

Handlungskonzept Wohnen

und was die Stadt Bochum daraus macht

Das Handlungskonzept Wohnen (HKW) will die folgenden Fragen für die Stadt Bochum beantworten:

- Wie wollen wir zukünftig wohnen?
- Wie entwickelt sich die Bevölkerung in Bochum?
- Wie groß ist der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren?
- Welche Arten von Wohnungen werden besonders gebraucht?

Sieht man sich das HKW einmal etwas genauer an, stellt man fest, dass insbesondere die Beantwortung der Frage nach dem zukünftigen Bedarf an Wohnungen auf einer Reihe von Annahmen basiert:

Während u.a. der Regionalverband Ruhr und Wegweiser Kommune für Bochum sinkende Bevölkerungszahlen für die nächsten Jahrzehnte prognostizieren, rechnet sich das HKW Chancen aus, in den nächsten Jahren Familien aus den Nachbarstädten abwerben und im großen Stil in Bochum angesiedelt zu könnten.

Bevölkerungsprognosen			
Quelle \ Jahr	2020	2025	2030
Wegweiser Kommune	353.370	346.380	339.010
Regionalverband Ruhr	360.066	357.620	354.143
HKW ¹⁾	370.000	372.000	372.000

1) Bevölkerungswachstumsvariante 3 aufgrund der Annahme des Zuzugs von Studierenden, jungen Beschäftigten, Senioren und Familien aus den Nachbarstädten

Das HKW schätzt auf Grundlage der ohnehin schon ambitionierten Bevölkerungswachstumsprognose einen Wohnbedarf von 800 Wohneinheiten pro Jahr – 200 davon mit Mitteln der Wohnraumförderung, um der Abnahme am belegungsgebundenen Wohnraum sowie der Zunahme im unteren Preissegment effektiv entgegen zu wirken.

Weiter geht das HKW davon aus, dass knapp die Hälfte des Bedarfs durch Sanierung und Modernisierung von leerstandsbedrohten Wohneinheiten gedeckt werden kann.

Nicht aufgegriffen wird die Frage, was mit dem freigewordenen Wohnraum der von 1998 bis 2013 um ca. 22.370 Personen rückläufigen Bevölkerung geschehen ist. Nimmt man an, dass im Zeitraum 1998 bis 2010 im Durchschnitt 5 Personen pro Wohneinheit wohnten, stünden rein rechnerisch 5.950 Wohneinheiten zur Umnutzung zur Verfügung.

Bevölkerungswachstumsvarianten des Handlungskonzepts Wohnen
 Variante 1: unbeeinflusste Entwicklung
 Variante 2: Zuzüge von Auszubildende, Studierende, junge Beschäftigte, Familien, Senioren.
 Variante 3: Zuzüge der Variante 2 + weitere Zuzüge aus den Nachbarstädten durch familiengerechtes Wohnen

Wohneinheiten (WE)	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsentwicklung							
Handlungskonzept Wohnen (HKW)							
Variante 1					-465	-4.000	-3.000
Variante 2					1.535	1.000	0
Variante 3					2.535	2.000	0
gem. HKW, S. 47 benötigte WE für Variante 3							
Mehrfamilienhäusern					815	503	416
Ein- und Zweifamilienhäusern					295	223	159
Bevölkerungsentwicklung							
IST-Zahlen Stadt Bochum	-18.545	-11.185	2.769	2.268			
Annahme Personen / WE	5	5	2	1,87			
WE	-3709	-2237	1385	1213			-3349 freie Wohneinheiten

Immobilien - Wegwerfgesellschaft

Die Erkenntnis des HKW, dass Wohnraum im Bestand mangels Anpassung an die sich ändernden Anforderungen der Wohnungssuchenden in den nächsten Jahren zum Leerstand von Übermorgen werden könnte, wird von der Stadt Bochum ignoriert. Im Ausschuss für Planung und Grundstücke wurde am 03.07.2018 im Zusammenhang mit einem Bericht über die verhaltene Inanspruchnahme von Fördermitteln zur Sanierung von Altbauwohnungen die mündliche Anfrage gestellt, ob die Stadt Bochum die Eigentümer von in Frage kommenden Mietwohnungen über die Gefahr des Leerstands und über die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln informiert geantwortet, dass sich die Vermieter darum schon selbst kümmern müssten.

Durch die verstärkte Neubautätigkeit wird eine spürbare Verjüngung des Wohnungsbestands einsetzen und es werden neue Wohnstandards geschaffen, die im Bestand (unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit) häufig nicht oder nur bedingt zu erreichen sind. Allerdings ist durch den zusätzlichen Neubau kurz- bis mittelfristig mit einem Anstieg des Leerstands bei nicht mehr marktgängigen Wohnungen im Bestand zu rechnen. Durch die Gefahr des Leerfallens steigt wiederum der Druck auf die Eigentümer, in eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnraums zu investieren. Standortangepasste Neubau- und Sanierungsmaßnahmen können positive Impulse für die Entwicklung des jeweiligen Quartiers setzen und teils räumlichen Entmischungstendenzen entgegenwirken.

Quelle: Handlungskonzept Wohnen, S 50

Auch im Entwurf für einen Beschluss zu Schaffung von neuem Wohnraum (Beschlussvorlage Nr. 2081415) ignoriert die Stadt Bochum die Möglichkeit, durch bedarfsgerechte Sanierung oder Vollsanieung für die Zukunft fit zu machen. Vorgeschlagen wird der Neubau von Wohnsiedlungen auf vorgenutzten Brachflächen oder auf der „grünen Wiese“:

	mittelfristig		langfristig	
	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
vorgenutzte Brachflächen	10	22,6 ha		
Grün- und Freiflächen	14	41,0 ha	4	8,2 ha
teils / teils	6	34,8 ha		

Der Verdacht liegt nahe, dass es einfacher ist, Großinvestoren für Neubaumaßnahmen auf großen Brachflächen zu gewinnen, statt eine Vielzahl punktueller Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen im Bochumer Stadtgebiet durchführen zu lassen:

- Ein Architektenbüro wird beauftragt Varianten für Ein- und Mehrfamilienhäuser zu planen.
Da Bauland rar wird, werden „Scheiblettenhäuser“ geplant.
- Anschließend startet ein effektiver Bauprozess, in dem die verschiedenen Gewerke – vom Tiefbau, über Trockenbau bis hin zum Fliesenleger - das Neubaugebiet ohne störende Anfahrten bearbeiten können. Auch die Vermarktung wird ein Prozess der kleinen Wege!

Nachhaltiges Bauen geht anders: Aufgrund der mangelnden Barrierefreiheit der Wohnhäuser auf möglichst kleiner Grundfläche können die Immobilienkäufer von heute ihre Immobilie im Alter nicht mehr selbst bewohnen. Auf der Strecke bleiben die Vermieter, die heute verpassen, ihre Mietwohnungen an den sich ändernden Bedarf anzupassen und die Bochumer Freiflächen mit unübersehbaren ökologischen Folgen, denn schon heute zählt Bochum mit einem Versiegelungsgrad von über 70 % zu den am dichtesten bebauten Städten des Ruhrgebietes.

Ist das verantwortungsvolle Haushalten mit der immer rarer werdenden, ökologisch bedeutsamen Ressource „Freifläche“, die mit schützenswerten Böden, Versickerungsfläche für Regenwasser und Klimafunktionen wichtige Aufgaben für die Bochumer Bürger übernimmt?



BOCHUM



Handlungskonzept Wohnen Bochum

Zusammenfassung

Quelle: Handlungskonzept Wohnen, Bochum

- Herausgegeben von der Stadt Bochum im Februar 2018
- In Kooperation mit empirica ag

Das Handlungskonzept Wohnen will die folgenden Fragen für die Stadt Bochum beantworten:

- Wie wollen wir zukünftig wohnen?
- Wie entwickelt sich die Bevölkerung in Bochum?
- Wie groß ist der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren?
- Welche Arten von Wohnungen werden besonders gebraucht?



Ergebnisse zum Bestand der Wohnungen

- Der Wohnungsbestand in Bochum ist alt.
- Fast 60 % der Wohnungen wurden zwischen 1949 und 1978 gebaut.
- Viele Wohnungen entsprechen in Hinsicht auf energetischen Aspekten und Ausstattung nicht den aktuellen Anforderungen.
- Ca. 78 % der Wohneinheiten befinden sich in Mehrgeschossigen Gebäuden.
- Ca. 2,5 % der marktaktiven Wohnungen stehen leer.

Wem gehören die Wohnungen in Bochum?

- Ca. 50 % gehören Privatpersonen.
- Ca. 25 % gehören Wohneigentümergeinschaften.
- Ca. 20 % gehören Wohnungsunternehmen und –genossenschaften.



Zielgruppen

Zielgruppen des Wohnungsmarktes	Ansprüche
Starterhaushalte (Studierende und Auszubildende)	<ul style="list-style-type: none">• der größte Teil dieser Zielgruppe kann und möchte Mieten bis zu 400 € / Monat bezahlen
Familien	<ul style="list-style-type: none">• mind. vier Zimmer• familien-/kindgerechtes Umfeld• KiTas und Grundschulen im nahen Umfeld• Einfamilienhäuser
Einkommensstarke Ein- u. Zweipersonenhaushalte	<ul style="list-style-type: none">• Exklusivität• Gute Wohnlage• Freizeit und Kultureinrichtungen in der Nähe <p>Hohe Relevant für Neubaugebiete</p>
Senioren (älter 60 Jahre / 28% der Gesamtbevölkerung)	<ul style="list-style-type: none">• erhöhte oder hohe Anforderung an Barrierearmut / -freiheit• Bindung an Umgebung durch Familie, bekannte Wege und Einrichtungen• Umzugsmotive: Verkleinerung Wohnfläche, Standortoptimierung, Kostenreduzierung• 50% der Senioren, die Ihr Einfamilienhaus verkaufen, kaufen eine Eigentumswohnung



Zielgruppen

Zielgruppen des Wohnungsmarktes	Ansprüche
Einkommensschwache Haushalte <ul style="list-style-type: none">• Ein- und Zweipersonenhaushalte• Starterhaushalte• Senioren• Familien / Alleinerziehende	<ul style="list-style-type: none">• niedrige Mieten
Geflüchtete	<ul style="list-style-type: none">• niedrige Mieten• Nähe zu Mitgliedern des eigenen Kulturkreises
Gemeinschaftsorientierte Haushalte	<ul style="list-style-type: none">• alternative Modelle, gemeinschaftlich aber selbstständig zu wohnen

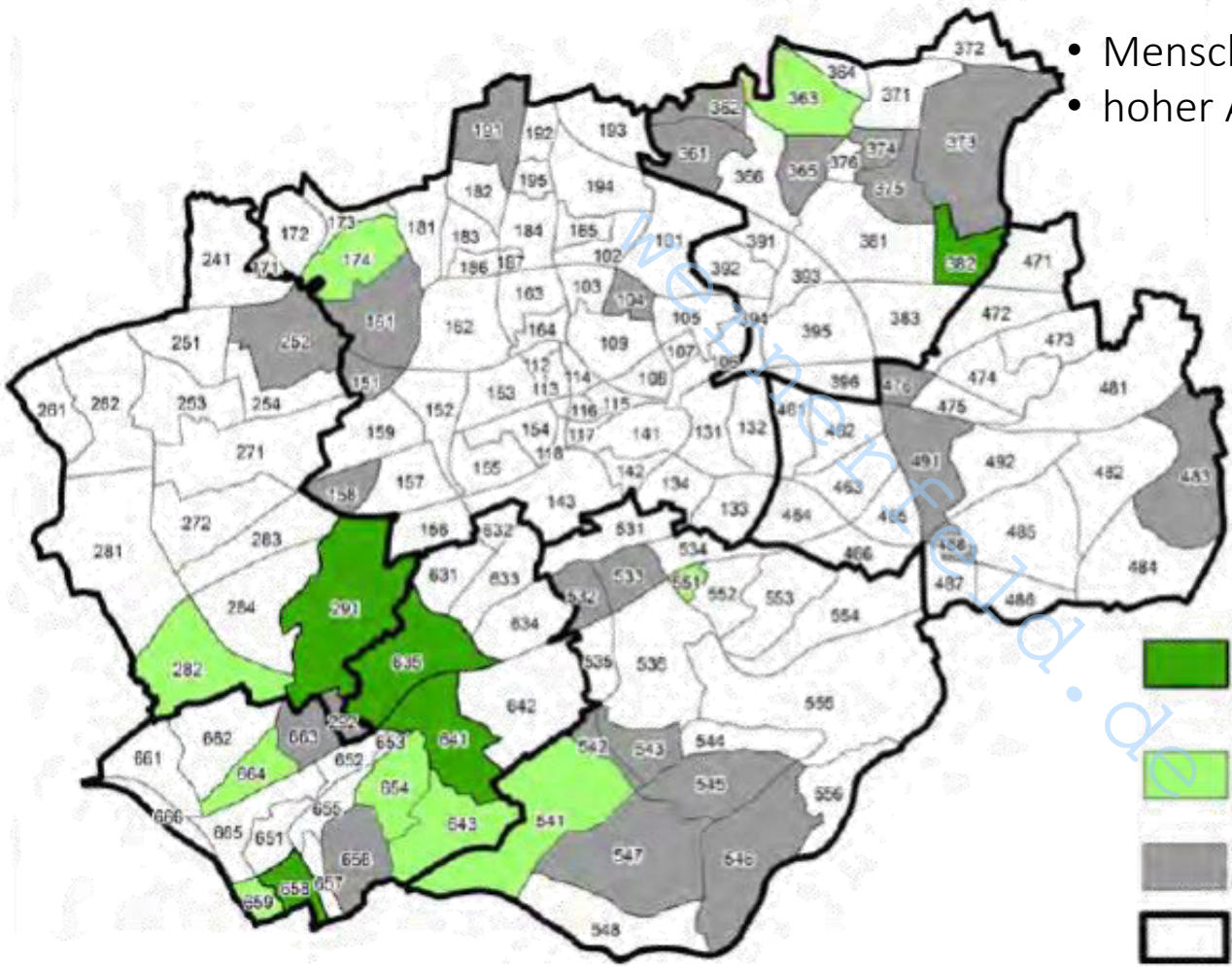


Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum



Fokusraum: Alternde Einfamilienhaushalte

- Menschen älter als 60 Jahre
- hoher Anteil Einpersonenhaushalte



Einfamilienhausgebiete mit Überalterung ...

- ... besonderer Fokus / $\geq 40\%$
- ... erweiterter Fokus / $\geq 30\%$

Ein- und Zweifamilienhäuser (keine Fokussierung)

Stadtbezirke

Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung

S 39, Handlungskonzept Wohnen

empirica



Fokusraum: Alternde Einfamilienhaushalte

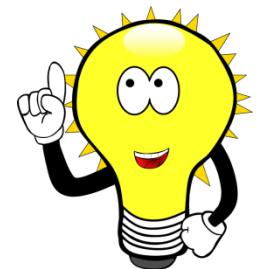
- Menschen älter als 60 Jahre
- hoher Anteil Einpersonenhaushalte

Vor dem Hintergrund der Beobachtung, dass viele alte Menschen ihre Immobilie nicht aufgeben und nicht aus ihrem gewohnten Umfeld wegziehen möchten, könnten Konzepte entwickelt werden, ...

- ... in bestehenden Einfamilienhäuser je nach Größe eine oder zwei weitere eigenständige Wohnungen (ggf. rückbaufähig) zu realisieren.
- ... diesen Umbau zu fördern.
- ... für Mieter, Vermieter und ggf. Erben attraktive Mietmodelle auf zu setzen.
- ... die neuen Wohnungen bevorzugt an junge Menschen günstig zu vermieten, die als Gegenleistung die älteren Menschen z.B. bei der Instandhaltung von Gebäude und Garten unterstützen.

Vorteile

- Schaffung von günstigen Mietraum.
- Gegensteuerung der Überalterung von Stadtteilen
- alte Menschen können (länger) in ihrem gewohnten Umfeld wohnen.

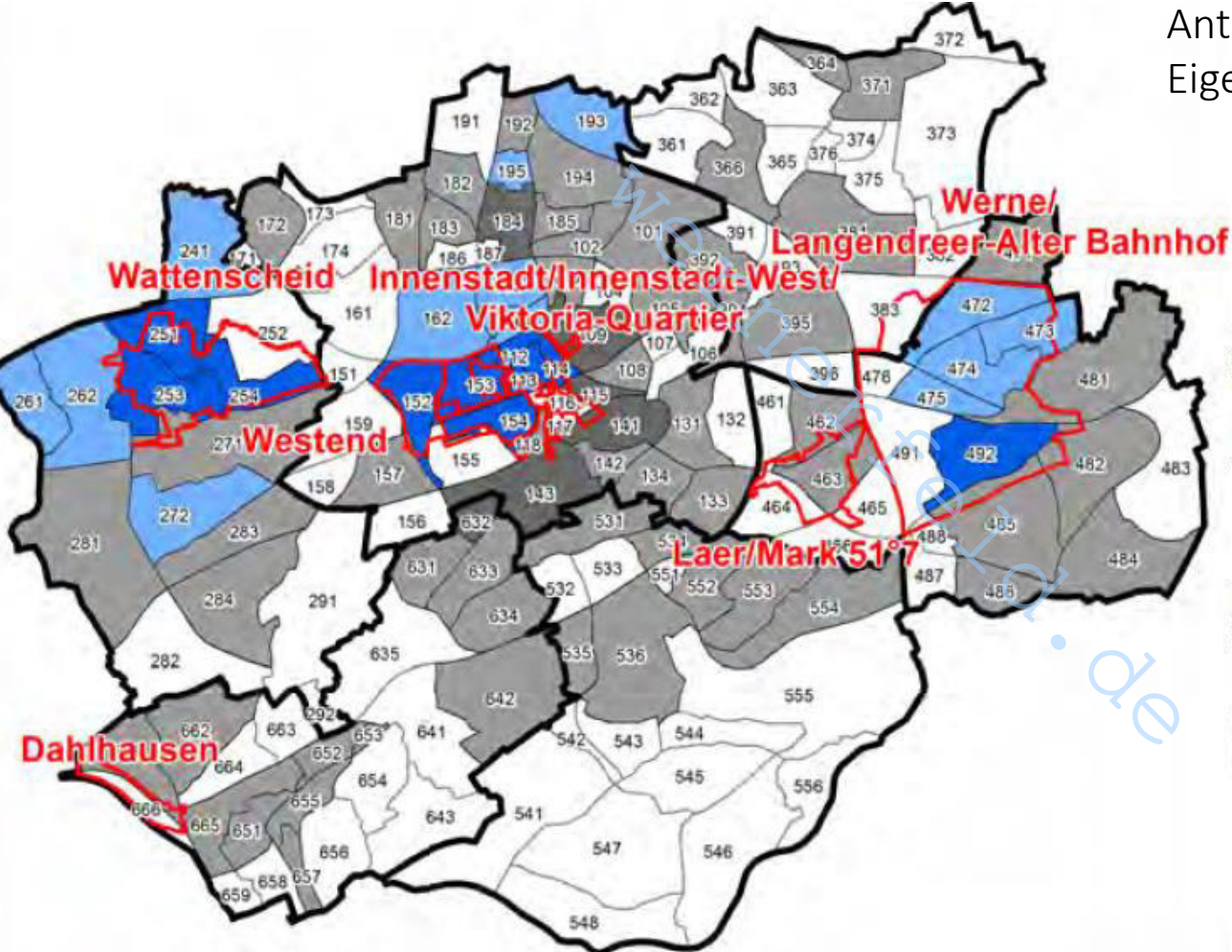


Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum



Fokusraum: Gebiete mit Investitionsbedarf

Anteil selbstnutzender Eigentümer < 30%



Investitionsbedarf ...

... besonderer Fokus

... erweiterter Fokus

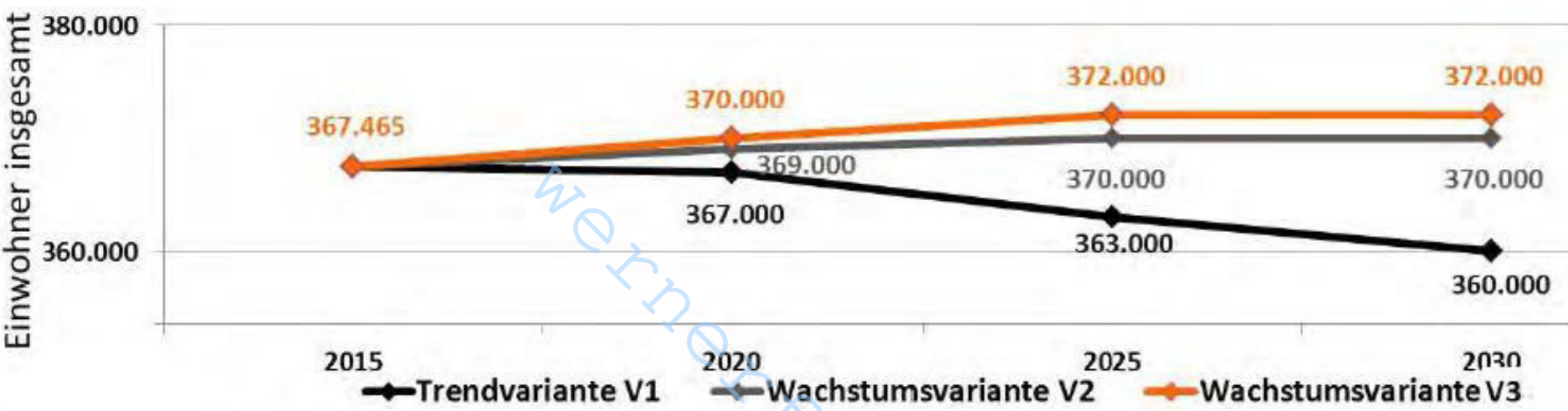
... Geschosswohn-ungen (kein Fokus)

... Mischwohn-ungen (kein Fokus)

Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung S 40, Handlungskonzept Wohnen empirica



Bevölkerungsprognose

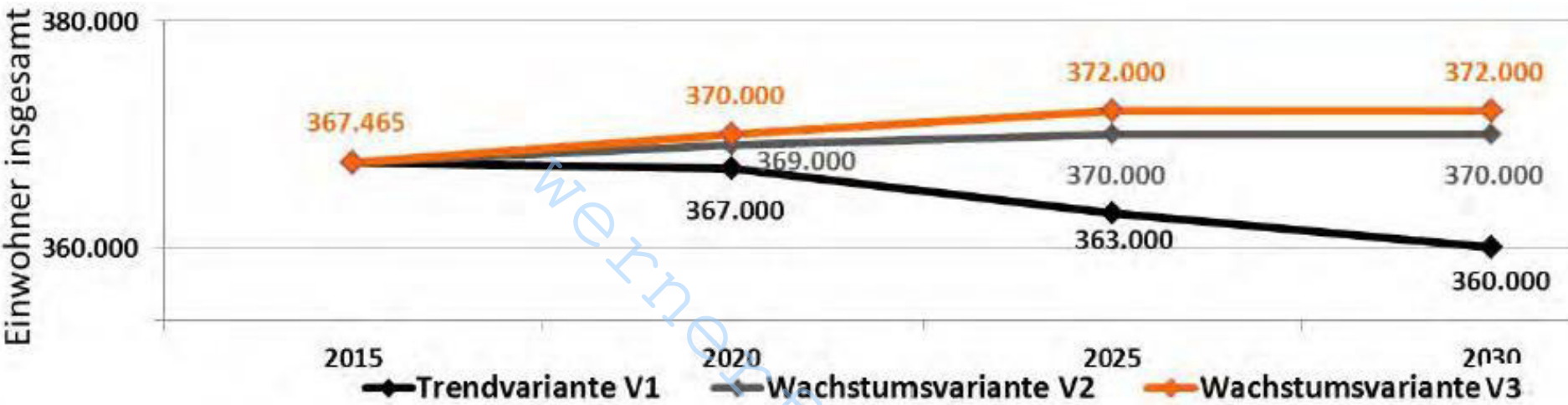


Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung S. 46 Handlungskonzept Wohnen empirica

V1	Bevölkerungsentwicklung ohne Beeinflussung der Entwicklung.
V2	zusätzlich zur Entwicklung gem. V1 wächst die Bevölkerung durch Beeinflussung der Zuwanderung von Auszubildenden, Studierenden, jungen Beschäftigten, Familien und Senioren.
V3	zusätzlich zur Entwicklung gem. V2 erfolgt eine deutliche Erhöhung des Zuzugs von Familien aus den Nachbarstädten.




Bevölkerungsprognose



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung S. 46 Handlungskonzept Wohnen empirica

“ Die Entscheidung für eine Prognosevariante ist zugleich die Entscheidung für oder gegen eine aktive wohnungspolitische Strategie. Bei den am Erstellungsprozess beteiligten Akteuren herrschte Einigkeit darüber, dass die Trendvariante nicht Ziel der künftigen Entwicklung sein kann. Die Chancen für Wachstum sollen in Bochum künftig besser genutzt werden. **Dementsprechend wurde die Wachstumsvariante V3 als Zielvariante gewählt.** “

Ist es verantwortlich, das Handlungskonzept auf einer Summe von Prognosen zur Zuwanderung von Bevölkerung aus den umliegenden Städten aufzubauen und dafür rare Frei-flächen zu zerstören?




Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsentwicklun	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Entwicklungsvarianten Handlungskonzept Wohnen / S. 46									
V1				367.465	367.000	363.000	360.000		
unbeeinflusste Entwicklung:				Δ -465	Δ -4.000	Δ -3.000			
Zuzüge Auszubildende, Studierende, junge Beschäftigte, V2 Familien, Senioren				367.465	369.000	370.000	370.000		
				Δ 1.535	Δ 1.000	Δ 0			
Nachbarstätten bedingt durch familiengerechtes Wohnen + Aktion V2 V3				367.465	370.000	372.000	372.000		
				Δ 2.535	Δ 2.000	Δ 0			
IST-Zahlen Stadt Bochum	396.275	377.730	366.545	369.314	371.582 ¹⁾				
	Δ -18.545	Δ -11.185	Δ 2.769	Δ 2.268					
Prognose RVR				361.734 ²⁾	360.066	357.620	354.143	349.564	345.390
				Δ -1.668	Δ -2.446	Δ -3.477	Δ -4.579	Δ -4.174	
Prognose Wegweiser Kommune				362.110 ³⁾	353.370	346.380	339.010		
				Δ -8.740	Δ -6.990	Δ -7.370			

- 1) Zahl für 2017
- 2) Zahl für 2014
- 3) Zahl für 2012



Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsentwicklun	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Entwicklungsvarianten Handlungskonzept Wohnen / S. 46							
V1				367.465	367.000	363.000	360.000
unbeeinflusste Entwicklung:				Δ	-465	Δ -4.000	Δ -3.000
Zuzüge Auszubildende, Studierende, junge Beschäftigte, V2 Familien, Senioren				367.465	369.000	370.000	370.000
				Δ	1.535	Δ 1.000	Δ 0
Nachbarstätten bedingt durch familiengerechtes Wohnen + Aktion V2	V3			367.465	370.000	372.000	372.000
				Δ	2.535	Δ 2.000	Δ 0
IST-Zahlen Stadt Bochum	396.275	377.730	366.545	369.314	371.582 ¹⁾		
	Δ -18.545	Δ -11.185	Δ 2.769	Δ 2.268			
Prognose RVR				361.734 ²⁾	360.066	357.620	354.143
				Δ -1.668	Δ -2.446	Δ -3.477	Δ
Prognose Wegweiser Kommune				362.110 ³⁾	353.370	346.380	339.010
				Δ -8.740	Δ -6.990	Δ -7.370	

1) Zahl für 2017
2) Zahl für 2014
3) Zahl für 2012



- Die Ausgangszahl für die Prognose des Handlungskonzepts Wohnen (erschieden Feb. 2018) für 2015 liegt niedriger, als die von der Stadt Bochum veröffentlichte Einwohnerzahl für das gleiche Jahr / Differenz 1.849.
- Die im Handlungskonzept Wohnen prognostizierte Bevölkerungszahl für die Variante V3 für 2030 liegt mit 272.000 Einwohnern nur um 438 höher, als die von der Stadt Bochum für 2017 veröffentlichte Einwohnerzahl.



Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum

Prognose der Neubaunachfrage



“ Entscheidend für die Wohnungsnachfrage sind nicht die Einwohner, sondern die Haushalte, genauer die wohnungsnachfragenden Haushalte¹⁴. Mit steigender Einwohnerzahl steigt auch die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH-Nachfrage) bzw. Mehrfamilienhäusern (MFH-Nachfrage) wird über die Zahl der bewohnten Wohnungen in EZFH bzw. MFH abgeschätzt. Der jährliche Zuwachs an EZFH- bzw. MFH-Nachfragern entspricht der jährlichen Neubaunachfrage.

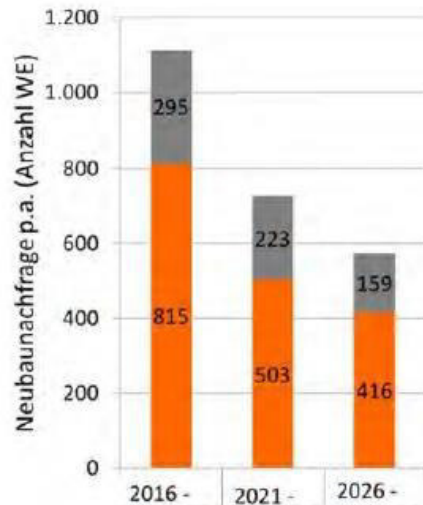
Im Zeitraum von 2016 bis 2020 ergibt sich demnach eine jährliche Neubaunachfrage in Höhe von 815 Wohneinheiten (WE) in Mehrfamilienhäusern sowie 295 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Zwischen 2026 und 2030 halbiert sich diese mit 416 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie 159 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern etwa.

”

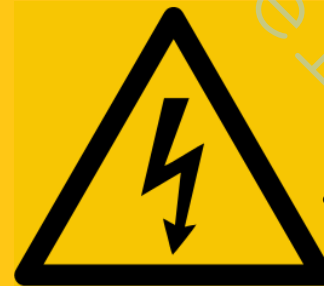
Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum

Prognose der Neubaunachfrage

Wohneinheiten (WE)	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsentwicklung							
Handlungskonzept Wohnen (HKW)							
Variante 1					-465	-4.000	-3.000
Variante 2					1.535	1.000	0
Variante 3					2.535	2.000	0
gem. HKW, S. 47 benötigte WE für Variante 3							
Mehrfamilienhäuser					815	503	416
Ein- und Zweifamilienhäuser					295	223	159
Bevölkerungsentwicklung							
IST-Zahlen Stadt Bochum	-18.545	-11.185	2.769	2.268			
Annahme Personen / WE	5	5	2	1,87			
WE	-3709	-2237	1385	1213	-3349 freie Wohneinheiten		



Quelle: eigene Kategorisierung, Datengrundlage: Stadt Bochum, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster sowie Fachbereich Statistik und Stadtforschung empirica



- Das Handlungskonzept prognostiziert den Neubaubedarf für den Zeitraum zwischen 2016 und 2020, 2021 und 2025 sowie 2026 und 2030.
- Ein Zusammenhang zwischen dem Rückgang der Bevölkerung und dem Neubaubedarf erschließt sich nicht: Aus welchem Grund halbiert sich der Neubaubedarf für den Zeitraum 2026 und 2030? – der prognostizierte Bevölkerungszuwachs halbiert sich nicht!



Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum

Prognose der Neubaunachfrage

Wohneinheiten (WE)	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
Bevölkerungsentwicklung							
Handlungskonzept Wohnen (HKW)							
Variante 1					-465	-4.000	-3.000
Variante 2					1.535	1.000	0
Variante 3					2.535	2.000	0
gem. HKW, S. 47 benötigte WE für Variante 3							
Mehrfamilienhäusern					815	503	416
Ein- und Zweifamilienhäusern					295	223	159
Bevölkerungsentwicklung							
IST-Zahlen Stadt Bochum	-18.545	-11.185	2.769	2.268			
Annahme Personen / WE	5	5	2	1,87			
WE	-3709	-2237	1385	1213			-3349 freie Wohneinheiten



- Für den Zeitraum 2000 bis 2010 ergeben sich unter der Annahme, dass in einer Wohneinheit im Durchschnitt 5 Personen wohnten, 5.946 frei gewordene Wohneinheiten.
- Setzt man voraus, dass zwischen 2010 und 2017 im Durchschnitt nur noch 2 bzw. 1,87 Personen pro Wohneinheit wohnten, wurden in diesem Zeitraum 2.597 Wohneinheiten benötigt.
- Bleiben 3.349 Wohneinheiten, die einer Nutzung, Sanierung, Vollsanierung oder bestandserneuerter Nutzung hätten zugeführt werden können.



“Prognose der Neubaunachfrage

Darüber hinaus ist die qualitative Zusatznachfrage relevant. Sie entsteht durch veränderte Wohnpräferenzen (z.B. altersgerechte Ausstattung, größere Wohnflächen, zentralere Lagen), die nicht im Wohnungsbestand bedient werden können. Die im Bestand vorhandenen Wohnungen entsprechen teils nicht mehr den Wünschen der Nachfrager. Die daraus erwachsende Zusatznachfrage ist somit nicht quantitativ, sondern qualitativ begründet. Qualitativ schlechter Wohnraum müsste somit der Nachfrage entsprechend saniert bzw. modernisiert werden (z.B. seniorengerechter Umbau oder Schaffung größerer Wohnflächen durch Zusammenlegen von Wohnungen).

Zum Teil – beispielsweise bei Schrottimmobilien – ist Abriss und Neubau einer Sanierung vorzuziehen. Werden keine Investitionen vorgenommen, fallen die betreffenden Wohnungen leer und es entsteht ein qualitativ bedingter Überhang.

In der kurzfristigen Betrachtung bis 2020 liegt die demografisch bedingte Nachfrage bei rechnerisch 425 neu zu schaffenden Wohneinheiten pro Jahr, die qualitative Zusatznachfrage bei 686 Wohneinheiten jährlich. Letztere fällt in Bochum aufgrund des insgesamt alten Wohnungsbestandes mit qualitativen Defiziten vergleichsweise hoch aus. Der kurzfristige Neubaubedarf wurde in Abstimmung mit dem Gutachter auf jährlich 800 zu errichtende Wohnungen festgelegt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die

Sc 48, 49 Handlungskonzept Wohnen



“

Chancen und Risiken für die Entwicklung des Wohnstandortes Bochum

In kurzfristiger Perspektive jährlich 800 Wohnungen neu zu errichten, bedeutet für Bochum eine Verdopplung der bisherigen Bautätigkeit. Insofern handelt es sich um ein ambitioniertes Ziel, das massive Anstrengungen aller Akteure erfordern wird. Um das Wohnangebot insgesamt attraktiver zu machen und die Wohnraumversorgung der verschiedenen Zielgruppen zu verbessern, ist eine intensivierete Neubau- und Sanierungstätigkeit jedoch unabdinglich.

Durch die verstärkte Neubautätigkeit wird eine spürbare Verjüngung des Wohnungsbestands einsetzen und es werden neue Wohnstandards geschaffen, die im Bestand (unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit) häufig nicht oder nur bedingt zu erreichen sind. Allerdings ist durch den zusätzlichen Neubau kurz- bis mittelfristig mit einem Anstieg des Leerstands bei nicht mehr marktgängigen Wohnungen im Bestand zu rechnen. Durch die Gefahr des Leerfallens steigt wiederum der Druck auf die Eigentümer, in eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnraums zu investieren. Standortangepasste Neubau- und Sanierungsmaßnahmen können positive Impulse für die Entwicklung des jeweiligen Quartiers setzen und teils räumlichen Entmischungstendenzen entgegenwirken.

Mittel- und langfristig ist eine nachhaltige Imageverbesserung des Wohnstandortes zu erwarten. Und auch das Risiko einer sinkenden Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen nimmt bei einer konsolidierten bzw. wachsenden Bevölkerung ab. Allerdings ist ein maßgebliches Kriterium für die Wahl des Wohnstandortes seit jeher die Verfügbarkeit eines Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatzes. Bochum befindet sich als Teil der Metropole Ruhr weiterhin im Strukturwandel und bezogen auf die Ansiedlung neuer (Zukunfts-)Branchen in einem fortlaufenden Wettbewerb mit anderen Städten und Regionen. Die Entwicklung des Wohnstandortes Bochum muss folglich Hand in Hand mit der Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Bochum gehen.

“



Allerdings ist durch den zusätzlichen Neubau kurz- bis mittelfristig mit einem Anstieg des Leerstands bei nicht mehr marktgängigen Wohnungen im Bestand zu rechnen. Durch die Gefahr des Leerfallens steigt wiederum der Druck auf die Eigentümer, in eine nachfragegerechte Anpassung des Wohnraums zu investieren. Standortangepasste Neubau- und Sanierungsmaßnahmen können positive Impulse für die Entwicklung des jeweiligen Quartiers setzen und teils räumlichen Entmischungstendenzen entgegenwirken.

S. 50 Handlungskonzept Wohnen

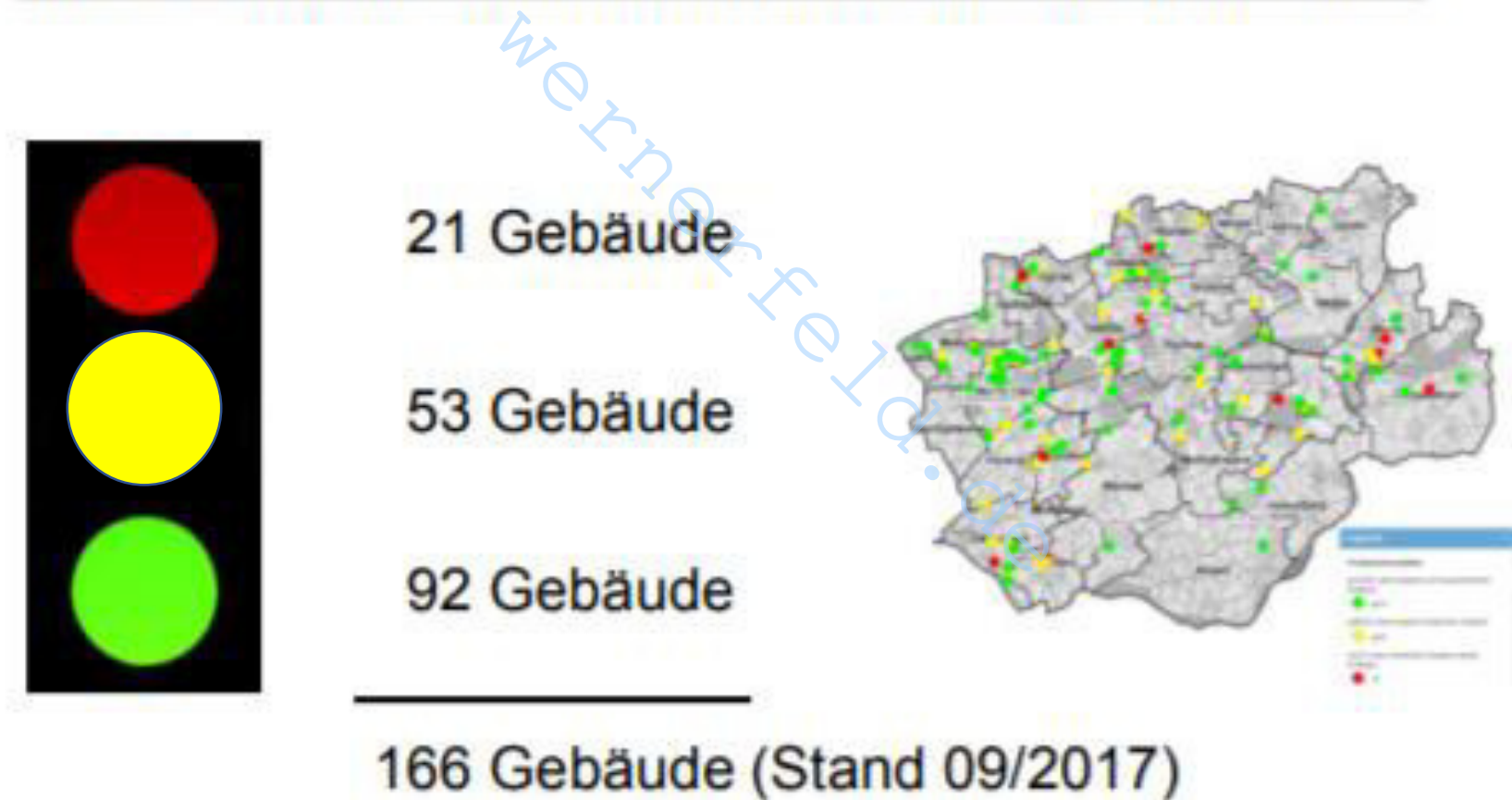


- Wäre nicht die Fokussierung auf eine nachfragegerechte Anpassung bestehenden Wohnraums eine verantwortungsvolle und nachhaltige Herangehensweise an die Optimierung der Wohnraumsituation in der zu über 70 % versiegelten Stadt Bochum, satt auf der „grünen Wiese“ Neubauesiedlungen aus dem Boden zu stampfen und diesen damit irreversibel zu seinem Nachteil zu verändern?



Potential für Aktivierung von Wohneinheiten im Bestand am Beispiel von „Schrottimmobilien“

Im Verdachtsimmobilien-Kataster erfasste Immobilien



Ziel 1: Wachstumspotenziale nutzen

Bochum möchte als attraktive Großstadt der Metro-
pole Ruhr künftig die vorhandenen Wachstumspoten-
ziale bestmöglich nutzen, insbesondere mit Blick auf
die bisherige negative Umzugsbilanz innerhalb der
Wohnungsmarktregion. Dafür sollen einerseits die
Bochumer Haushalte durch ein attraktives Wohnrau-
mangebot langfristig an ihren Wohnstandort ge-
bunden, andererseits auch Zuzüge von Haushalten
aus den Nachbarkommunen generiert werden.

S. 53, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 2: Jährlich 800 neue Wohnungen errichten

Für die in Bochum lebenden Menschen soll Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein. Daher sollen in kurzfristiger Perspektive jährlich 800 neue Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern geschaffen werden, davon 200 im geförderten Wohnungsbau.

S. 53, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 3: Wohnortbindung von Studierenden erhöhen

Ein besonderes Potenzial der Stadt Bochum liegt in ihrer Bedeutung als Bildungsstandort. Menschen, die in Bochum ein Studium oder eine Ausbildung absolvieren, müssen für den Umzug nach Bochum gewonnen und auch nach dem Abschluss an den Wohnstandort gebunden werden.

S. 53, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 4: Wohnbau für Familien intensivieren

Eine signifikante Abwanderungstendenz war in den vergangenen Jahren bei den Familienhaushalten festzustellen. Dieser Entwicklung begegnet die Stadt Bochum mit der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen für Familienhaushalte aller Art und einer vorausschauenden Wohnungsbaupolitik.

S. 54, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 5: Wohnraumangebot für Ältere ausbauen

Der demografische Wandel ist neben dem wirtschaftsstrukturellen Wandel als wichtigster Metatrend anzusehen, dem auch Bochum unterliegt. Eine unmittelbar damit einhergehende Konsequenz ist die Alterung der Gesellschaft, welche neue Anforderungen an das Wohnen mit sich bringt. Daher soll das Angebot an barrierefreiem und -armem Wohnraum in Neubau und Bestand weiter ausgebaut werden.

S. 54, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 6: Soziale Wohnraumförderung verstärken

Angesichts des signifikanten Rückgangs der Sozialwohnungsbestände gilt es, die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte auch künftig zu sichern. Daher strebt die Bochumer Wohnungspolitik die intensivierete Förderung des Neubaus mietpreisgünstiger Wohnungen – in kurzfristiger Perspektive jährlich 200 Wohnungen – sowie den Erhalt bestehender preiswerter Wohnungen an.

S. 54, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 7: Entwicklung der Wohnungsbestände fördern

Der Bestandsentwicklung kommt in Bochum eine besondere Bedeutung zu: Die Wohnungsbestände sind den gestiegenen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum im Allgemeinen sowie den mit der Energiewende und dem demografischen Wandel einhergehenden Anforderungen im Speziellen anzupassen. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die Erneuerung des Wohnungsbestandes fördern und strebt den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und die ganzheitliche barrierearme Anpassung der Wohnquartiere an.

S. 55, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 8: Quartiersentwicklung unterstützen

Die Attraktivität und Lebensqualität der Wohnquartiere soll weiter gesteigert werden. Dies soll geschehen, indem gemeinschaftlich vorhandene Defizite abgebaut und Potenziale genutzt werden. Dabei soll das Prinzip der Mischung auf Quartiersebene beispielsweise durch das Angebot unterschiedlicher Wohnformen gewahrt werden, da dieses eine ganz besondere Qualität bildet. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die Quartiersentwicklung und die Kooperation der lokalen Akteure fördern, weil von Aufwertungen alle profitieren.

S. 55, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung ermöglichen

Bochum soll sich nachhaltig entwickeln. Dafür sind die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen. Die Bochumer Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Fläche an dieser Zielstellung.

S. 55, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 10: Gutes Miteinander befördern

In der weltoffenen Stadt Bochum sollen ausnahmslos alle Bochumerinnen und Bochumer – ob langjährige oder neue Bürgerinnen und Bürger – auch zukünftig gerne wohnen. Die Wohnzufriedenheit der Bochumer Bevölkerung soll gesteigert werden, insbesondere auch dadurch, dass die Rahmenbedingungen für Integration, Inklusion sowie gesundes Wohnen weiter optimiert werden.

S. 56, Handlungskonzept Wohnen



Ziel 11: Gemeinsamen Prozess fortführen

Die Stadt Bochum strebt eine Vereinbarung von Wohnungsmarktakteuren, Politik und Verwaltung an. Es soll gemeinsam am Erreichen dieser Ziele gearbeitet werden.

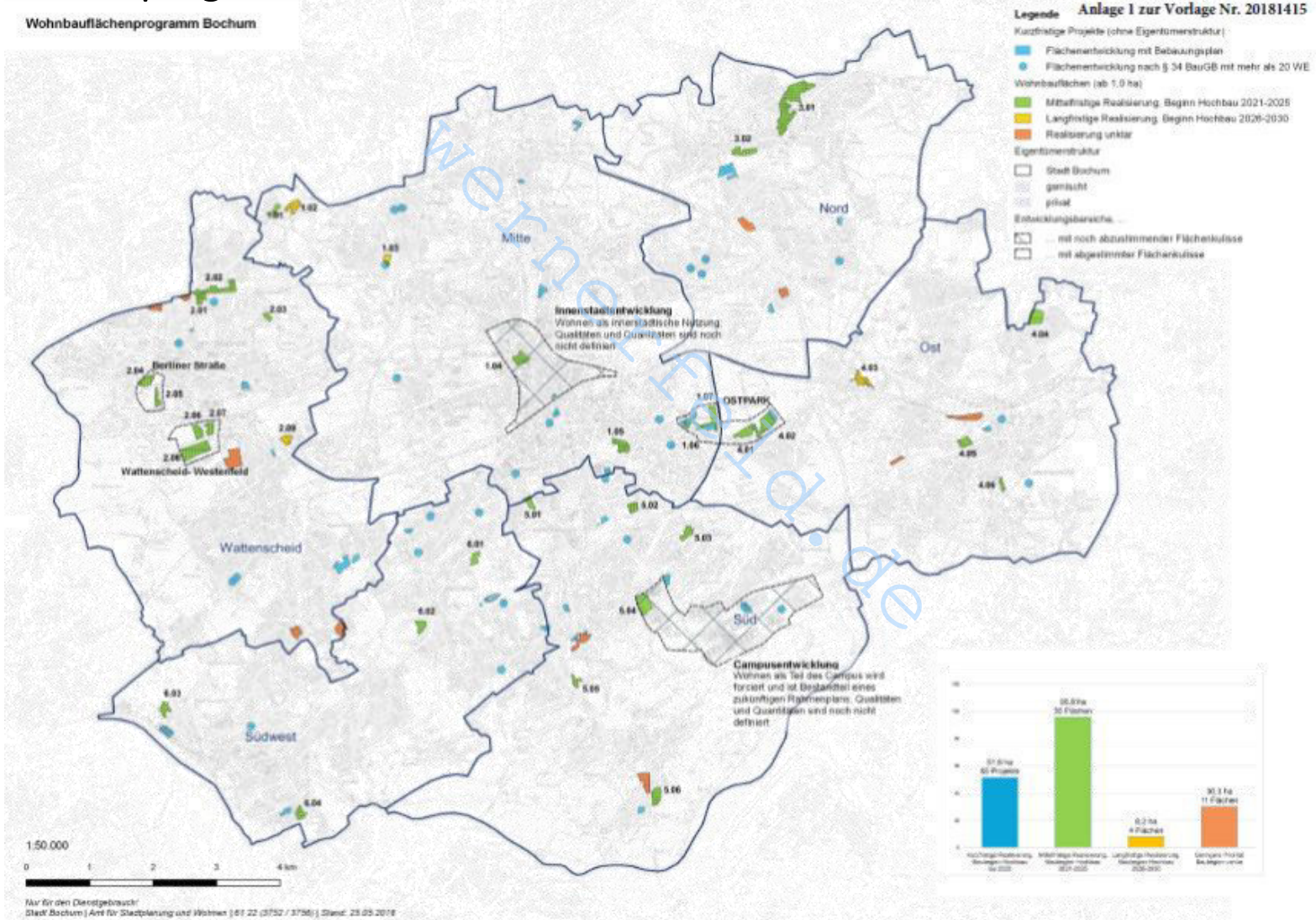
S. 56, Handlungskonzept Wohnen



Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum



Beschlussvorlage der Verwaltung 20191415 „Wohnflächenprogramm“



Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum



Quelle:
Anlage 3 zur Vorlage Nr. 20181415
Stadt Bochum

Nr Bezeichnung

	Grün- / Freifläche [ha]	vorgenutzte Flächen [ha]	teils - teils [ha]	Freiraum	schützenswerte Böden	Klimafunktion	ökol. wertvoller Bewuchs, Biotop	Baumbestand	Regionaler Grünzug	Landschafts-schutzgebiet	
1.04	Am Appolonia-Pflaus-Park	3,2									
2.01	Am Beisenkamp	1,9									
2.03	Roonstraße	1,1									
4.05	Schulzentrum Ost	2,3									
5.01	Hunscheidtstraße	1,6									
5.04	Markstraße / Stepeler Straße	3,3									
6.01	An der Holtbrücke	1,9									
4.01	Havkenscheider Park	3,0									
1.05	Glockengarten		3,7		34,8						28,5 ha
2.02	Bahntrasse Günnigfeld		6,1				(x)				6,1 ha
6.02	Östlich Schloßstraße / Hattinger Straße		2,4	x	ggf.	x					
1.01	Röhlinghauser Straße	1,3					(x)	x			
2.04	Berliner Straße Ost	2,6						x			
5.02	Philippstraße		2,0					x			8,3 ha
3.01	Hiltroper Landwehr / Sodinger Straße		17,2	x	x	x				x	
5.06	Kernader Straße / Unterfeldstraße		3,4	x		x	x	x		x	
1.06	Wohnen an der Feldmark, 3. BA	2,8							x		
1.07	Feldmark Ost	2,0							x		
2.05	Dr.-Eduard-Schulte-Straße	1,8			ggf.						
2.06	Wilhelm-Leithe-Weg Nord	2,8			ggf.		x	x			
2.07	Ridderstraße Nord	2,0			x		(x)				
2.08	Wilhelm-Leithe-Weg Süd	7,6			x	ggf.					
3.02	Schulte-Hiltrop-Straße	3,0			x	ggf.	x				
4.02	Havkenscheider Höhe 3. - 4.BA	5,8			x			x		x	
4.04	Everstalstraße	4,4			x	ggf.	x				
4.06	Hauptstraße-In der Schornau	1,0						x			
5.03	Schadowstraße	2,6			x	ggf.	x	x			
5.05	Im Haarmannsbusch	1,5			x		x	x		x	
6.03	Am Ruhrort	2,3						x			
6.04	Hattinger Straße / Hinter der Kiste	2			x	ggf.	x				61,6 ha



Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum



Quelle:
Anlage 3 zur Vorlage Nr. 20181415
Stadt Bochum

Nr	Bezeichnung	Grün- / Freifläche [ha]	vorgenutzte Flächen [ha]	teils - tells [ha]	Freiraum	schützens- wertige Böden	Klimafunktion	ökol. wertvoller Bewuchs, Biotop	Baumbestand	Regionaler Grünzug	Landschafts- schutzgebiet	
Langfristig												
1.02	Am Rübenkamp	2,9						x	x			8,2 ha
1.03	Overdyker Straße, 2. BA	1,3			x			x				
2.09	Im Vogelspoh / Südstraße	1,9				ggf.		x				
4.03	Im Meerland	2,1			x		x		x			

- auf Grün- und Freiflächen: 49,2 ha
- auf vorgenutzten Flächen: 22,6 ha
- auf Kombinationen aus Grün,- Freiflächen und vorgenutzten Flächen: 34,8 ha



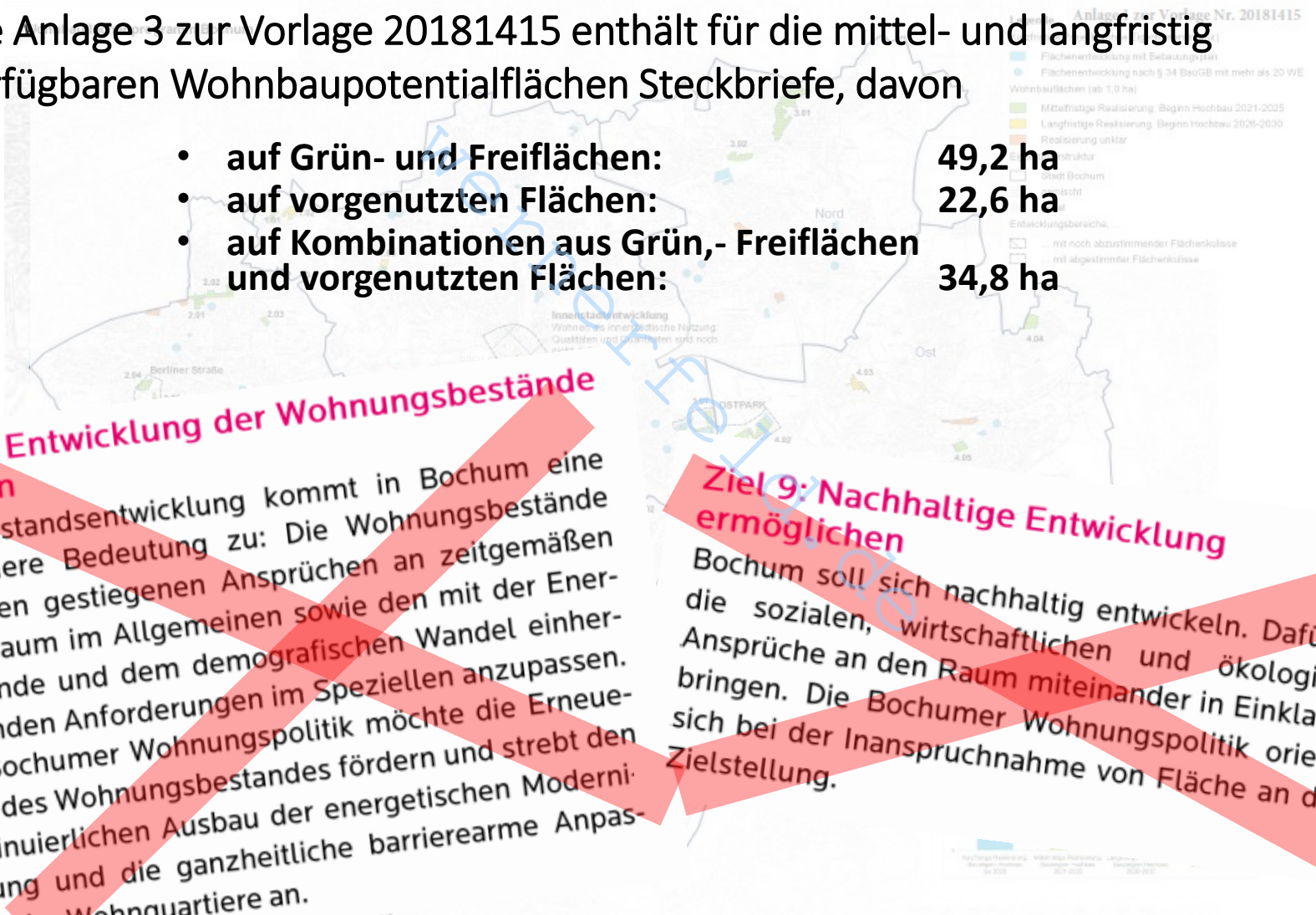
Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum



Beschlussvorlage der Verwaltung 20191415
„Wohnflächenprogramm“

Die Anlage 3 zur Vorlage 20181415 enthält für die mittel- und langfristige verfügbaren Wohnbaupotentialflächen Steckbriefe, davon

- auf Grün- und Freiflächen: **49,2 ha**
- auf vorge nutzten Flächen: **22,6 ha**
- auf Kombinationen aus Grün-, Freiflächen und vorge nutzten Flächen: **34,8 ha**



Ziel 7: Entwicklung der Wohnungsbestände fördern

Der Bestandsentwicklung kommt in Bochum eine besondere Bedeutung zu: Die Wohnungsbestände sind den gestiegenen Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum im Allgemeinen sowie den mit der Energiewende und dem demografischen Wandel einhergehenden Anforderungen im Speziellen anzupassen. Die Bochumer Wohnungspolitik möchte die Erneuerung des Wohnungsbestandes fördern und strebt den kontinuierlichen Ausbau der energetischen Modernisierung und die ganzheitliche barrierearme Anpassung der Wohnquartiere an.

Ziel 9: Nachhaltige Entwicklung ermöglichen

Bochum soll sich nachhaltig entwickeln. Dafür sind die sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum miteinander in Einklang zu bringen. Die Bochumer Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Fläche an dieser Zielstellung.

Fraktion "FDP & DIE STADTGESTALTER"

An die Ausschussvorsitzende
Frau Elke Janura

Anschrift: Rathaus, Zimmer 244 a
Willy-Brandt-Platz, 44777 Bochum

Telefon: 0234 / 910-10 18
Telefax: 0234 / 910-14 95
E-Mail: fdp-stadtgestalter@bochum.de
Internet: <http://bojournal.de>
Datum: 18.09.2018

Änderungsantrag

zur 37. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke am 18.09.2018

hier: **TOP 3.1 - Wohnbauflächenprogramm**

Der Ausschuss für Planung und Grundstücke möge die Beschlussvorlage wie folgt ergänzen:

1. Es werden zunächst vorgenutzte Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit bebaut.
2. Die Verwaltung erarbeitet Konzepte zur wirkungsvollen, bedarfsgerechten Sanierung und Erweiterung von Wohnraum im Bestand und der Nutzung von vorhandenen Baulücken, um gemäß dem Handlungskonzept Wohnen einem zukünftigen Leerstand von Wohnraum im Bestand und den sich hieraus resultierenden negativen Folgen für bestehende Stadtteile vorzubeugen.
3. Nach der vollständigen Vermarktung der Flächen aus 1. und dem Ausschöpfen von Maßnahmen zu 2. wird über die Bebauung der übrigen Flächen entschieden. Dabei soll eine Nutzung von Grünflächen nur insoweit erfolgen, wie der Wegfall von solchen Flächen durch eine angemessene Zunahme an anderer Stelle kompensiert wird.
4. Zu den bereits von der Verwaltung zu diesem Tagesordnungspunkt vorgelegten Flächen (Anlage 3) wird die Fläche 2.10, Zeche Centrum - "Emma und Blankenstein" hinzugefügt (siehe Steckbrief, Anlage zu diesem Antrag).
5. Über das Vorhaben zu jeder einzelnen Fläche werden die Bürgerinnen und Bürger vor Einleitung von Erschließungs- oder Bebauungsplanverfahren im betroffenen Ortsteil informiert, angehört und ggf. Bedenken und Anregungen bei den Planungen zu Inanspruchnahme der Fläche geprüft. Die Bürgerinnen und Bürger werden über die Ergebnisse der Prüfung und die hieraus abgeleiteten Konsequenzen informiert. Erst danach erfolgt eine Entscheidung des Rates bzw. der zuständigen Ausschüsse, ob die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen bzw. Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden sollen.

Begründung

Die Bebauung von freien Flächen mit hoher ökologischer Wertigkeit führt zu negativen ökologischen Folgen für die Stadt Bochum. Sinnvoller ist es, zunächst die ökologisch weniger bedeutenden Flächen für eine Bebauung in Betracht zu ziehen.

Kritisch ist unter diesem Gesichtspunkt auch der wachsende Widerstand der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie die Nicht-Berücksichtigung des Naturschutz- und Landschaftsschutzbeirat bei der Beratung zur Vorlage Nr. 20181415 obwohl auch Landschaftsschutzgebiete, Regionale Grünzüge und andere Flächen mit ökologischer Wertigkeit diskutiert werden.

Nadja Zein-Draeger
Sachkundige Bürgerin

wernerfeld.de

2.10 Zeche Centrum - "Emma & Blankenstein"

Rahmenablaufplan Wohnungsneubau

Mittelfristige Potenzialflächen Bezirk Wattenscheid



Flächeninformation		
Flächengröße	10,3 ha (brutto)	+
Eigentumsverhältnisse	Stadt, Großigentümer	+
Realnutzung	Sportplatz und leerstehende Gewerbefläche mit Potential für nur wenige Arbeitsplätze (zuletzt 66)	+
Planungsstand	RFNP-Änderung notwendig	o
	B-Plan muss geändert werden	o
ÖPNV	Straßenbahnhaltestelle in der Nähe	+
Infrastruktur	Einzelhandel und soziale Infrastruktur in der Nähe	+
Ökologie	Durchgrünung des Wohngebietes möglich, Entsiegelung, Anpflanzung von Bäumen	+
Entwicklungshemmnisse	ggf. Altlasten der Zeche Centrum	(o)
Konflikte mit dem Umfeld	Lärmimmissionen Gewerbegebiet im Norden	o
Sonstiges	Sportplatz muss an anderen Ort auf der Fläche verlegt werden (Kunstrasen), Supermarkt Nähe Centrumplatz und Gewerbe an Bochumer Straße möglich.	
Realisierungshorizont	Langfristige Realisierung möglich	+
Pro	Aufwertung der Wattenscheider Heide, Potenzial einer städtebaulichen Neuordnung des Viertels. Kein Verlust von ökologisch wertvollen Flächen, gute Verkehrsanbindung	
Contra	Abrisskosten und ggf. Geländeaufbereitung, entfallende Fläche für Gewerbe	
Gesamteinschätzung	Hohe Priorität (langfristige Realisierung)	