

# Handlungskonzept Wohnen Bochum

## Allianzwerkstatt

---

**Stadt Bochum**  
mit **empirica & Zebralog**

Bochum, 13. September 2023 von 14:00 bis 18:00 Uhr

# Tagesordnung

---

14:00 Uhr	<b>Begrüßung durch den Stadtbaurat</b>
14:10 Uhr	Evaluation/Analysen/Prognosen: Bisherige Erkenntnisse
14:35 Uhr	Fokus Bestands- und Quartiersentwicklung
14:55 Uhr	Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen: World Café Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen
16:40 Uhr	<i>Pause</i>
16:50 Uhr	Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum
17:15 Uhr	Verabschiedung und Ausblick
17:20 Uhr	Zeit und Raum zum Netzwerken
18:00	Ende der Veranstaltung

# Zukunft Wohnen Bochum

## Begrüßung

---

**Dr. Markus Bradtke**

Stadtbaurat Stadt Bochum

Welche wohnungspolitische Herausforderung ist in Bochum auf kommunaler Ebene aus Ihrer Sicht prioritär anzugehen?

10 responses

nachverdichtung  
bestandsentwicklung  
wohnraum schaffen  
sozialer wohnungsbau  
wärmewende energiewende  
bezahlbare mieten  
altersgerechter wohnraum  
bezahlbares wohnen



10



# Tagesordnung

---

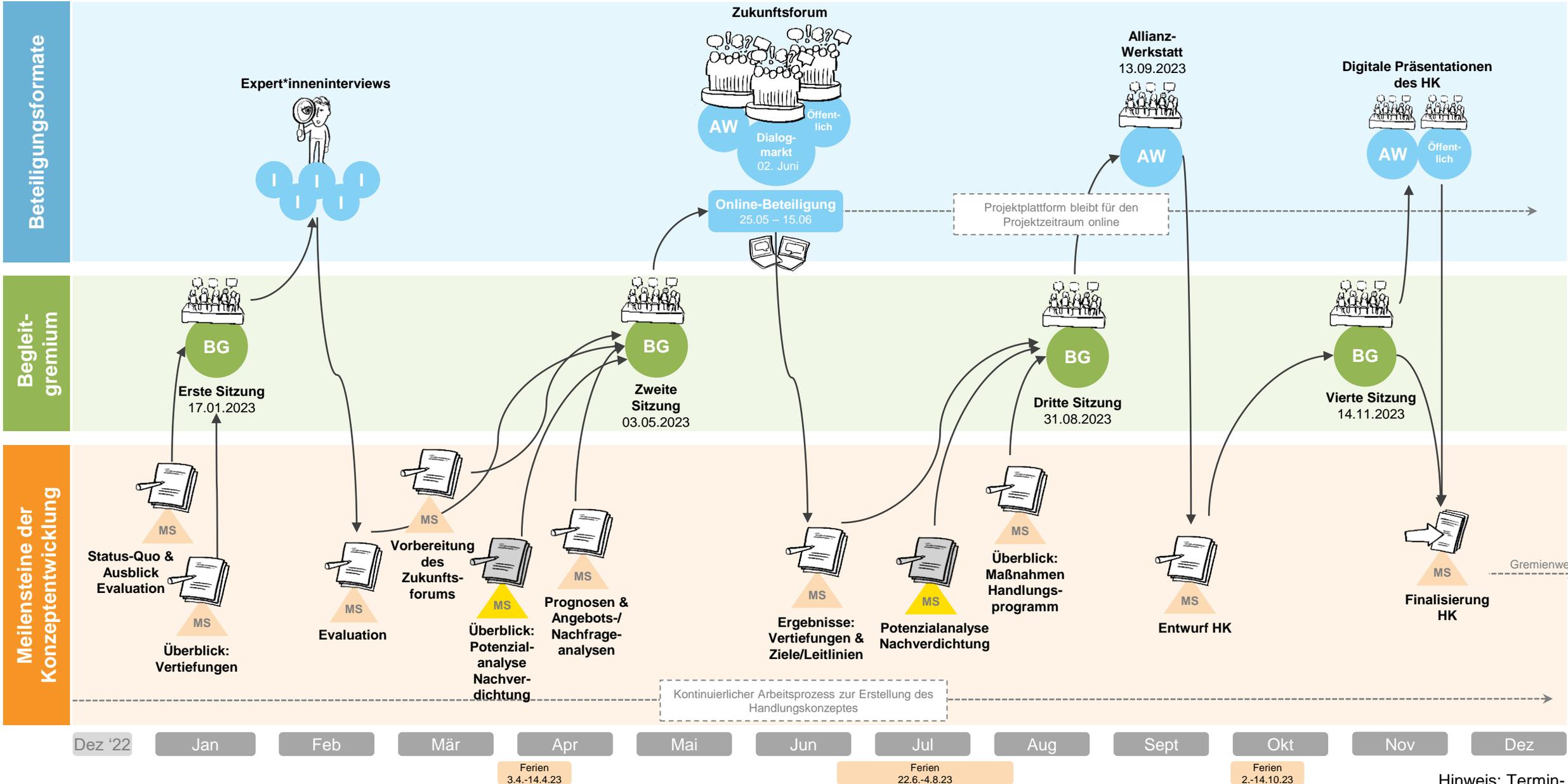
14:00 Uhr	Begrüßung durch den Stadtbaurat
<b>14:10 Uhr</b>	<b>Evaluation/Analysen/Prognosen: Bisherige Erkenntnisse</b>
14:35 Uhr	Fokus Bestands- und Quartiersentwicklung
14:55 Uhr	Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen: World Café Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen
16:40 Uhr	<i>Pause</i>
16:50 Uhr	Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum
17:15 Uhr	Verabschiedung und Ausblick
17:20 Uhr	Zeit und Raum zum Netzwerken
18:00	Ende der Veranstaltung

# Der Prozess

AW Allianz für Wohnen

BG Begleitgremium „HK Wohnen Bochum“

MS Meilenstein



Beteiligungsformate

Begleitgremium

Meilensteine der Konzeptentwicklung

Expert\*inneninterviews

Zukunftsforum

Allianz-Werkstatt  
13.09.2023

Digitale Präsentationen  
des HK

AW Dialogmarkt  
02. Juni Öffentlich

Online-Beteiligung  
25.05 – 15.06

Projektplattform bleibt für den  
Projektzeitraum online

BG Erste Sitzung  
17.01.2023

BG Zweite Sitzung  
03.05.2023

BG Dritte Sitzung  
31.08.2023

BG Vierte Sitzung  
14.11.2023

MS Status-Quo & Ausblick  
Evaluation

MS Vorbereitung  
des Zukunftsforums

MS Überblick:  
Potenzialanalyse  
Nachverdichtung

MS Prognosen &  
Angebots-/  
Nachfrage-  
analysen

MS Ergebnisse:  
Vertiefungen &  
Ziele/Leitlinien

MS Potenzialanalyse  
Nachverdichtung

MS Überblick:  
Maßnahmen  
Handlungs-  
programm

MS Entwurf HK

MS Finalisierung  
HK

Kontinuierlicher Arbeitsprozess zur Erstellung des  
Handlungskonzeptes

Gremienweg

Dez '22 Jan Feb Mär Apr Mai Jun Jul Aug Sept Okt Nov Dez

Ferien  
3.4.-14.4.23

Ferien  
22.6.-4.8.23

Ferien  
2.-14.10.23

Hinweis: Terminverschiebungen möglich

# Das Zukunftsforum

## Beteiligung und Ergebnisse

---

**Dr. Malte Steinbach**

Zebralog

# Dialogmarkt

Die halbtägige öffentliche Präsenzveranstaltung fand am 2. Juni 2023 in der Rotunde statt

---

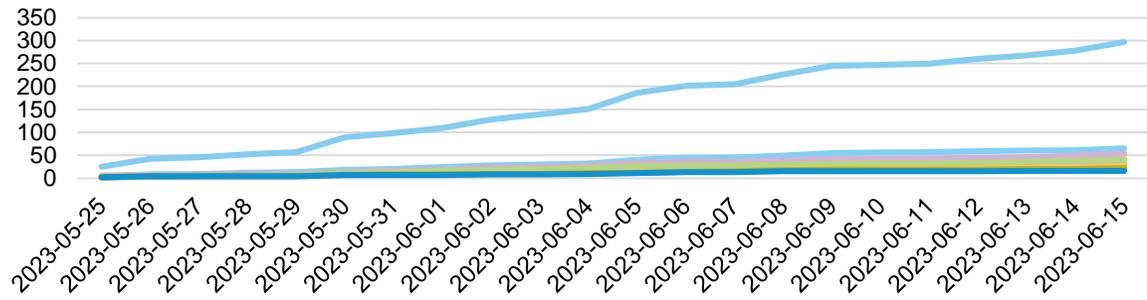
- Eckdaten:
  - Am Freitag, den 02. Juni 2023 von 15:00 bis 19:00 Uhr
  - in der Rotunde Bochum
  - mit neun Themenständen und einem Programm auf dem Podium mit Vorträgen und Podiumsdiskussion
  - Ca. 50 Besucherinnen und Besucher



# Online-Beteiligung

Im dreiwöchigen Online-Dialog gingen rund 300 Beiträge ein

Beitragszahlen Themenräume - kumuliert



- Beiträge Themenräume
- 1. Kostengünstiges Wohnen
- 2. Seniorengerechtes und inklusives Wohnen
- 3. Umgang mit städtischen Flächen
- 4. Nachverdichtung bestehender Quartiere
- 5. Neue Wohnformen
- 6. Bebauungstypen und -dichte im Neubau (Umfrage)
- 7. Bestandsentwicklung
- 8. Information und Beteiligung

**1. Kostengünstiges Wohnen**  
Die Kosten für das Wohnen haben in den vergangenen Jahren auch in Bochum zugenommen. Bezahlbares Wohnen zu sichern wird dadurch immer schwieriger.  
[Informieren und mitmachen](#)

**2. Seniorengerechtes und inklusives Wohnen**  
Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung nimmt auch in Bochum zu. Im Alter verändern sich die Ansprüche an das Wohnen.  
[Informieren und mitmachen](#)

**3. Umgang mit städtischen Flächen**  
Eine Stadt ist niemals fertig gebaut, unter anderem weil sich die Anforderungen fortlaufend verändern, die ihre Bewohner\*innen an sie stellen.  
[Informieren und mitmachen](#)

**4. Nachverdichtung bestehender Quartiere**

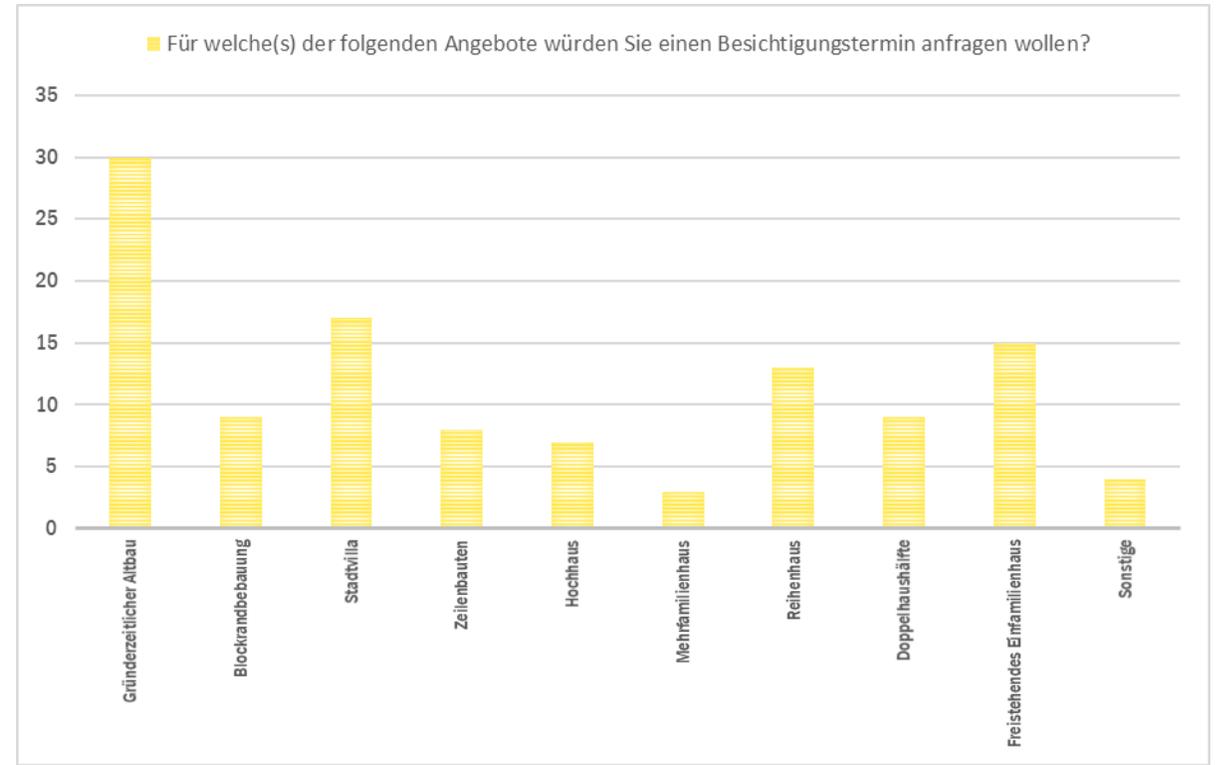
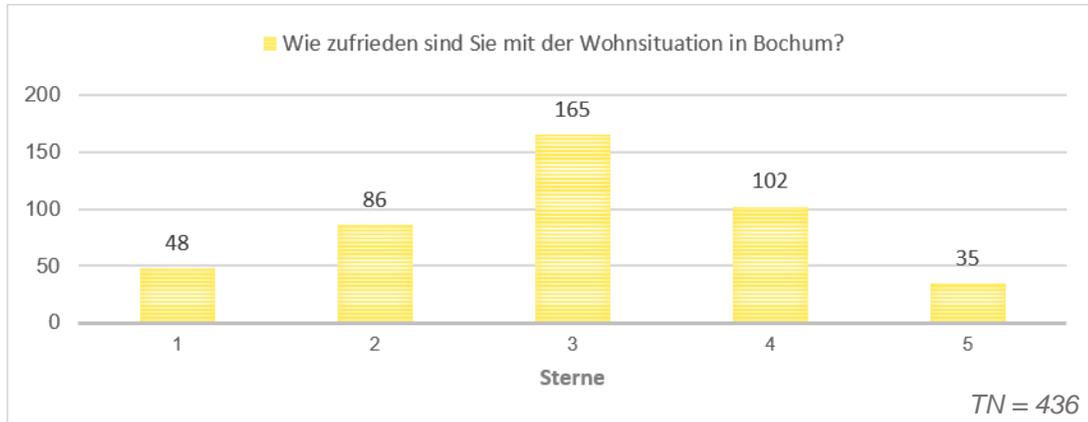
**5. Neue Wohnformen**

**6. Bebauungstypen und -dichte im**

Screenshot: [www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de)

# Ergebnisse des Zukunftsforums

Zusammengenommen wurden in beiden Formaten gut 450 Beiträge zu den Vertiefungsthemen abgegeben



> MFH = 64,3 % sowie RH/DH/EFH = 32,2 % der Nennungen insgesamt

TN = 61, N = 115

# Handlungskonzept Wohnen Bochum – Bilanzierung / Evaluation

Bochum, 13.9.2023

Thomas Abraham

# Prioritäre Maßnahmen des HKW 2017

Intensivierung des geförderten Wohnbaus -  
Quotierung

Aktives Wohnbaulandmanagement

Verstärkte Mobilisierung von Baulücken

Verstärkte Mobilisierung von  
Innenentwicklungspotenzialen

Förderung von Sanierung / Modernisierung  
/ Umbau im Bestand

Intensivierte Information und  
Öffentlichkeitsarbeit

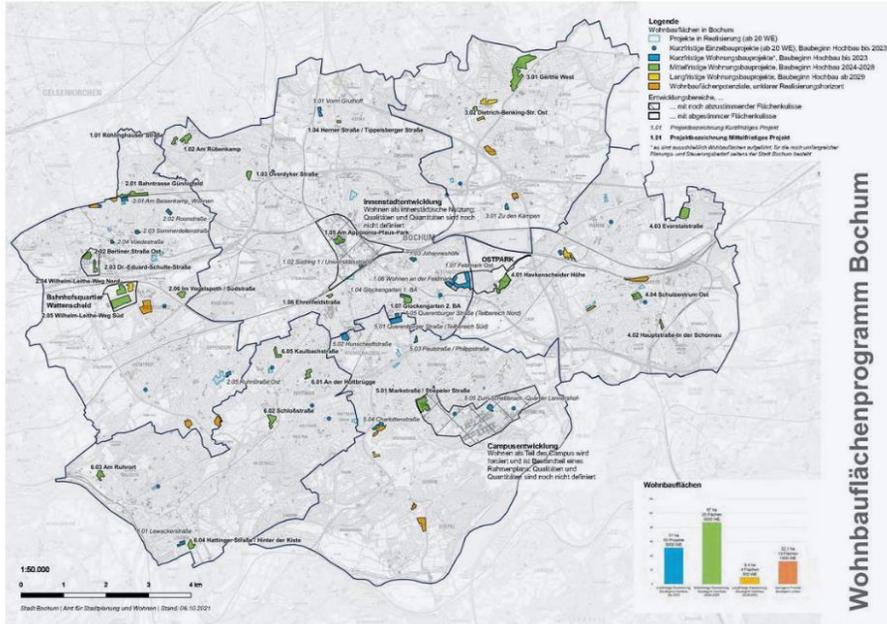
Vereinfachte Kommunikation und Beratung  
- Wohnlotsen

Initiierung eines „Bündnis für Wohnen“

# Zentrale Maßnahmen:

## Quotierung des geförderten Wohnungsbaus

### Wohnbauflächenprogramm



Wohnbauflächenprogramm Bochum

### Allianz für Wohnen

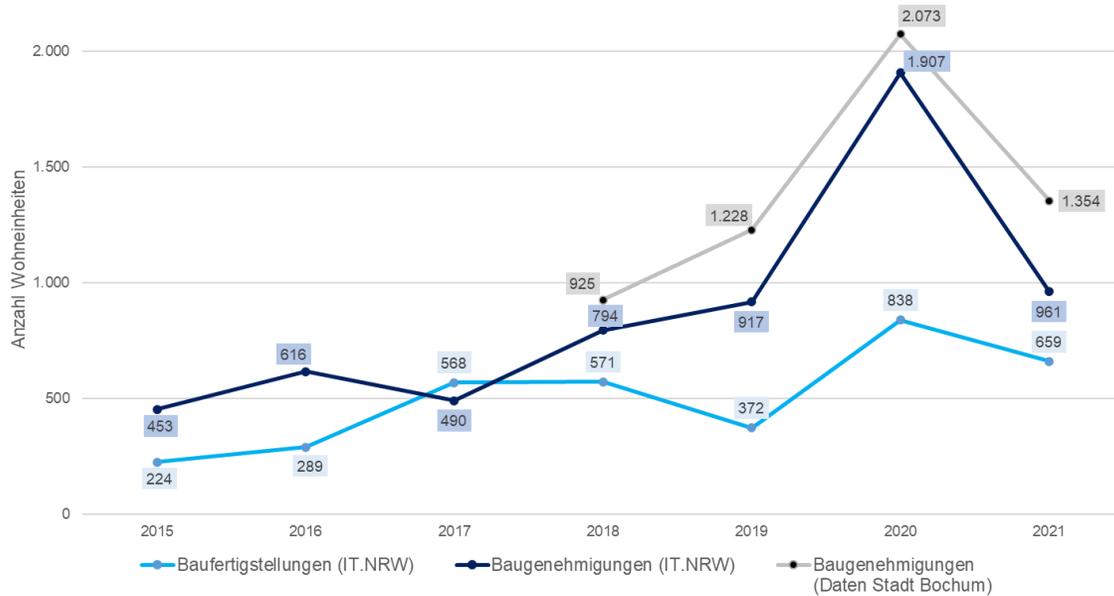


### Kommunales Modernisierungsprogramm

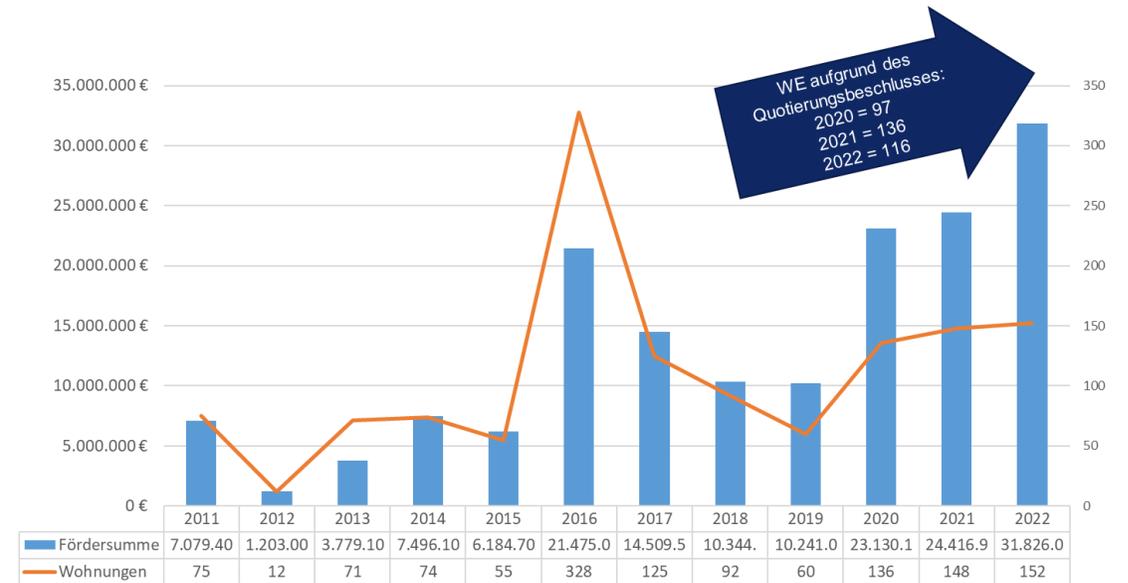


# Wohnungsbautätigkeit & geförderter Wohnungsbau

## Bautätigkeit



## Förderanträge



# Fazit

- Mit Blick auf die priorisierten Maßnahmen und ihre Effekte hinsichtlich
  - Neubautätigkeit,
  - Soziale Wohnraumversorgung,
  - Quartiers- und Bestandsentwicklung,
  - Kooperation der Akteure
  - Wahrnehmung eines intensivierten Kümmerns der Stadt Bochum um das Thema Wohnen
- ist ein insgesamt positives Fazit zu ziehen,
- auch wenn die Mengenziele nicht vollständig erreicht wurden

# Prüfmaßnahmen des HKW 2017

- Neben den vorgenannten priorisierten Maßnahmen benennt das HKW 2017 mögliche neue Maßnahmen (s. Übersicht rechts)
- Diese sollten von der Verwaltung geprüft und der Politik das Prüfergebnis mit einer Handlungsempfehlung vorgelegt werden
- An den mit den Maßnahmen verknüpften Zielsetzungen wurde zwischenzeitlich gearbeitet

Implementierung von  
Quartiersbeobachtung und -analyse

Erarbeitung eines Handlungskonzeptes  
„Zielgruppen des Bochumer  
Wohnungsmarktes

Förderung der Wohnraumversorgung  
bestimmter Zielgruppen

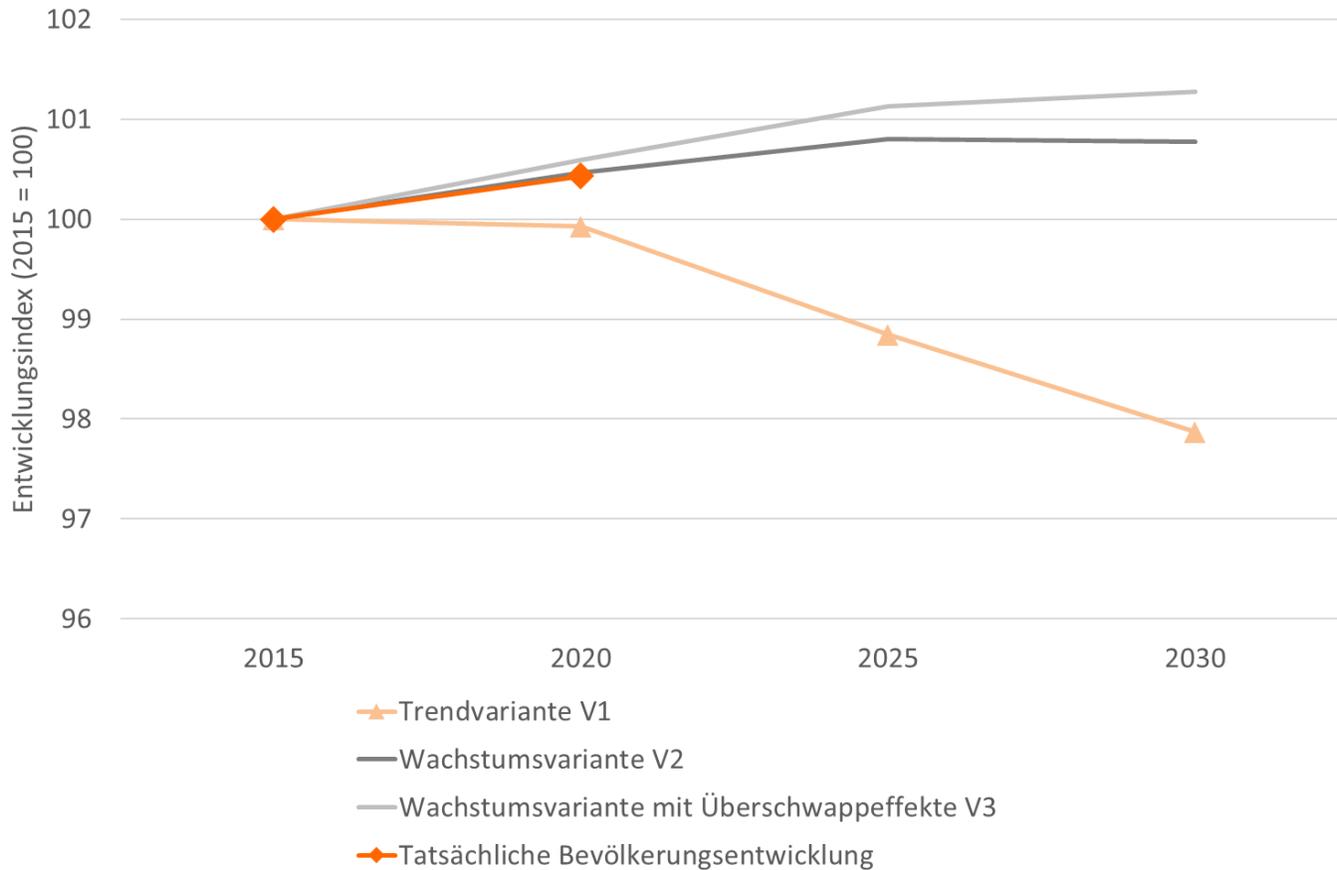
Vereinbarung kommunaler  
Qualitätsprinzipien für wohnbezogene  
Neubau- und Bestandsprojekte

Optimierte kommunale Bodenbevorratung

Forcierter Umgang mit Problemimmobilien

Stärkeres kommunales  
Wohnungsbauengagement

# Vergleich Prognose (Handlungskonzept Wohnen 2017) und reale Bevölkerungsentwicklung



➔ HKW 2017: Ziel-Variante war V3

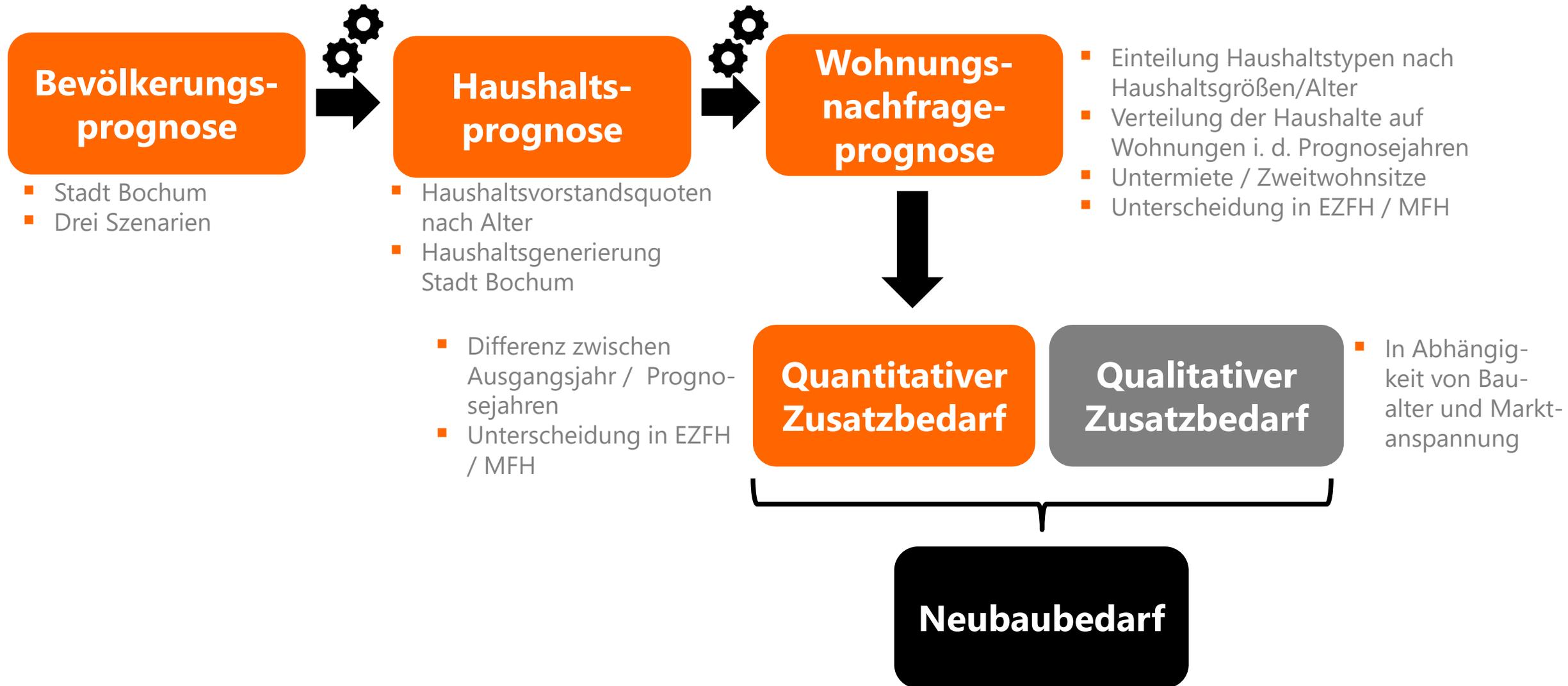
➔ Entwicklung 2015-2020 folgt der Variante V2

# HKW Bochum: Ergebnisse der Haushalts- und Nachfrageprognose

Stand 24.07.2023

Thomas Abraham, Constantin Tielkes

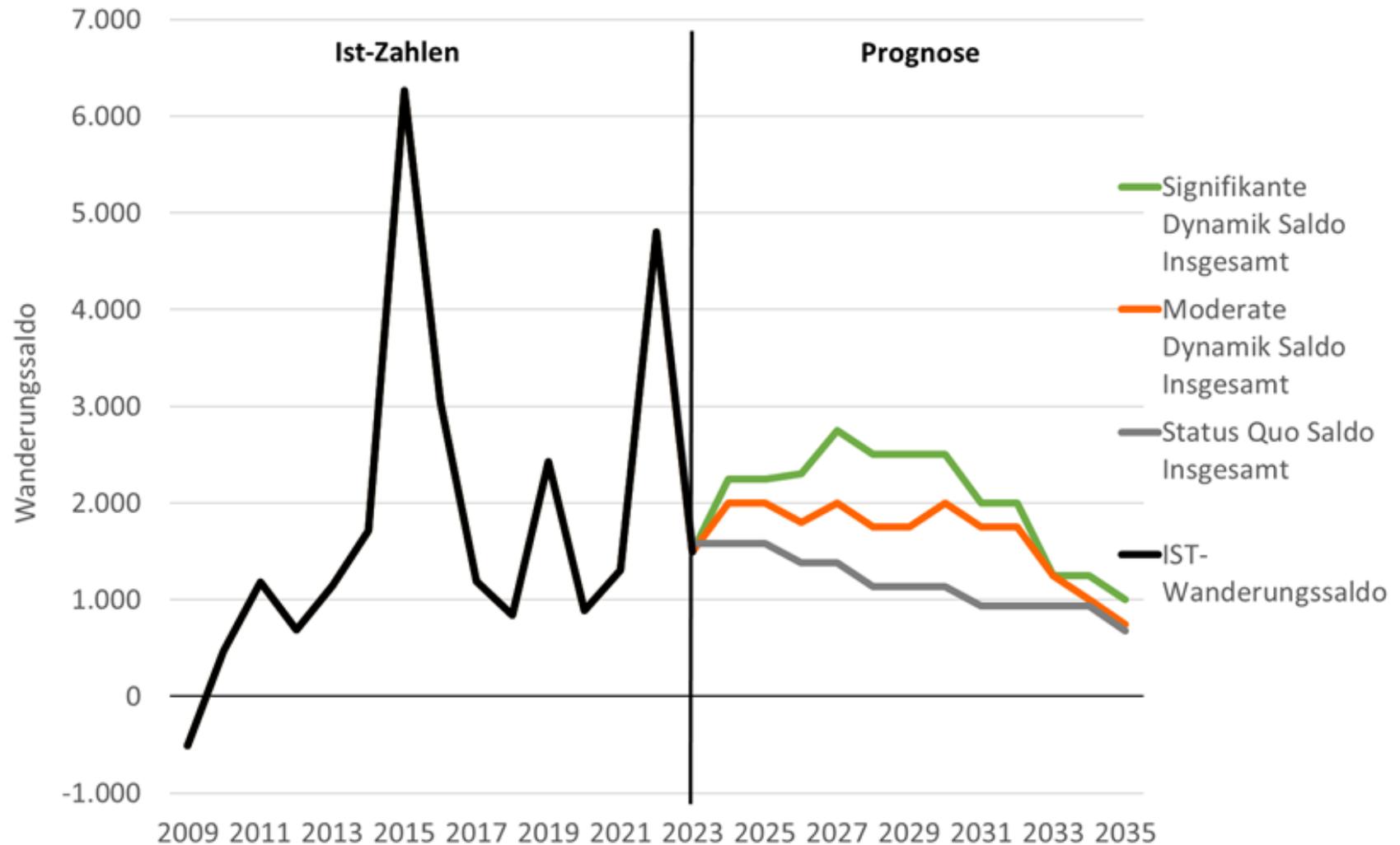
# Vorgehen bei den Haushalts- und Nachfrageprognosen



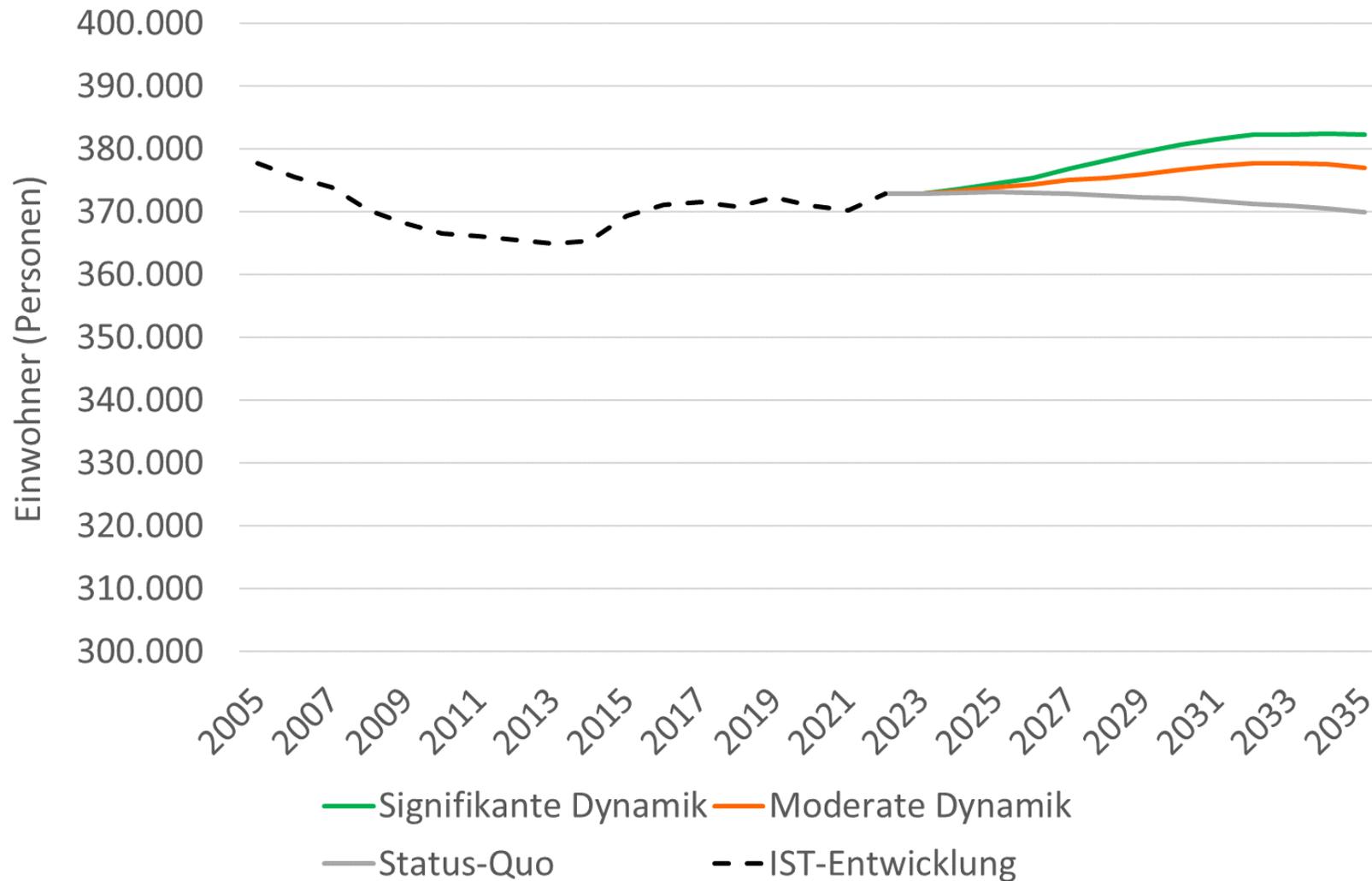
# Bevölkerungs-Szenarien der Stadt Bochum: Annahmen

- Szenario 1: Status-quo
  - Relative Attraktivität von Bochum bleibt unverändert
  - Auslandszuwanderung bleibt gleich
  - Es kommen weniger 18-25-Jährige aus der Binnenwanderung nach Bochum (auch im Rahmen der Bildungswanderung)
  - Keine außerordentlichen Fluchtzuwanderungen
- Szenario 2: Moderate Dynamik
  - Verstärkte Auslandszuwanderung (Deutschlandweiter Mitarbeitermangel)
- Szenario 3: Signifikante Dynamik
  - Neben einer verstärkten Auslandszuwanderung kann sich Bochum durch eine generelle Attraktivitätssteigerung stärker als bislang als Schwarmstadt für junge Menschen aus Deutschland positionieren

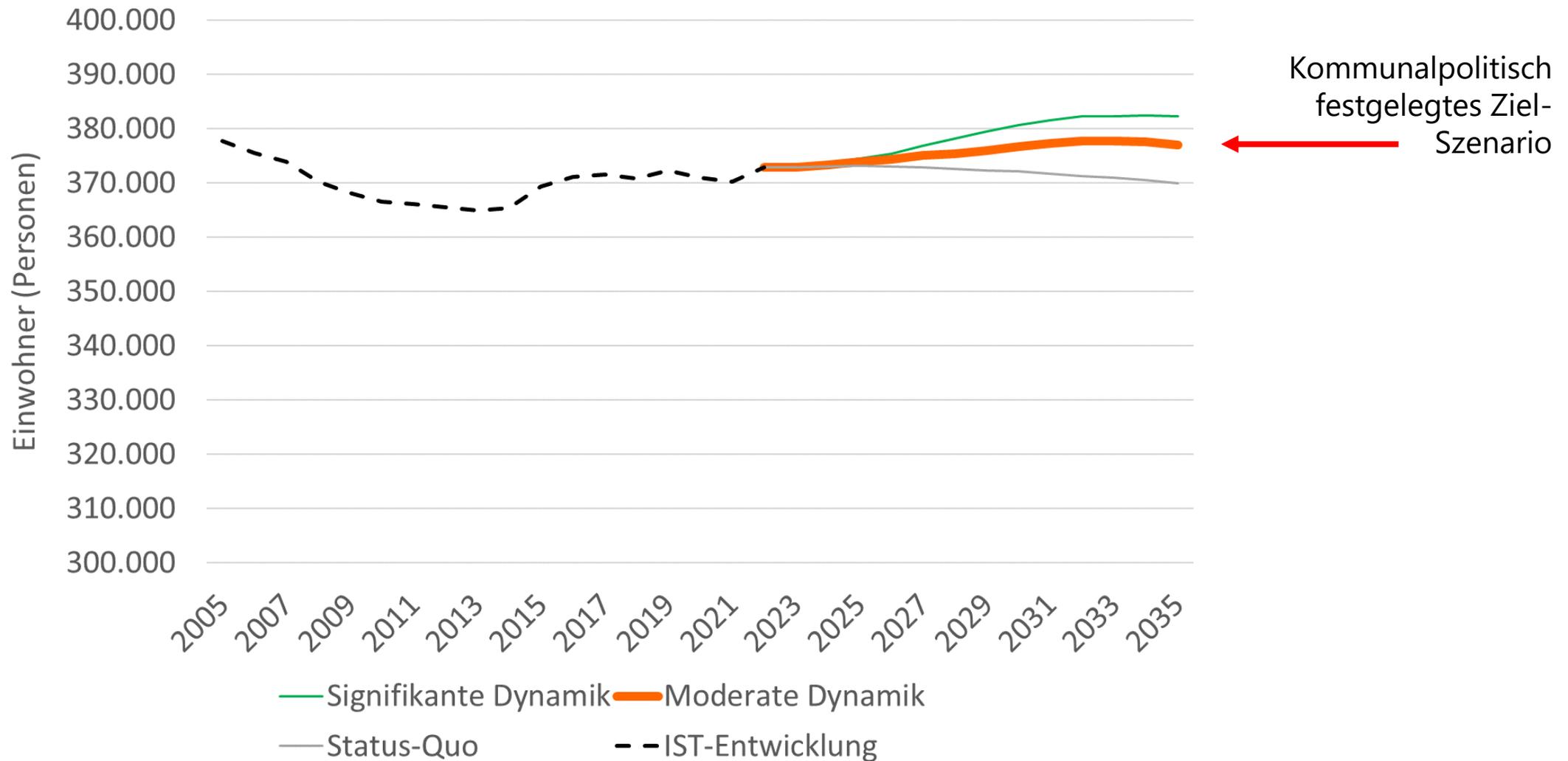
# Bevölkerungs-Szenarien : Wanderungssalden



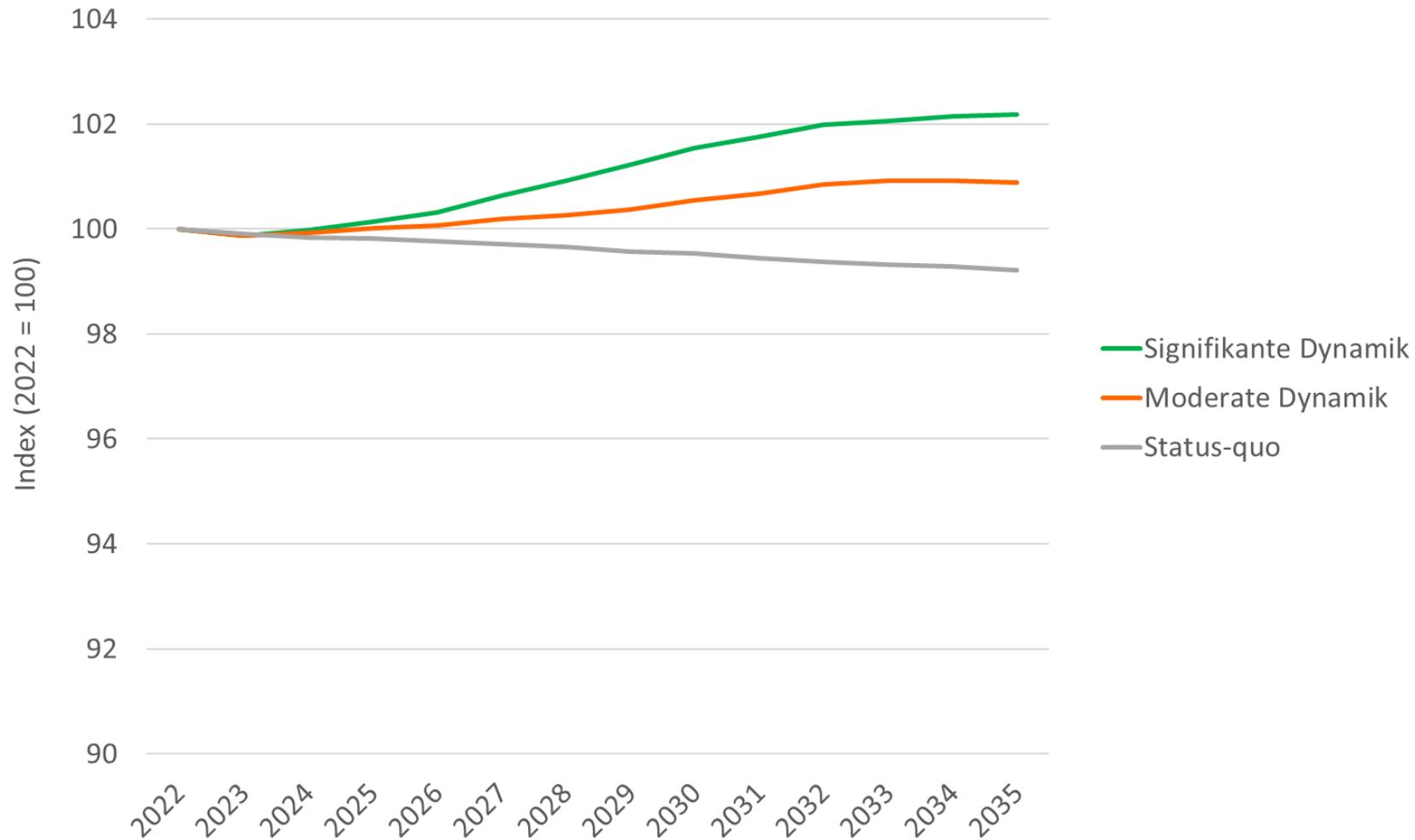
# Bevölkerungs-Szenarien: Ergebnisse



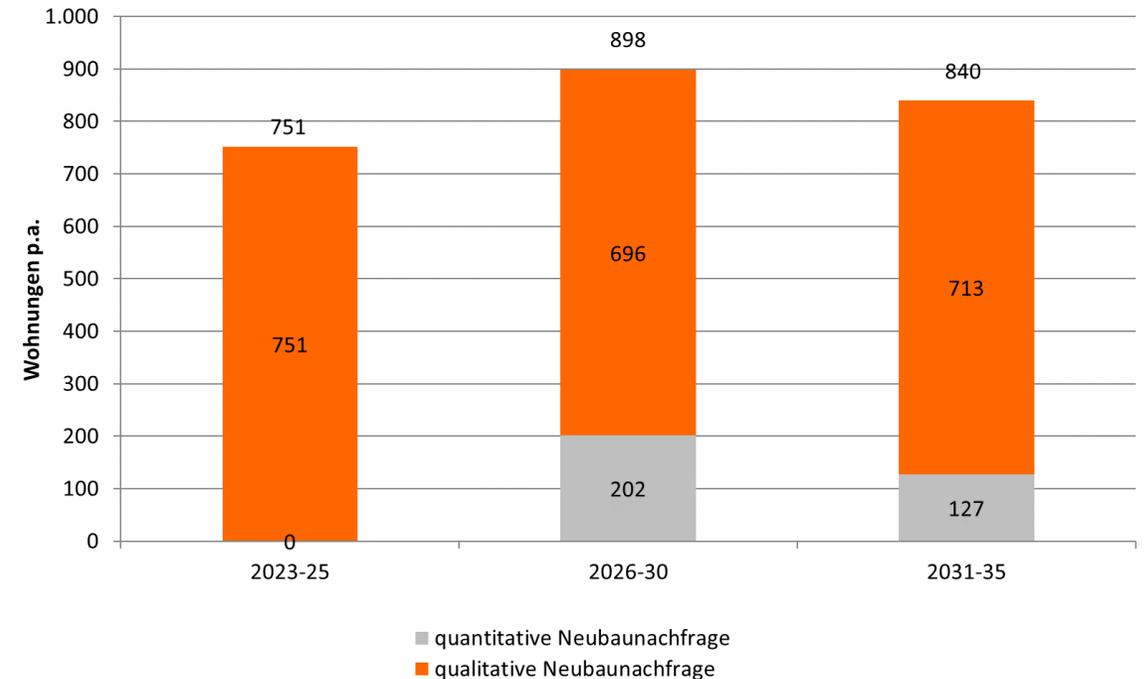
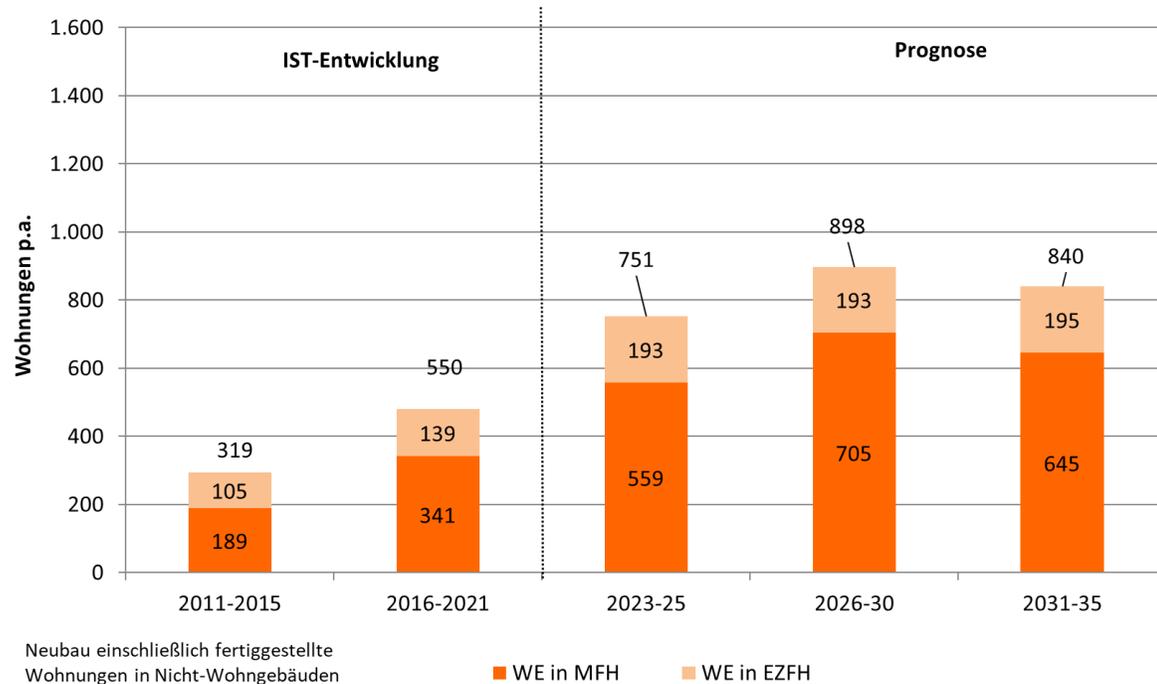
# Bevölkerungs-Szenarien: Ergebnisse



# Haushaltsentwicklung in den drei Szenarien



# Moderate Dynamik: Entwicklung der Neubaunachfrage bis 2035 - Kommunalpolitisch festgelegtes Ziel-Szenario



(Implizite) Ersatzquote: 2023-2025: 0,36 %; 2026-2030: 0,34%; 2031-2035: 0,30%

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884 795-0  
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

# Tagesordnung

---

---

14:10 Uhr Evaluation/Analysen/Prognosen: Bisherige Erkenntnisse

---

**14:35 Uhr Fokus Bestands- und Quartiersentwicklung**

---

14:50 Uhr *Pause*

---

15:00 Uhr Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen: World Café  
Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen

---

16:40 Uhr *Pause*

---

16:50 Uhr Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum

---

17:15 Uhr Verabschiedung und Ausblick

---

17:30 Uhr Zeit und Raum zum Netzwerken

---

18:00 Ende der Veranstaltung

---

# HKW BOCHUM - POTENZIALANALYSE

ALLIANZWERKSTATT

| 13.09.2023



InWIS



REICHER HAASE ASSOZIIERTE  
ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

# BEGRÜßUNG

## Bearbeitungsteam



Projektbegleitung:  
**Prof. Christa Reicher**

Prof. Dipl.-Ing. Architektin und  
Stadtplanerin AKNW  
Geschäftsführende  
Gesellschafterin



Projektleitung:  
**Holger Hoffschroer**

Dipl.-Ing. Stadtplaner AKNW  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



Stellv.  
Projektleitung:  
**Stefan Spörl**

M.Sc. Stadtplaner AKNW



Projektbearbeitung:  
**Yuan-Jung Wang**

M.Sc. Urbanistik



Projektleitung:  
**Regina Höbel**

Dipl. Raumplanung



Projektbearbeitung:  
**Christian Stamer**

Dipl. Soz.Wiss



Projektbearbeitung:  
**Christoph Dylewski**

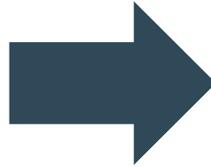
Dipl. Geograph

RHA 

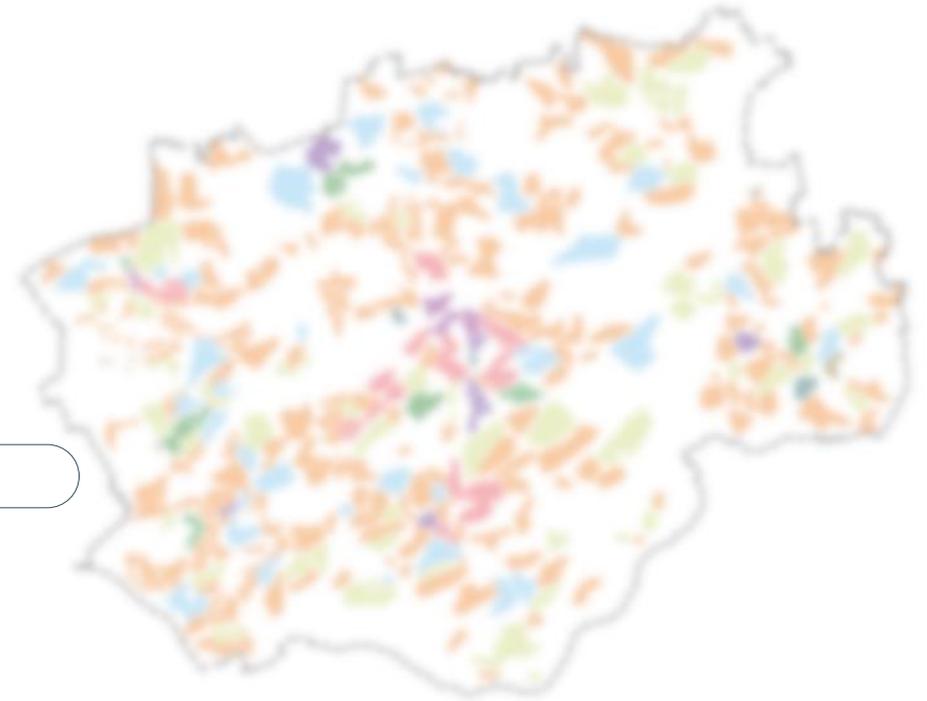
 InWIS

# QUARTIERSTYPEN

Anlass und Vorgehen



Untersuchung und Systematisierung



# QUARTIERSTYPEN

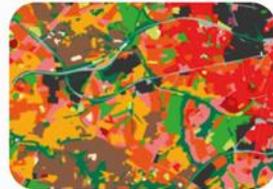
## Anlass und Vorgehen



Satellitenbilder



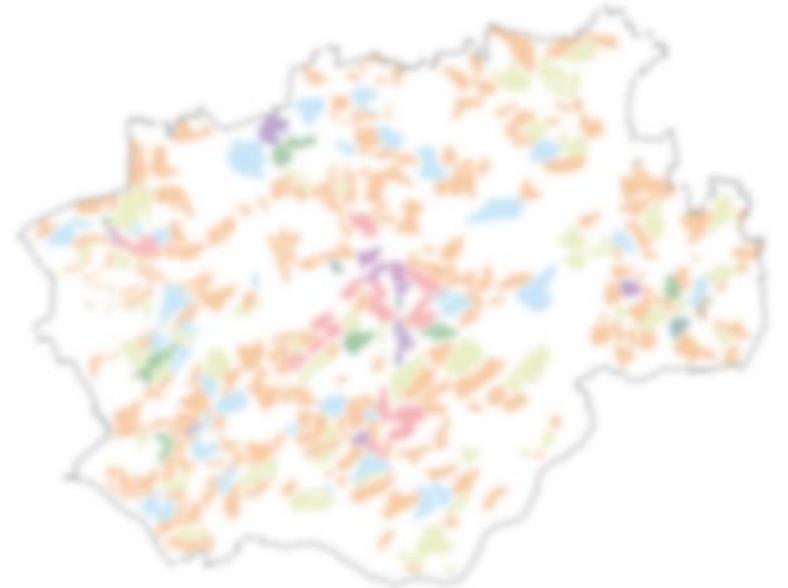
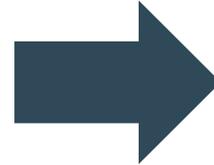
Luftbilder



Geodaten



Baurecht



### Stadtraum

Bochum hat sich über eine **lange Zeit** mit jeweils **unterschiedlichen Ansprüchen** an die Stadt und Gebäude entwickelt. Daraus resultieren z. T. **starke Unterschiede in Gebäudehöhe, -größe und -anordnung.**

Untersuchungsgrundlagen

# QUARTIERSTYPEN

## Anlass und Vorgehen



### Stadtraum

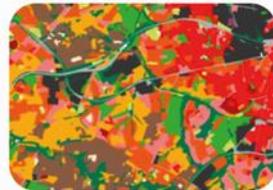
Bochum hat sich über eine **lange Zeit** mit jeweils **unterschiedlichen Ansprüchen** an die Stadt und Gebäude entwickelt. Daraus resultieren z. T. **starke Unterschiede in Gebäudehöhe, -größe und -anordnung**.



Satellitenbilder



Luftbilder

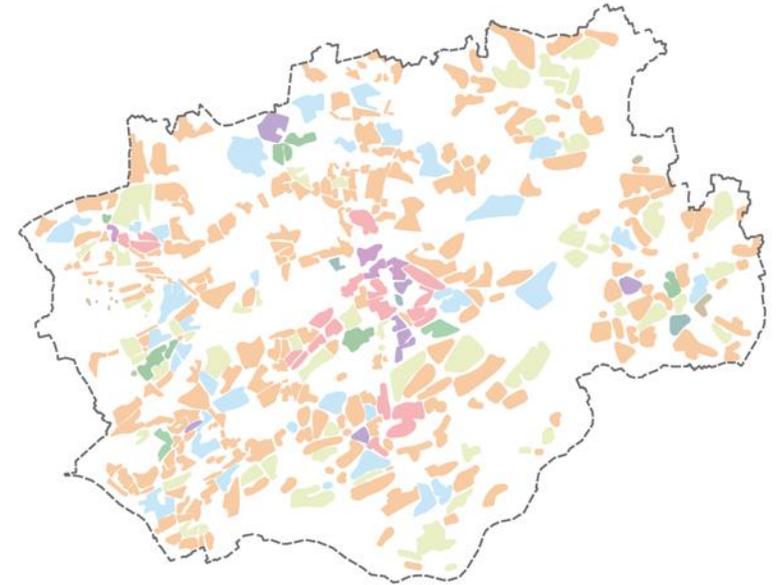
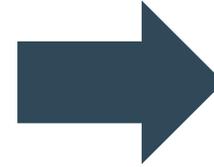


Geodaten



Baurecht

Untersuchungsgrundlagen



### Quartierstyp

Quartierstypen bilden **zusammenhängende Bereiche**, in denen die **Gebäude und Stadtstruktur ähnlich** sind. Dabei wird beispielsweise das **Gebäudealter, die Gebäudehöhe und Nutzung** berücksichtigt.

# QUARTIERSTYPEN

## Systematisierung

### Q1: Blockrandbebauung

- a. Aufgelockert
- b. Verdichtet
- c. Grüner Innenhof

### Q2: Wohnsiedlungen

- a. Zeilenstruktur
- b. Cluster- und Solitärstrukturen

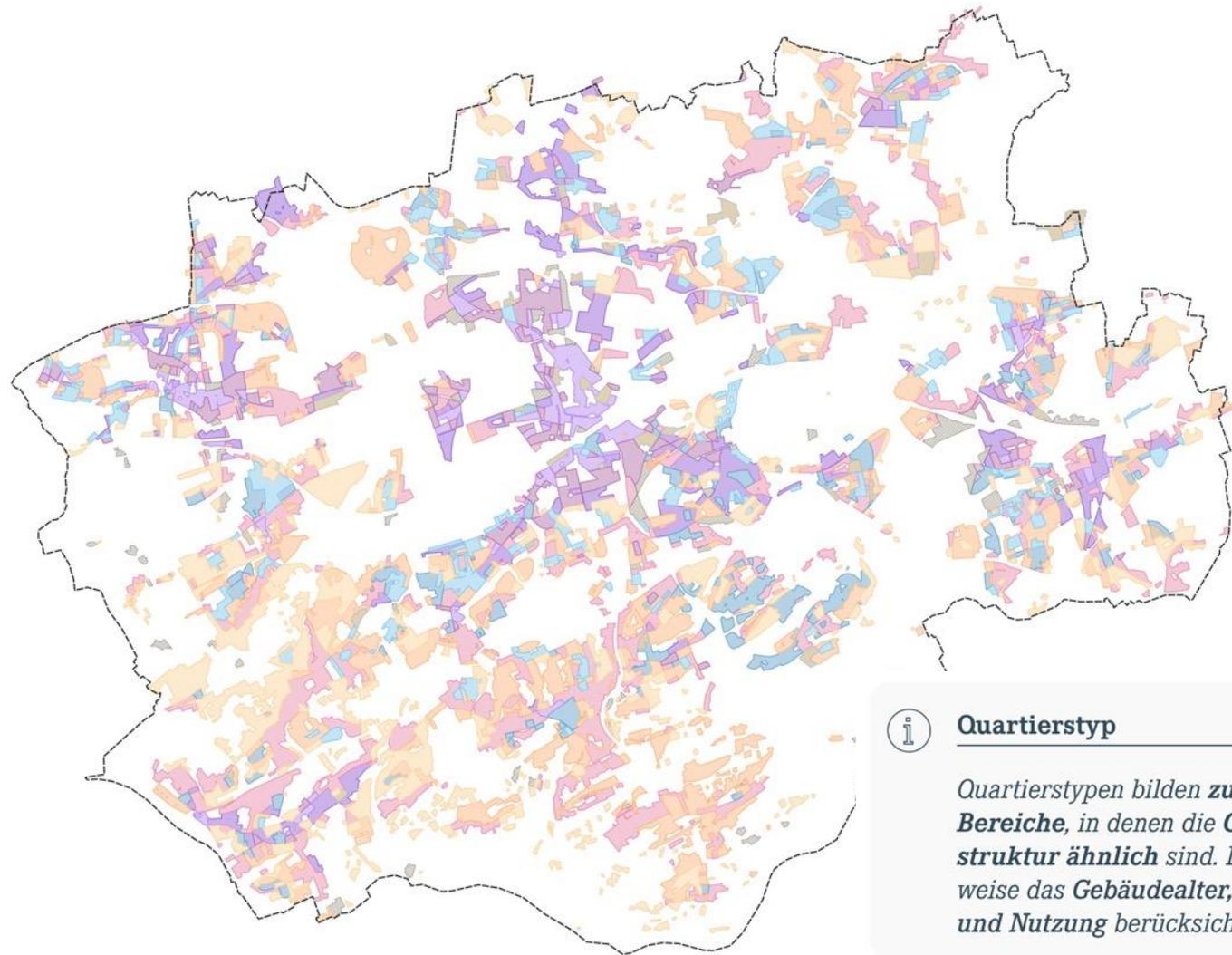
### Q3: Freistehende Mehrfamilienhäuser

### Q4: Einfamilienhäuser

- a. Aufgelockert
- b. Verdichtet

### Q5: Gemischte Typologien

- a. Fragmentierte QT
- b. Gemengelage (Gewerbe)

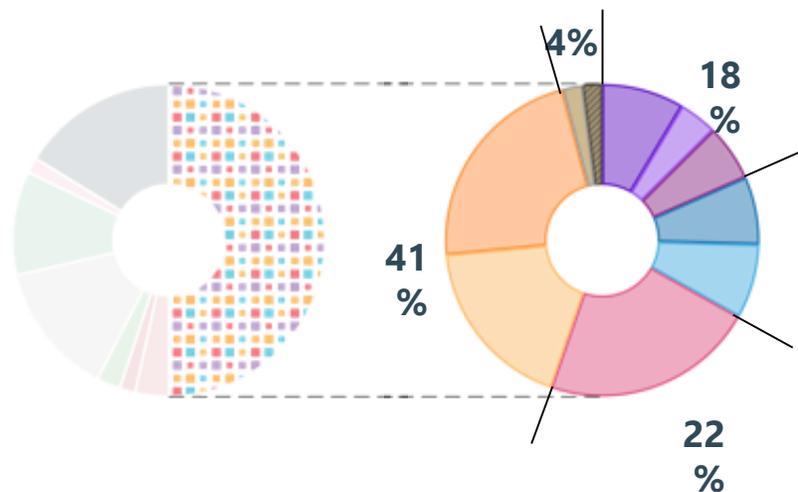
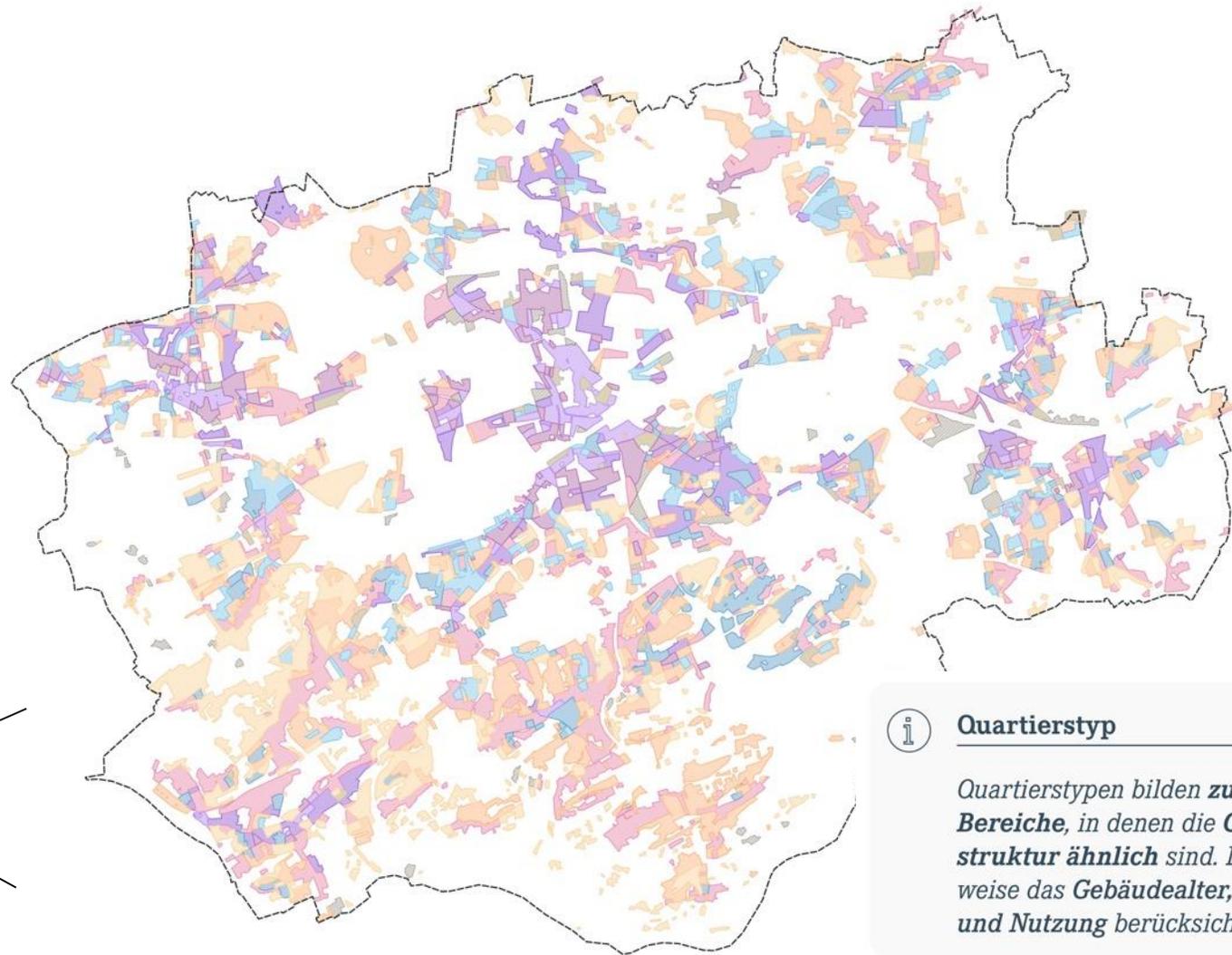


#### Quartierstyp

Quartierstypen bilden **zusammenhängende Bereiche**, in denen die **Gebäude und Stadtstruktur ähnlich** sind. Dabei wird beispielsweise das **Gebäudealter**, die **Gebäudehöhe** und **Nutzung** berücksichtigt.

# QUARTIERSTYPEN

Systematisierung



## Quartierstyp

Quartierstypen bilden **zusammenhängende Bereiche**, in denen die **Gebäude und Stadtstruktur ähnlich** sind. Dabei wird beispielsweise das **Gebäudealter**, die **Gebäudehöhe** und **Nutzung** berücksichtigt.

## Wozu Quartierstypen?

Grundlage einer **nachhaltigen und zielgerichteten**

**Nachverdichtungsstrategie:**

- Identifikation der Ausgangslage (Welche Strukturen? In welcher Anzahl? Mit welchen Herausforderungen?)
- **Schärfung der quantitativen Nachverdichtungspotenziale**
- **Qualifizierung** durch ergänzende **Entwicklungsleitlinien** (Verbesserung der Wohnverhältnisse, Berücksichtigung prägender Charakteristika)
- Entwicklung einer **zielgerichteten Aktivierung** (Wie? Durch und mit wem? In welcher Form?)

# QUARTIERSTYPEN

## Wozu Quartierstypen?

Grundlage einer **nachhaltigen und zielgerichteten**

**Nachverdichtungsstrategie:**

- Identifikation der Ausgangslage (Welche Strukturen? In welcher Anzahl? Mit welchen Herausforderungen?)
- **Schärfung der quantitativen Nachverdichtungspotenziale**
- **Qualifizierung** durch ergänzende **Entwicklungsleitlinien** (Verbesserung der Wohnverhältnisse, Berücksichtigung prägender Charakteristika)
- Entwicklung einer **zielgerichteten Aktivierung** (Wie? Durch und mit wem? In welcher Form?)



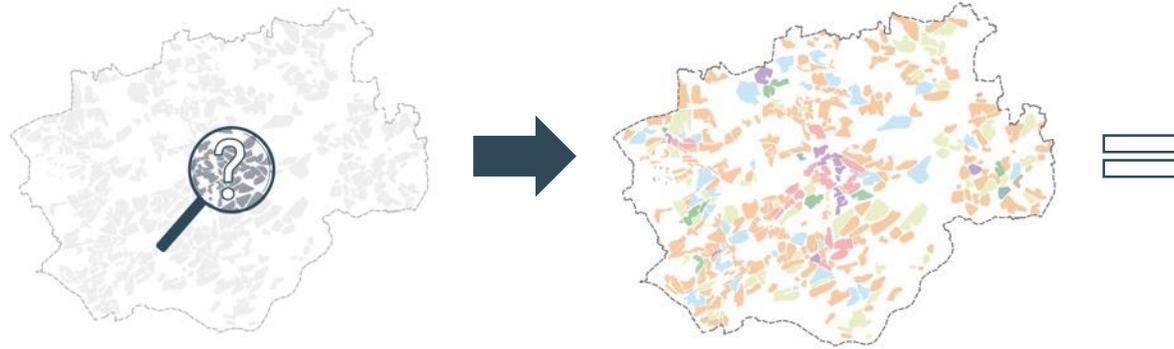
## Wozu Quartierstypen?

Grundlage einer **nachhaltigen und zielgerichteten**

**Nachverdichtungsstrategie:**

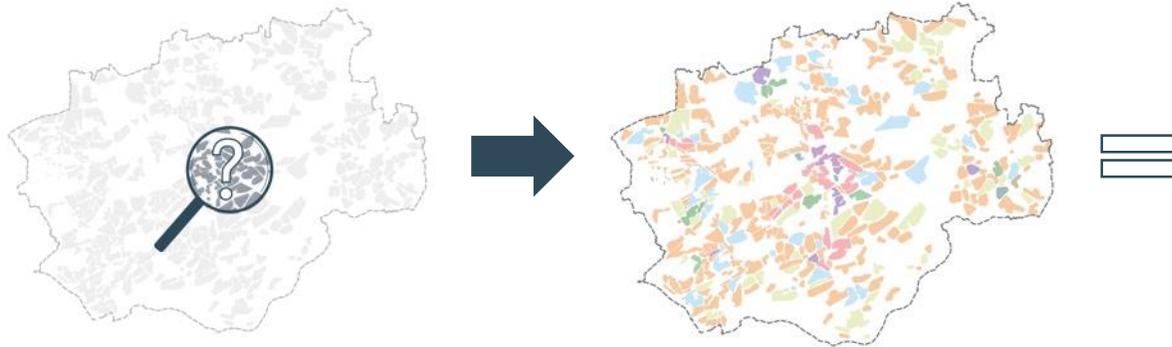
- Identifikation der Ausgangslage (Welche Strukturen? In welcher Anzahl? Mit welchen Herausforderungen?)
- **Schärfung der quantitativen Nachverdichtungspotenziale**
- **Qualifizierung** durch ergänzende **Entwicklungsleitlinien** (Verbesserung der Wohnverhältnisse, Berücksichtigung prägender Charakteristika)
- Entwicklung einer **zielgerichteten Aktivierung** (Wie? Durch und mit wem? In welcher Form?)

# QUARTIERSTYPEN



<b>Q1: Blockrandbebauung</b>	<b>Q3: Freistehende Mehrfamilienhäuser</b>
a. Aufgelockert	
b. Verdichtet	<b>Q4: Einfamilienhäuser</b>
c. Grüner Innenhof	a. Aufgelockert
	b. Verdichtet
<b>Q2: Wohnsiedlungen</b>	<b>Q5: Gemischte Typologien</b>
a. Zeilenstruktur	a. Fragmentierte QT
b. Cluster- und Solitärstrukturen	b. Gemengelage (Gewerbe)

# QUARTIERSTYPEN



<b>Q1: Blockrandbebauung</b>	<b>Q3: Freistehende Mehrfamilienhäuser</b>
a. Aufgelockert	
b. Verdichtet	<b>Q4: Einfamilienhäuser</b>
c. Grüner Innenhof	a. Aufgelockert
	b. Verdichtet
<b>Q2: Wohnsiedlungen</b>	<b>Q5: Gemischte Typologien</b>
<b>a. Zeilenstruktur</b>	a. Fragmentierte QT
b. Cluster- und Solitärstrukturen	b. Gemengelage (Gewerbe)

## Zusammenführung zentraler Aspekte in steckbriefartiger Form:

- Kurzbeschreibung und städtebaul. Struktur
- Kennzahlen (Dichte, Baualter, Anteil, ...)
- Nachverdichtungspotenziale (Möglichkeiten der Ergänzung, quantitative Einschätzung)
- Restriktionen und Herausforderungen
- Entwicklungsleitlinien
- Aktivierungsstrategien

**Q2.2 WOHSIEDLUNGEN ZEILENBAU**

Fläche (Summe ha / Anteil)	GRZ Ø	GFZ Ø	GS Ø	Baujahr (median)
398,30 / 7,72 %	0,39	0,99	2,05	1960

**(Kurz-)Beschreibung**

- vor allem Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen
- Mehrgeschossige Wohnhäuser auf zusammenhängendem Areal
- Die Gebäude befinden sich im halbböfentlichen Abstandgrün
- mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume
- Eigenes inneres Erschließungssystem

**Städtebauliche Struktur**

Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen

**Restriktionen und Herausforderungen**

Restriktionen:

- Hohe Investitionskosten durch ergötzende / Ertüchtigung der Erschließung
- Minderwertige Bausubstanz und hoher Modernisierungsaufwand
- **(Baurecht):** Situation (insb. durch Brandschutz, Abstandflächen)

# QUARTIERSTYPEN

Steckbrief – Beschreibung und Kennwerte

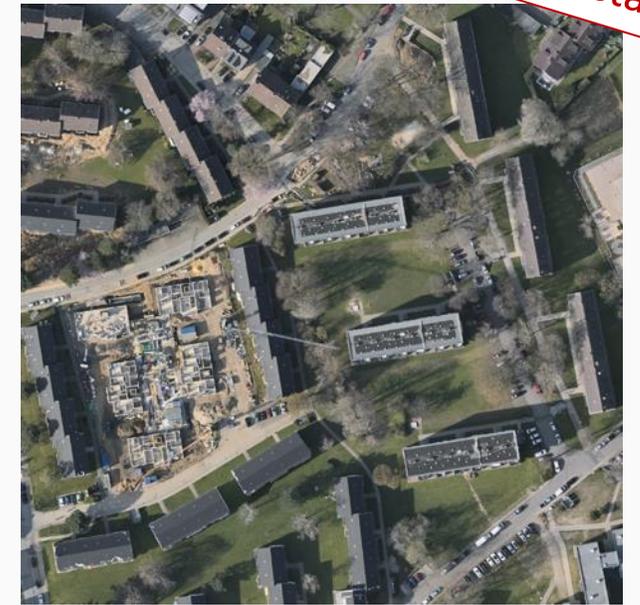
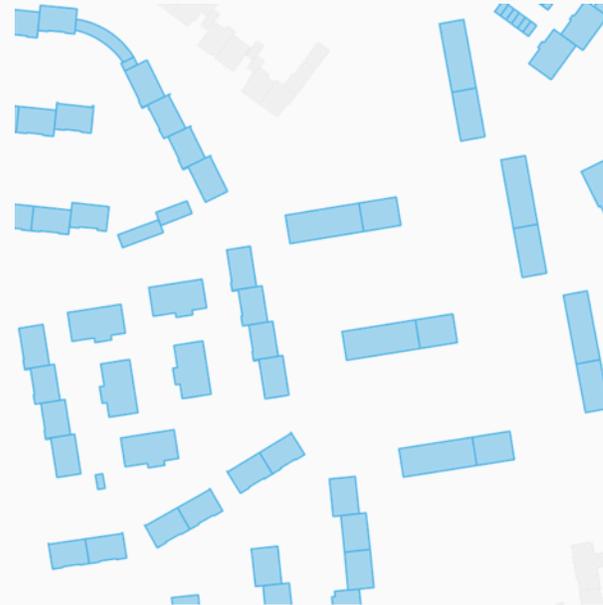
## BEISPIEL QT 2.a

### (Kurz-)Beschreibung

- Vor allem Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen
- Mehrgeschossige Wohnhäuser auf zusammenhängendem Areal
- Die Gebäude befinden sich im halböffentlichen Abstandsgrün
- Mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume
- Eigenes inneres Erschließungssystem

### Städtebauliche Struktur

Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen



Fläche (Summe ha / Anteil)	GRZ Ø	GFZ Ø	GS Ø	Baujahr (Median)
398,30 / 7,72 %	0,39	0,99	2,05	1960

# QUARTIERSTYPEN

Exkurs: Bewohnerbefragung in drei nachverdichteten Quartieren

Arbeitsstand

## EXKURS

### Flüssesiedlung



### Bärendorfer



### Nörenderger Feld



⇒ Untersuchung von drei bereits nachverdichteten Siedlungen im Eigentum von Wohnungsunternehmen

# QUARTIERSTYPEN

## Exkurs: Bewohnerbefragung in drei nachverdichteten Quartieren

Arbeitsstand

# EXKURS

- Standardisierte Bewohnerbefragung bei allen rd. 1.100 Mietparteien im April / Mai 2023
- Repräsentative Befragungsergebnisse und Expertengespräche mit Wohnungseigentümern als Grundlage der Untersuchung
- Durchgeführte Nachverdichtungen:
  - Abriss nicht mehr ertüchtigungsfähiger Bausubstanz und Ersatzneubau
  - Aufstockung von Zeilenbauten von 2 auf 3 Geschosse
  - Verbesserte Grundstücksausnutzung durch Neubau auf vorherigen Grün-, Parkplatzflächen
  - Neubau von 137 barrierefreien Wohnungen unterschiedl. Größe (+13% d. Bestandes)
  - Einbindung d. Maßnahmen in eine Gesamtstrategie zur Schaffung zukunftssicherer bzw. nachhaltig stabiler Siedlungen und Wohnungsbestände



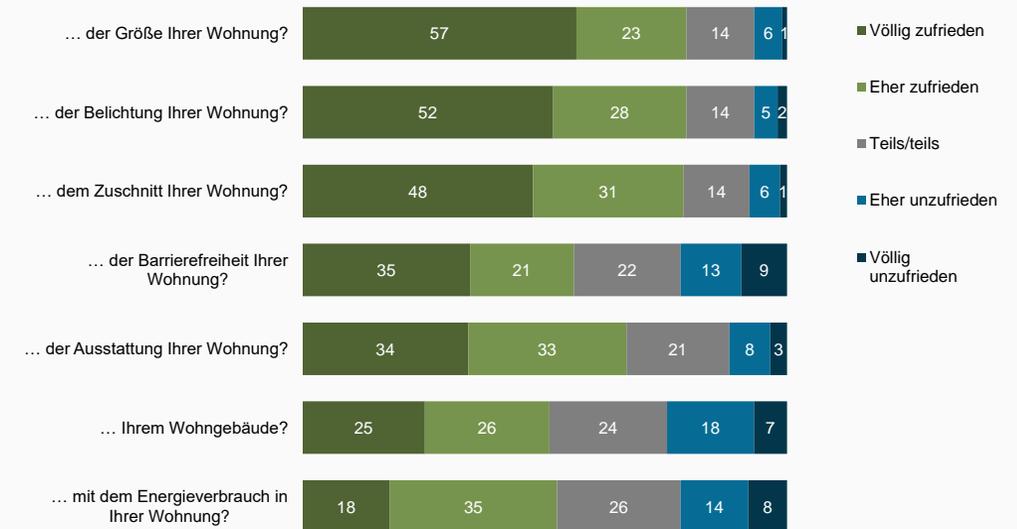
# QUARTIERSTYPEN

## Exkurs: Bewohnerbefragung in drei nachverdichteten Quartieren

Arbeitsstand

# EXKURS

- Positive Reaktionen
  - Zufriedenheit mit der Wohnung, der Infrastruktur, Grünflächenangebot, Wohnsituation
  - Gebäude werden fit für die Zukunft gemacht
  - Eigenen bzw. größeren Balkon, Loggia, Garten erhalten
  - Mehr alternative Mobilitätsangebote
  - gute & rechtzeitige Mieterinformation über Maßnahmen
- Kritische Reaktionen
  - Unzureichende Parkplatzsituation
  - Dichte der Bebauung
  - Persönliche Belastung durch Lärm / Emissionen während der Bauarbeiten
  - Höhe der Nettokaltmiete nach Beendigung d. Maßnahmen
  - Zu wenig Möglichkeiten mitzureden



Quelle: InWIS 2023, Bewohnerbefragung Bochum

# QUARTIERSTYPEN

## Exkurs: Bewohnerbefragung in drei nachverdichteten Quartieren

### EXKURS

- Die Stellplatzfrage
  - Perspektive: Sicherung d. Mobilität, Ausbau anderer Mobilitätsangebote
- Die städtebauliche Dichte
  - Verdichtung mit Augenmaß, Ausgleich über Gebrauchswert d. Freiräume, ggf. begleitende soziale Maßnahmen
- Der konkrete Mehrwert für Bestandsmieter
  - Optimal: konkreten Benefit für Mieter erzeugen
- Das Wohnumfeld
  - Zeitgemäße Ausstattung, mehr Aufenthaltsqualität, Mieterschaft einbeziehen...
- Das Wohnungsangebot
  - Mehr Vielfalt schaffen
- Mieterinformation und -beteiligung
  - Rechtzeitige Information & Einbindung steigert Akzeptanz, gibt Orientierung, berücksichtigt Wünsche der Mieter:innen



Arbeitsstand



## BEISPIEL QT 2.a

### Q2.2 WOHNIEDLUNGEN ZEILENBAU



Fläche (Summe ha / Anteil)	GRZ Ø	GFZ Ø	GS Ø	Baujahr (median)
398,30 / 7,72 %	0,39	0,99	2,05	1960

#### (Kurz-)Beschreibung

- o vor allem Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen
- o Mehrgeschossige Wohnhäuser auf zusammenhängendem Areal
- o Die Gebäude befinden sich im halböffentlichen Abstandsgrün
- o mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume
- o Eigenes inneres Erschließungssystem

#### Städtebauliche Struktur

Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen

#### Restriktionen und Herausforderungen

##### Restriktionen:

- Hohe Investitionskosten durch ergänzende / Ertüchtigung der Erschließung
- Minderwertige Bausubstanz und hoher Modernisierungsaufwand
- (baurechl. Situation (insb. durch Brandschutz, Abstandsflächen))

### Restriktionen

- Hohe Investitionskosten durch ergänzende Erschließung bzw. Ertüchtigung
- Minderwertige Bausubstanz und hoher Modernisierungsaufwand
- (baurechl. Situation (insb. durch Brandschutz, Abstandsflächen))

## BEISPIEL QT

### 2.a

#### Q2.2 WOHNIEDLUNGEN ZEILENBAU



Fläche (Summe ha / Anteil)	GRZ Ø	GFZ Ø	GS Ø	Baujahr (median)
398,30 / 7,72 %	0,39	0,99	2,05	1960

#### (Kurz-)Beschreibung

- o vor allem Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen
- o Mehrgeschossige Wohnhäuser auf zusammenhängendem Areal
- o Die Gebäude befinden sich im haböfentlichen Abstandsgrün
- o mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume
- o Eigenes inneres Erschließungssystem

#### Städtebauliche Struktur

Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen

#### Restriktionen und Herausforderungen

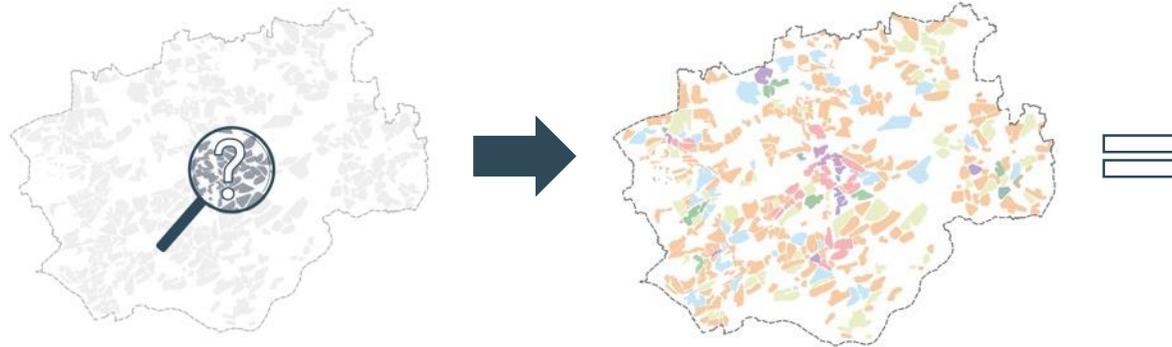
##### Restriktionen:

- Hohe Investitionskosten durch ergänzende / Ertüchtigung der Erschließung
- Minderwertige Bausubstanz und hoher Modernisierungsaufwand
- (baurechtl.) Situation (insb. durch Brandschutz, Abstandflächen)

### Herausforderungen

- Monotone Raumstrukturen und geringe Adressbildung
- Einseitige Wohnungsangebote und Belegungsstrukturen
- Unattraktiver und geringer Gebrauchswert des Freiraums (insb. unzureichende Spiel- und Begegnungsräume)
- Unzureichende Mobilitätsangebote, hoher Parkdruck (sofern nicht Erstbeziehergeneration)
- Überalterung und Anforderung an Unterstützung
- Barrierefreiheit oftmals nicht gegeben
- Vitalisierung (oder Umwidmung) von Leerstand vorhandener Ladenzeilen
- Punktuell problem. Wohnumfeld: Sauberkeit, Müllentsorgung, Zustand und Pflege der Treppenhäuser

# QUARTIERSTYPEN



<b>Q1: Blockrandbebauung</b>	<b>Q3: Freistehende Mehrfamilienhäuser</b>
a. Aufgelockert	
b. Verdichtet	
c. Grüner Innenhof	
<b>Q2: Wohnsiedlungen</b>	<b>Q4: Einfamilienhäuser</b>
a. Zeilenstruktur	a. Aufgelockert
b. Cluster- und Solitärstrukturen	b. Verdichtet
	<b>Q5: Gemischte Typologien</b>
	a. Fragmentierte QT
	b. Gemengelage (Gewerbe)

## Zusammenführung zentraler Aspekte in steckbriefartiger Form:

- Kurzbeschreibung und städtebaul. Struktur
- Kennzahlen (Dichte, Baualter, Anteil, ...)
- Nachverdichtungspotenziale (Möglichkeiten der Ergänzung, quantitative Einschätzung)
- Restriktionen und Herausforderungen
- Entwicklungsleitlinien
- Aktivierungsstrategien

**Q2.2 WOHSIEDLUNGEN ZEILENBAU**

Fläche (Summe ha / Anteil)	GRZ Ø	GFZ Ø	GS Ø	Baujahr (median)
398,30 / 7,72 %	0,39	0,99	2,05	1960

**(Kurz-)Beschreibung**

- vor allem Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen
- Mehrgeschossige Wohnblöcke auf zusammenhängendem Areal
- Die Gebäude befinden sich im halbböfentlichen Abstandgrün
- mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume
- Eigenes inneres Erschließungssystem

**Städtebauliche Struktur**

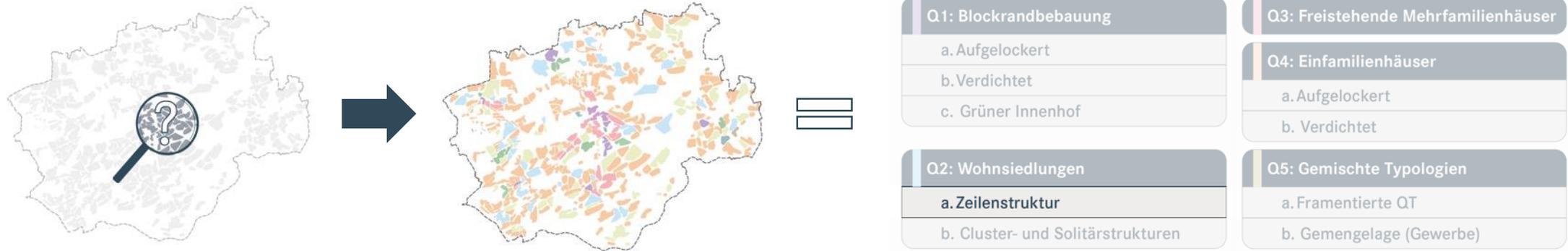
Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen

**Restriktionen und Herausforderungen**

Restriktionen:

- Hohe Investitionskosten durch ergötzende / Ertüchtigung der Erschließung
- Minderwertige Bausubstanz und hoher Modernisierungsaufwand
- **(Baurecht):** Situation (insb. durch Brandschutz, Abstandflächen)

# QUARTIERSTYPEN



## Zusammenführung zentraler Aspekte in steckbriefartiger Form:

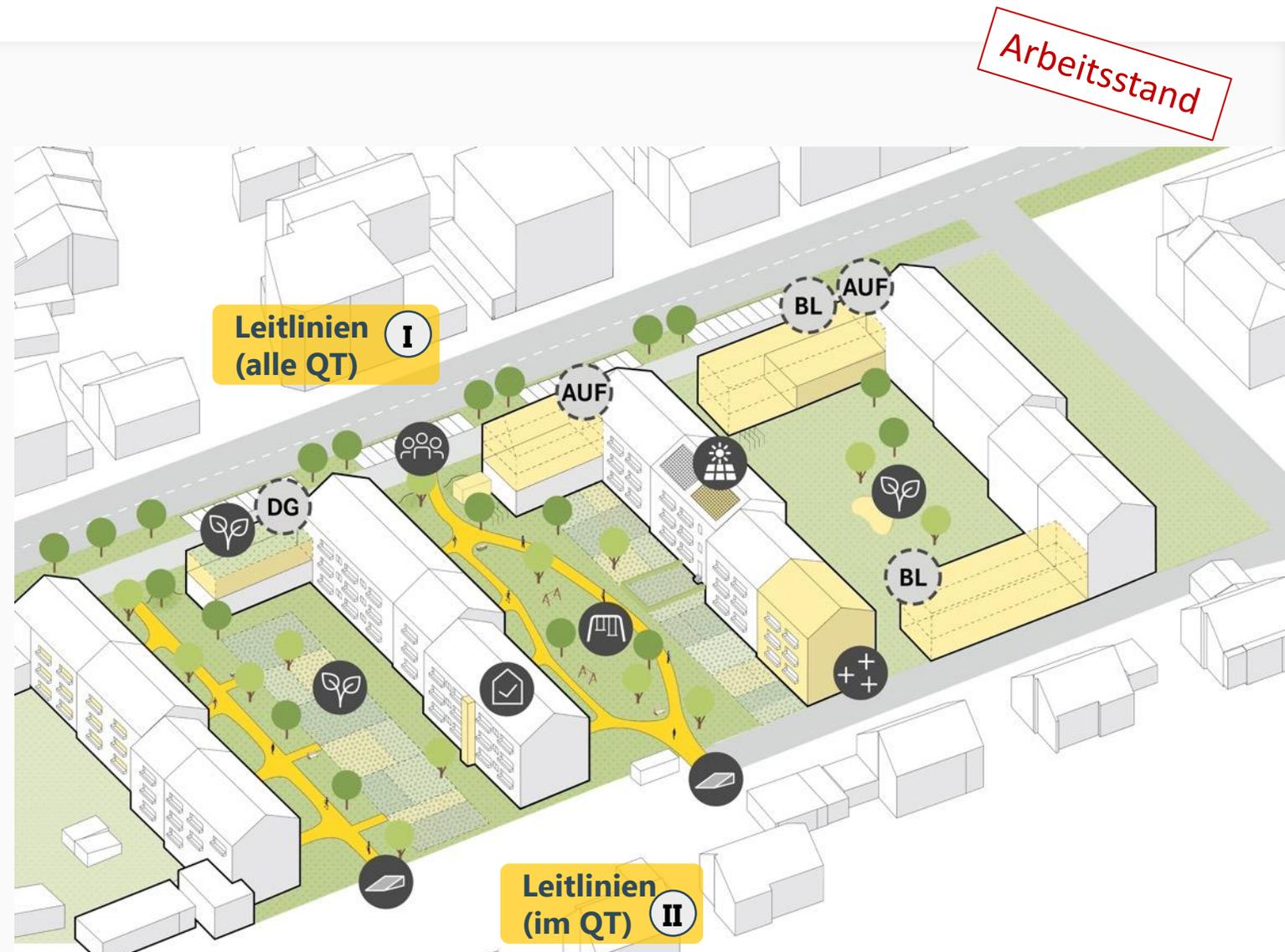
- Kurzbeschreibung und städtebaul. Struktur
- Kennzahlen (Dichte, Baualter, Anteil, ...)
- Nachverdichtungspotenziale (Möglichkeiten der Ergänzung, quantitative Einschätzung)
- Restriktionen und Herausforderungen
- **Entwicklungsleitlinien**
- Aktivierungsstrategien

- **Adressierung wichtiger Themen** im Rahmen der Nachverdichtung (Mobilität, Grün- und Freiraum, (soz.) Infrastrukturen, Klima, ...)
- Unverbindlicher Charakter, aber **Sensibilisierung und Animierung** (sowohl **Entwickler / Eigentümer:innen** als auch Bewohner:innen)

➔ Handlungsgrundlage zur Verbesserung des Wohnumfeldes

# ENTWICKLUNGSLAITLINIEN

- Einige Leitlinien sind auf **alle Quartierstypen** übertragbar (Leitlinien alle QT) und andere gelten nur für **den jeweiligen Quartierstyp** (Leitlinien im QT)
- Mit den Leitlinien werden folgende Themen adressiert:
  - Partizipation
  - Mobilität
  - Vegetation und Biodiversität
  - Klimaanpassung
  - Wohnungsangebot
  - Barrierefreiheit
  - Grün- und Freiflächen
  - Städtebauliche Einbindung / Aufwertung
  - Mehrwerte



Arbeitsstand

Leitlinien (alle QT) I

Leitlinien (im QT) II

# IMPRESSUM

**RHA** REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH  
Prof. Christa Reicher, Holger Hoffschöer  
Stefan Spörl, Yuan-Jung Wang, Christian Hohle

Büro Dortmund  
Am Knappenberg 32  
44139 Dortmund

0231/862 104 73  
do@rha-planer.eu

[www.rha-planer.eu](http://www.rha-planer.eu)

13. September 2023

**InWIS** - Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,  
Stadt- und Regionalentwicklung GmbH  
Torsten Bölting, Regina Höbel, Christian Stamer, Christoph  
Dylewski

Springorumallee 20A  
44795 Bochum

+49 (0) 234 - 890 34 – 0  
[www.inwis.de](http://www.inwis.de)

# VIELEN DANK!

# Tagesordnung

---

14:00 Uhr	Begrüßung durch den Stadtbaurat
14:10 Uhr	Evaluation/Analysen/Prognosen: Bisherige Erkenntnisse
14:35 Uhr	Fokus Bestands- und Quartiersentwicklung
<b>14:55 Uhr</b>	<b>Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen: World Café</b> <b>Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen</b>
16:40 Uhr	<i>Pause</i>
16:50 Uhr	Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum
17:15 Uhr	Verabschiedung und Ausblick
17:20 Uhr	Zeit und Raum zum Netzwerken
18:00	Ende der Veranstaltung



# **World Café**

Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen

---



# Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen

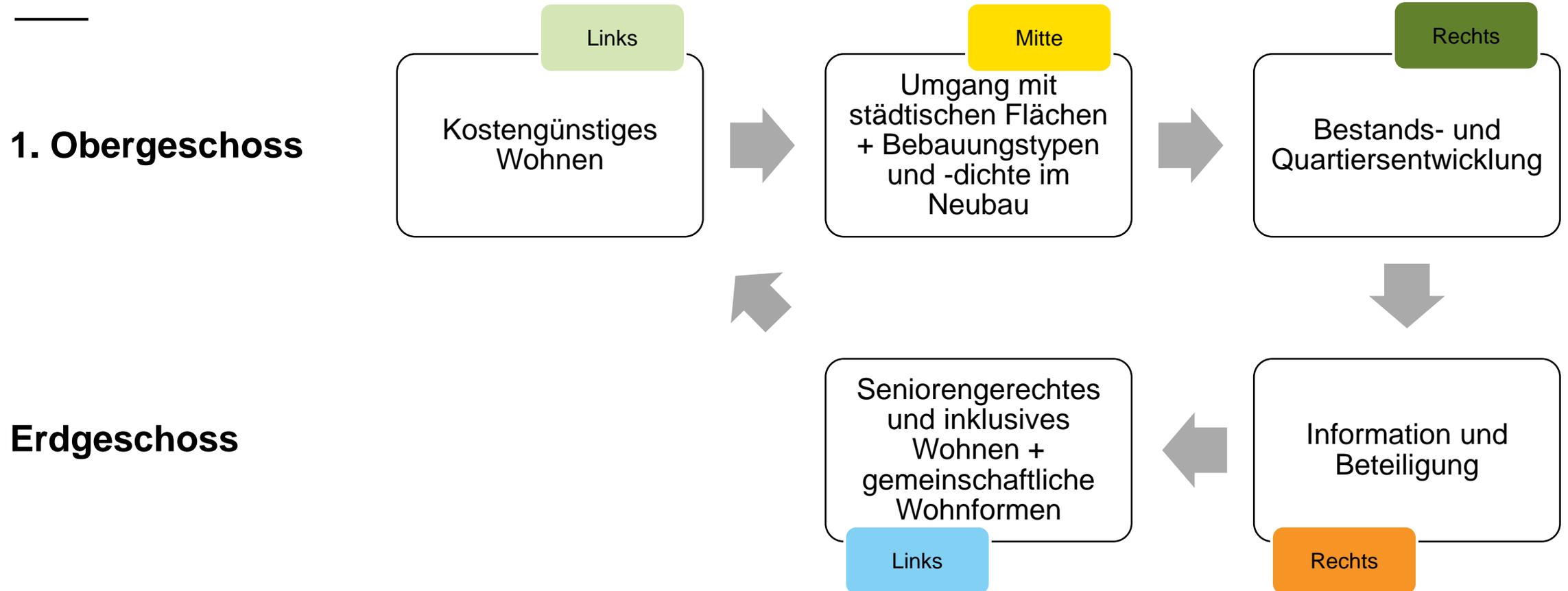
## Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen

---

- a) Bestands- und Quartiersentwicklung
- b) Umgang mit städtischen Flächen + Bebauungstypen und -dichte im Neubau
- c) Kostengünstiges Wohnen
- d) Seniorengerechtes und inklusives Wohnen + gemeinschaftliche Wohnformen
- e) Information und Beteiligung

# Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen

## Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen





**Pause**

bis 16:50 Uhr

---



# Tagesordnung

---

14:00 Uhr	Begrüßung durch den Stadtbaurat
14:10 Uhr	Evaluation/Analysen/Prognosen: Bisherige Erkenntnisse
14:35 Uhr	Fokus Bestands- und Quartiersentwicklung
14:55 Uhr	Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen: World Café Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen
16:40 Uhr	<i>Pause</i>
<b>16:50 Uhr</b>	<b>Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum</b>
17:15 Uhr	Verabschiedung und Ausblick
17:20 Uhr	Zeit und Raum zum Netzwerken
18:00	Ende der Veranstaltung



# **World Café**

Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum

---



# Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen

## Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen

---

- a) Bestands- und Quartiersentwicklung
- b) Umgang mit städtischen Flächen + Bebauungstypen und -dichte im Neubau
- c) Kostengünstiges Wohnen
- d) Seniorengerechtes und inklusives Wohnen + gemeinschaftliche Wohnformen
- e) Information und Beteiligung

# Tagesordnung

---

14:10 Uhr	Evaluation/Analysen/Prognosen: Bisherige Erkenntnisse
14:35 Uhr	Fokus Bestands- und Quartiersentwicklung
14:50 Uhr	<i>Pause</i>
15:00 Uhr	Diskussion wohnungspolitischer Maßnahmen: World Café Kleingruppenarbeit an 5 Thementischen
16:40 Uhr	<i>Pause</i>
16:50 Uhr	Zusammentragen der Ergebnisse im Plenum
<b>17:15 Uhr</b>	<b>Verabschiedung und Ausblick</b>
17:30 Uhr	Zeit und Raum zum Netzwerken
18:00	Ende der Veranstaltung

# Zukunft Wohnen Bochum

## Verabschiedung und Ausblick

---

**Heike Möller**

Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Wohnen



**Herzliche Einladung zu Getränken und  
Häppchen!**

---

