

Stadtteilsteckbrief 2015, Dormagen-Gohr/Broich	
Stadtteiltyp	
Lage	Die beiden Stadtteile Gohr und Broich liegt am westlichen Rand der Stadt Dormagen. Die Entfernung in die Dormagener Innenstadt beträgt ca. 12 km.
Siedlungstyp	Beide Stadtteile sind vor allem Wohngebiete bestehend aus einer aufgelockerten Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern.
Demografie	
Einwohner	2.187 (Stand 31.12.2015), seit 31.12.2010: -1,7% (Dormagen: +2,9%)
Altersstruktur	<p>Die Altersstruktur von Gohr/Broich weicht von der Gesamtstadt Dormagen ab. Es leben anteilig mehr 45 bis 64-Jährige und 65 bis 79-Jährige in den beiden Stadtteilen als in der Gesamtstadt. Demgegenüber sind jüngere Altersgruppen der 19 bis 25-Jährigen und der 26 bis 44-Jährigen unterrepräsentiert. Zwischen 2010 und 2015 ist die Bevölkerung von Gohr/Broich um 1,7% geschrumpft. Überdurchschnittliche Rückgänge gab es bei familienrelevanten Altersgruppen, d.h. bei den unter 3-Jährigen (d.h. auch wenige Geburten), den 10 bis 15-Jährigen, den 19 bis 25-Jährigen und den 26 bis 44-Jährigen. Überdurchschnittlich gewachsen ist die Zahl der Älteren zwischen 65 und 79 Jahren.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="359 813 810 1081"> <p>Anteile der Altersgruppen 2015</p> </div> <div data-bbox="818 813 1270 1081"> <p>Veränderung der Altersgruppen 2010-2015</p> </div> </div> <p>Quelle: Stadt Dormagen</p>
Ausländische Bewohner	Der Ausländeranteil in Gohr/Broich liegt mit 4,7% (31.12.2015) unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (12,7%). Seit 2010 (3,8%) ist die Zahl der ausländischen Bewohner in Gohr/Broich in geringerem Maß gestiegen als in der Gesamtstadt (Anteilsteigerung von 9,4% auf 12,7%).
Wanderungen	<p>Der Wanderungssaldo von Gohr/Broich war zwischen 2010 und 2014 leicht negativ und hat zusammen mit Sterbefallüberschüssen zur rückläufigen Einwohnerzahl von Gohr/Broich beigetragen. Während Gohr/Broich mit dem übrigen Dormagen Einwohner durch Wanderungen gewinnt (vor allem bei Familien und bei Älteren ab 65 Jahren), verlieren die beiden Stadtteile mit der Wohnungsmarktregion und mit dem übrigen NRW in nahezu allen Altersgruppen, d.h. Familien wandern ab, ebenso die 18 bis 25-Jährigen wie auch die Bewohner im mittleren Alter.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="359 1485 810 1753"> <p>Gohr/Broich: Wanderungssalden nach Nationalität und Region, 2010-2014</p> </div> <div data-bbox="818 1485 1270 1753"> <p>Gohr/Broich: Wanderungssalden nach Alter und Region, 2010-2014</p> </div> </div> <p>Quelle: Stadt Dormagen</p>

Wohnungsmarkt	
Wohneinheiten (WE)	Rund drei Viertel der Wohneinheiten in Gohr/Broich befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern (95% der Mehrfamilienhäuser haben 3-6 WE), ein Viertel in Mehrfamilienhäusern. ¹
Alter der Wohngebäude	Mehr als 40% der Ein- und Zweifamilienhäuser in Gohr/Broich und die Hälfte der Mehrfamilienhäuser in Gohr/Broich wurden in den 1970er und 1980er Jahren gebaut. Nur jedes fünfte Wohngebäude wurde nach 1990 errichtet. ²
Eigentümerstruktur	Zwei Drittel der Wohnungen in Gohr/Broich sind selbst genutzt, ein Drittel vermietet. ³
Preisniveau	Die Bodenrichtwert für Ein-/Zweifamilienhausbebauung in Gohr/Broich liegt zwischen 180 €/m ² in Broich und 190 €/m ² in Gohr und damit unter dem Dormagener Durchschnitt (270€/m ²). ⁴ Das Niveau der in Broich angebotenen Mietwohnungen liegt mit einer Medianmiete von rd. 6,70 €/m ² (nettokalt) geringer als in der Gesamtstadt (7,40 €/m ²). ⁵
Neubau	Zwischen 2010 bis 2015 ist in Gohr/Broich wenig neuer Wohnraum entstanden. In die neu entstandenen Häuser östlich der Bergheimer Straße in Gohr sind sowohl Haushalte aus Dormagen als auch der Wohnungsmarktregion gezogen.
Wohnbaupotenziale	Keine FNP-Reserven. GEP 1999-Reserve ca. 5 ha; wird in den FNP aufgenommen.
Infrastruktur	
ÖPNV	Gohr/Broich ist mit fünf Haltestellen an den Stadtbus Dormagen angeschlossen.
Versorgung	Bis auf den Hof Veiser gibt es in Gohr/Broich kein Nahversorgungsangebot.
Schulen/ Kinderbetreuung	In Gohr gibt es eine Grundschule und eine Kindertagesstätte.
Fazit	
<p>Mit zusammen rund 2.200 Einwohnern zählen Gohr/Broich zu den kleinen Dormagener Stadtteilen. Gohr/Broich sind ausschließlich Wohnorte und werden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Der ländliche Charakter von Gohr/Broich wird durch die Grünbezüge der „Gohrer Alpen“ und das Fehlen von Nahversorgungsangeboten betont. Hinzu kommt die periphere Lage am Dormagener Stadtrand 12 km von der Innenstadt entfernt. Eine geringe Neubauaktivität in Verbindung mit Sterbefallüberschüssen hat die Einwohnerzahl von Gohr/Broich in den letzten Jahren sinken und die Bevölkerung altern lassen. In der Wanderungsmotivuntersuchung befragte Haushalte, die aus Gohr/Broich fortgezogen sind oder die Stadtteile als neue Wohnorte gewählt haben, bewerten das Grünflächenangebot und die Naturnähe sowie die Nachbarschaft in Gohr/Broich im Vergleich der Standortfaktoren am besten. Angesichts der auch in der Wanderungsmotivbefragung aufgezeigten Schwächen von Gohr/Broich (das Einkaufsangebot und das Stadtteilimage schneiden in der Bewertung am schlechtesten ab) dürfte die Nachfrage nach dem Wohnstandort Gohr/Broich durch Zuwandernde begrenzt sein und sich auf Haushalte konzentrieren, die einen preiswerten Wohnort im Grünen suchen, jedoch lange Wege zum Versorgen und zum Arbeiten in Kauf nehmen müssen.</p>	

¹ Quelle: Zensus 2011

² Quelle: Zensus 2011

³ Quelle: Zensus 2011

⁴ Quelle: www.boris.nrw.de

⁵ Quelle: empirica Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)