



Machbarkeitsstudie

Zivile Konversion - „Bitburg Housing“

Auftraggeber:

Stadt Bitburg

GB 3 – Bauverwaltung / Wirtschaftsförderung / Gebäudemanagement

Ansprechpartner: Frau Julia Becker, Herr Armin Seiwert

54625 Bitburg

Auftragnehmer:

**Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung mbH**

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. agr. Detlef Lilier, Herr Dennis Christmann, M.Sc.

Bahnhofstraße 22

67655 Kaiserslautern

bulwiengesa

Ansprechpartner: Frau Andrea Back-Ihrig, Frau Beck

Eschersheimer Landstraße 10

60322 Frankfurt a.M.

empower - Beratung und Innovationsmanagement

Ansprechpartner: Herr Dr. Christian Ege

Am Hasselberg 25

66271 Bliesransbach

03.09.2020

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Der vorliegende Bericht wurde auf Grundlage der für FIRU mbH zugänglichen Informationen sowie Angaben Dritter erstellt. Für Richtigkeit und Vollständigkeit übernimmt FIRU mbH keine Gewähr. Alle Zahlen, Größen und sonstige Angaben sind unverbindlich.

Dieser Bericht ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung und Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Alle hierin enthaltenen Informationen sind, soweit sie nicht öffentlich zugänglich, vertraulich zu behandeln.

Es gilt deutsches Recht. Gerichtsstand ist Kaiserslautern, Rheinland-Pfalz.

INHALT

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage / Aufgabenstellung	5
1.2	Methodik und Vorgehensweise.....	6
1.3	Definition und Abgrenzung des Untersuchungsraums.....	8
2	U.S. HOUSING BITBURG – „DIE STADT AM STADTRAND“	9
2.1	Entwicklung der U.S. Housing Bitburg	10
2.2	Bestandssituation	10
2.3	Innere Erschließungsflächen	33
2.4	Äußere Erschließung / Technische Infrastruktur	37
2.5	Frei- und Grünflächen / Naturschutz.....	44
2.6	Zusammenfassende Darstellung der städtebaulich-räumlichen Ausgangssituation.....	51
3	RAUMANALYSE STADT BITBURG	52
3.1	Räumliche Lage.....	52
3.2	Stadtprofil / Image.....	53
3.3	Gesamtstädtische Entwicklungsziele.....	53
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN	56
5	SOZIODEMOGRAPHISCHE UND –ÖKONOMISCHE RAHMENDATEN	59
5.1	Bevölkerungsentwicklung.....	59
5.2	Altersstruktur und -prognose	65
5.3	Haushaltseinkommen, Kaufkraft und Prognose.....	67
5.4	Haushaltsgrößen.....	69
5.5	Geomilieus.....	70
5.6	Entwicklung der Bruttowertschöpfung	74
5.7	Entwicklung der Arbeitslosenquote	75
5.8	Entwicklung der SVP-Beschäftigten.....	76
5.9	Entwicklung der Bruttolöhne und Arbeiterentgelte.....	80
5.10	Entwicklung der Pendlerverflechtungen der Stadt Bitburg.....	82
5.11	Tourismus, Kultur und Freizeit	83
5.12	Soziale Infrastruktur	86
5.13	SWOT-Analyse	89
6	IMMOBILIENMARKTANALYSE WOHNEN	90
6.1	Wohnungsbestand und Bautätigkeit.....	90
6.2	Wohnungslieferstand und Wohnlagequalitäten	94
6.3	Miet- und Kaufpreisentwicklung	97
6.4	Angebots- und Wettbewerbsanalyse	106

6.5	Wohnbauflächenpotenziale	113
6.6	Erschwinglichkeit von Wohnraum	116
6.7	Exkurs: Barrierearmer Wohnraum und Betreutes Wohnen.....	117
6.8	Wohnungsbedarfsprognose Bitburg	120
6.9	Ableitungen für das Housing-Areal.....	123
7	IMMOBILIENMARKTANALYSE GEWERBE	125
7.1	Marktkennzahlen Gewerbemarkt	125
7.2	Flächennutzung (Gewerbe- und Industrieflächen).....	126
7.3	Baugenehmigungen von nicht-landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden	127
7.4	Fertigstellungen von nicht-landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden	128
7.5	Mietentwicklungen von Gewerbeobjekten.....	129
7.6	Gewerbegebiete in Bitburg und Umgebung.....	131
7.7	Nachfrageprojektion.....	143
7.8	Schätzung des zusätzlichen Flächenbedarfs an Gewerbeflächen für das Housing-Areal.....	144
7.9	Ableitungen zu Gewerbeflächen für das Housing-Areal	145
8	KONVERSION BITBURG HOUSING: ZUKUNFTSLEITBILD	146
8.1	Zusammenfassung.....	146
8.2	Ziele	151
8.3	Ausgangssituation Wo(für) stehen Bitburg und die Eifel heute	152
8.4	Determinanten der Entwicklung	155
8.5	Zielgruppen.....	158
8.6	Leitbild-Szenarien	159
8.7	Umsetzung.....	162
9	ENTWICKLUNGS- UND NUTZUNGSSZENARIEN	166
10	KOSTEN- UND ERLÖSBETRACHTUNG	176
11	MASSNAHMEN- UND DURCHFÜHRUNGSKONZEPT	183
12	ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN	188

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage / Aufgabenstellung

In der Stadt Bitburg wurde im November 2017 eine weitere militärische Fläche frei. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte, die sogenannte „Housing“, die mit mehr als 1.000 Wohnungen weitere Charakteristika einer autark funktionsfähigen kleinstädtischen Infrastruktur („Stadt am Stadtrand Bitburgs“) bietet. Das Housing-Areal liegt am südöstlichen Rand der Kernstadt Bitburgs und schließt als funktionales und stadträumliches „Bindeglied“ unmittelbar an den Stadtteil Mötsch an. Mit der Schließung der rund 62,5 ha großen Liegenschaft werden die gesamte Region, aber im Besonderen die Stadt Bitburg und die BlmA vor eine neue Herausforderung der zivilen und entwicklungsverträglichen Konversion gestellt. Ein umfangreicher Truppenabzug sowie die daraus resultierend frei werdenden Flächen bietet die dauerhafte Chance, bedeutsame zentral oder gemeindenah gelegene Flächen im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu zu gestalten. Für die Planungsträger stellt sich dabei zum einen die Frage des Bestandsschutzes und der Revitalisierung ehemaliger militärisch genutzter Anlagen, der planungsrechtlichen Bewertung der Konversionsflächen des jeweils geeigneten städtebaulichen Instrumentariums zur Vorbereitung ziviler Folgenutzungen und ihrer Finanzier- bzw. ihrer Nutzbarkeit.

Als Grundlage einer künftigen Nachnutzung des Areals bedarf es einer nachhaltigen und umsetzungsorientierten Konzeption, die sich an den gegenwärtigen Marktanforderungen und zukünftigen Entwicklungstrends der Stadt und des Umlands orientiert. Hierzu wurde seitens der Stadt Bitburg sowie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die potentielle Nachnutzungsoptionen für die Liegenschaft in den Blick nehmen und bewerten soll.

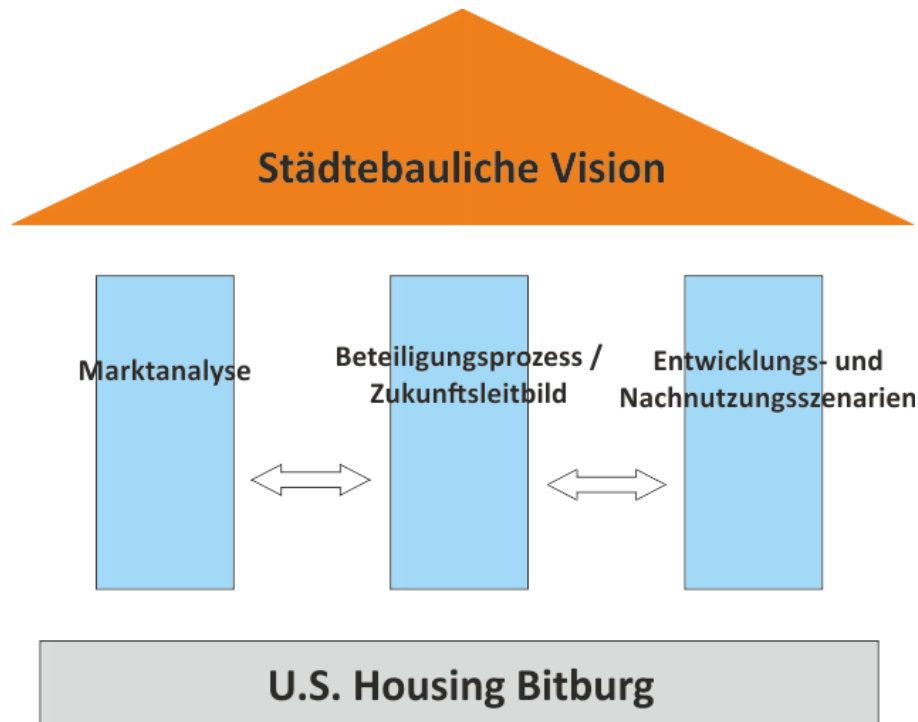
Neben einer Situations- und Marktanalyse sowie der Durchführung eines gemeinsamen und wegweisenden Leitbildprozesses, sollen Nutzungs- und Entwicklungsszenarien erarbeitet werden und verschiedene, grundsätzlich denkbare Entwicklungsoptionen für die Liegenschaft abgebildet werden. Durch die Machbarkeitsstudie sollen die für das Gelände bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten einer zivilen Konversion unter besonderer Berücksichtigung innovativer und nachhaltiger Formen einer Umnutzung aufgezeigt werden. Die Konversion des Housing-Areals soll als einmalige Chance der verträglichen Innenentwicklung sowie als Impulsgeber für eine Entwicklung über die Stadtgrenzen hinaus projiziert und verstanden werden. Die Beleuchtung alternativer Nutzungskonzepte ist dabei ausdrücklich erwünscht. Darauf aufbauend sollen auf den Standort bezogene städtebauliche Szenarien abgeleitet werden, die die spezifischen Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Risiken der Liegenschaft angemessen berücksichtigen.

Einerseits kann aus der Erfahrung anderer Konversionsprojekte auf verschiedene Umsetzungsmodelle Bezug genommen werden. Hier sind unterschiedliche Formen des Erwerbs und Verkaufs, der Vermarktung, der administrativen Abwicklung usw. denkbar, die – bezogen auf die konkreten Umstände des Einzelfalls – dargestellt, analysiert und bewertet werden sollen. Ggf. sind entsprechende Mischformen oder neue Modelle zu entwickeln. Aussagen zu den verschiedenen Flächenangeboten, zum Nutzungsmix, möglichen Flächennutzungen usw. werden genauso erwartet wie Angaben zu den erforderlichen Ausbau- und Rückbaumaßnahmen, zur künftigen Erschließung und Versorgung sowie zu den anzuwendenden Planungsinstrumentarien.

1.2 Methodik und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise zur Erarbeitung der vorliegenden Machbarkeitsstudie setzt sich zusammen aus einer gutachterlich-planerischen Tätigkeit sowie einem moderierten, zielgerichteten Dialogprozess zwischen den Projektbeteiligten, insbesondere Vertretern der Standortkommune, der BlmA, der Fachbehörden- und -ministerien sowie Akteuren / Stakeholdern aus Stadt und Region. Die Machbarkeitsstudie beruht somit auf einem „Drei-Säulen-Modell“, wobei diese übergreifend betrachtet werden, um abschließend ein umsetzungsfähiges Entwicklungs- und Nachnutzungsszenario zu skizzieren.

Abbildung 1: "Drei-Säulen-Modell" der Machbarkeitsstudie



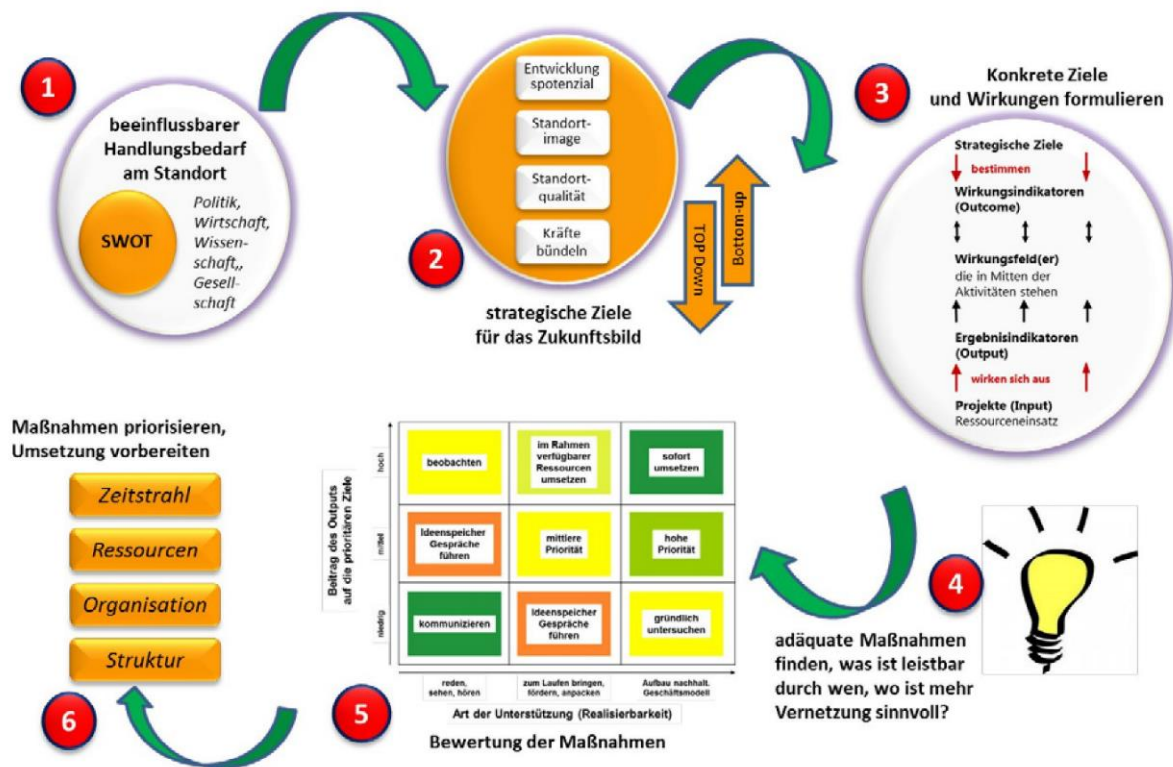
Die **Marktanalyse** hat zum Ziel, verlässliche Daten im Rahmen einer Wohnraumbedarfsprognose sowie einer Prognose des Gewerbeflächenmarktes zu generieren. Ausgehend von einer umfassenden Situationsanalyse in beiden genannten Segmenten erfolgt grundlegend eine Synopse aus Angebot und Nachfrage, sodass eine Darstellung von Über- und Unterdeckung des Bedarfs erfolgt. Neben einer Auswertung des Status Quo basieren die Ergebnisse sowohl auf einer retroperspektiven Betrachtung sowie auf Erkenntnissen aus geführten Expertengesprächen. Ziel ist es, auf Basis der erhobenen Daten und Zahlen einen Realisierungsbedarf in den Segmenten Wohnen und Gewerbe für das Housing-Areal ableiten zu können. Auf Basis der Verschneidung von Anforderungsprofilen und Absorptionsvolumina der einzelnen Nutzungen und der bestehenden sowie zukünftigen Lagequalitäten der Liegenschaft werden Ableitungen getroffen zur:

- Absorbierbaren Fläche / Nutzungsart sowie
- Möglicher / empfohlener Nutzungsmix.

Das Ziel, des parallel laufenden **Beteiligungsprozesses zur Entwicklung eines tragfähigen Zukunftsleitbildes** des Housing-Areals ist es, einen übergreifenden Ansatz und Lösungen zu entwickeln, die die Entwicklungspotenziale des Standorts aufzeigen und als Leitimpuls mit positiven Folgewirkungen auch die Region Bitburg voranbringen. Das Zukunftsbild ergänzt die Machbarkeitsstudie zielgerichtet um den nötigen Weitblick, verbindet diesen mit der regionalen / lokalen Perspektive und bindet auch Anforderungen potenzieller Nutzer / Investoren ein, auch von solchen, die noch nicht in und um Bitburg verankert sind. Es soll dazu beitragen, den Standort in eine attraktive und wirtschaftlich positive Zukunft zu führen und wird für die Inwertsetzung aufgrund der hohen Risiken als unabdingbar bewertet. Das Prinzip der „Weisheit der Vielen“ kommt zur Anwendung, wodurch im Rahmen von drei Workshops verschiedene Themen der Liegenschaftsentwicklung erarbeitet und diskutiert werden, um abschließend ein Leitbild der Liegenschaftsentwicklung des Housing-Areals darstellen zu können.

Aufbauend auf den allgemeinen Rahmenbedingungen des Standorts / der Region, orientiert an den (wichtigsten) Engpässen und den in einer SWOT-Analyse zu erarbeitenden Ansatz- und Verbesserungspunkten, steht die Machbarkeit der erforderlichen Maßnahmen für die nächsten Jahre im Vordergrund. Das Zukunftsbild muss deshalb mit adäquaten Maßnahmen erreichbare Lösungen anstreben, höher gelagerte Ziele im Auge behalten und „Dicke Bretter“ beständig bohren. Die Erarbeitung des Zukunftsbildes erfolgt in sechs Schritten: Ausgehend vom realistisch beeinflussbaren Handlungsbedarf des Standorts (1) werden die durch das Zukunftsbild leistbaren Bereiche eingegrenzt (2) und dafür Ziele formuliert und Wirkungsfelder abgeleitet. Auf Basis dieser (3) werden Arbeitsgruppen adäquate Maßnahmen (Top-Down / Bottom-Up) erarbeiten, welche zur Erreichung der Ziele beitragen (4) und diese mit bestehenden Aktivitäten reflektieren. Die Maßnahmen werden in der Folge nach der Leistbarkeit und Output aufgeteilt (5) und damit verbunden wird auch eine zweckmäßige Organisation erarbeitet (6).

Abbildung 2: Vorgehensweise zur Entwicklung eines Zukunftsleitbildes für das Housing-Areal



Die zuvor erarbeitenden Erkenntnisse aus der umfassenden Marktanalyse sowie des Leitbildprozesses fließen abschließend in die **Ableitung von Entwicklungs- und Nachnutzungsszenarien** ein, die ein „städtebauliches Bild“ einer potentiellen Nachnutzung des Areals generieren soll. Im Ergebnis werden im Wesentlichen Aussagen zu tragfähigen baulichen Nachnutzungen sowie zur Struktur der Liegenschaftsentwicklung, z.B. Bauträgerprojekt oder Baulanderschließung als Angebotsplanung / gemischte Entwicklungsmodelle getroffen. Im Ergebnis steht die Definition von Entwicklungsträgerschaften und der zu vermarktenden Produkte.

1.3 Definition und Abgrenzung des Untersuchungsraums

Das südöstlich der Kernstadt Bitburgs gelegene Housing-Areal liegt in unmittelbarer Nähe zu dem Stadtteil Mötsch und wird im Norden durch die Bitburger Straße begrenzt. An den südwestlichen Teil der Liegenschaft schließen die Gewerbebetriebe des Südrings an und im Nordwesten befindet sich das Konversionsgelände „Alte Kaserne“. Zu erreichen ist die Liegenschaft über die B 50 Richtung Mötsch, die an der Liegenschaft nördlich vorbeiführt.

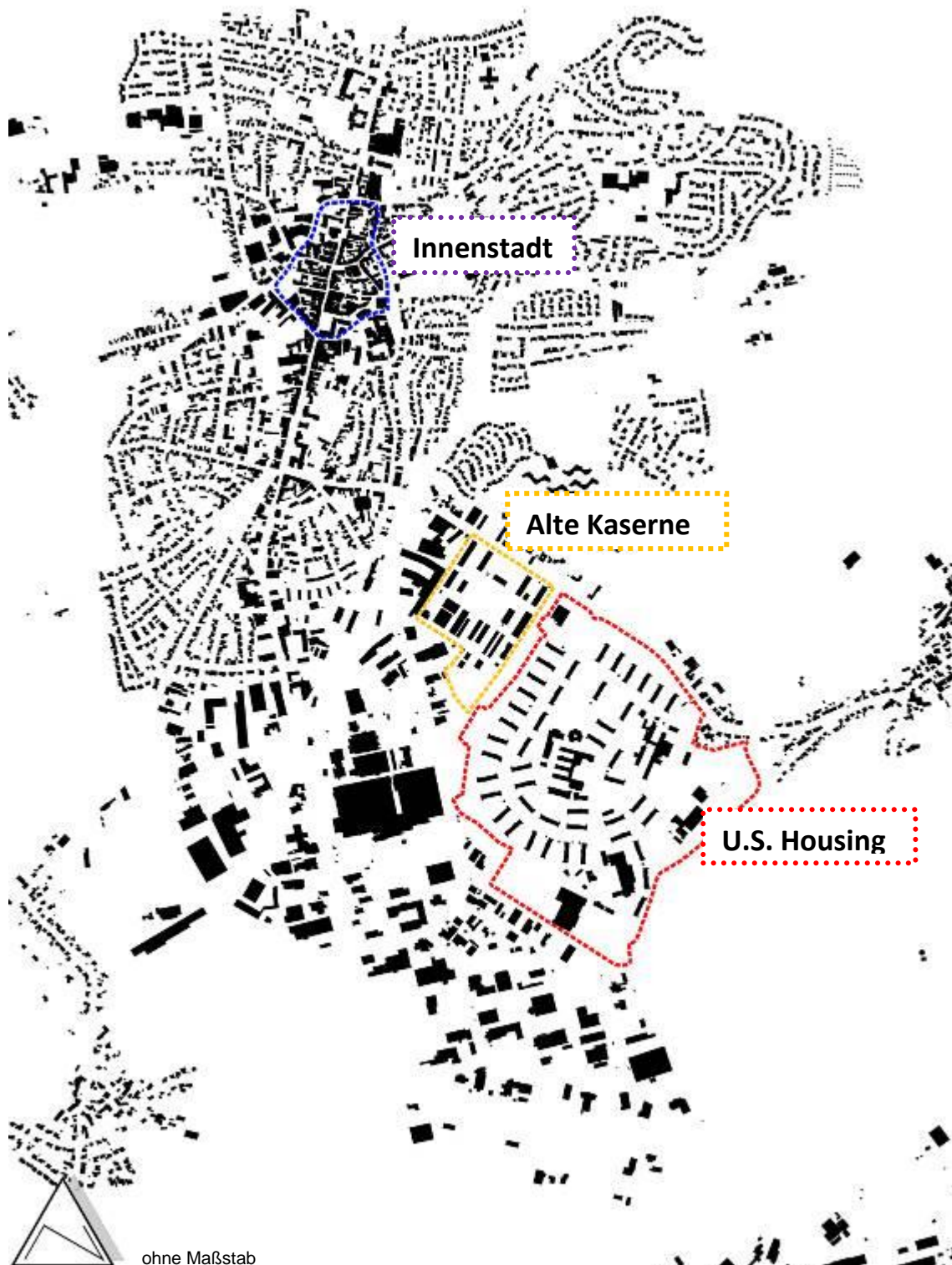
Abbildung 3: Makrobetrachtung – Lage des Housing-Areals im gesamtstädtischen Kontext



Quelle: OpenStreetMap, 2018.

2 U.S. HOUSING BITBURG – „DIE STADT AM STADTRAND“

Abbildung 4: Schwarzplan Ausschnitt Stadt Bitburg - Lage der Housing



2.1 Entwicklung der U.S. Housing Bitburg

Mit der Errichtung des Flughafens „Bitburg Air Base“ wurden ab 1950 viele amerikanische Soldaten in Bitburg stationiert. Aufgrund der großen Anzahl an Soldaten sowie deren dazugehörigen Familien wurde im Jahr 1952 auf einem 62 Hektar großen Areal die Wohnsiedlung „US Family Housing“, am südöstlichen Stadtrand von Bitburg, realisiert. Es wurden insgesamt 50 Wohnblocks mit 775 Wohneinheiten, Verwaltungsgebäude, Schulen, ein Kaufhaus, ein Kino, eine Kirche, eine Krankenstation, Sportflächen und technische Bereiche wie Tankstellen und Werkstätten errichtet. Im Laufe der Jahre folgten weitere Bauvorhaben, unter anderem ein Krankenhaus sowie ein Schul- und Kindergartengebäude.¹ Außerdem wurde der Wohnraum auf 1200 Wohneinheiten erweitert.² In der Stadt Bitburg lebten teilweise bis zu 12.500 US-amerikanische Bürger, davon alleine rund 5.000 in der US-Family Housing. Da im Jahr 1994 die Air Base geschlossen wurde folgte der Abruf vieler Soldaten aus Bitburg an andere amerikanische Stützpunkte. Folglich führte der schrittweise vermehrte Abzug der Amerikaner zu der Aufgabe und Schließung der „Bitburg Housing“ im Jahr 2017.³ Aufgrund der enormen Größe sowie der hohen Einwohnerzahl und durch die Bereitstellung sozialer Infrastruktur sowie anderer Dienstleistungen, kann die „Bitburg Housing“ als eigenständige Stadt, am Stadtrand von Bitburg, angesehen werden.

2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet weist eine hufeisenähnliche Form auf und verfügt über eine offene und lockere Bebauung, die sich überwiegend aus einer Zeilenbebauung zusammensetzt. Hierbei handelt es sich um insgesamt 44 viergeschossige Wohnblöcke (Stand 08/18) mit jeweils 24 Wohneinheiten.⁴ Die Wohnungen nach amerikanischen Standards verfügen vermehrt über eine Wohnfläche von bis zu über 120 m² und erstrecken sich zum Teil über zwei Etagen. Diese werden ergänzt durch Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens.

Abbildung 5: Luftbild Bitburg Housing



Quelle: Stadt Bitburg

¹ vgl. Bewerbung zur Landesgartenschau 2022 Eifel, S. 34f.

² vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S.10

³ vgl. Bewerbung zur Landesgartenschau 2022 Eifel, S. 34f.

⁴ vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S. 11

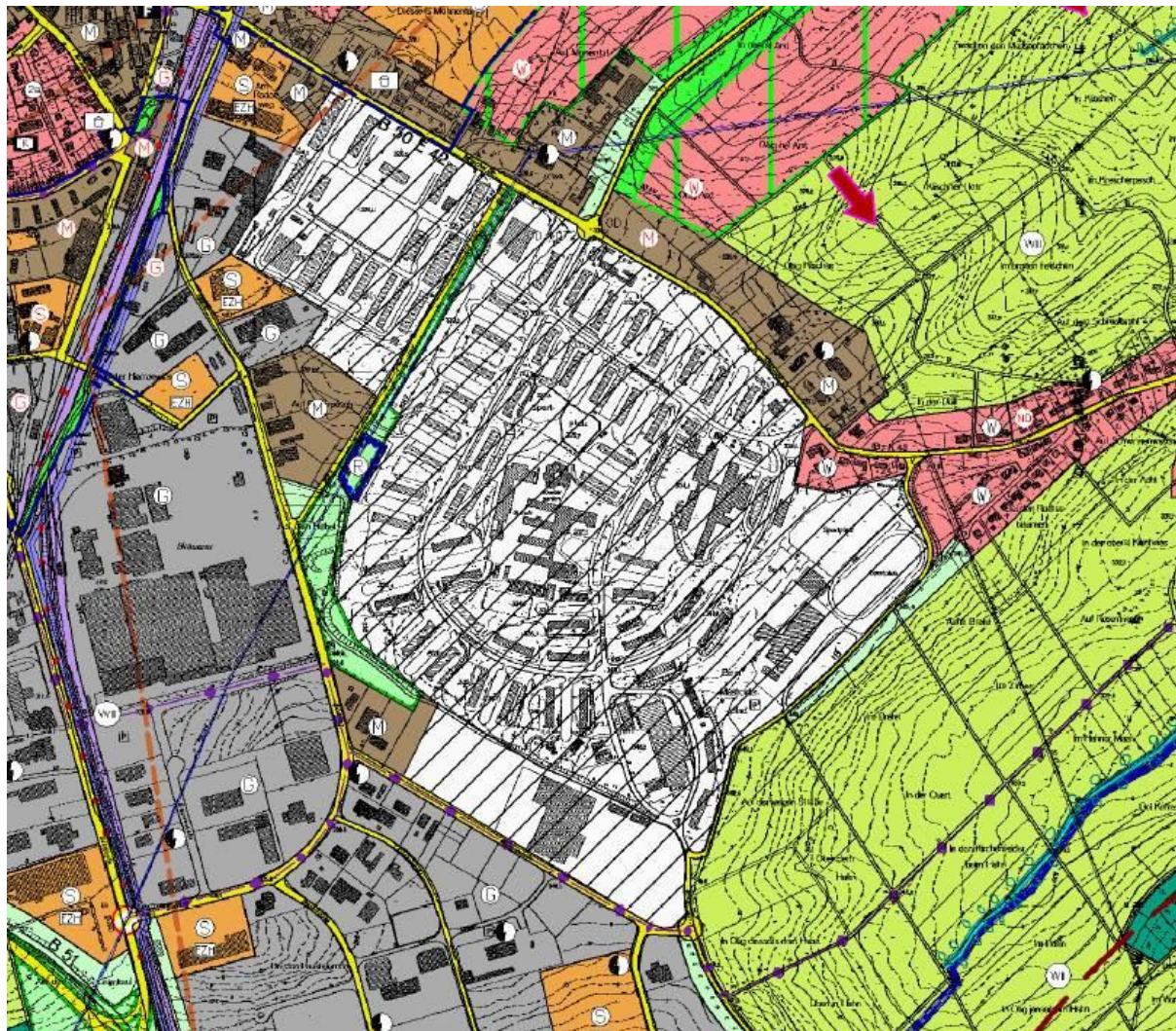
2.2.1 Städtebauliche Einbindung / Grundstückssituation

Im Rahmen der offiziellen Übergabe des Kasernengeländes am 06. November 2017 ging das Grundflächeneigentum der Liegenschaft auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über. Die BImA ist seit dem 01. Januar 2013 Eigentümerin sämtlicher zuvor im Ressortvermögen des Bundesministeriums für Verteidigung befindlicher Liegenschaften, also sowohl der von der Bundeswehr als auch von Gaststreitkräften militärisch genutzten Flächen.

Flächennutzungsplanung der Stadt Bitburg

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans in dem Jahr 2005 wurde das Untersuchungsgebiet, die „Bitburg Housing“, als Sperrgebiet ausgewiesen. Im Zuge einer zivilen Konversion des Areals bedarf es einer nutzungsentprechenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitburg. Es wird darauf verwiesen, dass im Falle der beabsichtigten Entwicklung davon auszugehen ist, dass je nach Konzept zur Folgenutzung durch die Stadt einige in der vorliegenden Planung ausgewiesenen Flächendarstellungen, in erster Linie die Neudarstellungen, hinsichtlich ihres Bedarfs zu überprüfen sind.⁵

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg (unmaßstäblich)



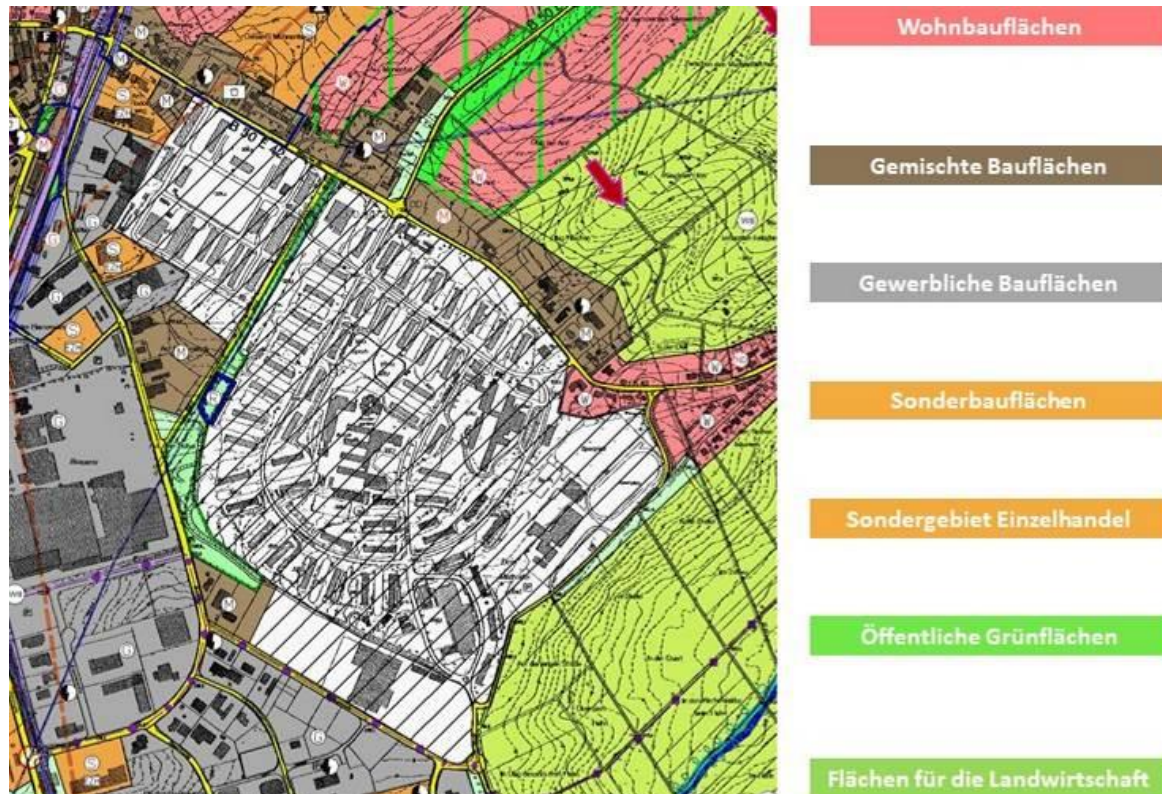
Quelle: Stadt Bitburg

⁵ vgl. Flächennutzungsplan Stadt Bitburg 2005, S. 58

Housing-Areal Bitburg – Einflussfaktoren Umgebungsnutzung

Das Housing-Areal bettet sich siedlungsstrukturell in den südöstlichen Stadtkörper Bitburgs zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Mötsch ein. Die umgebenden Nutzungen stellen sich wie folgt dar:

Abbildung 7: Housing-Areal - Charakteristik umgebender Nutzungen



Quelle: Stadt Bitburg – Auszug FNP

Wie der vorangegangenen Abbildung zu entnehmen, ist das Housing Areal zusammenfassend

- im Norden durch gemischte sowie daran angrenzende Wohnbauflächen,
- im Osten durch Wohnbauflächen des Stadtteils Mötsch sowie landwirtschaftlichen Flächen,
- südlich und westlich überwiegend durch gewerbliche Bauflächen sowie Sondergebiete des Einzelhandels geprägt. Im Südwesten grenzt eine öffentliche Grünfläche mit einem integrierten Regenrückhaltebecken an und im Westen die Konversionsfläche „Alte Kaserne“.

Immissionsschutz –emittierende und schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung

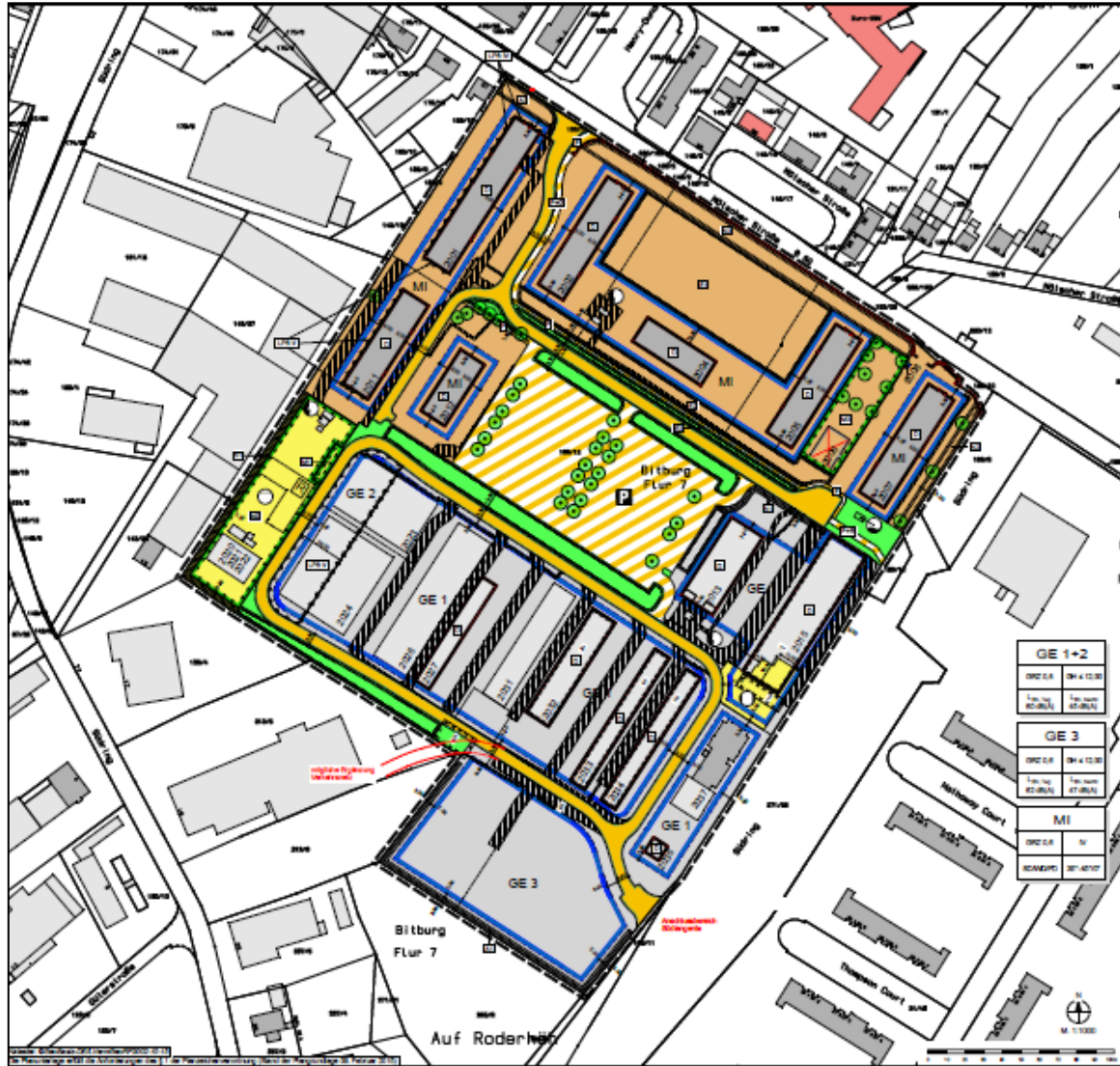
Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange einer künftigen Nachnutzung des Areals bestehen

- schutzbedürftige Mischnutzungen entlang der nördlich angrenzenden Bitburger Straße und des Südrings sowie im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung des Stadtteils Mötsch. Die umgebenden gewerblichen Nutzungen stellen bei einer Nachnutzung keine schutzbedürftigen Nachnutzungen dar.
- ggf. emittierende Lärmbeeinträchtigungen die von einer fortführenden Nutzung der bestehenden Sportplatzanlage auf dem Areal ausgehen können. Mögliche Schutzmaßnahmen sind bei einer vertiefenden Planung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Kombination wohnbaulicher und gewerblicher Nachnutzungen sind ggf. innerhalb des Plangebietes notwendige Maßnahmen, die über eine Abstandsflächenregelung hinausgehen, im Einzelfall zu prüfen.

Bebauungspläne im Plangebiet und der Umgebung

In direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet besteht der **Bebauungsplan „Alte Kaserne“** aus dem Jahr 2015.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Alte Kaserne" (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Bitburg

Im Bebauungsplan „Alte Kaserne“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

Nutzung	Gewerbegebiet (GE I und GE II)
GRZ	0,8
Gebäudehöhe (GH, max)	12,00 m
L (Ek, Tag)	60 dB (A)
L (Ek, Nacht)	45 dB (A)

Nutzung	Gewerbegebiet (GE III)
GRZ	0,6
Gebäudehöhe (GH, max)	12,00 m

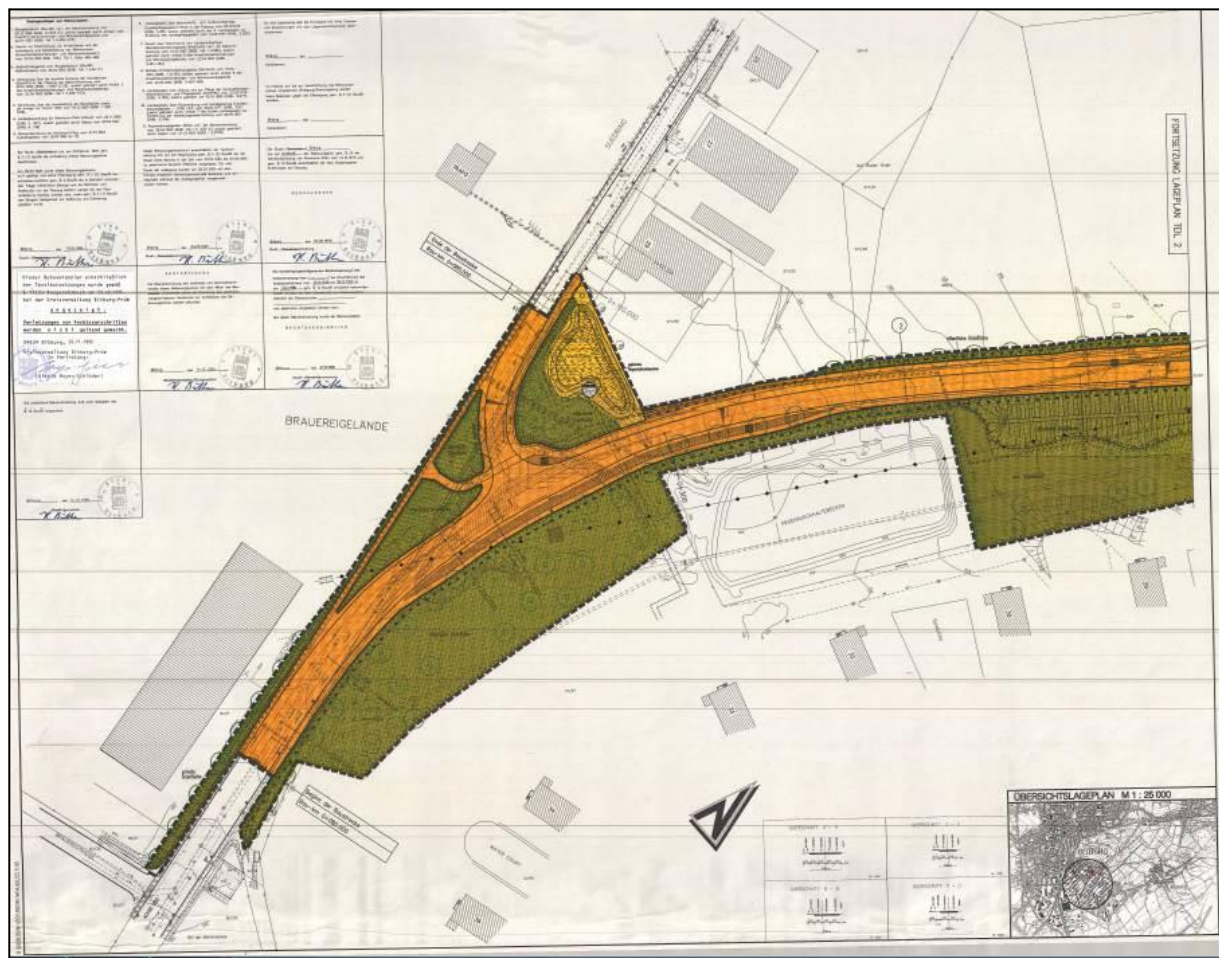
L (Ek, Tag)	62 dB (A)
L (Ek, Nacht)	47 dB (A)

Nutzung	Mischgebiet (MI)
GRZ	0,6
Vollgeschosse	IV
Dachform	SD/WD/FD
Dachneigung	35°-45°/0°

Darüber hinaus werden überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, Verkehrsflächen und der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, die Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, öffentliche Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt.

Ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet besteht der **Bebauungsplan Nr. 48 Bereich „Südtangente“** aus dem Jahr 1994. Durch den Bebauungsplan soll Baurecht für eine innerstädtische Verbindungsstraße zwischen der Mötscher Straße und dem Südring geschaffen werden. Es wird die Art der baulichen Nutzung für die in Teil 2 dargestellten Bestandsgebäude (WA/MI) festgesetzt, jedoch keine Aussagen zu dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen, Sichtflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Versorgungsleitungen, Lärmschutzwälle, Schallschutzfenster und Höhenlage der Straßentrasse festgesetzt.

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48 Bereich "Südtangente" Teil 1



Quelle: Stadt Bitburg

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ	-
GFZ	-
Vollgeschosse	-
Gebäudehöhe (GH, max)	-

Nutzung	Mischgebiet (MI)
GRZ	-
GFZ	-
Vollgeschosse	-
Gebäudehöhe (GH, max)	-

Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48 Bereich "Südtangente" Teil 2



Quelle: Stadt Bitburg

Es wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, jedoch keine Aussagen zu dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Darüber hinaus werden öffentliche Verkehrsflächen, Sichtflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Versorgungsleitungen, Lärmschutzwälle, Schallschuttfenster und Höhenlage der Straßentrasse festgesetzt.

Ein weiterer Bebauungsplan in direkter Nachbarschaft zu dem Untersuchungsgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 49 Bereich Bitburger Straße aus dem Jahr 1998.

Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
GRZ	-
GFZ	-
Vollgeschosse	-
Gebäudehöhe (GH, max)	-

Es wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, jedoch keine Aussagen zu dem Maß der baulichen Nutzung getroffen. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen, Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

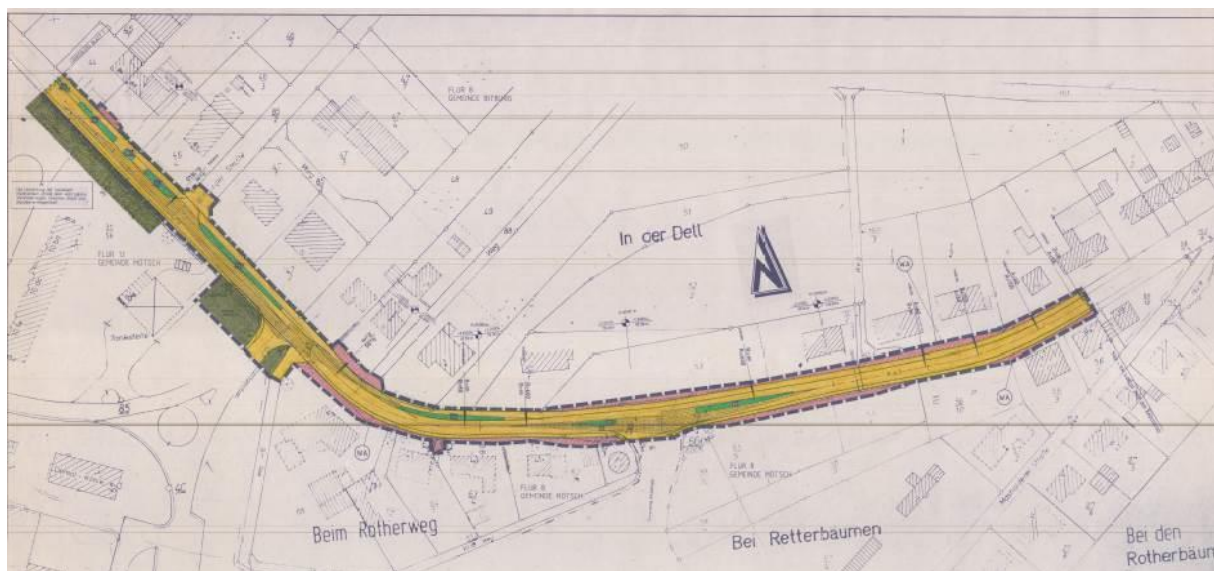
Ein weiterer Bebauungsplan in direkter Nachbarschaft zu dem Untersuchungsgebiet ist der **Bebauungsplan Nr. 49 Bereich Bitburger Straße** aus dem Jahr 1998.

Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 49 Bereich Bitburger Straße Teil 1



Quelle: Stadt Bitburg

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 49 Bereich Bitburger Straße Teil 2



Quelle: Stadt Bitburg

Es wird in beiden Teilen 1 und 2 für die an die Bitburger Straße angrenzende Wohnnutzung die Art der baulichen Nutzung (WA) festgesetzt, jedoch keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Vorhandenes Baurecht

Faktisch besteht innerhalb des Housing-Areals gegenwärtig kein gültiges Baurecht. Laut gutachterlicher Auffassung ist das Gelände als **unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB** zu klassifizieren.

„Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 34 Abs. 1 BauGB ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne dieser Vorschriften jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.“⁶ Grundlegend bezieht sich der beschriebene Kontext auf räumlich kleinere Liegenschaften, eine Ausnahme stellen jedoch „größere“ Anlagen dar, „die insbesondere vom Gewicht der vorhandenen Bebauung her selbst die Voraussetzungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erfüllen.“⁷

Das Housing-Areal kann in diesem Sinne als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil klassifiziert werden, ergänzend begründet durch die siedlungsstrukturelle Lage zwischen der Kernstadt Bitburgs sowie des unmittelbar angrenzenden Stadtteils Mötsch. Zudem verfügt das Areal über eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Rechtlich vergleichbar: Das Bundesverwaltungsgericht (Urt. v. 17.05.2002 – 4 C 6.01) hat für ein Grundstück am Rande eines ca. 60 ha großen innerstädtischen ehemaligen Kasernengelände entschieden, dass der mit der endgültigen Aufgabe der militärischen Nutzung verbundene Wegfall des Bestandschutzes nicht zwangsläufig dazu führe, dass bebaute Flächen für ihre planungsrechtliche Beurteilung wie unbebaute Grundstücke zu behandeln sind.

„Für die Anwendung des § 34 BauGB kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an, unabhängig von der Frage, ob sie Bestandsschutz genießt oder nicht (BVerWG, Beschl. v. 24.05.1988 – BVerWG 4 CB 12.88). Maßgeblich ist, ob das Grundstück zu einer tatsächlich aufeinander folgenden Bebauung gehört, die trotz möglicher Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Bauliche Anlagen mit beendeter Nutzung können auch zum Bebauungszusammenhang zählen; zumindest dann, wenn diese nicht dem Verfall preisgegeben sind (BVerWG, Urt. v. 21.02.2008 – 2 K 258/06). **Nach Auffassung des BVerWG (Urt. v. 17.05.2002 – 4 C 6.01) kommt damit jedenfalls für solche Teile eines ehemaligen Militärgeländes, die einer zivilen Nutzung vergleichbaren Zwecken dienen (z.B. Wohnsiedlung, die bisher von Soldaten und ihren Familien bewohnt wird – sog. Housing-Area, Kindergarten, Verwaltung, Verwaltung, ggf. auch eine gewerbliche Nutzung, soweit sich dies nicht als „Fremdkörper“ im Sinne der Rechtssprechung zu § 34 BauGB darstellt) eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB in Betracht. Die sonstigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB (Bebauung von gewissem Gewicht, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist) müssen für die Fläche bzw. Teilfläche ebenfalls erfüllt sein).**“⁸

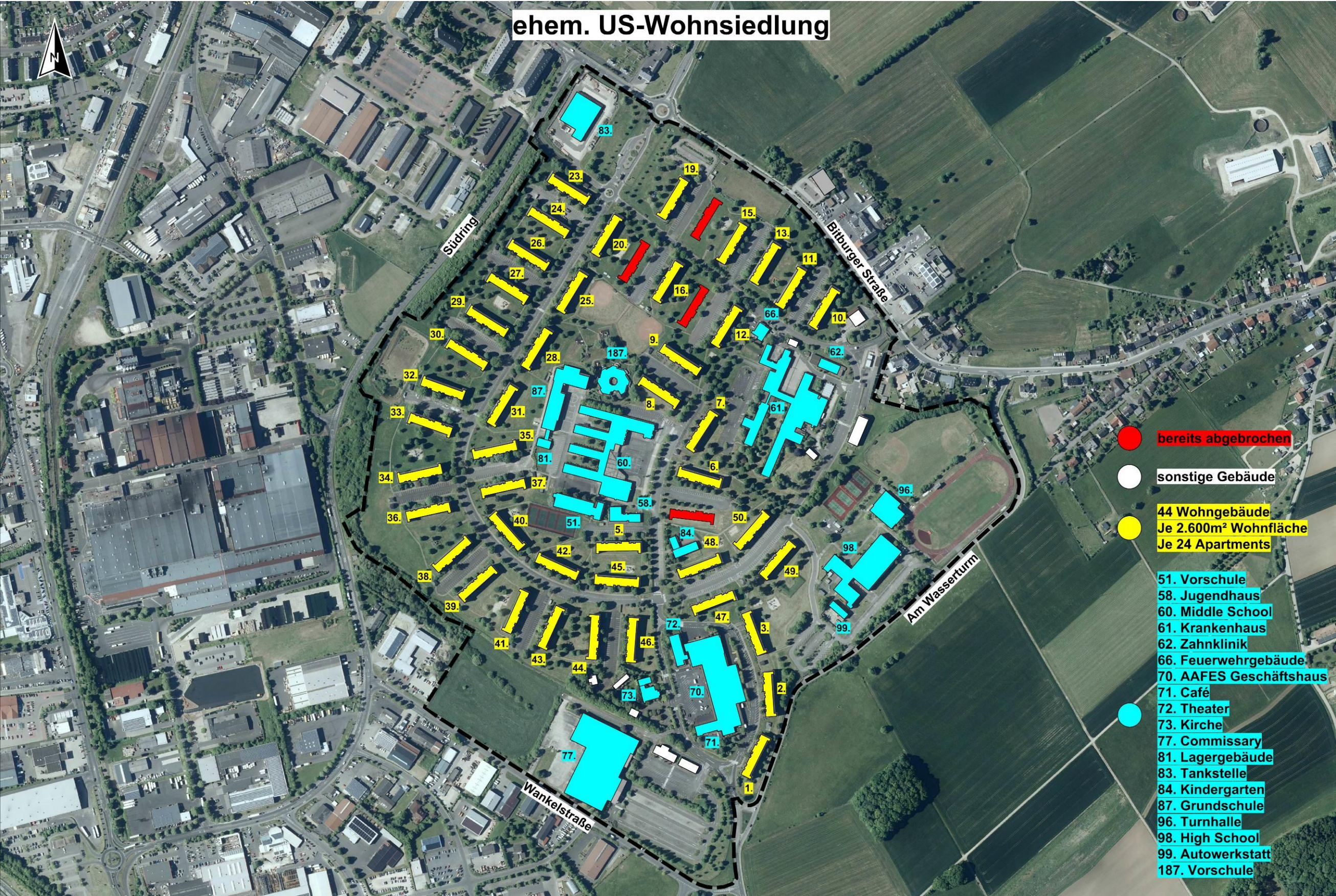
Dieser genannte Tatbestand trifft auf das Housing-Areal in Bitburg zu, wodurch die gutachterliche Empfehlung zur Klassifizierung nach § 34 BauGB unterstrichen wird. Da die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten neuer Nutzungen jedoch gem. § 34 BauGB stark eingeschränkt sind, wird in der Regel ein Bauleitplanverfahren erforderlich sein, um eine Nachfolgenutzung zu realisieren.

⁶ Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (Hrsg.): Arbeitshilfe zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Aspekten der Konversion militärischer Liegenschaften, aktualisierte Fassung beschlossen am 19./20.03.2014, S.9 ff.

⁷ Vgl. Ebenda.

⁸ Vgl. Ebenda.

2.2.2 Gebäudebestand (Status 3. Quartal 2018)

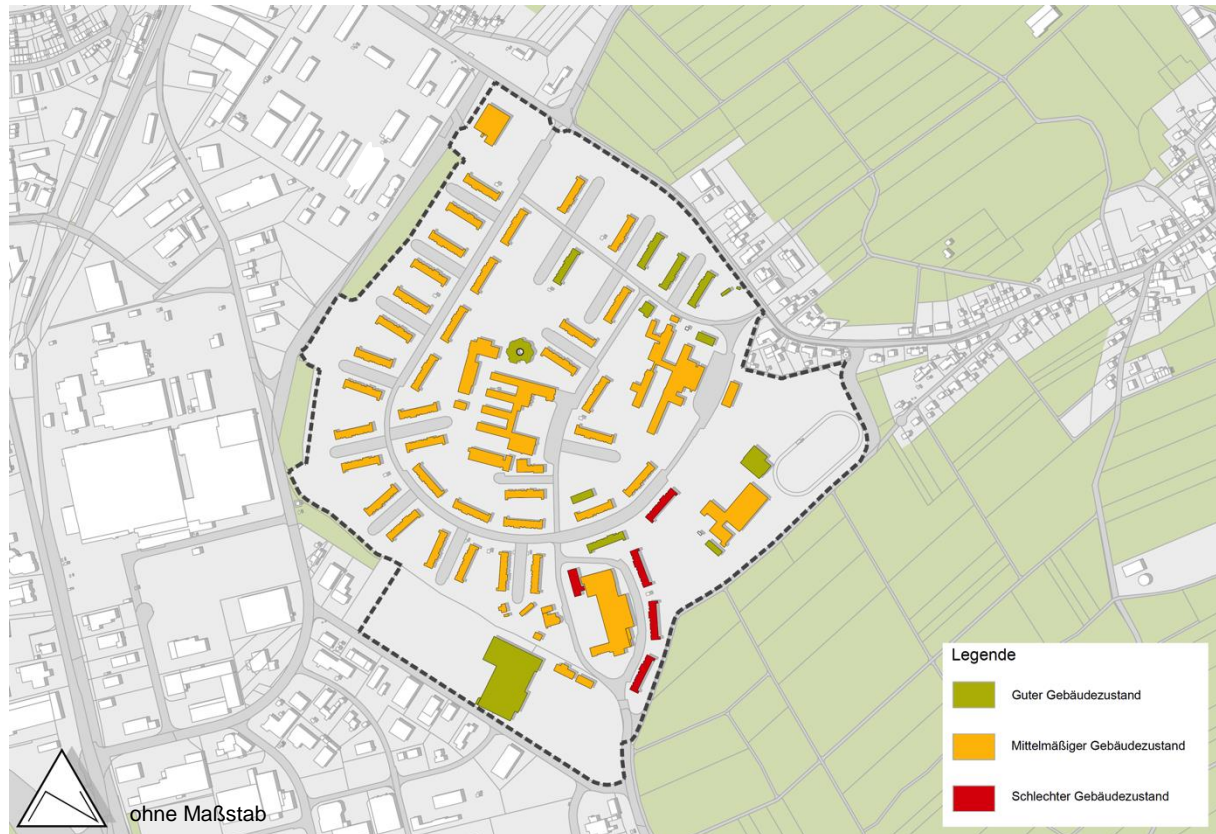


Quelle: Stadtverwaltung Bitburg, ohne Maßstab

Status Quo – baulicher Zustand der einzelnen Bestandsgebäude

Basierend auf den Angaben des Bau- und Zustandsberichts der BlmA sind die vorhandenen baulichen Anlagen gemäß ihres jeweiligen baulichen Zustandes wie folgt zu bewerten:

Abbildung 13: Baulicher Zustand vorhandener Bestandsgebäude (gem. Bau- und Zustandsbericht BlmA)



Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB; Darstellung FIRU mbH

Grundrisse, Zuschnitte, Gebäudeerschließung und Nutzungsmöglichkeiten

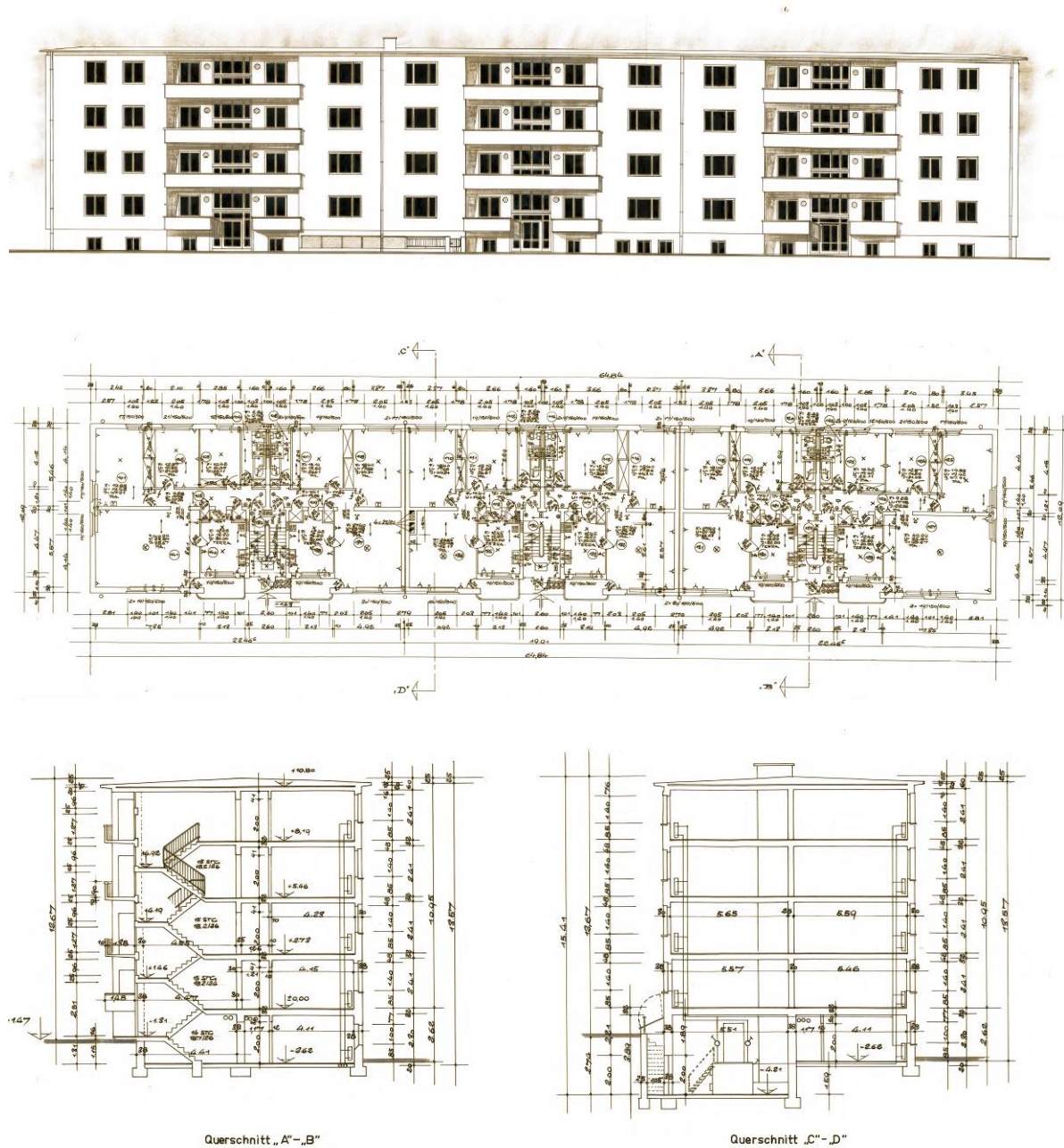
Der genutzte und bestehende Gebäudebestand des Housing-Areals gliedert sich nach folgenden Funktionen und Nutzungen:

- dominierender Anteil an Wohngebäuden, ergänzt durch
- Bildungseinrichtungen (KITA, Elementary-, Middle und High-School),
- Einrichtung des Gesundheitswesens / soziale Einrichtungen (Krankenhaus, Feuerwehr) sowie
- weitere Funktionalgebäude (Werkstatt, Tankstelle, Trafostationen, Theater, Verwaltungseinrichtungen), Einrichtungen der sportlichen Infrastruktur (Turnhalle, Sportplatz, Tennisplätze etc.) und Einkaufsmöglichkeiten (BX, Commissary).

Aufgrund der umfangreichen Datenmenge des Bau- und Zustandsberichtes der BlmA wird nachfolgend exemplarisch der typologische Grundriss und Zuschnitt eines Wohnblocks des Housing-Areals dargestellt. Des Weiteren werden den genannten Nutzungen entsprechend exemplarische Steckbriefe punktuell aufgegriffen und veranschaulicht. Hierzu werden die vom LBB NL Mainz zur Verfügung gestellten Daten herangezogen und ausgewertet.

Typus Wohngebäude

Abbildung 14: Ansicht und Grundriss Wohngebäude - exemplarisch



Quelle: Bau- und Zustandsbericht BImA

Der „typische“ amerikanische Wohnblock des Housing-Areals besteht aus insgesamt 24 Wohneinheiten, die über drei getrennte Gebäudezugänge vollständig erschlossen sind. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, der entlang der zentralen Gebäudeerschließung angeordnet ist. Diese sind entgegen „deutscher Standards“ nicht zum rückwärtigen Bereich des Hauses ausgerichtet, sondern stets zur Vorderseite und dem dort angrenzenden Straßen- und Stellplatzraum. Die einzelnen Wohnungsgrößen variieren zwischen 80 und 120m² Wohnfläche und erstrecken sich zum Teil über zwei Etagen. Des Weiteren verfügen die Gebäude über den Wohneinheiten entsprechend zugeteilten Kellerräumlichkeiten.



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Mehrfamilienwohngebäude mit drei zentralen Zugängen
Gebäudenummer	19
Baujahr	1954
Umbauter Raum	k.A.
Nutzfläche	11.845,00m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Werkstattgebäude mit Sozialbereichen, Garage und Streugutlager
Gebäudenummer	83
Baujahr	1954
Umbauter Raum	10.366,8m ²
Nutzfläche	2.083,13m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Krankenhaus
Gebäudenummer	61
Baujahr	1955
Umbauter Raum	27.339,2m ²
Nutzfläche	6.086,17m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Highschool
Gebäudenummer	98
Baujahr	1970
Umbauter Raum	k.A.
Nutzfläche	4.833,13m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Middle-School
Gebäudenummer	60
Baujahr	1953
Umbauter Raum	28.183.9 m ²
Nutzfläche	5.229,42m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Grundschule
Gebäudenummer	87
Baujahr	1970
Umbauter Raum	8.947,00m ²
Nutzfläche	1.902,19m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Kindergarten
Gebäudenummer	187
Baujahr	1990
Umbauter Raum	k.A.
Nutzfläche	1.170,63m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Verkaufsgebäude BX / AAFES Geschäftshaus
Gebäudenummer	70
Baujahr	1953
Umbauter Raum	k.A.
Nutzfläche	7.363,09m ²
Baulicher Zustand	Mittel
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB



Gebäudebezeichnung/ Zweckbestimmung	Commissary – Supermarkt mit Verkaufsflächen und Sozialräumen
Gebäudenummer	77
Baujahr	1989
Umbauter Raum	84.030,00m ²
Nutzfläche	7.312,97m ²
Baulicher Zustand	Gut
Baumängel	keine

Quelle: Bau- und Zustandsbericht LBB

Resultierend aus der Analyse des baulichen Zustandes sowie der vorhandenen Gebäudeinfrastruktur lassen sich vor dem Hintergrund einer zivilen Konversionsmaßnahme des Areals folgende Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der einzelnen Bestandsgebäude und derer historischen Funktion und Nutzung klassifizieren:

- der dominierende Anteil an Wohngebäuden bildet den zentralen Ansatzpunkt einer zivilen Konversion des Areals. Entsprechend eines potentiellen Bevölkerungswachstums bedarf es innerhalb der Liegenschaft ausreichende und qualitativ wertvolle Wohnbauflächen zur Deckung des resultierenden Bedarfs und der Nachfrage. Abriss sowie Erhalt und Umbau stellen grundlegende Handlungsoptionen dar, deren Motivation durch die Ergebnisse der nachfolgenden Marktanalyse unterstrichen wird. Denkbar ist zum Teil ein Rückbau bis zur „Bodenplatte“, aber auch der nachfragegerechte Umbau von Wohnblocks sollte im Rahmen einer Folgenutzung betrachtet werden. Entsprechend der Ergebnisse der Marktanalyse werden konkrete Flächenbedarfe und marktgängige Wohnformen für das Housing-Areal abgeleitet und zusammenfassend dargestellt. Die laut Bau- und Zustandsbericht als „schlecht“ eingestuften Baukörper werden als eingehendes Abrisspotential angesehen für die als „mittel und gut“ eingestuften gilt es die Handlungsoptionen zu skizzieren und konkretisieren.
- Die restlichen bestehenden Gebäudebestände sind je nach ihrer Eigenart und dem bedarfsgerechten „Einfügen“ in das künftige Nutzungskonzept zu betrachten. Sollten sich im Rahmen der anzustrebenden zivilen Konversion dementsprechende Nachnutzungsbedarfe aufzeigen, so sind die sich in einem guten baulichen Zustand befindlichen Bestände in eine konzipierte Folgenutzung einzubeziehen und ggf. um Umnutzungs- und Umbaumaßnahmen zu ergänzen. Grundlegend bildet der „Nukleus“ des Areals mit seinen bisherigen Einrichtungen verschiedene Ansatzpunkte zur Integration in eine Nachnutzungskonzeption. Auch hier wird auf das nachfolgende Ergebnis der Marktanalyse und des Leitbildprozesses verwiesen und in Bezug gestellt. Speziell für den Bereich der Commissary sowie der Bildungseinrichtungen wird eine fortführende Integration der Gebäudebestände aus gutachterlicher und städtebaulicher Sicht als sinnvoll erachtet, da Bausubstanz und Infrastruktur einer pro aktiven Folgenutzung zugeführt werden können.
- Der potentielle Sportflächenbedarf des theoretisch auf dem Housing-Areal nutzbaren Angebotes bspw. der Sportplatzfläche der ehemaligen High School wird gegenwärtig im Rahmen einer beauftragten Sportstättenkonzeption erarbeitet. Konkrete Ergebnisse liegen zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie noch nicht vor. Aus gutachterlicher Sicht wird eine Nachnutzung des bestehenden Areals im Rahmen einer zivilen Konversion als sinnvoll erachtet.
- Für den Gebäudebestand bestehen keine denkmalgeschützten Vorschriften, die weiterführend zu beachten wären.

Flächenbilanz – Ermittlung der Netto (NGF)- und Bruttogrundflächen (BGF)

Basierend auf den Daten des Bau- und Zustandsberichtes der BlmA sowie ergänzender eigenständiger Erhebungen (BGF) lassen sich nachfolgende Flächenangaben bilanzieren:

Flächenbilanzierung der Netto- und Bruttogrundflächen		
Gebäude	Nettogrundfläche (NGF) in m ²	Bruttogrundfläche (BGF) in m ²
Nr. 51 Vorschule	ca. 1.496,63 m ²	ca. 1.585,76 m ²
Nr. 58 Jugendhaus	ca. 701,92 m ²	ca. 816,57 m ²
Nr. 60 Middle School	ca. 5.229,42 m ²	ca. 6.056,69 m ²
Nr. 61 Krankenhaus	ca. 6.086,17 m ²	ca. 7.058,89 m ²
Nr. 62 Zahnklinik	ca. 549,10 m ²	ca. 660,36 m ²
Nr. 66 Feuerwache	ca. 337,26 m ²	ca. 442,17 m ²
Nr. 70 / 71 AAFES Warenhaus / Café	ca. 7.744,18 m ²	ca. 8.027,07 m ²
Nr. 72 Theater	ca. 717,32 m ²	ca. 789,65 m ²
Nr. 73 Kirche	ca. 526,00 m ²	ca. 594,73 m ²
Nr. 77 Commissary	ca. 7.915,22 m	ca. 9.249,60 m ²
Nr. 81 Lagergebäude	ca. 218,86 m ²	ca. 239,68 m ²
Nr. 83 Tankstelle	ca. 2.083,13 m ²	ca. 2.242,62 m ²
Nr. 84 Kindergarten	ca. 578,32 m ²	ca. 687,69 m ²
Nr. 87 Grundschule / Elementary School	ca. 1.902,19 m ²	ca. 2.242,62 m ²
Nr. 98 High School	ca. 5.824,66 m ²	ca. 6.419,22 m ²
Nr. 187 Vorschule	ca. 1.170,63 m ²	ca. 1.756,84 m ²
Wohngebäude mit 24 WE	ca. 3.316,00 m ²	ca. 3.900 m ²
	á 44 bestehender Wohnblocks = ca. 145.904,00 m ²	á 44 bestehender Wohnblocks = ca. 171.600,00 m ²
GESAMT	ca. 188.445,00 m²	ca. 218.407,57 m²

Die vorhandenen und ausgewerteten Unterlagen zu den einzelnen Gebäudegrößen sind nicht abschließend. Vereinzelt fehlen Angaben zu einzelnen Nutzeinheiten. Die hier aufgeführten Flächenangaben spiegeln jedoch den wesentlichen Gebäudebestand des Areals wieder. Für eventuelle Abweichungen kann aus gutachterlicher Sicht keine Haftung übernommen werden, da die Erhebungen nicht eigenständig erfolgten. Lediglich fehlende Angaben zu Bruttogrundflächen wurden nachträglich ermittelt.

2.3 Innere Erschließungsflächen

Vorhandene innere Erschließungssituation der Grundstücke

Der Straßenraum auf dem Gelände der „Bitburg Housing“ ist sehr großzügig gestaltet. Hier wird der amerikanische Standard deutlich in Form der Straßenbreiten, die sich zwischen acht Meter ohne Parkstreifen und bis zu 20 Meter mit beidseitigem Parken bewegt.⁹ Dementsprechend ist genügend Platz für zahlreiche Stellplätze entlang der Straßen vorhanden sowie für Stellplatzanlagen zwischen den Gebäudezeilen. Es lässt sich feststellen, dass das Areal hinsichtlich der Bauweise der einzelnen Gebäude und deren militärischer Grundausrichtung, sehr monostrukturiert ist. Ebenfalls sehr unterschiedlich im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet ist die Ausrichtung der Wohngebäude an der Haupteerschließung, die sich hufeisenförmig durch das Areal zieht.¹⁰ Es handelt sich hierbei um ein internes Ringerschließungssystem, welches eine gute Erreichbarkeit aller Infrastruktureinrichtungen ermöglicht. An dem Hufeisenbügel und den davon ausgehenden Stichstraßen sind die Zeilengebäude senkrecht ausgerichtet. Zentral in der Mitte gelegen befindet sich der Kindergarten, die Elementary und Middle School, das Krankenhaus sowie vereinzelte Wohnblöcke.

Abbildung 15: Inneres Erschließungssystem Housing-Areal



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2018.

⁹ vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S. 14

¹⁰ vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S. 13

Abbildung 16: Verkehrliche Erschließung



Verkehrliche Erschließung – Verkehrsfläche / Stellplatzflächen

Quelle: BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Verkehrliche Erschließung – Verkehrsfläche / Stellplatzflächen

Quelle: BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Einschätzung der Nutzbarkeit nach Zustand und Lage

Gemäß des vorhandenen Bau- und Zustandsberichtes der BlmA wurde nachfolgende Klassifizierung festgesetzt:

- Fahrbahnen: Betonverbundstein- und Asphaltflächen mit Randstützen aus Beton
Baulicher Zustand: GUT
- Parkplätze: Betonverbundstein- und Asphaltflächen mit Hochbordsteinen und Rinnensteinen aus Beton.
Baulicher Zustand: GUT
- Gehwege: Betonverbundstein und Asphaltflächen
Baulicher Zustand: GUT

Hinsichtlich der teilweise bestehenden großräumigen Dimensionierung der Stellplatz- und Verkehrsflächen sind im Rahmen einer nachfolgenden und vertiefenden städtebaulichen Konzeption Erhalt- und Rückbauoptionen / Teilentsiegelungen / Begrünungsmaßnahmen zu betrachten. Hierzu sind abhängig von der künftigen Nutzungsprägung die Szenarien unterschiedlicher verkehrlicher Begegnungsfälle zu prüfen.

Massenermittlung zur überschlägigen Ermittlung der Rückbaukosten

Die Bilanzierung der verkehrlichen Flächen, unterschieden in die hufeisenförmige „Haupteerschließung“ und die gebäude- und grundstücksbezogenen „Nebenerschließungen“ (vgl. Abb. 15) umfassen

- Haupteerschließung: $25.068 \text{ m}^2 = 2,5 \text{ ha}$
- Nebenerschließung: $50.044 \text{ m}^2 = 5,0 \text{ ha}$.

Gesamtfläche vorhandener Verkehrsflächen = ca. $75.000 \text{ m}^2 = \text{ca. } 7,5 \text{ ha}$

Grundsätzlich sollte bei einer Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen bzw. der planerischen Diskussion die Verhältnismäßigkeit zwischen Erhalt – Rückbau – Kosten betrachtet werden. Die dargestellten Kostenansätze dienen ausschließlich der Orientierung über den zu erwartenden Aufwand bei Rückbaumaßnahmen der verkehrlich genutzten Straßenräume, sie entsprechen nicht einer Kostenschätzung nach DIN 276. Hierzu wird auch keine Unterscheidung zwischen fließendem und ruhendem Verkehr sowie Fuß- und Radwegeflächen vorgenommen, sondern von einer insgesamt bestehenden Trasse ausgegangen.

Bei der Durchführung der Arbeiten sind neben den üblichen Baukosten die Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die den Entsiegelungsaufwand erhöhen oder mindern. Entscheidende Einflussfaktoren sind hierfür die Flächengröße, die Aufbaudicke des Asphalts sowie weitere Tragschichten, die Zugänglichkeit der Anlage sowie die notwendigen Sicherungsmaßnahmen der Baustellen. Ebenso bedarf es einer Demontage von Entwässerungsrinnen, Bordsteinen, Markierungen sowie sonstigen Verkehrseinrichtungen. Verkehrsflächen können grundlegend durch hydraulisch oder bituminös gebundene Baustoffe (Beton, Asphalt), durch Platten oder Pflaster befestigt sein. Der Abbruch von hydraulisch gebundenen Befestigungen kann mittels Hämmern und Meißeln erfolgen. Bituminöse Beläge werden

abgefräst oder nach Anordnung von Trennschnitten mittels Tieflöffel entfernt. Platten und Pflasterbeläge könne auf kleineren Flächen mit Hilfe von Handgeräten aufgenommen werden. Große Flächen werden zumeist durch Bagger mit Tieflöffelausrüstung aufgebrochen.

Gemäß des Umwelttechnischen Berichts zur Gefahrerforschung der Firma WPW Geo.Ingenieure aus dem Jahr 2016 konnte eine potentielle PAK-Belastung der Fahrbahndecken nicht definiert werden bzw. sind hierzu keine Untersuchungsergebnisse vorhanden. Zudem wird ergänzt, „wie bei einer Anfrage bei den US-Streitkräften in Erfahrung gebracht werden konnte, ist nicht auszuschließen, dass unter der sichtbaren Schwarzdecke auch noch alte Fahrbahnen existieren, die aus teerhaltigen Materialien bestehen könnten.“¹¹ Zudem wurde aufgrund der veralteten Fahrbahntrassen angenommen, dass 1/3 der ermittelten Flächen Teer enthalten und somit PAK-Belastungen aufweisen. Diese Annahme wird im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie übernommen, da hierzu keine detaillierteren Untersuchungsergebnisse vorliegen. Die Kostenschätzung wird ergänzt um den Aspekt der Entsorgung des entsiegelten Materialbestandes. Da hierzu unterschiedliche Maßnahmen wie je nach vorhandener PAK-Belastung oder nicht die Lagerung auf dem Baufeld, der Wiedereinbau der Materialien oder die „off-site“-Entsorgung denkbar sind, wird auch hier auf einen aus gutachterlicher Sicht vertretbaren Mittelwert zurückgegriffen.

Kostenschätzung Rückbaumaßnahmen innerer verkehrlicher Erschließung			
Abbruch der ermittelten Verkehrsflächen	Flächengröße in m ²	Kosten € / m ² (Mittelwert)	Kostenschätzung Gesamt in €
Haupterschließung	ca. 25.000 m ²	20 € / m ²	500.000 €
Nebenerschließung	ca. 50.000 m ²	20 € / m ²	1.000.000 €
Zusatz bei PAK Belastung (Annahme 1/3 der Fläche)	ca. 25.000 m ²	40 € / m ²	1.000.000 €
Entsorgungsmaßnahmen	ca. 75.000 m ²	65 € / m ²	4.875.000 €
GESAMT			7.375.000 €

Die Kostenschätzung basiert auf der Annahme, dass sämtliche bestehenden Verkehrsflächen zurückgebaut werden, zeigt somit quasi den „Worst-Case“ auf. Aus gutachterlicher und städtebaulicher Sicht ist ein kompletter Rückbau jedoch nicht zu empfehlen, ein Großteil der Verkehrsflächen soll erhalten, ggf. ertüchtigt und weiter genutzt werden. Das bestehende Erschließungssystem mag auf den ersten Blick bekannten Standards widersprechen, das System ist jedoch gemäß des bebauten und erschlossenen Umfelds in sich stimmig. Im Rahmen einer Folgenutzung sollte somit eine grundlegende Ausrichtung entlang der Haupterschließungstrassen erhalten bleiben. Die Nebenerschließungstrassen sind aufgrund meist beidseitiger Parkstreifen großräumig dimensioniert und fallen somit in der aufgeführten Gegenüberstellung deutlicher „ins Gewicht“, bieten allerdings an einigen Punkten Rückbaupotentiale. Eine Konkretisierung erfolgt im Zuge der städtebaulich-planerischen Entwicklung von Entwicklungs- und Nachnutzungsszenarien.

¹¹ WPW Geo.Ingenieure: Umwelttechnischer Bericht zur Gefahrerforschung 2016, S.13f.

2.4 Äußere Erschließung / Technische Infrastruktur

Vorhandene techn. Erschließungssysteme













Leitungsnetze: Auswertung vorhandener Pläne / Einschätzung zum Zustand

Die technische Infrastruktur umfasst Wasser- und Abwasserleitungen sowie ein Strom- und Nahwärmenetz. Zudem existiert ein Fernwärmenetz, dass mit der Bitburger Brauerei verbunden ist und dadurch mehr als 1000 Haushalte versorgen kann. Das technische Erschließungsnetz der „Bitburg Housing“ weicht in leichter Form von den Erschließungswegen ab. Im Bereich des Hufeisenrings befinden sich die Leitungen und Kanäle in paralleler Lage zur Fahrbahn, teilweise in einer Entfernung von bis zu 15 Metern.¹² Aufgrund der amerikanischen Standards, die sich in den Gebäuden als auch in der Infrastruktur wiederfinden, könnte sich eine problemlose Folgenutzung für zivile Zwecke als schwierig erweisen, was jedoch im Einzelfall zu prüfen ist.

Gemäß des vorhandenen Bau- und Zustandsberichtes der BIWA können nachfolgende Tatbestände präzisierend aufgeführt sowie die dortige Einschätzung zum Zustand aufgegriffen werden:

- Versorgungsnetz für Fernwärme vorhanden aber nicht mehr in Betrieb,
- Versorgungsnetz Frischwasser vorhanden und intakt, mit Hydrantensystemen einschließlich einer Aufbereitungsstation im Bereich der Haupteinfahrt,
- Versorgungsnetz Strom vorhanden / Trafostationen weitergehend zu prüfen,
- Versorgungsnetz für Satellitenfernsehen vorhanden aber nicht mehr in Betrieb,
- Versorgungsnetz Telefon vorhanden und intakt
- Zusammenfassende Wertung des baulichen Zustandes: MITTEL

Hinweis:

Zum gegenwärtigen IST-Zustand des Abwassernetzes können keine Aussagen getroffen werden. Die letzte Kamerabefahrung zur Untersuchung der Leitungssysteme stammt aus den 1990er Jahren, wodurch im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie keine hinreichenden Analyseergebnisse abgeleitet werden können. Bauliche Besonderheiten bestehen in der Tatsache, dass in Teilbereichen des Housing-Areals die Schmutz- und Regenwasserkanalisation beidseits der Fahrbahn liegen. Aus gutachterlicher Sicht wird die Notwendigkeit einer aktuellen Kamerabefahrung/Untersuchung inkl. eines darauf aufbauenden Sanierungskonzeptes gesehen und dementsprechend empfohlen.

Bewertung der äußeren verkehrlichen Erschließung

Die „Bitburg Housing“ besitzt zwei große Anschlüsse an die umliegende öffentliche Verkehrsinfrastruktur. Ein Anschluss befindet sich im Norden und schließt über einen Kreisverkehrsplatz an die Mötscher/Bitburger Straße an. Er führt über die B 50 zum nächstgelegenen Stützpunkt der amerikanischen Streitkräfte in Spangdahlem. Der zweite Anschluss befindet sich im Süden und hatte ursprünglich die Funktion als direkte Verbindung zum ehemaligen Flughafen „Bitburg Air Base“. Darüber hinaus gibt es weitere kleine Anschlüsse in Form von Toren mit einfachen Zufahrten ohne Wachposten.¹³ Die Anbindung an das Areal ist als ausreichend und in die umliegenden Erschließungssysteme als vollständig integriert zu betrachten. Die Erreichbarkeit lokaler sowie regionaler Anbindungen ist somit gesichert.

¹² vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S. 13

¹³ vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S. 13

2.5 Frei- und Grünflächen / Naturschutz

Bestandsdarstellung der befestigten und unbefestigten Flächen

Bezüglich der Freiraumstruktur ist festzustellen, dass die Anordnung der Baukörper großzügige Freiflächen zwischen den einzelnen Zeilengebäuden bietet und freiräumliche Angebotsstrukturen schafft. Zudem enthält das Gebiet einen ausgeprägten Baumbestand, der von Grünzügen entlang der breiten Straßen, ergänzt wird. Dennoch ist der Versiegelungsgrad der „Bitburg Housing“ relativ hoch, aufgrund der großen Anzahl an Stellplätzen, der großzügigen Gestaltung des Straßenraums sowie der prägenden baulichen Strukturen.¹⁴

Abbildung 17: Übersichtsplan Grün- und Freiflächen / Versiegelte Flächen innerhalb des Housing-Areals



Quelle: Stadtverwaltung Bitburg, Eigene Darstellung FIRU mbH.

¹⁴ Vgl. Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Teil C, S. 15

Flächenbilanzierung befestigter und unbefestigter Flächen

Flächenbilanzierung der Grün- und Freiflächen	
Fläche-Nr.	Flächengröße in m²
1	4953,6
2	16172,7
3	32500,8
4	2342,0
5	1929,9
6	515,4
7	10959,1
8	2161,2
9	1748,4
10	11701,9
11	3039,0
12	8993,5
13	4692,6
14	5229,1
15	6802,2
16	5370,6
17	6416,2
18	1912,6
19	2058,8
20	5480,2
21	5845,1
22	10025,2
23	16059,6
24	1069,5
25	1487,8
GESAMT	169467,0 (16,9 ha)

Abbildung 18: Beispielhafte Ausschnitte „Grün- und Sportflächenanteile“



Grün- und Sportflächen bei „High School“ Geb. 87

Quelle: BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Sportflächen bei „Middle School“ Geb. 60

Quelle: BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Spielplatzflächen zwischen Wohngebäuden

Quelle: BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben



Großflächige Grünstrukturen zwischen Wohngebäudekomplexen

Quelle: BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Basierend auf der zusammenfassenden Bilanzierung der Grün- und Freiflächen als unbefestigte Teilflächen des Areals, lässt sich folgende Gegenüberstellung einer Gesamtbilanzierung ca. aufstellen:

Flächenbilanzierung befestigte und unbefestigte Flächen Housing-Areal	
Gesamtfläche	ca. 62,5 ha
davon unbefestigte Teilflächen (Grün- und Freiflächen)	ca. 16,9 ha
davon befestigte (versiegelte) Teilflächen	ca. 44,6 ha

**die Grünfläche westlich der Commissary wurde zunächst nicht in die Bilanzierung aufgenommen, da diese bereits verpachtet ist. Zudem wurden nur großflächige Teilbereiche betrachtet, kleinere Flächen mit Baumbeständen etc. wurden nicht erfasst. Die tatsächliche Annahme an unbefestigten Teilflächen liegt anzunehmen höher.*

Bewertung hinsichtlich der möglichen Integration in ein Nachnutzungskonzept

Die innerhalb des Housing-Areals vorhandenen Grün- und Freiflächen spiegeln den amerikanischen „Community-Gedanken“ wieder. Ausgestattet mit Grill- und Spielplätzen dienen die ausgeprägten Freiraumstrukturen dem sozial-gesellschaftlichen Miteinander. Räumlich verortet finden sich diese Strukturen speziell zwischen den einzelnen Wohnblocks wieder. Vor dem Hintergrund einer möglichen Integration in ein Nachnutzungskonzept ist sowohl aus gutachterlicher als auch als nachhaltig städtebaulicher Sicht ein möglichst großer Anteil an Grün- und Freiflächen sowie der teilweise alleeartigen Baumbepflanzung zu erhalten. Im Zuge einer potentiellen wohnbaulichen Verdichtung sind Aufgabe und Erhalt dieser Räume abzuwägen. Nicht nur das städtische und zukünftige quartiersbezogene Mikroklima profitiert von einem Erhalt, auch für künftige Bewohner und Arbeitnehmer bieten sich attraktive Chancen zur wohnungs-/ arbeitsortnahen Erholung. Unter den Gesichtspunkten Freizeit / Tourismus / Sport sollen Bedarfe aus den Bereichen Bewegung, Erholung, Begegnung, Aktivitäten, Gesundheit und Integration abgedeckt werden. Im Rahmen der zu konzipierenden Entwicklungs- und Nachnutzungsszenarien sind die vorhandenen Grün- und Freiflächen dementsprechend aufzugreifen. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist in Folge einer Nachnutzung zur Bewirtschaftung an die Stadtwerke zu übertragen.

Bewertung hinsichtlich natur- und umweltschutzrechtlicher Restriktionen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes oder angrenzend sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop ausgewiesen - Quellen ermittelt (Landschaftsinformation LANIS des Landes Rheinland-Pfalz)

Biotop inkl. Flora

Das Areal wird von großflächig gärtnerisch angelegten Grünflächen (v.a. Scherrasen/Parkrasen, Sportanlagen) sowie von randlich vorhandenen Wiesenflächen und verbuschten Gehölzstreifen geprägt. Sukzessionsflächen in Folge der Nutzungsaufgabe sind nur untergeordnet vorwiegend im Bereich der nun durchwachsenden Sportanlagen (Baseballfelder) vorhanden, da die Grünflächen nahezu ausnahmslos regelmäßig gemäht wurden. Damit dominiert heute der verbreitete Wiesentyp Glatthaferwiese, ergänzt um sehr wenige Brachflächen mit teilweise kurzlebigen und teilweise ausdauernden Ruderalfluren. Auch diese Biotopstrukturen sind im Siedlungsbereich häufig bzw. entstehen dort immer wieder neu und sind daher lediglich von durchschnittlicher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bzgl. der Gehölze ist mit rund 1000 z.T. großkronigen Einzelbäumen ein umfangreicher jung bis mittelalter Baumbestand vorhanden. Es handelt sich zum größten Teil um heimische Arten wie Linden (*Tilia spec.*), Birken (*Betula pendula*) und Ahornbäume (v.a. Berg-Ahorn/*Acer pseudoplatanus* und Feld-Ahorn/*Acer campestre*). Weiterhin sind vereinzelt Kirschen (*Prunus avium*), Eichen (*Quercus robur*), anzutreffen. Im Bereich der Stellflächen und Alleestrukturen entlang der Erschließungsstraßen sind außerdem zahlreiche Nachpflanzungen vorhanden. Die allermeisten der Einzelbäume haben bisher sowohl für den Naturhaushalt als auch bzgl. des Erscheinungsbilds keine besondere Wertigkeit entfaltet. Eine Kartierung kann hier ggf. für wenige ältere Einzelbäume Klarheit z.B. bzgl. baumbrütender Vogelarten verschaffen.

Hinsichtlich der floristischen Artenausstattung ist insgesamt eine hohe Artenvielfalt zu erwarten, die aber vor allem aus der aufgegebenen Nutzung bzw. Pflege (zunehmende Vegetationsentwicklung) und weniger aus dem eingeschränkten Biotop- bzw. Strukturreichtum resultiert und vorwiegend aus an den Siedlungsraum angepassten Arten bzw. im Bitburger Raum häufiger vorkommenden Arten besteht. Besonderheiten, insbesondere auch geschützte Arten sind wahrscheinlich nur im Bereich des Regenrückhaltebeckens sowie einiger weniger südexponierter Grünflächen an Stellplätzen, Sportanlagen und Ladezonen anzutreffen (ggf. trocken-warme Ruderalstandorte). Größere Kies- oder Schotterflächen sind nicht vorhanden. Bzgl. weiterreichender Aussagen zur Flora werden Primärdatenerhebungen empfohlen, die flächendeckend mind. zwei Geländebegehungen während der Vegetationsperiode und für den Magerrasen mindestens drei Geländebegehungen umfassen sollten.

Prognose zum Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 10 BNatSchG) streng geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der vorherrschenden Nutzungs- bzw. Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Lt. BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten sind zwar nicht gänzlich auszuschließen aber sehr unwahrscheinlich. Bei Vorkommen derartiger Besonderheiten ist aber nicht zu erwarten, dass die Arten explizit an das Untersuchungsgebiet gebunden wären. Eine besondere Bedeutung bzgl. besonders oder streng geschützter Pflanzenarten weist das Kasernengelände damit nicht auf.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Kasernengelände bzgl. der Fauna insgesamt eine zumindest mittlere Bedeutung aufweist, was außer in der Artenvielfalt auch im Vorkommen mehrerer gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders oder streng geschützter Tierarten begründet ist. Hinsichtlich der Wertigkeiten der von den einzelnen Arten benötigten Biotopstrukturen kann aber deutlich differenziert werden. So sind die ursprünglich gärtnerisch angelegten und intensiv genutzten Bereiche von eher untergeordneter Bedeutung. Mit Ausnahme ihrer Funktionen als Sekundärstandorte z.B. als Quartiersstandort für gemäß BNatSchG streng geschützte Fledermäuse bzw. Niststandorte für gebäudebrütende Vogelarten (allesamt besonders geschützt, Turmfalke zudem streng geschützt) zeigen die Kasernengebäude inkl. ihrer umgebenden Zuwegungen bzw. Freiflächen derzeit keine besondere Bedeutung. Größere Gehölze sind weiterhin als Brutstandorte für die allesamt geschützten Vogelarten (u.a. auch die streng geschützten Arten Mäusebussard und Grünspecht) von Bedeutung.

Prognose zum Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tierarten

Bzgl. der bisher nicht betrachteten Tiergruppen sind weitere besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten. Teilbereiche sind für die Gruppe der Hautflügler (Hymenopteren) sehr interessant.

Vorläufige Gesamtbewertung

- keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete/-objekte
- keine weiteren besonders geschützten Biotope
- großflächig geringer Biotopwert im Bereich der Bauflächen
- randlich in Teilbereichen mittlere Biotopwertigkeiten (Gehölzstreifen und -inseln) und mageren Glatthaferwiesenabschnitten
- insgesamt geringe Natürlichkeit und Seltenheit (starke anthropogene Überprägung)
- wahrscheinlich kein Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten
- geringes Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten
- vereinzelt wertvolle Einzelbäume/Baumgruppen
- Vorkommen einiger streng geschützter Arten sowie Vorkommen mehrerer besonders geschützter Arten (v.a. gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse sowie Arten trocken-warmer und offener Standorte wie z.B. Zauneidechse, Ödlandschrecke sehr wahrscheinlich)

2.6 Zusammenfassende Darstellung der städtebaulich-räumlichen Ausgangssituation

Die „Stadt am Stadtrand“ beschreibt die Ausgangssituation des Housing-Areals in Bitburg durchaus treffend. Die über Jahrzehnte von amerikanischen Streitkräften genutzte Liegenschaft bestand quasi autark und abhängig von der umgebenden Stadtentwicklung Bitburgs. Wohnblocks, technische und soziale Infrastruktur, Einzelhandelseinrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens ermöglichten ein nachfragegerechtes Angebot innerhalb der „umzäunten Mauern“. Durch die Nutzungsaufgabe der US-Streitkräfte ergibt sich somit die Chance, aber auch die Herausforderung, diese für sich eigenständige „Stadt am Stadtrand“ in den bestehenden Siedlungskörper und in die künftige Stadtentwicklung Bitburgs zu integrieren. Die maßgebende Folgenutzung kann jedoch auch als Leuchtturm mit regionaler Bedeutung und Impulswirkung positioniert und dementsprechend entwickelt werden. Flächen und Gebäude, die bislang nicht zur Verfügung standen, lassen sich plötzlich umnutzen und in einen Entwicklungsprozess einbringen. In der künftigen Flächenentwicklung ist eine auf verschiedene Zielgruppen ausgerichtete Angebotssituation zu schaffen und in der Definition unterschiedlicher Nutzungsformen ist durchaus Kreativität gefordert. Die Aufgabe besteht darin, sowohl mit dem Bestand als auch mit Ersatz- und Neubauten völlig neue Angebote zu entwickeln. Es geht darum, nachhaltige Nutzungen und durchmischte Quartiere zu kombinieren, um eine dauerhafte Nachfrage zu sichern, Akzeptanz zu fördern und Arbeits- und Lebensqualität zu schaffen.

Das Housing-Areal bietet mit seinem umfangreichen und größtenteils in einem baulich guten Zustand Bestandsgebäuden optimale Bedingungen einer zivilen Konversion, die sich an den Entwicklungsschwerpunkten „Wohnen“ und „Gewerbe / F & E / Dienstleistung“ sowie „Freizeit“ orientieren soll und kann. Die vorhandene Infrastruktur bietet die Chance einer großflächigen Realisierung „im Bestand“, sicherlich mit Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen, aber die grundlegend notwendigen Anknüpfungspunkte in Form von Gebäudebeständen, technischer und sozialer Infrastruktur sowie Freiräumen und Sportmöglichkeiten sind innerhalb des Areals vorhanden. Die verkehrsgünstige Erschließungssituation ermöglicht eine Integration in das bestehende öffentliche Verkehrsnetz und sichert die lokale und regionale Anbindung des Areals. Das zu findende Nachnutzungskonzept sollte sich grundlegend am dem definierten Bestand orientieren und eine sukzessive Entwicklung des Areals analysieren, städtebaulich umreißen und dauerhaft umsetzen. Für eine erfolgreiche Konversion braucht es „einen langen Atem“, diese kann unter Umständen verschiedene Legislaturperioden überstehen. Doch die Lage und unmittelbare Verbindung bzw. räumlich betrachtet direkte Einbindung in die Umgebungsbebauung Bitburgs – die Housing als potentiell künftiges Bindeglied zwischen der Kernstadt Bitburgs und dem Stadtteil Mötsch – erfordert ein nachhaltiges Handeln im Sinne einer zivilen Liegenschaftsentwicklung. Die Entwicklung kann über verschiedene Modelle erfolgen – Erstzugriffsoption Stadt Bitburg, kooperativer Prozess zwischen BImA und Stadt Bitburg oder Veräußerung an Private – die Machbarkeitsstudie wird hierzu abschließend eine Antwort geben, welches Modell speziell für die vorherrschende Ausgangssituation am sinnvollsten zu wählen ist.

3 RAUMANALYSE STADT BITBURG

3.1 Räumliche Lage

Der Eifelkreis Bitburg-Prüm und die Stadt Bitburg liegen im Südwesten der Bundesrepublik Deutschland, im westlichen Teil des Bundeslandes Rheinland-Pfalz und im Süden der Eifel. Bitburg ist die Kreisstadt des Eifelkreises Bitburg-Prüm, der mit einer Einwohnerzahl von 98.021 Einwohner (Stand: 2016) auf einer Fläche von insgesamt 1.627 km²¹⁵ den größten Landkreis in Rheinland-Pfalz sowie das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Südeifel darstellt.¹⁶ Außerdem bildet der Eifelkreis Bitburg-Prüm eine natürliche Grenze zu den Ländern Luxemburg und Belgien und befindet sich demnach in dem Dreiländereck Deutschland – Luxemburg – Belgien. Er grenzt im Norden an das Land Belgien, im Osten an die Landkreise Vulkaneifel und Bernkastel-Wittlich, im Süden an den Kreis Trier-Saarburg und im Westen an das Land Luxemburg.¹⁷

Die Stadt Bitburg umfasst insgesamt 14.904 Einwohner auf einer Fläche von 47,5 km²¹⁸ und wird von der Verbandsgemeinde Bitburger Land umgeben. Sie übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums. Außerdem befindet sich Bitburg zwischen den Flüssen Nims und Kyll und liegt in einem vorwiegend landwirtschaftlich geprägten Mittelgebirgsraum, dem „Bitburger Gutland“. Bitburg gliedert sich in die sechs Stadtteile Erdorf, Irsch, Masholder, Matzen, Mötsch und Stahl.¹⁹

Bitburg ist von den sich kreuzenden Bundesstraßen B 51, B 50 und B 257 umgeben. Über die Bundesstraße B 51 ist das Oberzentrum Trier innerhalb von 34 Minuten zu erreichen. Die nächste Autobahnzufahrt auf die A 60 ist von dem Stadtzentrum ca. acht Kilometer entfernt.²⁰ Die Autobahn A 60 verbindet die Stadt Bitburg mit den Städten Aachen und Lüttich in Richtung Nordwesten sowie mit der Stadt Wittlich in Richtung Südosten. Von dort können die Oberzentren Koblenz und Saarbrücken über die A 48 in ca. einer Stunde erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an das Schienennetz der deutschen Bahn befindet sich in dem ca. sechs Kilometer entfernten Stadtteil Erdorf. Durch den Eifel-Mosel-Express in nördlicher Richtung können das Oberzentrum Köln sowie in südlicher Richtung das Oberzentrum Trier erreicht werden. Eine weitere Verbindung zu Trier stellt der Eifel-Express dar. Internationale Anbindungen sind durch die Flughäfen Luxemburg-Findel und den Flughafen Frankfurt-Hahn gewährleistet. Der Flughafen Luxemburg-Findel ist über die B 51 und im Anschluss über die A 1 innerhalb 46 Minuten zu erreichen. Der Flughafen ist über die B 50 und im Anschluss über die A 60 innerhalb einer Stunde und 15 Minuten zu erreichen

¹⁵ Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, aufgerufen unter <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=101&l=1&g=07232&tp=3>, (Stand: 31.12.2018).

¹⁶ Vgl. Bewerbung zur Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2022, S. 31

¹⁷ Vgl. Google Maps, aufgerufen unter <https://www.google.de/maps/place/Eifelkreis+Bitburg-Pr%C3%BCm/@50.2401416,6.0232872,9.75z/data=!4m5!3m4!1s0x47bfe90b4d216747:0x332ebc984c776f3c!8m2!3d50.0905713!4d6.3802843?hl=de>, (Stand: 17.07.2018)

¹⁸ Vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022, aufgerufen unter <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?tp=3&id=103&g=0723200018&l=3>, Stand: 17.07.2018

¹⁹ Vgl. Bewerbung zur Landesgartenschau Rheinland-Pfalz 2022, S. 30f.

²⁰ Vgl. Google Maps, aufgerufen unter <https://www.google.de/maps/@49.9987579,6.4924776,12.5z?hl=de>, Stand: 17.07.2018

3.2 Stadtprofil / Image

Das Profil der Stadt Bitburg als Mittelzentrum ist geprägt durch die über die Stadtgrenzen bekannte Bitburger Brauerei, die das weltbekannte „Bitburger Pils“ produziert und mit über 1.000 Beschäftigten der größte Arbeitgeber vor Ort ist.²¹ Die Stadt bezeichnet sich demnach als sogenannte „Bierstadt“ und betreibt in diesem Sinne ebenfalls ihr Stadtmarketing.

Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal der Stadt Bitburg ist die große Anzahl der ansässigen Autohändler im Stadtgebiet. Demnach kann Bitburg ebenfalls als „Autostadt“ identifiziert werden. Es handelt sich gleichzeitig um einen der größten Märkte in Rheinland-Pfalz und nimmt demnach eine große wirtschaftliche Bedeutung für die gesamte Region ein.²²

De facto zählen zu den Zielen des Stadtmarketings die Attraktivitätsförderung des Standortes sowie die Schaffung einer Identifikation der Menschen mit der Stadt, die gleichzeitig als Schlüssel zum Erfolg angesehen werden kann. Des Weiteren zielt das Stadtmarketing ebenso auf die Ansiedlung von Unternehmen ab. Dieses Ziel ist in Kombination mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Bitburg sowie der Flächenpolitik für Gewerbe- und Industrieflächen gemeinsam anzugehen.²³

3.3 Gesamtstädtische Entwicklungsziele

Da Bitburg über eine gute Ausstattung an Arbeitsplätzen verfügt sieht die Stadt vorwiegend Handlungsbedarf in der Verbesserung der Ausstattung mit kulturellen und gesundheitsbezogenen Einrichtungen. Außerdem soll das gesamtstädtische Ziel eines neuen Images der Stadt Bitburg als Einkaufs- und Wirtschaftszentrum verfolgt werden. Insgesamt soll demnach eine Minimierung von Entwicklungsrisiken mittels der Konzentration auf endogene Potenziale vorgebeugt werden und gleichzeitig die Chancen für eine weiterhin positive Entwicklung in den nächsten Jahren gewahrt werden. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 hat folgende gesamtstädtische Ziele, die bis 2020 erreicht werden sollen, aufgestellt:

Konversion Flugplatz

Das Entwicklungsziel hinsichtlich der Konversion konnte bereits erfolgreich umgesetzt werden. Der Großteil des ehemaligen Flugplatzgeländes wurde in ein Gewerbe-, Freizeit- und Dienstleistungszentrum umgewandelt. Hier haben sich bereits 180 Unternehmen angesiedelt und es konnten 1.200 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Fortentwicklung und ergänzende Ansiedlung weiterer Unternehmen soll weitergehend verfolgt werden, ebenso ist eine fliegerische Nutzung im Sport- und Freizeitbereich angedacht.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bei der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2013 wurde gleichzeitig ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das auf die zuvor formulierten gesamtstädtischen Teilziele ausgerichtet ist. Da sich seitdem wieder neue Entwicklungen bezüglich des Einzelhandels ergeben haben, wurde mittels des Stadtrates im Januar 2015 die Fortschreibung des bestehenden

²¹ vgl. Stadt Bitburg, aufgerufen unter https://www.bit-burg.de/eo/cms?_SID=27cdcad9b5f24f1ca3cf14a6cccc265b65c4c57c00183482834074&_sprache=buerger&_bereich=artikel&_aktion=detail&idartikel=102012&_template_variant2=100037&_template_variant3=/Wirtschaft/Bitburg,%20Wirtschaftszentrum%20der%20S%FCdeifel, Stand: 09.07.2018

²² vgl. Stadtentwicklungskonzept Grundlagenteil 2013, S. 72

²³ vgl. Stadtentwicklungskonzept Grundlagenteil 2013, S. 73f.

Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Die zum damaligen Arbeitsstand genannten Zielsetzungen umfassen wie folgt:

- dringliche und teilweise kurzfristige Steuerungserfordernisse aufgrund der aktuellen Entwicklung und der Wechselwirkungen mit anderen Bereichen
- Sicherung und Stärkung des Stadtzentrums
- sinnvolle Sicherung der Nahversorgungsangebote
- Fortentwicklung der zentrenunschädlichen Standorte mit ihren großflächigen Einzelhandelsbetrieben
- Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs (Fußgängerzone) und Stärkung seiner Randbereiche (Trierer Straße, Bedaplatz)
- Bekämpfung des Leerstandes mit Priorität in der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsschwerpunkte
- Sicherung und Ausbau eines attraktiven und vielschichtigen Einzelhandelsangebotes sowie der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in Bitburg
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk, Dienstleistungen und produzierenden Gewerbe

Entwicklungskonzept Housing

Im Zuge des Freiwerdens des Areals ergeben sich neue Entwicklungschancen für die Stadt, die einer vorausschauenden konzeptionellen Vorplanung bedürfen. Hierzu sollen die Wechselwirkungen mit anderen räumlichen und inhaltlichen Teilbereichen beachtet werden.

Innenstadt und sonstige Entwicklungs- und Handlungsfelder

Folgende Zielsetzungen werden hierzu definiert:

- Stärkung der Zentralität der Innenstadt sowie Verbesserung der Gestaltung
- Kernstadt ist neben der Housing als Entwicklungsschwerpunkt der kommenden 10 bis 20 Jahre zu betrachten
- Steuerung bestimmter räumlicher Teilbereiche

Wie bereits bei den zuvor genannten Entwicklungszielen wurde auch hier im Zuge der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2013 ein Konzept für die Innenstadt und sonstige Handlungsfelder aufgestellt. Dieses berücksichtigt die für diesen Teilbereich formulierten Ziele, die bis 2020 erreicht werden sollen.

Neben dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept hat der Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg ebenfalls gesamtstädtische Entwicklungsziele formuliert.

Dieser sieht die Feststellung eines ausreichenden Potenzials zur Ausweisung von Wohnbau- und Gewerbeflächen vor. Diese sollen unter der Berücksichtigung der Erforderlichkeit der einzelnen Nutzungen, einer verträglichen Siedlungsentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden in Anspruch genommen werden. Außerdem soll die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken im Hinblick auf die stetige Nachfrage vorrangig zu Gunsten der einheimischen Bevölkerung erfolgen.

Außerdem soll die Stadt weiterhin zu einem wirtschaftlichen Schwerpunkt in der Region ausgebaut werden. Wichtiger Impuls für die gewerbliche Entwicklung stellt der Ausbau der B 51 und der A 60 dar, die zu einer verbesserten Erreichbarkeit der Stadt von Süden, aus dem Wirtschaftsraum Trier/Luxemburg, führen würde.

Des Weiteren sollen die typischen Erscheinungsbilder der verschiedenen Stadtteile trotz struktureller Veränderungen, vor allem in der Landwirtschaft, erhalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll eine angemessene Bauflächenausweisung stattfinden und insbesondere die Planung von neuen Grünflächen beziehungsweise die Erhaltung bestehender Grünbereiche umgesetzt werden. Ergänzend hierzu ist eine weitere Anreicherung der Landschaft durch vernetzte Grünsysteme zwischen den einzelnen Ortsgemeinden mit ortstypischem Vegetationsbestand vorgesehen. Außerdem sollen die natürlichen Ressourcen, insbesondere durch den Erhalt ökologisch wertvoller Flächen, langfristig geschützt werden.²⁴

²⁴ vgl. Flächennutzungsplan Stadt Bitburg (2005), S. 8f

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden für den Bereich Bitburg durch

- das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz IV aus 2008
- den Regionalplan – Planungsgemeinschaft Region Trier aus 1985, mit Teilfortschreibung aus 1995
- den regionalen Raumordnungsplan Region Trier – Entwurf Januar 2014

konkretisiert.

Zentralörtliche Funktion

Im LEP IV wird Bitburg als ein kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß der Ziele Z 40 und Z 45 besteht eine Kooperationsverpflichtung für die Stadt Bitburg und die Stadt Neuerburg.

Nach dem Ziel Z 40 liegen die Städte Bitburg und Neuerburg innerhalb eines Mittelbereichs, in dem mehrere zentrale Orte der mittel- und oberzentralen Stufe einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Demnach „handelt es sich um einen sogenannten mittelzentralen Verbund kooperierender Zentren.“²⁵

Ebenfalls für die Stadt Bitburg gelten der Grundsatz G 56, sowie die Ziele Z 57 bis Z 61, welche Vorgaben hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in den Städten und Gemeinden treffen. Dabei handelt es sich unter anderem um ein Zentralitätsgebot, ein städtebauliches Integrationsverbot, ein Nichtbeeinträchtigungsverbot sowie ein Agglomerationsverbot.²⁶

Da sich Bitburg in einem Dreiländereck befindet, gelten folgende Aussagen über die Regionen im EU-Staatsgrenzen übergreifenden Zusammenhang für den Untersuchungsraum. Nach Grundsatz G 12 soll die Zusammenarbeit mit Partnern in grenzüberschreitenden Strukturen ausgebaut werden.

Gemäß dem Grundsatz G 11 sind die besonderen Entwicklungschancen von Räumen mit grenzüberschreitenden Entwicklungsimpulsen zu nutzen, „indem Vorhaben mit landesweiter Bedeutung identifiziert, unterstützt und grenzüberschreitend abgestimmt werden“. Als Maßnahmen soll die Regionalplanung grenzüberschreitende oder abgestimmt erarbeitete Raumentwicklungskonzepte erstellen. Zudem sollen „die Fachressorts mit einer Bereitstellung und Bündelung des Mitteleinsatzes für Maßnahmen und Projekte“ dienen. Des Weiteren muss eine frühzeitige Kooperation grenzüberschreitender Verkehrsplanungen erfolgen sowie eine grenzüberschreitende Abstimmung der Bauleitplanung.

Gemäß Grundsatz G 13 soll „im Rahmen der Strukturförderung der Europäischen Union (...) die bewährte Zusammenarbeit mit Partnern in grenzüberschreitenden, transnationalen und interregionalen Projekten gestärkt werden.“²⁷

Das Entwicklungsgebiet der „Bitburg Housing“ zählt zu den landesweit bedeutsamen Entwicklungsreichen und -schwerpunkten in Rheinland-Pfalz.

²⁵ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport; Landesentwicklungsprogramm IV (2008 aufgerufen unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (Stand:10.07.2018)), S. 86f.

²⁶ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport; Landesentwicklungsprogramm IV (2008 aufgerufen unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (Stand:10.07.2018)), S. 96f.

²⁷ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport; Landesentwicklungsprogramm IV (2008 aufgerufen unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (Stand:10.07.2018)), S. 63

Demnach sollen gemäß Grundsatz G 20 die Potenziale der militärischen und zivilen Konversionsflächen genutzt werden und durch die Schaffung geeigneter und innovativer Rahmenbedingungen der Beratung und Förderung durch die Landesregierung unterstützt werden. Dadurch soll eine flexible und zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen ermöglicht werden. Außerdem soll berücksichtigt werden, dass „Konversionsstandorte, deren Entwicklungspotenzial mit überörtlich relevanten Effekten verbunden ist, (...) im Rahmen der Standort- und Raumkonversion vorrangig als sonstige projektbezogene Entwicklungsschwerpunkte berücksichtigt und weiterentwickelt werden.“ Dies gilt ebenso für eine frühzeitige Vorbereitung auf einen weiteren Abzug amerikanischer Streitkräfte in Rheinland-Pfalz.²⁸

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sieht das Ziel Z 31 eine landesweite Reduzierung der quantitativen Flächenneuanspruchnahme bis zum Jahr 2015 sowie eine qualitative Verbesserung und Optimierung der notwendigen Flächenanspruchnahme über ein Flächenmanagement. „Dies betrifft unter anderem die städtebauliche Innenentwicklung sowie die Nutzung von zivilen und militärischen Konversionsflächen, die Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich haben. In diesem Zusammenhang sollen zukünftige Planungen Infrastrukturfolgekosten frühzeitig einbeziehen und die verantwortlichen Akteure sensibilisieren. Zudem sollen Erschließungskonzepte und Bauformen gewählt werden, die möglichst wenig Fläche beanspruchen und einen Beitrag zur Energieeffizienz leisten sowie ressourcenschonende, innovative Bauweisen und Wohnformen unterstützen und fördern.“²⁹

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 1985, Teilfortschreibung 1995, Entwurf 2014

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Bereich Bitburg werden auf regionaler Bezugsebene durch den regionalen Raumordnungsplan der Region Trier (1985) mit Teilfortschreibung (1995) und dem Entwurf des regionalen Raumordnungsplans der Region Trier (2014) konkretisiert.

Für den Bereich des Wohnungs- und Siedlungswesen sieht der Regionalplan die Erhaltung der Siedlungsstruktur vor, die durch vorrangige Maßnahmen der Ortsentwicklung und der Dorferneuerung beibehalten werden soll. Ein weiteres Ziel stellt die Fortführung der Sanierungsmaßnahmen in Bitburg dar.

Für den Bereich Wirtschaft sind die Ziele der Sicherung der bestehenden und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie eine Ausweitung des Ausbildungsplatzangebots vorgesehen. Darüber hinaus sollen die landwirtschaftlichen Vorrangflächen im Bitburger Gutland gesichert werden. Zudem sind die Ziele der Stärkung des Hopfenanbaus an der unteren Prüm und das Ziel der Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur vorgesehen.³⁰

Zu den Zielen, die den Bereich Verkehr betreffen, zählen der Neubau der BAB 60, der Neubau der B 51 – Bitburg – A 48 und der L 46 – Umgebung Dahlem. Zudem werden die Verbesserung des ÖPNV-Angebots zur Sicherstellung einer Mindestbedienung und der Ausbau und die Elektrifizierung der Eifelstrecke festgesetzt. Ein weiteres Ziel ist die Einrichtung eines Containerbahnhofs in Bitburg-Erdorf.

Für den Bereich Erholungswesen und Fremdenverkehr ist die Konsolidierung und Komplettierung der Einrichtungen am Bitburger Stausee vorgesehen. Zudem sind der Ausbau der Kurfunktion und die

²⁸ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport; Landesentwicklungsprogramm IV (2008 aufgerufen unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (Stand:10.07.2018), S. 68

²⁹ Vgl. Ministerium des Innern und für Sport; Landesentwicklungsprogramm IV (2008 aufgerufen unter: https://mdi.rlp.de/fileadmin/isim/Unsere_Themen/Landesplanung_Abteilung_7/Landesplanung/LEP_IV_Teil_A_bis_B_Kap_III.pdf (Stand:10.07.2018), S. 79f.

³⁰ Vgl. Planungsgemeinschaft Region Trier, aufgerufen unter http://www.plg-region-trier.de/upload/RRÖP_Trier_1985_mit_Teilfortschreibung_1995_6251.pdf, (Stand: 16.07.2018), S. 98

Schaffung landschaftsorientierter Einrichtungen im Kneipp-Kurort Kyllburg als Ziel festgesetzt. Ein weiteres Ziel ist die Stärkung des Angebots von Sondersporteinrichtungen sowie sonstiger Unterhaltungsmöglichkeiten im Mittelzentrum Neuerburg. Zudem soll ein Ausbau von Einrichtungen der Grundausstattung sowie Verbesserungen der Unterhaltungsmöglichkeiten im Bereich des Kleinzentrums Körperich erfolgen als auch qualitative Verbesserungen der bestehenden Einrichtungen für Erholungsweisen und Fremdenverkehr in den Schwerpunkten um Bollendorf und Irrel erfolgen.

Für die Einrichtungen der kulturellen und sozialen Infrastruktur sieht die Regionalplanung eine Erweiterung der Grundschule Rittersdorf sowie den Bau von Sportstätten bzw. –anlagen an den berufsbildenden Schulen vor. Darüber hinaus werden als Ziele die Schaffung und der Ausbau von Jugendfreizeiteinrichtungen, die Förderung der Niederlassung von weiteren Zahnärzten sowie der Ankauf und der Umbau eines Gebäudes für die Sonderschule für Lernbehinderte in Neuerburg festgesetzt.

Für die Einrichtungen der Ver- und Entsorgung gelten die gemeindebezogenen Maßnahmen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Als Ziele des Umweltschutzes und der Landschaftspflege werden die Sicherung und Entwicklung von Flora und Fauna im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes, insbesondere bei Fachplanungen und kommunalen Vorhaben als auch die Sicherung der schutzwürdigen Flächen, die unter anderem durch die Ausweisung von Naturschutzgebieten und von geschützten Landschaftsbestandteilen erreicht werden soll, festgesetzt.³¹

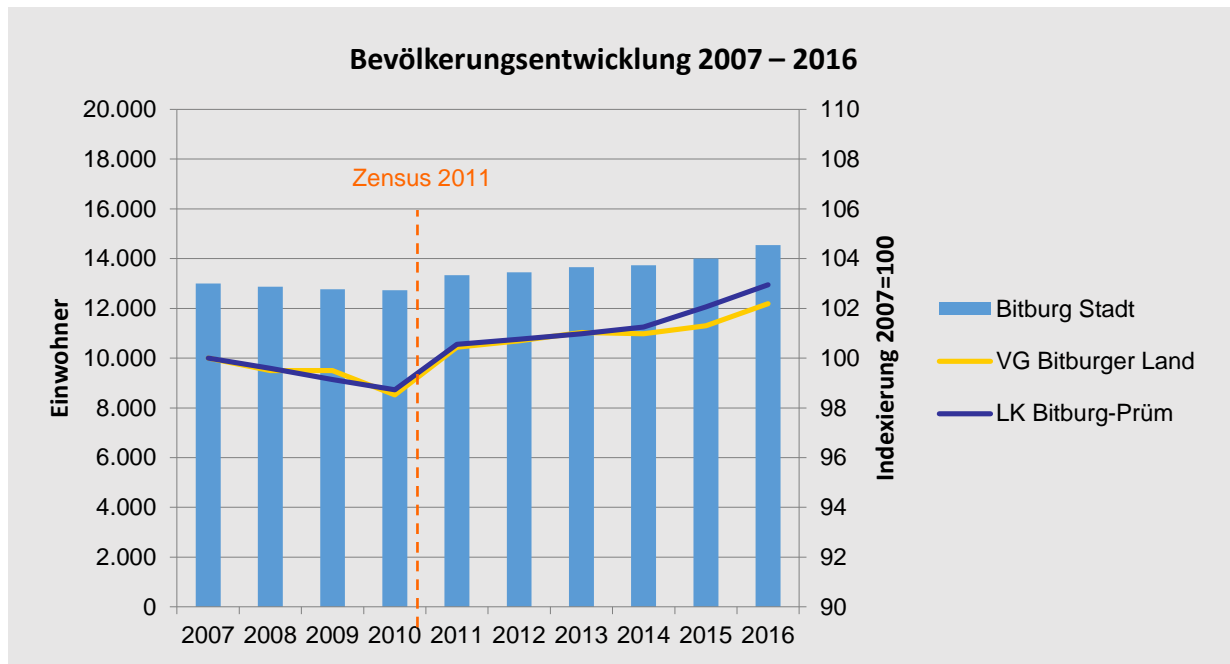
Das Untersuchungsgebiet betreffend trifft der Entwurf des regionalen Raumordnungsplans aus dem Jahr 2014 Aussagen bezüglich der militärischen Einrichtungen beziehungsweise vorhandener Konversionsflächen: Gemäß dem Grundsatz G 250 soll für militärische Lasten durch die Unterstützung erwerbs- und infrastruktureller Planungen und Maßnahmen ein Ausgleich an anderer Stelle erfolgen. Zudem sollen gemäß Grundsatz G 251 nicht mehr militärisch genutzte Liegenschaften zügig für zivile Nachnutzungen freigegeben werden. Im Falle einer zivilen Nachnutzung der ehemals militärischen Liegenschaften, sollen die raumstrukturellen und regionalwirtschaftlichen Gegebenheiten und Entwicklungsziele gemäß Grundsatz G252 berücksichtigt werden. „Möglichkeiten, Chancen und Risiken ziviler Nachnutzungen sollen vorauslaufend in Entwicklungspotenzialstudien dargelegt werden“. In diesem Sinne ist standörtlichen Konversionskonzepten der Vorzug gegenüber einer Raumkonversion zu geben. Des Weiteren sind gemäß Grundsatz G 253 gewerblich industrielle oder andere städtebaulich gebotene bauliche Nachnutzungen auf versiegelte bzw. bereits überbaute militärische Brachflächen zu konzentrieren.³²

³¹ Vgl. Planungsgemeinschaft Region Trier, aufgerufen unter http://www.plg-region-trier.de/upload/RROP_Trier_1985_mit_Teilfortschreibung_1995_6251.pdf, (Stand: 16.07.2018), S. 99

³² vgl. Regionaler Raumordnungsplan Region Trier 2014, S. 110, aufgerufen unter http://www.plg-region-trier.de/Neuaufstellung_Regionalplan.plg, Stand: 17.07.2018

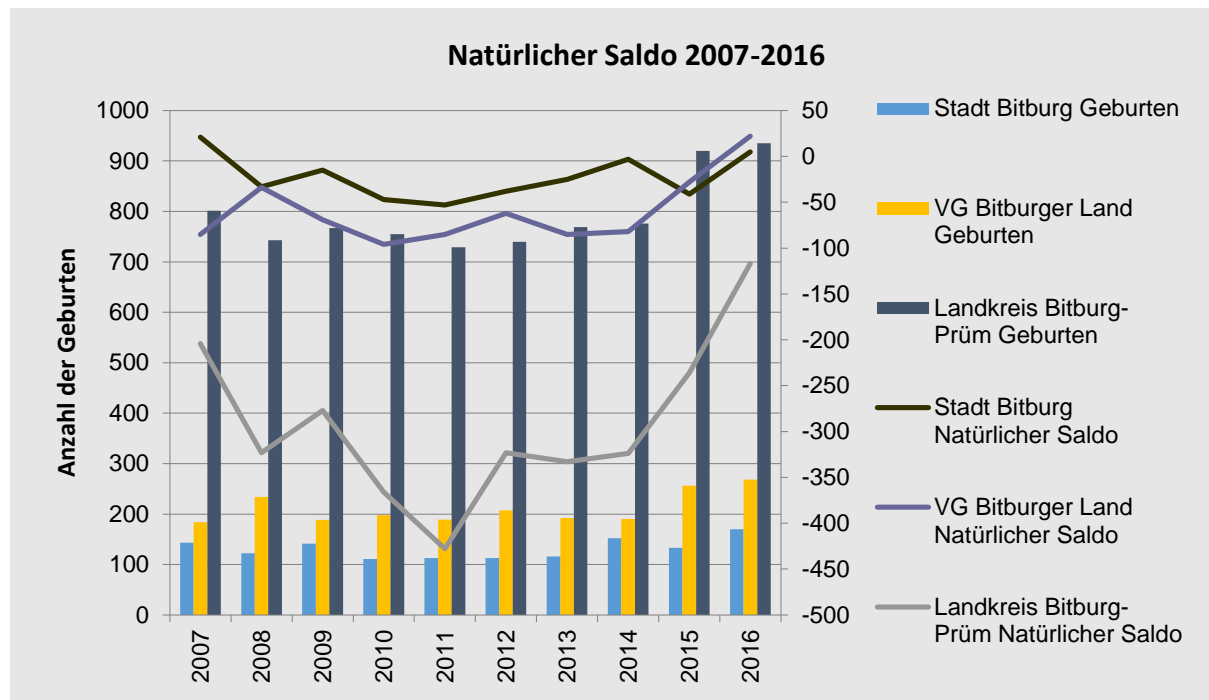
5 SOZIODEMOGRAPHISCHE UND –ÖKONOMISCHE RAHMENDATEN

5.1 Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Im Zeitraum von 2007 bis 2010 hat die Stadt Bitburg eine leicht rückläufige Einwohnerentwicklung verzeichnet (-1,6 %). Im Zuge der Anpassungen nach dem Zensus 2011 wurde – anders als in vielen anderen Städten – die Einwohnerzahl nach oben korrigiert. So wurden in der Stadt Bitburg 2011 4,7 % mehr Einwohner gezählt als 2010. Danach stieg die Einwohnerzahl in Bitburg kontinuierlich an. Ende 2016 lebten 14.540 Personen in der Stadt und damit 1.208 Personen mehr als noch 2011 (13.332 Personen). Dies entspricht einem Zuwachs seit 2011 um rd. 9 %. Zu beachten ist jedoch, dass das Wachstum von 2015 auf 2016 durch die Flüchtlingswelle überlagert wurde und daher doppelt so hoch ausfiel wie in den Jahren davor.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Das Wachstum der Einwohnerzahlen ist auf positive Wanderungssalden zurückzuführen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bitburg war bis auf das Jahr 2016 kontinuierlich negativ. Von 2015 auf 2016 ist die Zahl der Geburten in der Stadt Bitburg deutlich angestiegen (170 Geburten). Auch die VG Bitburger Land verzeichnete 2016 einen positiven Saldo bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (+22). Insgesamt waren sowohl in der VG Bitburger Land als auch im Landkreis Bitburg-Prüm seit 2014 deutliche Geburtenzuwächse zu beobachten.

Der Wanderungssaldo von Bitburg ist seit 2006 positiv und hat sich bedingt durch die Flüchtlingswelle in 2015 und 2016 nochmals deutlich erhöht gegenüber den Vorjahren. Betrachtet man die Wanderungen bzw. Zu- und Fortzüge aufgesplittet nach Städten bzw. Gemeinden und nach Alterskohorten, zeigt sich folgendes Bild:

- Mit der Stadt Trier, die 2013 noch mehr Zuzüge aus Bitburg als Fortzüge aufwies, besteht 2016 ein positiver Wanderungssaldo. Das heißt, es sind mehr Menschen aus Trier nach Bitburg gezogen, als Bitburger nach Trier. Betrachtet man die Altersgruppen, liegt die Vermutung nah, dass insbesondere Familien von Trier nach Bitburg umgezogen sind, da 54 Personen unter 20 Jahre alt waren. Bei der Gruppe der 20- bis 29-Jährigen hat sich der negative Wanderungssaldo mit Trier ebenfalls umgekehrt und fiel 2016 deutlich positiv aus. Insgesamt haben sich grundsätzlich die Wanderungsbewegungen mit Trier deutlich erhöht.
- Während Bitburg 2013 noch einen sehr positiven Wanderungssaldo mit der VG Bitburger Land aufwies, hat sich dies in 2016 deutlich verändert und fällt sogar leicht negativ aus.
- Positive bzw. leicht positive Wanderungssalden weist Bitburg zudem mit verschiedenen Verbandsgemeinden des Landkreises Bitburg-Prüm auf wie bspw. VG Arzfeld oder auch VG Südeifel sowie VG Trier-Land. Dabei handelt es sich vor allem um die Altersgruppe der 20 bis 29-Jährigen, die nach Bitburg umziehen, was auf Wanderungen aufgrund von Berufstätigkeit zurückzuführen sein dürfte.

Wanderungen nach Regionen und Alter						
	Zuzüge 2013	Fortzüge 2013	Saldo 2013	Zuzüge 2016	Fortzüge 2016	Saldo 2016
Gesamt	1.137	909	228	1.857	1.321	536
Stadt/Gemeinde/Region						
<i>darunter</i>						
Trier	56	64	-8	194	111	83
Altersgruppen			0			
unter 20 Jahre	6	9	-3	54	12	42
20 bis 29 Jahre	24	39	-15	78	59	19
30 bis 39 Jahre	14	1	13	31	18	13
40 bis 49 Jahre	6	4	2	14	7	7
50 bis 59 Jahre	5	4	1	13	9	4
60 bis 69 Jahre		3	-3	2	3	-1
70 bis 79 Jahre		2	-2	1	1	0
80 bis 89 Jahre	1	2	-1	1	1	0
90 Jahre und älter			0		1	-1
VG Bitburger Land	331	277	54	294	300	-6
unter 20 Jahre	65	61	4	54	74	-20
20 bis 29 Jahre	94	85	9	101	91	10
30 bis 39 Jahre	57	50	7	40	50	-10
40 bis 49 Jahre	49	33	16	35	40	-5
50 bis 59 Jahre	33	31	2	30	21	9
60 bis 69 Jahre	5	10	-5	9	14	-5
70 bis 79 Jahre	13	2	11	7	5	2
80 bis 89 Jahre	13	4	9	11	5	6
90 Jahre und älter	2	1	1	7		7
VG Arzfeld	30	10	20	45	29	18
unter 20 Jahre	4	1	3	18	9	9
20 bis 29 Jahre	11	1	10	9	4	5
30 bis 39 Jahre	4	3	1	10	8	2
40 bis 49 Jahre	2	2	0	3	5	-2
50 bis 59 Jahre	3		3	3	1	2
60 bis 69 Jahre	4	1	3	2		2
70 bis 79 Jahre	1	2	-1			0
80 bis 89 Jahre	1		1		1	1
90 Jahre und älter					1	-1
VG Speicher	48	33	15	43	39	4
unter 20 Jahre	14	11	3	14	9	5
20 bis 29 Jahre	16	14	2	11	13	-2
30 bis 39 Jahre	7		7	7	5	2
40 bis 49 Jahre	5	4	1	5	3	2
50 bis 59 Jahre	1	1	0	2	4	-2
60 bis 69 Jahre	2		2	2	2	0
70 bis 79 Jahre	1	1	0	2	3	-1
80 bis 89 Jahre	2	2	0			0
90 Jahre und älter			0			0

VG Südeifel	85	61	24	117	54	63
unter 20 Jahre	16	8	8	22	8	14
20 bis 29 Jahre	28	22	6	34	24	10
30 bis 39 Jahre	4	11	-7	17	10	7
40 bis 49 Jahre	9	10	-1	12	4	8
50 bis 59 Jahre	16	4	12	15	4	11
60 bis 69 Jahre	3	1	2	5	3	2
70 bis 79 Jahre	2	1	1	6		6
80 bis 89 Jahre	7	2	5	6	1	5
90 Jahre und älter		2	-2			0
VG Prüm	57	25	32	44	35	9
unter 20 Jahre	9		9	13	11	2
20 bis 29 Jahre	27	9	18	19	13	6
30 bis 39 Jahre	7	7	0	4	6	-2
40 bis 49 Jahre	4	5	-1	3	1	2
50 bis 59 Jahre	3	2	1	4		4
60 bis 69 Jahre	4	1	3		2	-2
70 bis 79 Jahre	2		2			0
80 bis 89 Jahre	1	1	0	1	1	0
90 Jahre und älter			0		1	-1
VG Trier-Land	24	17	7	46	14	32
unter 20 Jahre	4	3	1	11	1	10
20 bis 29 Jahre	6	2	4	11	8	3
30 bis 39 Jahre	4	6	-2	10	1	9
40 bis 49 Jahre	5	4	1	1	3	-2
50 bis 59 Jahre	3	1	2	6		6
60 bis 69 Jahre				4		4
70 bis 79 Jahre	1		1	1	1	
80 bis 89 Jahre	1	1	0	2		2
90 Jahre und älter						
Ausland	223	133	90	693	188	505
unter 20 Jahre	32	12	20	255	30	225
20 bis 29 Jahre	89	57	32	202	57	145
30 bis 39 Jahre	45	24	21	126	38	88
40 bis 49 Jahre	32	21	11	58	24	34
50 bis 59 Jahre	18	15	3	41	27	14
60 bis 69 Jahre	5	2	3	6	7	-1
70 bis 79 Jahre	2	2	0	3	4	-1
80 bis 89 Jahre				1	1	0
90 Jahre und älter				1		1

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnungen

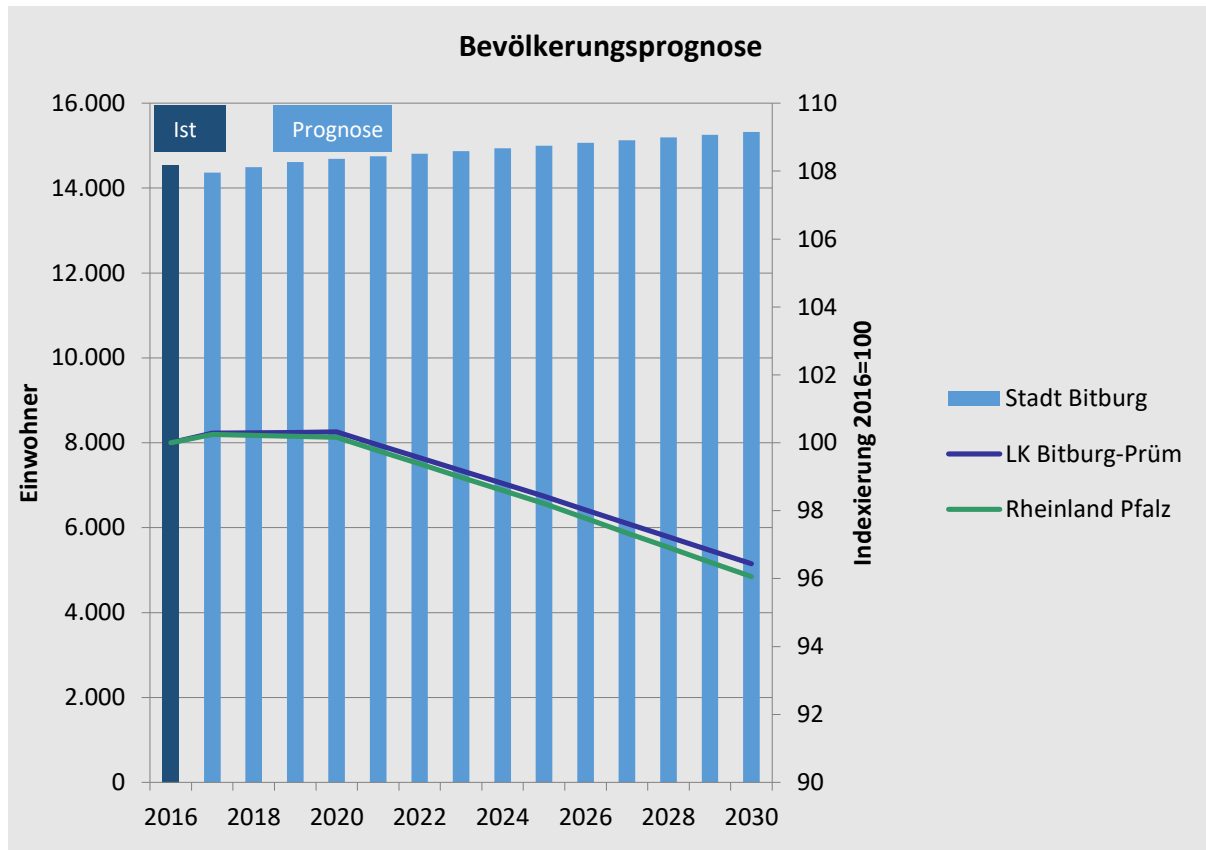
- Ein durchweg positiver Wanderungssaldo besteht mit dem Ausland. Insbesondere 2016 ergab sich bedingt durch die Flüchtlingswelle ein hoher positiver Wanderungssaldo.
- Schlüsselte man die Zu- und Fortzüge vom/ins Ausland nach Herkunftsländern auf, wird ersichtlich, dass die Stadt Bitburg für Luxemburger nur eine geringe Attraktivität aufweist. In 2013 standen 12 Zuzügen 10 Fortzüge gegenüber, während 2016 sogar ein negativer Saldo von -6 Personen verzeichnet wurde.

Zuzüge/Fortzüge aus/nach Bitburg nach ausgewählten Ländern						
	2013			2016		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Griechenland	22	12	10	12	8	4
Luxemburg	12	10	2	5	11	-6
Polen	42	24	18	38	34	4
Rumänien	46	38	8	51	37	14
Vereinigte Staaten	18	6	12	10	14	-4
Afghanistan				7	1	6
Kasachstan				15		15
Syrien/Arabische Republik				17		17
Unbekanntes Ausland				434	2	432
Ohne Angabe					23	-23

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Berechnungen

Darüber hinaus bestehen ausgeprägtere Wanderungssalden mit Polen und Rumänien, wobei es sich dabei insbesondere um die Altersgruppe der 20 bis 39-Jährigen handelt, die vorwiegend vertreten sind. Auch hier dürften arbeitsplatzbedingte Wanderungen im Vordergrund stehen.

Das Jahr 2016 wird sehr stark von der Flüchtlingswelle überlagert. Dies zeigt sich bei der hohen Anzahl an Zuzügen aus dem Unbekannten Ausland, bei denen das Herkunftsland noch nicht geklärt werden konnte. Addiert man die Zu- und Abwanderungen der Länder Afghanistan, Kasachstan, Syrien/Arab. Republik und Unbekanntes Ausland auf, so ergibt sich ein positiver Wanderungssaldo von 470 Personen. 23 Personen, deren Herkunftsland offensichtlich noch nicht geklärt war, haben Bitburg wieder verlassen. In 2017 dürfte die Anzahl der Zuzüge aus dem Ausland wieder deutlich zurückgegangen sein und sich in diesem Jahr wieder in etwa auf dem Niveau vor 2014 einpendeln.

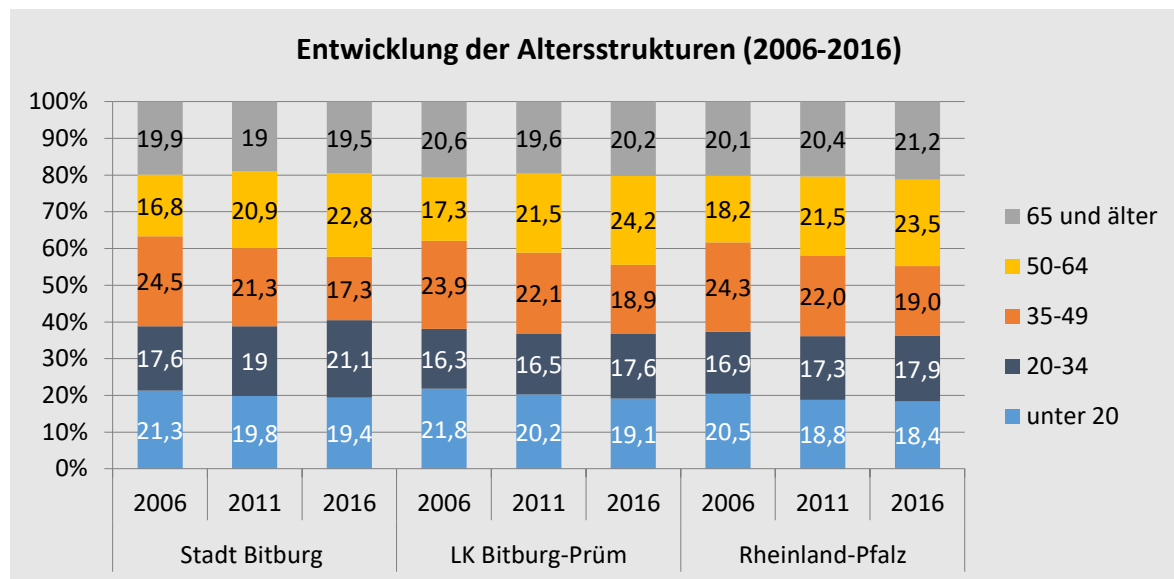


Quelle: Prognose Berechnungen bulwiengesa AG auf Basis von Daten der Statistischen Landesämter

Basierend schwerpunktmäßig auf positiven Wanderungssalden (die natürliche Entwicklung bleibt leicht negativ) ist bis 2030 nach den Prognosen von bulwiengesa eine weiterhin positive Entwicklung der Bevölkerung für die Stadt Bitburg zu erwarten. Gegenüber dem Jahr 2016 ergibt sich bis 2030 ein Zuwachs um ca. +5,4 %. Demgegenüber ist für den Landkreis Bitburg-Prüm ein Rückgang gegenüber 2016 um -3,6 % prognostiziert. Für Rheinland-Pfalz wird noch ein etwas höherer Rückgang der Einwohnerzahlen von -3,9 % erwartet.

Im Vergleich fällt damit die Einwohnerprognose in der Stadt Bitburg deutlich positiver aus.

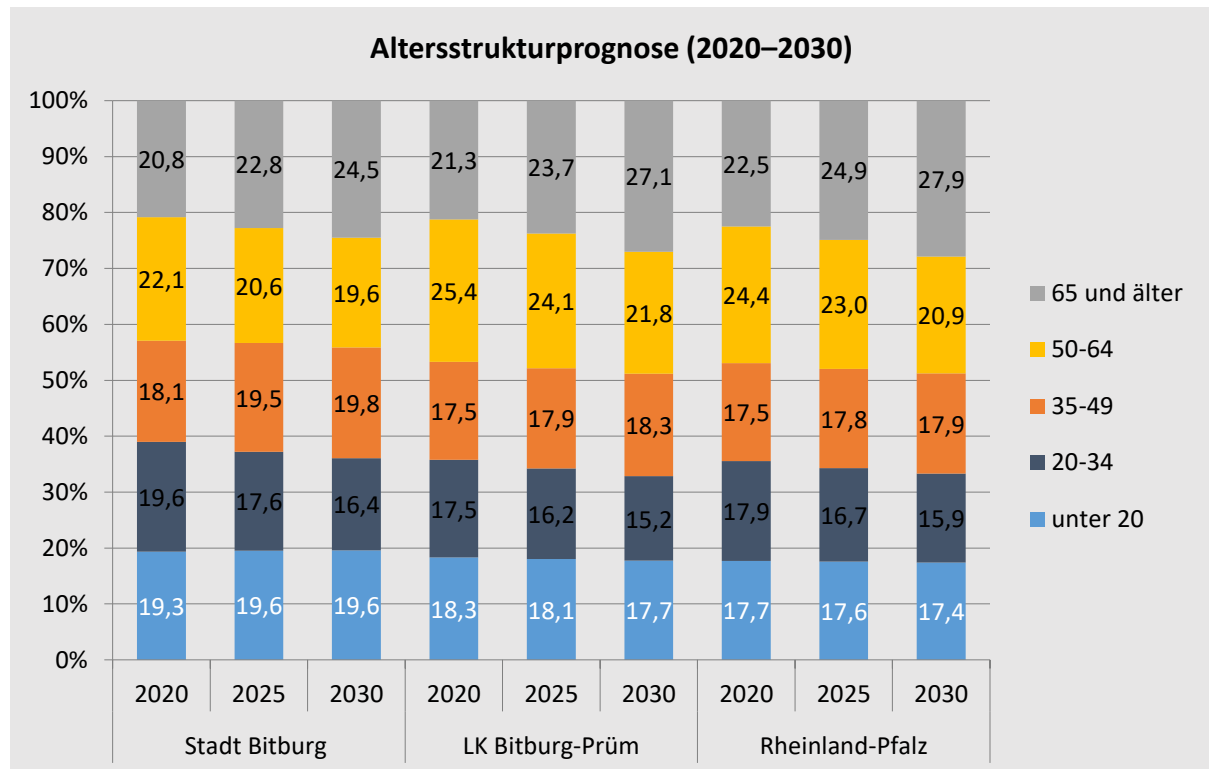
5.2 Altersstruktur und -prognose



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, ab 2011 Daten Zensus

Die größte Alterskohorte 2016 in Bitburg stellen die Personen von 50- bis 64 Jahren dar. Damit hat sich gegenüber 2006 eine deutliche Verschiebung ergeben. In 2006 bildeten noch die 35- bis 49-Jährigen mit einem Anteil von 24,5 % die größte Gruppe. Dies liegt darin begründet, dass die geburtenstarken Jahrgänge aus den 1960er Jahren mittlerweile in die Gruppe der 50- bis 64-Jährigen „hineingewachsen“ sind. Demgegenüber entfallen nur noch 17,3 % der Bevölkerung Bitburgs auf die Altersgruppe der 35- bis 49-Jährigen (2006 noch 24,5 %). Anteilsmäßig positiv entwickelt hat sich die Altersgruppe der 20- bis 34-Jährigen. Ihr Anteil beträgt 21,1 % (2016). Der Anteil der 65jährigen und älter ist demgegenüber weitgehend gleich geblieben. Zum Vergleich: Im Landkreis Bitburg-Prüm zeichnet sich eine vergleichbare Entwicklung ab. Auch hier hat sich der Anteil der 35- bis 49-Jährigen verringert, während die Gruppe der 50- bis 64-Jährigen angestiegen ist.

Insgesamt konnte im Zeitraum von 2006 bis 2016 absolut betrachtet – mit Ausnahme der Gruppe der 35- bis 49-Jährigen – eine positive Entwicklung der Einwohner registriert werden. Dabei verzeichnete die Altersgruppe der 50- bis 64-Jährigen die stärkste Zunahme (+52,1 %), gefolgt von den 20- bis 34-Jährigen (+35 %) unter allen Kategorien. Der hohe Zuwachs der Gruppe der 20- bis 34-Jährigen ist aber auch auf die hohe Anzahl an Flüchtlingen in dieser Altersgruppe in 2016 zurückzuführen. Demgegenüber ist ein deutlicher Rückgang der Altersgruppe der 35- bis 49-Jährigen zu beobachten (-20,7 %). Dies spiegelt typische demographische Entwicklungen wieder, dennoch fällt der Rückgang dieser Altersgruppe im Vergleich sehr hoch aus (Bundesdurchschnitt bspw. nur -11,7 %).



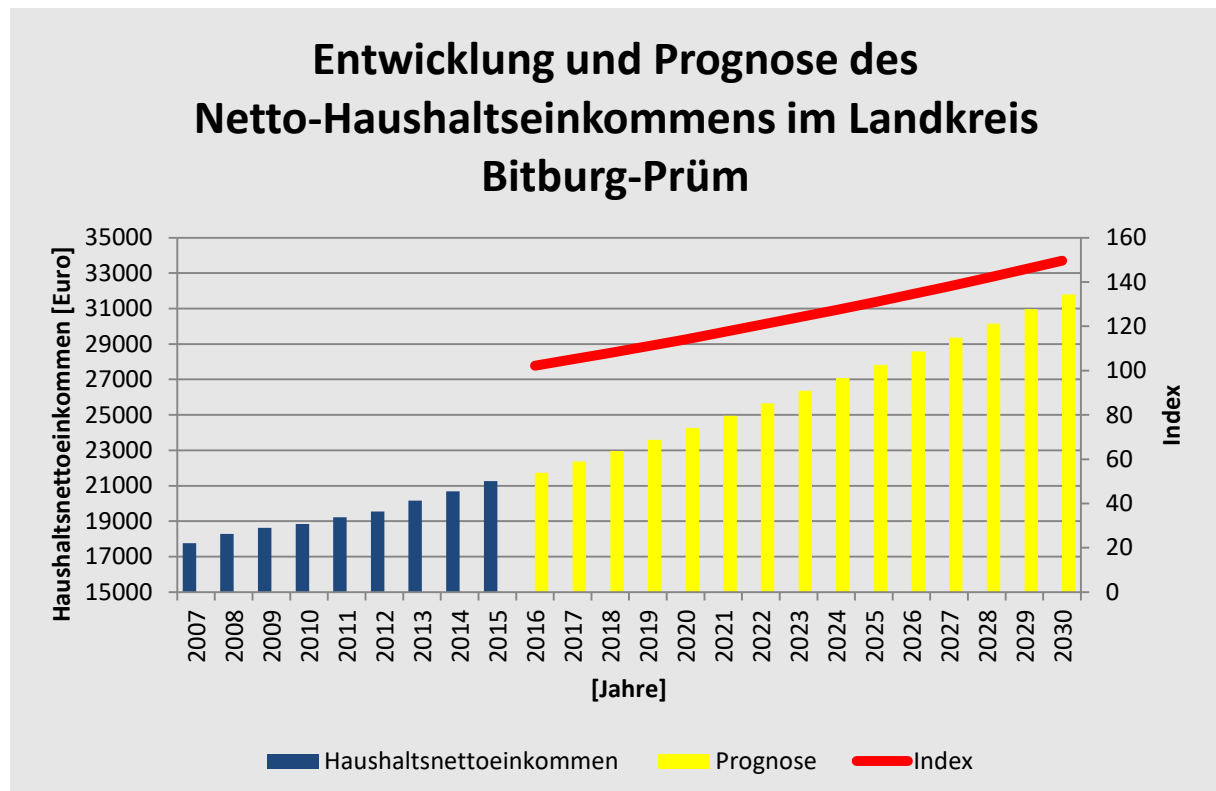
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und eigene Prognosen

Bis 2030 wird sich der Anteil der 65-Jährigen und älter in Bitburg deutlich erhöhen auf einen Anteil von rd. 24,5 %. Damit werden sich auch in Bitburg die typischen Entwicklungen des demographischen Wandels vollziehen, mit dem deutlichen Anstieg der 65-Jährigen und älter. Im Landkreis Bitburg-Prüm wird gemäß den Prognosen der Anteil mit 27,1 % sogar noch höher ausfallen, ebenso im Land Rheinland-Pfalz insgesamt mit rd. 27,9 %. Höher als im Landkreis Bitburg-Prüm sowie in Rheinland-Pfalz insgesamt fällt die Prognose für die unter 20-Jährigen aus mit knapp 20 %, gegenüber nur knapp 18 % im Landkreis Bitburg-Prüm sowie 17,4 % in 2030 in Rheinland-Pfalz.

Im Vergleich wird somit die Bevölkerung in Bitburg 2030 vergleichsweise jünger sein als im Landkreis Bitburg-Prüm und im Land Rheinland-Pfalz insgesamt. So werden im Jahr 2030 knapp 56 % der Einwohner in Bitburg zwischen 0 und 49 Jahren alt sein, während deren Anteil im Landkreis Bitburg-Prüm und Rheinland-Pfalz bei nur rd. 51 % liegt.

5.3 Haushaltseinkommen, Kaufkraft und Prognose

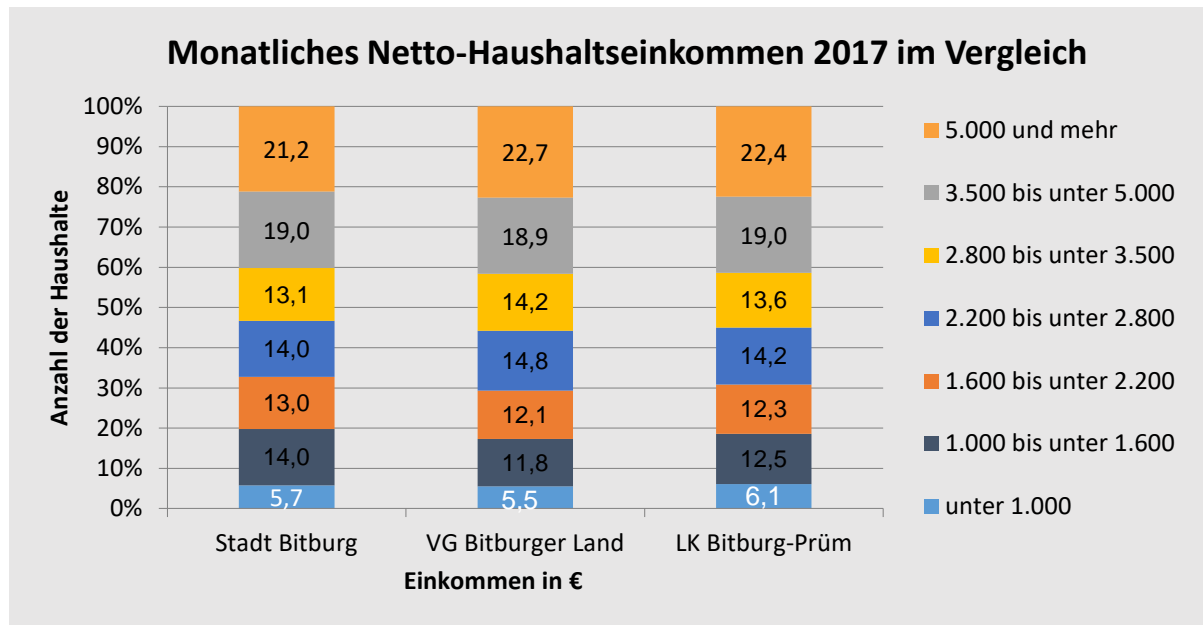
Das durchschnittliche Haushaltseinkommen pro Einwohner im Landkreis Bitburg-Prüm hat sich von 2007 bis 2015 (letzte amtlich verfügbare Zahl) um knapp 20 % auf 21.262 Euro/EW erhöht und liegt damit etwas unter den Werten in den benachbarten Landkreisen Bernkastel-Wittlich mit 22.922 Euro/EW und Trier-Saarburg mit 22.095 Euro, sowie dem Land Rheinland-Pfalz mit 22.178 Euro/EW. Gemäß den Prognosen von bulwiengesa wird sich das Haushaltseinkommen im Landkreis Bitburg-Prüm von 2015 bis 2020 um rd. 14 % und bis 2030 auf 31.798 Euro/EW ansteigen (Zuwachs um knapp 50 % gegenüber 2015).



Quelle: Statistisches Landesamt und ab 2016 Prognose bulwiengesa

Die positive Einkommensentwicklung spiegelt sich auch in der Wohngeldstatistik wider. So hat sich im Landkreis Bitburg-Prüm die Zahl der Haushalte, die Wohngeld in Anspruch genommen haben, von 1.388 Haushalten in 2003 auf 604 in 2010 und 298 Haushalte in 2015 erheblich verringert. In 2016 ist die Zahl auf 484 Haushalte angestiegen, was in der Flüchtlingswelle begründet liegt. Die größte Gruppe bilden die Haushalte mit Mietzuschuss, auf die 406 Haushalte in 2016 entfielen, 78 Haushalte bekamen einen Lastenzuschuss (Zuschuss für Wohnungs-/Hauseigentümer).

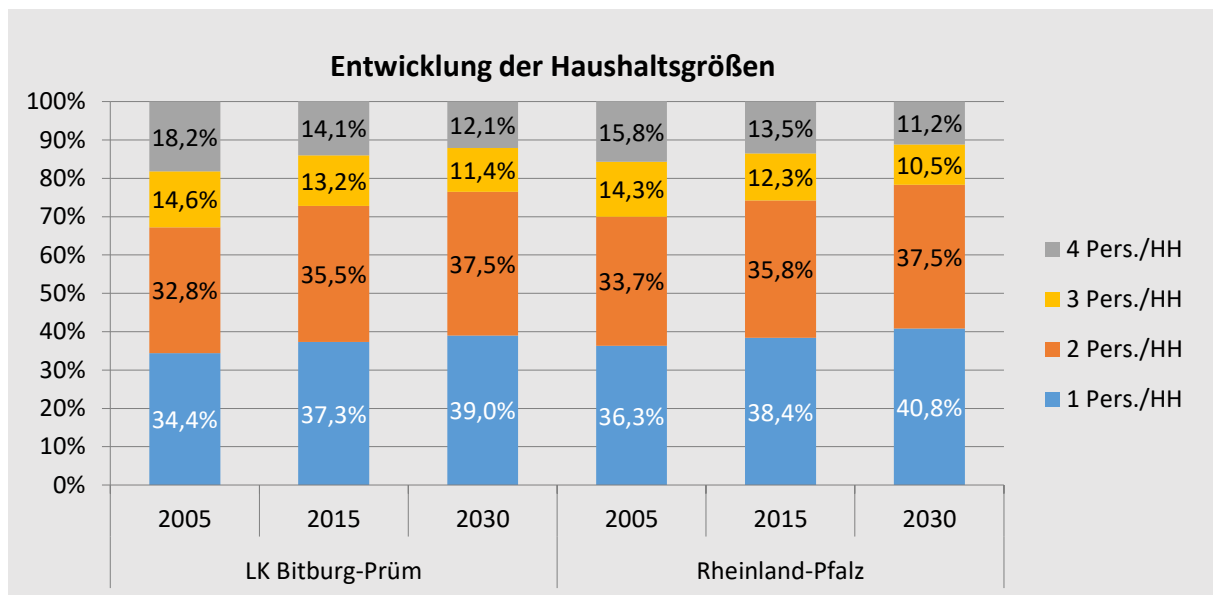
Gemäß den Angaben von Microm verfügen rd. 21,2 % der Haushalte in Bitburg über ein monatliches Haushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr und damit weniger als im Landkreis Bitburg-Prüm (22,7 %) und der VG Bitburger Land (22,4 %). Der Anteil der Haushalte im Land Rheinland-Pfalz insgesamt liegt mit 24,4 % deutlich darüber. Demgegenüber fällt der Anteil der Haushalte mit einem niedrigeren Einkommen (bis 1.600 Euro/Monat) mit rd. 19,7 % etwas höher aus als in der VG Bitburger Land (17,3 %), dem Landkreis (18,6 %) und auch im Landesschnitt (16,8 %).



Quelle: microm

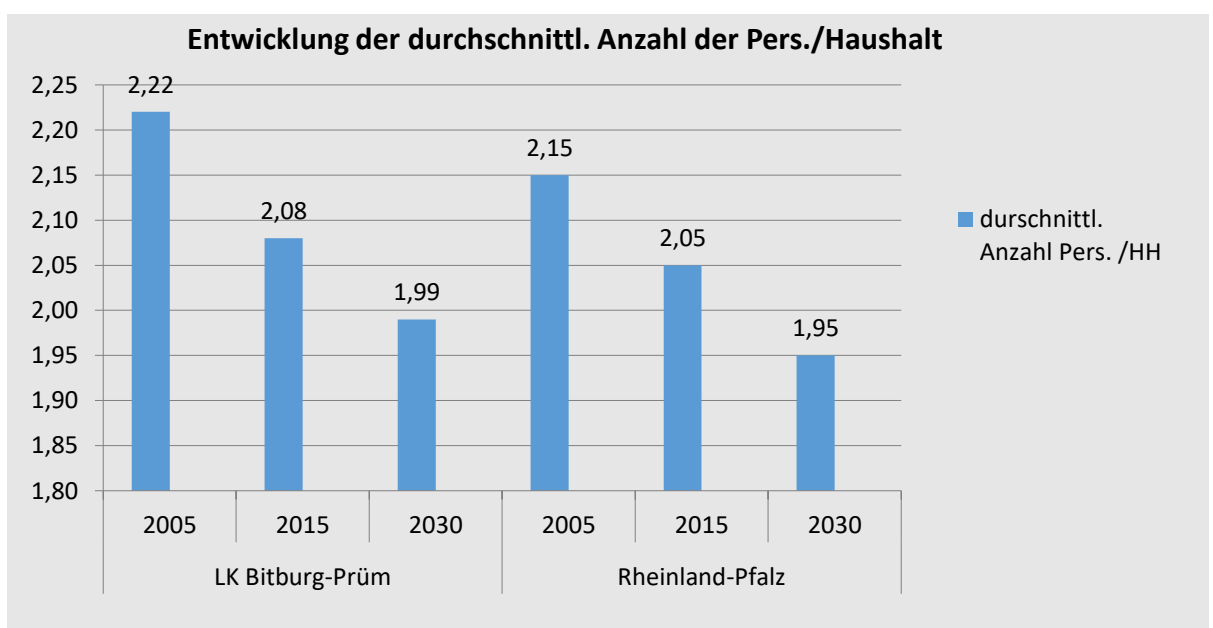
In der Summe verfügen jedoch die Einwohner in Bitburg mit einer Kaufkraftkennziffer von 93,9 und einem damit korrespondierenden durchschnittlichen Haushaltseinkommen von rd. 3.600 Euro (bzw. rd. 1.760 Euro/EW) über eine deutlich höhere Kaufkraft als die Einwohner im Landkreis Bitburg-Prüm insgesamt mit einem Kaufkraftniveau von nur 87,2 Punkten. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Kaufkraft höher liegen dürfte, da die Einkommen aus Luxemburg bei der Statistik nicht berücksichtigt werden.

5.4 Haushaltsgrößen



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2005 und 2015 sowie eigene Prognose für 2030, Daten für die Stadt Bitburg liegen nicht vor.

Auch im Landkreis Bitburg-Prüm vollzieht sich der allgemeine gesellschaftliche Trend der Versingelung. So ist der Anteil der Single-Haushalte von 34,4 % in 2005 auf 37,3 % in 2015 angestiegen. Im Zuge des demographischen Wandels wird bei den Haushalten eine weitere Verschiebung der Haushaltsstruktur – zugunsten kleinerer Haushalte – erfolgen. Er wird bis 2030 nach den Prognosen der bulwiengesa noch weiter auf 39 % ansteigen, liegt aber damit immer noch unter den Werten in Rheinland-Pfalz (40,8 %). Deutlich reduziert hat sich der Anteil der 4- und Mehr-Personen-HH im Landkreis, der von 18,2 % auf 14,1 % in 2015 gesunken ist und gemäß den Vorausberechnungen noch weiter auf nur noch 12,1 % in 2030 absinken wird. Auch die 3-Personen-HH haben abgenommen, demgegenüber ist der Anteil der Haushalte mit 2 Personen deutlich angestiegen und wird bis 2030 auf 37,5 % anwachsen. Diese Entwicklungen werden auch Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben.

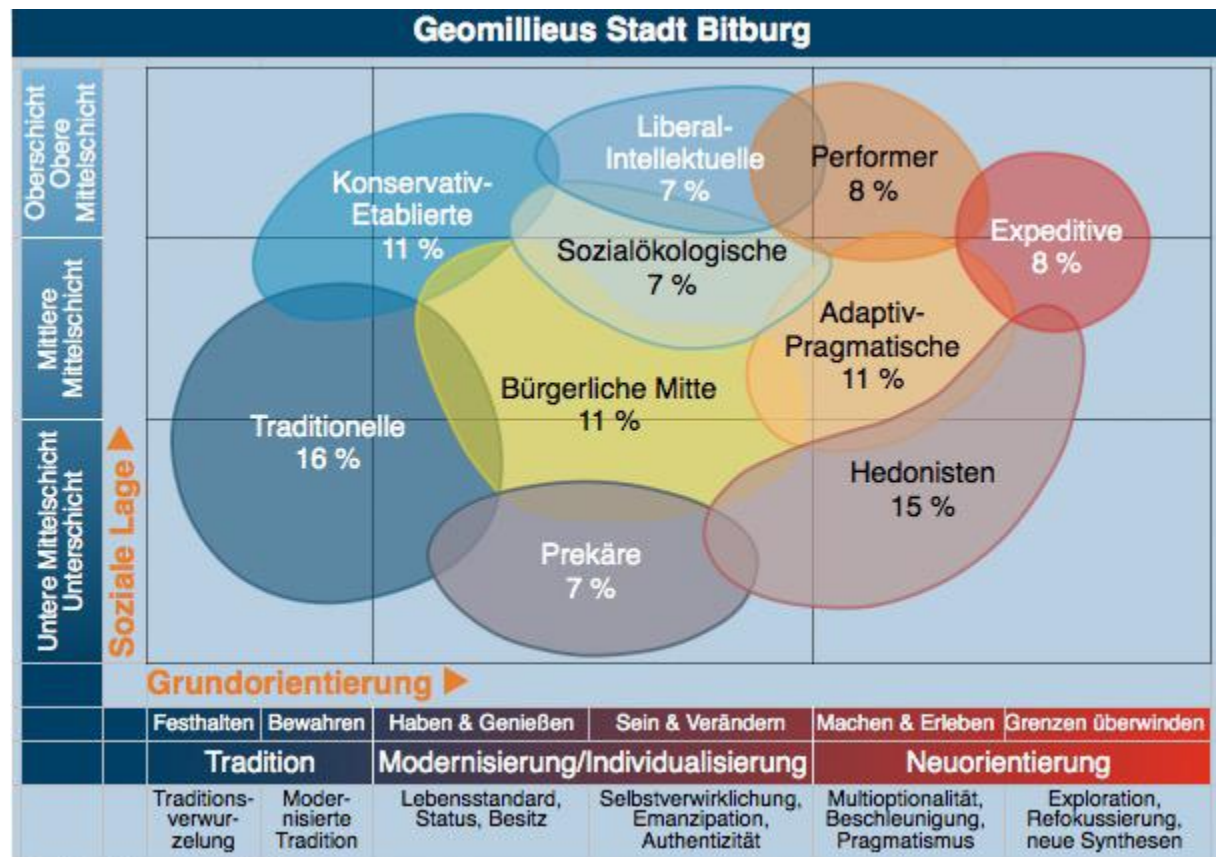


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2005 und 2015 und eigene Prognose für 2030

Dies hat zur Folge, dass auch die durchschnittliche Haushaltsgröße gesunken ist, von noch 2,22 Personen/Haushalt im Jahr 2005 auf 2,08 Personen/Haushalt in 2015. Der Wert wird für den Landkreis Bitburg-Prüm bis 2030 noch weiter auf 1,99 Pers./HH absinken. Im Vergleich liegt die durchschnittliche HH-Größe aber im Landkreis Bitburg-Prüm über den jeweiligen Werten im Bundesland (1,95 Pers./HH).

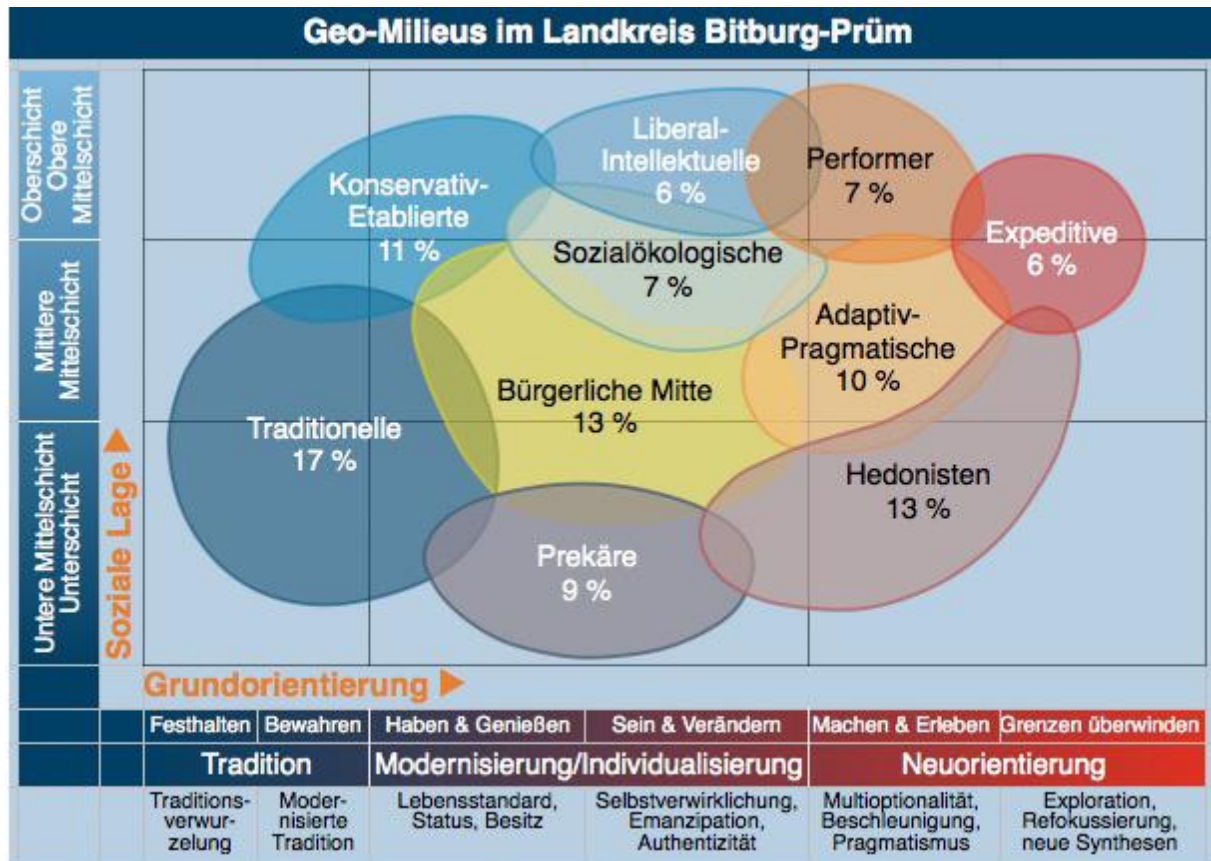
Diese Trends sind auch auf die Stadt Bitburg übertragbar. Bei ansteigenden Einwohnerzahlen und gleichzeitig sich weiter verringernder Anzahl der Haushalte wird der Bedarf an Wohnungen steigen.

5.5 Geomilieus



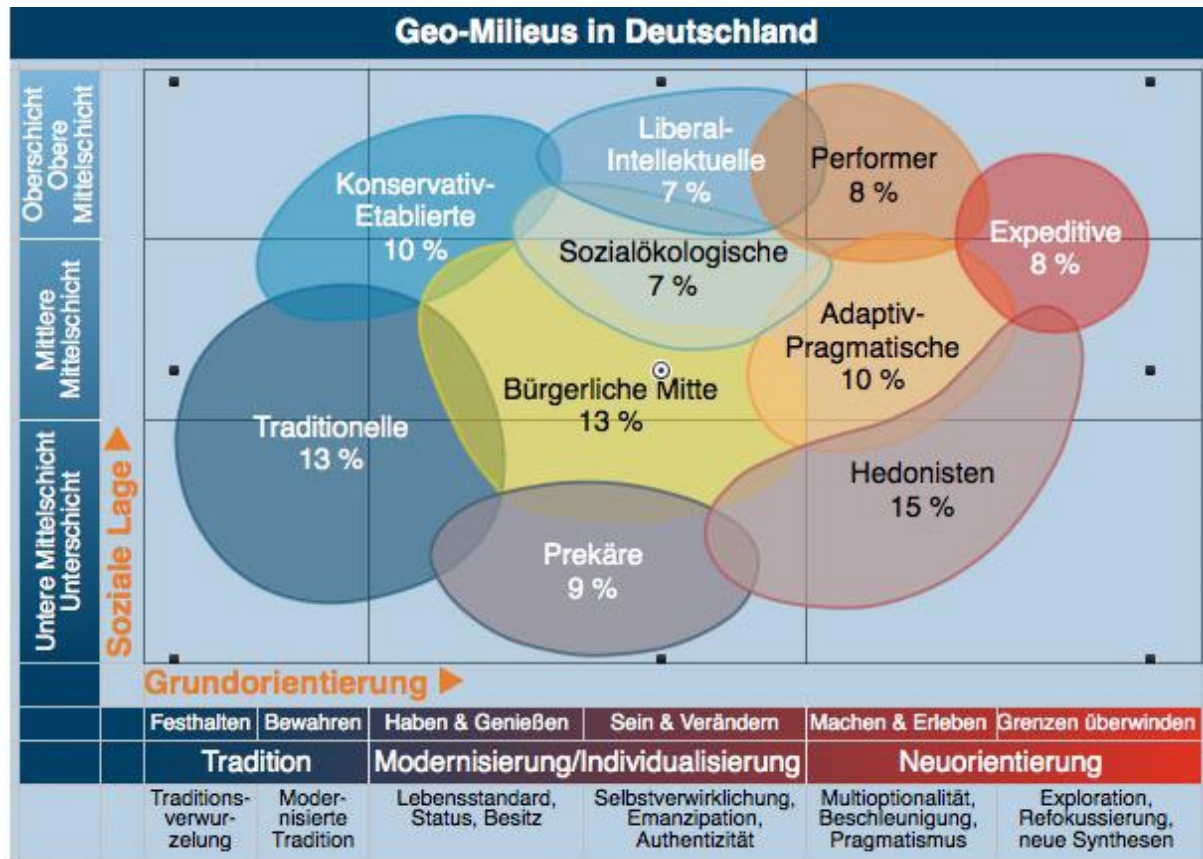
Quelle: Sinus und microm

In der Stadt Bitburg überproportional vertreten ist die Gruppe der Traditionellen mit einem Anteil von 16 % gegenüber nur 13 % im Bundesschnitt. Noch etwas höher fällt ihr Anteil im Landkreis Bitburg-Prüm aus mit 17 %. Demgegenüber sind prekäre Haushalte mit 7 % in der Stadt Bitburg unterrepräsentiert, während ihr Anteil im Landkreis dem Durchschnittswert entspricht. Gleiches gilt auch für die Bürgerliche Mitte, die in Bitburg nur mit einem Anteil von 11 % vertreten ist. Bei den Milieus, die der Neuorientierung zugeordnet sind, zeigen sich im Vergleich zu den Anteilen im Bundesgebiet nur geringe Unterschiede in Bitburg.



Quelle: Sinus und microm

Demgegenüber ist diese Gruppe (Expeditive, Performer, Adaptiv-Pragmatische, Hedonisten) im Landkreis Bitburg-Prüm mit einem Anteil von 36 % gegenüber 42 % in der Stadt Bitburg bzw. 41 % im Bundeschnitt unterrepräsentiert.



Quelle: Sinus und microm

Haushaltsstrukturen/Lebensphasen in Bitburg und im Vergleich			
Lebensphase der Haushalte	Stadt Bitburg	VG Bitburger Land	LK Bitburg-Prüm
Anzahl Haushalte Gesamt	7.071	11.710	46.013
Junge Singles (<35 Jahre)	7,1 %	4,5 %	4,9 %
Singles (35–64 Jahre)	18,7 %	13,0 %	14,2 %
Alleinstehende Senioren (>=65 Jahre)	20,9 %	20,8 %	20,8 %
Junge Paare (<35 Jahre)	2,0 %	1,3 %	1,4 %
Paare (35–55 Jahre)	10,1 %	9,7 %	9,9 %
Ältere Paare (>=55 Jahre)	11,2 %	12,8 %	12,8 %
Junge Familien mit Kind	4,2 %	3,0 %	3,1 %
Familien mit Kind (35–55 Jahre)	22,2 %	29,7 %	28,0 %
Ältere Familien (>=55 Jahre)	3,7 %	5,2 %	5,0 %

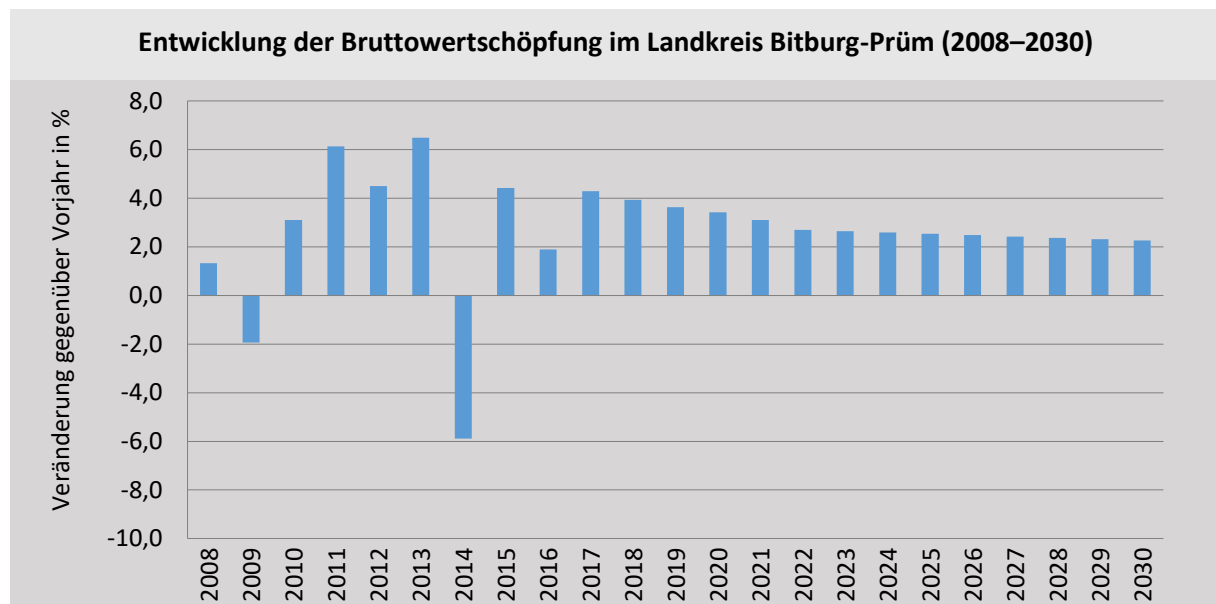
Quelle: microm, Berechnungen bulwiengesa

Im Vergleich verfügt Bitburg über einen deutlich höheren Anteil an Single-Haushalten als die VG Bitburger Land sowie der Landkreis Bitburg-Prüm insgesamt. So liegt der Anteil der jungen Singles (<35 Jahre) und der Singles von 35 bis 64 Jahren mit 7,1 % bzw. 18,7 % deutlich über den Werten in der VG Bitburger Land und im Landkreis Bitburg-Prüm. Unterdurchschnittlich fallen die Anteile der Familien mit Kind in der Altersgruppe der 35 bis 55-Jährigen sowie der älteren Familien (≥ 55 Jahre) aus. Bitburg weist somit eher typische städtische Strukturen auf.

Soziodemografische Merkmale der Geo-Milieus		
Sozial gehobene Milieus	Milieus der Mitte	Milieus der unteren Mitte/Unterschicht
Konservativ-etabliertes Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Klassisches Establishment – Milieu mittleren Alters (Ø 51 Jahre) – Mittlere bis höhere Bildungsabschlüsse – Häufig verheiratet, mit Kindern im Haushalt – Leitende und qualifizierte Angestellte, gehobene Beamte, Freiberufler – Gehobene Einkommen 	Bürgerliche Mitte <ul style="list-style-type: none"> – Leistungs- und anpassungsbereiter bürgerlicher Mainstream – Mittlere Altersgruppen und Ältere (Ø 51 Jahre) – Höchster Anteil Verheirateter im Milieuvvergleich, häufig Empty Nester – Qualifizierte mittlere Bildungsabschlüsse, geringer Akademikeranteil – Überwiegend berufstätig, einfache/ mittlere Angestellte, Facharbeiter, Ruheständler – Mittlere Einkommensklassen 	Traditionelles Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Sicherheits- und ordnungslebende Kriegs-/Nachkriegsgeneration – Altersdurchschnitt 68 Jahre – Viele Frauen, Rentner, Verwitwete – Meist niedrige Formalbildung (Grund-/Hauptschule mit Berufsausbildung) – Früher häufig berufstätig als kleine Angestellte, Arbeiter, Facharbeiter – Kleine bis mittlere Einkommen (monatliches Haushaltsnettoeinkommen unter 2.000 Euro)
Liberal-intellektuelles Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Aufgeklärte Bildungselite – Mittlere Altersgruppen (Ø 46 Jahre) – Hohe Formalbildung (höchster Anteil an akademischen Abschlüssen) – Häufig verheiratet, mit Kindern im Haushalt – Viele Selbstständige, qualifizierte und leitende Angestellte – Höchstes Einkommensniveau im Milieuvvergleich 	Adaptiv-pragmatisches Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Moderne, junge Mitte der Gesellschaft – Altersdurchschnitt 38 Jahre – Jeder 2. ist verheiratet, häufig noch ohne Kinder, viele leben noch bei Eltern – Mittlere bis gehobene Bildungsabschlüsse – Einfache, mittlere, qualifizierte Angestellte, Facharbeiter, Ausbildung/arbeitssuchend – Mittlere bis gehobene Einkommensklassen (häufig Doppelverdiener) 	Prekäres Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht – Mittlere Altersgruppen und Ältere (Ø 54 Jahre) – Überdurchschnittlich viele Alleinlebende und Verwitwete – Meist niedrige Bildungsabschlüsse (Hauptschule/POS mit/ohne Lehre) – Arbeiter, Facharbeiter, höchster Arbeitslosenanteil im Milieuvvergleich – Niedrige Einkommen
Milieu der Performer <ul style="list-style-type: none"> – Multioptionale, effizienzorientierte Leistungselite – Altersschwerpunkt bei Ø 42 Jahren – Paare ohne und mit (kleineren) Kindern – Häufig höhere Bildungsabschlüsse mit Studium – Hoher Anteil Selbstständiger und Freiberufler, viele qualifizierte und leitende Positionen – Hohe Einkommen 	Sozialökologisches Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Konsumkritisch, -bewusst, normative Vorstellungen vom "richtigen" Leben – Altersdurchschnitt 50 Jahre – Frauen leicht überrepräsentiert – Hohe Formalbildung ($>1/3$ mit Abitur und Studium) – Höchster Anteil an Teilzeitbeschäftigten und nicht mehr Berufstätigen – Qualifizierte Angestellte, höhere Beamte, Selbstständige, Freiberufler – Mittlere bis gehobene Einkommen 	Hedonistisches Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht – Jüngere Altersgruppen (Ø 38 Jahre) – Hoher Anteil an Ledigen (mit und ohne Partner im Haushalt) – Kein deutlicher Schwerpunkt im Niveau der Formalbildung – Einfache, mittlere Angestellte, Arbeiter und Facharbeiter, überdurchschnittliche Arbeitslosenquote – Überdurchschnittlicher Anteil an Schülern, Studenten, Azubis – Breite Einkommensverteilung
Expeditives Milieu <ul style="list-style-type: none"> – Ambitionierte kreative Avantgarde – Jüngstes Milieu (Ø 29 Jahre) – Viele Ledige und Singles, viele leben im Elternhaushalt – Hohe Formalbildung (höchster Abiturienten- und geringster Hauptschulabschlussanteil im Milieuvvergleich) – Viele noch in Ausbildung, sonst viele Selbstständige, qualifizierte und leitende Angestellte – Überdurchschnittliche Einkommen (gut situierte Elternhäuser), bei Berufstätigen mittlere bis gehobene Einkommen 		

Quelle: vgl. Microm

5.6 Entwicklung der Bruttowertschöpfung

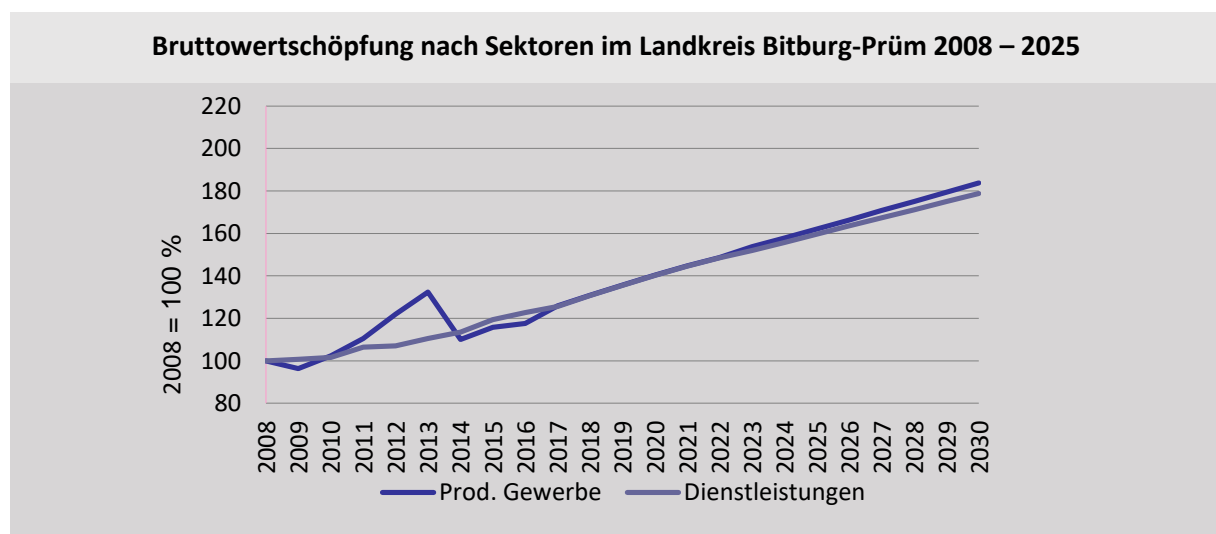


Quelle: Statistische Ämter der Länder (Berechnungsstand März 2018); ab 2016 Prognose bulwiengesa

Die Bruttowertschöpfung (BWS) ist einer der wichtigsten Indikatoren für die Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und damit auch der künftigen Entwicklung der Büro- und Gewerbemärkte. Sie berechnet sich aus der Gesamtheit aller erzeugten Waren und Dienstleistungen und ermöglicht darüber Einblicke in die Produktivität einzelner Wirtschaftsbereiche. Im Landkreis Bitburg-Prüm betrug die BWS 2015 rund 2,3 Mrd. Euro.

Die Wachstumsraten der Bruttowertschöpfung (BWS) im Landkreis Bitburg-Prüm fallen im Zeitverlauf unterschiedlich aus. Deutliche Rückgänge gegenüber dem jeweiligen Vorjahr lassen sich insbesondere in den Krisenjahren 2008/09 und nochmal im Jahr 2014 feststellen.

Nach Prognosen der bulwiengesa ist zukünftig von einer positiven Entwicklung der Bruttowertschöpfung auszugehen, wenngleich ein Rückgang der jährlichen Zuwachsraten erwartet wird.

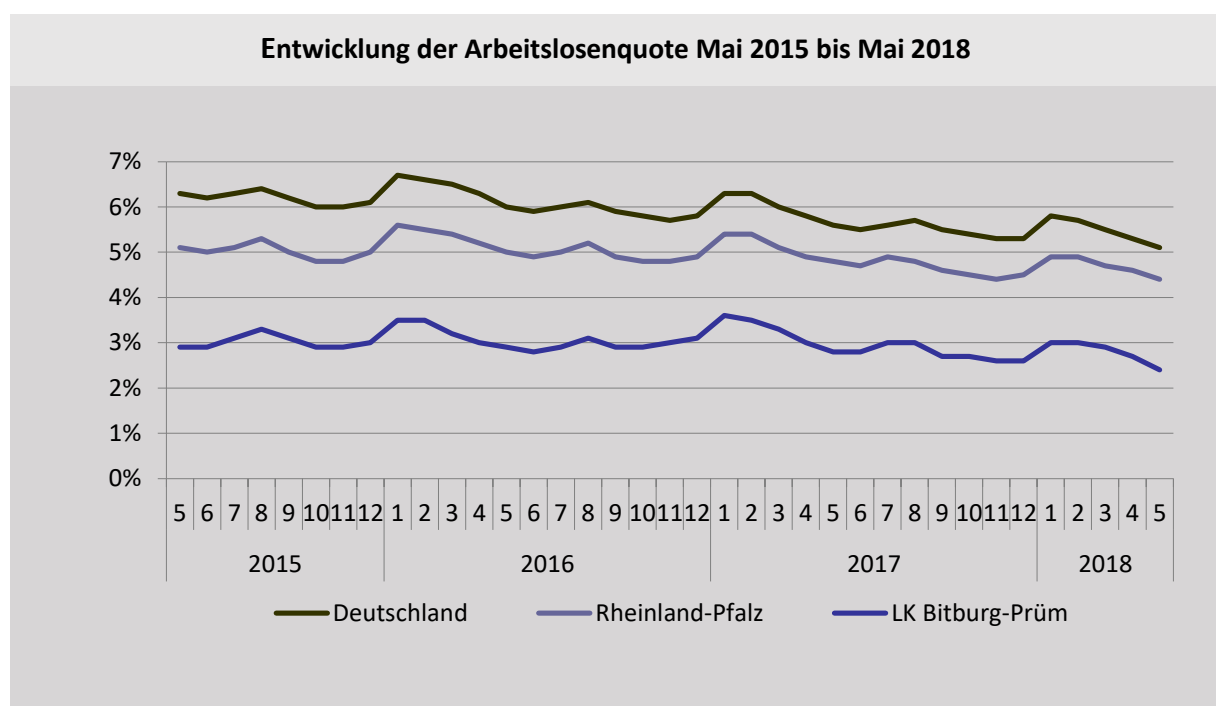


Quelle: Statistische Ämter der Länder (Berechnungsstand März 2018); ab 2016 Prognose bulwiengesa

Die Bruttowertschöpfung hat sich in den vergangenen Jahren im Landkreis Bitburg-Prüm positiv entwickelt. Zwischen 2008 und 2015 ist die Bruttowertschöpfung um rund 15 % im produzierenden Gewerbe bzw. rund 19 % im Dienstleistungsbereich gestiegen. Der Anteil des produzierenden Gewerbes lag 2015 bei rd. 37 % und beim Dienstleistungsgewerbe bei rd. 60 %. Im Vergleich zum Land Rheinland-Pfalz mit rd. 34 % im produzierenden Gewerbe und rd. 64 % im Dienstleistungsbereich trägt im LK Bitburg-Prüm das produzierende Gewerbe überdurchschnittlich stark zur Bruttowertschöpfung bei.

Zukünftig kann – begründet insbesondere durch eine weitere Produktivitätssteigerung und Automatisierung im produzierenden Gewerbe – von einer Steigerung der Bruttowertschöpfung ausgegangen werden.

5.7 Entwicklung der Arbeitslosenquote

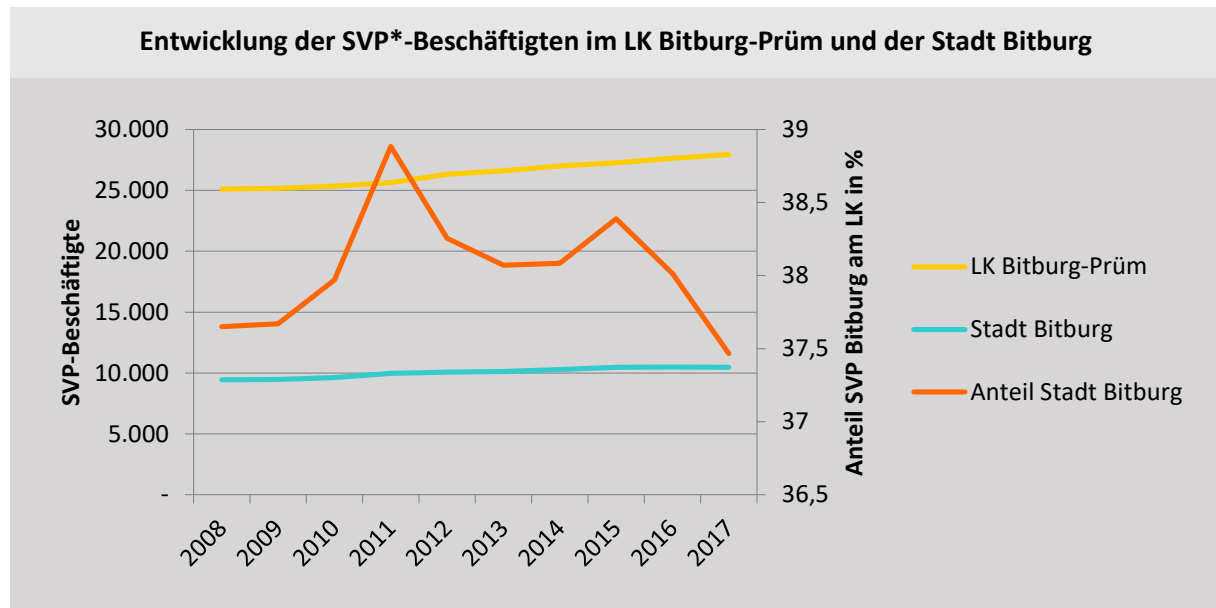


Quelle: Bundesagentur für Arbeit

In den letzten Jahren hat sich die Wirtschaft in Deutschland besonders stark entwickelt. Der konjunkturelle Aufschwung setzt sich auch am Arbeitsmarkt durch und trägt zu einer stetigen Abnahme der Arbeitslosenquote bei, sodass im Mai 2018 eine Rekordbeschäftigung erreicht wurde. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank im Mai 2018 auf 5,1 %. Auf einem noch etwas niedrigeren Niveau von etwa 5 % liegt die Arbeitslosenquote im Land Rheinland-Pfalz.

Der Landkreis Bitburg-Prüm zeichnet sich durch eine sehr niedrige Arbeitslosenquote von lediglich 2,4 % aus. Damit strebt der Landkreis in Richtung Vollbeschäftigung, die im Allgemeinen bei einer Arbeitslosenquote von rd. 2,0 % als erreicht gilt. Durch die gute Wirtschaftslage und die räumliche Nähe zu Luxemburg steht dem Arbeitsmarkt im Raum Bitburg nur noch ein geringes Arbeitskräftepotenzial zur Verfügung. Der zunehmende Fachkräftemangel in Deutschland schlägt sich auch im Raum Bitburg nieder. Ein hoher Wettbewerb um Arbeitskräfte besteht vor allem in den Sektoren Gesundheit/Pflege und Handwerk zwischen den Unternehmen, die im LK Bitburg-Prüm angesiedelt sind und den Firmen in Luxemburg, die in der Regel höhere Löhne und Gehälter zahlen.

5.8 Entwicklung der SVP-Beschäftigten



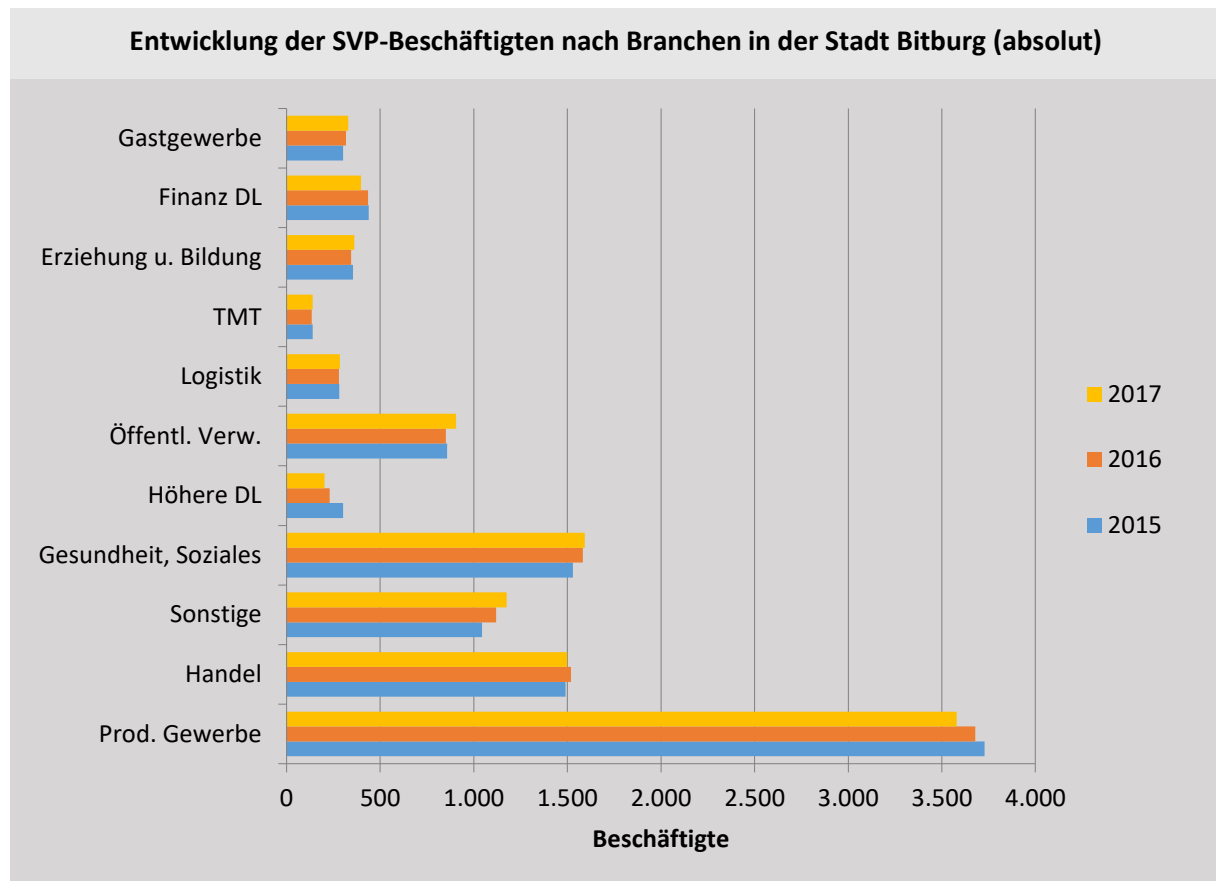
Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils 30.06., * Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)

Insgesamt hat sich im LK Bitburg-Prüm die SVP-Beschäftigtenzahl überaus positiv entwickelt. Mit rd. 27.940 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum 30.06.2017 konnte ein neues Rekordbeschäftigtenverhältnis der letzten 10 Jahre im LK Bitburg-Prüm verzeichnet werden.

Der starke wirtschaftliche Aufschwung setzte sich nach den Krisenjahren 2008 bis 2010, währenddessen nur ein marginales Wachstum der SVP-Beschäftigten verzeichnet werden konnte, kontinuierlich fort. Im Zeitraum von 2012 bis 2017 konnten rd. 1.600 SVP-Beschäftigte auf Landkreisebene hinzugewonnen werden.

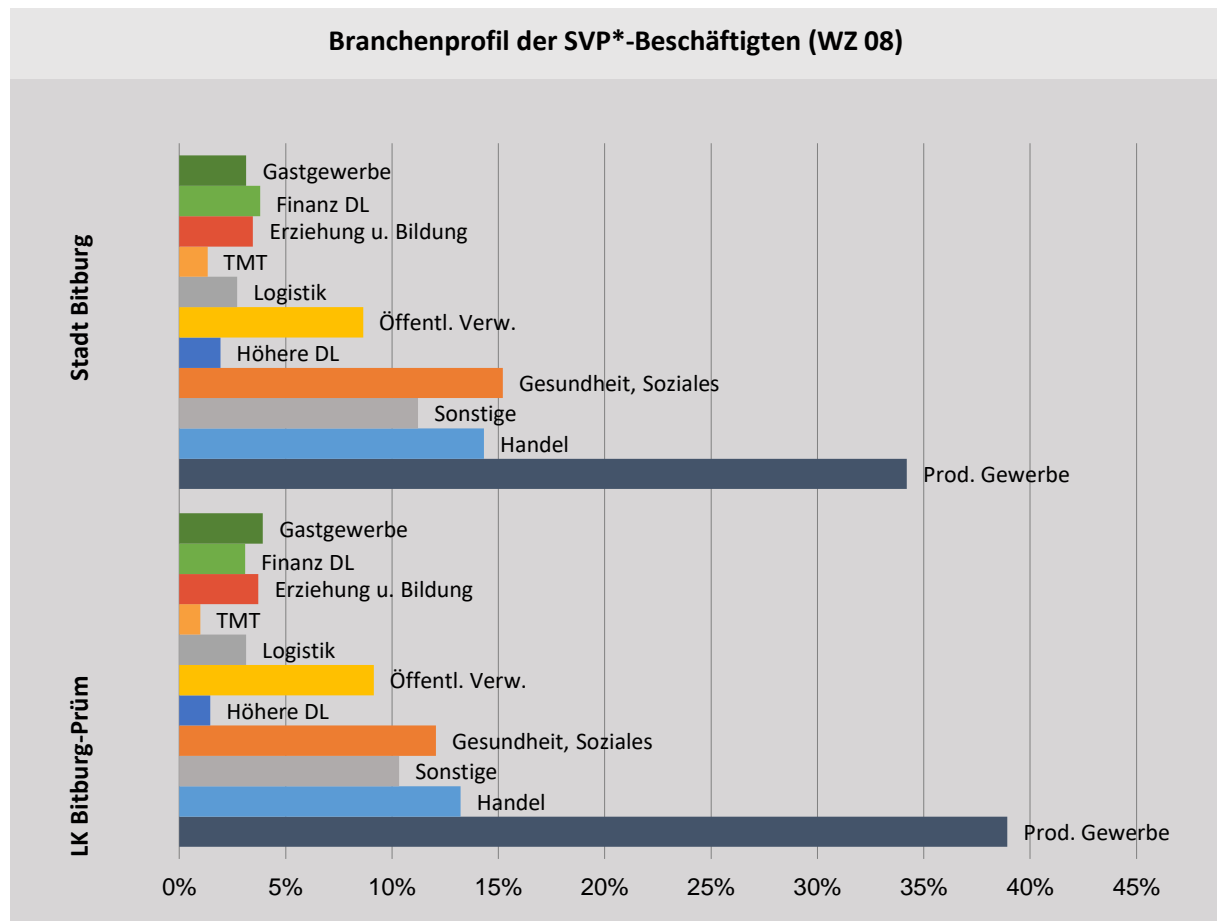
Auch in der Stadt Bitburg entwickelte sich die Zahl der SVP-Beschäftigten überaus positiv. Zur Jahresmitte waren 10.467 SVP-Beschäftigte registriert. Insgesamt konnte sowohl im LK Bitburg-Prüm als auch in der Stadt Bitburg die Zahl der SVP-Beschäftigten über den Zeitverlauf von 2012 bis 2017 um rd. 6 % bzw. 4 % gesteigert werden.

Die Bedeutung der Stadt Bitburg in Bezug auf die SVP-Beschäftigten im Landkreis Bitburg-Prüm hat sich hingegen nur geringfügig verändert. Der Anteil liegt im Bereich von 37,6 bis 39 %.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils am 30.06.

Aufgesplittet nach Branchen zeigen sich jedoch deutliche sektorale Veränderungen. Während sich die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe rückläufig entwickelte, nahmen die SVP-Beschäftigten in den Branchen öffentliche Verwaltung und Gesundheit und Soziales seit 2015 zu. Damit setzt sich, auch dem nationalen Trend folgend, die Tertiärisierung bei der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Bitburg weiter fort.



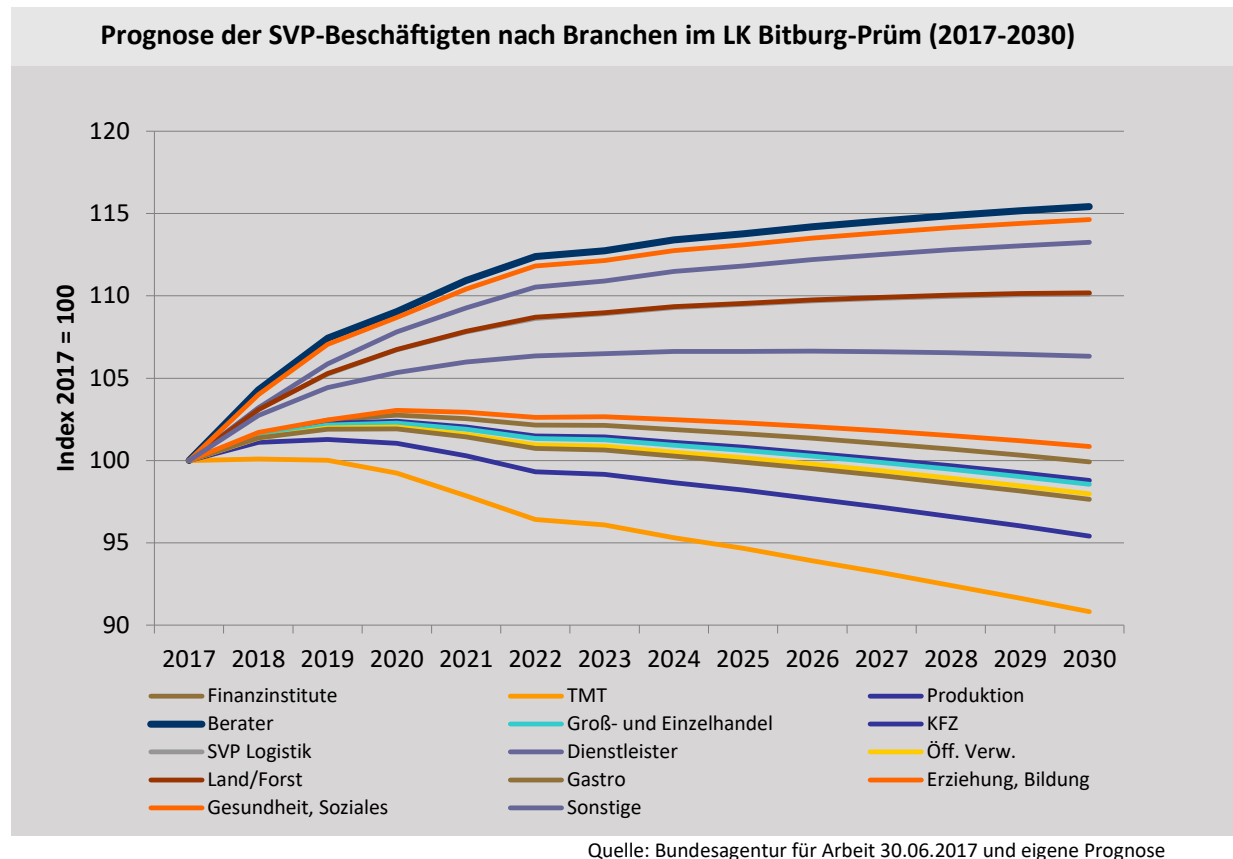
Quelle: Bundesagentur für Arbeit 30.06.2017, * Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP)

TMT= Technologie, Medien und Telekommunikation

Sowohl im Landkreis Bitburg-Prüm als auch in der Stadt Bitburg stellt das produzierende Gewerbe den größten Arbeitsgeber bei den SVP-Beschäftigten. An zweiter Stelle steht in der Stadt Bitburg die Branche Gesundheit und Soziales mit rund 1.600 SVP-Beschäftigten (15 %) und die Branche Handel mit rd. 3.700 SVP-Beschäftigten (13 %) im Landkreis Bitburg-Prüm. Damit wird deutlich, dass in der Stadt Bitburg und im Landkreis Bitburg-Prüm neben traditionellen Industrieunternehmen auch die Bereiche Gesundheit und Handel einen bedeutenden Anteil an der SVP-Beschäftigung haben. Dies ist u. a. auf das Marienhaus Klinikum Eifel in der Stadt Bitburg zurückzuführen.

Mit ca. 800 Mitarbeitern am Standort Bitburg ist die Bitburger Brauerei einer der größten Arbeitgeber in der Stadt. Der Brauerei folgen die Volksbank Eifel eG (ca. 380 Mitarbeiter), Kreissparkasse Bitburg-Prüm (rd. 300 Mitarbeiter) und die auf technische Kunststoffteile für den Automobilbau spezialisierte Witte Bitburg GmbH (ca. 150 Mitarbeiter). Das produzierende Gewerbe wird in Bitburg zudem von den Unternehmen GFU – Maschinenbau GmbH, Oswald Metzen GmbH und der Pedax GmbH geprägt.

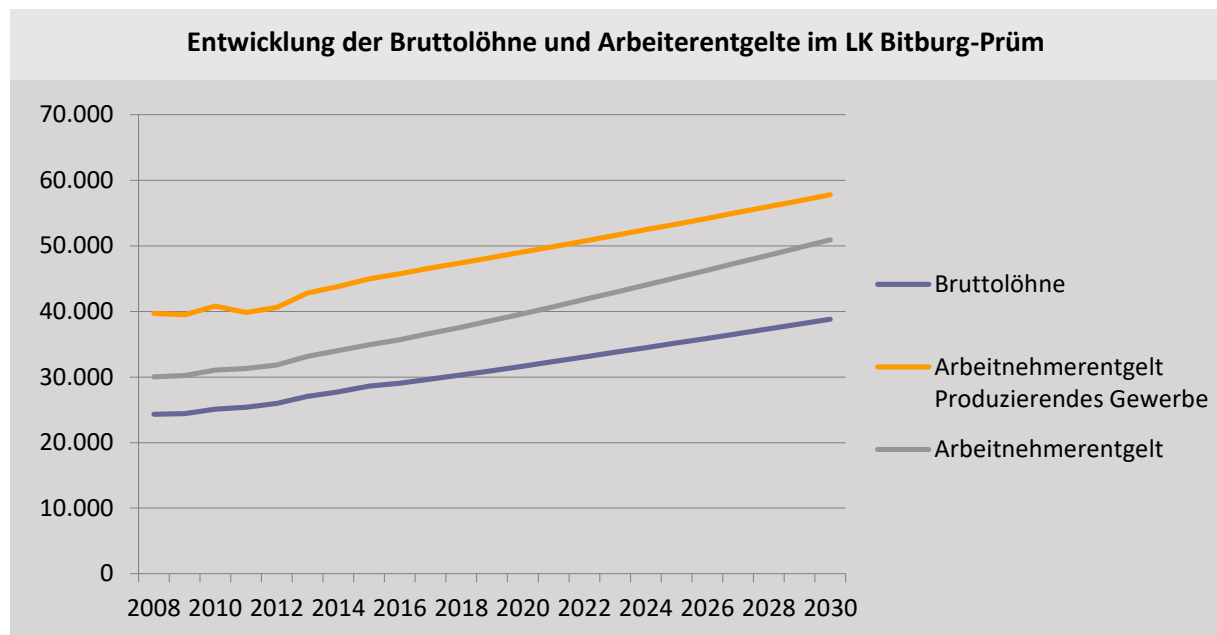
Das übergeordnete Branchenprofil der Stadt Bitburg zeichnet sich dementsprechend durch die Leitindustrien Maschinenbau bzw. Lebensmittel/Brauerei mit einem zusätzlichen Schwerpunkt im Bereich Gesundheit und Soziales aus.



Die Prognose für die Entwicklung der SVP-Beschäftigten fällt für den Landkreis Bitburg-Prüm bis zum Jahr 2030 positiv aus. Insgesamt wird eine Erhöhung der Beschäftigtenzahlen im Zeitraum von 2017 bis 2030 um rd. 280 auf insgesamt rd. 28.220 prognostiziert. Berücksichtigt wurden in der Prognose zum einen die seit Jahren sehr gute wirtschaftliche Situation in Deutschland und zum anderen die sehr gute Arbeitsmarktlage (nahezu Vollbeschäftigung im LK Bitburg-Prüm). Aufgrund der bereits hohen Beschäftigungszahlen und dem ausgeprägten Wettbewerb um Arbeitskräfte ist ein weiterer Anstieg der SVP-Beschäftigten ausschließlich durch endogene Faktoren nur begrenzt durchsetzbar.

Den bisherigen Trends folgend, dürften vor allem die Branchen der Dienstleister und Berater weiter an Bedeutung gewinnen. Ein hohes Wachstumspotenzial wird auch für die Bereiche Erziehung/Bildung und Land/Forst gesehen. Eine zunächst zunehmende und dann gleichbleibende bis leicht rückläufige Entwicklung wird für die Branchen Gesundheit/Soziales, Finanzen und Sonstiges erwartet. Langfristig ist davon auszugehen, dass sich die Beschäftigtenzahlen in den Branchen KFZ und TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) leicht rückläufig entwickeln werden.

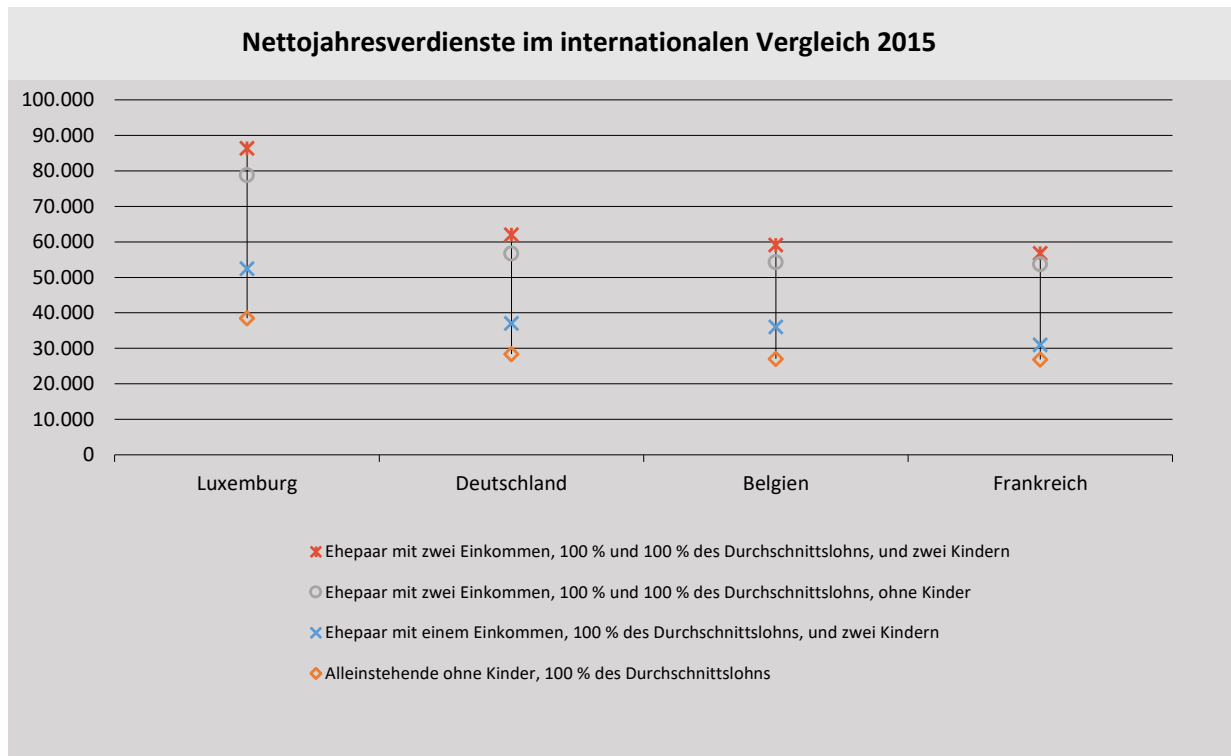
5.9 Entwicklung der Bruttolöhne und Arbeiterentgelte



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, ab 2016 Prognose bulwiengesellschaft

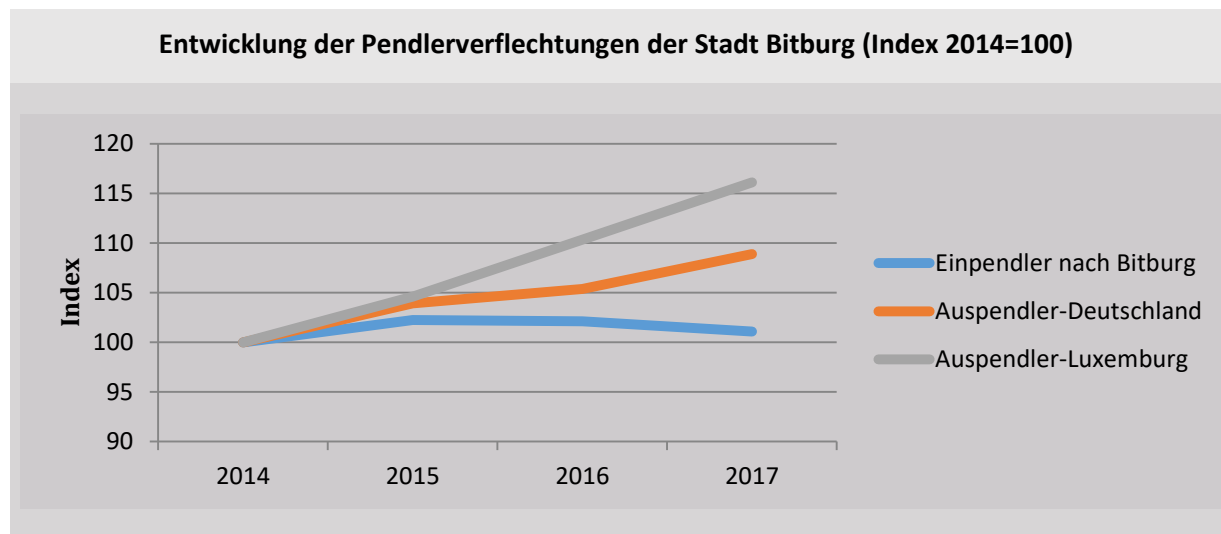
Die positive wirtschaftliche Entwicklung und die niedrige Arbeitslosenquote schlägt sich auch in der Zunahme der Bruttolöhne und den sukzessive steigenden Arbeitnehmerentgelten im Landkreis Bitburg-Prüm nieder. Das Arbeitnehmerentgelt im produzierenden Gewerbe liegt mit rd. 45.000 Euro im Jahr 2015 deutlich über dem durchschnittlichen Arbeitnehmerentgelt im Landkreis.

Im Vergleich zum Bundesland Rheinland-Pfalz mit einem Bruttolohn von durchschnittlich rd. 31.000 Euro liegt dieser im LK Bitburg-Prüm im Jahr 2015 rd. 8 % niedriger. Ein deutlicher Unterschied besteht zwischen dem ländlich geprägten Landkreis Bitburg-Prüm und der wirtschaftlich stark prosperierenden Region Rhein-Main mit bspw. der Stadt Mainz mit einem durchschnittlichen Bruttolohn 2015 von rd. 35.100 Euro.



Im internationalen Vergleich der Nettojahresverdienste wird die wirtschaftliche Attraktivität des Nachbarlandes Luxemburg deutlich. In Deutschland liegt der durchschnittliche Nettolohn bei rd. 28.400 Euro im Jahr für Alleinstehende ohne Kinder. Für Doppelverdienerhaushalte mit zwei Kindern beträgt das Jahresnettoeinkommen durchschnittlich rd. 62.000 Euro. Auf einem vergleichbaren Niveau liegen die durchschnittlichen Nettojahreseinkommen in Belgien, während in Luxemburg das Jahresnettoeinkommen einer vierköpfigen Familien bei rd. 86.400 Euro liegt.

5.10 Entwicklung der Pendlerverflechtungen der Stadt Bitburg



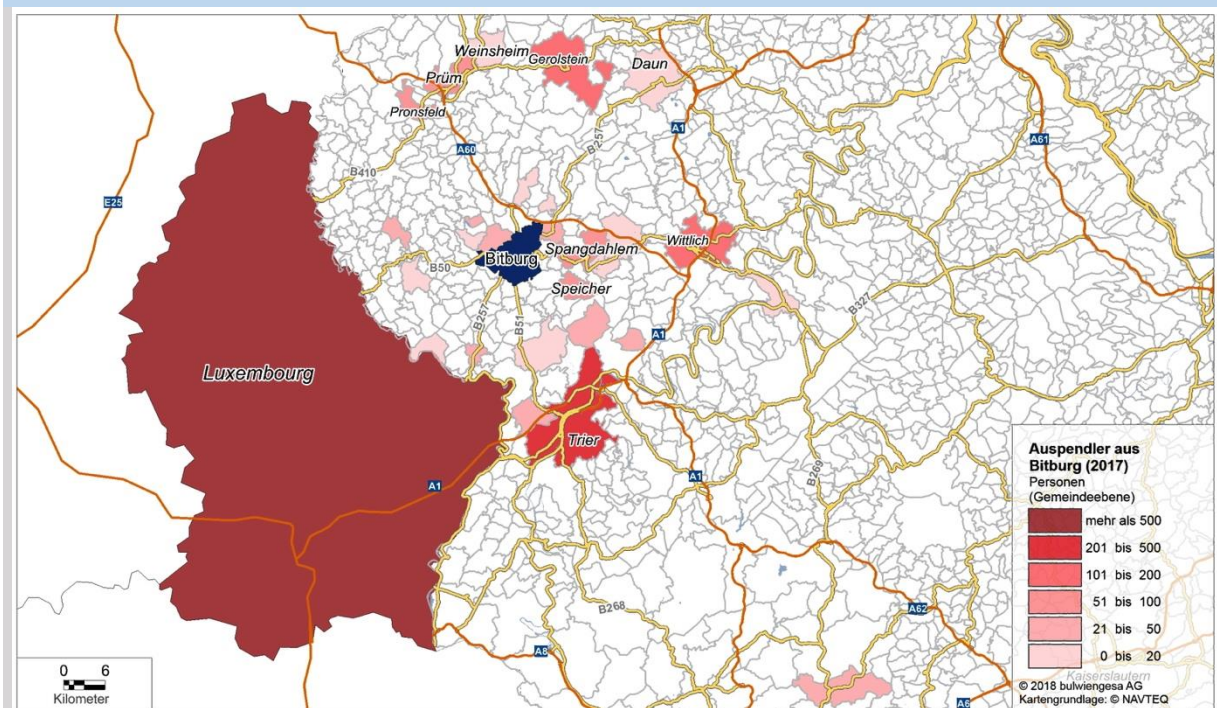
Quelle: Bundesagentur für Arbeit jeweils zum 30.06., Le Gouvernement du grand-duché de luxembourg

Die Stadt Bitburg nimmt als Wohn- und Arbeitsort eine hohe räumliche Bedeutung ein und verfügt dementsprechend über ausgeprägte Pendlerverflechtungen mit den umliegenden Kommunen und Städten. Deutlich wird dies in der Arbeitsplatzzentralität von 3,9 (Verhältnis zwischen 2.702 SVP-Beschäftigten die am Arbeitsort wohnen und arbeiten, in Bezug zu den gesamten 7.765 Einpendlern bei 10.467 SVP-Beschäftigten). Besonders hohe innerdeutsche Verflechtungen bestehen durch Arbeitnehmer, die nach Trier (414), Gerolstein (160), Wittlich (108), Prüm (74) und Spangdahlem (74) auspendeln. Den rd. 2.000 innerdeutschen Auspendlern stehen rd. 7.765 Einpendler nach Bitburg gegenüber. Hauptquellgebiete für die Unternehmen in Bitburg sind die Städte und Gemeinden Trier (363), Rittersdorf (233), Speicher (179) Badem (154) und Prüm (153).

Die nachfolgenden Daten zeigen auf, dass im Verlauf der letzten Jahre die Funktion der Stadt Bitburg als Wohnort stark zugenommen hat. Während die Einpendler nach Bitburg nur leichte Zuwächse zu verzeichnen hatten, hat die Anzahl der Auspendler sowohl derjenigen, die in deutsche Kommunen auspendeln als auch solche die nach Luxemburg auspendeln, stark zugenommen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Luxemburg und der guten verkehrlichen Anbindung hat sich die Zahl der Bitburger, die in Luxemburg als Arbeitnehmer tätig sind, auf rd. 1.000 Personen erhöht. Der negative Pendlersaldo zwischen Bitburg und Luxemburg beträgt demnach rd. 989 Beschäftigte. Absolut gesehen hat der Landkreis Bitburg-Prüm noch stärker von der Attraktivität des luxemburgischen Arbeitsmarktes profitiert. Insgesamt pendeln rd. 8.820 Arbeitnehmer aus dem Landkreis zum Arbeiten nach Luxemburg aus.

Für den Wohnungsmarkt sind die weiteren Entwicklungen und die Nähe zu Luxemburg ein entscheidendes Standortkriterium.

Pendlerverflechtungen: Auspendler aus Bitburg



5.11 Tourismus, Kultur und Freizeit

Der Tourismus hat im Landkreis Bitburg-Prüm nur eine mäßige Bedeutung. Die Ankünfte im Landkreis Bitburg-Prüm sind von 2010 bis 2016 von 180.000 auf 160.000 gesunken. Ebenfalls rückläufig verlief die Entwicklung in der Stadt Bitburg. So haben sich die Ankünfte von 2010 bis 2013 von 130.000 auf 115.000 verringert. Ab 2013 werden vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz keine statistischen Daten mehr veröffentlicht. Analog zur negativen Entwicklung der Ankünfte ist auch die Bettenanzahl im Landkreis Bitburg-Prüm deutlich gesunken (von 8.000 in 2010 auf 6.900 Betten in 2016). In der Stadt Bitburg ist die Bettenanzahl im gleichen Zeitraum von 1.800 auf 1.300 sehr deutlich zurückgegangen. Damit einher geht eine niedrige Auslastung der Hotellerie, die 2016 für den Landkreis Bitburg-Prüm bei knapp 24 % lag. Für die Stadt Bitburg fällt die Auslastung noch geringer aus mit knapp 18 % in 2013. Im Vergleich dazu liegt die bundesdurchschnittliche Auslastungsquote im Hotelbereich bei 46 %. Dies verdeutlicht die schwierige Situation der Hotellerie in der Stadt Bitburg-Prüm.

Hotels im Landkreis Bitburg – Auswahl			
Name	Sterne	Anzahl Betten	Stadt/Gemeinde
Hotel Eifelbräu	4	64	Bitburg
Hotel Louis Müller	2	50	Bitburg
Hotel Bitburger Hof	3	69	Bitburg
Hotel Leander	3	28	Bitburg
Hotel Eifelstern	3	196	Bitburg, Flugplatz
Hotel Dorint	4	458	Biersdorf

Quelle: Eigene Recherchen

Das größte und bekannteste Hotel im Landkreis Bitburg-Prüm ist das Dorint Seehotel & Resort, das am Stausee in Biersdorf gelegen ist. Es verfügt über 458 Betten und 157 Zimmer und hat einen Resortcharakter. Das beste Hotel in der Stadt Bitburg ist das erst vor kurzem renovierte 4 Sterne Hotel Eifelbräu mit 28 Zimmern und 2 Suiten. Größtes Hotel in Bitburg ist das Hotel Eifelstern mit 3 Sternen und rd. 100 Zimmern am Flugplatz.

Der Landkreis Bitburg-Prüm und die Stadt Bitburg bieten unterschiedliche Freizeit- und Naherholungseinrichtungen. So verfügt der Landkreis Bitburg-Prüm und Umgebung über ein gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz. Die Radwege sind auch für E-Bikes geeignet. Zudem werden auch interaktive Wandertouren, wie „Geocaching und GPS-Tracking“ angeboten. Tagesdestinationen sind der Stausee in Biersdorf, der Naturpark Südeifel, Mariengrotte Albach, Eifelpark und diverse Lehrpfade.

Die Stadt Bitburg verfügt über kulturelle und Freizeitangebote wie Kulturzentrum Haus Beda, Kreismuseum Bitburg-Prüm, Kino, Erlebnisbad Cascade sowie eine Eissporthalle und weist für eine Stadt dieser Einwohnergröße eine gute Ausstattung auf. Ein Highlight in der Stadt Bitburg ist der jährlich stattfindende Bedamarkt (rd. 40.000 Besucher) im März und der Bauernmarkt im Oktober. Heraus ragt zudem die im Jahr 2009 errichtete Erlebniswelt der Bitburger Brauerei.

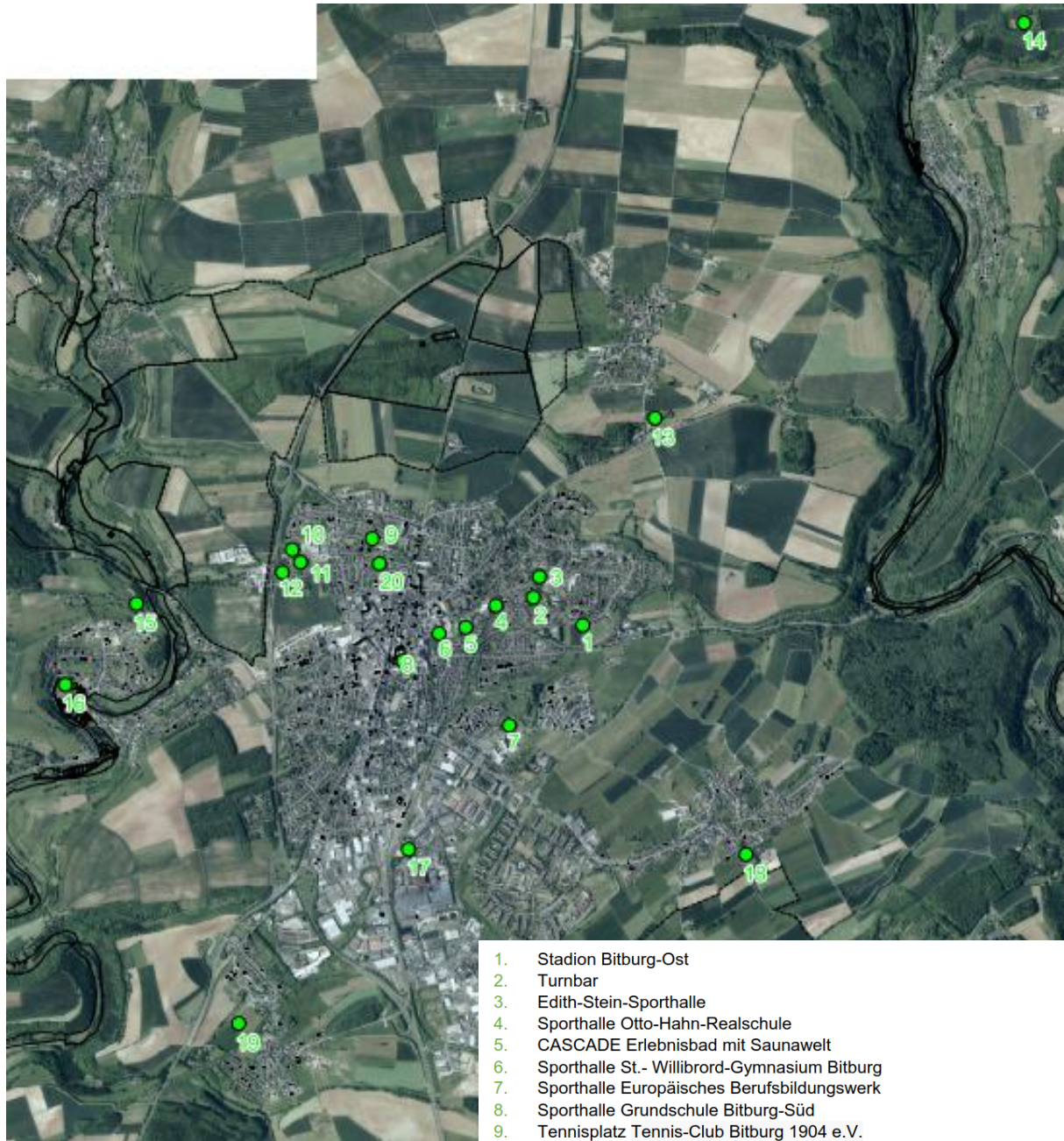
Auswahl Freizeit und kulturelle Angebote Stadt Bitburg und Landkreis Bitburg-Prüm

<i>Stadt Bitburg</i>	Bitburger Marken-Erlebniswelt Skala-Kino-Center Bitburg Eishalle Kreismuseum Bitburg-Prüm Kulturzentrum Haus Beda Cascade Erlebnisbad mit Saunawelt
<i>Weitere Angebote Landkreis Bitburg-Prüm</i>	Naturwanderwege Regionale Wanderwege Geocaching Radweg (Kyll-, Nims-, Prüm- und Eifelradweg) Walderlebnispfad Königswäldchen div. Lehrpfade Naturpark Südeifel Mariengrotte Albach Stausee Bitburg Eifelpark Gondorf div. Brennereien

Quelle: Eigene Recherche

Die örtlichen Sportanlagen sind mit jeweiliger Bezeichnung der nachfolgenden graphischen Übersicht zu entnehmen:

Abbildung 19: Übersicht örtlicher Sportanlagen



Quelle: Stadt Bitburg

5.12 Soziale Infrastruktur

Kindergärten

Der Landkreis Bitburg-Prüm verfügt über 56 Kindergärten. Die einzelnen Träger sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Kindergärten und Trägerschaft im Landkreis Bitburg-Prüm	
Trägerschaft	Anzahl
Kirchliche Trägerschaft	24
Kommunale Trägerschaft	29
Sonstige Trägerschaft	3
Gesamt	56

Quelle: Eigene Darstellung nach www.Bitburg.de

Insgesamt stehen im Landkreis Bitburg-Prüm 3.458 Kindergartenplätze zur Verfügung. Im Rahmen der Bedarfsplanung hat das Jugendamt für alle Altersgruppen einen einheitlichen Bedarfsplan erstellt, der jährlich aktualisiert wird. Informationen zu der Belegung nach Bedarf (Geburtsjahrgängen 4; 3,5; 3) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Bedarfsplanung Kindergartenplätze												
	2018/2019			2019/2020			2020/2021			2021/2022		
	4	3,5	3	4	3,5	3	4	3,5	3	4	3,5	3
Gesamtbedarf	3.560	3.118	2.653	3.594	3.153	2.687	3.641	3.182	2.697	3.673	3.213	2.753
Gesamtplätze	3.475											
Differenz	-85	357	822	-119	322	788	-166	293	778	-198	262	722

Quelle: Eigene Darstellung / Angaben Stadt Bitburg

Von den 56 Einrichtungen im Landkreis Bitburg-Prüm finden sich 7 Kindergärten in der Stadt Bitburg. Auffallend ist die hohe Zahl an kirchlichen und kommunalen Trägerschaften und kaum alternativen Kindergartenbetreibern wie bspw. Waldorf, Montessori, etc.

Aufgrund des hohen Bedarfs (75 Plätze fehlen aktuell nach Angaben der Stadtverwaltung Bitburg bzw. rd. 130 Plätze gemäß der Bedarfsanalyse des Landkreises) soll in Bitburg ein weiterer Kindergarten mit 280 Plätzen in der Alten Kaserne entstehen. Damit wird der vorliegende Bedarf mehr als gedeckt. Dieser wird jedoch erst Mitte 2020 fertiggestellt werden können, so dass zunächst in der alten Turnhalle auf dem Kasernengelände eine Übergangskita eingerichtet wird.

Schulen / Bildungsstätten

Die Stadt Bitburg verfügt (Stand 2020) über insgesamt 11 Schulen / Bildungsstätten, die wie nachfolgenden dargestellt im Stadtgefüge zu verorten sind:

Abbildung 20: Verortung Schulen / Bildungsstätten



Quelle: Stadt Bitburg

Medizinische Versorgung

Die Ausgangslage der medizinischen Versorgung hinsichtlich der freipraktizierenden Ärztinnen/Ärzte, freipraktizierenden Zahnärztinnen/Zahnärzte sowie öffentlichen Apotheken gestaltet sich wie folgt:

Medizinische Versorgung			
	Freipraktizierende Ärztinnen und Ärzte 2019	Freipraktizierende Zahn- ärztinnen und Zahnärzte 2019	Öffentliche Apotheken 2019
Eifelkreis Bitburg-Prüm	109	27	24
Stadt Bitburg	47	10	7
Gesamt	156	37	31

Quelle: Statistisches Landesamt RLP

Folgende Krankenhauseinrichtungen sind im Eifelkreis Bitburg-Prüm sowie in der Stadt Bitburg angesiedelt

- Marienhaus Klinikum Eifel (Bitburg)
- St. Joseph-Krankenhaus (Prüm)

5.13 SWOT-Analyse

SWOT-Analyse der soziodemographischen/ -ökonomischen Rahmenbedingungen	
Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Stadt Bitburg mit positiverer Bevölkerungsentwicklung als im Landkreis - In kurz- und mittelfristiger Perspektive weitere Bevölkerungszunahme in Bitburg prognostiziert - Positive Haushaltsentwicklung und –prognose - Verkleinerung der Haushalte sichert Wohnungsnachfrage - Sehr niedrige Arbeitslosenquote - Einkommen aus Luxemburg werden in der deutschen Statistik nicht erfasst, daher Unterschätzung des Kaufkraftniveaus - Die Stadt Bitburg verfügt über eine gute Freizeit-/ kulturelle Ausstattung 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkleinerung der Haushalte führt zu einer Singularisierung der Bevölkerung - Unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraftkennziffer - Dem Tourismus kommt nur eine geringe Bedeutung zu, was sich auch in den sehr niedrigen Auslastungszahlen der Hotels widerspiegelt
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Weitere Verkleinerung der Haushalte sichert die Wohnungsnachfrage auch langfristig - Demographischer Wandel und die damit verbundene Anpassung des Wohnbestands schafft Möglichkeiten zur städtebaulichen Intervention und die Chance zur Setzung positiver Entwicklungsimpulse sowie Erhöhung der städtischen Aufenthaltsqualität 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung des Raumes in hohem Maße auch von der (positiven) Entwicklung in Luxemburg abhängig - Engpass bei Arbeitskräften kann Wirtschaftswachstum begrenzen

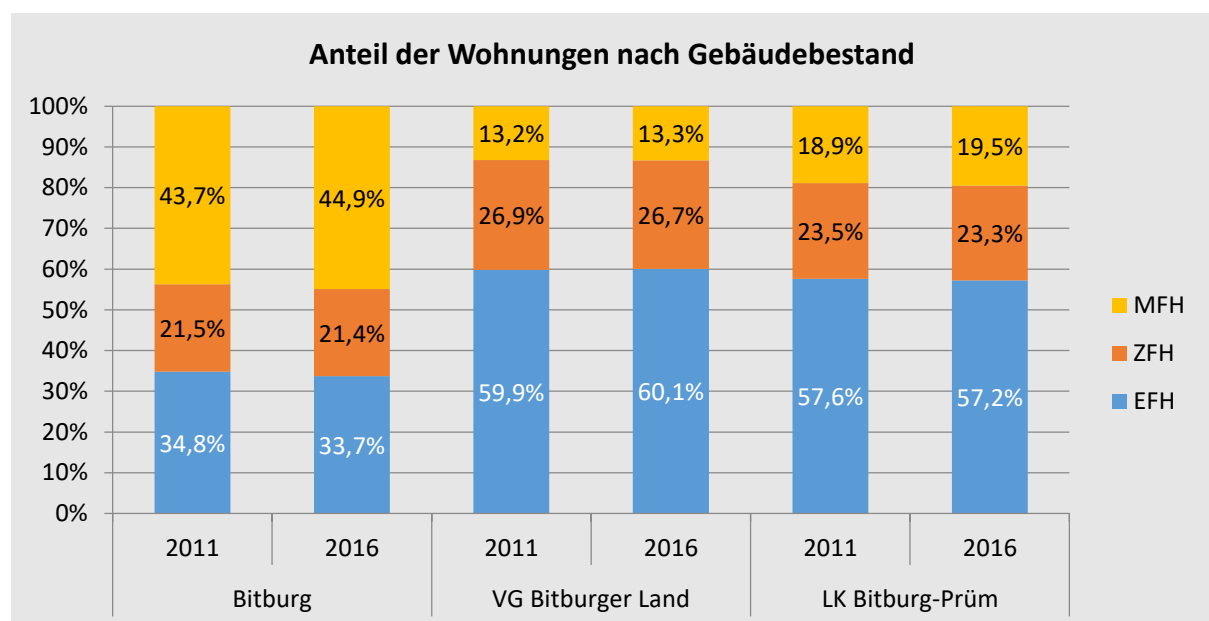
6 IMMOBILIENMARKTANALYSE WOHNEN

6.1 Wohnungsbestand und Bautätigkeit

2016 wurden in der Stadt Bitburg 3.645 Wohngebäude gezählt. Einfamilienhäuser (EFH) stellen dabei mit 64,2 % den Großteil des Bestandes. Rd. 20,4 % des Wohngebäudebestandes entfällt auf Häuser mit zwei Wohnungen (ZFH) und auf Mehrfamilienhäuser (MFH) mit drei oder mehr Wohnungen ein Anteil von 15,4 %. Hinzu kommen 2 Wohnheimgebäude mit insgesamt 36 Wohneinheiten.

Insgesamt hat sich seit 2011 der Gebäudebestand um 7 % erhöht, wobei die Zahl der Zweifamilienhäuser (ZFH) sogar um 9,3 % angestiegen ist, während die Anzahl der Einfamilienhäuser um 6,7 % und die der Mehrfamilienhäuser (MFH) um nur 5,3 % angewachsen sind. Demgegenüber hat sich der Wohnungsgebäudebestand im gesamten Bundesland Rheinland-Pfalz nur um 2,7 % erhöht. Auch im Landkreis Bitburg-Prüm insgesamt lag der Zuwachs im Vergleichszeitraum deutlich höher als im Landeschnitt. So hat sich die Anzahl der Wohngebäude um rd. 4,1 % erhöht. Die Zahl der EFH hat um 4,1 % zugenommen, die der ZFH um 4,0 % und der MFH um 4,4 %. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Bautätigkeit im Betrachtungszeitraum in Bitburg höher ausfiel als im Schnitt des Landkreises sowie Rheinland-Pfalz insgesamt. Jedoch hat auch der Landkreis Bitburg-Prüm im Landesvergleich seinen Wohngebäudebestand überproportional erhöht.

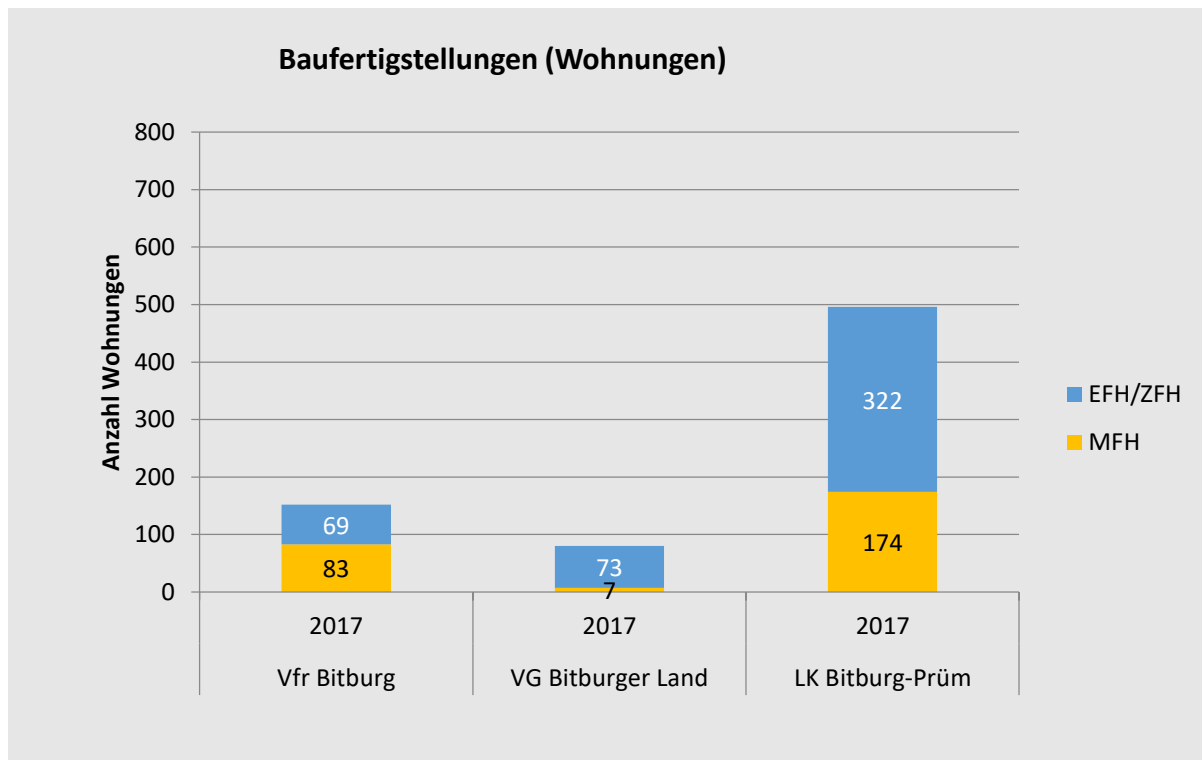
Zwischen 2011 und 2016 wuchs der Wohnungsbestand in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Stadt Bitburg von 6.907 auf 7.557 Einheiten. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 9,4 % bzw. von rund 130 Wohnungen p. a.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, nur Wohnungen in Wohngebäuden

Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich in Bitburg im Zeitraum von 2011 bis 2016 von 43,7 % auf 44,9 % leicht erhöht. Er liegt damit deutlich höher als in der umgebenden VG Bitburger Land und im Landkreis Bitburg-Prüm insgesamt und verdeutlicht die „urbaneren“ Strukturen der Stadt. Der Anteil der ZFH liegt demgegenüber etwas unter dem Durchschnitt im Landkreis, der Anteil der EFH jedoch mit derzeit rd. 33,7 % deutlich unter dem Wert im Landkreis von 57,2 % und auch der Vergleichsregion Bitburger Land mit 60,1 % in 2016.

Im Bereich der Baufertigstellungen dominierte in der Stadt Bitburg im Jahr 2017 der Mehrfamilienhausbau mit einem Anteil von rd. 55 % und insgesamt 83 Wohnungen. Der Anteil im Ein- und Zweifamilienhausbau lag bei rd. 45 % mit 69 Einheiten. Demgegenüber wurden 2017 in der VG Bitburger Land rd. 91 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Im LK Bitburg-Prüm insgesamt überwog der Ein- und Zweifamilienhausbau mit rd. 65 % deutlich, aber auch der Geschosswohnungsbau wies mit 174 Wohnungen immerhin noch einen Anteil von gut einem Drittel auf.

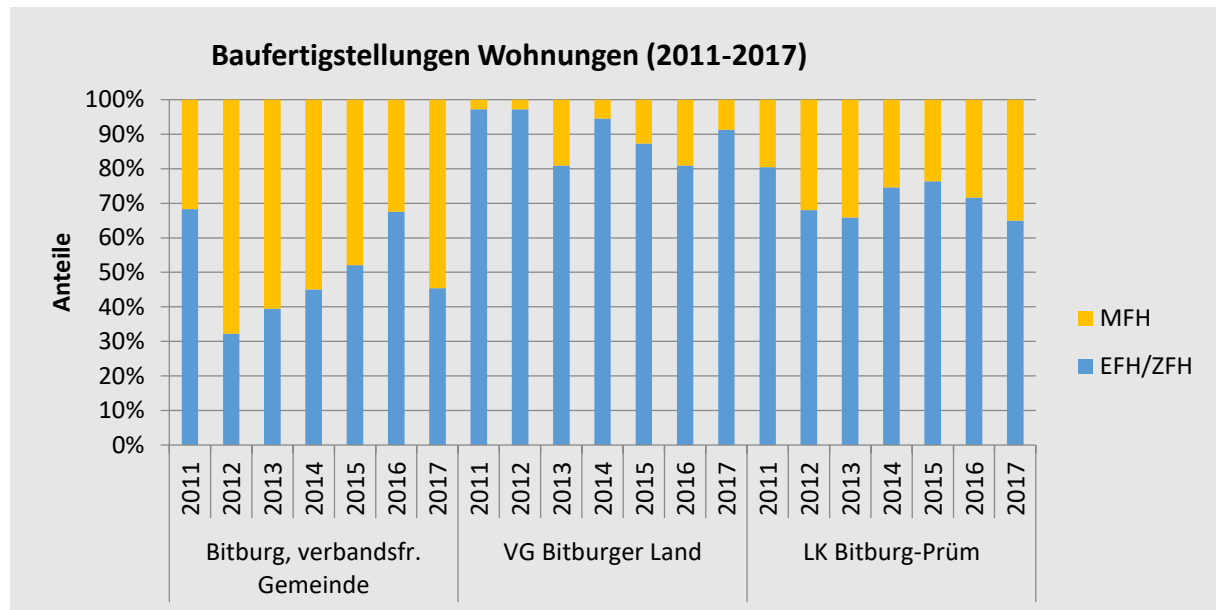


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, inklusive Maßnahmen im Bestand ohne Nichtwohnbau

Im Zeitraum von 2011 bis 2017 unterlag die Bautätigkeit größeren Schwankungen. So wurden 2011 nur 60 Wohnungen in Bitburg fertiggestellt, während ab 2012 die Bautätigkeit deutlich angestiegen ist und 2012 mit 186 Wohneinheiten einen Höchstwert erreichte. Besonders hoch war in diesem Jahr die Anzahl an Wohnungen in MFH mit 126 Einheiten bzw. einem Anteil von rd. 68 % an allen fertiggestellten Wohneinheiten. Im Durchschnitt des Betrachtungszeitraums (2011 bis 2017) waren es nur 53 % (bzw. 65 Einheiten p.a.) und 47 % (bzw. 57 Wohneinheiten p.a.) der fertiggestellten Wohnungen entfielen auf EFH/ZFH.

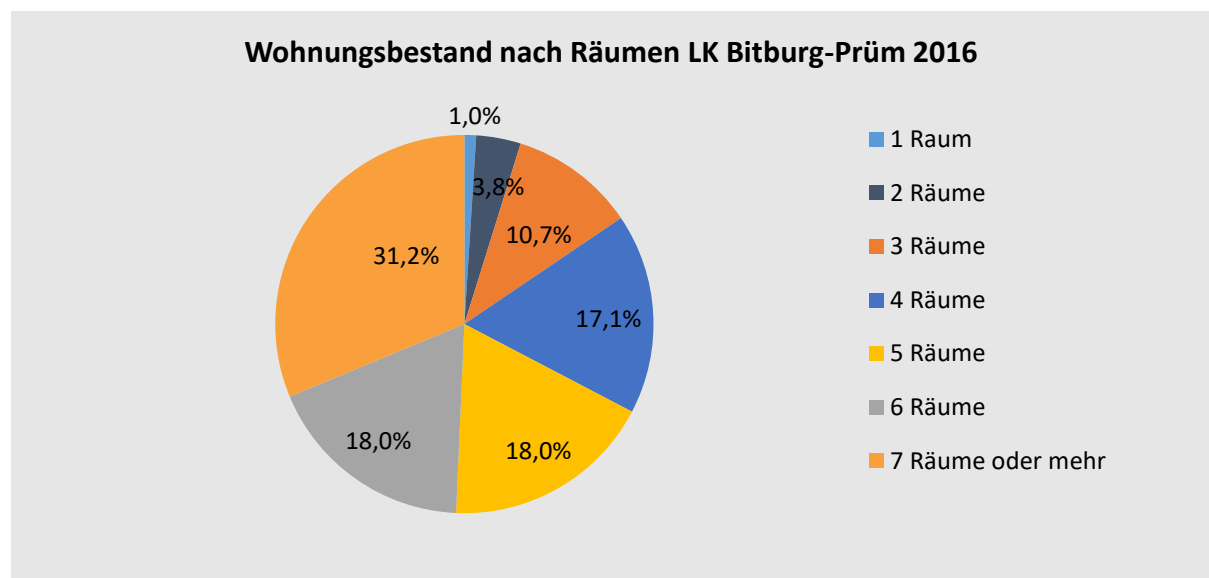
In der VG Bitburger Land zeigt sich gegenüber der Stadt Bitburg ein deutlich abweichendes Bild. Nur knapp 11 % der Baufertigstellungen im Betrachtungszeitraum entfielen auf MFH, was mit einer durchschnittlichen Baufertigstellung von 10 Wohneinheiten p.a. korrespondiert. Rund 89 % der fertiggestellten Wohneinheiten entfallen auf EFH/ZFH.

Im Landkreis Bitburg-Prüm insgesamt liegt der Anteil der Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden, durchweg deutlich höher als in der VG Bitburger Land. Er schwankte zwischen 20 % in 2011 bis zu ca. 35 % in 2017. Im Durchschnitt der vergangenen 7 Jahre (2011 bis 2017) wurden p.a. rd. 494 Wohnungen im Landkreis Bitburg-Prüm fertiggestellt, davon entfielen rd. 27 % der fertiggestellten Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser und mit 73 % der weit überwiegende Anteil auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Neben erhöhtem Wohnungsbedarf begünstigen auch die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung, die günstige Zinssituation verbunden mit fehlenden alternativen Anlagemöglichkeiten die Nachfragesituation nach diesem Produkt.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, inkl. Maßnahmen im Bestand, ohne Nichtwohnbau

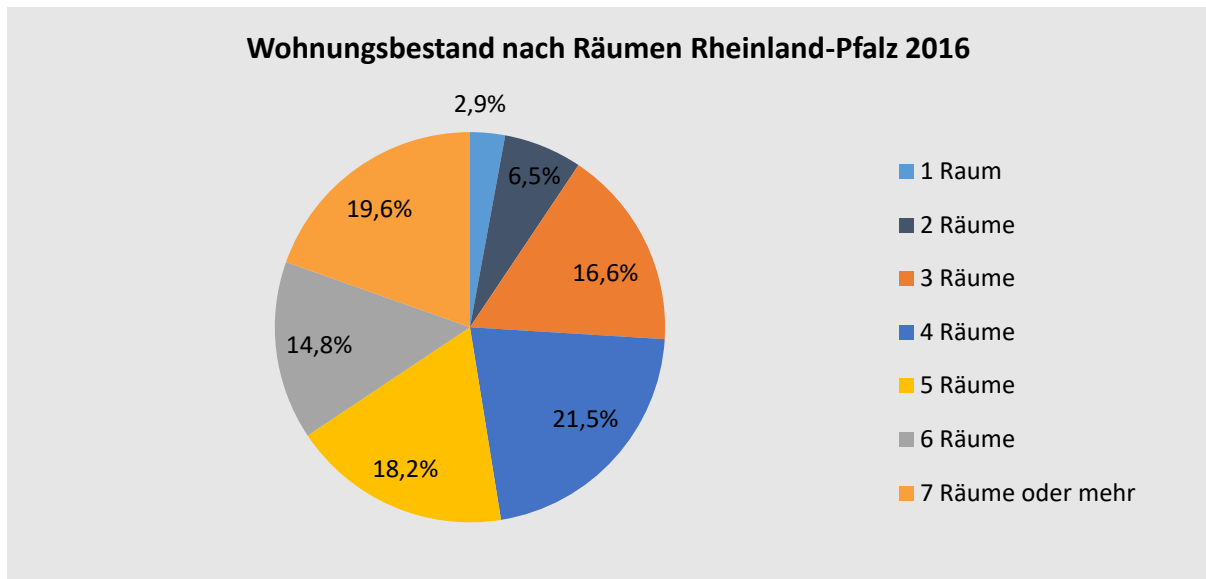
Mit knapp 50 % ist der Bestand im Landkreis Bitburg-Prüm mehrheitlich durch Wohnungen mit sechs bzw. sieben oder mehr Räumen geprägt. Dabei stellen Wohnungen mit sieben Räumen oder mehr den größten Anteil dar (31,2 %).³³ Wohnungen mit drei bis fünf Räumen stellen rd. 46 % des gesamten Wohnungsbestands des Landkreises Bitburg-Prüm. Kleinere Wohnungen, d.h. mit nur einem oder zwei Räumen kommen auf lediglich rd. 5 %. Dies stellt eine typische Struktur für ländlich geprägte Räume dar und korrespondiert auch mit den Ergebnissen aus der Auswertung des Wohnungsbestands sowie der Baufertigstellungen, da es sich bei dem Großteil des Wohnungsbestandes um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Umbau)

³³ Räume sind alle zu Wohnzwecken bestimmte Zimmer wie Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 qm Wohnfläche sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt.

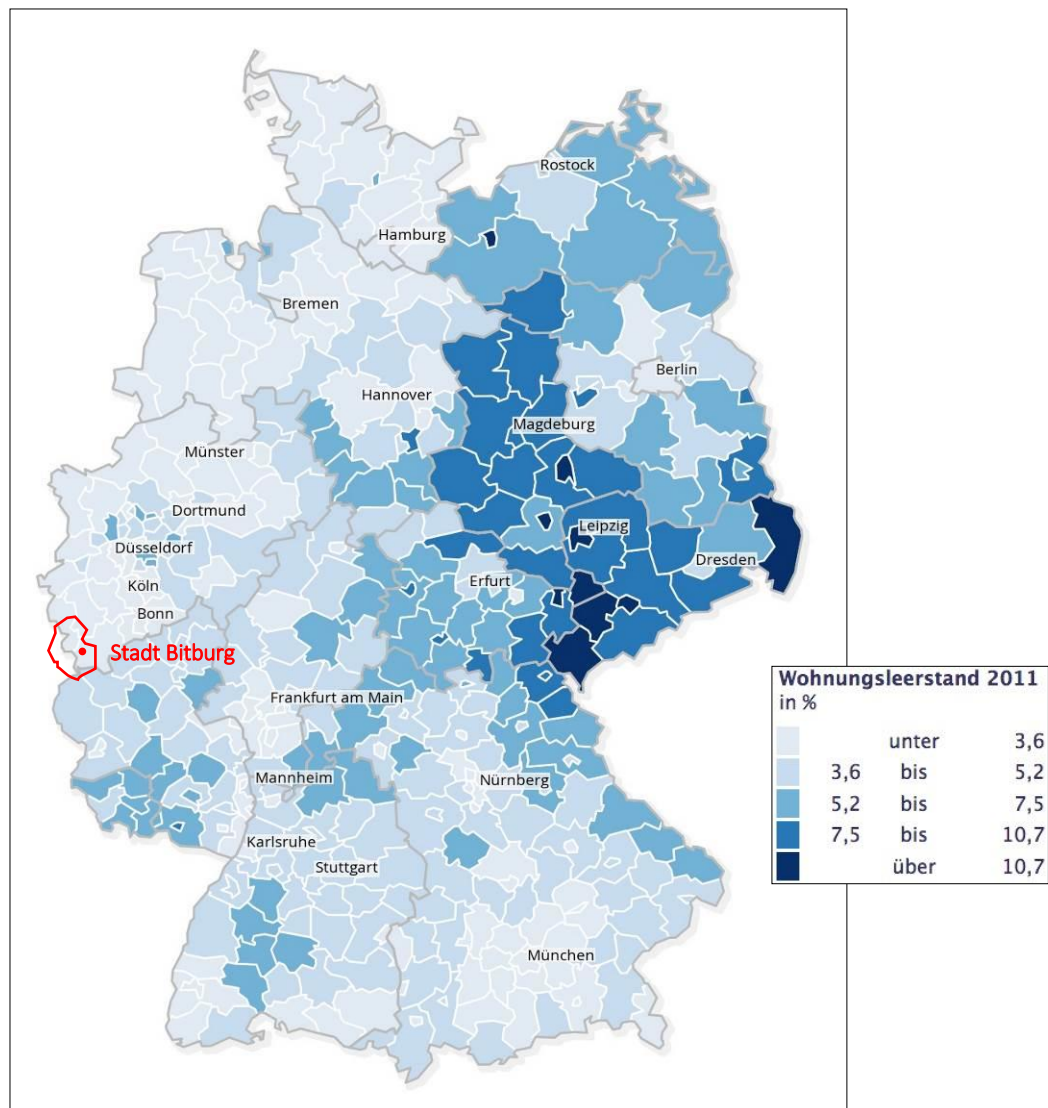
Im Vergleich dazu nimmt der Bestand an drei bis fünf Räumen im Bundesland Rheinland-Pfalz mit rd. 56 % weit mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes ein. Auf sehr große Wohnungen mit sechs bzw. sieben oder mehr Räumen entfallen nur rd. 34 % des Wohnungsbestandes im Bundesland.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Umbau)

Die unterschiedliche Wohnungsbaustruktur sowie die unterschiedlichen Haushaltsstrukturen zwischen dem Landkreis und dem gesamten Bundesland spiegeln sich im Vergleich erkennbar wider. So liegt der Anteil kleiner Wohnungen mit ein und zwei Räumen im Eifelkreis Bitburg-Prüm deutlich unter dem Niveau von Rheinland-Pfalz (4,8 % gegenüber 9,4 %). Diese Werte deuten auch auf einen höheren Anteil an Single-Haushalten im Landesdurchschnitt hin, die in der eher ländlich geprägten Region des Eifelkreises Bitburg-Prüm einen geringeren Anteil aufweisen. Ein dementsprechend höherer Anteil im Landkreis entfällt auf sehr große Wohnungen (mehr als sechs Räume), was auf die dörfliche Bebauungsstruktur mit einem hohen Einfamilienhaus-Anteil zurückzuführen ist.

6.2 Wohnungsleerstand und Wohnlagequalitäten



Quelle: RIWIS, Zensus 2011

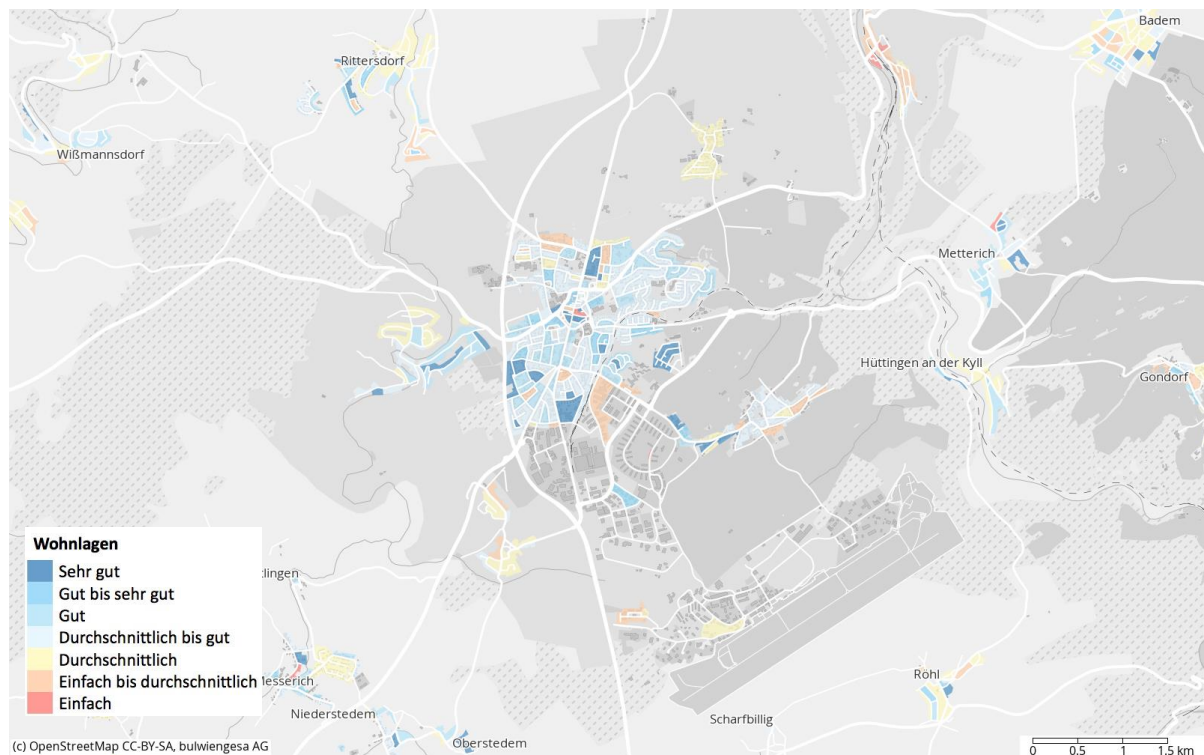
Der Wohnungsleerstand im Eifelkreis Bitburg-Prüm wurde im Rahmen des Zensus 2011 auf rund 4,7 % geschätzt. Damit lag der Leerstand im Eifelkreis 2011 auf einem eher unteren Niveau. Generell ergibt sich ein Anteil von 3,6 bis 5,2 % leerstehender Wohnungen aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand.

In der Wohnungsleerstandsfortschreibung des BBSR³⁴ von 2014 wurde ausgehend von den Daten des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung) die Leerstandsquote fortgeschrieben. Es wurde eine höhere Quote von 7,0 % ermittelt, demnach stehen von 48.713 Wohneinheiten im Landkreis 3.395 Wohnungen leer.

Im Durchschnitt über alle Landkreise hinweg ermittelt sich eine Leerstandsquote von 5 %. Damit liegt der Leerstand im Landkreis Bitburg-Prüm über dem Bundesdurchschnitt.

³⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Wohnlagequalitäten der Stadt Bitburg und Stadtteile



Quelle: Basierend auf den Berechnungen von bulwiengesa. Es werden Daten von microm auf Baublockebene ausgewertet

In das Berechnungsmodell zur Definition fließen basierend auf Daten von microm Informationen zur städtebaulichen Einbindung, dem soziodemografischen Umfeld sowie immobilienpezifische Kriterien, ein wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- microm Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- Sehr gute Wohnlage: Besonders imagerträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage: Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- Durchschnittliche bis gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage: Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- Einfache bis durchschnittliche Lage
- Einfache Wohnlage: Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

In der Stadt Bitburg, vor allem in der Innenstadt, zeigt sich ein eher homogenes Bild in Bezug auf die Wohnlagequalitäten³⁵. Zwar verfügt die Stadt über Wohnlagequalitäten, die sich über fast alle Kategorien (einfach bis sehr gut) erstrecken, vorherrschend ist jedoch eine gute/sehr gute bis durchschnittliche/gute Wohnqualität. Einfache bis einfache/durchschnittliche Lagen sind kaum vorhanden. Die teils nur durchschnittliche Wohnqualität des Bitburger Stadtteils Stahl ist damit zu erklären, dass dieses Baugebiet erst in jüngster Zeit bebaut wurde und daher noch keine ausreichenden Parameter zur Einschätzung der Lagequalität vorhanden waren.

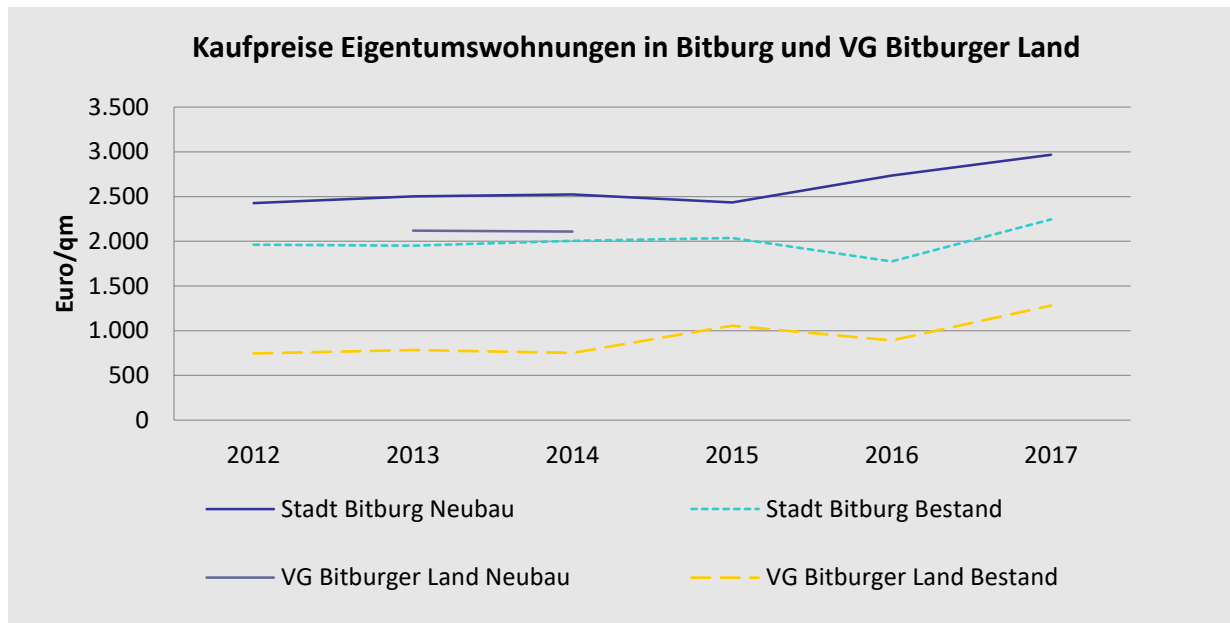
Im östlichen Stadtteil Mötsch ergibt sich ein sehr heterogenes Bild der Lagequalitäten. Das Spektrum reicht hier von einer einfachen bis durchschnittlichen bis hin zu einer sehr guten Wohnlage.

Demgegenüber zeichnen sich die noch weiter außerhalb liegenden Stadtteile Masholder (südlich) sowie Matzen und Irsch (nordöstlich) mehrheitlich durch durchschnittliche Wohnlagen aus. Der am entferntesten gelegene Stadtteil Erdorf (nordöstlich von Matzen und Irsch) ist als einfache bis durchschnittliche Wohnlage qualifiziert.

³⁵ Basierend auf den Berechnungen von bulwiengesa. Es werden Daten von microm auf Baublockebene ausgewertet. Einflussparameter sind u.a. soziodemographische Daten wie bspw. Kaufkraft/Einkommensstrukturen, Gebäudestrukturen und Bebauungsdichte, Versorgungssituation, Grün-/Freiflächen usw.

6.3 Miet- und Kaufpreisentwicklung

6.3.1 Mieten und Kaufpreise Häuser und Wohnungen



Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2012-2017

Die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bitburg haben sich gemäß den Auswertungen der Daten von ImmobilienScout24 seit 2015 sehr dynamisch entwickelt. Sie lagen 2017 für Neubauwohnungen (Erstbezug) bei rd. 2.970 Euro/qm (rd. 22 % Steigerung seit 2012) sowie bei Bestandswohnungen bei rd. 2.245 Euro/qm in 2017 (rd. 14,5 % Steigerung seit 2012).

Für die Verbandsgemeinde Bitburger Land³⁶ konnten in den Jahren 2012 sowie 2015 bis 2017 keine Angebote für Neubauwohnungen ausgemacht werden. In 2013 und 2015 lagen die Kaufpreise bei rd. 2.100 Euro/qm. Bei den Eigentumswohnungen (Bestand) entwickelten sich die Kaufpreise seit 2012 positiv und lagen 2017, bei einer jedoch geringen Angebotszahl, bei rd. 1.282 Euro/qm (rd. 71 % Steigerung seit 2012).

³⁶ PLZ-Gebiete: 54646, 54636, 54655, 54647, 54657 sowie die Gemeinden Burbach, Balesfeld, Neuheilenbach, Oberkail und Gransdorf

Kaufpreise ETW (Neubau) in Bitburg – 2016-2018							
Zimmeranzahl		1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Kaufpreis (Euro/qm)	Ø	-	2.500	2.780	2.000	-	2.640
	Min.	-	2.500	2.390	2.000	-	2.000
	Max.	-	2.500	3.110	2.000	-	3.110
Größe (qm)	Ø	-	74	99	125	-	102
	Min.	-	74	79	125	-	76
	Max.	-	74	141	125	-	141
Anteil		0 %	5 %	79 %	16 %	0 %	100 %

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 u. 2018, Neubau/Erstbezug nach Sanierung, n = 19, Stadt Bitburg, Min.-u. Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

Die Auswertung der über ImmobilienScout24 in den Jahren 2016 bis 2018 in der Stadt Bitburg inserierten Neubau-Eigentumswohnungen zeigt einen sehr deutlichen Angebotsschwerpunkt bei Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Kleine Ein-Zimmer-Apartments sowie große Eigentumswohnungen mit mehr als vier Zimmern wurden nicht angeboten.

In der Verbandsgemeinde Bitburger Land gab es in den Jahren von 2016 bis 2018 keine Angebote für Eigentumswohnungen im Neubau oder Erstbezug nach Sanierung. Daher konnte keine Auswertung vorgenommen werden.

Das durchschnittliche Kaufpreisniveau liegt bei rund 2.640 Euro/qm. Die Angebotsspanne reicht von rd. 2.000 bis 3.110 Euro/qm. Die höchsten Preise werden für Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen aufgerufen.

Kaufpreise ETW (Bestand) in Bitburg							
Zimmeranzahl		1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Kaufpreis (Euro/qm)	Ø	-	1.990	1.950	1.690	1.280	1.880
	Min.	-	1.350	1.160	1.280	1.210	1.000
	Max.	-	2.670	2.740	2.100	1.400	2.870
Größe (qm)	Ø	-	67	98	100	129	94
	Min.	-	48	66	76	127	48
	Max.	-	90	123	117	132	132
Anteil		0 %	19 %	62 %	13 %	6 %	100 %

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Bestand, n = 47, PLZ-Gebiete: 54634 Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

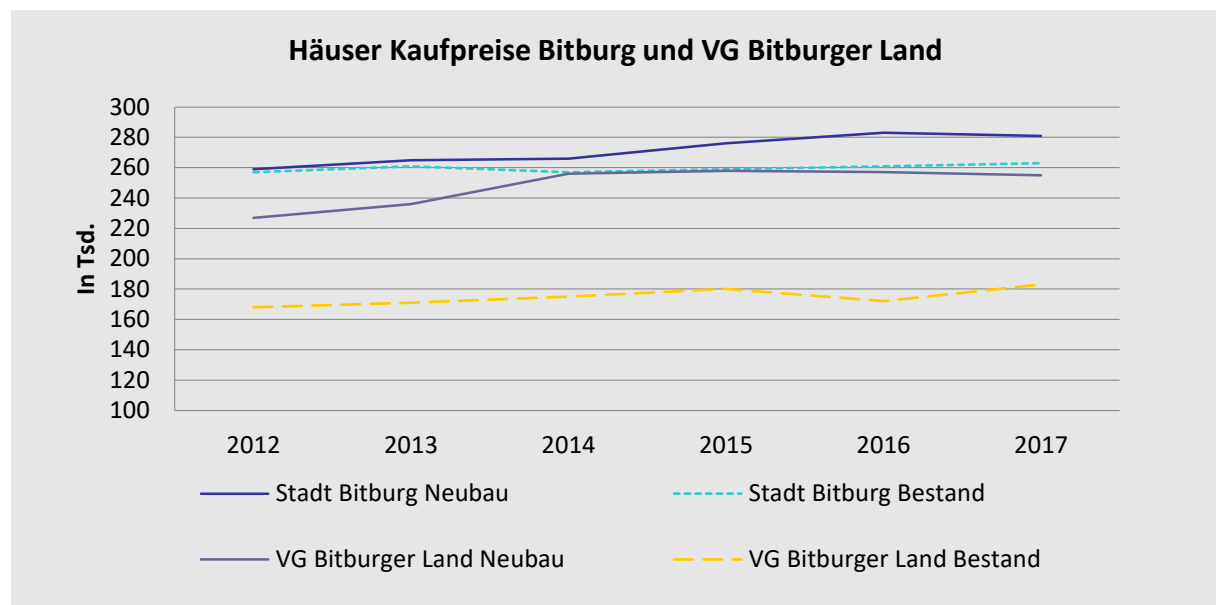
Ein etwas höheres Angebotsvolumen weisen Eigentumswohnungen im Bestand auf. So wurden insgesamt 46 Wohnungen im gleichen Zeitraum offeriert. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt bei rd. 1.880 Euro/qm, wobei die Spanne zwischen rd. 1.000 und 2.870 Euro/qm variiert.

Kaufpreise ETW (Bestand) in der Verbandsgemeinde Bitburger Land

Gesamt		
Kaufpreis (Euro/qm)	Ø	1.020
	Min.	455
	Max.	1.317
Größe (qm)	Ø	115
	Min.	53
	Max.	123

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Bestand, n = 11, PLZ-Gebiete: 54646, 54636, 54655, 54647, 54657 sowie die Gemeinden Burbach, Balesfeld, Neuheilenbach, Oberkail und Grandsdorf

Aufgrund der geringen Anzahl an Angeboten können keine validen Ergebnisse der Kaufpreise (Bestand) für die Verbandsgemeinde Bitburger Land abgeleitet werden. Ersichtlich wird jedoch, dass die durchschnittlichen Kaufpreise deutlich unter denen der Stadt Bitburg liegen, ebenso die minimalen und maximalen Kaufpreise. Darüber hinaus kann bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 115 qm davon ausgegangen werden, dass mehrheitlich Eigentumswohnungen mit 2,5 und mehr Zimmern angeboten werden. Für Eigentumswohnungen im Neubau konnten in den Jahren 2016 bis 2018 gar keine Angebote ausgemacht werden.



Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2012-2017

Die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Neubau in der Stadt Bitburg sind vor allem seit dem Jahr 2014 stark angestiegen und bewegen sich in der Folge auf einem konstant hohen Niveau. In 2017 lag der Durchschnittspreis bei rd. 281.000 Euro (Neubau, Stadt Bitburg) und 255.000 Euro (Neubau, VG Bitburger Land). Die durchschnittlichen Bestandspreise bei Einfamilienhäusern in der Stadt Bitburg weisen eine ebenso konstante Entwicklung auf und lagen 2017 bei rd. 263.000 Euro. Weit unter dem Niveau der Stadt Bitburg liegend, haben sich die Kaufpreise für Einfamilienhäuser im Bestand in der Verbandsgemeinde Bitburger Land leicht positiv entwickelt und lagen 2017 bei rd. 183.000 Euro (rd. 9 % Steigerung seit 2012).

Aktuelles Preisniveau für Häuser im Neubau in Bitburg						
Wohnfläche in qm		unter 120	120-150	150-200	über 200	Gesamt
Ø Wohnfläche in qm		110	134	169	242	145
Ø Kaufpreis in Euro	Ø	247.350	266.000	298.900	318.600	274.300
	Min.	199.500	204.500	204.000	238.800	199.500
	Max.	300.000	377.000	374.100	344.200	376.800
Anteil		14 %	56 %	25 %	5 %	100 %

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Neubau, n = 305, Stadt Bitburg, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

Aktuelles Preisniveau für Häuser im Neubau in der VG Bitburger Land						
Wohnfläche in qm		unter 120	120-150	150-200	über 200	Gesamt
Ø Wohnfläche in qm		111	137	165	263	157
Ø Kaufpreis in Euro	Ø	239.300	243.600	269.600	322.250	261.100
	Min.	186.300	175.000	183.600	191.200	175.000
	Max.	307.900	357.100	372.500	389.500	389.500
Anteil		5 %	37 %	53 %	5 %	100 %

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Neubau, n = 291, PLZ-Gebiete: 54646, 54636, 54655, 54647, 54657 sowie die Gemeinden Burbach, Balesfeld, Neuheilenbach, Oberkail und Gransdorf, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

Die aktuelle Auswertung der über ImmobilienScout24 in den Jahren 2016 bis 2018 in der Stadt Bitburg und der Verbandsgemeinde Bitburger Land angebotenen Häuser im Neubau ergeben für die Stadt Bitburg einen Angebotsschwerpunkt bei Häusern mit 120 bis 150 qm, wohingegen in der Verbandsgemeinde Bitburger Land vermehrt größere Häuser mit Wohnflächen von 150 bis 200 qm angeboten wurden. Durchschnittlich wurden für Häuser im Neubau in der Stadt Bitburg 274.300 Euro bei einer Wohnfläche von 145 qm aufgerufen und in der Verbandsgemeinde Bitburger Land 261.600 Euro bei einer Wohnfläche von 157 qm.

Aktuelles Preisniveau für Häuser im Bestand in Bitburg						
Wohnfläche in qm		unter 120	120-150	150-200	über 200	Gesamt
Ø Wohnfläche in qm		109	134	168	285	171
Ø Kaufpreis in Euro	Ø	217.800	224.200	251.900	327.800	251.600
	Min.	145.000	115.00	109.000	177.000	109.000
	Max.	430.000	390.000	527.000	530.000	530.000
Anteil		10 %	43 %	27 %	20 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Bestand, n = 135, Stadt Bitburg Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

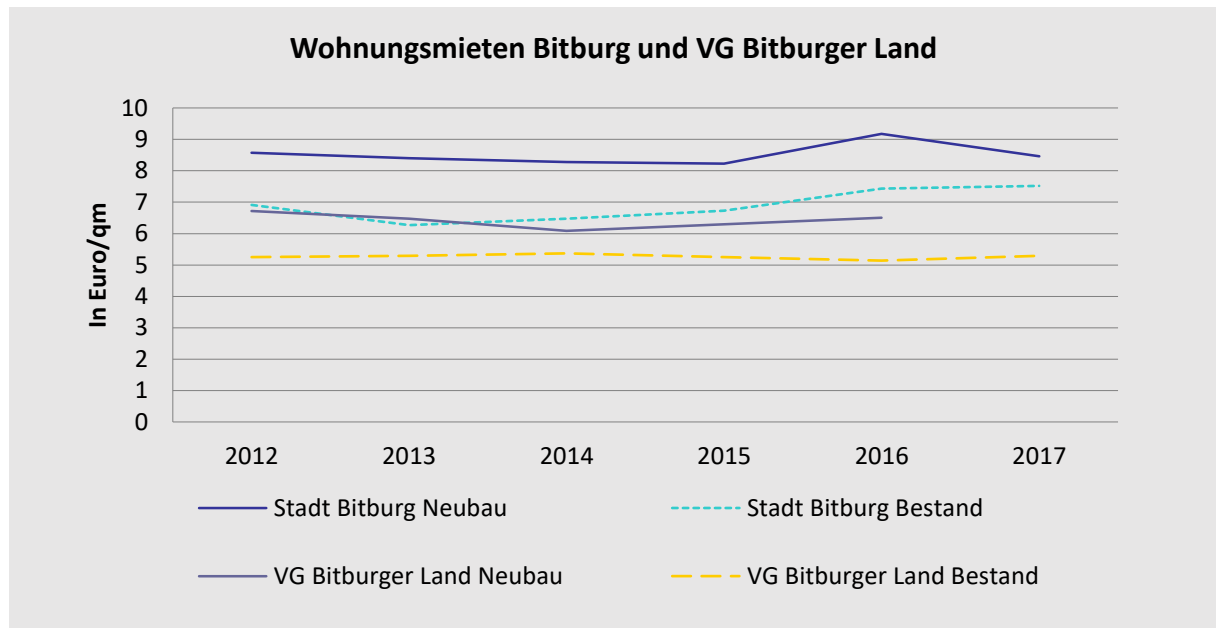
Bei den Bestandshäusern zeichnen sich noch deutlichere Preisunterschiede für die Stadt Bitburg und die Verbandsgemeinde Bitburger Land ab. Mit durchschnittlich 177.300 Euro bei einer Wohnfläche von 172 qm liegen die Preise in der Verbandsgemeinde Bitburger Land weit unter dem Niveau von Bitburg (251.600 Euro bei einer Wohnfläche von 171 qm). Die Angebotsverteilung für die Stadt und die Verbandsgemeinde ist nahezu identisch und liegt schwerpunktmäßig bei Häusern mit einer Wohnfläche von 120 bis 150 qm. Allerdings entfällt auf Häuser ab 150 qm ein Anteil von knapp 50 %, womit der relativ hohe Durchschnittswert von 171 bzw. 172 qm Wohnfläche zu erklären ist.

Aktuelles Preisniveau für Häuser im Bestand in VG Bitburger Land						
Wohnfläche in qm		unter 120	120-150	150-200	über 200	Gesamt
Ø Wohnfläche in qm		101	133	165	279	172
Ø Kaufpreis in Euro	Ø	117.00	188.400	177.300	189.400	177.300
	Min.	49.000	48.000	48.000	52.000	48.000
	Max.	269.000	315.000	355.000	350.000	355.000
Anteil		12 %	38 %	28 %	23 %	100 %

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Neubau, n = 572, PLZ-Gebiete: 54646, 54636, 54655, 54647, 54657 sowie die Gemeinden Burbach, Balesfeld, Neuheilenbach, Oberkail und Grandsdorf, Min.- & Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%

Von 2012 bis 2017 unterlagen die Neubaumieten in Bitburg leichten Schwankungen. So sind die erfassten Mieten für Neubauwohnungen in der Stadt Bitburg leicht von 8,60 Euro/qm in 2012 auf 8,20 Euro/qm gesunken und 2016 dann auf 9,20 Euro/qm angestiegen, wobei 2016 nur wenige Angebote in ImmobilienScout24 inseriert waren, was eine Begründung für den Anstieg sein könnte. Gemäß den Recherchen liegen die Neubaumieten in 2017 bei rd. 8,50 Euro/qm und damit in etwa wieder auf dem Niveau von 2012. Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die Neubaumieten seit 2012 weitgehend stabil geblieben sind.

Das Angebot an Neubauwohnungen in der Verbandsgemeinde ist insgesamt sehr gering. So wurden im Zeitraum von 2012 bis 2016 nur wenige Neubauobjekte angeboten, 2017 wurden keine Angebote offeriert. Mit rd. 6,50 Euro/qm liegen die Neubaumieten der VG Bitburger Land deutlich unter dem Durchschnitt der Stadt Bitburg.



Für Bestandswohnungen ergibt sich ein ähnliches Bild, wobei die durchschnittlichen Mieten in der Stadt Bitburg seit 2015 einen leichten Anstieg verzeichnen und mit rd. 7,50 Euro/qm nur noch einen Euro unter den Neubaumieten liegen. Die Mietpreisentwicklung für Bestandsmieten in der VG Bitburger Land sind nur durch marginale Veränderungen gekennzeichnet und lagen mit 5,30 Euro/qm durchweg niedriger als in der Stadt Bitburg.

Neubaumieten in Bitburg						
Zimmeranzahl		1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+*
Miete (Euro/qm)	Ø	keine Angebote	9,0	8,4	7,9	5,8
	Min.		8,5	6,0	7,1	5,8
	Max.		9,5	9,9	8,7	5,8
Größe (qm)	Ø		62,6	83,8	121,6	120,0
	Min.		51,5	70,0	97,5	120,0
	Max.		82,0	102,0	143,0	120,0
Anteil		0 %	28 %	48 %	20 %	4 %
						100 %

Quelle: ImmobilienScout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Neubau, n = 25, Stadt Bitburg, Min.- & Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%; * nur ein Angebot vorhanden

Über ImmobilienScout24 wurden in den Jahren 2016 bis 2018 in der Stadt Bitburg insgesamt 25 Mietwohnungen im Neubau inseriert. Dabei lag der Schwerpunkt des Angebots bei Zweieinhalb- und Drei-Zimmer-Wohnungen, wobei auch ein relativ hohes Angebot an Eineinhalb- und Zwei-Zimmer-Wohnungen zu erkennen ist. Das durchschnittliche Mietniveau liegt über alle Größenkategorien hinweg bei rd. 8,40 Euro/qm. Die Spanne reicht von 5,30 bis 9,90 Euro/qm. Die mittlere Wohnfläche der angebotenen Neubau-Mietwohnungen beträgt rd. 87 qm.

Neubaumieten in der Verbandsgemeinde Bitburger Land

Gesamt

Miete (Euro/qm)	Ø	5,7
	Min.	4,8
	Max.	6,8
Größe (qm)	Ø	90,3
	Min.	64,0
	Max.	130,0

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Neubau, n = 8, PLZ-Gebiete: 54646, 54636, 54655, 54647, 54657 sowie die Gemeinden Burbach, Balesfeld, Neuheilenbach, Oberkail und Grandsdorf

Aufgrund der geringen Anzahl an Angeboten kann kein detailliertes Ergebnis der Neubaumieten in der Verbandsgemeinde Bitburger Land getroffen werden. Ersichtlich wird jedoch, dass die durchschnittliche Miete mit 5,70 Euro/qm deutlich unter der Neubaumiete der Stadt Bitburg liegt. Ebenso kann bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rd. 90 qm davon ausgegangen werden, dass mehrheitlich Wohnungen mit 2,5 und mehr Zimmern angeboten werden.

Bestandsmieten in Bitburg

Zimmeranzahl		1*	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Miete (Euro/qm)	Ø	7,7	8,0	7,1	6,5	6,8	7,3
	Min.	7,7	5,0	4,9	4,8	6,0	4,8
	Max.	7,7	11,3	10,2	9,5	7,5	10,8
Größe (qm)	Ø	46,0	61,1	89,4	107,6	111,5	83,8
	Min.	46,0	37,5	56,0	71,5	84,5	39,7
	Max.	46,0	90,5	133,3	142,5	150,0	142,8
Anteil		1 %	34 %	40 %	21 %	4 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Bestand, n = 159, Stadt Bitburg, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%; * nur zwei Angebote vorhanden

Bestandsmieten in der Verbandsgemeinde Bitburger Land							
Zimmeranzahl		1*	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Gesamt
Miete (Euro/qm)	Ø	5,0	6,2	5,2	5,1	4,9	5,3
	Min.	5,0	4,1	4,1	3,9	3,7	3,6
	Max.	5,0	8,2	6,6	6,1	5,8	8,0
Größe (qm)	Ø	52,5	69,2	87,8	112,9	144,6	98,8
	Min.	52,5	52,5	61,0	88,5	100,0	48,3
	Max.	52,5	87,5	123,0	156,5	190,0	180,0
Anteil		3 %	20 %	29 %	35 %	12 %	100 %

Quelle: Immobilienscout24, Angebote aus 2016, 2017 & 2018, Bestand, n = 65, PLZ-Gebiete: 54646, 54636, 54655, 54647, 54657 sowie die Gemeinden Burbach, Balesfeld, Neuheilenbach, Oberkail und Grandsdorf, Min.-& Max.-Werte = unterste bzw. oberste 3-5%;

* nur zwei Angebote vorhanden

*

Für Bestandswohnungen lag die durchschnittliche Miete in Bitburg bei rd. 7,30 Euro/qm. Die höchsten Mieten wurden mit 11,30 Euro/qm für Eineinhalb- und Zwei-Zimmer-Wohnungen aufgerufen. Im Vergleich dazu liegen die Bestandsmieten in der Verbandsgemeinde Bitburger Land wiederum deutlich unter denen der Stadt Bitburg. Die durchschnittliche Miete liegt bei 5,30 Euro/qm, auch der maximale Mietpreis von rd. 8,00 Euro/qm liegt unter dem in der Stadt Bitburg.

Insgesamt sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten sowie die Kaufpreise für ETW und Einfamilienhäuser in der Stadt Bitburg durchweg höher als in der Verbandsgemeinde Bitburger Land.

6.3.2 Entwicklung der Preise für Wohnbauland

Gemäß der Auswertung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel liegen die Grundstückspreise in der Stadt Bitburg deutlich über den Werten in der VG Bitburger Land. Einzig die Stadtteile Erdorf und Matzen fallen mit 34 Euro/qm bzw. 45 Euro/qm für mittlere Wohnlagen deutlich ab. In Bitburg-Nord, Bitburg-Ost, Masholder und Stahl sind gegenüber 2012 die Preise für gute Wohnlagen angestiegen und lagen 2016 zwischen 120 und 130 Euro/qm. Mötsch fällt mit 95 Euro/qm für gute Wohnlagen in 2016 etwas ab.

Nach Maklerangaben werden derzeit die höchsten Preise im zentral gelegenen Wohngebiet nördlich der Neuerburger Straße aufgerufen mit 140 bis 160 Euro/qm. Dies stellt ein Wohngebiet dar, das erst ab 2016/2017 entwickelt wurde, von daher dürften diese Preise noch nicht in die Auswertung des Gutachterausschusses eingeflossen sein.

In der VG Bitburger Land erreichen Badem, Wolsfeld und Rittersdorf die höchsten Grundstückspreise gemäß Auswertung der Daten des Gutachterausschusses. Wolsfeld erreicht mit 85 Euro/qm für gute Lagen den höchsten Wert, gefolgt von 82 Euro/qm in Badem und 70 Euro/qm in Rittersdorf. Auch in den Gemeinden der VG Bitburger Land ist gegenüber dem Jahr 2012 ein Anstieg der Grundstückspreise festzustellen, wobei zwischen 2014 und 2016 die Preise weitgehend stabil geblieben sind.

Entwicklung der Bodenrichtwerte in der Stadt Bitburg und VG Bitburger Land						
Stadt Bitburg	2012 Wohnlage		2014 Wohnlage		2016 Wohnlage	
<i>darunter</i>	gut Euro/qm	mittel Euro/qm	gut Euro/qm	mittel Euro/qm	gut Euro/qm	mittel Euro/qm
Bit-Erdorf	32	30	34	32	35	34
Bit-Flugplatz	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bit-Irsch	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Bit-Masholder	90	45	120	60	130	75
Bit-Matzen	k.A.	34	k.A.	36	k.A.	45
Bit-Mötsch	90	70	90	70	95	80
Bit-Nord	95	90	130	95	130	95
Bit-Ost	115	90	120	100	120	100
Bit-Stahl	110	80	110	80	120	85
Bit-Süd	k.A.	90	k.A.	90	k.A.	90
Bit-West	k.A.	100	k.A.	110	k.A.	120
Bit-Zentrum	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
VG Bitburger Land						
<i>darunter</i>						
Badem	44	37	80	65	82	65
Baustert	47	32	48	34	48	34
Bettingen	k.A.	37	60	40	60	40
Fließem	32	27	35	32	38	35
Gondorf	49	28	49	30	49	30
Kyllburg	40	33	40	35	45	40
Nattenheim	57	35	55	42	55	42
Rittersdorf	60	44	70	50	70	55
Wißmannsdorf	50	40	55	45	55	45
Wolsfeld	70	58	85	60	85	65

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westeifel-Mosel, generalisierte Bodenrichtwerte

6.4 Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Eigentumswohnungen

Um eine möglichst zielgenaue Ableitung des Wohnungsbedarfs zu erstellen, ist auch eine Analyse der aktuellen Wohnungsprojekte in Bitburg von Bedeutung. Zudem werden auch Wohnungsbauobjekte im sonstigen Landkreis Bitburg-Prüm in die Betrachtung miteinbezogen.

Das Größenspektrum der aktuell (2018) in der Stadt Bitburg angebotenen ETW-Projekte umfasst Objekte von 6 bis 36 Wohneinheiten. Die meisten Objekte befinden sich im Entwicklungsgebiet nördlich der Neuerburger Straße (Hermine-Albers-Straße), das erst ab 2015 sukzessive bebaut wird, aber eine sehr gefragte Lage in Bitburg ist. Vorteilhaft sind die Innenstadtnähe, die direkt angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi und dm) und die Anbindung an die B 257. Es stellt derzeit das bedeutendste Entwicklungsgebiet dar, mit zahlreichen Stadtresidenzen, teils bereits fertiggestellt, teils noch in Bau. Die drei derzeit noch in Bau befindlichen Objekte bieten jeweils 10 bis 12 Wohneinheiten.

Die weiteren aktuell angebotenen Wohnungsbauobjekte verteilen sich über das Stadtgebiet, wobei die Objekte zumeist auf Baulücken in zentraleren Lagen in der Kernstadt von Bitburg realisiert werden. Die Objekte weisen maximal drei bis vier Geschosse auf, wobei die Ebene 4 häufig als Staffelgeschoss ausgebildet ist und Penthouse-Wohnungen bietet.

Größenmäßig aus dem Angebot heraus ragt zum einen die Stadtresidenz Apollonia an der Mötscher Straße 16, ca. 800 m westlich des Housing-Areals gelegen. Hier entstehen in einem viergeschossigen Gebäudekomplex 20 Wohneinheiten. Zum anderen ist das Haus 2002/Alte Kaserne zu nennen. Dabei handelt es sich um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude auf dem Alten Kasernengelände, das umgebaut und u. a. mit Balkonen versehen wurde. Es stellt mit 36 Wohnungen auf drei Ebenen das derzeit größte Angebotsobjekt dar; 60 % der Wohnungen sind bereits reserviert. Dabei profitiert das Objekt auch von den besonderen Steuereffekten (Denkmalschutz und Sanierung).

Das künftig größte Bauvorhaben stellt das Beda-Carree dar. Dabei handelt es sich um einen Komplex mit 48 Wohneinheiten verteilt auf drei Häuser, die auf dem zentral gelegenen Beda-Platz im Stadtzentrum von Bitburg realisiert werden sollen.

Wie die Auswertung der Exposés bzw. angebotenen Objekte zeigt, bewegen sich die Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt Bitburg in einer Spanne zwischen 2.730 und 3.140 Euro/qm. Die höchsten Preise werden marktgemäß für größere und gehoben ausgestattete Penthouse-Wohnungen aufgerufen, etwa bei der Dachgeschosswohnung der Stadtresidenz Apollonia (3.140 Euro/qm bei rd. 98 qm Wohnfläche).

Am stärksten nachgefragt sind laut Expertengesprächen 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 60 bis 85 qm. Bei großen Wohnungen mit deutlich mehr als 120 qm und bei den aufgerufenen Preisen von ca. 3.000 Euro/qm erreicht eine Eigentumswohnung ein Preisniveau, das für ein Einfamilienhaus zu zahlen ist. Aus diesem Grund sind sehr große Wohnungen in Bitburg schwerer zu vermarkten.

Wie die Expertengespräche zudem ergeben haben, entfallen ca. 60 bis 70 % der Käufer von Eigentumswohnungen auf Kapitalanleger. Die Altersstruktur ist gemischt, wobei bei zentral gelegenen Eigentumswohnungen auch verstärkt Senioren als Nachfrager auftreten, die ihr Haus verkauft haben, oder planen dies zu verkaufen und dann zentral in der Stadt leben wollen, weshalb auch barrierefreie Wohnungen angeboten bzw. nachgefragt werden. Realistischerweise ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Käufer zu einem späteren Zeitpunkt auch tatsächlich in ihre Eigentumswohnungen umziehen, sondern nur ein kleiner Anteil. Die Käufer der Eigentumswohnungen stammen zumeist aus Bitburg oder dem näheren Umland.

Bei der Vermietung von Neubauwohnungen deutet sich eine leichte Sättigung an. Dabei weisen Wohnungen, die eine nicht ganz optimale Lage aufweisen oder große Wohnungen mit Kaltmieten von 1.000 Euro/Monat und mehr, einen längeren Vermarktungszeitraum auf.

Insgesamt werden derzeit mindestens 50 Eigentumswohnungen in Bitburg zum Kauf angeboten. Die derzeit konkret absehbaren Planungen bieten nochmals mindestens 150 weitere Eigentumswohnungen, wobei zu erwarten ist, dass noch weitere Objekte verschiedener Bauträger in der Pipeline sind, die aber noch nicht bekannt sind. Insgesamt stellen diese Projektvorhaben für die nächsten beiden Jahre ein mehr als ausreichendes Volumen dar.

Das Angebot an Eigentumswohnungen im Landkreis Bitburg-Prüm konzentriert sich hauptsächlich auf grenznahe Gemeinden, insbesondere in der Gemeinde Irrel sind verschiedene Projekte in Bau bzw. in Planung. Hier entstehen allein fünf Eigentumsprojekte mit insgesamt 86 Wohneinheiten. Die Größenspanne der ETW-Projekte reicht von 4 bis 24 Wohneinheiten. Aber auch in Echternacherbrück und Wolsfeld werden Eigentumswohnungen gebaut.

In diesen Gemeinden im Landkreis Bitburg liegen die aufgerufenen Quadratmeterpreise etwas unter denen in der Stadt Bitburg mit Preisen zwischen 2.300 bis 2.850 Euro/qm. Einzig das Angebot in Echternacherbrück, unmittelbar an der Grenze zu Luxemburg gelegen, erreicht das Niveau von Bitburg.

Häuser/Grundstücke

Der Fokus des Angebotes in Bitburg liegt auf freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Grundstücken, die mit einem Einfamilienhaus bebaut werden können. Dabei sind die angebotenen Grundstücke vergleichsweise groß und variieren zwischen ca. 700 bis 1.250 qm, wobei die meisten Grundstücke Flächen zwischen 700 und 900 qm aufweisen. Verschiedene Anbieter wie Kern-Haus oder auch Fingerhut Haus vertreiben über die LBS Immobilien GmbH Südwest Häuser. Die Preise der angebotenen Häuser variieren, je nachdem ob es sich um ein Fertig- oder Massivhaus handelt und abhängig von der Wohn- und Grundstücksfläche sowie der Ausstattung zwischen 238.000 Euro für ein Fertighaus mit 136 qm auf einem 1.350 qm großen Grundstück, über 309.000 Euro bei 159 qm Wohnfläche und einem 1.350 qm großen Grundstück bis hin zu 458.000 Euro für ein 138 qm großes Massivhaus von Kernhaus auf einem 720 qm großen Grundstück.

Meist werden jedoch nur Grundstücke zur Bebauung angeboten, wobei das Angebot in den Neubaugebieten begrenzt ist und nur noch Restgrundstücke zur Verfügung stehen.

Reihen- oder Kettenhäuser im Neubau werden aktuell in Bitburg nicht angeboten. Laut den Expertengesprächen würden Reihen-/Kettenhäuser in Bitburg auch nicht nachgefragt, wobei diese Aussage aufgrund des fehlenden Angebotes auch nicht überprüft werden kann.

Das Käuferspektrum für Wohnungen und Häuser ist weit gefächert, teils sind dies Einwohner aus Bitburg, aus dem näheren Umfeld, aber auch aus Trier. Hier deutet sich an, dass Bitburg in Anbetracht der höheren Grundstückspreise und Preise für Eigentumswohnungen in Trier, teils auch die Funktion eines „Überlaufmarktes“ für Trier übernommen hat. Darüber hinaus profitiert der Wohnungsmarkt in Bitburg und auch die kleineren Gemeinden im Grenzraum zu Luxemburg erheblich von in Luxemburg arbeitenden Deutschen. Diese verdienen im Vergleich zu den in Deutschland in vergleichbaren Positionen Beschäftigten deutlich besser. Gleichzeitig sind jedoch die Miet- und Kaufpreise in Luxemburg so hoch, dass längere Fahrtzeiten in Kauf genommen werden und stattdessen im Grenzraum und damit auch in Bitburg eine Wohnung oder ein Haus bezogen wird. In der Stadt Bitburg zeigt sich dies auch sehr deutlich in den Neubaugebieten, wo im Vergleich teils sehr große und auch teure/luxuriöse Häuser gebaut wurden.

Des Weiteren werden laut Expertengesprächen aber auch bezahlbare Wohnungen (Mietspanne von ca. 5 bis 6,30 Euro/qm) stark nachgefragt. Die Stadt Bitburg ist an der Kreissiedlungsgesellschaft beteiligt, die 240 Wohnungen verteilt auf mehrere Standortlagen in Bitburg im Eigentum hat. Für diese Wohnungen bestehen Wartelisten. Am stärksten nachgefragt sind hier die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 70 bis 85 qm. Weiterhin besteht aber auch eine gute Nachfrage nach 1-Zimmer-Apartments (ca. 32 qm). Nachfrager hierfür sind vor allem Auszubildende, aber auch alleinstehende Senioren. Nur für 36 Wohnungen besteht noch eine Nachbindungsfrist bis 2020/21, ansonsten gibt es in Bitburg keine Sozialwohnungen. Der Anteil der Hartz IV-Empfänger ist sehr gering, was auch mit der sehr guten Beschäftigungssituation im Landkreis Bitburg-Prüm korrespondiert.

Fazit:

Insgesamt ist festzuhalten, dass es in Bitburg ein derzeit und auch in den kommenden 2 Jahren hohes Angebot an Eigentumswohnungen gibt bzw. geben wird, das voraussichtlich nicht mehr auf ganz so günstige Rahmenbedingungen treffen wird wie in den vergangenen 3 Jahren, da viele Kapitalanleger schon Wohnungen gekauft haben. Für bezahlbare Mietwohnungen gibt es einen hohen Bedarf. Auch bei den Häusern ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf, zumal die großen Neubaugebiete weitgehend belegt sind.

ETW-Projekte in der Stadt Bitburg und im Landkreis Bitburg-Prüm – Auswahl (im Bau und Planung)										
Nr.	Projekt	Adresse	Stadt/ Gemeinde	Makler/Anbieter, Pro- jektentwickler	Anzahl WE	Wohnfläche (qm)	Baujahr	Preis/ Wohnung (Euro/qm)	Preis TG/Stell- platz (€)	Vermarktungsstand, Bemerkungen
Stadt Bitburg										
1	Stadtresidenz Amaryllis	Hermine-Albers-Str. 4	Bitburg	Immobilien Volksbank Eifel eG/ Eifel-Haus	12	64 - 137	2018	ø 2.800	k. A.	50 % verkauft, Fertiggestellt
2	Stadtresidenz Orchidee	Hermine-Albers-Str. 1	Bitburg	Immobilien Volksbank Eifel eG/ Eifel-Haus	10	52 - 125	2018	ø 2.880	12.000	70 % verkauft, in Bau
3	Stadtresidenz Apollo	Mötscher Str. 16	Bitburg	Immobilien Volksbank Eifel eG/ Eifel-Haus	20	34 - 114	2018	2.880 - 3.140	13.870	30 % verkauft, in Bau
4	Stadtresidenz Azalee	Hermine-Albers-Str. 2	Bitburg	Immobilien Volksbank Eifel eG/ Eifel-Haus	12	64 - k. A.	2018	ø 2.900	12.000	in Bau
5	Wohnen in guter, zentraler Lage	Hubert-Prim-Str. 15	Bitburg	Immobilien Volksbank Eifel eG/ Vitum GmbH	12	68 - 88	2018	2.730 - 2.920	TG: 28.000 SP: 9.000	50 % verkauft, barrierefrei, Planung
6	Wohnanlage Wittlicher Straße	Wittlicher Str. 16	Bitburg	Arend GmbH	11	88 - 123	2019	2.750 - 2.900	TG: 7.000	in Bau
7	Haus 2002 „Alte Kaserne“	Mötscher Straße	Bitburg	Kreissparkasse Bitburg-Prüm	36	47 - 81	2018	ø 3.100	k. A.	60 % reserviert, in Planung, Aufzug, barrierefrei
8	Residence „Am Römerquell“	Am Römerquell 8	Bitburg	Lack GmbH	6	117 - 138	2018	rd. 3.000	30.000/ 10.000	in Bau, Aufzug
9	ETW-Wohnen	Heinrich-Hildebrandt-Str. 3-5	Bitburg	Veltins Wiethoff GmbH	14	k. A.	2018	k. A.	k. A.	in Bau
10	Beda-Carree	Bedaplatz	Bitburg	Arend GmbH	34	k. A.	2019 ff.	k. A.	k. A.	Bestehender B-Plan erloschen, neuer B-Plan wird aufgestellt

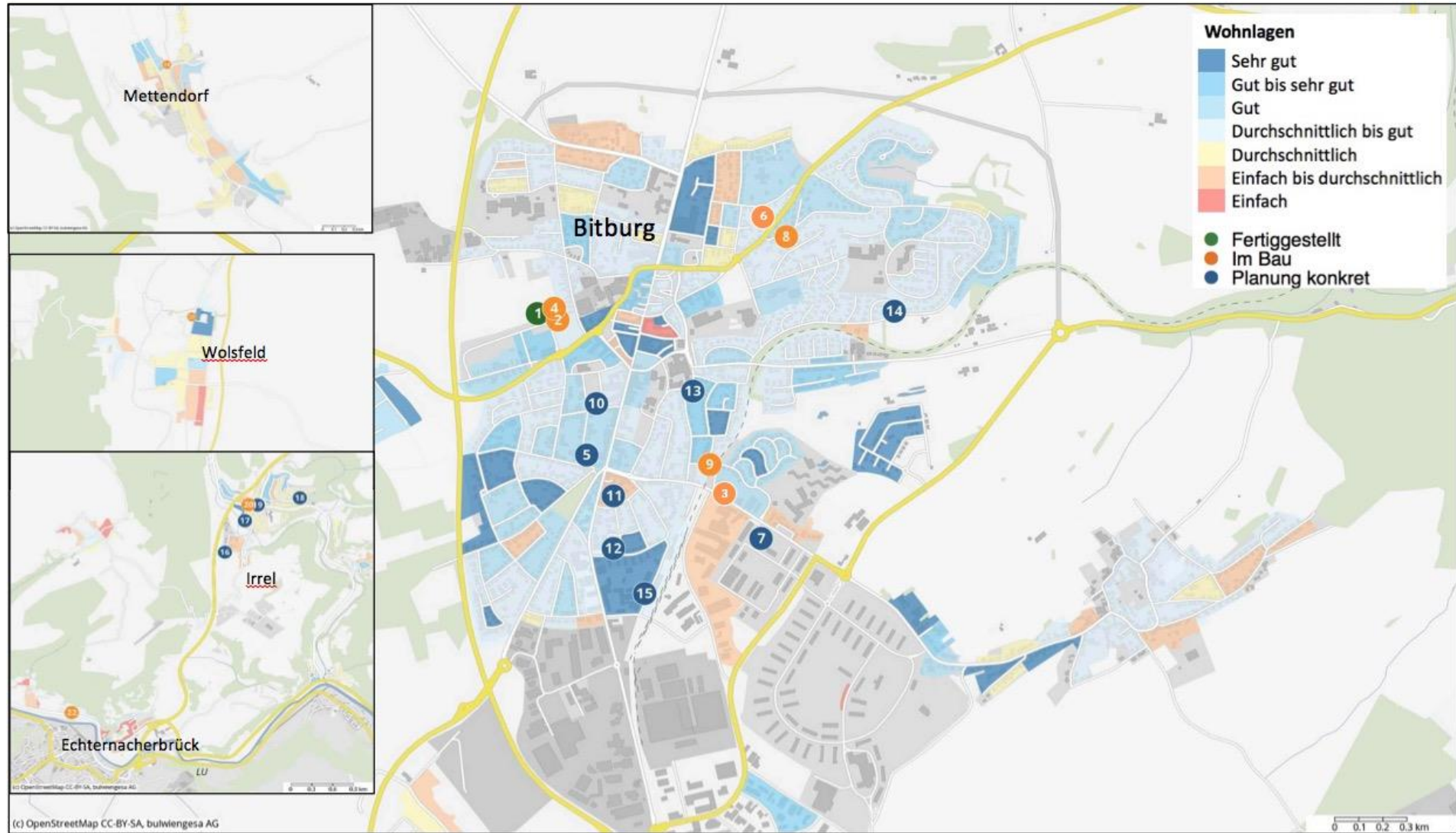
11	Innerstädtisches Wohnen	Saarstr./Bahnhofstr	Bitburg	Projektgesellschaft P1, Trier (Eifel-Haus)	48	k. A.	2019	k. A.	k. A.	in Planung, 3 Gebäude teils barrierefrei, 72 PP
12	ETW-Wohnen	Am Eisweiher	Bitburg	Arend GmbH	25	k. A.	2019 ff.	k. A.	k. A.	B-Plan Änderung
13	ETW-Wohnen	Stockstr. 2	Bitburg	Kaufmann-Reifer GbR	14	k. A.	2019 ff.	k. A.	k. A.	Baubescheid erteilt
14	ETW-Wohnen	Ostring 13	Bitburg	Maagh	5	k. A.	2019	k. A.	k. A.	Vorhaben genehmigt
15	ETW-Wohnen	Bahnhofstraße	Bitburg	Homes-Wirtz	13	k. A.	2019 ff.	k. A.	k. A.	B-Plan Änderung

Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Juni 2018

Nr.	Projekt	Adresse	Stadt/ Gemeinde	Makler/Anbieter, Projektentwickler	Anzahl WE	Wohnfläche (qm)	Baujahr	Preis/Wohnung (Euro/qm)	Preis TG/Stellplatz (€)	Vermarktungsstand, Bemerkungen
Landkreis Bitburg-Prüm										
16	Wohnanlage Buser Weg	Buser Weg 13 und 15	Irrel	Kreissparkasse Bitburg-Prüm/Atrium Wohnbau GmbH	22	64-96	2018	2.570 - 2.700	TG: 15.900 SP: 5.900	in Planung, 3 Bauabschnitte
17	MFH Irrel	Ewerhartstr. 15	Irrel	Immobilien-Franzen Alpha-Hausverwaltungs GmbH/Lack GmbH	11	49 – 102	2018	2.650-2.850	SP: 8.500 CP: 12.000	in Planung, 4 WE reserviert
18	Am Rothenberg 1	Am Rothenberg 1a-1d	Irrel	Raiffeisenbank Irrel eG/Vitum GmbH	8	82 - 87	2018	ø 2.700	6.000	Baubeginn Juli 2018, 6 von 8 verkauft
19	Wohn- und Geschäftshaus	Prümzurlayerstr.	Irrel	Kreissparkasse Bitburg-Prüm/ Faberhaus GmbH	21	67 - 163	2018	k. A.	k. A.	in Planung
20	ETW-Wohnen	Prümzurlayerstr. 6	Irrel	Raiffeisenbank Irrel eG/T2 Immobilien GmbH&Co. KG	24	k. A.	2018	k. A.	k. A.	in Bau, nur noch 1 Whg. ist frei
21	ETW-Wohnen	Bollendorferstr. 34	Echter-nacher-brück	Arend GmbH	11	70 - 145	2018	2.700 - 3.100	k. A.	in Bau, 2. BA geplant
22	ETW-Wohnen	Europastr. 5	Wols-feld	Lack GmbH	4	95 - 99	2018	2.780-2.825	k. A.	in Bau
23	Altes Mühlengelände	Am Fausenberg 1	Metten-dorf	Burelbach Immobilien	13	75 - 100	2017	2.300 - 2.970	k. A.	Baubeginn 1. Haus Juni/18 2. Haus Sept./18

Quelle: Recherche bulwiengesa; Stand Juni 2018

Projektübersicht Eigentumswohnungen in Bitburg und weiteren Gemeinden im LK Bitburg-Prüm nach Wohnlagen – Auswahl



6.5 Wohnbauflächenpotenziale

Seit 2004 wurden in der Stadt Bitburg 409 Baugrundstücke neu bebaut. Noch 84 Grundstücke stehen zur Verfügung, wobei anzunehmen ist, dass zwischenzeitlich schon ein Teil bebaut ist. Besonders gut vermarktet hat sich das erst ab Mitte des Jahres 2015 entwickelte Areal nördlich der Neuerburger Straße. Hier stehen laut Übersicht nur noch 5 Grundstücke zur Verfügung. Auf diesem zentral gelegenen Entwicklungsgebiet finden sich derzeit auch die meisten Kaufangebote für Eigentumswohnungen. In der Kernstadt Bitburg sowie den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Stahl und Mötsch stehen nur noch einzelne wenige Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung. In den beiden Baugebieten in Stahl und im Gebiet Schleifmühle sind nach Aussagen der Marktteilnehmer nur noch Restgrundstücke vorhanden, die jetzt preislich günstiger angeboten werden. In Erdorf und Masholder findet sich noch das größte Potenzial. In Erdorf soll aber erst, wenn der erste Teil des Baugebietes ausgeschöpft ist, der 2. Abschnitt erschlossen werden.

Im Verfahren ist die Entwicklung der Dorfweise im nördlich liegenden, sehr ländlich geprägten Stadtteil Matzen. Hier soll Baurecht für 13 Bauplätze geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 600 und 800 qm.

Entwicklung der Bebauungsplangebiete der Stadt Bitburg samt Stadtteile Übersicht 2004 bis heute						
Rechtswirk- sam seit:	Stadtteil	Bereich	Anzahl d. im B-Plan, vorge- sehen neuen Baugrund-stü- cke	Anzahl der tat- sächlich vorh. bzw. erschlossen-en Grundstücke im B- Plan-Bereich	Anzahl be- baute Grundstücke im B-Plan- Bereich	Anzahl verfügbare Grundstücke im B-Plan-Bereich
07.06.10	Masholder	In der Persch	55	62	39	23
14.08.06	Masholder	Im Wingert	22	22	18	4
14.06.08	Stahl	Hammerwies II	40	44	35	9
10.03.10	Stahl	Stahler Kopf II	34	30	22	8
31.07.15	Bitburg	Nördlich der Neu- erburger Str.	35	44	39	5
22.09.14	Erdorf	Auf der Acht	40	18	3	15
31.07.04	Bitburg	Schleifmühle/ Euro BBW	100	99	96	3
11.07.09	Bitburg	Schleifmühle II	124	146	132	14
18.09.04	Mötsch	Mettericher Str., Wald-, Wiesenstr.	47	28	25	3
Im Verfahren	Matzen	Dorfweise	13			
Summe			510	493	409	84

Quelle: Auswertung Stadtverwaltung Bitburg

Zudem gibt es noch folgende Potenzialflächen für die teils jedoch noch kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht bzw. die Umlegung/Erschließung noch nicht erfolgt ist, die aber im Flächennutzungsplan der Stadt Bitburg schon aufgeführt sind:

1 Masholder „In der Persch“

Hier besteht die Option, das bestehende Neubaugebiet mit ca. 30 Bauplätzen noch nach Süden auszu-dehnen mit einem Potenzial für weitere ca. 23 Baugrundstücke. Dieser Bereich ist im FNP angedacht und mit „Pfeilen“ als mögliche Optionsfläche dargestellt, wird aber zur Zeit in der Entwicklung nicht favorisiert.

2 Mötsch

Im nördlichen Bereich von Mötsch besteht ein rechtskräftiger B-Plan, der die Entwicklung von ca. 40 Wohnungsbaugrundstücken ermöglicht. Das Umlegungsverfahren wurde aber zurückgestellt, daher ist die Erschließung noch nicht erfolgt.

3 Bitburg/angrenzend Baugebiet Auf dem Monental

Hier besteht südlich des Neubaugebietes und westlich der B 50 eine Potenzialfläche von rd. 16 bis 17 ha und von ca. 12 ha, d. h. zusammen rd. 28 bis 29 ha.

4 Bitburg/nördliche Erweiterung Neuerburger Straße

Weiter nördlich, an das Neubaugebiet „Nördlich der Neuerburger Str.“ angrenzend, befindet sich eine weitere Potenzialfläche von ca. 9 ha. Diese Potenzialfläche ist im FNP als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Eigentümer beabsichtigt aber derzeit nicht das Areal zu veräußern bzw. Wohnungsbau zu entwickeln.

5 Bitburg Nord/Baugebiet Messenhöh

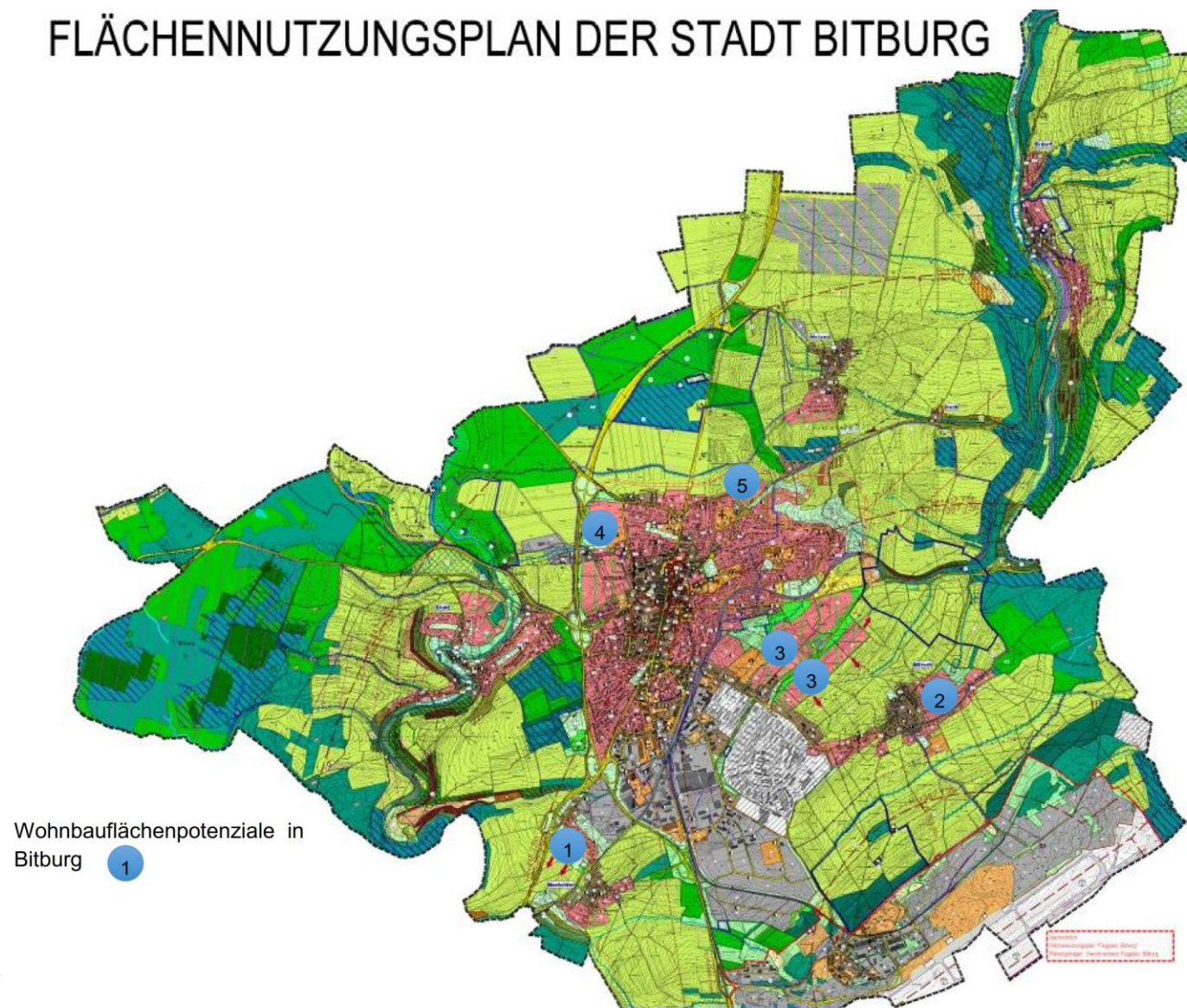
Im Norden von Bitburg in Richtung Erdorf soll demnächst für ein Areal von 4,5 ha ein B-Plan aufgestellt werden, der rd. 40 Baugrundstücke vorsieht. Die Planung ist konkret. Ein Bebauungsplanverfahren ist jedoch noch nicht eingeleitet.

Fazit:

In der Summe ist festzuhalten, dass aktuell – bis auf das Gebiet Messenhöh sowie im Ortsteil Matzen die Dorfweise – keine größeren Bauflächenpotenziale neu erschlossen werden sollen. Gleichzeitig sind die größeren Entwicklungsgebiete für Ein- und Zweifamilienhäuser weitgehend belegt.

Darüber hinaus gibt es noch Potenziale bei Baulückenschließungen, die sich gemäß den Angaben von Raum + Monitor auf 12,9 ha (verteilt auf 141 Grundstücke) summieren und im FNP als Wohngebiet dargestellt sind. Weitere 1,3 ha (verteilt auf 16 Grundstücke) sind als Mischgebiet dargestellt. Mit insgesamt 14,2 ha sowie fast 160 Grundstücken stellt dies ein erhebliches zusätzliches Potenzial dar.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT BITBURG



6.6 Erschwinglichkeit von Wohnraum

Der Landkreis Bitburg-Prüm zählt bezogen auf den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, welcher für die Miete aufgewendet werden muss, zu den teureren Standorten in Rheinland-Pfalz. Zwischen 2011 und 2017 ist der Anteil von 19,3 % auf 22,3 % angestiegen. Von 2016 auf 2017 hat sich der Anteil leicht verringert, was mit den gestiegenen Einkommen und der sehr guten Beschäftigungssituation zu erklären sein dürfte. Im Vergleich dazu liegt der Anteil in der Stadt Trier mit 30,5 % des Haushaltsnettoeinkommens in 2017 aber deutlich höher, während er im Landkreis Bernkastel-Wittlich nur bei 18,5 % und in der Vulkaneifel bei 16,2 % liegt.

Erschwinglichkeitsindex: Anteil der Miete (kalt) am Haushaltsnettoeinkommen im LK Bitburg-Prüm							
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anteil in %	19,3	20,6	21,0	21,7	22,0	22,5	22,3

Quelle: bulwiengesa AG

Bezogen auf den Erschwinglichkeitsindex gemessen als „durchschnittlicher Kaufpreis als Vielfaches des Haushaltseinkommens“ liegt der Faktor im Landkreis Bitburg-Prüm bei 4,5 und hat sich gegenüber 2011 um 0,3 Prozentpunkte leicht erhöht, liegt aber auf einem eher unteren Niveau. Der Wert reiht sich dabei in die Niveaus der Nachbarkreise Bernkastel-Wittlich mit 4,6 sowie Vulkaneifel mit 4,3 ein. Demgegenüber muss in der Stadt Trier das 9,2fache des Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden, 2011 war es noch das 7,1fache.

Erschwinglichkeitsindex: Durchschnittlicher Kaufpreis als Vielfaches des ø jährlichen Haushalts-einkommens (netto) im LK Bitburg –Prüm							
Jahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vervielfacher	4,2	4,2	4,2	4,3	4,4	4,5	4,5

Quelle: bulwiengesa AG

Bestand an geförderten Wohnungen

Größter Wohnungseigentümer in Bitburg ist die Kreissiedlungsgesellschaft an der auch die Stadt Bitburg beteiligt ist mit 240 Wohneinheiten. Diese Wohnungen sind sehr gefragt und es ist kein Leerstand vorhanden. Von diesen Wohneinheiten weisen lediglich 36 noch bis 2020/2021 eine Sozialbindung auf. Laufende wohnungspolitische Maßnahmen werden derzeit für die Stadt Bitburg geprüft. Weitere 103 Wohnungen werden von der Stiftung Bürgerhospital Bitburg verwaltet, diese haben zwar keine Sozialbindung, werden aber entsprechend dem Stiftungszweck an ältere und sozialschwache Menschen zu günstigen Mietpreisen vermietet.

Das Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) und die Förderbedingungen des Landes Rheinland-Pfalz geben den Rahmen vor. Bitburg ist in die Mietenstufe 4 eingruppiert. Danach sind die Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen auf 5,35 Euro/qm begrenzt und für Haushalte über der Einkommensgrenze auf 5,95 Euro/qm.

6.7 Exkurs: Barrierearmer Wohnraum und Betreutes Wohnen

Barrierearmer Wohnraum für viele Nachfrager komfortabel

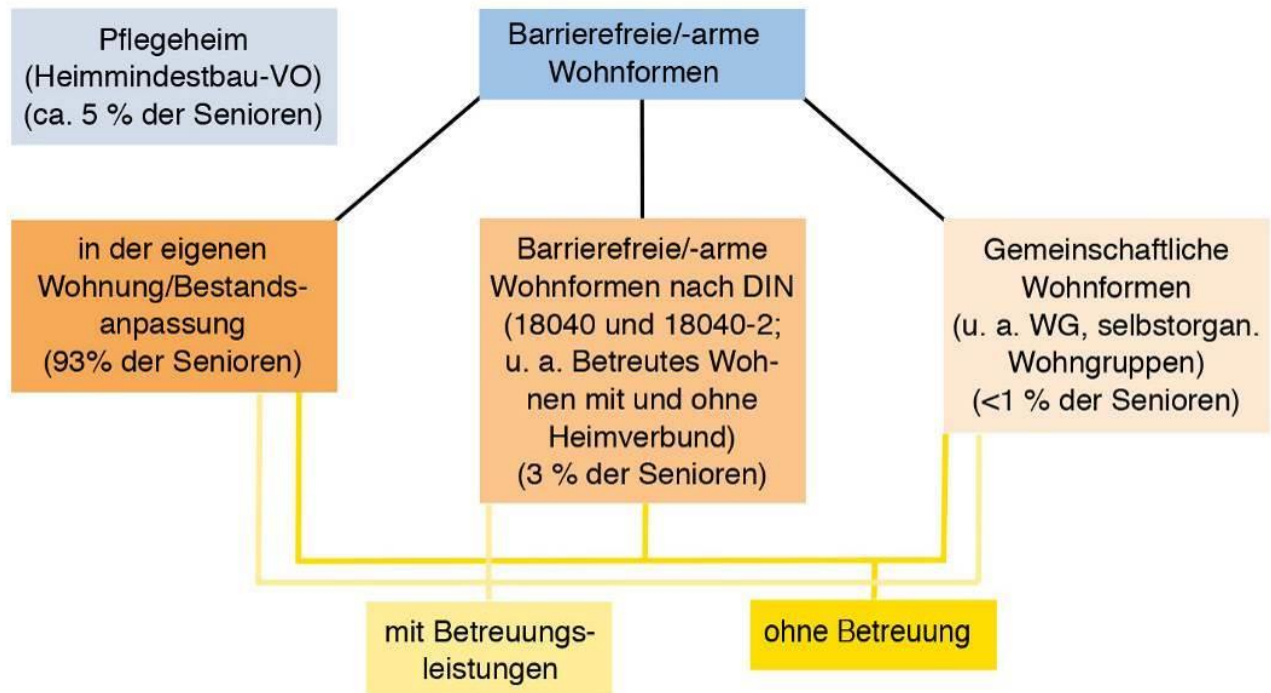
Eine barrierearme Wohnung ist für Menschen jeden Alters komfortabel. Für einige Menschen nimmt die Barrierearmut jedoch eine besondere Rolle ein, und zwar immer dann, wenn die Bewegungsfähigkeit z. B. altersbedingt eingeschränkt ist. Eine barrierearme Wohnung kann ein selbstständiges Wohnen und damit die Lebensqualität lange erhalten. Je nach Grad der Beeinträchtigung sind unterschiedliche barrierearme bis barrierefreie Standards erforderlich.

Bezüglich der Barrierefreiheit bestehen DIN-Normen, die Kriterien festlegen, die eine barrierefreie Wohnung erfüllen muss (u. a. DIN 18040-2, rollstuhlgerecht). Des Weiteren ist in der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz festgeschrieben, wie viele Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten barrierefrei zu errichten sind.

Bei der Barrierearmut gestaltet sich die Festlegung schwieriger, denn es gibt keine allgemein anerkannte Definition. Entscheidend für die Barrierearmut ist, dass ein Bewohner seine Wohnung ohne fremde Hilfe erreichen und diese nutzen kann. Das KfW-Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" formuliert Kriterien, die als Voraussetzung für eine Förderung erfüllt werden müssen. Diese Kriterien bieten eine gute Grundlage für die Beschreibung von Barrierearmut. Dazu gehören u. a. Festlegung von Durchgangsbreiten und Schwellenhöhen.

Genaue Angaben zum Bestand barrierearmer und barrierefreier Wohnungen in Bitburg liegen nicht vor, da ein barrierefreier/-armer Umbau im Bestand bzw. Neubau nicht genehmigungspflichtig ist und daher auch keine Statistik geführt wird. Einige Angebote sind in neuere Wohnungsbauprojekte bspw. Am Spittel eingestreut. Größere Einheiten stellen der „Limbourgs Garten“ des Trägers DRK oder auch ein Wohnkomplex in der Alten Kaserne der vom Schwesternverband übernommen und angeboten wird. Zum Anteil barrierefreier/-armer Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland gibt es nur Schätzungen. Sie gehen von einem Wert von 2 % aller Wohnungen aus und sehen den Bedarf bei rund 10 %.³⁷

Eine Adaptierung dieser Durchschnittswerte auf Bitburger Verhältnisse bedeutet, dass bei einem Wohnungsbestand von rund 7.557 Wohnungen derzeit etwa 151 Wohneinheiten barrierefrei/-arm sein müssten und der Bedarf bei 756 Wohnungen liegt. Das Gros der Senioren in Bitburg lebt, wie der Deutschlandschnitt vorgibt, in der eigenen/gemieteten Wohnung/Haus. Bestandsanpassungen zur Barrierearmut erfolgen in privater Umsetzung etc. In den Privatwohnungen/Häuser können die Bewohner Betreuungsleistungen von außen (z. B. einen ambulanten Dienst) in Anspruch nehmen. Hier besteht uneingeschränkte Wahlfreiheit.



Quelle: eigene Darstellung; Prozentangaben bei den einzelnen Wohnformen beziehen sich auf die allgemeine Verteilung der Senioren

Betreutes Wohnen eine Angebotsform der Barrierefreiheit

Für das Konzept des Betreuten Wohnens existiert keine einheitliche Definition. In dieser Analyse wird Betreutes Wohnen daher anhand folgender Kriterien definiert³⁸:

- Eigenständiges Wohnen
- Barrierefrei nach DIN 18040-2
- Grundservice mit Serviceentgelt
- Weiteres Betreuungs- und Serviceangebot (Wahlservice)
- Zielgruppenspezifische Wohnungsgrößen und Grundrisse
- Größere Gemeinschafts- und Serviceflächen
- Zielgruppenspezifische Anforderungen an das Wohnumfeld

Dem Zertifizierungsprogramm DIN 77800 nach muss eine Einrichtung für Betreutes Wohnen jedoch nicht nur barrierefreie Wohnräume aufweisen. Der bequeme und unkomplizierte Zugang sollte zudem auch im Umfeld des Standorts (Gebäudeeingang, Freiflächen, Nahversorgungsangebot, ÖPNV) sowie zu Gemeinschaftsräumen der Wohneinrichtung gewährleistet sein.

Zum Grundservice gehören neben dem haustechnischen Service und der Notrufsicherung auch betreu-erische Tätigkeiten. Diese umfassen das Bereitstellen von Informationen, die Vermittlung an dritte Dienstleister, das Organisieren sozialer und kultureller Aktivitäten sowie das Bereitstellen von genü-gend, qualifiziertem Betreuungspersonal.

Wahlleistungen bestehen laut DIN 77800 zumindest aus folgenden Diensten: hauswirtschaftliche Hilfe, Pflegehilfe, haustechnische Dienste, Fahrdienste und Krankenpflege. In einer Einrichtung für Betreutes

Wohnen müssen die Bewohner hierbei stets die freie Wahl ihrer Dienstleister haben. Das Binden an Serviceleistungen, die vom Hausbetreiber offeriert werden, ist nicht vorgesehen.

Die Bewohner im Betreuten Wohnen sind im Durchschnitt älter als 75 Jahre. 80 % der Bewohner sind Frauen, 80 % sind Alleinstehende, 80 % haben eigene Kinder, 85 % sind nicht pflegebedürftig. Fast alle Bewohner haben gesundheitliche Einschränkungen, haben eine mit Normalhaushalten vergleichbare Einkommenssituation und kommen aus der näheren Umgebung der Wohnanlage.

Bedarfsableitung Betreutes Wohnen

Zur Berechnung des Bedarfs, der in absoluten Zahlen ohne Berücksichtigung des bestehenden Angebots pro Gemeinde angegeben wird, wird ein optimaler Versorgungsgrad der Personen im Alter von 65 Jahren und älter von 4 bis 6 % für Deutschland angenommen³⁹.

Die nachfolgende Berechnung erfolgt auf Basis eines mittleren Versorgungsgrads von 5 %. In Bitburg lebten Ende 2016 rund 2.530 Einwohner, die älter als 65 Jahre sind. Somit ermittelt sich für Bitburg derzeit ein Bedarf von etwa 127 Betreuten Wohnungen ($2.530 \cdot 0,05$). Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose für Bitburg – bis 2030 wird von einem Anstieg der Bewohner über 65 Jahre auf rund 3.750 Einwohner ausgegangen – ergibt sich für das Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von Betreuten Wohnungen von etwa 180 Einheiten ($3.750 \cdot 0,05$). Dies ist ein rein rechnerischer Wert, dem in der Stadt Bitburg ein hoher Anteil von Seniorenhaushalten in der eigenen Wohnung gegenübersteht, die ambulante Betreuungsleistungen nutzen.

³⁹ basierend auf Auswertungen von Terragon

6.8 Wohnungsbedarfsprognose Bitburg

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde eine quantitative Wohnungsbedarfsprognose vorgenommen. Der Prognosehorizont reicht bis 2030 und bezieht sich auf das Basisjahr 2016.

Methodische Basis dieser Wohnungsbedarfsprognose ist eine Haushaltsprognose von bulwiengesa, die auf Angaben zur Entwicklung und Struktur von Privathaushalten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beruht.

Komponenten der Wohnungsbedarfsprognose	
Ersatzbedarf	Bedarf an Wohnungen, der die Kompensation des Abgangs und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Die Berechnung erfolgt über die Umlegung der Ersatzbedarfsquote auf den Wohnungsbestand.
Zusatzbedarf	Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Entwicklung der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl), berechnet aus der Haushaltsentwicklung und der Zielquote, ableitet.
Nachholbedarf	Bedarf an Wohnungen besteht bereits im Status quo, da der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende Nachfrage nicht decken kann (Abgleich des Wohnungsbestands mit um die Zielquote bereinigten Haushaltszahlen).

Anhand von Annahmen zur Mobilitätsreserve, Untermietverhältnissen und Zweitwohnungsnachfrage errechnet sich ein quantitativer Bedarf an Wohnungen, der sich aus der Veränderung der Haushalte ergibt (Zusatzbedarf). Durch altersbedingte und sonstige Weise entstandene Mängel sowie durch die Zusammenlegung von Wohneinheiten entsteht ein Ersatzbedarf der dem Markt entzogenen Wohneinheiten.

Schließlich kann sich ein Nachholbedarf bilden, wenn die aktuelle Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht durch das aktuelle Wohnungsangebot gedeckt werden kann. Somit führt die Behebung des Nachholbedarfs zu einer Annäherung des Angebots an die Nachfrage und zu einer Entspannung der Marktsituation.

Mittels einer Verrechnung der drei Bedarfskomponenten, die unterschiedliche Einflüsse beschreiben, erhält man den gesamten quantitativen Wohnungsbedarf, welcher als Anzahl der Wohneinheiten dargestellt wird.

Bedarf im Landkreis Bitburg-Prüm

Für den Landkreis Bitburg-Prüm ergibt sich ein Wohnungsbedarf, der sich aus den zwei Bedarfskomponenten Ersatzbedarf und Zusatzbedarf speist. Ein Nachholbedarf besteht nicht. Der prognostizierte Zusatzbedarf wird hauptsächlich durch die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße getragen, da sich gemäß der Bevölkerungsprognose ab 2021 die Einwohnerzahlen im Landkreis Bitburg-Prüm rückläufig entwickeln werden. Die positive Haushaltsentwicklung ergibt sich durch den Anstieg der Single- und Zwei-Personen-Haushalte, während für die Mehr-Personen-Haushalte eine rückläufige Entwicklung prognostiziert wird.

Wohnungsbedarfsprognose Landkreis Bitburg-Prüm nach Komponenten				
	Nachholbedarf	Ersatzbedarf an WE	Zusatzbedarf an WE	Gesamtbedarf WE
2018-2030	0	1.089	1.516	2.604
Bedarf p.a.	0	84	117	201

Insgesamt besteht im Landkreis Bitburg-Prüm im Prognosezeitraum von 13 Jahren (2018 bis 2030) ein jährlicher Bedarf von 201 Wohneinheiten. Differenziert nach den herangezogenen Bedarfskomponenten ergeben sich 84 Wohneinheiten p. a. als Ersatzbedarf und 117 Wohneinheiten p. a. als Zusatzbedarf.

Bis zum Jahr 2020 besteht noch ein Bedarf im Landkreis von rd. 300 Wohneinheiten p.a. Danach sinkt der Bedarf aufgrund des prognostizierten Einwohnerrückgangs im Landkreis Bitburg-Prüm schrittweise ab auf nur noch rd. 100 Wohneinheiten in 2030.

Wohnungsbedarfsprognose für Bitburg

Nachfolgend wird der Bedarf für die Stadt Bitburg in Analogie zum ermittelten Wohnungsbedarf für den Landkreis Bitburg-Prüm heruntergebrochen. Dabei wird unterstellt, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße analog zu den Prognosedaten des Landkreises Bitburg-Prüm verändert. Eine weitere Größe stellt die Prognose der Einwohnerzahlen dar. Für Bitburg ist im Gegensatz zum Landkreis eine positive Entwicklung prognostiziert. Im Vergleich zum Landkreis Bitburg-Prüm, der bis 2030 rd. -3,6 % seiner Einwohner verliert, wächst die Einwohnerzahl in Bitburg um 5,3 % an. Aus den beiden Komponenten Einwohnerzuwachs und Zuwachs der Anzahl der Haushalte ermittelt sich der Zusatzbedarf. Auf die Stadt Bitburg entfallen rd. 15 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Bitburg-Prüm. Dieser Faktor wurde auf den ermittelten Ersatzbedarf im Landkreis Bitburg-Prüm entsprechend übertragen.

Insgesamt ermittelt sich auf diese Weise ein Basisbedarf von 835 Wohneinheiten bzw. 64 Wohnungen p.a. in den kommenden 13 Jahren.

Dabei sind jedoch folgende Aspekte noch zu berücksichtigen:

1. Die positiven Effekte aufgrund der Grenznähe zu Luxemburg und das sich dadurch ergebende zusätzliche Einwohnerpotenzial auch bedingt durch die gute Arbeitsmarktsituation in der Region sind in den Prognosen noch nicht berücksichtigt. Dafür wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 10 % angesetzt.
2. Sich ergebende Überlauftreffekte u.a. aus dem Raum Trier oder anderen deutschen Regionen auch aufgrund des hohen Wohnungsangebotes auf dem Entwicklungsareal Housing. Dafür wird ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 5 % in die Modellrechnung eingestellt.

Marktdäquate Prognose des Wohnungsbedarfes für die Stadt Bitburg							
	Basisbedarf Bitburg lt. Prognose Anzahl WE				Exogene Effekte/ Wachstumskomponente		Gesamt- bedarf WE
	Nachhol- bedarf	Ersatz- bedarf	Zusatz- bedarf	Gesamt	Positive Entw. Lu- xemburg/Ar- beitsplatzeffekte + 10 %	Überlauftreffekte + 5 % auf Basisvari- ante	
2018- 2030	0	160	674	835	+ 83	+ 42	960
WE p.a.		12	52	64	7	3	74

Berechnungen bulwiengesa

Unter Berücksichtigung der exogenen bzw. Wachstumskomponenten ermittelt sich ein Bedarf von zusätzlich 125 Wohneinheiten in den kommenden 13 Jahren bzw. 10 Wohneinheiten p.a. Insgesamt beläuft sich der ermittelte Bedarf auf 960 Wohneinheiten in 13 Jahren bzw. 74 Wohneinheiten im Mittel p.a.

Bautätigkeit in Bitburg und im Landkreis Bitburg-Prüm								
Bitburg					Landkreis Bitburg-Prüm			
Fertigstellung					Fertigstellung			
inkl. Bestands- maßnahmen		Neubau			inkl. Bestands- maßnahmen		Neubau	
WE Gesamt	WE Ge- samt	davon WE mit 1-2WE	davon WE mit 3+WE		WE Gesamt	WE Ge- samt	1-2 WE	3+WE
2011	60	55	36	19	500	409	341	72
2012	186	179	55	124	600	522	349	173
2013	142	138	52	86	489	404	267	137
2014	100	83	37	46	508	374	293	81
2015	98	96	49	47	466	371	293	78
2016	117	101	66	35	399	338	234	104
2017	152	150	67	83	496	265	160	425
Ø p.a.	122	115			494	383		
Ant. am LK	25 %	30 %			100 %			
Prognose								
Wohnungsbedarf Stadt Bitburg					Wohnungsbedarf LK Bitburg-Prüm			
Bedarf	Basisbedarf	Wachstums-kom- ponente		Gesamt				
2018- 2030	835	83	42	960	2.604			
Anteil am LK	32 %				100 %			

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz und Berechnungen bulwiengesa

Bedingt durch die prognostizierte positive Einwohnerentwicklung in Bitburg steigt der Anteil der Stadt Bitburg am ermittelten Bedarf für den Landkreis auf 32 % an.

In anderen Städten haben sich für preisgedämpftes Wohnen in unterschiedlichen Formen und Ausprägungen (einschließlich gefördertem Wohnungsbau und dem Bau von Sozialwohnungen) Quoten von 20 bis 30% beim Neubau als nachfragegerecht erwiesen. Da die Wohnungsmieten in Bitburg jedoch deutlich unter denen größerer Städte liegen, die Eigentumsquote vergleichsweise hoch ist und die Arbeitslosenquote sehr gering, ist für die Stadt Bitburg ein Wert von max. 20% als marktverträglich anzusetzen.

Gegenüber den Wohnbaumaßnahmen in den vergangenen 7 Jahren liegt der ermittelte Bedarf sowohl in der Basisvariante mit 64 Wohnungen p.a. als auch unter Berücksichtigung der exogenen Wachstumseffekte mit 74 Wohneinheiten p.a. deutlich unter der Bautätigkeit der vergangenen Jahre.

6.9 Ableitungen für das Housing-Areal

Das Housing-Areal könnte bis zu ca. 55 bis 60 % des ermittelten Wohnungsbedarfes binden. Daraus ergibt sich ein Potenzial von ca. 460 bis 500 Wohnungen für das Untersuchungsareal in der Basisvariante bzw. 530 bis 580 Wohneinheiten inkl. der Wachstumskomponente.

Dies setzt allerdings auch voraus, dass nicht alle im FNP als potenzielle Wohnbauflächen dargestellten Flächen kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden, um die Nachfrage auf das Areal-Housing zu lenken.

Es sollte eine gemischte Wohnstruktur geschaffen werden, mit einem Mix aus Geschosswohnungsbau, teils unter Einbindung bzw. Sanierung der bestehenden Bausubstanz und auch durch Neubauten sowie neue Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Wie die Recherchen ergeben haben, besteht auch ein Bedarf an preisgünstigen Wohnungen und auch an Wohnungen mit Sozialbindung. Lediglich 36 Wohnungen weisen in Bitburg noch bis 2020/2021 eine Sozialbindung auf. Daher sollte auch ein Anteil an geförderten, preisgünstigen Wohnungen bzw. Sozialwohnungen beigemischt werden, wobei bei der Umsetzung darauf zu achten ist, dass keine Ghattobildung entsteht. Die Wohnungen sollten daher im Entwicklungsgebiet verteilt geschaffen werden. Wir schlagen vor, bis zu ca. 20 % der Wohnungen in Form von gefördertem bzw. preisgünstigem Wohnungsbau zu realisieren.

Das Landeswohnraumfördergesetz (LWoFG) und die Förderbedingungen des Landes Rheinland-Pfalz geben den Rahmen vor. Bitburg ist in die Mietenstufe 4 eingruppiert. Danach sind die Mieten für Haushalte mit geringem Einkommen auf 5,35 Euro/qm begrenzt und für Haushalte über der Einkommensgrenze auf 5,95 Euro/qm.

Zudem sollten auch kleinere Wohnungen angeboten werden, Bedarf besteht sowohl bei jungen Menschen (Ausbildung) als auch bei Senioren.

Des Weiteren sollten auch Betreute Wohnungen entstehen, ggf. in Verbindung mit einem Pflegeheim.

Auch im Verschnitt mit der Wohnungsbedarfsprognose, der Auswertung der vorliegenden Daten und Statistiken sowie der Marktrecherchen ergibt sich folgender Wohnungsmix. Dabei sind Bandbreiten angegeben – auch um potenziellen Investoren Spielraum bei der Entwicklung zu geben:

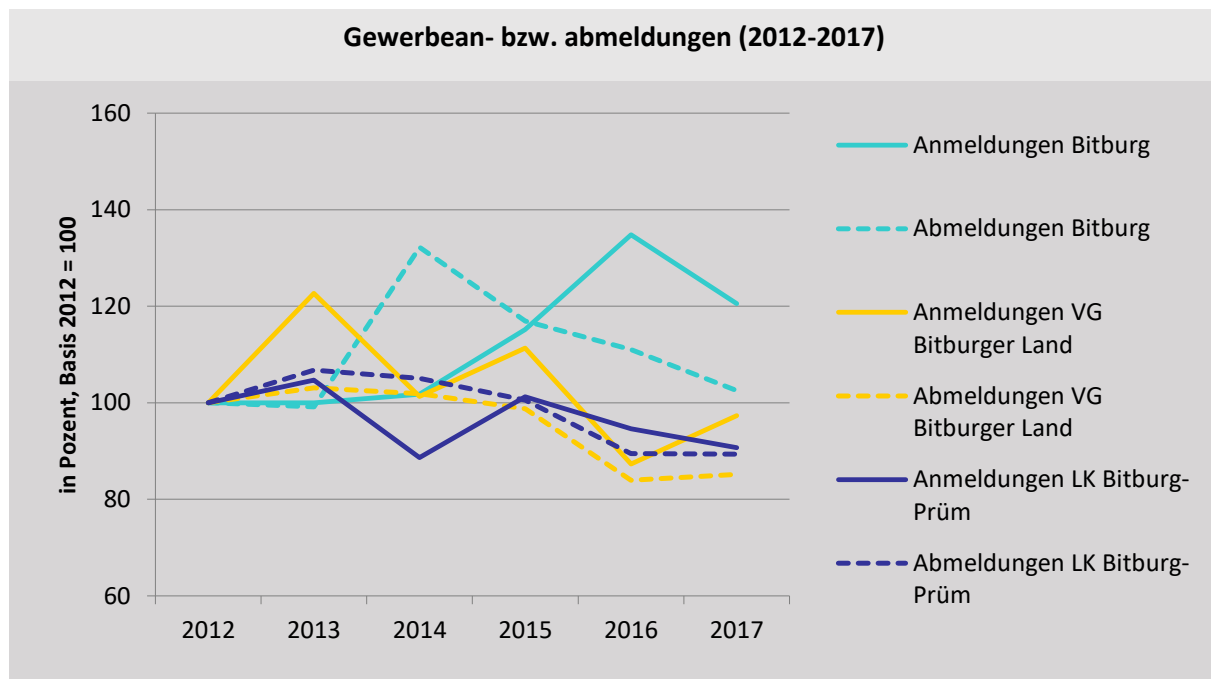
Zielgruppe	Wohnstruktur-/mix	Anteil von ... bis ... in %	
Familien mit Kindern, Paare; alle Altersgruppen	Ein-/Zweifamilien- u. Doppelhäuser (Grundstücke ca.700 bis 900 qm), Reihen- u. Kettenhäuser (Grundstücke ca. 250 bis 350 qm)	40	45
Familien mit Kindern, Paare; Alleinstehende, alle Altersgruppen	MFH, schwerpunktmäßig 2- bis 3-, aber auch 4-/5-Zimmer-Wohnungen; Wohnflächen von ca. 50 bis ca. 120 qm	45	45
	<i>davon Anteil preisgünstiges Wohnen</i>	10	12
Alleinstehende, Auszubildende etc., alle Altersgruppen	MFH, 1- bis 2- Zi-Wohnungen mit ca. 35 bis ca. 50 qm Wohnfläche	10	15
	<i>davon Anteil preisgünstiges Wohnen</i>	5	8
Senioren	Betreutes Wohnen	5	5

Für die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sollten Grundstücke mit Flächen von ca. 700 qm bis 900 qm eingeplant werden, was den typischen und nachgefragten Grundstücksgrößen in Bitburg entspricht.

Laut den durchgeführten Expertengesprächen sowie eigener Recherchen werden derzeit in Bitburg keine Reihen- und Kettenhäuser im Neubau angeboten. Laut Aussagen der Experten würde dieser Produkttyp auch nicht nachgefragt. Um jedoch unterschiedlichen Bedarfen und Nachfragen gerecht zu werden, würden wir trotzdem empfehlen, auf einer Teilfläche auch modern gestaltete Ketten- und/oder Reihenhäuser anzubieten, auch um die durchaus wachsende Nachfrage nach kleineren Grundstücken bzw. Gärten ebenfalls bedienen zu können.

7 IMMOBILIENMARKTANALYSE GEWERBE

7.1 Marktkennzahlen Gewerbemarkt



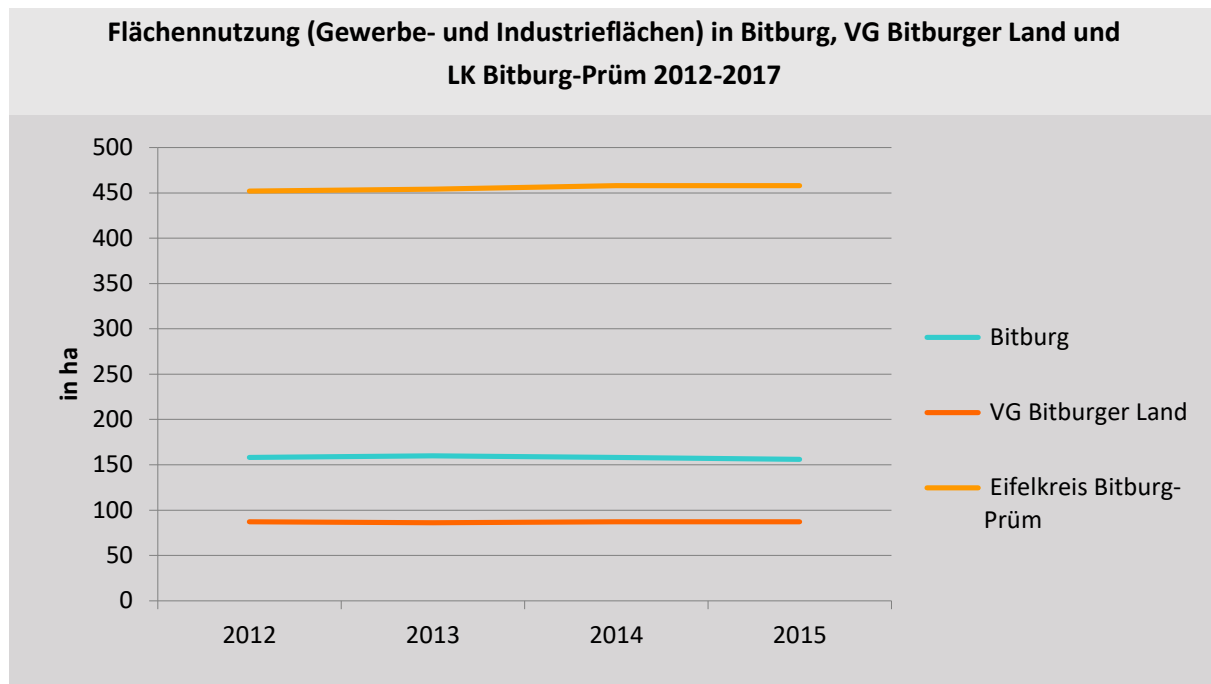
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

In der Stadt Bitburg wurden über die letzten Jahre hinweg jährlich rd. 100 Gewerbebetriebe angemeldet. Mit 151 Gewerbeanmeldungen stellt das Jahr 2016 ein Rekordjahr für die Stadt Bitburg dar. In der Summe wurden aber über die letzten 6 Jahre hinweg mehr Betriebe abgemeldet als angemeldet. Die konjunkturell gute wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland macht sich aber auch in Bitburg und im LK Bitburg-Prüm bemerkbar, da in den beiden letzten Jahren die Neuanmeldungen die Abmeldungen deutlich überstiegen.

Besonders in den Branchen Handel, Höhere Dienstleistungen (Freiberufe, wissenschaftliche und wirtschaftliche Dienstleistungen) und Sonstiges (Kunst, Unterhaltung, Sonstige Dienstleistungen, Grund- und Wohnungswesen) liegen hohe Gewerbeanmeldungen im Zeitverlauf in der Stadt Bitburg vor.

Wie auch die Expertengespräche ergeben haben, besteht in Bitburg im Gegensatz zu Trier aufgrund der fehlenden universitären Bildungseinrichtung keine universitätsgetragene Start-Up Szene.

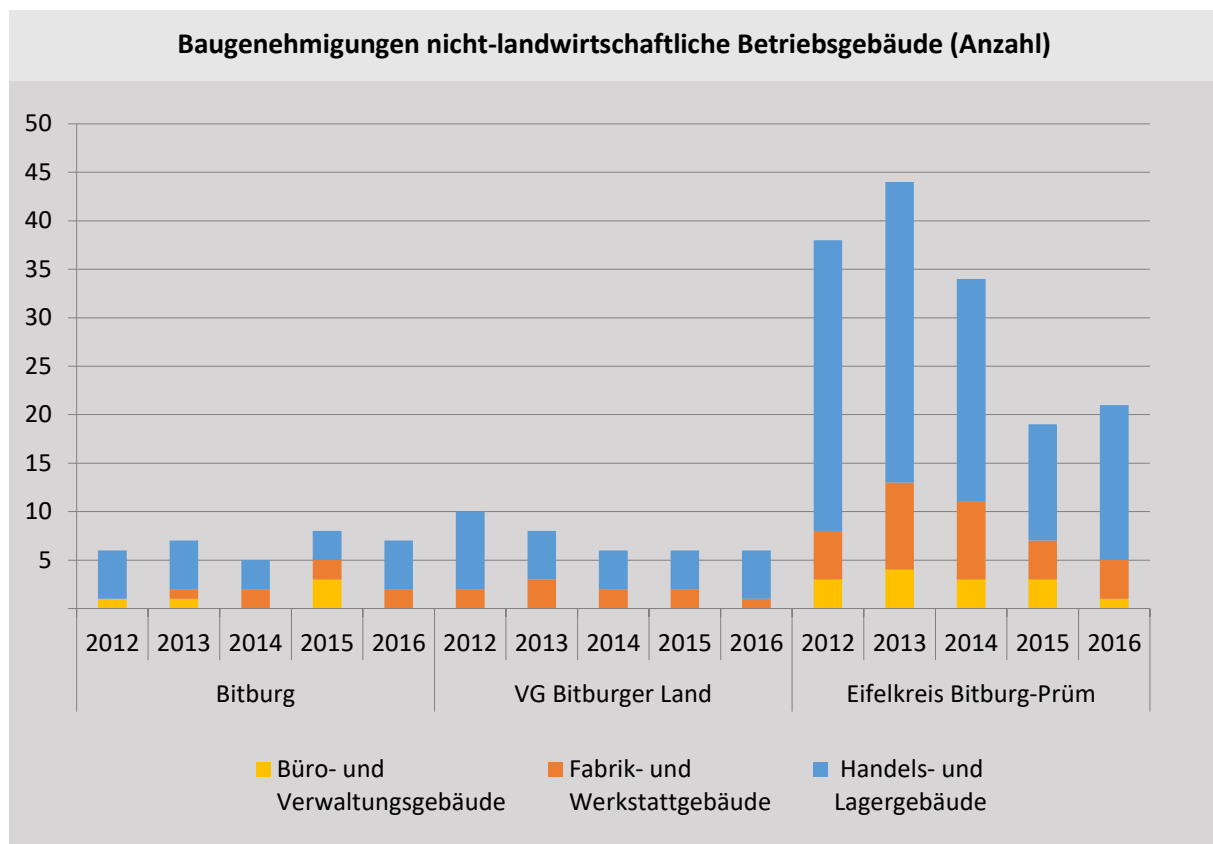
7.2 Flächennutzung (Gewerbe- und Industrieflächen)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Ein großer Standortvorteil für die Stadt Bitburg bzw. dem Landkreis Bitburg-Prüm ist die große Verfügbarkeit an Gewerbe- und Industrieflächen. Insgesamt verfügt der LK Bitburg-Prüm über rd. 458 ha Gewerbe- und Industrieflächen. Rd. ein Drittel der Gesamtfläche entfällt dabei auf die Stadt Bitburg, in der VG Bitburger Land stehen demgegenüber im Jahr 2015 nur rd. 87 ha an Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

7.3 Baugenehmigungen von nicht-landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden



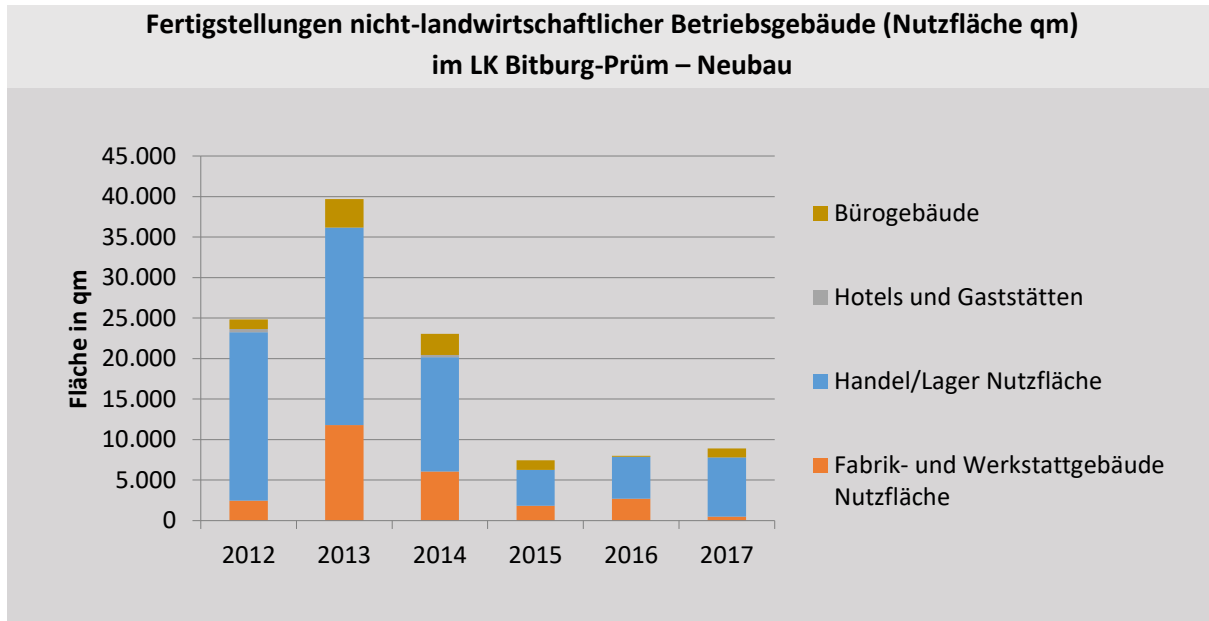
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistik der Baufertigstellungen

Insgesamt liegt die Bauaktivität für Gewerbeimmobilien in Bitburg und in der VG Bitburger Land auf einem niedrigen Niveau. Im Zeitraum von 2012 bis 2016 wurden 5 Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude erteilt. Im gesamten LK Bitburg-Prüm liegt die Zahl der genehmigten Büro- und Verwaltungsgebäude bei lediglich 14 Gebäuden.

Eine höhere, wenngleich immer noch auf niedrigem Niveau stattfindende Bauaktivität entfiel auf Fabrik- und Werkstattgebäude. Im Durchschnitt erfolgen in der Stadt Bitburg jährlich rd. 2 Baugenehmigungen für Fabrik- und Werkstattgebäude. In einer ähnlichen Größenordnung fallen die jährlichen Genehmigungszahlen in der VG Bitburger Land aus.

Im Vergleich zu den niedrigen Zahlen bei Büro- und Verwaltungsgebäuden und Fabrik- und Werkstattgebäuden überwiegen die Baugenehmigungen für Handels- und Lagergebäude sowohl in der Stadt Bitburg als auch auf der Ebene des LK Bitburg-Prüm. Im Zeitraum von 2012 bis 2016 entfielen rd. 71 % der Baugenehmigungen auf Handels- und Lagergebäude im LK Bitburg-Prüm.

7.4 Fertigstellungen von nicht-landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz; Statistik der Baufertigstellungen, Neubau

Die geringen Genehmigungszahlen spiegeln sich auch in den geringen Fertigstellungen der unterschiedlichen Gebäudearten nach Nutzflächengrößen im Zeitraum von 2015 bis 2017 wieder. Im gesamten Landkreis Bitburg-Prüm wurden im Zeitraum 2015 bis 2017 aufgeteilt auf die Gewerbeimmobilien (Büro, Hotels, Handel/Lager und Fabrik/Werkstattgebäude) jährlich weniger als 10.000 qm Nutzfläche neu errichtet. In den Jahren 2012 bis 2014 lag das Neubauniveau im Bestand noch bei über 20.000 qm Nutzfläche. Ähnlich entwickeln sich die Zahlen bei den Baufertigstellungen im Bestand von rd. 30.000 in den Jahren 2012 bis 2014 auf rd. 10.000 qm NF in den Folgejahren.

Ein wesentlicher Treiber der Neubauaktivitäten ist die Branche Handel. Der Spitzenwert der Neubauentwicklungen im Jahr 2013 ist unter anderen auf die Projektentwicklung Limbourgs Hof am Rautenberg in der Stadt Bitburg mit den Nutzern dm Drogeriemarkt, Euronics und Edeka mit über 4.000 qm Nutzfläche zurückzuführen. Ohne das Segment Handel liegt das Neubauvolumen zwischen 1.600 und 3.000 qm in den Jahren 2014 bis 2017.

Die Neuentwicklung von Büroflächen liegt im LK Bitburg-Prüm auf einem niedrigen Niveau von rd. 1.600 qm Nutzfläche im jährlichen Durchschnitt im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2017. Einzelentwicklungen wie das Büroprojekt des Projektentwicklers Faco ragen aus dem Markt deutlich heraus und führen zu einer Übergewichtung. In den letzten drei Jahren wurden durchschnittlich lediglich rd. 1.000 qm Nutzfläche im Segment Büro im Landkreis fertiggestellt.

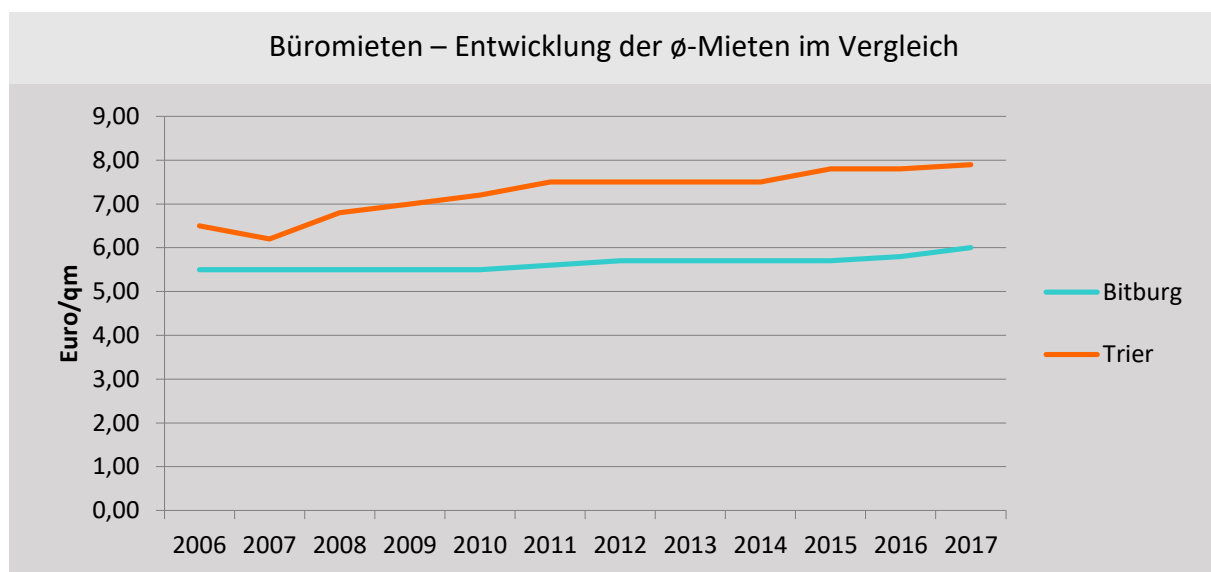
Auch die Bauaktivität von Fabrik- und Werkstattgebäuden hat im Zeitverlauf abgenommen. Wurden in den Jahren 2013 und 2014 noch 9 bzw. 8 Gebäude mit einem Gesamtvolumen von 11.800 bzw. 6.000 qm Nutzfläche fertiggestellt, gab es im Jahr 2017 nur noch eine Fertigstellung mit rd. 500 qm Nutzfläche.

Neue Hotel- und Gaststättenentwicklungen wurden im LK Bitburg-Prüm vor allem um die Jahrtausendwende bzw. Anfang der 2000er Jahre errichtet. Im Zeitraum von 1999 bis 2005 sind rd. 17 Betriebe mit rd. 6.400 qm Nutzfläche entstanden. Im Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2017 wurden nur noch vereinzelt neue Hotels/Gaststätten (3 Betriebe, 640 qm Nutzfläche) entwickelt. Entsprechend den Markinformationen

besteht im Bereich Hotellerie von Seiten der Unternehmerschaft in Bitburg ein Bedarf an qualifizierten Hotelbetrieben. Allerdings stellt sich auch in Bitburg die Nachfolgeproblematik in der Hotellerie.

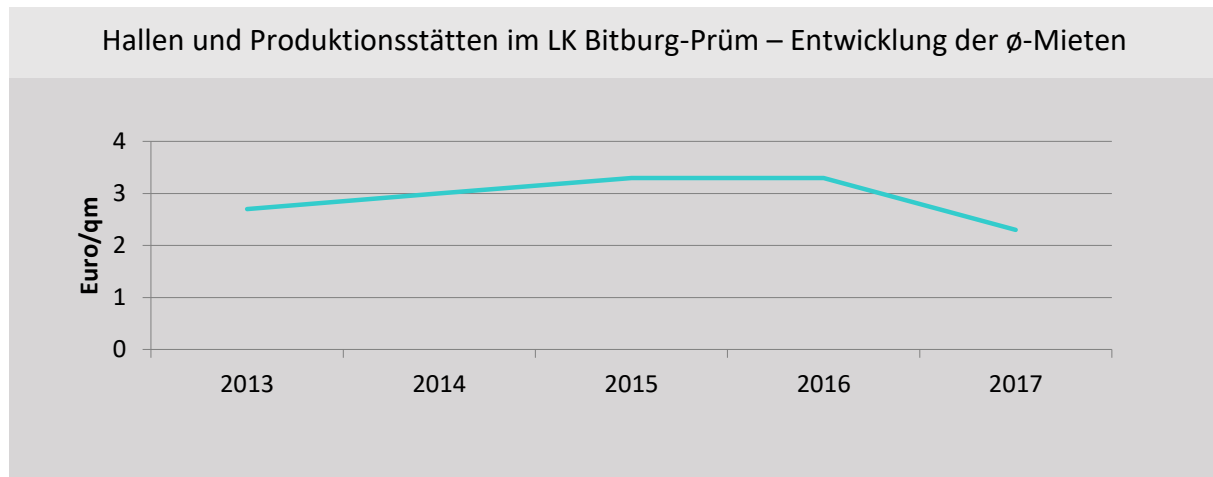
Insgesamt lag das gewerbliche Neubauvolumen bei rd. 111.000 qm Nutzfläche im Zeitraum von 2012 bis 2017.

7.5 Mietentwicklungen von Gewerbeobjekten



Quelle: RIWIS

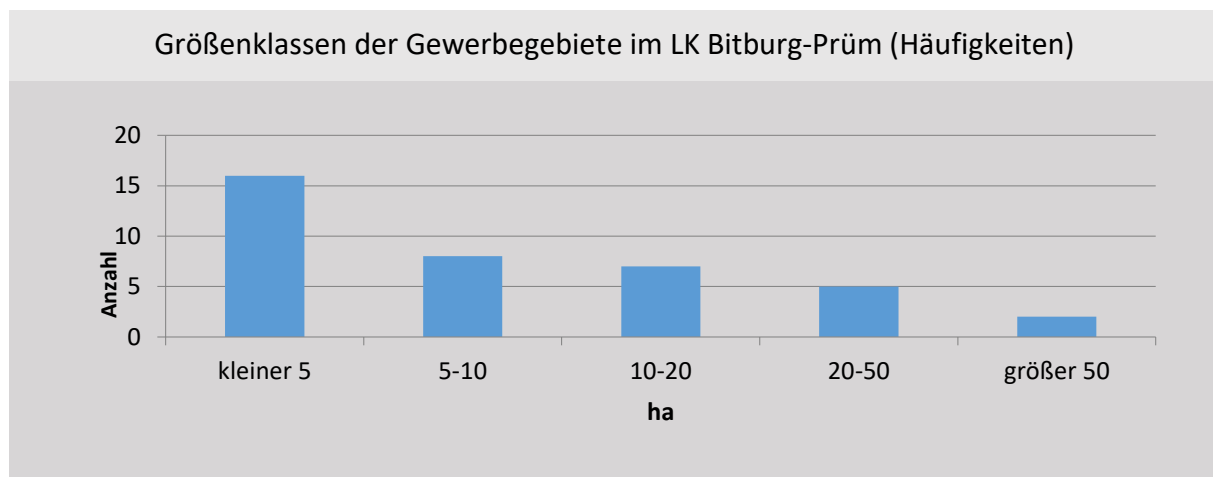
In Bitburg besteht, im Vergleich zu den Büromärkten in den Oberzentren, nur eine sehr geringe Marktdynamik. Der Vermietungsmarkt wird von einzelnen Vermietungen im Jahr geprägt, so dass für den Büroflächenumsatz keine verlässliche Zahl ausgewiesen werden kann. Neubauprojekte werden fast ausschließlich für die Eigennutzung entwickelt. Mit dem Bürogebäude Belwo in der Innenstadt ist im Jahr 2014/15 ein modernes Objekt mit Sitz für die Postbank und den Projektentwickler Faco, BEGa Steuerberatungsgesellschaft mbH und Weitere an den Markt gegangen. Zudem wurden in der Alten Kaserne Büroflächen geschaffen. Im Gegensatz zu den Durchschnittsmieten, die sich bei rd. 6 Euro/qm Mietfläche einpendeln, können die Mieten in Neubauprojekten auch deutlich darüber liegen. In der Spitze erreichen die Angebotsmieten bis zu 12,50 Euro/qm für Arztpraxen. Günstige bzw. einfache Büroflächen sind im Gewerbegebiet am Flughafen verfügbar. Nach Marktinformationen gibt es in Bitburg einige Büroleerstandsflächen, u. a. eingestreut in die Obergeschosse in der Bitburger Innenstadt, die schon seit längerer Zeit in der Vermarktung sind. Für die Entwicklung des Housing-Areals wird für den Bau eines größeren monofunktionalen Bürogebäudes aufgrund der Marktbedingungen kein ausreichendes Potenzial für eine spekulative Errichtung eines Bürogebäudes gesehen.



Quelle: Immoscout, Auswertung der Angebotsmieten (Mittelwert)

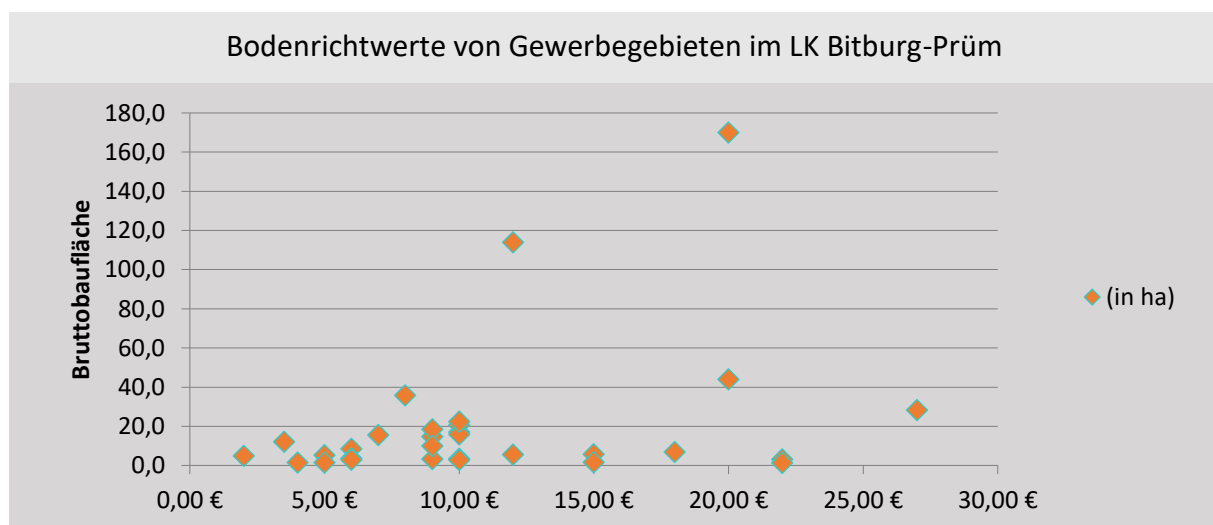
Die Mieten für Hallen und Produktionsstätten in LK Bitburg-Prüm liegen in Bereich von 2,70 bis 3,30 Euro/qm Mietfläche. Das Angebot über die Zeitspanne von 2013 bis 2017 konzentriert sich auf die großen Gewerbestandorte in Irrel, Prüm und Bitburg.

7.6 Gewerbegebiete in Bitburg und Umgebung



Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland Pfalz, 30 Gewerbegebiete mit Bodenrichtwerten, Bruttobauflächen von Strukturfördergesellschaft Bitburg-Prüm mbH

Insgesamt bestehen im LK Bitburg-Prüm rd. 38 Gewerbe- und Industriegebiete. In Bezug auf die Größenklassen ergibt sich ein differenziertes Bild. Bei 5,5 ha liegt der Median aller Gewerbe- und Industriegebiete. Rd. zwei Drittel der Gebiete ist kleiner als 6,5 ha. Größere Einheiten im LK Bitburg-Prüm sind vor allem die autobahnaffinen Areale in Badem (20,6 ha) und Fließem (35,9 ha), das Industriegebiet in Weinsheim und das grenznahe Gewerbe- und Industriegebiet Auf Zweikreuz in Irrel. Von besonderer Bedeutung sind für die Stadt Bitburg die Gewerbegebiete Merlick IV und das sehr flächenextensive Gewerbegebiet Flughafen.



Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Rheinland Pfalz, 30 Gewerbegebiete mit Bodenrichtwerten, Bruttobauflächen von Strukturfördergesellschaft Bitburg-Prüm mbH

Die Spanne der Bodenrichtwerte erstreckt sich von 3,50 Euro/qm im Gewerbegebiet Rittersdorf bis 27 Euro/qm im Gewerbegebiet Merlick IV. Von rd. zwei Drittel der 30 Gewerbe- und Industriegebiete, von denen ein Bodenrichtwert vorliegt, liegt der Bodenpreis bei bis zu 10,0 Euro/qm. Die höherpreisigen Gewerbegebiete finden sich in Prüm (bis 18 Euro/qm), Irrel (bis 20 Euro/qm), Neuerburg (bis 22 Euro) und Bitburg (bis 27 Euro) und clustern sich damit in den wirtschaftlichen Zentren des Landkreises Bitburg-Prüm.

Für die Potenzialbestimmung des Gewerbeflächenbedarfes sind vor allem die beiden Gewerbegebiete in Bitburg und zwar Merlick IV und das Flughafengebiet als besondere Wettbewerbsstandorte zu definieren. Auch die Gewerbegebiete im näheren Umfeld in Bitburg werden als wettbewerbsrelevant eingestuft. Insgesamt konnten 9 wettbewerbsrelevante Gewerbegebiete identifiziert werden.



Wettbewerbsrelevante Gewerbegebiete im Umfeld von Bitburg					
Ort	Name	Bruttofläche (ha)	Freie Fläche (ha)*	Freie Grundstücke	Potenzialfläche unerschlossen
1	Bitburg	Flugplatz	170	30	5 ja
2	Bitburg	Merlick IV	28,4	4,0	4 nein
3	Badem	IGZ	20,6	2,1	2 ja
4	Fließen	Gewerbepark	35,9	0	0 ja
5	Dudeldorf	Kollenberg	14,8	0	0 nein
6	Herforst	Gewerbegebiet	10	0	0 nein
7	Speicher	Speicher	15,7	0,7	1 nein
8	Speicher	Speicher III	22,5	14,1	0 ja
9	Irrel	Interk. Gewerbegebiet	44	0,9	teilbar ja

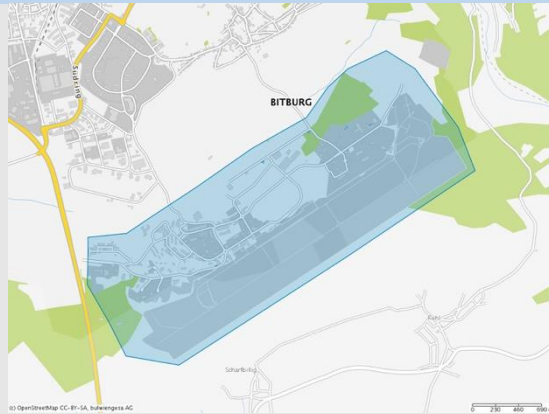
Quelle: Strukturfördergesellschaft Bitburg-Prüm mbH, Internetrecherche, Expertengespräche, *Freie Fläche= Verfügbare, bebaubare Fläche: die überplant und bereits erschlossen ist

Diese werden nachfolgend in Steckbriefen vorgestellt.

Gewerbegebiet Flugplatz Bitburg



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Bitburg	Straße:	Am Tower u.a.
Größe in ha (brutto):	170	Ausweisung:	GE, GI
Freifläche in ha:	30	Bodenrichtwert Euro/qm:	18 bis 20
Leerstand/Gebäude:	keinen	Branchenschwerpunkte:	Freizeit & Entsorgung
Erschließung:	Teils voll erschlossen	Entfernung zu Bitburg:	–

Verkehrsanbindung

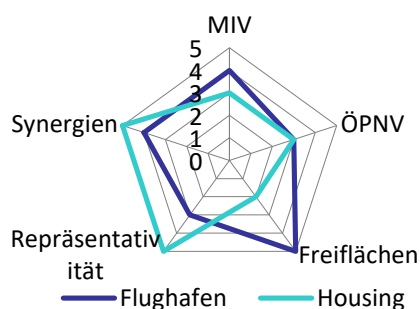
Entfernung Autobahn:	ca. 14 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	ja
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,2 km (B 51)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe (Beispiele)

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
Remondis	Entsorgung, Recycling
PSA Technology	Maschinenbau
HSR Hochdruck Schlauch+Rohr Verbindungen	Produzierendes Gewerbe
RITTER Fenster und Türen	Produzierendes Gewerbe

Stärken/Schwächen

Beschreibung



Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

- Ehemalige Nutzung als US-Flughafenareal; Konversionsareal seit 1994
- Rd. 170 Betriebe
- Mehrere B-Pläne
- Teilweise voll erschlossen
- Diverse Potenzialflächen
- Besonderheiten:
 - Eifelstern als große Hotelanlage
 - Abfallentsorgung und Recycling-Cluster
 - Großes potenzielles Flächenpotenzial
 - Inkubator für kleine Unternehmen, da günstige Flächenverfügbarkeit
 - Kontamination in Teilbereichen mit Rückständen von Flugzeugenteisungsmitteln
 - Derzeit Erstellung einer Potenzialanalyse für die Option zur Nutzung von Großteilen des Rollfeldes durch Gewerbeflächen (aktuell Biotopkartierung usw.)

Gewerbegebiet Merlick IV – Bitburg



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Bitburg	Straße:	Dieselstraße
Größe in ha (netto):	18,3	Ausweisung:	GE
Freifläche in ha:	4,5	Bodenrichtwert Euro/qm:	27
Leerstand/Gebäude:	Keinen	Branchenschwerpunkt:	Dienstleistung
Erschließung:	Voll erschlossen	Entfernung zu Bitburg:	–

Verkehrsanbindung

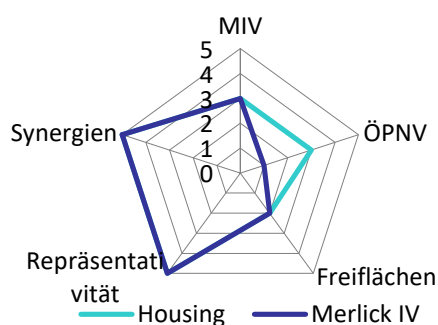
Entfernung Autobahn:	ca. 14 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,9 km (B 51)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe (Beispiele)

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
Petronik Automation	Produzierendes Gewerbe
CT Zerspanungstechnik GmbH	Produzierendes Gewerbe
Brillux GmbH & Co KG	Dienstleistung
Kurth Elektro GmbH & Co KG	Produzierendes Gewerbe

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



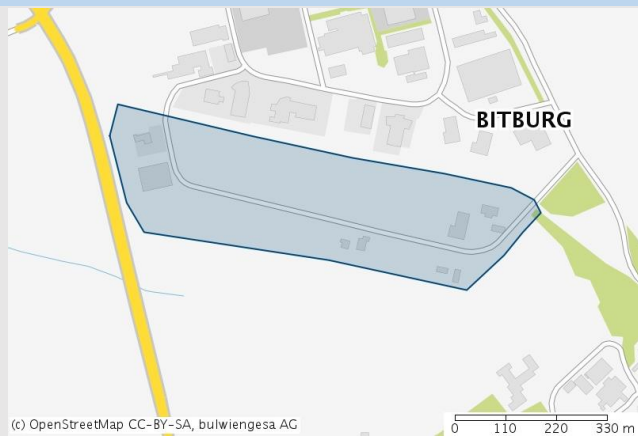
- Entwicklung des Areals ab 2005 mit Auto Nora GmbH
- Rd. 16 Betriebe
- Gewerbeansiedlungen mit bis zu 50 Mitarbeitern
- Geringe Potenzialflächen
- Besonderheiten:
 - Ergänzt den Automobilcluster Bitburg
 - Hohe Repräsentativität des Gebietes durch hohe Qualität der Bestandsgebäude
 - Ansiedlungsgebiet für expandierende Unternehmen aus dem Gewerbegebiet Flughafen Bitburg

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Industrie- und Gewerbezentrum Badem



Quelle: bulwiengesa



(c) OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa AG

Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Badem	Straße:	Raiffeisenstraße
Größe in ha (brutto):	20,6	Ausweisung:	GE
Freifläche in ha:	2,1	Bodenrichtwert Euro/qm:	10
Leerstand/Gebäude:	Keiner	Branchenschwerpunkt:	Dienstleistungen
Erschließung:	Teils erschlossen	Entfernung Bitburg:	11 km

Verkehrsanbindung

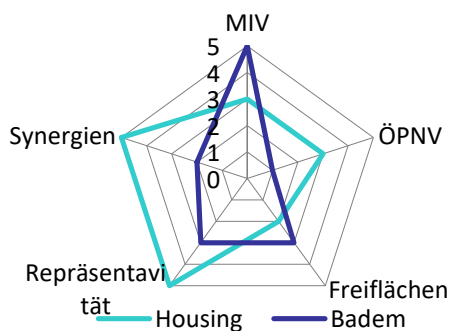
Entfernung Autobahn:	ca. 1 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,2 (B 257)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
Eifel Reifen (Inh.- Marco Haus)	Dienstleistung
Lackwerk	Dienstleistung
Reifenzentrale Becker GmbH	Dienstleistung
Vega Systems Wash Technology Germany GmbH	Produzierendes Gewerbe

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



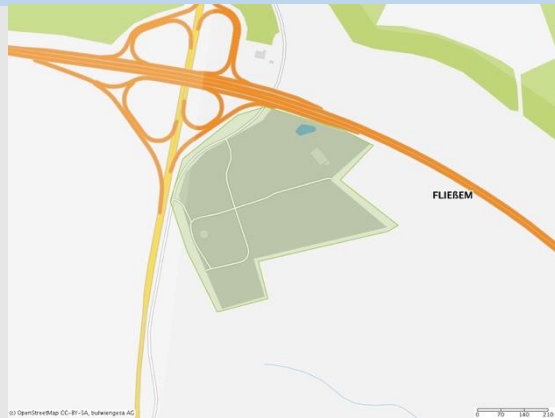
- Bebauungsplan aus dem Jahr 1999
- 7 Grundstücke zwischen 4.000 qm und 26.000 qm als Potenzialflächen
- Überwiegend kleine und mittelständische Gewerbebetriebe
- Ca. 12 Unternehmen derzeit angesiedelt
- Besonderheiten:
 - Standortvorteil der direkten Autobahnanbindung
 - Großer Solarpark am nördlichen Rand

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Gewerbepark Fließem



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Fließem	Straße:	Am Ufo
Größe in ha (brutto):	35,9	Ausweisung:	GI, GE, SO
Freifläche in ha:	0	Bodenrichtwert Euro/qm:	4-8
Leerstand/Gebäude:	keinen	Branchenschwerpunkt:	Dienstleistungen
Erschließung:	Teilerschließung	Entfernung Bitburg:	7 km

Verkehrsanbindung

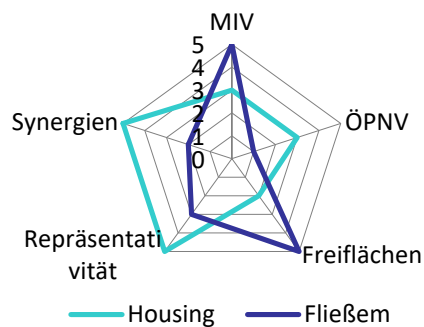
Entfernung Autobahn:	ca. 1,0 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1,0 km (B 51)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
Billen Nutzfahrzeuge GmbH	Dienstleistung
Lely Center Bitburg	Dienstleistung
Kreislaufwirtschaft Maurer GmbH & Co. KG	Dienstleistung
Luxfen GmbH	Dienstleistung

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



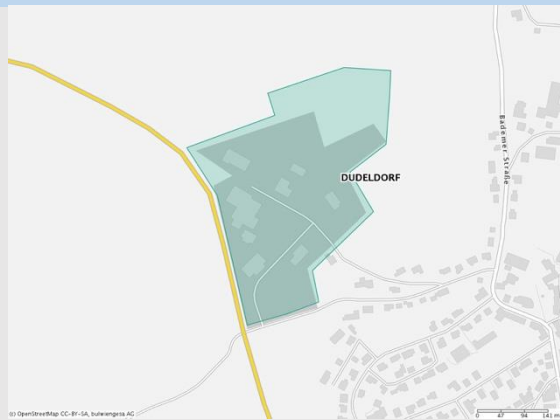
- Direkter Autobahnanschluss ermöglicht Konzeption einer Tank- und Rastanlage (im B-Plan vorgesehen)
- Rd. 8 Unternehmen am Standort
- Große Potenzialflächen vorhanden

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Gewerbegebiet Kollenberg-Dudeldorf



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Dudeldorf	Straße:	Am Kollenberg
Größe in ha (brutto):	14,8	Ausweisung:	GE
Freifläche in ha:	0,0	Bodenrichtwert Euro/qm:	9
Leerstand/Gebäude:	Keiner	Branchenschwerpunkt:	Produzierendes Gewerbe
Erschließung:	Voll erschlossen	Entfernung Bitburg:	10 km

Verkehrsanbindung

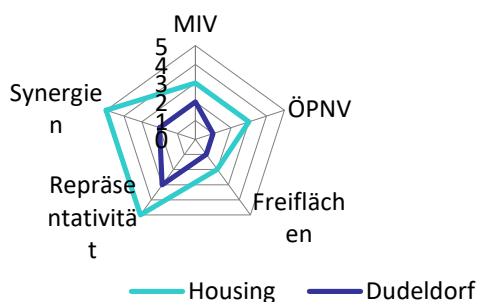
Entfernung Autobahn:	ca. 7 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,2 m (B 50)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
elm-plastic GmbH	Produzierendes Gewerbe
Gbr. Thiel GmbH	Dienstleistung
Fabry's Food & Snack GmbH & Co. KG	Produzierendes Gewerbe

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



- Kleineres Gewerbegebiet mit geringeren Flächenpotenzialen
- Die größten Unternehmen mit 190 Mitarbeitern sind der Snackhersteller Fabry's und der pharmazeutische Packungsmittelhersteller elm-plastic mit rd. 120 Mitarbeitern

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Gewerbegebiet Herforst



Quelle: bulwiengesha



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesha, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Herforst	Straße:	Beilingerstraße
Größe in ha (brutto):	10	Ausweisung:	GI
Freifläche in ha:	0,0	Bodenrichtwert Euro/qm:	9
Leerstand/Gebäude:	Einer	Branchenschwerpunkt:	–
Erschließung:	Voll erschlossen	Entfernung Bitburg:	17 km

Verkehrsanbindung

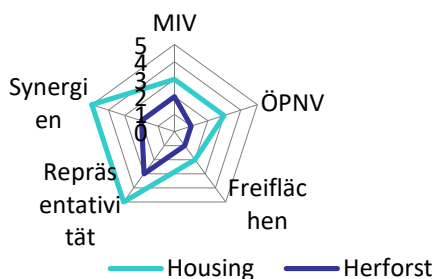
Entfernung Autobahn:	ca. 9 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	Nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 1, 3 km (B 50)	Anbindung Schiene:	Nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
Seitz Stahlbau GmbH & Co. KG	Produzierendes Gewerbe
Hawa Hansen & Wallenborn GmbH	Produzierendes Gewerbe

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



- Kleineres Gewerbegebiet mit geringem Flächenpotenzial
- Seitz Stahlbau als wesentlicher Betrieb vor Ort
- Neben den rd. 5 ansässigen Unternehmen ergänzt ein großer Solarpark das Gewerbegebiet

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Gewerbegebiet Speicher



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Speicher	Straße:	Im Niederbüsch
Größe in ha (brutto):	15,7	Ausweisung:	GI
Freifläche in ha:	0,7	Bodenrichtwert Euro/qm:	10
Leerstand/Gebäude:	keinen	Branchenschwerpunkt:	Dienstleistungen
Erschließung:	Voll erschlossen	Entfernung Bitburg:	17,0 km

Verkehrsanbindung

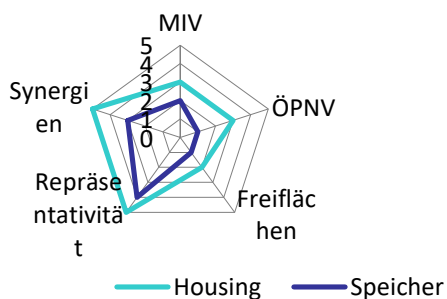
Entfernung Autobahn:	ca. 12 km (A 60)	Anbindung ÖPNV:	Nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 5,5 km (B 50)	Anbindung Schiene:	Nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
Seitz Industriebau GmbH & Co. KG	Produzierendes Gewerbe
J&S Auto Auto Parts	Dienstleistung
Elektro Elsen GmbH	Dienstleistung

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



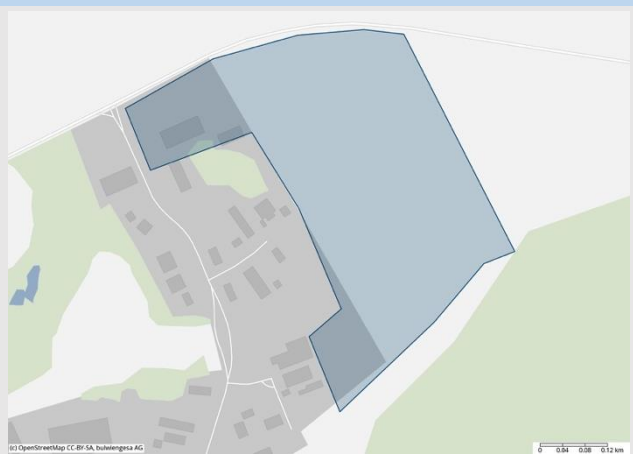
- Fast komplett durch mittelständisches Unternehmen belegtes Gewerbegebiet

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Gewerbegebiet Speicher III



Quelle: Bebauungsplan



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Speicher	Straße:	Industriestraße 22
Größe in ha (brutto):	22,5	Ausweisung:	GI
Freifläche in ha:	0	Bodenrichtwert Euro/qm:	–
Leerstand/Gebäude:	–	Branchenschwerpunkt:	–
Erschließung:	Nicht erschlossen	Entfernung Bitburg:	17,3 km

Verkehrsanbindung

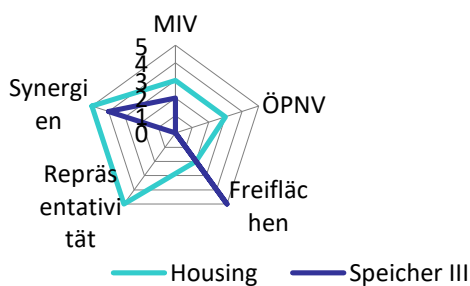
Entfernung Autobahn:	ca. 12,5 km (A60)	Anbindung ÖPNV:	nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 3,3 km (B50)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
-----------------------	------------------

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



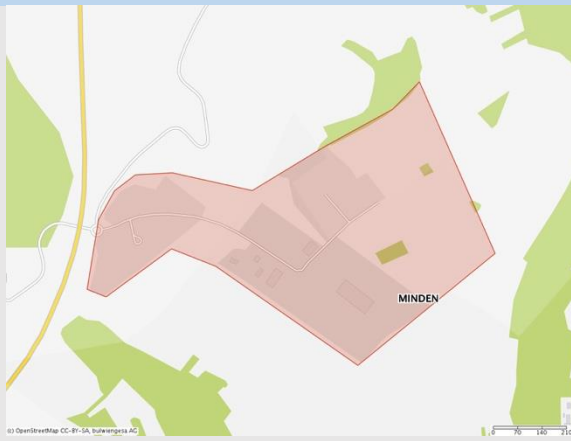
- Gewerbegebiet komplett als Industriegebiet im Bebauungsplan ausgewiesen
- B-Plan rechtskräftig seit Mai 2005
- Bisher noch keine Erschließung angelegt
- Erweitert das Gewerbegebiet in Speicher
- Im B-Plan wird auf die Dringlichkeit der Ausweisung weiterer gewerblicher Flächen hingewiesen, ausreichende Reserveflächen stehen in Speicher nicht mehr zur Verfügung

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Zentrales Interkommunales Gewerbegebiet der VG Irrel



Quelle: bulwiengesa



Quelle: Openstreetmaps, bulwiengesa, grobe Abgrenzungsskizze

Keyfacts

Ort:	Irrel	Straße:	Am Zweikreuz
Größe in ha (brutto):	44,0	Ausweisung:	GE, Gle
Freifläche in ha:	0,9	Bodenrichtwert Euro/qm:	3-20
Leerstand/Gebäude:	Keinen	Branchenschwerpunkt:	
Erschließung:	Voll erschlossen	Entfernung Bitburg:	18 km

Verkehrsanbindung

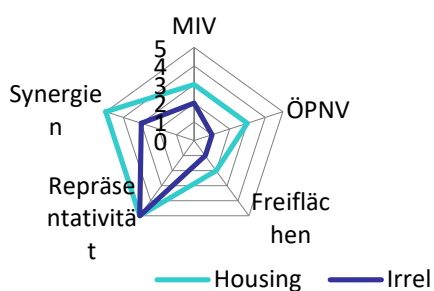
Entfernung Autobahn:	ca. 21 km (A64)	Anbindung ÖPNV:	nein
Entfernung Bundesstraße:	ca. 0,2 m (B257)	Anbindung Schiene:	nein

Leitbetriebe

Name des Unternehmens	Wirtschaftszweig
WK Beton GmbH	Produzierendes Gewerbe
Kohl Rent GmbH	Dienstleistung
Inbau Metal	Produzierendes Gewerbe

Wettbewerbsrelevanz

Beschreibung



- Grenznahes Gewerbe- und Industriegebiet mit sehr geringer Flächenverfügbarkeit
- Charakter des Gebietes vergleichbar mit den Strukturen des Gewerbegebietes Merlick

Skala: von 1 unzureichend, 5 hervorragend

Die Gewerbegebiete weisen neben den differenzierten Lagequalitäten auch unterschiedliche Flächenverfügbarkeiten auf. Zu unterscheiden sind die autobahnaffinen Gewerbegebiete Fließem und Badem mit noch großen Flächenreserven für Gewerbeneuansiedlungen und die an Gemeinden angelagerten kleineren Gewerbegebiete in Herforst, Speicher und Dudeldorf, die fast vollständig belegt sind und nur noch über wenige Flächen verfügen.

Ein entscheidendes Ansiedlungskriterium ist die Repräsentativität des Gewerbestandorts, die sich zum einen über die Gebäudestrukturen sowie die ansässigen Gewerbebetriebe im Umfeld definiert und zum anderen ist die Nähe zu bedeutenden Siedlungskernen von Bedeutung. Von hoher Attraktivität ist das interkommunale Gewerbegebiet Irrel, das bereits fast vollständig belegt ist. Nach Marktinformationen wurde bei der Ansiedlung der Unternehmen speziell auch auf die jeweilige Branche und Repräsentativitätseffekte der Neuansiedlungen geachtet.

Ebenfalls von sehr guter Lagequalität und Struktur ist das Gewerbegebiet Merlick IV in Bitburg. Einige Flächenpotenziale sind dort zwar noch vorhanden, in den letzten Jahren konnten hier jedoch erfolgreich diverse Unternehmen angesiedelt werden. Neben der Neugründung aus Bitburg heraus haben auch einige das Gewerbegebiet Bitburg Flughafen als Inkubationsstandort genutzt und bei erfolgreicher Geschäftsentwicklung ihren Betrieb in das Gebiet Merlick IV verlagert. Ein wesentlicher Anstoß zur Verlagerung von Gewerbeunternehmen in das Gebiet Merlick IV waren auch die strukturalpolitischen Ordnungsmaßnahmen der Gewerbeflächen auf dem Flugplatzareal.

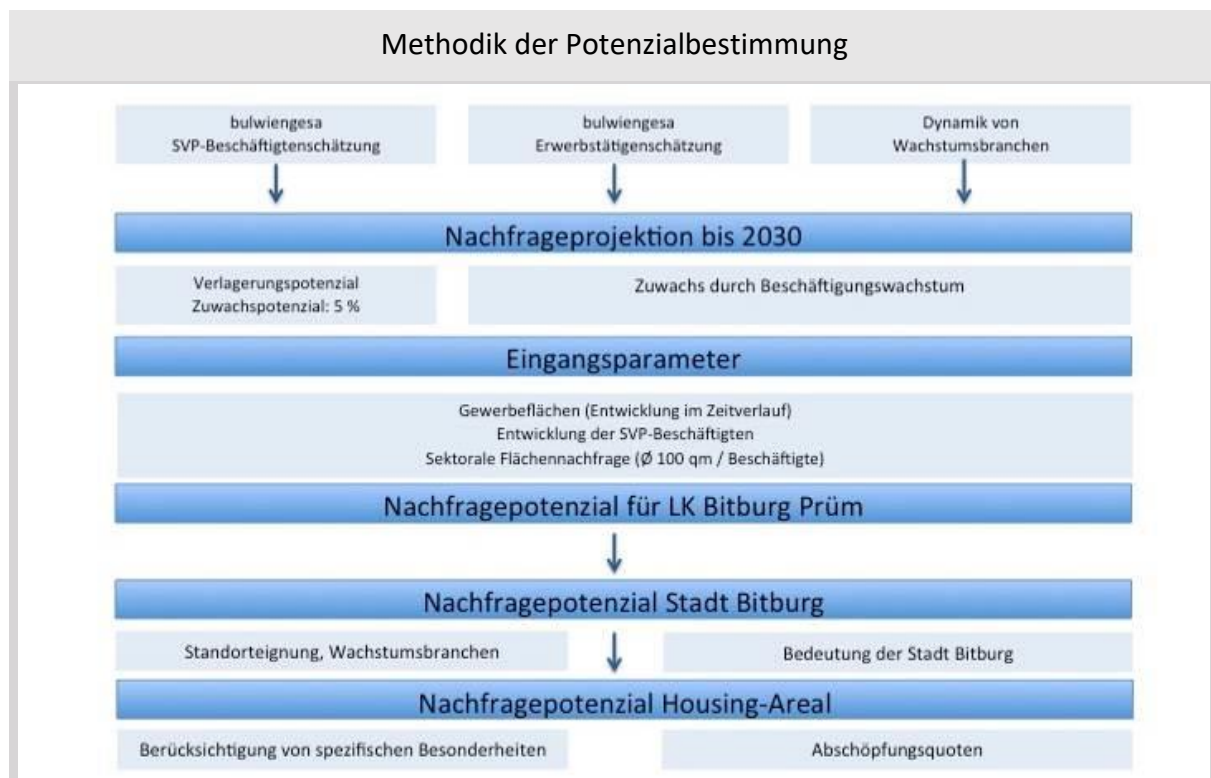
Für einige Unternehmen stellt auch die Nachhaltigkeit bzw. Werthaltigkeit des Standorts Bitburg ein zentrales Argument für die Verlagerung aus dem Umland in das Gewerbegebiet Merlick IV dar. Im Rahmen der Nachfolgeregelungen ist die Veräußerung des Betriebs in Bitburg erfolgsversprechender als in kleineren Orten im Umland.

Das größte Gewerbeflächenpotenzial bietet das Flughafenareal Bitburg. Das Konversionsgebiet kann aufgrund seiner Größe in unterschiedliche Schwerpunktcluster unterteilt werden. Im östlichen Bereich sind spezialisierte Entsorgungs-/Recyclingbetriebe angesiedelt. Im westlichen Teil des Gesamtareals konzentrieren sich Hotel und büroflächenaffinere Gewerbebetriebe. Mit rd. 50 ha verteilt über das Gebiet besteht eine sehr große Potenzialreserve für größere Betriebsansiedlungen. Zusätzlich besteht am Flughafen weiterhin eine Flugbetriebserlaubnis, die unter anderem von einem Freizeitunternehmen genutzt wird, das Fallschirmsprünge anbietet. Derzeit steht die Nutzbarmachung eines Großteils der Landebahn mit rd. 160 ha zur Diskussion. Aufgrund von Naturschutzthematiken (Magerwiesen) und der Kontamination durch Flugzeugenteisungsmittel wird eine Restriktionsanalyse erstellt, die anhand von Biotopkartierungen die künftigen Potenzialflächen aufzeigen soll. Sollte eine Entwicklung des Areals möglich sein, wäre dies eine der größten zusammenhängenden gewerblichen Potenzialflächen in Rheinland-Pfalz. Zukünftig könnte in diesem Bereich eine großflächige Ansiedlung eines flächenextensiven Unternehmens ermöglicht werden.

Gemeinsamkeiten und Trends bei der Gewerbeflächenentwicklung lassen sich in der Gesamtschau auf folgende Punkte konkretisieren:

- Die Nachfrage nach Gewerbeflächen wird von kleineren Unternehmen dominiert
- Vorzugsweise werden Flächengrößen von 4.000 bis 5.000 qm nachgefragt
- Einfache Gewerbegebiete mit geringen bis durchschnittlichen Lagequalitäten (Flughafen, Badem, Fließem) weisen noch hohe Flächenpotenziale auf.
- Hochwertige Gewerbeflächen mit guter Anbindung an Gemeinden und Städte verfügen nur noch über ein geringes bis mäßiges Gewerbeflächenpotenzial.

7.7 Nachfrageprojektion



Quelle: bulwiengesa

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs für Gewerbegebäude (Nutzfläche) wird anhand der Prognose der SVP-Beschäftigten bzw. der Erwerbstätigen nach Branchen ein zusätzlicher Bedarf für Gewerbeimmobilien für den Landkreis ermittelt. Allgemein kann ein Flächenbedarf von rd. 100 qm NF für einen SVP-Beschäftigten angenommen werden. Die Quote zeigt sich auch bei Betrachtung der neugebauten Gewerbegebäude im LK Bitburg-Prüm von 2012 bis 2017 mit rd. 111.000 qm Nutzfläche und der Zunahme um rd. 1.160 SVP-Beschäftigte (rd. 97 qm NF/SVP Beschäftigten)⁴⁰. Unterschieden wird bei der Prognose zusätzlich in sektorale Nachfrageunterschiede bei der Fläche. Bei SVP-Beschäftigten im Bereich Logistik wird ein Ansatz von 250 qm NF unterstellt, wohingegen die Flächennachfrage bei büroaffinen Branchen (Finanzen, TMT, höhere Dienstleistungen) mit 50 qm NF/Beschäftigten kalkuliert wird.

Über Zusatzpotenziale werden auch Verlagerungen von Unternehmen von außerhalb in den Landkreis Bitburg-Prüm unterstellt. Über die Bedeutung der Stadt Bitburg im Landkreis Bitburg wird zunächst der Bedarf für die Stadt Bitburg ermittelt. Anschließend wird auf das Absorptionspotenzial des Housing-Areals abgestellt, um die Potenzialfläche für Gewerbebetriebe auf dem Entwicklungsareal zu prognostizieren.

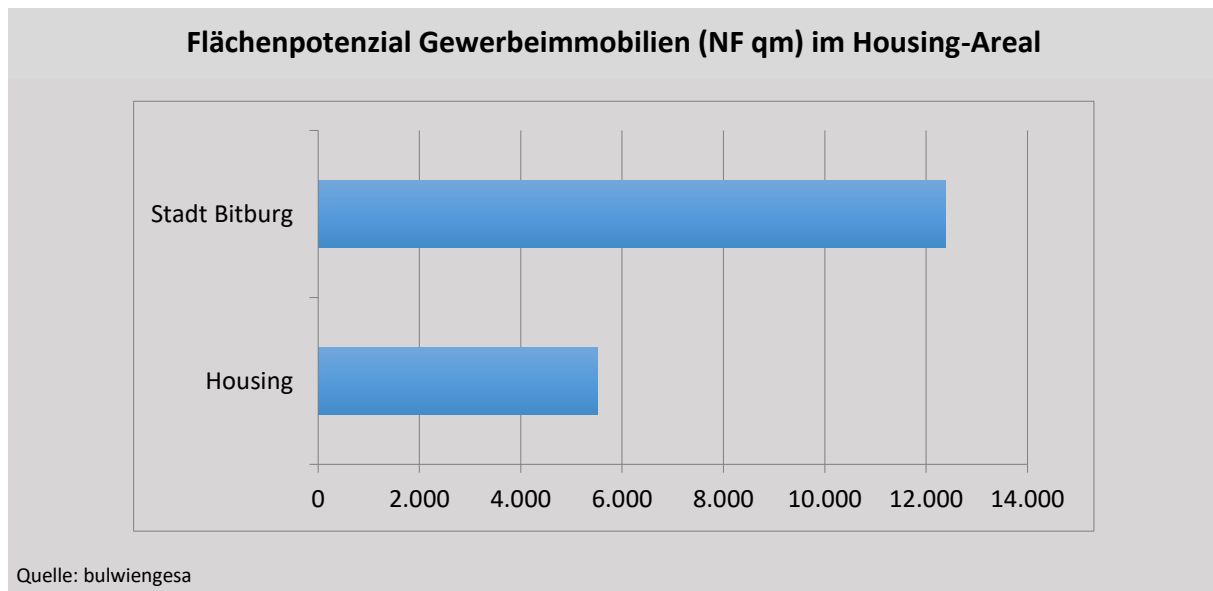
⁴⁰ Weitere Faktoren, die sich auf die Flächennachfrage auswirken, sind nicht berücksichtigt: Unternehmen deren Mitarbeiterzahlen wachsen, ohne neue Flächen nachzufragen; Unternehmen die Flächennachfrage generieren, aber keine neuen Mitarbeiter einstellen (Verlagerung). Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Effekte in etwa ausgleichen.

7.8 Schätzung des zusätzlichen Flächenbedarfs an Gewerbeflächen für das Housing-Areal

Insgesamt wird gemäß der Prognose ein Zuwachs an SVP-Beschäftigten im LK Bitburg-Prüm von 2017 bis 2030 von rd. 280 Personen erwartet. Der sich hieraus ergebende Neubaubedarf an Gewerbeflächen inkl. Zusatzbedarf wird auf 32.600 qm NF bis 2030 geschätzt. Das erwartete jährliche Bauvolumen im Landkreis liegt bei rd. 2.500 qm NF und damit leicht unterhalb des Niveaus der letzten Jahre. Unter Berücksichtigung der allgemein rückläufigen Projektentwicklungen im Segment Handel⁴¹ liegt das jährlich Neubauvolumen auf dem moderaten Niveau des Zeitraums 2014-2017.

Unter der Annahme, dass der Anteil der SVP-Beschäftigten in Bitburg im Vergleich zum Landkreis weiterhin im Bereich von rd. 38 % liegt, ergibt sich ein Flächenpotenzial für die Stadt Bitburg von rd. 12.000 qm NF bis zum Jahr 2030. Baurechtlich ist eine GFZ für Gewerbegebiete im Sinne der BauNVO § 17 in Gewerbegebieten bis 2,4 zulässig. In Bezug auf die vermarktungsfähigen Grundstücke im Gewerbegebiet Merlick IV liegt die GFZ schätzungsweise zwischen 0,2 und 0,4. Der Umrechnungsfaktor von NF auf BGF liegt bei Gewerbeimmobilien üblicherweise zwischen 0,8 und 0,9. Das Flächenpotenzial liegt bei 13.300 bis 15.000 qm BGF. Unter der Prämisse, dass klassische Gewerbeimmobilien in Gewerbegebietslagen ohne Untergeschosse und Staffelgeschosse entwickelt werden, kann die BGF in Relation zur GFZ gesetzt werden. Bei einer GFZ von 0,2 bis 0,4 ermittelt sich ein gewerblicher Grundstücksbedarf von rd. 3,33 bis 7,5 ha für Bitburg insgesamt.

Basierend auf der sich ergebenden Nachfrageschätzung für die Stadt Bitburg, wurde ein branchenbezogenes Absorptionspotenzial für das Housing-Areal hergeleitet. Hierbei wurde sich auf potenzielle Nachfragergruppen für das Areal bezogen. Ziel der Entwicklung im Bereich des Housing-Areals ist die Schaffung eines durchmischten Quartiers, in dem eine gewerbliche Nutzung nur auf einem Teilbereich ermöglicht werden soll. Im Verschnitt ergibt sich folgende Nachfrageschätzung:



Für das Housing-Areal berechnet sich ein Flächenpotenzial für Gewerbeimmobilien von rd. 5.500 (NF). Baurechtlich ist eine GFZ für Gewerbegebiete im Sinne der BauNVO § 17 in Gewerbegebieten bis 2,4 zulässig. Setzt man wiederum analog zum Gewerbegebiet Merlick IV eine GFZ zwischen 0,2 und 0,4 und den Umrechnungsfaktor von NF auf BGF zwischen 0,8 und 0,9 an, ermittelt sich ein Flächenpotenzial von 6.100 bis 6.900 qm BGF.

⁴¹ Die geplante Errichtung des Einkaufszentrums Bit-Galerie ist als Sondereffekt nicht mit berücksichtigt.

Wiederum unter der Prämisse, dass klassische Gewerbeimmobilien in Gewerbegebietslagen ohne Untergeschosse und Staffelgeschosse entwickelt werden, kann die BGF in Relation zur GFZ gesetzt werden. Bei einer GFZ von 0,2 bis 0,4 ergibt sich eine Spanne an gewerblichem Grundstücksbedarf von rd. 1,5 bis 3,4 ha.

Sondereffekte wie bspw. die Nachnutzung Commissary durch gewerbliche Interessenten, die nach Marktinformationen bereits vorliegen, oder die Etablierung eines Ausbildungszentrums im Bereich der derzeitigen Sportanlage sind nicht durch die Berechnungen abgedeckt und können als zusätzliche Bedarfe angesehen werden.

7.9 Ableitungen zu Gewerbeflächen für das Housing-Areal

Über die Prognose der SVP-Beschäftigten für den LK Bitburg-Prüm ermittelt sich für Gewerbeflächen im Bereich des Housing-Areals ein Bedarf von rd. 1,5 bis 3,4 ha.

Unter Bezug auf die geführten Expertengespräche und die Untersuchung der wettbewerbsrelevanten Gewerbegebiete sind folgende Ableitungen zu treffen:

- Im LK Bitburg-Prüm und in der Stadt Bitburg gibt es quantitativ einen ausreichenden Gewerbeflächenbestand, der ein hohes weiteres Entwicklungspotenzial bietet. Vor allem die Flächenreserven am Flugplatz sind eine relevante Größe. Aber auch im Badem und Fließem sind Potenzialflächen vorhanden.
- Aufgrund der Nähe zum Siedlungskern der Stadt Bitburg ist die Schaffung von qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen vergleichbar zum Gewerbegebiet Merlick IV auch markt- und nachfrageseitig im Bereich der Housing gut vorstellbar.
- Da der Nachfragemarkt von kleineren Unternehmen dominiert wird, sollten die Gewerbeflächen in kleinere Grundstückseinheiten aufgeteilt werden. Übliche Vermarktungsgrößen liegen bei Grundstücken mit 4.000 bis 5.000 qm.
- Aufgrund des gering ausfallenden rechnerischen Flächenpotenzials ist die sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets im Bereich der Wankelstraße zu empfehlen.
- Die Nachnutzung Commissary durch die vorhandenen Interessenten aus dem Bereich Lager/Logistik bzw. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel sollte forciert werden, um eine zeitnahe Entwicklung des Areals anzustoßen.
- Die Etablierung bspw. eines Ausbildungszentrums ist aus gewerblicher Sicht anzustreben, da dadurch positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung im LK Bitburg-Prüm eingewirkt werden kann.

8 KONVERSION BITBURG HOUSING: ZUKUNFTSLEITBILD

8.1 Zusammenfassung

Weichenstellung für Bitburg und den Eifelkreis

Die Region Bitburg und der Eifelkreis stehen vor einer Weichenstellung. In der Stadt und im Landkreis benötigen Unternehmen (KMU) und öffentliche Arbeitgeber bis 2030 ansteigend viele neue Arbeitnehmer. Hintergrund sind die demographische Struktur der Erwerbstätigen („Baby-Boomer“ gehen in den Ruhestand), die praktische Vollbeschäftigung am Arbeitsmarkt und die arbeitstäglich hohen Ein- und Auspendlerbewegungen. Die Auswirkungen des Fachkräftemangels sind in einigen Wirtschaftsbereichen schon heute spürbar und verstärken sich in absehbarer Zukunft.

Metropolen haben Zulauf – Quo vadis Bitburg und Eifelkreis?

Durch die Lage im ländlichen Raum an der Grenze zu Luxemburg und Belgien, mitten im Standortwettbewerb zwischen den arbeitsmarkstarken Ballungszentren Trier und Luxemburg, Wittlich und die Kölner Bucht, muss die Region jetzt etwas unternehmen. Denn die Anziehungskräfte der größeren Standorte sind nicht zu unterschätzen. Darauf weist nicht zuletzt Bundespräsident Steinmeier immer wieder hin und mahnt mit Verweis auf das Grundgesetz, dass die Politik die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum im Vergleich zu den Städten wahren muss.

Auch wenn durch das Preis-Leistungsverhältnis in den letzten Jahren im kleineren aber stetigen Umfang Menschen in die Stadt Bitburg und den Eifelkreis zugezogen sind und Jugendliche eine hohe Bleibebereitschaft haben, steht die Stadt Bitburg zusammen mit dem Eifelkreis vor der Wahl:

1. zu agieren und mit attraktiven Entwicklungsperspektiven und Angeboten relevante Zielgruppen anzuwerben, um die eigene wirtschaftliche und regionale Entwicklung mit geschlossenen Reihen aktiv zu gestalten, oder
2. das Heft des Handelns den genannten Wettbewerbsstandorten überlassen, in Zugzwang zu geraten und in den kommenden 10-15 Jahren absehbar stärker die Folgen der demographischen Entwicklung zu tragen als diese.

Die Zukunft in die Hand nehmen oder in Zugzwang geraten

Für diese Entwicklung brauchen die Stadt Bitburg und der Eifelkreis ein Leitbild für die Zukunft, das machbare Entwicklungen aufzeigt und die nötigen Maßnahmen einleitet. In verschiedenen Initiativen haben Öffentliche Verwaltung und auch Unternehmen längst mit der Arbeit daran begonnen. Nun geht es darum, die überregional positive Bekanntheit Bitburgs und vorhandene Stärken im Landkreis zu nutzen, sie mit einer klaren Positionierung der Stadt und der Eifel zuzuspitzen und mit einer Vision für die Zukunft zu komplettieren.

Mit der Leitinvestition Bitburg Housing kann eine Entwicklungswelle ausgelöst werden, auf die weiteres Engagement und Investitionen folgen und von der letztlich der ganze Eifelkreis profitiert. Ziel ist es, die hohe Qualität der Region als Standort für Leben und Arbeiten für Einwohner aller Altersstufen attraktiv zu halten. Damit werden die „Eifelaner“ und zukünftige Einwohner für den Standort gewonnen und die Unternehmen am Standort gesichert.

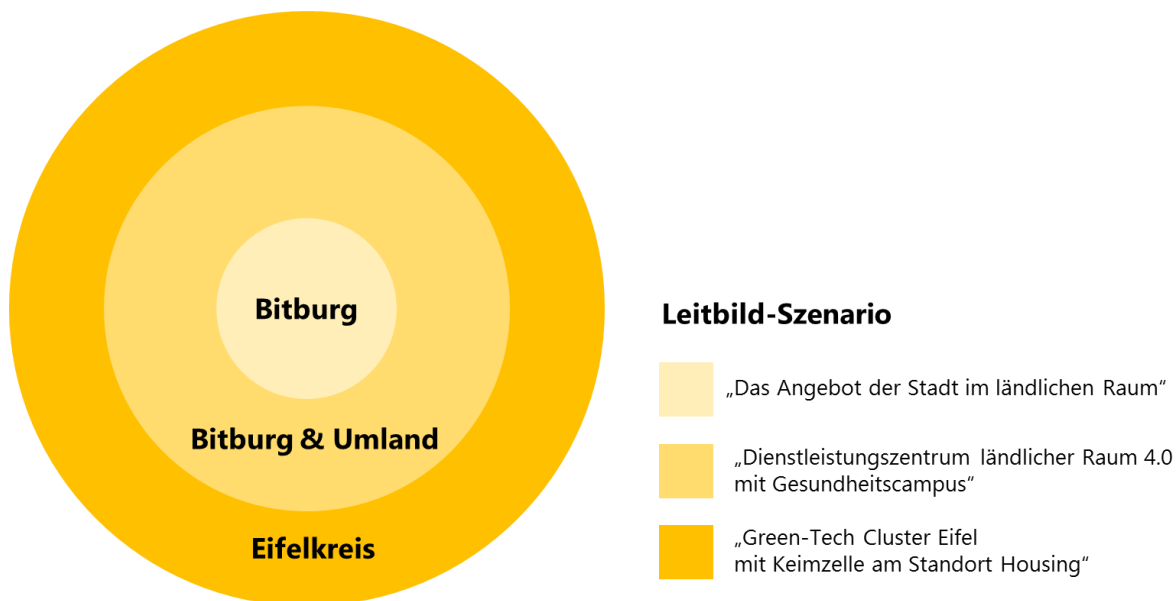
Leitinvestition Bitburg Housing – eine Chance für die ganze Eifel

Die „Bitburg Housing“ bietet eine große Chance, diese Entwicklung zu starten. Hier haben vormals bis zu 5.000 US-Amerikaner gelebt. Die schieren Ausmaße dieser „Stadt am Stadtrand“ und auch die dort vorhandene Infrastruktur eröffnen dafür Perspektiven. Die Entwicklung von Bitburg und des Eifelkreises sowie die Entwicklung der Housing sind schwer voneinander zu trennen. Zum Wohle der Region sollten sie Hand in Hand entwickelt werden.

In einem mehrmonatigen Workshop-Prozess haben 40 Teilnehmer aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Freizeit und Standortentwicklung der Region relevante Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Standorts, der Stadt Bitburg und des Eifelkreises nachvollzogen und mit Erfahrung, interdisziplinärer Sach- und Ortskenntnis drei Leitbild-Szenarien und Nutzungsmöglichkeiten für die Housing erarbeitet. Die jeweiligen Reichweiten reichen von der Stadt Bitburg bis zum Eifelkreis und darüber hinaus.

Die drei Szenarien beschreiben die jeweiligen Entwicklungspotenziale für den Zeitraum bis 2030, die vom Standort Housing ausgehen können. Sie knüpfen an vorhandenen Stärken, Marktverhältnissen und Potenzialen an und bauen inhaltlich aufeinander auf. Die Szenarien erfahren dafür eine Erweiterung: für die Nutzung der Flächen und Aktivitäten auf der Housing sowie für deren Wirkungskreis der von Bitburg, über das Bitburger Umfeld bzw. bis hin zum gesamten Eifelkreis reicht.

Abbildung 21: Leitbild-Szenarien Bitburg Housing und Wirkungskreis in der Region



Leitbild-Szenario „Das Angebot der Stadt im ländlichen Raum“

Dieses Szenario ist auf eine nachfrageorientierte Entwicklung der Housing als Wohnstandort mit großstädtischem Flair in Ruhe & Natur angelegt. Ziel ist es, neues Leben in die Housing und nach Bitburg zu bringen und auch ein Signal für die Umsetzung anderer Projekte in Bitburg zu geben, z. B. der BIT Galerie.

Nachdem die Wohnraumbedarfsprognose für Bitburg (siehe Kapitel 5) 960 zusätzliche Wohneinheiten (WE) bis 2030 nennt, können mit diesem Szenario bis zu 400 WE in der Housing abgebildet werden, was ca. einer Anzahl von 750 – 850 Einwohnern entspricht. Eine zusätzliche Triebfeder der Entwicklung ist der Preisunterschied für Wohnen und Leben in benachbarten Ballungsräumen.

Damit ein gutes Preis-Leistungsverhältnis am Standort entsteht, muss die Fläche Housing mit attraktiven Angeboten auf und rund um den Standort aufgewertet werden, z. B. mit einem Park mit Wasserspielplatz / Bienenwiese / Dark Minigolf Anlage, zeitlich flexiblen Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, (Groß-)Eltern und Haustiere für und von Bewohnern bzw. Arbeitnehmern am Standort. Ein Kleinbus-Service, der morgens/abends die Strecke nach Trier / Luxemburg bedient, auf der Busspur fahren darf (Zeitgewinn) und Fahrtzeit in Arbeitszeit verwandelt und ein High-Speed Internet-Anschluss sind weitere Argumente.

Die auf der Fläche befindlichen Sportstätten (Sportplatz mit Tartanbereich, Tennisplätze, Skater Anlage, Turnhalle) können bereits zeitnah für das rege Vereinsleben in der Stadt genutzt werden, erweitern die bestehenden Freizeitmöglichkeiten und ziehen damit Besucher auf die Fläche. Zusammen mit einem Wohnmobilstellplatz würden neben den Einwohnern auch zusätzliche Nachfrage für Gastronomie und Serviceeinrichtungen geschaffen. Gewerbliche bzw. öffentliche Nutzungsoptionen bestehen rund um die ehemalige Commissary und in der Werkstatt. Ideal wäre die Ansiedlung weiterer Nutzungen, wie Gewerbe aus der Kreativbranche.

Leitbild-Szenario „Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus“

Dieses Szenario positioniert die Housing und Bitburg als Standort für generationsübergreifendes Wohnen und als innovatives Dienstleistungszentrum für den ländlichen Raum. Durch die fußläufige Verbindung zwischen Arbeiten, Lernen und Wohnen entsteht ein Standort mit Alleinstellungsmerkmalen für die Transformation von Stadt und Land in Rheinland-Pfalz. Er verbindet die Lebensqualität im ländlichen Raum (Natur und Ruhe) mit großstädtischem Flair und ist eine Landmarke für den ländlichen Raum.

Ziel ist es einerseits, mit einem Bildungs-, Informations- und Erlebniszentrum für MINT und für wichtige Berufsbilder den Nachwuchs in der Region zu halten bzw. für neue Mitarbeiter attraktiv zu sein. Andererseits sollen in einem Gesundheitscampus Innovative Betreuungsmodelle für betreutes / assistiertes Wohnen aufgebaut werden, die mobil & stationär dem weiteren Bitburger Umland nutzen.

Ein (grenzüberschreitender) Bildungsstandort (mit temporärem Wohnen) in der vorhandenen Infrastruktur soll die Anwerbung und Qualifikation der benötigten Mitarbeiter für Gesundheits- & Pflegedienste in der Region unterstützen. Ein Campus für Gesundheit und Pflege kann sinnvoll in Kooperation mit benachbarten Hochschulen oder Pflegeeinrichtungen umgesetzt werden. Ein Boardinghouse stellt Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung auch für temporäre Gäste im Umfeld.

Triebfedern für dieses Szenario sind der Fachkräftebedarf in der Region und der wachsende Bedarf an Gesundheitsleistungen in der älter werdenden Gesellschaft. Sie erweitern den Umfang des vorhergehenden Szenarios. Insgesamt können so zwischen ca. 500 und 550 Wohneinheiten auf der Housing entstehen, was einer Einwohnerzahl von ca. 950 - 1.150 entspricht. Bei dieser Anzahl kommt auch die Nutzung der Kita mit in Betracht.

Leitbild-Szenario „Green-Tech Campus Eifel mit Keimzelle am Standort Housing“

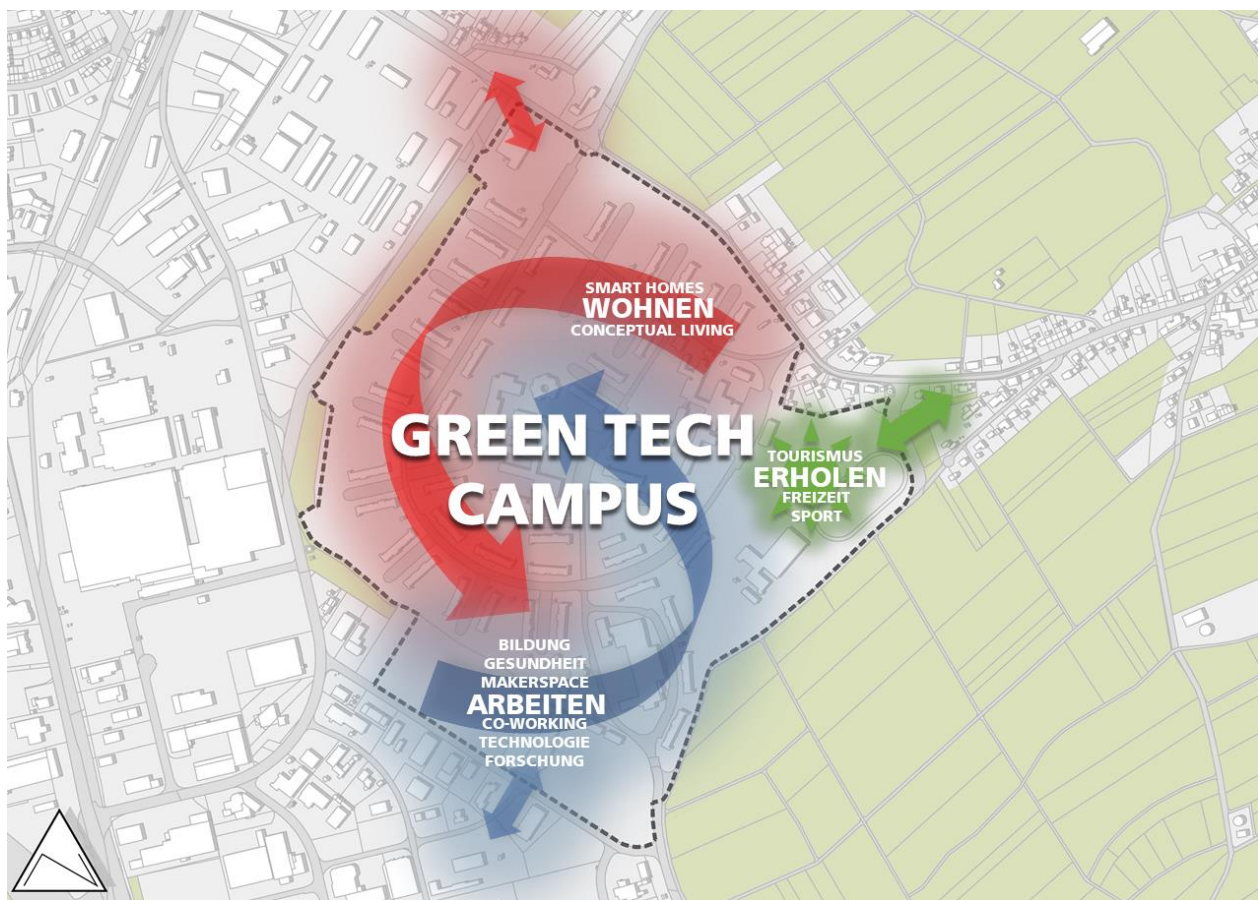
Das Ziel dieses Szenarios ist es, mit einer starken Vision einen Green-Tech Campus als Wachstumsmagnet aufzubauen, die Attraktivität des Eifelkreises als Standort für Arbeiten und Leben zu steigern und dafür das vorhandene Potenzial der Region in Wirtschaft, Innovation und Bildung zusammenzuführen. Der Eifelkreis kann damit eine eigenständige, kooperative Wachstumsstrategie einleiten gegen die Trends Landflucht und Demografischer Wandel. Das Campusnetzwerk soll dazu beitragen, dass vom Standort Eifel aus neue Angebote und High-Tech Produkte entstehen und europa-/weltweit vermarktet werden können.

Den Kern des Campus bilden Betriebe und Institutionen rund um Ernährung (Bier, Milch, Landwirtschaft), nachhaltige Energie und Bauprodukte, nachhaltige Mobilitätskonzepte (incl. Pilotregion ländlicher Raum für autonomes Fahren und Gesundheit. Kernfragen sind z. B. „wie kann die Landwirtschaft mehr bzw. Anderes leisten als die Erzeugung von günstigen Massenprodukten?“, „welche nachhaltigen Baustoffe aus der Region können auch für die Entwicklung der Housing eingesetzt werden?“, „wie lassen sich durch nachhaltiges, autonomes Fahren neue Verkehrskonzepte im ländlichen Raum realisieren, die zur Verbesserung der Pendlerbewegungen beitragen“. Die dabei entstehenden Arbeitsplatzeffekte steigern die Attraktivität des ganzen Eifelkreises als Standort für attraktive Arbeitsplätze und tragen so zur weitergehenden Besiedlung der Housing bei.

Das Wachstumsszenario geht von einem Einwohnerzuwachs im ganzen Landkreis von bis zu 5.000 aus, die durch die klare Vision an den Standort gezogen werden können und den be- bzw. entstehenden Mitarbeiterbedarf abdecken. Dazu sollen in vielen Städten und Gemeinden im Eifelkreis Entwicklungen stattfinden, die das Cluster stärken und sich so neue Einwohner niederlassen. Für etwa 1.150 bis 1.250 der neuen Einwohner könnte der Standort Housing mit dann ca. 600 Wohneinheiten eine neue Heimat bieten.

Als Keimzelle des Campus sollen auf der Housing zusätzliche Flächen für Gewerbe genutzt werden, z. B. mit Leitinvestitionen für ein Gründer- und Technologiezentrum. Damit wird der Umfang des vorhergehenden Szenarios erweitert. Auf der Fläche können sie in den in der Abbildung markierten Teilbereichen umgesetzt und im Umfang nach dem Bedarf skaliert werden. Die Umsetzung aller Leitbild-Szenarien ist mit unterschiedlichen Folgeschritten verbunden, die im Abschnitt Umsetzung beschrieben werden.

Abbildung 22: Entwicklungsraum Bitburg Housing



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2018.

Mutig und planvoll handeln statt Zaudern und zerreden

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe haben sich mehrheitlich für das Leitbild Green-Tech Cluster Eifel ausgesprochen. Zur Umsetzung aller Leitbild-Szenarien, besonders jedoch für das letzte, ist ein Bekenntnis der Politik, Unternehmen und Bürger erforderlich, damit in der Folge die zugehörigen Wachstumsstrategien erarbeitet, die Standortvermarktung begonnen und die Akquisition von Leitinvestitionen gestartet werden kann. Dabei sollte auch thematisiert werden, wie weit sich Bitburg / der Landkreis verändern soll bzw. was ist tabu.

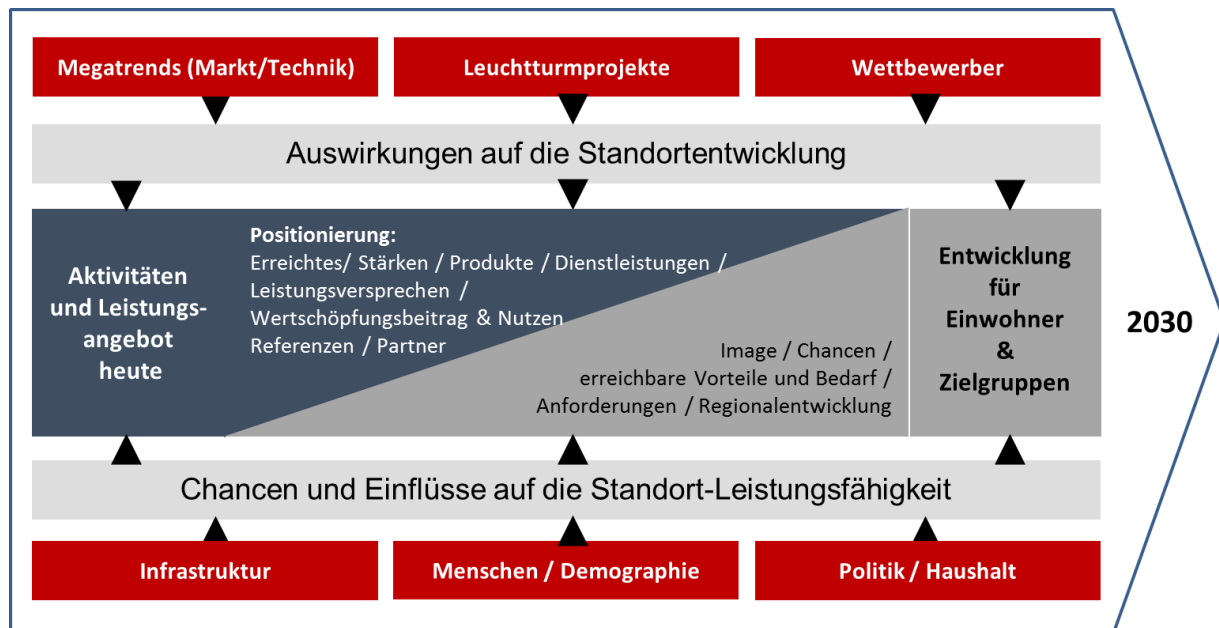
Die Eifel ist geprägt von Menschen, die anpacken, zusammenhalten und in der Heimat verwurzelt sind, in einer schönen Natur. Menschen, die an die Entfernungen gewöhnt sind. Menschen, die sich selbst zurücknehmen und in den Dienst einer gemeinsamen Sache stellen, wenn sie diese und deren Notwendigkeit verstanden haben. Die beschriebenen Wachstumsszenarien setzen auch den Willen und die Fähigkeit Bitburgs und der „Eifelaner“ zur Integration neuer Ansiedlungen bzw. Einwohner voraus.

Deshalb werden jetzt maßgebliche Personen / Institutionen aus der Politik in der Stadt und dem Landkreis, aus der Unternehmerschaft und der Gesellschaft gebraucht, die mit Mut eines der vorgeschlagenen Leitbilder als gemeinsame Vision aufgreifen, ausbauen und dann zusammen anpacken. Nur sie können den Motor starten, damit das Leitbild der Region präzisiert, mit der Umsetzung der Housing-Entwicklung begonnen, eine Umsetzungsorganisation gegründet, Partner gewonnen, Marktchancen und Trends erkundet, Ressourcen bei Investoren und öffentlichen Institutionen mobilisiert werden und die Region Bitburg /Eifel so dem Ziel Schritt für Schritt näher kommt.

8.2 Ziele

In der Stadt Bitburg werden für das Gelände der ehemaligen Wohnsiedlung der US-Streitkräfte, die sogenannte „Housing“, zivile Nachnutzungsoptionen gesucht. Dies ist für die Stadt wie die Region Bitburg zugleich Gestaltungschance und Herausforderung. Innovative und nachhaltige Entwicklungspotenziale aufzuzeigen und Nutzungsoptionen für die Liegenschaft zu erarbeiten ist das Ziel dieser Leitbildentwicklung für die Housing und fließt in ein integriertes Zukunftsbild ein. Dieses soll den nötigen überregionalen Weitblick mit der regionalen und lokalen Perspektive verbinden und Impulse geben, die den Raum Bitburg / Eifelkreis in eine attraktive und wirtschaftlich positive Zukunft führen.

Abbildung 23: Ein Blick in die Zukunft: Housing / Bitburg / Eifelkreis



Als Ziele wurden verfolgt:

- ein Zukunftsbild für die Liegenschaft „Housing“ zu entwickeln,
- innovative und nachhaltige Nutzungsoptionen aufzuzeigen,
- Alleinstellungsmerkmale und Entwicklungspotenziale herauszuarbeiten
- und dabei die regionale / lokale Perspektive zu verbinden mit überregionalem Weitblick.

In einem mehrmonatigen Workshop-Prozess wurden die nachfolgend dokumentierten Ergebnisse erarbeitet.

Für die Erarbeitung wurde ein partizipatives Verfahren gewählt, das auf das Prinzip der „Weisheit der Vielen“ setzt. 40 Teilnehmer verschiedener Bereiche – aus Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft der Region – haben sich mit Erfahrung, interdisziplinärer Sach- und Ortskenntnis eingebracht. Die nachfolgende Dokumentation der Workshop-Ergebnisse gibt in verdichteter Form die Ideen und Einschätzungen der Teilnehmer wider und wird – wo sinnvoll – durch weitere Informationen ergänzt.

8.3 Ausgangssituation Wo(für) stehen Bitburg und die Eifel heute

Bitburg ist durch das Bier ein bekannter Standort geworden. Die Kreisstadt der Eifel ist zudem ein überregional beliebter Einkaufsort und Automarkt. Der Blick der Gruppe (von innen heraus) auf die Heimat hat das folgende Bild ergeben, was Bitburg und die Eifel besonders macht. Wie Bitburg und der Eifelkreis von außen wahrgenommen werden war nicht Teil des Arbeitsauftrags und könnte für das Leitbild der Stadt / der Region in einer externen Befragung herausgefunden werden.

Abbildung 24: Das macht Bitburg / Eifelkreis besonders

Das Bier	anpacken, organisieren, machen
Zusammenhalt als Gemeinschaft	sich selbst als Person zurücknehmen und in den Dienst der Sache stellen
Natur / Lebensqualität	

Abbildung 25: Eigenschaften der Bitburger / Eifler

authentisch	fair	hilfsbereit	sparsam
bauernschlau / listig	fleißig	kritisch / vorsichtig Neuem gegenüber	stur
Bereitschaft zum ehrenamtlichen Engagement	gastfreundlich	natürlich	traditionsbewusst
bescheiden	gut vernetzt	raffiniert	verbindlich
bodenständig	gutes Gedächtnis aber nicht nachtragend	realistisch	weltoffen
durchhaltend	gutes Miteinander	reserviert	Zusammenhalt
erfinderisch	heimatverbunden	risikoscheu	zuverlässig

Abbildung 26: Das macht Bitburg / Eifelkreis aus

Bitte ein Bit - Das Bier	römische Vergangenheit (Beda)	Eissporthalle	Krammarkt
Autostadt	Arbeitsplätze	militär. Aufmarschgebiet / Garnisonsstadt	Jugendarbeit (verlässliche Beziehung, berechenbare Qualitäten kennen & schätzen)
Flughafen	Folklore-Festival	"Gäßestrepper"	Einkaufsort / Fair-Trade Stadt
Amerikaner / Internationalität / Englisch Kenntnisse	Eifel	Integration	Attraktiver Wohnstandort
Kreisstadt / Mittelpunkt	Grenzregion	Zehntausende Holländer / Belgier als Gäste / Jahr	Kulturangebot (zählbare Besucher)

Die Ausgangsposition des Standorts Bitburg und damit verbunden auch der Eifel wird von den Teilnehmern in einer Stärken-Schwächen Analyse wie folgt beschrieben:

Abbildung 27: Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken

Stärken – was läuft gut	Schwächen - was sollte besser werden
Positive Bekanntheit des Namens Bitburg	Standortmarketing: es gibt keine zentrale Informationsangebote, die den Unternehmen bekannt sind für die Hauptzielgruppen des Standorts
9000 Arbeitsplätze bei 14.000 Einwohnern	Bildungs-Abwanderung der Jüngeren
Starke Unternehmen	Marke „Bitburg“: nicht genug bekannt / beworben
Zweit niedrigste Arbeitslosenquote in DE, niedrigste in RPF	Konkurrenz durch Wittlich im Einzelhandel ➔ Ist besser an Autobahn angebunden
Hohe Steuereinnahmen	Auf den Dörfern gibt es wenig Nachwuchs für Vereine, werden von wenigen getragen
Hohes Kulturelles Angebot, zum Teil kostenlos (Durch Erfolg des Biers)	Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen
Viele Vereine, gut vernetzt, viel Ehrenamt, dadurch viele Veranstaltungen durch Kooperationen	Mobilitätskonzepte rechnen sich am Land kaum (Buskonzepte, Rufbusse, Fahrdienste)
Gute Versorgung mit Ärzten in Bitburg	Digitalisierung / Breitbandausbau hinkt hinterher
genug Fläche vorhanden	Baukultur?!
Ansprechende Innenstadt mit gutem Angebot	Bezahlbarer Wohnraum
Gute Jugend- und –Integrationsarbeit führt zu hoher Bleibebereitschaft bei Jugendlichen	Viele kleinere Betriebe im Landkreis, nur 7 Betriebe haben > 250 MA
Positiver Wanderungssaldo („Zuzügler“ aus TR, Lux)	Abhängigkeit vom luxemburgischen Arbeitsmarkt
Gutes Schulisches Angebot	Hohe Pendleranzahl
Gewöhnung an Entfernung	
Konversion Kaserne ist schnell gelaufen	

Chancen – was ist aussichtsreich	Risiken – worauf muss geachtet werden
Bedingungen gut zur Ansiedlung neuer Unternehmen	Wenn Ansiedlung Industrie, Gewerbe in Bitburg, verlassen Firmen den ländlichen Regionen
Für Familien und Kinder hohe Lebensqualität Attraktiv für Arbeitnehmer, vielleicht auch aus dem Ausland	Disparität zwischen Gewinner- und Verlierergemeinden kann durch Erfolg Stadt verschärft werden
Möglicher Wohnstandort für Pendler aus Trier und Luxemburg die die dortigen Preise nicht bezahlen wollen / können	„Ghettobildung“ in der Housing bei ungünstigem Konzept
Attraktiv durch neue Wohnkonzepte in der Housing, überregionalen Zuzug generieren (Alternative Wohnformen, Mehrgenerationenwohnen)	Durch Einwohnerverlust / demographischen Wandel Einbruch der Wirtschaft
Markenbildung für Gesamtstadt durch Housing Amerikaner: „Anker in die Welt“	Nachwuchsprobleme in Vereinen
Neue Arbeitskonzepte in Bitburg (Telearbeit, Kreativbranche, Start-ups, Co-Working-Spaces)	Nicht genug Nachwuchs für kleine und mittlere Unternehmen durch demographischen Wandel
Gute Bedingungen für Housing (günstige Zinsen, direkten Anschluss an die Stadt, attraktive Fläche)	Preisgefälle Immobilien im vgl. zu Ballungsräumen hängt an mehreren, nicht beeinflussbaren Faktoren
Durch Housing Verbindung zu Stadtteil Mötsch schaffen (s. Ansätze LGS)	Viele kleine und Kleinstunternehmen finden keinen Nachfolger, z. B. Handwerk, Tourismus
„Willkommenskultur“ für ausländische Arbeitnehmer / Gewinnung von Rückkehrern	„Überalterung“ der verbleibenden Bevölkerung mit steigendem Betreuungsbedarf vergrößert Versorgungslücken i. d. ambulanten Pflege
Weiterentwicklung Regional- und Arbeitgebermarke „Eifel“	Wettbewerb zwischen Bitburg, Trier und Wittlich
Hohes Ressourcen-, Wissens- und Einsatzpotential durch rüstige Senioren aus Ballungsräumen: Ruheständler leiden dort unter hohen Mieten	an der luxemburgischen Grenze wachsen Gemeinden schneller
Breitbandausbau	Fortzug junger und hochqualifizierter Menschen

8.4 Determinanten der Entwicklung

Bitburg und die Eifel haben viele Stärken und Potentiale, jedoch muss rechtzeitig etwas gegen die sich verändernden Rahmenbedingungen unternommen werden, damit dies auch zukünftig so bleiben kann. Dazu bedarf es innovativer Ansätze und Ideen. Außerdem müssen die Standortvorteile der Stadt und der Region besser vermarktet werden.

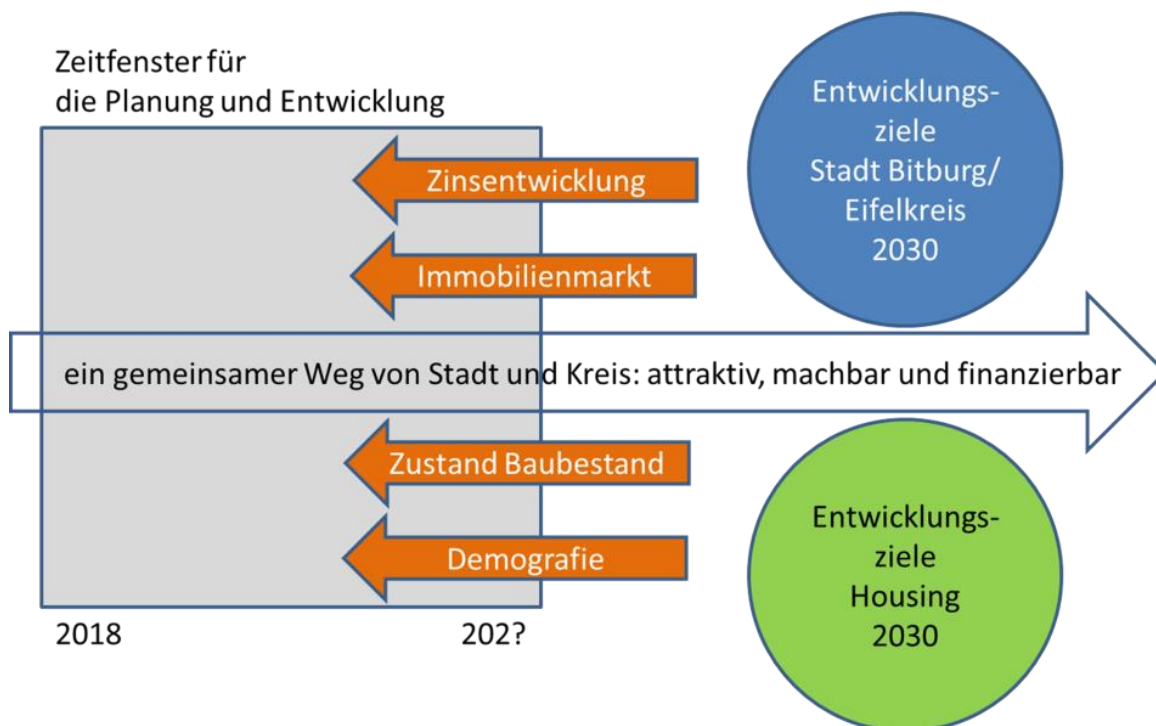
8.4.1 Housing, Bitburg und der Eifelkreis

Die Housing ist ein wesentlicher Faktor der Standortentwicklung Bitburgs und des Eifelkreises in den nächsten 10-15 Jahren. Eine nachfragegerechte Entwicklung des Housing-Geländes, welche den Interessen der Stadt Bitburg und des Landkreises Rechnung trägt, ist möglich: für Nutzergruppen attraktiv, den Standort stärkend, machbar und durch private Investitionen und (zum kleineren Teil auch) öffentliche Mittel finanzierbar.

Die Entwicklung Bitburgs und der Housing sind nicht voneinander zu trennen. Dazu ist die Fläche Housing als Teil der Stadt zu groß. Je nach Entwicklungsszenario der Housing, ist auch die Entwicklung des Landkreises eng damit verbunden. Die jeweiligen Entwicklungsziele der Stadt / des Landkreises sollten als Leitbild vorliegen und mit dem abschließend gewählten Entwicklungsleitbild der Housing synchronisiert werden.

Das Zeitfenster für die weitere Ausarbeitung, Beschlüsse und die Umsetzung der Planungen nach der Machbarkeitsstudie wird jedoch voraussichtlich dadurch begrenzt, dass die Zinsentwicklung unklar bleibt, der Immobilienmarkt nicht wartet, der Baubestand Housing sich im Zeitverlauf automatisch verschlechtert und sich die demografische Struktur der Bevölkerung weiter ins Alter verschiebt.

Abbildung 28: Korrespondierende Entwicklung: Housing – Bitburg



8.4.2 Welche Entwicklungen kommen auf die Region zu, wie ist Bitburg vorbereitet?

Als Triebfedern für Entwicklungen, die auf Bitburg und den Eifelkreis in den kommenden Jahren zukommen, zeichnen sich nachfolgend aufgelistete Trends ab. Dafür müssen Lösungen gefunden und realisiert werden. Insbesondere geht es um die Bereiche: Mobilität, Gesellschaft (Demographie, Wohnbedarf, Einstellungen) Wirtschaft (Fachkräfte, Nachfolger, Einzelhandel und Tourismus) und in Bezug auf die Housing auch die Baukultur.

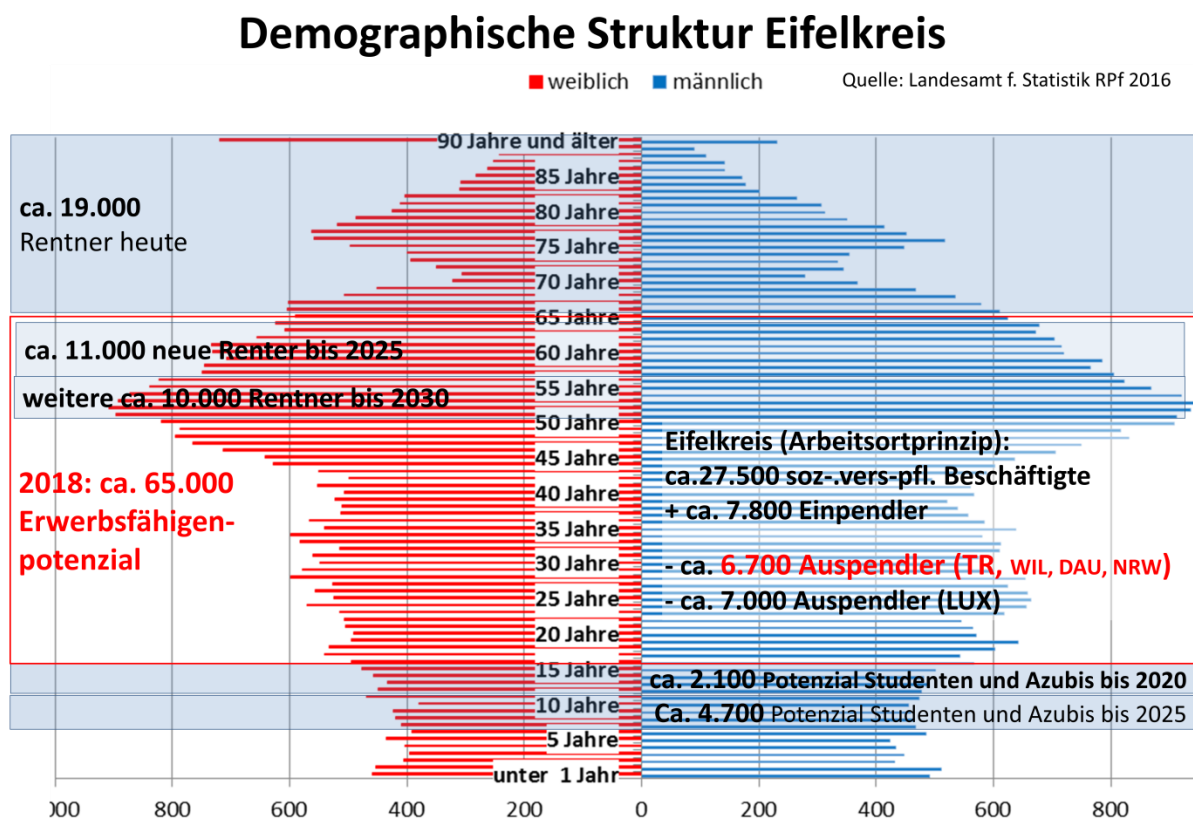
Abbildung 29: Welche Trends kommen auf die Region zu, wie ist Bitburg vorbereitet?

Relevante Trends für Bitburg		erwartbare Fragen / Folgen	(Wie) ist Bitburg vorbereitet?
Mobilität	Mobilität / Erreichbarkeit für Menschen im ländlichen Raum	<ul style="list-style-type: none"> - breite Abdeckung ÖPNV kaum möglich / wird nicht gut angenommen - treibt ältere Menschen tendenziell in die Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> - Car-Sharing - Radverkehr im Generalverkehrsplan - PKW bleibt Hauptverkehrsmittel
	Telearbeit / offenere Arbeitsformen	Nachfrage nach Co-Working Space und high-speed Internet-Anbindung	Breitbandausbau läuft, in der Fläche nicht weit fortgeschritten
Gesellschaft	Landflucht in die Stadt	- Baugebiete fehlen z. Zt. in Bitburg (im Vgl. zu Wittlich / Schweich)	- regional verträgliche Planung ist nötig
	Demographische Entwicklung	veränderte Nachfrage Wohnen: <ul style="list-style-type: none"> - altersgerecht und bezahlbar - erhöhter Betreuungs- und Pflegebedarf - Fachkräftemangel - # Menschen, die sich das Leben im Ruhestand nicht wie erwartet leisten können, nimmt in Ballungsräumen zu 	wenig passendes Angebot am Wohnungsmarkt vorhanden
	Werte und Wandel bei Jüngeren bis Mitte 30	<ul style="list-style-type: none"> - wollen mieten, (noch) nicht kaufen - suchen bezahlbaren Wohnraum / kleinere Größen in Reihensiedl. - suchen Natur, haben verändertes Freizeitverhalten - Weniger Interesse an Gartenpflege -> Mehrfamilienhaus 	
	Neubürger wählen Wohnstandort nach	<ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit von alternativen Arbeitsplätzen (Region) - Arbeitsangeboten für Partner - Verfügbarkeit von Betreuung / (Schul-)Ausbildung für Kinder 	Es gibt noch zu wenig Kitaplätze, Öffnungszeiten Schulen / Gymnasien
	Verändertes Sozialgefüge	<ul style="list-style-type: none"> - Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum / neue Wohnformen - Wohnen für Familien/ Wohnen im Alter 	Größeres Angebot an hochpreisigen Wohnungen
Wirtschaft / Arbeitsmarkt	Zukunft Luxemburgs - Wirtschaft / Arbeit - Platz/Preise für Wohnen/Leben - Mobilität Großregion	<ul style="list-style-type: none"> - bleibt die Aufwärtsentwicklung stabil? - Gemeinde Irrel + andere grenznahe Ort wachsen - Luxemburger kommen Samstags zum Einkaufen (Discounter) 	
	Unternehmen: Fachkräftebedarf und Betriebsnachfolger	<ul style="list-style-type: none"> - Verändertes Freizeitverhalten, nicht am Wochenende arbeiten - höhere Qualifizierung, Trend zu größeren Arbeitgebern 	In Schulen Berufswahl früh Thema (Eifel-Arbeitgeber)
	Niedrigzinsperiode	- wie lange dauert sie noch an?	
	Nachfolgeproblematik	<ul style="list-style-type: none"> - Insbes. in Tourismus / Handwerk - Qualität in Hotellerie / Gastronomie kommt weiter unter Druck 	
Bau	Nachhaltigkeit / Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> - Bewahrung der Eifeler Bau-Tradition auch in moderner Interpretation, - Verwendung nachhalt. Baustoffe (aus der Region) 	Initiativen für regionale / Eifeler Baukultur sind vorhanden

Trends im Bereich Demographie

Aufgrund des demographischen Wandels wird es schon in wenigen Jahren viel mehr Rentner als heute geben. Um Auswirkungen der demographischen Entwicklung für Arbeitsmarkt und Gesellschaft im Eifelkreis sichtbar zu machen, wurden Daten des Landesamts für Statistik Rheinland-Pfalz (siehe Kapitel 5) nach Alterskohorten visualisiert und um Pendlerinformationen auch aus dem Großherzogtum Luxemburg ergänzt. Darin wird sichtbar, dass die Gruppe der Erwerbsfähigen in den nächsten Jahren stark abnimmt und es in der Eifel ein vitales Interesse daran geben wird, neue Mitarbeiter zu finden – in der Region und gerade auch von außen.

Abbildung 30: Demographische Entwicklung



Den Ruheständlern sollten zukünftig vielfältige Freizeitbeschäftigungen eröffnet werden und Möglichkeiten noch flexibel etwas sinnvolles Arbeiten zu können. Denn viele Menschen im Ruhestand möchten gerne weiterhin gebraucht werden. Gleichzeitig lässt sich so Altersarmut verhindern. Viele Senioren werden / wollen bis ins hohe Alter mobil sein. Dafür müssen neue Wege gesucht werden. Auf der Fläche der Housing können sie im Zusammenleben von Jung und Junggeblieben, von Arbeiten und Leben, von Freizeit und Wirtschaft ausprobiert und gelebt werden.

Ein weiterer Aspekt ist das zunehmende Nachwuchsproblem in Bereich des Handwerks aufgrund hoher Abwanderung der Arbeitskräfte nach Luxemburg auch im Gesundheits- und Pflegebereich. Um den Niedergang von Betrieben dieser Branchen abzumildern, muss früh in den Schulen begonnen werden, jungen Menschen die Vorteile einer Ausbildung und beruflichen Karriere in der Eifel zu vermitteln. Neben den Arbeitgeberinitiativen könnte dabei auch ein Kompetenzzentrum für Berufe der Region helfen.

Trends im Bereich Wirtschaft

Bitburg hat sich zu Zeiten der Amerikaner als Autostadt entwickelt. Handel und Service stehen im Vordergrund der vielen Unternehmen am Standort Flugplatz Bitburg. Individuelle Mobilität bleibt ein wichtiger Faktor in allen ländlich geprägten Räumen.

Viele Luxemburger kommen zum Einkaufen nach Bitburg, jedoch vermehrt auch zu den Discountern direkt hinter der Grenze. Langfristig ist jedoch nicht garantiert, dass Luxemburg seinen Bankensektor aufrechterhalten kann und seine Bewohner weiterhin so hohe Konsumausgaben in Deutschland tätigen. Außerdem gibt es andere Gemeinden, die viel näher an der Grenze liegen und Kaufkraft abziehen, wie beispielsweise Irrel.

Als Benchmark für den Einzelhandel wird die Stadt Wittlich gesehen. Diese Stadt hat sich in den letzten zehn Jahren gut entwickelt und Bitburg darf nicht dahinter zurückfallen. Um ein bedeutender Einkaufsstandort zu bleiben, ist die Fertigstellung der Bitgalerie zu forcieren.

Trends im Bereich Tourismus

Die Qualitätsoffensive im Bereich Gastronomie und Hotellerie muss intensiviert werden. Wanderwege und Radwege sollten ebenfalls verbessert und an die Housing angeschlossen werden, idealerweise in Teilen auch barrierefrei. So kann jeder am Tourismus in und um Bitburg teilhaben. Denkbar sind auch weitere Bett&Bike-Betriebe in denen Fahrräder ausgeliehen werden und Ausflügler auf einer Tour Rast machen können um dort etwas zu essen und zu trinken und ihre Fahrräder zu säubern und zu reparieren. Eventuell kann sich Bitburg auch als Wohnmobilstandort eignen. Um die Housing ebenfalls touristisch zu erschließen, sollten Freizeitmöglichkeiten in dem Quartier geschaffen werden für Bürger und touristische Besucher.

8.5 Zielgruppen

Für die Erarbeitung des Leibildes hat die Workshop-Gruppe folgende Zielgruppen und Perspektiven in den Fokus genommen.

Abbildung 31: Zielgruppen und Motive

Einwohner	Neubürger	Unternehmen: Wachstum + Neuansiedlung	Touristen
<ul style="list-style-type: none"> • Gut leben • Heimat: Kennen von Orten, Menschen und Geschichten • Regional-Rhythmus: Besonderheiten und Kultur • Stolz auf eigene Leistungen: die haben uns gesehen • Unzufrieden, wenn ihre Heimat nicht im rechten Licht erscheint 	<ul style="list-style-type: none"> • Job / Gehalt • Ggf. auch für Partner • Risiko alternativer Arbeitsplätze, wenn man wechseln muss • Wohnen • Kinder (Schulen / Betreuung) • Infrastruktur • Gemeinschaft • Gefällt es uns da? • Lebenshaltungskosten • Attraktionen für Interessen 	<ul style="list-style-type: none"> • Innovationskraft • Fachkräfte • Preise / Konditionen • Entfernung zum Markt / Kunden • Infrastruktur • Geschwindigkeit für Ansiedlung • ... • Fördermittel 	<ul style="list-style-type: none"> • Attraktionen • Erlebnisse • Begegnungen • Buchbare Angebote • Preis/Leistung • Entfernung / Zeitbedarf • Was sagen andere

8.6 Leitbild-Szenarien

8.6.1 Wo kann sich Bitburg / Eifelkreis in 10-15 Jahren hin entwickeln?

Die Workshop-Teilnehmer haben drei Leitbild-Szenarien für die Entwicklung der Bitburg Housing erarbeitet. Die Szenarien sind von links nach rechts erweiterbar (s. nachfolgende Tabelle). Jedes Szenario setzt für die relevanten Zielgruppen jeweils eine klare Positionierung am Markt voraus mit passenden Angeboten und einem attraktiven Umfeld in der Housing, in Bitburg bzw. dem Eifelkreis. Der Anspruch wird von den Workshop-Teilnehmern als Premium in allen Segmenten beschrieben.

Es wird deutlich, dass ein Teil der Housing Flächen bereits in kurzer Zeit genutzt werden können, z. B. die Sportanlagen, die Commissary oder die Werkstatt. Die Flächen für Wohnen bzw. Bildung/ Gesundheit/ Wirtschaft sind je nach Szenario zu skalieren.

Abbildung 32: Entwicklungsszenarien

Entwicklungs-Szenario Housing 2030	Das Angebot der Stadt im ländl. Raum (nachfrageorientierte Entw.)	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus	Green-Tech Campus Eifel mit Keimzelle am Standort Housing
Positionierung	Housing als Wohnstandort mit großstädtischem Flair in Ruhe & Natur mit schneller Anbindung nach Trier & Lux + ins Internet	Housing als generationsübergreifender Standort für Wohnen Bildung mit einem Angebot an Gesundheits- & Pflegediensten für die Region	Aufbau eines Wachstums-magnets Green-Tech in der Eifel: neue, nachhaltige Lösungen für Ernährung, Energie, Autonomes Fahren und Gesundheit für Europa und die Welt
Trends / Chancen	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnraumbedarfs-prognose für Bitburg: 960 zus. Wohneinheiten - Hohe Preise für Wohnen in benachbarten Ballungsräumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Fachkräftebedarf in der Region - Bedarf an Gesundheits-leistungen für älter werdende Gesellschaft - Preisniveau in Ballungsräumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Anziehungskraft durch eine klare Vision schaffen - Cluster Potenzial in der Region für Ernährung (Bier, Milch, Landwirtsch.) - Chance für Pilotregion für autonomes Fahren - Leitinvestition für Cluster
Einwohner (Wohneinheiten) Housing	ca. 750 - 850 (bis zu ca. 400 WE)	ca. 950 - 1.150 (ca. 500 - 550 WE)	ca. 1.150 – 1.250 (ca. 600 WE) ⁴²
Besonderes	<ul style="list-style-type: none"> - Pendel-Kleinbus-Service nach Trier / Luxemburg (Fahrzeit = Arbeitszeit) - Park mit Wasserspielplatz / Dark Minigolf - Betreuung für Haustiere - Wohnmobilstellplatz 	<ul style="list-style-type: none"> - Bildungs-und Informationszentrum ländlicher Raum - Mint Erlebniszentrum für Berufe der Region - Zentrum für Gesundheit und Pflege mit Ausbildung in Koop. mit Hochschulen - Kita 	<ul style="list-style-type: none"> - Campusnetzwerk mit Keimzelle Housing - Gründer + Technologiezentrum - Entwicklungen / Ansiedlungen in Verbindung mit Standorten im ganzen Landkreis
Ziele und Hauptnutzen für Bitburg / Eifelkreis	<ul style="list-style-type: none"> - Neues Leben in der Housing und in Bitburg - Städtebaul. Brücke nach Mötsch - Signal für die Umsetzung anderer Projekte in Bitburg, z. B. BIT Galerie 	<ul style="list-style-type: none"> - Berufsnachwuchs in der Region halten / ziehen - Innovative Betreuungsmodelle (mobil / stationär) 	<ul style="list-style-type: none"> - Wachstum Eifelkreis gegen die Trends Land-flucht & Demographie - Sicherung der Standortattraktivität durch eigenständige, kooperative Innovationsstrategie

⁴² 2.000 bis 2.500 Einwohner und ca. 950-1.250 WE für die Gesamtstadt Bitburg und 7.200 Einwohner und 3.600 WE für den Eifelkreis.

Abbildung 33: Nutzungsmöglichkeiten auf der Fläche Housing

Entwicklungs-Szenario Housing 2030	Das Angebot der Stadt im ländl. Raum (nachfrageorientierte Entw.)	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus	Green-Tech Campus Eifel mit Keimzelle am Standort Housing
Nutzungs-möglichkeiten auf der Fläche Housing	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Gewerbe - öffentl. Bedarf - Sportanlagen - Freizeit & Tourismus - Service 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Gewerbe - öffentl. Bedarf - Bildung - Gesundheit - Sportanlagen - Freizeit & Tourismus - Service 	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Gewerbe - Gründer-/ Technologiezentrum - öffentl. Bedarf - Bildung - Sportanlagen - Freizeit & Tourismus - Service

8.6.2 Nutzungsszenarien Wohnen

Die Entwicklung der Housing in den einzelnen Nutzungsbereichen soll ausgewogen verlaufen. Dazu ist es wichtig, die Motive der skizzierten Zielgruppen in passende Angebote umzusetzen. Manche der Einwohner befürchten die Bildung eines „Ghettos“, in dem überwiegend Zugezogene wohnen, die sich wenig am gemeinschaftlichen Leben in Bitburg beteiligen. Dieser Bedarf wurde für die Wohnnutzung weiter heruntergebrochen:

Abbildung 34: Wohnungsmix Housing: Zielgruppen und Motive

Zielgruppe	Wohnstruktur
Familien mit Kindern, Paare; alle Altersstrukturen	Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppel-, Reihen- u. Kettenhäuser
Familien mit Kindern, Paare; Alleinstehende und Senioren, alle Altersstrukturen	MFH, schwerpunktmäßig 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen; Wohnflächen von >50 bis ca. 120 qm
Alleinstehende, Auszubildende Senioren, etc., alle Altersstrukturen	MFH, 1- bis 2- Zi-Wohnungen mit ca. 35 bis ca. 50 qm Wohnfläche

Argumente, die für Bitburg und die Housing sprechen, sind:

Generell:

- » Lebensqualität im ländlichen Raum (Natur und Ruhe) mit großstädtischem Flair und guter Infrastruktur (und nachhaltigen Materialien / Energieversorgung)
- » Preisvorteil im Vergleich zu Ballungsräumen Trier / Luxemburg bei vergleichbarer Qualität
- » attraktive Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten
- » Sozialer Treffpunkt mit Gastronomie am Ort
- » Nahversorgung nicht weit entfernt
- » attraktive Freizeitangebote am Standort Housing / in der Umgebung / Region

Speziell Familien:

- » Doppelverdiener-Haushalt möglich
- » Verfügbaren Arbeitsplätze in der Umgebung (auch für Partner)
- » Pendelzeit in Arbeitszeit verwandeln: gute 9er Pendelbusse (WLAN), die nach/ durch Trier / LUX (Umstieg Welschbillig) auf der Busspur fahren dürfen
- » Betreuung für Kinder / Eltern / Haus / Tiere in der direkten Umgebung
- » Bitburg verfügt über 2 der 7 Gymnasien im Landkreis
- » Kümmerer in der Nachbarschaft (z. B. Senioren)

Speziell Jüngere:

- » sich ausbilden / Karriere starten in einer integrierten Umgebung mit Gleichaltrigen
- » Auch „Werkwohnungen“ von Betrieben möglich (geldwerte Leistungen)

Speziell Ältere:

- » Attraktiven und sicheren (bezahlbaren) Lebensabend in einer schönen Kleinstadt
- » Verbindung über die Generationen hinaus erleben (z. B. durch Mithilfe bei Kinderbetreuung, Penderservice etc.)

Woher kommen die Zielgruppen und welche Motive bestehen örtlich? Erwartet werden von den Workshop-Teilnehmern:

- » 20% Umsiedlungen aus dem Stadtgebiet / Umgebung Bitburg,
- » 40 % Umsiedlungen aus einer Entfernung von 45 Minuten rund um Bitburg (Wettbewerber: Wittlich, Trier, Schweich)
- » 40 % Neuansiedlungen / Rückkehrer aus Ballungsgebieten mit hohen Lebenshaltungskosten (Luxemburg, Kölner Bucht, Rhein-Main) bzw. aus Gebieten Belgiens (Wochenende) und Holland (Urlaub, Vorsorge wg. Klimawandel), ggf. arabischer Raum (Grüne Natur, angenehmes Klima, Sicherheit & Stabilität)

Bei der Umsetzung eines jeden Szenarios sollte beachtet werden, dass neu entstehender Wohnraum in der Stadt nicht die Dörfer im Bitburger Umland „leer zieht“. Jedoch müssen sich auch die ländlicheren Regionen dem Wettbewerb um Einwohner stellen und innovative Wohnformen entwickeln. Mit Hilfe von Förderung besteht die Chance, Dorfkerne zu erhalten. Passend dazu sollte wieder mehr Augenmerk auf die entsprechende Baukultur gelegt werden, sodass Neubauten geplant werden, die zu den alten Gebäuden passen. Ein Positivbeispiel in dem Bereich stellt Belgien dar.

8.7 Umsetzung

8.7.1 Regionalentwicklung

Die Entwicklung eines Standorts ist kein Selbstläufer. Die Zukunftsperspektive einer Region hängt neben vielfältigen äußeren und inneren Einflussfaktoren davon ab, dass wesentliche Gestalter, Organisationen und Einwohner sich bewusst und möglichst darüber einig sind,

- was sie kann,
- was sie (dringlich) braucht,
- wer sie ist und wie viele Menschen in ihr wohnen,
- was besonders an ihr ist,
- und wohin sie sich in den kommenden Jahren tatsächlich entwickeln kann.

Je größer eine Region ist und je mehr Akteure auf unterschiedlichen Entscheidungsebenen involviert sind, desto schwieriger wird es für Beteiligte, diese fünf Punkte zu erkennen und gemeinsame, dazu passende Wege einzuschlagen, Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen, an einem Strang zu ziehen. Im Umkehrschluss liegen die besonderen Chancen für die Regionalentwicklung in kleineren Regionen gerade in den kurzen Wegen zwischen Akteuren begründet – so wie in Bitburg und dem Eifelkreis.

Die Motivation, sich für einen Standort, eine Region bzw. einen Staat einzusetzen kann verschiedene Hauptgründe haben. Regionalverantwortliche wie Bürger verfolgen dabei gleiche wie unterschiedliche Zielrichtungen. Während Individuen am Ausbau bzw. der Haltung ihres Lebensstandards interessiert sind oder ihre Heimat (für sich) bewahren wollen, wie sie ist, haben auch Regionalverantwortliche das Ziel den Wohlstand für die Region und ihre Einwohner zu erhalten. Jedoch ist dieses Interesse inhärent mit einem Machtanspruch verbunden, dessen Stärke sowohl das Wohlstandsziel wie auch das Heimatsziel beeinflusst.

Abbildung 35: Fünf Motive der Regionalentwicklung



1. Klondike, 1898 – für eine begrenzte Periode des Wohlstands wurde Gold unter massivem Einsatz von Arbeitskraft unter rauen Umständen gewonnen. Wenige wurden reich, viele ausgebeutet. Als sich das

Goldschürfen im großen Stil nicht mehr lohnte, sank die Entwicklung des Standorts. Noch heute wird Gold geschürft und rund 750.000 Touristen bestaunen jährlich die Vergangenheit.

2. Alpen, bis 1900 – als Schwabenkinder schickten Bergbauern ihre Kinder als Saison-arbeitskräfte nach Oberschwaben, da sie zu Hause nicht ernährt werden konnten. Ein Hauptmotiv der Menschen in den Alpen ist es bis heute, Wege zu finden, die es erlauben, in ihrer Heimat mit einem guten Auskommen bleiben zu können. Diese werden immer wieder neu gefunden.
3. Singapur, seit 1959 – mit der Unabhängigkeit und durch die stringente Führung und einen strategischen Plan des Premierministers begann der wirtschaftliche Aufstieg der ehemaligen englischen Kronkolonie als asiatisches Handelsdrehkreuz vom Entwicklungsland zu einer international erfolgreichen Industrienation.
4. Nordkorea, bis heute – mit militärischer Macht und unter dem Vorwand der Heimatliebe herrscht bis heute ein Diktator in dritter Generation über ein Land im kommunistischen System verbunden mit allen negativen Auswirkungen.
5. Pittsburgh, seit 1990 – mit der Gründung der “Allegheny Conference on Community Development” starteten Unternehmer, Wirtschaftsführer und die Regionalpolitik mit einer “Working Together Coalition”. Ziel ist bis heute, gemeinsam die nötigen Voraussetzungen zu schaffen für das Wachstum der Region und ihrer Positionierung im internationalen Wettbewerb.

Vom Erfolgsbeispiel Pittsburgh kann die Region Bitburg viel an Wissen und Erfahrung übernehmen. Der wirtschaftliche Wiederaufstieg dieser Region, die in der Stahlkrise in den 1980er Jahren zeitweise über 100.000 Einwohner verloren hatte, wurde entscheidend angetrieben von Familien, Unternehmen und Regierungsvertretern, die ohne eine gezielte und nachhaltige Reaktion jeder für sich, aber auch in der Gemeinschaft, wirtschaftliche Werte verloren hätten – und sich so zu einem gemeinsamen Handeln entschlossen haben.

Ein Beispiel ganz in der Nähe zeigt die Westpfalz. Unter Führung der Wirtschaft wurde seit 2011 die ZukunftsRegion Westpfalz e.V. (ZRW) als eine Netzwerkplattform für Menschen, Unternehmen und Organisationen aufgebaut, welche dem Standort Westpfalz verbunden sind und die an der Zukunftsfähigkeit dieser Region mit vielfältigen Impulsen, Aktivitäten und Projekten mitarbeiten. Die besondere Kraft des Netzwerks geht aus von dem gemeinsamen Willen der Akteure aus Wirtschaft, Politik, Kammern/Verbänden und öffentlichen Institutionen, Wissenschaft und Forschung sowie Kultur und Sport aus, die Zukunftsfähigkeit der Region Westpfalz gemeinsam zu entwickeln. Eine organisatorische Besonderheit der mittlerweile über 350 Mitglieder ist, dass die Geschäftsstelle des Vereins in Personengleichheit mit der Planungsgemeinschaft Westpfalz und darüber die gesetzlich vorgesehene Aufgabe der Regionalentwicklung in einen Netzwerk der Öffentliche-Privaten Partnerschaft ausfüllt.

Die ZRW zeigt, wie die Westpfalz zusammenstehen kann, weil entscheidende Personen und Institutionen – bei aller politischen, wirtschaftlichen oder regionalen Konkurrenz – gemeinsam verstanden haben, worum es geht: nämlich um die vermeintlich letzte Chance, die Zukunft des Lebens- und Wirtschaftsstandorts Westpfalz mit konzentrierten Maßnahmen zu sichern, bevor Auswirkungen der regionalen, demographischen Entwicklung und des (inter-) nationalen Standortwettbewerbs Überhand nehmen.

8.7.2 Umsetzungsorganisation für Leitbild-Szenarien

Die Entwicklung des Standorts Bitburg Housing und der Stadt Bitburg / des Eifelkreises sollten in guter Verbindung eines Standortmanagements Housing und der Regionalentwicklung Bitburg / Eifel erfolgen. Vielfältige Stellen können dafür genutzt werden. Neben den Kommunen sind z. B. die Eifelmarke (Tourismus / Arbeitgeber), der Zweckverband Flughafen, die Initiative Region Trier, die Zukunftsinitiative Eifel, der Regierungsbezirk Trier und nicht zuletzt die Landesregierung zu nennen.

Für die Entwicklung der Housing sind je Szenario verschiedene Umsetzungsschritte nötig. Diese gehen aus der Tabelle hervor.

Abbildung 36: Folgeschritte zur Umsetzung der Szenarien

Das Angebot der Stadt im ländl. Raum (nachfrageorientierte Entw.)	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum 4.0 mit Gesundheitscampus	Green-Tech Campus Eifel mit Keimzelle am Standort Housing
<ul style="list-style-type: none"> - Standort-Marketing-Konzept Housing - Organisation: Eigenvermarktung bzw. Investor - Bebauungsplan Housing - Leitbild Stadt Bitburg 	<ul style="list-style-type: none"> - Konzept Dienstleistungs-zentrum ländl. Raum 4.0, mit Verbindungen zu Hochschulen in Trier, Eifelmarke - Aufbau Entwicklungs-organisation für den Standort Housing - Akquisition Leuchtturm-Investition öffentl. Sektor (Bildung / Gesundheit) - Leitbild Stadt Bitburg - Bebauungsplan Housing - Änderung Flächen-nutzungsplan Bitburg (Flächenausweisung Wohnen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Regionale Innovationsstrategie Greentech für den Eifelkreis (Vision, Cluster, Marktpotenziale, Investitionen, Machbarkeit, Marketing) - Aufbau Entwicklungs-organisation als Triebfeder für die Standort- und Cluster-entwicklung - Akquisition und Aufbau einer Keimzelle und Leuchtturm-Investition für das Greentech am Standort Housing - Angepasstes Leitbild für den Eifelkreis - Leitbild Stadt Bitburg - Bebauungsplan Housing - Änderung Flächen-nutzungsplan Bitburg (Flächenausweisung Wohnen)

Bei den Workshop-Teilnehmern herrscht Konsens in dem Punkt, dass die Housing zügig in den nächsten ein bis zwei Jahren entwickelt werden soll, da der Zustand des Baubestandes und die derzeit günstigen Zinsen zeitlimitierenden Faktoren darstellen. Dazu sind aber zuvorderst Fragen des Nutzungskonzeptes, der Entwicklungsschritte und -rahmenbedingungen und der Entwicklungsträgerschaft (Erstzugriffsrecht Stadt Bitburg, Zweckverband, privater Investor, PPP-Modelle etc.) zu klären.

Damit die Vorteile von Bitburg auch regional und überregional bekannt werden, müssen sie gut vermarktet werden. Das Thema Markenbildung wurde bei den Workshops gestreift, da es Verbindungen zur Eifelmarke gibt (Berufsnachwuchs / Gesundheitseinrichtungen). Dazu ist eine klare Positionierung von Bitburg und der Eifel im Markt notwendig.

Bis jetzt fehlt es der Stadt Bitburg an einem einheitlichen Leitbild. In den Workshops wurde dieser Mangel bei der Aufstellung einer Ziel-Wirkungsfeldmatrix deutlich, die aus diesem Grunde im Rahmen dieses Projektes nicht entwickelt werden konnte.

Auch der Kommunikationsprozess bzgl. öffentlichen Stellen des Standortmarketings und Unternehmen ist verbesserungsfähig. Arbeitgeber bemängeln, dass es keine zentrale Anlaufstelle und keine gebündelten Informationen über die Region gibt, welche sie potentiellen oder neu eingestellten Arbeitnehmern von außen an die Hand geben können. Bestehende Angebote sollten sich schwerpunktmäßig nicht nur an die Zielgruppe Touristen richten. Auch ein prägnantes Motto (heute: Stadt: auf die Lage kommt es an, Kreis: wir leben Eifel) mit Alleinstellungspotenzial und einer Marke (abgesehen vom Bier) würde den anstehenden Entwicklungsprozess stark fördern. Sinnvoll wäre es daher eine Projektgruppe zu bilden, die ein Leitbild erstellt, aus dem eine Integrierte Stadtentwicklungsstrategie für Bitburg hervorgehen kann. Der Entwicklungsprozess der Housing sollte dadurch nicht unterbrochen werden, sollte jedoch zwingender Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie sein.

Teilnehmer des Workshops aus dem Bereich der Wirtschaft merken an, dass das Projekt so wirtschaftlich tragfähig sein muss, dass es auch mit wenigen Fördermitteln und überwiegend mit Eigen- und Fremdkapital finanziert werden kann. Die marktwirtschaftliche Sichtweise sollte nicht vernachlässigt werden.

Grundsätzlich sollte das Management der Housing – Entwicklung prüfen, neue Möglichkeit zu eröffnen, über die sich auch Bitburger, „Eifelaner“, Unternehmen der Region bzw. neue Einwohner der Housing, (in Teilen) an der wirtschaftlichen Entwicklung auf der Fläche beteiligen können. Dadurch würde die Akzeptanz der Bürger verbreitert und auch Unterstützungsbereitschaft für die Region motiviert. Die Umsetzung könnte durch Gesellschaften erfolgen, z. B. auch mit genossenschaftlichen Strukturen.

9 ENTWICKLUNGS- UND NUTZUNGSSZENARIEN

Die Ableitung von Entwicklungs- und Nutzungsszenarien erfolgt auf Basis der Ergebnisse der Marktanalyse sowie der umfassend durchgeführten Workshopreihe zur Leitbildfindung. Im Ergebnis wurde nachfolgend dargestellt, ein erster städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der unterschiedliche Nachnutzungsszenarien des Housing-Areals definiert und räumlich abbildet.

Der städtebauliche Testentwurf stellt einen ersten Planungsschritt zur Überprüfung der theoretischen Nutzungsrealisierung und grundlegenden Bebaubarkeit eines Entwicklungsgebietes dar. Dieser zeigt erste grundlegende Planungsansätze auf und ist ein Vorschlag für ein stadträumliches Grundgerüst ohne jedoch den Anspruch zu erheben, dass es die finale Realisierungsvorgabe ist. Die Planung stellt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern projiziert erste Planungsansätze und Ideen und ist somit als eine erste Konkretisierung möglicher Vorhaben zu verstehen. Der städtebauliche Testentwurf dient im weiteren Planungsprozess zur nachfolgenden Vertiefung. Auch städtebauliche Kennzahlen geben nur einen ersten Orientierungswert an ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Flächenangaben und Kennzahlen erfolgen somit auf der aktuellen Basis ohne Gewähr für eine spätere Projektrealisierung.

Übergeordnete städtebauliche und nutzungsspezifische Zielvorstellungen:

Die Konversion des Housing-Areals in Bitburg ist aufgrund des Flächenumfangs und seiner historischen Prägung vom städtebaulichen Maßstab her als eine umfassende Stadtteilentwicklung zu definieren. Dies schlägt sich nicht nur in der prognostizierten entwicklungsfähigen Anzahl an Wohneinheiten nieder, sondern auch in dem Anspruch, ein urbanes Quartier mit umfassendem Nutzungsmix umzusetzen. Mit dem neuen Stadtteil sollte eine robuste sowie dezentral eigenständige Stadtstruktur mit urbanem Charakter entstehen. Die Integration in das bestehende städtische (bauliche) Gefüge erfolgt vor der Zielsetzung des „Stadtteils der kurzen Wege“, somit soll die Anbindung an vorhandene Strukturen gewährleistet und umgesetzt werden. Die ausgeprägte Funktionsmischung umfasst vordergründig Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, Sport, Freizeit, Bildung und Kultur. Die Parzellenstruktur ist hierbei der jeweiligen Nutzung entsprechend heterogen aufgebaut, kleinteilige Parzellierungen für den EFH-Bau sowie großflächige Parzellierungen für gewerbliche Ansiedlungen. Ziel war es zudem eine bedarfsgerechte Mischung unterschiedlicher Wohnformen in die Planung zu integrieren.

Zudem soll eine Integration des erhaltenswerten Gebäudebestandes erfolgen, um zugleich den historischen Charakter des Areals zu wahren. Parallel wird ein flächenhafter Rückbau mit zeitgemäßer Nutzungsnachfolge aus gutachterlicher Sicht als unabdingbar empfohlen. Gemäß der heutigen Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde flächendeckend der Ansatz einer aufgelockerten baulichen Struktur gewählt, abgerundet durch großzügige und einladende Grün- und Freiflächen die ebenso ein wesentlicher Bestandteil des neuen Stadtteils sein sollen. Neben der bedeutsamen stadökologischen Wirkung dienen sie vor allem der Erholung und tragen zur Identifikation bei. Grundsätzlich war ein System unterschiedlicher, sich ergänzender Freiflächen auszubilden, die über attraktive Wege und Grünverbindungen sinnvoll untereinander vernetzt sind.

Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung soll größtenteils über die bestehenden Anlagen erfolgen. Die „Hufeisenerschließung“ des Areals soll erhalten und ertüchtigt sowie punktuell ergänzt werden. Die äußere Vernetzung des Stadtteils mit der Kernstadt Bitburgs ist gewährleistet.

Diese Zielvorstellungen schlagen sich im nachfolgenden Testentwurf wie folgt wieder:

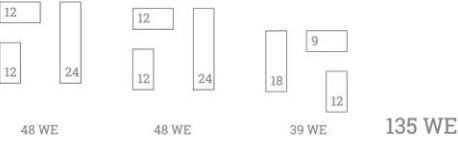
KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



Bilanzierung Wohneinheiten
"Basisvariante":

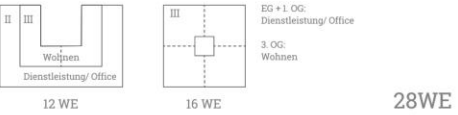
Mehrfamilienhäuser
"Hofstrukturen Bitburger Straße"



Mehrfamilienhäuser "Umbau im Bestand"



Mischnutzung "Wohnen / Office"



Doppelhaushälften	
- Annahme 1-2 WE / Gebäude	12 - 24 WE

Einfamilienhäuser	
- Annahme 1-2 WE / Gebäude	64 - 128 WE

Reihenhäuser	
- Annahme 1-2 WE / Gebäude	15 - 30 WE

Gesamt	494 - 585 WE
--------	--------------

Bilanzierung Wohneinheiten
"Variantenbetrachtung":

Variantenbetrachtung
Wohnbauliche Entwicklung im Bestand



Variantenbetrachtung
Green-Tech-Campus +
Wohnbauliche Entwicklung

Doppelhaushälften	
- Annahme 1-2 WE / Gebäude	28 - 56 WE

Einfamilienhäuser	
- Annahme 1-2 WE / Gebäude	32 - 64 WE

Reihenhäuser	
- Annahme 1-2 WE / Gebäude	36 - 72 WE
Gesamt	96 - 192 WE

Flächenbilanzierung
"Basisvariante":

Grundstücksgrößen
Wohnbebauung:

Doppelhaushälften	450 m² - 550 m²
Einfamilienhäuser	750 m² - 850 m²
Reihenhäuser	350 m² - 450 m²

Bruttogeschossfläche BGF
Wohnen:

Doppelhaushälften	ca. 3.000 m²
Einfamilienhäuser	ca. 8.960 m² bis ca. 17.920 m²
Reihenhäuser	ca. 3.000 m²

Mehrfamilienhäuser "Hofstrukturen Bitburger Straße"	ca. 16.650 m²
---	---------------

Mehrfamilienhäuser "Umbau im Bestand"	ca. 28.000 m²
Gesamt	ca. 59.610 m² bis ca. 68.570 m²

Bruttogeschossfläche BGFmin
Gewerbe/ Green-Tech-Campus:

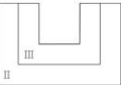
Gewerbe	ca. 20.400 m²
Green-Tech-Campus	ca. 27.500 m²
Gesamt	ca. 47.900 m²

Bruttogeschossfläche BGFmax
Gewerbe/ Green-Tech-Campus:

Gewerbe	ca. 40.800 m²
Green-Tech-Campus	ca. 52.300 m²
Gesamt	ca. 93.100 m²

Bruttogeschossfläche BGF
Mischnutzung:

Wohnen / Office	ca. 35.400 m²
-----------------	---------------



Wohnen / Office	ca. 18.900 m²
-----------------	---------------



Gesamt	ca. 54.300 m²
--------	---------------

BGF Gesamt Min Basisvariante	ca. 59.610 m² ca. 47.900 m² ca. 54.300 m² ca. 161.810 m²
---------------------------------	---

BGF Gesamt Max Basisvariante	ca. 68.570 m² ca. 93.100 m² ca. 54.300 m² ca. 215.970 m²
---------------------------------	---

Flächenbilanzierung
"Variantenbetrachtung":

Variantenbetrachtung
Wohnbauliche Entwicklung im Bestand

Mehrfamilienhäuser	ca. 19.600 m²
--------------------	---------------

Variantenbetrachtung
Green-Tech-Campus* +
Wohnbauliche Entwicklung

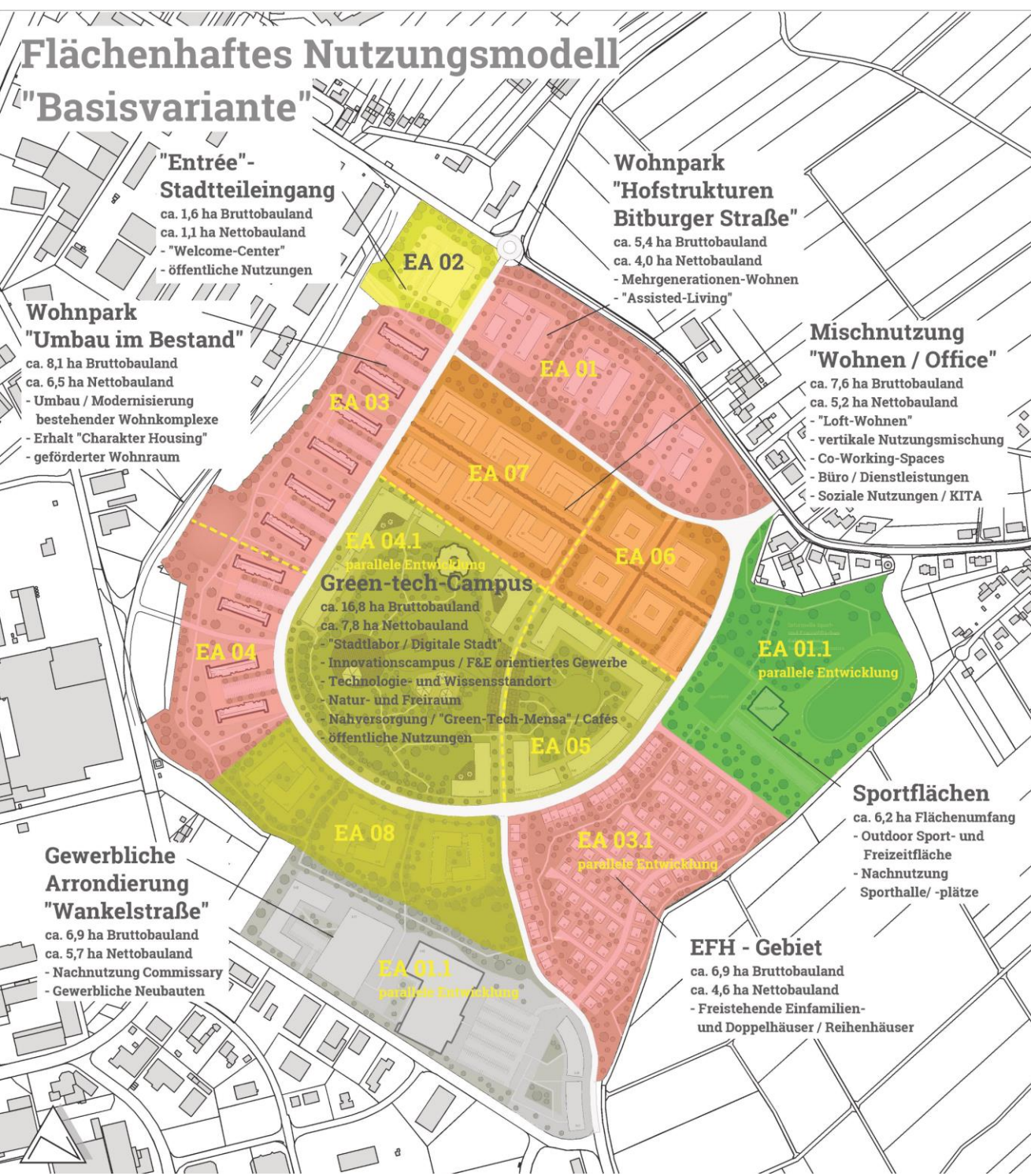
Doppelhaushälften	ca. 7.000 m²
Einfamilienhäuser	ca. 4.480 m² bis ca. 8.960 m²
Reihenhäuser	ca. 7.200 m²

Gesamt	ca. 18.680 m² bis ca. 23.160 m²
--------	------------------------------------

* BGF Green-Tech-Campus unverändert

Variantenbetrachtung
Ausbildungs- und Gesundheitscampus

Gesamt	ca. 29.000 m² bis ca. 38.000 m²
--------	------------------------------------



KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



Die „Basisvariante“ stellt das vordergründig zu favorisierende Nachnutzungsszenario des Housing-Areals dar. Die einzelnen Variantenbetrachtungen gelten als möglicher „Austauschbaustein“ für die jeweiligen Teilflächen. Im Rahmen der Umsetzung und Entwicklung soll somit eine möglichst hohe Flexibilität in der Planung gewährleistet bleiben. Neben einer hohen Qualitätssicherung steht die Identitätsbildung bzw. Adressbildung der einzelnen Quartiere im Fokus.

Die jeweiligen Nutzungsvorstellungen sind dem vorangegangenen Nutzungsmodell veranschaulicht zu entnehmen. Für den **nördlichen Teilbereich entlang der Bitburger Straße** wird in der „Basisvariante“ ein flächenhafter Gebäudeabriss vorgesehen. Durch den Abriss der ehemaligen Tankstelle soll eine neue Eingangssituation für das Quartier geschaffen werden. Die Nachnutzung durch ein „Welcome-Center“, welches neben der Funktion als öffentl. Anlaufstelle auch als Dokumentationszentrum für den Entwicklungsprozess des Housing-Areals genutzt werden kann, wird östlich verlaufend durch Geschosswohnungsbau mit Block- und Hofstrukturen ergänzt. Die wohnbauliche Nutzung sieht ein Mehrgenerationen-Wohnen unter einem Dach vor, profitierend von den umgebenden fußläufig erreichbaren Versorgungsmöglichkeiten.

Der **westliche Wohngebäudebestand entlang der Ringstraße** soll größtenteils erhalten und nachgenutzt werden. Der bauliche Zustand der Gebäudesubstanzen ermöglicht eine nachfragegerechte

Wohnnutzung. Bauliche Maßnahmen umfassen neben der notwendigen Sanierungsmaßnahmen eine Änderung der Wohnungsgrundrisse sowie einen Rückbau des oberen 4. Stockwerkes zu einem Staffelgeschoss mit Freisitzmöglichkeiten. Insgesamt sollen so zehn Wohngebäude erhalten und umgenutzt werden, auch um den historischen Charakter der Housing zu wahren. Die vorhandenen Grünflächen sind zu sichern und weiter zu qualifizieren, um eine freiräumliche und öffentliche Nutzung anbieten sowie die Wohnqualität aufwerten zu können.

Der **„innere Kern“** der Nachnutzung sieht bis auf einen Erhalt des „Pre-School“-Gebäudes vordergründig einen flächenhaften Abriss der Gebäudestrukturen wie Krankenhaus, Middle-School etc. vor. Spezialimmobilien wie bspw. das Krankenhaus können voraussichtlich keiner wirtschaftlich tragfähigen Nachnutzung zugeführt werden. Einzelne Gebäudebestände sind zudem durch eine mangelnde Gebäudesubstanz gekennzeichnet. Für Teile der Bildungseinrichtungen ist bei entsprechendem Bedarf eine Zwischennutzungsmöglichkeit gegeben, die jedoch zunächst kein Bestandteil der gesamthaften Konzeption ist (siehe Rückbauphase Kapitel 11.2).

Mittels einer West-Ost verlaufenden zusätzlichen Erschließungsstraße wird der „innere Kern“ in zwei Teilflächen untergliedert. Der nördliche Teilbereich gegenüber der geplanten Wohnbebauung entlang der Bitburger Straße wird als eine Mischnutzung aus „Wohnen/Office“ vorgesehen. Die Nutzungsmischung wird vertikal angelegt, dies bedeutet während in den unteren Geschossen Ansiedlungsmöglichkeiten für Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden, wird in den oberen Geschossen gewohnt.

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



Die südliche Teilfläche des „inneren Kerns“ bildet zusammen mit den Gebäudekomplexen südlich des Ringstraßenerschließungssystems den sog. „**Green-Tech-Campus Europe**“.

Die Vision

Der Gewerbepark Greentec dient vorwiegend der Ansiedlung von Unternehmen und Einrichtungen, aus den Bereichen der Umwelttechnologie, des Bauwesens, der Gesundheitswirtschaft, der Ernährungswirtschaft und Nahrungsmitteltechnologie, der Mobilität und der Energieversorgung/Energiemanagements, des Smart-Livings, des Co-Factoring. Hierbei soll die Nachhaltigkeit und Innovationskraft Bitburgs und des Eifelkreises im Vordergrund stehen. Städtebaulich stellt sich die geplante Entwicklung als gemischtes Quartier mit urbanem Charakter dar. Wohnen und Arbeiten sind hier nicht zwangsläufig räumlich getrennt sondern können je nach Größe und Störgrad des Betriebes in unmittelbarer Nachbarschaft stattfinden. Das Verbindende Element stellt dabei die großzügige grüne Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und ggf. zentralen Einrichtungen (KITA, Quartierszentrum, Einrichtungen der Freizeit und Gesundheitswirtschaft) dar und ist an den Bedürfnissen einer nachhaltigen modernen Lebens- und Arbeitswelt orientiert.

Als Leitinvestition auf dem Housing Areal soll in Ergänzung des Kreisentwicklungskonzeptes ein Entwicklungsimpuls für die Region ausgelöst werden. Ziel ist es, die hohe Qualität der Region als Standort für Leben und Arbeiten attraktiv zu halten für Einwohner aller Altersstufen.

Das Vorhaben bietet die einmalige Chance die Zukunft von Urbanem Leben im ländlichen Raum in einem „Living Lab“ zu erproben. In dem Entwicklungsgebiet werden Planungen, Technologien und Strategien für den zukunftsgerichteten Umbau von ganzen Stadtteilen in großen Städten erarbeitet. Der GT CAMPUS EUROPE wird ein Anschauungsbeispiel und Transferprojekt für anwendungsgetriebene Stadtteil-Entwicklung in Deutschland und Europa. Das nachfrage-orientierte Konzept setzt auf regionale und nachhaltige Wertschöpfungsketten und zukunftsweisende Nachrüstung und Ertüchtigung. Mit einem Partnermodell werden aus dem (Bau-)Bestand heraus **innovative, wirtschaftliche und umsetzungsfreundliche Lösungen für den Umbau einer Quartiersinfrastruktur von Morgen** realisiert, wie es in bestehenden Stadtquartieren planerisch und technisch kaum möglich wäre.

Den Wohnstandort GT CAMPUS EUROPE wird attraktiv durch neue Lösungen für die Bedürfnisse des Lebens- und Arbeitens in schöner Natur mit Anbindung an Metropolregionen: innovative Mobilitätslösungen für Pendler und den Nahbereich, autonome Nahversorgung, langfristige Planbarkeit für (minierte) Nebenkosten, selbst bei Änderung des Familienstatus oder Verbleib in den eigenen vier Wänden, sozialer generationsübergreifender Zusammenhalt und gegenseitige Unterstützungsangebote für Familien, Ältere, Berufspendler etc.

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

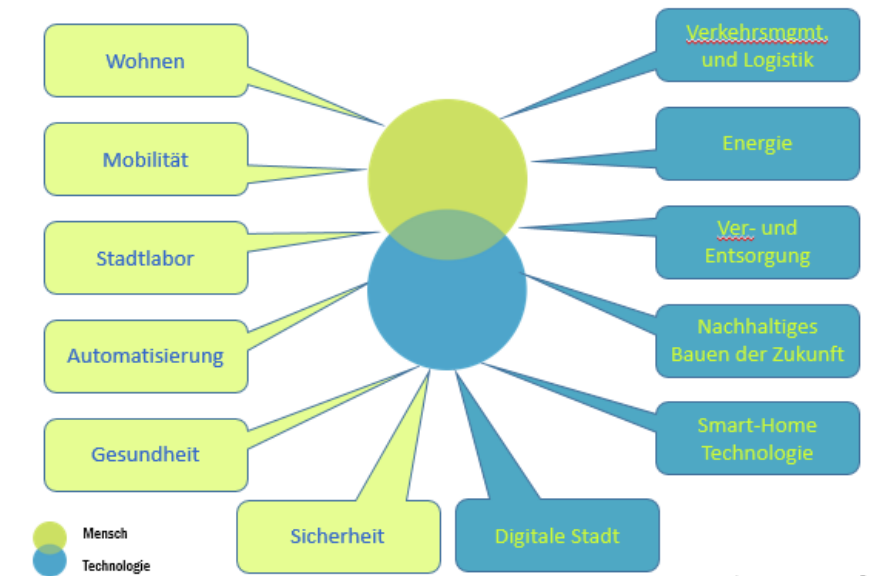
Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



Das Land Rheinland-Pfalz und die kommunalen Partner profitieren gleichermaßen von der Wertschöpfung und den innovativen Impulse des Leitprojektes, die sich für die Weiterentwicklung des rechtlichen Instrumentariums der Landes-, Bau- und Infrastrukturplanung ergeben.

Der GT CAMPUS EUROPE entsteht im Netzwerk: als genuiner Ort soll er talentierte und erfahrene Architekten, Bauingenieure, Technologiefirmen und Planer aus der Region und auch Impulse von weit her anziehen. Diese wirken interdisziplinär mit den öffentlichen Partnern kongenial zusammen, um die nötige visionäre Vorstellungskraft zur Realisierung einzigartiger Stadtteile in kompakter Form zu entwickeln. Ein Ort, an dem disziplinübergreifend die Verbindung von Entwurf, Technologie, Nutzungsbedarf, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sowie Effizienz im Management erfahrbar wird. Die bedingungslose Reduktion komplexer Zusammenhänge auf das Wesentliche wird den Weg weisen.

Darüber hinaus sollen innerhalb des Campus Grün- und Freiflächen vorgehalten werden, die ggf. in einer erneuten kommunalen Landesgartenschaubewerbung münden können. Die Beantwortung einer möglichen erneuten Bewerbung muss kommunalpolitisch entschieden werden, das Konzept greift diese Option planerisch-zeichnerisch auf.



KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"

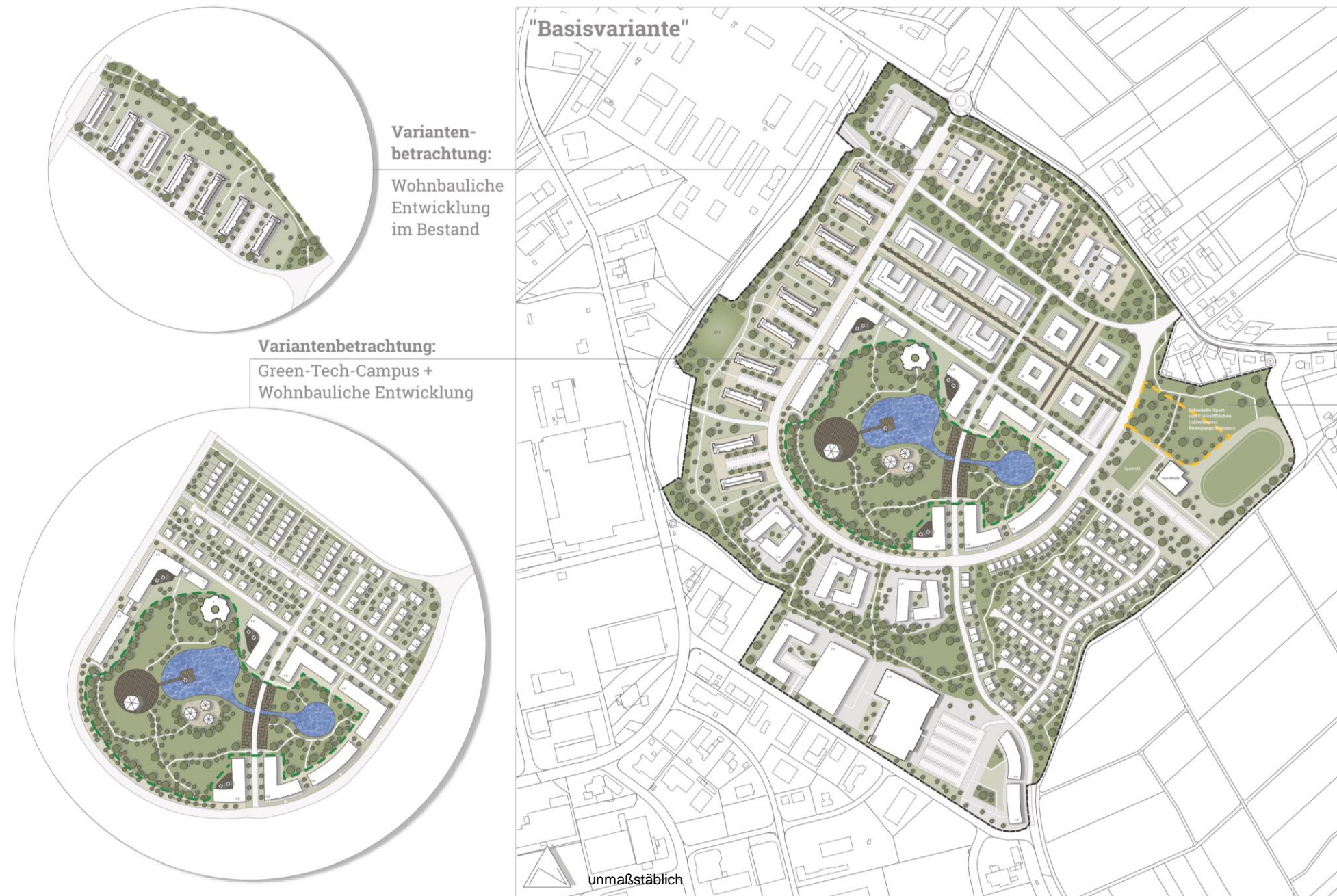


Der östliche Teilbereich des Housing-Areals entlang des heutigen High-School Gebäudes sieht in der „Basisvariante“ neben einem Erhalt der Sport- und Freizeitflächen sowie der Turnhalle einen Rückbau der High-School sowie der angrenzenden Wohngebäude und des AAFES Geschäftshauses sowie der dortigen umgebenden Nutzungen vor. Hier sollen neben Doppelhaushälften und einzelnen Reihenhausstrukturen vordergründig Grundstückseinheiten für Einfamilienhäuser entstehen. Die Grundstücksgrößen variieren hierbei zwischen 350 (Doppelhaushälften/Reihenhäuser) und maximal 850m² (Einfamilienhäuser). Die angrenzenden freiräumlichen und naturräumlichen Gegebenheiten bieten die Chance ein attraktives und eingegrüntes Wohnumfeld realisieren zu können.

Entlang der Winkelstraße wird eine gewerbliche Arrondierung der bestehenden Nutzungen vorgesehen. Aufgrund bestehender Nachfragen soll das Commissary Gebäude erhalten und nachgenutzt werden. Der Investitions- und Sanierungsaufwand ist als geringfügig einzuschätzen, wodurch eine Vermarktung und Nachnutzung zeitnah umgesetzt werden kann. Nach Westen verlaufend werden bauliche Ergänzungen vorgesehen, die gewerblich genutzt werden sollen. Dieser Teilbereich wird aus gutachterlicher Sicht wie beschrieben als Arrondierung der Winkelstraße gesehen und kann somit als „Baustein“ von der eigentlichen Quartiersentwicklung der Housing „losgelöst“ betrachtet werden.

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



In der **Variantenbetrachtung** wird **entlang der Bitburger Straße** eine wohnbauliche Entwicklung im Bestand, zusätzlich eines ergänzenden Neubaus, als Option gegenüber dem flächenhaften Abriss betrachtet. Ebenso wie beim Gebäudeerhalt westlich entlang der Ringstraße, sind auch hier die aufgeführten baulichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen und aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen.

Ebenso wird der **Teilbereich nördlich des „Green-Tech-Campus“** im Rahmen einer Variantenbetrachtung als rein wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Gegenüber der „Basisvariante“ ändert sich somit der Nutzungsmix „Wohnen/Office“ hin zu reinen Wohnformen, umfassend Doppelhaushälften, Reihenhausstrukturen sowie Einfamilienhäusern. Der prognostizierte Wohnraumbedarf kann somit in allen Betrachtungsvarianten gedeckt werden, bzw. wird geringfügig sogar überschritten.

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



Variantenbetrachtung :
Ausbildungs- und Gesundheitscampus/
Erhalt High-School und
Sporteinrichtungen

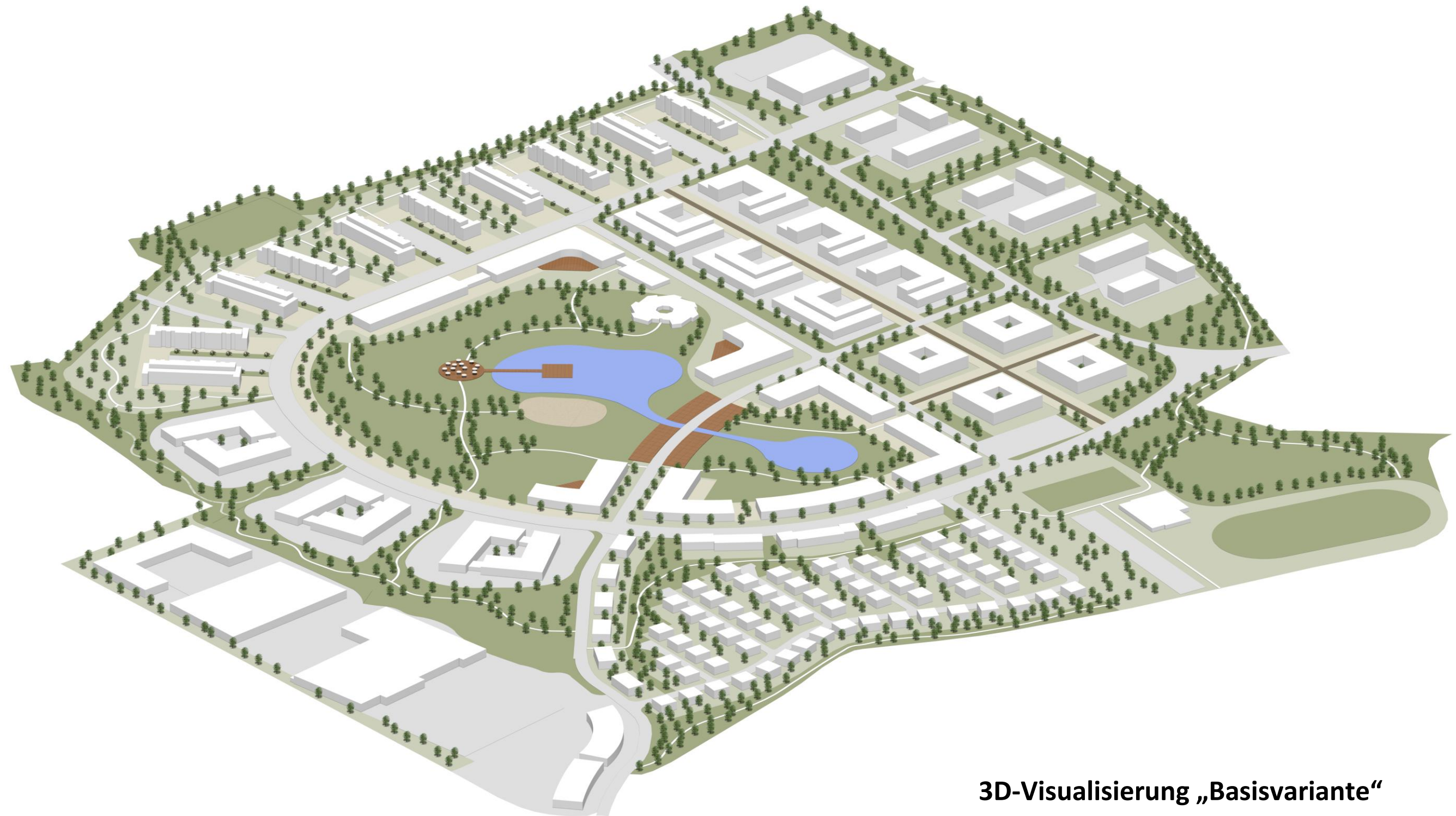


Im Rahmen der Beteiligungsworkshops wurde zudem der Bedarf eines Ausbildungs- und Gesundheitscampus mit medizinischen Einrichtungen angeregt und diskutiert. Hierzu erfolgt eine **Variantenbetrachtung** für den in der „Basisvariante“ überplanten **Bereich des High-School und Geschäftshausbereiches**.

Bei vorhandenem Bedarf kann das High-School-Gebäude dementsprechend als Ausbildungseinrichtung saniert und nachgenutzt werden. Durch den Rückbau des Geschäftshauses kann ein Gesundheitscampus mit großzügigen Erholungs- und Freiflächen realisiert werden. Hierdurch kann die medizinische Versorgung ausgebaut und sichergestellt werden.

KONVERSION U.S. HOUSING - AREAL IN BITBURG

Städtebauliches Konzept "Zivile Konversion"



3D-Visualisierung „Basisvariante“

10 KOSTEN- UND ERLÖSBETRACHTUNG

Auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes soll eine überschlägige/grobe Kosten- und Erlösbetrachtung erarbeitet werden. Die zugrundeliegende Vorgehensweise umfasst folgende Aspekte:

- Zur Berechnung wird die dargestellte Basisvariante herangezogen. Es erfolgt keine Unterteilung nach Variantenbetrachtungen. Grundsätzlich werden die Erschließungs- und Planungskosten den annehmbar zu erzielenden Erträgen gegenübergestellt, um im Ergebnis eine wirtschaftliche Rentierlichkeit aufzeigen zu können.
- Die Basisvariante wird hinsichtlich der im Planwerk angegebenen Geschossigkeiten in eine „maximale“ und „minimale“ Variante in Bezug auf die potentiell möglichen Bruttogeschossflächen gerechnet. Zum Verständnis: Insofern eine Gebäude mit einer Geschossigkeit „von..bis...“ dargestellt ist ergeben sich hieraus zwei unterschiedliche Ansätze für die resultierenden Bruttogeschossflächen.
- Aufgrund der Größe des Areals und des weitläufigen Entwicklungshorizonts sind keine verlässlichen Aussagen und Prognosen zu künftigen Finanzierungskosten möglich.
- Die Bruttogeschossflächen dienen als Basis für eine deduktive Bodenwertermittlung auf Annahme potentiell zu erzielender Mieterträge entsprechend der geplanten Nutzung.
- Die Bruttogeschossflächen errechnen sich wie folgt: Grundfläche des jeweiligen Gebäudes x jeweilige Geschossigkeit. Für die Annahmen zu Mieterträgen erfolgt hierbei eine prozentuale Reduzierung für den hiervon tatsächlich vermietbaren Teil.
- Dementsprechend erfolgt im Ergebnis der deduktiven Bodenwertermittlung auch eine Spanne „von..bis..“ – ein Ergebnis auf Basis einer minimalen Geschossigkeit und dementsprechender vermietbarer Fläche sowie ein Ergebnis auf Basis der maximalen Geschossigkeit und sich dementsprechender Erhöhung der vermietbaren Fläche / Erträge.

Deduktive Bodenwertermittlung auf Basis des städtebaulichen Konzeptes (minimale BGF-Variante)**A. Deduktive Bodenwertermittlung - netto**

1. Flächenbilanz	%-Anteil	Menge		
Bruttobauland	100%	595.128 m ²		
EA 01	9%	54.300 m ²		
EA01.1 Sport	10%	61.852 m ²		
EA01.1 Gewerbe	12%	69.264 m ²		
EA02	3%	16.063 m ²		
EA03	7%	42.188 m ²		
EA03.1	12%	68.911 m ²		
EA04	7%	38.959 m ²		
EA04.1	15%	87.133 m ²		
EA05	6%	34.554 m ²		
EA06	5%	31.662 m ²		
EA07	7%	43.921 m ²		
EA08	8%	46.321 m ²		
<i>Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</i>	-	54.000 m ²		
<i>Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus</i>	-	69.000 m ²		
<i>Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)</i>	-	77.000 m ²		
Nettobauland	100%	350.684 m ²	Netto/Brutto	
EA 01	12%	40.447 m ²		74%
EA01.1 Sport				
EA01.1 Gewerbe	16%	56.942 m ²		82%
EA02	3%	11.207 m ²		70%
EA03	10%	36.422 m ²		86%
EA03.1	13%	45.612 m ²		66%
EA04	8%	28.634 m ²		73%
EA04.1	7%	25.977 m ²		30%
EA05	6%	19.353 m ²		56%
EA06	6%	21.240 m ²		67%
EA07	9%	31.455 m ²		72%
EA08	10%	33.395 m ²		72%
<i>Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</i>	-	36.800 m ²	-	
<i>Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus</i>	-	45.000 m ²	-	
<i>Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)</i>	-	64.500 m ²	-	

2. Ableitung der Erlöse aus der Nettobaulandfläche	Menge	Einheit	€/NBL	Barwert
EA 01	40.447 m²		187 €	7.548.442 €
EA01.1 Sport				210.265 €
EA01.1 Gewerbe	56.942 m²		13 €	763.025 €
EA02	11.207 m²		22 €	242.190 €
EA03	36.422 m²		101 €	3.695.398 €
EA03.1	45.612 m²		63 €	2.855.653 €
EA04	28.634 m²		40 €	1.139.652 €
EA04.1	25.977 m²		0 €	80 €
EA05	19.353 m²		0 €	67 €
EA06	21.240 m²		109 €	2.311.207 €
EA07	31.455 m²		63 €	1.994.177 €
EA08	33.395 m²	-	15 € -	516.160 €
<i>Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</i>	<i>19.600 m²</i>		<i>254 €</i>	<i>4.973.271 €</i>
<i>Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus</i>	<i>25.900 m²</i>		<i>14 €</i>	<i>366.141 €</i>
<i>Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)</i>	<i>18.680 m²</i>		<i>244 €</i>	<i>4.553.398 €</i>

= Barwerte	350.684 m²		58 €	20.243.995 €
------------	------------	--	------	--------------

3. Ableitung der Entwicklungskosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
3.1 Herrichten				
Kampfmittelproblematik (Computersondierung & Maßnahmen)	1	pauschal	-	136.750 €
Altlasten & Bodenverunreinigungen	1	pauschal	-	1.720.500 €
Abbruch Gebäude	586.438 m³		15 € -	8.819.970 €
Abbruch & Freiräumen von Flächen	88.477 m²		20 € -	1.769.540 €
Unvorhergesehenes 10%			-	1.067.722 €
= Summe Freilegungs- und Herrichtungskosten			-	13.514.482 €

3.2 Erschließungskosten - jeweils inkl. BNK			
Erschließung Bestand	17.171 m²	120 € -	2.060.520 €
Erschließung Neuplanung	8.629 m²	170 € -	1.466.930 €
Gehwege (beidseitig)	23.455 m²	90 € -	2.110.950 €
Fußwege	5.393 lfm	25 € -	134.825 €
Grünflächen	175.133 m²	15 € -	2.626.995 €
Wasserversorgung	3.252 lfm	600 € -	1.951.200 €
Abwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Regenwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Planungskosten und Ing.Leistungen	10%	-	1.718.062 €
Unvorhergesehenes 10 %		-	1.718.062 €
= Summe Erschließungskosten		-	20.616.744 €

3.3 Baunebenkosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Vermessung / Parzellierung	150	Parzelle	3.000 €	-450.000
Kosten für B-Planverfahren nach HOAI inkl. Verfahrensleistungen	1	pauschal	160.000 €	-160.000
Fachgutachten				
Verkehrsgutachten	1	pauschal	20.000 €	-20.000
Schallgutachten	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Natur- und Artenschutz	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Boden, Wasser, Luft	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Klima	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Sonstige Gutachten	3	pauschal	10.000 €	-30.000
Rechtsberatungskosten	200	h	250 €	-50.000
Projektsteuerungskosten/Bauherrenfunktion/Vertrieb	5	Jahre	200.000 €	-1.000.000
= Summe Erschließungskosten			-	1.750.000 €

= Positionen 3			-	35.881.226 €
4. Ableitung des Barwertes der Entwicklungskosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Entwicklungskosten				-35.881.226
x Diskontierungsfaktor		Zinssatz:	4,00%	0,56-Faktor
		Wartezeit Baureife:		15
= Barwert Entwicklungskosten			-	19.914.080 €
Barwert Gesamt - netto				280.594 €

Deduktive Bodenwertermittlung auf Basis des städtebaulichen Konzeptes (maximale BGF-Variante)**A. Deduktive Bodenwertermittlung - netto**

1. Flächenbilanz	%-Anteil	Menge	
Bruttobauland	100%	595.128 m ²	
EA 01	9%	54.300 m ²	
EA01.1 Sport	10%	61.852 m ²	
EA01.1 Gewerbe	12%	69.264 m ²	
EA02	3%	16.063 m ²	
EA03	7%	42.188 m ²	
EA03.1	12%	68.911 m ²	
EA04	7%	38.959 m ²	
EA04.1	15%	87.133 m ²	
EA05	6%	34.554 m ²	
EA06	5%	31.662 m ²	
EA07	7%	43.921 m ²	
EA08	8%	46.321 m ²	
Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand	-	54.000 m ²	
Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus	-	69.000 m ²	
Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)	-	77.000 m ²	
Nettobauland	100%	350.684 m ²	Netto/Brutto
EA 01	12%	40.447 m ²	74%
EA01.1 Sport			
EA01.1 Gewerbe	16%	56.942 m ²	82%
EA02	3%	11.207 m ²	70%
EA03	10%	36.422 m ²	86%
EA03.1	13%	45.612 m ²	66%
EA04	8%	28.634 m ²	73%
EA04.1	7%	25.977 m ²	30%
EA05	6%	19.353 m ²	56%
EA06	6%	21.240 m ²	67%
EA07	9%	31.455 m ²	72%
EA08	10%	33.395 m ²	72%
Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand	-	36.800 m ²	-
Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus	-	45.000 m ²	-
Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)	-	64.500 m ²	-

2. Ableitung der Erlöse aus der Nettobaulandfläche	Menge	Einheit	€/NBL	Barwert
EA 01	40.447 m²		187 €	7.548.442 €
EA01.1 Sport				210.265 €
EA01.1 Gewerbe	56.942 m²		27 €	1.526.050 €
EA02	11.207 m²		22 €	242.190 €
EA03	36.422 m²		67 €	2.434.800 €
EA03.1	45.612 m²		152 €	6.944.846 €
EA04	28.634 m²		40 €	1.139.652 €
EA04.1	25.977 m²		0 €	139 €
EA05	19.353 m²		0 €	134 €
EA06	21.240 m²		109 €	2.311.207 €
EA07	31.455 m²		63 €	1.994.177 €
EA08	33.395 m²		0 €	141 €
<i>Optional: EA01_ Wohnbauliche Entwicklung im Bestand</i>	<i>19.600 m²</i>		<i>254 €</i>	<i>4.973.271 €</i>
<i>Optional: EA 03.1/ EA 01.1 Gesundheitscampus</i>	<i>33.862 m²</i>		<i>14 €</i>	<i>478.698 €</i>
<i>Optional: EA 06/07 Wohnbauliche Entwicklung (Neubau)</i>	<i>23.160 m²</i>		<i>285 €</i>	<i>6.597.995 €</i>
= Barwerte	350.684 m²		69 €	24.352.044 €

3. Ableitung der Entwicklungskosten	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
3.1 Herrichten				
Kampfmittelproblematik (Computersondierung & Maßnahmen)	1	pauschal	-	136.750 €
Altlasten & Bodenverunreinigungen	1	pauschal	-	1.720.500 €
Abbruch Gebäude	586.438 m³		15 € -	8.819.970 €
Abbruch & Freiräumen von Flächen	88.477 m²		20 € -	1.769.540 €
Unvorhergesehenes 10%			-	1.067.722 €
= Summe Freilegungs- und Herrichtungskosten			-	13.514.482 €

3.2 Erschließungskosten - jeweils inkl. BNK

Erschließung Bestand	17.171 m²	120 € -	2.060.520 €
Erschließung Neuplanung	8.629 m²	170 € -	1.466.930 €
Gehwege (beidseitig)	23.455 m²	90 € -	2.110.950 €
Fußwege	5.393 lfm	25 € -	134.825 €
Grünflächen	175.133 m²	15 € -	2.626.995 €
Wasserversorgung	3.252 lfm	600 € -	1.951.200 €
Abwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Regenwasserkanal	3.252 lfm	1.050 € -	3.414.600 €
Planungskosten und Ing.Leistungen	10%	-	1.718.062 €
Unvorhergesehenes 10 %		-	1.718.062 €
= Summe Erschließungskosten		-	20.616.744 €

3.3 Baunebenkosten

	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Vermessung / Parzellierung	150	Parzelle	3.000 €	-450.000
Kosten für B-Planverfahren nach HOAI inkl. Verfahrensleistungen	1	pauschal	160.000 €	-160.000
Fachgutachten				
Verkehrsgutachten	1	pauschal	20.000 €	-20.000
Schallgutachten	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Natur- und Artenschutz	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Boden, Wasser, Luft	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Klima	1	pauschal	10.000 €	-10.000
Sonstige Gutachten	3	pauschal	10.000 €	-30.000
Rechtsberatungskosten	200	h	250 €	-50.000
Projektsteuerungskosten/Bauherrenfunktion/Vertrieb	5	Jahre	200.000 €	-1.000.000

= Summe Erschließungskosten - 1.750.000 €

= Positionen 3 - 35.881.226 €

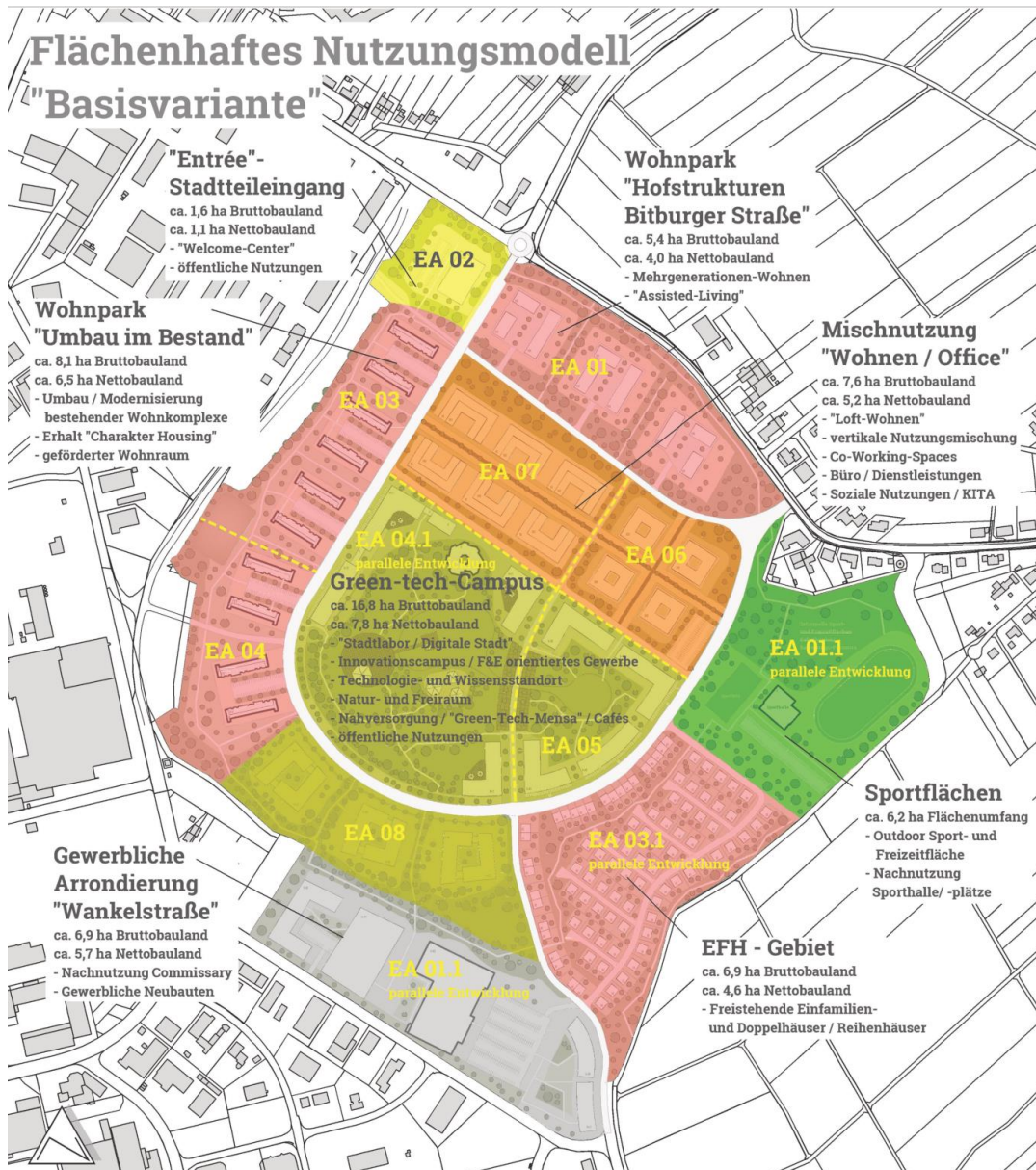
4. Ableitung des Barwertes der Entwicklungskosten

	Menge	Einheit	€/Einheit	€ absolut
Entwicklungskosten				-35.881.226
x Diskontierungsfaktor		Zinssatz:	4,00%	0,56-Faktor
		Wartezeit Baureife:		15
= Barwert Entwicklungskosten				- 19.914.080 €
Barwert Gesamt - netto				4.388.642 €

11 MASSNAHMEN- UND DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

11.1 Räumliche und zeitliche Priorisierung

Die zeitlichen Entwicklungsabschnitte für die einzelnen (Teil-) Flächenentwicklungen können durch parallele Baufeldentwicklungen wie folgt gestaffelt und umgesetzt werden:



Zeithorizont / Entwicklungsabschnitte:

EA 01 / 01.1	2022 - 2032
EA 02	
EA 03 / 03.1	
EA 04 / 04.1	
EA 05 / 05.1	2032 - 2037
EA 06	2037 - 2049
EA 07	
EA 08	

11.2 Rückbauphasen

Die jeweiligen Erschließungsmaßnahmen erfolgen parallel zu Rückbau und Baureifmachung. Der Rückbau der Gebäudesubstanzen könnte parallel zu den Entwicklungsabschnitten in drei Phasen erfolgen. Die Rückbauphasen beziehen sich nachfolgend lediglich auf die „Basisvariante“ der städtebaulichen Konzeption. Im Falle einer Umsetzung der jeweiligen Variantenbetrachtungen sind die Maßnahmen dementsprechend anzupassen sowie zeitlich und inhaltlich abgestimmt zu koordinieren.

Phase I

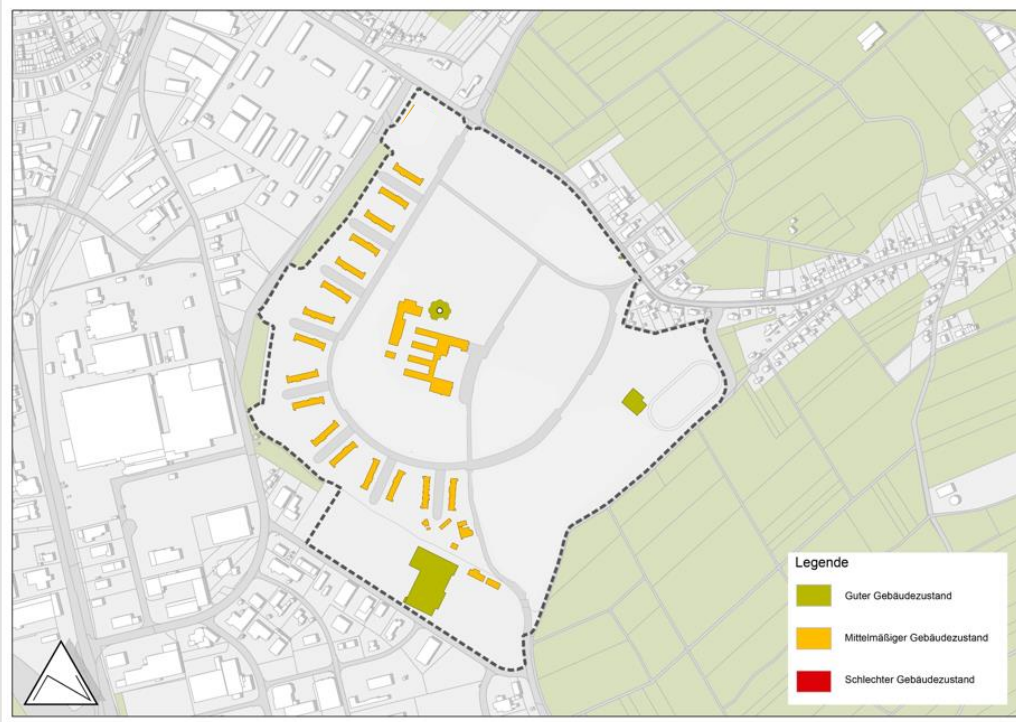
Rückbau der nördlichen Wohngebäude, des Krankenhauses sowie der Feuerwehr und dazugehöriger Nebenanlagen



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2018.

Phase II

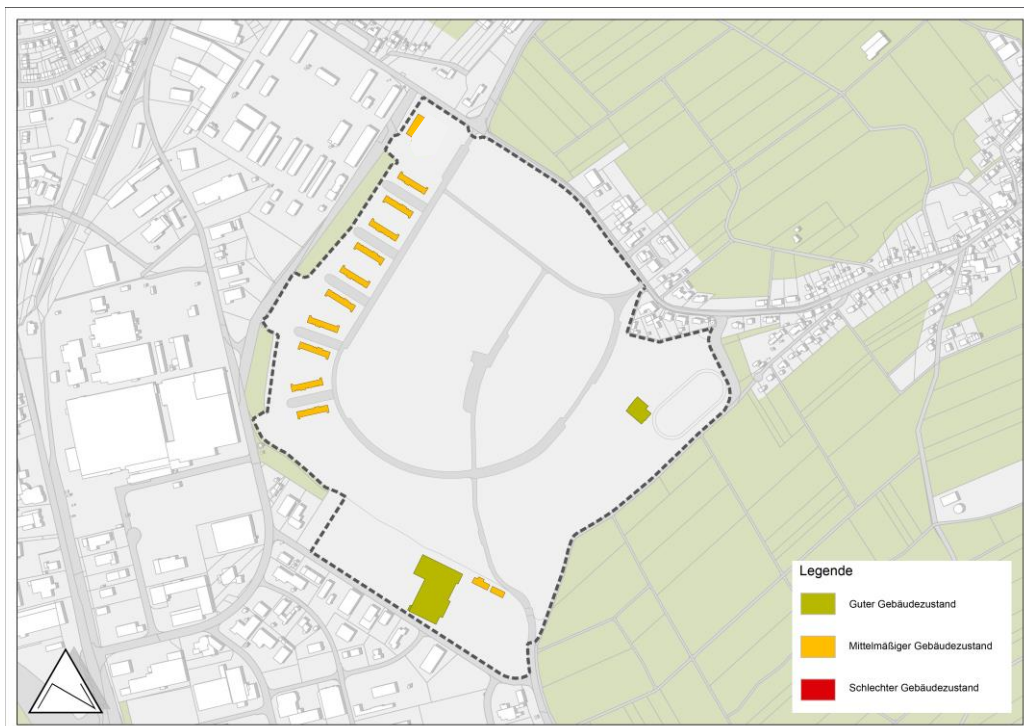
Rückbau der restlichen nördlichen Wohngebäude und der Tankstelle, Rückbau des „inneren Kerns“ (hier nur Erhalt der Pre-School sowie zunächst der Erhalt der Turnhalle der Middle-School sowie der Elementary School als Zwischennutzungsmöglichkeit für schulische und sportliche Angebote), kompletter Rückbau des östlichen Teilbereichs (Erhalt der Turnhalle)



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2018.

Phase III

Rückbau der restlichen Gebäudebestände, Erhalt der nachzunutzenden Bestände



Quelle: Eigene Darstellung FIRU mbH, 2018.

11.3 Baurechtschaffung / Einsatz des besonderen Städtebaurechts

Die Baurechtschaffung umfasst als gemeindliche Hoheitsaufgabe die konzeptbasierte Bauleitplanung, die letztendlich den rechtskräftigen Rahmen für die Ausnutzung und Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Teilflächen definieren. Erforderlich wird zudem eine parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitburg. Darüber hinaus wird aus gutachterlicher Sicht empfohlen, den Einsatz des besonderen Städtebaurechts und dementsprechend von Fördermitteln zu prüfen sowie beim Fördermittelgeber zu beantragen.

Einsatz des besonderen Städtebaurechts - § 171a BauGB Stadtumbaumaßnahmen

Gemäß § 171a Abs. 2 BauGB sind Stadtumbaumaßnahmen „Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist, oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.“

Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2019 beschreibt den Einsatz der Fördermittel insbesondere für

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Hinweis: ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitetes integriertes städtebauliches Konzept ist Fördervoraussetzung),
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. –freiheit, sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
- den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch „Tag der Städtebauförderung“), Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten.

Gemäß §171b BauGB legt die Gemeinde das abzugrenzende Gebiet als Stadtumbaugebiet durch Beschluss fest. Die räumliche Abgrenzung kann auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB oder – sofern für Maßnahmen der Aufwertung und Sicherung – als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB erfolgen. Im Rahmen einer Ausweisung als Sanierungsgebiet bestehen nach §7 EStG die Möglichkeiten erhöhter Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungen. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen. Da jedoch mit Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist, wird zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes ein umfassendes Verfahren notwendig.

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet (§ 136 Abs. 2 S.1 BauGB) und bezieht sich vordergründig auf bestehende Bausubstanzen, die modernisiert und saniert werden sollen. Dementsprechend wäre die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den zu erhaltenden Gebäudebestand der Housing weitergehend zu prüfen. Bei den städtebaulichen Missständen wird in Substanz-/Zustandsmängel sowie Funktionsmängel unterschieden, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gerecht werden sollen. Gem. § 137 BauGB ist die Sanierung möglichst frühzeitig mit Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Beteiligten zu erörtern.

Die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme obliegt der kommunalen Planungshoheit und umfasst neben den durchzuführen vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet sowie die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung.

Die jeweiligen Abgrenzungsmöglichkeiten sind frühzeitig mit den beteiligten Akteuren abzustimmen. Die Größe eines möglichen Stadtumbaugebietes (gesamthaft / teilräumlich) ist vordergründig mit dem Fördermittelgeber abzustimmen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes obliegt der kommunalen Planungshoheit und würde sich bevorzugt für den zu erhaltenden Gebäudebestand der Housing anbieten. Der Verfahrenstypus eines umfassenden Verfahrens ist jedoch an einen erhöhten bürokratischen und zeitlichen Aufwand geknüpft.

12 ZUSAMMENFASSUNG UND EMPFEHLUNGEN

Im Rahmen der vorliegenden Machbarkeitsstudie sollte eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung des Housing-Areals geprüft und konzeptionell belegt werden. Die erarbeitete Nutzungskonzeption – beruhend auf Marktuntersuchungen sowie Partizipationsprozessen – verdeutlicht sowohl Bedeutung als auch die Chancen einer künftigen Entwicklung. Die allgemeine Zielsetzung, ein „Leuchtturmprojekt“ für die ganze Region zu schaffen, wird durch die Leitbildvorgabe „Green-Tech-Cluster“ geprägt und soll den künftigen Entwicklungshorizont darstellen.

Nachgehend werden Empfehlungen zur künftigen Umsetzung und Organisation der Konversionsmaßnahme dargestellt und erläutert. Nachdem die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg am 01.07.2020 einstimmig die Erweiterung des Verbandsgebietes auf das Gelände der Housing Bitburg beschlossen und die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion die entsprechende Änderung der Verbandsordnung nunmehr festgestellt hat, fallen somit künftige Planungs-, Entwicklungs- und Umsetzungsaufgaben in den Aufgabenbereich des Zweckverbandes Flugplatz Bitburg. Die Folgeschritte werden in nachfolgender Graphik verdeutlicht, ehe abschließend eine gutachterliche Empfehlung zur möglichen Organisationsstruktur erfolgt.

Schritt 1: Erweiterung des räumlichen Umgriffs des Zweckverbandsgebiets



Schritt 2:**Gründung einer mehrheitlich öffentlichen Zweckgesellschaft für Erwerb und Entwicklung von Teilflächen unter Hinzunahme von Privaten durch den Zweckverband**

Der vorgenannte Zweckverband begründet seinerseits eine standörtliche Erwerbs- und Entwicklungsgesellschaft („Zweckgesellschaft“ / SPV) mit der Aufgabe eines operativen Landesentwicklers, der zum Zeitpunkt des Erwerbs mehrheitlich im öffentlichen Gesellschaftseigentum (>50%) steht und im weiteren Entwicklungsverlauf hinsichtlich seiner Gesellschafteranteile und seines Gesellschaftszwecks gestaltbar ist.

Grundlegende Kernaufgaben

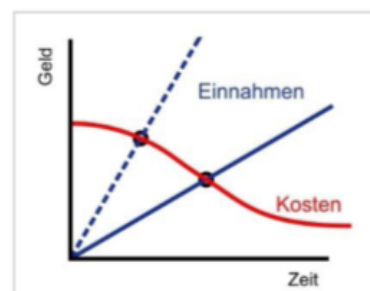
- Flächenerwerb und (Zwischen-)Finanzierung
- Flächenaufbereitung und Vermarktung
- Ordnungs-, Beräumungs- und Freilegungsmaßnahmen
- Zwischennutzungsmaßnahmen und teilweise Bestandsoptimierung
- (Zwischen-) und Endfinanzierung von Erwerb und laufender Bewirtschaftung
- Einwerbung und Abrechnung von Fördermitteln und Subventionen
- Vermarktung von Grundstücken an Bauträger und/oder Enderwerber
- Erfüllung sonstiger Leistungen / Aufgaben für die Gemeinde gem. § 157 BauGB unter Berücksichtigung der Voraussetzungen gem. § 158 BauGB in der Eigenschaft als Sanierungs-/ Entwicklungsträger

Immobilienwirtschaftliche Risiken**Übernahme der Liegenschaft**

- Kaufpreisfinanzierung / ggfs. Zinszuschläge aus Ratenzahlung
- Nachzahlungsklauseln
- Liegenschaftsbewirtschaftung / Bewachung / Versicherung
- Sonderkosten aus Gelände-/ Objektbeschaffenheiten (Haftung)
- Kosten der Vorbereitung der Maßnahme
- Kosten der Durchführung der Maßnahme
- Kosten der Zwischenfinanzierung der Maßnahme
- Risiko der Mittelbereitstellung
- Risiko der Planungs- und Strategieänderung
- Vermarktungsrisiko
- Restflächenrisiko
- Risiko der Schnittstellenbewältigung

Ansatz:

Beschleunigter Abverkauf /
Abvermietung von Teilflächen
(Abdiskontierung) vor endgültiger
Erschließung und Baurecht



Vorteile:

- Hoheitliches Agieren des Zweckverbandes und Landentwicklung liegen in einer Hand
- Erstzugriff ermöglicht Flächenverfügbarkeit ohne Bieterverfahren
- Grundstücksverfügbarkeit und privatrechtliche Organisationsform erlaubt Zugriff auf Finanzierung zu Kommunalkreditkonditionen und zugleich Einbindung weiterer Kapitalquellen
- Steuerliche Optimierung
- In der Gesellschafterstruktur sollte sich operativ das Aufgabenfeld der Landentwicklung abbilden (Bauunternehmen, etc.)
- Innovativer Ansatz „Flächenbereitstellung und Anentwicklung“

Kartell- und Vergaberecht:

Regelungen des europäischen Kartell- und Vergaberechts sind bei einer Gründung einer (gemischt) gesellschaftlichen Firma – zwischen einer Kommune/ Zweckverband (und Privaten) - in der Organisationsform einer GmbH, einer GmbH & Co.KG, einer Kommanditgesellschaft (KG) a.A. (auf Aktien) oder einer Aktiengesellschaft (AG) zunächst nicht zu beachten. Hier gilt die gesellschaftliche Vertragsfreiheit in vollem Umfang, demzufolge das Zusammenfinden von Gesellschaftern aus der öffentlichen (und der privaten) Wirtschaftssphäre frei und ausschließlich unter den Gesichtspunkten der Kompetenz und des Vertrauens der Gesellschafter zueinander erfolgen kann.

Insoweit ist der Zweckverband frei in der Entscheidung, ob:

- er überhaupt zur Erfüllung der anstehenden Aufgabe eine Gesellschaft gründet
- er diese im Bedarfsfall als 100 % Gesellschafter gründet und hält
- er diese – alternativ - im Verbund mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern aus der kommunalen Familie oder mit sonstigen Anstalten des öffentlichen Rechts letztlich als 100 % öffentlich dominierte Gesellschaft gründet und welche Anteile und Mehrheitsverhältnisse darin gelten,
- er diese – alternativ zum Vorgenannten - im Verbund mit anderen privaten Gesellschaftern gründet und welche Anteile und Mehrheitsverhältnisse darin gelten.

Einzig ausschlaggebend sind Erwägungen zur Opportunität und Leistungsangemessenheit in deren Folge der Gesellschaftszweck mit den dafür absehbar bereit zu stellenden Mitteln auch erreicht werden kann. Ebenso wichtig und einschlägig sind steuerrechtliche sowie finanzoptimierte Gesichtspunkte sowie nicht zuletzt Aspekte der Kontrolle und Aufsicht.

Während der Zweckverband bei der Partnerwahl der Mitgesellschafter insoweit (vertrags-) frei ist, ergeben sich bei einer durch öffentliche Gesellschafter (> 51 % Gesellschaftsanteile einer Mischgesellschaft) induzierten Klassifizierung als öffentlicher Auftraggeber im Sinne des § 98 GWB Beschränkungen hinsichtlich der Übernahme und Durchführung der operativen Geschäftstätigkeit. Hier sind folgende Fälle zu unterscheiden:

- der Zweckverband übernimmt in Eigenregie die operative Geschäftsführung in der Gesellschaft – hier stellen sich aus Sicht privater Gesellschafter zumeist Effizienz- und Renditefragen und es ist zu klären, ob der Zweckverband die fachlichen Voraussetzungen zur Geschäftsführung/ Abwicklung stellen kann und inwieweit ein solches Modell tatsächliche Vorteile gegenüber dem klassischen Verwaltungshandeln induziert,

- die Geschäftsbesorgung wird (fremd) vergeben – hier gelten Vergabevorschriften bei der Vergabe eines Dienstleistungsauftrages – europaweit dann, insoweit der Schwellenwert gem. VgV i.V.m. VOF überschritten ist,
- die privaten Gesellschafter oder andere Gesellschaften aus dem „kommunalen Konzern Zweckverband“ übernehmen die operative Geschäftsführung.

Soweit externe private Gesellschafter Dienstleistungsfunktionen für den öffentlichen Auftraggeber übernehmen ist dies ein vergaberechtspflichtiger Vorgang. Hier bietet sich die Ausverhandlung eines Geschäftsbesorgungsrahmenvertrages zwischen der Gesellschaft und den oder einem oder mehreren der privaten Gesellschafter an, der ein Abrufleistungsbild und entsprechende Honorarangebote der privaten Gesellschafter an die Gesellschaft enthält. Gemäß § 101 b (2) GWB kommt eine solche Auftragsvergabe dann wirksam zustande, insoweit binnen 30 Kalendertagen nach Veröffentlichung der beabsichtigten Auftragsvergabe keine Verletzung von Vorschriften durch Dritte geltend gemacht werden.

Eine solche Geltendmachung – durch andere private Bewerber/ Bieter – ist wenig wahrscheinlich, da die Auftragsbekanntmachung bereits auch das besondere Vertrauensverhältnis des/der öffentlichen Gesellschafter zu ihren privaten Mitgesellschaftern sowohl in ihrer Eigenschaft als Mitgesellschafter wie auch in der Kompetenz zur Abwicklung ihrer Auftragszuordnung zum Ausdruck bringt.

Operativ ist hierfür ein klarer Gesellschaftsvertrag sinnfälliger, der z.B. bereits in der Präambel

- die Gründe des Zusammenwirkens des Zweckverbandes mit den ausgewählten privaten Mitgesellschaftern verdeutlicht,
- die Einzel- und die Summenfachkompetenz der privaten Gesellschafter herausstellt
- sowie nicht zuletzt eine klare Beschreibung der Leistungsbereiche und der Honoraransätze für die Geschäftsbesorgung umfasst. Es versteht sich von selbst, dass hier nur marktkonforme, im Wettbewerb bestehende Regelungen zu treffen sind, die ihrerseits transparent gehalten sind.

Mit dieser Konstruktion sind die rechtssichere Vergabe der Geschäftsführung und die Übertragung der operativen Geschäftstätigkeit an den/ die privaten Mitgesellschafter gegen Entgelt möglich. Es kann dabei bestimmt werden, dass die Entlohnung sowohl Grund- wie Erfolgsvergütungsbestandteile enthält und zu welchen Zeitpunkten Teilleistungen aus dem Geschäftsbesorgungsauftrag durch die Gesellschaft gezogen oder zurückgestellt wird.

Wegen der Bedeutung des Sachgegenstandes der Konversion und nicht zuletzt wegen der all umfassenden Drittschutzrechte oberhalb der Schwellenwerte wird in jedem Fall empfohlen, eine Ausschreibung / Bekanntmachung jeweils EU-weit zu führen.

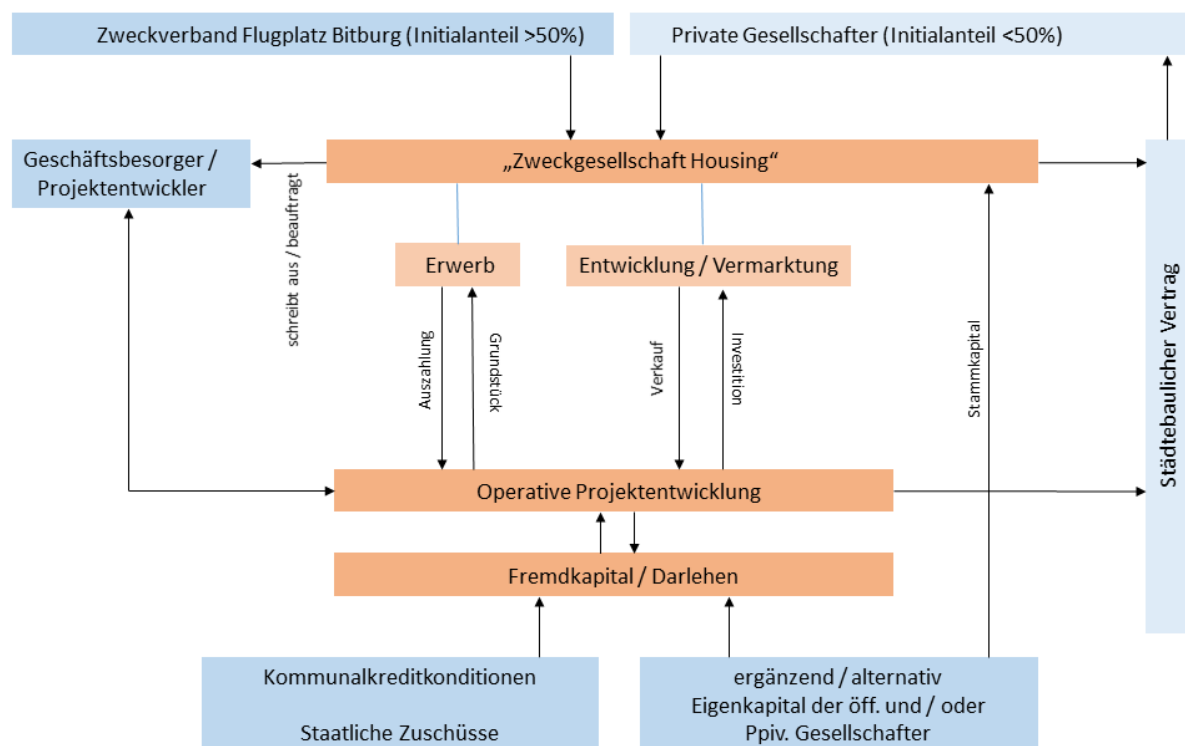
Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass – entsprechende Vertragsstrukturen vorausgesetzt - zur Gründung einer Zweckgesellschaft

- der Zweckverband frei in der Wahl seiner (privaten) und sonstigen öffentlichen Partner ist,
- zur Inanspruchnahme von öffentlichen Förderungen und Subventionen und aus Gründen des Allgemeinwohls die Konstruktion als öffentlicher Auftraggeber gem. § 98 GWB anzustreben ist,

- eine Geschäftsbesorgung durch einen privaten Dienstleister in den überwiegenden Fällen ausschreibungs- und vergabepflichtig sein dürfte,
- eine Geschäftsbesorgung durch eine andere Gesellschaft aus dem Konzernverbund der Mitglieder des Zweckverbandes ggfs. ausschreibungsfrei zugeordnet werden kann und/ oder
- eine Geschäftsbesorgung durch einen privaten Mitgesellschafter unter Beachtung der Regelungen der europaweiten Auftragsbekanntmachung sowie von §§ 101 a, b GWB rechtssicher gestaltet werden kann.

Der Gründungsimpuls erfolgt durch den Zweckverband, der in der Gesellschaft aus dem Erfordernis der lokalen Strukturpolitik dauerhaft den Aufsichtsratsvorsitz stellt. Im Aufsichtsrat der Gesellschaft kann/ soll eine Abbildung der politischen Kräfteverteilung aus den politischen Gremien erfolgen. Die Geschäftsführung der Gesellschaft kann durch hinzutretende andere öffentliche oder private Gesellschafter erfolgen.

Nachfolgende Graphik verdeutlicht eine mögliche Modellstruktur der Zweckgesellschaft:



Für die Liegenschaftsentwicklung „Housing“ in Bitburg empfiehlt sich im Weiteren konkret:

In der Gesellschafterstruktur sollte sich konkret operativ das Aufgabenfeld der Landentwicklung abbilden – Partner können sein:

- Kommunale Energieversorger / Stadtwerke
- Kreditinstitute mit kommunaler Gewährsträgerschaft
- Sonstige kommunale Unternehmen / Wirtschaftsförderungsgesellschaft

Ergänzend (ggfs. als 2. Schritt):

- Unternehmen / Kreditinstitute der Privatwirtschaft

Die Gliederung der Tätigkeiten eines Zweckverbandes in eine *originär hoheitlich-administrative* und eine *investive Handlungssphäre* – möglichst in der Rechtsform der Privatwirtschaft - ist aus haushälterischen, steuerlichen und umsetzungsorientierten Gründen zu empfehlen; hierbei

- übernimmt der Zweckverband im Kern lediglich die Aufgaben der einheitlichen standörtlichen Bauleitplanung und Trägerschaft für Erschließung und Vermarktung
- und ist vertraglich verbunden mit einer auf seinem Verbandsgebiet tätigen Zweckgesellschaft (Entwicklungsgesellschaft) für Flächenankauf, Bewirtschaftung, Erschließung und Vermarktung

Konversion nach dem 2-Säulen-Modell:**Säule 1 – Zweckverband („konzertiert, auf das Notwendigste beschränkt“)**

- Beschränkung auf wenige hoheitliche, in der Kostenstruktur und im Aufwand überschaubare Verwaltungsaufgaben des ZV mit geringer Umlagehöhe
- Paritätische Stimmrechtsverteilung zwischen den Mitgliedern und Festlegung der Vorsitzfunktionen im Wechsel
- Bereitstellung standardisierter Verwaltungsleistungen der großen Mitglieder an den Zweckverband mit Benefit für alle
- Wiedergewinnung der Entwicklungssteuerung trotz Haushaltsengpässen
 - Bebauungsplansatzung
 - Veränderungssperre
 - Vorkaufsrechtssatzung
- Risiko / Haftung einzelner Gebietskörperschaften gegenüber einer klassischen Baugebietsentwicklung deutlich absenken
- Steuererträge zur Verbesserung der lokalen Kommunalhaushalte durch spezifische Verteilungsregelungen breit ermöglichen

Säule 2 – Zweckgesellschaft („professioneller Landentwickler“)

- Übertragung der stärker finanzrisikobehafteten Aufgaben von Flächenerwerb und Erschließung auf eine Entwicklungsgesellschaft, bestehend aus in der Region etablierten Gesellschaften des jeweiligen Kommunalkonzerns
- Wirtschaftliches Handeln der Entwicklungsgesellschaft auf eigene Rechnung (Finanzierung der Aufwendungen aus Ertrag der Bodenwertsteigerung)
- Einsatz erfahrenen technischen und kaufmännischen Personals für die Landentwicklung

Vornehmlich die (kostenträchtige) *Beschaffung / Ankauf der Flächen* im Gebiet des *Zweckverbandes (Bodenmobilisierung)* sowie die *Kosten der Erschließung* stellen vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltsschwäche bislang die eigentliche Herausforderung für die Flächenentwicklung dar.

1. Namens des Zweckverbandes übernimmt dies eine *Zweckgesellschaft* unter maßgeblicher Beteiligung von Unternehmen aus dem Mitgliederkreis der Stadt, des Kreises und der Verbandsgemeinden mit folgender *Zielsetzung*:
 - Hoheitliches Handeln des Zweckverbandes und Bodenmobilisierung / Landentwicklung mit gesicherter Kapital-/Finanzierungsbasis (außerhalb der kommunalen Haushalte) werden direkt verknüpft in einer Hand („Flächenplanung durch den ZV und Anentwicklung durch die Gesellschaft“).
 - Bereitstellung von Fremdkapital durch lokale Finanzinstitute inklusive attraktiver Konditionen
 - Finanzierung aus dem Delta von Ankauf unentwickelten Landes zum Abverkauf von Bauland sowie Entgeltzahlungen seitens des Zweckverbandes
 - Langfristige Ankaufs- und Optionspolitik mit Assetfinanzierung durch Gegenwert des Grundstücks
 - Die privatrechtliche Organisationsform eröffnet zahlreiche öffentliche und private Finanzierungsquellen (staatliche Zuschussförderung, Kommunalkreditkonditionen, private Finanzierungsmittel)
 - Die Gesellschaft kann die zu erwerbenden Grundstücke optieren / beleihen
 - Steuerliche Optimierung von Grunderwerbs- und Entwicklungsinvestitionen u.a. durch Vorsteuerabzug.
 - Einbeziehung von Entwicklungs-Know-How und privater Wirtschaftsmotivation
 - Implementation neuer Wertschöpfungsketten für kommunale Unternehmen
 - Für die lokale Kreditwirtschaft eröffnet sich hieraus die Chance zu erweiterten Finanzierungsgeschäften und Vorkundenbindung
 - Für die lokalen Träger der Ver- und Entsorgung eröffnet sich die Chance zur Ausweitung der klassischen Erschließungstätigkeiten
 - Für die Wirtschaftsförderung eröffnet sich die Chance auf Geschäftsfelderweiterung
 - perspektivisch Begebung von Genussscheinen an Bürger / Unternehmen zur nochmaligen Erweiterung der Kapitalbasis (Motto: Bürgerfinanzierung für Regionale Projekte).

- Ausübung des Erstzugriffs anstelle der Gemeinde mit Flächenverfügbarkeit ohne marktseitiges Bieterverfahren.
- Bedarfsweise Untergründung von weiteren thematischen Tochtergesellschaften
- Einsatz / Hinzuziehung erfahrenen technischen und kaufmännischen Personals

Demgegenüber steht als Aufwand / „Nachteil“:

- Gründungs- und Erweiterungsaufwand ZV – fachlich / organisatorisch / politische Akzeptanzschaffung
- (Teil-)Abtretung hoheitlicher und Gebührenrechte an den ZV
- Gründungsaufwand Zweckgesellschaft