Handlungskonzept Wohnen

Stadt Werne

-Abschlussbericht-

Dortmund, im Mai 2012

WERNE an der Lippe

plan lokal
planen · gestalten · vermitteln

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Werne

Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung

Konrad-Adenauer-Platz 1

59368 Werne

Ansprechpartner: Monika Schlüter

Ralf Bülte

Gabriele Stolbrink

Auftragnehmer:

plan-lokal GbR

Bovermannstraße 8

44141 Dortmund

Bearbeitung: Alfred Körbel

Christin Gehlen

unter Mitarbeit von
Melanie Schulte und Sarah Werlemann

Stand: Mai 2012

INHALT

Vorwort 4

1 Einleitung: Ein „Handlungskonzept Wohnen“ für Werne 5

2 Problemanalyse 8
2.1 Quantitative Betrachtung des Gesamtmarktes 8
2.2 Qualitative Betrachtung - Wohnen für Zielgruppen 23
2.3 Fazit der Problemanalyse 40

3 Quartiersanalyse 42
3.1 Steckbriefe 46
3.2 Vergleich und Bewertung der Quartiere 65
3.3 Fazit der Quartiersanalyse 67

4 Zielsetzung und Handlungsempfehlungen 70
Handlungsfeld I: Wohnungsmarktentwicklung 72
Handlungsfeld II: Bestandsentwicklung 81
Handlungsfeld III: Neubau und Wohnbaulandentwicklung 91
Handlungsfeld IV: Kommunikation und Kooperation 97

5 Ausblick 102

Quellen 104

VORWORT

„Wir werden weniger, älter und bunter."

Die demografischen Veränderungen unserer Gesellschaft, die mit dieser griffigen Formel umschrieben werden, wirken sich auf zahlreiche Lebensbereiche aus, ein ganz wesentlicher ist dabei der Wohnungsmarkt. Was aber bedeutet das? Entsprechen unsere Wohnungen den Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung oder brauchen wir andere Wohnformen? Diese Frage stellt sich auch in Hinblick auf die zahlreichen mehr oder weniger neuen Formen des Zusammenlebens. Patchwork- oder Ein-Eltern-Familien, Seniorenwohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen – welche Bedürfnisse und Wünsche stellen sie an den Wohnungsmarkt?

Das selbst genutzte Einfamilienhaus ist für viele immer noch eine erstrebenswerte Wohnform. Aber nicht alle können oder wollen sich damit an einen Standort binden; berufliche Veränderungen erfordern größere Flexibilität, „Starterhaushalte" verfügen noch nicht über das nötige Kapital zur Finanzierung. Gleichwohl verfügt diese Wohnform über Qualitäten, die gerade Familien mit kleinen Kindern zu schätzen wissen. Geht daher ein Trend in Richtung Miet-Einfamilienhaus?

Aus einem anderen Blickwinkel betrachtet, lässt sich feststellen, dass die selbst genutzte Immobilie nicht mehr die Alterssicherung darstellt wie noch vor 20 Jahren; Immobilien unterliegen inzwischen einem ähnlichen Preisverfall wie andere Gebrauchsgüter auch. Können negative Auswirkungen zu stark sinkender Preise wie Leerstände oder Abwärtsspiralen verhindert werden?

Derartige Effekte drohen auch einigen Beständen von Wohnungsunternehmen, wenn sie nicht rechtzeitig auf Entwicklungen reagieren. Heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr adäquate Grundrisse oder mangelnder technischer Standard der Wohnungen und Häuser können ein Wohnviertel unattraktiv machen, wenn nicht gegengesteuert wird. Reichen die Marketing- und Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen aus? Die Stadt Werne stellt sich diesen Fragen und sucht nach Antworten, um rechtzeitig auf die Veränderungen reagieren zu können und zukunftsweisende Angebote zu fördern.

Die politisch Verantwortlichen in Werne haben erkannt, dass eine Stadt steuernd in den Wohnungsmarkt eingreifen kann, zum einen durch Beobachtung des Wohnungsmarktes und rechtzeitige Diskussion von Erfordernissen mit den am Markt tätigen Unternehmen, zum anderen, indem sie versucht, den Bedarf in die richtige Richtung zu lenken, insbesondere unter dem Aspekt des Schrumpfens. Daher haben sie die Verwaltung beauftragt, ein Handlungskonzept für den lokalen Wohnungsmarkt zu entwickeln.

Den Prozess zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes haben die Beteiligten positiv erlebt – sie wollen den Arbeitskreis „Wohnen" fortführen. Es wird angestrebt, durch diesen regelmäßigen Austausch geänderte Bedürfnisse schneller zu erkennen und frühzeitig darauf zu reagieren. Außerdem geht es jetzt darum, die Empfehlungen des Handlungskonzeptes umzusetzen. Die Akteure verfolgen ein gemeinsames Ziel: Werne soll eine attraktive Stadt bleiben, in der sich auch in Zukunft alle Bevölkerungsgruppen zu Hause fühlen können.

Monika Schlüter
Techn. Beigeordnete, Stadt Werne

1 EINLEITUNG: EIN „HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN“ FÜR WERNE

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels befindet sich der Wohnungsmarkt in einer Umbruchphase: Noch in den 1990er Jahren stand die Thematik der Bedarfsdeckung bei Wohnungsmarktuntersuchungen im Vordergrund, die durch den in einigen Teilmärkten zu geringen Wohnungsbestand und den steigenden Wohnungsbedarf bestimmt wurde. Seit Ende der 90er Jahre verschieben sich die Schwerpunkte bei den Untersuchungen zum Wohnungsmarkt. Demographische Veränderungen, eine zunehmende Ausdifferenzierung der Lebensstile, wirtschaftlich-strukturelle Umbrüche, veränderte Wohnwünsche und damit einhergehende Nachfragestrukturen stehen inzwischen im Mittelpunkt der Betrachtungen. Dabei überlagern sich zwei Phänomene: Rückläufige Einwohnerzahlen führen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes zu Leerständen oder zumindest zu einem erkennbar größeren Angebot an Wohnungen. Gleichzeitig steigt jedoch die Nachfrage nach Wohnraum weiter an: einerseits bedingt durch die Folgen demographischer Veränderungen (kleine Haushalte älterer Menschen in großen Wohnungen, ungebrochener Trend der sinkenden Haushaltsgröße[1] etc.) und sozioökonomischer Veränderungen (Nachfrage nach preiswerten Wohnungen), andererseits hervorgerufen durch neue Anforderungen an die eigene Wohnung sowie durch die steigende Pro-Kopf-Wohnflächennachfrage.

Angesichts einer allgemein zu beobachtenden zunehmenden Entspannung der Wohnungsmärkte spielen individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine wachsende Rolle. Dabei hat das Wohnquartier eine zunehmende Bedeutung für die Wohnstandortwahl, es ist eine verstärkte kleinräumige Differenzierung des Wohnungsbestands zu beobachten: Neben begehrten, hochwertigen Quartieren können sich nahe gelegene Standorte mit abnehmender Wohnqualität, sich verschlechterndem Image und steigenden sozialen Problemlagen befinden.

KOMMUNALE HANDLUNGSKONZEPTE FÜR DIE WOHNUNGSPOLITIK

Zunehmend verändert sich auch das Aufgabenfeld der kommunalen Wohnungspolitik. Neben Fragen des Neubaus wächst die Bedeutung der Wohnungsbestände sowie ihre zukunftsorientierte Weiterentwicklung und Anpassung an eine sich verändernde Nachfrage. Zudem stellt kommunale Wohnungspolitik kein sektoral begrenztes Aufgabenfeld mehr dar; mehr denn je ist sie mit Fragestellungen der Stadtentwicklung verknüpft. Gleichzeitig ist festzustellen, dass ihre Einflussmöglichkeiten zurückgehen und aus Gründen fehlender finanzieller und personeller Ressourcen der Kommunen private Investoren an Einfluss gewinnen. Um eine zielgerichtete und zukunftsorientierte Entwicklung der Wohnquartiere zu gewährleisten, ist eine Kooperation mit und zwischen allen Wohnungsmarktakteuren notwendig.

Diese Ausgangslage war für die Stadt Werne ausschlaggebend, ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen nach Maßgabe des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MWEBWV NRW) zu erarbeiten. Der Prozess bietet die

[1] Die Haushaltsgröße entspricht der Zahl der Personen in einem Haushalt.

Möglichkeit, lokale Entwicklungsprozesse zu analysieren und Lösungen zu finden, die angepasst an den Markt und umsetzungsorientiert sind. Das Handlungskonzept eröffnet den Kommunen Spielräume bei der Reaktion auf lokal unterschiedliche demographische und strukturelle Veränderungen.

Die Wohnungsbauförderung legt bereits Wert auf die Bestandsqualifizierung und auf einen integrierten, gebietsbezogenen Ansatz. So werden z.B. wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei höher verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre nach der Richtlinie BestandsInvest nur gefördert, wenn diese aus einem Handlungskonzept abgeleitet werden. Zukünftig soll die Bedeutung der Handlungskonzepte für die Förderung noch weiter ausgebaut werden.

FRAGESTELLUNGEN UND PLANUNGSPROZESS

Die Stadt Werne hat dies zum Anlass genommen, sich gemeinsam mit Vertretern aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung zur Wohnungsmarktsituation auszutauschen. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die den Prozess der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen begleitete und die in insgesamt fünf Sitzungen zwischen Juli 2010 und September 2011 folgende Fragestellungen erörtert hat:

Wie gestaltet sich die Situation der Wohnungsnachfrage? Wie wird sie sich zukünftig in verschiedenen Teilmärkten entwickeln? Welche Entwicklungen sind auf der Angebotsseite bedeutend? Wie sieht es hinsichtlich Quantität und Qualität aus? Welche kleinräumigen Entwicklungen sind erkennbar? Bestehen Siedlungsbereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf? Welche Strategien müssen verfolgt werden, um diese am Wohnungsmarkt attraktiv zu gestalten und eine nachhaltige Entwicklung einzuleiten?

Auf Basis von Analysen der lokalen Wohnungsmarktsituation sollen diese Fragen in einem „Kommunalen Handlungskonzept Wohnen“ beantwortet und Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen benannt werden, die der langfristigen Weiterentwicklung Wernes dienen sollen. Ziel dieses Gutachtens ist es, der Stadt und den Wohnungsmarktakteuren eine handlungsorientierte Basis zur kommenden Entwicklung des Wohnungsmarktes zu bieten.

ARBEITSGRUPPE WOHNEN

In den insgesamt fünf Sitzungen der Arbeitsgruppe Wohnen wurden unterschiedliche Themenschwerpunkte des Wohnens in Werne diskutiert. An den Veranstaltungen nahmen verschiedene Akteure aus der Wohnungswirtschaft, der Politik und der Verwaltung teil und leisteten so ihren Beitrag zum Handlungskonzept. Unterstützt wurde die Arbeitsgruppe darüber hinaus durch externe Experten vom Büro Birgit Pohlmann (Wohnprojekte), von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Unna, aus dem Bereich Planung und Mobilität beim Kreis Unna, vom ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Dortmund sowie vom Verein W.I.B.K.E. e.V.

Teilnehmer der Arbeitsgruppe Wohnen in Werne

Beckmann, Wilhelm | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna

Brocke, Ulrich | Bauverein Werne

Brutzki, Markus | Sparkassen-Finanzdienste

Burkhardt, Klaus | FDP Werne

Bülte, Ralf | Abt. Stadtentwicklung/Stadtplanung, Stadt Werne

Grunewald, Dieter | Grunewald GmbH

Grunewald, Jürgen | Grunewald GmbH

Hauschopp-Francke, Adelheid | SPD Werne

Haverkamp, Bernd | BEN Koordinierungsstelle, Stadt Werne

Hörstrup, Karl-Heinz | Bauverein Werne, ehem. Sparkassen - Finanzdienste Werne

Mertens, Kordula | Abt. Soziales, Stadt Werne

Meyer, Michael | Bauverein zu Lünen

Richter, Thomas | RKM Gesellschaft für Immobilienentwicklung und Projektmanagement mbH

Schlüter, Klaus | Bündnis 90 / Grüne

Schlüter, Monika | Technische Beigeordnete, Stadt Werne

Stolbrink, Gabriele | Abt. Stadtentwicklung/ Stadtplanung, Stadt Werne

Ullrich, Norbert | Immobiliengesellschaft Volksbank Selm-Bork

Wald, Reiner | Bündnis 90 / Grüne

An einzelnen AG-Sitzungen haben teilgenommen:

Bille, Wolfgang | W.I.B.K.E. e.V.

Brammeier, Melanie | Deutsche Annington Business Management GmbH

Dasbeck, Martin | UWW Werne

Eilert, Jürgen | Volksbank Kamen-Werne eG

Jankowski, Burkhard | UWW Werne

Thomas, Christina | Abt. Soziales, Stadt Werne

Mannig, Hiltrud | DSB Kreisverband Süd-Münsterland e.V.

Meißner, Jörg | FDP Werne

Ostholt, Karl-Friedrich | SPD Werne

Podchull, Lars | Bauverein zu Lünen

Thoene, Egbert | Sparkassen-Finanzdienste Werne

Wende, Michael | DSB Kreisverband Süd-Münsterland e.V.

2 PROBLEMANALYSE

Die Stadt Werne liegt im Übergangsbereich zwischen Ruhrgebiet und Münsterland. Im nördlichen Kreis Unna gelegen, befindet sie sich in nordöstlicher Randlage des Ruhrgebiets. Im Norden grenzen mit dem Kreis Coesfeld die Ausläufer des Münsterlandes an. Im Südosten des Stadtgebietes von Werne fließt die Lippe.

2.1 Quantitative Betrachtung des Gesamtmarktes

Mit einer Gesamtbevölkerung von etwa 30.000 Einwohnern gehört Werne zu den kleineren Städten des Kreises Unna. Das Stadtgebiet ist ländlich geprägt, neben den zwei Siedlungsschwerpunkten der Kernstadt Werne und des östlich gelegenen Ortsteils Stockum gibt es mehrere verstreute dörfliche Siedlungen und landwirtschaftliche Hoflagen. Die Autobahn A 1 teilt das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Auf die Kernstadt Werne und die Streulagen entfallen etwa 85 % der Gesamtbevölkerung, auf den östlich der Autobahn gelegenen Ortsteil Stockum 15 %.

Wohnungsnachfrage und Bevölkerungsentwicklung

Der demographische Wandel bildet eine der bedeutendsten Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, da sich Veränderungen in der Quantität und Qualität der Wohnungsnachfrage ergeben.

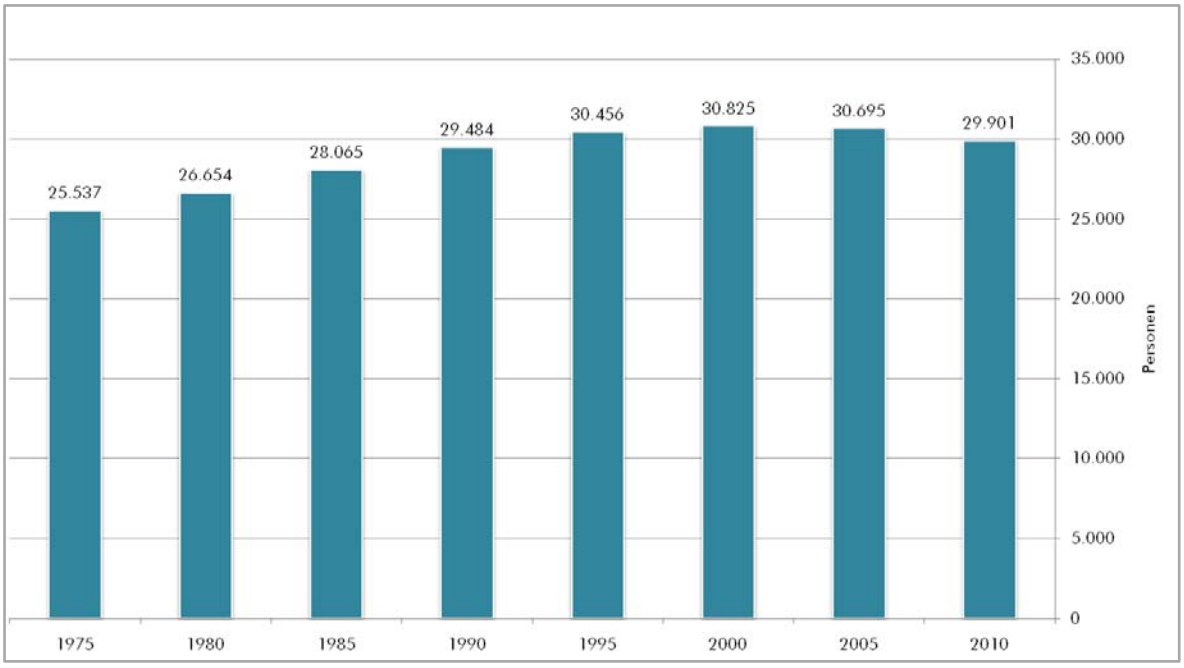


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Werne von 1975 bis 2010 (Quelle: IT.NRW 2011a)

In Werne leben Ende des Jahres 2010 29.901 Personen. Nach den Spitzenwerten Anfang des Jahrzehnts mit über 30.000 Einwohnern ist die Anzahl der Bewohner seit etwa zehn Jahren rückläufig.

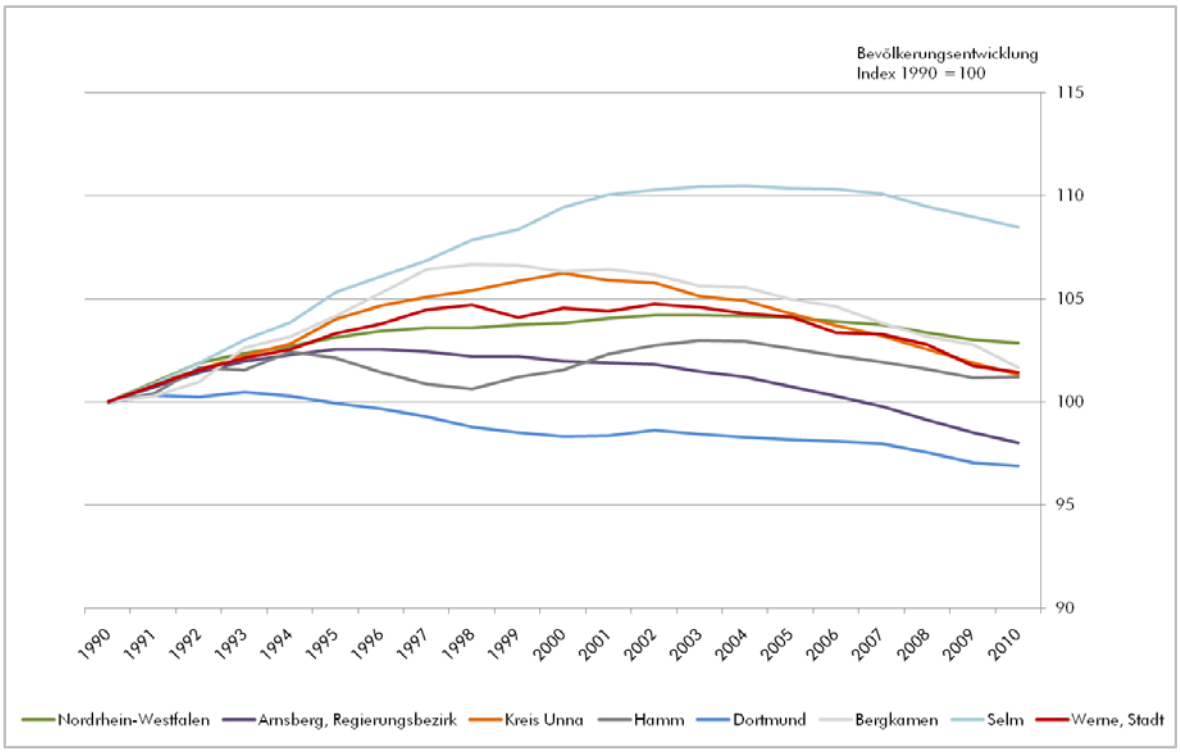


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung seit 1990 im Vergleich (Quelle: IT.NRW 2011a)

Im Vergleich lässt sich feststellen, dass die Entwicklung seit 1990 in Werne positiver verlaufen ist als im Bundesland NRW (bis ca. 2005), im Regierungsbezirk Arnsberg sowie in der naheliegenden Großstadt Dortmund. Im Kreis Unna nimmt Werne zusammen mit den Städten Bönen, Lünen und Unna eine Art Mittelstellung mit stagnierenden bis leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen ein. Deutlich positiver ist die Entwicklung in der Nachbarkommune Selm und bis zum Jahr 2000 auch in Bergkamen verlaufen.[2] Sowohl in Werne als auch im Kreis Unna hat insgesamt gesehen zwischen 1990 und 2008 eine positive Entwicklung stattgefunden, die sich um das Jahr 2000 herum umkehrte und seitdem rückläufig ist. Im Vergleich zu Kommunen des gleichen Typs (Kleine Mittelstadt) ist die Entwicklung positiver verlaufen.[3]

[2] Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2004: 14
[3] Quelle: IT.NRW 2011b: 5

Altersstruktur und natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Werne ist im Vergleich kleiner Mittelstädte in NRW etwas älter, der Anteil der Personen über 50 Jahre ist höher.[4] Seit dem Jahr 2000 hat die Anzahl der Personen über 45 Jahre zugenommen, unter 45 Jahren ist sie deutlich zurückgegangen. Der Anteil von Kindern unter 10 Jahren reduzierte sich im letzten Jahrzehnt um fast 30 %.

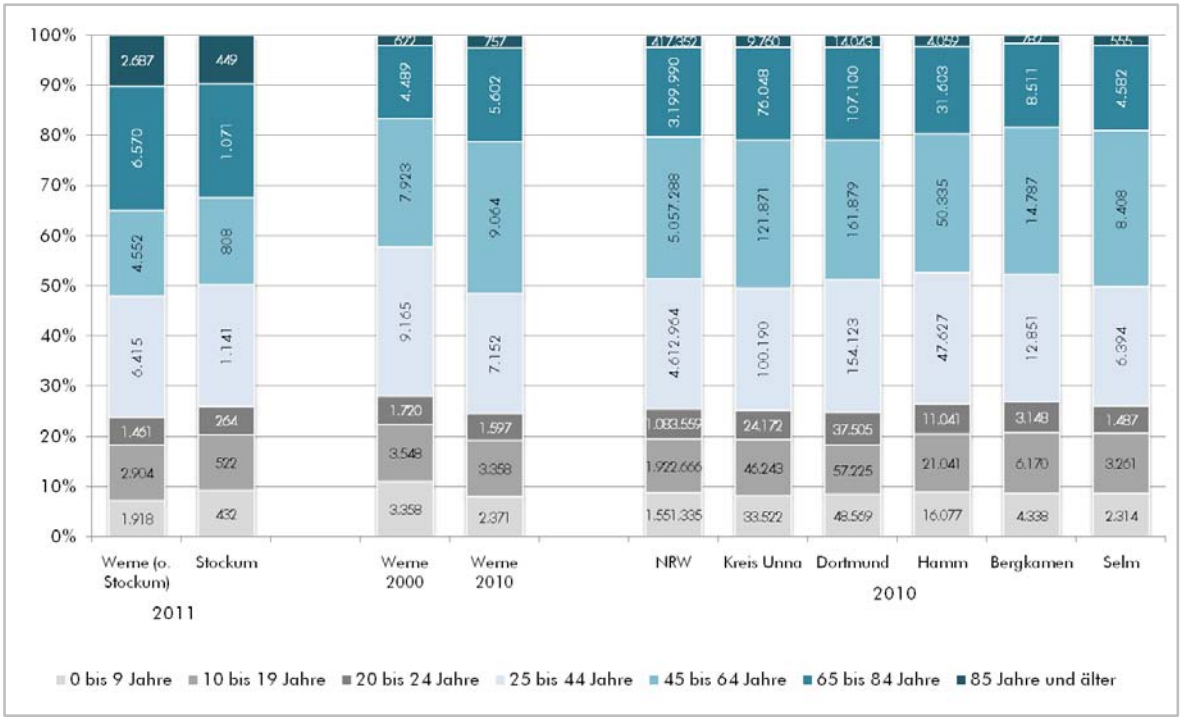


Abbildung 3: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich (Quelle: IT.NRW 2011a, Stadt Werne 2012)

Im Vergleich zur Kernstadt Werne ist die Bevölkerung im Ortsteil Stockum insgesamt etwas jünger (Zahlen von 2011). Im Vergleich zu NRW und dem Kreis Unna ist die Altersstruktur in der Gesamtstadt Werne ähnlich. Die vergleichbaren Nachbarstädte Bergkamen und Selm[5] haben dagegen einen etwas größeren Anteil an Menschen in jüngeren Altersgruppen und etwas weniger ältere Menschen (was in Bergkamen auf den höheren Anteil nicht-deutscher Bewohner zurückgeführt werden könnte).

Die Bevölkerungsentwicklung wird bedingt durch die Komponenten der natürlichen Entwicklung (Geburten und Sterbefälle) und Wanderungen. Die Gesamtentwicklung in Werne war in den Jahren 2000 und 2002 noch positiv. Seit dem Jahr 2003 ist der Saldo aus Geburten, Sterbefällen, Zu- und Abwanderungen jedoch in unterschiedlicher Stärke negativ.

[4] Quelle: IT.NRW 2011b: 6
[5] Bergkamen mit 51.150 Einwohnern, Selm mit 27.100 Einwohnern

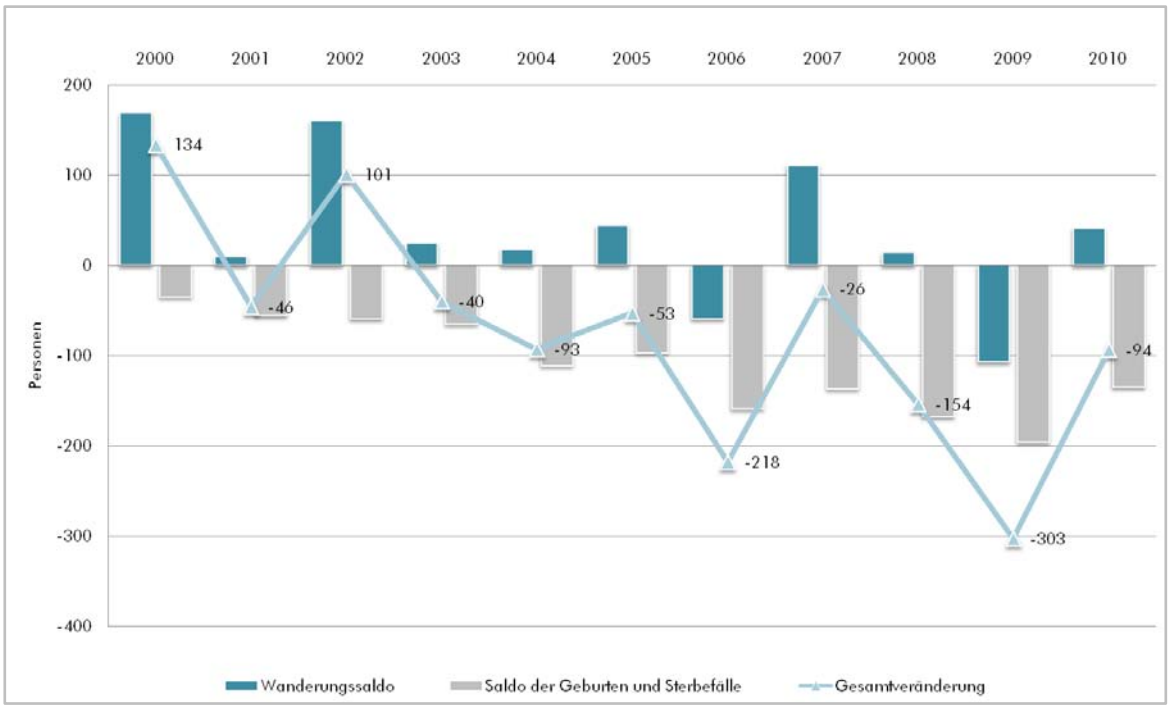


Abbildung 4: Salden der Bevölkerungsentwicklung in Werne (Quelle: IT.NRW 2011a)

Hauptursache für den daraus resultierenden Bevölkerungsrückgang ist die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung – es sterben jährlich mehr Personen als Kinder geboren werden. Dieses ist teilweise durch Wanderungsüberschüsse kompensiert worden, wenn mehr Menschen zugezogen als weggezogen sind. Der durchschnittliche Einwohnerrückgang der letzten 5 Jahre ist im Vergleich mehr als doppelt so groß (durchschnittlich minus 150 Personen) wie der durchschnittliche Rückgang auf die letzten 10 Jahre betrachtet (minus 70 Personen).

Der Negativ-Trend der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in allen Kommunen des Kreises Unna, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung. Betrachtet man die kumulierte Entwicklung über den Zeitraum 1992 bis 2002, scheint die natürliche Bevölkerungsentwicklung, abgesehen von Werne (-48), noch relativ ausgeglichen. In Werne ist der natürliche Bevölkerungssaldo bereits seit dem Jahr 1990 negativ[6].

[6] Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2004: 16-17

Wanderungen

Bis Mitte der 1990er Jahre konnte das nördliche Siedlungsgebiet des Kreises Unna hohe und steigende Wanderungsgewinne verzeichnen. Seit 1995 entwickelte sich die Zuwanderung rückläufig, wohingegen die Abwanderungszahlen noch bis zum Jahr 1998 anstiegen. Der Wanderungssaldo tendiert heute nahe der Nulllinie.[7]

Enge Wanderungsverflechtungen verbinden die Stadt Werne mit den angrenzenden Nachbarkommunen Bergkamen, Lünen, Selm und Nordkirchen, aber auch mit den größeren Städten im Umland, wie etwa Münster, Dortmund, Düsseldorf und Köln. Die jeweils zehn bedeutendsten Fort- und Zuzugskommunen ergeben sich aus der Betrachtung der Wanderungsbilanzen zwischen 2000 und 2010 (summierte Salden über 11 Jahre).

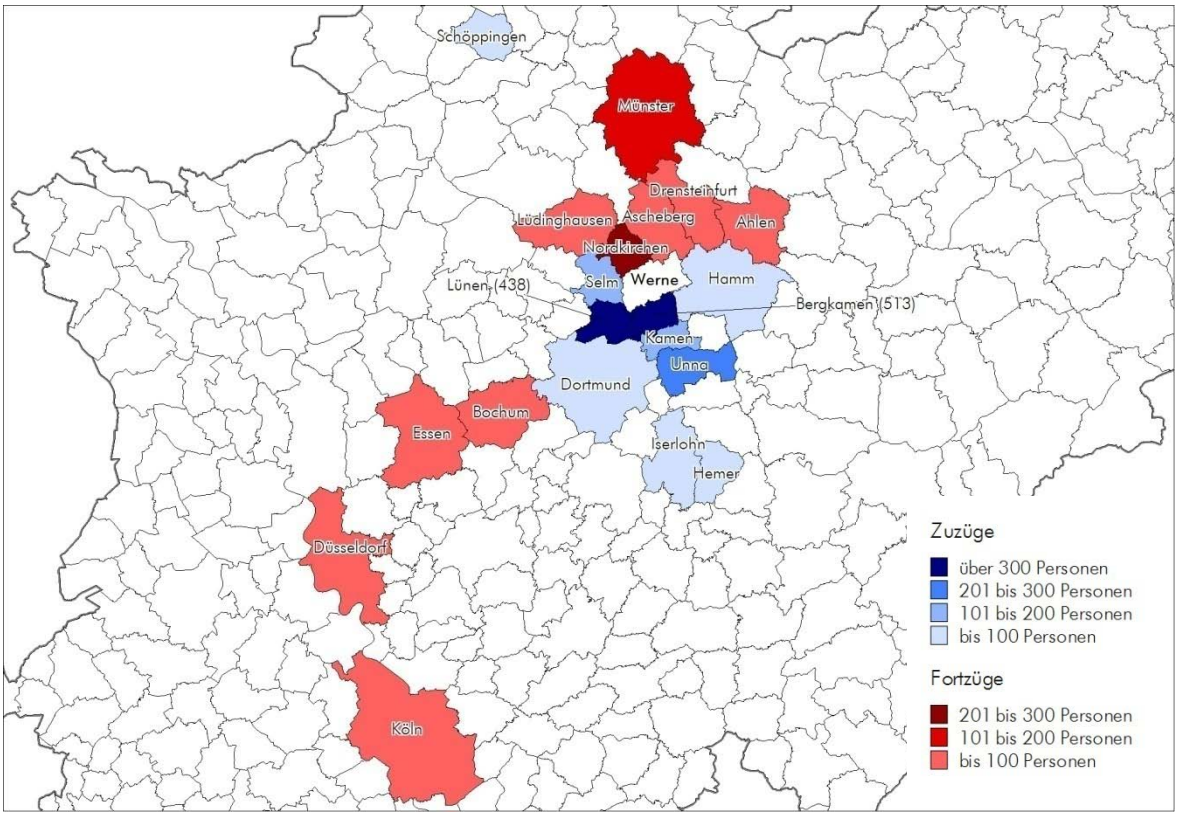


Abbildung 5: Wanderungsbilanz nach Fort- und Zuzugskommunen zwischen 2000 und 2010 (Quelle: IT.NRW 2011a)

Im Saldo konnte Werne in diesem Zeitraum die meisten Einwohner aus den Kommunen Bergkamen (+513), Lünen (+438), Unna (+269), Kamen (+157) und Selm (+109) gewinnen. Fortgezogen sind dagegen die meisten Einwohner vor allem nach Nordkirchen (-201), Münster (-144), Ascheberg (-77) und Köln (-64).[8] Zuzug erfolgte Insgesamt zeigt sich sowohl eine Ab-

[7] Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2004: 19

[8] Ähnlich stellt sich auch das 5-Jahresmittel zwischen 2006 und 2010 dar: Zuzüge wurden vor allem als Bergkamen, Lünen, Kamen, Selm und Hamm generiert, Fortzüge erfolgten hauptsächlich nach Nordkirchen, Dortmund, Münster, Düsseldorf und Köln.

wanderung in den ländlichen Raum (als folgender Schritt auf die zweite Suburbanisierungswelle des Ruhrgebietes) als auch in die größeren Städte des Ruhrgebiets und des Rheinlandes. Ein Großteil der Zuwanderung erfolgt hingegen aus den südlich angrenzenden Nachbarkommunen sowie – noch weiter südlich – aus Dortmund, Unna und dem Märkischen Kreis.

Als Motive lassen sich Bildungswanderungen oder der Wechsel des Arbeitsplatzes annehmen. Gerade Personen zwischen 25 und 30 Jahren sind verstärkt weggezogen, zudem gibt es eine hohe Mobilität bei den 18- bis 25-Jährigen. Ein leichter Zuzug besteht dagegen bei den Unter-18-Jährigen, was insgesamt auf den Zuzug von Familien schließen lässt. Noch deutlich mehr Personen sind jedoch in der Gruppe der Über-65-Jährigen zugezogen.

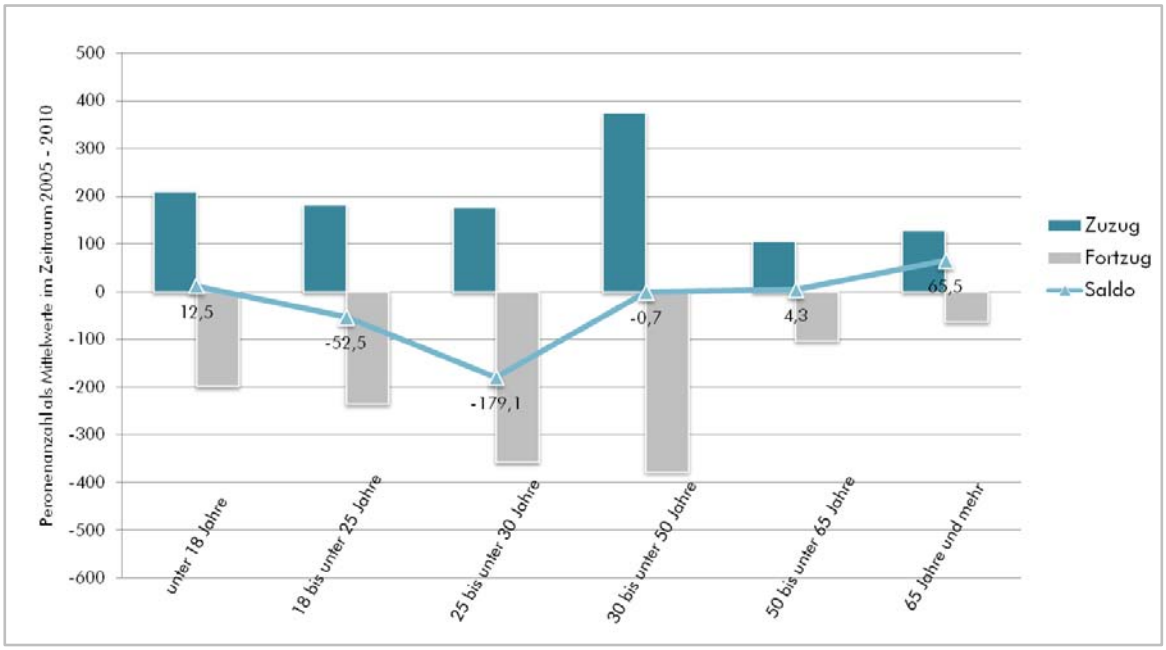


Abbildung 6: Entwicklung der Wanderungssalden nach Altersgruppen von 2005 bis 2010 (Quelle: IT.NRW 2011a)

Bedeutend für den Wohnungsmarkt ist die Frage nach den Gründen für Zu- und Fortzüge. Für ältere Personen kann eine bessere Versorgung, die Rückkehr an den alten Wohnort oder hin zur Familie ein möglicher Grund sein. Als wichtigste Gründe für Zuzüge nach Werne wurden in der Arbeitsgruppe unter anderem der kleinstädtische Charakter, die gute Anbindung, die kurzen Wege, die gute Versorgung im Stadtkern, das kinderfreundliche Umfeld sowie die Attraktivität für Familien genannt (siehe Kap. 2.2).

Große Neubauprojekte können die Zuwanderung kurzfristig beeinflussen. Es wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung des Neubaugebietes Hustebecke (ca. 150 Wohneinheiten) vorübergehend für einen Anstieg der Zuzüge im Jahr 2011 gesorgt hat. Dieser Trend wird sich jedoch mit der Fertigstellung des Gebietes wird normalisieren.

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsentwicklung wird zukünftig sowohl durch eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch durch Wanderungsverluste geprägt sein. Zwar kann die künftige Entwicklung der Bevölkerung in gewissem Maße durch kommunales Handeln beeinflusst werden, wie z.B. durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen, die Förderung des Eigenheimerwerbs oder durch die Förderung der Schaffung von Arbeitsplätzen, sie hängt jedoch zum Großteil von den Makrotrends und den strukturellen Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft ab.

Für eine Vorausschau der zukünftigen Bevölkerung wird auf Daten des IT.NRW zurückgegriffen, welches für alle Kommunen in NRW eine Fortschreibung des Bevölkerungsstandes errechnet hat. Danach wird sich der Trend des Bevölkerungsrückgangs, welcher in Werne etwa im Jahr 2002 begonnen hat, zukünftig verstärkt fortsetzen. Im Jahr 2030 wird für die Stadt Werne eine Gesamtbevölkerung von etwas über 25.000 Personen prognostiziert. Das bedeutet einen Rückgang von 16 % gegenüber dem Jahr 2010 und entspricht in etwa der Bevölkerungszahl des Jahres 1975.[9]

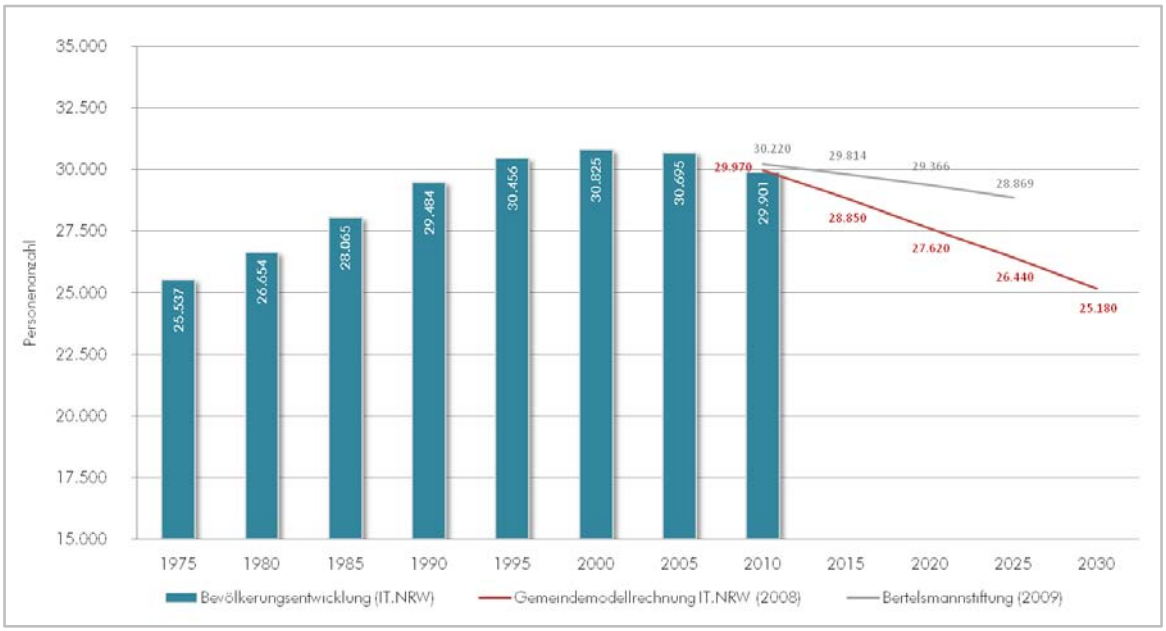


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung von 1975 bis 2010 und Bevölkerungsprognosen bis 2030 (Quelle: IT.NRW 2011a)

Der Rückgang der Bevölkerung wird sich nicht in allen Altersgruppen gleichermaßen stark vollziehen – einige Altersgruppen werden stärker abnehmen als andere, einige werden - gegenläufig zum allgemeinen Trend - weiter zunehmen. Besonders die Gruppe der Kinder und Jugendlichen unter 20 Jahre wird deutlich zurückgehen. Weitere Abnahmen gibt es bei den 20- bis 65-Jährigen, diese werden jedoch erst nach 2015 einsetzen; bis dahin steigt die Anzahl in dieser Altersgruppe an. Ansteigen werden dagegen die Zahlen älterer Menschen, besonders bei den

[9] Quelle: IT.NRW 2011b: 7ff

Personen zwischen 65 und 80 Jahren. Sie werden im Jahr 2030 die zweit größte Personengruppen an der Gesamtbevölkerung stellen, was deutliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und andere Lebensbereiche haben wird.

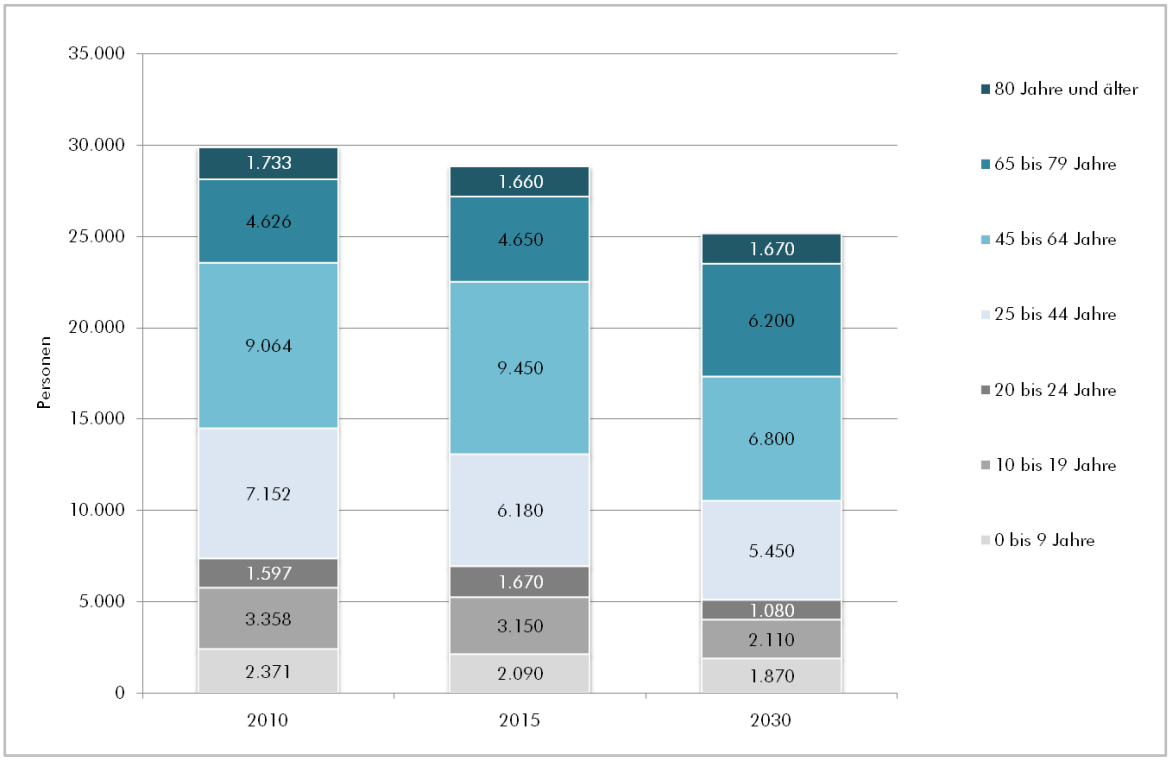


Abbildung 8: Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Werne von 2010 bis 2030 (Quelle: IT-NRW 2011a)

Im Vergleich zum Kreis Unna werden die Veränderungen in Werne etwas deutlicher ausfallen: Die jüngere Bevölkerung wird stärker abnehmen, der Anteil der Älteren zwischen 65 und 80 Jahren wird stärker zunehmen. Nur in der Gruppe der Hochbetagten über 80 Jahre ist der Anstieg im Kreis deutlich höher als in Werne.

Wohnungsbestand und -angebot

Das Angebot an Gebäuden und Wohnungen, die Struktur und die Dynamik der Entwicklung sind wesentliche Charakteristika des Wohnungsmarktes.

Der Wohnungsbestand in Werne ist in den letzten 10 Jahren angewachsen, von etwa 12.700 Wohneinheiten im Jahr 2001 auf fast 13.400 im Jahr 2010.[10] Das entspricht einer Erhöhung von ca. 5,6 % (ca. 700 Wohneinheiten). In NRW und auch im Kreis Unna war die Steigerungsrate in dieser Zeit geringer, sie lag bei ca. 4,5 %.

[10] Quelle: Wfa 2010a: 7ff

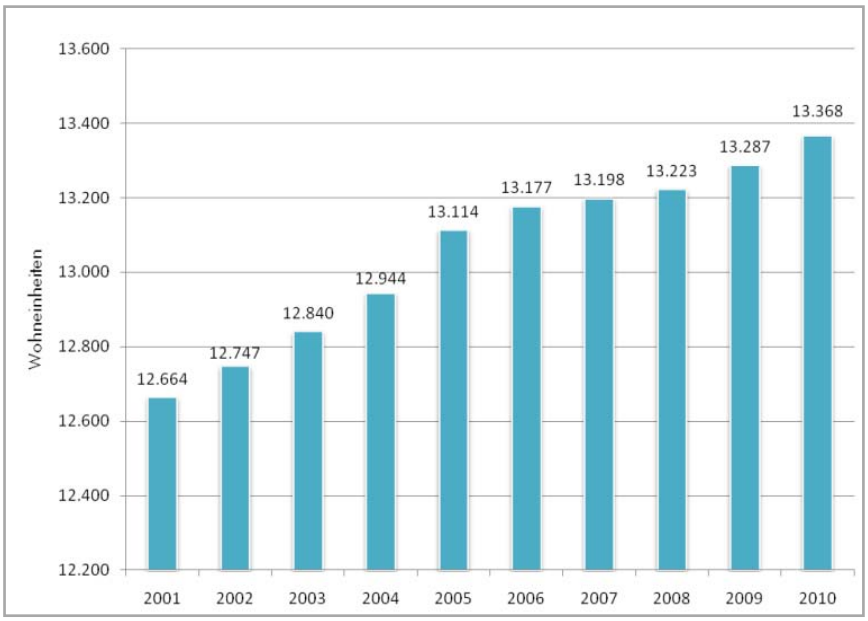


Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes zwischen 2001 und 2010 (Quelle: IT.NRW 2011a)

Gut die Hälfte des Wohnungsbestandes in Werne ist vor 1968 errichtet worden, ein weiteres Drittel bis 1987. In den letzten 10 Jahren ist die Zahl der Baufertigstellungen deutlich zurückgegangen. Es handelte sich bei den fertiggestellten Gebäuden sowohl um Einfamilienhäuser als auch um Mehrfamilienhäuser, wobei die Zahl der fertiggestellten Mehrfamilienhäuser seit 2005 stärker zurückgegangen ist als die der Einfamilienhäuser.

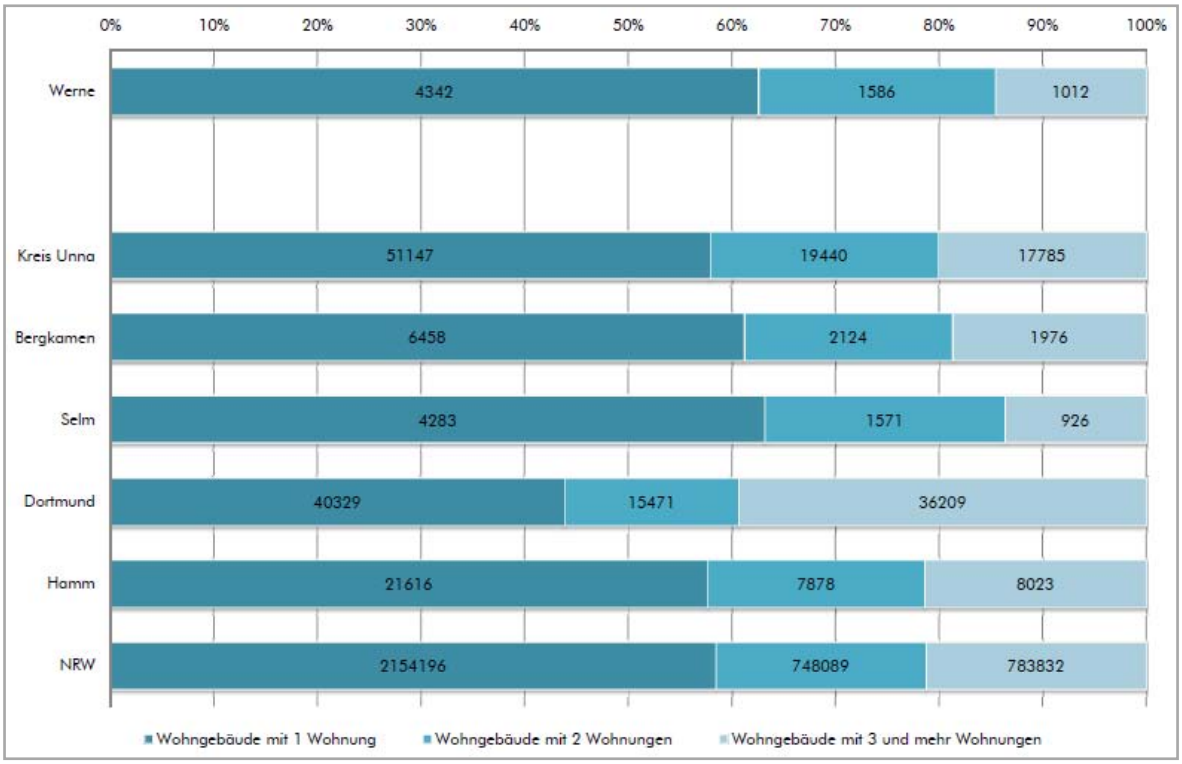


Abbildung 10: Wohngebäudebestand im Jahr 2010 im Vergleich (Quelle: IT.NRW 2011a)

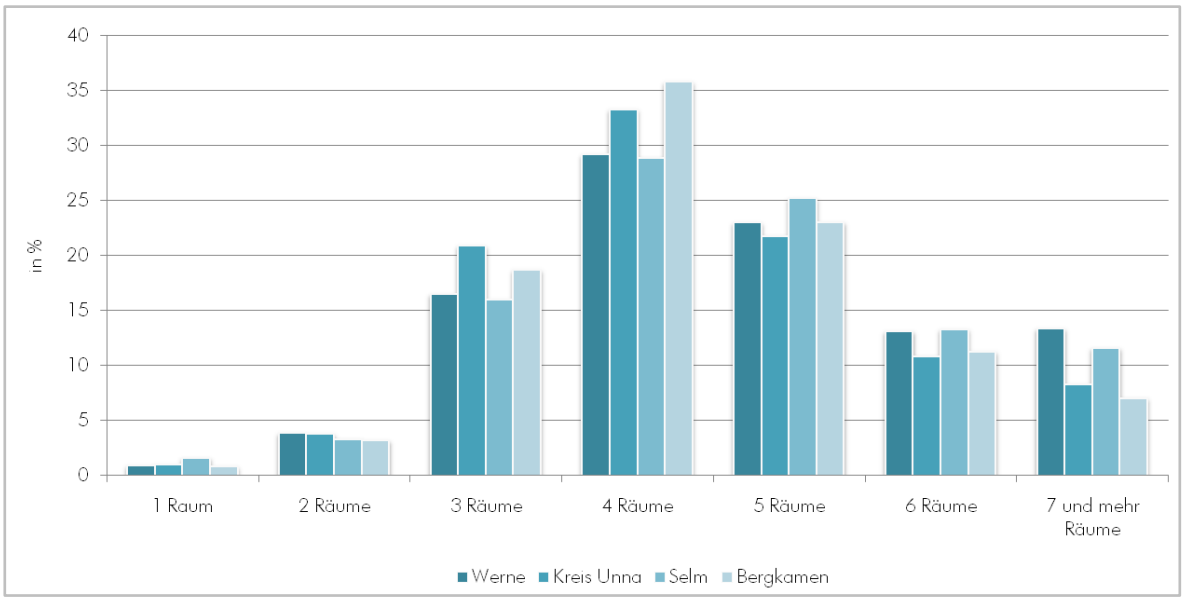


Abbildung 11: Wohnungsbestand 2010 - Anzahl der Räume im Vergleich (Quelle: IT.NRW 2011a)

Institutioneller und öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in Werne befindet sich zum Großteil in den Händen von privaten Einzeleigentümern, institutionelle Bestände machen etwa 15 % des gesamten Bestandes in Werne aus (ca. 2.000 Wohneinheiten). Er befindet sich vornehmlich in den Händen von fünf institutionellen Eigentümern: Bauverein Werne und Bauverein zu Lünen, Deutsche Annington Immobilien GmbH, THS Wohnen GmbH[11] und GAGFAH GROUP.

Größter Eigentümer ist mit fast 1.400 Wohnungen der Bauverein Werne, der als Wohnungsbaugenossenschaft hauptsächlich Wohnungen in der Kernstadt Werne anbietet, gefolgt vom Bauverein zu Lünen, welcher etwa 230 Wohneinheiten hält. Die Bauvereine sind regional begrenzt tätig. Die verbleibenden institutionellen Bestände befinden sich dagegen in Händen von Unternehmen, die an nationalen oder internationalen Märkten agieren.

[11] Hinweis: Seit dem 1. Januar 2012 ist die THS Wohnen GmbH zusammen mit der Evonik Wohnen GmbH in der neuen Wohnungsgesellschaft VIVAWEST aufgegangen. Da zum Zeitpunkt der Erhebung die Bestände noch unter dem Namen der THS liefen, wird dieser Name im Handlungskonzept weiter verwandt.

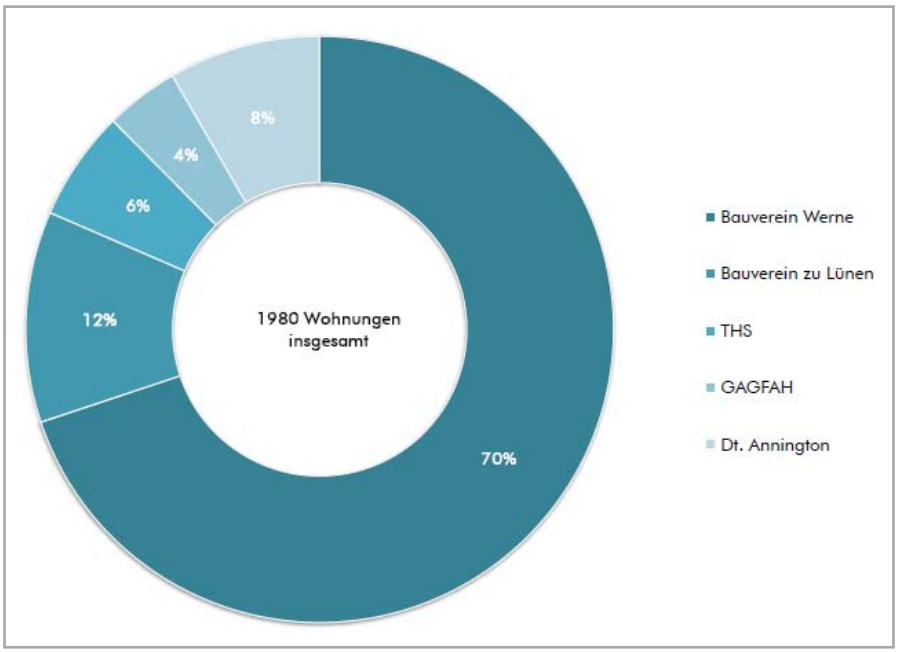


Abbildung 12: Institutioneller Wohnungsbestand im Jahr 2010 (Quelle: Daten der genannten Bauvereine und Wohnungsunternehmen 2010)

Zunehmend treten in Kommunen neue häufig wechselnde Eigentümer in Form von Finanzinvestoren als Akteure auf dem Wohnungsmarkt auf. Sie bergen für Mieter und Kommunen die Schwierigkeit, mit diesen Eigentümern in Kontakt zu treten und sozialverträgliche Aufwertungsmaßnahmen zu erreichen. Veräußerungstendenzen von Unternehmen, die sich häufig auf kleine, verstreut liegende Bestände beziehen, könnten für Werne eine Gefahr bedeuten, da große Wohnungsunternehmen hier nur sehr kleine Bestände haben. Allerdings sind diese Probleme in Werne bisher noch sehr gering, Schwierigkeiten gibt es lediglich im Gebiet Holtkamp in Beständen der Deutschen Annington. Der Holtkamp gilt als stigmatisierte Wohngegend - sozial schwächer gestellt, mit hohem Ausländeranteil und Defiziten in der Gebäudesubstanz und im Wohnumfeld. Aus diesem Grund sind gerade hier soziale und bauliche Maßnahmen von großer Bedeutung.

Lage der Bestände im Stadtgebiet

Die institutionellen Wohnungsbestände verteilen sich über das gesamte Gebiet der Kernstadt Werne sowie auf den Ortsteil Stockum. Bestände des Bauvereins Werne konzentrieren sich im Südwesten auf die Berliner Straße, Burenkamp und Wagenfeldstraße, im Osten auf Ostkamp/Eick, Holtkamp sowie Breielstraße/Ostring und Stockumer Straße im Bereich Evenkamp. Der Bauverein zu Lünen unterhält Bestände ausschließlich in Stockum, den größten Teil an der Kastanienstraße. Die weiteren Wohnungsunternehmen haben Bestände im Nordosten der Kernstadt, u.a. am Holtkamp (Deutsche Annington) sowie an der Bergstraße/Horster Straße (THS). Die GAGFAH unterhält ein Gebäude in Werne sowie Bestände in Stockum.

Abbildung 13: Lage der institutionellen Bestände in Werne (Quelle: Daten der genannten Bauvereine und Wohnungsunternehmen 2010)

Das Baualter dieser Bestände hängt eng mit der Entwicklung der Unternehmen und der Stadt- bzw. Siedlungsentwicklung zusammen. Der Großteil der Bestände stammt aus den 1950er Jahren, weitere Schwerpunkte lagen in den 1930er, 1960er und 1970er Jahren. Danach erfolgten Nachverdichtungen der bestehenden Siedlungen. Neubauten seit dem Jahr 2000 finden sich nur ganz vereinzelt. Daraus ergeben sich für die institutionellen Eigentümer entsprechende Herausforderungen bezüglich der Modernisierung und baulichen Anpassung.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Wohnungsunternehmen sind häufig Anbieter von günstigen und z.T. noch preisgebundenen Wohnungen. In den letzten Jahren traten in Werne jedoch vermehrt kleine Investoren auf, die Bauvorhaben mit geförderten Wohnungen realisieren - beispielsweise integrative Wohnprojekte oder Mieteinfamilienhäuser im Neubaugebiet Hustebecke. Da in den letzten Jahren die Nachfrage nach derartiger Förderung gestiegen ist, wird von Seiten der Abteilung für Soziales bei der Stadtverwaltung auch zukünftig verstärkt mit Anfragen für geförderte Wohnungen in kleinen Projekten und von vergleichsweise kleinen Investoren gerechnet. Große Investitionen bzw. Vorhaben von großen Unternehmen werden kaum erwartet. Im Teilsegment des öffentlich geförderten Wohnraums kommt es demnach zu einer Veränderung der Anbieter - von ehemals großen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften hin zu kleineren Investoren.

Auf Basis der Bevölkerungsentwicklung und des sozialen Wandels lässt sich annehmen, dass der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum steigen wird. Zum einen steigt mit Zunahme der Anzahl älterer auch die Anzahl ärmerer Personen in dieser Gruppe, zum anderen wird die Anzahl finanziell schwächer gestellter Familien zunehmen. Zukünftig ist eine erhöhte Nachfrage nach

preisgünstigem Wohnraum im Kreisgebiet Unna zu erwarten, basierend auf Ergebnissen des aktuellen Sozialberichts des Kreises[12]: Etwa 25 % der Kinder unter 16 Jahren lebten 2007 in einkommensarmen Haushalten[13]. Die Armutsrisikoquote ist für Alleinerziehende zwischen 2005 und 2007 auf 40 % gestiegen, knapp 7 % der 65-jährigen und älteren Seniorinnen und Senioren sind mit relativer Altersarmut konfrontiert. Somit ist davon auszugehen, dass der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zukünftig vor allem für Alleinerziehende, kinderreiche Familien und von Armut bedrohte Personen im Seniorenalter ansteigt.

Mit der Förderung von neuen Wohnformen und Objekten in einer Kombination von geförderten und nicht-geförderten Wohneinheiten wurden zudem gute Erfahrungen gemacht. Mieteinfamilienhäuser im Neubaugebiet Hustebecke verzeichnen aktuell eine sehr hohe Nachfrage. Der Bedarf nach dieser Wohnform wird weiterhin gegeben sein und voraussichtlich noch ansteigen. Diese geförderten Wohneinheiten sind flexibel, sie bieten sich gerade für junge Familien und Starterhaushalte an, die ein Einfamilienhaus wünschen, jedoch (noch) nicht ins Eigentum ziehen wollen bzw. können. Der notwendige Wohnberechtigungsschein (abhängig von Einkommensgrenzen) steht vielen dieser Haushalte zur Verfügung. Die öffentliche Förderung dieser Wohnform, aber auch anderer innovativer Projekte (z.B. für das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen oder von Menschen mit und ohne Behinderung etc.) wird somit weiterhin notwendig sein, um dem steigenden Bedarf nachzukommen und den Zielgruppen ein entsprechendes Angebot liefern zu können. Die Vergabe sollte dabei nicht nur quantitativ, sondern vor allem auch qualitativ mit Blick auf die Bauvorhaben erfolgen.

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Gesetzliche Grundlage der sozialen Wohnraumförderung auf Bundesebene war seit 2002 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Als Zielgruppe galten „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“ (§ 1 Abs. 2 WoFG). Im Gegenzug zu zinslosen bzw. niedrig verzinsten Darlehen unterliegen die Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit Anfang Januar 2010 besteht eine neue gesetzliche Grundlage mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) in Kompetenz des Landes. Die Zielgruppenbestimmung erfolgt nach Einkommensgrenzen, die in § 13 WFNG NRW festgelegt sind. Als Grundlage für eine marktorientierte Förderung von Neubau und Bestand im Miet- und Eigentumswohnungsmarkt wurde eine Einstufung der Kommunen hinsichtlich der Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) vorgenommen. Die Stadt Werne weist demnach ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau auf dem Eigentumsmarkt und ein niedriges Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt auf. In den Wohnraumförderungsbestimmungen 2010 (WFB) werden die Kommunen einem Mietniveau zugeordnet, welches die Grenze für die monatliche Bewilligungsmiete festlegt und für die Höhe des Förderdarlehens maßgeblich ist – Werne liegt in der Kategorie 3 von 4 (höchstes Mietniveau). Bei der Eigentumsförderung ist die Kostenkategorie entscheidend – Werne liegt hier in der 2. von 3 Kostenkategorien. Geförderte Vorhaben in Werne erhalten dementspre-

[12] Quelle: Kreis Unna, Amt für Arbeit und Soziales 2009: 14 f
[13] Dem Risiko der Einkommensarmut unterliegt, wer ein Einkommen unterhalb eines bestimmten Mindestabstands zum Mittelwert der Gesellschaft hat.

chend im Vergleich zu anderen Kommunen eine erhöhte Förderung. Zugleich zeigt diese Einordnung, dass der Wohnungsmarkt in Werne generell etwas teurer einzustufen ist.

Die Anzahl preisgebundener, d.h. geförderter Wohneinheiten ist in Werne in den letzten Jahren stetig zurückgegangen. Waren es im Jahr 2001 noch knapp unter 2.000 Wohneinheiten (sowohl selbstgenutztes Wohneigentum als auch preisgebundene Mietwohnungen), lag die Zahl im Jahr 2010 nur noch bei etwas über 1.000 Wohnungen. Besonders die Anzahl der preisgebundenen Mietwohnungen ist in diesem Zeitraum zurückgegangen. Insgesamt wurden in Werne zwischen 2001 und 2010 mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gefördert als Mehrfamilienhäuser. Die jährliche Förderintensität (Anteil der geförderten Baufertigstellungen an den durchschnittlichen Baufertigstellungen insgesamt zwischen 2001 bis 2010) lag in Werne mit knapp 17 % bei den Ein- und Zweifamilienhäusern und mit 10 % bei den Mehrfamilienhäusern deutlich unter dem Durchschnitt in NRW (19 % und 33 %). Zwischen 2007 und 2010 lässt sich erkennen, dass die Baugenehmigungen öffentlich geförderter Wohnungen in Werne wieder deutlich zunehmen.[14]

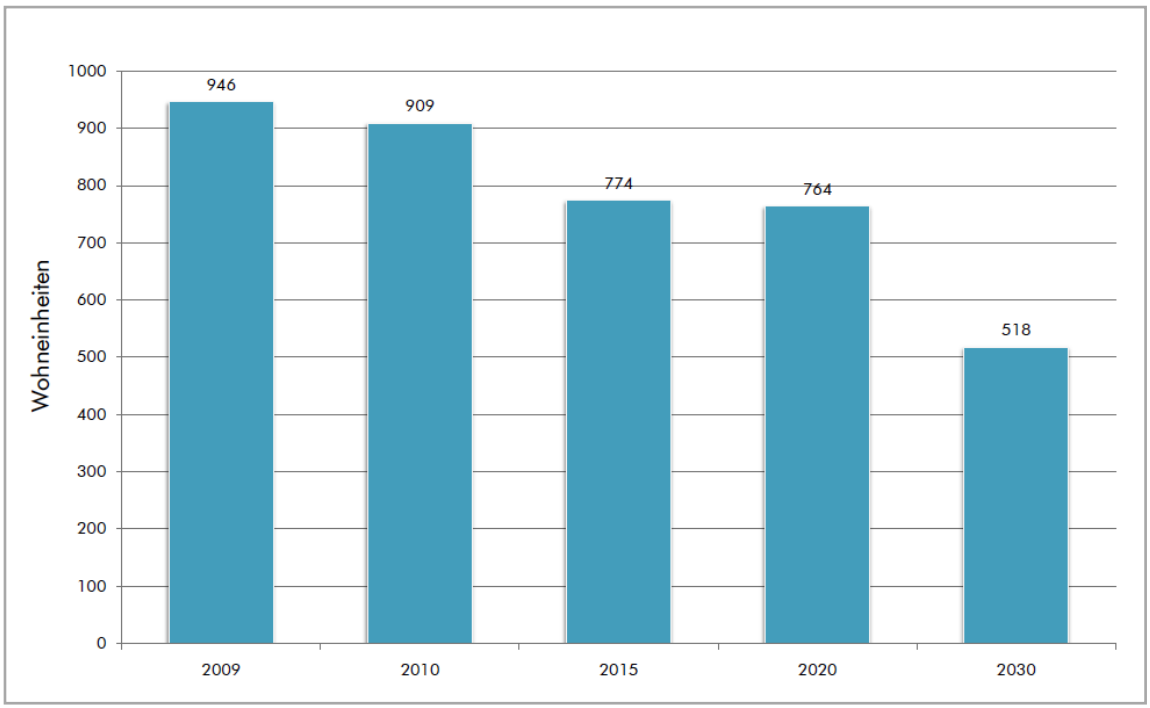


Abbildung 14: Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten in Werne (2009-2010) und Vorausberechnung bis 2030 (Quelle: Stadt Werne)

[14] Quelle: Wfa 2010a: 11ff

Der Bestand an öffentlich geförderten, preisgebundenen Mietwohnungen in Werne lag im Jahr 2010 bei etwa 900.[15] Die Betrachtung der planmäßig auslaufenden Bindungen und vorzeitigen Mittelrückzahlungen ab dem Jahr 2009 bis 2030 zeigt, dass fast 430 Wohnungen wegfallen würden, gäbe es keinen entsprechenden Ersatz bzw. Neubau; dies entspricht 45 % gegenüber der Anzahl an Wohnungen 2010.[16] Gemessen am gesamten Wohnungsbestand in Werne, beträgt der Anteil der preisgebundenen Wohnungen 8 %. Im Vergleich zu Nachbarstädten im Kreis Unna ist dieser Anteil sehr gering.

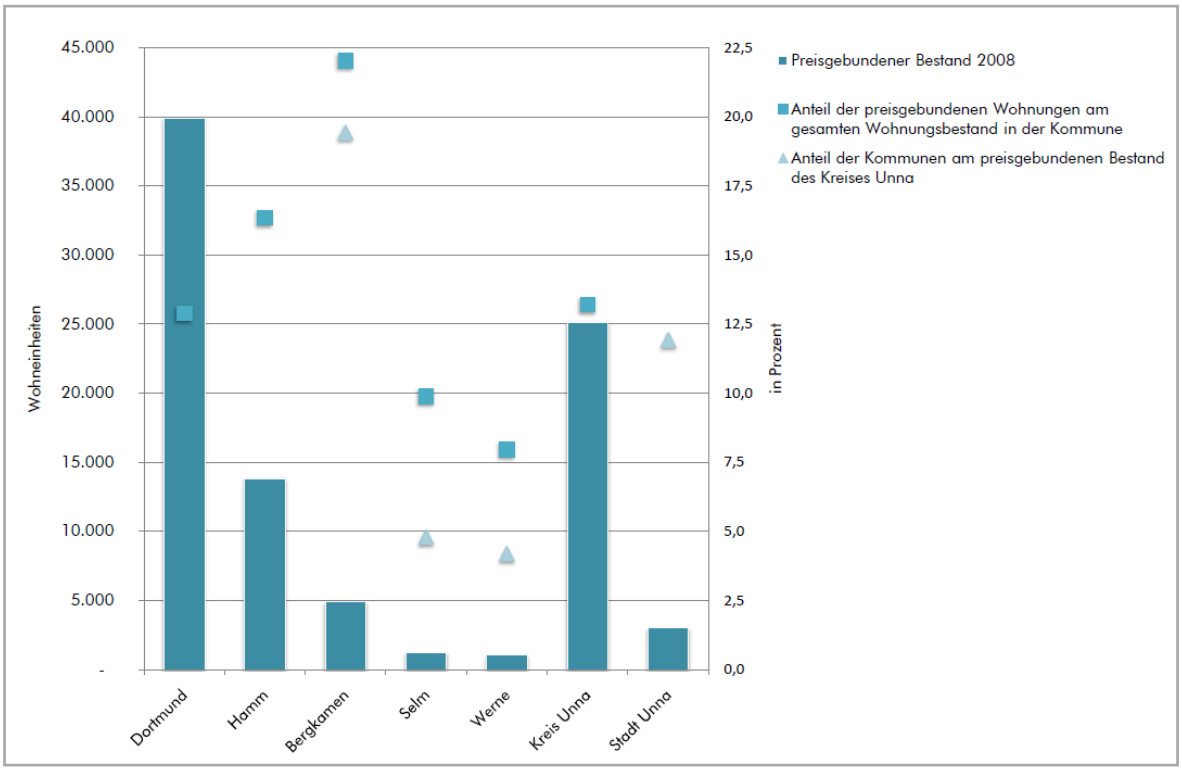


Abbildung 15: Preisgebundener Wohnungsbestand im Vergleich (Quelle: Wfa 2010b, IT.NRW 2010)

Leerstandserhebung

Die Zahl der potenziell leerstehenden Wohneinheiten wurde anhand der abgemeldeten Stromzähler abgeschätzt (d.h. Zähler, die seit mindestens 90 Tagen nicht genutzt wurden). Insgesamt wurden so im Jahr 2011 rund 270 Leerstände ermittelt[17], die sich relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen. Häufungen finden sich an Hauptverkehrsstraßen (Penningrode, Kamener Straße, Lünener Straße, Stockumer Straße), am Holtkamp (Holtkamp, Thünen, St. Johannes) sowie sehr deutlich in der Innenstadt. In Stockum scheint das Gebiet Nieland verstärkt betroffen sowie die Hauptstraße Werner Straße. Die Situation der Leerstände stellt insgesamt keine akute Problemlage dar, denn gerade an Hauptverkehrsstraßen sind hohe Fluktuationen nicht ungewöhnlich, da es sich um wenig ansprechende Wohnlagen handelt. Allerdings werden gerade

[15] Quelle: Wfa 2010b: 24
[16] Quelle: Stadt Werne, Amt für Soziales 2011
[17] Darin sind auch Leerstände in Gewerbe-Gebäuden enthalten.

diese Bestände in Zukunft noch weniger nachgefragt werden, wenn die Auswahl an Wohnraum insgesamt größer wird. Genauer zu prüfen wäre die Situation dagegen in der Innenstadt – hier ist zudem von Bedeutung, ob es sich um Laden- oder Wohnungsleerstände handelt, um entsprechende Handlungsoptionen zu diskutieren. Für den Holtkamp wurde auch seitens der Arbeitsgruppe eine Häufung von Leerständen bestätigt.

Wohnungsbedarfsprognose

Die Haushaltsentwicklung in Deutschland wird derzeit bestimmt durch eine kontinuierliche Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Dieser Trend ergibt sich aus der demographischen Entwicklung, der Veränderung der Lebensstile und Familienformen sowie aus sozioökonomischen Entwicklungen. Er wird sich aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren fortsetzen. Die stetige Verkleinerung der Haushalte bewirkt, dass ihre Anzahl selbst bei konstanten oder leicht rückläufigen Einwohnerzahlen steigen wird und damit auch der Wohnungsbedarf.

In seiner Wohnungsmarktprognose nimmt das InWIS für Werne im Jahr 2010 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,43 Personen an – der höchste Wert im Vergleich zu Lünen, Bergkamen, Bönen, Kamen und Unna. Auch in Werne wird die Zahl von Personen je Haushalt zurückgehen, jedoch wird die durchschnittliche Personenzahl im Vergleich weiterhin größer sein als in den genannten Vergleichskommunen. Die sinkenden Einwohnerzahlen können durch die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße in allen Kommunen des nördlichen Kreises kompensiert werden, so dass sich weiterhin ein Wohnungsbedarf (bis 2015) ergeben wird.[18]

In der Studie des Pestel Instituts von 2006 wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bis zum Jahr 2020 beim vermarktbaren Neubau auf 20 bis 30 Wohnungen pro Jahr stabilisiert.[19]

2.2 Qualitative Betrachtung - Wohnen für Zielgruppen

Als ein bedeutender Einflussfaktor der Wohnraumnachfrage gelten der gesellschaftliche Wandel und die daraus resultierenden nachfrage- und angebotsspezifischen Veränderungen. Diese lassen sich durch die Ausdifferenzierung der Lebensstile und Zielgruppen sowie deren individuelle Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt charakterisieren. Begründet ist dieser Wandel vor allem durch die Aufhebung traditioneller gesellschaftlicher Normen – etwa die Akzeptanz von modernen Familientypen gegenüber der vierköpfigen Kernfamilie, der Bedeutungsverlust der Ehe als lebenslange Institution oder die Veränderung der klassischen Rollenverteilung.[20] Der Prozess des gesellschaftlichen Wandels, der unter anderem mit den Begriffen Heterogenisierung, Pluralisierung oder Differenzierung der Lebensstile beschrieben wird, führt zu neuen Anforderungen an die berufliche, soziale und insbesondere räumliche Mobilität der Menschen. Dass sich diese auch auf den lokalen Wohnungsmärkten widerspiegeln, hat sich in der Vergangenheit deutlich gezeigt (z.B. kleinere Haushalte, steigende Haushaltszahlen, größere Wohnfläche je Einwohner). Städte und Gemeinden stehen zunehmend vor neuen Herausforderungen bezüglich der Wohn-

[18] Quelle: InWIS 2004: 44 ff
[19] Quelle: Pestel Institut 2006: 29 ff
[20] Quelle: Peuckert 2008: 20 ff

raumbereitstellung, die nicht mehr nur durch den klassischen Einfamilienhausbau erfüllt werden können.

Der Wohnort Werne mit seiner guten Ausstattung an sozialer Infrastruktur etc. wurde von den Teilnehmern der Arbeitsgruppe Wohnen als attraktiver Standort für unterschiedliche Zielgruppen definiert, welche im Folgenden näher betrachtet werden.

Wohnen im Alter

Mit zunehmendem Alter stellt sich eine objektive Veränderung der Wohnbedürfnisse ein: Der Haushalt verkleinert sich (Kinder ziehen aus, Partner versterben), die Hilfsbedürftigkeit nimmt zu, und die Möglichkeiten, in den alten gewohnten Wohnstrukturen zu verbleiben, verringern sich.

Die demographischen Veränderungen haben auch in Werne bereits zu einer Verschiebung der Altersstruktur hin zu älteren Altersgruppen geführt. Der Anteil von Personen über 65 Jahre lag 2010 bereits über 20 %; ihre Zahl und insbesondere die der hochaltrigen Personen über 80 Jahre wird sich in Zukunft noch weiter erhöhen (siehe Kap. 2.1). Das Wohnen im Alter war in der Vergangenheit häufig gleichbedeutend mit der Pflege in einem Altenheim, wenn nicht die Möglichkeit der privaten, familiären Hilfe und Pflege bestand.

Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu bleiben und die (zu) geringe Zahl an Pflege- und Wohnheimen haben mittlerweile zu einer zunehmenden Vielfalt an zielgruppengerechten Wohnformen für die wachsende Zahl älterer Menschen geführt. Im Laufe der Zeit hat sich der Aktivitätsradius dieser Bevölkerungsgruppe – insbesondere der sehr aktiven Personen ab 60 Jahre – verändert. Gesundheitliche, persönliche und finanzielle Möglichkeiten sowie das Angebot an Wohnmöglichkeiten bestimmen dabei die diversen Lebens- und Wohnformen im Alter.

Zielgruppengerechte Wohnformen für ältere Menschen

Das Angebot an seniorengerechten Wohnformen ist hinsichtlich unterschiedlicher Konzeption, Betreuungsintensität und Bezeichnung sehr vielfältig, was eine Transparenz der Wohnformen schwierig macht. Zum Angebot zählen beispielsweise altenfreundliche, altengerechte oder barrierefreie Wohnungen, Service-Wohnen, betreutes Wohnen, Altenpflegeheime, Seniorenresidenzen, Wohngemeinschaften und Mehrgenerationenprojekte etc.

Unterschieden nach einzelnen Wohnformen, entfällt in Werne etwa die Hälfte der seniorengerechten Angebote auf Pflegeplätze. Über 400 stationäre Plätze werden angeboten, davon lediglich 16 im Ortsteil Stockum.[21] Zudem gibt es insgesamt etwa 430 weitere Wohnangebote für Senioren, etwa 120 davon sind alten-, senioren- oder behindertenfreundliche Wohnungen. Hinzu kommen ca. 80 sogenannte Altenwohnungen, die nach älteren Förderrichtlinien als altenfreundlich galten – sie entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen (z.B. an die Barrierefreiheit). Wohneinheiten mit Betreuungsangeboten finden sich darunter in Werne ca. 210 (Betreutes Wohnen, Service-Wohnen). Auf Stockum entfallen dabei 47 dieser Wohneinhei-

[21] Quelle: Stadt Werne. Stand der Daten Ende 2009; somit werden auch Bevölkerungszahlen aus diesem Jahr verwendet, sofern sie vorliegen. Träger der Einrichtungen sind hauptsächlich privat, teilweise auch kirchlich.

ten. Betreute Wohngemeinschaften stellen eine Nische dar, jedoch auch vor dem Hintergrund, dass beispielsweise Altenpflegeheime mittlerweile betreute Wohngemeinschaften anbieten, diese jedoch nicht gesondert, sondern als Pflegeplatz geführt werden. Bezogen auf Personen über 70 Jahre bedeutet dies, dass in Werne etwa 820 Wohneinheiten bzw. Plätze auf etwa 4.470 Personen kommen. Somit entfallen etwa 10 Personen auf eine seniorengerechte Wohnung, etwa 11 Personen kommen auf einen Pflegeplatz. Im Vergleich zum Kreisdurchschnitt ist diese Versorgungsquote recht gut – im Kreis Unna kamen 2005 über 30 Personen (über 60 Jahre) auf einen Pflegeplatz.

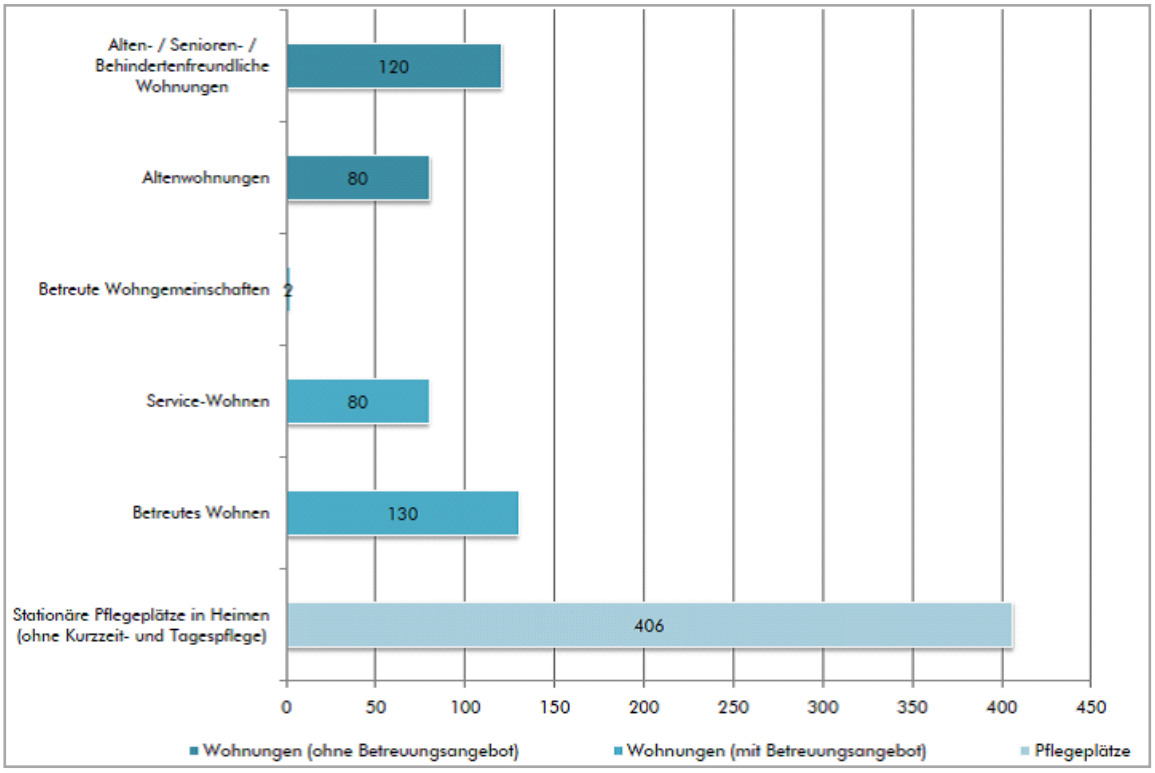


Abbildung 16: Wohnformen für ältere Menschen 2009 in Werne (Quelle: Stadt Werne 2010)

Vertreter des Kreises Unna gehen davon aus, dass es in Werne genügend Pflegeplätze gibt. Was fehlt sind vor allem Wohneinheiten mit Betreuungsangeboten, in denen mobile Senioren eigenständig leben und sich versorgen können. Deshalb ist davon auszugehen, dass in Werne zukünftig der Bedarf an Servicewohneinrichtungen, Wohn- und Hausgemeinschaften sowie anderen neuen Wohnformen ansteigen wird. Der Kreis Unna setzt in Zukunft auf Wohnberatung und Wohnraumförderung für barrierefreie Wohnungen. [22]

Pflegebedürftigkeit

Die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit steigt mit zunehmendem Alter an. Von den 60- bis 65-Jährigen in Deutschland waren im Jahr 2007 nur 1,6 % pflegebedürftig, von den 80- bis 85-Jährigen bereits 10 % und von den Personen über 90 Jahre über 60 %. Anhand der deutschlandweiten altersabhängigen Quoten und der Bevölkerungsprognose (IT.NRW) lässt sich

[22] Vortrag Vertreter Kreis Unna (Sozialplanung und Demographie) im Rahmen der Arbeitsgruppe Wohnen

für Werne die Entwicklung der Pflegebedürftigkeit der über 60-Jährigen vorausschätzen. Demnach würde die Zahl von etwa 740 Personen im Jahr 2007 auf etwa 1.200 pflegebedürftige Personen im Jahr 2030 anwachsen – ein Anstieg von 62 %. Die deutlichsten Zuwächse sind in der Gruppe der Hochbetagten über 85 Jahre zu erwarten.[23]

Der Großteil der Pflegebedürftigen wird zu Hause, d.h. in den eigenen vier Wänden, gepflegt. Im Kreis Unna sind dies über 70 % der pflegebedürftigen Personen. Anhand der Quoten des Kreises lässt sich die Form der Pflege auch für Werne abschätzen. Mit Blick auf das Jahr 2030 lässt sich annehmen, dass etwa 900 Personen zu Hause gepflegt werden, für ca. 320 Personen werden Pflegeplätze notwendig.[24]

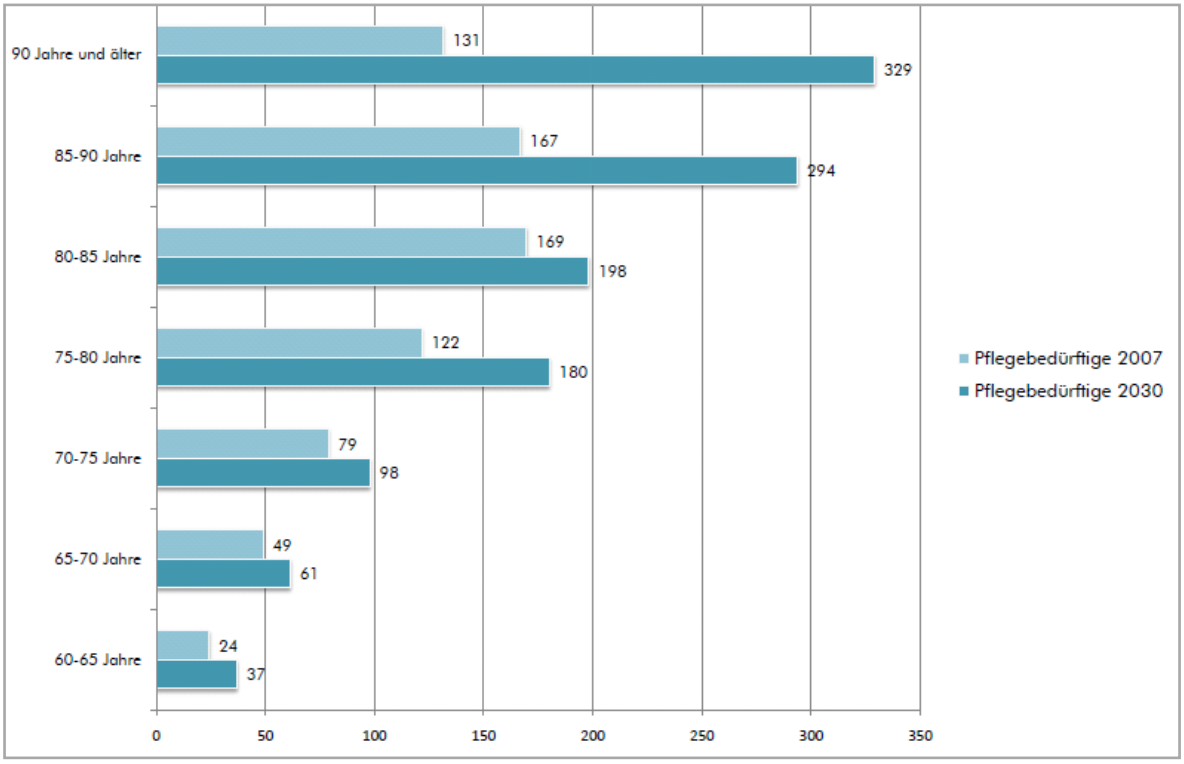


Abbildung 17: Pflegebedürftige 2007 und Vorausberechnung 2030 nach Altersgruppen in Werne (Quelle: Eigene Berechnung nach IT.NRW und Statistisches Bundesamt 2008)

Situation in Werne

Vermehrt wurde während des Prozesses zum Handlungskonzept Wohnen die These diskutiert, dass ältere Menschen verstärkt nach Werne zögen und die Stadt als Wohnstandort besonders ältere Menschen anziehen würde. Ein Blick auf das Wanderungsverhalten nach Altersgruppen seit 1995 zeigt, dass gerade die Gruppe der über 65-Jährigen hohe positive Wanderungssalden aufweist. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2000 ist die Zuwanderung jedoch zurückgegangen, 2005 und 2010 hat sie sich bei einem positiven Saldo von ca. 70 Personen eingestellt. Damit erbrachte diese Gruppe in allen betrachteten Jahren die höchsten Zuwanderungszahlen.

[23] Eigene Berechnung nach IT.NRW und Statistisches Bundesamt (Grundlage: Pflegequote Bund 2007)
[24] Quelle: Statistisches Bundesamt 2008, Kreis Unna 2007

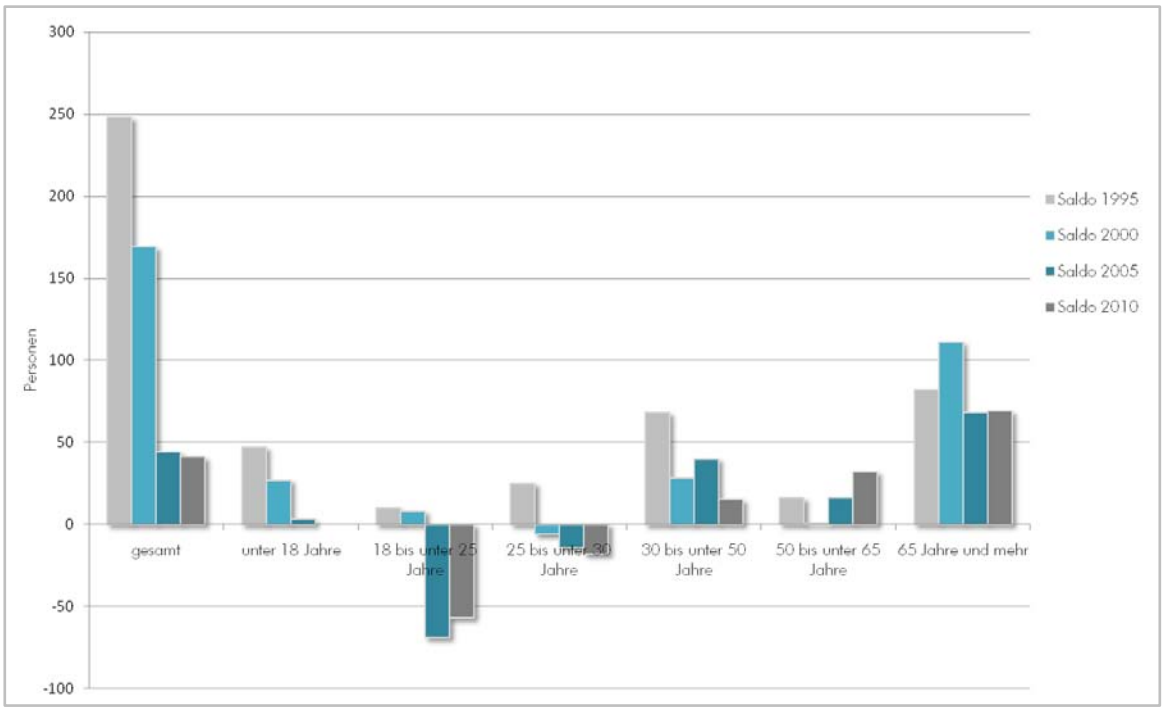


Abbildung 18: Wanderungssaldo nach Altersklassen (Quelle: IT.NRW 2011a)

Eine Auswertung im Jahr 2008[25] ergab, dass fast 90 % der Bewohner in Einrichtungen des betreuten Wohnens / Service-Wohnens in Werne von außerhalb zugezogen sind. Etwas weniger als die Hälfte dieser Personen kam dabei aus dem Kreis Unna, die Mehrheit von außerhalb. Als Konsequenz ergibt sich daraus, dass entsprechender Wohnraum gebraucht wird.

Abbildung 19: Gradierwerk am Solebad Werne

Von lokalen Akteuren wird die Stadt Werne häufig als besonders seniorenfreundlich beschrieben. Gründe dafür sind Angebote wie Natursolebad und Gesundheitseinrichtungen, gute Ausstattung mit Dienstleistungen und Infrastruktur, zentrale Versorgung, gute Anbindung (u.a. mit der Bahn, in Richtung größerer Städte) und kurze Wege, das „Flair" der Innenstadt sowie nicht zuletzt passende Wohnangebote, darunter auch hochpreisige, gut ausgestattete Angebote, die Investitionsmöglichkeiten bieten. Verstärkt wird zentrumsnahes Wohnen nachgefragt, was zu einem starken Zuzug in die Innenstadt von Werne führt. Durch die gute Versorgungssituation können vor allem ältere Menschen in unmittelbarer Nähe zu den sozialen Einrichtungen selbstständig und komfortabel leben.

[25] Quelle: Koordinierungsstelle für Bürgerschaftliches Engagement, Senioren- und Behindertenarbeit Werne

Diese Aspekte können den Zuzug von älteren Menschen nach Werne positiv beeinflussen. Allerdings wird empfohlen, in erster Linie die ansässige ältere Bevölkerung in Werne mit passendem Wohnraum zu versorgen. Dieser Wunsch wurde auch von lokalen Akteuren in der AG Wohnen geäußert.

Wohnen in den eigenen vier Wänden

Der Großteil der älteren Menschen über 60 Jahre lebt nach wie vor „ganz normal" in der eigenen Wohnung oder – wie aufgrund der Werner Siedlungsstruktur wahrscheinlich – im eigenen Haus. Schwierigkeiten können in Zukunft auftreten, wenn diese Bewohner älter und gebrechlicher werden, auf Hilfe angewiesen sind und in ihrer angestammten Wohnung nicht mehr zurechtkommen. Diese Entwicklung bringt mehrere Auswirkungen mit sich: Zum einen müssen Wohnungen und Wohnumfeld so gestaltet sein, dass man dort im Alter möglichst lange leben kann, zum anderen müssen Alternativen an Wohnraum für diese Menschen bereitstehen – womit wiederum die Weiternutzung des freiwerdenden Wohnraums einhergeht (siehe Kap. 2.3).

Um diese Situation und die daraus entstehenden Entwicklungen in Werne besser einschätzen zu können, wurde das Stadtgebiet auf Gebäude hin untersucht, in denen der Anteil älterer Bewohner bei über 75 % liegt[26]. Das Ergebnis dieser Analyse zeigt eine Verteilung dieser Gebäude über das ganze Stadtgebiet. Schwerpunkte finden sich zwar auf der Nath, an der Laar, im Evenkamp, am Grevinghof sowie an der Lippestraße/Hüsingstraße, jedoch zeigen diese Quartiere nur gering überdurchschnittliche Anteile älterer Menschen. In den Mehrfamilienhäusern der institutionellen Eigentümer finden sich keine Häufungen. Letztendlich zeigt sich eine homogene Verteilung auf die Ein- und Zweifamilienhausquartiere im Stadtgebiet, die deutlich macht, wie viele ältere Menschen dort alleine in Wohnungen/Häusern leben und wie akut der Generationenwechsel für Werne ist.

[26] Die Auswertung bezieht sich auf alle Personen, die unter einer Adresse gemeldet sind. Sind mehr als drei Viertel dieser Personen einer Adresse älter als 75 Jahre, wurde die Adresse markiert. Dadurch werden ältere alleinlebende Einzelpersonen und Paare aufgenommen, Ältere in Haushalten mit gemischter Altersstruktur jedoch nicht. Die Auswertung zeigt somit Wohneinheiten, die vermutlich in den nächsten Jahren aufgrund des Alters ihrer Bewohner frei werden.

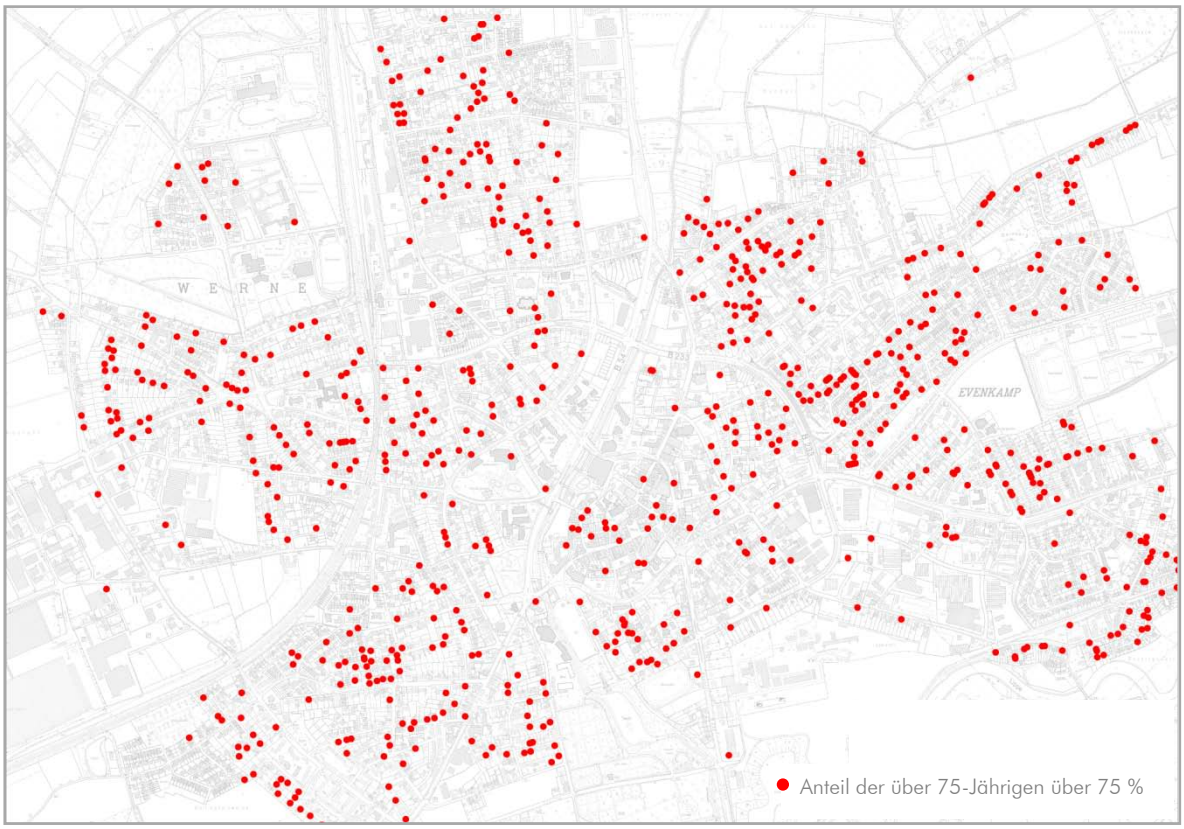


Abbildung 20: Räumliche Verteilung der über 75-Jährigen in der Kernstadt Werne (Stand: Februar 2011)

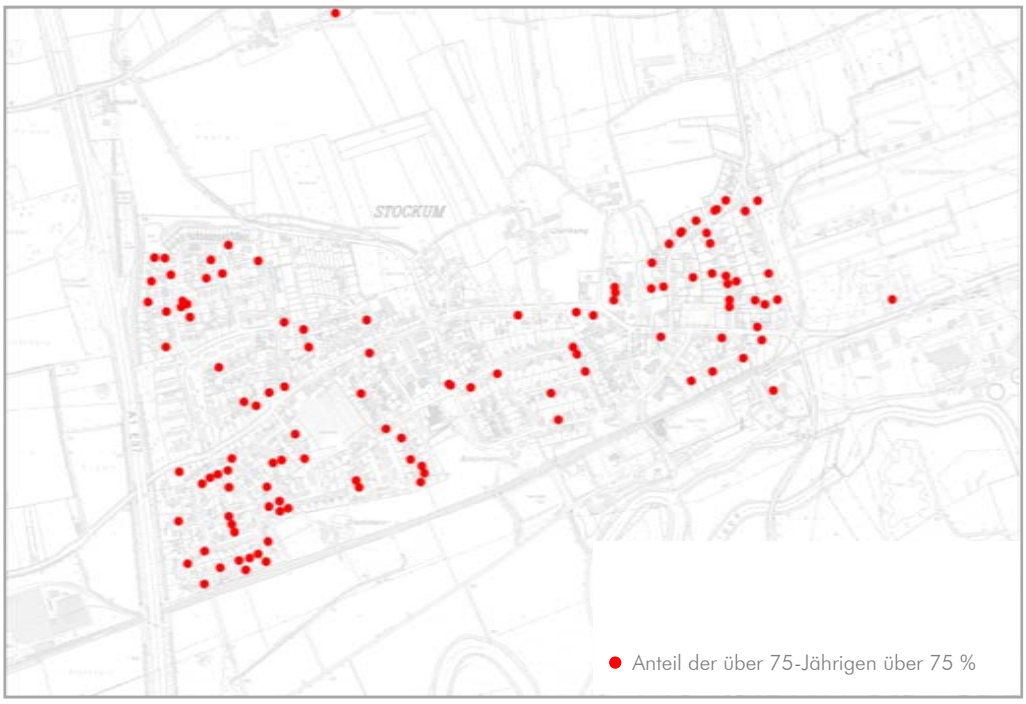


Abbildung 21: Räumliche Verteilung der über 75-Jährigen im Ortsteil Stockum (Stand: Februar 2011)

Wohnen für Familien - Wohneigentum und Baulandentwicklung

Für viele Menschen ist die selbstgenutzte Immobilie nach wie vor angestrebtes Ziel und wird als ideale Altersvorsorge betrachtet. Zudem ist die Belastung durch Mietkosten in den letzten Jahrzehnten stetig angestiegen, Wohnkosten machen den größten Anteil an den Gesamtausgaben privater Haushalte aus. Gute Marktbedingungen und Kreditkonditionen, tendenziell steigende Nettoeinkommen sowie eine günstige Preisentwicklung bei gebrauchten Immobilien sprechen für den Erwerb von Wohneigentum. Dem gegenüber stehen jedoch Preissteigerungen im Neubau, die allgemeine Wirtschaftsentwicklung, der Wegfall der Eigenheimzulage und sinkende Wiederverkaufswerte aufgrund des demographischen Wandels. Eigentum, vor allem in Form von Einfamilienhäusern, hat in Werne trotzdem einen hohen Stellenwert.

Die Bildung von Wohneigentum hängt wesentlich von den Faktoren Alter, Haushaltsstruktur, verfügbarem Einkommen und der Preissituation in der jeweiligen Kommune ab. Die bislang stetig steigende Wohneigentumsquote stagnierte in Deutschland im Jahr 2008 erstmals bei 43,2 %. Wohneigentum wird hauptsächlich – zu 58 % – von Familien mit Kindern gebildet, Paare ohne Kinder stellen weitere 31 %. Zudem ist der überwiegende Teil der Personen, die Wohneigentum bilden, zwischen 30 und 45 Jahre alt. Gebrauchte Immobilien sind dabei im Zeitraum 2004 bis 2007 bei rund 56 % der Eigentumserwerber in Deutschland stärker nachgefragt als der Neubau. Im Zeitraum 1998 bis 2000 lag der Neubau noch mit rund 60 % vorne. Während Familien mit Kindern zu 82 % und Paare ohne Kinder zu 72 % das Eigenheim präferieren, bevorzugen 65 % der Singles Eigentumswohnungen.[27]

Laut Grundstücksmarktbericht des Kreises Unna lag der Durchschnittspreis für Wohnbauflächen in Werne im Jahr 2011 bei 174 €/m² und damit über dem gemittelten Preis des Kreises Unna (157 €/m²; ohne die Städte Lünen und Unna). Lediglich in Holzwickede (199 €/m²) und Schwerte (221 €/m²) war der Quadratmeterpreis noch deutlich höher.[28]

Derzeit wird in Werne das Neubaugebiet Hustebecke entwickelt, welches insgesamt ca. 150 Wohneinheiten bieten wird. Dabei handelt es sich nicht nur um reine Einfamilienhäuser (im Eigentum), sondern auch um Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. 21 Reihenhäuser werden als öffentlich geförderter Wohnraum vermietet (Mieteinfamilienhäuser) und dienen der Versorgung von Schwellenhaushalten, die noch kein Eigentum bilden wollen oder können.

Bodenrichtwerte

Im Vergleich zum Kreis Unna zählen die Bodenrichtwerte in Werne zu den höchsten, zusammen mit Holzwickede und Schwerte. Lediglich die Großstadt Dortmund hat deutlich höhere Bodenrichtwerte. Günstige Bodenpreise, die um über 30 % niedriger sind als in Werne (in guten Lagen), finden sich beispielsweise in der Nachbarstadt Bergkamen. Im Ortsteil Stockum sind die Preise etwas geringer als in der Kernstadt Werne.

---

[27] Quelle: BBSR 2009: 2ff
[28] Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Unna 2012: 13

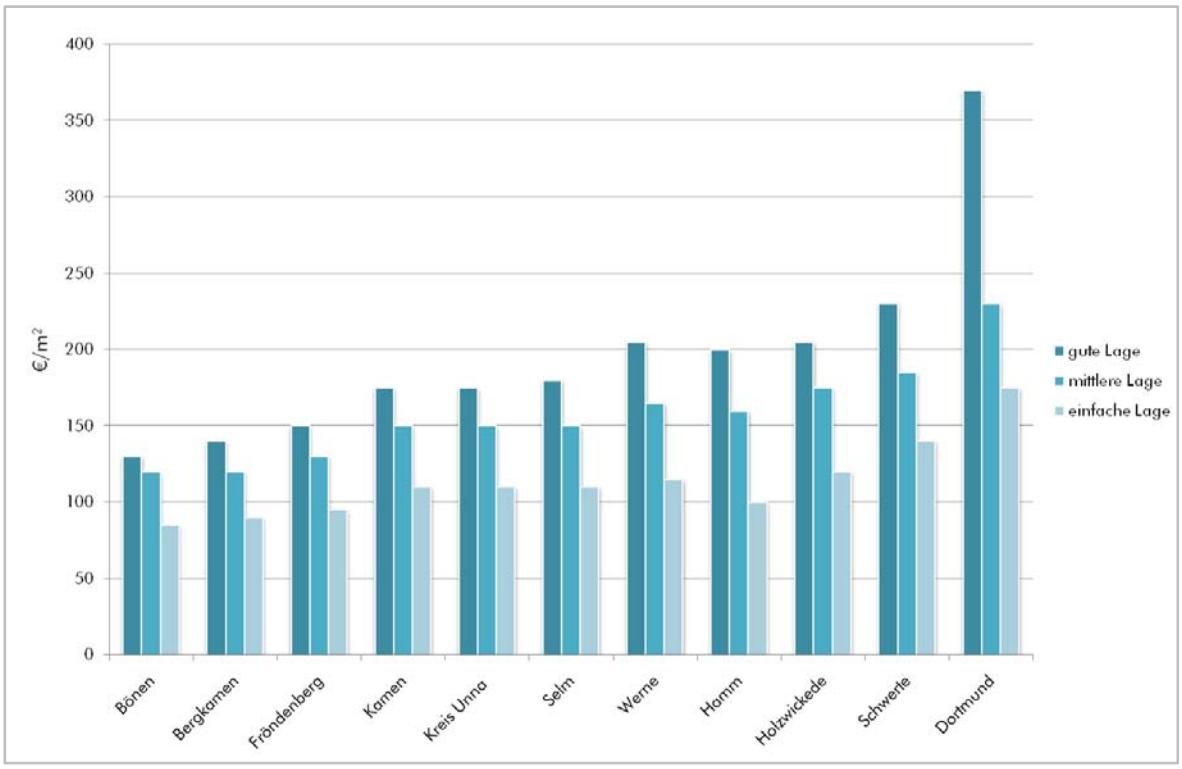


Abbildung 22: Bodenrichtwerte nach unterschiedlicher Lage im Vergleich 2011 (Quelle: BORIS.NRW 2012)

Etwas anders verhält es sich mit den Immobilienpreisen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser betrug der mittlere Kaufpreis in Werne 2011 etwa 225.000 Euro. Teurer waren sie dagegen in Holzwickede und Schwerte (mehr als 250.000 Euro). Reihenhäuser waren 2011 innerhalb des Kreises Unna in Werne am teuersten[29].

Die relativ hohen Preise für Bauland und Immobilien in Werne werden durch die Nähe und die Verflechtungen zum Ruhrgebiet und zum Münsterland beeinflusst.

Baulandpotenziale

Klassische Wohnbauflächen in der nördlichen Region des Kreises Unna liegen im Stadtrandbereich, allerdings ist die Infrastrukturausstattung dort weniger gut. Steigende Bedeutung wird den freiwerdenden innerstädtischen Flächen zukommen, zum Beispiel ehemaligen Gewerbeflächen, die Möglichkeiten für zentrumsnahes Wohnen bieten.[30]

Derzeit sind in Werne zahlreiche Baulandpotenziale vorhanden, welche sich hauptsächlich in integrierten Lagen befinden. Dazu zählen generell

- Baulücken (unbebaute einzelne Grundstücke) mit Baurecht im Sinne des § 30 BauGB (bestehender Bebauungsplan) oder des § 34 BauGB (Innenbereich)
- Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, die aber noch nicht entwickelt wurden

[29] Ohne Auswertungen in Holzwickede und Selm! Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Unna 2012
[30] Quelle: InWIS Forschung und Beratung GmbH 2004: 105

- Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind und die noch nicht entwickelt wurden.

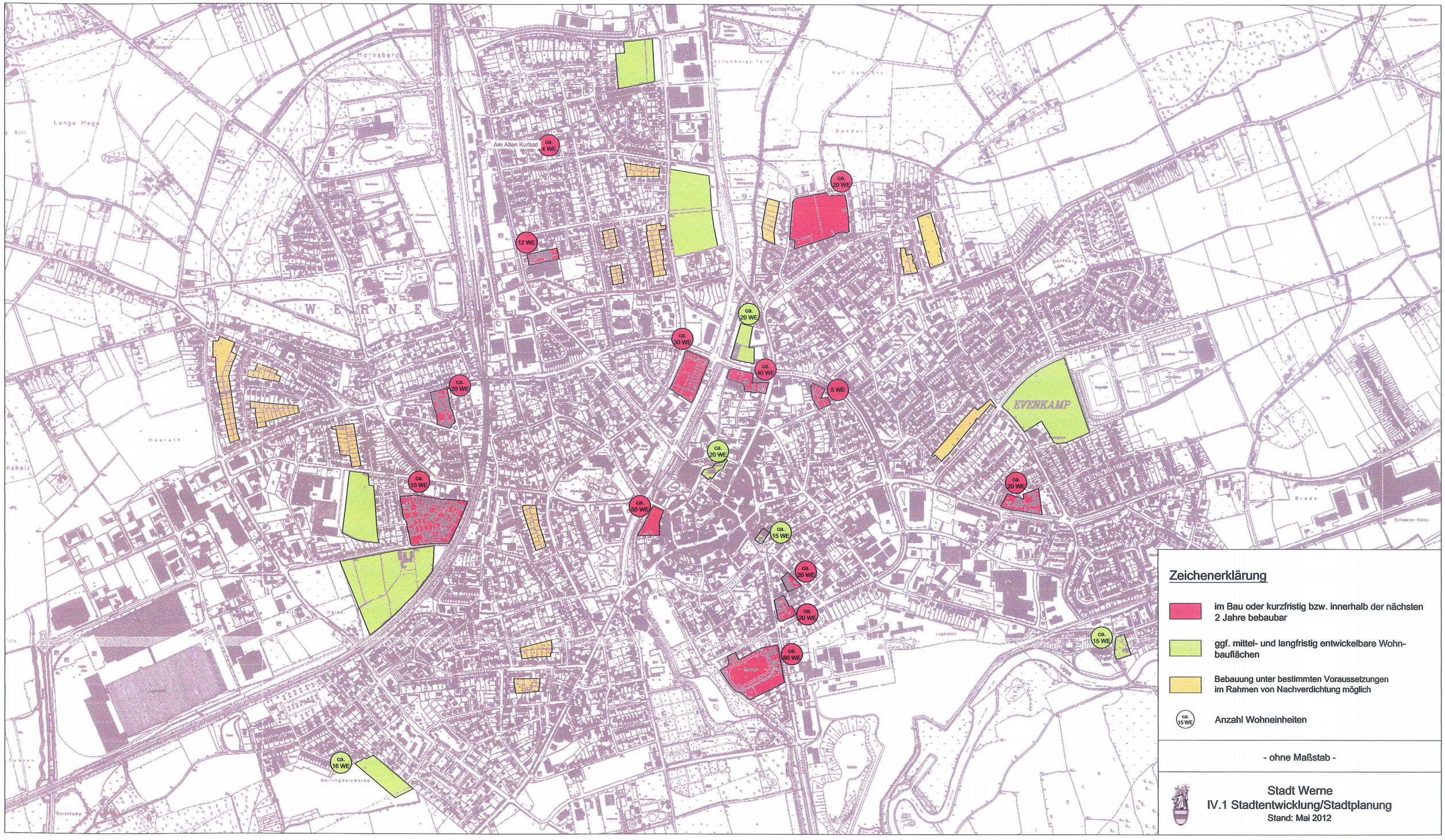
In Werne stehen u.a. einige Flächen zur Diskussion, die nach einer gewerblichen oder anderen Nutzung nun zu Wohnbauflächen umgenutzt werden sollen oder deren Nachfolgenutzung noch ungeklärt ist:

- Schaffung neuer Bauplätze auf bislang anders genutzten Grundstücken, z.B. auf bisher gewerblich genutzten Flächen. Hier bestehen allerdings Probleme durch Belastungen wie Bodenkontaminierung, unattraktives Umfeld etc.
- Schaffung neuer Bauplätze auf Standorten von nicht mehr benötigten Infrastruktureinrichtungen (Schul- und Sportstandorte). Hier ist die gute, zentrale Lage ein bedeutender Vorteil.

Neben klassischen Baulücken, die derzeit teilweise entwickelt werden, aber auch noch vorhanden sind (Vorteil: umgebende Nutzung ist häufig ebenfalls Wohnen, entsprechendes Umfeld mit vorhandener Erschließung), stehen desweiteren Nachverdichtungspotenziale zur Diskussion, deren Nutzung noch unklar ist. Dazu zählen:

- Potenziale auf Standorten, an denen die eigentlich vorgesehene Nutzung nicht realisierbar ist, hier wäre eine Nutzungsänderung für Wohnen notwendig. Diese Flächen sind jedoch schwer realisierbar, da Gewerbenutzung in der Umgebung mit störendem Lärm durch Betriebe und Straßenverkehr eine Wohnnutzung nahezu ausschließt,
- Flächen als Außenbereich im Innenbereich, auf denen die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde.
- Nachverdichtungspotenziale: Große Grundstücke in bestehenden Siedlungsräumen, die als Gärten früher der Selbstversorgung dienten. Sie werden heute nicht mehr benötigt bzw. aus Altersgründen nicht mehr bewirtschaftet und könnten verkauft werden. Problematisch sind hier die zahlreichen Einzeleigentümer, die mit ihren unterschiedlichen Interessen eine einheitliche Entwicklung der Flächen, zum Beispiel mit einem Bebauungsplan, schwierig machen.

Wohnbauflächen Kernstadt Werne
Entwicklungs- und Potenzialflächen



Wohnbauflächen Stockum und Horst
Entwicklungs- und Potenzialflächen

Abbildung 23: Mögliche Folgenutzung des Grundstücks der Marienschule

Für das Handlungskonzept Wohnen wurden für Werne die vorhandenen Baulandpotenziale gemäß ihrer Realisierbarkeit zusammengestellt[31]. Im Bereich Einfamilienhäuser sind demnach ca. 150 Häuser kurzfristig realisierbar, zum Beispiel auf kleineren Flächen für 10 bis 15 Wohneinheiten, auf Restgrundstücken oder auf bereits in der Entwicklung befindlichen Flächen mit Bebauungsplan/Neubauquartiere (z. B. freie Baufelder in den Neubaugebieten Hustebecke und Ortsmitte-Rüschkampsweide in Stockum). Nochmals etwa 120 Einfamilienhäuser sind mittel- bis langfristig realisierbar, zum Beispiel auf zukünftig aufzugebenden Sport- oder Schulstandorten (Freiherr-vom-Stein-Stadion, Marienschule). Im Bereich Mehrfamilienhäuser können derzeit ca. 240 Wohneinheiten kurz- bis mittelfristig realisiert werden; diese sind aber bereits teilweise vergeben (z. B. im Integrativen Wohnprojekt „Am Heckhof" oder im Mehrgenerationenwohnen Stockum).

Es wird in Zukunft von großer Bedeutung sein, mit diesem Thema offensiver umzugehen, um die Vermarktung zu vereinfachen (sie gestaltet sich ansonsten im Vergleich zu einem reinen Neubaugebiet schwierig). Das Wachstum von Wohneinheiten sowie die neuen Bedarfe müssen in den Bestand, d.h. in Baulücken oder auf freiwerdende Flächen, gelenkt werden. Für Politik und Verwaltung bedeutet dies die Reduzierung von Neubauflächen und stattdessen Vermarktung von geeigneten Innenbereichsflächen. Zahlreiche ökonomische und ökologische Vorteile sprechen für ein solches Vorgehen: In integrierten Lagen ist die Infrastruktur bereits vorhanden, teure Erschließungsarbeiten entfallen; Einrichtungen finden sich in geringer Entfernung, was Mobilitäts- und Neubaukosten spart; Freiflächen im Außenbereich werden geschont etc.

[31] Siehe Karten S. 33-34 sowie Tabelle S. 36

Baugebietsentwicklung in Werne (Stand Mai 2012)

Einfamilienhäuser

Hustebecke: ca. 20 WE im Bau bzw. Grundstücke noch frei

Waterfohr / Horst: ca. 14 WE

Rüschkampsweide / Stockum: ca. 24 WE

Prinzipalviertel: ca. 30 WE (Umplanung)

Arenbergstraße: ca. 5 Restgrundstücke

Bertold-Brecht-Straße: ca. 10 WE

Am alten Kurbad: ca. 4 WE

Freiherr-vom-Stein-Stadion: ca. 22 WE

Ca. 149 EFH sind kurzfristig realisierbar bzw. im Bau

Schule am Windmühlenberg: ca. 20 WE

Graf-Westerholt-Straße (hinter NVZ): ca. 20 WE

Schürmann-Dieckmann / Stockum: ca. 60 WE

Verbindung Walczer Straße – Schlaunstraße: ca. 16 WE

Ca. 116 EFH sind mittel- bis langfristig realisierbar

Mehrfamilienhäuser

Freiherr-vom-Stein-Stadion: ca. 48 WE

Alte Münsterstraße/Hansaring: ca. 40 WE

Mühlenfeld (Spermann): ca. 20 WE

Zinke-Gelände: ca. 40 WE

Kamener / Freiherr-vom-Stein-Straße: ca. 20 WE

Am Neutor: ca. 15 WE

Weihbachschule: ca. 20 WE

Goerdeler Straße (RWE): ca. 20 WE

„Hühnerhof“: ca. 20 WE

Ca. 243 Wohneinheiten (WE) sind kurz- bis mittelfristig in MFH realisierbar

Summe gesamt: ca. 508 WE

Gebäudepotenziale im Bestand

Hinsichtlich des Themas Wohnraum spielt zunehmend der Wohnungsbestand eine große Rolle. In Werne ist er in den vergangenen 10 Jahren deutlich angestiegen, es gab mehr Neubauten als beispielsweise in NRW und im Kreis Unna in dieser Zeit (siehe Kap. 2.1). Es handelte sich vornehmlich um Einfamilienhäuser - charakteristisch für den Werner Wohnungsmarkt -, die besonders für Familien attraktiv waren und weiterhin sind. Der bisher wirksame Weg, über die Neuausweisung von Baugebieten Familien zur Zuwanderung zu animieren, wird zukünftig allein nicht mehr funktionieren. Die Zahl der nachfragenden Familien nimmt ab, gleichzeitig wird Wohnraum im zahlreich vorhandenen Bestand frei, und das Ziel der Ressourcenschonung und des Flächensparens spricht zudem gegen allzu großzügige neue Bauflächen. Der Fokus verschiebt sich somit zunehmend auf den Bestand an vorhandenem Wohnraum, in Werne vor

allem an frei werdenden Einfamilienhäusern. Diese werden durch ihre Monostrukturen zukünftig in den Fokus der Stadtentwicklung treten und mit ihnen die Frage, welcher Bedarf an diesen Häusern besteht. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die vielen Einzeleigentümer Handlungsmöglichkeiten schwieriger umzusetzen sind, da übergeordnete Ansprechpartner kaum bestehen.

Eine überschlägige Rechnung, basierend auf dem heutigen Bestand, zeigt, dass bis zum Jahr 2030 etwa ein Drittel aller Ein- und Zweifamilienhäuser in Werne einmal den Besitzer wechseln könnten (siehe Exkurs). Hier verbirgt sich ein großes Potenzial für die Nachfrage nach solchen Wohnformen. Gleichzeitig bedeutet es, dass in Zukunft für etwa 2.000 Häuser ein neuer Besitzer gefunden werden muss.

Exkurs:
Wohnen im Bestand – Wie viele gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser kommen in Werne zukünftig auf den Markt?

Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern in Werne 2010:	5.928
davon Wohngebäude mit 1 Wohnung:	4.342
davon Wohngebäude mit 2 Wohnungen:	1.586
Jährlich freigesetzte (= verkaufte) Ein- und Zweifamilienhäuser (Durchschnitt 2005-2009):	93
Bis zum Jahr 2030 würden ca. 1950 Ein- und Zweifamilienhäuser freigesetzt.	
Anteil der bis 2030 mindestens einmal freigesetzten Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Bestand (von 2008):	33%
Jährlicher Neubau von Wohngebäuden (Durchschnitt 2005-2010):	41
davon jährlicher Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (Durchschnitt 2005-2008):	37

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW, Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Unna 2010

Innovative Wohnformen und Wohnprojekte

Innovative Wohnformen gewinnen zunehmend für viele Zielgruppen an Bedeutung – sowohl für junge Familien und Alleinstehende als auch für ältere Menschen, die hier mit Unterstützung selbstständig leben können. Dadurch haben sich in den letzten Jahren unterschiedliche Formen des gemeinschaftlichen Wohnens herausgebildet: Haus- und Wohngemeinschaften, mit homogener Bewohnerstruktur oder als Wohnprojekte von jungen und älteren Menschen (Mehrgenerationenwohnprojekte). Wesentliche Ziele dieser Wohnformen sind die selbstbestimmte Gemeinschaft, lebendige nachbarschaftliche Beziehungen und gegenseitige Hilfestellungen im Alltag.

Die Wohnprojekte unterscheiden sich z. T. stark voneinander: durch verschiedene Projekttypen, Rechtsformen, Entstehungszusammenhänge oder andere Besonderheiten, die jedem Wohnprojekt einen individuellen Charakter verleihen. Ein Investorenprojekt beispielsweise ist dadurch gekennzeichnet, dass sich eine Gruppe Interessierter auf private oder institutionelle Initiative hin zusammenfindet und einen privaten Investor (eine Wohnungsbaugesellschaft o. ä.) sucht, der den Bau des Wohnprojektes übernimmt. Möglich ist auch, dass ein Vermieter, der ein Grundstück besitzt, als Investor tätig werden möchte und eine Gruppe mit Interesse an einem Wohnprojekt sucht. Das Vorschlagsrecht für die Belegung hat der Vermieter. Weitere Formen von Wohnprojekten sind auf den Bau von Eigentumswohnungen/-häusern ausgelegt, so zum Beispiel im Rahmen einer Baugemeinschaft oder einer Baugruppe. In einer Baugemeinschaft finden sich Bauwillige zusammen, um Wohneinheiten gemeinsam in einem oder mehreren Wohngebäuden zu errichten. In einer Baugruppe bauen mehrere Haushalte auf einem eigenen Grundstück, geplant wird jedoch gemeinsam in Form eines Gebäude-Ensembles. Eine Gemeinschaftsfläche bzw. ein Gemeinschaftshaus ist häufig zentrale Anlaufstelle der Bewohner.

In Werne zeigt sich ein großes Interesse für diese Wohnformen. Ein erstes Wohnprojekt ist seit diesem Jahr fertiggestellt: Der Verein W.I.B.K.E. e.V. („Werneraner Integrieren Behinderte Kinder und Erwachsene") hat das Mehrgenerationenwohnprojekt „Am Heckhof" ins Leben gerufen, das 29 Miet-Wohneinheiten umfasst, von denen 17 Wohnungen gefördert und weitere 12 Wohnungen frei finanziert werden. Unter dem besonderen Aspekt des selbstbestimmten Wohnens mit Versorgungssicherheit richtet sich das Wohnprojekt an junge und ältere Menschen, mit und ohne Behinderung.

Abbildung 24: Besichtigung der Baustelle des Wohnprojektes „Am Heckhof"

Das innenstadtnahe Wohnhaus ist mit einer Tiefgarage, einer großen Gartenanlage und einem Café, das ehrenamtlich von den Bewohnern geführt wird, ausgestattet. Letzteres dient nicht nur den Bewohnern des Hauses als Treffpunkt, sondern unterstützt insbesondere den Quartiersgedanken des Wohnprojekts und integriert Personen aus der umliegenden Nachbarschaft.

Die Nachfrage nach den Wohnungen war bereits vor Fertigstellung des Wohnprojektes groß. Die innenstadtnahe Lage und gute Ausstattung der Wohnungen sowie die angestrebte gemischte Bewohnerschaft sprechen Alleinerziehende, ältere Personen und junge Familien gleichermaßen an. Für die Belegung der Wohnungen hat der Verein W.I.B.K.E. das Vorschlagsrecht, in Absprache mit der Stadt Werne.

Bielefelder Modell

Als Vorbild für das Wohnprojekt am Heckhof in Werne diente das „Bielefelder Modell". Dieses innovative Wohnkonzept ist durch die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) unter Mitwirkung der „Freien Altenhilfe Alt und Jung e.V." und der Stadt Bielefeld entstanden. Im Jahr 1996 wurde das mittlerweile bundesweit bekannte Modell erstmals in einer Seniorenwohnanlage in Bielefeld umgesetzt.

Den Mietern und Mieterinnen soll bei steigender Hilfebedürftigkeit das Wohnen in modernen und komfortablen eigenen Wohnungen im vertrauten Umfeld ermöglicht werden. Vor allem ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, mit geringem und hohem Hilfebedarf sowie Demenzkranke sollen durch das Wohnmodell zu einem selbstbestimmteren Leben finden. Die Besonderheit des „Bielefelder Modells" liegt darin, dass für die Bewohner keine Betreuungspauschale anfällt, sondern die Leistungen bedarfsgerecht im Einzelfall organisiert und abgerechnet werden. Ermöglicht wird dies durch die Zusammenarbeit mit ambulanten Pflegediensten, die bereits bei der Planung eingebunden werden und anschließend mit einem 24-Stunden-Servicestützpunkt in den Häusern vertreten sind. Den Bewohnern steht jedoch frei, sich für den im Haus vertretenen Pflegedienst, einen anderen Anbieter oder Privatpersonen (Verwandte etc.) zu entscheiden.

Quellen: Lebenswelt Heim 37/2008: 44f., Homepage Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

2.3 Fazit der Problemanalyse

Wo besteht Handlungsbedarf? Um diese Frage abschließend für den Werner Wohnungsmarkt zu beantworten, werden aus der Problemanalyse heraus fünf Thesen formuliert.

- Die Bevölkerung in Werne nimmt ab.

  Der Handlungsbedarf in Werne ergibt sich – wie in anderen Kommunen derzeit auch – durch die abnehmende Bevölkerungsentwicklung, die in Werne etwa ab dem Jahr 2000 eingetreten ist und sich zukünftig verstärken wird. Im Jahr 2030 wird die Zahl voraussichtlich bei etwa 25.200 Bewohnern liegen, was in etwa dem Wert von 1975 entspricht. Das bedeutet einen Rückgang von ca. 16 % gegenüber dem Jahr 2010. Wachsende Sterbeüberschüsse sind verantwortlich für den Rückgang der Bevölkerung, die auch in den letzten Jahren nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden konnten.

- Die Bevölkerung in Werne altert.

  Neben dem Bevölkerungsrückgang schreitet die Alterung fort, d.h. die Bevölkerung wird im Durchschnitt älter. Personen über 45 Jahre nehmen anteilig zu, die größten Zuwächse werden in der Gruppe der 65- bis 80-Jährigen erwartet. Dagegen ist gerade bei Kindern und Jugendlichen zwischen 10 und 19 Jahren der Rückgang eklatant – er beträgt 37 % zwischen den Jahren 2010 und 2030. Junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren sind in den letzten Jahren bereits vermehrt abgewandert, vermutlich aufgrund von Ausbildung und Arbeitsplatzsuche. Demgegenüber konnte Werne einen Zuzug von jungen Familien und von Personen über 65 Jahren verzeichnen.

- Der Wohnungsbestand rückt in den Fokus.

  Die Einwohner in Werne altern. Sie werden langfristig ihre Einfamilienhäuser verlassen – für die freien Häuser werden Nachnutzer gesucht. Großflächige Neubauprojekte konkurrieren mit den frei werdenden Beständen. Zudem werden die Neubaugebiete allein zukünftig nicht mehr junge Familien für den Zuzug gewinnen. Stattdessen sind sie kostenintensiv und hochgradig flächenverbrauchend – gute Gründe, die Prioritäten zu verschieben und Nachfrage in den Bestand zu lenken.

  Unsanierte Bestände der 1960er/1970er Jahre sind nicht mehr zeitgemäß, hier werden energetische Anpassungen notwendig sowie der Abbau von Barrieren.

  Neben dem privaten Einzeleigentum spielt auch der Wohnungsbestand von institutionellen Eigentümern eine wichtige Rolle. In Werne sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser von Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren kaum Neubauten entstanden, so dass auch hier der Umgang mit dem Bestand an Bedeutung gewinnt. Die Bewohnerschaft altert und macht Wohnungen frei, die jedoch für junge Menschen kein attraktives Angebot darstellen. Es besteht Modernisierungs- und Anpassungsbedarf.

- **Ausdifferenzierung der Wohnwünsche und Wohnformen gewinnt an Bedeutung.**

  Gerade durch die demographischen Veränderungen ändern sich großflächig die Ansprüche an Wohnraum. Durch die zunehmende Ausdifferenzierung der Lebensstile gewinnen am Wohnungsmarkt die unterschiedlichen Zielgruppen der nachfragenden Haushalte an Bedeutung und damit die Bereitstellung von passendem Wohnraum. Wohnformen differenzieren und spezialisieren sich, sie richten sich nach Lebenssituationen und individuellen Wünschen und Bedürfnissen – zum Beispiel für ältere Menschen, für Familien, für das Mehrgenerationenwohnen etc. Neue, innovative Wohnformen werden gefragter, eine pauschale Erweiterung des kommunalen Wohnraums reicht nicht mehr aus.

- **Das Wohnen wird zukünftig zum wichtigen Thema der Stadtentwicklung.**

  Zentrales Anliegen der zukünftigen Stadtentwicklung in Werne sollte es sein, die Wohnstandortqualität der Stadt zu stärken und die Attraktivität der Quartiere für alle Bevölkerungsgruppen zu verbessern (Schaffung von „Demographiefesten Quartieren"). Gefahr besteht für monostrukturierte und aufgrund ihrer Lage abgehängte Wohnquartiere – dort wird die Sicherung von Versorgung und Infrastruktur in den Fokus treten. Beispielsweise gewinnt mit zunehmender Alterung das zentrennahe Wohnen wieder an Bedeutung. Auch das Wohnen im Einfamilienhaus wird zukünftig in Werne ein bedeutendes Thema bleiben; der Wunsch nach dem Leben im Eigenheim ist bei Familien nach wie vor vorhanden. Es wird in Zukunft für Werne um qualitatives Wachstum gehen, um bedarfsgerechte, kleinteilige Neubauangebote in integrierten Lagen, aber auch um vorhandene Potenziale in Beständen.

3 QUARTIERSANALYSE

Neben den bisher dargestellten Themenbereichen mit Bezug auf die Gesamtstadt Werne wurde als weiterer Analyseschwerpunkt die Untersuchung von Potenzialen und Problemen in einzelnen Wohnquartiere vorgenommen. Die Fokussierung auf die Quartiersebene wurde gewählt, da durch die allgemein zunehmende Entspannung der Wohnungsmärkte individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine zunehmende Rolle spielen. Das Wohnquartier hat eine zunehmende Bedeutung für die Wohnstandortwahl, es ist eine verstärkte kleinräumige Differenzierung der Nachfrage zu beobachten: Neben nachgefragten, hochwertigen Quartieren können sich in direkter Nachbarschaft Standorte mit abnehmender Wohnqualität, sich verschlechterndem Image und steigenden sozialen Problemlagen befinden. Zudem steigt bei der jetzt nachlassenden Nachfrage im Gegensatz zu früheren Wachstumsphasen die Bedeutung der Bestandsentwicklung. Die Neubautätigkeit geht zurück, Flächen- und Ressourcensparen wird unter Schrumpfungsbedingungen aktueller denn je.

Die Quartiersanalyse bietet die Chance einer detaillierten, vertiefenden Analyse und der gezielten Untersuchung von Siedlungsbeständen. Beispielgebend wurden verschiedene Siedlungstypen ausgewählt, die einen Modellcharakter aufweisen für weitere Bestände im Werner Stadtgebiet.

METHODIK – BEWERTUNG VON WOHNSTANDORTEN IN WERNE

Die Auswahl der Quartiere erfolgte unter verschiedenen Gesichtspunkten und Methoden. Um ein kleinräumiges quartiersbezogenes Handeln vorzubereiten, wurden gemeinsam mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Wohnen, städtische Teilräume und prioritäre Standorte diskutiert. Im Rahmen von zwei Sitzungen der Arbeitsgruppe wurde eine kleinräumige Bewertung von Quartieren durchgeführt: Die Siedlungsbereiche in der Kernstadt Werne sowie im Ortsteil Stockum wurden im Hinblick auf deren Potenziale und Probleme eingeschätzt; die attraktiven, begehrten „Top-Adressen“ (grüne Markierung) sowie die „Problemquartiere“ mit Handlungsbedarf (rote Markierung) wurden gekennzeichnet.

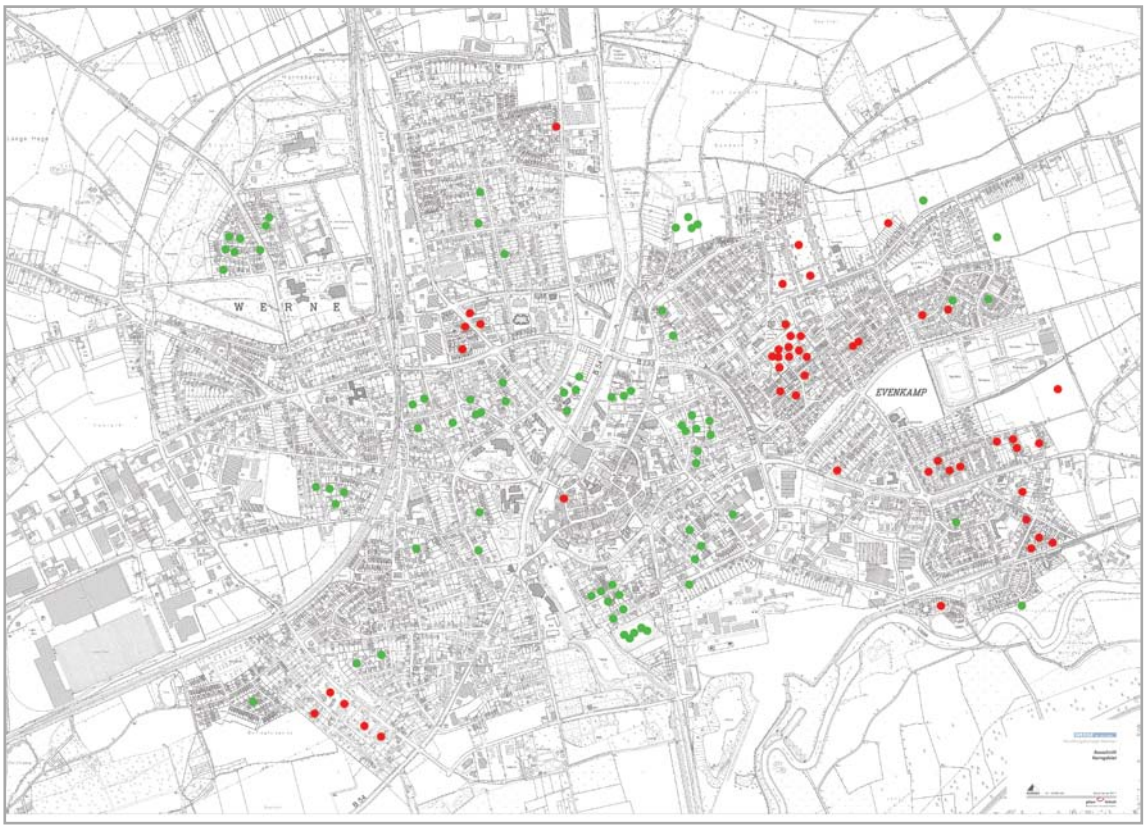


Abbildung 25: Bewertung der Wohnquartiere in der Kernstadt Werne

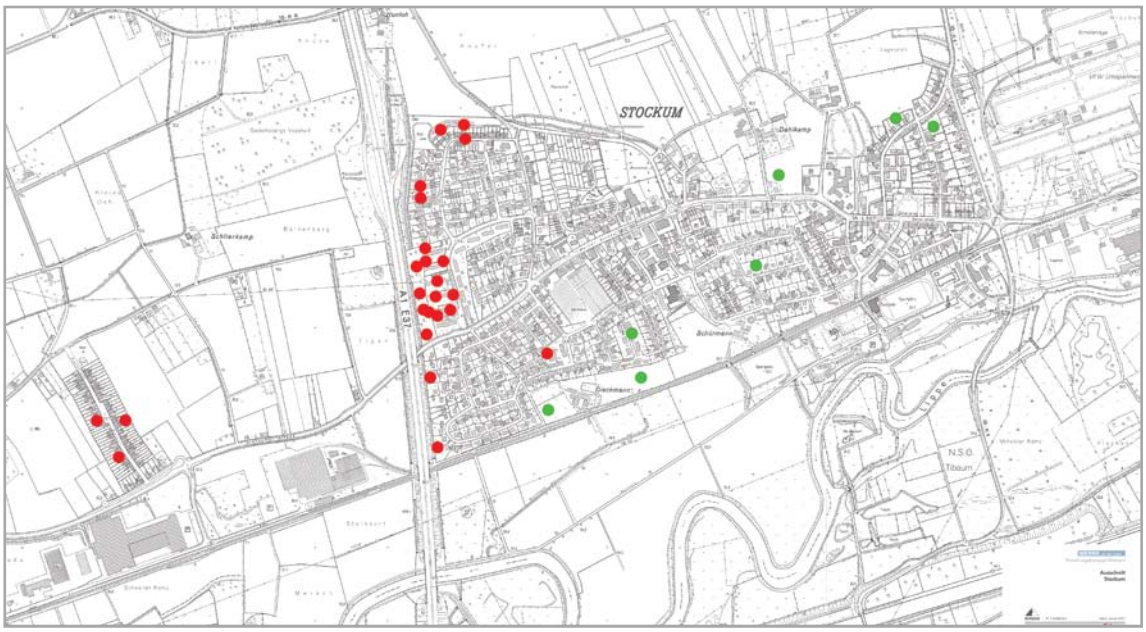


Abbildung 26: Bewertung der Wohnquartiere im Ortsteil Stockum

Insgesamt fiel die Bewertung des Wohnstandortes Werne sehr positiv aus. Entsprechende Wertungen verteilen sich über das gesamte Kerngebiet von Werne. Besonders positiv bewertet wurden folgende Bereiche: Beethovenstraße, Mühlenfeld, Herzogstraße/Arenbergstraße, Heckgeist, Fürstenhof und Brinkhof sowie aktuelle Baugebiete (Baaken, Hustebecke und Freiherr-vom-Stein-Stadion). Auffällig ist, dass sich die Top-Lagen hauptsächlich als Kranz um die Innenstadt verteilen oder am Stadtrand liegen.

Abbildung 27: Teilnehmer des Arbeitskreises bei der Bewertung

Die roten Markierungen („Problemquartiere" mit Handlungsbedarf) lassen eine recht eindeutige Verteilung erkennen. Es handelt sich um die Bereiche Holtkamp und Evenkamp/Stockumer Straße sowie die Bahnhofstraße zwischen Ottostraße und Penningrode. In Stockum wurde außerdem der Bereich Kastanienstraße/Nieland und die periphere Siedlung Brachtstraße als problematisch gekennzeichnet.

Trotz der verstreuten Lage der Punkte zeigt sich, dass die Mehrzahl der positiv bewerteten Wohngebiete einen Ring um die Innenstadt bildet, einen „Speckgürtel" in direkter Zentrumsnähe. Das sich ergebende Bild zeigt die Qualität einer Stadt der kurzen Wege, mit zentrumsnahen, hochwertigen Wohnstandorten. Sowohl für Ältere als auch für Familien mit Kindern ist diese Zentrumsnähe bzw. Nähe zu Versorgungseinrichtungen sehr attraktiv. Diese Standorte lassen besondere Entwicklungspotenziale vermuten, hinsichtlich ihrer Vermarktung sind sie voraussichtlich „Selbstläufer". Die Standorte am Stadtrand zeichnen sich durch die hohe Qualität der Freiraums bzw. der freien Landschaft aus.

Die potenziellen Problembereiche befinden sich hauptsächlich in Gebieten mit stärker verdichtetem Geschosswohnungsbau. Gerade die Bereiche Holtkamp und Nieland scheinen soziale Probleme aufzuweisen, durch einkommensschwache Haushalte, Bewohner unterschiedlicher Nationalitäten, auffällige jugendliche Gruppen etc. Hinzu kommen bauliche Mängel (an Fassaden etc.), die häufig mit fraglichem Investitionsinteresse einiger Eigentümer einhergehen.

METHODIK – AUSWAHL VON QUARTIEREN MIT MODELLCHARAKTER

Neben der Bewertung durch die Arbeitsgruppe Wohnen wurden die Siedlungsbestände in Werne hinsichtlich weiterer Merkmale betrachtet. Bedeutend war dafür die Auswertung der Altersstruktur bzw. die Kartierung von Haushalten mit Bewohnern über 75 Jahre (siehe Kap. 2.2) – auch diese Thematik sollte sich in den ausgewählten Quartieren widerspiegeln.

Anhand der erarbeiteten Ergebnisse wurde eine Auswahl von sechs Quartieren in der Kernstadt und im Ortsteil Stockum getroffen[32].

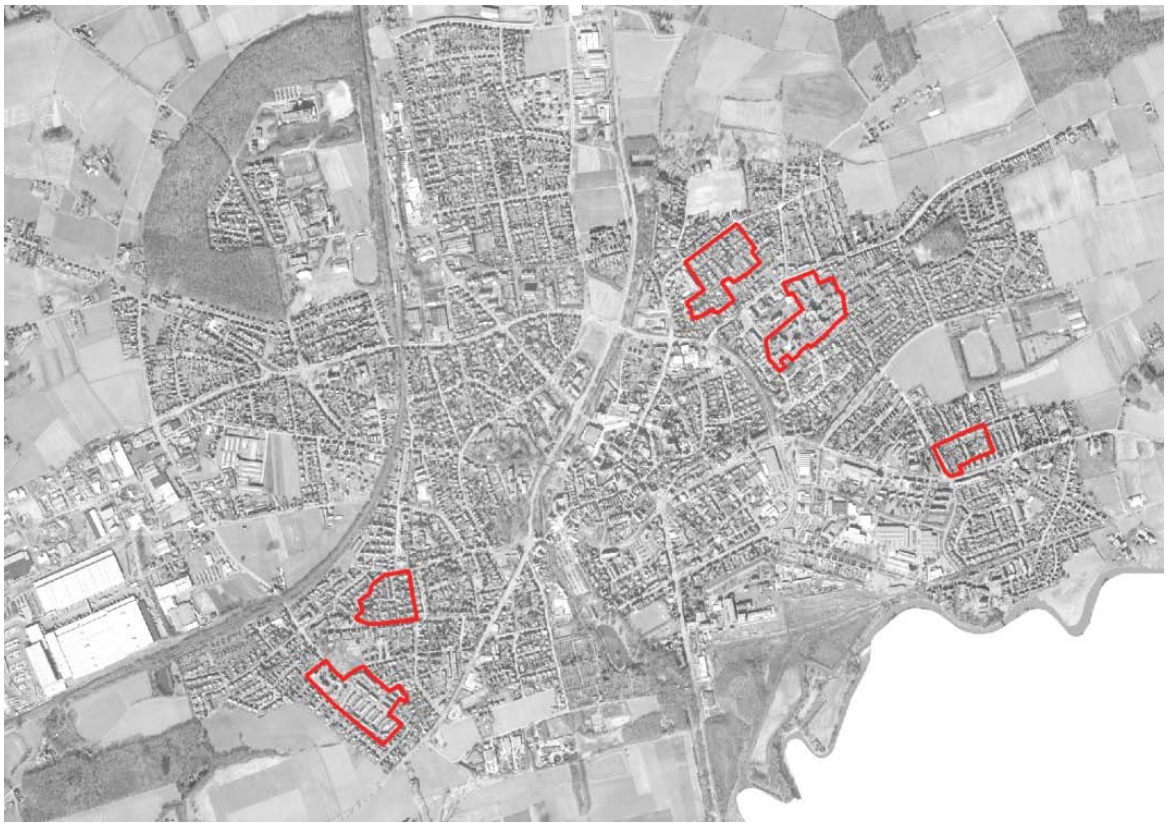


Abbildung 28: Ausgewählte Quartiere in der Kernstadt Werne

Abbildung 29: Ausgewähltes Quartier in Stockum

[32] Die Quartiere wurden aufbauend auf den Ergebnissen von Vertretern der Stadt Werne aus den Bereichen Stadtentwicklung/-planung, Soziales/Wohnungswesen und von der Koordinierungsstelle für Bürgerschaftliches Engagement, Senioren- und Behindertenarbeit (BEN) und plan-lokal ausgewählt.

Dabei wurden jeweils drei Quartiere mit institutionellen Eigentümern und drei mit Einzeleigentümern ausgewählt. Diese Quartiere sind von der Arbeitsgruppe sowohl positiv als auch negativ bewertet worden; es sollte keine Fokussierung auf negative Bewertungen gelegt werden, um auch gut funktionierende Quartiere genauer untersuchen und für Ideen bzw. Handlungsansätze hinzuziehen zu können. Besonders in den Mietwohnungsbeständen der institutionellen Eigentümer sind jedoch teilweise soziale Probleme angesprochen worden. Die Bestände der Einzeleigentümer sind durch freistehende Wohnhäuser und eine hohen Altersstruktur geprägt, ihr Baualter lässt auf einen Generationenwechsel in naher Zukunft schließen.

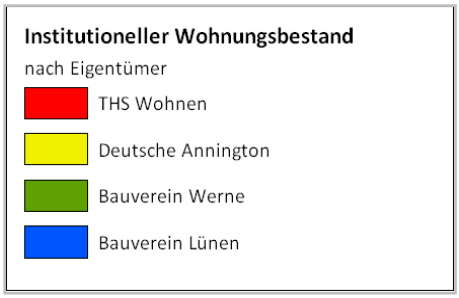
Für die Quartiersanalyse wurden folgende sechs Quartiere ausgewählt:

Berliner Straße	Laar, Schottlandstraße/Jahnstraße
Brevingstraße/Breslauer Straße	Auf der Nath, Goerdelerstraße
Holtkamp, Thünen	Nieland, Kastanienstraße (in Stockum)

Für die ausgewählten Siedlungsbereiche wurden in einer systematischen Analyse anhand kleinräumiger Daten Quartiersprofile erstellt, die Steckbriefe und eine detaillierte Auswertung sowie Handlungsempfehlungen enthalten. Ziel der Quartiersanalyse ist eine detaillierte Darstellung beispielgebender Wohnungsbestände in Werne. Sie dient dazu, gezielte Lösungsansätze für (zukünftig) auftretende Probleme zu erarbeiten oder auf bereits bestehenden guten Ansätzen aufzubauen und Strategien abzuleiten. Die erarbeiteten Strategien können gegebenenfalls auf weitere Quartiere mit ähnlicher Struktur angewandt werden und zu Lösungen beitragen.

3.1 Steckbriefe

Die Steckbriefe enthalten insbesondere Informationen zur Struktur der Quartiere hinsichtlich der Eigentümer und der Bevölkerung. Für einen Vergleich der Quartiere wurde der Jugend- und Altenquotient[33] errechnet sowie die Wohneinheiten betrachtet, in denen der Anteil der Über-75-Jährigen mehr als drei Viertel beträgt. Desweiteren wird der Wohnungs- und Gebäudebestand analysiert sowie die städtebauliche Struktur und der bauliche Zustand der Gebäude. Die Bestände der institutionellen Eigentümer sind farblich hervorgehoben (siehe rechts).[34]



[33] Der Jugendquotient beschreibt in diesem Fall das Verhältnis zwischen der Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren und der Anzahl der 18- bis 64-Jährigen. Der Altenquotient beschreibt das Verhältnis zwischen der Anzahl der Über-64-Jähringen und der Anzahl der 18- bis 64-Jährigen).

[34] Die verwendeten Daten stammen aus Angaben der institutionellen Eigentümer, der Stadt Werne (u.a. Einwohnermeldeamt), dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Unna 2010 sowie aus eigenen Erhebungen und Ortsbegehungen.

BREVINGSTRAßE/BRESLAUER STRAßE

Reihenhausquartier aus den 1950er Jahren mit kleinteiliger Struktur von Einzeleigentümern

Ausschnitt DGK mit Abgrenzung (Größe 2,4 ha)

Ausschnitt Luftbild

BREVINGSTRAßE/BRESLAUER STRAßE

Bevölkerungsstruktur	
Altenquotient • 0,33	Jugendquotient • 0,39
Konzentration älterer Menschen	• 15 Wohngebäude mit einem Anteil von mehr als 75 % an Über-75-Jährigen
Anteil Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	• 9,4 %
Wohnungs- und Gebäudebestand	
Wohngebäudebestand gesamt	• 57 Gebäude
Vermutete Leerstände (nach Strom-zählern)	• 0
Öffentlich geförderte WE, Anteil am öffentl. geförderten Bestand	• 0 Wohneinheiten
Seniorengerechte WE / Pflegeplätze	• 0 Wohneinheiten
Städtebauliche Struktur	• Einfamilien-Reihenhäuser (4 Wohneinheiten pro Häuserreihe), 2 Geschosse + Dach, tlw. Ausbau mit Gauben – einfache Baustruktur • Durchschnittliche Grundstücksgröße: 300 - 380 m² (lang und schmal geschnitten) • schmale Straßen und Bürgersteige, Parken im Straßenraum, 1-2 Stellplätze pro Wohneinheit, an den Hinterseiten der Grund-stücke (Gärten) verläuft jeweils ein Fuß- und Radweg / Wirt-schaftsweg
Baulicher Zustand	• Durchschnittliche Grundfläche der Gebäude: 40 - 50 m² • Tlw. nachträglich errichtete Dachgauben und aufgestockte Garagen • Sehr unterschiedlicher baulicher/energetischer Zustand: von saniert (nachträgliche Wärmedämmung der Fenster und der Dächer sowie Fassadenerneuerung) bis unsaniert/alter Zu-stand • Überwiegend eingeschränkte Zugänglichkeit der Wohngebäu-de durch 6 bis 7 Treppenstufen vor den Hauseingängen
Neubau EFH / MFH	• Ein Reihenhaus (mit vier Wohneinheiten) an der Stockumer Straße (Mieteinfamilienhäuser des Bauvereins Werne)
Bodenmarkt	
Bodenrichtwert für EFH und MFH	• 130 Euro / m²

BREVINGSTRAßE/BRESLAUER STRAßE

Das Quartier an der Brevingstraße und Breslauer Straße ist Teil des Bereiches Evenkamp im östlichen Werne. Er bildet eine einfache, günstige Wohngegend, die aber gerade deshalb für junge Familien mit geringem Einkommen attraktiv ist. Das Quartier ist charakterisiert durch Reihenhäuser mit tiefen, schmalen Grundstücken. Die Häuser sind vielfach im Hochparterre gebaut, die Eingangstür ist über 6 bis 7 oder auch weniger Stufen zu erreichen. Besonders die hohen Eingänge lassen kaum Barrierefreiheit zu.

Ergänzt wird das Wohnangebot im Quartier durch einen Neubau des Bauvereins Werne mit Mieteinfamilienhäusern (Reihenhäuser). Dieses Marktsegment wird immer stärker nachgefragt, da es besonders für junge Familien die Vorteile eines Einfamilienhauses mit der Flexibilität einer Mietwohnung verbindet.

Südlich des Quartiers verläuft die Stockumer Straße, die als Hauptverkehrsstraße das Umfeld prägt. Innerhalb des Quartiers ist es jedoch relativ ruhig, die Straßen sind allerdings nicht verkehrsberuhigt und nur mit schmalen Bürgersteigen versehen. Gern genutzt werden deshalb die rückwertig verlaufenden Wirtschaftswege als Fuß- und Radwege. Der Evenkamp zeichnet sich durch die Nähe zur Landschaft (östlich) sowie zu Sportanlagen aus. In direkter Nachbarschaft befindet sich die Weihbach-Schule. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 1,3 Kilometer.

Handlungsbedarf besteht hier hinsichtlich

- Der Ordnung der Verkehrssituation und Anpassung an Bedürfnisse von Kindern und mobilitätseingeschränkten älteren Menschen (z. B. durch Anlage von verkehrsberuhigten Bereichen)
- Der Bestandsentwicklung: Teilweise besteht Sanierungsbedarf der Häuser an Fassaden, evtl. Grundrissen, Eingangssituationen, energetischer Sanierung etc.
- Der Problematik vieler, z.T. noch älterer Einzeleigentümer und vermutlich wenig vorhandenem Kapital; hier könnte mit einer qualifizierten Beratung zu Fördermöglichkeiten, Umbaumöglichkeiten etc. eingewirkt werden
- Dem Erhalt und der Qualifizierung des Quartiers als preiswerter Wohnstandort für Familien; der hohe Jugendquotient deutet an, dass in diesem Quartier der Generationenwechsel z.T. bereits vollzogen ist.

Um der Gefahr von Leerständen durch zu geringe Nachfrage von Kaufinteressenten vorzubeugen, bestünde die Möglichkeit des Ankaufs von Reihenhäusern und deren Umwidmung zu Mieteinfamilienhäusern. Dies könnte von institutionellen Anbietern übernommen werden; der Bauverein Werne besitzt in diesem Quartier bereits Mieteinfamilienhäuser.

LAAR

Einfamilienhausquartier der 1970er Jahre und neuer; mit kleinteiliger Einzeleigentümerstruktur

Schottlandstraße/Jahnstraße/Cappenberger Straße

Ausschnitt DGK mit Abgrenzung (Größe: 3,9 ha)

Ausschnitt Luftbild

LAAR

Bevölkerungsstruktur	
Altenquotient • 0,44	Jugendquotient • 0,16
Konzentration älterer Menschen	• 21 Wohngebäude mit einem Anteil von mehr als 75 % an Über-75-Jährigen
Anteil Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	• 4,1 %
Wohnungs- und Gebäudebestand	
Wohngebäudebestand gesamt	• 61 Gebäude
Baualter	• Ursprünglicher Bebauungsplan aus den 1970er Jahren
Vermutete Leerstände (nach Strom-zählern)	• 1 Leerstand
Öffentlich geförderte WE, Anteil am öffentl. geförderten Bestand	• 0 Wohneinheiten
Seniorengerechte WE / Pflegeplätze	• 0 Wohneinheiten
Städtebauliche Struktur	• Freistehende Einfamilienhäuser, tlw. Doppelhäuser, 1 Geschoss + Dach • Durchschnittl. Grundstücksgröße: EFH 500m², MFH 375m² • Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden, tlw. im Straßenraum • Haupterschließung über Jahnstraße oder Cappenberger Straße • Innenliegende Erschließung über Schottlandstraße (z.T. Stichstraßen)
Baulicher Zustand	• Guter baulicher Zustand der Gebäude, tlw. Neubau • Durchschnittliche Grundfläche des Gebäudes: EFH: 120 m², MFH: 85 m² • vereinzelt Solarzellen
Neubau EFH / MFH	-
Bodenmarkt	
Bodenrichtwert für EFH und MFH	• 170 Euro / m²

LAAR

Das Quartier Laar zeichnet sich durch eine sehr ruhige Wohnlage aus. Eine verkehrsberuhigte Straße im Innern des Quartiers, Stichstraßen und Wohnwege, auf denen Kinder spielen und sich frei bewegen können, charakterisieren den öffentlichen Raum. Das Quartier ist stark durchgrünt, sowohl im Straßenraum als auch durch die Gestaltung der großzügigen privaten Gärten.

Die Gebäude – überwiegend Einfamilienhäuser, aber auch neuere Mehrfamilienhäuser – sind in einem sehr guten Zustand, teilweise modernisiert und mit erneuerbaren Energieträgern ausgestattet. Anscheinend bestehen in diesem Quartier keine Vermarktungsprobleme. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Kindergarten, die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. einen Kilometer.

Das Quartier kann aufgrund seiner guten Struktur als Anschauungsbeispiel dienen, welches übertragbare Ansätze für die Entwicklung eines Einfamilienhausquartiers liefert, denn es existieren kaum Vermarktungsprobleme. Auffällig ist die Gestaltung des öffentlichen Raums – die verkehrsberuhigten Straßen werden sowohl von älteren Menschen als auch von Kindern ausgiebig genutzt, ein öffentliches Leben kann stattfinden. Die Gebäude scheinen flächendeckend in einem guten Zustand zu sein, Nachrüstungen im Bereich erneuerbarer Energien (Solaranlagen) haben bereits stattgefunden.

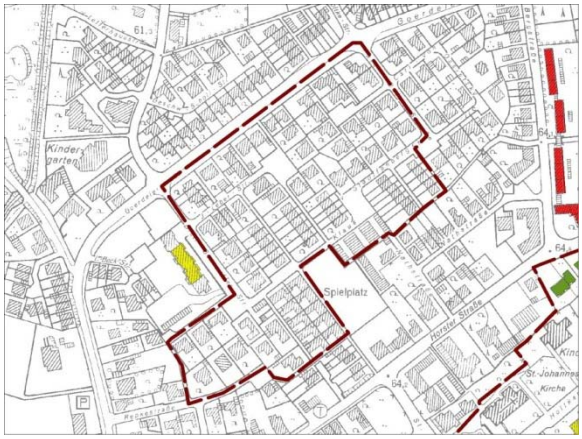
Aufgefallen ist das Quartier aufgrund seiner hohen Altersstruktur (vgl. Abbildung 20), die auch im hohen Alten- und im niedrigen Jugendquotienten deutlich wird. Zukünftig wird auch dieses Quartier vom Generationenwechsel betroffen sein. Allerdings lässt sich vermuten, dass dieser aufgrund der guten Wohnlage ohne Schwierigkeiten verlaufen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine gute, jedoch auch teure bzw. hochpreisige und flächenintensive Wohnlage mit großzügigen Wohnhäusern und Grundstücken handelt. Eine solche Ausstattung lässt sich nicht in allen Quartieren erreichen und sollte aufgrund ihrer höheren Kosten und eines höheren Flächenverbrauchs auch nicht überall gewünscht werden.

AUF DER NATH

Einfamilienhausquartier mit gemischter Baustruktur und Einzeleigentümern aus den 1970er Jahren

Goerdelerstraße/Horster Straße/Dietrich-Bonhoeffer-Straße



Ausschnitt DGK mit Abgrenzung (Größe: 5,2 ha)

Ausschnitt Luftbild

AUF DER NATH

Bevölkerungsstruktur	
Altenquotient • 0,75	Jugendquotient • 0,23
Konzentration älterer Menschen	• 27 Wohngebäude mit einem Anteil von mehr als 75 % an Über-75-Jährigen
Anteil Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	• 5,6 %
Wohnungs- und Gebäudebestand	
Wohngebäudebestand gesamt	• 86 Gebäude
Vermutete Leerstände (nach Strom-zählern)	• 0
Öffentlich geförderte WE, Anteil am öffentlich geförderten Bestand	• 0 Wohneinheiten
Seniorengerechte WE / Pflegeplätze	• 0 Wohneinheiten
Städtebauliche Struktur	• Bungalows, Reihenhäuser 2 Geschosse, überwiegend Flachdach, tlw. aufgestockt, Gartenhofhäuser mit 1 Ge-schoss • Durchschnittliche Grundstücksgröße: Bungalows 600 m² Reihenhäuser 270 m² Gartenhofhäuser 300 m² • Stichstraßen, Parken auf markierten Plätzen
Baulicher Zustand	• Guter baulicher Zustand, tlw. modernisiert (Reihenhäuser), Gartenhofhäuser etwas älter • Durchschnittliche Grundfläche der Gebäude: Bungalows 160 m² Reihenhäuser 85 m² Gartenhofhäuser 170 m² • Zu einem kleinen Teil Modernisierungsmaßnahmen, zum Beispiel Aufstockung einiger Flachdächer
Neubau EFH / MFH	-
Bodenmarkt	
Bodenrichtwert für EFH und MFH	• 195 Euro / m²

AUF DER NATH

Das Quartier Auf der Nath ist zum einen durch Bungalows gekennzeichnet, zum anderen durch Reihenhäuser. Abseits der Goerdelerstraße bietet es eine ruhige, verkehrsberuhigte Wohnlage. Die in gleichem Erscheinungsbild errichteten Reihenhäuser sind mittlerweile in Teilen individuell umgebaut worden (Aufstockungen, Fassadenerneuerung etc.). Dadurch entsteht ein ungleiches Bild in der Reihenbebauung, welche allerdings auch insgesamt einen Nachholbedarf im Erscheinungsbild hat. Besonders bei den Gartenhofhäusern sind kaum Sanierungen auszumachen.

Stellplätze der Wohneinheiten sind gesammelt auf einem Garagenhof untergebracht. Der ungleiche, in die Jahre gekommene Zustand wirkt wenig attraktiv. Ein angrenzender Spiel- und Bolzplatz bildet eine grüne „Oase" für das Quartier mit Angeboten für jüngere und ältere Kinder.

Auf der Nath zeichnet sich durch die besondere Qualität der Landschaftsnähe aus (Richtung Norden). In geringer Entfernung befinden sich Kindergarten, Schule und Sportanlagen. Kleinere Geschäfte (u.a. Bäckerei) befinden sich südlich an der Horster Straße. Die Entfernung zum Zentrum beträgt ca. 900 Meter.

Handlungsbedarf besteht hier hinsichtlich

- Des Erscheinungsbildes der Reihenhäuser: Wünschenswert ist eine gemeinsame Modernisierung, um eine einheitliche Gestaltung zu erreichen und den Charakter der Reihen zu erhalten
- Der Haustypen Bungalows und Gartenhofhäuser: Sie müssen durch Sanierungen und die Anpassung an heutige Bedürfnisse (offenere Gestaltung der Eingangssituationen etc.) „fit für die Zukunft" gemacht werden. Im Grunde bieten sie viele Vorteile für verschiedene Zielgruppen: Die Gartenhofhäuser sind flächensparend, klein und damit preiswert, bieten aber dennoch die Vorteile eines Einfamilienhauses mit eigenem Freiraum / Hof; sie bieten – wie auch die Bungalows – guten Chancen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Eine Vermarktung sollte unter diesen Gesichtspunkten verstärkt werden.
- Der Gestaltung des Garagenhofes
- Der hohen Altersstruktur und des bevorstehenden Generationenwechsels sowie der Schaffung von Wohnangeboten für ältere Menschen im Quartier
- Des Bewusstseins für die Standortvorteile des Quartiers mit angrenzender Infrastruktur; eine Vermarktung könnte auch über dieses Argument verstärkt werden.

BERLINER STRAßE

Mehrfamilienhäuser der 1950 bis 1970er Jahren mit institutionellem Eigentümer

Humboldtstraße/Schlaunstraße/Berliner Straße/Zumlohstraße

Ausschnitt DGK mit Abgrenzung (Größe: 5,5 ha)

Ausschnitt Luftbild

BERLINER STRAßE

Bevölkerungsstruktur	
Altenquotient • 0,29	Jugendquotient • 0,33
Konzentration älterer Menschen	• 0 Wohngebäude mit einem Anteil von mehr als 75 % an Über-75-Jährigen
Anteil Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	• 7,1 %
Wohnungs- und Gebäudebestand	
Wohngebäudebestand gesamt	• 59 Gebäude
Anzahl Wohneinheiten	• 334 Wohneinheiten des Bauvereins Werne
Baualter	• Ende 1950er: Am Freien Stuhl/Schwalbenweg • 1960er: Taubenweg/Berliner Straße/Zumlohstraße • 1970er: Humboldtstraße/Berliner Straße
Vermutete Leerstände (nach Strom-zählern)	• 0
Öffentlich geförderte WE, Anteil am öffentl. geförderten Bestand	• 107 WE öffentlich gefördert (davon 5 x 2. Förderweg); entspricht einem Anteil von ca. 10 % am gesamten öffentlich geförderten Bestand
Seniorengerechte WE / Pflegeplätze	• 35 Altenwohnungen in der Humboldtstraße 6 und 8
Städtebauliche Struktur	• Ausschließlich Mehrfamilienhäuser, 2+Dach bis 4+Dach • Durchfahrtstraße Berliner Straße; Anwohnerstraßen Tauben-weg, Schwalbenweg; Parkplätze längs der Berliner Straße, sonst im Straßenraum oder in Garagengruppen • Einheitliche Gestaltung der Gebäude • Grünbereiche (Abstandsflächen)
Baulicher Zustand	• vorgesetzte Rollläden, neue Eingangstüren • vermutlich haben Grundrissanpassungen stattgefunden, da Fenster verlegt wurden • alle Gebäude mit Balkon, z.T. nachträglich angebracht • Dachgeschossausbau (nachträglich errichtete Dachgauben) in den 1990er Jahren v.a. Gebäude am Tauben- und Schwalbenweg • vermutlich energetisch mangelhafter Zustand der Gebäude
Neubau EFH / MFH	• Neubau 1995: Humboldtstraße 6
Bodenmarkt	
Bodenrichtwert für EFH und MFH	• 145 Euro / m²

BERLINER STRAßE

An der Berliner Straße am südwestlichen Stadtrand finden sich Mehrfamilienhäuser des Bauvereins Werne aus Baujahren seit den 1950er Jahren. Die älteren Gebäude sind zweigeschossig, die neueren höher errichtet worden (bis zu 4 Geschosse). Alle Wohnungen sind mit Balkonen ausgestattet, einige sind nachträglich ergänzt worden.

Die Berliner Straße bildet eine Durchfahrtstraße durchs Quartier mit relativ hohem Verkehrsaufkommen. Stellplätze finden sich zum einen im Straßenraum und in einzelnen Garagen, zum anderen auch gesammelt in Garagengruppen. Die Grünflächen zwischen den Häusern werden von den Bewohnern genutzt, vor allem die rückwärtigen, ruhigen Bereiche dienen als Aufenthaltsort und Spielfläche. Spielgeräte scheinen privat errichtet worden zu sein, es finden sich jedoch auch ein großer Spielplatz sowie ein Kindergarten direkt angrenzend ans Quartier. Die offene Landschaft ist nicht weit vom Quartier entfernt, allerdings ist die Entfernung zum Zentrum mit 1,3 Kilometern etwas weiter.

Neben dem Holtkamp werden auch im Quartier Berliner Straße soziale Schwierigkeiten gesehen. Die Wohnlage an der vielbefahrenen Straße richtet sich verstärkt an einkommensschwache Haushalte; häufig sind dies auch Personen mit Migrationshintergrund. Insgesamt werden dem Quartier Imageprobleme nachgesagt.

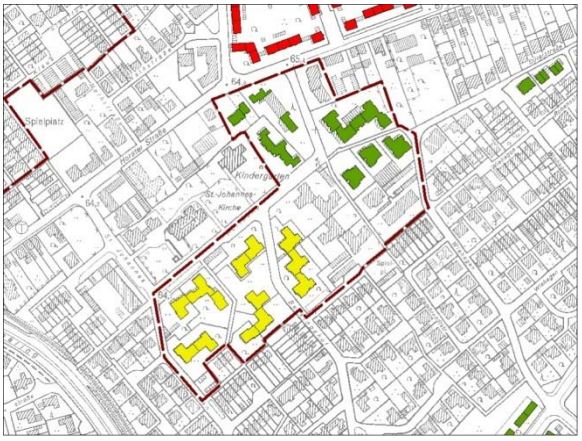
Handlungsbedarf besteht hinsichtlich

- Der Anpassung des Gebäudebestandes (z.B. Wohnungsgrundrissanpassung, energetische Sanierung, barrierearme / seniorengerechte Gestaltung)
- Der Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes, hier besonders der Garagengruppen und des Freiraums: die Grünflächen werden ausgiebig von Bewohnern zum Aufenthalt, Kinderspiel etc. genutzt – dieses sollte durch eine ansprechende Gestaltung unterstützt werden
- Der Attraktivität des Quartiers, welches als erschwinglicher Wohnstandort besonders für Familien und jüngere Menschen fungiert und entsprechend erhalten und unterstützt werden sollte
- Einer Verstärkung der Kooperation mit dem Bauverein, um auf Entwicklungen im Quartier schnell und flexibel reagieren zu können

HOLTKAMP

Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlicher Baustruktur und mehreren institutionellen Eigentümern

Holtkamp/Thünen/Beckingshof



Ausschnitt DGK mit Abgrenzung (Größe: 6,9 ha)

Ausschnitt Luftbild

HOLTKAMP

Bevölkerungsstruktur	
Altenquotient • 0,28	Jugendquotient • 0,33
Konzentration älterer Menschen	• 2 Wohngebäude mit einem Anteil von mehr als 75 % an Über-75-Jährigen
Anteil Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	• 9,5 %
Wohnungs- und Gebäudebestand	
Wohngebäudebestand gesamt	• 36 Gebäude
Anzahl Wohneinheiten	• 144 WE Bauverein Werne • 161 WE Deutsche Annington • Ca. 85 WE Wohneigentumsgemeinschaft
Baualter	• Baujahre der Bestände des Bauvereins Werne: 1969, 1981-83, 1992-94
Vermutete Leerstände	• Im Bestand der Deutschen Annington: 32 WE / 37 WE[35]
Öffentlich geförderte WE, Anteil am öffentl. geförderten Bestand	• Im Bestand des Bauvereins Werne: 98 WE (davon 6x 2. Förderweg), dies entspricht einem Anteil von ca. 9 % am gesamten öffentlich geförderten Bestand
Seniorengerechte WE / Pflegeplätze	• 14 altengerechte Wohnungen vom Bauverein Werne (Holtkamp 9)
Städtebauliche Struktur	• Mehrfamilienhäuser, Gebäude des Bauverein Werne und der Deutschen Annington meist 2-4 Geschosse, tlw. aber auch 6 bis 8 Geschosse (Wohneigentumsgemeinschaft) • Parkplätze, Garagenhöfe • Fußwege und Spielmöglichkeiten (Sandkisten) in den Grünbereichen • Einheitliche Gestaltung der Hausgruppen
Baulicher Zustand	• Bei freigezogenen Wohnungen: Sanierungen im Sanitärbereich; tlw. auch neue Dämmung • Fassaden veraltet (grauer Beton)
Neubau EFH / MFH	-
Bodenmarkt	
Bodenrichtwert für EFH und MFH	• 165 Euro / m^2

[35] 32 Leerstände (laut Daten der Deutschen Annington; Stand Juli 2010)

37 Leerstände (laut nicht belegter Klingelschilder; Stand März 2011)

HOLTKAMP

Das Quartier Holtkamp, nordöstlich der Innenstadt gelegen, ist einer der wenigen Bereiche in Werne, die von mehrgeschossigen Gebäuden geprägt sind. Neben zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern finden sich dort Gebäude mit bis zu acht Geschossen, direkt angrenzend an kleinteilige Strukturen (Einfamilienhäuser). Das dicht bewohnte Quartier, die preisgünstige Wohnlage und die Bewohnerstrukturen haben immer wieder zu sozialen Spannungen geführt. Der Holtkamp hat mit einem schlechten Image als sozialer Brennpunkt in Werne zu kämpfen, angeführt dafür wurden verstärkt einkommensschwache Haushalte, ein hoher Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund, störende Jugendliche im öffentlichen Raum, teilweise Alkoholkonsum.

Der Gebäudebestand in diesem Quartier ist sehr unterschiedlich. Während die Häuser des Bauvereins in einem guten Zustand sind (erneuerte Fassade, Balkone etc.), wirken die Häuser der Deutschen Annington vernachlässigt; hier sind auch Wohnungsleerstände auffällig. Das Wohnungsunternehmen hat eine Anlaufstelle für Wohnungsinteressierte („VermietungsPoint") in einem der Gebäude eingerichtet. Darüber hinaus gibt es mehrgeschossige Gebäude, die sich im Eigentum der Bewohner selbst befinden. Die Eigentümergemeinschaft hat die Freiräume und Stellplätze rund um die Gebäude gestaltet, auch ein Spielplatz und ein Grillplatz wurden angelegt. Positiv hervorgehoben wurden in der Arbeitsgruppe Wohnen die Bemühungen und die Investitionsbereitschaft der Eigentümergemeinschaft, die in naher Zukunft die Komplettmodernisierung der Außenfassade sowie des Dachs und der Fenster übernehmen werden. Dadurch wird sich das Erscheinungsbild des Gebäudes in absehbarer Zeit stark verbessern.

Der öffentliche Raum ist durch die Abstandsflächen der Gebäude geprägt: Grünflächen mit Fußwegen, einige Spielgeräte, Sandkästen etc. Infrastruktureinrichtungen finden sich in direkter Nachbarschaft des Quartiers: Nahversorgung, Kindergarten, Kirchengemeinde und Jugendzentrum. Schule und Sportanlagen sind etwas weiter entfernt (ca. 550 m). Das Werner Zentrum ist ca. 850 Meter entfernt.

Handlungsbedarf besteht hier hinsichtlich

- Der Verstärkung der Kommunikation mit den Eigentümern, vor allem mit dem Bauverein, der Handlungsbereitschaft signalisiert hat
- Der Verbesserung des Kontaktes zur Wohneigentümergemeinschaft sowie zur Deutschen Annington und hinsichtlich der Unterstützung des großen Engagements der Eigentümergemeinschaft
- Der zu erwartenden Häufung von Leerständen; die Zukunftsfähigkeit der Bestände macht im Holtkamp den dringlichsten Handlungsbedarf aus
- Der sozialen Strukturen, u.a. durch einkommensschwache Haushalte

NIELAND/KASTANIENSTRAßE

Mehrfamilienhäuser der 1960er Jahre in peripherer Lage, mit institutionellem Eigentümer

Kastanienstraße, Stockum

Ausschnitt DGK mit Abgrenzung (Größe: 3,6 ha)

Ausschnitt Luftbild

NIELAND/KASTANIENSTRAßE

Bevölkerungsstruktur	
Altenquotient • 0,26	Jugendquotient • 0,38
Konzentration älterer Menschen	• 0 Wohngebäude mit einem Anteil von mehr als 75 % an Über-75-Jährigen
Anteil Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	• 29,9 %
Wohnungs- und Gebäudebestand	
Wohngebäudebestand gesamt	• 34 Gebäude
Anzahl Wohneinheiten	• 204 Wohneinheiten des Bauvereins zu Lünen
Baualter	• Baujahre: 1963 und 1966
Vermutete Leerstände (nach Strom-zählern)	• 12 Leerstände
Öffentlich geförderte WE, Anteil am öffentl. geförderten Bestand	• 72 Wohneinheiten (das entspricht ca. 7 % am gesamten öffentlich geförderten Bestand)
Seniorengerechte WE / Pflegeplätze	• 0
Städtebauliche Struktur	• Einheitliche Mehrfamilienhäuser, 3 Geschosse, meist 6 Wohnungen je Gebäude • Stichstraße Kastanienstraße, Parkplätze im Straßenraum und Sammel-Garagenhöfe • Einheitliche Gestaltung, Grünflächen (Abstandsgrün) tlw. gestaltet mit Sitzgruppen und Sandkästen; Abstandsflächen zur Autobahn mit Trampelpfaden • Abfallsammelstellen im Straßenraum
Baulicher Zustand	• Alle Gebäude mit Balkon • Modernisierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren: Zent-ralheizung, Wärmedämmung von außen und verklinkert; im Jahr 2004/2005: neue Elektro- und Sanitäranlagen bei frei-gewordenen Wohnungen, tlw. auch Grundrissanpassung
Neubau EFH / MFH	-
Bodenmarkt	
Bodenrichtwert für EFH und MFH	• 110 Euro / m²

NIELAND/KASTANIENSTRAßE

Das Quartier Kastanienstraße in Stockum ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser am nordwestlichen Ortsrand, im Eigentum des Bauvereins zu Lünen. Die Siedlung liegt peripher im Ortsteil, in direkter Nähe zur Autobahn BAB 1 und nur durch eine Lärmschutzwand und Abstandsgrün getrennt. Hier finden sich Spielgeräte sowie „Schleichwege" und Verstecke von Kindern im Gebüsch. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden werden von den Bewohnern genutzt, hier finden sich Sitzgelegenheiten und Spielgeräte. Auch die Balkone werden in das Leben im öffentlichen Raum einbezogen, da sie zu den Grünflächen hin ausgerichtet sind. Der Gebäudebestand weist keine nennenswerten Mängel auf. Störend wirken die Sammelplätze der Müllbehälter.

Als problematisch in Stockum hat sich die Versorgungssituation herausgestellt. Der Ortsteil verfügt über kein eigenes Lebensmittelgeschäft mehr, die Nahversorgung ist bis auf eine Bäckerei und eine Fleischerei sehr stark eingeschränkt und lässt sich nur durch Fahrten nach Werne oder Hamm decken. Die Entfernung zum Werner Zentrum beträgt vom Quartier aus ca. 3, Kilometer. Dies kann gerade für ältere, mobilitätseingeschränkte Bewohner zu Schwierigkeiten führen.

Wie auch der Holtkamp, hat das Quartier Kastanienstraße mit Imageproblemen zu kämpfen, hervorgerufen u.a. durch die Zusammensetzung der dortigen Bewohner (z.B. hoher Anteil von Bewohnern mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit bzw. mit Migrationshintergrund).

Handlungsbedarf besteht hier hinsichtlich

- Der schlechten Versorgungssituation in Stockum
- Der Imageproblematik
- Kleiner Verbesserungen im Umfeld (z.B. Gestaltung der Abfallsammelstellen)
- Spielflächen für Kinder (zum Beispiel verbotenes Ballspiel auf den Grünflächen)
- Der Unterstützung des Bauvereins zu Lünen in seinem Engagement für Stockum

Der Bauverein zu Lünen als Eigentümer im Quartier strebt mit großer Wahrscheinlichkeit eine Vergrößerung seines Bestandes in Stockum an. Sollte es zukünftig zu Erweiterungen kommen, ist geplant, einen Hausmeister für die Bestände in Stockum zu engagieren und so vor Ort eine Ansprechperson zu stellen. Die schlechte Versorgungssituation in Stockum bedarf unabhängig von den genannten Problemlagen einer individuellen Lösung. Derzeit wird die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in Stockum forciert, was die Situation bedeutend verbessern wird.

3.2 Vergleich und Bewertung der Quartiere[36]

Die sechs Quartiere stellen sich in ihren Strukturen und im Vergleich mit der Gesamtstadt Werne sehr unterschiedlich dar.

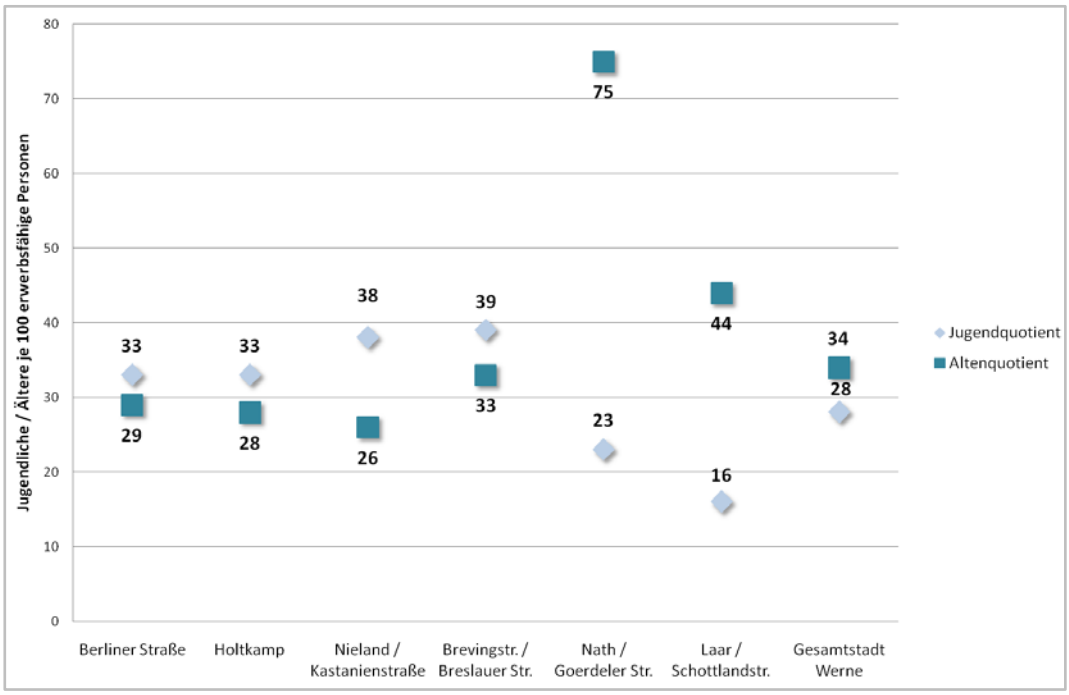


Abbildung 30: Vergleich des Jugend- und Altenquotienten in den Quartieren (Quelle: Stadt Werne 2011)

In der Gesamtstadt Werne ist der Altenquotient etwas höher als der Jugendquotient. In vier der ausgewählten Quartiere ist dies umgekehrt der Fall – der Jugendquotient ist höher, das heißt der Anteil von Kindern und Jugendlichen ist höher als der der Älteren. Als besonders jung zeichnen sich das Quartier Nieland und das Quartier Brevingstraße/Breslauer Straße aus. Auffällig ist im Gegensatz der überaus hohe Altenquotient in den Quartieren auf der Nath und Laar, denn gerade die Laar zeichnet sich als familien- und kinderfreundliches Quartier aus. Gründe könnten sein, dass hier eine altershomogene Bewohnerstruktur anzutreffen ist – Personen über 60 Jahre, deren Kinder nicht mehr im Haushalt leben.

Die Ursachen zeigen sich bei einem Blick auf die Altersstruktur. Der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 24 Jahre ist in den Quartieren auf der Nath und Laar im Vergleich zu den anderen Quartieren auffallend gering. Dafür sind dort die Anteile in den Bevölkerungsgruppen zwischen 45 und 80 Jahren stark ausgeprägt. Auffällig ist desweiteren der vergleichsweise große Anteil von Hochbetagten (ab 80 Jahre) im Quartier Brevingstraße/Breslauer Straße.

[36] Die Bewertung erfolgt hinsichtlich der strukturellen Indikatoren Jugendquotient, Altenquotient, Altersstruktur, Anteil nicht-deutscher Personen und Bodenpreis

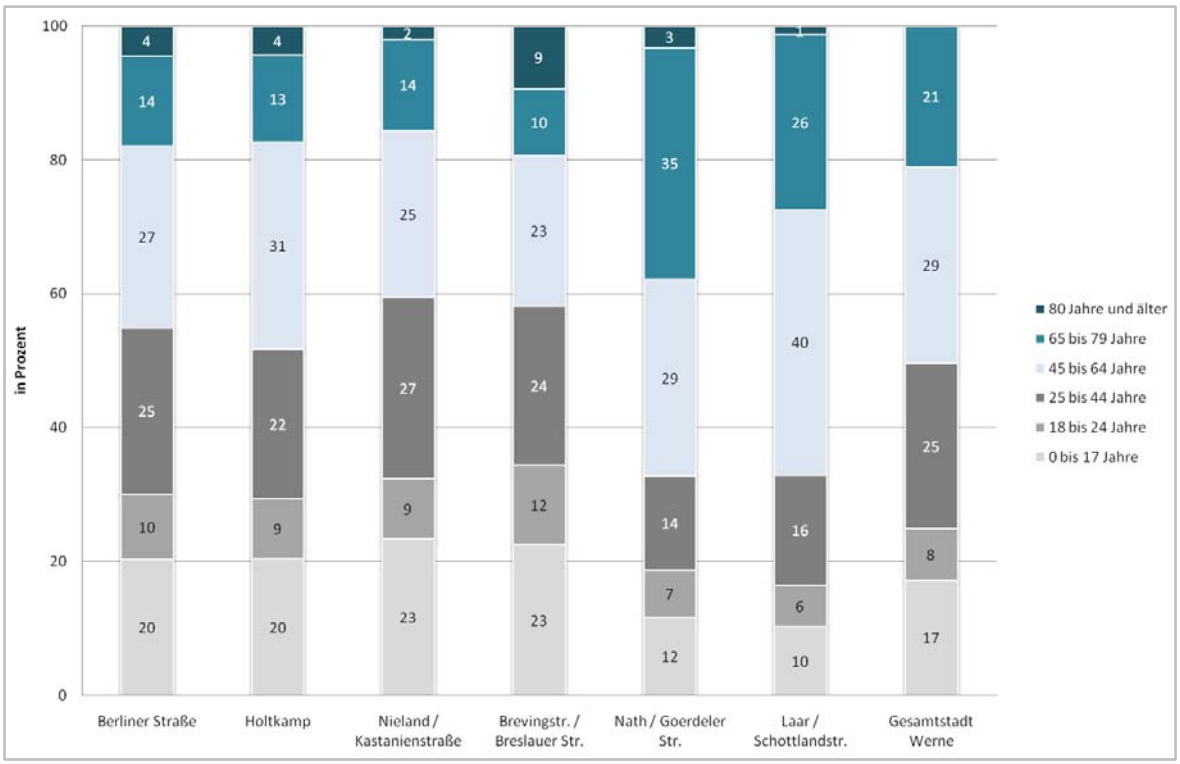


Abbildung 31: Vergleich der Altersstruktur in den Quartieren (Quelle: Stadt Werne 2011)

Hinsichtlich der in den Quartieren wohnenden nicht-deutschen Personen fällt der hohe Anteil im Nieland auf: Fast 30 % der Bewohnerinnen und Bewohner haben eine andere Nationalität. Im Vergleich der anderen fünf Quartiere ist der Anteil im Holtkamp und im Quartier Brevingstraße/Breslauer Straße vergleichsweise hoch.

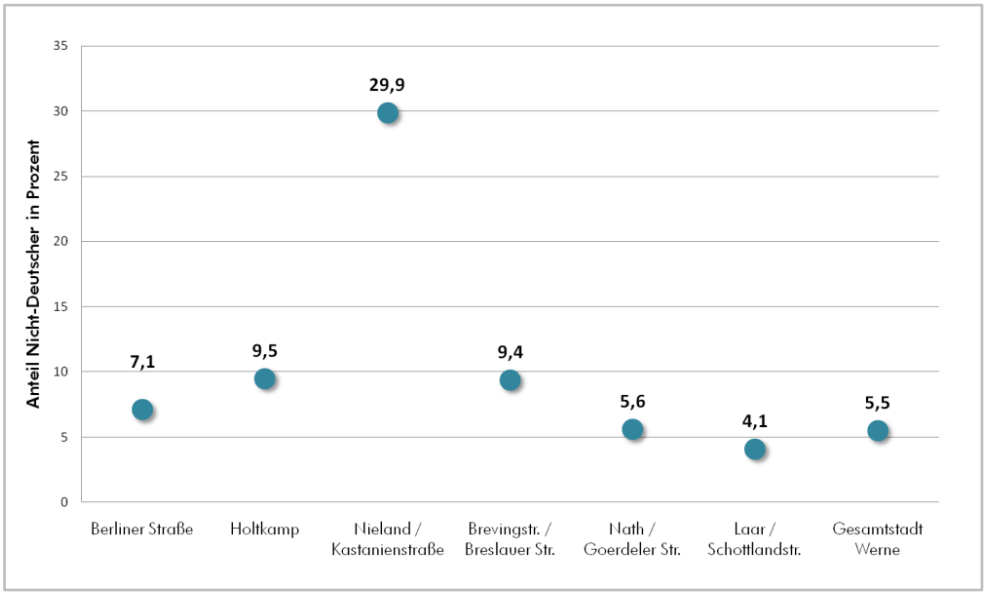


Abbildung 32: Vergleich der Anteile der Personen nicht-deutscher Staatsangehörigkeit in den Quartieren (Quelle: Stadt Werne 2011)

Bei einem Vergleich der Bodenwerte muss nach der Bebauungstypologie unterschieden werden. Bei einer mehrgeschossigen Bebauung liegen die Werte der Quartiere zwischen 110 und 165 €/m² und damit im unteren Bereich der Bodenwerte. Besonders in Bereichen in und um die Innenstadt sind die Werte höher. Für die ein- und zweigeschossige Bebauung stellt sich die Situation differenzierter dar: Das Quartier Brevingstraße/Breslauer Straße im Evenkamp liegt mit 130 €/m² deutlich im unteren Bereich, die Quartiere Laar und auf der Nath dagegen im oberen Bereich der Bodenrichtwerte (170 bis 190 €/m²). Grund dafür kann die gute, innenstadtnahe Lage sein, wohingegen der Evenkamp am Rand des Stadtgebietes liegt. Nur in Neubaugebieten und in direkter Innenstadtnähe liegen die Werte noch höher (über 200 €/m²); hier zeigen sich die Vorteile einer Investition in Bestandsgrundstücke anstatt in teure, peripher gelegene Neubaugrundstücke.

3.3 Fazit der Quartiersanalyse

Einige festgestellte Problemlagen lassen sich in ähnlicher Weise in allen untersuchten Beständen wiederfinden. Als Fazit der Quartiersanalyse werden dafür folgende Lösungsansätze und Strategien empfohlen:

■ Gebäudebestand nachbessern und anpassen

Sanierungen wurden bereits in großem Umfang in den Quartieren angegangen (Anbau von Balkonen, energetische Anpassungen wie Wärmedämmung und nachträgliche Installation von Photovoltaikanlagen/Solarkollektoren etc.). Jedoch besteht weiterhin Handlungsbedarf in der Erhaltung und Weiterentwicklung der Bestände. Die Gebäude weisen Sanierungsbedarf bei Fassaden und Eingängen oder Nachholbedarf in energetischen Standards (Wärmedämmung etc.) auf. Innerhalb der Gebäude bedarf es Grundrissanpassungen, der Minimierung von Barrieren, neuer Heizungssysteme, behindertengerechter Ausstattungen etc.

■ Kommunikation und Kooperation – Akteure stärker einbinden

Ein weiterer wichtiger Baustein zur Umsetzung von Strategien liegt in der Kooperation mit Akteuren des Wohnungsmarktes. Darunter fallen an erster Stelle die Wohnungsunternehmen als Eigentümer großer Bestände. Sie sollten „ins Boot geholt" werden – die Bauvereine haben diesbezüglich bereits Handlungsbereitschaft signalisiert. Für die Entwicklung der Quartiere ist es notwendig zu wissen, welche Absichten die Wohnungsgesellschaften zukünftig verfolgen und wer welche Aufgaben übernehmen kann: Welche Modernisierungsmaßnahmen sind geplant? Sind weitere Bauvorhaben geplant? Wie steht der Eigentümer zukünftig zu den Beständen in den ausgewählten Quartieren? Vorhandene Initiativen sollen genutzt werden, beispielsweise könnte der beim Bauverein zu Lünen eingerichtete Sozialdienst mit den Bestrebungen des städtischen Sozial- und Jugendamtes verschnitten werden.

An zweiter Stelle steht die Kommunikation mit weiteren Akteuren wie Finanzinstituten, Maklern, Handwerksbetrieben etc. Sie sind bedeutend für die Veräußerung von Ein-/Zweifamilienhausbeständen, die durch den Generationenwechsel frei werden und auf den Markt kommen. Über Beratungsangebote (Finanzierung, Wohn- und Förderberatung), Umbauleistungen oder Finanzierungsmodelle können sie unterstützend einwirken.

Quartiersbezogene Handlungskonzepte entwickeln

Für die sechs ausgewählten und analysierten Quartiere mit erhöhtem Handlungsbedarf (siehe Kap. 2.3) wurden Ideen und Ansätze in gemeinsamen Überlegungen in der Arbeitsgruppe Wohnen erörtert. Diese Auseinandersetzung auf kleinräumiger Ebene stellt einen ersten Ansatz für quartiersbezogene Konzepte dar, die ein ans Handlungskonzept anschließender Arbeitsschritt sein könnten. Im Rahmen von Bestandsverbesserungen wird es zukünftig auf quartiersbezogene, individuelle und integrierte Strategien ankommen, die sich mit Modernisierung, Umbau, Rückbau und Neubau von Wohnraum in Verbindung mit Maßnahmen im Wohnumfeld und Anpassungen der Infrastruktur in den Quartieren auseinandersetzen. Empfohlen wird deshalb eine kleinteilige Wohnungsmarktbeobachtung in den Quartieren.

Die Imageproblematik, welche in einigen Beständen auftritt, kann die betroffenen Quartiere sehr stark belasten. Eine Verbesserung kann durch bauliche Maßnahmen, zum Beispiel Fassadengestaltung oder Umfeldverbesserungen, erreicht werden. Ergänzend sollten soziale Maßnahmen durchgeführt werden, welche zum Beispiel Integrationsprobleme auffangen oder unterschiedliche Beratungsleistungen anbieten. Wichtig ist, dass die Quartiere weiterhin als preisgünstige Wohnquartiere bestehen bleiben und keine Gentrifizierungsprozesse einsetzen, da es auch weiter eine Nachfrage nach günstigem Wohnraum geben wird (dieses Problem könnte evtl. in dem Quartier Brevingstraße/Breslauer Straße im Evenkamp bestehen).

Wohnumfeld – öffentliche Räume und Außenanlagen gestalten

Die Lage der Wohneinheiten lässt sich bei Bestandsgebäuden im Nachhinein nicht mehr verändern, wohl aber das direkte Wohnumfeld. Für den Wohnwert sind nicht nur das unmittelbare Gebäudeumfeld und private Freiflächen relevant, sondern auch die halböffentlichen und öffentlichen Räume. Aus diesem Grund ist eine integrierte Betrachtung und gemeinsame Planung privater und öffentlicher Maßnahmen sinnvoll.

Insbesondere in den Mehrfamilienhaus-Quartieren der 1950er bis 1970er Jahre ist die Gestaltung in die Jahre gekommen und sollte möglichst angepasst werden. Berücksichtigung sollte die kindgerechte wie auch barrierearme Anpassung der Strukturen (Straßenräume, Grüngestaltung, Beseitigung von Angsträumen, effiziente Beleuchtung) finden. Der Nutzer sollte künftig stärker im Vordergrund stehen und an der Planung beteiligt werden - so können z.B. kulturelle Besonderheiten besser berücksichtigt werden und die Akzeptanz wie auch Wertschätzung steigt.

Als Verbesserungsmaßnahmen für das Wohnumfeld werden zum einen im Bereich Verkehr die Neuordnung der Verkehrsarten, Anpassungsmaßnahmen wie Barrierefreiheit, Verkehrsberuhigung oder die Gestaltung von Stellplätzen und Garagenhöfen empfohlen. Zum anderen sollten Maßnahmen im Freiraum angegangen werden, wozu zum Beispiel Straßenbegrünung zählt oder das Nutzbarmachen von vorhandenen Grünflächen als Spiel- und Aufenthaltsfläche (z.B. Gliederung der Abstandsflächen zwischen mehrgeschossigen Gebäuden). Darüber hinaus zählen hierzu die Gestaltung von Stellplatzanlagen oder Abfallsammelstellen.

Aufgrund der Haushaltssituation der Kommune und der begrenzten finanziellen Mittel der privaten Eigentümer ist es nötig, Schwerpunkte zu setzen, Fördermittel zu akquirieren und privates Engagement (z.B. auch in Form von Patenschaften für Freiflächen, Spielplätze) zu aktivieren.

Versorgung an peripheren Standorten sichern und verbessern

Für das Quartier im peripheren Ortsteil Stockum hat sich besonders die Versorgungssituation als problematisch herausgestellt. Gerade vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten auf der einen Seite und einem steigenden Anteil immobiler Bevölkerungsgruppen auf der anderen Seite ist ein bedarfsgerechtes, wohnungsnahes Versorgungsangebot in allen Quartieren relevant. Auch weitere Nachfragegruppen schätzen eine auf kurzen Wegen erreichbare Infrastruktur. Wohnstandort- wie auch Investitionsentscheidungen werden hierdurch nicht unwesentlich beeinflusst. Zudem werden zukünftig Infrastrukturangebote sowie die ÖPNV-Anbindung aufgrund der demographischen Veränderungen und der wirtschaftlichen Lage an einigen Standorten in ihrem Bestand gefährdet sein.

Es erscheint sinnvoll, quartiersbezogen die Angebots- und Bedarfssituation im Hinblick auf die Infrastruktur zu prüfen. Um die Versorgung langfristig zu sichern und weiter zu verbessern, kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:

- Förderung von Kleinflächenkonzepten und mobilen Diensten bzw. Bringdiensten im Einzelhandel
- Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur und Dienstleistungen insbesondere in Quartieren mit sozialen Problemlagen z.B. über neue Kooperationen, andere Betriebskonzepte und lokale Initiativen
- ÖPNV-Anbindung in Richtung Werne-Innenstadt und zentraler Infrastruktureinrichtungen verbessern z.B. über bedarfsabhängige Bedienungsmöglichkeiten oder Ehrenamt (Bürgerbus, Kooperation mit dem Bauverein zu Lünen)
- Förderung der Seniorenwirtschaft, mobiler und haushaltsnaher Dienstleistungen z.B. Engagement der Wohnungswirtschaft
- Weitere Förderung und Etablierung von ehrenamtlichem Engagement und von Nachbarschaftsdiensten in den Quartieren

4 ZIELSETZUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Welche Möglichkeiten hat die Stadt Werne, sich im regionalen Kontext als Wohnstandort zu profilieren und die Herausforderungen der sich verändernden Nachfragestrukturen anzunehmen? Zur Beantwortung dieser Frage werden eine Zielsetzung und Handlungsfelder formuliert. Sie bilden den übergeordneten Rahmen für das Handeln aller beteiligten Akteure und die Basis für die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen. Diese gehen auf die einzelnen für den Wohnungsmarkt relevanten Themenkomplexe ein und formulieren Visionen für die Zukunft auf Grundlage der vorhandenen oder erwarteten Probleme, aber auch für die bereits festgestellten besonderen Qualitäten. Die formulierte Zielsetzung wird bewusst abstrakt gehalten und bezieht sich auf die für die zukünftige Entwicklung im Bereich des Wohnens vorrangigen Themenstellungen.

Die gutachterlichen Empfehlungen basieren auf den Ergebnissen der Analyse und deren Bewertungen sowie der Diskussion der verschiedenen Themenbereiche in den gemeinsamen Sitzungen der Arbeitsgruppe Wohnen. Im Vordergrund des Handlungskonzeptes Wohnen stehen qualitative Aussagen für Werne. Eine wissenschaftlich fundierte und seriöse quantitative Berechnung zu einzelnen Zielgruppen oder Produkttypen ist nicht bzw. nur unter erheblichem Aufwand möglich.

Es hat sich gezeigt, dass in Werne die Fokussierung auf den bestehenden Siedlungsraum ein wichtiges Ziel darstellt; zukünftig soll sich hier das kommunale Handeln konzentrieren. Dazu zählt, die immer wieder herausgestellten Qualitäten von Werne zu erhalten und wenn möglich zu steigern, das Wohnraumangebot an der Nachfrage orientiert zu entwickeln, vielfältige Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen zu schaffen und so eine Diversifizierung des Wohnraums zu erreichen. Die Bevölkerung soll beteiligt und gemeinsam mit allen Akteuren (Stadt, Immobilienwirtschaft, Eigentümer, Mieter etc.) sollen Handlungsansätze gefunden werden. Es ist weiterhin eine wachsame Beobachtung in den Quartieren vorzunehmen, in denen Handlungsbedarf ermittelt wurde oder in Zukunft zu erwarten ist.

Die Zielsetzung für Werne im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnens lautet:

Stärkung des Wohnstandortes Werne,
um allen Zielgruppen am Wohnungsmarkt ein Zuhause zu bieten

Die Fokussierung liegt dabei auf dem bestehenden Siedlungsraum:

- Erhalt und Steigerung der Qualitäten des Wohnstandortes Werne
- Nachfrageorientierte Entwicklung des Wohnraumangebotes
- Neubau und Umbau im Siedlungsbestand
- Aufmerksames Beobachten und gemeinsames Handeln

Der Fokus der zukünftigen Aktivitäten und Entwicklungen soll aufgrund der nachlassenden Nachfrage und der demographischen Veränderungen in Werne auf dem Siedlungsbestand liegen. Den Schwerpunkt bildet zum einen der Neubau im Innenbereich, zum anderen der Wohnungsbestand. Dieses schließt besonders Umbau und Anpassungen mit ein. Diese werden notwendig vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage am Wohnungsmarkt abnimmt, die Angebote jedoch steigen und es zu einer entspannten Marktsituation kommt. Die Ansprüche an Wohnungen steigen gleichzeitig, und Umzugsbereitschaft ist bei den meisten Bewohnern vorhanden, so dass nicht mehr zeitgemäße Bestände verstärkt unter Druck geraten werden.

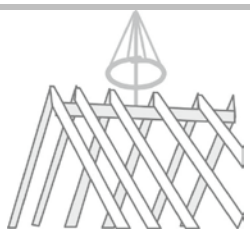
Weiterhin sollte die Möglichkeit für Neubauvorhaben gegeben sein. Der Neubau wird in seiner Bedeutung zwar in den Hintergrund treten, er soll aber keinesfalls ganz außer Acht gelassen werden. Einige Wohnwünsche lassen sich nicht im Bestand verwirklichen – vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden beispielsweise zielgruppenorientierte individuelle Wohnangebote anstelle des Wohnens „von der Stange“ nachgefragt. Zudem dient Neubau als Ersatz von nicht mehr wirtschaftlich zu betreibender Bausubstanz. In kleinem Umfang und im bestehenden Siedlungsraum (integrierte Standorte auf Brachflächen, von aufgegebenen Nutzungen, freiwerdenden Standorten etc.) im Innenbereich ist Neubau somit durchaus denkbar.

Abgeleitet aus der Analyse und entsprechend der Zielsetzung werden vier Handlungsfelder formuliert, die sich auf die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes beziehen: den Umgang mit dem Bestand, Neubautätigkeit sowie die Kommunikation und Kooperation zwischen Akteuren. Sie werden im Folgenden mit weiteren Empfehlungen und Beispielprojekten dargestellt.

Ein quartiersbezogenener Handlungsansatz sollte bei den Handlungsempfehlungen immer Berücksichtigung finden. Er ist aufgrund der Lebensräume der Menschen, dem kleinräumigen Nebeneinander unterschiedlicher Entwicklungsrichtungen und der Effektivität des Handelns in den Vordergrund zu stellen.

I. Wohnungsmarktentwicklung

II. Bestandsentwicklung



III. Neubau und Wohnbaulandentwicklung

IV. Kommunikation und Kooperation

Handlungsfeld I: Wohnungsmarktentwicklung

Angestoßen durch den Prozess zum Handlungskonzept Wohnen, sollte die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Werne insgesamt auch weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung liegen. Notwendig ist dieses als Reaktion auf die sich fortsetzende demographische Entwicklung mit Bevölkerungsrückgang, Veränderung der Altersstruktur und der Haushalte. Die Frage danach, welche demographischen und strukturellen Veränderungen sich auf Ebene der gesamten Kommune vollziehen, gibt Aufschluss darüber, was sich auf dem Gesamtwohnungsmarkt in Werne tut. Dadurch kann frühzeitig und flexibel auf die Entwicklungen reagiert werden.

Das Handlungsfeld Wohnungsmarktentwicklung wird aufgrund seiner Vielfalt sehr weit gefasst. Es stellt somit zum einen das umfangreichste Handlungsfeld im vorliegenden Konzept dar, zum anderen greift es mit seinen Ansätzen auf andere Handlungsfelder über.

UNTERSCHIEDLICHE ZIEL- UND BEDARFSGRUPPEN AM WOHNUNGSMARKT

Basierend auf Veränderungen der Demographie, der Einkommensverhältnisse und der Lebensstile entwickelt sich eine immer größere Bandbreite an Bedarfsstrukturen (siehe Kap. 2.2). Unterschiedliche Zielgruppen und ihre individuellen Anforderungen an Wohnraum differenzieren sich zunehmend und spielen so eine immer bedeutendere Rolle am Wohnungsmarkt. Ein entspannter Wohnungsmarkt trägt dazu bei, dass das Verhältnis von Qualität und Preis bedeutender wird. Ziel sollte es daher sein, für unterschiedliche Nachfrage- und Bedarfsgruppen und ihre Ansprüche ein adäquates Wohnangebot zu bieten. Hierbei sollte es sich um verschiedene, variantenreiche Angebote handeln, zu denen insbesondere Alternativen zum klassischen Einfamilienhaus und „Nischenprodukte“ gehören – Mietwohnungen und Mieteinfamilienhäuser, neue Wohnformen, Wohnprojekte etc. So können Fortzüge aus Werne aufgrund wohnungsbezogener Gründe vermieden und stattdessen in geringem Umfang Zuzüge generiert werden.

Für das Handlungsfeld I werden folgende Prioritäten hinsichtlich der Bedarfsgruppen empfohlen:

Wohnen für jeden Haushalt

- Wohnen für ältere Menschen
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben
- Kostengünstiges Wohnen
- Wohnen für Familien
- Förderung von Nischenangeboten

WOHNEN FÜR JEDEN HAUSHALT

Die Bereitstellung von Wohnangeboten für verschiedene Haushaltsformen stellt ein Oberziel der Wohnungsmarktentwicklung in Werne dar. Zu den Bedarfsgruppen zählen u.a. ältere Menschen und Familien (siehe unten), aber auch (jüngere) Haushalte ohne Kinder sowie Personen mit

hohen Wohnansprüchen. Die unterschiedliche Nachfrage dieser Gruppen soll am Wohnungsmarkt zukünftig ausreichend erfüllt werden.

Der Wettbewerb um Wohnraum wird künftig nicht mehr so sehr über den Preis als vielmehr über die Qualität geführt. Als genereller Trend zeigt sich, dass Bauherren und Wohnungssuchende mehr Individualität nachfragen. Dies gilt sowohl im Hinblick auf eine ansprechende Architektur als auch auf die Kleinteiligkeit der Baugebiete. Einförmige, großflächige Wohnbauprojekte verlieren immer mehr ihre Marktfähigkeit.[37]

Wohnen für ältere Menschen

Für die zunehmende Gruppe älterer Menschen ist in Werne das Angebot an altengerechten Wohnmöglichkeiten durch Neubau und Anpassungen im Bestand zu verbreitern. Leitend dafür ist das Ziel, die heimbezogenen Wohn- und Pflegeangebote aufgrund des vorhandenen Angebots nicht zu erweitern und stattdessen ambulante und alternative Wohn- und Versorgungsmodelle zu fördern. Nach dieser Vorgabe sind in folgenden Bereichen Ergänzungen sinnvoll:

- Barrierearme und barrierefreie Wohnungen
- Wohnen mit Versorgungssicherheit und betreutes Wohnen
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Angebote für Senioren mit Migrationshintergrund
- Angebote für Demenzkranke

Eine Vielzahl älterer Menschen hat nur ein begrenztes Budget zur Verfügung (Thema Altersarmut, siehe Kap. 2.1), dementsprechend sind kleine kostengünstige Wohnungen gefragt, welche trotzdem entsprechende Anforderungen erfüllen sollen. Für deren Bereitstellung ist verstärkt auf öffentliche Fördermöglichkeiten zurückzugreifen (siehe Handlungsfeld II). Auf der anderen Seite gibt es eine steigende Zahl gutsituierter (Paar-) Haushalte in der postfamiliären Phase, die nach einer Alternative zum Eigenheim suchen und hohe Ansprüche an Lage und Ausstattung haben. Auch für diese ist das Angebot in Werne auszuweiten.

Bezüglich des Standortes werden derzeit insbesondere zentral gelegene Wohnungen mit gut erreichbaren Versorgungseinrichtungen nachgefragt. Bei Umbau- und Neubauvorhaben ist deshalb zwingend auf eine gute Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld zu achten; innenstadtnahe Angebote sind zu favorisieren. Dabei ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Angebote und der Sozialstruktur eine möglichst kleinteilige Mischung mit „normalen“ Wohnangeboten anzustreben. Zusätzlich sollte den Menschen im Bedarfsfall ein Umzug innerhalb des Quartiers ermöglicht werden, um ihr soziales Netzwerk erhalten zu können.

Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben

Der Großteil der Menschen lebt im Alter in einer „normalen“ Wohnung. Dies ist besonders in ländlichen oder kleinstädtischen Regionen der Fall, die wie Werne hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt sind (siehe Kap. 2.1). Die meisten Älteren haben den Wunsch, weiterhin

[37] InWIS Forschung und Beratung GmbH 2004: 107

ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben in ihrer Wohnung und ihrer Umgebung zu führen. Um dies zu ermöglichen, müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen verbessert werden. Wichtige Elemente hierfür sind neben der Wohnungsanpassung die Gestaltung des Wohnumfeldes, die Einbindung in soziale Netzwerke sowie das Angebot von Unterstützungsleistungen (z.B. Fahr-, Begleit- oder Einkaufsdienste sowie hauswirtschaftliche, handwerkliche und gärtnerische Tätigkeiten).

- Unterstützung in haushaltsnahen Bereichen / Hausmeisterservice

  Viele ältere und hochaltrige Menschen sind im Alltag jedoch weitgehend unbeeinträchtigt und benötigen teilweise lediglich Unterstützung im haushaltsnahen Bereich. In diesem Bereich der hauswirtschaftlichen und handwerklichen Leistungen ist das Angebot, die Vermittlung und die Qualitätssicherung zu verbessern, z.B. durch die Einrichtung eines Netzwerkes von qualifizierten Dienstleistern. Empfohlen wird die Erweiterung des Hausmeisterservices der Wohnungsunternehmen (z.B. der Bauvereine) im Quartier, dessen Leistungen auch von Dritten, d.h. Nicht-Mietern genutzt werden soll. Dieser könnte Leistungen in und um die Wohnung bzw. das Haus übernehmen. Zusätzlich könnten ähnliche Leistungen von Handwerkern übernommen oder auf Nachbarschaftstauschbörsen vermittelt werden. Wichtig ist die Bezahlbarkeit von Hilfen und Dienstleistungen sowie die Möglichkeit, sie bedarfsbezogen und frei wählen zu können.

- Ausstattung und Gestaltung des Wohnquartiers

  Die Anforderungen der zunehmenden Zahl älterer Menschen an ihr Wohnquartier sollen stärker berücksichtigt werden. Als Maßnahmen werden empfohlen:

  - Alternative Angebote im Nahverkehr, zum Beispiel ein Bürgerbus für Langern und Horst,
  - seniorenfreundliche Gestaltung von Haltepunkten,
  - gut erreichbare Versorgungsmöglichkeiten, Infrastrukturangebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten,
  - sicheres und barrierearmes Wohnumfeld durch Beleuchtung, Orientierungshilfen, Sitzgelegenheiten, abgesenkte Bordsteine, Querungshilfen etc.
  - Treffpunkte und Kommunikationsorte in Gebäuden sowie im (halb-)öffentlichen Raum

  Eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes ist für die Stadt nur sukzessiv leistbar. Dementsprechend müssen, orientiert an der Einwohnerstruktur, Schwerpunkte gesetzt und die Aspekte des seniorenfreundlichen Wohnumfeldes bei Umgestaltungen und Planungsvorhaben berücksichtigt werden. Als Ansprechpartner und Vermittler für Bürger bei solchen Planungen werden die Seniorenvertretung und BEN (Koordinierungsstelle für Bürgerschaftliches Engagement, Senioren- und Behindertenarbeit) empfohlen.

- Soziale Angebote: Vorhandene Initiativen nutzen

  Um einer Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken, suchen viele Ältere aktiv nach Betätigungsmöglichkeiten und Austausch mit anderen Menschen; einige benötigen jedoch eine Aktivierung von außen. Einen Beitrag hierzu leisten z.B. ortsteil- oder quartiersbezogene Kommunikationsräume und Kümmerer. Die Wohnungswirtschaft sollte über die Bereitstellung von Räumlichkeiten und Unterstützung von Angeboten bzw. Aktivitäten helfen.

  Für die Umsetzung sozialer Angebote sind vorhandene Initiativen zu nutzen. BEN und die Seniorenvertretung oder auch die Familienbildungsstätte sollten die Wohnberatung des Kreises Unna für eine Informationsveranstaltung gewinnen, um diese Einrichtung und ihre Angebote bekannter zu machen (evtl. ist dazu auch eine personelle Verstärkung der Wohnberatung des Kreises insgesamt notwendig). Es könnten im Zuge dessen Möglichkeiten der Verbesserung in Wohnungen, Bädern etc. in Kombination mit Förderungen von Krankenkasse und Kommune vorgestellt werden. Ein gelungenes Beispiel zur Nachahmung für einen Treffpunkt bildet das Café im Wohnprojekt Heckhof, welches mit ehrenamtlichem Engagement betrieben wird.

Kostengünstiges Wohnen

Die traditionelle Aufgabe der städtischen Wohnungspolitik ist es nach wie vor, eine angemessene Wohnversorgung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die Notwendigkeit kostengünstigen Wohnraums ergibt sich durch die zunehmende Armut in (kinderreichen) Familien, bei Alleinerziehenden und älteren Menschen.

- Aufrechterhaltung preisgünstigen Wohnraums

  Die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnraumversorgung sind in Werne weniger günstig, da dort das Preisniveau gehoben ist. Aufgrund einer insgesamt entspannten Marktlage ist jedoch mit stabilen bis leicht rückläufigen Mietpreisen zu rechnen. Dies gilt aber nicht zwangsläufig für alle Segmente und für alle Standorte der Stadt gleichermaßen. Beispielsweise ist die Situation bei günstigen kleinen Wohnungen angespannt. Zudem wird es in den kommenden Jahren zu einem deutlichen Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen kommen, wodurch die Gefahr einer Reduktion des Spektrums an günstigen Wohnungen besteht. Es wird daher zukünftig darum gehen, ein ausreichendes Angebot an kostengünstigem Wohnraum sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Segment zu ermöglichen.

- Nutzung der Handlungsspielräume im Wohnungsbestand

  Auch im Bereich des günstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll der Fokus auf Maßnahmen im Bestand liegen. Für viele Mieterhaushalte mit geringem Einkommen bedeuten Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen eine steigende monatliche finanzielle Belastung. Gerade im Falle von Hartz-IV-Empfängern (die eine Unterstützung bei Mietkosten in fester Höhe erhalten) kann dadurch eine Umzugsnotwendigkeit ausgelöst werden. Es wird daher auch eine Modernisierung in preisgünstigen Beständen nötig. Dabei sollte ein ge-

staffeltes Modernisierungs- und Mietniveau in den Quartieren angestrebt und ein Sockelbestand an Wohnungen mit geringem Modernisierungsaufwand erhalten werden. Wichtige Schwerpunkte der Modernisierung liegen generell im Bereich der energetischen Anpassung sowie in der Umstrukturierung in Gebieten der 1950er bis 70er Jahre, die über das Wohnraumförderungsprogramms 2012 sowie über die Richtlinie BestandsInvest abgedeckt sind. Bestände, die zukünftig aus der Belegungsbindung fallen, sollen in ihrer Entwicklung beobachtet werden, denn gerade hier sind Umbrüche in der Bewohnerstruktur möglich.

Um Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen mit Wohnraum versorgen zu können, sind für die Stadt Belegungsbindungen weiterhin nötig. Dies kann neben dem Neubau oder der Neuschaffung im Bestand mit Wohnungsbaufördermitteln auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand erfolgen. Hierdurch kann die Unterbringung zu geringeren Kosten als im Neubau erfolgen und die räumliche Konzentration kann abgebaut werden. Alternativ bieten die Wohnraumförderungsbestimmungen 2010 insbesondere für Wohnungsgesellschaften die Möglichkeit eines bindungsfreien Neubaus unter Einräumung von Besetzungsrechten an anderer Stelle.

Weitere Einzelheiten zur Nutzung von Fördermöglichkeiten im Bestand finden sich im Handlungsfeld II.

Wohnen für Familien

Durch den demographischen Wandel wird die Zahl der Haushalte im familien- und eigentumsbildenen Alter zurückgehen. Gerade deshalb soll Werne ein in der Quantität reduziertes, aber in der Qualität an die Wohnwünsche von Familien angepasstes Angebot offerieren. Familien haben im Allgemeinen eine erhöhte Eigentums- und Einfamilienhausorientierung, letztere ist u.a. auch auf fehlende Alternativen zurückzuführen. Aufgrund des stattfindenden Wandels der Familienformen differenziert sich die Nachfrage: Das klassische Einfamilienhaus für die vierköpfige bürgerliche Kleinfamilie ist heute nicht mehr für alle Familien die passende Wohnform. Neue, flexible Angebote sind gefragt. Andererseits finden sich die klassischen Familienstrukturen heute zunehmend in den Verbünden ausländischer Familien.

Familienfreundliche Wohnstandorte

Entsprechend sind sowohl im Bestand als auch im Neubau sowie bei Objekten und Wohnumfeld die Anforderungen von Familien zu berücksichtigen:

- Gute Qualität bei angemessenen Preisen
- Funktionalität, Flexibilität und Individualität bei Wohnraumangeboten
- Abstufung von privaten Rückzugsorten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen
- generationengerechtes Wohnumfeld, Überschaubarkeit und Sicherheit
- Spiel- und Kommunikationsorte, Verkehrsberuhigung
- Erreichbarkeit, Qualität, Vielfalt und Flexibilität der Infrastrukturausstattung im Umfeld

Es wird empfohlen, ein ausgewähltes Quartier in Werne als familienfreundliches Modellgebiet zu entwickeln und den Anforderungen von Familien beispielhaft anzupassen. Vorgeschlagen wird hierfür das Quartier Brevingstraße/Breslauer Straße, welches einen günstigen

Wohnstandort für junge Familien darstellt mit gleichzeitig hohem Potenzial an Verbesserungsmöglichkeiten im Wohnumfeld.

- Einfamilienhäuser und ihre Alternativen – Diversifizierung des Angebotes an Eigenheimen

  Im Einfamilienhaus-Segment ist ein hinsichtlich Lage (stadtnah/Stadtrand), Ausstattung, Grundstücks-/Flächengröße, Bauformen und Preisen differenziertes Angebot zu ergänzen, um die traditionellen Nachfrager in Werne zu bedienen. Eine kleinteilige Anreicherung von Einfamilienhäusern in urbanen Lagen sollte mit der Entwicklung entsprechender urbaner Bautypologien einhergehen (z.B. mehrgeschossige „Stadthäuser" als Eigenheime auf zentrumsnahen Flächen). Darüber hinaus sollten variantenreiche Alternativen geschaffen werden, beispielsweise Mietangebote (große Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser), neue Wohnformen etc.

Förderung von Nischenangeboten

Als Nischenangebot für einen begrenzten Interessentenkreis sind Projekte von Initiativen zu nennen, die sich zunehmend zu einer wichtigen Alternative für Familien, aber auch für andere Personengruppen entwickeln – Ältere, Menschen mit Behinderungen u.a. Mit dem Wohnprojekt „Am Heckhof" des Vereins W.I.B.K.E. e.V. wurde ein erstes derartiges Angebot in Werne realisiert. Das Beispiel zeigt, dass der Weg nur mit professioneller Begleitung und Unterstützung erfolgreich beschritten werden kann.

Das Projekt am Heckhof, aber auch das Themenfeld innovativer Wohnprojekte im Allgemeinen stieß in der AG Wohnen auf sehr großes Interesse. Es wird empfohlen, weitere solcher Projekte in Werne anzuregen und aktiv zu unterstützen, da die Nachfrage für diese Wohnform in der Stadt als relativ groß eingeschätzt wird. Werne verfügt derzeit über viele potenzielle Standorte für Wohnprojekte, beispielsweise auf aufgegebenen Sportplätzen oder Schulstandorten. Sie zeichnen sich durch ihre zentrumsnahe und integrierte Lage aus. Für derartige Vorhaben sind diese Standorte sehr gut geeignet. Es wird empfohlen, eines dieser Grundstücke für ein Wohnprojekt zu entwickeln.

Abbildung 33: Visualisierung des Wohnprojektes „Am Heckhof"

- Unterstützung und Aktivierung von Wohnprojekten durch die Kommune

  Die Stadt Werne kann die Umsetzung von Wohnprojekten aktiv fördern. Es wird empfohlen, die positive Ausgangslage vor Ort aufzugreifen und von kommunaler Seite Hilfestellung anzubieten. Diese soll folgende Maßnahmen enthalten:

  - Bereitstellung und Reservierung von Grundstücken zu angemessenen Konditionen bzw. Vermittlung zu Privateigentümern; Schaffung von Baurecht
  - Prüfung der ehemaligen Schulstandorte Marien- und Weihbachschule auf ihre Eignung für ein weiteres Wohnprojekt
  - Informations- und Kontaktvermittlung für Interessierte (Bereitstellung von Räumlichkeiten, Vorträge und Exkursionen, Öffentlichkeitsarbeit etc.) sowie für die Kommunalpolitik (Veranstaltungen, Exkursionen zu gelungenen Beispielen etc.)
  - Koordination und Beratung (Kontaktstelle und Ansprechpartner für Interessierte, für Investoren/Initiatoren, Wohnungsunternehmen, Vereine etc.; Vermittlung externer Berater)

  Die Realisierung von Wohnprojekten seitens der Kommune kann auch ohne konkrete Festlegung einer Bewohnergruppe funktionieren; über einen Investor, ein interessiertes Wohnungsunternehmen, über Vermarktung und Werbung lassen sich erfahrungsgemäß schnell Interessierte finden. Auch Kleininvestoren können Vorhaben der Größe wie am Heckhof (ca. 30 Wohneinheiten) finanziell stemmen.

  Für Werne wird laut der Arbeitsgruppe Wohnen zukünftig eine erhöhte Nachfrage nach Mietwohnungen erwartet. Familien haben den Wunsch, zunächst einmal zur Miete zu wohnen, um flexibel in ihrer Wohnstandortentscheidung zu bleiben. Die Realisierung von Wohnprojekten stellt in diesem Zusammenhang eine gute Alternative zur üblichen Mietwohnung dar, denn insbesondere junge Familien sind zunehmend auch an besonderen Wohnformen interessiert.

Neue Wohnformen können eine Chance sein, sich für gefragte Bevölkerungsgruppen attraktiv darzustellen. Ein größeres Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen, sowohl selbstorganisierte Wohnprojekte für Familien als auch Wohnprojekte mit Betreuungsangeboten für Senioren, können einen positiven Beitrag leisten, um die ansässige Bevölkerung in Werne mit passendem Wohnraum zu versorgen und sie am Ort zu halten. Andererseits gilt es, den Wünschen z.B. auswärtiger junger Familien nachzukommen und ein attraktives Angebot zu schaffen, um diese Zielgruppe zu „bewerben". Gute Beispiele auch in kleineren Kommunen bestehen bereits und können als Idee dienen (siehe Textfelder).

Spezielle Wohngemeinschaften für Menschen mit Einschränkungen (Pflegebedürftigkeit, Behinderung, Demenz etc.)

Diese Wohngemeinschaften bilden ein innovatives Wohn- und Versorgungskonzept. Die Initiatoren der Projekte (z.B. betroffene Angehörige, private Pflegedienste, Träger der Freien Wohlfahrtspflege) mieten im „normalen" Wohnumfeld Wohneinheiten an und bauen diese für ein gemeinschaftliches Leben der Betroffenen um. Die Projekte lassen sich somit auch im Wohnungsbestand realisieren. Jeder Bewohner der Wohngruppe bezieht ein eigenes Zimmer, das vorzugsweise mit den vertrauten eigenen Möbeln eingerichtet wird. Für die gemeinsame Alltagsgestaltung stehen Wohnküche, Wohnzimmer und oft eine Gartenanlage zur Verfügung. Der Tagesablauf folgt der Leitidee der „Normalität der Alltagsorganisation". So werden unter Hilfestellung einer Fachkraft die Haushaltstätigkeiten von allen Mitgliedern der Wohngruppe soweit wie möglich selbstständig getätigt. Die 24-Stunden-Betreuung und Pflege wird in der Regel über einen frei ausgewählten ambulanten Pflegedienst organisiert.
Quelle: Homepage Pflege ABC

Hof-Eiche-24 – Emsdetten

Ein Beispiel für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt ist der Hof-Eiche-24 in der Stadt Emsdetten im Kreis Steinfurt. Interessenten für die Realisierung des Projektes wurden durch Informationsveranstaltungen der Initiatorin und späteren Moderatorin, durch Fragebögen und mit einem eigenen Internetauftritt gewonnen.

Das Investorenmodell gestaltete sich anders als üblich, da sich ein Mitglied des Initiativkreises dazu entschloss, als Privatinvestor in das eigene Wohnprojekt einzusteigen. Um Kosten zu sparen, wurde bewusst auf eine externe Projektentwicklung verzichtet. Es entstand am Ende ein frei finanzierter Geschosswohnungsbau mit 17 Wohneinheiten, bestehend aus 6 Eigentums- und 11 Mietwohnungen.

Anfangs als Wohnprojektgruppe organisiert, gründete sich zwei Jahre nach der Grundidee ein Verein, der nun als organisatorische Plattform für alle Bewohnerinnen und Bewohner dient. Darüber hinaus sind die Eigentümer in einer Wohnungseigentümergemeinschaft organisiert. Ein Mitglied dieser Gemeinschaft übernimmt dabei die Verwaltung des Wohnprojektes; die Pflege des Gartens und Hausmeisteraufgaben übernimmt der Verein.

Quelle: www.hof-eiche-24.de

wir_auf_tremonia – Dortmund

Das zweite Wohnprojekt des Vereins W.I.R. e.V. (Wohnen Innovativ Realisieren) befindet sich auf einer alten Industriebrache im Südwesten der Stadt Dortmund. Die selbstständig zusammengefundene Baugruppe aus Vereinsmitgliedern erwarb ein Grundstück direkt am Tremoniapark, auf dem 18 individuelle Wohneinheiten in Eigentum entstanden. Für die Zeit der Bauphase wurde eine GbR gegründet, die sich nach der Fertigstellung des Baus auflöste. Daraufhin schlossen sich die Mitglieder zu einer Wohnungseigentümergemeinschaft zusammen.

Fachliche Unterstützung während der Planungsphase erfolgte durch eine externe Beratung (Büro Birgit Pohlmann); ebenso wurde auf eine separate finanzielle Begleitung bzw. Beratung Wert gelegt.

Die Verwaltung des Objektes ist heute durch einen gewählten Verwalter und zwei Beiräte aus der Eigentümerschaft organisiert. Weiterhin gibt es eine freiwillige Gruppe, die sich um die Außenanlage kümmert.

Quelle: www.wir-auf-tremonia.de

Baugemeinschaften Tübingen

Die Stadt Tübingen entwickelte ein spezialisiertes Verfahren zur Unterstützung privater Baugemeinschaften für städtische Grundstücke (Brachen, Konversionsflächen). Zum einen geschieht dies durch den Internetauftritt der Stadt, zum anderen können sich Baugruppen auf einer flohmarktähnlichen Veranstaltung regelmäßig vorstellen. Ein städtisches Gremium trifft am Ende die Auswahl der Bewerber für das passende Grundstück. Das Ziel, Transparenz bei der Grundstücksvergabe und Verlässlichkeit bei der Umsetzung von Bauvorhaben zu schaffen, wird durch präzise formulierte Anforderungskriterien seitens der Stadt erreicht. Letztendlich konnte somit innenstadtnahes Wohnen durch individuelle Wohnvorstellungen und selbstständige Gestaltung der Hausgemeinschaften und des Wohnumfeldes seitens der Eigentümer realisiert werden.

Quelle: Homepage Stadt Tübingen

Handlungsfeld II: Bestandsentwicklung

Das Handlungskonzept Wohnen für Werne fokussiert sich auf den Siedlungsbestand. Dazu zählt sowohl der umfassende Blick auf Wohnungsbestände als auch auf Quartiere, wie er in der Quartiersanalyse bereits durchgeführt wurde (siehe Kap. 2.3).

Eine eindeutige Chance des Wohnungsbestandes liegt in seinen Qualitäten im Hinblick auf die Identifikation der Bürger, das (historische) Stadtbild, die Lage u.v.m., die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Bestandsmaßnahmen können in die kleinteilige Anpassung an die Bedürfnisse der derzeitigen Nutzer (Mieter und selbstnutzende Eigentümer) und den vorausschauenden Umbau von Wohnungen zum Zwecke der Vermietung bzw. Veräußerung unterschieden werden.

Es sollte zunehmend die Frage gestellt werden, wie zukünftig mit dem Bestand umgegangen wird. In Werne ist der Handlungsdruck besonders stark bei den Einzeleigentümern (Vermietung oder Selbstnutzer) einzuschätzen. Es besteht die Gefahr eines Überangebotes von 40 bis 50 Jahre alten Einfamilienhäusern am Markt und langfristig von Leerständen – hervorgerufen durch Alterung (Auszug, Sterbefälle) und homogene Baustrukturen. Darüber hinaus besteht in den Wohnungsbeständen Anpassungsbedarf durch Modernisierung und Umbau. Die Situation in der Stadt Werne ist zwar nicht vergleichbar mit der gravierenden Entwicklung im Ruhrgebiet, jedoch werden auch hier zukünftig ähnliche Tendenzen erwartet. Diesen gilt es frühzeitig zu begegnen, um negative Entwicklungen (wie z.B. zunehmende Vermietungsprobleme, Leerstände und Segregation) abzumildern.

Die Veränderungen werden sich auf kleinräumiger Ebene vollziehen, und verschiedene Wohnungsbestände werden in unterschiedlicher Weise betroffen sein. Es wird zukünftig darum gehen, den Wohnungs- und Gebäudebestand an die veränderte Nachfrage anzupassen, das Wohnumfeld aufzuwerten und die Bewohnerschaft in den Quartieren zu stabilisieren.

Für das Handlungsfeld II werden folgende Prioritäten empfohlen:

Aufwertung des Wohnraumangebotes

- Bauliche Anpassungen
- Beratungs- und Förderangebote

Empfehlungen für die typischen Siedlungsbestände in Werne

- Mehrfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre
- Einfamilienhausbestände in homogen strukturierten Gebieten

AUFWERTUNG DES WOHNRAUMANGEBOTS

In einer sich weiter entspannenden Wohnungsmarktsituation mit Wahlfreiheiten der Nachfrager und gleichzeitig steigenden Ansprüchen werden Wohnungen mit unzeitgemäßen Standards vermehrt unter Druck geraten. Vor allem sind Probleme hinsichtlich des allgemeinen Komforts, fehlenden Freisitzen, zu hohen Nebenkosten bzw. hohem energetischen Sanierungsbedarf sowie der Größe und des Zuschnittes zu sehen.

Bauliche Anpassungen

Hierzu zählt zum einen die bauliche Modernisierung von Beständen, zum anderen aber auch eine Erweiterung des Wohnraumangebotes durch bauliche Maßnahmen, wie z.B. die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu größeren.

Trotz der z.T. höheren Gestaltungsmöglichkeiten durch Wohnungsunternehmen darf die Vielzahl an privaten Eigentümern (Vermieter und Selbstnutzer) von Wohnungen und Eigenheimen nicht außer Acht gelassen werden. Diese gilt es stärker für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu aktivieren.

- Energetische Sanierung

  Der Aspekt der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden gewinnt bei steigenden Energiepreisen an Bedeutung. Die Zukunftsfähigkeit einer Wohnung wird zunehmend von energieeffizienten Lösungen zur Wärmeversorgung abhängen. Bei insgesamt rückläufiger Nachfrage werden Wohnungen ohne effiziente Wärmedämmung und mit veralteten Heizungsanlagen kaum noch oder nur mit großen Preisabschlägen vermietbar sein.

  Zwar wird die Notwendigkeit energetischer Sanierungen von vielen Eigentümern höchstwahrscheinlich eingesehen. Fehlende finanzielle Mittel, mangelnde Kenntnis der Fördermöglichkeiten oder auch die fehlende Möglichkeit, die Investitionen durch Mietsteigerungen in überschaubaren Zeiträumen zu refinanzieren, hemmen jedoch die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer. Die Sicherung der Vermietbarkeit, Kosteneinsparung und Klimaschutz sollen Hand in Hand gehen.

  Eine Beratung über technische Möglichkeiten und Fördermöglichkeiten ist wesentlich, um einen größeren Anteil der Eigentümer zu erreichen. Hierzu kann zum einen eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zum Thema durchgeführt werden, mit Informationsveranstaltungen oder Broschüren und Flyern zum Thema „Richtig Sanieren“. Ebenso wichtig erscheint jedoch eine Direktansprache von Eigentümern, durch die Stadt oder durch Dritte wie beispielsweise authentifizierte Handwerker.

- Altengerechte Wohnungen und Reduzierung von Barrieren

  Eine Erweiterung des Angebotes von seniorengerechten Wohnungen ist auch durch Anpassungen im Bestand möglich.

  Das Thema Reduzierung von Barrieren ist von zunehmender Bedeutung in einer alternden Gesellschaft. Die Chance, diesen Aspekt im Bestand zu berücksichtigen, bietet sich vor allem bei ohnehin anstehenden grundlegenden Sanierungen bzw. Modernisierungen. Dann ist ein

barrierefreier Umbau innerhalb einer Wohnung i.d.R. ohne erhebliche zusätzliche Aufwendungen möglich.

Zudem existieren Fördermöglichkeiten des Landes für Umbauten mit dem Ziel der Barrierefreiheit (zinsvergünstigte Kredite). Barrierefreiheit ist dabei nicht nur für ältere Menschen von Bedeutung, sondern kann auch Qualitäten für andere Altersgruppen bieten (z.B. moderne, ebenerdige Dusche als generelle Ausstattungsqualität). Problematischer als die Umgestaltung der Wohnung ist in Bestandsgebäuden oftmals der barrierefreie Zugang bis zur Wohnung. Abhängig von den Gegebenheiten können Möglichkeiten wie der Anbau von Aufzügen, Rampenlösungen, der Treppenlift zur ersten Etage o.ä. in Frage kommen. Auch hier sind fachliche Information und Beratung der Eigentümer notwendig.

Ziel muss es sein, den Aspekt der Barrierefreiheit im Rahmen anstehender Modernisierungen oder Sanierungen verstärkt zu berücksichtigen und die Eigentümer dafür noch mehr zu sensibilisieren. Insbesondere die Wohnungsgesellschaften können hier mit guten Beispielen vorangehen und so die Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen steigern.

Beratungs- und Förderangebote

Die Notwendigkeit von Beratungen der Immobilieneigentümer ist bereits im Rahmen der baulichen Anpassungen deutlich geworden. Dafür sollten vorhandene Angebote ausgewiesen werden.

- Wohnberatung fördern

  Kurzfristig ist es notwendig, die Wohnberatung zu fördern, indem vorhandene Angebote erweitert werden, zum Beispiel in Zusammenarbeit mit der Wohnberatung beim Kreis Unna. Diese sollte auch über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten informieren. Mittelfristig sollte eine Beratungsstelle initiiert werden als Arbeitsgemeinschaft zwischen Finanzierungsinstituten (Sparkasse, Volksbank), Handwerkern, Architekten etc., die sich im Bestandsumbau spezialisieren.

- Fördermöglichkeiten und Akquise von Fördermitteln

  Wie bereits vielfach genannt, lassen sich viele der empfohlenen Maßnahmen durch Fördermittel finanziell unterstützen. Diese sollten verstärkt einen Anreiz bieten, um Eigentümer zu Maßnahmen zu aktivieren. Unerlässlich ist die Information über Programme und Fördermöglichkeiten im Bestand (aber auch für Neubau; siehe Textfelder).

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet im Bereich „Bauen, Wohnen, Energiesparen" ein breites Spektrum an Programmen, die zur Finanzierung von Investitionen in Wohnimmobilien dienen. Förderzwecke sind in erster Linie die Schaffung von Wohneigentum, die energetische Gebäudesanierung und das Modernisieren von Wohnraum. Die KfW unterstützt Privatpersonen, Bauträger, Wohnungseigentümergemeinschaften, Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts mit zinsgünstigen Krediten oder Zuschüssen.

Im Rahmen des Programms „Altersgerecht Umbauen" fördert die KfW alle Baumaßnahmen, die zu einer Barriereereduzierung führen: Änderungen an den Gebäudeerschließungssystemen (z.B. Gebäude bzw. Wohnungszugänge, Aufzugsanlagen/mechanische Fördersysteme, Treppenanlagen und Rampen), Maßnahmen innerhalb des Gebäudes, beispielsweise die Anpassung der Flure, die Erneuerung von Türen, Fenstern oder Sanitäreinrichtungen etc. Im Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren - KfW-Effizienzhaus" wird ein langfristig zinsgünstiger Kredit für Sanierungsmaßnahmen (wie z. B. Dämmung, Heizungserneuerung, Fensteraustausch, Lüftungseinbau), die Wohnraum zu einem KfW-Effizienzhaus machen, angeboten. Weitere Informationen zu den einzelnen Förderprogrammen können über den Förderratgeber der KfW-Homepage www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Foerderberater abgerufen werden.

Förderrichtlinie BestandsInvest

Die „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest)" bilden einen Beitrag zur Lösung der aktuellen demographischen und siedlungsstrukturellen Probleme im Wohnungsbestand. Das Land NRW gewährt Darlehen aus Mitteln der NRW.BANK, um Erneuerungsmaßnahmen zu unterstützen. Förderantragsberechtigt sind Wohnungsunternehmen, Privatpersonen oder auch Wohnungseigentümergemeinschaften.

Zur Forcierung der energetischen Erneuerung des Wohnungsbestandes werden vorrangig Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Mietwohnungen und in selbst genutztem Wohneigentum gefördert: bauliche Maßnahmen, die der Verbesserung des Wärmeschutzes und der Erneuerung bzw. dem erstmaligen Einbau von Heizungs- und Warmwasseranlagen dienen, aber auch solarthermische Anlagen und mechanische Lüftungsanlagen.

Weiterhin ist die Reduzierung von Barrieren im Bestand ein wichtiges wohnungspolitisches Ziel. Im Rahmen der RL BestandsInvest werden bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren in bestehenden Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen gefördert. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur baulichen Anpassung und zum Umbau von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen in kleinteilige und überschaubare Einrichtungen mit Wohngruppen bis zu zwölf Personen unterstützt.

Um die aktuellen baulichen und siedlungsstrukturellen Probleme von hoch verdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre zu lösen, werden wohnungswirtschaftliche und bauliche Maßnahmen des Stadtumbaus, die der Verbesserung und Aufwertung der Bestände dienen, in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten gefördert. Wohnungspolitisches Ziel ist es, durch bauliche Maßnahmen grundlegende und dauerhafte Verbesserungen und Umstrukturierungen von Großwohnanlagen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung zu erreichen.

Detailierte Angaben zu förderfähigen Maßnahmen im Rahmen der Bestandserneuerung von Einzeleigentum oder Mietwohnungen finden sich unter folgender Internetadresse:

http://www.mbv.nrw.de/Service/Downloads/Wohnen/F__rderung

EMPFEHLUNG FÜR DIE TYPISCHEN SIEDLUNGSBESTÄNDE IN WERNE

Bei den in der Analyse untersuchten Siedlungsbeständen in Werne sind zwei Gebäudetypen aufgefallen, die zukünftig aufgrund ihrer Ausstattung und ihrer Struktur hinsichtlich ihrer Wohnnutzung unter Druck geraten werden. Dies trifft zum einen auf Wohneinheiten der 1950er bis 70er Jahre zu, die nun „in die Jahre kommen" und aus denen viele ältere Mieter ausziehen bzw. versterben. Besondere Akzeptanzprobleme sind bei Hochhäusern gegeben – gerade in einer fast kleinstädtischen Umgebung wie in Werne. Darüber hinaus sind die in ihrer Altersstruktur sehr homogenen Einfamilienhausbestände betroffen.

■ Modernisierung der Mehrfamilienhäuser der 1950er bis 1970er Jahre

Die Modernisierung der Mehrfamilienhäuser ist aus unterschiedlichen Gründen notwendig: aufgrund ihres Alters, teilweise aufgrund des Zustands der Bausubstanz, häufig jedoch wegen sehr homogener Strukturen (d. h. Wohnungsgrößen und –zuschnitte sind zu wenig variabel).

- Zukunftsfähige Standorte weiterentwickeln

  Bevor eine Modernisierung angegangen wird, ist es notwendig zu prüfen, ob sie sich lohnt bzw. inwieweit die Bestände zukunftsfähig sind. In die Prüfung mit einfließen sollten die derzeitige Leerstandsituation und eine Einschätzung der Chancen, Wohnungstypen zu realisieren, die vermehrt nachgefragt werden. Ist die Zukunftsfähigkeit eingeschätzt, sollten sich die Eigentümer mit verstärktem Engagement für eine Modernisierung einsetzen.

  Sollte die Prüfung ergeben, dass Bestände wenig zukunftsfähig sind und eine umfassende Modernisierung sich nicht lohnt, wird empfohlen, von einer weiteren Investition in diese Bestände abzusehen. Stattdessen sollten die Wohneinheiten als günstiger Wohnraum solange es geht erhalten werden und zu entsprechend günstigen Preisen für einkommensschwache Haushalte angeboten werden. Die Gefahr eines nicht mehr zukunftsfähigen Bestandes besteht zum Beispiel für Mehrfamilienhäuser an Hauptverkehrsstraßen, die Immissionen ausgesetzt sind. Tendenzen dazu zeigen heute bereits die Mehrfamilienhäuser an der Stockumer Straße (Kreuzung Ostring).

- Quantitative und qualitative Wohnungsanpassung

Abbildung 34: Nachträglich ergänzte Balkone im Bestand

Empfohlen werden zum einen grundlegende Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen und Häusern (Bäder, Böden, Türen, Fenster, Leitungen, Hauseingänge und Treppenhäuser, Dämmung etc.). Zudem hat sich gezeigt, dass Häuser mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang, einer individuellen Gestaltung und Wiedererkennbarkeit die Vermietbarkeit steigern. Der Garten bzw. Freisitz als eine wesentliche Qualität des Eigen-

heims am Stadtrand sollte auf den Geschosswohnungsbau übertragen werden, denn er macht gerade für Familien die Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang attraktiver. Dies bringt besonders in den zentrumsnahen und verdichteten Lagen neue Wohnqualitäten.

Da weiterhin Neubau stattfinden wird, ist darüber hinaus eine quantitative Anpassung des Bestandes zu bedenken. Dies kann durch die Zusammenlegung von Wohnungen geschehen, was zusätzlich Grundrissanpassungen und eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes mit sich bringt. Der Rückbau von nicht mehr nachfragegerechten Wohneinheiten zur Beseitigung von nicht mehr modernisierbaren Beständen und zur Marktbereinigung hat bislang in Werne noch keine Rolle gespielt. Er könnte langfristig jedoch zu einer Handlungsoption werden.

- Diversifizierung von Wohnraum

  Bei allen Maßnahmen zum Umbau und zur Modernisierung im Bestand steht die Vielfalt an Angeboten für unterschiedliche Nachfragegruppen im Vordergrund. Ein entsprechendes Angebot an unterschiedlichen Mietwohnräumen ist zukünftig unerlässlich – insbesondere für die Zielgruppen ältere Menschen und Familien. Preisgünstige Wohnungen mit geringem Standard sind weiter notwendig. Eine standort- bzw. quartiersbezogene Bewertung der Rentierlichkeit von Aufwertungsmaßnahmen erscheint im Vorfeld sinnvoll (v. a. im Holtkamp, Berliner Straße, Kastanienstraße). Im Hinblick auf die Standortqualitäten sind in Innenstadtnähe hochwertigere Maßnahmen an einzelnen Standorten umsetzbar.

Einfamilienhausbestände in homogen strukturierten Gebieten

Ein besonderes Augenmerk der Handlungsempfehlungen für Werne liegt auf den für die Stadt charakteristischen homogen strukturierten Einfamilienhausbeständen in den Siedlungsrandbereichen.

- Länger wohnen in der eigenen Wohnung unter Kostenaspekten

  Um einen Umzug länger hinauszuzögern oder um eine teure Wohnung mit Betreuungsleistungen bzw. einen Betreuungsplatz zu umgehen, letztendlich aber auch, um die eigene Wohnung möglichst lange zu nutzen, sollte älteren Menschen das Verbleiben in den eigenen vier Wänden so lange es geht ermöglicht werden.

  Kleinteilige Veränderungen dafür in der Wohnung sind baulich meist ein geringeres Problem, vielmehr stellen im bewohnten Zustand die Ängste der Bewohner bezüglich Lärm, Dreck, Kosten und Aufwand sowie eine zu späte Auseinandersetzung mit dem Thema und unzureichende Kenntnisse ein Hemmnis dar. Um diese zu reduzieren, können z.B. Angebote von Handwerkerleistungen aus einer Hand und die Inanspruchnahme der Wohnberatung weiterhelfen. Umfangreiche Umbaumaßnahmen scheitern häufig an der älteren Bausubstanz, die wenig Platz für einen barrierefreien Wohnungszugang bietet, oder an den entgegenstehenden Interessen von Miteigentümern. Dennoch sollte bei anstehenden Modernisierungsaufgaben im Einzelfall geprüft werden, ob ein barrierefreier oder zumindest -armer Umbau möglich ist. Dies trifft insbesondere auf die Vielzahl an „altenfreundlichen“ (nach älteren Förderbestimmungen) Wohnungen zu.

- Umgang mit freiwerdenden Einfamilienhäusern

In den homogenen Einfamilienhausbeständen sind zukünftig der Generationenwechsel und die Frage, ob dieser Wechsel in den Quartieren problemlos funktioniert, das bedeutende Thema. Sollte dies (auch in Zukunft) nicht der Fall sein bzw. wird nicht unterstützend eingegriffen, besteht auf Dauer die Gefahr von „perforierten" Siedlungsstrukturen. Dies bedeutet u. a. die Zunahme von Leerständen, den Wegfall von Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen, weite Wege, einen steigenden motorisierten Verkehr, mitunter die Verwahrlosung des gesamten Quartiers – was unter Nachhaltigkeits- und Klimaschutzaspekten eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung kaum unterstützt. Ziel der Nutzung von Beständen ist es, die bestehenden Infrastrukturen zu erhalten – entsprechend den Leitbildern ‚Stadt der kurzen Wege' und ‚Erhalt der kompakten Stadt'.

Für den Umgang mit freiwerdenden Einfamilienhäusern bestehen bereits einige innovative Konzepte, die versuchen, die Bestände für eine Weiternutzung zu mobilisieren (siehe Textfelder).

„Jung kauft Alt" – Hiddenhausen

Hiddenhausen im Kreis Herford setzt auf eine finanzielle Förderung des Altbaubestandes, um so den absehbaren Folgen des demographischen Wandels, insbesondere dem vermehrten Aufkommen von Altimmobilien auf dem Wohnungsmarkt, dem Verfall der Immobilienwerte sowie der Unterausnutzung der Infrastruktur entgegenzuwirken.

Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Gebrauchtimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens durch einen fachkundigen Gutachter (600 Euro Grundbetrag, 300 Euro je Kind, Höhe maximal 1.500 Euro). Das Gutachten wird an die Gemeinde zum Zwecke der Veröffentlichung und zur Schaffung eines Informationspools bzw. eines Altbau-Zustandskatasters weitergegeben. Zudem fördert sie den Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie für die Dauer von sechs Jahren (laufende jährliche Förderung mit 600 Euro Grundbetrag, 300 Euro je Kind, Höhe maximal 1.500 Euro pro Jahr). Mit dem Förderprogramm sollen die immer knapper werdenden Freiflächenressourcen nachhaltig geschont, gewachsene Quartiere wieder mit jungem Leben gefüllt, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur verbessert sowie Kindergärten und Schulen gestärkt werden.

Das Programm erfährt seit 2007 eine stetig steigende Nachfrage (von 12 Förderungen 2007 bis auf zuletzt 54 Förderungen 2011). Bisher wurden (bzw. werden) 23 Gutachten und 180 Altbau-Erwerbe gefördert. Die Mittel, die im kommunalen Haushalt für das Programm bereitgestellt wurden, wuchsen von 20.000 Euro (2007) auf 170.000 Euro (2012) und sollen bis auf 260.000 im Jahr 2015 ansteigen.

Die „messbaren" Erfolge des Programms stellen sich folgendermaßen dar: Die Bevölkerungsentwicklung hat sich stabilisiert (von mehr als 200 Wegzügen 2007 auf 4 Zuzüge 2011), und die Ausweisung von Neubaugebieten konnte auf Null reduziert werden.

Quelle: Homburg, A. 2011; www.jungkauftalt.de

Cuxhavener Wohn-Lotsen

Mit den „Cuxhavener Wohn-Lotsen" wurde eine zentrale Anlaufstelle sowohl für Nachfragende als auch für Anbietende von Wohnraum geschaffen, in der alle Maßnahmen zur Vitalisierung der Bestände gebündelt und nach außen vermittelt werden.

Die Kreisstadt Cuxhaven sieht eine Kooperation von allen Beteiligten, die Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausüben, als notwendig, um einen umfassenderen Lösungsansatz für den zukünftigen Umgang mit dem Altbaubestand zu finden. Es wurde ein Netzwerk aus Ansprechpartnern für kaufinteressierte Bürger und Neubürger in die Wege geleitet – die Cuxhavener Wohnlotsen. Diese setzen sich aus ehrenamtlichen Mitgliedern, wie Architekten, Maklern, Energieberatern, Banken, Energieversorgern sowie Mitarbeitern der Stadtverwaltung und des Landkreises zusammen. Die Wohn-Lotsen bieten Informationen und eine interdisziplinäre Fachberatung zum Kauf, zur Sanierung und zu Umbaumaßnahmen älterer Eigenheime an; Hauptaufgabe ist das Fördern der Kommunikation von Interessenten und Experten.

Quelle: www.cuxhavener-wohnlotse.de

Clever wohnen im Kreis Coesfeld

Die Initiative „Clever wohnen im Kreis Coesfeld", die im Jahr 2006 ins Leben gerufen wurde, ist eine Gemeinschaftsinitiative des Kreises Coesfeld, der Kreishandwerkerschaft und der Sparkasse Westmünsterland.

Die Initiative unterstützt die energetische Gebäudesanierung in Form unterschiedlicher Beratungsangebote für private Eigenheimbesitzer, Unternehmen oder Dienstleister, die Informationen über Energieeinsparpotenziale und –maßnahmen, Finanzierungsmöglichkeiten und qualifizierte Handwerksbetriebe aus der Region suchen. „Clever wohnen im Kreis Coesfeld" bietet Interessierten nicht nur auf ihrer eigenen Homepage umfangreiche Informationen, auch der kostenlose Bauratgeber liefert rund um die Themen Bauen und Modernisieren, Förderprogramme sowie Energietechnik ein umfassendes Beratungsangebot. Darüber hinaus finden öffentliche Informationsveranstaltungen statt, Aktionen wie etwa die Thermographie-Aktion werden durchgeführt, und es gibt die Möglichkeit, Vor-Ort-Termine für eine kostenlose Startberatung zu vereinbaren.

Quelle: www.alt-bau-neu.de

Einfamilienhäuser im Bestand bieten Vorteile, welche verstärkt kommuniziert werden müssen, um die Häuser zu vermarkten. Um die Nachfrage eigentumsbildungswilliger Haushalte in den Bestand zu lenken, sollten die Markttransparenz erhöht und die Vorteile von Bestandseigenheimen vermittelt werden. Dafür bieten sich lokale Veranstaltungen an wie beispielsweise Informationsabende der Familienbildungsstätte und der VHS, Beratungsangebote seitens der Stadt, aber auch die Vermarktung über das Internet, beispielsweise über das Immobilienportal der Stadt Werne (siehe Handlungsfeld IV). Obwohl die Vermarktung momentan noch problemlos scheint und der Handlungsbedarf von den Experten in der Arbeitsgruppe Wohnen vorerst als gering eingeschätzt wird, sollten die genannten Möglichkeiten zur Unterstützung des Generationenwechsels frühzeitig, d.h. bereits heute ausgelotet werden.

Exkurs: Welche Vorteile weisen Einfamilienhäuser im Bestand auf?

Was bietet ein gebrauchtes Einfamilienhaus?
Für die Bewohner:
- Integrierte Standorte und damit verbunden kurze Wege zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, Versorgung, Schulen etc.
- Bestehende vitale Nachbarschaften
- Annehmbare Preise
- Instandsetzung kann je nach Bedarf und (finanziellen) Möglichkeiten erfolgen
- Fast unmittelbare Nutzbarkeit

Für die Stadtentwicklung:
- Vermeidung von Leerständen, Brachflächen und neuem Flächenverbrauch
- Nutzung bestehender Infrastruktur, Vermeidung von neuen Anlagen und Erweiterungen

Was muss ein gebrauchtes Einfamilienhaus leisten?
- Flexible Nutzung innerhalb des Hauses sowie eine Anpassung (des Grundrisses) an eigene Vorstellungen
- Identifikation mit Haus und Wohnumfeld
- Annehmbare Kosten – sowohl beim Kauf, als auch bei der Instandsetzung
- Möglichkeit zur Aufrüstung des energetischen Standards
- Nachhaltigkeit, langfristige Nutzung und Werterhaltung, gegebenenfalls Ermöglichung von Barrierefreiheit

Abbildung 35: Bestandseinfamilienhäuser – Ursprungszustand und nach Modernisierung

Darüber hinaus sollte die Idee verfolgt werden, auch gebrauchte Einfamilienhäuser zu Mietobjekten zu machen. Dürfen beispielsweise Häuser aus erbrechtlichen Gründen nicht verkauft werden und hat der Eigentümer/Erbe selbst kein Wohninteresse, bestünde die Möglichkeit, diese Häuser zu vermieten. Dies betrifft besonders Häuser aus den 1960er und 1970er Jahren, die in nächster Zeit verstärkt frei werden.

Eine solche Diversifizierung des Angebotes auch bei gebrauchten Einfamilienhäusern erhöht die Chancen einer Weiternutzung.

- Wohnungsmarktbeobachtung in Einfamilienhausgebieten

Um in den homogenen Einfamilienhausgebieten, in denen in den nächsten Jahren verstärkt Immobilien auf den Markt kommen werden (Siedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren, teilweise noch aus den 1950er Jahren), Leerstände zu vermeiden, ist die Situation dort unter Beobachtung zu halten. Entscheidend ist dabei zum einen die Entwicklung von auftretenden Leerständen in den Häusern, zum anderen die Entwicklung der Altersstruktur. Gute Grundlagen sind bereits im Prozess der Arbeitsgruppe Wohnen in Form der Altersstrukturkarte (siehe Kap. 2.2) geschaffen worden, auf denen aufgebaut werden soll. Für die Wohnungsmarktbeobachtung dieser Quartiere wird empfohlen:

- Regelmäßiger Informationsaustausch mit Maklern und Finanzierungsinstituten, vor allem der örtlichen Sparkasse und Volksbank
- Ortsbegehungen und bei Bedarf die Durchführung einer erneuten Leerstandserhebung
- Aktualisierung der Altersstrukturkarte in regelmäßigen Abständen (alle zwei Jahre)

Handlungsfeld III: Neubau und Wohnbaulandentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zukünftig schwächer werden. Deshalb wird es in Zukunft darum gehen, sowohl in der Qualität als auch der Quantität angepasste Angebote zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden zielgruppenorientierte individuelle Wohnangebote statt des Wohnens „von der Stange" erforderlich.

Neubau wird auch weiterhin sinnvoll und notwendig sein, um eine Qualitätssicherung zu gewährleisten, um Angeboten, die im Bestand nicht realisiert werden können (spezielle Bauformen, Energiestandards, Wohnformen etc.), nachzukommen und um konkurrenzfähig gegenüber anderen Kommunen zu bleiben – gerade junge Familien wandern immer noch in nördlich von Werne gelegene Nachbarkommunen ab, die weiterhin großzügig und günstig Wohnbauland ausweisen. Für den Neubau sollten jedoch gewisse Rahmenbedingungen beachtet werden: Es sollte sich um kleinteilige Bauvorhaben zwischen 20 und 30 Wohneinheiten handeln, die integriert im Innenbereich liegen und somit bereits (teilweise) erschlossen sind. Zudem sollte eine Kombination von Wohnformen entwickelt werden – beispielsweise hat sich die Mischung im Neubaugebiet Hustebecke aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern bewährt. Weiter verfolgt werden sollte auch der Ansatz, Einfamilienhäuser durch Investoren als Mietobjekte zu entwickeln.

Allerdings wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich nur wenige Immobilienerwerber bzw. –interessierte von vornherein auf einen Neubau festlegen. Grund für die dennoch hohe Nachfrage liegt vermutlich in der transparenten Information über Neubaumöglichkeiten, im Gegensatz zur häufig schlechten Informationslage bei Bestandsimmobilien. Hier muss entsprechende Unterstützung ansetzen und Hilfestellung gegeben werden, um den Gebrauchtimmobilienerwerb zu erleichtern und Angebote in Bestand und Neubau gleichwertig zu gestalten. Ergänzend dazu sollte der Bestandsentwicklung nicht durch zu großzügige Ausweisung von Neubauflächen Konkurrenz gemacht werden.

Für das Handlungsfeld III werden folgende Prioritäten empfohlen:

Qualitätsoffensive

- Aktive Haltung der Kommune
- Dokumentation und Vermittlung guter Beispiele

Quantitative Anpassungen im Neubau

- Bedarfsgerechter Neubau
- Flächenschonender Neubau
- Wohnungsbauförderung und Akquise von Fördermitteln

Investorenfreundliche Verwaltung

- Vermarktung von Bauflächen

QUALITÄTSOFFENSIVE

Da die Masse an Neubauten zurückgehen wird, sollen zukünftig qualitative Aspekte im Vordergrund stehen: Berücksichtigung der aktuellen Ansprüche an architektonische und städtebauliche Qualität, die sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Vorhaben offensiv eingefordert werden. So besteht die Gewährleistung einer der Umgebung und dem Ort angemessenen Gestaltqualität, einer dauerhaften und nachhaltigen Nutzbarkeit, einer Wirtschaftlichkeit und häufig einer steigenden gesellschaftlichen Akzeptanz. Das dadurch entstehende unverwechselbare Erscheinungsbild der Stadt sichert zudem Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandortes.

■ Aktive Haltung der Kommune

Um mehr städtebauliche Qualität im Wohnungsbau zu erreichen, ist ein freiwilliges Mitwirken von Bauwilligen unerlässlich. Für dessen Förderung soll in der Kommune und besonders in der Verwaltung eine Atmosphäre geschaffen werden, die innovative Bauvorhaben mit städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten, sozialen Besonderheiten etc. unterstützt und aktiv fördert. Mit dieser offenen Haltung soll gegenüber Bauwilligen für eine Entscheidung für den Wohnstandort Werne geworben werden.

Die Kommune hat die Chance, bei der Veräußerung von eigenen Grundstücken selbst aktiv zu werden. Die Umsetzung von qualitativen Vorgaben soll durch Anreize im Grundstückspreis und die Beschleunigung von Verfahren erfolgen. Ähnlich wie bei der Wirtschaftsförderung sollte die Stadt Vorhaben fördern und unterstützen.

- Erarbeitung von Qualitätskriterien für den Neubau

  Um eine solche Haltung zu kommunizieren, ist es notwendig, grobe Ziele zu formulieren. Dazu sollte eine zeitgemäße Architektur für unterschiedliche Nachfragegruppen zählen sowie barrierefreie und individuelle, flexible Grundrisse. Ein „guter", nachbarschaftsfördernder Städtebau, der Wert auf die Gestaltung von Wohnumfeld und halböffentlichen Räumen legt, ist auf der Quartiersebene unabdingbar.

Abbildung 36: Individueller Einfamilienhaus- und moderner Mehrfamilienhaus-Neubau

Es ist zudem empfehlenswert, neue Wohngebiete und größere Nachverdichtungsbereiche mit einem Profil zu versehen und entsprechend zu vermarkten und zu entwickeln. Diese sollten entweder einem besonderen Thema der Nachfrage folgen (familienbezogene Ausrichtung der Gebiete, Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens, Angebot von Wohnberei-

chen für behinderte Menschen, zentrennahe Stadthäuser etc.) oder einer besonderen Ausrichtung im Bereich der Energieeffizienz (beispielweise als Solarsiedlung, klimaneutrale Siedlung oder in Verbindung mit dem Projekt „Energiestadt Werne" der Regionale 2016). Für „normale" Wohngebiete sollte Diversität zum Leitmotiv werden: Wenn Bauträgerlösungen aufgrund der Erschließungskosten gefragt sind, dann sollte Wert auf Vielfalt z.B. durch Typenhäuser gelegt werden.

Ziele und Qualitätskriterien sollen von der Stadt mit Unterstützung durch Experten, z.B. aus der Arbeitsgruppe Wohnen, erarbeitet und beschlossen werden.

- **Dokumentation und Vermittlung guter Beispiele**

Um die Qualitätsoffensive umzusetzen, wird empfohlen, gelungene umgesetzte Beispiele und die offene Haltung der Kommune zu kommunizieren, um weitere Mitstreiter zu gewinnen. Dies sollten Einzelprojekte mit einer gewissen Strahlkraft sein, zum Beispiel aus dem Bereich energieeffizienter Neubauten, in Verbindung mit der Energiestadt Werne oder Wohnprojekte mit sozialen Besonderheiten. Diese Beispiele sollten über das Internet, aber auch über Printmedien und Veranstaltungen dokumentiert und vermittelt werden. Um gute Projekte zu generieren, ist die Verleihung von Preisen sinnvoll:

- Durchführung von Wettbewerben

  Wettbewerbe können für besondere Errungenschaften bei der Energieeffizienz oder im Hinblick auf alternative Formen des Zusammenlebens ausgelobt werden. Darüber hinaus bieten sie sich für die Entwicklung von Schlüsselgrundstücken an und fördern dort eine der Lage angemessene Bebauung. Projekte, die bei Wettbewerben gewinnen und umgesetzt sind, erzeugen positive Effekte auch nach außen: Neben Bewohnern vor Ort, die gelungene Beispiele besuchen werden, werden die Projekte auch bei Auswärtigen Interesse hervorrufen, zu Besuchen einladen und so den Wohnstandort Werne etablieren.

  Es wird jedoch an dieser Stelle auf die Priorität des Bestandes im Handlungskonzept hingewiesen. Das bedeutet, dass auch finanzielle Mittel für Wettbewerbe, Förderprogramme etc. seitens der Kommune nicht zu stark in den Neubau gelenkt werden sollten.

QUANTITATIVE ANPASSUNGEN IM NEUBAU

Die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ist eine der wichtigsten Säulen der kommunalen Wohn- und Stadtentwicklungspolitik. Mit Blick auf die Entwicklung der Bevölkerung bzw. der Haushalte und der Nachbarkommunen stellt sich für Werne die Frage, wie die Stadt sich zukünftig in Bezug auf Neubau und Baulandentwicklung aufstellen wird. Aufgrund der nachlassenden Nachfrage müssen die Aktivitäten im Hinblick auf die Baulandentwicklung neu ausgerichtet werden. Ein Neubaubedarf besteht weiterhin, dieser ist jedoch quantitativ anzupassen, um ein Überangebot zu vermeiden.

Bedarfsgerechter Neubau

Bei einer weiteren Verkleinerung der Haushaltsgröße wird sich die Zahl der Haushalte zukünftig erhöhen (siehe Kap. 2.1). Neubau ist also weiterhin notwendig, sollte sich jedoch an Bedarfsgruppen orientieren. Da die Zahl älterer Bewohner steigen wird, ist der Neubau von seniorengerechten Wohnungen zu präferieren.

- Förderung neuer Wohnformen

  Gewöhnliche Einfamilienhäuser sollten bei Neubauvorhaben zukünftig in den Hintergrund treten. Um für Familien interessante Alternativen zu schaffen, sind Potenziale im Neubau für neue Wohnformen und die Etablierung von unterschiedlichen Wohnprojekten mit alternativen Formen des Zusammenlebens zu reservieren.

- Demographiefester Wohnungsneubau

  Wohnungsneubau sollte sich verstärkt an den Merkmalen altersgerecht, barrierefrei und zentral orientieren. Der „Demographiefeste Wohnungsbau" verbindet die Aspekte der Barrierefreiheit, der Eignung für alle Lebensphasen und der zentralen Lage. Barrierefreiheit muss zur zentralen Anforderung bei jedem Neubauvorhaben werden, zumal diese Qualität nicht nur für eine alternde Gesellschaft, sondern auch für jüngere Bewohner (z.B. junge Familien mit Kinderwagen) von Bedeutung ist. Zentrale innerstädtische Lagen bieten Nähe zur sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Kultur) für alle Lebensphasen.

Flächenschonender Neubau

Vorrangig sollte Neubau zukünftig jedoch nur noch in integrierten Lagen vorgenommen werden. Die Bewertung der Werner Quartiere in der Arbeitsgruppe Wohnen macht die Qualitäten der Flächen im bestehenden Siedlungsraum deutlich – im „Speckgürtel" rund um die Innenstadt wurden die Quartiere aufgrund ihrer Lage besonders positiv bewertet (siehe Kap. 2.3.).

Der Fokus der Bauplatz-Entwicklung ist auf den Innenbereich zu lenken, um die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten, die Ortskerne zu stärken und vor Verödung zu schützen. Ein weiteres Argument sind deutlich niedrigere Erschließungs- und Entwicklungskosten. Häufig stehen bei der Baulandentwicklung im Außenbereich bzw. am Siedlungsrand Kosten und Nutzen in einem ungünstigen Verhältnis, und die Bürger werden durch Folgekosten nachhaltig belastet. Integrierte Lagen haben den Vorteil von vorhandener Infrastruktur, die Neubauprojekte sind kleinteilig, und es werden meist keine Bebauungspläne benötigt, um diese Vorhaben umzusetzen (da Innenbereich nach § 34 BauGB), sodass viel Zeit erspart wird.

Folgekostenrechner

Um die anfallenden Folgekosten bei neuen Baugebieten besser einschätzen zu können, dient das folgende Kostenwerkzeug im Internet einer ersten Einschätzung:

- www.folgekostenrechner.was-kostet-mein-Baugebiet.de

  Für Kommunen und interessierte Bürger eignet sich besonders der kostenlose Folgekosten-Simulator. Differenzieren lässt sich dabei zwischen Baulücken, Innenbereichsarealen und Außenbereichsflächen. Zum Erhalt von detaillierteren Informationen bezüglich der technischen Infrastruktur (Straßenbau, Ver- und Entsorgung) und der Grünflächen dient der FolgekostenSchätzer.

In Werne finden sich derzeit Potenziale in integrierten Lagen (siehe Kap. 2.2). Das genannte Vorgehen erfordert eine stadtplanerische Ausrichtung ‚weg von großen Wohngebieten, hin zu kleineren Projekten im bestehenden Siedlungsgefüge' auf der Ebene von Verwaltung und Politik.

- Abriss und Neubau

  Abriss von nicht-zukunftsfähigen Beständen und der anschließende Neubau moderner Wohnformen auf dem Grundstück bieten sich langfristig als Alternative an, wenn sich die Bestände nicht mehr vermarkten lassen. Dadurch können gut integrierte Standorte wieder neu aktiviert und Flächen geschont werden. Ein reiner Abriss erscheint bei der derzeitigen guten Situation am Werner Wohnungsmarkt nicht wirtschaftlich.

Wohnungsbauförderung und Akquise von Fördermitteln

Wohnungsbauförderung verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten, bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen. Dazu zählt auch die Förderung der Neuschaffung von Wohnungen durch Neubau. Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, durch Wohnraumförderung.

Einhergehend mit Fördermöglichkeiten im Bestand sollte auch für den Neubau über Fördermöglichkeiten informiert und deren Nutzung unterstützt werden (siehe Handlungsfeld II).

INVESTORENFREUNDLICHE VERWALTUNG

Im Zuge einer aktiven Haltung der Verwaltung sollte eine Unterstützung Bauwilliger durch die Stadt angestrebt werden. Diese kann durch die Reservierung preisgünstiger Grundstücke für bestimmte Projekte erfolgen. Um entsprechende Vorhaben auszuwählen, sind vorab Kriterien für zukunftsfähiges Bauen zu entwickeln.

Vermarktung von Bauflächen

Deutlich ist bereits in der Arbeitsgruppe geworden, dass in Zukunft weitere zusätzliche Wohnbauflächen in zentraler Lage nachgefragt werden. Diesbezüglich kamen Grundstücke im sehr positiv bewerteten Ring um die Innenstadt (im „Speckgürtel") ins Gespräch, an denen großes Interesse bestehen könnte. Dieses ist wahrscheinlich nur über die Aufgabe von öffentlichen Ge-

bäuden und Einrichtungen (Sportplätze, Schulen – sogenannte Sozialbrachen) zu erreichen, welche bei Aufgabe der alten Nutzung für die Wohnbebauung freigegeben werden sollten.

- Aktivierung innerstädtischer Standorte

  Um die Vorteile des innenstadtnahen Wohnens zu nutzen, sollten mögliche Standorte aktiviert werden. Dazu zählen aufzugebene Standorte von Sportnutzung, Schulen etc. (Freiherr-vom-Stein-Stadion, Marienschule). Die Entwicklung zentrumsnaher Standorte sollte vorrangig für innovative Wohnformen und für verschiedene Zielgruppen (Ältere, Familien etc.) erfolgen.

- Vermarktung geeigneter Flächen

  Hierzu zählen v.a. attraktive Flächen in städtischem Besitz, die für innovative Vorhaben reserviert werden sollten. Um diese umzusetzen und aktiv in die Gestaltung und Entwicklung eingreifen zu können, sollte die Stadt eigene Grundstücke mit Auflagen veräußern: Flächen werden preisgünstiger, wenn bestimmte (gestalterische, soziale) Vorgaben eingehalten werden. Ein weiterer Anreiz sollte dann sein, das Verfahren von Seiten der Stadt zu beschleunigen.

In der AG Wohnen wurde der Wunsch geäußert, die Potenziale stärker nach außen zu tragen und zu bewerben, um für Interessierte die unterschiedlichen Optionen sichtbar zu machen. Da verstreute Angebote gegenüber großen Neubaugebieten oftmals nicht bekannt werden, sollte auf Flyer und Printmedien und Internetpräsenz gesetzt werden. Auf der Internetpräsenz der Stadt Werne existiert bereits ein Immobilienportal, über welches Interessierte Baugrundstücke für private oder gewerbliche Nutzungen oder Bestandsimmobilien suchen können. Empfohlen wird eine Ausweitung dieses Angebotes und eine stärkere Bewerbung, um es für die Vermarktung von Wohnbauflächen – sowohl Einzelstandorte als auch größere Wohngebiete – zu nutzen.

Baulückenbörse – Region Freiburg

Auf Basis der Initiative von Städten und Gemeinden aus der Region Freiburg, verbunden mit dem Forschungsprojekt „Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg (PFIF)“, hat sich die „Baulückenbörse“ als Umsetzungsinstrument eines regionalen Flächenmanagements entwickelt. Sie soll Umzugswillige aus der Region Freiburg und Zuzugswillige aus anderen Regionen bei der Suche nach einem Bauplatz oder einem Grundstück mit Leerstandsgebäude unterstützen. Im internetbasierten Portal sind alle Informationen über potenzielle Flächen abrufbar. Jeder interessierte Eigentümer kann somit seine Baulücke über die Börse vermarkten. Bei Bedarf richtet man sich dementsprechend an die angegebene Kontaktperson der jeweiligen Gemeinde.

Die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich ist eine deutlich schwierigere Aufgabe als die Entwicklung im Außenbereich, da meist die Interessen der Eigentümer und Nutzer der Flächen entgegenstehen oder nicht bekannt sind. Um diese Informationslücke zwischen Eigentümern, Gemeinde und potenziellen Bauherrn zu schließen und die Flächen auf den Markt zu bringen, sind weitere Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit zweckdienlich (siehe Handlungsfeld IV).

Handlungsfeld IV: Kommunikation und Kooperation

Um angemessen und frühzeitig auf die neuen Herausforderungen am Wohnungsmarkt reagieren zu können, sind Informationen über dessen Entwicklung erforderlich. Zudem ist es notwendig, die sich stellenden Aufgaben vermehrt in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren anzugehen und darüber hinaus die Werner Bürger einzubeziehen. Die Aufgaben werden künftig aufgrund ihrer Komplexität und auch aufgrund der Haushaltssituation alleine von der Stadt kaum bewältigt werden können; aber auch private oder institutionelle Eigentümer verfügen nur über begrenzte finanzielle Mittel. Transparenz ist wichtig: über eine aktive Vermarktung des Wohnstandortes nach außen und eine intensive Kommunikation sowie Beobachtung nach innen.

Die Kommune sollte für die aktive Gestaltung von Wohnungsmarktprozessen, insbesondere für freiwillige Leistungen, Partner finden, die sie unterstützen. Dies sind in erster Linie die Wohnungseigentümer, aber auch die Mieter. Institutionelle Eigentümer verfügen über größere Ressourcen und sind in den Prozess mit einzubeziehen. Selbstnutzer und Mieter als Bewohner eines Quartiers sollen über Beteiligungsformen integriert werden.

Für das Handlungsfeld IV werden folgende Prioritäten empfohlen:

Beobachtung und Information

- Beobachtung der Veränderungsprozesse
- Information und Sensibilisierung der Politik
- Verbesserung der Außendarstellung und Information
- Akquise von Fördermitteln

Nachhaltige Kooperationsprozesse initiieren

- Kooperation mit den Bauvereinen
- Arbeitsgruppe Wohnen fortsetzen

Partizipation der Bürger stärken

- Beteiligung bei der Quartiersentwicklung

BEOBACHTUNG UND INFORMATION

Beobachtung der Veränderungsprozesse

Es wurde festgestellt, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt in Werne bisher noch sehr moderat und wenig problematisch darstellt. Dennoch können sich in Zukunft tiefgreifende Veränderungen vollziehen. Es ist bereits heute sinnvoll und notwendig, mit dem Gegensteuern zu beginnen. Für einige Standorte wurde bereits ein Handlungsbedarf konstatiert, an anderen erscheint ein aktuelles intensives Eingreifen noch nicht prioritär.

- Wohnungsmarktbeobachtung

  Es wird empfohlen, die Entwicklungen in der Gesamtstadt und an Einzelstandorten zu beobachten, um ein frühzeitiges Eingreifen zu ermöglichen. Im Rahmen des Handlungskonzeptes

Wohnen wurden bereits auf Ebene der Gesamtstadt sowie der Ortsteile und ausgewählter Quartiere Daten zur Bevölkerungs-, Sozial- und Wohnungsstruktur zusammengestellt und ausgewertet. Hierauf aufbauend sollte ein System der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet werden, sodass eine standort- bzw. projektbezogene Erfolgskontrolle für durchgeführte Maßnahmen ermöglicht wird. Hierfür sollen umfangreiche Daten aus verschiedenen Verwaltungsbereichen zusammengetragen und ausgewertet werden. Ergänzt werden sollte die Beobachtung durch Befragungen der Wohnungsmarktakteure („Wohnungsmarktbarometer"). Die Wohnungsmarktbeobachtung wurde bereits in der Arbeitsgruppe Wohnen gewünscht.

Information und Sensibilisierung der Politik

Kurzfristig ist es notwendig, die lokale Politik über den Wohnungsmarkt zu informieren und für dessen Belange zu sensibilisieren, um politische Unterstützung bei der Umsetzung der Schwerpunkte des Handlungskonzeptes zu erhalten. Dafür sollen die Erkenntnisse aus dem Prozess der Arbeitsgruppensitzungen in den politischen Gremien verbreitet werden, da dort das Bewusstsein für die demographische Entwicklung und deren Auswirkungen auf den Siedlungsraum weniger stark vorhanden ist als in der Verwaltung. Die einzelnen Teilnehmer/-innen aus den Fraktionen sind dazu aufgefordert, Informationsarbeit zu leisten und die Inhalte der Arbeitsgruppe zu verbreiten. Als Auftakt wird das Handlungskonzept im Rat oder Ausschuss der Stadt Werne präsentiert.

Längerfristig sollte eine Art politische „Weiterbildung" angeregt werden. Rat und Ausschüsse werden dabei über wichtige Themen des Wohnungsmarktes informiert, beispielsweise über Wohnprojekte oder den nachhaltigen Umgang mit Baulücken und Bauflächen. Dies kann durch einen Input von Experten durchgeführt werden.

Verbesserung der Außendarstellung und Information

Bei der Vermarktung des Wohnstandortes Werne wird u.a. von der Arbeitsgruppe Wohnen Verbesserungspotenzial gesehen. Die genannten Maßnahmen zielen darauf ab, die Informationsvermittlung sowohl für Werner Bürger als auch für Nichtortsansässige zu verbessern. Hier gilt es, Information und Beratungsangebote rund um Immobilie, Fördermöglichkeiten, Wohnungsumbau etc. zu ergänzen bzw. besser zu kommunizieren, ebenso wie gelungene Beispiele zu präsentieren. Beratungsleistungen – z.B. zum Thema Energie – sollten über Handzettel, Internet etc. kommuniziert werden. Ein erster Schritt ist es deshalb, den Internetauftritt der Stadt dahingehend zu optimieren.

- Vermarktung über neue Medien forcieren

  Allgemeine Informationen zum Wohnen in Werne, zu neuen Wohngebieten, altengerechten Wohnungen etc. sollen auf der Website der Stadt nutzerfreundlich aufbereitet und gut erreichbar sein. Schlüssel- bzw. Leitprojekte und Best-Practice-Beispiele sollen zusammengestellt und aktiv für die Außendarstellung und Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden. Weiterhin wird empfohlen, für besondere Baugebiete Standortexposés zu erstellen, die über die dortigen Rahmenbedingungen informieren.

- Immobilienportal

  Das vorhandene Immobilienportal auf der Homepage der Stadt Werne sollte für Wohngrundstücke und –immobilien ausgeweitet werden. Empfohlen wird auch, über das Portal Interessierte für Wohnprojekte etc. zu finden und dort entsprechende Initiativen bzw. Vorhaben anzubieten (siehe Handlungsfeld III). Darüber hinaus ist zu prüfen, ob das Portal kostenfrei von Dritten, d.h. von privaten Anbietern genutzt werden kann.

- Themenbezogene Veranstaltungen für Interessierte

  Es wird empfohlen, themenbezogene öffentliche Veranstaltungen rund um das Thema Wohnen in Werne stattfinden zu lassen – für Wohnungsmarktakteure, Verwaltung, Politik, Bürger etc. Zum Teil sind solche Veranstaltungen schon erfolgt, z.B. ein Informationsabend mit externen Fachleuten zum Thema „Wohnformen der Zukunft" in Zusammenarbeit mit der Familienbildungsstätte. Diese gesamtstädtischen Ansätze sollen fortgesetzt werden, z.B. um über Fördermöglichkeiten zu informieren. Darüber hinaus soll die Einrichtung quartiersbezogener Arbeitsgruppen bzw. die Initiierung von „Quartiersgesprächen" erfolgen, die sich mit konkreten Handlungsschritten an einem Standort auseinandersetzen.

NACHHALTIGE KOOPERATIONSPROZESSE INITIIEREN

Soll eine zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung der Wohnstandorte in Werne erreicht werden, so kommt der Kooperation der unterschiedlichen Akteure eine Schlüsselrolle zu. Dazu zählen Wohnungswirtschaft, Stadt, Bürger sowie Vereine, soziale Träger etc. Der (finanzielle) Handlungsspielraum von Kommunen ist gerade im Bereich der Wohnungsmarkt- und Wohnquartiersentwicklung begrenzt. Es sind vielmehr vor allem die Wohnungsunternehmen, die mit ihren Investitionen die Entwicklung der Wohnquartiere prägen. Mit diesen gemeinsam zu planen, ist somit für die Stadt eminent wichtig. Aber auch für die Eigentümer und Wohnungsunternehmen ergibt sich der Vorteil, öffentliche und unterschiedliche private Investitionen bzw. Anstrengungen zielgerichtet zu bündeln. Es ermöglicht ggf. den Zugriff auf Mittel der Städtebauförderung (Stadtumbau West, Soziale Stadt), ergänzend zu Mitteln der Wohnungsbauförderung, der KfW-Bank und Aktivitäten im öffentlichen Raum oder der öffentlichen Infrastruktur.

Um stabile Kooperationen zu erreichen, muss sich die Teilnahme aller Kooperationspartner lohnen und zu Vorteilen führen. Die Diskussion von neuen, für die Partner interessanten Themen schafft Anreize zur Beteiligung. Schlüssel- bzw. Leitprojekte, die kurzfristig umgesetzt werden, zeigen der Wohnungswirtschaft, aber auch der Politik und den Bürgern ein aktives und schnelles Handeln – „Es tut sich was, bei dem es sich lohnt mitzumachen".

■ Kooperation mit den Bauvereinen

Die Bauvereine als größte Eigentümer in Werne sind wichtige Partner für die Entwicklung des Wohnstandortes. Maßnahmen in ihren Beständen / Quartieren sollten auf Kooperation fußen und die Präsenz der Eigentümer steigern. Für die Bestände in Stockum wird empfohlen, ein Büro vor Ort oder eine mobile Einrichtung, die zu bestimmten Zeiten in der Woche geöffnet hat und den Bewohnern bei Fragen als Anlaufstelle dient, zu etablieren. Ähnliches ist durch ein Quar-

tiersmanagement im Holtkamp anzudenken, in Form einer Ausweitung der Hausmeister- und Maklerdienste der Deutschen Annington.

Die Bauvereine könnten über den Rahmen ihrer Bestände hinaus auch als zentraler Service-Dienstleister für Dritte auftreten: Hausmeister- und Gartentätigkeiten werden gerade von älteren Menschen in ihren Einfamilienhäusern unterschätzt. Eine Übernahme dieser Serviceleistungen ermöglicht ihnen einen längeren Verbleib im Haus.

Arbeitsgruppe Wohnen fortsetzen

Langfristig wird empfohlen, die für das Handlungskonzept etablierte Arbeitsgruppe Wohnen auch nach Fertigstellung des Konzeptes in ähnlicher Form fortzuführen. Präferiert wird eine Fortsetzung als Expertengremium (Forum bzw. Aktionsbündnis Wohnen) auf gesamtstädtischer Ebene. Dieses soll etwa halbjährlich zu bestimmten Schwerpunktthemen tagen und weitere Akteure (z.B. bislang nicht beteiligte Wohnungsunternehmen und Vertreter der Politik) einbeziehen. Gemeinsam können die Aussagen des Handlungskonzeptes so konkretisiert und Schlüsselprojekte sowie Maßnahmen geplant und umgesetzt werden.

Abbildung 37: Sitzung der Arbeitsgruppe Wohnen

Eine wichtige Zukunftsaufgabe ist der Umgang mit unterschiedlichen (bzw. sich verändernden Anbieterstrukturen) auf dem Wohnungsmarkt. Hier müssen Wege gefunden werden, wie neben den Wohnungsunternehmen auch die Kleineigentümer aktiviert, Eigentümergemeinschaften einbezogen und mit Finanzinvestoren umgegangen werden kann. Hier gibt es derzeit rege Diskussionen (vgl. z.B. Enquete-Kommission des nordrhein-westfälischen Landtages) sowie in einigen Kommunen positive Beispiele, wie z.B. mit Sanierungsgebieten, öffentlicher Förderung und Kommunikationsprozessen Positives bewirkt werden kann.

Für einen langfristigen Dialogprozess ist die Rolle des Initiators, Kümmerers und Moderators erforderlich. Hier ist zunächst die Stadtverwaltung gefragt, ggf. mit Unterstützung Externer und unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft, den Prozess zu strukturieren.

PARTIZIPATION DER BÜRGER STÄRKEN

Abbildung 38: Bürgerforum zum Masterplan Innenstadt Werne

Die Beteiligung von Bürgern an den Entwicklungsprozessen in der Gemeinde (Bauleitplanung, Stadtumbau etc.) trägt zur Transparenz und Identifikation bei. Zusätzlich besteht durch den Rückgang und die Veränderungen in der Bevölkerung sowie durch die begrenzten finanziellen Spielräume seitens der Kommunen die Notwendigkeit, neue Träger- oder Finanzierungsformen zu finden; bürgerschaftliches Engagement stellt daher eine wichtige Säule des Gemeinwesens und des Miteinanders in der Gesellschaft dar.

Durch Partizipation lässt sich ein positives Klima für Veränderungen schaffen, welches die Bürger aktiv zum eigenen Mitmachen anregt. Dieses offene und antreibende Klima sollte sich in der Verwaltung fortsetzen: bei Beratungen, Veranstaltungen etc.

Beteiligung bei der Quartiersentwicklung

Für die künftige Fortentwicklung der Quartiere kommt der Partizipation eine entscheidende Funktion zu. Dies erfordert eine systematische Informationsvermittlung auf der einen Seite und eine zielgruppenspezifische Beteiligung der Bevölkerung und der lokalen Akteure (Migranten, Kinder, Unternehmen etc.) bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen auf der anderen Seite. Den Bürgern muss deutlich werden, dass ihre Wünsche, Anregungen, Einwände, Proteste usw. ernst genommen und geprüft werden. Dieses gilt auch für Planungsvorhaben, die von privaten Akteuren initiiert werden. Gemeinsam sollten Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft am konkreten Einzelfall orientiert festlegen, in welcher Form eine frühzeitige Einbindung der Bewohner erfolgen kann; generell sollte die Partizipation ein verpflichtendes Element werden.

- Zielgruppenspezifische Aktionen

  Um möglichst viele Bewohner zum Mitmachen zu bewegen, sind Aktionen auf unterschiedliche Zielgruppen auszurichten. Empfohlen werden Stadtteilrundgänge mit Kindern bzw. Familien, Jugendlichen, Senioren und Migranten, Gesprächskreise für Mieter etc.

- Privates Engagement fördern

  Darüber hinaus sollte das private Engagement für das Wohnumfeld gefördert werden. Patenschaften für Spielplätze oder Grünanlagen erhöhen die Identifikation der Bewohner mit ihrem Umfeld, beugen Vandalismus vor und entlasten letztendlich die Kommune beim Erhalt der Anlagen.

5 AUSBLICK

Die Stadt Werne profitierte auf dem Wohnungsmarkt in der Vergangenheit deutlich durch ihre Struktur einerseits und durch die Randlage zu den Großstädten des Ruhrgebietes andererseits. Familien und Paare in der Eigentumsbildungsphase waren wichtige Nachfrager nach Wohnraum. Der demographische Wandel wird wie in vielen anderen Kommunen zu Nachfrageveränderungen führen. Einige Entwicklungen sind bereits erkennbar, andere (z. B. Leerstände) sind bislang nicht als alarmierend einzustufen.

In Werne wird deshalb der eingeschlagene Weg der qualitativen Verbesserung des Bestands und der quantitativen Ergänzung des Wohnungsangebotes konsequent verfolgt werden müssen. Gerade die größer werdende Gruppe der älteren Einwohner der Stadt ist mit ihren Wohnwünschen und -bedürfnissen zu berücksichtigen, genauso wie jüngere Familien (mit Kindern) als nachfolgende Generation der Bewohner Wernes.

Wohnumgebung, Wohnquartier und Stadtteil werden bei Wohnstandortentscheidungen immer wichtiger. Im Prozess des Handlungskonzeptes sind bereits einzelne Quartiere in Werne identifiziert worden, in denen Probleme im Hinblick auf den Wohnungsbestand, die Vermietbarkeit etc. ausgemacht werden können. Auf diese Gebiete sollte aus Gründen der Prävention, der Frühzeitigkeit und der Nachahmungsmöglichkeit besonderes Augenmerk gelegt werden. Dahingehend dient die Beobachtung der Veränderungsprozesse im Kontext der Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung dazu, möglichst frühzeitig und zielgerichtet eingreifen zu können.

Zudem wird durch dieses Handlungskonzept Wohnen deutlich, wie wichtig die Verknüpfung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung, von Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Einwohnern ist. Es wird deshalb vom Gutachter empfohlen, die angestoßenen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen weiter zu nutzen und auszubauen bzw. zu intensivieren. Insbesondere ist die standortbezogene Einbindung von Einzeleigentümern und die Beteiligung der Bewohner eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen in den Handlungsfeldern zeigen eine Bandbreite von Möglichkeiten, die umgesetzt werden können. Es ist deshalb unabdingbar, als nächsten Schritt das weitere Vorgehen hinsichtlich des Handlungskonzeptes strategisch festzulegen. Aus den Empfehlungen heraus gilt es jetzt, einzelne Leitprojekte zu entwickeln, die zeitnah mit wenigen Mitteln umgesetzt werden können und zeigen, dass „sich etwas tut". Erste Priorität hat die Fortführung der Arbeitsgruppe Wohnen, welche auch bei der weiteren strategischen Ausrichtung beteiligt werden sollte. An nächster Stelle stehen öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wie Veranstaltungen und Beratungen zum Thema „Hauskauf", „Modernisierung" etc. – beispielsweise in Zusammenarbeit mit der VHS. Da es zukünftig entscheidend ist, die festgestellten Problemlagen in ihrer Entwicklung zu beobachten, wird vom Gutachter empfohlen, aufbauend auf den Zahlen und Daten dieses Berichts ein Monitoring in Form einer Wohnungsmarktbeobachtung einzurichten. Dieses kann in der Arbeitsgruppe entwickelt werden, denn für Informationen zu einzelnen Themen wie Kaufpreise, Mietpreise, Wohnungsgrößen etc. braucht man die Unterstützung der Experten am Werner Wohnungsmarkt.

Unter dem Motto „Gemeinsam für ein zukunftsfähiges Werne, das die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels meistert“, dient das Handlungskonzept Wohnen als übergeordnete Leitlinie. Es zeigt Entwicklungsrichtungen für das zukünftige Handeln zum Wohl der Stadt Werne sowie der ansässigen Unternehmen und der Einwohner. Seine Funktion ist es nicht, Maßnahmen und Aufgaben im Detail festzulegen. An eben dieser Stelle muss nach (vorläufigem) Abschluss des Konzeptes angesetzt werden: Es gilt, die vereinbarten Schritte weiter fortzuführen und die vorgeschlagenen Handlungsfelder zu konkretisieren, um die Attraktivität Wernes als Wohnstandort langfristig zu steigern. Es ist deutlich geworden, dass viele gute Ansätze, auf denen aufgebaut werden kann, und eine ausgeprägte Motivation bereits vorhanden sind.

QUELLEN

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2008: „Cuxhavener Wohn-Lotsen – Aktivierungsprozess zur Förderung des Wohnungsbestandes insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussegment“ In: ExWoSt-Informationen Kommunale Konzepte: Wohnen, Ausgabe 33/1 – 02/2008. Bonn

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 2009: Trends der Wohneigentumsbildung - Haushalte, Objekte, Finanzierung. BBSR-Berichte kompakt 6/2009. Bonn

BGW Bielerfelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (Hrsg.): Das Bielefelder Modell – Selbstbestimmt Wohnen mit Versorgungssicherheit. Bielefeld

BORIS NRW Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen 2012: Website BORISplus.NRW

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Unna (Hrsg.) 2012: Grundstücksmarktbericht. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Jahre 2011 im Kreis Unna. Unna

Homburg, Andreas 2011: Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser, Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Hiddenhausen in Ostwestfalen-Lippe, in: vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (Hrsg.) Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Heft 3, Mai-Juni 2011

InWIS Forschung & Beratung GmbH (Hrsg.) 2004: Wohnungsmarktprognose für den nördlichen Siedlungsbereich des Kreises Unna. Bochum

IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2011a: Onlineangebot der Landesdatenbank NRW

IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2011b: Kommunalprofil Stadt Werne. Düsseldorf

Kreis Unna, Amt für Arbeit und Soziales 2007: Basisdaten Altenplanung. Unna

Kreis Unna, Amt für Arbeit und Soziales 2009: Sozialbericht für den Kreis Unna. Einkommen und Transferleistungen. Unna

Pestel Institut für Systemforschung e.V. (Hrsg.) 2006: Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt. Die Entwicklung in der Stadt Werne bis 2020 mit einem demographischen Ausblick bis 2050. Hannover

Peuckert, Rüdiger 2008: Familienformen im sozialen Wandel. 7. Auflage, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

Stadt Werne, Familienbildungsstätte Werne 2010: Veranstaltung „Wohnformen der Zukunft. Gemeinsam statt einsam – Bauen und Planen für alle Generationen“ vom 24.11.2010 im Stadthaus Werne

Statistisches Bundesamt 2008: Pflegestatistik 2007. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung

Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW.BANK (Hrsg.) 2010a: Kommunalprofil Stadt Werne. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW.BANK (Hrsg.) 2010b: Preisgebundener Wohnungsbestand 2009. Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Bildnachweis:

Alle Bilder von plan-lokal, mit folgenden Ausnahmen:

- Seite 33: Stadt Werne
- Seite 39: W.I.B.K.E. e.V. Werne
- Seite 77: Gebrüder Grunewald, Werne
- Seite 79: Homepage Hof-Eiche-24
- Seite 805: Homepage W.I.R auf Tremonia
- Seite 87: Homepage Neue Westfälische
- Seite 101: Masterplan Innenstadt Werne, Protokoll des 2. Bürgerforums
- Luftbilder: Stadt Werne