



BOCHUM



Bochumer Allianz für Wohnen

Inhalt

• Anlass	6
• Prozess	9
• Zielsetzungen	10
• Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung	12
• Mobilität	17
• Städtebauliche Qualitäten & sozialgerechte Bodenpolitik	19
• Umwelt – Klima – Energie – Nachhaltigkeit	21
• Soziale Verantwortung	25
• Information und Dialog	27
• Unterzeichner*innen	

Ihre Rückmeldung zu den Maßnahmen

TOP 3: Welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sind für Sie die drei wichtigsten Maßnahmen?
TOP 3: Welche Maßnahmen sehen Sie kritisch?



JOHNSBURG
GEMEINDE FRÄUMLING
= SOZIALE ISOLATION

STADT / PALLAND /
ROM

MACHVERSTÄNDIGUNG
→ PROJEKT
STELLPLÄZTE
→ PROJEKT MEHR FB-
BESUCHER WIE LÄNGE

MACHVERSTÄNDIGUNG
→ PROBLEM
BAURECHT
= UMGANG MIT SAU

ABWANDERUNG
VON ERH.-HAUSKROPP
FORTFLIEGEN
TREFFPLÄZTE AN DORF
→ AL. ZEP - MEC

LESENSSWÄRTE
QUALITÄTEN
→ NICHT ZU ENTH

HOHE RENDITE
VOM DICHTEN /
MACHVERSTÄNDIGUNG

HOHE RENDITE
Nicht zu eng



GROßE GRÄSCHEN-
BAUMER DER WÄHLE
PLÄNKE

FLÄCHE ÜBER
TC → ÖKOLOGISCHE
NICHT WERTVOLL
→ GE

BESTANDS-
WÄHLE
→ BÄRE WÄHLEN
→ PFERD
→ ENTSTEHUNG
= ZEITLICHES LEBEN

KULTURLEBEN
STÄDTEBAUWÄHLE

VERWÄLTERUNG
MIT AUFMERK
SCHLICHTHEIT

FÜRSTENSTADT
ÜBERSEESTADT-
WÄHLE

MEIN LÄTTEN
→ MEIN GRÄSCHEN
→ MEIN ZEP
OSTPARK

BAUVERFÜHRUNG
TURKEN

SELVORTUNGS
SELVORLEHUNG TRANS-
PARENT MACHEN

AUSTRIER ZUCKY
KUNST
SAP GRÄSCHEN

BESTANDSMÄRKT
KAUFT
PFLÜGE ZWEIL

REINER ZECK
MIT ABSEIT
AUFSTIEG

GRÄSCHEN-
WÄHLE = ZU REIC

GRÄSCHEN-
WÄHLE
→ PROJEKT
STELLPLÄZTE
→ PROJEKT MEHR FB-
BESUCHER WIE LÄNGE

QUALITÄTEN IN
VERDÄCHTEN WAREN
→ GÄRTEN, SIE ERHÄLT
HAUSKROPP

PROJEKT
MÄRKT
ZU HÄSSIG

ALTERNATIVE
STELLPLÄZTE

GRÄSCHEN-
WÄHLE
IM BESTAND
ERHALTEN

MACHVERSTÄNDIGUNG
ZU AL. ZEP
= ATTRAKTION,
WERTVOLLE PLÄNE

GRÄSCHEN-
WÄHLE
= NICHT
BEZAHLBAR

Anlass

Anlass

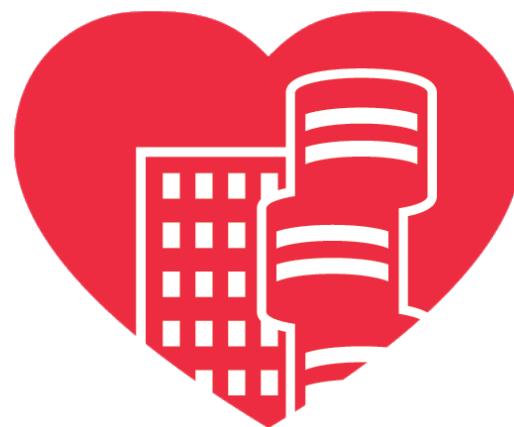
Bochum blickt in die Zukunft und entwickelt dafür eine eigene Strategie: Die Bochum Strategie. Die Stadt soll sich als exzellenter Standort für Technologie, Dienstleistungen und Hochschulen festigen und mit einem attraktiven Wohnungsangebot in einem lebenswerten Umfeld überzeugen. Bochum wächst und sieht sich mit neuen Herausforderungen an das Wohnen konfrontiert. In Zeiten steigender Preise – Grundstückspreise, Baukosten, Energiepreise etc. – besteht ein steigender Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Der demografische Wandel führt zu einer wachsenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Und auch Familien mit Kindern fällt es zunehmend schwer, ihre individuellen Wohnvorstellungen zu verwirklichen.

Gleichzeitig weisen viele Wohnungsbestände in Bochum Erneuerungsbedarfe auf. Bedingt durch die Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs und die anschließenden umfangreichen Wiederaufbauleistungen stammen fast 40 Prozent aller Wohngebäude in Bochum aus der Nachkriegszeit, den 1950er sowie 1960er Jahren. Die Ansprüche an das Wohnen aber haben sich heute, mehr als ein halbes Jahrhundert später, deutlich gewandelt. Angesichts der genannten Herausforderungen geht der Erneuerungsbedarf vielfach deutlich über kosmetische Anpassungen hinaus.

Nicht zuletzt durch das Handlungskonzept Wohnen wird offenkundig, dass Handlungsbedarf für die Stadt Bochum und die Akteur*innen des Wohnungsmarktes besteht, um dem Ziel eines möglichst ausgeglichenen Wohnungsmarktes in allen Segmenten und allen räumlichen Teilbereichen nachzukommen. Der Neubau passgenauer Wohnangebote ist eine zentrale Aufgabe, der Stadt, Wohnungswirtschaft und private Investor*innen seit einiger Zeit verstärkt nachkommen. Der in der Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen 2024 berechnete Bedarf an zu schaffenden Wohneinheiten liegt bei 800 Wohnungen pro Jahr. Ein Teil davon soll unter Inanspruchnahme öffentlicher Förderung realisiert werden: Die Stadt Bochum hat das Ziel formuliert, dass möglichst 300 geförderte Wohneinheiten pro Jahr durch Neubauten und durch zusätzliche Bindungen im Bestand generiert werden. Flächen zu mobilisieren, um weitere Vorhaben umzusetzen, wird mit Priorität vorangetrieben.

Doch allein durch den Neubau von Wohnungen werden die strukturellen Defizite des Wohnungsangebotes nicht zu beheben sein. So sieht das 2024 fortgeschriebene Handlungskonzept Wohnen einen klaren Handlungsauftrag in der Bestandsentwicklung. Zwar gehen die in Bochum bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und -genossenschaften die Erneuerung ihrer Bestände zielgerichtet an und unbestritten wird dies auch zukünftig eine wichtige Voraussetzung für die nachhaltige Weiterentwicklung von Bochumer Quartieren und Stadtteilen bleiben. Allerdings wurde ein hoher Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei den nicht-institutionellen (Klein-)Vermieter*innen von Wohnraum ausgemacht, da diese selbstverständlich nicht über einen vergleichbaren Erfahrungsschatz u.a. zu den technischen Anforderungen sowie Fördermöglichkeiten für eine Bestandserneuerung verfügen.

Um die verschiedenen Maßnahmen und Initiativen zusammenzubringen und gemeinsam zum Wohl aller Bochumerinnen und Bochumer mehr zu erreichen, bekennen sich die Akteur*innen des Bochumer Wohnungsmarktes durch die **Bochumer Allianz für Wohnen** zur weiteren gemeinsamen Arbeit. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor war und bleibt der dauerhafte Dialog zwischen den Wohnungsmarktakteur*innen, der bereits in der Vergangenheit eine konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit ermöglicht hat. Grundlage dafür bilden weiterhin die im Handlungskonzept Wohnen definierten Ziele und Leitlinien.



Prozess

Prozess

Die Allianzvereinbarung ist im Vorfeld der Gründung der Allianz für Wohnen unter Beteiligung lokaler Wohnungsmarktakteur*innen sowie Sozial- und Naturschutzverbände in einem gemeinsamen Prozess erarbeitet worden. In Veranstaltungen mit den Wohnungsmarktakteur*innen in 2020 und 2021 sind die wichtigsten Zielsetzungen und die Ausgestaltung der Allianz diskutiert worden. Am 28.05.2021 wurde die Allianz für Wohnen gegründet und im Zuge dessen die Allianzvereinbarung von allen Partnerinnen und Partnern unterzeichnet.

Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung begann der eigentliche Prozess der Allianz für Wohnen mit regelmäßigen Arbeitstreffen zu fachspezifischen Fragestellungen, die mehrfach pro Jahr stattfinden und von allen Allianzpartner*innen bespielt werden können. So fanden in den letzten Jahren unter anderem Workshops zu den Themenfeldern „Kostengünstiges Wohnen“, „Städtebauliche Qualität“ und „Nachhaltigkeit & Wohnen“ statt. Die Themenauswahl ist nicht eingeschränkt. Themen können sich aus aktuellen Anlässen ergeben oder von den Allianzpartner*innen eingebracht werden. In den Workshops und gemeinsamen Sitzungen werden die Ziele diskutiert, Erfahrungsberichte präsentiert und durch beispielhafte Maßnahmen konkretisiert. Hierzu wurde das bewährte Konzept des Runden Tisches der Bochumer Wohnungsmarktakteure erweitert und angepasst.

Wie mit Gründung der Allianz festgehalten, wurde das Format nach drei Jahren evaluiert. Dies erfolgte über eine Online-Umfrage und anschließende Abstimmung künftiger Themen im Allianz-Forum am 07.11.2024. Im Ergebnis der Umfrage wird deutlich, dass die Allianz im Grundsatz sehr gut angenommen und von den Mitgliedern geschätzt wird. Viele sehen Sinn und Zweck im fachlichen Austausch, welcher regelmäßig stattfindet. Einige Allianzmitglieder wünschen sich darüber hinaus die Erarbeitung konkreter Lösungsansätze und einen vertieften Einstieg in ausgewählte Themen. Diesem Zweck dienen die erstmals im Allianz-Forum 2024 gebildeten Thementeams.

Wohnungsmarktakteur*innen sowie Verbände, die sich im erweiterten Sinne mit dem Thema Wohnen befassen und lokal vor Ort vertreten sind, können sich ebenfalls der Allianz für Wohnen in Bochum anschließen. Dies ist fortlaufend möglich.

Die Allianz für Wohnen ersetzt nicht die Diskussion der wohnungspolitischen Zielsetzungen aus dem Handlungskonzept Wohnen. Maßnahmen und Zielsetzungen sollen insbesondere im Kontext der Fortschreibungen des Handlungskonzeptes Wohnen auf den Prüfstand gestellt und an aktuelle Entwicklungen und Trends angepasst werden. Das Handlungskonzept wurde und wird weiterhin in enger Verzahnung mit den Beteiligten der Allianz evaluiert und fortgeschrieben und vom Rat der Stadt Bochum beschlossen.



Zielsetzungen



Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung

Ziel aller Allianzpartner*innen ist es, das Wohnraumangebot in Bochum bedarfsgerecht auszubauen und weiterzuentwickeln. Dafür ist die **planerische Entwicklung geeigneter und verfügbarer Grundstücke für den Neubau von Wohnungen** voranzutreiben und auf diese Weise die Schaffung von derzeit 800 Wohnungen pro Jahr auf z.T. neu erschlossenen Flächen zu ermöglichen. Ergänzend ist die Wohnraumschaffung im gebauten Bestand zu intensivieren, indem vorhandene Potenziale identifiziert und gehoben werden.

Da angesichts der dynamischen Entwicklung der Wohnungsmärkte dem Neubau und Erhalt kostengünstigen Wohnraums eine besondere Bedeutung zukommt, sollen wie im Handlungskonzept Wohnen vereinbart, möglichst 300 geförderte Wohneinheiten pro Jahr durch Neubauten sowie zusätzliche Bindungen im Bestand generiert werden. Angesichts der derzeit hohen Förderzusagen ist mittelfristig eine Steigerung der Gesamtzahl geförderter Wohneinheiten zu erhoffen. Von der Planung, über die Realisierung bis zur Bewirtschaftung der Immobilien sichern die Allianzpartner*innen zu, hierzu einen Beitrag zu leisten. Bei der nachhaltigen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Bochum spielen die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Rolle. Es ist Aufgabe der Beteiligten, die Akzeptanz für öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Öffentlichkeit zu steigern.

Die Stadt Bochum sichert den Wohnungsmarktakteur*innen auch weiterhin **individuelle Unterstützung bei der förderkonformen Planung und Antragstellung zur Inanspruchnahme von Landesmitteln zur Wohnraumförderung zu**. Gemäß Ratsbeschluss vom 10.10.2024 ist bei Neubauvorhaben auf städtischen Flächen mindestens 40 % geförderter Wohnungsbau vorzusehen; auf nicht-städtischen Flächen, auf denen Baurecht geschaffen wird, mindestens 30 %. Die Wohnungswirtschaft sichert zu, darüber hinaus bei Flächen, auf denen die Quote nicht greift, die Inanspruchnahme von Landesmitteln zu prüfen. Die bestandshaltenden Partner*innen sichern ferner zu, die Verlängerung von in kurz- und mittelfristiger Perspektive auslaufenden Bindungen zu prüfen, z.B. in Hinsicht auf die Option einer geförderten Bestandsmodernisierung.

Die Stadt Bochum bearbeitet **Bauanträge** zügig und fristgemäß. Hierzu werden gemeinsam mit den Allianzpartner*innen innovative Verfahren erprobt, **Baugenehmigungen** über BIM zu erteilen, um schneller Baurecht zu schaffen. Die Vernetzung zwischen den beteiligten Fachämtern wird weiter optimiert. Um die Qualität der eingereichten Unterlagen zu verbessern, soll ein Workshop mit interessierten Beteiligten der Allianz zu diesem Thema durchgeführt werden.

Die Wohnungswirtschaft sichert zu, die **Erschließung und Bereitstellung von Baugrundstücken sowie den Bau von neuen Wohnungen** im Rahmen der eigenen strategischen Überlegungen weiter voranzutreiben. Neben der Entwicklung neuer Flächen sind auch die Potenziale für die Schaffung neuen Wohnraums mittels **Dachausbau und -aufstockung** und weiteren **Nachverdichtungsoptionen** zu prüfen. Allianzmitglieder, die bereits Maßnahmen umgesetzt haben, berichten über ihre Erfahrungen und helfen so bei der Aktivierung weiterer Potenziale der Nachverdichtung.

Potenziale sollen zudem mittels der **Reaktivierung von langfristigen Wohnungsleerständen** gehoben werden. Mit dem Ziel des **Schutzes und Erhalts von Wohnraum** ist am 15.07.2025 eine Wohnraumschutzsatzung für das Bochumer Stadtgebiet in Kraft getreten. Die Durchsetzung der Satzung bildet eine neue kommunale Aufgabe. Neben dem Leerstand wird auch der Abriss von Wohnraum damit unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Allianzpartner*innen bemühen sich, im Falle des Abrisses von Wohnungsbeständen zeitnah neuen Wohnraum zu schaffen.

Entsprechend der Zielsetzung, gemischte Quartiere zu schaffen, sind bei Neuplanungen **unterschiedliche Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen** vorzusehen. Dies umfasst verschiedene Haushaltstypen ebenso wie unterschiedliche Einkommensgruppen und sowohl Projekte im freifinanzierten als auch im geförderten Segment. Kooperationen zwischen Partner*innen der Allianz werden dabei begrüßt.

Zeitgemäßen Wohnraum in Neubau und Bestand für breite Massen der Bevölkerung bereitzustellen, stellt in Anbetracht der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage eine besondere Herausforderung dar. Die Wohnungswirtschaft prüft, ob sich **technische Innovationen** (z.B. zum kosten- und zeitsparenden Bauen) adaptieren lassen. Sie zeigt sich offen dafür, neue Wege zu beschreiten und beispielsweise an **Wettbewerbsverfahren** teilzunehmen sowie **Instrumente zur Senkung von Neubaukosten** zu prüfen. Dies betrifft beispielsweise das Themenfeld des modularen und vorgefertigten Bauens sowie die Einführung des Gebäudetyps E. Gewonnene Erkenntnisse im Hinblick auf die Umsetzbarkeit sollen in der Gruppe diskutiert und so Empfehlungen und Vorschläge erarbeitet werden.

Das **kommunale Modernisierungsprogramm**, welches sich an Klein- und Einzeleigentümer*innen richtet, hat sich bewährt und soll fortgeführt werden. Für ausgewählte Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in einem definierten Fördergebiet wird ein Zuschuss aus kommunalen Mitteln gewährt. Das Fördergebiet umfasst Straßen, welche überdurchschnittlichen Belastungen ausgesetzt sind, und an welchen aufgrund geringeren erzielbaren Mieten Investitionen als weniger rentierlich angesehen werden.

Die Stadt Bochum sichert im Rahmen des Modernisierungsprogramms zu, ein niederschwelliges, **praxisnahes Beratungs- und Informationsangebot** für Immobilieneigentümer*innen anzubieten. Ein Modernisierungsberater steht zur Verfügung, um aktivierend auf Eigentümer*innen zuzugehen und diese bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen zu beraten und zu unterstützen.

Die Vertreter*innen der örtlichen Haus- und Grundeigentümervereine sichern zu, ihre Mitglieder aktiv über die aktuellen **Förder- und Beratungsmöglichkeiten** zu informieren und bei Interesse Beratungen z.B. bzgl. rechtlicher Fragestellungen im Rahmen der üblichen Beratungsprozesse durchzuführen. Bei Informationsveranstaltungen arbeiten die Vereine und die Stadt Bochum sowie ggf. weitere Beteiligte aus der Allianz eng zusammen. Über die Mitgliederzeitschriften können Informationen breit gestreut werden. Die Wohnungsbestände werden dahingehend ganzheitlich und nachhaltig entwickelt.

Die vertretenen bestandshaltenden Immobilienunternehmen sichern zu, neben dem Neubau innerhalb der nächsten zwei Jahre den eigenen Immobilienbestand dahingehend zu prüfen, inwieweit eine **Modernisierung der Bestände** vor dem Hintergrund der Sicherung bezahlbarer Wohnmöglichkeiten einerseits und der Schaffung attraktiver Wohnperspektiven für bestimmte Zielgruppen – insbesondere **Senior*innen** – andererseits möglich ist.

Die Kreishandwerkerschaft Ruhr sichert zu, die ihr angeschlossenen **Betriebe fortlaufend einzubeziehen, sodass diese als Multiplikatoren wirken können.** Dies soll durch geeignete Informationen, die Förderung des Dialogs und die Durchführung gemeinsamer Veranstaltungen geschehen.

Über die Verknüpfung zur Ruhr-Universität und den Bochumer Hochschulen können Themen (z.B. Identifizierung von Modernisierungspotenzialen im Stadtgebiet, Bewertung von Wohnlagequalitäten) der Allianz über **Forschungsprojekte** begleitet werden.

Städte passen im Laufe der Zeit die räumlichen und sozialen Strukturen vor Ort an gesellschaftliche Veränderungen an, indem eine Verbesserung oder Weiterentwicklung initiiert wird. Dieser Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität hat sich die Stadt Bochum in den letzten Jahren mittels **Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte** gewidmet, unterstützt durch verschiedene Fördermittel. Mit den angestoßenen Maßnahmen konnten in den ISEK-Gebieten substanzelle Verbesserungen erzielt werden.

Parallel zu den ISEKs werden seit Anfang 2025 auch **Stadtteilentwicklungskonzepte (STEK)** erstellt. Hierbei werden auf der Stadtteilebene lokale Herausforderungen und Potenziale erfasst und unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Ziele bedarfsgerechte Maßnahmen in den Quartieren entwickelt und umgesetzt. Mittels umfassender Analyse und fachübergreifendem Austausch wurden drei Betrachtungsräume ausgewählt. Die Erarbeitung der Stadtteilentwicklungskonzepte erfolgt integriert und unter Beteiligung verschiedener Fachämter, der Politik sowie Akteur*innen und Bewohner*innen im Raum. Die Partner*innen der Allianz werden frühzeitig in die **ISEK- und STEK-Prozesse** eingebunden.

Zur effizienteren Steuerung von Maßnahmen im Bereich Wohnen wird es eine **zentrale Anlaufstelle in der Bauverwaltung** geben. Die Ausgestaltung ist zunächst noch offen gehalten. Vorstellbar sind beispielsweise digitale Angebote, die individuell je nach Fragestellung die passenden Informationen bereitstellen. Neben wichtigen Informationen für unterschiedliche Interessensgruppen, z.B. Mieter*innen, Vermieter*innen, Investor*innen, priv. Bauherr*innen etc., wird es auch einen Überblick über Fördermöglichkeiten geben.



Mobilität

Bochum hat sich auf den Weg gemacht, die Vorteile seiner kompakten Siedlungsstruktur zu nutzen, um auch durch Mobilität einen Beitrag für eine nachhaltige und resiliente Stadtentwicklung mit lebenswerten und gut nutzbaren öffentlichen Räumen zu schaffen. In diesem Kontext rücken autoreduzierte und autofreie Wohnquartiere immer weiter in den Fokus und werden in Bochum in absehbarer Zeit vermehrt eine Rolle spielen. Die sinnvolle Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger und das Berücksichtigen von Mobilität im Quartier spiegeln sich im „**Leitbild Mobilität 2030**“ – Umweltbewusst mobil in Bochum – zuverlässig, bezahlbar und vernetzt“ wider, denn 80 Prozent aller Wege beginnen vor der eigenen Haustür. Hier muss also die Veränderung ansetzen. Schlagworte sind Mobilitätsstationen, Quartiersgaragen, Mobilitätsdienstleistungen (Car-Sharing/Bike-Sharing/ Lastenbikes etc.).

Die im Jahr 2022 erlassene **Stellplatzsatzung** der Stadt Bochum wird derzeit evaluiert. Die Allianz für Wohnen wirkt mit ihren Erfahrungswerten an der Evaluation der Stellplatzsatzung mit. Im Austausch wird gegenseitiges Verständnis für unterschiedliche Perspektiven hergestellt.

Die Stadt Bochum hat sich am VCD-Projekt „**Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität**“ beteiligt und ist Projektpartner für die Projektregion Nordrhein-Westfalen. Gefördert wurde das Projekt im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative durch das BMU. Im Fokus stand eine intelligente, umwelt- und sozialverträgliche Verknüpfung von Mobilitätskonzepten und Wohnquartieren. Das Netzwerk bietet über die Laufzeit hinaus eine gute Möglichkeit, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft, der BOGESTRA, weiteren Mobilitätsdienstleistern und Expertinnen und Experten aus dem Bau- und Planungssektor die geplanten Aktivitäten im Themenfeld nachhaltige Mobilität im Quartier zu intensivieren. Die Allianzpartner*innen der Wohnungswirtschaft prüfen im Austausch mit der BOGESTRA weiterhin Möglichkeiten, um die Nutzung des ÖPNV und den Umweltverbund insgesamt durch die Mieterschaft zu stärken.

Die Stadtwerke Bochum sichern zu, als lokaler Partner vor Ort die Themen der leitungsgebundenen und nicht leitungsgebundenen Infrastruktur sowie innovativen **Elektromobilitätslösungen** im Quartier zu begleiten.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Parkplatzangebotes für alle Nachfragegruppen und zur Verringerung von Immissionsbelastungen wurde für die Innenstadt und angrenzende Bereiche ein **strategisches Gesamtkonzept „Ruhender Verkehr“** erarbeitet. Ziel ist in erster Linie die Stärkung der Wohnfunktion, ohne die Erreichbarkeit für Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher einzuschränken. Die zweite Stufe des Gesamtkonzepts ruhender Verkehr befindet sich aktuell in Umsetzung. Diese beinhaltet die Ergänzung und Erweiterung der Angebote in bestehenden Bewohnerparkgebieten sowie die Ausweisung neuer Bewohnerparkbereiche. Eine künftige dritte Stufe sieht eine erneute Anpassung an Entwicklungstrends vor und ist insbesondere als Lenkungs- und Förderungsinstrument für ein umweltverträgliches Mobilitätsverhalten im Sinne des Leitbilds Mobilität 2030 zu verstehen, das bereits in den vorherigen Stufen durch die getroffenen Maßnahmen eingeleitet wurde.

Die Stadt Bochum wird bei der Vergabe von städtischen Grundstücken ein besonderes Augenmerk auf nachhaltige Mobilitätskonzepte und Angebote der Investoren für ihre zukünftige Klientel legen, um auch so das im Leitbild Mobilität verankerte Ziel zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu erreichen.

Städtebauliche Qualitäten & sozialgerechte Bodenpolitik

Die Allianzpartner*innen streben an, schlanke, aber zugleich **qualitätssichernde Verfahren, wie z.B. Bestgebotsverfahren, Wettbewerbe oder Mehrfachbeauftragungen**, zur Schaffung von Wohnungsneubau durchzuführen.

Projektmanagementstrukturen dienen der effizienteren Strukturierung von Prozessen.

Im August 2021 hat die Stadt Bochum einen politischen **Grundsatzbeschluss zur Neuausrichtung ihrer Bodenpolitik** gefasst. Damit sollen verschiedene bodenpolitische Maßnahmen angestoßen werden, die zu einem verbesserten Gefüge der Versorgung von Menschen mit passgenauem Wohnraum beitragen. Die Modalitäten für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken im Erbbaurecht wurden angepasst, sodass diese Vergabeart eine stärkere Rolle spielen kann und die Stadt Steuerungsmöglichkeiten über die betroffenen Grundstücke behält.

Die **Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung** und damit verbundenen qualitätssichernden städtebaulichen Zielsetzungen werden von den Allianzpartner*innen bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben umgesetzt. Die Allianzpartner*innen erkennen die Rolle des **Beirates für Gestaltung und Baukultur** an.

Die **verstärkte Aktivierung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen** wird von den Allianzpartner*innen für die Schaffung von städtebaulichen Qualitäten genutzt. Hierbei stehen insbesondere auch bezahlbare Wohnungen im Fokus.

Die **Baukultur** in Bochum soll zukünftig in einem hohen Maße qualitätvoll sein. Dazu zählt sowohl das Planen neuer Quartiere als auch die Umsetzung, aber auch Instandhaltung oder die Umgestaltung der bereits gebauten Stadt. Die Allianzpartner*innen sichern dabei zu, die baukulturelle Bedeutung des Wohnens zu wahren und mitzugestalten.



Umwelt – Klima – Energie – Nachhaltigkeit

Die grüne Infrastruktur eines Wohnquartiers hat erhebliche Bedeutung für die örtliche Lebensqualität und Gesundheit. Wohnraum soll dort entstehen, wo das direkte, aber auch erweiterte Umfeld mit seinen Umweltmedien Boden, Wasser, Luft, Lärm und Klima gute Voraussetzungen bietet. Die Allianzpartner*innen setzen sich weiterhin mit dem Thema **nachhaltiges und klimafreundliches Bauen** im Sinne von modernem Bauen auseinander und setzen dies um. Erfahrungen in der Realisierung nachhaltiger, innovativer und klimaangepasster Projekte werden im Kreise der Allianzmitglieder geteilt.

Nachhaltiges Bauen bedeutet einen bewussten Umgang und Einsatz vorhandener Ressourcen, die Minimierung von Energieverbrauch und ein Bewahren der Umwelt. Dabei basiert das gängige Nachhaltigkeitskonzept auf einem Dreisäulenmodell bestehend aus: Ökonomie, Ökologie und Sozialem. Diese Idee lässt sich auch auf den Bereich Bauen & Wohnen übertragen. Die Ökonomie bezieht sich darauf, dass wir Gebäude wirtschaftlich sinnvoll und über dessen gesamten Lebenszyklus betrachten. Die Ökologie steht – vereinfacht gesprochen – für ressourcen- und umweltschonenden Bau und Bewirtschaftung von Gebäuden. Im Fokus des Sozialen stehen Nutzer*innen des Gebäudes. Von einer nachhaltigen Handlungsgrundlage kann folglich dann gesprochen werden, wenn diese drei Dimensionen ausgewogen Berücksichtigung finden. Dies streben wir in Bochum an.

Ende 2023 hat der Rat der Stadt die **Nachhaltigkeitsstrategie Bochum** beschlossen. Sie bildet die Handlungsgrundlage, um globalen Herausforderungen wie der Klimakrise, sozialen Ungleichheiten und wachsender Armut zu begegnen. Unter den zehn Handlungsschwerpunkten befinden sich "Wohnen & Nachhaltige Quartiere", "Klimaschutz & Energie", "Nachhaltige Mobilität" und "Gute Arbeit & Nachhaltiges Wirtschaften". Die weiteren Handlungsfelder beinhalten ebenfalls für die Allianz relevante Querschnittsthemen und Aktivitäten. Die Allianzmitglieder beteiligen sich gemeinsam an ihrer jeweiligen Schnittstelle an der Umsetzung von Aktivitäten der Nachhaltigkeitsstrategie und tragen so zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele bei.

Die **Zertifizierung** von Wohnungsbauprojekten der Bochumer Akteur*innen gemäß der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) wäre wünschenswert. Der Bau von Modellquartieren, in denen zukunftsfähige Mobilitätsformen (u.a. Elektromobilität und Sharing-Modelle), nachhaltige Baustoffe, eine smarte regenerative Energie- und Wärmeversorgung, innovative Partizipationsformate für Eigentümer*innen wie Mieter*innen, fachliche Informations- und Austauschformate zusammenfinden, wird angestrebt.

Klimagerechte, gesunde Wohnquartiere mit Aufenthaltsqualität werden so geschaffen, nachhaltige Energie- und Wärmeversorgungskonzepte werden auf diese Weise Realität. **Unsere Zielvision** ist dabei die Entwicklung einer klimaneutralen, erneuerbaren **Schwammstadt bis 2035**. Unter anderem mit der ganzheitlichen, wassersensiblen Umgestaltung von Bochumer Hauptverkehrsstraßen wird die Transformation Stück für Stück Realität.

Mit der **Kommunalen Wärmeplanung** bereitet die Stadt Bochum gemeinsam mit den Stadtwerken Bochum und den Bochumer Wohnungsunternehmen eine treibhausgasneutrale, verlässliche und kostengünstige Wärmeversorgung der Gebäude im Stadtgebiet vor.

Die Stadt Bochum hält personelle Qualifikation und Umweltdatenlagen vor, die geeignet sind, städtische Wohnstandorte so zu beurteilen bzw. einzurichten, dass gesundes Leben im Quartier umgesetzt und qualifiziert werden kann.

Begrünungsmaßnahmen der Flächen und auch an und auf den Gebäuden erfüllen wichtige ökologische Funktionen und tragen zur Nachhaltigkeit in der anthropogenen Veränderung unserer Umwelt durch ökologische Bauweisen bei. Ein besonderes Augenmerk legen die Bochumer Akteur*innen daher auf **Begrünungsstrategien**: Flächenentsiegelung und Dach- und Fassadenbegrünung können dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels zu mindern und zugleich einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Um für private Haus- und Wohnungseigentümer*innen mit sehr geringem Wohnungsbestand Anreize zur Flächenentsiegelung und zu grünen Dächern und Außenfassaden zu schaffen, ist ein stadtweites **kommaiales Förderprogramm für Dach- und Fassadenbegrünung sowie die ökologische Aufwertung von Vorgärten und Hofflächen** aufgelegt worden. Mit dem 2023 veröffentlichten „Handlungsleitfaden für Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung“ hat die Stadt Bochum unter Mithilfe des „Bundesverbandes Gebäudegrün“ umfangreiche Hinweise zur Planung, Herstellung und Instandhaltung von Begrünungsmaßnahmen im Neubau oder Bestand zusammengestellt. Er richtet sich sowohl an die Stadtverwaltung Bochums selbst als auch an Architekturschaffende, Planungsbüros, Investierende und Bochumer Bürger*innen und schließt damit viele Allianzmitglieder ein.

Im Rahmen der „Klimaresilienten Region mit Internationaler Strahlkraft“ (KRIS) wird die Stadt Bochum zusätzlich mit Unterstützung der Emschergenossenschaft Fördermittel für Dach- und Fassadenbegrünung zur Verfügung stellen. Gleichzeitig stehen beide Akteure für die Versorgung von Quartieren mit **innovativen Technologien** (Regenwasseraufbereitung durch Abwasserwärme- und Grauwassernutzung) zur Verfügung.

In Bochum gibt es viele Bereiche, in denen Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung ergriffen werden müssen. **Passive Lärmschutzmaßnahmen** in Form von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen bieten oftmals eine gute Möglichkeit, wenn aktive Maßnahmen nicht umsetzbar sind. Um den Bochumer Bürgerinnen und Bürgern einen Anreiz zu bieten, diese Investition zu tätigen, fördert die Stadt Bochum im Kontext des Kommunalen Modernisierungsprogramms Ertüchtigungsmaßnahmen an der Gebäudehülle. Im Falle des Fensteraustausches besteht die Möglichkeit einer kombinierten Förderung durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude und das Kommunale Modernisierungsprogramm.



Soziale Verantwortung

Ziel ist es, Menschen, die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, **Chancen auf dem Wohnungsmarkt** zu ermöglichen und in Planungen zu berücksichtigen. Dies kann Maßnahmen von der Unterstützung bei der Wohnungssuche bis hin zur Mietkautionsübernahme umfassen. Vor allem Menschen mit geringen finanziellen Spielräumen haben große Probleme, angemessenen Wohnraum zu finden. Dies sind z.B. Familien mit geringem oder ohne Einkommen, Alleinerziehende, Senior*innen und besonders hilfsbedürftige Menschen wie psychisch Kranke, Wohnungs- und Obdachlose oder Geflüchtete. Diese Personengruppen wollen die Allianzpartner*innen mit zielgruppengerechten Maßnahmen unter Ausschöpfung möglicher Fördermittel unterstützen.

Für Obdach- und Wohnungslose bestehen im Rahmen der **Landesinitiative des MAGS NRW „Endlich ein Zuhause“** bereits Kooperationsvereinbarungen zur Verhinderung von Wohnungsverlust und zur Integration wohnungsloser Personen in den Wohnungsmarkt zwischen der Stadt Bochum und Wohnungsbaugesellschaften.

Bestehende soziale Ungleichheiten werden durch räumliche Konzentration von sozial und ökonomisch Benachteiligten noch verstärkt. Daher strebt die Allianz eine soziale **Durchmischung in stabilen Quartieren** mit einer Mischung von frei finanziertem Mietwohnungsbau, Wohneigentum und öffentlich geförderten Wohnungen an.

Beteiligungsprozesse im Quartier sind von den Allianzpartner*innen zu forcieren. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokal vor Ort tätige Akteur*innen über anstehende Maßnahmen frühzeitig zu informieren und in den Prozess einzubinden, fördert die Akzeptanz von Maßnahmen im Quartier, die zeitweise zu Einschränkungen führen können.

Das Thema **Barrierefreiheit** wird in allen Planungsprozessen in Bochum berücksichtigt. Damit geht eine von allen Projektpartner*innen umfassende Auseinandersetzung mit der Thematik einher. Die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen prüfen, wie Barrierearmut in Bestandsgebäuden hergerichtet werden kann und können dabei auf gesammelte Erfahrungen anderer Mitglieder der Wohnungswirtschaft sowie auf das Fachwissen der sozialen Träger zugreifen.

Neubau und Modernisierung sollen auch ein **lebendiges soziales Miteinander im Quartier** fördern. Ziel ist es, allen Menschen eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei den Bedürfnissen spezifischer Zielgruppen und der passgenauen Schaffung von Wohnraum, wie seniorengerechtes oder inklusives Wohnen. Dies beinhaltet neben der Bezahlbarkeit die Barrierefreiheit der Wohnung und des Wohnumfeldes sowie die Sicherung der Mobilität durch eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Vielfältige Lebensentwürfe erfordern diverse und flexible Wohnformen. Neben „klassischen“ Zuschnitten können dies beispielsweise Mehrgenerationenhäuser, Wohngemeinschaften, Wohngruppen mit kleinen Wohnheiten oder ausreichend große Wohnungen sein (für größere Familien mit geringem Einkommen). Die Wohnungswirtschaft sichert zu, **innovative Wohnkonzepte mit sozialem Anspruch** zu fördern. Die Stadt Bochum unterstützt gemeinschaftliche Wohnformen als Antwort auf die zunehmend differenzierte Wohnraumnachfrage und zur Stärkung von Nachbarschaften. Sie erweitert hierzu ihr Beratungs- und Unterstützungsangebot.

Auch das **Mitarbeiterwohnen** soll gemäß Handlungskonzept Wohnen 2024 künftig stärker berücksichtigt werden. Bezahlbarer und arbeitsortnaher Wohnraum ist zunehmend zu einem Standortfaktor im Wettbewerb um gut ausgebildete Arbeitskräfte geworden. Hier kann die Kooperation zwischen Bochumer Unternehmen/Institutionen, der Wohnungswirtschaft und der Stadt helfen, das Angebot zu erweitern.

Um auf gesamtstädtischer Ebene eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen, wird bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ein verdichteter Städtebau erforderlich sein. Daher soll die Nachfrage von Familien mit Kindern nicht nur über das klassische Einfamilienhaus, sondern auch verstärkt über die Entwicklung von familiengerechten Mehrfamilienhausquartieren oder verdichteten Eigenheimformen gedeckt werden. **Zur Stärkung des Urbanen Wohnens für Familien** sollen die Betrachtung und Auswertung von Modellprojekten und deren Akzeptanz, sowie der Austausch mit Wohnungsmarktakteur*innen und anderen Städten beitragen.

Information und Dialog

Die Partner*innen der Allianz arbeiten **gemeinsam und auf Augenhöhe** an den Herausforderungen des Bochumer Wohnungsmarktes.

Neben einem **Allianz-Forum** pro Jahr, in dem alle Allianzpartner*innen gemeinsam die behandelten Inhalte reflektieren und neue Ziele und Maßnahmen beschließen, finden weitere **Workshops** und/oder andere Formate zu spezifischen Themen statt. Die Themen können sowohl im Allianz-Forum abgestimmt werden als auch im Laufe des Jahres initiativ von jedem Allianzmitglied eingebracht werden.

Die Partner*innen der Allianz komplettieren die Treffen z.B. durch **Erfahrungsberichte und fachliche Inputs** der jeweiligen Branchen. Die Themenauswahl kann von Fachberatungen zum Städtebau, Planungsprozessen, zukunftsorientierten Neubaubedarfen oder Vergabeverfahren über die Wirtschaftlichkeit von Neubauprojekten (frei finanziert und öffentlich gefördert) bis hin zur Diskussion über benachteiligte Gruppen und bezahlbaren Wohnraum, Nachhaltigkeit beim Bauen oder auch Energieberatungen und Mobilitätslösungen im Quartier gehen. Dabei können ergänzend gute Beispielprojekte aus der Region – auch im Rahmen von Exkursionen – in den Veranstaltungen der Allianz vorgestellt werden. Die Veranstaltungen können bei allen Allianzpartner*innen stattfinden.

Die **Arbeit in Thementeams** soll fortgesetzt werden. Thementeams sind Kleingruppen, die sich mit einem konkreten Thema bzw. einer Fragestellung beschäftigen. Die Arbeit in einem Thementeam kann sowohl fortlaufend als auch befristet angelegt sein und bspw. mit Erreichen eines selbstgewählten Ziels enden. Outputs der Thementeams können vorab festgelegt werden oder sich im Prozess ergeben. Die Arbeit der Thementeams kann auf die Umsetzung gemeinsamer Maßnahmen und/oder auf die Ausrichtung von Veranstaltungen innerhalb oder außerhalb der Allianz zielen und/oder dem fachinternen Wissenstransfer innerhalb des Thementeams bzw. der Allianz dienen. Allianzmitglieder können sich jederzeit einem bestehenden Thementeam anschließen und die Bearbeitung eines neuen Themas im Team anstoßen.

Die Stadt Bochum sichert zu, die Allianz für Wohnen **geschäftsführend zu organisieren** und zu moderieren. Sie unterstützt bei Bedarf in Form von Koordination und Kommunikation von Arbeitstreffen, Vermittlung von Akteur*innen innerhalb der Allianz oder der Stadtverwaltung und steht allen Thementeams als Ansprechpartnerin zur Verfügung.

Die Stadt Bochum informiert Eigentümer*innen und Bauwillige **transparent und frühzeitig**, regelmäßig mithilfe geeigneter Maßnahmen **über verfügbare Baugrundstücke und Planungsverfahren**.

Die Partner*innen verstehen sich als **Multiplikatoren** für die Informations-, Beratungs- und Förderangebote zwischen allen Allianzmitgliedern und ihren eigenen Mitgliedern. Die Allianzpartner*innen prüfen die Etablierung einer gemeinsamen Informationsplattform. Die Allianzpartner*innen können gemeinsame **Auftritte in der Öffentlichkeit** wahrnehmen, um auf diese Weise das für die Entwicklung Bochums wichtige Thema „Neubau und Modernisierung von Wohnungen“ auch in der breiten Öffentlichkeit zu positionieren und die Akzeptanz entsprechender Maßnahmen zu fördern. Erfolge werden dabei in den Vordergrund gestellt.



Unterzeichner*innen



AkaFö A.ö.R.



Arbeiterwohlfahrt - Unterbezirk Ruhr-Mitte



Arbeitsgemeinschaft der Bochumer
Wohnungswirtschaft



Baugenossenschaft 1924 eG

Baugenossenschaft 1924 eG



Baugenossenschaft
Bochum eG

Baugenossenschaft Bochum eG



BAUGENOSSENCHAFT
HEIMAT BOCHUM STIEPEL eG

Baugenossenschaft „Heimat“ BO-Stiepel eG



BDA Bochum



beta Eigenheim- und
Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH



Landesverband
Nordrhein-Westfalen



Bochumer Wohnstätten | Zuhause in Bochum.



BRAWO REAL ESTATE



Caritas Ruhr Mitte



BFW Landesverband Nordrhein-Westfalen

BmB Bauen mit Beteiligung Bauträgergesellschaft mbH

Bochumer Wohnstätten Genossenschaft eG

Bochum Wirtschaftsentwicklung

Bollmann Liegenschaften GmbH

BRAWO RE Development Münster GmbH

Caritasverband Ruhr-Mitte e.V.

Der Paritätische NRW - Kreisgruppe Bochum



Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.



Deutsches Institut für Städtebau und Kunst



DGB



Die GWG - Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid



DRK Kreisverband Bochum e.V.



EBZ Business School GmbH



ECKEHARD ADAMS



Eckehard Adams Wohnungsbau GmbH

Gem. Wohnungsverein zu Bochum eG



Gewerkschaft ver.di



GLS Gemeinschaftsbank eG



GOLDBECK West GmbH



Hackert-Bau- und Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Bochum-Wattenscheid e.V.



Haus + Grundeigentümer Bochum e.V.



IFAK (Verein für multikulturelle Kinder- und Jugendhilfe)



Immobiliendienst Sparkasse Bochum GmbH



Innere Mission –
Diakonisches Werk
Bochum e.V.

Innere Mission – Diakonisches Werk Bochum e.V.



INTERBODEN Innovative Lebenswelten GmbH & Co. KG



InWIS Forschung & Beratung GmbH

KEMPER · STEINER & PARTNER
ARCHITEKTEN GMBH

Kemper · Steiner & Partner Architekten GmbH



Kinder- und Jugendring Bochum e.V.



Kreishandwerkerschaft Ruhr



Landmarken AG



LBS Immobilien GmbH NordWest



LEG Wohnen NRW GmbH



Leicher Immobilien GmbH & Co. KG



MARKUS-BAU

Markus-Bau GmbH



Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V.



Sparkasse Bochum



Stadt Bochum



Stadtwerke Bochum Holding GmbH



STONY Real Estate Capital
Bridging the World of Real Estate and Finance



STONY Real Estate Capital GmbH & Co. KG

UmweltService Bochum

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen



Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

Verbraucherzentrale NRW e.V.



Vivawest Wohnen GmbH



Volksbank Bochum Witten eG

VONOVIA

VONOVIA SE

WILMA

Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft West mbH

WBGW
Wohnungsbaugenossenschaft
Wattenscheid eG



Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG

Dem Netzwerk stehen die folgenden Institutionen und Verbände beratend zur Verfügung



AkU (Arbeitskreis Umweltschutz Bochum e.V.)



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Kreisgruppe Bochum -



Klimaschutzbündnis Bochum



NABU - Stadtverband Bochum



Stiftung Trias - Gemeinnützige Stiftung für Boden,
Ökologie und Wohnen

Kontakt

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

