

# Dialogmarkt Handlungskonzept Wohnen Bochum

## Veranstaltungsbericht

---



# 1 Hintergrund und Veranstaltung

---

Für die Stadt Bochum wurde in den Jahren 2016 und 2017 ein Handlungskonzept Wohnen aufgestellt. Dieses setzt den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der 'Wohnstadt' Bochum. Es bestimmt Maßnahmen, welche zum Beispiel dabei helfen sollen, dass Familien mit geringem Einkommen besser eine bezahlbare Wohnung finden können.

Weil sich die Rahmenbedingungen für das Wohnen wandeln, wird das Handlungskonzept derzeit aktualisiert. Dabei wird zunächst geprüft, ob die zwischenzeitlich umgesetzten Maßnahmen Erfolg hatten und ob die Ziele noch zutreffen. Im nächsten Schritt wird überlegt, welche weiteren Maßnahmen ergriffen werden sollten, um die Ziele zu erreichen.

Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen des Dialogmarktes am 02. Juni 2023 zu der Fortschreibung informieren und auch im Nachgang bei dem dreiwöchigen Online-Dialog bis zum 15. Juni 2023 Rückmeldung geben.

Der Dialogmarkt fand von 15:00 bis 19:00 Uhr in der Rotunde Bochum statt. An Themeninseln wurde zu aktuellen Themen rund ums Wohnen informiert und diskutiert. Die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Bochum sowie die beteiligten Fachbüros standen für Rückfragen zur Verfügung und nahmen die Hinweise der rund 50 bis Besucherinnen und Besucher an Stellwänden auf.

Auf dem Podium gab es ein Statement des Stadtbaurates Dr. Markus Bradtke zur Zukunft des Wohnens in Bochum und eine Einführung durch Thomas Abraham vom Forschungs- und Beratungsinstitut empirica zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Nachfrageprognose. Am Abend kamen Expertinnen und Experten aus verschiedenen Bereichen auf dem Podium zusammen und erläuterten die aus ihrer Sicht wichtigsten Aspekte für das Handlungskonzept. An der Diskussion haben Heike Möller (Leiterin des Amtes für Stadtplanung und Wohnen, Stadt Bochum), Christiane von der Ruhr (Innere Mission/Diakonisches Werk Bochum e.V.), Michael Wenzel (Geschäftsführer des Mietervereins Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.), Holger Hoffschroer (Büro Reicher Haase Assoziierte) und Thomas Abraham (empirica) teilgenommen. Als zentrale Herausforderungen wurden insbesondere das bezahlbare Wohnen, Nachverdichtung und Bestandsentwicklung, die Schaffung barrierefreien und -armen Wohnraums sowie die Ermöglichung von Eigentumbildung benannt. Das Publikum stellte Rückfragen u.a. zu den Themen altersgerechtes Wohnen in der Innenstadt und darüber hinaus, Umgang mit leerstehenden Wohngebäuden, Einsatz von Ressourcen bei der Stadtverwaltung und Auswirkung des Klimanotstandes auf das Thema Bauen.

## Der Dialogmarkt

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

## 2 Themenstände

---

An den neun Themenständen gaben die Besucher\*innen der Veranstaltung verschiedene Hinweise mit, die bei der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen gesichtet und nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Die Hinweise der Besucher\*innen wurden schriftlich an Pinnwänden festgehalten. Die Evaluation der gesamten Beiträge erfolgt mit der Auswertung des Online-Dialogs.

Alle Inhalte der Plakate sind auch auf der Plattform [www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de) zu finden.

### Ziele und Bedarfe

#### Hinweise und Fragen der Besucher\*innen

Fördermittel für Bestand (statt Neubau) einsetzen

Beim Bedarf (netto) den Abriss von Wohnungen berücksichtigen

### 1. Kostengünstiges Wohnen

#### Hinweise der Besucher\*innen

Welchen Einfluss hat eine Mieterhebung/Mieterhöhung auf den Mietspiegel?

Zusammenführung der einzelnen Thementische fürs Schaffen innovativen Wohnens z.B. Wohnprojekte mit gefördertem Wohnraum in Baulücken/Aufstockung

Leerstände reaktivieren

Sanierung/Modernisierung im Bestand müssen Vorrang haben --> Neubau schafft keine kostengünstigen Wohnräume

Sanierung vor Neubau

Beratung für Privateigentümer massiv ausbauen, um Bestandssanierung zu steigern

Ankauf von Bindungen (BEB-Förderung) für geförderten Wohnraum

Unterstützung bei Umstellung auf Warmmietverträge (bei/ nach energetischer Sanierung)

#### Antworten auf die Frage: Was ist für Sie kostengünstiges Wohnen?

Jung kauft alt: Junge Familien werden beim Kauf alter Häuser gefördert. Viele alleinstehende "alte" Menschen leben in EFH und junge Familien bekommen keine WG (Tausch?)

mehr bezahlbaren Wohnraum EFH/ große Wohnungen für junge Familien und kinderreiche Familien

höhere Quote von gefördertem Wohnraum

EWS's mit Erbpacht, wer finanziert? Banken und SpK blocken die Finanzierung

## 2. Senior\*innengerechtes und inklusives Wohnen

<b>Hinweise der Besucher*innen</b>
mehr Sozialwohnungen bauen / seniorengerecht
sozialer Wohnungsbau sollte renditeorientierten Investoren gegenüber Vorzug gegeben werden. Günstige Mietangebote sollten keinen fiskalischen Nachteil bedeuten
<b>Antworten auf die Frage: Wie und wo wollen Sie im Alter wohnen? Müssten Sie dafür umziehen?</b>
Eigenheim/ autark solange wie möglich, Mobilität ÖPNV kürzer takten, Verkehrsberuhigt, Emissionsschutz/Klimaschutz in den Wohngebieten
Mehrgenerationen Wohnen
Funktionierende Stadtteilkern/ Infrastrukturen vor Ort/ Barrierearmut
zentral
bekanntes oder Veränderung?
ÖPNV muss/sollte fußläufig zu erreichen sein
menschenfreundliche Umgebung: Kontakt in der Nachbarschaft fördernd (gegen Einsamkeit), Räume zum Austausch; Verkehrsberuhigt (Grüne Räume), bezahlbar
Ressourcen der Bewohner nutzen
attraktive Grünräume in der Nähe
unter welchen Umständen wären Sie bereit / oder würden sogar gerne um(zu)ziehen?
in den eigenen 4 Wänden, barrierearm, wir müssen nicht umziehen
neues Zuhause (bezahlbar, weniger m2, kein Garten mehr, im Quartier bleiben, barrierefrei/-arm
in einem gemischt genutzten Quartier (nicht auf MIV angewiesen sein), in einem sozial gemischten Quartier, Kulturangebot + Naherholung in Nahumgebung
Wohnen in der Senioren-Residenz ähnlich sehen, wie früher im Studentenwohnheim
Umziehen wenn die Alternative Barrierearm, bezahlbar, grün, kommunikativ, lebhaft und ÖPNV-Nahebei
Ich würde mit Mitte 70 in ein Wohnprojekt ziehen mit vielen Gemeinschaftseinrichtungen (Garten, Werkstatt, Gästewohnung ...), zu buchbarer Pflege, barrierearm und gut angebunden an den ÖPNV
ich auch! (bezieht sich auf Spalte darüber)

### 3. Umgang mit städtischen Flächen

<b>Hinweise der Besucher*innen</b>
Baugrund und Umfeldgestaltung (Aufenthaltsqualität) zusammendenken
Grund und Boden gehört nicht in Privatbesitz
Auflagen in Ausschreibungen: nachhaltige Bauweise und hohe Förderquoten (mehr als 30%)
Vergabe im Erbbaurecht
<b>Antworten auf die Frage: Sollte die Stadt bei der Vergabe von Wohnbaugrundstücken bestimmte Zielgruppen und ihre Bedarfe bevorzugen?</b>
Dass Alle gleichbehandelt und keine Gruppe bevorzugt werden macht keinen Sinn - gewisse Gruppen müssen geschätzt sein
Bevorzugung von gemeinwohlorientierten Trägern
keine Höchstpreisvergabe
Wohnprojekte bevorzugen
Gemeinwohlorientierte Investoren
Genossenschaften
alle Bauvorhaben nach den strengen Vorgaben von Klimaplan und GNK behandeln
Niemand soll bevorzugt werden

### 4. Nachverdichtung

<b>Hinweise der Besucher*innen</b>
Ergänzende Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften) berücksichtigen
Grünflächen in dichten Wohnbaugebieten müssen erhalten bleiben, lebenswerte Quartiere
Bauland an Genossenschaften berücksichtigen, nicht nur an VBW, Vonovia etc.
Stellplatzschlüssel minimieren, um mehr Wohnraum zu ermöglichen
man muss immer genau hinschauen, was verloren geht
Entwicklung im Einklang mit den Zielen der Bochumstrategie
Parkplätze begrünen, überdachen mit Gründach und/oder Photovoltaik (E-Lade-Stationen)
Quartiersgaragen für Entwicklung mitdenken
neue Supermärkte überbauen
warum werden kleinere Grundstücke nicht an Private/Baugruppen verkauft?
nicht doppelt so hoch wie der Bestand
Sozialwohnungen müssen mit gebaut werden
Potenzial: Begrünungen von Dachflächen --> Freiflächen schaffen
Gute ÖPNV-Anbindung für Senioren sehr wichtig
Agenturen für Wohnungstausch
entstehenden Verkehr berücksichtigen
Einpassung in das beste Umfeld

massiven Ausbau der Beratungsangebote für Privateigentümer im Quartier
Handeln nach Klimaplan + GNK beim Bauen
<b>Antworten auf die Frage: Was sind aus Ihrer Sicht Vor- und Nachteile der Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere?</b>
Zielkonflikt Klima/Hitzeinsel vs. Neubau/Versiegelung
nachverdichteter Wohnraum möglich, öffentlicher Wohnraum
Fahrstühle bei Aufstockung nötig
innerstädtischer Wohnraum, kürzere Wege, klimafreundlicher
positive Effekte für soziale Durchmischung anstreben
Vorteil: wenig Konflikt mit Klima/ Versiegelung "kleineres Übel"
konstante Verkleinerung der Grundstücke verhindert Ansiedlung der Oberschicht, ggf. Unternehmen, die Arbeitsplätze schaffen
B-Pläne stehen dem Oft im Wege, alte B-Pläne überarbeiten
Hindernis: entstehende Nutzungskonflikte - Parken - Spielflächen
Vorteil: lebendigere Quartiere, durchmischt, stabil
Hindernisse: fehlende Motivation der Eigentümer, baurechtliche Herausforderungen
größere Nachbarschaft durch Nachverdichtung --> geringe Attraktivität
positive Effekte durch Erweiterung der Infrastruktur

## 5. Neue Wohnformen

### Wie möchten Sie wohnen?

Für welches der Angebote würden Sie einen Besichtigungstermin machen?



### Hinweise der Besucher\*innen

Gebäude im Umfeld (Aufenthaltsqualität) + Mobilitätsangebote zusammen denken  
 Quartier der kurzen Wege  
 Sozialwohnungen + Eigentum auch in einzelnen Gebäuden mischen  
 Ausgleichsflächen für Mietinseln in der Innenstadt

**Antworten auf die Frage: Würden Sie in einer der „neuen Wohnformen“ gerne leben wollen? Z.B. Mehrgenerationenwohnen, Tiny House, ...**

gemeinschaftliches Wohnen, shared spaces und privater Wohnraum
Mehrgenerationen Wohnen in Koop mit RUB mit Arbeitsräumen
Gemeinschaftsraum als zentrales Element planen/bereitstellen
gerne mehr Wohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnung
Gemeinschaftseinrichtungen sparen Fläche
gemeinschaftliches Wohnen
Interesse an Wohnprojekten besteht eindeutig (linke Szene, alternativ)
Tiny House

## 6. Bebauungstypen und -dichte

Hinweise der Besucher*innen
hohe Dichte erzeugt hohes Verkehrsaufkommen (ohne Anpassung)
Wohnbedarfe für weniger gut Verdienende
Kritik an: Investorenwünsche wiegen höher als Anwohnerwünsche
großzügige Freiräume zwischen den Gebäuden, Bestandberücksichtigen bei Neubau v.a. Geschossigkeit
zum Wohnen gehört auch die Umgebung/Umfeld, sachgerechte Entwicklung von Schulen --> hoher Sanierungsbedarf, zusätzliche Brandschutzmaßnahmen
Es scheint nur noch eine Richtung zu geben --> MFH, dafür muss es andere Lösungen geben
zu hohe Kosten nach Sanierung (genossenschaftliches wohnen), Preiserhöhung, Verdrängung (VBW, Vonovia)
"Little Istanbul", Identitätsstiftende Orte für andere Kulturen
besser Sanierung statt Neuversiegelung, "nimmt uns die Luft zum atmen"
vor Neubau --> Sanierung
möglichst helle Gebäude, nicht schwarze (Besonnung, Aufheizung)
Umnutzung von z.B. alten Schulen zum Wohnen
bei zu hoher Dichte geht die Wohnqualität verloren
im Bestand Verschlechterung durch weitere Bebauung in 2. und 3. Reihe
kommunikative Architektur
Wohnangebote für Alleinerziehende, Singles ---> Wohnfläche + Zuschnitte
im Neubau Variation an Wohnungsgrundrissen

## 7. Bestandsentwicklung

<b>Hinweise der Besucher*innen</b>
Bestandspolitik ist nicht nur Modernisierung, sondern auch Begrenzung des Mietenanstiegs
mehr Fahrradständer/Aufstockung von Bestandimmobilien (eingeschossig), bessere Verkehrsplanung, Klima-Umweltschutz in der Stadt
schlüssige Gesamtkonzepte: Wohnen/ Mobilität/Klimaschutz
Programme zur Förderung von Solar Panels
<b>Antworten auf die Frage: Zu welchen Maßnahmen rund ums Thema Modernisierung würden Sie mehr Beratungsangebote für sinnvoll halten? Z.B. Altersgerechter Umbau, Energetische Modernisierung, ...</b>
bessere Übersicht über Fördermöglichkeiten
gebündelte Information über Fördermöglichkeiten
Tauschen statt Modernisieren, Wohnungstauschbehörde
Supermarkt, Aufstocken mit Wohnen, Neubau mit Wohnen ergänzen - solitär / 1. GE vermeiden
<b>Antworten auf die Frage: Welche Modernisierungsbedarfe sehen Sie bezogen auf Ihre eigene Wohnsituation?</b>
Niederschwellige Angebote als Zugang zu Förderangeboten/ Beratung
keine! KW Verbrauch pro qm, Emissionen wurden um 50% reduziert
Beruhigung von Straßenverkehr, Begrünung öffentlichen Raums

## 8. Beteiligung

<b>Hinweise der Besucher*innen</b>
Transparenz im gesamten Prozess für die Bürger:innen sicherstellen
Analog und digital, rechtzeitig für Beteiligungsformate werben! Bei Beteiligungsformaten nicht nur Information und Anregung an Tafeln planen sondern Austausch im Plenum
frühzeitigere Bekanntmachung für Veranstaltungen (Terminblocker)
Lob --> mehrfach!, gute Veranstaltung, Beteiligungsformate vielseitig und gut, Themen decken Ansprüche ab
Bürgerbeteiligung auch bei Umsetzung von privaten Bauvorhaben (Anwohnerbeteiligung), Nachschärfung bestehender Bebauungspläne, Größe, Dichte, Geschossigkeit
Online Information mit besserer Suchfunktion (Konsul, Google Suche zu Projekten, nur Infos von Bi-/Investoren, keine Infos von Stadt)
Terminkalender für Beteiligungsverfahren öffentlicher machen, Themenbezogene Veranstaltungshinweise an Interessengruppen

**Antworten auf die Frage: Wie möchten Sie zu den Themen rund ums Wohnen in Bochum informiert bzw. beteiligt werden?**

Information zur Veranstaltung ausbaufähig, im Bus Text auf Infoscreen zu klein und zu kurz aufgeschaltet, zu wenige Plakate, gilt auch für Online Beteiligung

Zukunftswerkstätten, Workshops für spezielle Themen

**9. Themenspeicher**

**Hinweise der Besucher\*innen**

Bildung von Eigentum für einkommensschwache Familien durch Kommunen --> sozialer Eigentumswohnungsbau (siehe München 60er/70er Jahre!)

Betrachtung Umfeld: Verkehr, Einkauf, Erholung

Erfassung von Stromzählern die in Wohnungen ausgebaut wurden --> nicht erfasster Leerstand

kinder-/familienfreundliche Stadt: Spielplätze (dezentral!), Grünflächen (dezentral!), verkehrsberuhigte Zonen

Ausbau Infrastruktur, Stromnetz "Wärmepumpe", E-Autos

Dämpfung des Mietanstiegs

Angemessen ausgestattete Schulen und Kitas

Nebenkosten senken (Müllabfuhr, Entwässerung, etc.), stabile Mieterschaft, Großteil der Wohnkosten

Nicht nur Wohnraum sondern auch Arbeitsplätze schaffen

Glasfaser Netzwerkleitung in der naher Zukunft auslegen, Bo-Linden, mangelhaftes WLAN

Die Bedürfnisse der Kinder nicht ignorieren

verpflichtender Bestandsschutz auch für private Investoren, Instandhaltungsverpflichtung in Bezug auf Energie, Versorgung, Wärmedämmung, technische Ausstattung und opt. Erscheinung

Nachhaltiger Bau mit Fassadenbegrünung, PV und grün erzeugter Wärme (z.B. aus Wärmepumpen)

Bei Bebauung alle Schichten abholen. Auch für Besserverdienende, die als Unternehmer z.B. Arbeitsplätze in Bochum schaffen, braucht es attraktiven Wohnraum (große Wohnungen, EFH auf großen Grundstücken)

## Themen aus der Podiumsdiskussion

<b>Mitschrift der Nebenmoderation</b>
Altersgerechtes, innovatives Wohnen in der Innenstadt
Über die Innenstadt hinaus denken
Leerstehende Wohngebäude
Historie und Entwicklung der Stadt berücksichtigen
Handlungsspielraum gegenüber Privateigentümern z. B. Satzung
Eigene Gesellschaft für Schrottimmobilien wie in Gelsenkirchen?
Einsatz von Ressourcen bei der Stadtverwaltung
Klimanotstand > Auswirkung auf die Bauweise und Stadtgestaltung
Klimacheck passend zum Bauleitplanverfahren einführen
Soll vorab durchgeführt werden, nicht z. B. im Umweltbericht
Bau von hellen Fassaden (Vorschriften)
Verfüllung im Bergbaugebiet mit Beton nicht nachvollziehbar
Renditeorientiertes Bauen durch bestimmte Investoren oder Bauträger wird forciert, anstelle eines klima- oder sozialforcierten Bauens
Frühzeitige Ankündigung und klare Kommunikation zu Programmpunkten der Veranstaltung

# 3 Eindrücke



Fotos: Stadt Bochum und Zebralog



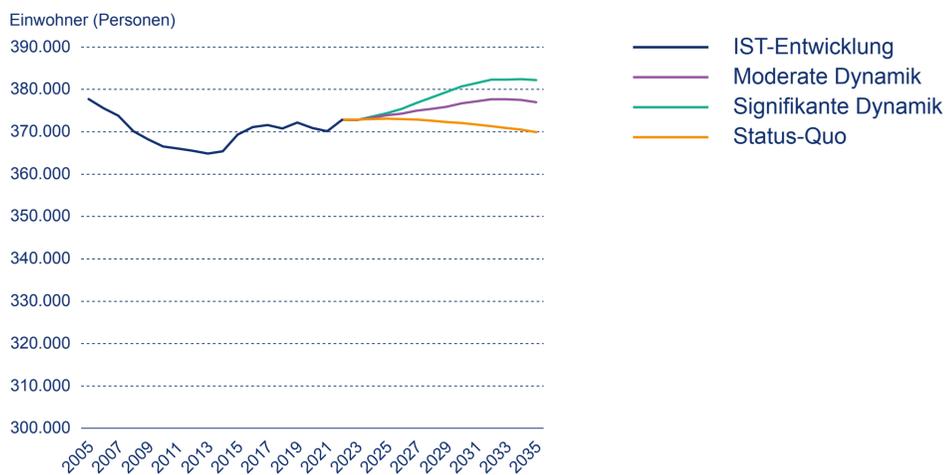
# Ziele und Bedarfe

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Drei mögliche Pfade der Bevölkerungsentwicklung

- Verschiedene Einflussfaktoren auf Bevölkerungsentwicklung z. B. Geburten, Sterbefälle, Umzüge
- Drei mögliche Szenarien:
  - Status-Quo: Alles entwickelt sich so wie in den letzten Jahren
  - Moderate Dynamik: Der Bochumer Arbeitsmarkt profitiert von einer stärkeren Auslandszuwanderung
  - Signifikante Dynamik: Zusätzlich kann die Stadt Bochum ihre Anziehungskraft für junge Menschen deutlich erhöhen

### Drei Szenarien der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in Bochum, 2022 bis 2035

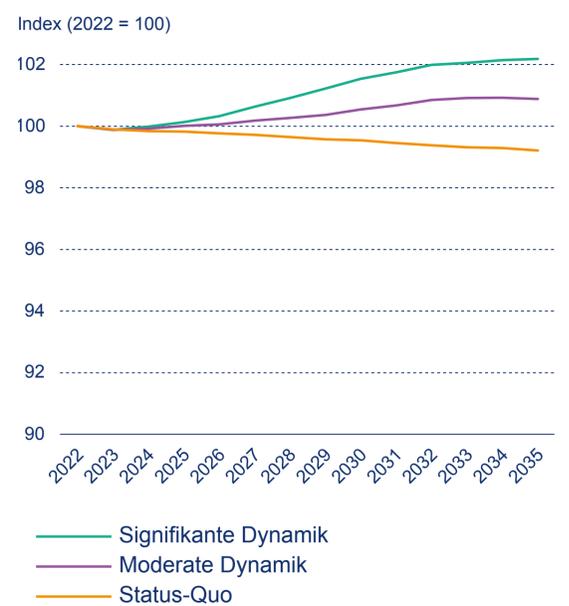


Quelle: Berechnungen der Stadt Bochum (empirica)

### Was heißt das für den Neubaubedarf in Bochum?

- Entwicklung der Haushaltszahlen (z. B. zwei Senior\*innen bilden einen älteren Zweipersonenhaushalt) wichtig für die Nachfrage nach Wohnraum
- Die Stadt Bochum und der Gutachter halten das Bevölkerungsszenario mit moderater Dynamik für die weitere Entwicklung Bochums für realistisch.

### Drei Szenarien der zukünftigen Haushaltsentwicklung in Bochum, 2022 bis 2035



Quelle: Eigene Berechnungen (empirica)

- Bedarf an quantitativem (Menge) und qualitativem (Anforderungen an das Wohnen) Neubau
- Beispiel: Eine Familie sucht ein Nullenergiehaus. Das wird nicht angeboten. Es braucht eine Alternative, die ihren Wünschen entspricht. Die Bochumer Wohnungspolitik muss Rahmenbedingungen finden, damit die Familie einen Neubau oder ein entsprechend saniertes Haus findet.



Weitere Informationen auf  
[www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de)



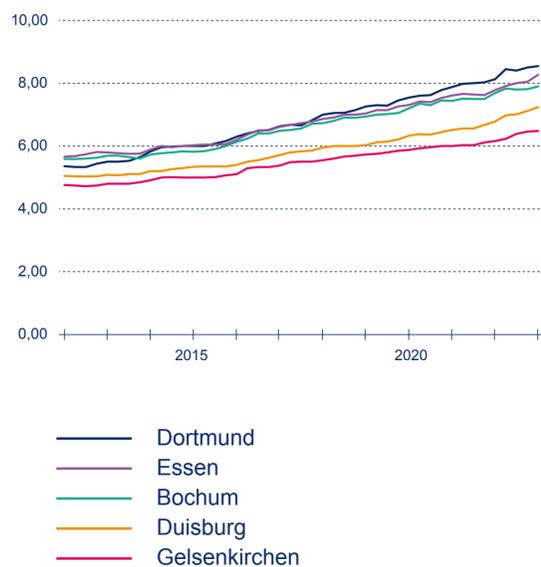
# Kostengünstiges Wohnen

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

- Was als bezahlbares Wohnen angesehen wird, ist abhängig vom HH-Einkommen

### Entwicklung der Medianangebotsmiete in Bochum im Vergleich 2012 – 2023



Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten)

### Was ist der aktuelle Stand?

- Belastung der Bürger\*innen durch steigende Mieten und Lebenshaltungskosten
- Anstieg des Bochumer Mietspiegels von 2012 bis 2023 um ca. 20%
- Besondere Betroffenheit: Haushalte mit geringem Einkommen, Alleinerziehende sowie Einpersonenhaushalte
- Durchschnittliche Mietbelastung von 29,1% (2018)
- Wohnen als Grundbedürfnisse und Teil der kommunalen Daseinsvorsorge

### Welche Probleme gibt es?

- Mangel an ausreichend Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt und Notwendigkeit des Neubaus von Wohnungen
- Modernisierungsbedarf: 2/3 der Bochumer Wohngebäude sind älter als 50 Jahre
- Modernisierungen können zu Mieterhöhungen führen
- Rückgang der Anzahl von Sozialwohnungen in Bochum
- Höhere Preise bei Kaufimmobilien durch steigende Grundstücks- und Baukosten

### Was macht Bochum?

- Mietspiegel bestimmt Mietobergrenzen
- Neubauvorhaben zur Entspannung des Wohnungsmarkts (städtisches Wohnbauflächenprogramm)
- Quotierung des geförderten Wohnungsbaus bei Neubauvorhaben (20 % auf privaten Flächen, 30 % auf städtischen Grundstücken).
- Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht
- Experiment: Höhe der Startmiete als ein Kriterium zur Vergabe städtischer Grundstücke
- Beratungs- und Förderangebote für Modernisierungsmaßnahmen, ohne Umlage auf die Miete (Städtisches Modernisierungsprogramm)
- Beratung zur Wohnraumförderung zur Bestandsmodernisierung durch das Land NRW, Förderangebote des Bundes



Weitere Informationen auf [www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de)

# Senior\*innengerechtes und inklusives Wohnen

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

- Unterschiedliche Wohnangebote für ältere Menschen und Menschen mit körperlichen / geistigen Behinderungen
- Inklusives Wohnangebot mischt Wohnungen für Menschen mit und ohne Behinderung
- Vielfältige Wohnangebote wie betreutes Wohnen, Seniorenwohnanlagen, Wohnprojekte / Mehrgenerationenhäuser, Wohngruppen, Pflegeheime und Hospize
- Barrierearme / barrierefreie Ausstattung sowie Berücksichtigung des Wohnumfelds, z. B. schwellenfreie Wege
- Maßgeschneiderte Wohnprojekte für spezielle Zielgruppen

### Was ist der aktuelle Stand?

- Erwartete Zunahme der älteren Bevölkerung und damit steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen
- Forderung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) nach verstärkter Inklusion von Menschen mit Behinderung in allen Lebensbereichen

### Welche Probleme gibt es?

- Sinkende Bereitschaft mit zunehmendem Alter zur Veränderung der gewohnten Wohnsituation
- Technische Hindernisse bei der altersgerechten Anpassung von Immobilien
- Mangel an entsprechenden Wohnangeboten in der Nähe der Wohnorte
- Nachholbedarf bei der Gestaltung des Wohnumfelds für ältere Menschen (z. B. barrierefreie Gehwege, Leitsysteme etc.)
- Notwendigkeit an spezifischem Wissen und Zusammenarbeit aller Akteure für inklusive Wohnprojekte
- Komplexität von inklusiven Wohnprojekten erfordert gemeinsame Entwicklung mit der Zielgruppe

### Was macht Bochum?

- Städtisches Modernisierungsprogramm: Förderung des Abbaus von Barrieren in bestehenden Wohnungen
- Geförderter Wohnungsneubau
- Gezielte Bereitstellung städtischer Grundstücke für den Bau von Pflegeheimen und Wohnprojekten
- Mischung von Gebäudetypen und Schaffung barrierefreier Wohnungen in bestehenden Wohngebieten
- Verschiedene Beratungsangebote: Wohnberatung der Diakonie, Seniorenbüros, Fachdienst 65 + / Altenhilfe sowie Beratung zur Wohnraumförderung



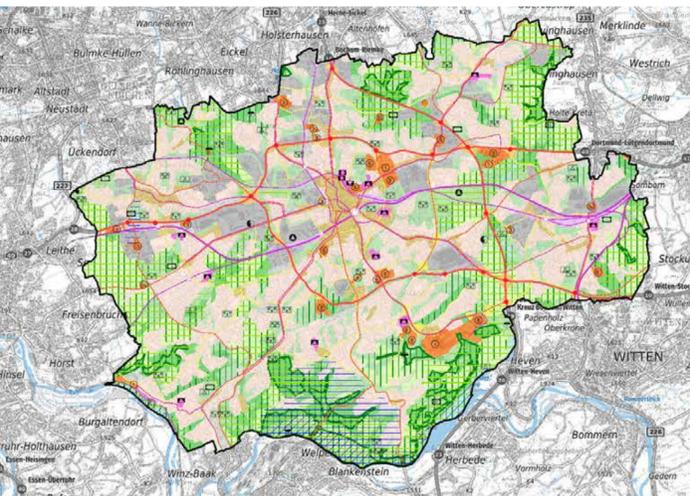
# Umgang mit städtischen Flächen

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

- Großteil der Wohnbauflächen im Bochumer Wohnbauflächenprogramm in privatem Eigentum – nur geringer Anteil der Flächen in Besitz der Stadt Bochum
- Umgang der Stadt Bochum mit diesen Flächen

### Flächennutzungsplan der Stadt Bochum



Quelle: Stadt Bochum

### Was ist der aktuelle Stand?

- Begrenzter Boden
- Vielfältige Konkurrenz um die Nutzung von Grund und Boden in Bochum (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grünflächen / Wald, Landwirtschaft)
- Ziel gemäß der Bochum-Strategie: Sicherstellung eines bedarfsgerechten Wohnraumangebots
- Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Bestand nicht immer möglich
- Notwendige Überlegungen zur Nutzung von städtischen Flächen für bestimmte Zielgruppen u. a. Familien, Studierende / Auszubildende, Senior\*innen

### Welche Probleme gibt es?

- Zielkonflikt zwischen der Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnraum
- Begrenzter Einfluss der Stadt auf Flächen in privatem Eigentum: Möglich sind Begleitung der Entwicklung, Beratung der Eigentümer\*innen und Schaffung von planerischen Voraussetzungen
- Erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplans bei fehlendem Baurecht

### Was macht Bochum?

- Städtische Flächen ermöglichen eine konkrete Steuerung und Festlegung von Zielen
- Veräußerung von städtischen Grundstücken durch das „Bestgebotsverfahren“
- Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht zur langfristigen Sicherung von städtischem Eigentum und Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum
- Der Verkauf städtischer Baugrundstücke an private Bauherren nach Vorgaben der Grundstücksrichtlinien (u. a. soziale Kriterien)



Weitere Informationen auf [www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de)



# Nachverdichtung

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

- Umnutzungen vormals anderweitig genutzter Flächen (z. B. Güterbahnhöfe, Industriebrachen)
- Abriss und Neubau (Einfamilienhäuser, Garagen)
- Bebauung von Freiflächen innerhalb der Quartiere (z. B. Parkplätze, Grünflächen)
- Schließung von Baulücken
- Anbau an bestehende Gebäude
- Dachaufstockung und Dachausbau
- Außenentwicklung im unbeplanten Außenbereich – Häufig unbebaute Flächen am Stadtrand (z. B. Ackerflächen)

### Fertiggestellte Wohnungen in größeren Neubauprojekten in Bochum, 2018 - 2022



Quelle: Eigene Recherche nach Daten der Stadt Bochum

### Was ist der aktuelle Stand?

- Innenentwicklung gemäß Baugesetzbuch der Außenentwicklung vorzuziehen
- Schaffung von Wohnraum in bestehenden Quartieren
- Neuschaffung von Wohnraum zur Entspannung des Wohnungsmarktes
- Nutzung von Grünflächen innerhalb bestehender Quartiere bei Innenentwicklung
- Innenentwicklung als bewährte Strategie in Bochum, z. B. größere Neubauprojekte in den letzten Jahren

### Welche Probleme gibt es?

- Höhere Komplexität und längere Dauer von Innenentwicklung durch schwierige planungsrechtliche Sachverhalte
- Mehr Personalressourcen für die Innenentwicklung im Vergleich zu Neubauprojekten in neuen Wohngebieten
- Innenentwicklung rechtlich nicht immer möglich
- Oft geringes Interesse von Eigentümer\*innen an einer Bebauung von Baulücken
- Mögliche Proteste bei Planung neuer Wohnbauflächen durch Anwohner\*innen
- Möglicher Konflikt der Innenentwicklung mit dem Ziel der Klimaanpassung und Schaffung von zusätzlichen Hitzeinseln in dicht bebauten Quartieren
- Einschränkungen durch o. g. Herausforderungen trotz langjährigem Fokus der Stadt Bochum auf Innenentwicklung

### Was macht Bochum?

- Unterstützung der Stadt bei der Entwicklung von Konzepten für die Entstehung von Quartieren zur Schaffung neuer Wohnungen.
- Fokus der Stadtverwaltung auf teilräumliche Konzepte zum Wohnen (Stadterneuerungsgebiete im Wattenscheider Zentrum, Werne/Langendreer Alter Bahnhof und der Bochumer Innenstadt)
- Bochumer Wohnbauflächenprogramm als Steuerungsinstrument für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet und größeren Neubauprojekten



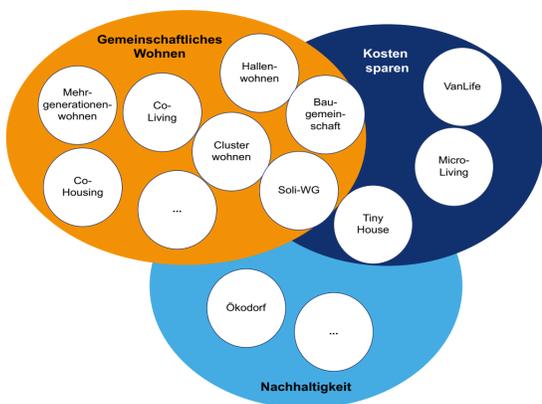


# Neue Wohnformen

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

#### Große Bandbreite an neuen Wohnformen



Quelle: Eigene Darstellung (empirica)

### Was ist der aktuelle Stand?

- Neue Wohnformen als Spiegel veränderter Lebensstile, Bedarfslagen und Reaktionen auf gesellschaftliche Herausforderungen
- Zunehmende Nachfrage trotz kleinem Teil der Einwohner\*innen Bochums in neuen Wohnformen

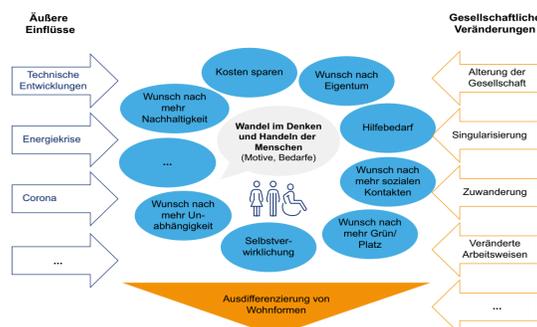
### Welche Probleme gibt es?

- Bedürfnisse der Menschen nach Umsetzung besonderer oder neuer Wohnformen in konkrete Projekte als große Herausforderung
- Vorhandenes Bedürfnis vieler Menschen, jedoch fehlendes Wissen zur Initiierung und Umsetzung solcher Projekte
- Suche nach Gleichgesinnten mit ähnlichen Wohnvorstellungen und Schaffung eines Konsenses
- Realisierung neuer Wohnformen ist ein langwieriger Prozess mit Bedarf an professioneller Unterstützung und Begleitung in Planung, Finanzierung und Umsetzung

### Was macht Bochum?

- Langjährige Erfahrung der Stadt Bochum im Umgang mit und der Begleitung von neuen Wohnformen
- Unterstützung von Initiatoren von neuen Wohnformen durch die Stadt
- Gezielte Vergabe städtischer Grundstücke an Wohnprojekte z. B. Ostpark, Kronenstraße und Bertramstraße

### Überblick über neue Wohnformen



Quelle: Eigene Darstellung (empirica)





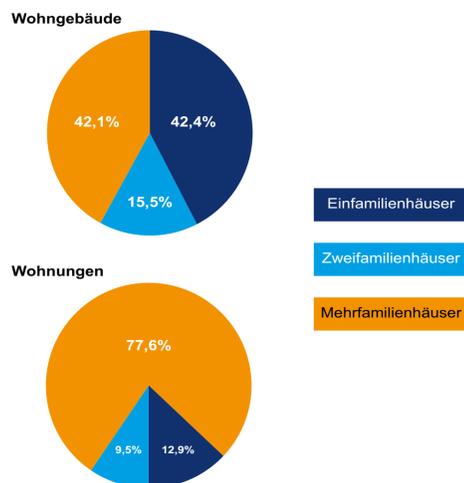
# Bebauungstypen und -dichte

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

- Unterteilung von Bebauungstypen nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern
  - Ein- und Zweifamilienhäuser (ca. 60%): Reihenhäuser, Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser
  - Mehrfamilienhäuser: Stadtvillen, Hochhäuser, Zeilenbebauung usw.
- Bebauungsdichte = Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche im Siedlungsraum
- Geschossflächenzahl (GFZ) = Maß für die Bebauungsdichte - niedrig bei freistehenden Einfamilienhäusern und höher bei Hochhäusern

### Bebauungstypen in Bochum



Quelle: Stadt Bochum (empirica)

### Was ist der aktuelle Stand?

- Knappheit von Grundstücken in Großstädten wie Bochum
- Hoher Nutzungsdruck aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum
- Mehrfamilienhäuser mengenmäßig effizienter als Ein- und Zweifamilienhäuser
  - Beispiel: 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück mit zwei Einfamilienhäusern oder 10 Geschosswohnungen

### Welche Probleme gibt es?

- Unterschiedliche Zielgruppen präferieren unterschiedliche Bebauungstypen
  - Studierende: dicht bebaute Viertel in zentraler Lage mit guter Erreichbarkeit der Universität
  - Familien: weniger dicht bebaute Wohnviertel und ein Einfamilienhaus mit Garten
- Abwanderung von Familien ins Umland durch Mangel an neuen Einfamilienhäusern
- Herausforderung: Schaffung von Wohnqualitäten in Mehrfamilienhausquartieren für Familien mit Kindern als Alternative zum Einfamilienhaus
- Schlechteres Image (z. B. Anonymität) von Quartieren mit Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu Einfamilienhausgebieten
- Durch Infrastrukturangebote und Treffpunkte im dicht bebauten Quartier oft weniger anonym als Eigenheimsiedlung

### Was macht Bochum?

- Lenkung der Bebauungstypen und -dichten durch Bebauungsplanverfahren
  - Beispielszenario: Durch Realisierung von Mehrfamilienhäusern in bestehenden Einfamilienhaussiedlungen können ältere Menschen in seniorengerechte Wohnungen ziehen und ihre Einfamilienhäuser werden frei für andere Familien.
- Zusammenarbeit mit bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften zur Nachverdichtung von Wohnquartieren
- Angestrebte Nutzungsmischung für höhere Bebauungsdichte (z. B. Wohnungen auf Supermärkten).



Weitere Informationen auf [www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de)



# Bestandsentwicklung

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

Maßnahmen an und in bestehenden Wohngebäuden, wie:

- Modernisierung
- Sanierung
- Dachaufstockung und Dachausbau
- Anbauten an bestehende Gebäude
- Wiedernutzung von leerstehenden Wohnungen
- Umnutzung zu Wohnraum

### Was ist der aktuelle Stand?

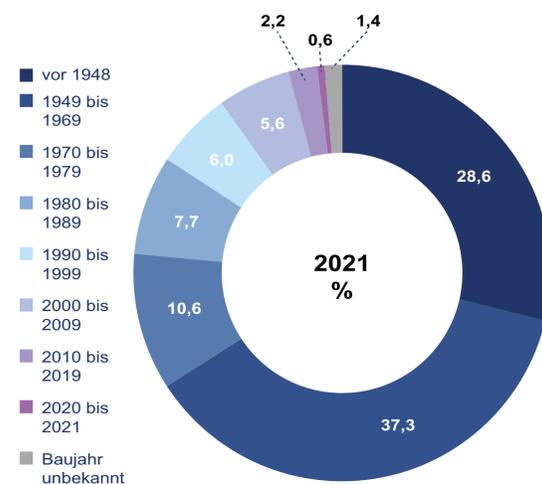
- insg. 191.000 Wohnungen in Bochum, mit unterschiedlichem Modernisierungsstand
- Übergeordnete Trends:
  - Verstärkter Klimaschutz
  - Umgang mit den Folgen des Klimawandels
  - Demografischer Wandel
  - Erhalt von preiswertem Wohnraum

### Welche Probleme gibt es?

- Aufwändige energetische Modernisierung
- Geringe Rate der energetischen Modernisierung
- Kostenübernahme durch Eigentümer\*innen oder Umlage auf Mieter\*innen
- Hohe Auflagen bei Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude

### Was macht Bochum?

- Kommunales Modernisierungsprogramm:
- Modernisierungsberatung und Zuschüsse für Eigentümer\*innen
- Städtebauförderung mit Beratungsangebot und Zuschussförderung für Maßnahmen
- Beratung von Eigentümer\*innen über Förderangebote von Bund und Land
- Kooperation mit Wohnungsunternehmen und -genossenschaften für zukunftsgerichte Quartiersentwicklung mit ergänzenden neuen Wohnangeboten
- Beobachtung von „Verdachtsimmobilien“ und Lösungsentwicklung durch Stadt und Eigentümer\*innen



Quelle: Datengrundlagen: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling; © Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf



Weitere Informationen auf [www.zukunft-wohnen-bochum.de](http://www.zukunft-wohnen-bochum.de)

# Beteiligung

## Handlungskonzept Wohnen Bochum

### Worum geht es?

- Formelle Beteiligung: Gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsformate bei Bebauungsplanverfahren. Durch frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und öffentliche Auslegung können Bürger\*innen die Planung einsehen und Stellungnahmen abgeben
- Informelle Beteiligung: Gesetzlich nicht geregelt. Mögliches Angebot verschiedener Methoden Planungswerkstatt, Bürgerforum, Begleitgremium, Stadtteilspaziergang

### Was ist der aktuelle Stand?

- Stadtentwicklung und Stadtplanung als Gemeinschaftsaufgabe zwischen der Stadt Bochum und einer Vielzahl von Partner\*innen
- Nachfrage der Bürger\*innen nach Wohnraum: Information und Einbeziehung bei Wohnangeboten, -bedarfen und -wünschen

### Welche Probleme gibt es?

- Hoher Aufwand bei der Umsetzung von Informations- und Beteiligungsformaten
- Begrenzte kommunale Mittel (Personal, Geld- und Sachmittel)
- Motivierende Gestaltung der Beteiligungsformate zur Mitwirkung von Bürger\*innen – Erkenntnisse fließen in weitere inhaltliche Arbeit an dem jeweiligen Konzept/Projekt

### Was macht Bochum?

- Angebot der Stadt Bochum an (verpflichtender) formeller Beteiligung und informellen Beteiligungsmöglichkeiten:
  - Zentrale Online-Plattform für Beteiligungsthemen und -projekte: <https://bochum-mitgestalten.de>
  - Werbung für Beteiligung an Projekten und Prozessen in städtischer Regie über verschiedenste Kanäle (online und offline)
  - Zusätzliche Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten bei größeren Wohnungsbauprojekten (z. B. Ostpark, Bahnquartier Wattenscheid): Beteiligungsangebote bereits bei der Rahmenplanung, eigene Projekt-Websites und -Newsletter
- Beratungs- und Informationsangebote:
  - Wohnberatungsstelle
  - allgemeiner (digitaler) Newsletter rund ums Wohnen
  - Berichte und Broschüren: u. a. Wohnungsmarktbericht, Grundstücksmarktbericht, Mietpiegel
  - Veranstaltungsreihe ‚Bochumer Stadtgespräche‘: Information und Diskussion zu Themen der Stadtentwicklung, u. a. Wohnen

