



BOCHUM

**Aktualisierung
Juni 2019**

Wohnen in Bochum

Wohnbauflächenprogramm

Impressum

Stadt Bochum
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Eckart Kröck
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum

Rückfragen:
Leonie Mesch
Fon: 0234/910-3756
E-Mail: LMesch@bochum.de

Bochum, Juni 2019

Inhalt

Motivation	4
Ergebnisüberblick	5
Wohnbauflächenprogramm	6/7
Rahmenablaufplan Wohnen	8
Wohnbauflächen	10
Ziele	12
Kurzfristige Wohnungsbauprojekte	13
Mittelfristige Wohnungsbauprojekte	17
Weitere Potenzialflächen	21
Konklusion	23

Motivation

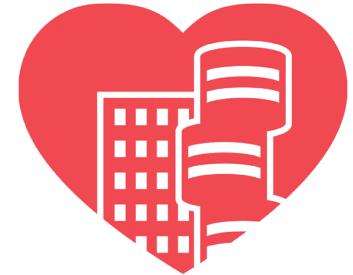
Bochum blickt in die Zukunft und entwickelt dafür eine eigene Strategie: Die Bochum Strategie. Die Stadt soll sich als exzellenter Standort für Technologie, Dienstleistungen und Hochschulen festigen und mit einem attraktiven Wohnungsangebot in einem lebenswerten Umfeld überzeugen. Eine Wohnungsbauoffensive ist eine zentrale Kernaktivität der Bochum Strategie 2030.

Die dynamischen wirtschaftsstrukturellen und demografischen Veränderungen führen zu einer veränderten Nachfrage im Wohnen. War Bochum bis 2014 - auch in Folge einer negativen Umzugsbilanz in der Wohnungsmarktreion - noch durch einen Schrumpfungsprozess geprägt, so ergibt sich aktuell eine neue Ausgangssituation: Es gibt nicht nur einen qualitativ bedingten Neubaubedarf, sondern auch einen quantitativen Bedarf an neuen Wohneinheiten, der in den vergangenen Jahren

aufgrund der geringen Neubautätigkeit nicht bedient werden konnte. Aus der Bindung fallende ehemals öffentlich geförderte Wohnungsbestände reduzieren das Angebot im unteren Preissegment und damit insbesondere die Steuerungsfähigkeit der Stadt bei der Versorgung von Haushalten mit einem geringen Einkommen.

Das Ziel, alle in Bochum lebenden Menschen mit Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zu versorgen, ist derzeit nicht erfüllt. Ziel ist es, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass jährlich 800 neue Wohneinheiten errichtet werden können, davon 200 im geförderten Segment.

In Bochum sind Bestands- und Innenentwicklung von zentraler Bedeutung. Allerdings lassen sich bestimmte Qualitäten nur bedingt im Bestand schaffen und es bestehen hohe Nachholbedarfe.



Die Stadt Bochum forciert die Aktivierung von Baulandpotenzialen sowie von Wohnbaureserven.

Um künftig den Bedarf an Wohnraum sicherzustellen und zugleich eine (nachholende) städtebauliche Verbesserung vorantreiben zu können, wurde ein Handlungskonzept Wohnen mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog erstellt und am 16.11.2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Eine zentrale Maßnahme ist das Wohnbauflächenprogramm mit dem Rahmenablaufplan. Es wurde im Grundsatz am 27.09.2018 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Die vorliegende Broschüre ist die erste Aktualisierung und Fortschreibung (Stand: Juni 2019).

Ergebnisüberblick

Das Wohnbauflächenprogramm besteht im Wesentlichen aus:

- **Laufenden Wohnungsbauprojekten**
- **Noch zu entwickelnden Wohnbaupotenzialflächen, deren geplante zeitliche Entwicklungsfolge umgesetzt werden muss**

Damit die Zielzahlen für den Wohnungsneubau erreicht werden können, wurden die im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden Wohnbauflächen festgelegt. Damit verbunden ist eine rechtzeitige Rahmenablaufplanung der Projekte mit den wichtigsten Meilensteinen der Flächenentwicklung.

Das Ergebnis ist der Rahmenablaufplan für den Wohnungsneubau in Bochum (Seite 8).

Um die erforderlichen Zielzahlen im Wohnungsbausektor zu erreichen, sind die verfügbaren Flächen konsequent anzugehen.

Kurzfristig (blau): 5.500 WE

Derzeit sind 65 Wohnungsbauprojekte erfasst, bei denen davon ausgegangen wird, dass ein Baubeginn bis 2021 erfolgt.

Mittelfristig (grün): 4.800 WE

Für die einen mittelfristigen Baubeginn in den Jahren 2022-2026 sind nach Betrachtung der Projektabläufe 22 Flächen mit einer Gesamtgröße von 85,3 Hektar erfasst.

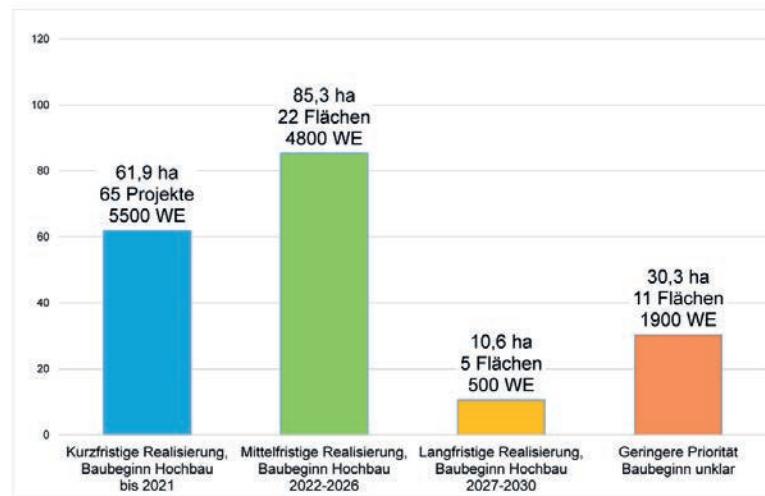
Langfristig (gelb): 500 WE

Das Flächenpotential für 5 weitere Flächen mit einer möglichen Bebauung nach 2027 beläuft sich auf zusätzliche 10,6 Hektar.

Noch offen (orange)

Bei weiteren 11 Flächen mit 30,3 Hektar Größe ist die Entwicklung zum derzeitigen Zeitpunkt noch zu prüfen.

Bilanz Wohnbauflächenprogramm



Legende

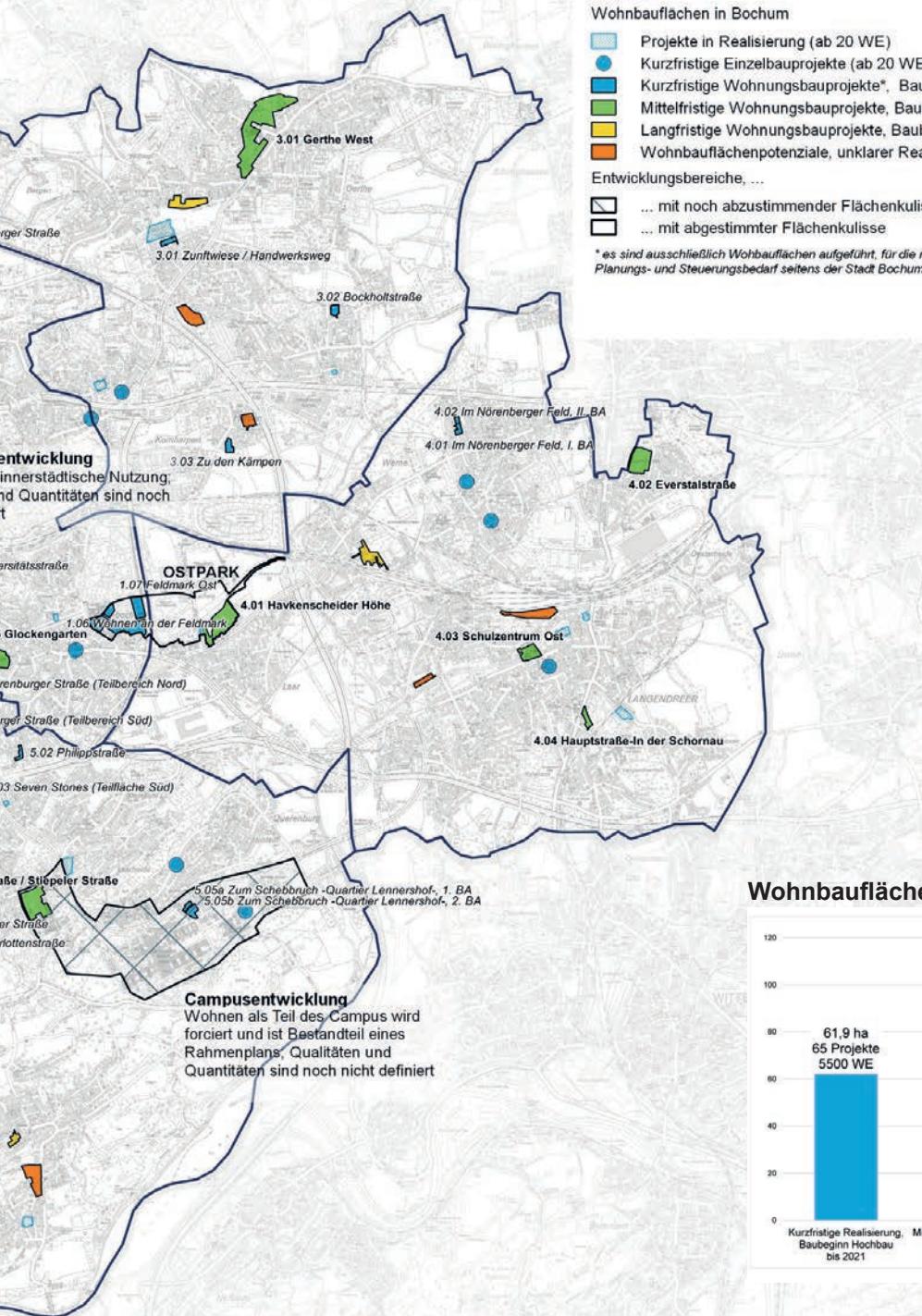
Wohnbauflächen in Bochum

- Projekte in Realisierung (ab 20 WE)
- Kurzfristige Einzelbauprojekte (ab 20 WE), Baubeginn 2019-2021
- Kurzfristige Wohnungsbauprojekte*, Baubeginn 2019-2021
- Mittelfristige Wohnungsbauprojekte, Baubeginn 2022-2026
- Langfristige Wohnungsbauprojekte, Baubeginn ab 2027
- Wohnbauflächenpotenziale, unklarer Realisierungshorizont

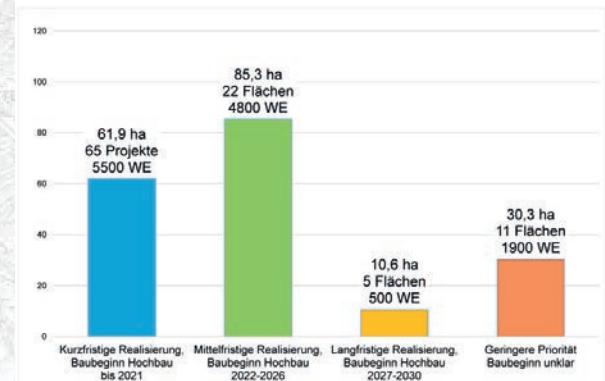
Entwicklungsbereiche, ...

- ... mit noch abzustimmender Flächenkulisse
- ... mit abgestimmter Flächenkulisse

* es sind ausschließlich Wohnbauflächen aufgeführt, für die noch umfangreicher Planungs- und Steuerungsbedarf seitens der Stadt Bochum besteht



Wohnbauflächen



Der Rahmenablaufplan zeigt die geplanten Entwicklungszeiträume der Flächen des Wohnbauflächenprogramms.

Gekennzeichnet sind der Start - also die Konzeptionierung der jeweiligen Flächen - bis hin zum Baubeginn der des Hochbaus. Die wichtigsten Meilensteinen der Flächenentwicklung liegen innerhalb dieser beide Daten.

Faktoren wie beispielsweise die Projektstruktur, die Größe der Fläche, die Eigentümerstruktur oder andere Restriktionen beeinflussen die individuelle Entwicklung. Die bekannten Faktoren sind in die Projektierung aufgenommen. Durch unvorhergesehene Einflüsse kann es zu einer Verzögerung einzelner Meilensteine kommen, die wieder-

rum bis zum letzten Meilenstein - Baubeginn Hochbau - Auswirkungen haben. Deswegen werden die Meilensteine regelmäßig mit den zuständigen Fachämtern und weiteren Mitwirkenden rückgekoppelt und aktualisiert.

Detaillierte Änderungen seit dem Beschluss im September 2018 sind in einer politischen Mitteilungsvorlage (Nr. 20191481) erfasst und digital im Internet abrufbar (<https://session.bochum.de/bi/infobi.asp>).

Legende



Vorbereitende Planungsphase

Projektdauer bis zum Baubeginn Hochbau

Wohnbauflächen

Um künftig den Bedarf an Wohnraum sicherzustellen und zugleich eine (nachholende) städtebauliche Verbesserung vorantreiben zu können, wurde ein Handlungskonzept Wohnen mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog erstellt und am 16.11.2017 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.

Eine zentrale Maßnahme ist das Wohnbauflächenprogramm mit dem Rahmenablaufplan. Es wurde im Grundsatz am 27.09.2018 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Die vorliegende Broschüre ist die erste Aktualisierung und Fortschreibung (Stand: Juni 2019).

Das Wohnbauflächenprogramm besteht im Wesentlichen aus:

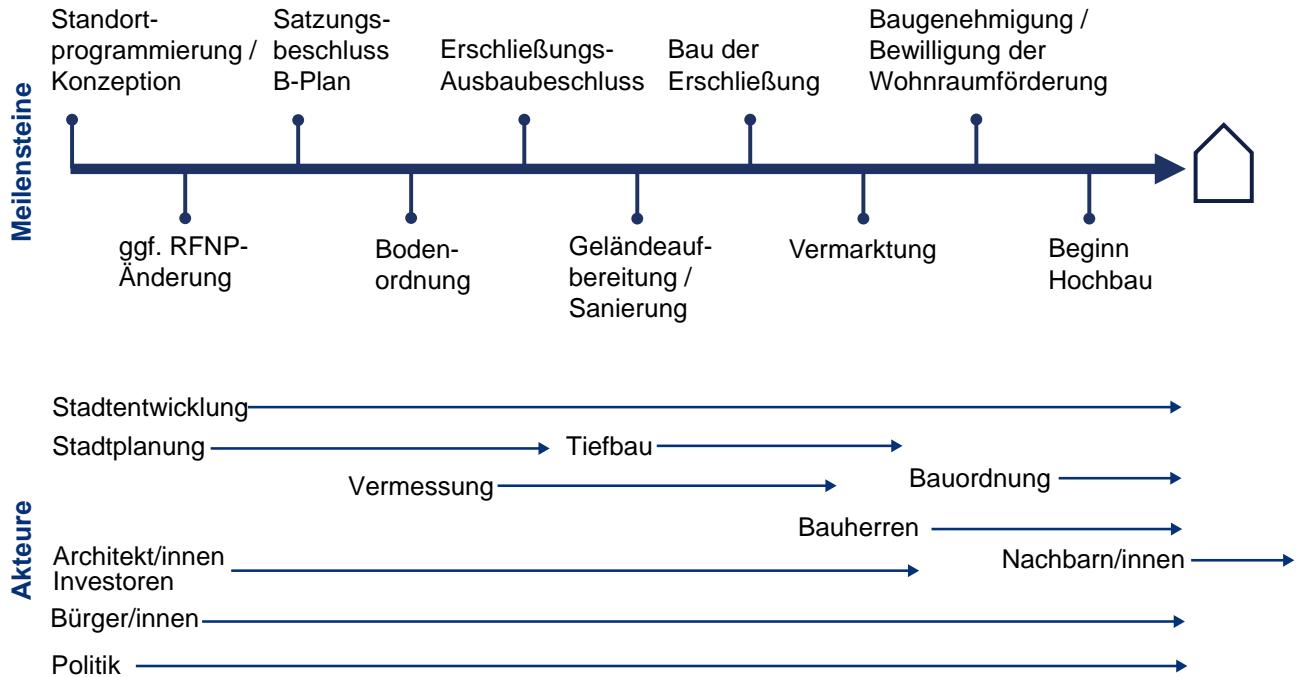
- **Laufenden Wohnungsbauprojekten**
- **Noch zu entwickelnden Wohnbaupotenzialflächen, deren geplante zeitliche Entwicklungsfolge umgesetzt werden muss**

Die Grundlage für die Erstellung des gesamten Wohnbauflächenprogramms bildet einerseits das ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring des Regionalverbands Ruhr. Andererseits wurden weitere laufende Planungen / Bebauungsverfahren und Bauanträge für Wohnbauvorhaben erfasst.

Damit die Zielzahlen für den Wohnungsneubau (800 Wohneinheiten pro Jahr, davon 200 öffentlich gefördert) erreicht werden können, wurden die im Zeitraum bis 2030 zu entwickelnden Wohnbauflächen festgelegt. Dabei sind aus dem verfügbaren Wohnbauflächenportfolio nach ausgewählten Kriterien diejenigen Flächen ausgewählt worden, welche prioritär einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Damit verbunden ist eine rechtzeitige Rahmenablaufplanung der Projekte mit den wichtigsten Meilensteinen (Konzeption, Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung, Vermarktung, Genehmigung).

Neben einer fachlichen Ersteinschätzung wurden auch die Realisierungschancen bewertet. Hierzu zählt u.a. die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer. Soweit mit diesen nicht bereits im Vorfeld konkrete Gespräche zur Standortentwicklung geführt wurden, sind die Entwicklungsvorstellungen in Gesprächen erfragt worden und in die Bewertung eingeflossen.

Akteure und Meilensteine der Flächenentwicklung



Ziele

Aufgabe des Wohnbauflächenprogrammes ist es, die vorhandenen Projekte zur Realisierung darzustellen und perspektivisch bis zum Jahr 2030 die weiteren Wohngebietsentwicklungen zu definieren, um die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass jährlich 800 neue Wohneinheiten errichtet werden können (davon 200 im geförderten Segment).

Das Programm soll potenziellen Investoren und der Verwaltung Planungssicherheit geben sowie Transparenz für Politik, Bürgerinnen und Bürger schaffen.

Kurzfristige Wohnungsbauprojekte

Bei den kurzfristigen Projekten wird ein Baubeginn des Hochbaus bis 2021 erwartet. Projekte, deren Baubeginn für den Hochbau vor 2018 bereits erfolgte, die aber noch nicht abgeschlossen sind, werden ebenfalls abgebildet.

Die Unterteilung der kurzfristigen Projekte erfolgt in drei Unterkategorien:

- Kurzfristige steuerungsrelevante Wohnungsbauprojekte (ab 20 WE oder mit Bebauungsplanerfordernis)
- Kurzfristige Einzelbauprojekte (ab 20 WE)
- Projekte in Realisierung (ab 20 WE oder Umsetzung eines Bebauungsplanes)

Als steuerungsrelevant werden solche Projekte eingestuft, die einen erhöhten Abstimmungsaufwand innerhalb der Stadtverwaltung haben. Dies können beispielsweise größere Quartiersentwicklungen sein oder Projekte mit einem besonderen Fokus auf öffentlich geförderte Wohnungen.

Derzeit sind 65 Wohnungsbauprojekte erfasst, bei denen davon ausgegangen wird, dass ein Baubeginn bis 2021 erfolgt. Die Summe der Wohneinheiten beläuft sich auf gerundete 5.500 WE, davon 1.000 WE im öffentlichen geförderten Segment.

Die Projekte erstrecken sich über das gesamte Stadtgebiet und werden in den unterschiedlichen Segmenten des Wohnungsmarktes Angebote bieten. Grundsätzlich zeigt das zusammenfassende Ergebnis der geplanten kurzfristigen Projekte, dass die Erreichung der Zielzahlen von 800 Wohneinheiten möglich ist, wenn es fast keine Verzögerungen in der Entwicklung der Flächen gibt.





Derzeit befinden sich 24 Projekte mit mehr als 20 Wohneinheiten in der Realisierungsphase. In allen sechs Stadtbezirken sind Projekte verzeichnet, wenngleich sich die Vorhaben im Bezirk Mitte auf die südliche Innenstadt konzentrieren. Die Bauvorhaben unterscheiden sich deutlich voneinander und bieten in den unterschiedlichen Marktsegmenten ein breites Angebot.

Entlang der Universitätsstraße werden beispielsweise drei Projekte zum studentischen Wohnen umgesetzt. Baugebiete mit dem Fokus auf Einfamilienhäuser werden im Wohnpark Hiltrop (Bezirk Nord), in den letzten Bauabschnitten des Ruhrauenparks (Bezirk Südwest), im Bereich der Ruhrstraße (Bezirk Wattenscheid), an der Düssterstraße in Stiepel (Bezirk Süd) oder auch an der Ovelackerstraße (Bezirk Ost) umgesetzt. Angebote in Mehrfamilienhäusern gibt es z.B. in der Flussesiedlung, an mehreren Stellen im Bezirk Mitte oder im ersten Bauabschnitt der Havkenscheider Höhe (OSTPARK).

Ebenfalls befinden sich mehrere Gebäude im Bau, die Angebote für Senioren schaffen.

Zu den 24 steuerungsrelevanten Projekten zählen viele bereits bekannte Projekte in Bochum. Das Quartier Feldmark des OSTPARKS gehört zu diesen Projekten. Darüber hinaus sind Entwicklungen an der Querenburger Straße (Bezirk Mitte und Süd), an der Charlottenstraße (Bezirk Süd) oder im Nörrenberger Feld (Bezirk Ost) beispielhaft zu nennen.

Mittelfristige Wohnungsbauprojekte

Derzeit sind 22 Flächen erfasst, für die ein mittelfristiger Baubeginn in den Jahren 2022-2026 nach Betrachtung der Projektabläufe möglich ist (grün gekennzeichnet). Die Summe der Flächengrößen beläuft sich derzeit auf 85,3 Hektar.

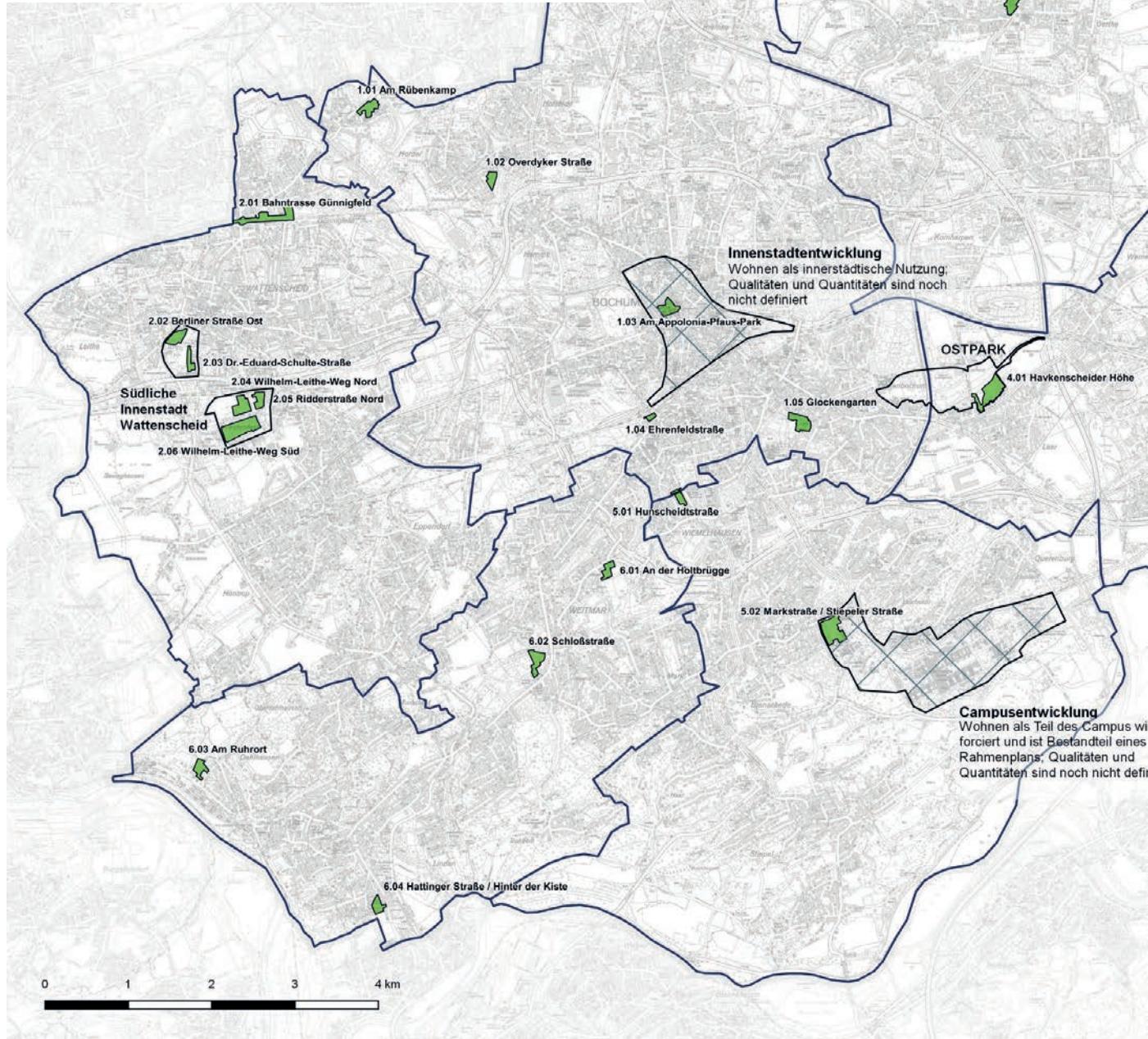
Für eine Schätzung der realisierbaren Wohneinheiten auf allen Flächen wurde entweder bei bereits laufenden Projekten die städtebauliche Konzeption zugrunde gelegt oder ein durchschnittlicher Dichtewert von 62 Wohneinheiten pro Hektar angenommen, der sich aus laufenden Bebauungsplanverfahren und typischen Bestandsgebieten mit guter städtebaulicher Qualität ergibt. Dieser bildet einen reinen Durchschnittswert ab, der sich bei einer gemischten Bautypologie aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ablesen lässt. Auf lange

Sicht wird angestrebt, dass bei jedem Projekt ein Wert angegeben wird, der sich durch eine konkrete städtebauliche Konzeption ergibt.

Davon ausgehend, dass sich Projekte durch Unvorhergesehenes verschieben können oder nicht zum Abschluss gebracht werden, handelt es sich bei dem Puffer ausschließlich um einen kleinen „Sicherheitspuffer“.

Mittelfristige Wohnbauflächen

(Baubeginn Hochbau 2022-2026)



Legende

Wohnbauflächen in Bochum

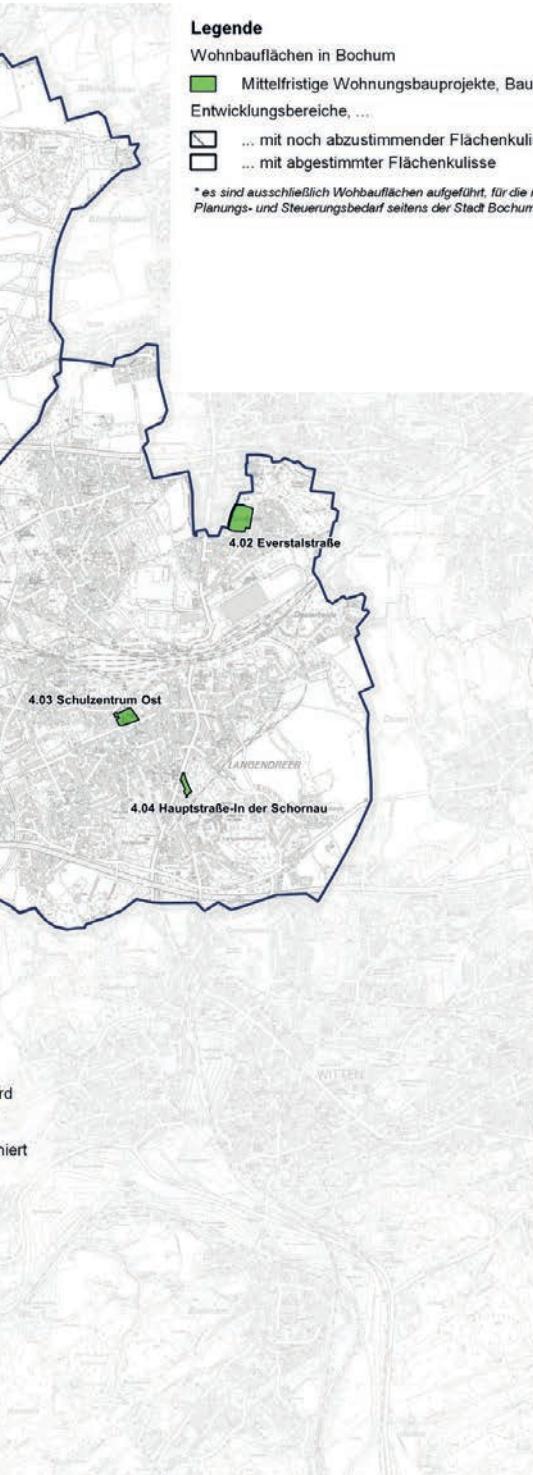
 Mittelfristige Wohnungsbauprojekte, Baubeginn 2022-26

Entwicklungsbereiche, ...

 ... mit noch abzustimmender Flächenkulisse

 ... mit abgestimmter Flächenkulisse

** es sind ausschließlich Wohnbauflächen aufgeführt, für die noch umfangreicher Planungs- und Steuerungsbedarf seitens der Stadt Bochum besteht*



Die 22 Flächen, für die ein mittelfristiger Beginn des Wohnungsbaus in den Jahren 2022 bis 2026 angestrebt wird, bieten in Summe Potenzial für rund 5.000 Wohneinheiten.

Die Flächen verteilen sich auf alle sechs Stadtbezirke, obgleich es räumliche Schwerpunkte durch große Projekte wie den OSTPARK, die Fläche „Gerthe-West“ oder den Entwicklungsbereich „Südliche Innenstadt Wattenscheid“ gibt.

Die Projekte sind unterschiedlich weit fortgeschritten. Der Stand sowie die perspektivische Planung lässt sich am Rahmenablaufplan ablesen.

Der Bereich der Innenstadt sowie des Campus Bochum stellen Entwicklungsbereiche dar, in denen das Thema Wohnen eine Rolle spielen wird, die genaue Flächenkulisse aber noch nicht geklärt ist. Die Thematik wird zum einen bei der Erstellung des Integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Innenstadt sowie dem Rahmenplan für den Campus Bochum behandelt. Ziel ist es, die Bereiche in zukünftigen Aktualisierungen genauer zu definieren.

Weitere Potenzialflächen

Neben den kurz- und mittelfristigen Projekten gibt es 16 weitere Flächen, die Teil des Wohnbauflächenprogramms sind.

Zum einen gibt es fünf Flächen, die im Rahmen der Priorisierung so eingestuft werden, dass ein Baubeginn des Hochbaus zwischen 2027 und 2030 vorgesehen ist (gelb gekennzeichnet).

Mit der Standortprogrammierung dieser Flächen wurde noch nicht begonnen. Wird bei der Entwicklung der mittelfristigen Flächen deutlich, dass größere Flächenpotenziale wegfallen, so kann über

die langfristigen Flächen als Ersatz diskutiert werden.

Zudem sind noch 11 Potenzialflächen erfasst, die sich grundsätzlich auch für Wohnungsneubau eignen, deren Baubeginn aber derzeit noch offen ist (orange gekennzeichnet). Hier sind umfangreichere Planungen notwendig, z.B. die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Die insgesamt 16 Flächen bieten mit einem Flächenpotenzial von 40,6 Hektar die Reserve auf weitere rund 2.400 Wohneinheiten.

Konklusion

Um die erforderlichen Zielzahlen im Wohnungsbausektor zu erreichen, sind alle verfügbaren Flächen weiterhin konsequent anzugehen.

Es hat sich seit dem Beschluss im September 2018 bereits gezeigt, dass die für die Flächen angenommenen Entwicklungszeiträume auf einem idealtypischen Projektfortschritt basieren. Aufgrund nicht vorhersehbarer projektbezogener Hemmnisse bzw. Ereignisse haben sich bei einigen Projekten bereits zeitliche Verschiebungen der jeweiligen Meilensteine ergeben. Es ist daher weiterhin notwendig, über einen deutlichen Entwicklungsüberhang zu verfügen, um den Zielwert 800 Wohneinheiten - davon 200 Wohneinheiten öffentlich gefördert - pro Jahr zu erreichen.

Der Rahmenablaufplan ist ein dynamisches Instrument. Er vermittelt den heutigen Erkenntnisstand und wird beständig weitergeschrieben.

Kontakt

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Str. 19
44777 Bochum
www.bochum.de

