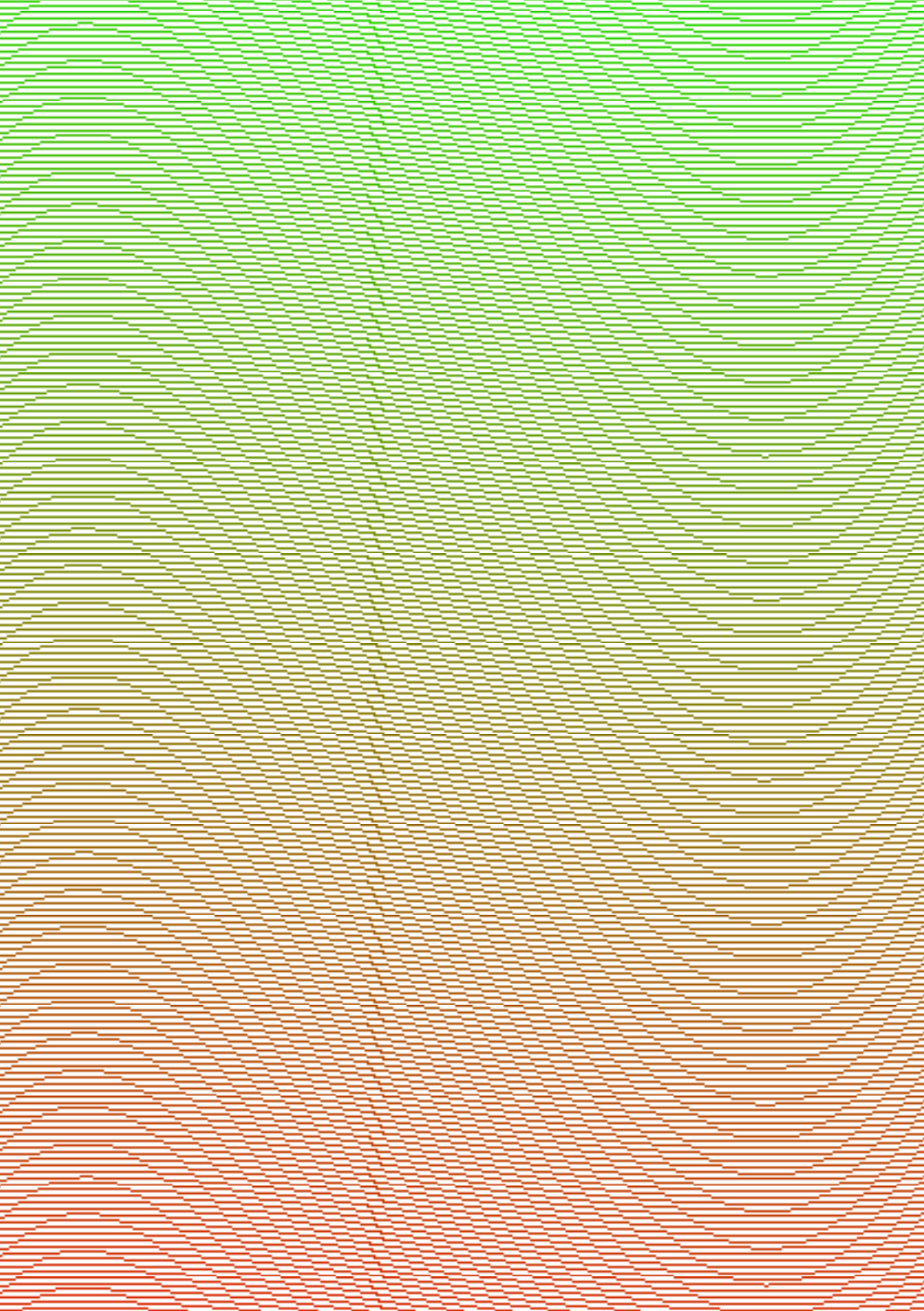




## **Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ Ideen und Beispiele**



## Vorwort



Lutz Lienenkämper  
Minister für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Anforderungen an die Wohnpolitik sind regional und lokal sehr unterschiedlich. Demografische und strukturelle Veränderungsprozesse sind in den kommenden Jahren zu meistern.

Wohnungen sind Lebensmittelpunkte, sind Orte der freien Entfaltung und des Rückzuges für die Menschen. Wie wir wohnen, beeinflusst unser Lebensgefühl und unsere Lebensqualität. Wohnen schaffen heißt deshalb, einen wichtigen Beitrag dafür zu leisten, dass die Menschen sich wohl fühlen und ein Gefühl für Heimat entwickeln. Wohnen schaffen heißt also Heimat schaffen.


Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ liefern – ergänzend zu integrierten Stadtentwicklungskonzepten – die notwendigen Voraussetzungen für positive Entwicklungschancen. Sie werden vor Ort unter Beteiligung aller betroffenen Fachbereiche der Verwaltung und der wohnungswirtschaftlichen Akteure entwickelt, abgestimmt und umgesetzt.

Seit mehreren Jahren fordert das Land die Kommunen auf, sich mit ihrer konkreten Wohnungsmarktlage und deren zukünftiger Entwicklung auseinander zu setzen und hieraus wohnpolitische Handlungsstrategien zu entwickeln. Zu Beginn des Prozesses hat das Bauministerium den Kommunen deshalb eine „Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘“ zur Verfügung gestellt. Inzwischen haben schon eine ganze Reihe von Kommunen solche Handlungskonzepte entwickelt. Städte und Gemeinden, die erst jetzt damit beginnen wollen, können von diesen Erfahrungen profitieren. Die vorliegende Broschüre gibt beispielsweise Hinweise, wie wohnungspolitische Akteure aktiviert werden können. Sie soll zum Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen und zum Dialog mit den Wohnungsmarktakteuren außerhalb der Verwaltung anregen.

So unterschiedlich die örtlichen oder regionalen Wohnungsmärkte sind, so vielfältig sind auch die Handlungsstrategien. Die ausgewählten Handlungskonzepte verdeutlichen das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten vor allem in Mittelstädten, kreisangehörigen Gemeinden und Kreisen.

Um die Mittel für die soziale Wohnraumförderung noch wirksamer einzusetzen, werden künftig kommunale Handlungskonzepte zur Fördervoraussetzung für spezielle Förderangebote und Gebietskulissen, beispielsweise für Rückbaumaßnahmen in Großwohnsiedlungen. Wenn es ein Handlungskonzept erfordert, können die Vorgaben der Förderrichtlinien im Einzelfall flexibel gehandhabt werden. Außerdem können Vorhaben, die aus einem Handlungskonzept entwickelt und abschnittsweise umgesetzt werden, mittelfristig über mehrere Programmjahre hinweg gefördert werden.

Ich ermuntere alle Städte und Gemeinden, die vorliegenden Erfahrungen zu nutzen und in eigenen Handlungskonzepten passgenaue Strategien für das Wohnen der Zukunft zu entwickeln.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lutz Lienenkämper', written in a cursive style.

Lutz Lienenkämper

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Beispiele für kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ aus Nordrhein-Westfalen</b>	<b>19</b>
	<b>Konzept auf Kreisebene</b>	
	<b>Kreis Unna</b> „Handlungsprogramm für die Entwicklung einer dynamischen Region“	19
	<b>Konzepte auf Stadtebene</b>	
	<b>Bad Driburg</b> „Entwicklungsleitbild Wohnen“	25
	<b>Bielefeld</b> „Masterplan Wohnen“	29
	<b>Leverkusen</b> Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“	34
	<b>Marl</b> „Handlungskonzept Wohnen“	38
	<b>Rheda-Wiedenbrück</b> „Gefördertes Wohnen in Rheda-Wiedenbrück“	42
	<b>Wesel</b> „Wohnen in Wesel“	47
	<b>Witten</b> „Masterplan Wohnen“	51
	<b>Konzepte auf Stadtteil- / Quartiersebene</b>	
	<b>Krefeld</b> „Stadtumbau West – Innenstadt Krefeld“	56
	<b>Viersen</b> „Handlungskonzept Wohnen für den historischen Stadtkern Dülken“	60
	<b>Duisburg</b> „Quartiersentwicklung in Duisburg-Neumühl“	65
	<b>Grevenbroich</b> „Kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘“	70
<b>3</b>	<b>Weitere kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘</b>	<b>74</b>

# 1 Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘

Aufgrund der Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte bedarf es individueller Handlungskonzepte für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung und Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen.

Die Bedürfnisse der Kommunen sind dabei sehr heterogen: wachsende Kommunen müssen Wohnraum schaffen, stagnierende oder schrumpfende Kommunen verzeichnen Wohnraumüberhänge bei gleichzeitig fehlenden Angeboten in bestimmten Segmenten (soziale Wohnraumversorgung, senioren- oder familiengerechtes Wohnen). Die meisten Kommunen forcieren eine Innenentwicklung gegenüber einem zunehmenden Flächenverbrauch durch Außenentwicklung. Auch interkommunale Kooperationen sind ein Thema mit zunehmender Bedeutung. Neue Instrumente wie Eigentümerstandortgemeinschaften, Belegrechtskauf oder so genannte „WohnLotsen“<sup>1</sup> tragen in bestehenden Wohnquartieren zu Stabilität und Aufwertungen bei. Verbesserte Methoden der Wohnungsmarktbeobachtung sollen die Datengrundlagen verbessern.

Die Reichweite kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ geht über den ursprünglichen Zweck der Wohnraumversorgungskonzepte nach dem Wohnraumförderungsgesetz hinaus. Neben der quantitativen und qualitativen Wohnraumversorgung spielt die Verknüpfung von Stadtentwicklung und Wohnpolitik im Rahmen der Konzepte eine immer wichtigere Rolle. Zudem bieten kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ ein großes Potenzial, die wohnungsmarktbezogenen Anforderungen, die sich aus den Folgen des demografischen Wandels ergeben, zu bewältigen, indem regionale, gesamtstädtische oder quartiersbezogene Konzepte und lokalspezifische konsensfähige Lösungsstrategien entwickelt werden.

Ein adäquates, an den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtetes Wohnungsangebot stellt für jede Stadt eine wichtige Ausgangsbedingung dar, um Bewohner an die Stadt zu binden oder neu hinzu zu gewinnen. Eine Stadt kann nur dann wachsen bzw. ihre Einwohnerzahl halten, wenn ausreichend nachfragegerechter Wohnraum bereitgestellt wird, so dass eine angemessene Versorgung der ansässigen und potenziellen neuen Bevölkerungsgruppen sichergestellt wird. Wanderungsverlusten, insbesondere von jungen Familien aus den zentralen Orten in ihr Umland, kann nur durch geeignete neue Wohnbaupro-

---

1 BBSR ExWoSt-Forschungsfeld „Kommunale Konzepte: Wohnen“

jekte beziehungsweise eine zielgruppenspezifische Anpassung und Vermarktung des Wohnungsbestands entgegengewirkt werden. Hierfür stellt ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ die geeignete Grundlage dar, da es das vorhandene Wohnungsangebot erfasst und bewertet, den zukünftigen Wohnungsbedarf nach verschiedenen Segmenten abschätzt und darauf aufbauend zielgerichtete Handlungsempfehlungen formuliert.

Wichtige Fragestellungen, die mit einem kommunalen Handlungskonzept ‚Wohnen‘ beantwortet werden sollen, sind:

- Welche Wohnungsangebote sind aktuell vorhanden?
- Wie sieht die derzeitige Nachfrage nach Wohnraum aus? Und wie entwickelt sich die zukünftige Nachfrage?
- Wie entwickelt sich die Situation bestimmter Nachfragergruppen (unter anderem von jungen Familien, Migranten oder ALG II-Empfängern)?
- Reichen die Angebote in den verschiedenen Segmenten quantitativ und qualitativ aus?
- Bestehen Leerstände und wenn ja, in welchen Segmenten? Welche Ursachen haben diese Leerstände?
- Bestehen Anpassungsbedarfe im Bestand bzw. Neubaubedarfe? Wenn ja, in welchem Umfang und welchen Qualitäten?
- Inwieweit ist die soziale Wohnraumversorgung sichergestellt? Welcher Handlungsbedarf besteht diesbezüglich?
- Wie können energetische Sanierungsmaßnahmen im Bereich Wohnen unterstützt und damit Beiträge zum Klimaschutz geleistet werden?
- Welche Flächenpotenziale (für Neubau, Umnutzungen oder Bestandserweiterungen) sind vorhanden? Reichen die Flächenpotenziale quantitativ aus? Welche Qualitäten weisen diese Flächen auf?

Letztendlich gibt es aber für jede Kommune individuelle Fragestellungen und damit Themenfelder, für die das Handlungskonzept ‚Wohnen‘ Lösungen aufzeigen soll. Im Rahmen der Konzepterstellung müssen die Akteure möglichst gemeinsam Antworten auf die folgenden Fragestellungen finden:

- Welche Ziele sollen für die kommunale Wohnpolitik vereinbart werden?
- Welche Instrumente und Maßnahmen sind zur Erlangung der Ziele einzuführen und umzusetzen?

- Welche Akteure sind für die Umsetzung des Handlungskonzepts notwendig?
- Wie soll eine Erfolgskontrolle und Fortschreibung des Konzepts zukünftig erfolgen?

### **Verbreitung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ in Nordrhein-Westfalen**

Alle größeren Kommunen in Nordrhein-Westfalen wurden im Sommer 2009 gebeten, an einer Online-Befragung zu kommunalen Handlungskonzepten ‚Wohnen‘ teilzunehmen. Die recherchierten Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ wurden mit den Herangehensweisen und Inhaltsbeschreibungen in einer Datenbank dokumentiert. Im Rahmen der Befragung konnte ermittelt werden, dass knapp 25 % der befragten Kommunen in Nordrhein-Westfalen über ein Handlungskonzept ‚Wohnen‘ verfügen, und 19 % eine Erstellung in Angriff nehmen. In der vorliegenden Dokumentation werden sehr unterschiedliche kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ vorgestellt, um die Bandbreite der räumlichen Ansätze, organisatorischen Abläufe und inhaltlichen Festlegungen zu verdeutlichen.

### **Was ist ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘?**

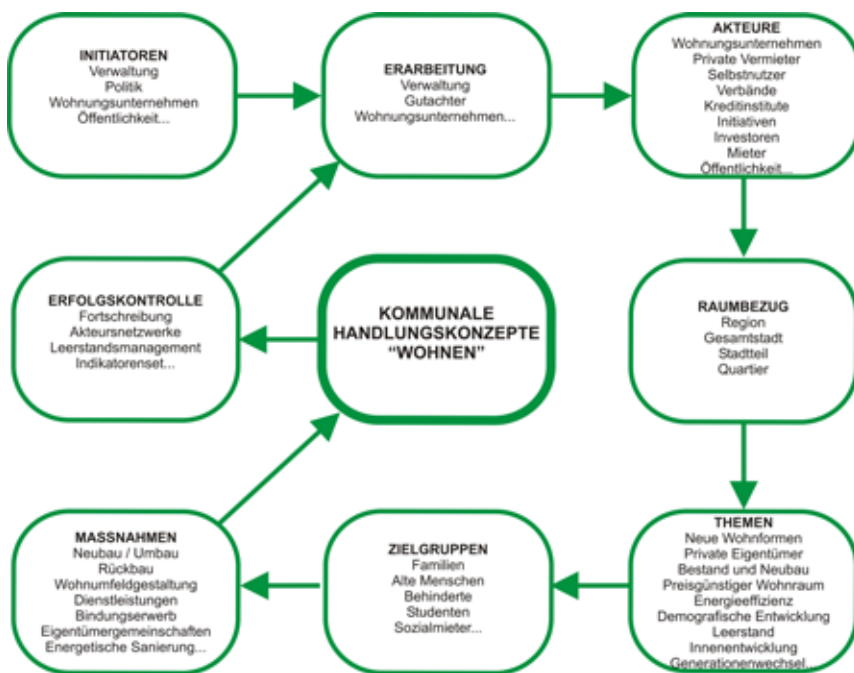
Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ sind Entwicklungsstrategien, denen das Wohnungsangebot in der Kommune und die zukünftige Wohnungsnachfrage - also die Wünsche und Ansprüche sowie die Anzahl der Haushalte - zu Grunde gelegt werden. Durch den Vergleich von Angebot und Nachfrage und die Diskussion mit wohnungswirtschaftlichen Akteuren kann die Kommune erkennen, welche Wohnungen heute und in Zukunft benötigt werden. Auf dieser Basis werden konsens- und umsetzungsfähige Handlungsoptionen für die zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung erarbeitet. Das Handlungskonzept steckt den Rahmen ab, um die richtigen Entscheidungen zum Beispiel über Investitionen in Neu- und Ergänzungsbauten, über Vermietungsstrategien, die Ausweisung von Bauflächen sowie die Rückbau- und die Anpassungsbedarfe treffen zu können.

### **Wie wird ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ erstellt?**

In der Broschüre „Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘“ vom Ministerium für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2007 wird der Erstellungsprozess eines kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ beispielhaft beschrieben. Es wird deutlich, dass es kein Patentrezept zur Erstellung kommunaler

Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ gibt. Die Wohnungsmarktsituation jeder Kommune und auch die Vorgehensweise bei der Erstellung der Konzepte sind einzigartig. Das belegen auch jüngste bundesweite Untersuchungen zum Thema. Dennoch lassen sich wesentliche Aspekte und Arbeitsschritte benennen, die bei der Erstellung eines praxistauglichen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ beachtet werden sollten.

### Möglicher Erarbeitungsprozess



### Erfolgsfaktoren für die Erstellung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘

Im Folgenden werden die wichtigsten zu beachtenden Aspekte für ein erfolgreiches, umsetzungsfähiges Handlungskonzept ‚Wohnen‘ beschrieben. Beispielhafte Arbeitsschritte werden ab Seite 11 dargestellt.

#### Engagierte Initiatoren

Zunächst einmal benötigt jedes Handlungskonzept ‚Wohnen‘ engagierte Initiatoren - sei es aus der Politik, aus der Verwaltung oder aus der Wohnungswirt-

schaft. Zusätzlich muss ein so genannter „Motor“ sich für das Projekt der Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ verantwortlich fühlen und es vorantreiben.

### **Beratung im Vorfeld**

Im Vorfeld der Erstellung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ wird ein Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen, die bereits ein praxistaugliches Handlungskonzept ‚Wohnen‘ erstellt haben, empfohlen. Hierzu werden die Ansprechpartner der in dieser Broschüre dokumentierten Beispiele und einiger weiterer Kommunen mit Handlungskonzepten genannt (vgl. Seite 74). Außerdem sei an dieser Stelle noch einmal auf die Broschüre „Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘“ verwiesen. Auch ein erfahrenes Institut kann im Vorfeld als Berater hinzugezogen werden.

### **Gemeinsame Erarbeitung möglicher Inhalte des Handlungskonzepts ‚Wohnen‘**

Es empfiehlt sich, bereits im Vorfeld der Erstellung des kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ eine Runde aus Akteuren und Entscheidungsträgern zusammenzuführen. Hier sollten sowohl politische Vertreter, Vertreter aus der Verwaltung als auch Akteure aus der Wohnungswirtschaft oder engagierter Initiativen zusammenkommen. Diese Runde dient neben der Aktivierung und Sensibilisierung der Akteure dazu, Themen für die möglichen Inhalte des kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ gemeinsam zu entwickeln. Ein im Konsens der Akteure erstelltes Konzept lässt sich in der Regel auch umsetzen.

### **Beteiligung bei der Erstellung des Handlungskonzepts**

Auch in den Erstellungs- und Umsetzungsprozess sollten die oben aufgeführten Akteure eingebunden werden. Dabei sind viele Beteiligungsformen wie Arbeitskreise, Workshops, Werkstätten, Exkursionen u.v.m. denkbar. Erfolgversprechende Kommunikationsprozesse werden in der Regel von externen Moderatoren gestaltet und geführt. Die Vertrauensbasis ist hier aufgrund der neutralen Position des Externen deutlich breiter, da dieser keine eigenen Interessen verfolgt.

Der Erarbeitungsprozess wird nicht durch das Land Nordrhein-Westfalen finanziert. Einzelne Gemeinden haben jedoch örtliche Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute und Verbände als Förderer für ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ gewinnen können.

### **Effiziente Analyse und Prognose**

In Abhängigkeit von den zu bearbeitenden Themenfeldern der Kommune stehen am Anfang eines guten Konzepts eine Situationsanalyse und eine Prognose der Nachfrageentwicklung. Damit wird ein Diskussionsprozess eröffnet, der dann in der Regel eine verbesserte Kommunikation zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft zur Folge hat, da alle beteiligten Akteure auf den gleichen Wissensstand gebracht werden können.

Wichtige Themenfelder, mit denen sich fast jedes kommunale Handlungskonzept ‚Wohnen‘ auseinandersetzen sollte, sind die Angebots- und Nachfrageanalyse insbesondere im preisgünstigen Segment, die Schaffung altengerechter Wohnformen im Bestand und Neubau und damit verbunden der Generationenwechsel in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten. Ein weiteres wichtiges Themenfeld wird Energie und Klimaschutz sein. Die Einbindung privater Eigentümer muss dabei immer stärker berücksichtigt werden.

### **Verbindliche Ziele und umsetzungsfähige Maßnahmen**

Nach einer Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Seite 15) sollten verbindliche Ziele im Konsens der Beteiligten entwickelt werden. Dabei sind andere aktuelle Konzepte oder Planungsgrundlagen sinnvoll zu integrieren. Aktuelle übergeordnete verbindliche Leitziele für die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung, z. B. aus einem Leitbild, bilden in der Regel eine gute Grundlage und sollten berücksichtigt werden. Für die Umsetzung der Ergebnisse bildet, neben den entwickelten umsetzungsorientierten Maßnahmen, die Verbindlichkeit der Ergebnisse eine ganz wichtige Voraussetzung. Deshalb ist ein politischer Beschluss konkreter Ziele und Maßnahmen anzuraten.

### **Beispielhafte Arbeitsschritte zur Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘**

Im Folgenden werden beispielhafte Arbeitsschritte zur Erstellung eines kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ auf gesamtstädtischer Ebene erläutert. Arbeitsschritte zur Erstellung von regionalen Handlungskonzepten oder von Quartierskonzepten können in Anlehnung daran entwickelt werden.

#### **Bestandsaufnahme**

Sämtliche Ergebnisse eines Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ können nur im wohnungswirtschaftlichen und planerischen Kontext der Kommune erarbeitet werden. Deshalb ist zunächst eine aktuelle Bestandserhebung notwendig. Neben

den Rahmenbedingungen, die die Wohnungsmarktentwicklung beeinflussen, werden mit der Bestandsaufnahme üblicherweise das vorhandene Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage sowie die zukünftigen Entwicklungsperspektiven beleuchtet. Besondere Berücksichtigung finden dabei in der Regel die Themenfelder demografischer Wandel und soziale Wohnraumversorgung. Dabei stehen immer die Bestandsbeurteilung und das Neubauerfordernis im Fokus der Betrachtung. Neben dem Gesamtmarkt kann auch auf einzelne stadträumliche Gebiete gesondert eingegangen werden. Weitere mögliche zu betrachtende Themenfelder sind beispielsweise die Energieeffizienz, die Eigentumsbildung, der Generationenwechsel in alternden Ein- und Zweifamilienhausgebieten, Wohnen von Migranten oder auch neue Wohnformen.

### **Auswertung vorhandener Plangrundlagen und Gutachten**

Aktuelle Planungen und Gutachten der Kommune - wie zum Beispiel Stadtentwicklungskonzepte oder Flächennutzungspläne - müssen bei der Analyse zur Erstellung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ berücksichtigt werden.

### **Auswertung statistischer Daten**

In einem ersten Schritt werden verfügbare statistische Daten ausgewertet. Die Datenanalyse umfasst zum Beispiel die Themenbereiche Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Haushaltsstruktur, Wirtschaftsstruktur und -entwicklung, Wohnungsmarkt, infrastrukturelle Ausstattung und Finanzausstattung der Kommune. Mit Hilfe von Zeitreihen werden die lokalen Entwicklungstrends betrachtet, um Aufwärts- oder Abwärtsbewegungen, Trendwenden oder strukturelle Veränderungen zu identifizieren. Dabei erfolgt in der Regel eine Einordnung der Ergebnisse, indem sie in Relation zu Vergleichsstädten oder zum Land Nordrhein-Westfalen insgesamt gesetzt werden.

Zur Einordnung in den wohnungswirtschaftlichen Kontext können die folgenden aktuellen Datenquellen des Landes genutzt werden:

- Information und Technik NRW ([www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de))
- Gutachten zur Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025 des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr (Pestel-Gutachten) aus dem Jahr 2006 ([www.mbv.nrw.de/Wohnen/datenUndFakten/index.php](http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/datenUndFakten/index.php))
- Studie und Kurzfassung der Untersuchung zur Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumför-

derung in Nordrhein-Westfalen von F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2008. ([www.mbv.nrw.de/Wohnen/datenUndFakten/index.php](http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/datenUndFakten/index.php))

- Forum KomWoB ([www.komwob.de](http://www.komwob.de)) der NRW.BANK ([www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/wohnungs marktbeobachtung/beratung-fuer-staedte-und-regionen/index.html](http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/wohnungs%20marktbeobachtung/beratung-fuer-staedte-und-regionen/index.html))

Die NRW.BANK begleitet auch die AG Konzepte und steht somit als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung.

### *Mögliche Konzepterstellung*



### **Analyse des Wohnungsbestands**

Zur Erstellung eines kommunalen Konzepts ‚Wohnen‘ muss eine belastbare Informationsgrundlage zur Struktur des aktuellen Wohnungsbestands vorliegen, um notwendige Handlungsbedarfe für die Zukunft ableiten zu können. Die notwendigen Informationen können über mehrere Quellen erschlossen werden. Nicht nur statistische Daten liefern Informationen zum Wohnungsbestand und zur Lage auf dem Wohnungsmarkt. Auch gezielte Expertengespräche mit Wohnungsmarktakteuren (z. B. lokal ansässigen Wohnungsunternehmen, Maklern und Bauträgern) können die Besonderheiten der Wohnungsteilmärkte in der jeweiligen örtlichen Situation vermitteln. Eine Einschätzung der infrastrukturellen Versorgung vor Ort sowie der Wohnlagen und Wohnumfeldbedingungen ist in der Regel durch Begehung der verschiedenen Wohnquartiere zu erhalten.

### **Datenabfrage Wohnungswirtschaft**

Eine wichtige Informationsquelle für die kleinräumige Struktur des Wohnungsmarkts stellen darüber hinaus die Bestandsdaten der großen Wohnungsunternehmen dar. Über diese Daten ist es möglich, detaillierte Aussagen zum vorhandenen Angebot und zum Zustand der Wohnungen zu erhalten. Neben den strukturellen Angaben zum Wohnungsbestand sind so auch Erkenntnisse über Modernisierungsbedarfe, Leerstand und energetische Beschaffenheit zu gewinnen.

### **Eigentümergefragung**

Da das Wohnungsangebot in der Regel zu einem nicht unerheblichen Teil durch Wohnungsbestände privater Kleineigentümer geprägt ist, sollte eine schriftliche Befragung privater Wohnungseigentümer durchgeführt werden. Auf diese Weise können die vorliegenden Informationen zum Wohnungsbestand ergänzt und validiert werden.

### **Haushaltsbefragung**

Die zunehmende Differenzierung der Wohnpräferenzen führt zur Ausbildung verschiedener Nachfragergruppen auf den Wohnungsmärkten. Darüber hinaus steigen die Ansprüche an die Qualität des Wohnraums und des Wohnumfelds. Eine gute Möglichkeit, eine zielgruppenorientierte Betrachtung der Wohnansprüche und Präferenzen vorzunehmen, ist die Durchführung einer Haushaltsbefragung. Sie kann wertvolle Hinweise über bestehende Wohnraumbedarfe, Qualitätsvorstellungen und Ansprüche an das Wohnumfeld liefern, beispielsweise von Haushalten mit Kindern, Alleinerziehenden, Senioren, Migranten etc.

### **Wohnungsmarktprognose**

Auf Basis vorhandener oder eigens erstellter Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie vorhandener Wohnungsmarktdaten sollte eine Vorausschätzung der Wohnungsmarktentwicklung für einen Zeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren erstellt werden. Das verschafft einen quantitativen Überblick über den Rückbau- und/oder Neubaubedarf, der ggf. auch nach Teilmärkten gegliedert werden kann. Haushaltsbefragungen ermöglichen ergänzend auch Aussagen zu qualitativen Erfordernissen. Sinnvoll ist es, die prognostizierten Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern zu differenzieren.

### **Stärken-Schwächen-Analyse**

Um aus den Ergebnissen aller Analysen und Prognosen wohnpolitische Handlungsbedarfe und Gestaltungsmöglichkeiten herauszufiltern, sollte eine Gesamteinschätzung der örtlichen Wohnungsmarktentwicklung vorgenommen werden. Die ortsspezifischen Entwicklungspotenziale und -hemmnisse können durch eine Stärken-Schwächen-Analyse ermittelt werden. Hierbei werden die Wohnungsnachfrage dem Wohnungsangebot gegenübergestellt und die Übereinstimmungen und Abweichungen bewertet, wobei auch Wohnumfeldqualitäten und infrastrukturelle Angebote in die Bewertung einfließen.

Der Umfang der zum Themenkomplex Wohnumfeld darstellbaren Merkmale, wie z. B. Erholungsmöglichkeiten, ÖPNV Anbindung, Nahversorgungsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Seniorenangebote u.v.m., hängt von den im Einzelfall verfügbaren Daten ab. Zusätzlich fließen die Ergebnisse der Begehungen und - sofern durchgeführt - der Haushaltsbefragung in die Analyse ein. Hierbei werden insbesondere Aussagen zur zukünftigen Gewichtung von Neubau- und Bestandsentwicklung, der langfristigen Konkurrenz- und Überlebensfähigkeit einzelner Wohnungsbestände und Wohngebiete sowie zur Angebots- und Nachfragesituation für bestimmte Zielgruppen, beispielsweise alte Menschen und Familien, gemacht.

Auf diese Weise können Handlungsbedarfe im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung identifiziert und speziell auf die verschiedenen Problemlagen ausgerichtete Lösungswege erarbeitet werden. Dabei werden in der Regel auch konzeptionelle Aussagen zu einzelnen Stadtquartieren getroffen. Die Ergebnisse ermöglichen einen guten Überblick über die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktentwicklung und bieten eine gute Grundlage für die Ableitung von Handlungsempfehlungen.

### **Erarbeitung des Handlungskonzepts**

Zur Erarbeitung des Handlungskonzepts ist ein Beteiligungsprozess angeraten. Gemeinschaftlich erarbeitete kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘ lassen sich aufgrund ihrer höheren Akzeptanz wesentlich besser umsetzen. Sowohl die Stadt als auch die Wohnungswirtschaft profitieren von einem offenen Informationsaustausch. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass durch die laufende enge Einbindung der Wohnungswirtschaft meist eine deutlich bessere Datengrundlage für die Analyse des Wohnungsmarkts erreicht wird.

### **Arbeitsgruppe ‚Wohnen‘**

Die Einrichtung einer begleitenden Arbeitsgruppe ‚Wohnen‘ ist empfehlenswert. Neben Vertretern der Verwaltung, der ortsansässigen Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümern können in der Arbeitsgruppe auch Investoren, Vermieter- und Mieterverbände sowie Kreditinstitute vertreten sein. Die Arbeitsgruppensitzungen können Workshop-Charakter haben und werden vielfach von externen Gutachtern inhaltlich vorbereitet, moderiert und dokumentiert. Beispielweise können in der ersten Sitzung zunächst die Ergebnisse der Bestandserhebung vorgestellt werden, um Handlungsbedarfe zu identifizieren und Ziele vorzuformulieren. In einer zweiten Sitzung können aufbauend auf den Zielen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen entwickelt werden.

### **Lenkungskreis**

Um auch die Politik in den Prozess mit einzubeziehen, empfiehlt sich die Installation eines Lenkungskreises mit Vertretern der politischen Fraktionen, aus der Verwaltung, aus ehrenamtlichen Gremien und aus der Arbeitsgruppe ‚Wohnen‘. Hier werden neben den Ergebnissen der Bestandserhebung auch die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe präsentiert und diskutiert. Die Diskussionsergebnisse werden dann in die Arbeitsgruppe zurückgespiegelt.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse im Konzept**

Sämtliche Arbeits- und Diskussionsergebnisse fließen nach Prüfung der Umsetzungsfähigkeit durch etwaige Gutachter oder die Verwaltung in die Ausformulierung des Handlungskonzepts ein. Die Empfehlungen beziehen sich dabei in der Regel auf Bestandsumbau, Rückbau und Neubau im geförderten wie im frei finanzierten Wohnungsbau. Dabei sollte gesondert auf relevante Marktsegmente (Miete, Eigentum, Geschosswohnungsbau etc.) und auch auf räumliche Schwerpunkte der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung eingegangen werden. Weitere Handlungsempfehlungen und Maßnahmen gehen auf spezielle Themenfelder wie den erfolgreichen Generationenwechsel in den älteren Ein-

und Zweifamilienhausgebieten oder auf Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand ein.

Im Ergebnis sollte das kommunale Handlungskonzept ‚Wohnen‘ eine praxistaugliche und umsetzungsfähige Orientierungshilfe für die Politik, die Verwaltung, die örtlichen Akteure auf dem Wohnungsmarkt und das Land Nordrhein-Westfalen als Fördermittelgeber sein.

## **Wichtige Aspekte bei der Umsetzung kommunaler Handlungskonzepte ‚Wohnen‘**

### **Entscheidende Phase**

Die Umsetzungsphase ist die entscheidende Phase, wenn es um die Bewertung der Praxistauglichkeit des entwickelten Handlungskonzepts geht, denn nun müssen die Behebung von spezifischen Defiziten des Wohnungsmarkts und die Steuerung einer zukunftsorientierten Wohnungsmarktentwicklung vorangetrieben werden.

Hierfür bedarf es engagierter Akteure, Entscheidungsträger und Investoren, welche die Ziele des Konzepts als Entscheidungsgrundlage mittragen und sie in ihr tägliches Handeln übernehmen.

### **Instrumente zur Umsetzung**

Ein ganz wichtiges Instrument zur Unterstützung der Umsetzung der in den kommunalen Handlungskonzepten ‚Wohnen‘ vereinbarten Zielen und Maßnahmen ist die Sicherstellung der Fortführung des Prozesses, z. B. mittels der Beibehaltung der Gesprächsrunden. Hier können die Maßnahmen konkretisiert und ggf. modifiziert sowie Vereinbarungen zur Umsetzung getroffen werden.

Geeignet sind ebenso Kooperationsmodelle mit Investoren oder der Wohnungswirtschaft untereinander. Außerdem sind Eigentümerstandortgemeinschaften oder andere Zusammenschlüsse dienlich. Unterstützend wirkt oftmals auch die gezielte Öffentlichkeitsarbeit.

### **Finanzierung der Maßnahmen**

Die Maßnahmen sind in erster Linie zu finanzieren durch privatwirtschaftliche Investitionen, kommunale Mittel, Fördermittel des Landes und Anreize wie z. B. zinsgünstige Darlehen oder Public-Private-Partnership-Modelle.

**Erfolgskontrolle**

Durch eine systematische und kontinuierliche Prozessbegleitung und Beobachtung auf der quantitativen und qualitativen Basis des Handlungskonzepts sollten die Umsetzungserfolge ermittelt werden. So wird es möglich, das Konzept immer auf einem aktuellen Stand zu halten und beständig anzuwenden.

## 2 Beispiele für kommunale Handlungskonzepte ,Wohnen' aus Nordrhein-Westfalen

Im Folgenden werden Rahmenbedingungen, Vorgehensweise, Ergebnisse und Besonderheiten der Erstellung von zwölf Handlungskonzepten ‚Wohnen‘ auf Kreis-, Stadt-, Stadtteil- und Quartiersebene aus Nordrhein-Westfalen vorgestellt. Mit der Nennung weiterführender Hinweise und Angabe der Kontaktdaten der Ansprechpartner soll der Erfahrungsaustausch der Kommunen in Nordrhein-Westfalen unterstützt werden.

### KREIS UNNA „Handlungsprogramm für die Entwicklung einer dynamischen Region“

Konzept auf KREISEBENE	
<b>Initiator</b>	Kreisverwaltung
<b>Erstellung</b>	Kreisverwaltung, beteiligte Akteure
<b>Marktanalyse</b>	Ja
<b>Akteure</b>	Verwaltung, Wissenschaft, kreisangehörige Kommunen, Wohnungsunternehmen, Politik
<b>Zielvorgaben</b>	Ja
<b>Handlungsempfehlungen</b>	Ja
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja
<b>Fortschreibung</b>	Möglich

<b>„Zukunftsdialog Kreis Unna“ (Wohnen)</b>	
Arbeitskreis-Vorsitz: Politik	Geschäftsführung: Wohnungsunternehmen
Gesamtkoordination: Kreisverwaltung	
<b>Analyse auf Kreisebene</b>	
Kreisverwaltung	
<b>Erarbeitung von Handlungsempfehlungen Arbeitskreis Wohnen</b>	
Politik, Wohnungsunternehmen, Kreisverwaltung, Vertreter der Kommunalverwaltungen, Wissenschaft	
<b>Konzepterstellung</b>	
Kreisverwaltung	
<b>Umsetzung</b>	
Kreis: Umsetzung von eigenen Maßnahmen	Kommunen: Umsetzung von Maßnahmen unter Beachtung der Handlungsempfehlungen

### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Der 423.000 Einwohner zählende Kreis Unna wird bis 2020 ca. 4,7 % der Einwohner verlieren. Die Anzahl der Einwohner über 60 Jahre nimmt um ca. 17.000 Personen zu, während die Zahl der Erwerbstätigen (20 bis 60 Jahre) um ca. 17.000 und die Gruppe der unter 20-Jährigen sogar um rund 20.000 Personen abnimmt.

Die Wohnungsmärkte der Kommunen im Kreis Unna sind derzeit ausgeglichen bis entspannt. Der Wohnungsbestand verteilt sich auf alle Wohnungssegmente. Zukünftig werden im Kreis Unna aufgrund der demografischen Entwicklung

Wohnungsüberhänge sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern erwartet.

### **Planerischer Kontext**

Den erwarteten demografischen Veränderungen wollte die Kreisverwaltung Unna mit dem „Zukunftsdialog Kreis Unna“ aktiv entgegenzutreten. Der Zukunftsdialog umfasste die Themenfelder „Wirtschaft und Arbeit“, „Wissen und Bildung“ und „Wohnen“.

### **Vorgehensweise**

Für jedes Themenfeld wurde die gegenwärtige Situation durch die Kreisverwaltung analysiert. In thematischen Arbeitskreisen wurden darauf aufbauend kreisweite Handlungsempfehlungen erarbeitet. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf das Themenfeld „Wohnen“.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Die Grundlagenanalyse und die Bevölkerungsprognose auf Kreisebene wurde mit den Teilnehmern des Arbeitskreises Wohnen diskutiert. Dadurch konnten der akute Handlungsbedarf verdeutlicht und die unterschiedlichen Akteure auf einen identischen Wissenstand gebracht werden.

### **Beteiligungsprozess**

Am „Zukunftsdialog Kreis Unna“ waren auf Initiative des Kreises in einem offenen Diskussionsprozess Vertreter aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft sowie Unternehmen der kreisangehörigen Kommunen beteiligt. Die Akteure haben an der Erstellung des Handlungsprogramms maßgeblich mitgewirkt. Für die Dauer des Erstellungsprozesses konnte so ein tragfähiges Akteursnetzwerk aufgebaut werden, das auch danach auf freiwilliger Ebene zum Teil weiter besteht.



*Beteiligungsprozess Unna*

### Handlungsprogramm

Das „Handlungsprogramm für die Entwicklung einer dynamischen Region“ trifft allgemeine Aussagen zur Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur des Kreises, enthält Empfehlungen zum Umgang mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und beinhaltet das im Rahmen des Zukunftsdialogs Kreis Unna entwickelte Leitbild. Mit den Schlagworten „Die feine grüne Mitte zwischen den Großstädten“ und „Die Region der kurzen Wege“ möchte sich der Kreis als Wohnstandort östlich des Ruhrgebietes profilieren. Anhand von Beispielen aus den kreisangehörigen Kommunen wird ein breites Spektrum von zum Teil bereits umgesetzten Maßnahmen aufgezeigt.

### Fortschreibung

Das Konzept soll fortgeschrieben werden. Eine Erfolgskontrolle erfolgt indirekt über die Gespräche der Teilnehmer des Akteursnetzwerkes.

### Chronologie

Erstellung des Konzepts von 2006 bis 2007

*„Die feine grüne Mitte“  
Blick von der Berghalde Großes Holz  
in Bergkamen*



### Ziele

Ziel des Zukunftsdialogs Kreis Unna war es, die Akteure im Rahmen des einjährigen Erstellungsprozesses des Handlungskonzepts für das Zukunftsthema „Demografischer Wandel“ zu sensibilisieren und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Um den Wissenstransfer im Kreis zu fördern, wurde den Kommunen die Möglichkeit gegeben, eigene Beispiele vorzustellen. Ziel war es auch, ein dauerhaftes regionales Akteursnetzwerk zu initiieren.

Der Kreis Unna möchte sich mit der Umsetzung der im Leitbild enthaltenen Ziele ein neues Image als attraktiver und lebenswerter Wohnstandort im östlichen Teil des Ruhrgebiets erarbeiten. Das neue Leitbild soll vor allem den regionalen Akteuren die Stärken der Region bewusst machen.

## Umsetzung

### Handlungsempfehlungen

Die allgemeinen Handlungsempfehlungen, z. B. „den Wohnstandort stärken“ und „Schärfung des Profils der ‚feinen grünen Mitte‘“ zur Abmilderung der Folgen des demografischen Wandels dienen als Orientierungsrahmen. Konkrete Maßnahmen sind auf kommunaler Ebene zu entwickeln. Dieses Vorgehen ist der kommunalen Planungshoheit ebenso geschuldet wie der Heterogenität der kreisangehörigen Gemeinden.

### Maßnahmen

Mittels zielgruppenspezifischer Wohnangebote (z. B. für Studenten) soll der Bevölkerungsrückgang abgemildert werden. Viele vorgeschlagene Maßnahmen fallen in die Zuständigkeit der kreisangehörigen Städte und Gemeinden. Die Umsetzung von Maßnahmen kann vom Kreis über die Bewilligungsbehörde unterstützt werden, indem bei der Entscheidung über Fördermittel die erforderlichen Gegenleistungen vor dem Hintergrund eines Handlungskonzepts der jeweiligen Kommune modifiziert werden.

### Projekte

Umsetzung durch den Kreis:

- Wohnungsbörse für Studenten

Umsetzung durch die kreisangehörigen Kommunen:

- Älterwerden im Quartier (Residenz Osterfeld in Lünen)
- Nachverdichtung (Ginstersiedlungen in Lünen-Brambauer)
- Anpassung von 50er Jahren Grundrissen an heutige Wohnbedürfnisse
- Bewohnerorientierte Bestandspflege (Gartenvorstadt in Unna)
- Nachnutzung einer innerstädtischen Brache (Westebbe in Unna) und künftig in Bergkamen (Wasserstadt Aden) und Bönen (Königsborn)



*Sanierungsbeispiel in Lünen  
(vorher / nachher)*

## Besonderheiten

### Verfahren

Der Erstellungsprozess war durch eine sehr breite und aktive Beteiligung regional relevanter Akteure (Politik, Verwaltung, Unternehmen, Verbände, Wissenschaft) gekennzeichnet. Hierdurch wurde eine differenzierte Problemwahrnehmung gefördert, welche die Akzeptanz des Zukunftsdialogs gewährleistet und die Etablierung regionaler Akteursnetzwerke unterstützt.

Die Grundlagenanalyse wurde auf Kreisebene erstellt. Sie ist deshalb für kommunale Zwecke nur bedingt verwertbar, da die örtliche Situation nicht in ausreichendem Maße dargestellt werden kann. Dementsprechend ist die Konkretisierung Aufgabe der Kommunen.

Mit der Ergebnispräsentation wurden die offiziellen vom Kreis Unna organisierten Arbeitskreissitzungen beendet. Die Fortführung des Prozesses liegt nun in der Hand der beteiligten Akteure und erfolgt vorwiegend projektorientiert. Bestimmte Themen werden im Rahmen von Konferenzen vertiefend diskutiert.

### Politische und planerische Akzeptanz im Alltag

Die erarbeiteten Handlungsempfehlungen, die vom Kreistag im September 2007 einstimmig beschlossen wurden, stellen aus Sicht des Kreises grundlegende Aspekte dar, die von der Politik beachtet werden, in kommunale Handlungskonzepte einfließen sollten und mittels kommunaler Maßnahmen umzusetzen sind. Die wesentlichen Ziele wurden in das Zielsystem der Kreisverwaltung übernommen.

### Weiterführendes

[www.kreis-unna.de/nc/startseite/wirtschaft-amp-verkehr/zukunftsdialog-kreis-unna.html](http://www.kreis-unna.de/nc/startseite/wirtschaft-amp-verkehr/zukunftsdialog-kreis-unna.html)

### Ansprechpartner

Frau Leiße, Koordinierungsstelle für Planungsaufgaben, Kreis Unna

☎ 02303/27-1161

✉ [sabine.leisse@kreis-unna.de](mailto:sabine.leisse@kreis-unna.de)

Herr Neumann, Bereichsleiter Wohnen, Stadt Unna

☎ 02303/103-640

✉ [werner.neumann@stadt-unna.de](mailto:werner.neumann@stadt-unna.de)

Herr Appel, AL Soziale Grundsicherung, Wohnen und Arbeiten, Stadt Lünen

☎ 02306/104-1650

✉ [guenter.appel.16@luenen.de](mailto:guenter.appel.16@luenen.de)

## Ergänzende Informationen – Rheinisch-Bergischer-Kreis

Der Rheinisch-Bergische-Kreis stellt zur Zeit ebenfalls ein kreisweites Handlungskonzept Wohnen auf, das Mitte 2010 fertig gestellt werden soll. Hier soll jedoch zunächst die Situation in den einzelnen Kommunen mittels kommunaler Workshops untersucht und darauf aufbauend ein kreisweites Konzept erarbeitet werden. Aufgrund des Projektstadiums lassen sich noch keine Aussagen bezüglich des Prozessablaufes, der verfolgten Ziele und der vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und Maßnahmen treffen. Für weiterführende Informationen wenden Sie sich bitte an:

### Ansprechpartner

Frau Koczwara, Kreisverwaltung Rheinisch-Bergischer-Kreis

☎ 02202/13-2413

✉ [monika.koczwara@rbk-online.de](mailto:monika.koczwara@rbk-online.de)

Frau Piniek, InWIS GmbH

☎ 0234/890-3427

✉ [sonja.piniek@inwis.de](mailto:sonja.piniek@inwis.de)

## BAD DRIBURG „Entwicklungsleitbild Wohnen“

Konzept auf STADTEBENE	
Initiator	Verwaltung
Erstellung	Gutachter
Marktanalyse	Ja
Akteure	Verwaltung, Politik, Öffentlichkeit, Wohnungsmarktakteure
Zielvorgaben	Ja
Maßnahmen / Projekte	Ja
Fortschreibung	Ja

Wohnungsmarktanalyse, Experteninterviews, Haushaltsbefragung
Gutachter
Öffentliche Auftaktveranstaltung
Gutachter
Vorstellung von Rahmenbedingungen, Trends und Perspektiven
Workshops Kernstadt / Ortsteile
Gutachter
Teilnehmer: Verwaltung, Politik, Wohnungsmarktakteure, Fachöffentlichkeit
Diskussion Entwicklungsleitbild Erarbeitung von Maßnahmen
Entwicklungsleitbild Wohnen
Gutachter
Leitsätze, Aufgabenmodule und Checklisten zur Umsetzung des Leitbildes
Erfolgskontrolle
Verwaltung
Leerstandsmanagement, Fortschreibung

### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die kreisangehörige Stadt Bad Driburg mit 19.500 Einwohnern gliedert sich in das Zentrum Bad Driburg (ca. 12.000 Einwohner) und neun kleinere Ortschaften. Die Einwohnerzahl ging in den vergangenen Jahren stetig zurück und wird auch zukünftig aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiter sinken.

Der Wohnungsmarkt ist entspannt und typisch ländlich geprägt. Der Wohnungsbestand konzentriert sich größtenteils auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

### Planerischer Kontext

Während der Ortsteil Bad Driburg eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung aufweist, sind vor allem die kleinen Ortsteile von erheblichen Bevölkerungsrückgängen betroffen. Daneben bestehen große Disparitäten zwischen dem infrastrukturell gut ausgestatteten Zentrum und den schlechter versorgten Ortsteilen. Es war zu überprüfen, ob die bestehenden Angebotsstrukturen nachhaltig sind, und welche neuen Nachfragestrukturen im Hinblick auf den demografischen Wandel zukünftig zu erwarten sind.

### Vorgehensweise

Ausgehend von einer Bestandsanalyse (Ist-Situation, Rahmenkonzepte) wurden durch einen externen Gutachter zukünftige Entwicklungstrends abgeleitet und

Leitsätze formuliert. In einem öffentlichen Beteiligungsprozess wurden darauf zugeschnittene Maßnahmen entwickelt.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Die Analyse umfasst unmittelbare Einflussfaktoren auf die Wohnungsmarktnachfrage, wie die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungen sowie Rahmenbedingungen wie z. B. die Wirtschaftsstruktur. Die statistischen Daten wurden durch qualitative Aussagen ergänzt, die durch Experteninterviews, eine Haushaltsbefragung und zwei Workshops ermittelt wurden. Im Ergebnis wurden die bisherigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sowie die zu erwartenden Trends bewertet.

### **Beteiligungsprozess**

Im März 2009 fand in Bad Driburg eine öffentliche Auftaktveranstaltung statt. Die interessierte Öffentlichkeit wurde über die Ergebnisse der Wohnungsmarktanalyse informiert. In zwei Workshops wurde der Entwurf des Entwicklungsleitbildes Wohnen mit den Teilnehmern diskutiert und es wurden spezifische Maßnahmen zur Umsetzung entwickelt. Teilnehmer der Workshops waren Interessengruppen, örtliche Vertreter von Vereinen und Initiativen, Ortsheimatpfleger und Bezirksvertreter sowie Bürger mit fachlichem Hintergrund.



*Workshop in Bad Driburg*

### **Handlungskonzept**

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses sind in die Konzepterarbeitung durch den externen Gutachter eingeflossen. Für Bad Driburg und die einzelnen Ortsteile wurden gesondert konkrete Leitsätze, Aufgabenmodule und Checklisten zur Umsetzung des Leitbildes aufgestellt.

### **Fortschreibung**

Das Konzept ist fortschreibungsfähig und soll alle fünf bis zehn Jahre aktualisiert werden. Mittels eines neu eingeführten Leerstandsmanagements kann die Erfolgskontrolle durchgeführt werden.

## Chronologie

Erstellungszeitraum 2009

### Ziele

Aufgrund der Heterogenität (Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Daseinsvorsorge, Wohnungsformen) der Kommune wurden für das Zentrum und die Ortschaften unterschiedliche Ziele definiert - das Zentrum soll gestärkt und die Ortschaften stabilisiert werden. Ziel ist die Innenentwicklung und die damit verbundene Aktivierung von Baulücken sowie die nachfragegerechte Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden.

### Umsetzung

#### Maßnahmen

Um die Zielerreichung zu unterstützen, wurde die kommunale Wohnbauförderung bereits umgestellt. Bestandsgebäude und die Zielgruppe Familie rücken in den Förderfokus. Die Kommune fördert den Erwerb eines leer stehenden Bestandsgebäudes in Abhängigkeit vom Baualter (Denkmalschutz) und Familienstatus mit bis zu 8.000 Euro. Die Förderung gleicht zwar in den meisten Fällen den Mehraufwand einer notwendigen Sanierung gegenüber einem Neubau nicht aus, die Anreizwirkung ist jedoch nicht zu unterschätzen. Die Förderung ressourcenintensiver Neubaumaßnahmen auf der grünen Wiese wurde, auch für Familien, eingestellt; eine Ausnahme bilden lediglich energiesparende Gebäude mit mindestens KfW40-Standard.

In Zusammenarbeit mit dem Einwohnermeldeamt und den Vertretern der Ortschaften wurde von der Bauverwaltung ein Leerstandsmanagement implementiert, das ungenutzte Flächen oder Gebäude identifizieren soll. Damit sollen dauerhafter Leerstand vermieden und geeignete Objekte frühzeitig dem Immobilienmarkt wieder zur Verfügung gestellt werden.



*Leerstehende Bausubstanz in Bad Driburg (Ortsteil)*

Um dem demografischen Wandel und der prognostizierten Verkleinerung der Haushalte gerecht zu werden, müssen zukünftig Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie altersgerechte barrierearme Wohnungen erstellt werden.

### Projekte

Das Konzept umfasst folgende Projekte, die umgesetzt werden sollen:

- Überprüfung der vorhandenen Bebauungspläne im Hinblick auf eine stärkere Differenzierung von Gebäude- und Wohnformen
- Neue Wohnformen: Gemeinsam Wohnen im Alter oder Mehrgenerationen-Wohnprojekt Jung und Alt
- Wohnen und Arbeiten in Bad Driburg
- Gezieltes Marketing und Wohnungsberatung
- Wohnungsmanagement auf dem Dorf
- Aktive Dorfgemeinschaften
- Erweiterung des Bürgerbusses auf die ländlichen Ortsteile
- Beratung bei Instandsetzung und Modernisierung des Bestands

### Besonderheiten

#### Verfahren

Das Konzept war von einer intensiven Beteiligung der (Fach-)Öffentlichkeit und der wohnungswirtschaftlichen Akteure geprägt, die kooperativ das „Entwicklungsleitbild Wohnen“ für Bad Driburg entwickelt haben. Die Innenentwicklung wurde im Konsens frühzeitig als zukünftige zentrale planerische Aufgabe identifiziert.

#### Politische und planerische Akzeptanz im Alltag

Der abschließende politische Beschluss wurde im Dezember 2009 getroffen. Im Prozess hat sich die hohe Akzeptanz des Entwicklungsleitbilds Wohnen in Politik und Verwaltung gezeigt. Auch die neue Förderpraxis ist als politisches Signal zu verstehen.

### Weiterführendes

[www.bad-driburg.de/mitteilung/11602010000003076.php](http://www.bad-driburg.de/mitteilung/11602010000003076.php)

### Ansprechpartner

Herr Baier, Baudezernent, Bad Driburg

☎ 05253/88-1600

✉ [m.baier@bad-driburg](mailto:m.baier@bad-driburg)

Herr Fiebig, Drees & Huesmann

☎ 05205/7298-0

✉ [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## BIELEFELD „Masterplan Wohnen“

Konzept auf STADTEBENE	
<b>Initiator</b>	Verwaltung, Wohnungswirtschaft
<b>Erstellung</b>	Verwaltung, Bauamt
<b>Marktanalyse</b>	Ja
<b>Akteure</b>	Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Mieterbund, Haus&Grund
<b>Zielvorgaben</b>	Ja
<b>Handlungsempfehlungen</b>	Ja
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja
<b>Fortschreibung</b>	Ja



### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die 324.000 Einwohner zählende Stadt Bielefeld erwartet bis 2020 einen Bevölkerungsrückgang auf rund 317.000 Einwohner. Auch die Haushaltszahlen werden mittelfristig leicht rückläufig eingeschätzt. Im Vergleich zu anderen Großstädten in Nordrhein-Westfalen stellt sich die Bautätigkeit in Bielefeld trotz rückläufiger Zahlen noch relativ positiv dar. Um die Nachfrage nach neuen Wohnformen und Wohnungstypen decken zu können, ist gleichzeitig auch die Bestandsentwicklung von großer Bedeutung. Der Wohnungsmarkt ist insgesamt ausgeglichen.

### Planerischer Kontext

Aufgrund der sich abzeichnenden Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung hat die Stadt Bielefeld als erste bundesdeutsche Kommune 2004 die Stabsstelle einer Demografiebeauftragten im Dezernat des Oberbürgermeisters eingerichtet. Das erarbeitete strategische Konzept „Demografischer Wandel als Chance?“ ist im August 2006 einstimmig durch den Bielefelder Rat beschlossen worden. Ein im Konzept formuliertes Ziel „Wir wohnen zukunftsfähig!“ beinhaltet eine mittel- bis langfristige Attraktivitätssteigerung Bielefelds als Wohnstandort. Der „Masterplan Wohnen“ ist eine zentrale Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels.

### **Vorgehensweise**

Die Einhaltung eines strikten Zeitplans für die Konzepterstellung unterstützte das ergebnisorientierte Arbeiten an den Handlungsempfehlungen und den wohnpolitischen Leitlinien. Eine effiziente Analyse der Wohnungsmarktsituation durch die Verwaltung war Grundlage für den kooperativen Prozess der Konzepterstellung.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Im Analyseteil des Masterplans Wohnen werden die Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Haushaltsstrukturen und Wohnungsmarkttrends dargestellt. Die seit dem Jahr 2000 in Bielefeld jährlich durchgeführte Wohnungsmarktbeobachtung (Wohnungsmarktbericht) und die regelmäßige Befragung von relevanten Akteuren (Wohnungsmarktbarometer) stellen die Grundlage für die Wohnungsmarktanalyse dar.



*Ortsbesichtigung in der Albert-Schweizer-Straße*

### **Kooperativer Erarbeitungsprozess**

Zwei Arbeitsgruppen mit insgesamt rund 40 Teilnehmern haben die Leitlinien und Handlungsempfehlungen zu den Themen „Zukunftsweisende Wohnformen“ und „Attraktive Wohnquartiere“ entwickelt. Dabei sind auch die Ergebnisse des Demografie-Projektes „Räume der Zukunft“ berücksichtigt worden. Die neutrale Moderation des Prozesses wurde durch Moderatorenteams, die sich aus einem Vertreter der Wohnungswirtschaft und einem externen Moderator zusammensetzten, sichergestellt. Die Bereitschaft der örtlichen Wohnungsmarktakteure zur Mitarbeit in den Arbeitsgruppen (zwölf bis 14 Sitzungen) und damit auch zur Mitfinanzierung des Konzepts war und ist weiterhin sehr groß.

Ein Lenkungskreis hat die Ergebnisse der Arbeitsgruppen aufeinander abgestimmt und den Prozessverlauf gesteuert. Mitglieder des Lenkungskreises waren neben Vertretern der Wohnungswirtschaft und des Mieterbundes die Demografiebeauftragte der Stadt Bielefeld sowie das Sozialdezernat.

Eine dritte Arbeitsgruppe zum Thema „Umsetzung und Marketing“ arbeitet zurzeit daran, wie die Ziele und Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen noch stärker im Bewusstsein von Wohnungsmarktakteuren und Öffentlichkeit verankert werden können.

### **Handlungskonzept**

Der konzeptionelle Teil des Masterplans Wohnen wurde basierend auf den Ergebnissen der beiden Arbeitsgruppen durch die Verwaltung erstellt. Ein Redaktionsteam aus externen Akteuren und der Verwaltung hat für die Themenfelder „Nachfragergruppen“, „Räumliche Quartiersentwicklung“, „Gestalterische Aspekte“, „Infrastruktur“, „Nachbarschaft und Partizipation“ Handlungsempfehlungen formuliert.

### **Fortschreibung**

Die Fortschreibung des Analyseteils ist über die Wohnungsmarktbeobachtung gesichert. Die Erfolgskontrolle zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmen findet im Rahmen des „Forum Masterplan Wohnen“, einer Plattform für das wohnungspolitische Netzwerk Bielefelds, statt. Zweimal im Jahr werden im hier aktuelle Fragen rund um das Thema Wohnen diskutiert und Erfahrungen ausgetauscht. Im „Forum Masterplan Wohnen“ findet auch die Reflexion der Umsetzung der Masterplan-Ergebnisse am Beispiel von konkreten Projekten statt.



*Neubau an der Werner-Bock-Straße*

### **Chronologie**

Dauer der Erarbeitung rund 1,5 Jahre (2006 bis 2007)

### **Ziele**

Der „Masterplan Wohnen“ beinhaltet als Ziel die Schärfung des Profils von Bielefeld als lebenswerten Wohnstandort. Eine qualitativ hochwertige Bestandsentwicklung soll zukünftig ein differenziertes Angebot an Wohnformen und Wohnungstypen sicherstellen. Der auch weiterhin notwendige Wohnungsneubau soll möglichst unter Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen gedeckt werden. Ein weiteres Ziel ist die soziale Stadtteilentwicklung.

## Umsetzung

### Handlungsempfehlungen

Der „Masterplan Wohnen“ umfasst Leitlinien und Handlungsempfehlungen zu den oben angeführten Themenbereichen, wie z. B. die Anfertigung von Marktanalysen für neue Projekte, Partizipation der zukünftigen Bewohner bereits in der Planungsphase, Ausweisung neuen Baulands möglichst im Quartier, Weiterentwicklung von Gebäudetypologien, z. B. attraktiver Geschosswohnungsbau, Stadthäuser etc., barrierefreie Gestaltung und Weiterentwicklung unterschiedlicher Finanzierungsformen. Die Umsetzung wird durch die beteiligten Akteure gesichert.



*Bauprojekt der „Wohnungsgenossenschaft Freie Scholle e.G.“*

### Maßnahmen

Im Rahmen des „Forums Masterplan Wohnen“ werden bereits durchgeführte oder geplante Maßnahmen und Projekte, die der Zielerreichung dienen und Vorbildcharakter haben, vorgestellt und anschließend dokumentiert. Auf Grundlage des Masterplans wurden von der Stadt zusätzlich „Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau“ (Standorte für ruhiges und gesundes Wohnen, Geschossflächenzahl max. 1,0 oder alle Wohn- und Schlafräume größer als 10 qm) definiert, die über die gesetzlich normierten Anforderungen hinausgehen.

### Projekte

- Bürgerinitiative „Besser Leben und Wohnen in Baumheide“
- Hof Hallau - gute Vermarktung wegen bester ÖPNV-Anbindung
- Gottlob-Binder-Straße - Förderung von nachbarschaftlichen Kommunikationsprozessen
- Quartiersgestaltung Nachbarschaftszentrum Meinolfstraße
- Miteinander reden, miteinander leben (Sprachförderung)

## Besonderheiten

### Verfahren

Der „Bielefelder Weg“ mit der umfassenden Beteiligung vieler örtlicher Akteure, die an der Erarbeitung und Finanzierung des Konzepts mitgewirkt haben, stellt eine Besonderheit dar. Die bereits vorhandenen Netzwerke innerhalb der Stadt konnten und können im Rahmen des weitergeführten „Forum Masterplan Wohnen“ vertieft und erweitert werden. Die Akteure vor Ort sehen sich als Kooperationspartner mit dem gemeinsamen Ziel, den Wohnstandort Bielefeld im Interesse aller zu stärken. Mit örtlichem Know-How und Praxiswissen haben sie die Konzepterstellung maßgeblich unterstützt.

### Politische und planerische Akzeptanz im Alltag

Das Konzept dient der Verwaltung und den örtlichen Wohnungsunternehmen als Arbeits- und Diskussionsgrundlage. Durch die Einbeziehung der Interessen von mehr als 40 örtlich aktiven Wohnungsmarktakeuren in die Konzepterstellung ist eine Bindung der Akteure an die verabschiedeten Leitlinien und Ziele entstanden.

Die politischen Gremien haben die Ergebnisse des Masterplans Wohnen, inklusive der wohnungspolitischen Leitlinien und der Qualitätskriterien für den geförderten Wohnungsbau, einstimmig beschlossen.

Das Konzept stellt somit ein effektives Planungs- und Steuerungsinstrument für kommunale Entscheidungen dar, an dem sich auch lokale Akteure im Rahmen ihrer Planungen orientieren können. Die Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau müssen berücksichtigt werden, um Wohnraumfördermittel beantragen zu können.

### Weiterführendes

[www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumw/](http://www.bielefeld.de/de/pbw/muw/mumw/)

### Ansprechpartner

Herr Hagedorn, Koordination Masterplan Wohnen, Stadt Bielefeld

☎ 0521/51-2748

✉ [jens.hagedorn@bielefeld.de](mailto:jens.hagedorn@bielefeld.de)

Herr Möller, Prokurist Baugenossenschaft Freie Scholle eG

☎ 0521/9888152

✉ [baugenossenschaft@freie-scholle.de](mailto:baugenossenschaft@freie-scholle.de)

Herr Müller, Geschäftsführer BGW Bielefelder Gemeinnützige

Wohnungsgesellschaft mbH

☎ 0521/8809202

✉ [mueller@bgw-bielefeld.de](mailto:mueller@bgw-bielefeld.de)

## LEVERKUSEN Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“

Konzept auf STADTEBENE	
<b>Initiator</b>	Verwaltung
<b>Erstellung</b>	Verwaltung
<b>Marktanalyse</b>	Ja
<b>Akteure</b>	Verwaltung, Wohnungswirtschaft
<b>Zielvorgaben</b>	Ja
<b>Handlungsempfehlungen</b>	Ja
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja
<b>Fortschreibung</b>	In der Regel jährlich



### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die kreisfreie Stadt Leverkusen mit 161.000 Einwohnern liegt in der attraktiven Rheinschiene zwischen Köln und Düsseldorf. Die Haushaltszahl ist in den letzten zehn Jahren leicht angestiegen und wird auch zukünftig nach aktuellen Prognosen leicht steigen.

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Leverkusen ausgeglichen. Eine Anspannung für das untere preisgünstige Marktsegment im Mietwohnungsmarkt wird aber immer deutlicher. Grund ist der Wegfall der Bindungen im Mietwohnungsbestand, der in Zukunft nicht mehr durch Neubauten kompensiert wird.

### Planerischer Kontext

Um Wohnungsmarktentwicklungstrends identifizieren und gegebenenfalls präventive Maßnahmen ergreifen zu können, wurde durch die Stadtverwaltung Leverkusen im Jahr 2000 erstmalig das Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ erarbeitet und die maßgeblichen Ziele durch den Stadtrat beschlossen.

### **Vorgehensweise**

Das Handlungsprogramm wird seitdem in der Regel jährlich im Rahmen eines Beteiligungsprozesses fortgeschrieben und um neue Schwerpunktthemen ergänzt. Die Fortschreibung des Handlungsprogramms sowie die Organisation von Arbeitsgruppen und einer jährlichen Fachtagung erfolgen durch die Verwaltung.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Die Wohnungsmarktanalyse (Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung) wird jährlich aktualisiert und um die quantitative und qualitative Analyse eines Schwerpunktthemas ergänzt. Vergangene Themen waren beispielsweise „Bestandspolitik Wohnen“, „Wohnen im Alter“ und „Zuwanderung und Wohnen in Leverkusen“.

### **Beteiligungsprozess**

Das Schwerpunktthema wird in der ersten Jahreshälfte durch eine Arbeitsgruppe mit Vertretern der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft sowie externen Fachleuten vorbereitet. In einer anschließenden Fachtagung mit weiteren Beteiligten der Fachöffentlichkeit werden Handlungsempfehlungen zum jeweiligen Thema erarbeitet.



*Fachtagung in Leverkusen*

### **Handlungsprogramm**

Die Ergebnisse werden von der Verwaltung aufgearbeitet und dokumentiert und fließen in das Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ ein.

### **Fortschreibung**

Es findet eine kontinuierliche Fortschreibung des Handlungsprogramms unter Einbeziehung örtlicher Wohnungsmarktakteure statt.

### **Chronologie**

Erstmalige Erstellung im Jahr 2000 mit in der Regel jährlicher Fortschreibung

## Ziele

Neben der regelmäßigen Analyse des Wohnungsmarkts und der Identifikation und Bearbeitung von Entwicklungstrends soll mit dem Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ die Zusammenarbeit von Verwaltung und Wohnungswirtschaft und die gegenseitige Sensibilisierung für aktuelle Themen gestärkt werden. Ziel ist es, den Wohnungsmarkt Leverkusens zu stärken und in der Region weiter zu profilieren.



*Neubausiedlung Textar*

## Umsetzung

### Handlungsempfehlungen

Das Handlungsprogramm „Zukunft Wohnen in Leverkusen“ enthält Handlungsempfehlungen, wie z. B. behutsame Nachverdichtung, Modernisierung und altersgerechte Anpassung des Bestands, Imageaufwertung von unattraktiven Stadtteilen oder Förderung der Wohneigentumsbildung. Die Handlungsempfehlungen sind bei der Entwicklung von Maßnahmen zu beachten, sie werden je nach Schwerpunktthema jährlich ergänzt und aktualisiert.

### Maßnahmen

Als konkrete Maßnahmen werden zu den jeweiligen Schwerpunktthemen möglichst zeitnah Pilotprojekte umgesetzt. Damit erfolgt eine erste praktische Anwendung der aufgezeigten Handlungsempfehlungen.

### Projekte

Beispielhafte Projekte mit Vorbildcharakter sind:

- Passivhaus-Siedlung in Leverkusen-Schlebusch
- Niedrigenergiehäuser am Leimbacher Berg
- Einführung eines kommunalen Bodenmanagements
- Ermittlung des Bedarfes an altengerechten Wohnformen in Leverkusen auf Stadtteilebene in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Soziales
- Beratung von Investoren im Bereich altengerechtes Wohnen

## Besonderheiten

### Verfahren

Durch die kooperative Erarbeitung des Handlungskonzepts werden Netzwerke innerhalb der Stadt zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren gefestigt und so ein stetiger Wissenstransfer begünstigt. Das Handlungsprogramm wird in erster Linie für den verwaltungsinternen Gebrauch verwendet und soll der Wohnungswirtschaft einen Überblick über die Wohnungsmarktsituation in Leverkusen vermitteln.



*Neubauf Flächen in Hitdorf*

### Politische und planerische Akzeptanz im Alltag

Das Konzept wird in der Regel einstimmig vom Stadtrat beschlossen. Da die Konzepterstellung kontinuierlich erfolgt und aktuelle Trends zeitnah aufgegriffen werden, ist eine hohe Akzeptanz in der Wohnungswirtschaft festzustellen.

### Weiterführendes

Keine Homepage zum Handlungsprogramm vorhanden.

### Ansprechpartner

Herr Dr. Zerweck, Amtsleitung Generelle Planung, Stadt Leverkusen

☎ 0214/406-6120

✉ [daniel.zerweck@stadt.leverkusen.de](mailto:daniel.zerweck@stadt.leverkusen.de)

Frau Trösser, RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH

☎ 02171/90550

✉ [info@ris-immobilien.de](mailto:info@ris-immobilien.de)

Herr Winands, Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Verein Leverkusen und Umgebung e.V.

☎ 02171/299-95

✉ [info@hausundgrund-leverkusen.de](mailto:info@hausundgrund-leverkusen.de)

## MARL „Handlungskonzept Wohnen“

Konzept auf STADTEBENE	
<b>Initiator</b>	Verwaltung
<b>Erstellung</b>	Gutachter
<b>Marktanalyse</b>	Ja
<b>Akteure</b>	Verwaltung, Wohnungsunternehmen
<b>Zielvorgaben</b>	In Erstellung
<b>Handlungsempfehlungen</b>	In Erstellung
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	In Erstellung
<b>Fortschreibung</b>	Geplant



### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die kreisangehörige Stadt Marl mit 89.000 Einwohnern hat seit 1999 starke Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen. In den letzten Jahren betrug der jährliche Bevölkerungsrückgang zwischen 500 und 800 Personen, im Jahr 2008 waren es sogar über 1.000 Einwohner. Bis 2025 wird ein Bevölkerungsrückgang um 15 % auf 75.000 Einwohner prognostiziert. Der Wohnungsmarkt ist ausgeglichen, weist aber bereits erste Entspannungstendenzen auf.

### Planerischer Kontext

Die Stadt Marl wird ohne Gegensteuerung ihre Stellung als attraktiver Wohnstandort verlieren. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Zahlen ist eine dramatische Entwicklung mit erheblichen Auswirkungen für die gesamte Stadtentwicklung absehbar. Damit die vorhandenen Infrastrukturen auch langfristig gesichert werden können, ist es erforderlich, die zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Rahmen der Möglichkeiten zu steuern. In Marl bestehen Bebauungspläne für rund 30 geplante Baugebiete mit einem Potenzial von 3.000 Wohneinheiten, die unter dem Vorzeichen des Wachstumsparadigmas erstellt wurden. Die Umsetzungsfähigkeit soll im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen überprüft werden.

In den Jahren 2003 bis 2004 wurde eine quantitative Wohnungsbedarfsanalyse erstellt und 2008 um soziale Aspekte durch den städtischen Demografiebericht ergänzt. Beide werden im „Handlungskonzept Wohnen“ berücksichtigt.

### **Vorgehensweise**

Das kommunale „Handlungskonzept Wohnen“ befindet sich noch in der Aufstellung. Es vertieft das Integrierte Stadtentwicklungskonzept und soll vor allem qualitative Aussagen zum Themenbereich Wohnen enthalten. Trotz der angespannten Haushaltslage wurde die Erstellung des Handlungskonzepts Wohnen aufgrund der Bedeutung für die Verwaltung durch den Stadtrat außerplanmäßig beschlossen.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Durch eine Wanderungsmotivbefragung von 3.000 Haushalten sollen die Motive und Strukturen der Wandernden erhoben werden, um Maßnahmen zur Stärkung des Wohnstandorts abzuleiten. Das „Handlungskonzept Wohnen“ soll auch untersuchen, wie mit noch nicht erschlossenen Baugebieten unter Schrumpfbedingungen umgegangen werden kann. Daher wird im Rahmen der Analyse für jedes Baugebiet eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzungsfähigkeit erstellt. Bestehende Bebauungspläne werden vor dem Hintergrund sich abzeichnender Bedarfe angepasst. Mit dem Ziel der Innenentwicklung werden bestehende Baulücken- und Bestandspotenziale erhoben, um Alternativen zur „grünen Wiese“ für die Politik aufzeigen zu können.

### **Beteiligungsprozess**

Es ist ein kooperatives Verfahren unter Beteiligung der Wohnungsmarkttakteure (Wohnungswirtschaft, Sparkassen) und den Akteuren der Stadtentwicklung vorgesehen. Zusätzlich soll eine Steuerungsgruppe aus Verwaltung, Gutachter und Akteuren installiert werden. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne klassischer Bürgerbeteiligung ist nicht vorgesehen.



*Marler Rathaus*

### **Handlungskonzept**

Die Positionierung als Wohnstandort gegenüber umliegenden Kommunen, Konzepte für Bestandsanpassungen, Flächenmanagement und die Ermittlung der Bedarfe einzelner Zielgruppen sowie entsprechender Maßnahmen sind als weitere Inhalte des Konzepts vorgesehen. Auf diese Weise soll ein umfassendes Bild der Wohnungsmarktsituation, Handlungsansätze und mögliche Maßnahmen aufgezeigt werden.

### **Fortschreibung**

Das Konzept soll in fünf Jahren fortgeschrieben werden. Die Methode zur Durchführung einer Erfolgskontrolle soll noch entwickelt werden.



*Wohnhügel aus den 1960er Jahren*

### **Chronologie**

Konzepterstellung 2009 bis 2010

### **Ziele**

Das Konzept soll die Politik, vor dem Hintergrund der negativen Bevölkerungsentwicklung, für die Innenentwicklung sensibilisieren und als Arbeits- und Diskussionsgrundlage innerhalb der Verwaltung gegenüber Externen dienen. Es soll ermittelt werden, welche Wohnangebote qualitativ und quantitativ in den nächsten Jahren benötigt werden. Durch die Ermittlung von Zielgruppen und deren Bedarfen möchte sich Marl als Wohnstandort neu positionieren und entsprechende Angebote in Konkurrenz zu Nachbarstädten bereitstellen.

### **Umsetzung**

Das Konzept befindet sich noch in der Erstellung, es sind noch keine Handlungsempfehlungen, Maßnahmen oder Projekte bekannt.

## **Besonderheiten**

### **Verfahren**

Die Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungsunternehmen ist schwer einzuschätzen. Diese treffen in der Regel keine Aussagen zum Leerstand, zur Bewohnerstruktur oder speziellen Probleme gegenüber anderen Akteuren. Es wird daher angestrebt, die entsprechenden Daten über einen anonymen Fragebogen bzw. vertrauliche Gespräche zu erheben.

### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Zwischen der Verwaltung und den politischen Akteuren besteht große Übereinstimmung darüber, dass die Fortschreibung der vorhandenen Wohnungsmarkanalyse und Erarbeitung eines Handlungskonzepts Wohnen in Marl vorgenommen werden muss.

### **Weiterführendes**

Noch keine Homepage zum „Handlungskonzept Wohnen“ vorhanden.

### **Ansprechpartner**

Herr Cepa, Leiter Stadtentwicklung, Stadt Marl

☎ 02365/99-6101

✉ [helmut.cepa@marl.de](mailto:helmut.cepa@marl.de)

## RHEDA-WIEDENBRÜCK „Gefördertes Wohnen in Rheda-Wiedenbrück“

Konzept auf STADTEBENE		Analyse Wohnungsmarktsegment "Gefördertes Wohnen"
Initiator	Verwaltung	Gutachter
Erstellung	Gutachter	Konzepterstellung
Marktanalyse	Ja	Stadtverwaltung, Kreisverwaltung, örtliche Wohnungsmarktakteure und Gutachter
Akteure	Verwaltung, Wohnungsunternehmen	Beschluss
Zielvorgaben	Ja	Stadtrat
Handlungsempfehlungen	Ja	
Maßnahmen / Projekte	Ja	
Fortschreibung	Geplant	

### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die 47.000 Einwohner zählende Stadt Rheda-Wiedenbrück wird voraussichtlich bis 2020 eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt ausgeglichen, weist allerdings bereits im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus Defizite auf. Die Nachfrage von Ein- und Zwei-Personenhaushalten nimmt weiter zu, der Bedarf von Vier-Personenhaushalten kann bereits jetzt nicht ausreichend gedeckt werden.

Bis 2020 reduziert sich der belegungsgebundene Wohnungsbestand von 1.300 auf 800 Wohneinheiten, so dass sich zusätzlicher Bedarf ergibt. Über 60 % der belegungsgebundenen Wohnungen wurden vor 1970 errichtet und belasten mit ihren relativ hohen Wohnnebenkosten (insb. Heizkosten) den privaten Haushalt zusätzlich.

### Planerischer Kontext

Die Nachfrage nach Wohnungen im preisgünstigen Segment besteht insbesondere in Wiedenbrück. Die überwiegende Zahl der geförderten Wohnungen liegt hingegen in Rheda. Die Angebots- und Nachfragepräferenzen im preiswerten Segment sollten mit dem Konzept „Gefördertes Wohnen in Rheda-Wiedenbrück“ ermittelt und durch entsprechende Flächenausweisungen abgestimmt werden.

## **Vorgehensweise**

### **Wohnungsmarktanalyse**

Das Handlungskonzept „Gefördertes Wohnen in Rheda-Wiedenbrück“ beschränkt sich auf die Betrachtung des Themenfeldes öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die Analyse beschreibt die gegenwärtige Situation für einzelne Nachfragegruppen und stellt die gegenwärtigen Angebotsstrukturen dar.

### **Beteiligungsprozess**

Die Wohnungswirtschaft wurde bei der Konzepterstellung über Expertengespräche beteiligt. Während des Erstellungsprozesses wurde die Politik umfassend informiert.

### **Handlungskonzept**

Im Konzeptteil wurden für verschiedene Nachfragegruppen „Kleine Haushalte“, „Senioren“ und „Haushalte mit Kindern“ Standortkriterien zum Wohnumfeld und zu Infrastrukturangeboten definiert. Es erfolgte eine Anwendung der Kriterien auf acht Standorte in der Stadt, die anschließend als „geeignet“ oder „eingeschränkt geeignet“ für die jeweiligen Nachfragergruppen eingestuft wurden.

### **Fortschreibung**

Das Konzept soll fortgeschrieben werden. Die Erfolgskontrolle wird zweimal jährlich durch ein verwaltungsinternes Arbeitstreffen mit den am Erstellungsprozess beteiligten Ressorts erfolgen.

### **Chronologie**

Erstellung des Konzepts 2007 bis 2008



*Geförderter Wohnungsbau in der  
Fritz-Burmann-Straße*

## Ziele

Das Konzept ist als verwaltungsinterne Arbeitsgrundlage für Bauleitplan- und Bewilligungsverfahren gut geeignet und soll die Notwendigkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus der kommunalen Politik deutlich machen. Folgende Ziele wurden festgelegt:

- Das Angebot an preiswerten kleinen Wohnungen ist durch Neubau und Bestandsentwicklung zu erweitern
- Die sozialräumlichen Konsequenzen der Verschiebungen im preiswerten Segment sind zu beobachten und zu prüfen
- Der öffentlich geförderte Neubau ist auf die Zielgruppen Senioren-Haushalte, Haushalte mit Kindern und kleine Haushalte auszurichten



*Geeignete Standorte für Haushalte mit Kindern*

## Umsetzung

### Handlungsempfehlungen

Das Konzept enthält Empfehlungen zu geeigneten Standorten für den sozialen Wohnungsbau für bestimmte Zielgruppen. Es wurden Fördermittel aufgezeigt, die zur Erweiterung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus genutzt werden können.

### Maßnahmen

Die Stadt strebt die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen an, auf denen energiesparende und preiswerte Wohnungen mit Hilfe von Wohnraumfördermitteln entstehen sollen.

Im Rahmen der Erstellung wurden Potenzialflächen identifiziert, die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet sind. Diese mögliche Nutzung soll in den Bauleitplänen (Fortschreibung / Aufstellung) berücksichtigt werden. Ebenso werden die Handlungsempfehlungen als weiteres Prüfkriterium in die Bauleitplan- und Bewilligungsverfahren integriert.

### Projekte

Für die öffentliche Förderung privater Baumaßnahmen bzw. für die Bewilligung öffentlicher Mittel ist das Handlungskonzept eine gute Grundlage. Gegenwärtig werden auf Grundlage des Konzepts je zwei Bauvorhaben in Rheda und Wiedenbrück mit Landesförderung gebaut.

Weitere öffentlich geförderte Wohnungsbauvorhaben sind derzeit in der planerischen Diskussion.

*Geförderter Wohnungsbau in der Brentanostraße*



### Besonderheiten

#### Verfahren

Es wurde eine Bestandsaufnahme der öffentlich geförderten Mietwohnungen in Rheda-Wiedenbrück mit Blick in die Zukunft und Hinweisen auf die Notwendigkeit der Beachtung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus im Bauleitplanverfahren erstellt.

Sozial geförderter Wohnungsbau ist bisher wegen der Tatsache, dass sich keiner der betrachteten Standorte im Eigentum der Stadt befindet und daher auch keine Zugriffsrechte bestehen, und aufgrund der hohen Grundstückskosten auf diesen Standorten nur bedingt realisierbar. Aufgrund der Studie sind die Grundstückspreise zum Teil gestiegen, da einzelne Standorte nun durch ein externes Gutachten das Prädikat „geeignet“ erhalten haben.

### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Das Konzept dient vorrangig als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung im Bauleitplanverfahren. Der Stellenwert des öffentlich geförderten Wohnungsbaus konnte in der Politik nachhaltig gesteigert werden. Die Akzeptanz des Konzepts ist in der Wohnungswirtschaft sehr hoch. Die Ausweisung von konkreten Standorten, die für den öffentlich geförderten Wohnungsneubau in Betracht kommen, gewährt eine hohe Planungssicherheit für potenzielle Investoren.

### **Weiterführendes**

[www5.rheda-wiedenbrueck.de/medien/bindata/studie.pdf](http://www5.rheda-wiedenbrueck.de/medien/bindata/studie.pdf)

### **Ansprechpartner**

Herr Klenner, Abteilung Wohnraumförderung, Stadt Rheda-Wiedenbrück

☎ 05242/963-322      ✉ willi.klenner@gt-net.de

Herr Gabler, Abteilung Wohnbauförderung, Stadt Rheda-Wiedenbrück

☎ 05242/963-321      ✉ denis.gabler@gt-net.de

Herr Vollmer, Fachbereichsleiter allg. Bauverwaltung, Stadt Rheda-Wiedenbrück

☎ 05242/963-346      ✉ franz.vollmer@gt-net.de

## WESEL „Wohnen in Wesel“

Konzept auf STADTEBENE	
Initiator	Verwaltung
Erstellung	Gutachter
Marktanalyse	Ja
Akteure	Verwaltung, Wohnungswirtschaft
Zielvorgaben	Ja
Handlungsempfehlungen	Ja
Maßnahmen / Projekte	Ja
Fortschreibung	Geplant



### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die kreisangehörige Stadt Wesel mit 61.500 Einwohnern verzeichnete in den letzten fünf Jahren einen leichten Bevölkerungsrückgang. Gleichzeitig ist die Anzahl der Personen über 65 Jahre um 2.700 angestiegen. Wesel wurde im 2. Weltkrieg zu 97 % zerstört und später vor allem in den 1950er und 1960er Jahren wieder aufgebaut. In diesen Wohnungsbeständen ist heute ein großer Sanierungsstau und Modernisierungsbedarf festzustellen. Der Wohnungsmarkt ist ausgeglichen.

### Planerischer Kontext

Die sozialen und demografischen Veränderungen waren Anlass für die Stadt Wesel und die zwei großen Weseler Wohnungsunternehmen, eine Wohnungsmarktanalyse zu erstellen, die einen gesamtstädtischen Überblick über die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarkts gibt. Das Handlungskonzept „Wohnen in Wesel“ soll Schwerpunkte einer zukunftsgerichteten Wohnsiedlungsflächen- und Wohnungspolitik in quantitativer und qualitativer Hinsicht vorgeben.

### Vorgehensweise

Das Handlungskonzept wurde von der Fachstelle Wohnen der Stadt Wesel initiiert. An der Finanzierung des Konzepts haben sich neben der Stadt Wesel Unternehmen der örtlichen Wohnungswirtschaft beteiligt.

### Wohnungsmarktanalyse

Das Handlungskonzept „Wohnen in Wesel“ enthält eine umfassende Wohnungsmarktanalyse und eine Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose. Mit der

Bewertung und Gewichtung verschiedener Kriterien (z. B. Wohnungsbestand, Wohnumfeld, Infrastruktur) der Weseler Stadtteile wurde ein Stadtteilranking, mit einem besonderen Fokus auf die Innenstadt, gebildet. Die Ergebnisse des Stadtteilrankings sollen den Akteuren Handlungsfelder innerhalb der Stadtentwicklungspolitik aufzeigen, um gezielt einzelne Maßnahmen erarbeiten und umsetzen zu können.



*Seniorenwohnanlage Isselstraße*

### **Kooperative Konzepterarbeitung**

In gemeinsamen Sitzungen des Gutachterbüros mit Vertretern der Wohnungsunternehmen und der Verwaltung und in einer internen Projektgruppe mit Vertretern verschiedener Ressorts wurden Ideen entwickelt und in das Konzept eingebracht.

### **Handlungskonzept**

Im Konzept „Wohnen in Wesel“ wurden die fünf Handlungsfelder Gesamtmarkt, Wohnungsbestand, Sozialer Wohnungsbau, Wohnen im Alter und Eigentumsbildung betrachtet und hierzu Handlungsempfehlungen entwickelt. Die Empfehlungen wurden thematisch und zeitlich geordnet.

### **Fortschreibung**

Das Konzept ist fortschreibungsfähig. Die Fortschreibung ist nach Ablauf des Umsetzungszeitraums von zehn Jahren vorgesehen. Angestrebt ist eine Aktualisierung der statistischen Daten und eine punktuelle Erweiterung um neue Themen und Trends. Eine Erfolgskontrolle hat bisher noch nicht stattgefunden und wird voraussichtlich durch eine kontinuierliche Umsetzungsdokumentation ersetzt.

### **Chronologie**

Konzepterstellung 2004 bis 2007

## Ziele

Die nach dem Krieg wieder aufgebaute Innenstadt soll attraktiver werden. Es ist eine hochwertige Wohnumfeldverbesserung insbesondere die qualitätvolle Gestaltung von Hof- und Grünflächen vorgesehen, um die Stadt im Allgemeinen und die Innenstadt im Besonderen als Wohnstandort gegenüber umliegenden Kommunen positionieren zu können.

## Umsetzung

Das Handlungskonzept befindet sich am Anfang der Umsetzung. Die Maßnahmen für die Innenstadt werden im Rahmen des Stadtumbau-West Programms gefördert.

## Handlungsempfehlungen

Es werden allgemeine Handlungsempfehlungen für die Themenfelder genannt. Es sollen Neubau- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich initiiert und umgesetzt werden. Ebenso soll der Bestand aufgewertet und an neue Bedarfe angepasst werden.



*Wohn- und Geschäftshaus*

## Maßnahmen

Ein nach Handlungsbereichen und Umsetzungszeiträumen gegliederter Katalog aller Maßnahmen dient als Arbeitsgrundlage. Die beteiligten Wohnungsunternehmen sind im Ergebnis auch Adressaten einiger Maßnahmen.

## Projekte

Die Stadt hat bisher zwei Projekte als Anschubfinanzierung durchgeführt, um damit gewünschte Vorhaben durch private Eigentümer zu initiieren:

- Aktivierung der Eigentümer durch Informationsmaterial zur Modernisierung / Sanierung

- Kostenloser Kostenvoranschlag für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen für private Eigentümer



*Willibrordi-Dom*

### **Besonderheiten**

#### **Verfahren**

Das Handlungskonzept wurde durch die Verwaltung initiiert und durch zwei örtliche Wohnungsunternehmen finanziell unterstützt. Mit den Akteuren wurden kooperativ Handlungsempfehlungen und Maßnahmen erarbeitet, die durch die beteiligten Akteure umzusetzen sind.

#### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Die Akzeptanz in der Verwaltung und den beiden beteiligten Wohnungsunternehmen ist groß. Die Politik hat das Konzept beschlossen. Auch Privateigentümer zeigen eine große Bereitschaft, die vorgeschlagenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen.

#### **Weiterführendes**

Keine Homepage zum Konzept vorhanden.

#### **Ansprechpartner**

Frau Scholten, Fachstelle Wohnen, Stadt Wesel

☎ 0281/203-2415

✉ [dagmar.scholten@wesel.de](mailto:dagmar.scholten@wesel.de)

## WITTEN „Masterplan Wohnen“

Konzept auf STADTEBENE		
<b>Initiator</b>	Politik	"Masterplan Wohnen" Aufstellungsbeschluss Stadtrat
<b>Erstellung</b>	Gutachter	Lenkungsgruppe Verwaltung, Bürgermeister, Stadtbaurat
<b>Marktanalyse</b>	Ja	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt Verwaltung, Politik
<b>Akteure</b>	Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Verbände, Bürger, Kreditinstitute	Analyse und Prognose Gutachter
<b>Zielvorgaben</b>	Ja	Einbindung in den Prozess zum Stadtentwicklungskonzept "Unser Witten 2020" Öffentliche Veranstaltungen und Stadteintrahmenplanungen Wohnungsmarktakeure, Fachöffentlichkeit, Bürger
<b>Handlungsempfehlungen</b>	Ja	Handlungsfelder und Empfehlungen Verwaltung, Gutachter
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja	Fortschreibung und Erfolgskontrolle Verwaltung
<b>Fortschreibung</b>	Geplant	

### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die knapp 100.000 Einwohner zählende Stadt Witten hat seit 1993 jährliche Bevölkerungsverluste von 250 bis 500 Einwohnern zu verzeichnen. Eine Trendumkehr ist nicht zu erwarten, da die Stadt nach einer aktuellen Prognose bis 2020 weitere 7.500 Einwohner verlieren wird. Aufgrund der Nachfrage nach neuen Wohnformen, der Haushaltsverkleinerung und des Wohnungsabgangs besteht dennoch bis 2020 ein Bedarf von rund 1.700 neuen Wohneinheiten. Der Wohnungsmarkt ist ausgeglichen.

### Planerischer Kontext

Der „Masterplan Wohnen“ ist ein sektoraler Teilplan, der in die breit angelegte ämter- und dezernatsübergreifende Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts „Unser Witten 2020“ eingebunden war.

### Vorgehensweise

Im Jahr 2004 wurde der Ratsbeschluss gefasst, bis 2008 ein Stadtentwicklungskonzept und bis 2009 einen daraus abgeleiteten neuen Flächennutzungsplan zu erstellen. Mit der Erstellung von „Unser Witten 2020“ wurde im gleichen Jahr durch die Einsetzung einer ämter- und dezernatsübergreifenden Projektgruppe begonnen.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Der „Masterplan Wohnen“ beinhaltet eine ausführliche Wohnungsmarktanalyse sowie eine Bevölkerungsprognose. Zusätzlich wurde eine detaillierte Standort- und Quartiersbewertung vorgenommen.

### **Beteiligungsprozess**

Die örtliche Wohnungswirtschaft wurde in den Erstellungsprozess des Konzepts eingebunden. Die Bürger wurden intensiv im Rahmen von Stadtteilwerkstätten einbezogen. Zu hohe Erwartungen wurden mit dem Hinweis auf die finanzielle Situation bereits zu Beginn relativiert. Aus diesem Grund wurde jeder Vorschlag nach dem Raster „Wünschenswert“ / „Denkbar“ / „Umsetzbar“ genauer untersucht.

Um den ambitionierten Zeitplan einzuhalten, wurde zur Abstimmung der Ergebnisse ein Lenkungsausschuss (Bürgermeisterin, Stadtbaurat, Fachvertreter und die Projektleitung) einberufen. Die Politik wurde im Rahmen eines Begleitgremiums zur normalen Ausschussarbeit fortlaufend und zeitnah über den jeweiligen Stand des Prozesses unterrichtet.

### **Handlungskonzept**

Den Hauptteil des Masterplans Wohnen bilden die sechs Themenbereiche „Gesamtmarkt“, „soziale Wohnraumförderung“, „Wohnungsneubau“, „Eigentumsbildung“, „Wohnbaulandpolitik“ und „Wohnen im Alter“, für die gesamtstädtische Handlungsempfehlungen formuliert wurden.

### **Fortschreibung**

Eine punktuelle und zeitnahe Fortschreibung des Konzepts und das Aufgreifen neuer Instrumente (z. B. Eigentümerstandortgemeinschaften, Förderung neuer Wohnformen) sind geplant. Anhand weniger noch zu entwickelnder Indikatoren soll eine Erfolgskontrolle stattfinden. Die einzelnen Projekte werden hinsichtlich ihres Zwischenstands untersucht. Bei Umsetzungshemmnissen werden neue Lösungswege entwickelt.

### **Chronologie**

Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts 2005 bis 2008

### **Ziele**

Ziel der Erstellung des Konzepts war die umfängliche Integration der Wohnungsmarkt- in die Stadtentwicklungspolitik und die Übernahme der Empfehlungen in

tägliches Handeln. Die Konkurrenzsituation zu den Nachbarstädten macht es notwendig, sich durch ein qualitativ hochwertiges und differenziertes Wohnungsangebot als Wohnstandort neu zu profilieren.

Entwicklungsziele für den Wittener Wohnungsmarkt sind unter anderem die Erhaltung der Funktionsfähigkeit auch bei abnehmender Bevölkerung, die Schaffung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung für ältere Haushalte durch Wohnungsanpassung sowie Neubau und die Integration von Personen mit unterschiedlicher ethnischer sowie kultureller Herkunft. Außerdem soll die Innenstadt als urbaner Wohnstandort qualitativ weiterentwickelt werden und eine behutsame Entwicklung der Stadtteile unter Wahrung des vorhandenen, eigenständigen Charakters und Schutz vorhandener Qualitäten erfolgen.



*Neubau Preinsholz*

### **Umsetzung**

Nach der Verabschiedung des Masterplans Wohnen durch den Stadtrat sollen die Ergebnisse unter dem Vorbehalt der finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt sukzessive umgesetzt werden. Die Planungsbehörde der Stadt ist dazu aufgefordert, die verabschiedeten Wohnungsmarktleitlinien bei Baugenehmigungen und Bebauungsplänen als Prüfkriterien einzusetzen.

### **Handlungsempfehlungen**

Das Konzept enthält gesamtstädtische Handlungsempfehlungen, wie z. B. Erneuerung des Wohnungsbestands aus den 1950er bis 1970er Jahren, Schaffung eines differenzierten Eigenheimangebots, Entwicklung von alternativen, kostensparenden sowie ökologisch nachhaltigen Bauweisen, Bereitstellung differenzierter Mietangebote für alle Zielgruppen und die Weiterentwicklung des Angebots für das Wohnen im Alter.

## Maßnahmen

Innerhalb des Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ wurden allgemeingültige, jedoch auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene gesamtstädtische Maßnahmen für die Stadt, für Wohnungsunternehmen und für private Eigentümer vorgeschlagen.

## Projekte

Einige Projekte wurden bereits vor Fertigstellung des Konzepts initiiert. Sie beachten die verabschiedeten Leitlinien. Dazu gehören:

- Die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle für Interessierte an gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- Soziale Stadt Annen
- Wohnanlage Preinsholz der Siedlungsgesellschaft Witten mbH
- Das Projekt „Ein Zuhause Schaffen - gemeinsam Zukunft schaffen“ eine Senioren-Wohngemeinschaft der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG



*Entwurf Sinnesgarten*

## Besonderheiten

### Verfahren

Das Stadtentwicklungskonzept mit dem „Masterplan Wohnen“ wurde innerhalb eines ressortübergreifenden Prozesses erstellt. Die Koordinierungsstelle für den gesamten Prozess war direkt der Bürgermeisterin untergeordnet, so dass über mehrere Jahre eine hohe Priorität für dieses Vorhaben gewährleistet war. Der Erstellungsprozess des Stadtentwicklungskonzepts war von einer intensiven

Bürgerbeteiligung geprägt und stellt ein gutes Beispiel für die Partizipation von Bürgern dar.

### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Der „Masterplan Wohnen“ wird als Orientierungs- und Arbeitsgrundlage von der Verwaltung, der Politik und den Wohnungsmarktakeuren genutzt. In einem regelmäßig tagenden Initiativkreis Wohnen wird der Vernetzungs- und Kommunikationsgedanke des Masterplans Wohnen nachhaltig fortgeführt.



*Blick über Witten*

### **Weiterführendes**

[www.witten.de/Stadtentwicklung.14501.0.html](http://www.witten.de/Stadtentwicklung.14501.0.html)

### **Ansprechpartner**

Herr Hiltrop, Stv. Amtsleiter für Statistik, Stadtentwicklung und Wahlen, Stadt Witten

☎ 02302/581-1201

✉ [ralph.hiltrop@stadt-witten.de](mailto:ralph.hiltrop@stadt-witten.de)

Herr Neitzel, InWIS GmbH

☎ 0234/89034-17

✉ [michael.neitzel@inwis.de](mailto:michael.neitzel@inwis.de)

## KREFELD „Stadtumbau West – Innenstadt Krefeld“

Konzept auf STADTEBENE		
Initiator	Verwaltung	Phase I: Grundlagen und Analyse
Erstellung	Gutachter	Aufklosterveranstaltung Arbeitskreis "Städtebauliche Entwicklung" Lenkungsgruppe "Entwicklungsgruppe Innenstadt" 1. Bürgerwerkstatt "Ideenkonferenz"
Marktanalyse	Ja	Gutachter, Verwaltung
Akteure	Verwaltung, Politik, Bürger, Interessens- verbände	Phase II: Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen
Zielvorgaben	Ja	Strukturkonzept   Städtebauliches Konzept Arbeitskreis und Lenkungsgruppe 2. Bürgerwerkstatt "Zukunftskonferenz" Perspektivenwerkstätten
Handlungsempfehlungen	Ja	Gutachter, Verwaltung
Maßnahmen / Projekte	Ja	Phase III: Strategien und Umsetzung
Fortschreibung	Ja	Arbeitskreis und Lenkungsgruppe Gutachter
		Umsetzung der Maßnahmen
		Stadt, Eigentümer, Schulen, Gestaltungsbeirat, Vereine, Sporkasse, Quartiermanagement, Arbeitskreis Wohnungsmarkt, etc.
		Beschluss
		Rat
		Jährliche Fortschreibung
		Gutachter, Verwaltung

### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die kreisfreie Stadt Krefeld wird bis 2025 etwa 10.000 ihrer 240.000 Einwohner verlieren. Insbesondere die Innenstadt ist von unterschiedlichen Problemlagen betroffen. Über 80 % der Wohnungen sind vor 1960 gebaut worden und weisen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe auf. Daneben sind 85 % der Wohnungen kleiner als 80 Quadratmeter, so dass die Bedarfe z. B. von Familien oftmals nicht erfüllt werden können. Die Wohnumfeldqualität ist durch eine hohe bauliche Dichte und wenige Freiflächen, die zum Teil erhebliche gestalterische Mängel aufweisen, geprägt. Aufgrund dieser Defizite sind die Mieten in der Innenstadt sehr niedrig, so dass sich hier zunehmend sozial benachteiligte Gruppen konzentrieren.

### Planerischer Kontext

Die Krefelder Innenstadt mit ihren vielfältigen Problemen wurde 2006 in das Stadtumbau West-Programm aufgenommen. Im Rahmen dessen wurde das städtebauliche Handlungskonzept für die Innenstadt Krefelds mit einem besonderen Fokus auf das Themenfeld Wohnen erarbeitet. Deshalb erfüllt das Stadtumbaukonzept auch die Anforderungen eines kommunalen Handlungskonzepts ‚Wohnen‘.

## Vorgehensweise

### Analyse

Aufgrund der Heterogenität der Innenstadt wurde das Gebiet in acht Quartiere unterteilt, für die jeweils separate Analysen in den Bereichen Städtebau, Wohnen und Handel durchgeführt wurden. Eine sehr ausführliche Wohnungsmarktanalyse zeigt die facettenreichen Problemlagen und Lösungsansätze in der Innenstadt auf.

### Kooperative Konzepterarbeitung

Gemeinsam mit Vertretern der Verwaltung und der Politik, Anwohnern und weiteren örtlichen Akteuren wurden in einem kooperativen Verfahren die Problemlagen analysiert und Lösungsvorschläge erarbeitet. Die Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer war dabei sehr hoch. Die Belange der Bürger, insbesondere der sozial benachteiligten Gruppen, wurden aufgrund mangelnder Beteiligung von Einzelpersonen durch Bürgerinitiativen oder Interessensverbände wahrgenommen.



*Ideenkonferenz in Krefeld*

### Leitlinien und Maßnahmenkonzept

Aufbauend auf dem detaillierten Grundlagenteil des Konzepts wurden unter Berücksichtigung bestehender Leitbilder und Konzepte der Stadt Krefeld elf Leitlinien entwickelt. Hieraus wurde ein konkretes Maßnahmen- und Durchführungskonzept erarbeitet. Für jede Maßnahme werden die Priorität der Umsetzung, die zu beteiligenden Akteure, der Finanzierungsträger und der Finanzierungsumfang aufgeführt.

### Fortschreibung

Während des Umsetzungszeitraums ist die Fortschreibung des Konzepts jährlich vorgesehen. Dabei soll insbesondere die Priorität der einzelnen Maßnahmen überprüft werden. Eine Erfolgskontrolle ist bisher nicht vorgesehen.

## Chronologie

Konzepterstellung 2007 bis 2009, Umsetzung 2010 bis 2020

### Ziele

Das Konzept zielt darauf ab, die spezifischen Missstände und Probleme der Krefelder Innenstadt zu beheben. Ziele sind die Schaffung neuer Wohnformen (z. B. altengerechtes Wohnen), die Aufwertung und Umnutzung von Bestandsgebäuden, die Aufwertung des öffentlichen Raums und eine qualitativ hochwertige Gestaltung von privaten Haus-, Hof- und Gartenflächen.

### Umsetzung

Die intensive Begleitung des Stadtumbauprozesses durch die Verwaltung begünstigt die zeitnahe Umsetzung der Maßnahmen. Da viele Maßnahmen durch private Eigentümer umgesetzt werden müssen und eine hohe Akzeptanz der Anwohner für die geplanten Baumaßnahmen notwendig ist, wird die Öffentlichkeit bei allen Planungs- und Umsetzungsschritten intensiv einbezogen

### Handlungsempfehlungen

Das Konzept enthält fünf gesamtstädtische Handlungsfelder, die auf Quartiers-ebene spezifiziert wurden. Folgende Themenfelder wurden betrachtet: Stadtgrundriss und Stadtbild, Qualitätsoffensive und Wohnumfeld, Wohnen, Soziales, Handel und Gewerbe.

### Maßnahmen

Für die einzelnen Quartiere wurden konkrete Maßnahmen entwickelt, die den Handlungsfeldern zugeordnet sind. Diese richten sich sowohl an die Stadt als auch an private Grundeigentümer und Investoren. Pro Quartier sollen zunächst ein bis zwei Leuchtturmprojekte durchgeführt werden.

Das Investitionsvolumen für alle Maßnahmen beträgt 114 Mio. Euro, hiervon sollen 102 Mio. Euro durch private Eigentümer und Bauherren getragen werden. Die restlichen 12 Mio. Euro sollen über Eigenmittel der Stadt Krefeld und aus Mitteln der Städtebau- und Wohnraumförderung finanziert werden.

### Projekte

Die Umsetzung der Projekte ist davon abhängig, ob Privateigentümer in großem Umfang bereit sind, in die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu investieren. Hierüber können gegenwärtig noch keine Aussagen getroffen werden. Die Stadt plant die Einstellung von Quartiersmanagern, die die

privaten Eigentümer über Fördermöglichkeiten der geplanten Maßnahmen informieren. Zusätzlich soll ein Expertenteam gebildet werden, das die Hauseigentümer zu technischen Sanierungs- und Modernisierungsfragen umfassend berät. Bisher realisierte Projekte:

- Umbau Willy-Gödenbach-Platz
- Spielplatz an der Lohstraße



*Willy-Gödenbach-Platz*

## **Besonderheiten**

### **Verfahren**

Das Handlungskonzept wurde in einem offenen und dialogorientierten Partizipationsprozess erstellt. Trotz der mehrmonatigen Verzögerung durch die intensive Beteiligung war der Erstellungsprozess insgesamt sehr erfolgreich.

### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Das Handlungskonzept ‚Wohnen‘ ist in das übergeordnete Verfahren des Stadtumbauprozesses im Programm „Stadtumbau West“ integriert und wurde vom Rat beschlossen. Die angestrebte finanzielle Beteiligung durch Private zeigt bei Gelingen auf, wie finanzschwache Kommunen kooperativ städtebauliche Leitbilder ‚Wohnen‘ mit privaten Eigentümern entwickeln und umsetzen können.

### **Weiterführendes**

[www.krefeld.de/C12574810046E7EA/0/7E7D30952E0CE827C12574B0004FC992](http://www.krefeld.de/C12574810046E7EA/0/7E7D30952E0CE827C12574B0004FC992)

### **Ansprechpartner**

Herr Dr. Böttges, Regionalplanung und räumliche Entwicklung, Stadt Krefeld

☎ 02151/86-3713

✉ [dr.k-w.boettges@krefeld.de](mailto:dr.k-w.boettges@krefeld.de)

Herr Ströhmann, Bürgerinitiative „Rund um St. Josef“

☎ 02151/843840

✉ [j.stroehmann@bi-krefeld.de](mailto:j.stroehmann@bi-krefeld.de)

## VIERSEN „Handlungskonzept Wohnen für den historischen Stadtkern Dülken“

Konzept auf QUARTIERSEBENE		
<b>Initiator</b>	Bürger, Verwaltung, Politik	Analyse Handlungskonzept Wohnen Gutachter
<b>Erstellung</b>	Gutachter	Lenkungsgruppe Zielentwicklung, Koordination der Aktivitäten Verwaltung, Ortsbürgermeister und Stellvertreter
<b>Marktanalyse</b>	Eingeschränkt	Arbeitsgruppe Konkretisierung der Maßnahmen Mitglieder der Lenkungsgruppe und weiteren Mitarbeitern aus der Verwaltung
<b>Akteure</b>	Bürger, Verwaltung, Politik	Beteiligung von Eigentümern und Bürgern
<b>Zielvorgaben</b>	Ja	Kontinuierliche Fortführung des Prozesses Verwaltung, Gutachter
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja	
<b>Fortschreibung</b>	Ja	

### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die Stadt Viersen mit 76.000 Einwohnern wird bis 2020 rund 4.000 Einwohner verlieren, wobei der Stadtteil Dülken (21.000 Einwohner) mit einem Rückgang von fast 1.900 Einwohnern besonders betroffen ist.

Insbesondere das Zentrum von Dülken (1.800 Einwohner) weist strukturelle Defizite auf, die auf den gesamten Stadtteil ausstrahlen. Dort konzentrieren sich leerstehende Geschäfte und sanierungsbedürftige Wohnungen, die überwiegend von einkommensschwachen Personenkreisen bewohnt werden. Aufgrund der vielfältigen Probleme war die Investitionsbereitschaft der Eigentümer bislang für notwendige Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gering.

### Planerischer Kontext

Im Jahr 2007 wurde ein Stadtmarketingprozess für den Stadtteil Dülken durchgeführt. Aufgrund der besonderen Problemlage richtete sich der räumliche Focus im Ergebnis auf den historischen Stadtkern. Ab dem Jahr 2008 wurde der Stadtmarketingprozess durch das „Handlungskonzept Wohnen für den historischen Stadtkern Dülken“ ergänzt.

### Vorgehensweise

Entscheidend für die Vorgehensweise war das Interesse, sehr zügig umsetzungsorientierte Aktivitäten zu starten. Durch die in den Stadtmarketingprozess einbezogenen Bürger bestand eine entsprechende Erwartungshaltung.

### **Wohnungsmarktanalyse**

Aufgrund der Vorkenntnisse der beteiligten Akteure (Ortsbürgermeister, Verwaltung, Akteure aus dem Stadtteil), die in der Lenkungsgruppe aktiv waren, zeigt die Situationsanalyse kurz und prägnant die Probleme und Entwicklungen der Dülkener Innenstadt auf.

### **Beteiligungsprozess**

Wesentlich für die Umsetzung des Handlungskonzepts ist die Ansprache und Aktivierung der Immobilieneigentümer und anderer Interessierter. Dabei handelt es sich um eine große Bandbreite von kommunikativen Maßnahmen, um die Akteure für die Entwicklungschancen zu sensibilisieren, dabei deren immobilienwirtschaftliche Selbstverantwortung zu stärken und sie mit Beratungs- und Informationsangeboten zu unterstützen.



*Sitzungstermin Lenkungsgruppe*

### **Handlungskonzept**

Im Rahmen der Konzepterstellung haben die Lenkungs- und die Arbeitsgruppe Ziele formuliert und umsetzungsorientierte Maßnahmen entwickelt.

### **Fortschreibung**

Das Konzept ist fortschreibungsfähig. Es können jederzeit weitere Maßnahmen aufgenommen werden. Eine Erfolgskontrolle ist nicht vorgesehen. Es findet aber ein Informationsaustausch zwischen Verwaltung und den beteiligten Architekten und Akteuren vor Ort statt, wobei über Probleme bzw. Projektfortschritte bei der Umsetzung berichtet wird.

### **Chronologie**

Erstellungsprozess 2008 bis 2009, Umsetzung läuft

## Ziele

Die Dülkener Altstadt soll stabilisiert und entwickelt werden, damit diese im Wettbewerb der Wohnstandorte wieder konkurrenzfähig wird. Hierzu sollen die Qualitäten und Potenziale des Zentrums sichtbar gemacht werden, so dass auch die einzelnen Grundstücks- und Immobilieneigentümer in ihrer Investitionsbereitschaft gestärkt werden.

## Umsetzung

Das Handlungskonzept Wohnen ist vom Grundsatz her umsetzungsorientiert angelegt. Ausgehend hiervon werden unterschiedliche Maßnahmen und Projekte initiiert und koordiniert. Die Umsetzung der Projekte und Maßnahmen soll durch Bürger und private Eigentümer erfolgen, die bei der Beantragung von Fördermitteln organisatorisch durch die Verwaltung unterstützt werden. Insgesamt stehen 20.000 Euro für die Umsetzung der Maßnahmen zur Verfügung, die sich aus den Restmitteln des Stadtmarketingprozesses zusammensetzen.



*Übersicht der Maßnahmen in der Dülkener Innenstadt (s. Weiterführendes)*

## Maßnahmen und Projekte

*Identifizierung von Potenzialstandorten:* Die Identifizierung und Darstellung von Potenzialstandorten dient primär deren Vermarktung.

*Einzelne Baumaßnahmen:* Einzelne private Baumaßnahmen und im historischen Umfeld insbesondere die Sanierung stadtbildprägender Gebäude werden planerisch und beratend begleitet. Im Sinne eines Good-Practice-Gedanken werden gute Lösungen für die Öffentlichkeitsarbeit genutzt.

*Rahmenplan Melcherstiege:* Auf einer unmittelbar an den historischen Stadtkern angrenzenden Industriebrache werden ergänzende, innenstadtstärkende Nutzungen entwickelt. Dabei handelt es sich um neue Wohnformen, Freizeiteinrichtungen und einer großen Grünfläche, wie auch einer Zentralen Busumsteigestelle, die zu einer verbesserten Erreichbarkeit des Stadtkerns beiträgt

*Denkmalpflegeplan:* Der Denkmalpflegeplan stellt unter anderem beispielhafte Lösungen für den sensiblen Umgang mit historischen Fassaden zur Verfügung.

*Lichtkonzept:* Die Dülkener Lichtakzente zeigen für unterschiedliche stadträumliche Situationen auf, wie der öffentliche Raum mit gezielten Lichtinszenierungen gestaltet und die Qualität des abendlichen Umfeldes von Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel im historischen Stadtkern verbessert werden kann. Die Lichtakzente sollen mit Hilfe von Sponsoren realisiert werden.

*Internetportal „Wohnen und Leben im historischen Stadtkern Dülken“:* Informiert über die unterschiedlichen Aktivitäten rund um das Handlungskonzept ‚Wohnen‘ für den historischen Stadtkern Dülken.

*Veranstaltungsreihe Wohnen und Investieren in Dülken:* Die Aktivitäten sind immer wieder Anlass zu öffentlichen Veranstaltungen, zu denen gezielt interessierte Fachleute und Immobilieneigentümer eingeladen werden.

*Beratungsoffensive:* Ein Netzwerk von kooperierenden Architekten wurde aufgebaut, um interessierte Eigentümer im Rahmen eines Vor-Ort-Termins über Möglichkeiten der nachfragegerechten Weiterentwicklung ihrer Häuser zu beraten. Das Beratungsangebot wird auf der Basis eines Gutscheins beworben.

*ESG Mondhöfchen:* Der Zusammenschluss der Eigentümer im Quartier Mondhöfchen / Lange Straße zielt darauf, über eine Aufwertung des Blockinnenbereichs eine verbesserte Wohnqualität und Vermietbarkeit bzw. Wertstabilität der Immobilien zu erreichen. Das Projekt ist eingebunden in das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“.

*Dülken Entwicklungs AG:* Die aus der Bürgerschaft heraus entstandene Gründung zielt darauf, durch eigene immobileinwirtschaftliche Projekte stabilisierend auf den Stadtteil zu wirken. Ein Wohnungsbauvorhaben mit 11 Wohnungen im Bereich der ESG Mondhöfchen ist in Vorbereitung. Der erfolgreich anlaufende Verkauf von Geschäftsanteilen (Aktien) an Dülkener Bürger stärkt die Eigenkapi-

talbasis des Unternehmens und ist ein zusätzlicher Transmissionsriemen für eine bürgerschaftliche Verantwortung für die Altstadt. Der anlaufende Geschäftsbetrieb wird im Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ begleitet und auf Übertragbarkeit überprüft.

*Imagebroschüre:* Ergänzend zum bereits eingerichteten Internet-Portal ist eine Imagebroschüre für den historischen Stadtkern in Arbeit.

## **Besonderheiten**

### **Verfahren**

Da ein gemeinsames Problembewusstsein vorhanden war, wurde ein umsetzungsorientiertes Konzept von den Gutachtern mit der Verwaltung der Politik und den Akteuren im Quartier erarbeitet. Die Stadt initiiert die Maßnahmen durch geringen Kapitaleinsatz und löst damit Folgeinvestitionen aus.

### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Die Akzeptanz des Konzepts ist ausgesprochen hoch. Von allen beteiligten Akteuren wird die Umsetzung maßgeblich unterstützt.

## **Weiterführendes**

[www.viersen.de/C1257519002D75EF/html/BE9A596FACF14E8BC125751A004B9720?OpenDocument](http://www.viersen.de/C1257519002D75EF/html/BE9A596FACF14E8BC125751A004B9720?OpenDocument)

## **Ansprechpartner**

Frau Krätschmer, Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt Viersen

☎ 02162/101-284

✉ [stadtplanung@viersen.de](mailto:stadtplanung@viersen.de)

Herr Güdten, Fachbereichsleiter Soziales und Wohnen, Stadt Viersen

☎ 02162/101-299

✉ [wolfgang.guedden@viersen.de](mailto:wolfgang.guedden@viersen.de)

Herr Faller, Quaestio - Forschung & Beratung

☎ 0228/555 47 268

✉ [office@quaestio-fb.de](mailto:office@quaestio-fb.de)

## DUISBURG „Quartiersentwicklung in Duisburg-Neumühl“

### Konzept auf QUARTIERSEBENE

<b>Initiator</b>	Wohnungsunternehmen
<b>Erstellung</b>	Verwaltung, Wohnungsunternehmen
<b>Marktanalyse</b>	Ja
<b>Akteure</b>	Verwaltung, Wohnungsunternehmen
<b>Zielvorgaben</b>	Ja
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja
<b>Fortschreibung</b>	Nein



### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Duisburg, mit 493.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt Nordrhein-Westfalens, war in den vergangenen Jahren durch einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang geprägt und wird bis 2030 weitere 40.000 Einwohner verlieren. Der Wohnungsmarkt Duisburgs ist heute noch insgesamt ausgeglichen.

Der Stadtteil Neumühl zeigt die strukturellen Merkmale eines Stadtumbaugebietes mit einer in einigen Bereichen problematischen Alters- und Sozialstruktur sowie punktuellen Leerständen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Stadtteilportfolios sind Potenziale deutlich geworden, die zeigen, dass der Wohnstandort Neumühl durchaus nachgefragt wird. Ein privates Wohnungsunternehmen erwarb 2003 im Hochhausquartier von Duisburg-Neumühl 367 Wohneinheiten. Der Wohnungsbestand aus den 1970er Jahren, in dem über 43 % der Mieter älter als 60 Jahre sind, hat einen in Teilen nicht zeitgemäßen Ausstattungsstandard und weist Leerstände auf.

### Planerischer Kontext

Durch die Qualifizierung des hochverdichteten Wohnungsbestands soll ein Impuls für die zukünftige Entwicklung des gesamten Quartiers gegeben werden. Im Vorfeld der Konzepterstellung wurden zunächst durch die Verwaltung der Stadt Duisburg kommunale strategische Leitlinien für die Wohnungsmarktentwicklung der Stadt erarbeitet.

## **Vorgehensweise**

Auf Initiative des Wohnungsunternehmens wurde gemeinsam mit der Stadt Duisburg ein Handlungskonzept ‚Wohnen‘ für das Quartier erstellt.

## **Leitlinien und Wohnungsmarktanalyse**

Eine kleinräumige Analyse des Wohnungsbestands, des Leerstands, der Bevölkerungsentwicklung und der Sozialstruktur wurden von der Verwaltung erstellt. Analysiert wurden dabei auch die Wettbewerbsfähigkeit und die zu erwartende Nachfrageentwicklung des Quartiers.

## **Kooperative Konzepterarbeitung**

Im Rahmen der kooperativen Konzepterstellung haben die unterschiedlichen Fachbereiche der Verwaltung zu sozialen als auch zu planerischen Belangen des Konzepts intern abgestimmten Handlungsempfehlungen und Maßnahmen eingebracht.

## **Handlungskonzept**

Ein wesentlicher Baustein des Gesamtkonzepts war der Rückbau von 72 Wohnungen in den achtgeschossigen Gebäuden, um die Wohnungsüberhänge zu minimieren und gleichzeitig neue Qualitäten zu schaffen. Zu den Leitlinien gehörten der Verbleib der Mieter im Quartier zu bezahlbaren Konditionen und die Schaffung nachhaltiger Betreuungsangebote. Das Wohnungsunternehmen hat ein soziales Handlungskonzept entwickelt, um Nachbarschaften zu stärken und Serviceleistungen bis hin zur Pflege anzubieten.

## **Fortschreibung**

Die Umsetzung der letzten Baumaßnahme mit 20 Pflgewohnplätzen und einem Kommunikationszentrum wird vorraussichtlich im Frühjahr 2010 abgeschlossen sein. In der dann folgenden Zeit soll das soziale Handlungskonzept umgesetzt werden.

## **Chronologie**

Erstellung des Handlungskonzepts 2006 bis 2007, Umsetzung 2008 bis 2010

## **Ziele**

Ziel ist die Qualifizierung und damit die Zukunftsfähigkeit der Bestände des Wohnungsunternehmens in Duisburg-Neumühl. Damit soll auch für die anderen Wohnungsunternehmen im Quartier ein Beispiel aufgezeigt werden, das zur Nachahmung anregt.

*Barrierefreies Wohnen in Duisburg-Neumühl*



**Umsetzung  
Maßnahmen**

Durch umfangreiche Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird lebenslanges Wohnen im Quartier ermöglicht. Dabei werden differenzierte Wohnbedürfnisse in verschiedenen Lebenslagen berücksichtigt. Die barriere- und schwellenfreien Wohnungen gewährleisten ein selbständiges Leben und damit einen langen Verbleib älterer Mieter in der Nachbarschaft. Durch ein in das Quartier integriertes Pflegezentrum mit 20 Betten können selbst pflegebedürftige Mieter in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben.

Insgesamt 72 Wohnungen werden zurückgebaut, 203 Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau mit erheblichem Aufwand umgebaut und 110 frei finanzierte Mietwohnungen modernisiert. Die gleichzeitige energetische Sanierung der Gebäude reduziert die Nebenkosten und die Energiebilanz der Wohnanlage insgesamt und leistet so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Neben den baulichen Maßnahmen soll der Nachbarschaftsgedanke gestärkt werden, damit bei Problemen auf ein Netz von Nachbarn vor Ort zurückgegriffen werden kann. Es werden soziale Projekte initiiert, welche die Eigenverantwortung (z. B. Nachbarschaftshilfe) im Quartier stärken und zielgruppenspezifische Betreuung gewährleisten (z. B. Ausbau von Serviceleistungen für ältere Mieter, Hausaufgabenbetreuung für Schüler).

**Projekte**

Im Jahr 2007 wurde mit der Modernisierung der frei finanzierten Mietwohnungen begonnen, die bereits 2008 wieder bezugsfertig waren. Der Abriss ist vollzogen, der Umbau der übrigen Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wurde im Jahr 2008 begonnen und konnte im Jahr 2009 abgeschlossen werden. Der Neubau des Generationenhauses mit den 20 geförderten Pflegewohnplätzen wird im Frühjahr 2010 fertiggestellt.

Folgende Einzelprojekte sollen im Quartier umgesetzt werden:

- Rückbau von Bestandsgebäuden
- Modernisierung von freifinanzierten barrierefreien Mietwohnungen
- Förderung von barrierefreien Wohnungen durch Neuschaffung im Bestand
- Neubau eines Generationenhauses und einer Pflegestation
- Bau und Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen
- Einbau von Aufzügen in sieben Wohngebäuden
- Barrierefreiheit im Wohnumfeld



*Mehrfamilienhaus nach dem Umbau*

### **Finanzierung**

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt ca. 27,5 Mio. Euro, von denen 12,5 Mio. Euro durch das Land gefördert werden. Auf Basis des Handlungskonzepts stellte das Land auch für den Abriss der Wohnungen Wohnraumfördermittel zur Verfügung. Die verbliebenen 15 Mio. Euro werden über Fördermittel der KfW-Bank, einen Eigenanteil des Wohnungsunternehmens und einen geringen Beitrag der Stadt Duisburg finanziert. Die Stadt erhält im Gegenzug rund 230 Belegungsrechte an modernisierten Wohnungen.

### **Besonderheiten**

#### **Verfahren**

Ein privates Wohnungsunternehmen erstellt in Kooperation mit der Stadt ein Handlungskonzept ‚Wohnen‘ für ein Quartier, um auf der Grundlage des integrierten Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ einen Wohnungsbestand von 367 Wohneinheiten zu qualifizieren. Die Stadt erhält im Gegenzug die Belegungsrechte.

### **Politische und planerische Akzeptanz im Alltag**

Der Umsetzungsprozess wird organisatorisch durch die Verwaltung begleitet. Die Stadt steht dem kooperativ mit dem Wohnungsunternehmen erarbeiteten Handlungskonzept positiv gegenüber, da die Maßnahmen auf der Basis gemeinsamer Leitlinien mit privatem Engagement umgesetzt werden können.

Aufbauend auf diesem Projekt möchte die Stadt ähnliche Konzepte mit weiteren Investoren in geeigneten Quartieren erarbeiten.

Zurzeit befindet sich ein Handlungskonzept ‚Wohnen‘ Duisburg 2027 auf gesamtstädtischer Ebene in Vorbereitung. Zielsetzung ist die Entwicklung von Strategien für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung mit ergänzenden Handlungsempfehlungen für die Ausgestaltung der Wohnraumförderung. Einer der Hauptansatzpunkte ist dabei die Kooperation mit den Eigentümern.

### **Weiterführendes**

[www.duisburg.de/news/102010100000229565.php](http://www.duisburg.de/news/102010100000229565.php)

### **Ansprechpartner**

Frau Bestgen-Schneebeck, Amt für Soziales und Wohnen, Stadt Duisburg

☎ 0203/283-3086

✉ [a.bestgen@stadt-duisburg.de](mailto:a.bestgen@stadt-duisburg.de)

Frau Daume, Sahle Wohnen GmbH & Co. KG

☎ 02571/81340

✉ [cornelia.daume@sahle.de](mailto:cornelia.daume@sahle.de)

## GREVENBROICH „Kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘“

Konzept auf QUARTIERSEBENE	
<b>Initiator</b>	Wohnungsunternehmen
<b>Erstellung</b>	Wohnungsunternehmen, Verwaltung, Architekt
<b>Marktanalyse</b>	Ja
<b>Akteure</b>	Wohnungsunternehmen, Verwaltung
<b>Zielvorgaben</b>	Ja
<b>Maßnahmen / Projekte</b>	Ja
<b>Fortschreibung</b>	Ja



### Wohnungswirtschaftlicher Kontext

Die kreisangehörige Stadt Grevenbroich mit 64.000 Einwohnern erwartet in den nächsten Jahren eine leicht positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Der Wohnungsmarkt ist ausgeglichen. Der demografische Wandel macht es notwendig, dass vor allem im Bestand neue nachfragegerechte Wohnformen geschaffen werden.

### Planerischer Kontext

Im Stadtteil Elsen ist die Bauverein Grevenbroich eG Eigentümerin eines Wohnquartiers aus den 1950er Jahren mit insgesamt 240 Wohneinheiten in 23 Gebäuden/Hausgruppen. Die Ausstattungen und Grundrisse der Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß. Daher ist geplant, alle Gebäude und Wohnungen energetisch zu sanieren und altersgerecht zu gestalten bzw. in Teilen durch Neubauten zu ersetzen. Um die Maßnahmen in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen, wurde auf Initiative des Wohnungsunternehmens ein kommunales Handlungskonzept ‚Wohnen‘ für dieses Wohnquartier als Modell für weitere Konzepte im Stadtgebiet aufgestellt.

### Vorgehensweise

Das Unternehmen finanzierte das Konzept und beteiligte sich maßgeblich an der Konzepterstellung.

### Wohnungsmarktanalyse

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Grevenbroichs war eine aktuelle Wohnungsmarktanalyse erstellt worden, die von der Stadtverwal-

tung zur Verfügung gestellt wurde. So konnte die städtische Situation detailliert dargestellt und mit den Ausgangsbedingungen im Quartier Elsen in Zusammenhang gebracht werden.

### **Kooperative Konzepterarbeitung**

Die Konzepterarbeitung erfolgte durch das Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit einem Architekten und in enger Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsressorts der Stadt. Das Handlungskonzept enthält neben einem gesamtstädtischen Leitbild die Maßnahmen, die den altersgerechten und energetischen Umbau des Quartiers Elsen vorsehen. Flankiert werden die baulichen Maßnahmen von Programmen zur Nachbarschaftshilfe.

### **Fortschreibung**

Das Handlungskonzept endet mit der letzten beabsichtigten Baumaßnahme im Jahr 2016. Während der Umsetzungsphase und auch darüber hinaus ist es fortschreibungsfähig und damit anpassbar an aktuelle Förderrichtlinien. Die Erfolgskontrolle wird von der bestehenden Arbeitsgruppe mit Vertretern des Wohnungsunternehmens und der Stadt sowie dem zuständigen Architekten durchgeführt.

### **Chronologie**

Konzepterarbeitung sechs Monate 2008 bis 2009, Umsetzungsphase 2009 bis 2016

### **Ziele**

Ziel des Handlungskonzepts ‚Wohnen‘ und des Wohnungsunternehmens ist die sozial verantwortliche und altersgerechte Wohnungsversorgung der Mieter im Quartier Elsen. Darüber hinaus enthält das kommunale Handlungskonzept ‚Wohnen‘ auch Ziele für ein Leitbild ‚Wohnen‘ der Stadt Grevenbroich.

### **Umsetzung**

#### **Maßnahmen**

Das Quartier Elsen soll altersgerecht umgebaut und energetisch saniert werden. Die Wohnungen werden schwellen- oder barrierefrei umgebaut, um nachfragegerechte Angebote für älter werdende Mieter anbieten zu können. Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte werden die Wohnungsgrößen zum Teil angepasst und ein neuer Typ „1-Personenwohnung“ geschaffen. Im Quartier soll die Nachbarschaftshilfe gezielt durch das Programm „Miteinander - Füreinander“ in Kooperation mit dem Diakonischen Werk gefördert werden. Das Wohnumfeld wird gezielt für die altersgerechte Nutzung aufgewertet, wodurch ein lebendiges und

lebenswertes innenstadtnahes Quartier geschaffen wird. Der ruhende Verkehr wird mit einem quartiersbezogenen Stellplatzmanagement geregelt.

Insgesamt werden innerhalb von sechs Jahren 154 Wohnungen grundlegend saniert. Weitere 60 Neubauwohnungen ersetzen den Rückbau der ältesten, nicht umbaufähigen Gebäude. Die Mieter wurden mit Hilfe von Informationsbroschüren und im Rahmen von Informationsveranstaltungen im Quartier frühzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert. Außerdem werden im Rahmen der Umsetzung Hilfen bei unbeabsichtigten Härten angeboten.



*Gebäude in der Hans-Sachs-Straße nach den Modernisierungsmaßnahmen*

## Projekte

- Abriss von 60 Wohneinheiten und Ersatz durch barrierefreie Neubauten
- Energetische Sanierung und Modernisierung von 154 Wohneinheiten im Bestand (26 WE sind aktuell bereits vollmodernisiert)
- Umzugsmanagement für betroffene Mieter
- Errichtung eines zentralen Gemeinschaftsraums
- Wohnumfeldverbesserungen (Stellplatzmanagement)

## Finanzierung

Das gesamte Investitionsvolumen beträgt ca. 20 Mio. Euro. Davon entfallen je eine Hälfte auf Neubaumaßnahmen und Sanierung bzw. Modernisierung. Die Neubaumaßnahmen wurden mit 4,5 Mio. Euro durch das Land gefördert, der Rest ist Eigenanteil des Unternehmens. Für die Sanierung bzw. Modernisierung (Barrierefreiheit u. energetischer Standard) sollen KfW-Darlehen in Anspruch genommen werden. Die Stadt Grevenbroich erhält durch die Landesförderung der Neubaumaßnahmen langfristige Belegungsrechte an mietpreisgebundenen Wohnungen.

## Besonderheiten

### Verfahren

Auf Initiative des kommunalverbundenen Wohnungsunternehmens wurde mit der Stadt ein gemeinsames Handlungskonzept ‚Wohnen‘ erstellt, das die Bedürfnisse beider Partner berücksichtigt. Die Einhaltung von Förderrichtlinien (Bund, Land) ermöglicht den altersgerechten Umbau im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

### Politische und planerische Akzeptanz im Alltag

Die Stadt Grevenbroich verfügt über keine eigenen Wohnungsbestände und ist daher an langfristigen Belegungsrechten interessiert. Für die Umsetzung des kommunalen Leitbilds Wohnen ist die Stadt auf Kooperationspartner aus der Wohnungswirtschaft angewiesen. Das Konzept ist auch aufgrund der kooperativen Konzeptentwicklung durch hohe Praxistauglichkeit gekennzeichnet. Für ein kleines Quartier wurden umsetzungsfähige Maßnahmen konzipiert, die durch das planende Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Die frühzeitige Information der Mieter sichert die Akzeptanz der mehrjährigen Baumaßnahmen. Das Projekt soll als Vorbild für weitere Wohnungsunternehmen in Grevenbroich dienen.



*Bestandsgebäude in der Umlandstraße*

### Weiterführendes

[www.bauverein-gv.de](http://www.bauverein-gv.de)

### Ansprechpartner

Herr Schotten, Vorstandsmitglied Bauverein Grevenbroich

☎ 02181/6509-29

✉ [info@bauverein-gv.de](mailto:info@bauverein-gv.de)

Herr Quasten, Architekt und Städteplaner

☎ 02181/6125

✉ [quasten-berger@t-online.de](mailto:quasten-berger@t-online.de)

Herr Hoffmann, Technischer Beigeordneter, Stadt Grevenbroich

☎ 02181/608-481

✉ [werner.hoffmann@grevenbroich.de](mailto:werner.hoffmann@grevenbroich.de)

### 3 Weitere kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘

#### **Fertiggestellt**

Gemeinde Reken  
Landeshauptstadt Düsseldorf  
Stadt Arnsberg  
Stadt Brakel  
Stadt Dortmund  
Stadt Gelsenkirchen  
Stadt Gladbeck  
Stadt Gummersbach  
Stadt Hamm  
Stadt Wuppertal

#### **Ansprechpartner**

Herr Kemper  
Herr Nowatius  
Frau Dräger-Möller  
Herr Düsenberg  
Herr Neuhaus  
Herr Horstmann  
Herr Hemmersbach  
Herr Risken  
Herr Muhle  
Herr Seck

#### **In Erstellung**

Stadt Aachen  
Stadt Bad Salzuflen  
Stadt Bochum  
Stadt Hattingen  
Stadt Lemgo  
Stadt Velbert  
Stadt Wülfrath

#### **Ansprechpartner**

Frau Reinholz  
Frau Brinckmann  
Herr Loke  
Herr Homann  
Herr Weber  
Herr Jobst  
Frau Singh

#### **In Vorbereitung**

Stadt Ahaus  
Stadt Coesfeld  
Stadt Gevelsberg  
Stadt Hagen  
Stadt Kamen  
Stadt Köln  
Stadt Lünen  
Stadt Oberhausen  
Stadt Plettenberg  
Stadt Werne

#### **Ansprechpartner**

Herr Tacke  
Herr Backes  
Frau Hieber  
Frau Korn  
Herr Dörlemann  
Herr König  
Frau Lötschert  
Herr Dittberner  
Herr Engelkemeier  
Herr Bülte

# Impressum

## Herausgabe und Vertrieb

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
[broschueren@mbv.nrw.de](mailto:broschueren@mbv.nrw.de)  
[www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer **W-415** (per Fax, E-Mail oder Postkarte) an:

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH  
Am Henselsgraben 3  
41470 Neuss  
Telefax: 02131/9234-699  
E-Mail: [mbv@gwn-neuss.de](mailto:mbv@gwn-neuss.de)

## Redaktion

Karl-Heinz Cremers  
Barbara Joeres  
Michael Kramp

## Bearbeitung und Gestaltung

GEWOS  
Institut für Stadt-, Regional- und ,  
Wohnforschung GmbH  
Maurienstraße 5  
22305 Hamburg  
[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

Ministerium für Bauen und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
Fon: +49 (0)211 3843-0  
Fax: +49 (0)211 3843-9005

[broschueren@mbv.nrw.de](mailto:broschueren@mbv.nrw.de)

