



**Städtebauliches Entwicklungskonzept
für die Innere Hustadt im Stadtteil Querenburg**
im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“

Im Auftrag der

Stadt Bochum

Erstellt durch



wbp
Landschaftsarchitekten Ingenieure

Projektbearbeitung

InWIS Forschung & Beratung

Springorumallee 20

44795 Bochum

Telefon: (0234) 94 47 – 7 00

Telefax: (0234) 9447 – 7 77

Internet: www.inwis.de

Claudia Finke

Regina Höbel

Karsten Niemann

Kathrin Rehbein

Martin Schauerte

wbp Landschaftsarchitekten Ingenieure

Nordring 49

44787 Bochum

Telefon: (0234) 96299 – 0

Telefax: (0234) 96299 – 25

Internet: www.wbp-landschaftsarchitekten.de

Kathrin Hitschfeld

Daniel Kost

Christine Wolf

Bochum, Mai 2007

INHALT

Vorwort	6
----------------------	----------

TEIL A: ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES IN BOCHUM

1	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	7
1.1	Sozioökonomische Entwicklung	7
1.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	12
1.3	Entwicklung der Haushaltsstrukturen	14
1.4	Zukünftiger quantitativer Neubaubedarf.....	18
1.5	Künftige qualitative Veränderungen in der Nachfrage nach Mietwohnungen	18
2	Entwicklung des Wohnungsangebots	22
2.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes und -neubaus	22
2.2	Entwicklung des Mietenniveaus und des Preisniveaus für Neu- bzw. Gebrauchtimmobilien	27
2.3	Bewertung des Investitionsklimas aus Sicht der Wohnungsmarktakeure.....	29
3	Gesamtstädtische Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Inneren Hustadt	29

TEIL B: ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

4	Das Untersuchungsgebiet	32
4.1	Das Untersuchungsgebiet im Spiegel der amtlichen Statistik.....	32
5	Bevölkerungsstruktur und –entwicklung/ Sozialstruktur	32
5.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	32
5.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die wohnungsnaher Infrastruktur.....	37
5.3	Sozialstruktur.....	38
5.4	Soziales Zusammenleben	41
5.5	Stadtteilranking.....	42
5.6	Eignung des Untersuchungsgebietes für Hochschulangehörige und Studierende	46
6	Städtebau	48
6.1	Siedlungsstruktur und –entwicklung.....	48

6.2	Stadtbild	49
6.3	Grün- und Freiflächen	50
6.4	Erschließung/ Verkehr	52
7	Wohnungsangebot und Immobilienmarkt	54
7.1	Eigentumsverhältnisse	54
7.2	Wohnungsbestand und –versorgung	55
7.3	Vermietungssituation	58
7.4	Wohnungsangebot für ältere Menschen	59
7.5	Auswirkungen auf das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet und Handlungsbedarfe durch den demographischen Wandel	60
8	Infrastruktur und Grundversorgung	61
8.1	Einzelhandel/Nahversorgung/Gewerbe	61
8.2	Schulen	62
8.3	Kindertageseinrichtungen	62
8.4	Soziale Infrastruktur	63
8.5	Sport	64
8.6	Kultur und Freizeit	65
9	Fazit	66
9.1	Lage	66
9.2	Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und Sozialstruktur	66
9.3	Soziales Zusammenleben	67
9.4	Städtebau	67
9.5	Wohnungsangebot und Immobilienmarkt	68
9.6	Infrastruktur und Grundversorgung	69

TEIL C: STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

10	Leitlinien für den Stadtumbau im Untersuchungsgebiet	71
11	Empfehlungen für eine Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB	73
12	Städtebauliches Konzept	73
13	Wohnungswirtschaftliches Konzept	76
13.1	Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Inneren Hustadt für (neue) Zielgruppen	76

13.2	Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsangebotes im Untersuchungsgebiet	79
13.3	Handlungsfeld Aufwertung und Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes.....	80
13.3.1	Wohnungs- und Gebäudemodernisierung	80
13.3.2	Schaffung von Kristallisationskernen studentischen und altersgerechten Wohnens durch Umzugsmanagement	82
13.3.3	Wohnungszusammenlegung und Grundrissanpassung	82
13.3.4	Umbau von Gebäuden und Wohnungen.....	82
13.4	Handlungsfeld Rückbau von Wohngebäuden und Wohnungen	83
13.5	Handlungsfeld Wohnungsneubau	83
13.6	Weitere wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	83
14	Soziale Erneuerungsmaßnahmen.....	84
15	Integriertes Sicherheitskonzept.....	86
16	Management- und Beteiligungskonzept	87
16.1	Konzept für das Prozessmanagement	87
16.1.1	Prozesssteuerung auf der Ebene des Stadtumbaugebietes.....	88
16.1.2	Prozesssteuerung auf der Ebene der Kommunalverwaltung und der Politik ..	89
16.2	Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess	90
16.2.1	Institutionalisierte Begleitung in Form von Stadtteilforen	90
16.2.2	Projektbezogene Begleitung und Beteiligung von Bewohner/innen bei der Umsetzung von Planungsmaßnahmen	91
16.3	Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Immobilieneigentümer/innen in den Stadtumbauprozess	93
16.4	Marketing-Konzept	94
17	Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept	96
17.1	Maßnahmen und Kosten	96
18	Literaturverzeichnis	107

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Bochum, im Regionalverband Ruhr und im Land Nordrhein-Westfalen von 1994 bis 2005	8
Abbildung 2	Entwicklung der Arbeitslosenquote.....	9
Abbildung 3	Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen 2001 bis 2005	10
Abbildung 4	Wanderungssaldo 1994 bis 2003, differenziert nach ausländischen und deutschen Personen	12
Abbildung 5	Prognose der Altersstruktur	14
Abbildung 6	Bochumer Haushaltsstruktur im Jahr 2005.....	15
Abbildung 7	Lebensstilgruppen in Bochum.....	17
Abbildung 8	Wohnflächenzuwächse von Mieterhaushalten mit geringen bis mittleren Einkommen in Bochum	19
Abbildung 9	Wohnflächenzuwächse - Mieterhaushalte mit mittleren und höheren Einkommen in Bochum	21
Abbildung 10	Bauintensität 2004 im Städtevergleich	23
Abbildung 11	Einschätzung der bisherigen Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte	24
Abbildung 12	Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen 2005	28
Abbildung 13	Karte 01 Übersicht Untersuchungsgebiet	32
Abbildung 14	Karte 02 Statistische Bezirke	32
Abbildung 15	Bevölkerungsentwicklung, 1997 bis 2006.....	33
Abbildung 16	Studentisches Wohnen im Mietwohnungsbestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH, 2006	34
Abbildung 17	Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach Altersgruppen, 2006.....	34
Abbildung 18	Anteil der ausländischen Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen, 2006.....	35
Abbildung 19	Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt, 2006	36
Abbildung 20	Privathaushalte nach Haushaltstypen 2006	36
Abbildung 21	Bevölkerungsprognose, 2005 bis 2015	37
Abbildung 22	Bevölkerungsprognose: Veränderungen in den Altersgruppen.....	38
Abbildung 23	Soziodemographische Indikatoren und Merkmale des Untersuchungsgebietes im Vergleich	39

Abbildung 24	Mieterhaushalte im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH nach Nationalität	40
Abbildung 25	Einwohner im Untersuchungsgebiet Innere Hustadt nach Nationalität, 2006	40
Abbildung 26	Standortbewertung – Gesamtergebnis für die Innere Hustadt	45
Abbildung 27	Stärken- und Schwächenanalyse beim Standortranking der Inneren Hustadt.....	46
Abbildung 28	Karte 03 Bebauungsstruktur	48
Abbildung 29	Karte 04 Gebäudezustand (äußerlich).....	49
Abbildung 30	Karte 05 Nutzungsstruktur Erdgeschoss	49
Abbildung 31	Karte 06 Stadtbild	50
Abbildung 32	Karte 07 Straßenräume	50
Abbildung 33	Karte 08 Freiflächenstruktur.....	51
Abbildung 34	Karte 09 Zonierung Freiflächen	51
Abbildung 35	Karte 10 Freiflächenbewertung.....	52
Abbildung 36	Karte 11 Verkehrsstruktur	53
Abbildung 37	Eigentümerstruktur.....	54
Abbildung 38	Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH.....	56
Abbildung 39	Fluktuation in den Beständen der VBW Bauen und Wohnen GmbH, 2002 bis 2006.....	59
Abbildung 40	Bestand und Bedarf an Kindergartenplätzen, Januar 2006.....	63
Abbildung 41	Karte 12 landschaftliche Anbindung	66
Abbildung 42	Karte 13 Konzept Zonierung	66
Abbildung 43	Karte 14 Konzept Verknüpfung.....	66
Abbildung 44	Karte 15 Stadtumbaugebiet	73
Abbildung 45	Karte 16 Städtebauliches Entwicklungskonzept – Städtebau/ Freiraumplanung.....	75
Abbildung 46	Karte 17 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Nutzungszonierung	75
Abbildung 47	Übersicht über die Maßnahmen und Kosten	97
Abbildung 48	Karte 18 Räumliche Maßnahmen	105

Vorwort

Für die Innere Hustadt in Bochum wurden vom Land Nordrhein-Westfalen Fördermittel im Rahmen des Programms Stadtumbau West bewilligt. Mit dem Stadtumbau West sollen die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten vorgenommen werden.

Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Grundlage des Beschlusses ist das städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargestellt sind.

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst im Teil A eine gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse, um die Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt aufzuzeigen, die die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in dem Stadtumbaugebiet beeinflussen werden, und um die Wechselwirkungen zwischen dem Gebiet und der Gesamtstadt zu berücksichtigen. Der Teil B enthält die Analyse und Bewertung der derzeitigen Situation im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der relevanten Daseinsbereiche, der Teil C das städtebauliche Entwicklungskonzept.

Die Beteiligung örtlicher Akteure fand in der Phase der Bewertung der derzeitigen Situation in dem Stadtumbaugebiet (Teil B) und in der Phase der Zielfindung bzw. Festlegung der Entwicklungsziele statt (Teil C). Die Beteiligung erfolgte über persönliche Interviews und eine quartiersbezogene Informationsveranstaltung:

- Informationsveranstaltung am 13. März 2007. Zielsetzung: Bewertung der von den Gutachtern erarbeiteten Analyse für die Innere Hustadt und Diskussion von Zielen für den Stadtumbau. Beteiligte: rund 60 Vertreter/innen sozialer und kultureller Einrichtungen, Bezirksvertretung, Vereine, Vertreter/innen der Ratsfraktionen und kommunaler Ämter, Schulen, Polizei, örtliches Gewerbe, Wohnungseigentümer und Bewohner/innen.
- Interviews. Zielsetzung: Erhebung qualitativer Informationen zur Situation im Untersuchungsgebiet. Sie wurden mit Vertreter/innen örtlicher Wohnungsanbieter geführt.

Teil A: Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bochum

1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Bevor im Teil B die Analyse des Untersuchungsgebietes erfolgt, sollen die Rahmenbedingungen analysiert und dargestellt werden, die sich aus der Wohnungsmarktsituation in der gesamten Stadt Bochum für die Entwicklung der Inneren Hustadt ergeben. Zum Schluss dieses Kapitels werden daraus Handlungsbedarfe und Empfehlungen für die kommunale Neubau- und Bestandsförderung und für die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers Innere Hustadt abgeleitet¹.

Zu den dominanten demographischen Faktoren, die in Nordrhein-Westfalen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage ausüben, zählen die zunehmende Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene Tendenz zu kleineren Haushalten, so dass im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) bis zum Jahr 2020 insgesamt weiterhin von einer Zunahme der Anzahl der Haushalte ausgegangen wird. Allerdings differenzieren sich die einzelnen Teilräume des Landes weiter aus und so wird für das Ruhrgebiet von einem Schrumpfungsprozess ausgegangen. Zu den bestimmenden sozioökonomischen Einflussfaktoren werden hier die konjunkturelle Schwäche und die Arbeitslosigkeit gezählt, die auch weiterhin eine Unterstützung einkommensschwacher Haushalte bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum erforderlich machen.²

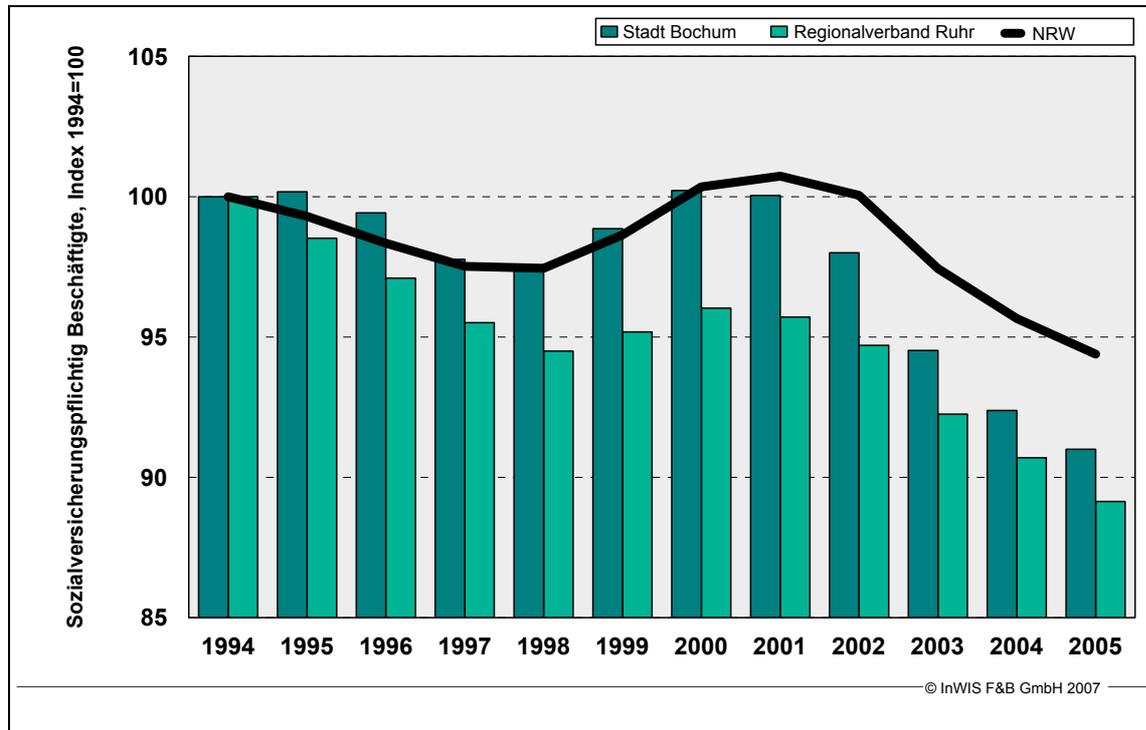
1.1 Sozioökonomische Entwicklung

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird wesentlich durch die ökonomischen Möglichkeiten der Nachfragergruppen bestimmt. Generell ist Bochum früher als einige benachbarte Großstädte den wirtschaftlichen Strukturwandel angegangen und verfügt mittlerweile über eine vergleichsweise günstige Beschäftigtenstruktur. Rund 67 % der Beschäftigten sind in öffentlichen und privaten Dienstleistungsbetrieben tätig. Allerdings ist seit 1994 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 5,5 % gesunken.

¹ Die Analysen und Schlussfolgerungen beruhen im Wesentlichen auf der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung, der Bochumer Bevölkerungsprognose und Sozialberichterstattung, vorhandenen Gutachten sowie Expertengesprächen mit Bochumer Wohnungsmarktakteuren.

² Vgl. Wfa (2005a): 9f.

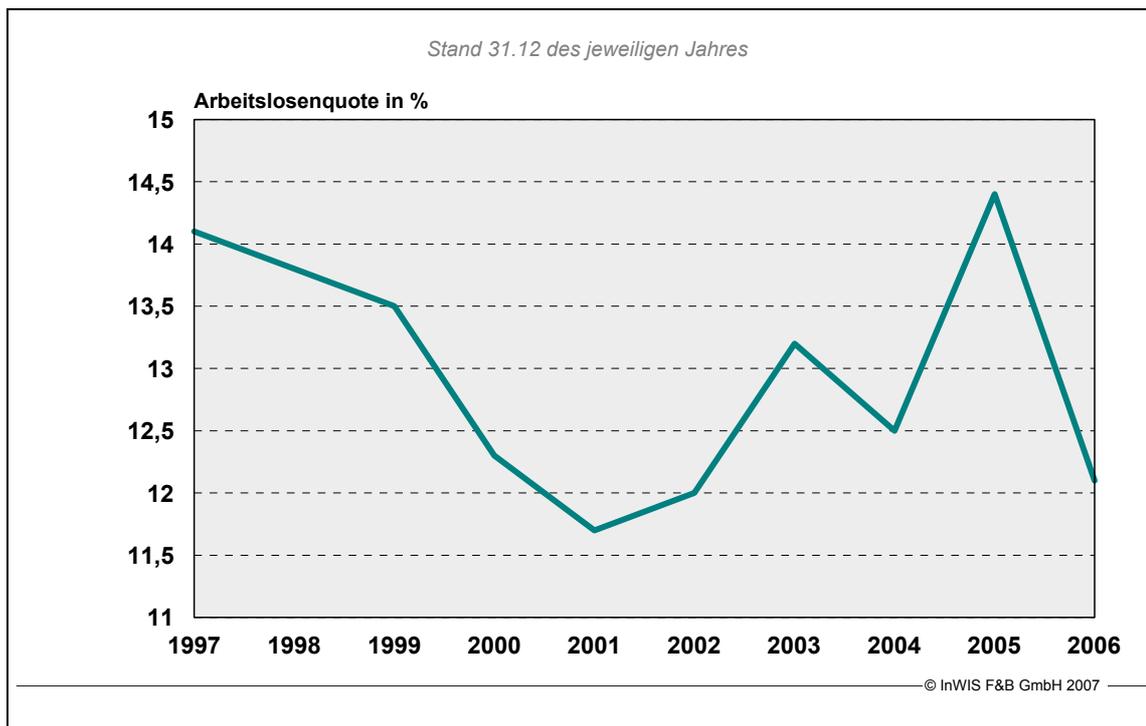
Abbildung 1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Bochum, im Regionalverband Ruhr und im Land Nordrhein-Westfalen von 1994 bis 2005



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote als weiterer Indikator für die Kaufkraft der Wohnungsnachfrage hat sich in Bochum bis zur Jahrtausendwende recht positiv entwickelt, sie ist danach jedoch wieder gestiegen und erreichte ihren Höhepunkt 2005. Mittlerweile liegt sie bei 12,1 %.

Abbildung 2 Entwicklung der Arbeitslosenquote



Quelle: Stadt Bochum 2000; 2004e, Statistische Jahrbücher, jeweils S. 111 bzw. website der Stadt Bochum

Perspektivisch ist – den Ergebnissen der Studie des Pestel-Instituts folgend – von einem weiteren Abbau der Beschäftigungsverhältnisse im produzierenden Gewerbe und von „einer weiteren Anpassung der Bevölkerungszahl an die Erwerbsmöglichkeiten auszugehen“ (ebd. 36). Ebenso muss angesichts der rückläufigen Bevölkerungszahlen mit einem Beschäftigtenrückgang bei den bevölkerungsabhängigen Branchen des Handels, des Handwerks und der Dienstleistungen gerechnet werden („Negativ-Spirale“).

Aus der wirtschaftlichen Entwicklung sind daher für Bochum in Zukunft keine Impulse für eine deutlich kaufkräftigere Nachfrage am Wohnungsmarkt zu erwarten.

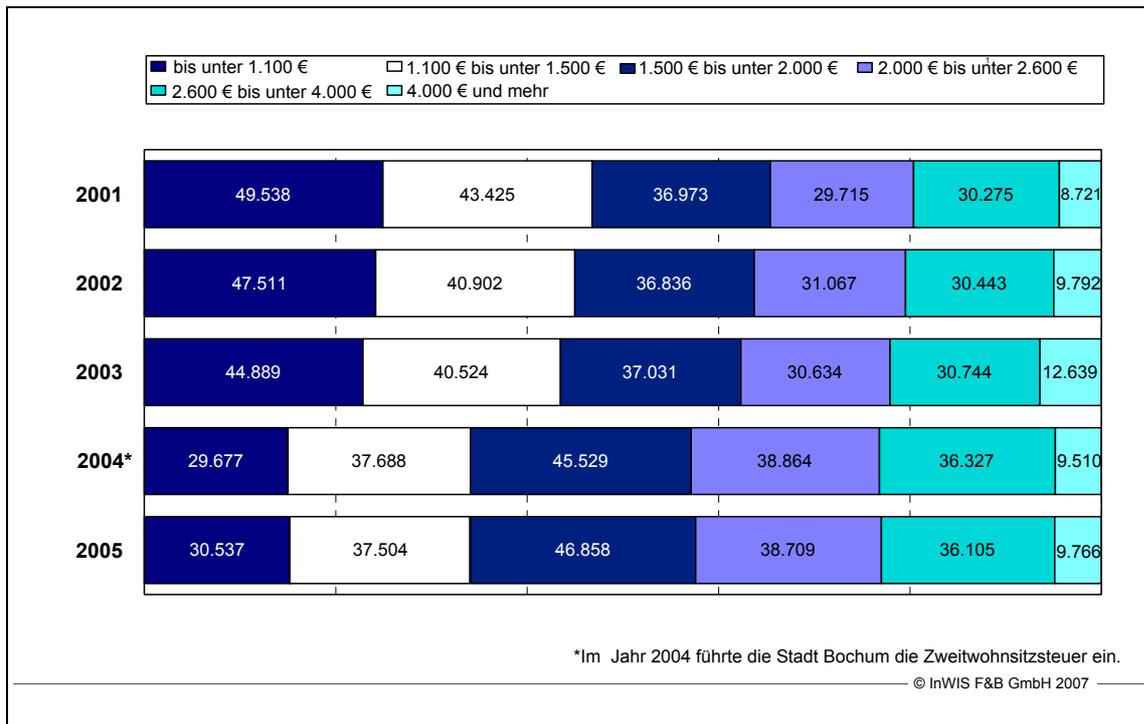
Generell liegt 2006 die Bochumer Kaufkraft im deutschlandweiten Vergleich um 1,3 % unter dem Bundesdurchschnitt³. Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung führt zu einer Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage. Die Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) der Jahre 2001 bis 2003 zur Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen zeigen für Bochum eine Tendenz zur Verringerung der Haushalte mit niedrigem Einkommen (bis unter 1.100 €) zugunsten der Haushalte mit mittleren bis hohen Einkommen (ab 2.600 – 4.000 €). Leicht zugenommen haben vor allem die mittleren Einkommensgruppen (1.500 – 2.000 €). Dieser auf den ersten Blick überraschende Rückgang bei den Haushalten mit niedrigen Einkommen ist jedoch aller Wahrscheinlichkeit nach auf demographische Faktoren zurückzuführen: Zum einen auf den bereits eingetretenen Rückgang junger Singlehaushalte, die häufig als Haushaltsgründer mit geringen Einkommen Wohnungen nachfragen. Zum anderen auf die altersbedingte Abnahme

³ Vgl. GfK

der Anzahl der Kriegerwitwen, die vormals die Gruppe der Seniorenhaushalte stark prägte, aufgrund ihrer altersbedingten geringen Mobilität auf dem Wohnungsmarkt jedoch kaum als Wohnungsnachfrager in Erscheinung traten.

Die Daten zur Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommen, die sich auf die Jahre 2004 und 2005 beziehen, sind aufgrund der Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2004 und der damit verbundenen Auswirkung auf den Bevölkerungsstand nicht mehr mit den vorherigen Daten vergleichbar. Eine gesonderte Betrachtung dieser Daten zeigt lediglich geringfügige Veränderungen in diesem Zeitraum.

Abbildung 3 Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen 2001 bis 2005



Quelle: GfK, eigene Darstellung

Aus der bisherigen Entwicklung der Haushaltseinkommen und den Perspektiven der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung lässt sich somit vorsichtig schlussfolgern, dass die Gruppe der unteren Einkommen künftig in etwa konstant, vermutlich aber nicht stark steigend sein wird.

Hinsichtlich der Nachfrage nach preiswertem Wohnraum geben die Zahlen der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte in Bochum Aufschluss (vgl. Stadt Bochum 2005b, 31). Insgesamt ist die Zahl der Wohnungssuchenden gesunken, was auf einen entspannten Markt im unteren Segment hindeutet, wobei allerdings der Anteil der 1-2 Personenhaushalte an allen Wohnungssuchenden gestiegen ist. Dies deutet darauf hin, dass das Angebot für diese Zielgruppe beobachtet werden sollte, da sich hier eventuell eine Trendumkehr abzeichnet.

Derzeit wird von den befragten Wohnungsmarktexperten im preiswerten Mietwohnungssegment aufgrund der neuen Sozialgesetzgebung eine gewisse Marktanspannung kons-

tatiert. Die Zahl der ALG II-Leistungsempfänger, die über den angemessenen Wohnkosten liegen und in der Regel darauf angewiesen sind, ihre Wohnkosten zu senken, wurde auf 2.200 Haushalte (ARGE Bochum) beziffert. 800 Haushalte davon fallen unter Ausnahmeregelungen und werden derzeit (noch) nicht aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken. Trotzdem wurde in Bochum bereits eine erhöhte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen festgestellt. Dies betrifft vor allem kleine Wohnungen bis zu 45 qm mit einem maximalen Quadratmeterpreis von 4,87 €. Diese Marktanspannung wird mitunter jedoch nur als eine kurzfristige Entwicklung aufgrund der derzeitigen Welle an „Umzugsaufrufen“ eingeschätzt.

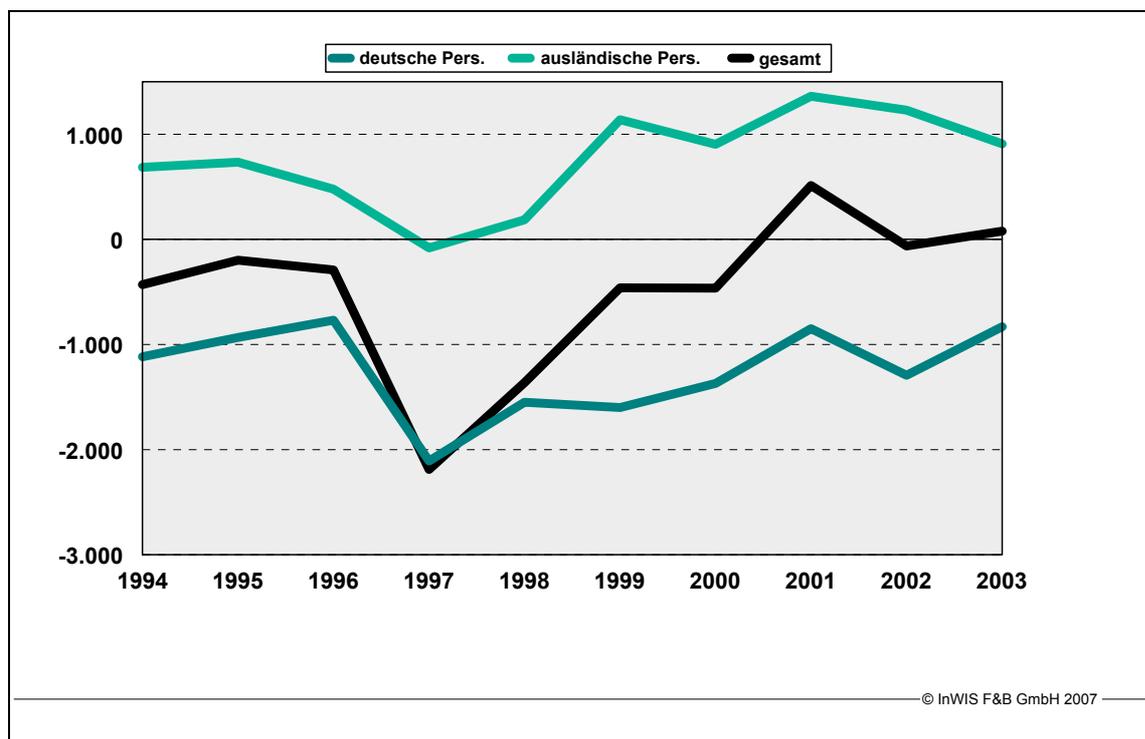
Während beim Faktor Wohnkostenbelastung der Haushalte die empirischen Ergebnisse des neuen Bochumer Mietspiegels in einigen relevanten Segmenten des Mietwohnungsmarktes eine Senkung der Nettokaltmiete nachgewiesen haben, gaben beim Bochumer Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen bereits vor der Einführung der Hartz IV Reform eine zunehmende Anzahl an wohnungssuchenden Haushalten zu hohe Wohn- oder Heizkosten als Grund für einen Wohnungswechsel an. Die Mietneben- und hier vor allem die Energiekosten sind in den letzten Jahren im Verhältnis zu den Lebenshaltungskosten überproportional gestiegen und haben sich zu einer „2. Miete“ entwickelt, die insbesondere diejenigen Haushalte stark belastet, die in energetisch unsanierten Gebäuden wohnen und über ein geringes Einkommen verfügen.

Aus den ökonomischen Rahmenbedingungen resultieren für den Bochumer Wohnungsmarkt in absehbarer Zeit keine gravierenden Veränderungen in der Wohnungsnachfrage. Ein Teil der Bevölkerung verfügt auch künftig über gesicherte Einkommen und definiert hohe Wohnansprüche. Ein anderer quantitativ bedeutender Teil der Bochumer hat eher traditionelle Wohnansprüche und verfügt zum Teil nur über niedrige Einkommen. Auch in Zukunft wird daher eine vermutlich fast ebenso große Anzahl an Haushalten wie derzeit auf preiswerten Wohnraum angewiesen sein. Angesichts des fortgesetzten Rückgangs des Sozialwohnungsbestands wird daher der vorhandene preiswerte freifinanzierte Wohnungsbestand für die Versorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen und insbesondere von ALG II-Empfängern an Bedeutung gewinnen.

1.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Neben der sozio-ökonomischen Entwicklung kommt den demographischen Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage eine entscheidende Bedeutung zu. Zwischen 1993 und 2003⁴ hat sich die Gesamtbevölkerung der Stadt Bochum aufgrund der Geburten, Sterbefälle und des Wanderungssaldos um rund 15.200 Einwohner (3,7 Prozent) verringert, wobei diese Verringerung im Wesentlichen auf den negativen natürlichen Saldo zurückzuführen ist, der durch Wanderungsverluste zeitweise noch verstärkt wird. Die Stadt Bochum hatte zum 31. Dezember 2006 insgesamt 375.563 Einwohner.

Abbildung 4 Wanderungssaldo 1994 bis 2003, differenziert nach ausländischen und deutschen Personen



Quelle: Stadt Bochum 2000; 2005f, Statistisches Jahrbuch 2000 und 2005

Bei den Wanderungen sind vor allem die Zuwanderungen der ausländischen Personen positiv und haben dazu beigetragen, den Wanderungssaldo der letzten Jahre insgesamt zu verbessern. Mitte bis Ende der 90er Jahre verzeichnete die Stadt Bochum Wanderungsverluste und kann seitdem – mit leichten Schwankungen – auf eine ausgeglichene Wanderungsbilanz blicken. Die Wanderungsgewinne wurden insbesondere in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, wobei sicherlich der Hochschulstandort eine wichtige

⁴ Die Daten beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung (Melderegister). Zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2004 eine Umstellung durch die Erhebung der Zweitwohnsitzsteuer erfolgte, die zu zahlreichen Um- und Abmeldungen sowie Registerbereinigungen geführt hat, in deren Ergebnis ein statistischer Rückgang der gemeldeten Bevölkerung zu verzeichnen war (vgl. Stadt Bochum 2005b, 24). Da diese Verzerrungen des Datenmaterials einen sinnvollen Vergleich nicht mehr zulassen, wird auf eine Berechnung der Veränderungsrate verzichtet, in die Daten von 2004 bzw. der Folgejahre einfließen.

Rolle spielt, und die Wanderungsverluste in der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen erzielt.

Die Stadt-Umland-Wanderung, oder genauer gesagt deren Eindämmung, ist für die Stadt Bochum nach wie vor eine regional- und stadtentwicklungspolitische Herausforderung. Sie ist immer noch eine dominierende Komponente in der Einwohnerentwicklung. Dabei ist Bochum als Oberzentrum von Gemeinden ähnlicher Größenordnung und Struktur umgeben, so dass es schwierig ist, ein Alleinstellungsmerkmal im regionalen Wohnungsmarkt zu gewinnen. Die meisten Fortzüge erfolgten in den zurückliegenden Jahren nach Herne und Dortmund. Da Nahwanderungen in der Regel nicht arbeitsplatz-, sondern wohnwertorientiert erfolgen, liegen mögliche Ursachen in einem zu geringen Bereitstellen von ausreichend preiswerten Baulandflächen, so dass hier als Ursachen auch die günstigeren Bodenpreise in den Umlandgemeinden zu betrachten sind, wodurch insbesondere Herne angesichts der guten U-Bahn-Anbindung zu einer preiswerten Wohnstandortalternative geworden ist. Dass die Zuzüge nicht höher ausgefallen sind, kann im Umkehrschluss auch darauf zurückgeführt werden, dass keine ausreichenden, attraktiven Angebote, z.B. für junge Familien oder Studenten vorhanden waren.

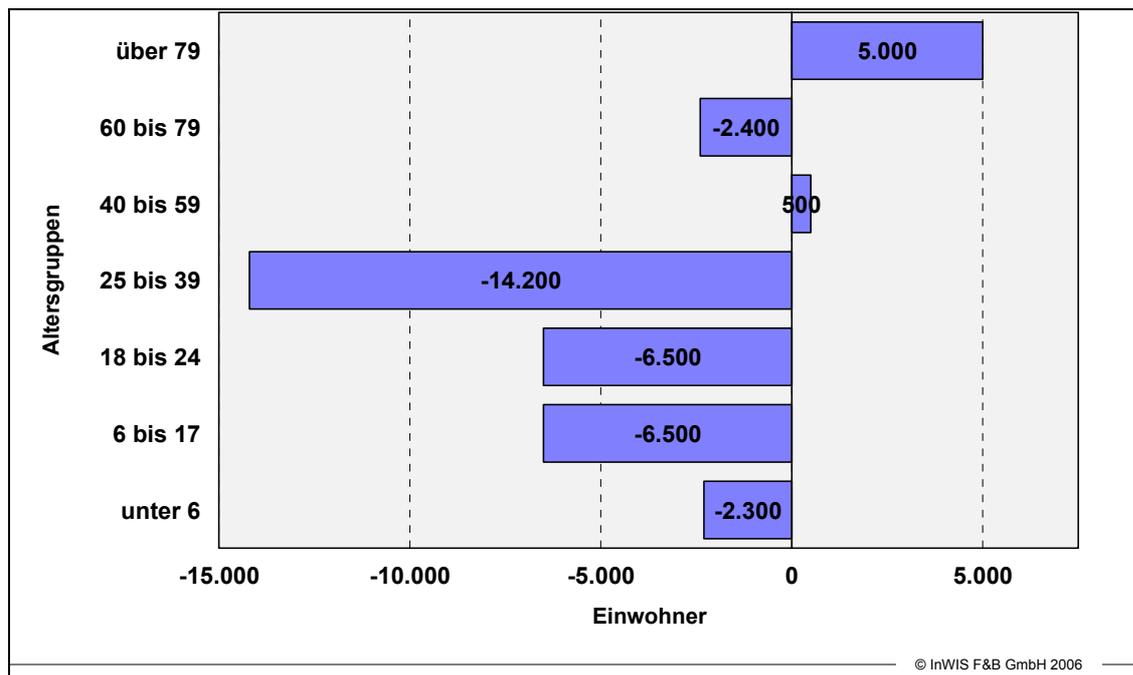
In der Entwicklung der Altersstruktur der Bochumer Bevölkerung spiegelt sich deren zunehmende Alterung wieder. Die minderjährige Bevölkerung nahm von 1999 bis 2005 um 7,2 % ab, während die Gruppe der Älteren ab 60 Jahren im selben Zeitraum um 1,4 % zunahm.

Bevölkerungsprognose

Alle vorliegenden Prognosen⁵ gehen künftig von weiteren Einwohnerverlusten aus, die die Stadt zwischen 2006 und 2020 um rund 21.000 Personen auf ca. 355.000 Einwohner schrumpfen lassen. Doch nicht nur die Anzahl der Einwohner verändert sich, sondern auch der Altersaufbau. Hier setzt sich der Trend zur Alterung der Gesellschaft fort. In der kommunalen Prognose werden nur noch zwei Altersgruppen an Umfang zunehmen: Diejenigen im Alter zwischen 40 bis 60 Jahren und vor allem die über 80-Jährigen, die bis zum Jahr 2020 um 5.000 Einwohnern deutlich zunehmen werden. Alle anderen Altersgruppen schrumpfen: Am stärksten diejenigen in der Familiengründungs- und -stabilisierungsphase, also im Alter zwischen 25 und 40 Jahren, aber auch die Haushaltsgründer zwischen 18 und 25 Jahren.

⁵ Es lagen die städtische Bevölkerungsprognose und die des Pestel-Instituts vor.

Abbildung 5 Prognose der Altersstruktur



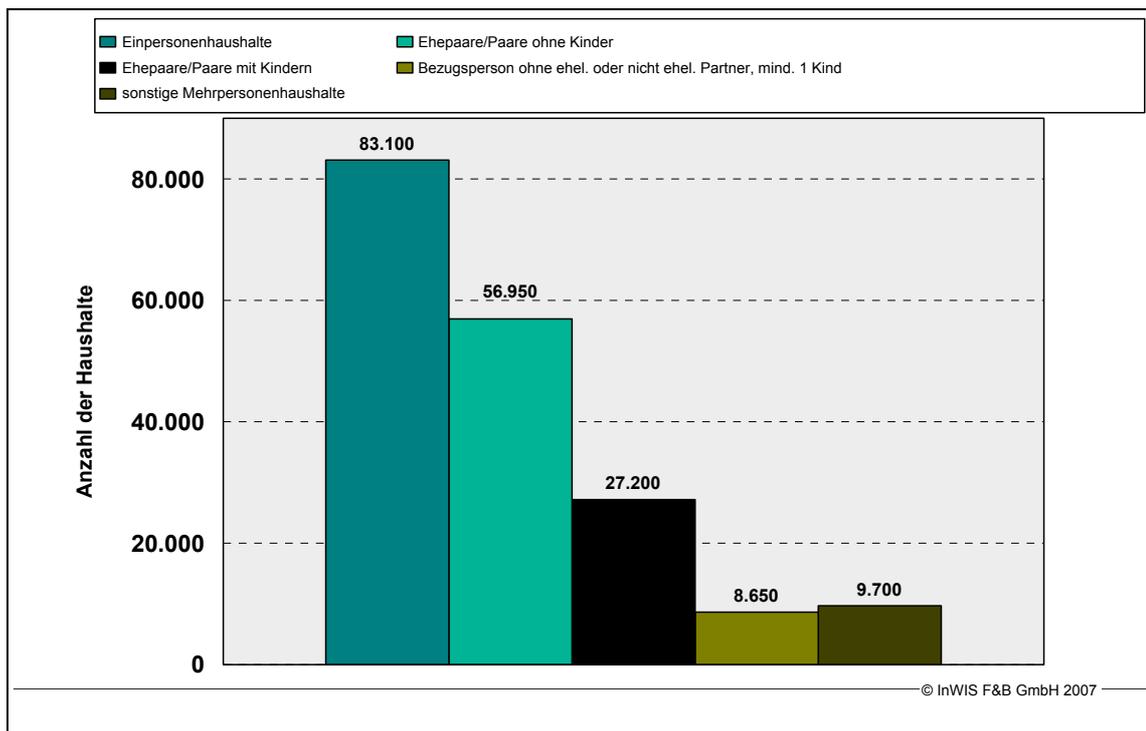
Quelle: website der Stadt Bochum

1.3 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

Zusammen betrachtet führen die einzelnen Trends zu deutlichen Veränderungen bei der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung. Der demographische Wandel schlägt sich auf der einen Seite nieder in einem Rückgang von Familien und jungen Singles und auf der anderen Seite in der Zunahme von hochaltrigen Alleinstehenden und von Zwei-Personen-Haushalten.

Ein weiterer Faktor, der bei einer Prognose der Haushaltsstrukturen berücksichtigt werden muss, ist die kontinuierliche Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Diese führt zu einer Zunahme des Verbrauchs an Wohnfläche pro Kopf. In der Studie des Pestel-Instituts werden die Abnahme der Anzahl der Haushalte in den vergangenen 10 Jahren mit 506 Haushalten und der Anstieg des durchschnittlichen Wohnflächenkonsums um 3,7 qm auf 36,6 qm beziffert.

Abbildung 6 Bochumer Haushaltsstruktur im Jahr 2005



Quelle: Stadt Bochum, eigene Darstellung

Doch der Trend zu immer kleineren Haushalten, die immer mehr Wohnfläche konsumieren - und darin stimmen die Prognosen überein – ist nicht so groß, dass er den künftigen Bevölkerungsverlust kompensieren kann. Das Pestel-Institut prognostiziert von 2003 bis 2015 eine Abnahme um 2.200 Haushalte in Bochum.

Festzuhalten ist insgesamt, dass neben einer sinkenden Wohnungsnachfrage in den kommenden Jahren Nachfrageverschiebungen durch Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung zu erwarten sind, weil:

- junge Single-Haushalte weniger werden,
 - die Zahl der Kinder und deswegen vermutlich auch Familien weniger werden,
- aber auch, dass
- ältere Single-Haushalte
 - und 2-Personenhaushalte mehr werden⁶.

Der demographische Wandel bedeutet für die zukünftigen Infrastrukturbedarfe, dass es hier ebenso zu erheblichen Verschiebungen kommen wird. Vor allem Kindergärten und Schulen werden weniger ausgelastet sein, während Einrichtungen zur Betreuung und Pflege von älteren Menschen stärker nachgefragt werden.

⁶ Einflussfaktoren, die diesen Trend kippen könnten – und mit denen nicht gerechnet wird – wären eine starke Zuwanderung von ausländischen Familien aus ländlichen Gegenden, ein angespannter Wohnungsmarkt und eine sinkende Kaufkraft.

Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage

Ein künftiges wohnungspolitisches Handlungsfeld wird darin bestehen, das vorhandene Wohnungsangebot an eine sich verändernde Wohnungsnachfrage anzupassen, denn mit den Wohnungen von heute werden sich die Nachfragenden von morgen nicht zufrieden geben. Die Wohnungen der jungen Singles von heute werden kaum den vergleichsweise hohen Wohnansprüchen der älteren Alleinstehenden in Zukunft genügen und auch die Zwei-Personenhaushalte von morgen werden nicht mit den Wohnungsgrundrissen vorlieb nehmen wollen, mit denen die Familien heute zurechtgekommen sind.

Die demographischen Veränderungen bringen eine Reihe von Konsequenzen für die Nachfrage nach Wohnraum mit sich.

- Die Nachfrage nach kleinen und preiswerten Wohnungen wird aufgrund des Rückgangs von jungen Starterhaushalten höchstwahrscheinlich nachlassen.
- Familiengerechte Wohnungsgrundrisse und -größen müssen an die Wohnpräferenzen kleinerer Haushalte angepasst werden.
- Für die Seniorenhaushalte sind attraktive Angebote im altersgerechten Wohnen mit und ohne Serviceleistungen und Alternativen für das Wohnen im Alter zu schaffen.
- Auch die Ansprüche einkommensschwacher Mieter an den Ausstattungsstandard der Wohnungen werden steigen und eine Modernisierung älterer Wohnungen erfordern.

Für die künftige Wohnungsnachfrage ist nicht nur der Rückgang der Haushalte von Bedeutung, sondern auch die weitere Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf. Die Frage, ob sich in der Summe der Bestand an Wohnflächen in Bochum verringern oder vergrößern muss, um die Wohnungsnachfrage zu befriedigen, muss noch unbeantwortet bleiben. Entsprechende Marktprognosen liegen hierzu nicht vor. Ein dominierender Faktor im Wohnflächenverbrauch ist jedoch der Altersstruktureffekt. D.h., dass die Haushalte im Alter vergleichsweise weniger umziehen und ihre aus der Familienphase stammende Wohnung weiter bewohnen.

Zusätzlich zu den demographischen Veränderungen führt der wirtschaftliche Strukturwandel zu einer Ausdifferenzierung der Gesellschaft, die zur Entwicklung neuer Lebensstile und entsprechender milieuspezifischer Präferenzen geführt hat, die – und das soll im Folgenden gezeigt werden – für die Wohnstandortentscheidungen bzw. die Wohnungsnachfrage der jeweiligen Lebensstilgruppen von Bedeutung sind.

Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage durch den gesellschaftlichen Wandel

Die Herausbildung neuer Lebensstilgruppen, die sich weniger entlang von vorbestimmten Kriterien wie Herkunft, Beruf oder Religion abgrenzen, sondern auf z.B. Einstellungen, Werthaltungen, Alltagsästhetik, Kleidungsstil oder Freizeitverhalten zurückzuführen sind, hat dazu geführt, dass bei anstehenden Wohnungswechseln und Wohnstandortentscheidungen ganz verschiedene Qualitätsaspekte der Wohnungen an Bedeutung hinzugewinnen. Für Vermarktungsstrategien sind diese feinen Unterschiede, die weit mehr als nur die gängigen Qualitätsmerkmale wie Lage, Ausstattung und Preis der Woh-

nung umfassen, wichtig, weil mit ihnen auf die Lebensstilgruppentypischen Nachfragepräferenzen reagiert werden kann. Zusätzliche Aspekte, die über die bereits genannten hinaus von jeder Lebensstilgruppe unterschiedlich bewertet werden können, sind das Ambiente des Standorts, in dem sich die Wohnung befindet, die Zentralität (urbane Lagen oder Gartengrundstück im Grünen) und das Prestige, welches allgemein mit dem Standort verbunden wird. Moderne Lebensstilgruppen sprechen insbesondere Lifestyleaspekte an, z.B. Kneipenkultur, Freizeitmöglichkeiten.

Beispielsweise tritt die konservativ-technokratische Gruppe sehr distinktiert auf und legt besonderen Wert auf hohes Prestige und Ambiente eines Standortes. Dafür ist die Preisgünstigkeit aufgrund der hohen Einkommen dieser Gruppe weniger wichtig. Anders werden diese Kriterien hingegen bei der Lebensstilgruppe der Arbeiter bewertet. Preisgünstigkeit ist ein zentrales Kriterium und Image und Prestige sind weniger wichtig⁷. Für Bochum wurden insgesamt neun verschiedene Lebensstilgruppen identifiziert.

Abbildung 7 Lebensstilgruppen in Bochum

Lebensstilgruppen	Prozent	Prognose
1. Konservativ-technokratisch	5,7	0
2. Kleinbürgerlich	15,4	-
3. Arbeiter	26,3	-
4. Aufstiegsorientierte	18,8	+
5. Moderne Bürgerliche	3,1	0
6. Liberal-Intellektuelle	5,1	+
7. Moderne Arbeitnehmer	4,7	+
8. Hedonisten	18,1	0
9. Postmoderne	2,9	0
Haushalte in Bochum insgesamt	100	

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2003, S. 52.

Zwischen den einzelnen Lebensstilgruppen finden in Zukunft ebenso Verschiebungen wie in der Alterstruktur der Gesellschaft statt. Zu den großen, aber abnehmenden Gruppen zählen die „kleinbürgerliche“ Lebensstilgruppe und die der „Arbeiter“. Demgegenüber werden neue, derzeit noch kleine Lebensstilgruppen wie die „modernen Arbeitnehmer“ und die „Liberal-Intellektuellen“ stark wachsen. Auch die heute schon bedeutsame „aufstiegsorientierte“ Lebensstilgruppe wird sich künftig noch stark ausweiten. Die Veränderungen und Ausdifferenzierungen der Lebensstilgruppen wird ebenso eine Ausdifferenzierung des Produktes Wohnen erfordern.

⁷ Vgl. dazu ausführlicher InWIS Forschung & Beratung GmbH (2003): 51 ff.

1.4 Zukünftiger quantitativer Neubaubedarf

Das Pestel-Institut ermittelt im Zeitraum 2006 bis 2020 einen Wohnungsbedarf von insgesamt 10.800 Wohnungen und nimmt dabei explizit Bezug auf die in Bochum im NRW-Vergleich überdurchschnittlich großen Wohnungsbestände aus der „Wiederaufbauphase“ von 1949 bis 1957, die als qualitativ und von der Wohnungsgröße her unzureichend eingestuft werden. Zugrunde gelegt werden jährliche Abgangszahlen zwischen 2006 und 2020 von durchschnittlich 810 Wohnungen. Der künftige Neubaubedarf speist sich somit in erster Linie aus dem Ersatz für Wohnungsabgänge.

Das bedeutet insgesamt, dass das Wohnungsangebot insbesondere in qualitativ unzureichenden Bereichen - gemeint werden hier die Wohngebäude der 50er und 60er Jahre - bereinigt und durch neue Wohnungen mit einem attraktiven Wohnumfeld ersetzt werden müssen. Gehen weniger qualitativ schlechte Wohnungen vom Markt als prognostiziert, ist entsprechend mit Wohnungsüberhängen zu rechnen. Der Neubau sollte schwerpunktmäßig dazu genutzt werden, mit der auch in Zukunft bestehenden Nachfrage nach neuen Wohnungen – wenn auch in geringerem Umfang als bislang – den erforderlichen Umbau des städtischen Wohnungsangebots aufgrund der demographischen Umbrüche voran zu treiben.

Als Ersatz für Wohnungsabgänge ermittelt die Pestel-Prognose ein Neubaupotenzial von 150 Wohnungen im Jahr 2006, das bis zum Jahr 2020 auf 110 Neubauten p.a. sinkt. Im Durchschnitt entspricht dies einem Neubaubedarf von 120 Wohnungen jährlich. Für den Geschosswohnungsbau entsteht nach Pestel erst ab dem Jahr 2009 ein nennenswerter Bedarf von rund 440 Wohnungen, der ab 2011 auf durchschnittlich 800 Wohnungen pro Jahr ansteigt

Im Bereich des Neubaus von Eigenheimen ist künftig mit einer nachlassenden Nachfrage zu rechnen. Als Neubauleistungen sind im Schnitt 120 Eigenheime anzustreben. Wichtig wird es hier in Zukunft sein, für eine sukzessive Fortsetzung der Neubautätigkeit in überschaubaren und der aktuellen Nachfrage angepassten Größenordnungen Sorge zu tragen und zugleich ein ausreichend attraktives Angebot in diesem Segment zu schaffen, um die Wanderungsbilanz zu verbessern und nicht weiter hinter den z.T. aktiven Baulandpolitiken der benachbarten Kommunen zurückzustehen.

1.5 Künftige qualitative Veränderungen in der Nachfrage nach Mietwohnungen

Der demographische Wandel, der zukünftige Wohnflächenverbrauch von Mieterhaushalten und der wirtschaftsstrukturelle Wandel lassen folgende qualitative Veränderungen in der Nachfrage nach Mietwohnungen erwarten⁸:

⁸ Vgl. dazu InWIS Forschung & Beratung GmbH (2003): 71 ff.

Niedrige Einkommensgruppen

Die prognostizierte Abnahme derjenigen Haushalte, die bisher eher zu der Gruppe der niedrigen Einkommensklassen gerechnet werden konnten, wie z.B. Haushaltsgründern, Familien mit Kindern und Kriegerwitwen, legt nahe, eine verringerte Nachfrage nach preiswerten Wohnungen anzunehmen. Gegen diese Annahme sprechen jedoch die anhaltenden Integrationsprobleme des Arbeitsmarktes, die Ausweitung prekärer Beschäftigungsverhältnisse und die Reform der Sozialgesetzgebung (Hartz IV), in deren Folge sich der Kreis der Personen, die auf das preiswerte Mietwohnungssegment angewiesen sind, ausgeweitet hat. Berücksichtigt man beide Trends, so erscheint eine in Zukunft nahezu gleich bleibende Nachfrage einkommensschwächerer Haushalte nach preiswerten Mietwohnungen realistisch.

Um langfristig ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Bochumer Haushalte mit geringem Einkommen sicherzustellen, ist zukünftig ein vom Umfang her in etwa gleich bleibender Bestand an preiswerten Wohnungen durch moderate Modernisierungsmaßnahmen bzw. durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel beim Neubau zu erhalten.

Generell werden sich in Zukunft auch im preiswerten Segment Wohnungen besser vermieten lassen, die den gestiegenen Leistungsansprüchen gerecht werden (sanierte Bäder, vollwertige Küchen, isolierverglaste Fenster, Balkon oder Loggia). Kleine Einraumwohnungen unter 40 qm Wohnfläche werden vielfach nicht mehr den Wohnansprüchen genügen.

Auch bei den niedrigeren Einkommensgruppen werden künftig Wohnflächenzuwächse zu verzeichnen sein. Für Familien mit Kindern wird der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch von derzeit ca. 81 qm auf 85 qm anwachsen, wobei es jedoch zu berücksichtigen gilt, dass diese Gruppe möglicherweise zahlenmäßig insgesamt abnehmen wird.

Abbildung 8 Wohnflächenzuwächse von Mieterhaushalten mit geringen bis mittleren Einkommen in Bochum

Haushalte mit 1100-2600 €	Wohnfläche 2002	Wohnfläche 2015	Zuwächse
Paare, 30-54 Jahre	69,8 qm	74,5 qm	4,7 qm
Familien, 30-54 Jahre	81,1 qm	84,6 qm	3,5 qm
1-2 Ältere, ab 55 Jahre	67,9 qm	72,5 qm	4,6 qm

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2003.

Für junge Singlehaushalte bis ca. 30 Jahren mit geringem Einkommen werden keine bedeutenden Wohnflächenzuwächse angenommen. Allerdings wird diese Gruppe durch den demographischen Wandel aller Voraussicht nach abnehmen, was für eine nachlassende Nachfrage nach kleinen Wohnungen spricht. Hier sind Mietwohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 50 qm bei einer Nettokaltmiete von max. 240 € pro Monat bereitzustellen. Die Wohnungen sollten 1 ½ bis 2 Wohnräume zuzüglich Küche und Duschbad aufweisen.

Zur Anwerbung von Haushaltsgründern aus dem Bochumer Umland, speziell für die Gruppe von Studenten und Auszubildenden, ist die Unterbreitung von attraktiven Woh-

nungsangeboten durch eine gezielte überregionale Werbung - z.B. im Internet und Sze-
nezeitschriften - anzuraten. Als erfolgreich haben sich hierfür bereits Strategien von
Wohnungsunternehmen erwiesen, die in zentralen Standortlagen Wohnungen zu einem
Pauschal- bzw. All-Inklusive-Angebot sowie für einen konstanten Mietpreis für die Dauer
der Ausbildung anbieten.

Wohnflächenzuwächse werden auch für die Paare ohne Kinder zwischen 30-54 Jahre
angenommen. Gewünscht werden hier überwiegend Wohnungen mit 2 ½ bis 3 Räumen
und einer Größe von 50 bis 65 qm von maximal 310 €.

Zu den Haushalten, die nicht nur besonders preissensibel sind, sondern zudem höhere
Ansprüche an das Wohnumfeld stellen, zählen die allein Erziehenden. Bevorzugt werden
Wohngebiete mit einer guten Nahversorgungsinfrastruktur und ÖPNV-Anschluss, deren
Wohnumfeld kinder- und familienfreundlich gestaltet und über eine kinderfreundliche In-
frastruktur (Spielflächen, Freiflächen) verfügt.

Für die Zielgruppe der Seniorenhaushalte mit geringem Einkommen sind künftig durch
Anpassungsmaßnahmen im Bestand und durch öffentlich geförderten Mietwohnungs-
neubau adäquate altersgerechte Wohnungen zu schaffen.

Um den Wohnbedarfen kinderreicher Familien mit geringem Einkommen gerecht zu
werden, sollten die Wohnungen mindestens 5 Zimmer einschließlich vollständigem Bad
und Wohnküche aufweisen. Besonders geeignet sind öffentlich geförderte Mieteinfami-
lienhäuser oder besonders große Erdgeschosswohnungen mit Zugang zu einem Garten,
um den Bedarf an Frei- und Spielflächen gerecht zu werden. Hier orientiert sich die
Nachfrage – vergleichbar zu den allein Erziehenden - auf Wohngebiete mit einer guten
Nahversorgungsinfrastruktur und ÖPNV-Anschluss sowie einem kinderfreundlichen Um-
feld.

Mittlere und höhere Einkommensgruppen

Wer als Wohnungsanbieter Wohnraum für einkommensstärkere Haushalte in Bochum
bereitstellt bzw. bereitstellen möchte, wird sich in Zukunft einem zunehmenden Wettbe-
werb stellen müssen. Dies wird alle Segmente – den Mietwohnungsbau und den Eigen-
tumssektor - betreffen. Ausstattungsstandards und Lagequalitäten werden mehr denn je
bei diesen Zielgruppen über die Vermietbarkeit einer Wohnung entscheiden. Mieter-
haushalte bevorzugen innenstadtnahe Wohnquartiere mit einem guten Image, einer gu-
ten Infrastrukturausstattung und einer vorteilhaften Mikrostandortlage sowie Altbauwoh-
nungen aus der Gründerzeit und Neubauwohnungen. Gesamtgesellschaftlich betrachtet
ist hier für die Zukunft auch von einem weiter anhaltenden Nachholbedarf hinsichtlich der
Eigentumbildung auszugehen, so dass sich ein Teil der kaufkräftigeren Nachfrage aus
dem Mietwohnungssegment zur Eigentumswohnung verlagern wird.

Ein bedeutender Anteil der einkommensstärkeren Haushalte wird wahrscheinlich der
Gruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte zuzurechnen sein (double income, no
kids), die zu wachsenden Anteilen von Seniorenhaushalten gebildet wird. Hier wächst
ein Kaufkraftpotenzial für komfortable altersgerechte Wohnungen.

Bei der Bereitstellung von Wohnungen für diese Zielgruppen ist zu beachten, dass die Wohnungen zwar bezahlbar sein, aber auch hohen qualitativen Ansprüchen genügen müssen: Erneueres Bad, Fliesen und Fenster sowie ein Balkon gehören zum Standard, zusätzliche Ausstattungsstandards wie Gegensprechanlage sind hoch erwünscht. Im Hinblick auf die Wohnungsgröße ist bei dieser Zielgruppe zu beachten, dass die Raumanzahl die Zahl der Personen im Haushalt um ein Zimmer übersteigen sollte, da ein Arbeitszimmer benötigt wird.

Bei den Singles (30-54 Jahre) wird eine deutliche Wohnflächenzunahme über die sonst üblichen 58-60 qm auf rund 66 qm erwartet. Für diese Zielgruppe werden zukünftig 2 ½ Wohnräume zuzüglich Küche und vollwertiges Bad bereitzustellen sein. Einraumwohnungen werden zukünftig nicht mehr nachgefragt. Bei mittleren Einkommen beträgt die max. Nettokaltmiete rund 400 €/Monat.

Eine zunehmend wichtige Zielgruppe werden die älteren 1-2 Personenhaushalte mit mittleren bis hohem Einkommen werden. Hier werden nicht nur eine rein quantitative Zunahme dieser Haushalte prognostiziert, sondern ebenso bedeutende Wohnflächenzuwächse. Erneut ist es vor allem die Gruppe der über 80 Jährigen, die hier stark zunehmen und eine altersgerechte Ausstattung nachfragen wird. Aufgrund ihrer Zahlungsfähigkeit kommen für diese Haushalte Mietwohnungen - je nach Wohnungsgröße, Lage und Wohnqualität - mit einem Mietpreis von durchschnittlich 6,50 bis 7,00 €/qm (Nettokaltmiete), im Luxussegment auch darüber, in Frage.

Abbildung 9 Wohnflächenzuwächse - Mieterhaushalte mit mittleren und höheren Einkommen in Bochum

Haushalte mit 2.600 - 4.000 €	Wohnfläche 2002	Wohnfläche 2015	Zuwächse
Paare, 30-54 Jahre	83,0 qm	83,6 qm	0,6 qm
Singles, 30-54 Jahre	58,4 qm	66,5 qm	8,1 qm
Familien, 30-54 Jahre	94,1 qm	95,0 qm	0,9 qm
1-2 Ältere, ab 55 Jahre	80,3 qm	84,3 qm	4,0 qm
Haushalte mit > 4.000 €			
1-2 Ältere, ab 55 Jahre	97,5 qm	102,3 qm	4,8 qm

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2003.

Insgesamt kann, was den Wohnflächenkonsum anbelangt, weiter von einem „Fahrstuhl-effekt“ ausgegangen werden, d.h. fast alle Zielgruppen werden künftig mehr Wohnraum konsumieren. Bei den einkommensschwächeren Mieterhaushalten dürfte jedoch infolge der Wohnflächenbegrenzungen im Zuge der neuen Sozialgesetzgebung mit einer geringen Steigerung des Wohnflächenverbrauchs als in den vergangenen Jahren ausgegangen werden.

2 Entwicklung des Wohnungsangebots

Die Zahl der Kaufverträge und die Entwicklung der Grundstückspreise werden allgemein als Indikatoren für die Rahmenbedingungen von Wohnrauminvestitionen herangezogen. Das Bochumer Wohnungsangebot wird auf einem im regionalen Vergleich hochpreisigen Grundstücksmarkt realisiert. Nur in Essen sind die Baulandpreise höher als in Bochum. Zwar sind Kaufverträge und Baufertigstellungen in den letzten Jahren in Bochum (wie auch bundesweit) weniger geworden, trotzdem gelangen den Bochumer Akteuren im Jahr 2004 wieder mehr Fertigstellungen und die vierthöchsten Baufertigstellungszahlen in der Region pro Jahr (wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass es sich dabei lediglich um einen statistischen Effekt aufgrund von Verfahrensumstellungen handelte). Nur in Dortmund, Essen und Witten war die Bautätigkeit größer (vgl. Abbildung 10 Bauintensität 2004 im Städtevergleich).

Wenngleich die vergleichsweise hohen Baulandpreise und die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfragenden im Wohnungsmarktbarometer 2004 der Stadt Bochum noch als die häufigsten Probleme im Eigentumsbereich benannt wurden, bezeichneten die befragten Experten den Bochumer Wohnungsmarkt insgesamt und in allen Teilmärkten als ausgewogen bis entspannt, zumal in Zukunft mit keinen gravierenden Veränderungen gerechnet wird, allenfalls mit einer leichten Verknappung des Angebots. Die deutlichsten Entspannungstendenzen erkannten die Experten im Rahmen der Umfrage des Jahres 2005 im Segment der kleinen Sozialwohnungen. Lediglich bei den größeren Sozialwohnungen wurde mittelfristig wieder eine eher angespannte Marktlage erwartet.

2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes und -neubaus

Im städtischen Wohnungsbericht wird der Wohnungsbestand Bochums im Jahr 2005 auf insgesamt 191.385 WE beziffert. Bochum hat einen ausgesprochenen Mietermarkt mit rund $\frac{3}{4}$ Mehrfamilien- und $\frac{1}{4}$ Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bautätigkeit – gemessen an den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen – hat in Bochum seit den 90er Jahren kontinuierlich abgenommen und ist auch im Vergleich zu den Umlandgemeinden des KVR unterdurchschnittlich. Als mögliche Gründe hierfür werden in der Pestel-Studie die geringe Verfügbarkeit von Bauland und die hohen Grundstückspreise genannt.

Angebote zur Eigentumsbildung

Im Neubau setzt sich der Trend zum individuellen Wohnungsbau weiter fort. In 2004 waren nur noch 10 % der fertig gestellten Wohngebäude Mehrfamilien- und 90 % Ein- oder Zwei-Familienhäuser. Die zunehmende Bedeutung des Ein- und Zwei-Familienhausbaus belegt auch die in 2004 wieder gestiegene Bauintensität in diesem Segment⁹ (288 Gebäude), welche aber trotzdem auf einem regional leicht unterdurchschnittlichen Niveau

⁹ Definiert als die Zahl der fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am 31.12. des Vorjahres.

verbleibt. Während 1995 noch 141 Ein- bis Zwei-Familienhäuser und 104 Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, stieg dieser Wert bei den Ein- bis Zweifamilienhäuser bis 2000 auf 510 und sank dann wieder auf 108 im Jahr 2003. Durchschnittlich wurden von 1995 bis 2004 pro Jahr 220 Ein- bis Zweifamilienhäuser erbaut. Bei den Mehrfamilienhäusern wurde in 2003 der tiefste Stand mit 13 Wohngebäuden erreicht. Durchschnittlich wurden von 1995 bis 2004 pro Jahr 56 Mehrfamilienhäuser errichtet.

Positiv entwickelt hat sich hingegen die Wohnungsbauförderung. Hier wurde mit 113 Bewilligungen in 2004 ein neuer Höchststand erreicht, darunter 25 neu errichtete Eigentumswohnungen und 61 Eigenheime, zudem 27 Gebrauchtimmobilien.

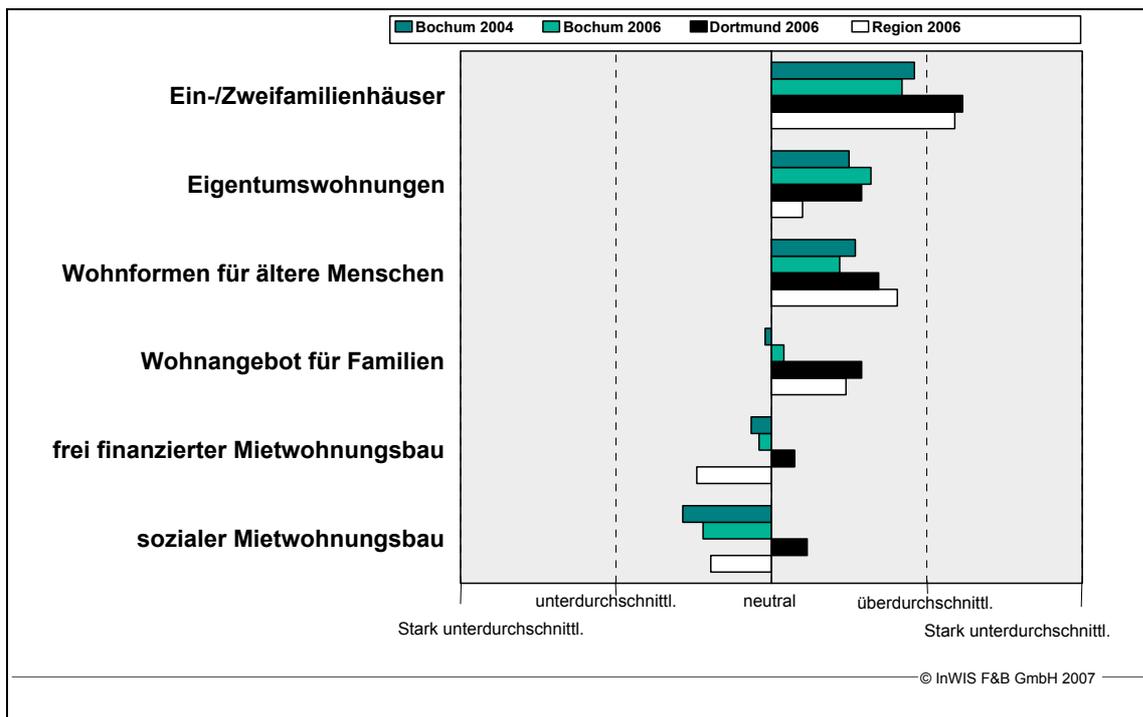
Abbildung 10 Bauintensität 2004 im Städtevergleich

	Bauintensität	
	Gesamt	EFH / ZFH
Bochum	2,79	7,47
Castrop-Rauxel	0,98	1,74
Dortmund	3,88	11,65
Essen	3,08	5,59
Gelsenkirchen	1,73	6,74
Hattingen	1,75	4,48
Herne	1,97	3,40
Witten	3,56	6,29
Durchschnitt	2,92	7,33

Quelle: LDS NRW.

Im Vergleich der unterschiedlichen Teilmärkte im Rahmen des Bochumer Wohnungsmarktbarometers bewerten die Expert/innen die bisherige Entwicklung des Ein-/Zwei-Familienhaussektors am besten, gefolgt vom Sektor der Eigentumswohnungen“. Auffällig ist an dieser Bewertung aber auch, dass die Nachbarkommune Dortmund in fast allen Kategorien besser abschneidet. Insbesondere bei der Entwicklung des Wohnungsangebotes für Familien weist dieser Unterschied angesichts der demographischen Entwicklung auf einen Handlungsbedarf hin, wenn eine weitere Abwanderung von Familien gestoppt werden soll. Bemerkenswert ist in dieser Hinsicht zudem, dass die Expert/innen auch die bisherige Entwicklung des Teilmarkts für Ein- bis Zwei-Familienhäuser in Bochum deutlich schwächer als in Dortmund bewerten. Im Bereich der Wohnformen für ältere Menschen wird die künftige Entwicklung zwar nicht so optimistisch wie bei den Eigenheimen, aber immerhin noch überdurchschnittlich bewertet.

Abbildung 11 Einschätzung der bisherigen Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte



Quelle: Stadt Bochum 2006b: Wohnungsmarktbarometer, S. 28.

Nach Vorausschätzungen des Pestel-Instituts wird sich die Nachfrage nach Eigenheimen zukünftig rückläufig entwickeln, da im Zuge des demographischen Wandels die Haushalte in der Altersphase der Eigentumsbildung weniger werden. Hinzu kommt, dass sich durch den bereits stattfindenden Generationswechsel in den Eigenheimsiedlungen der 60er und künftig auch der 70er Jahre das Angebot an gebrauchten Eigenheimen erhöhen wird und es wahrscheinlich auch verstärkt nachgefragt wird. Beide Entwicklungen haben zur Folge, dass das Käuferpotenzial im Eigenheimneubau von 203 auf 113 abnehmen wird. Im Vergleich zu den Baufertigstellungszahlen der vergangenen Jahre in Höhe von durchschnittlich 220 Ein- und Zwei-Familienhäusern pro Jahr bedeutet dies, dass sich die Baufertigstellungszahlen sukzessive reduzieren werden, sofern nicht neue Käuferschichten erschlossen werden können.

Mietwohnungsangebot

Im Mietwohnungssektor kamen die im Rahmen des Wohnungsbarometers 2006 der Stadt Bochum befragten Expert/innen mehrheitlich zu der Einschätzung, dass die steigenden Nebenkosten und die Zunahme „schwieriger Mieter/innen“ die vordringlichen Probleme seien. Mit einem gewissen Abstand folgten ein Angebotsdefizit bei großen und bezahlbaren Wohnungen für große Familien bzw. Haushalte, die Probleme mit Beständen, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen sowie die Wahrnehmung, dass Wohnungssuchende mit geringen Einkommen nur schwer auf dem Bochumer Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können. .

Zu den problematischen Beständen, die den Ansprüchen der Wohnungsnachfrage nicht mehr entsprechen, gehören zahlreiche Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren, die charakteristisch für den Bochumer Wohnungsbestands sind und einen Anteil von 42,6 % am gesamten Wohnungsbestand ausmachen. Dieser hohe Anteil legt nicht nur hohe Bauabgangszahlen nahe, die im Falle der in diesen Jahren errichteten Wohnungen mit einfacher bis schlichter Ausstattung unausweichlich erscheinen, sondern verweist auch auf einen erhöhten Modernisierungsbedarf, um die Vermietbarkeit dieser Wohnungen zu erhalten. Wenngleich diese Siedlungen oftmals in hervorragender innenstadtnaher, ruhiger Lage und in durchgrünten Quartieren anzutreffen sind, zeichnen sie sich doch noch häufig durch ungünstig geschnittene Grundrisse mit (zu) geringer Wohnfläche, unzureichenden Ausstattungsstandards und das Fehlen eines Freisitzes aus. Sind noch keine energetischen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, so ist der Energieverbrauch dieser Gebäude sehr hoch und erfordert erhebliche Investitionen. Kommen dann noch ungepflegte Fassaden und eine lieblose Wohnumfeldgestaltung hinzu, können hohe Fluktuation und eine problematische sozialräumliche Entmischung der Bewohnerstruktur weitere belastende Faktoren für die Erneuerung dieser Siedlungen darstellen.

Wenngleich die nach wie vor mit einem schlechten Image behafteten 70er Jahre Großsiedlungen in den letzten Jahren erfreulicherweise seltener in der (kritischen) Öffentlichkeit standen, so stellen sie jedoch für Bochumer Wohnungswirtschaft ebenso eine Herausforderung dar wie die 50er und 60er Jahre Siedlungen. In erster Linie zu nennen sind hier Modernisierungs- und Sanierungsbedarfe bei dem Gemeinschaftsbereichen und -anlagen der Siedlungen, vorhandene Angsträume, teilweise hohe Betriebs- und Energiekosten („2. Miete“) sowie eine mangelnde Pflege des Wohnumfeldes. Hinzu kommt in einigen der Bochumer Wohnanlagen aus den 70er Jahren auch eine Konzentration von Haushalten in sozialen Problemlagen. Typische Qualitäten dieser Siedlungen sind jedoch die gute Infrastrukturausstattung, die auch heute noch vergleichsweise „modernen“ Wohnungsgrundrisse und guten Ausstattungsstandards sowie die Nähe zum Stadtrandgrün. Doch gerade bei diesen Siedlungen sind individuelle Faktoren zu berücksichtigen, wie Entstehungsgeschichte und Finanzierungsmodelle, durch die sehr unterschiedliche Handlungsoptionen bestehen.

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird sich aufgrund weiterer vorzeitiger Darlehensablösungen von derzeit rund 21.400 Wohnungen auf voraussichtlich 15.000 Wohnungen im Jahr 2015 reduzieren. Der Wegfall der Bindungen bedeutet hier zwar eine Reduzierung der direkten kommunalen Einflussmöglichkeiten zur Versorgung von Problemgruppen am Wohnungsmarkt. Für realistisch wird es dem städtischen Wohnungsmarktbericht zufolge gehalten, dass die Mehrzahl der ehemaligen Sozialwohnungen der Baualterklassen von 1950 bis 1969 aufgrund ihres niedrigen Mietpreises auch weiterhin die Versorgungsfunktion für die unteren Einkommensschichten übernehmen. Trotz der notwendigen Abrisse in diesem Segment erscheint das Angebot aufgrund der in den Beständen anstehenden Generationenwechsel auch in Zukunft ausreichend, wenngleich die Mehrheit der im Woh-

nungsmarktbarometer 2006 befragten Wohnungsmarktexterten mittelfristig eine eher angespannte Marktlage im preisgebundenen Marktsegment erwartet¹⁰.

Im Hinblick auf den künftigen quantitativen Bedarf an neuen Mietwohnungen muss zum einen der Ersatzbedarf für Wohnungsabgänge berücksichtigt werden, der mit durchschnittlich 790 Wohnungen pro Jahr eingeschätzt wurde und der sich zu einem Großteil aus den oben genannten problematischen 50er und 60er Jahre Mehrfamilienhausbeständen zusammensetzt. Berücksichtigt man darüber hinaus die sinkenden Haushaltszahlen, dann erscheint es zumindest nachvollziehbar, dass in der Prognose des Pestel-Instituts erst ab dem Jahr 2009 ein nennenswerter Bedarf von 440 Wohnungen ermittelt wird, der danach jedoch auf durchschnittlich 790 Wohnungen pro Jahr ansteigt. Hier liegt die Annahme zu Grunde, dass Bochum in Zukunft erfolgreich in den Wettbewerb um neue Bewohner eintritt und dazu neben Eigentumswohnformen auch ein attraktives Angebot an Mietwohnungen benötigt. Berücksichtigt werden muss bei der Anzahl der prognostizierten Mehrfamilienhäuser auch, dass ein Teil des Geschosswohnungsbaus in den Neubau von Eigentumswohnungen einfließt.

Umfang und Ursache von Wohnungsleerständen

Ein empirisch ermittelter Umfang der Wohnungsleerstände in Bochum lässt sich derzeit nicht benennen. Die Stadt Bochum beabsichtigt jedoch, in Kooperation mit dem örtlichen Stromversorger eine entsprechende Erhebung durchzuführen. Das Pestel-Institut hat in seiner Bochumer Wohnungsmarktprognose den derzeitigen strukturellen Wohnungsleerstand – also den Leerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten und nicht aufgrund von Modernisierungsarbeiten - auf Basis von statistischen Berechnungen auf rund 1.200 Wohnungen beziffert. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,67% des Wohnungsbestandes. Der im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadtquartiere Griesenbruch/Stahlhausen/Goldhamme durch eine Eigentümerbefragung ermittelte strukturelle Leerstand in Höhe von 6% zeigt, dass in einzelnen Bochumer Stadtquartieren durchaus deutlich höhere Leerstandsraten als im stadtweiten Durchschnitt erreicht werden.

Insgesamt zeichnet das Wohnungsangebot zwar noch keine gravierenden Leerstände aus und auch die Expertenbefragung im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktberichterstattung ergab, dass das Thema Leerstand noch nicht für relevant erachtet wurde. Die künftige demographische Entwicklung und erste Anzeichen in bestimmten Teilräumen verweisen jedoch auf eine zunehmende Leerstandsgefahr – wenn nicht gegengesteuert wird. Die Gefahr von Leerständen besteht vor allem dann, wenn eine schlechte Wohnlage mit mangelnden Qualitäten der Wohnungen hinsichtlich Ausstattung und Größe/Grundrissgestaltung oder aber mit hohen Gesamtmieten (einschließlich der Mietnebenkosten) zusammentreffen, wie z.B.:

- sehr kleinen (< 35 qm) Wohnungen mit Ausstattungsmängeln,

¹⁰ Vgl. Stadt Bochum 2006b.

- Wohnungen der 50er-60er Jahre, die durch einen Wohnungswechsel frei werden und noch in ihrem Urzustand sind,
- große Wohnungen, deren Gesamtmiete von der am Standort nachfragenden einkommensschwachen Mieterschicht nicht aufgebracht werden kann,
- Mietwohnungen des 2. Förderungsweges, bei denen die Einkommensgrenzen um 40% (60%) überschritten werden dürfen, die jedoch im Zusammenhang mit anderen Sozialwohnungen erbaut wurden und deren nachbarschaftliches Umfeld nicht mehr toleriert wird.

2.2 Entwicklung des Mietniveaus und des Preisniveaus für Neu- bzw. Gebrauchtimmobilien

Der Bochumer Immobilienmarkt galt bislang im Vergleich zu den Nachbargemeinden als hochpreisig. Die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau liegen beispielsweise nur in Essen und – bei guten Wohnlagen – auch in Dortmund über denen von Bochum. Die Preise sind nach dem Hoch im Jahr 2000/01 leicht gesunken und danach stabil geblieben. Die Wohnbaulandreserve betrug zu Beginn des Jahres 2005 ca. 49 ha Wohnflächen, die in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesen waren und für weitere 38 ha wurden Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Dadurch könnten kurz- bis mittelfristig 4.000 Wohneinheiten geschaffen werden, womit ausreichend Wohnbaureserven zur Verfügung stehen dürften. Die diesbezügliche Entwicklung in den letzten Jahren kann anhand der in Vorhaben- und Erschließungsplänen geschaffenen Wohneinheiten abgelesen werden. Hier ist es zu einem Anstieg von ca. 300 WE im Jahr 1996 auf 800 WE bis zum Jahr 1999 gekommen. Seitdem haben sich die Zahlen wieder auf 360 WE zurückentwickelt.

Während die Preise für bebaute Grundstücke also insgesamt stabil geblieben sind, ist es zu einer leichten Preisabschwächung bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften gekommen. Gebrauchte Eigentumswohnungen zählen in Bochum bereits zu den günstigsten in der Wohnungsmarktregion.

Abbildung 12 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen 2005

	Eigenheim (freihst., inkl. Garage) mittl. Lage in €)	Reihenmittelhaus (ohne Garage) mittl. Lage in €	Eigentumswohnung (Bestand, bezugs- fertig) in €/qm
Bochum	260.000	200.000	1.100
Dortmund	300.000	195.000	1.350
Essen	305.000	220.000	1.100
Gelsenkirchen	240.000	180.000	1.000
Hagen	220.000	200.000	1.000
Herne	260.000	190.000	1.050
Witten	220.000	210.000	1.100

Quelle: Immobilienverband Deutschland (IVD)

Die Miethöhe und ihre Entwicklung sind ein wichtiger Indikator für die Bewertung der Situation am Mietwohnungsmarkt. Die Wohnungsmieten sind den Ergebnissen der Zeitungsanalyse 2005 der Stadt Bochum folgend in den letzten Jahren relativ konstant geblieben. Im Zuge der Aktualisierung des Mietspiegels zum 01.04.2006 an die Preisentwicklung lässt sich keine einheitliche Entwicklung für die verschiedenen Größen- und Baualterklassen nachzeichnen. Bei den kleinen Wohnungen bis 40 qm ist eine Reduzierung der durchschnittlichen Mieten festzustellen. Tendenziell steigend sind die Mieten in den Größenklassen von 60-80 qm und bei den Wohnungen über 100 qm. Im interkommunalen Vergleich verbleiben sie jedoch auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich in seinen verschiedenen Marktsegmenten überwiegend als ausgewogen bis entspannt und auch die aus der Frühjahrsauswertung 2006 der Zeitungsanalyse des Bochumer Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen ablesbaren Trends weisen in diese Richtung¹¹. Es wurden erneut mehr Angebote als Gesuche in den Zeitungen gezählt. Das größte Angebot bestand bei den 2-3 Zimmerwohnungen. Das geringste Angebot war bei größeren Wohnungen (4 und mehr Räume) zu finden. Die aus dem Datenmaterial der Zeitungsanalyse ermittelte gesamtstädtische Durchschnittsmiete ist mit 5,41 EUR/qm Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen, liegt aber weiterhin unter dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre. Bei den 1-Raum Wohnungen bzw. Apartments sank die Durchschnittsmiete deutlich, während sie bei den 2 bis 3-Raumwohnungen konstant geblieben und bei den größeren Wohnungen geringfügig gesunken ist.

¹¹ Zur Methodik der Zeitungsanalyse und der daher gebotenen vorsichtigen Interpretation der Daten vgl. Stadt Bochum 2006b: 29.

2.3 Bewertung des Investitionsklimas aus Sicht der Wohnungsmarktakeure

Da sich die Hypothekenzinsen auf einem niedrigen Niveau bewegen und damit sehr günstige Investitionsbedingungen darstellen, wird die geringe Bautätigkeit aus der Sicht der Wohnungsmarktakeure auf andere Faktoren zurückgeführt. Hier werden in erster Linie die am Markt erzielbaren Preise und die Verfügbarkeit von Bauland sowie die Sozialstruktur der Nachfragenden als investitionshemmende Faktoren genannt. Im Wohnungsbarometer 2006 wurde das Investitionsklima für Neubaumaßnahmen mittelmäßig bis eher schlecht bewertet, es hat sich aber im Vergleich zu 2004 verbessert. Am schlechtesten schnitt der Mietwohnungsneubau ab, während man mit dem Investitionsklima für Eigenheime zufrieden ist und das Klima bei Eigentumswohnungen als eher schlecht bewertet. Eher gut wurden die Aussichten für Investitionen in die Modernisierung/Sanierung bewertet. Damit sind die Zeichen auf dem Bochumer Wohnungsmarkt in Richtung Bestandspflege und Verbesserung des Portfolios durch die Arrondierung der Bestände gesetzt, was angesichts der Nachfrageschwächen am Bochumer Wohnungsmarkt auch sinnvoll erscheint.

3 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Inneren Hustadt

Die Wohnungsmarktprognose für die Stadt Bochum weist im Zeitraum 2004 bis 2020 einen Wohnungsbedarf in Höhe von 11.100 Wohnungen auf, der sich maßgeblich durch den Ersatz für Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen usw. speist, während die Haushaltsentwicklung einen negativen Bedarf entstehen lässt.

Insgesamt kann jedoch für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes von einer weiterhin entspannten Situation ausgegangen werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass in allen (räumlichen) Teilmärkten ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestehen wird. Nach einhelliger Einschätzung der Wohnungsmarktextpert/innen wird in Zukunft der Druck auf unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte zunehmen. Für sie wird es in Zukunft keine Bestandsgarantie mehr geben. Das heißt, trotz eines prognostizierten Wohnungsbedarfes werden in bestimmten Wohnungsbeständen Leerstände entstehen, während in attraktiveren Wohnungsmarktsegmenten ein Nachfrage- druck besteht.

Denn hinter dem Mengengerüst segmentieren sich die Wohnungsnachfrage wie auch die Wohnungsteilmärkte weiter aus. Im Zuge des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels sind zum einen die Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung sowie die wachsenden Wohnansprüche auch der unteren Einkommensgruppen sowie zum anderen die Ausdifferenzierung der Lebensstile als Ursachen zu nennen.

Die Entspannung am Bochumer Wohnungsmarkt eröffnet die Chance, sich mehr als bisher auf die Erneuerung des Wohnungsbestandes und die Pflege des Wohnumfeldes zu konzentrieren und das Wohnungsangebot gezielt auf die künftigen Wünsche der Wohnungsnachfrage auszurichten. Neubaumaßnahmen sind als Ersatz für Wohnungsabgänge zu errichten und zur zielgruppenspezifischen Anpassung des Wohnungsangebotes zu nutzen.

Potenzielle Entwicklungschancen in der Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes liegen im Aufspüren der „feinen Unterschiede“ in der Wohnungsnachfrage - sowohl bei der Weiterentwicklung des Bestandes als auch im Neubau. Dies betrifft beispielsweise die Entwicklung von Smart-Houses, von All-Inklusive-Angeboten (also inklusive zielgruppenspezifischer Service-Angebote), von Gemeinschaftswohnmodellen. Erfolg versprechende Projekte benötigen derzeit ein charakterisierendes ‚Motto‘, entweder durch Hervorhebung der besonderen Lage oder durch ein besonderes Thema, das sich auch baulich oder im Service oder in der Zusammensetzung der Bewohner niederschlagen muss („Wohnen am Park“, „Student-Village“ o.ä.).

„Ein Teil der Bochumer Bevölkerung (kann) mit wachsenden Einkommen und sicheren Zukunftsaussichten rechnen (...), aus denen sich anspruchsvolle Wohnbedürfnisse ergeben. Andererseits gibt es weiter eine hohe Zahl von Nachfragern mit eher traditionellen Wohnbedürfnissen, niedrigen Einkommen oder Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt.“¹² Die zukünftige Versorgungslage kann auch einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten recht gute Möglichkeiten bieten, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, sofern ein ausreichender Bestand an preiswerten Wohnungen erhalten bleibt. Hier besteht Handlungsbedarf sowohl in der Kompensation weiterer Bindungsverluste im Sozialwohnungsbestand durch die Schaffung neuer Belegungsbindungen (im Neubau von altersgerechten Wohnungen, durch Kooperationsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Kommune) als auch in der Schaffung eines preislich differenzierten Angebotes an un-, teil- und vollmodernisierten Wohnungen.

Ein weiteres Handlungserfordernis entsteht aus der Alterung der Gesellschaft bzw. aus dem künftigen Zuwachs an Haushalten, die das Rentenalter bereits erreicht haben. Gleichzeitig fehlt es jedoch an einem unterschiedlichen Angebot an Wohnformen für das Alter. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen muss vor allem durch den Umbau im Wohnungsbestand, also durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen, stattfinden und mit dem Abbau der vorhandenen Erneuerungsbedarfe im Bestand kombiniert werden. Da die Verfügbarkeit von Hilfs- und Betreuungsleistungen ein zentrales Element altersgerechten Wohnens ist, sind hier auch Dienstleistungsangebote und gemeinschaftsorientierte Wohnformen zu schaffen. Für die künftig wachsende Gruppe älterer ausländischer Personen sind Serviceangebote und gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln, die kultursensibel auf diese Zielgruppe zugeschnitten sind.

Im Geschosswohnungsbereich besteht aufgrund der vom Pestel-Institut zu Grunde gelegten Wohnungsabgangsraten ein Neubaubedarf erst ab dem Jahr 2009 in einer Größenordnung von durchschnittlich 740 Wohnungen pro Jahr. Aufgrund des demographischen Wandels sind hier die Neubauleistungen perspektivisch zwar etwas nach unten zu korrigieren. Allerdings ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen, dass sich die zukünftig notwendigen Wanderungsgewinne insbesondere ab 2015 nicht nur im Eigenheimbereich umsetzen lassen werden, sondern auch klassische einkommensschwächere Haushalte ein attraktives Neubauangebot nachfragen werden.

¹² Stadt Bochum (2005b): 29.

Hinsichtlich teilräumlicher Weiterentwicklungsbedarfe wird es insbesondere darum gehen, langfristige Perspektiven mit einzelnen Wohnquartieren zu verfolgen, die es erlauben, Quartiere als eigene ‚Marken‘ zu entwickeln und beispielsweise auch in das Wohnumfeld zu investieren. Derartige Strategien greifen vorhandene Potenziale auf und bilden darauf aufbauend eigenständige Images aus. Dazu zählt auch das soziale Umfeld, welches als Adresse entwickelt werden muss.

Selbst wenn sich die Standortgunst von Stadtteilen nicht so leicht verändern lässt, gilt es zu erreichen, dass - auch im Hinblick auf die abnehmende Zahl der zukünftigen Wohnungsnachfrager und der damit verbundenen Gefahr weiterer Leerstände - die Stadtteile mit geringer Standortgunst an Attraktivität hinzugewinnen und die Abwanderung von Haushalten mit mittleren Einkommen gebremst wird.

Bei der Erneuerung der 70er Jahre Siedlungen stehen neben der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten die Reduzierung der „2. Miete“ durch energetische Maßnahmen, die Behebung von Betonschäden an den Gebäuden, die bauliche Sanierung und gestalterische Aufwertung von Fassaden, Hauseingängen, Hausfluren, Treppenhäusern, Notausgängen und Garagen, die Erneuerung brandschutztechnischer Einrichtungen, die Modernisierung der Gemeinschaftsflächen und die Neugestaltung der Mülltonnenstandorte im Mittelpunkt. Über diese baulichen Maßnahmen hinaus ist aber auch eine sensible Belegungssteuerung unerlässlich, um eine ausgewogene Bewohnerstruktur und funktionierende Nachbarschaften zu erhalten bzw. zu schaffen. Die Strategien zur Stabilisierung und Aufwertung der Wohnungsbestände bzw. Quartiere müssen ganzheitlich und kooperativ angelegt sein. Dies erfordert zumeist ein Zusammenwirken der verschiedenen örtlichen Akteursgruppen wie soziale Träger, Wohnungseigentümer, Gewerbetreibende, engagierte Vereine, örtliche Politik und Stadtverwaltung. Die städtebauliche Erneuerung, das wohnungswirtschaftliche Marketing und das soziale Management müssen Hand in Hand gehen.

Die Aufwertungsmaßnahmen sind von einer Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, die die Erfolge in der Verbesserung der Wohnqualität auch über den Stadtteil hinaus trägt und damit das Image der Gebiete als Wohnstandort erhöht.

TEIL B: ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

4 Das Untersuchungsgebiet

Abbildung 13 Karte 01 Übersicht Untersuchungsgebiet

Die Karte folgt dieser Seite

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der „Universitätsrahmenstadt“ und bildet den hochverdichteten Kern der Bochumer Hustadt.

Die Innere Hustadt ist eine in sich geschlossene Siedlung. Sie wird in nordwestlicher sowie nordöstlicher Richtung durch den Hustadtring begrenzt. Im Süden umfassen die Eulenbaumstraße und die Hufelandstraße die Siedlung. Im östlichen Bereich bilden die Robert-Koch-Straße und im weiter nördlichen Verlauf die Straße Auf dem Backenberg die äußeren Grenzen.

Die Siedlung ist eingefasst durch das Laerholz im Westen, die Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Osten und Nordosten sowie durch die Hufelandschule nebst Kindergarten im Süden, an die sich weiter südlich der alte Ortskern von Querenburg anschließt. Das Untersuchungsgebiet liegt ca. 1 km Luftlinie von den Bochumer Hochschulen und dem Technologiequartier entfernt.

Abbildung 14 Karte 02 Statistische Bezirke

Die Karte folgt dieser Seite

4.1 Das Untersuchungsgebiet im Spiegel der amtlichen Statistik

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Stadtbezirk Süd, zum Ortsteil Querenburg als nächst kleinere statistische Einheit sowie zum statistischen Viertel Hustadt (Nr. 554) als kleinste statistische Einheit. Stehen für das Untersuchungsgebiet Innere Hustadt keine Informationen aus der amtlichen Statistik zur Verfügung, so werden im geprüften Einzelfall Informationen zum statistischen Viertel Hustadt herangezogen. Zu beachten ist jedoch, dass das Untersuchungsgebiet das statistische Viertel Hustadt nur zu 39% - bezogen auf die Bevölkerungszahl – abbildet.

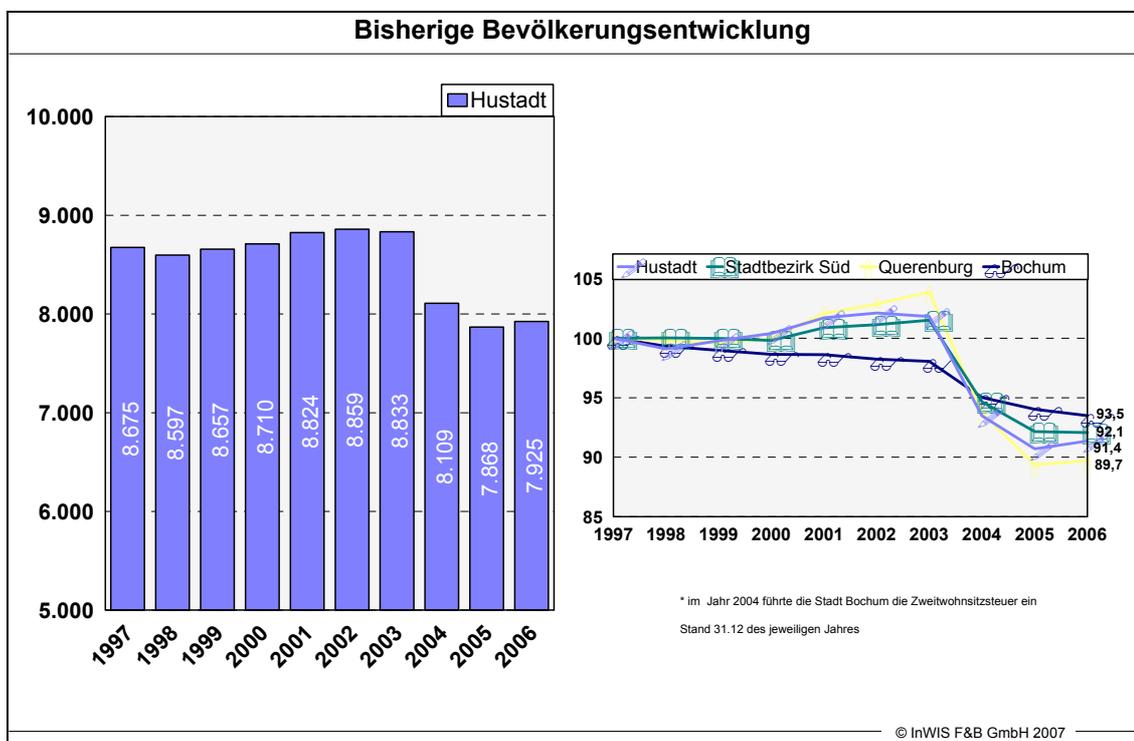
5 Bevölkerungsstruktur und –entwicklung/ Sozialstruktur

5.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

In dem Untersuchungsgebiet leben nach Angaben der amtlichen Statistik 3.110 Personen, das entspricht rund 39% der Gesamtbevölkerung des statistischen Viertels Hustadt. Die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren zeigt – abgesehen von dem

Einwohnerverlust durch die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer im Jahr 2004 und evtl. auch mit Auswirkungen auf 2005 – sowohl für den Stadtbezirk Süd, als auch für Ortsteil Querenburg und die Hustadt Zuwächse, also eine Entwicklung, die dem gesamtstädtischen Trend entgegenläuft.

Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung, 1997 bis 2006



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006; eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet Innere Hustadt kennzeichnet sich durch eine außergewöhnlich junge Bevölkerungsstruktur. Dies ist vor allem auf den enorm hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen (gut ein Viertel der Gesamtbevölkerung; 28%) oder vielmehr auf die zahlreichen Familien mit Kindern zurückzuführen. Im Gebiet leben doppelt so viele Kinder unter 18 Jahre wie Menschen über 60 (Altersquotient 47). Hinzu kommt die Besonderheit Querenburgs als universitär geprägter Stadtteil mit jungen Erwachsenen im Alter zwischen 18 und 25 Jahren; diese Altersgruppe ist in der Inneren Hustadt aber nicht so ausgeprägt wie in Querenburg. Dagegen sind die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren sowie die Gruppe der Personen zwischen 25 bis 30 Jahren unterrepräsentiert.

Der Anteil der im Untersuchungsgebiet lebenden studentischen Haushalte kann am Beispiel der Wohnungsbelegung bei der VBW Bauen und Wohnen GmbH aufgezeigt werden: Er liegt bei rund 8% aller Mieterhaushalte.

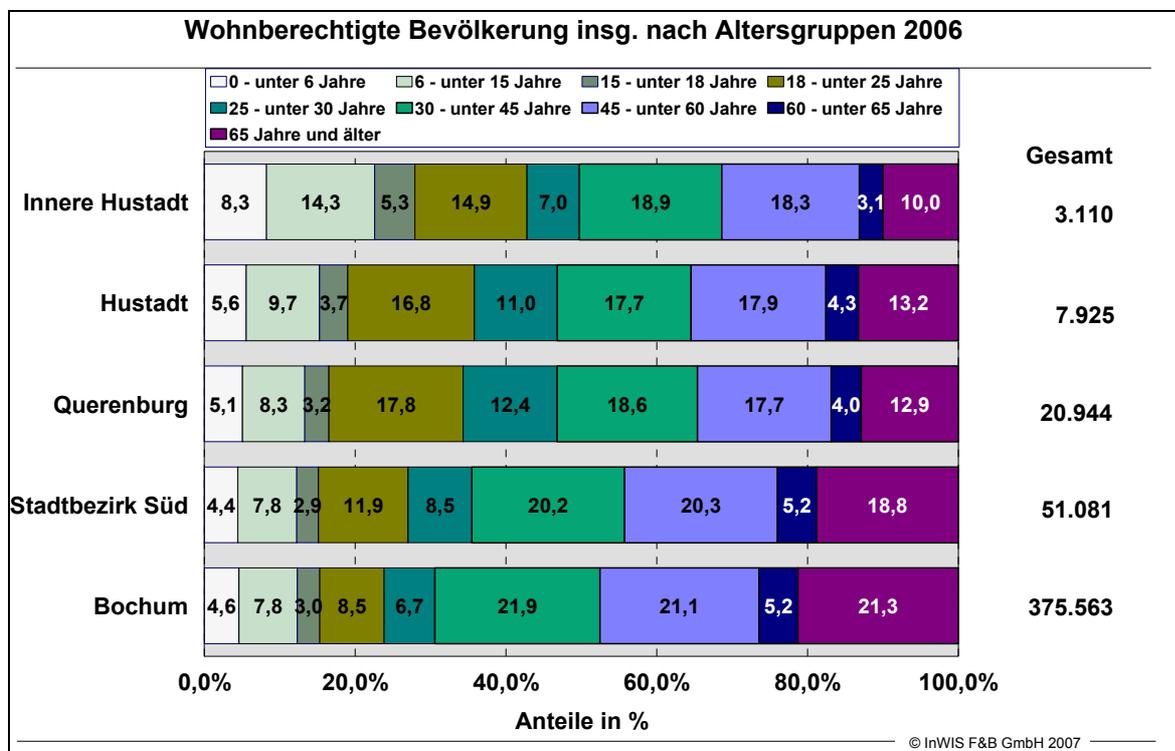
Abbildung 16 Studentisches Wohnen im Mietwohnungsbestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH, 2006

	Anzahl	Anteil in %
Studentische Singles	21	3,5
Studentische WG's	28	4,7
Mieterhaushalte insg. *	598	100,0

Quelle: VBW Entwicklungs-Konzept, Juli 2006, S. 6, Datum: vermutlich 31.05.2006; * entspricht der Anzahl vermieteter Wohnungen

Die wichtigsten Bewohnergruppen in der Inneren Hustadt sind demnach vor allem Familien mit Kindern, junge Singles und Studierende sowie alleingesessene ältere Bewohner.

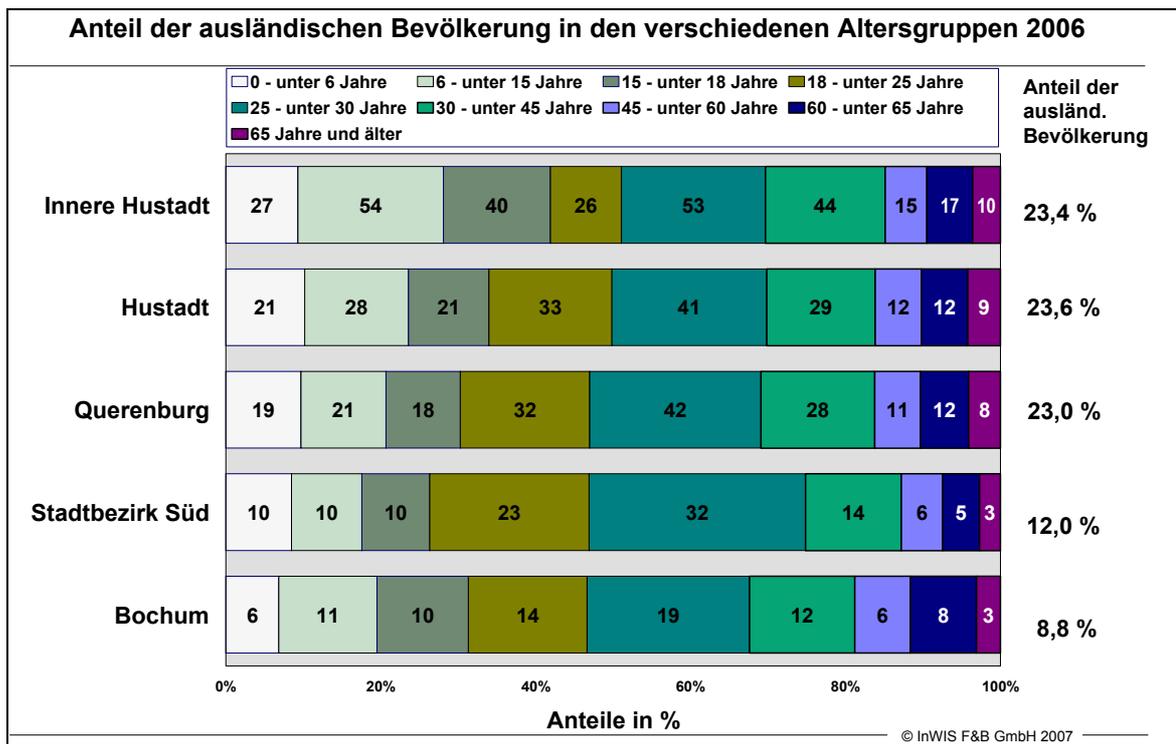
Abbildung 17 Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach Altersgruppen, 2006



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006; eigene Darstellung

Die ausländische Bevölkerung ist mit einem Gesamtanteil von 23,4% in der Inneren Hustadt in allen Altersgruppen vergleichsweise stark vertreten. Besonders zahlreich sind jüngere Familien mit Kindern in der Haushaltsgründungs- und erweiterungsphase (zwischen 25 bis 45 Jahren). Die Altersgruppe der schulpflichtigen Kinder bis 15 Jahren wird zur Hälfte von ausländischen Kindern und Jugendlichen geprägt.

Abbildung 18 Anteil der ausländischen Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen, 2006

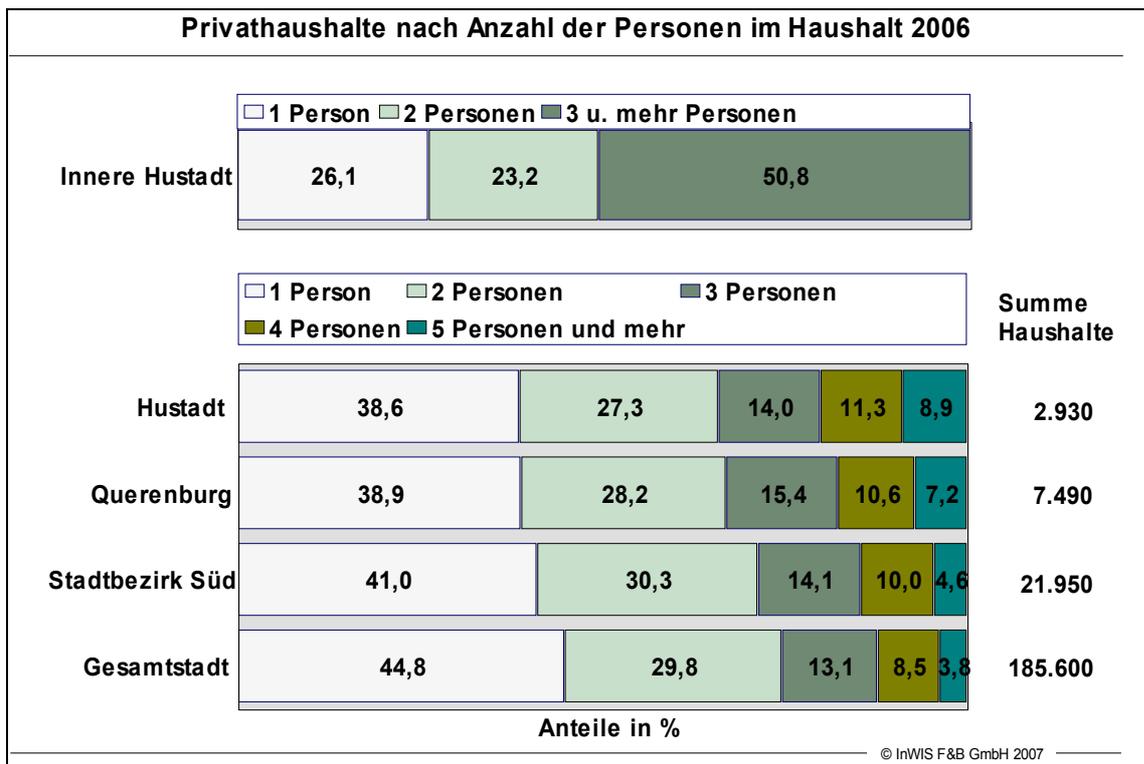


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006; eigene Darstellung

Anhaltspunkte zur Zusammensetzung der Haushalte der Inneren Hustadt liefern mieterbezogene Angaben der VBW Bauen und Wohnen GmbH, die aufgrund der Tatsache, dass die VBW mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet stellt, auch aussagekräftig sind. Die Besonderheit in der Haushaltsstruktur in der Inneren Hustadt stellt der hohe Anteil der größeren Haushalte dar: Jeder zweite Haushalt umfasst drei und mehr Personen, jeder vierte Haushalt ist entweder ein Single oder ein Zweipersonenhaushalt.

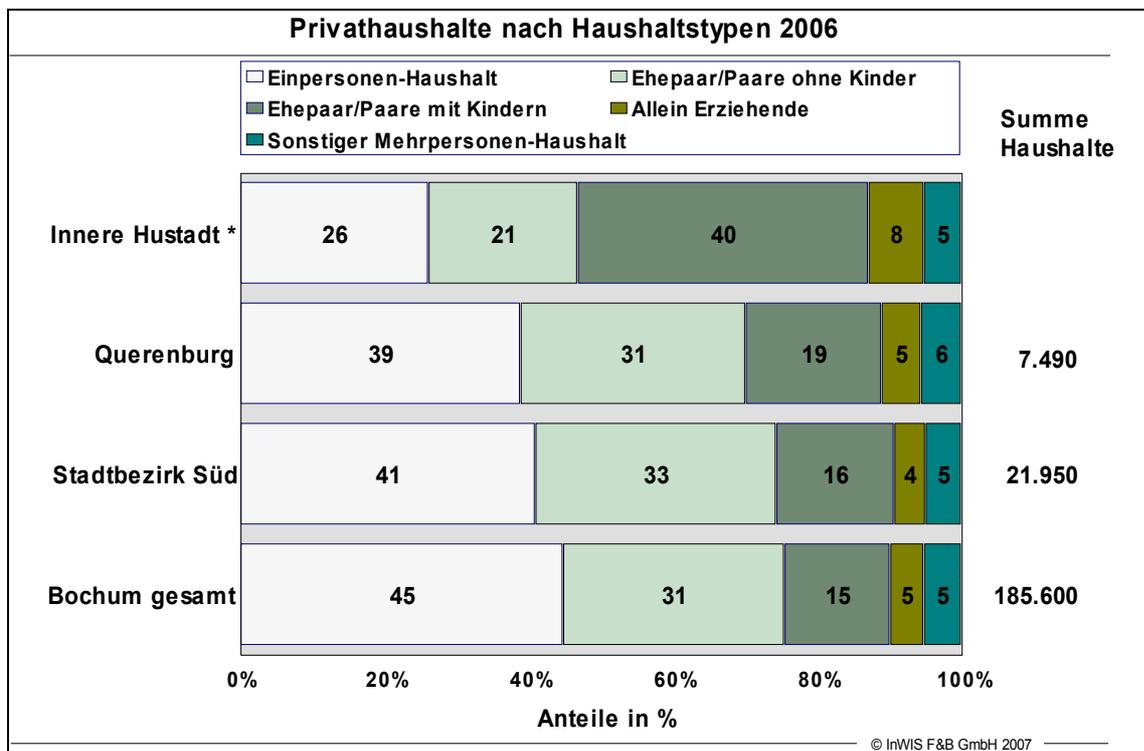
Die Innere Hustadt ist ein ausgesprochen familiengeprägter Stadtteil. In fast der Hälfte aller Haushalte leben Kinder (48%). Im Vergleich zum restlichen Ortsteil Querenburg sind Singlehaushalte sowie Paare ohne Kinder unterrepräsentiert. Sie bilden zusammen lediglich 47% aller Haushalte.

Abbildung 19 Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt, 2006



Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH; die Angaben beziehen sich auf die Struktur der Haushalte im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH (Summe: 598 Haushalte)

Abbildung 20 Privathaushalte nach Haushaltstypen 2006

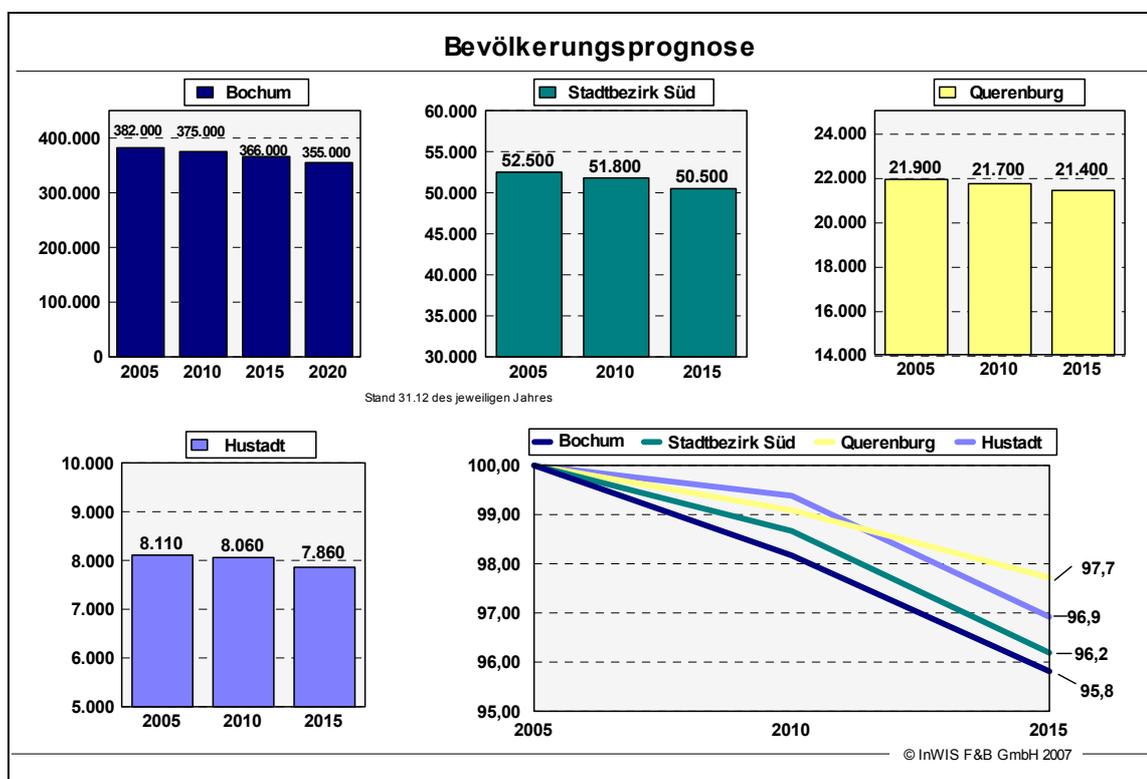


Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH; die Angaben beziehen sich auf die Struktur der Haushalte im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH (Summe: 598 Haushalte)

5.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die wohnungsnaher Infrastruktur

Ebenso wie in Gesamtbochum rechnet die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum auch für die Hustadt sowie für den Ortsteil Querenburg mit einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2015. Allerdings vollzieht sich der Rückgang in Gesamtbochum deutlich schneller als in der Hustadt. Für das Untersuchungsgebiet ist aufgrund des im Verhältnis zum Querenburg oder der Hustadt geringeren Anteils an Personen im so genannten reproduktiven Alter ebenfalls mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, zumal die nachrückende jüngere Generation nicht in entsprechendem Umfang ein Angebot an kleinen Wohnungen vorfinden dürfte. Der Bevölkerungsrückgang im Untersuchungsgebiet dürfte jedoch aufgrund einer derzeit günstigeren Altersstruktur nicht so stark ausfallen wie im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Abbildung 21 Bevölkerungsprognose, 2005 bis 2015

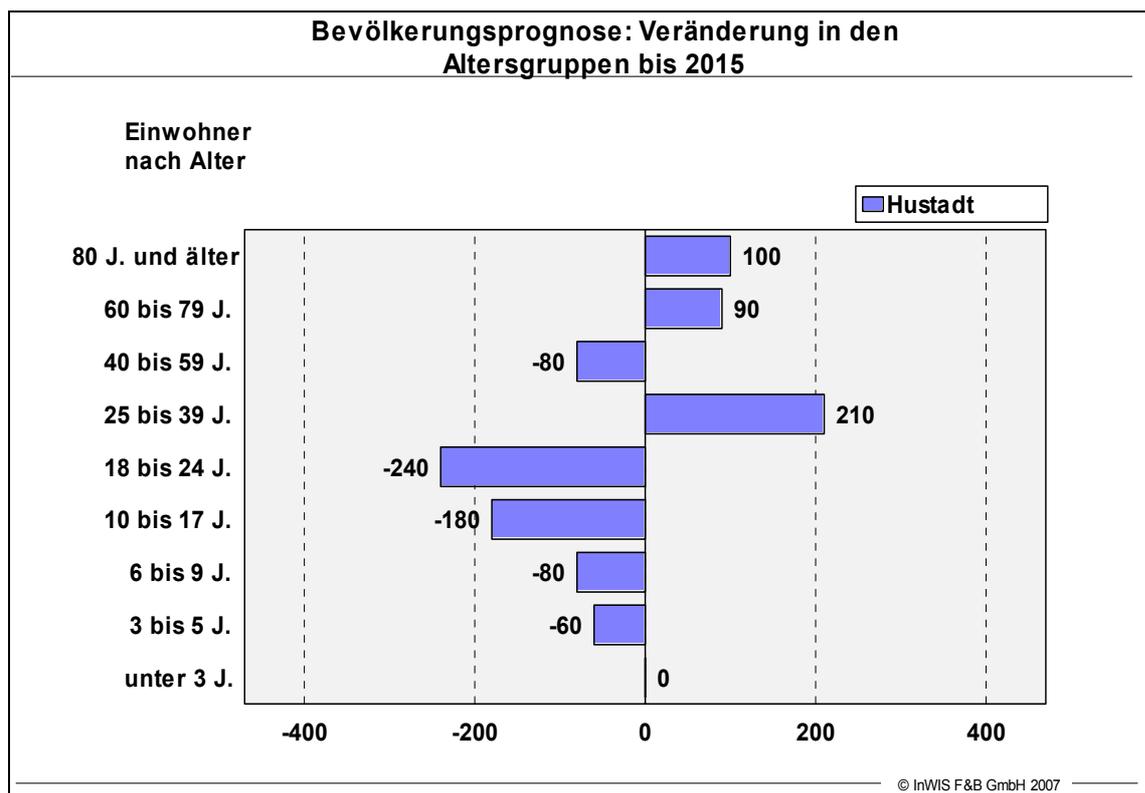


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006; eigene Darstellung

Der demographische Wandel vollzieht sich jedoch nicht nur durch einen Bevölkerungsrückgang, sondern auch durch Veränderungen in der Altersstruktur. Zuverlässige Angaben liegen hierbei nur für das statistische Viertel Hustadt vor, dessen derzeitige Altersstruktur in den jüngeren Altersklassen von der im Untersuchungsgebiet abweicht. Daher lassen sich nur einige Plausibilitätsüberlegungen und vorsichtige Schlussfolgerungen für die Veränderungen im Altersaufbau in der Inneren Hustadt treffen:

- Die Zahl der Kinder bis 18 Jahren in der Inneren Hustadt wird aller Voraussicht nach abnehmen. Diese Entwicklung wird auch für das statistische Viertel Hustadt prognostiziert, wobei dort der Anteil an Bevölkerung im reproduktiven Alter noch etwas höher ist als im Untersuchungsgebiet. Dies wird für die Nachfrage nach Plätzen in Kindergärten und Kindertagesstätten oder/und für die Schülerzahlen und/oder für die Nachfrage nach Angeboten der Ganztagschule sowie Jugendfreizeiteinrichtungen eine Abnahme bedeuten.
- Die jungen Haushalte im Alter zwischen 18 bis 25 Jahren werden wahrscheinlich weniger. Dieser Trend ist im statistischen Viertel Hustadt und auch gesamtstädtisch so ausgeprägt, dass er sicherlich auch für das Untersuchungsgebiet gelten wird. Dies bedeutet eine nachlassende Nachfrage nach kleinen Wohnungen.
- Die Zahl der Seniorenhaushalte wird vermutlich zunehmen. Dafür spricht, dass dieser Trend im statistischen Viertel Hustadt sehr ausgeprägt ist. Dies bedeutet ein wachsendes Potenzial für Wohnformen im Alter.

Abbildung 22 Bevölkerungsprognose: Veränderungen in den Altersgruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006; eigene Darstellung

5.3 Sozialstruktur

Der Bochumer Sozialbericht führt für den Ortsteil Querenburg aus, dass es sich hinsichtlich der untersuchten Sozialindikatoren um einen Ortsteil handelt, in dem ein überdurchschnittlich hoher Anteil sozial-ökonomisch benachteiligter Haushalte liegt. Als Sozialindi-

katoren werden z.B. der Arbeitslosenquotient, der Sozialhilfebezug vor der Hartz IV-Reform, die Hilfen zur Erziehung, die Interventionen bei Wohnungsnot usw. aufgeführt. Die Armut von Kindern ist für den Bereich Querenburg ein besonderes Thema. In 2003 bezogen viele der Minderjährigen Sozialhilfe, ebenso ein großer Teil der Familien und Alleinerziehenden.

Diese Indikatoren stehen – mit einer Ausnahme - für das Untersuchungsgebiet nicht zur Verfügung. Der Indikator Sozialhilfebezug zeigt, dass in der Inneren Hustadt ein weit überdurchschnittlicher Anteil an Sozialhilfeempfängern in 2003 wohnte. Der Indikator Arbeitslosenquote, zwar nicht für das Untersuchungsgebiet verfügbar, aber für das statistische Viertel Hustadt, zeigt dort einen erhöhten Anteil an Beziehern von Arbeitslosengeld an. Expertengespräche mit Wohnungseigentümern in dem Untersuchungsgebiet weisen ebenfalls darauf hin, dass auch in der inneren Hustadt ein hoher Anteil an sozial und ökonomisch benachteiligten Haushalten lebt.

Abbildung 23 Soziodemographische Indikatoren und Merkmale des Untersuchungsgebietes im Vergleich

	Ortsteil Querenburg		Stadtbezirk V (Süd)	Gesamtstadt	Hustadt		Innere Hustadt	
	Absolut	Anteil in %	Vergleichswert	Vergleichswert	Absolut	Anteil in %	Absolut	Anteil in %
Gesamtbevölkerung	20.944		51.081	375.563	7.925		3.110	
0 - unter 18 Jahr	3.461	16,5%	15,1%	15,3%	1.508	19,0%	869	27,9%
60 u. älter	3.531	16,9%	29,9%	26,4%	1.392	17,6%	408	13,1%
Alt/Jung Quotient	102		158	173	92		47	
Ausländer	4.808	23,0%	12,0%	8,8%	1.866	23,6%	727	23,4%
Arbeitslose*	1.540	12,1%	8,8%	11,6%	608	13,3%		
Sozialhilfe**	2.258	9,3%	5,1%	5,0%		9,2%		16,0%

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006; eigene Darstellung

* Stand Sept. 2006; ** Stand 2003

Im Untersuchungsgebiet leben überdurchschnittliche Bevölkerungsanteile von ausländischen Einwohner/innen. Der Ausländeranteil von 23,4% für die Innere Hustadt ist ähnlich dem Anteil in Querenburg, wobei Querenburg jedoch einen Spitzenwert innerhalb aller Bochumer Ortsteile einnimmt. Der hohe Wert wird vor allem durch die Besonderheit Querenburgs als studentischer Wohnstandort mit zahlreichen Studentenwohnheimen auch für ausländische Studierende bestimmt.

Die Belegungsstrukturdaten der VBW Bauen und Wohnen GmbH als größtem Wohnungsanbieter im Untersuchungsgebiet zeigen einen noch höheren Anteil Bewohner mit ausländischer Nationalität. Demnach ist jede dritte Mietwohnung mit einem Haushalte belegt, dessen Haushaltsvorstand ausländischer Nationalität ist.

Abbildung 24 Mieterhaushalte im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH nach Nationalität

	Anzahl	Anteil in %
Deutsche	403	67,4
Ausländer	195	32,6
Gesamt	598	100,0

Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH

Die Zusammensetzung der Bewohner/innen im Untersuchungsgebiet zeigt, dass es außer der Gruppe der Deutschen keine weitere dominierende Nationalitätengruppe gibt. Die Bewohnerschaft ist somit multikulturell zusammengesetzt. Die größte Gruppe innerhalb der ausländischen Bewohner stellen die Personen mit türkischer Nationalität dar.

Abbildung 25 Einwohner im Untersuchungsgebiet Innere Hustadt nach Nationalität, 2006

Untersuchungsgebiet Innere Hustadt		
Nationalitäten	Anzahl	in %
Deutschland	2.383	76,6%
Türkei	208	6,7%
Ukraine	25	0,8%
Russische Föderation	24	0,8%
China	16	0,5%
Polen	45	1,4%
Marokko	10	0,3%
sonstige Ausländer	399	12,8%
Summe	3.110	100,0%

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung 2006

Eine aktuelle Sonderauswertung¹³ des Integrationsbüros, der Stabsstelle Sozialplanung und des Amtes für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung der Stadt Bochum zeigt, dass im Ortsteil Querenburg zusätzlich zu dem Anteil ausländischer Einwohner noch weitere Personen in einem Umfang von 18 % an der Gesamtbevölkerung der Gruppe der Menschen mit Migrationshintergrund zuzuordnen sind. Es handelt sich dabei vor allem um Deutsche mit einer 2. Staatsangehörigkeit, vornehmlich aus den Staaten der ehemaligen Union der Sozialistischen Sowjetrepubliken (UdSSR) sowie zu einem geringeren Prozentsatz um Spätaussiedler.

Mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit kann angenommen werden, dass auch im Untersuchungsgebiet die Gruppe der Bewohner mit deutscher Nationalität zu einem gewissen Prozentsatz aus Menschen mit Migrationshintergrund besteht.

¹³ Quelle: Integrationsbüro der Stadt Bochum 2007: Bestandsdaten der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Bochum. Unveröffentlichtes Manuskript, erstellt anlässlich des Fachforums Wohnen am 19.01.2007.

Die soziale Zusammensetzung der Bewohnerstruktur bedeutet für die Bewohnerbeteiligung im Rahmen des Stadtumbaus, Formen der Bewohneransprache und der Bewohnerbeteiligung zu praktizieren, die die benachteiligten Bevölkerungsgruppen sowie die Bewohner mit Migrationshintergrund im besonderen Maße ansprechen. Gleichermaßen sind bei den Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Quartiers die sich aus der Sozialstruktur ergebenden Potenziale und Friktionen zu berücksichtigen.

5.4 Soziales Zusammenleben

Im Rahmen des Neubaus der Universitätsrahmenstadt sind in der Inneren Hustadt großzügige und gut ausgestattete Wohnungen vornehmlich für die Zielgruppe der Landesbediensteten und Hochschulangehörigen errichtet worden. Darüber hinaus wurden auch Wohnungen für die breiten Schichten der Bevölkerung erbaut und vermietet.

Die Siedlung hat ehemals eine hohe Akzeptanz innerhalb der Bewohnerschaft genossen und verfügt immer noch über eine große Zahl an Bewohnern, die sich mit der Siedlung identifiziert haben und bereit sind, sich für Qualität vor Ort einzusetzen (Hustadt e.V. usw.). Für die Zielgruppe der Landesbediensteten und Hochschulangehörigen können bestehende Belegungsrechte aber schon seit längerem nicht mehr wahrgenommen werden, weil dort keine Akzeptanz mehr für die Siedlung besteht.

Die unklare Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb der Siedlung, die Anonymität in den Wohnanlagen, die fehlende Identifikation mit dem Wohnumfeld usw. haben zahlreiche Probleme begünstigt, die heute das Image der Siedlung mit prägen. Berichtet wird von Vandalismus, Müll in den Außenanlagen, Mülltourismus (bis hin zu abgestellten Schrottfahrzeugen) und einer Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsempfindens der Bewohner/innen. Das Sicherheitsempfinden ist vor allem dort beeinträchtigt, wo sich bauliche Bereiche einer sozialen Kontrolle und Aufsicht entziehen, etwa in den offenen Tiefgaragen oder in unübersichtlichen Verbindungswegen in der Inneren Hustadt.

Sehr unterschiedlich werden die Wohnsituation und das soziale Zusammenleben in den einzelnen Wohnblöcken wahrgenommen: Einige Wohnblöcke kennzeichnen sich durch eine gewachsene Mieterschaft, in denen auch noch alteingesessene Mieter/innen leben, die Sorge tragen für den Erhaltungszustand und das äußere Erscheinungsbild des Wohnblocks (zumindest in den Bereichen, die von Mieter/innen beeinflusst werden können wie Sauberkeit in den Gemeinschaftsanlagen, Gestaltung der Hausflure usw.). Die Fluktuation in diesen Wohnblöcken ist laut Expertenaussagen als unterdurchschnittlich zu betrachten. Andere Wohnblöcke wiederum charakterisieren sich durch eine vergleichsweise hohe Fluktuationsrate und durch einen höheren Anteil an Mieter/innen, die durch ihr Wohnverhalten zu Konflikten mit der übrigen Mieterschaft bzw. mit dem Wohnungsvermieter beitragen.

Insgesamt ist das soziale Zusammenleben innerhalb der Inneren Hustadt durch ein halbwegs funktionierendes Nebeneinander unterschiedlicher Lebensstile und Haushaltsformen geprägt.

5.5 Stadtteilranking

Das nachfolgend dargestellte Stadtteilranking für die Innere Hustadt umfasst eine Bewertung der Siedlung anhand von ausgewählten Standortkriterien, die einen guten Überblick über die Stärken und Schwächen des Wohnstandortes bietet und eine wichtige Grundlage für die Beantwortung der Frage darstellt, für welche Zielgruppen die Siedlung weiterentwickelt werden sollte.

Die Bewertung der Inneren Hustadt erfolgt durch die vom InWIS entwickelte Methode des Standortrankings, mit dem ein Quartier bzw. Wohnstandort nach einem standardisierten und transparenten Kriterienkatalog bewertet wird. Ziel ist eine vergleichbare Bewertung einzelner Standorte anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien, die nach Haupt- und Unterkategorien differenziert werden. Auf diese Weise können die besonderen Beschaffenheiten eines Wohnstandortes herausgearbeitet und dargestellt werden.

Für die standardisierte Bewertung werden fünf Hauptkategorien gebildet, die verschiedene wohnungswirtschaftlich relevante Indikatoren beinhalten. Die Hauptkategorien werden entsprechend ihrer Relevanz, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet.

Bewertungsgewichte des InWIS-Stadtteilrankings

Hauptkategorien der Bewertung	Bewertungsgewichte
Städtebauliche Charakterisierung	0,25
Soziodemographische Kriterien	0,30
Verkehrliche Anbindung	0,10
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,10
Summe der Bewertungsgewichte	1,0

Zur Bestimmung der einzelnen Kategorien kommen verschiedene Methoden zur Anwendung. Während einige der benötigten Faktoren durch eine Begehung vor Ort erhoben wurden, wie z. B. die Kriterien der städtebaulichen Charakterisierung, werden andere Faktoren durch die amtliche Statistik oder durch Auswertungen anderer Sekundärquellen erhoben.

Die Bewertungen im InWIS-Stadtteilranking erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich). Dieses Bewertungsschema wird einheitlich auch bei den Bewertungen in den Unterkategorien verwendet. Sind alle Unterkriterien anhand dieser Systematik mit Punktzahlen zwischen 100 und 500 bewertet, werden diese zunächst innerhalb ihrer Hauptkategorie gewichtet, so dass sich für jede Hauptkategorie ein gewichteter Punktwert ergibt. Die zusammengefassten Punktwerte jeder der fünf Hauptkategorien werden in einem zweiten Schritt mit der Bedeutung, die den Hauptkategorien an der Gesamtbeurteilung zukommt, gewichtet,

so dass sich für jedes Untersuchungsgebiet ein aggregierter Gesamtpunktwert zwischen 100 und 500 ergibt.

Die Bewertungsskala für das gesamte Stadtgebiet Bochums stellt sich im Einzelnen auf folgende Weise dar:

100 bis 224	stark unterdurchschnittlich
225 bis 274	unterdurchschnittlich
275 bis 324	durchschnittlich
325 bis 374	überdurchschnittlich
375 bis 500	stark überdurchschnittlich

Im Rahmen der „*städtebaulichen Charakterisierung*“ werden u.a. die Siedlungsstruktur, die Geschossigkeit, der bauliche Zustand der Wohnbebauung sowie die landschaftliche Lage berücksichtigt. Hier erhält die Innere Hustadt einen Gesamtwert von 255 Punkten. Zusammenfassend führen folgende Faktoren zu einer eher positiven (+) oder negativen (-) Bewertung der städtebaulichen Struktur:

- Charakteristisch für das Gebiet ist die typische 60er/70er Jahre Hochhaussiedlung mit einer hochverdichteten Siedlungsstruktur.
- Der Bebauungstyp unterstützt das Entstehen von Angsträumen.
- Bei einigen Gebäuden besteht Modernisierungsbedarf.
- + Die direkte Nähe zum Laerholz erhöht die landschaftliche Lagequalität.

Im Zusammenhang mit den „*soziodemographischen Kriterien*“ werden der soziale Status der Bewohner und die soziale Dynamik (Entwicklung des Anteils der Arbeitslosen und Ausländer), die Nationalitätenstruktur und die Altersstruktur analysiert und bewertet.

Hier führen folgende Faktoren zu einer eher positiven (+) oder negativen (-) Bewertung:

- Der hohe Anteil an Haushalten in sozialen und ökonomischen Problemlagen trägt zu einem geringeren sozialen Status des Quartiers bei.
- + Allerdings zeichnet sich das Quartier auch durch eine überdurchschnittlich junge Bewohnerstruktur aus.

Insgesamt erhält die Innere Hustadt bei der Kategorie Sozialstruktur nur eine stark unterdurchschnittliche Bewertung von 202,5 Punkten.

Bei der „*verkehrlichen Anbindung*“ des Standortes werden die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs an das überregionale Verkehrsnetz sowie die innerstädtische und überregionale ÖPNV-Anbindung bewertet.

In dieser Kategorie erreicht die Innere Hustadt eine stark überdurchschnittliche Bewertung von 430 Punkten. Ausschlaggebend hierfür ist die

- + sehr gute verkehrliche Anbindung sowohl mit dem PKW (A 43, A 44, A 40, Universitätsstraße) als auch an den ÖPNV (U 35, diverse Buslinien).

In der Kategorie „*infrastrukturelle Ausstattung*“ werden sowohl die Angebote der öffentlichen und Freien Wohlfahrtspflege (Schulen, Kindertagesstätten usw.) als auch die Nahversorgung und die Infrastruktur in den Bereichen medizinische Versorgung, Kultur, Sport und Freizeit berücksichtigt. Hier schneidet die Innere Hustadt mit insgesamt 421 Punkten stark überdurchschnittlich gut ab. Positiv bewertete Faktoren waren:

- + Durch einzelne Geschäfte im Quartier selbst und die fußläufige Nähe zum Uni-Center besteht eine gute Nahversorgungsinfrastruktur.
- + Eine Grundschule und Kindertagesstätten sind im Untersuchungsgebiet vorhanden bzw. unmittelbar angrenzend, auch vereinzelt Spielplätze (aber in eher schlechtem Zustand).

In der Kategorie „*Belastungen und Beeinträchtigungen*“ der Inneren Hustadt wurden Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, aber auch optische Beeinträchtigungen und Risiken der Baufläche (durch evtl. Altlastenverdachtsflächen) bewertet. Hierbei erreichte das Quartier eine überdurchschnittliche Bewertung von 330 Punkten. Als abwertende Faktoren schlugen zu Buche:

- Die Autobahn ist in einiger Entfernung hörbar.
- Zu optischen Beeinträchtigungen führen die hochgeschossige Bebauung und teilweise auch der Zustand der Gebäude, zudem besteht ein hoher Versiegelungsgrad.

Insgesamt erhält das Untersuchungsgebiet Innere Hustadt über alle Kategorien hinweg eine durchschnittliche Bewertung in Höhe von 306 Punkten. Besonders positiv wirkte sich die verkehrliche Anbindung, aber auch die infrastrukturelle Ausstattung aus, während das Untersuchungsgebiet vor allem beim unmittelbaren sozialen Wohnumfeld eine unterdurchschnittliche Bewertung erfuhr.

Abbildung 26 Standortbewertung – Gesamtergebnis für die Innere Hustadt

Standortbewertung Innere Hustadt

Durchschnittliches Gesamtergebnis: 306 Punkte

Hauptkategorien	Bewertung	gewichtet
	Standortbewertung	
Beschreibung des Umfeldes/ städtebauliche Charakterisierung	255	63,75
Sozialstruktur des unmittelbaren Wohnumfeldes	202,5	60,75
Verkehrliche Anbindung des Standortes (zu nächsterreichbaren Zentren)	430	43
Infrastruktur	421	105
Belastungen/Beeinträchtigungen des Mikrostandortes	330	33
Gesamtbewertung	306	




Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2007

Fasst man abschließend die Ergebnisse des Standortrankings in einer Stärken- und Schwächenanalyse des Quartiers zusammen, so können folgende Merkmale herausgehoben werden (s. nachstehende Abbildung):

Standortbewertung
Zusammenfassung innere Hustadt
Stärken- und Schwächenanalyse

Stärken

- ✓ Lage zur Ruhr-Universität, Fachhochschule und dem Uni-Center
- ✓ Gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung (MIV und ÖPNV)
- ✓ Junge Bevölkerungsstruktur
- ✓ Attraktive und gut geschnittene Wohnungsgrundrisse, große Wohnungen

Schwächen

- ✓ Hoch verdichtete Siedlungsstruktur, hoher Versiegelungsgrad im Wohnumfeld
- ✓ Zustand der Gebäude und Aufenthaltsflächen (nur teilweise modernisiert)
- ✓ soziale und ökonomische Problemlagen in der Bewohnerschaft
- ✓ Verhältnismäßig hoher Leerstand und hohe Mieterfluktuation

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2007

5.6 Eignung des Untersuchungsgebietes für Hochschulangehörige und Studierende

Aufgrund der räumlichen Nähe der Inneren Hustadt zu den Bochumer Hochschulen und einer notwendigen strategischen, zielgruppenorientierten Ausrichtung in der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Erneuerung des Untersuchungsgebietes stellt sich die Frage, ob und inwieweit die Attraktivität der Inneren Hustadt auch für die Gruppe der Mitarbeiter/innen der Hochschulen/ Technologie-Quartiers und der Studierenden gesteigert werden kann.

Antworten darauf lassen sich aus der InWIS-Studie „Nachfrageanalyse zur Fundierung von Investitionsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft“ finden, in der die Innere Hustadt hinsichtlich ihrer Eignung für verschiedene universitäre Zielgruppen bewertet wurde.¹⁴ Auf Grundlage einer repräsentativen Befragung des Hochschulpersonals der Ruhr-Universität Bochum aus dem Jahr 2003 wurde die Attraktivität hochschulnahen Wohnens, Image und Bekanntheit der Hustadt, die Wohnpräferenzen und soziodemographische Struktur der Befragten erhoben sowie ein Stadtteilranking und eine darauf aufbauende Bewertung der Inneren Hustadt hinsichtlich der Eignung als Wohnstandort für die universitären Zielgruppen durchgeführt.

¹⁴ Vgl. InWIS 2004: Erarbeitung einer Methodik einer strukturierten Nachfrageanalyse zur Fundierung von Investitionsentscheidungen in der Wohnungswirtschaft. Bochum.

Nachfolgend die Ergebnisse im Überblick:

Immerhin 28 % der Befragten können sich vorstellen, in die unmittelbare Nähe zur Universität zu ziehen, wenn dort adäquater Wohnraum vorhanden ist. Die Bekanntheit der Inneren Hustadt ist unter allen Berufsgruppen der Universität sehr hoch.

Für die Zielgruppe der Studenten und studentischen Hilfskräfte zeigt sich, dass die Innere Hustadt im Hinblick auf ihren Lifestyle-Faktor – hier insbesondere Gastronomie, Szenekneipen - und die Nähe zum Arbeits-/Studienplatz eine gute Eignung als Wohnquartier aufweist. Beim Faktor Prestige ist das Gebiet im mittleren Maß geeignet: In der Befragung wurde das Image der Hustadt von dieser Zielgruppe in vergleichsweise hohem Maß als durchschnittlich bewertet, zugleich ist das Prestige für sie auch kein besonders wichtiges Anforderungskriterium an den Wohnstandort. Eine schlechte Zielgruppeneignung weist die Innere Hustadt beim äußerlichen Erscheinungsbild als Hochhaussiedlung mit hohem Versiegelungsgrad sowie dem nachbarschaftlichen Umfeld auf, das durch benachteiligte Haushalte und hohem Ausländeranteil geprägt ist, wobei sich diese soziale Mischung nicht wie in manchen Altbauquartieren in einem „multikulturellen Flair“ niederschlägt. Beide Anforderungskriterien sind für die Zielgruppe der Studenten in nennenswertem Umfang wichtig bis sehr wichtig.

Für die Zielgruppe der wissenschaftlichen Mitarbeiter ist das Gebiet ebenfalls hinsichtlich des Lifestyle-Faktors und der Nähe zum Arbeitsplatz gut geeignet. Das Image der Hustadt wurde von ihnen in der Befragung aber vergleichsweise negativ beurteilt, daher führt sein Prestige zu einer schlechten Zielgruppeneignung. Die gleiche Wertung gilt auch für das äußerliche Erscheinungsbild. Hinsichtlich des nachbarschaftlichen Umfeldes ist die Zielgruppeneignung als sehr schlecht zu bewerten. Denn die wissenschaftlichen Mitarbeiter können etwa im Unterschied zu den Studenten zu den mittleren Einkommensgruppen gezählt werden, die in diesem Punkt andere Erwartungen an die soziale und ökonomische Situation ihrer Nachbarschaft stellen.

Für die Zielgruppe der Verwaltungsangestellten ist die Innere Hustadt lediglich im Hinblick auf die Nähe zum Arbeitsplatz gut geeignet. Das von ihnen hoch gewichtete Prestige eines Wohnquartiers ist hier nicht gegeben, vielmehr werten sie das Image der Hustadt im Vergleich zu allen anderen befragten Berufsgruppen am negativsten. Ebenso wenig können ihre Anforderungen an das äußerliche Erscheinungsbild und das nachbarschaftliche Umfeld ansatzweise erfüllt werden, die bei ihnen einen noch höheren Stellenwert als bei den zuvor genannten Zielgruppen besitzen.

Die Innere Hustadt eignet sich gegenwärtig nur für die Zielgruppe der Studenten. Wenn es gelingt, durch diese Gruppe ein gewisses Flair zu erzeugen und das Quartier zu stabilisieren, kann die Hustadt mittelfristig auch für studentische und akademische Unternehmensgründer oder Mitarbeiter wissenschaftlicher Institute ein interessanter Standort werden. Eine Orientierung auf die Gruppe der wissenschaftlichen Mitarbeiter kann viel versprechend sein, erfordert aber auch deutliche Anstrengungen in der Verbesserung des Gebietsimages und des äußerlichen Erscheinungsbildes sowie Maßnahmen, die zu einer Aufwertung des nachbarschaftlichen Umfeldes beitragen.

6 Städtebau

6.1 Siedlungsstruktur und –entwicklung

Die Entwicklung des Quartiers Innere Hustadt steht in direktem Zusammenhang mit dem Bau der Ruhr-Universität-Bochum. Nach dem Landtagsbeschluss von 1961, in Bochum die erste Universität des Ruhrgebiets zu bauen, wurde Querenburg als „Universitätsrahmenstadt“ errichtet. So sollte der Wohnbedarf für ca. 25.000 Menschen gedeckt werden. Nördlich der RUB angrenzend wurden in der Inneren Hustadt großzügige Wohnangebote für Professor/innen und Angestellte der Universität geschaffen. Für Student/innen waren kleinere Wohnungsgrundrisse geplant. Über ein Drittel der Wohnungen war für Landesbedienstete gedacht und mit öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln errichtet worden.

Das in der Inneren Hustadt realisierte städtebauliche Leitbild der „Urbanität durch Dichte“ mit den massiven Baukörpern und deren Zuordnung zu halböffentlichen und öffentlichen Räumen hat – wie andere Großsiedlungen auch – eine Reihe von typischen Funktionsdefiziten hervorgebracht: Anonymität, eine fehlende Identifikation mit dem Umfeld, Nutzungskonkurrenzen im öffentlichen Raum, Angsträume, mangelnder Lärmschutz sind diejenigen, die im Rahmen des Stadtumbaus in Großsiedlungen am Häufigsten genannt werden und auch für die Innere Hustadt gelten.

Das hochverdichtete Wohnquartier der Inneren Hustadt liegt als kompakte bauliche Insel in der Landschaft. Sie stellt mit den 4-8-geschossigen Bauten den höchsten Siedlungsteil im Verhältnis zu den östlich angrenzenden Baustrukturen dar. Einzelne Gebäude haben bis zu 14 Geschosse.

Abbildung 28 Karte 03 Bebauungsstruktur

Die Karte folgt dieser Seite

Die Innere Hustadt als Anlage der späten 60er Jahre zeigt einige charakteristische Eigenschaften des damaligen Städtebaus:

- Das bauliche Gerüst ist markant und weithin sichtbar.
- Aufgrund der hohen Geschossigkeit sind die Baukörper von großzügigen Freiräumen umgeben.
- Die Gebäude begrenzen großzügig durchgrünte Innenhöfe.
- Gebäude und Freiräume fügen sich in die bewegte Topographie ein.
- Die das Quartier bildenden zwei in Nord-Süd-Richtung angeordneten Gebäudestränge werden durch einen lang gezogenen Erschließungsraum, der als autofreie Kommunikations- und Spielzone geplant war, verbunden. Anfangs- und Endpunkt dieser Achse werden durch platzartige Aufweitungen betont.

- Die zum Hustadtring orientierte Zone mit in den Hang gebauten Parkgebäuden, den oberirdischen Parkdecks, den Stell- und Müllplätzen und den Erschließungsstraßen bildet heute eine unansehnliche Rückseite.
- Die früher in guter Qualität und Quantität vorhandene Infrastruktur hat sich heute auf die Präsenz kirchlicher Einrichtungen mit Kindertagesstätten, eine Grundschule und wenige Einkaufsangebote reduziert. Diese Einrichtungen konzentrieren sich auf die beiden Platzzonen: am südlich gelegenen Platz befindet sich die Hufelandschule, mit evangelischem Gemeindezentrum, Kindertagesstätte und Kindergarten. Vis-a-vis des Gemeindezentrums liegen wenige Nahversorgungsangebote, wie eine Bank, ein Kiosk und ein Imbiss. Am nördlichen „Brunnenplatz“ liegt die katholische St.-Paulus-Gemeinde mit einer weiteren Kindertagesstätte.

Abbildung 29 Karte 04 Gebäudezustand (äußerlich)

Karte folgt der nächsten Seite

Die städtebauliche und hochbauliche Grundstruktur hat auch heute noch einige Qualitäten, wenngleich sie bei den Wohnungsnachfragern bei weitem nicht mehr die Akzeptanz findet, die sie noch zu ihrer Entstehungszeit gehabt hat. Der Zustand der Hochbauten und des Umfeldes erfordern zudem umfassende Sanierungsmaßnahmen.

Die gestalterische und funktionale Vernetzung mit dem Uni-Center und der Landschaft fehlt.

Abbildung 30 Karte 05 Nutzungsstruktur Erdgeschoss

Karte folgt der nächsten Seite

6.2 Stadtbild

Die städtebaulich markante Grundstruktur aus

- dem zentralen Erschließungsstrang,
- den diesen Strang fassenden und begleitenden beiden Baufeldern aus mehrgeschossigen Hof- und Zeilenbauten mit innen liegenden Grünräumen und
- dem westlichen Erschließungsband mit Stellplatzanlagen und Zufahrten

ist heute noch erfahrbar und städtebaulich positiv zu bewerten.

Die erhöhte Lage auf einem Hügel wird mit der Geschossigkeit der Gebäude verstärkt.

Das Erschließungsband, das das Zentrum des Quartiers bildet, wird durch die benachbarte Bebauung zwar deutlich gefasst. Der Raum wirkt aber funktional und gestalterisch

diffus. Das Angebot an Platzflächen wirkt überzogen, die Flächen wirken ungenutzt und sind in einem schlechten baulichen und ungepflegten Zustand. Es fehlt eine deutliche Abfolge an Wegen und Plätzen in Ergänzung zu Grünräumen.

Die beiden Platzangebote am Anfangs- und Endpunkt der Erschließungsachse bilden hinsichtlich ihrer Lage und Größe gute Potenziale für die Schaffung attraktiver Plätze und dienen damit als zentrale Kommunikationsorte im Quartier.

Die Orientierung und fußläufige Vernetzung im Quartier mit der Umgebung ist schwierig. Das Quartier wirkt aufgrund des vorhandenen baulichen Rahmens introvertiert. Die Wege in und durch das Quartier sind schwer auffindbar sowie voller Barrieren und Angsträume (vgl. Grün- und Freiräume). Die Nachbarschaft zur Landschaft, zu Querenburg und den Hochschulen stellen hohe Potenziale dar, die durch fehlende Vernetzung derzeit nur bedingt genutzt werden.

Abbildung 31 Karte 06 Stadtbild

Die Karte folgt dieser Seite

Der bauliche Zustand der Gebäude ist in großen Teilen schlecht und führt zu einem Imageverlust des Quartiers. Die Eingangsbereiche sind schwer auffindbar, unattraktiv und in einem schlechten baulichen Zustand. Eine identitätsgebende Adressbildung für die Bewohner ist heute – mit Ausnahme der bereits sanierten Bereiche, wie z.B. Auf dem Backenberg – nicht gegeben.

Die Innenhöfe sind großzügig dimensioniert. Die Größe, der in Teilen vorhandene Baumbestand und die topographische Gestaltung bilden Potenziale für eine dringend erforderliche Sanierung und damit Attraktivitätssteigerung dieser Bereiche.

Das westliche Erschließungsband mit den Stellplatzanlagen und Zufahrtsflächen wirkt verwahrlost und bildet damit eine unattraktive Barriere zwischen den Wohnbereichen der Inneren Hustadt sowie den angrenzenden Erholungs- und Naturflächen des Laerholzes.

Abbildung 32 Karte 07 Straßenräume

Die Karte folgt dieser Seite

6.3 Grün- und Freiflächen

Die hohe bauliche Dichte und Geschossigkeit bedingen den hohen Freiflächenanteil des Quartiers. Diese Quantität ersetzt jedoch nicht die fehlende Qualität des Freiraums hinsichtlich der Grünstrukturen, der Freiraumzonierung und der Freiraumangebote.

Die Grünstrukturen im Quartier stehen in engem Bezug zu den baulichen Strukturen:

- Im Bereich der Erschließungsachse prägen wenige Baumreihen bzw. Raster diese in einigen Teilen städtisch wirkende Zone; die restlichen Bereiche besitzen keine strukturgebenden Gehölze, wirken konturlos und ungepflegt;
- der Großteil der Innenhöfe ist durch einen guten, aber ungepflegten und zum Teil waldartigen Baumbestand geprägt; Bäume und Büsche bilden eine undifferenzierte „grüne Masse“, verschatten Wohnungen und Grünflächen. In einigen Erdgeschossen sind Reste ehemaliger Heckenpflanzungen sichtbar;
- die westliche Erschließungszone, welche die Stellplätze und Zufahrten von Westen her aufnimmt, wirkt ebenfalls verwildert und konturlos.

Im nördlichen Siedlungsbereich sind von Bäumen überstellte Rasenflächen vorhanden. Gebäude, die sich in eine parkartig gestaltete Landschaft einfügen, machen die Potenziale des Quartiers sichtbar.

Abbildung 33 Karte 08 Freiflächenstruktur

Die Karte folgt der nächsten Seite

Eine Zonierung der Freiräume, die klare Ausbildung privat, gemeinschaftlich und öffentlich nutzbarer Räume, ist heute in der Inneren Altstadt kaum vorhanden. So gehen die als für jedermann „öffentlich zugänglich“ empfundenen Räume im Bereich des inneren Erschließungsbandes meist übergangslos in die als „halböffentlich“ wahrgenommenen Eingangszonen über. Die Ausbildung von Grenzen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren (z.B. durch Hecken, Mauern) fehlt oder ist sanierungsbedürftig. So wurde im Rahmen des Siedlungsneubaus der Niveauversprung zwischen Erschließungszone und z.B. Eingangsbereich durchaus genutzt, um mit Mauern und Treppen öffentliche Bereiche von halböffentlichen Eingangszonen abzugrenzen. Diese Elemente sind heute in einem sehr schlechten baulichen Zustand und nicht barrierefrei.

Abbildung 34 Karte 09 Zonierung Freiflächen

Die Karte folgt der nächsten Seite

Die Innenhöfe wirken vor allem als öffentlich nutzbare Räume und haben die Gestaltqualität und Funktion von Abstandsgrün. Private ebenerdig nutzbare Freiflächen fehlen.

Positiv zu bewerten ist demgegenüber der hohe Anteil an Balkonen im Quartier, die augenscheinlich auch intensiv genutzt und geschmückt werden.

Die Nutzungsangebote im Außenbereich konzentrieren sich vor allem auf Spielplätze und Sitzgelegenheiten im Bereich der inneren Erschließungsachse und auf kleine Spiel-

plätze in den Innenhöfen. Die Angebote wirken wenig einladend, nicht zeitgemäß und sind sanierungs- und erneuerungsbedürftig. Die Angebote berücksichtigen zudem nicht die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen. Dies führt zu großen (v.a. Lärm-) Konflikten. Die Ausstattung ist überwiegend beschädigt oder wurde teilweise entfernt.

Jenseits des Hustadtrings befindet sich das Laerholz, das ein wichtiges Potenzial als Naherholungs- und Freizeitgebiet aufweist. In direkter Nachbarschaft zur Inneren Hustadt befinden sich hier Spielangebote für ältere Kinder und Jugendliche. Ebenso bedeutsam ist die Nähe zum Ruhrtal, Oelbachtal und zum Kalwes. Diese wichtigen Anbindungen an die umgebenden Erholungsflächen, sei es über die westlich gelegene rückwärtige Erschließungszone oder durch die Fußgängerunterführung im Norden des Quartiers sind unzureichend an das Wegesystem im Quartier angebunden und sie sind sehr schlecht auffindbar.

Abbildung 35 Karte 10 Freiflächenbewertung

Die Karte folgt dieser Seite

6.4 Erschließung/ Verkehr

Das Untersuchungsgebiet verfügt sowohl im Hinblick auf den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über eine befriedigende und hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) über eine sehr gute Erreichbarkeit.

Die nächstgelegene Haltestelle der Bahnlinie U35 ist für mobile Bewohner/innen in 5 bis 15 Minuten Fußweg von der Inneren Hustadt aus erreichbar, ältere Menschen benötigen eine weitaus längere Zeit. Von dort aus ist eine schnelle Anbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet und der etwa sechs Kilometer entfernten Innenstadt möglich. Der von der Haltestelle Hustadt in 12 Minuten erreichbare Bochumer Hauptbahnhof bietet Möglichkeiten weiterer regionaler und überregionaler Anbindungen. Um eine gute Erreichbarkeit von Universität und Fachhochschule zu gewährleisten, verkehrt die U35 an Werktagen in der Zeit zwischen 6:00-20:00 Uhr mit einer Taktung von 5 Minuten, wovon auch das Untersuchungsgebiet profitiert. Darüber hinaus verbinden mehrere Buslinien (entlang des Hustadtrings) die Innere Hustadt mit dem Einkaufszentrum Uni-Center an der Universitätsstraße, der U-Bahn und der Innenstadt; die Taktfrequenz der Buslinie ist allerdings nicht optimal auf die Bahnlinie U35 abgestimmt. Ein kreisförmiger Busverkehr im zeitlichen Rhythmus der U-Bahn wäre daher wünschenswert.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ergibt sich eine sehr positive Anbindung. In östlicher Richtung ist das Untersuchungsgebiet über die Universitätsstraße in kurzer Distanz an die Autobahn A 43 angebunden. Weitere überregionale Anbindungen können über die A 43 erfolgen, die im weiteren Verlauf in nördlicher Richtung zunächst auf die A 44, später auf die A 40 stößt. In westlicher Richtung erfolgt der Anschluss über die

Universitätsstraße in Richtung der Innenstadt. Auf diesem Wege ist zudem der Nordhausenring erreichbar, der ebenfalls auf die A40 führt.

Die Erschließung des Wohnquartiers orientiert sich an der Funktionstrennung des damaligen städtebaulichen Leitbildes: eine autofreie fußläufige Binnenzone, der gegenüber der Kfz-Verkehr an den Rändern des Quartiers aufgefangen wird.

Die Stellplätze für das westliche Wohnquartier werden über den Hustadtring erschlossen. Der Stellplatzbedarf wird durch in den Hang eingebaute Tiefgaragen, durch Parkdecks auf den Dächern der Tiefgaragen und durch ebenerdige Parktaschen gedeckt. Die Zufahrt zu den östlichen Tiefgaragen erfolgt über die Robert-Koch-Straße und weitere Stichstraßen. Die autofrei geplante innere Erschließungszone wird – wohl aufgrund des diffusen Erscheinungsbildes der Erschließungszonen – mittlerweile auch als Parkierungszone genutzt. Die ebenerdigen Stellplätze direkt am Hustadtring haben sich zu Brachflächen entwickelt und verstärken den ungepflegten Eindruck der westlichen Erschließungszone.

Die Zufahrtsstraßen zu den Tiefgaragen und Stellplätzen und die Stichstraßen im Quartier sind in einem schlechten baulichen Zustand, ebenso wie die fußläufigen Wegeverbindungen. Die durch die Topographie bedingte Vielzahl an Treppenanlagen bilden gerade für ältere Bürger große Barrieren. Es fehlen beispielsweise Rampen, die ein Passieren der Treppen mit Rollstuhl oder Kinderwagen ermöglichen. Die Treppen sind in einem schlechten baulichen Zustand. Bedingt durch eine ungepflegte Bepflanzung und schlecht beleuchtete Wege werden viele Wege nachts zu Angsträumen.

Im Quartier sind keine Radwege vorhanden. Ein Radwanderweg ist entlang des Hustadtrings ausgewiesen.

Die Zugänge in die benachbarten Naherholungsräume sind nicht wahrnehmbar und klare Wegeverbindungen aus dem Siedlungsbereich in die Landschaft sind nicht vorhanden.

Die Bedeutung der Straße Auf dem Aspei als Hauptverbindungsachse zum Uni-Center ist am Stadtbild nicht ablesbar. Hierzu trägt auch der mangelhafte Quartiereingang an der Eulenbaumstraße bei, der als enger und dunkler Korridor wahrgenommen wird.

Abbildung 36 Karte 11 Verkehrsstruktur

Die Karte folgt der nächsten Seite

7 Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

7.1 Eigentumsverhältnisse

Der Wohnungsbestand in der Inneren Hustadt umfasst 1.169 Wohneinheiten, wozu auch die 8 Studentenwohnheime mit insgesamt 123 Wohnheimplätzen an der Eulenbaumstraße zu rechnen sind, die sich im Eigentum des Akademischen Förderungswerkes befinden.

Der größte Wohnungseigentümer ist die VBW Bauen und Wohnen GmbH, an der die Stadt Bochum Gesellschafteranteile hält, in deren Eigentum sich mehr als die Hälfte (649 WE bzw. 56 %) der Wohnungen befinden. Zweitgrößter Eigentümer im Gebiet ist die Lion Propertis VII Bochum, die erst kürzlich 18 Wohngebäude erworben hat und über die noch relativ wenig bekannt ist. Darüber hinaus gibt es nur einige wenige Eigentümer, die über einen nennenswerten Wohnungsbestand verfügen.

Abbildung 37 Eigentümerstruktur

Eigentümer	Wohnungen	Anteil in %
VBW Bauen und Wohnen	649*	56
Private Eigentümer von Häusern u. Wohnungen	319	27
Baugenossenschaft Bochum	26	2
Ev. u. Kath. Kirchen	37	3
Sonstige	138	12
Summe	1.169	100

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Bauordnung und Wohnungswesen; eigene Berechnungen; * Gesamtbestand inkl. leerstehender Wohnungen

Bereits in der Vergangenheit sind mehrfach Wohnungsbestände in der Inneren Hustadt an institutionelle Anleger verkauft worden. Die ehemaligen Eigentümer haben sich zurückgezogen, weil sie sich den wachsenden Problemen der Inneren Hustadt nicht stellen wollten. Ein Teil der neuen Eigentümer verfolgte eher das Ziel des kurz- bis mittelfristigen wirtschaftlichen Erfolges, ohne die besonderen Strukturen des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen.

Als quartiersstabilisierende Maßnahme betreibt die VBW Bauen und Wohnen GmbH Mieterprivatisierung, allerdings in einem geringen Umfang, so etwa Auf dem Backenberg 3 bis 3b, bei der 57 Wohnungen an die Mieter veräußert wurden. Im Rahmen der Mieterprivatisierung erhalten die Mieter ein Vorkaufsrecht an ihren Wohnungen; wird dieses nicht wahrgenommen, wird die Wohnung nach Mieterwechsel an Interessenten verkauft.

Die bestehende Eigentümerstruktur ist sowohl als Chance als auch als eine Herausforderung für den Stadtumbauprozess zu betrachten.

- Als Chance ist zu sehen, dass die VBW Bauen und Wohnen GmbH den größten Teil des Wohnungsbestandes der Inneren Hustadt zu ihrem Eigentum zählt, sich bereits in der Vergangenheit als aktiver Investor und Erneuerer bewährt hat, sich in den Stadtumbauprozess einbinden wird und damit die Gewähr besteht, dass für einen großen Teilbereich der Inneren Hustadt wohnungs- als auch städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden können.
- Die Herausforderung besteht darin, auch die übrigen Wohnungseigentümer in den Stadtumbauprozess einzubeziehen und sie anzuregen, private Investitionen in den Immobilienbestand zu tätigen. Diese Herausforderung gilt insbesondere bei Wohnungseigentümern mit kurz- oder mittelfristigen Bewirtschaftungsstrategien.

7.2 Wohnungsbestand und –versorgung

Bei der Inneren Hustadt handelt es sich um ein Teilgebiet der Hustadt, einer Wohnsiedlung der späten 60er und beginnenden 70er Jahre, die im Zuge der Ansiedlung der Ruhr-Universität Bochum als „Universitätsrahmenstadt“ für die Zielgruppen der Universitätsangehörigen und Professoren entstanden ist. Die Innere Hustadt stellt den damals entstandenen hochgeschossigen Siedlungsteil dar, die Gebäudehöhen betragen überwiegend 4 bis 8, maximal 14 Geschosse.

Charakteristisch für den Wohnungsbestand der Inneren Hustadt sind der hohe Anteil an großzügigen Wohnungen, die auf Hochschulangehörige ausgerichtete Belegungsbindung, die noch für einen längeren Zeitraum geltenden Sozialbindungen, die relativ geringe Grundmiete sowie überproportional hohe Betriebskosten. Für den Wohnungsbestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH drückt sich diese Charakteristik folgendermaßen aus:

- Mehr als die Hälfte der Wohnungen verfügen über vier und mehr Räume mit einer Wohnfläche von 90 bis 150 qm Wohnfläche, die damals für die Hochschulangehörigen errichtet wurden.
- Appartements für Studenten und Zweiraumwohnungen ergänzen das Wohnraumangebot.
- Die kürzeste Bindungsfrist der öffentlichen Mittel und Wohnungsfürsorgemittel im Bestand der VBW reicht bis zum Jahr 2016.
- 72% des Bestandes (470 WE) wurden für Landesbedienstete errichtet. Das bestehende Belegungsrecht wird heute in der Praxis fast gar nicht mehr ausgeübt, da dieser Personenkreis offensichtlich an den Wohnungen in der Inneren Hustadt nicht mehr interessiert ist.
- Weitere 169 Wohnungen (26%) sind reguläre Sozialwohnungen und nur gut 1% des Bestandes ist freifinanziert.

- Die Stadt Bochum verzichtete bis Ende 2005 auf die Erhebung der Ausgleichsabgabe, um die soziale Durchmischung der Bewohnerschaft zu erhalten bzw. zu verbessern. Die Ausgleichsabgabe wurde in 2006 landesweit abgeschafft.
- Die Grundmiete beträgt in 2006 durchschnittlich 3,60 €/qm (ohne Nebenkosten).
- Die Betriebskosten erreichen im Schnitt 2,80 €/qm, was umgerechnet 44% der Nettokaltmiete entspricht. Sie sind damit zur zweiten Miete geworden.

Abbildung 38 Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH

Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH	
bis 40 qm	14%
50 bis 70 qm	9%
70 bis 80 qm	11%
80 bis 90 qm	18%
90 bis 110 qm	30%
110 bis 150 qm	17%
Summe	100%

Quelle: VBW Bauen und Wohnen GmbH, 2007

Entsprechend der damaligen Intention, in der Inneren Hustadt Wohnungen für Hochschulangehörige zu errichten, ist die derzeitige Wohnungsgrößenstruktur durch einen hohen Anteil an sehr großen Wohnungen mit 90 bis 150 qm Wohnfläche gekennzeichnet, die knapp die Hälfte des Bestandes (47%) der VBW Bauen und Wohnen GmbH ausmachen. Die Qualität und der Ausstattungsstandard der Wohnungen ist nach Angaben der befragten Wohnungseigentümer als gut zu bewerten.

Der Erhaltungszustand der Wohngebäude ist unterschiedlich einzustufen. Im Zuge der Ortsbegehung wurden 68 Wohngebäude mit insgesamt 905 Wohnungen als nicht modernisiert bzw. als modernisierungsbedürftig eingestuft. Dies entspricht 75% der Gebäude bzw. 77% des Wohnungsbestandes (bei 1.169 WE).

Im Zuge der abschnittsweisen Erneuerung hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH seit Ende der 90er Jahre damit begonnen, die im nördlichen Bereich der Inneren Hustadt gelegenen Wohngebäude zu sanieren und zu modernisieren. Dazu gehören:

- Vollständige Fassadenerneuerung,
- Einbau von Kunststofffenstern,
- Sanierung der Dächer,
- Neugestaltung der Hauseingangsbereiche,

- Anstrich der Treppenhäuser, der Notausgänge und der Garagen,
- Aufwertung der Außenanlagen und der Spielplätze,
- Erneuerung brandschutztechnischer Einrichtungen.

Die Farbgestaltungen an den Fassaden, Eingängen usw. wurden nach einem zuvor entwickelten Farbkonzept durchgeführt. Die Modernisierung der Wohngebäude Auf dem Backenberg 21-27 sowie 36-44 ist mittlerweile so gut wie abgeschlossen und wird in den angrenzenden Wohngebäuden fortgeführt.

Im Rahmen der bisher getätigten Modernisierung der VBW Bauen und Wohnen GmbH konnten die Betriebskosten im Wohnungsbestand um 0,45 €/qm Wohnfläche gesenkt werden. Kosten senkend wirkte ein Bündel an Maßnahmen: eine Umfinanzierung, eine Heizkostensparnis und Verbesserungen im Betriebskostenbereich im Hinblick auf die Müllabfuhrgebühren und die Gartenpflegekosten. Damit bestand auch die Möglichkeit, trotz modernisierungsbedingter Umlagen auf die Mietkosten die Mietsteigerung für die Bewohner/innen in engen Grenzen zu halten.

Dennoch bestehen hier noch weitere Handlungsbedarfe in der Senkung der Betriebskosten durch Effizienz steigernde Maßnahmen, auch im Hinblick auf die anderen Eigentümer in der Inneren Hustadt. Ein Augenmerk wäre dabei auf Einsparungsmöglichkeiten bei den Heizkosten sowie auf Verbesserungen im Bereich der Betriebskosten zu lenken. Zu erhöhten Betriebskosten tragen die hohen Gebühren für die Müllentsorgung, etwa aufgrund der fehlerhaften Müllsortierung durch die Mieter, bei. Dergleichen schlagen auch die Beseitigung von Vandalismusschäden und Verunreinigungen der Grünanlagen und Hauseingänge sowie eine nicht immer optimale Organisation der Gartenpflegedienstleistungen zu Buche.

Weitere Handlungsbedarfe bestehen nach Einschätzung der beteiligten Eigentümer und Institutionen, aber auch auf Grundlage von Mieterbefragungen in den noch nicht modernisierten Wohngebäuden, hinsichtlich:

- Der Behebung von Betonschäden an den Gebäuden.
- Der baulichen Sanierung der Fassaden und der Erneuerung der monotonen Fassadengestaltung, die eine visuelle Unterscheidung von Wohngebäuden und eine Identifikation mit der Wohnsituation erschwert.
- Energetische Maßnahmen zur Senkung des Wärmeverlustes und zur Heizkostensparnis durch Wärmeisolierung der Gebäudefassaden und Austausch veralteter Fenster.
- Die bauliche und gestalterische Aufwertung der Hauseingänge, die derzeit zum großen Teil schwer erkennbar sind und die Orientierung bzw. das Auffinden von Gebäuden erschweren.
- Die Neugestaltung und ggf. Erweiterung der Hausdurchgänge.
- Die Erneuerung von Treppenhäusern, der Notausgänge, und der Garagen durch einen neuen Anstrich.

- Die Erneuerung brandschutztechnischer Einrichtungen.
- Der Berücksichtigung von sicherheitstechnischen Belangen, etwa verbesserter Schutz in den Wohnungen vor Einbruch und Bränden.

Darüber hinaus weisen das Bochumer Ordnungsamt sowie die örtliche Polizei, aber auch Angaben aus Bewohnerbefragungen, auf die Notwendigkeit einer kriminalpräventiven städtebaulichen Erneuerung hin. Hierzu bestehen im gesamten Bereich der Inneren Hustadt folgende Handlungsbedarfe:

- Ein Abbau von Angsträumen und einer kriminalpräventiven Gestaltung der Hauseingänge, Zuwege und Durchgänge zwischen Gebäudeteilen durch bessere Beleuchtung und Orientierung. Aufgrund der Anonymität in größeren Wohngebäuden und der derzeitigen Unübersichtlichkeit der Eingangsbereiche, sind diese Zugänge potenzielle Problemzonen für die Bewohner/innen. Unsauberkeit, Vandalismus sowie der Aufenthalt von jugendlichen Gruppen führen dazu, dass die Bewohner ihr subjektives Sicherheitsgefühl in „ihrem Haus“ verlieren.
- An unübersichtlichen Bereichen in den Wohnanlagen wie etwa Hausfluren, Aufzugsanlagen und Tiefgaragen fehlt eine soziale Kontrolle. Sie kann durch sicherheitstechnische Anlagen (Überwachungsanlagen) oder an geeigneter Stelle durch Einsatz eines Concierge-Dienstes geschaffen werden.
- Die Verbesserung der visuellen Orientierung zwischen den Wohngebäuden durch entsprechende Gestaltungselemente, die wiederum Sicherheit schafft.

7.3 Vermietungssituation

Die Vermietungssituation in der Inneren Hustadt stellt sich als schwierig dar, wenn man als Wohnungseigentümer eine sozial sensible Belegungssteuerung und damit den Erhalt oder die Schaffung funktionierender Nachbarschaften im Wohnbereich erreichen will. Die Wohnungsleerstandsquote wird von den drei befragten Eigentümern mit 1,5% bis 8% angegeben. Die VBW Bauen und Wohnen GmbH verzeichnet im Untersuchungsgebiet eine über dem Durchschnitt des gesamten VBW-Bestandes liegende Leerstandsquote, die in 2006 8,1% erreichte und überwiegend darauf zurückzuführen ist, dass das Unternehmen das Ziel einer sozial sensiblen Belegungssteuerung verfolgt. Wird eine nicht nur an Bonitätskriterien orientierte Mieterauswahl vorgenommen, die auch die Frage einbezieht, ob ein Wohnungsbewerber zu der übrigen Mieterschaft im Gebäude passt, ist ein vermietungsbedingter Leerstand von 7-8% eher die Regel. Mit der Zielsetzung des Erhalts oder der Schaffung einer möglichst sozial gemischten Bewohnerstruktur und der Stabilisierung von Nachbarschaft und Quartier wird eine schnelle Wiedervermietung der hauptsächlich großen Wohnungen vermieden. Damit soll einer von allen befragten Wohneigentümern in der Hustadt wahrgenommenen und sich bereits seit Jahren fortsetzenden sozialen Entmischung der Bewohnerschaft entgegengewirkt werden.

Die Fluktuation ist ebenfalls als vergleichsweise hoch zu bewerten und erreichte beispielhaft im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH im Jahr 2003 einen Spitzen-

wert von 16,6%. Durch ein verändertes Bewirtschaftungskonzept konnte sie auf 11,5% im Jahr 2006 gesenkt werden.

Abbildung 39 Fluktuation in den Beständen der VBW Bauen und Wohnen GmbH, 2002 bis 2006

Jahr	in %
2002	13,9
2003	16,6
2004	14,3
2005	10,9
2006	11,5

Quelle: Eigenangaben der VBW Bauen und Wohnen GmbH

Das veränderte Bewirtschaftungskonzept beinhaltete

- die Schaffung von zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten für quartiersbelebende und –stabilisierende Bewohnergruppen, konkret die Offerierung von großen Wohnungen für gemeinschaftsorientierte Wohnformen für Studentinnen und Studenten,
- die Mieterprivatisierung,
- die Ergänzung der Mieter- und Objektbetreuung durch ein Hauswartkonzept als weitere quartiersstabilisierende Maßnahme. Drei Hauswarte fungieren seit 2004 auch als „sichtbare Kümmerer“ im Quartier: Sie erhöhen die Ansprechbarkeit des Unternehmens für die Mieter, erledigen Kleinst- und Schönheitsreparaturen, achten auf Sauberkeit und Ordnung in den wohnungsnahen Bereichen, klären Mieter bei falscher Mülltrennung auf, vermitteln durch ihre Präsenz ein stärkeres subjektives Sicherheitsempfinden und minimieren optische Auffälligkeiten, aus denen eine tendenzielle Verwahrlosung der Siedlung hätte abgeleitet werden können.

7.4 Wohnungsangebot für ältere Menschen

Im Untersuchungsgebiet leben insgesamt 365 ältere Menschen ab 60 Jahren, dies entspricht 15 % aller Bewohner/innen.

Für das Wohnen im Alter stehen für sie außerhalb des Untersuchungsgebietes im statistischen Viertel Hustadt und in den angrenzenden statistischen Vierteln insgesamt 4 Seniorenwohnanlagen zur Verfügung, die jedoch allesamt nicht den heutigen barrierefreien Standards entsprechen. Ein Pflegeheim existiert weder im noch in der Nähe des Untersuchungsgebietes. Für das Bochumer Sozialamt sind daher weder die Seniorenwohnungen noch die stationären Einrichtungen für diese Altersgruppe zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend. Nach Angaben des Amtes fehle es auch an neuen Wohnformen für das Alter. Dies betrifft

- den Umbau von „normalen Wohnungen“ und Seniorenwohnanlagen nach barrierefreien Standards,

- Wohnungen mit ambulanten Serviceangeboten (also normale oder altengerecht umgebaute Wohnungen mit flexibel gestaltbaren Serviceangeboten ambulanter Anbieter),
- Wohnen mit Betreuungskonzept,
- Wohngruppen für Demenzkranke und
- Gemeinschaftsmodelle im altengerechten Wohnen wie generationsübergreifendes Wohnen, Seniorenwohngemeinschaften oder Hausgemeinschaften.

Durch den demographischen Wandel wird die Zahl der älteren und vor allem der hochbetagten Menschen im statistischen Viertel Hustadt um insgesamt 190 Personen ansteigen. Das bedeutet, dass in jedem Fall der Bedarf nach altengerechten Wohnungen mit Serviceangeboten und auch die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen wachsen werden. Der wachsende Bedarf wird sich wahrscheinlich auch in der Inneren Hustadt bemerkbar machen.

Dem vorhandenen und sich noch entwickelnden Bedarf an Wohnalternativen für das Alter stehen jedoch im Untersuchungsgebiet Restriktionen in der Schaffung eines entsprechenden Angebotes gegenüber. Denn innerhalb der Inneren Hustadt gibt es nur wenige Wohngebäude und Wohnungen, die barrierefrei für Seniorinnen und Senioren zugänglich sind bzw. zugänglich gemacht werden können, da die Personenaufzüge – sofern vorhanden – zumeist auf Zwischenebenen halten.

Dennoch sollten im Rahmen des Stadtumbauprozesses die vorhandenen Möglichkeiten zur Schaffung eines Angebotes für das Wohnen im Alter genutzt werden.

Dazu gehört, dass durch den demographischen Wandel es zukünftig wieder notwendiger wird, einzelne Wohnquartiere mit guten kleinräumigen Angebotsstrukturen (Nahversorgung, Gesundheit, Freizeit u.a.) auszustatten. Im Hinblick auf die Innere Hustadt bedeutet dies den Erhalt und den zielgruppenspezifischen Ausbau der vorhandenen Nahversorgungsinfrastruktur. Dazu gehört aber auch die altengerechte, wenn nicht sogar in Teilbereichen barrierefreie Neugestaltung der Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet sowie der Straßenräume.

7.5 Auswirkungen auf das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet und Handlungsbedarfe durch den demographischen Wandel

Für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bochum ist mit einer weiteren Abschwächung der Wohnungsnachfrage aufgrund des demographischen Wandels zu rechnen. Damit wird auch der Handlungsdruck auf unattraktive Wohnstandorte wachsen, zu denen momentan auch die Innere Hustadt zu zählen ist. Hinzu kommt, dass bei großen Wohnungen, die im Untersuchungsgebiet zahlreich vertreten sind, angesichts des von der Stadt Bochum prognostizierten Rückgangs an Familienhaushalten und einer bereits eingetretenen Abnahme an wohnungssuchenden Familienhaushalten beim Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen künftig ein leichter Nachfragerückgang angenommen wird.

Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen in der Inneren Hustadt, d.h. angesichts des ungünstigen Images der Inneren Hustadt und des negativen baulichen Erscheinungsbildes, dürfte es in Zukunft noch schwieriger werden, Neumieter zu finden, die aufgrund ihrer sozio-ökonomischen Situation eine quartiersstabilisierende Funktion ausüben und zur Schaffung einer ausgewogenen sozialen Mischung in der Bewohnerschaft beitragen können. Für Wohnungsvermieter, die diese Zielsetzungen weiterhin verfolgen, werden die Vermietungsschwierigkeiten aller Voraussicht nach zunehmen. Insgesamt besteht die Gefahr, dass sich bereits eingesetzte soziale Entmischungstendenzen weiter verstärken.

Auf den bestehenden Handlungsbedarf ist daher mit folgenden Strategien zu reagieren:

- In der Inneren Hustadt ist ein preiswertes Wohnen für die dort wohnenden Familien zu sichern, gleichzeitig aber auch eine ganzheitliche bauliche Erneuerung durchzuführen, die das Erscheinungsbild der Siedlung aufwertet und maßgeblich zur Bildung eines positiven Images beiträgt.
- Das familiäre Wohnen in der Inneren Hustadt ist durch eine familiengerechte Erneuerung des Wohnumfeldes aufzuwerten.
- Für die Innere Hustadt sind Bewohnergruppen zu gewinnen, die zu dem Ziel der Schaffung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur beitragen können. Hierzu bietet die Pluralisierung der Lebensstile in Bochum Chancen, durch Veränderungen im Bestand und/oder durch spezielle Serviceangebote zielgruppenspezifische Wohnungsangebote zu schaffen. Hierzu bieten sich zum Beispiel Gemeinschaftswohnprojekte, studentisches Wohnen, Wohnen mit Service, Projekte des Wohnens und Arbeitens unter „einem Dach“ an.
- Aufgrund der bestehenden Nähe zu den Bochumer Hochschulen, der Entstehungsgeschichte der Siedlung und einer gewissen Attraktivität für Student/innen sollten insbesondere die Chance genutzt werden, in der Inneren Hustadt attraktive Wohnungsangebote für die Zielgruppe der Studierenden zu schaffen.
- Aufgrund des demographischen Wandels ist das Angebot an altersgerechten Wohnungen so weit wie möglich auszubauen und ein altenfreundliches Wohnumfeld zu schaffen.

8 Infrastruktur und Grundversorgung

8.1 Einzelhandel/Nahversorgung/Gewerbe

Im südlichen Bereich der Inneren Hustadt liegt der Nahversorgungsschwerpunkt für die Siedlung, der laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bochum ausschließlich der Nahversorgung der umliegend wohnenden Bevölkerung dient. Mit einer Zweigstelle der Sparkasse Bochum, einer Drogerie, einer Mischung aus Kiosk und kleinem Lebensmittelgeschäft, Friseur, Schneiderei, Zahnärzten und einer Pizzeria wird der Versorgungsschwerpunkt im Hinblick auf die Lebensmittelversorgung insbesondere von den älteren Bewohner/innen als nicht ausreichend betrachtet. Das vorhandene Angebot wird

als zu gering bewertet. Der Nahversorgungsschwerpunkt ist zudem aufgrund eines geringer gewordenen Qualitätsstandards im Erscheinungsbild, einer hohen Fluktuation und einem geringeren bis einseitigen Angebotssortiment im Lebensmittelbereich als leicht gefährdet einzustufen. Die vorhandenen Verkaufsflächen sind nach Ansicht Fachkundiger zu klein, als dass sie für eine Ansiedlung eines Supermarktes in Frage kämen. Das Nahversorgungsangebot wird derzeit von zwei fahrenden Lebensmittelhändlern mit Ausrichtung auf eine türkisch-arabischstämmige Kundschaft sowie einem fahrenden Händler, der ältere deutsche Bewohner/innen mit Lebensmitteln versorgt, ergänzt. Aus Sicht der Bewohner/innen bietet diese Ergänzung jedoch keine hinreichende Beständigkeit.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses gilt es, die vorhandene Angebotssituation noch einmal zu überprüfen und zu bewerten, darauf aufbauend ggf. vorhandene Kioskbesitzer und Lebensmittelhändler dahingehend zu beraten, wie sie ihr Angebot erweitern können, oder Möglichkeiten zu finden, wie ein neuer Lebensmittelanbieter für den Nahversorgungsschwerpunkt gewonnen werden kann.

Zumindest für mobile Bewohnergruppen bietet das fußläufig in 15 bis 20 Minuten oder mit dem Bus in wenigen Minuten erreichbare Uni-Center als nächstgelegenes Nahversorgungszentrum eine sehr gute Alternative.

8.2 Schulen

Das Untersuchungsgebiet ist mit schulischer Infrastruktur gut versorgt. Angrenzend und in der Nähe des Untersuchungsgebietes im statistischen Viertel Hustadt befinden sich zwei Schulen. Bei beiden handelt es sich um städtische Gemeinschaftsgrundschulen, die bereits zu offenen Ganztagschulen erweitert wurden. Die Hufelandschule grenzt unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet an, die Waldschule liegt in gut 1 bis 1,5 Kilometer Entfernung auf Höhe des Uni-Centers. Eine gut erreichbare Haupt- und eine Gesamtschule außerhalb des statistischen Viertels Hustadt an der Markstraße gelegen, ergänzen das schulische Angebot im Bereich der Sekundarstufen I und II. Sie sind mit der U-Bahn-Linie U35 binnen weniger Minuten erreichbar.

8.3 Kindertageseinrichtungen

Das Angebot an Kindertageseinrichtungen im statistischen Viertel Hustadt beläuft sich auf insgesamt sechs Einrichtungen, von denen zwei direkt innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. Diese werden durch die katholische und die evangelische Kirche getragen. Die außerhalb des Quartiers gelegenen Angebote sind zum einen die katholische Kindertageseinrichtung im Uni-Center, zum anderen die beiden Kindertageseinrichtungen der AWO (Eulenbaumstr. und Hustadtring) und die durch den Paritätischen Wohlfahrtsverband getragene Kinderwerkstatt e.V. (Overbergstr.). Zusätzlich zu den Plätzen für 3- bis 6-Jährige werden für Kinder unter drei Jahren nach Angaben des Jugendamtes (Stand: Januar 2006) zur Zeit nur wenige Betreuungsmöglichkeiten offeriert, so dass die Betreuungssituation für Kinder dieser Altersklasse als unbefriedigend angesehen werden kann. Wenngleich der Stadtbezirk Bochum-Süd mit einer Versorgungsquote von 20,5 % ein sehr gutes Angebot aufweist, profitiert die Hustadt davon nicht. Vielmehr liegen die

Plätze im Bereich Ruhr-Uni, Wiemelhausen und Stiepel. Lediglich eine private Initiative in der Hustadt bietet eine Betreuung für Kinder unterhalb von drei Jahren an, welche allerdings aufgrund des finanziellen Beitrags nur einkommensstärkeren Personen zugänglich ist. Zudem ist eine Betreuung nur in der Zeit von 8 bis 12 Uhr gewährleistet. Um diesem Engpass entgegenzuwirken sind derzeit weitere Plätze für unter Dreijährige in der evangelischen sowie in der AWO Kinder Tagesstätte im Aufbau. Für die bereits schulpflichtigen Kinder finden sich hingegen an drei Standorten Schülerbetreuungsangebote. Die Schülerbetreuung der evangelischen Kirche ist im Untersuchungsgebiet gelegen; die beiden übrigen, durch die AWO getragenen Angebote, befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung zu den Grundschulen. Eine weitere Verbesserung des Nachmittagsangebotes wird zurzeit durch eine bessere Vernetzung der Anbieter angestrebt. Der Bedarf an Kindergartenplätzen entwickelt sich nach Angaben des Jugendamtes für die kommenden 3 Jahre unter den heutigen Bedingungen leicht rückläufig. Für weitere Planungen sollte jedoch die Nachbarschaft zur Ruhr-Universität Berücksichtigung finden. Erhöhte Bedarfe erwachsen daraus bezüglich der Betreuungsangebote für Kinder von Universitäts- und Fachhochschulangestellten auf der einen, als auch von Studierenden auf der anderen Seite. Die Bereiche Tagesstättenbetreuung über Mittag, Betreuungsangebote für unter Dreijährige sowie die Schulkindbetreuung sollten dabei verstärkt mit einbezogen werden.

Abbildung 40 Bestand und Bedarf an Kindergartenplätzen, Januar 2006

Statistisches Viertel	Kindergärten	Plätze in Kindergärten	Platz-Bedarf 2006	Platz-Bedarf 2009
Hustadt	6	370	248	229

Quelle: Stadt Bochum, Jugendamt 2006

8.4 Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet ist eine Vielzahl an Institutionen und Vereinen ansässig, die eine gute soziale Infrastruktur darstellen und Potenziale bieten, sich zu einem sozialen Netzwerk zur Unterstützung von Bewohnern und Nachbarschaften weiterzuentwickeln. Dazu zählen:

- Förderverein Hustadt e.V.,
- Ifak e.V. als Träger von Projekten und Maßnahmen zur Migrationssozialarbeit und Träger der freien Jugendhilfe,
- KITT Hustadt als Kinder- und Jugendtreff,
- Ev. Kirche Pfarrbezirk Hustadtzentrum mit Begegnungs-, Freizeit- und Gruppenangeboten für alle Altersgruppen sowie der ökumenischen Flüchtlingshilfe,
- Kath. Kirche St. Paulus mit Tanz- und Gesangsgruppen,
- Jugendfreizeithaus Hustadt (Hutown),

- Hustadt-Treff (HUT) mit verschiedenen Aktivitätsschwerpunkten: Bildungs-, Informationsveranstaltungen, Lese- und Filmabende, Beratung im Rahmen des SGB XII und Beratung von Ausländer/innen, Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche,
- Innere Mission mit der sozialpädagogischen Familienhilfe und dem ambulanten Jugendhilfezentrum Bochum-Süd mit ihren individuellen Hilfen in den Bereichen Familie, finanzielle Lage und Erziehungsprobleme.

Die sozialen Einrichtungen gruppieren sich zum einen um den Nahversorgungsschwerpunkt im südlichen Bereich der Inneren Hustadt, zum anderen am oder in Nähe des Brunnenplatzes, so dass das Quartier über zwei belebende Nutzungsschwerpunkte verfügt.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses ist zudem zu beachten, dass die Schließung des evangelischen Gemeindezentrums in der Diskussion steht. Käme es zu einer Schließung, wäre es wünschenswert, wenn die angestrebte Neunutzung als Impuls für eine Aufwertung und Angebotsergänzung in der Inneren Hustadt genutzt werden könnte.

Auf eine quartiersstabilisierende Wirkung setzt die Zusammenarbeit zwischen dem größten Wohnungsanbieter im Untersuchungsgebiet, der VBW Bauen und Wohnen GmbH, und der sozialpädagogischen Familienhilfe. Im Hinblick auf einen Abbau von sozialen und finanziellen Problemlagen in den Mieterhaushalten, die Unterstützung von Familien und auf eine Verringerung von Störungen im nachbarschaftlichen Zusammenleben werden vor allem Familienhilfen und Schuldnerberatung angeboten.

Insgesamt besteht ein differenziertes soziales Beratungs-, Unterstützungs- und Begegnungsangebot unterschiedlichster Einrichtungen in der Inneren Hustadt, die auf wichtige Zielgruppen im Gebiet ausgerichtet sind: den Familien, den Kindern und Jugendlichen, den Menschen mit Migrationshintergrund. Im Rahmen des Stadtumbaus besteht die Aufgabe darin, diese Institutionen an dem Stadtumbauprozess zu beteiligen und sie darin zu unterstützen, ihre Angebote zu optimieren, zu verknüpfen und auszubauen, um noch vorhandene Lücken in der sozialen Infrastruktur zu schließen.

8.5 Sport

Für den Bereich Sport findet sich innerhalb des statistischen Viertels Hustadt ein großes und diversifiziertes einrichtungsgebundenes Angebot, welches aus dem Vorhandensein zweier großer Sportplätze, eines Hallenbads sowie der Turnhallen der Grundschulen resultiert. Wenn auch im zu untersuchenden Quartier direkt keine Möglichkeiten zur Ausübung sportlicher Aktivitäten gegeben sind, so liegen die Sportstätten allesamt in geringer Entfernung. Insbesondere die Trainingstätte Hufelandstraße, die die Turnhalle der Hufelandschule nutzt, und der Sportplatz Westerholtstraße sind fußläufig schnell erreichbar. Der Sportverein TuS Querenburg 1890 e.V. und der USC Bochum offerieren hier die Sportarten Badminton, Fußball, Tischtennis, Leichtathletik und Kinderturnen. In gut einem Kilometer Entfernung wird das Sportangebot auf der Höhe des Uni-Centers mit der Trainingsstätte Hustadtring (Turnhalle der Waldschule und dem Sportplatz Hustadtring) erweitert, in dem verschiedene Sportvereine trainieren. Das Hallenbad Querenburg kann zu überwiegend auch ohne Vereinszugehörigkeit genutzt werden. Des

Weiteren bieten die weitläufigen, angrenzenden Wald- und Naherholungsflächen attraktive Möglichkeiten für die Ausübung von Sportarten wie Joggen oder Nordic-Walking. Innerhalb des südlich angrenzenden statistischen Viertels Ruhr-Universität finden sich zudem auf Höhe der Markstraße/ Universitätsstraße weitere Möglichkeiten, Sportangebote zu nutzen. Diese können mit der U35 nach wenigen Haltestellen erreicht werden.

Für ältere Kinder und Jugendliche befinden sich außerhalb bzw. angrenzend an das Untersuchungsgebiet vereinsunabhängige Möglichkeiten zur Ausübung von Ballsportarten, z.B. in Form von Bolzplätzen. Sie werden jedoch nach Aussagen von Ortskundigen eher wenig genutzt, vor allem, weil sie zu abseitig gelegen sind. Derartige Aktivitäten werden häufig auf den Brunnenplatz und auf den Platz am Versorgungszentrum verlagert, und führen dort mitunter zu Nutzungskonflikten mit Anwohnern und Passanten. Im Rahmen des Stadtumbaus sind daher Chancen zu nutzen, ein einrichtungsunabhängiges Angebot an Outdoor-Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche an weniger störend gelegenen Standorten zu schaffen, die aber aufgrund ihrer Nähe zur Inneren Hustadt noch eine hohe Attraktivität für diese Zielgruppe ausstrahlen. Bei der Einrichtung neuer Standorte ist auf die Verwendung Lärm vermindender Baumaterialien zu achten.

8.6 Kultur und Freizeit

Neben den oben genannten sportlichen Möglichkeiten zur Gestaltung der Freizeit bietet sowohl das statistische Viertel Hustadt als auch das Untersuchungsgebiet insbesondere für Kinder- und Jugendliche mehrere einrichtungsgebundene Freizeitangebote: Hervorzuheben ist insbesondere der inmitten des Untersuchungsgebietes liegende Kinder- und Jugendtreff Hustadt HUT, der Veranstaltungen und Aktivitäten für diese Zielgruppe anbietet. Außerhalb des Gebietes befindet sich das neu errichtete Jugendfreizeithaus Hustadt mit einem breit gefächerten Angebot für Kinder und Jugendliche. Trotz der Randlage im Osten der Hustadt ist es vom Untersuchungsgebiet aus noch fußläufig erreichbar, insbesondere für Jugendliche. In entgegen gesetzter Richtung hat die Deutsche Pfadfindergemeinschaft St. Georg, Stamm St. Augustinus ihren Sitz. Innerhalb des Uni-Centers ist sie mit der ebenfalls katholischen Jugendgruppe KJG St. Augustinus ansässig. Weitere einrichtungsgebundene Freizeitangebote bietet die katholische Familienbildungsstätte, die in dem im Uni Center gelegenen Kirchenforum Querenburg ansässig ist.

Für die jüngeren Kinder stehen im Untersuchungsgebiet mehrere Spielplätze zur Verfügung, die sich fast allesamt in keinem guten Erhaltungszustand befinden.

Unabhängig vom Alter bieten die – wie bereits erwähnt – nah dem Quartier gelegenen Wald- und Grünflächen wie z.B. das Laerholz die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen.

Entgegen der Erwartung, aufgrund der Nähe zur Universität eine entsprechende Ausstattung an freizeitinfrastrukturellen Einrichtungen oder eine Kneipenszene vorzufinden, gibt es in der Inneren Hustadt kein Kultur- und Freizeitangebot.

9 Fazit

Legende:

=> Stärken und Potenziale, an die angeknüpft werden kann bzw. die entfaltet werden sollten,

=> Schwächen und Risiken, an die angeknüpft werden sollte bzw. die es zu berücksichtigen gilt.

9.1 Lage

Die Lage des Untersuchungsgebietes zählt zu den Stärken des Quartiers, mit der sich vielfältige Potenziale verbinden: Die Innere Hustadt ist recht nah zu den Bochumer Hochschulen gelegen. Diese Nähe kann als Potenzial für eine strategische, zielgruppenorientierte Ausrichtung in der weiteren städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Quartiersentwicklung und zur Imagebildung der Inneren Hustadt genutzt werden. Voraussetzung hierfür wäre die gezielte Schaffung eines studentischen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Wohnformen und einer studentischen Infrastruktur. Weitere Lagevorteile des Gebietes sind seine gute bis sehr gute verkehrliche Anbindung im motorisierten Individualverkehr, eine halbwegs gute Anbindung im Bereich des ÖPNV sowie die gute Erreichbarkeit von ausgedehnten Wald- und Erholungsflächen wie dem Laerholz und die gute Anbindung in Richtung Ruhrtal. Eine Einschränkung in der Lagequalität besteht darin, dass in den nordöstlichen Randbereichen der Siedlung der Verkehrslärm der A 43 hörbar ist.

Abbildung 41 Karte 12 landschaftliche Anbindung

Abbildung 42 Karte 13 Konzept Zonierung

Abbildung 43 Karte 14 Konzept Verknüpfung

Die Karten folgen der nächsten Seite

9.2 Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und Sozialstruktur

Die Innere Hustadt ist ein ausgesprochen familiengeprägter Stadtteil mit einer sehr jungen Altersstruktur. Es sind vor allem Familien mit Kindern, die die zahlreichen großen Wohnungen nachfragen. Die künftige Bevölkerungsentwicklung wird jedoch wahrscheinlich von einem Rückgang geprägt sein, bedingt durch den im Vergleich zur gesamten Hustadt oder zu Querenburg (die auch Einwohnerverluste verzeichnen werden) geringeren Anteil an Bewohnern im reproduktiven Alter. Die Zahl der Kinder wird langfristig aller Voraussicht nach abnehmen, so dass das gebietsbezogene Nachfragepotenzial für Kindertageseinrichtungen und ggf. auch die Schülerzahlen abnehmen werden. Ein voraus-

sichtlicher Rückgang von jungen Haushalten in der Gründungsphase wird zu einer nachlassenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen führen. Die Zahl der Seniorenhaushalte und damit auch die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen werden vermutlich zunehmen.

Soziale Indikatoren wie die Sozialhilfequote und ALG II-Bezug sowie Einschätzungen der befragten Wohnungseigentümer in der Hustadt weisen in ihrer Kombination darauf hin, dass im Untersuchungsgebiet ein hoher Anteil einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund lebt.

Auffällig ist ein überdurchschnittlicher hoher Anteil an Haushalten ausländischer Nationalität. Die Zusammensetzung nach Nationalitäten ist aber stark gemischt, so dass man von einer multikulturellen Zusammensetzung sprechen kann.

Die soziale Struktur der Bewohnerschaft macht Formen der Bewohneransprache und –beteiligung notwendig, die besonders auf benachteiligte Bevölkerungsgruppen sowie Bewohner/innen mit Migrationshintergrund ausgerichtet sind.

9.3 Soziales Zusammenleben

Die im Rahmen des Neubaus der „Universitätsrahmenstadt“ in der Inneren Hustadt entstandenen großzügigen und gut ausgestatteten Wohnungen, wurden vornehmlich für die Zielgruppe der Landesbediensteten und Hochschulangehörigen errichtet. Die Wohnungen werden von dieser Zielgruppe aber nicht mehr nachgefragt, weil die Akzeptanz für die Siedlung verloren gegangen ist. Auch andere, gut situierte Mieter/innen sind im Laufe der Zeit ausgezogen, neue sind nur schwer zu bekommen. Stattdessen nehmen die befragten Wohnungseigentümer eine schon seit längerem fortwährende soziale Entmischung der Bewohnerstruktur wahr.

Die Innere Hustadt verfügt jedoch immer noch über eine große Zahl an Bewohner/innen, die sich mit der Siedlung identifizieren und sich für Qualität vor Ort einsetzen. So charakterisieren sich einige Wohnblöcke durch eine funktionierende Nachbarschaft, geringere Fluktuation und eine Pflege des wohnungsnahen Umfeldes, während sich andere Wohnblöcke durch hohe Fluktuation, fehlende Nachbarschaftsbildung, Konflikte in der Mieterschaft sowie Vandalismuserscheinungen kennzeichnen.

Vorherrschende Negativmerkmale in der Siedlung sind Anonymität, eine fehlende Identifikation mit der Siedlung, eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsempfindens, Müllprobleme und Vandalismus, die durch die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale der Siedlung begünstigt werden.

Insgesamt ist das Zusammenleben in der Inneren Hustadt durch ein halbwegs funktionierendes Nebeneinander verschiedener Lebensstile und Kulturen geprägt.

9.4 Städtebau

Die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers, ergänzt durch die großzügigen Freiflächen bilden wichtige Potenziale für die zukünftige Aufwertung dieses Quartiers als attraktiver Wohn- und Lebensraum für verschiedene Zielgruppen.

Der stattgefundene Imageverlust durch den schlechten baulichen und Pflegezustand des Quartiers und die undifferenziert gestalteten Freiräume muss durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zum Einhalt gebracht werden. Während die baulichen Maßnahmen besonders aufwändig sein werden, kann der Außenraum mit verhältnismäßig geringerem Aufwand in großem Maße zu einem positiven Imagegewinn und einer starken Verbesserung der Wohnqualität beitragen.

Die Quantität der Freiflächen muss durch Qualität mittels einer guten Gestaltung, klaren Zonierungen und durch differenzierte Nutzungsangebote ersetzt werden.

Die Introvertiertheit des Quartiers muss durch neue Orientierungselemente und eine verbesserte Vernetzung in die angrenzenden Stadtquartiere und in die Landschaft aufgebrochen werden.

Besonderer Handlungsbedarf besteht hinsichtlich Barrierefreiheit. Menschen mit Behinderungen, Ältere, Eltern mit Kinderwagen sowie Fahrradfahrer werden in ihrer Bewegungsfreiheit durch zahlreiche Treppenanlagen, schmale und verwinkelte Wege beeinträchtigt. Darüber hinaus werden viele Wege durch mangelhafte Beleuchtung, geringe Breite oder zu dichte Bepflanzung zu Angsträumen.

9.5 Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

Zu den immobilienwirtschaftlichen Potenzialen des Untersuchungsgebietes gehört die geringe Grundmiete, die großzügigen Wohnungen mit guter Ausstattung und attraktiven Grundrissen, die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zu den Bochumer Hochschulen, die mittelfristig die Perspektive eines Ausbaus der Inneren Hustadt als Wohnstandort für Studierende und ggf. langfristig für Akademiker bietet. Die großen Wohnungen bieten zudem derzeit und auch in Zukunft ein attraktives Wohnungsangebot für Familien mit mehreren Kindern.

Die Eigentümerstruktur ist geprägt durch einen großen Wohnungseigentümer, das Wohnungsunternehmen VBW Bauen und Wohnen GmbH. Dieser Akteur hat in den vergangenen Jahren mit der baulichen und gestalterischen Erneuerung seines Bestandes begonnen, dabei bereits umfangreiche Investitionen getätigt. Er wird auch in Zukunft eine hohe Investitionsbereitschaft zeigen. Hinsichtlich der begonnenen Erneuerung der Inneren Hustadt gibt es aber bisher kein koordiniertes Handeln der verschiedenen Eigentümer.

Rund drei Viertel der in den späten 60er und beginnenden 70er Jahren erbauten Wohngebäude sind noch als modernisierungsbedürftig einzustufen. Dies betrifft die Erneuerung der Wohngebäude (Fassaden, Fenster, Dächer, Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Hausflure, Hausdurchgänge usw.), energetische Maßnahmen und eine kriminalpräventive Gestaltung und Kontrolle der Gemeinschaftsbereiche. Eine monotone farbliche Gestaltung der Häuser erschwert die Identifikation und das Auffinden von Gebäuden.

Die relativ geringe Grundmiete wird durch hohe Betriebskosten kompensiert. Maßnahmen der VBW Bauen und Wohnen GmbH zeigten jedoch, dass Kostenersparnisse bei den Heizkosten und im Betriebskostenbereich zu erzielen sind, die Mietsteigerungsopo-

tenziale für künftige Modernisierungen eröffnen, so dass trotz Modernisierungen ein noch preiswertes Wohnungsangebot erhalten werden könnte.

Der Wohnungsbestand in der Inneren Hustadt kennzeichnet sich durch eine insgesamt erhöhte Fluktuation sowie Vermietungsschwierigkeiten bis hin zu einer überdurchschnittlich Leerstandsquote bei Eigentümern, die zur Schaffung bzw. zum Erhalt funktionierender Nachbarschaften eine gezielte Mieterauswahl vornehmen. Die Siedlung ist dennoch von sozialen Entmischungsprozessen geprägt, die in Verbindung mit den Problemlagen im sozialen Zusammenleben und dem derzeit unattraktiven Erscheinungsbild zu einem ungünstigen Image der Inneren Hustadt beigetragen haben. Als Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH in der Vergangenheit Wohnungen an Selbstnutzer privatisiert und im Rahmen eines Hauswartkonzeptes vor Ort professionelle „Kümmerer“ eingesetzt.

Im Hinblick auf die Zielgruppe der älteren Bewohner/innen fehlt ein ausreichendes Angebot an Wohnalternativen für das Alter. Dies betrifft die Bereiche Senioren- bzw. Service-Wohnanlagen, ambulante Serviceangebote sowie Gemeinschaftswohnmodelle.

9.6 Infrastruktur und Grundversorgung

Der in der Inneren Hustadt gelegene Nahversorgungsschwerpunkt kann als gefährdet eingestuft werden und ist im Hinblick auf das Lebensmittelangebot nicht als ausreichend zu bewerten. Eine deutliche Konkurrenz ist sicherlich der wesentlich größere Versorgungsschwerpunkt Uni-Center, der für mobile Bewohner/innen gut erreichbar ist.

Zahlreiche Schulen in erreichbarer Nähe zur Inneren Hustadt und die örtliche Hufelandschule bieten ein gutes schulisches Angebot.

Die Versorgung mit Kindertageseinrichtungen kann ebenfalls als gut betrachtet werden. Der künftige Bedarf wird voraussichtlich entsprechend dem gesamtstädtischen Trend sinken.

Zur sportlichen Betätigung befindet sich in erreichbarer Nähe zur Inneren Hustadt ein großes und diversifiziertes einrichtungsgebundenes Angebot. Angrenzende Wald- und Freiflächen bieten ebenfalls attraktive Möglichkeiten für sportliche Betätigungen. Es fehlt jedoch ein auf die Zielgruppe der Jugendlichen ausgerichtetes einrichtungsunabhängiges Angebot für Outdoor-Sportarten, dass von den Jugendlichen auch akzeptiert und nicht zu Nutzungskonflikten führt. Potenziale für den Ausbau wohnungsnaher Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten die angrenzenden Wald- und Erholungsflächen sowie untergenutzte Parkplätze und wohnungsnaher Freiflächen.

In der Inneren Hustadt besteht zudem ein differenziertes soziales Beratungs-, Unterstützungs- und Begegnungsangebot unterschiedlichster Einrichtungen, die auf wichtige Zielgruppen im Gebiet ausgerichtet sind: die Familien, die Kinder und Jugendlichen, die Menschen mit Migrationshintergrund. Eine gezielte Unterstützung und Koordination der sozialen Einrichtungen im Sinne der Bildung und Arbeit als stadtteilbezogenes soziales Netzwerk bietet weitere Chancen für eine Optimierung des bestehenden sozialen Angebotes und eine bedarfsorientierte Ergänzung durch gemeinsame Projekte. Zu beobach-

ten ist die in der Diskussion stehende Schließung des ev. Gemeindezentrums, das ein wichtiges soziales Angebot im Untersuchungsgebiet darstellt. Käme es zu einer Schließung, wäre es wünschenswert, wenn durch die Neunutzung ein Impuls für eine Aufwertung und Angebotsergänzung in der Inneren Hustadt entstehen könnte.

TEIL C: STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

10 Leitlinien für den Stadtumbau im Untersuchungsgebiet

Die Analyse hat gezeigt, dass das Gebiet Innere Hustadt vor unterschiedlichen Problemen steht, die spezifische Lösungsansätze erfordern.

Sie münden in ein 10-Punkte-Programm für das Stadtquartier.

Leitbilder Innere Hustadt

Heute ist der Stadtteil geprägt durch:

- Seine Tradition als modernes Wohnquartier der 70er Jahre mit hohen Wohnungsqualitäten,
- seine hohe bauliche Dichte mit den großen Blockinnenhöfen,
- seine Nähe zu den Bochumer Hochschulen und seine Einbettung in umgebende Freiraum- und Naherholungsräume,
- seinen hohen Anteil an Familien mit Kindern und an Bewohner/innen mit Migrationshintergrund ohne Dominanz einer Nationalität,
- seinen hohen Anteil an preiswerten Sozialwohnungen und das umfangreiche Angebot an großen Wohnungen,
- das Engagement von Bewohnern und örtlichen Einrichtungen und seine gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur, Schulen und Kindertagesstätten.

Drei Themen bestimmen die Leitbilder für die Innere Hustadt:

- (1) Das Leitbild „Preiswert Wohnen in familiärer Umgebung“. Das Thema für die zukünftige Entwicklung ist eine ausgewogene Bewohnerstruktur mit einem hohen Anteil an Familien in einem preiswerten Mietwohnungsteilmarkt.
- (2) Das Leitbild „Eine Wohnalternative für das Alter“. Das Thema für die zukünftige Entwicklung ist hierbei, die vorhandenen Chancen zu nutzen, um älteren Bewohner/innen einen Verbleib in der Siedlung durch ein altengerechtes Wohnen in barrierefreien Wohnungen und guter Infrastrukturausstattung zu ermöglichen.
- (3) Das Leitbild „Studentisches Wohnen in internationaler Nachbarschaft und Hochschulnähe“. Das Thema für die zukünftige Entwicklung ist, auch hier die vorhandenen Chancen zu nutzen, so dass durch die Herausbildung studentischen Wohnens ein Teilbereich der Inneren Hustadt wieder zu einem universitären Wohnquartier wird.

Ein Zehn-Punkte-Programm für die Innere Hustadt

- (1) Die ganzheitliche bauliche Erneuerung fortführen!

- Die Wohngebäude sind baulich zu sanieren und zu modernisieren und farblich ansprechend zu gestalten. Gleichzeitig sind auch die Wohnhöfe und das Abstandsgrün aufzuwerten, Wegeführungen zu verbessern, die Funktion der öffentlichen Plätze zu stärken und die Erschließungsflächen gestalterisch aufzuwerten.
- (2) Eine ausgewogene Bewohnerstruktur anstreben!
- Einseitige Zusammensetzungen der Bewohnerschaft und weitere soziale Entmischung sind zu vermeiden. Insbesondere sind Studierende und berufstätige Bewohner/innen mit einer stabilen ökonomischen Basis an das Quartier zu binden.
- (3) Ein attraktives Angebot für studentisches Wohnen schaffen!
- Um das Quartier wieder zu einem universitären Wohnquartier zu entwickeln, sind attraktive Wohnangebote für Studierende zu schaffen und in einem Teilbereich der Inneren Hustadt eine studentische Infrastruktur und ein studentisches Ambiente herauszubilden.
- (4) Ein städtebauliches Rückgrat im Quartier herausbilden!
- Hierzu ist eine attraktive Sequenz aus Wegen, Plätzen und Grünbereichen zu schaffen.
- (5) Das vorhandene Angebot wohnungsnaher Freiflächen verbessern!
- Hierzu zählt die Schaffung privater Außenbereiche, die Umgestaltung der Innenhöfe ebenso wie die Aufwertung des das Quartier umgebenden Grüns in attraktive Parkanlagen. Insbesondere gilt es, attraktiven und nicht störenden Spiel- und Bewegungsraum für Kinder und Jugendliche zu schaffen und die Nutzung der Wohnhöfe bewohnerorientiert auszurichten.
- (6) Das Quartier nach „Außen“ öffnen!
- Die Gestaltung von attraktiven Zugängen ins Quartier und aus dem Quartier z.B. nach Querenburg oder in die Landschaft sowie die Verbesserung der Orientierung im Quartier und der Auffindbarkeit der ÖPNV-Haltestellen schafft die Öffnung nach außen.
- (7) Eine Adresse/ ein Tor zur Hustadt schaffen!
- Dies wird erreicht durch Gestaltung der Eingänge zum Quartier zu deutlichen „Toren“, Schaffung fehlender Eingänge (z.B. der Durchbruch zum Brunnenplatz) und die Aufwertung von Engstellen (z.B. durch Aufweitungen, Betonung mit Licht, hochwertige Belege) sowie die Entwicklung der Rückseiten zu „Vorderseiten“, z.B. durch Umbau der westlichen Stellplatzzone.
- (8) Die bestehende Infrastruktur stärken und zielgruppenspezifisch ausbauen!
- Dies betrifft unterschiedliche Segmente: die Stützung und Förderung des lokalen Nahversorgungszentrums, Angebote für Kinder und Jugendliche sowie vorpflegerische Angebote für ältere Menschen, Bildungsangebote vor Ort, die Schaffung von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen für Arbeitslose, insbesondere für Jugendliche sowie die Stärkung der sozialen Infrastruktur.

(9) Mehr Sicherheit im Quartier schaffen!

- Dazu gehören vor allem eine kriminalpräventive Gestaltung des Wohnumfeldes und der Einsatz von „Kümmerern“ im Quartier, die durch Präsenz und Sorge um mehr Sauberkeit das subjektive Sicherheitsempfinden erhöhen.

(10) Außenwirkung und Image des Quartiers anheben!

- Dies kann gelingen durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit, aber auch durch Wettbewerbe zur Außengestaltung von Gebäuden in Kooperation mit den Hochschulen und die Einbindung des Quartiers als studentisches Wohnquartier in einen Campusplan.

11 Empfehlungen für eine Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes sollte so erfolgen, dass die Gebiete mit erhöhtem Handlungsbedarf, wie sie in der Analyse des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden, berücksichtigt werden.

Einbezogen werden sollten darüber hinaus diejenigen Flächen, die für eine Anbindung des Quartiers an die angrenzenden Freiräume von strategischer Bedeutung sind und/oder die eine starke strukturelle Verflechtung mit dem Quartier besitzen. Damit wird gewährleistet, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Das Untersuchungsgebiet wurde nach der Analyse und Bewertung dementsprechend geprüft. Dies führte zu einer geringfügigen Abweichung des Stadtumbaugebietes gegenüber dem Untersuchungsgebiet.

Für die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen nennt das BauGB verschiedene Instrumente. Soweit für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erforderlich, sollten die Maßnahmen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge durchgeführt werden (§§ 11, 171c BauGB).

Abbildung 44 Karte 15 Stadtumbaugebiet

Die Karte folgt der nächsten Seite

12 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept schafft den baulichen Rahmen für die Umsetzung der entwickelten Leitbilder. Es setzt sich aus zahlreichen Bausteinen öffentlicher und privater Maßnahmen zusammen.

Gebäude

Die vorhandene städtebauliche Grundstruktur des Quartiers wird, angepasst an heutige Bedürfnisse und Funktionen, weiterentwickelt. Die Renovierung der Gebäude und Fas-

saden, unter Berücksichtigung der gestalterischen und funktionalen Vorstellungen und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner, nimmt einen besonders hohen Stellenwert ein.

Straßen und Plätze

Rückgrat: die innere Erschließungsstruktur zwischen Brunnen- und Hufelandplatz soll zu einer spannungsvollen Abfolge von Wegen und Plätzen entwickelt werden. Die beiden Aufweitungen am Anfang und Ende dieser Achse werden zu wichtigen und attraktiven Kommunikations- und Aufenthaltsorten im Quartier. Die zwischen diesen Plätzen liegenden Erschließungsflächen werden auf ein notwendiges Maß (für Rettungsverkehr, Ver- und Entsorgung) zurück- und fußgänger-, fahrrad- und behindertengerecht umgebaut.

Im Zusammenhang mit dem sogenannten „Durchbruch“ am Gebäude Hustadtring 53 – der Aufweitung und Erhöhung der vorhandenen engen und unübersichtlichen Passage – wird die heutige Stellplatz- und Anlieferzone zwischen den Gebäuden Hustadtring 53/55 und dem Hustadtring zu einer attraktiven Zugangs- und Aufenthaltszone umgestaltet. Der Brunnenplatz und damit der nördliche Teil der Inneren Hustadt werden so besser auffindbar und mit der umgebenden Landschaft vernetzt.

Die weiteren Erschließungs- und Stichstraßen, sowie die fußläufigen Wegeverbindungen durch das Quartier in die benachbarten Stadtquartiere und in die Landschaft werden saniert und in diesem Zuge angst- und barrierefrei umgebaut.

Adressenbildung

Die öffentliche Erschließungszone und die halböffentlichen Hauseingänge gehen heute an vielen Stellen übergangslos ineinander über. In Teilbereichen vorhandene Mauern und Treppen sind in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die Zugänge und Eingangsbereiche werden behindertenfreundlich saniert und mit deutlich abgegrenzter Vorzone, Witterungsschutz und individuellen Merkmalen (Licht, Hausnummer, Bepflanzung) zu „Adressen“.

Die Zugänge in das Quartier und aus dem Quartier in die Umgebung müssen auffindbar, gut und sicher begehbar sein. An wichtigen Stellen wird die Zugänglichkeit und Auffindbarkeit durch den Bau von Quartierstoren (beleuchteten Stahltürmen), durch einen Durchbruch (z.B. am Brunnenplatz) und durch die Aufwertung von Engstellen, wie z.B. in Richtung Querenburg (durch Licht, hochwertige Beläge) verbessert.

Grünstruktur und Zonierung

Die verschiedenen Funktions- und Gestaltungsbereiche im Quartier werden durch die Grüngestaltung aufgewertet.

Das Rückgrat aus Wegen und Plätzen wird mit einer architektonischen Grünstruktur aus Baumreihen und Raster gestärkt. Zusätzliche Aufenthaltsqualitäten werden durch Wasserfläche, Wasserbänder, Sitz- und Spielangebote erzeugt.

Die Abgrenzung zwischen dem „öffentlichen Rückgrat“ und den halböffentlichen Vorzonen und Eingängen werden durch Hecken u.ä. geschaffen.

Die Innenhöfe werden zu lichten Oasen für die Bewohner. Der hochwertige Baumbestand in den Innenhöfen wird durch Schnittmaßnahmen freigestellt. Zudem werden Wiesen-, Rasen- sowie Wildstaudenflächen angelegt. Private ebenerdige Terrassen und Sitzplätze werden durch Hecken bzw. Mauern oder Zäune von den gemeinschaftlichen Bereichen getrennt.

Das umgebende Grün des Quartiers wird zum parkartigen Grün (Bäume über Rasen- und Wiesenflächen) entwickelt.

Die westliche Stellplatzzone erhält unter dem Leitbild „Parkplatz im Park“ ein neues und angstfreies Erscheinungsbild.

Die Spiel- und Aufenthaltsgebote werden – um Konflikte zu verhindern – auf die Nutzungsgruppen (Familien mit Kindern, Senioren, Studenten) abgestimmt. Die Basis soll eine „Spielplatzkonzept Innere Hustadt“ schaffen. Die vorhandenen Spielangebote für Kinder und Jugendliche werden nach ökologischen und umweltpädagogischen Gesichtspunkten den heutigen Ansprüchen angepasst und in die Umfeldgestaltung integriert. Lärmintensivere Angebote für Jugendliche werden in der westlichen Zone (Übergang zum Laerholz) bzw. unter Berücksichtigung von lärmindernden Maßnahmen (durch Beläge u.ä.) im Bereich des Rückgrats vorgesehen.

Der südliche Innenhof könnte mit dem Schwerpunkt „Studentisches Wohnen“ mit Beachvolleyballfeld, Grillecke u.ä. ausgestattet werden.

Abbildung 45 Karte 16 Städtebauliches Entwicklungskonzept – Städtebau/ Freiraumplanung

Abbildung 46 Karte 17 Städtebauliches Entwicklungskonzept - Nutzungszonierung

Die Karten folgen der nächsten Seite

13 Wohnungswirtschaftliches Konzept

13.1 Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität der Inneren Hustadt für (neue) Zielgruppen

In der Inneren Hustadt leben bereits zwei wichtige Bevölkerungs- bzw. Zielgruppen, die Familien mit Kindern und die Seniorinnen und Senioren. Für sie gilt es im Rahmen des Stadtumbauprozesses den Wohnwert der Inneren Hustadt zu erhöhen.

Zunächst werden für diese beiden Zielgruppen die wichtigsten Merkmale für das Wohnen genannt, bevor wünschenswerte und denkbare Maßnahmen zur zielgruppenspezifischen Herausbildung der Merkmale dargestellt werden. Die Maßnahmen schaffen den Rahmen für die Umsetzung der zielgruppenspezifischen Leitbilder.

Im Anschluss daran wird aufgezeigt, wie vorhandene Chancen genutzt werden können, um ein studentisches Wohnen in der Inneren Hustadt und das dritte zielgruppenspezifische Leitbild des „Studentischen Wohnens in internationaler Nachbarschaft und Hochschul-Nähe“ herauszubilden.

Weiterentwicklung der Inneren Hustadt für die Zielgruppe der Familien mit Kindern

Die wichtigsten Merkmale für das Wohnen und das Leben in einem Quartier sind für diese Zielgruppe folgende:

- Ein preiswertes Angebot großer, gut geschnittener Wohnungen. Diese Voraussetzung ist bereits schon weitgehend vorhanden.
- Eine gute Ausstattung mit Kindergärten und Schulen. Diese Merkmale sind bereits gut ausgeprägt.
- Ein sicheres, großzügiges Angebot an Spiel- und Bewegungsflächen im Wohnumfeld. Hierzu besteht noch Handlungsbedarf.
- Die Schaffung von Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Jugendliche. Hierzu besteht ebenfalls noch Handlungsbedarf.

Notwendige Maßnahmen, um das Wohnen von Familien mit Kindern in der Inneren Hustadt zu stärken, sind:

- Die Modernisierung der Wohngebäude bei gleichzeitigem Erhalt preiswerten Wohnraums. Das lässt sich durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel für die Modernisierung und durch gleichzeitige Maßnahmen zur Senkung hoher Betriebskosten erreichen.
- Die Erneuerung der vorhandenen Spielplätze.
- Die Erneuerung der Spiel- und Bewegungsflächen in den Wohnhöfen mit hohem Anteil an Familien mit Kindern.
- Die Schaffung von Outdoor-Sportmöglichkeiten für Jugendliche und ältere Kinder innerhalb der Siedlung an wenig störenden Standorten.

- Der Erhalt der vorhandenen und der Ausbau der sozialen Infrastruktur, welche die Familien und ihre Kinder unterstützt.
- Die Einrichtung von Beschäftigungs-/Qualifizierungsmaßnahmen für Jugendliche im Rahmen des Stadtumbaus, so etwa im Zusammenhang mit grünpflegerischen Maßnahmen.

Weiterentwicklung der Inneren Hustadt für die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren

Die wichtigsten Merkmale für das Wohnen und das Leben in einem Quartier sind für diese Zielgruppe folgende:

- Ein barrierefreies, altengerechtes Wohnungsangebot. Das ist nur in ausgewählten Wohngebäuden der Inneren Hustadt möglich, da die Fahrstühle in der Regel auf den Zwischenetagen halten.
- Ein barrierefreies oder zumindest barrierearmes und ein angstfreies Wohnumfeld. Hierzu besteht noch Handlungsbedarf.
- Die Nähe zu einem Versorgungsschwerpunkt. Sie ist bereits vorhanden.
- Die Nähe zu Grünflächen. Sie ist vorhanden, doch der Zugang zu den Grünflächen ist erschwert.
- Die Verfügbarkeit von Hilfs- und Betreuungsleistungen.

Notwendige Maßnahmen, um das Wohnen von Seniorinnen und Senioren in der Inneren Hustadt zu stärken, sind:

- Vorhandene, barrierefrei erreichbare Wohnungen altengerecht anpassen. Wohnraumanpassungsmaßnahmen sind vor allem bei Wohnungsgrößen zwischen 45 (für Singles) und 60 -70 qm (für Paare) geeignet.
- Ein kleines Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter anbieten, z.B. Seniorenwohngemeinschaften, Hausgemeinschaften, generationsübergreifendes Wohnen.
- Das nähere Siedlungsumfeld barrierefrei oder -arm gestalten und Angsträume vermeiden.
- Barrierefreie, gute Zugänge zu umliegenden Naherholungsflächen schaffen, insbesondere zum Laerholz.
- Den bestehenden Versorgungsschwerpunkt zielgruppenspezifisch stärken. Wünschenswert wäre eine Ausweitung des Lebensmittelangebotes.
- Wohnungsnahe Dienstleistungen an ältere Bewohner/innen vermitteln. Dies umfasst Gebäudereinigung, technisch-handwerkliche Dienste sowie vorpflegerische Dienste sozialer Anbieter, die auch über interkulturelle Kompetenz verfügen. Für die Vermittlung der Dienstleistungen wäre eine Kooperation zwischen dem jeweiligen Hausei-

gentümer und einem Träger der freien Wohlfahrtspflege bzw. einem privaten sozialen Dienst geeignet.

Weiterentwicklung der Inneren Hustadt für die Zielgruppe der an den Bochumer Hochschulen Studierenden

Die Innere Hustadt besitzt eine Attraktivität für die Zielgruppe der Studierenden, weil sie eine Nähe zu den Hochschulen besitzt, weil die Wohnungen vergleichsweise günstig sind und weil Studierende keine hohen Ansprüche an das Erscheinungsbild einer Siedlung stellen. Mit dem Ziel einer stärker ausgewogenen Mischung der Bewohnerschaft und einer Belebung der Inneren Hustadt, gilt es künftig die Chancen zu nutzen, um die Siedlung stärker zu einem studentischen Wohnquartier zu entwickeln. Aber die Attraktivität der Inneren Hustadt ist mit Einschränkungen zu sehen. Denn eine studentische Infrastruktur oder ein studentisches Flair hat sich durch die derzeit dort lebenden Studenten (noch) nicht herausgebildet. Im Rahmen der Weiterentwicklung des Quartiers muss es daher gelingen, eine solche Infrastruktur und ein studentisches Flair zu entwickeln, damit es zu einem attraktiven Wohnstandort für Studentinnen und Studenten wird.

Bei der zielgruppenspezifischen Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in der Inneren Hustadt mit Blick auf die Studierenden sind die wichtigsten Merkmale:

- Die Preisgünstigkeit des Wohnens.
- Eine gute Anbindung an die Hochschulen.
- Eine studentische Infrastruktur.
- Ein studentisches Ambiente.

Um diese Merkmale herauszubilden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Die Identifizierung von baulichen Bereichen, die sich für Studentinnen und Studenten am ehesten eignen würden (Kristallisationskerne). Die Quartiersentwicklung sollte aus dem Kern bzw. den Kernen heraus angestrebt werden.
- Eine weitere Modernisierung des Gebäudebestandes mit zielgruppengerechter Akzentuierung (modern, innovativ, Understatement etc.).
- Durch aktives Umzugsmanagement – bspw. durch finanzielle und organisatorische Umzugshilfen – die Herausbildung studentischer Milieus in Teilen der Siedlung zu beschleunigen. Dies befördert auch die Entstehung studentischer Infrastrukturen.
- Eine ausgefallene Fassadengestaltung (durch Farbgebung, Gestaltungselemente, Lichtgestaltung an Fassaden) in den Kristallisationskernen.
- Eine innovative Gestaltung der Hauseingänge und Treppenhausflure, etwa im Stil der 70er Jahre. Ideen zur Umgestaltung können in einem studentischen Wettbewerb in Kooperation mit Architektur- oder Design-Fakultäten der ansässigen Hochschulen gewonnen werden, Studierende evtl. auch bei der Ausführung eingesetzt werden.

- Die Einrichtung unterschiedlicher studentischer Wohnformen von Studenten-Einzel- oder Paar-Wohnen bis zu gemeinschaftlichen Wohnformen in Studenten-WG's und Studentenwohnhäusern.
- Die Ausstattung der Wohnungen mit DSL-Breitbandverkabelung, Flatrate und Einbauküche.
- Ein preiswertes Wohnungsangebot ohne Courtage und ohne Kautions; die Gesamtmiete sollte nach Möglichkeit in das BAFÖG „reinpassen“.
- Die Schaffung einer studentischen Infrastruktur in den Kristallisationskernen bzw. Studentenwohnhäusern. Denkbar wären eine Chilling-Bar, die als Studentenclub geführt wird, ein Kiosk, der mitsamt Kopierer/ Fax multifunktionale Dienste für die Zielgruppe anbietet, ein Fitnessraum oder –studio. Diese Infrastruktureinrichtungen können auch maßgeblich zur Neubelebung des bis dato untergenutzten Brunnenplatzes beitragen.
- Eine attraktive zielgruppenspezifische Gestaltung des Wohnumfeldes in den Kristallisationskernen studentischen Wohnens durch die Einrichtung von z.B. einem Beach-Volleyballfeld, Grillplätzen, Hot-Spots in den Blockinnenhöfen.
- Die Initiierung einer Werbe-/Imagekampagne mit Schwerpunkt Studierende durch die Einbindung des Wohnungsangebotes in einen Campus-Plan und die Realisierung eines Architektur-/Design-Wettbewerbs mit Studierenden der Hochschulen zur Gestaltung der Fassaden und Gemeinschaftsbereiche.
- Die Kooperation mit dem AStA und dem Rektorat der Hochschulen bei der Umsetzung von Maßnahmen für die Zielgruppe der Studierenden.

Wenn es darüber hinaus mittel- bis längerfristig gelingt, durch die Zielgruppe der Studenten ein gewisses Flair zu erzeugen und das Quartier zu stabilisieren, kann die Hustadt in Zukunft auch für studentische und akademische Unternehmensgründer oder Mitarbeiter wissenschaftlicher Institute ein interessanter Standort werden. Eine Orientierung auf die Gruppe der wissenschaftlichen Mitarbeiter kann viel versprechend sein, erfordert aber auch deutliche Anstrengungen in der Verbesserung des Gebietsimages und des äußerlichen Erscheinungsbildes sowie Maßnahmen, die zu einer Aufwertung des nachbarschaftlichen Umfeldes beitragen.

13.2 Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsangebotes im Untersuchungsgebiet

Aus der gesamtstädtischen wie auch der teilräumlichen Analyse lassen sich folgende Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes im Untersuchungsgebiet ableiten:

- Der Wohnungsbestand ist durch die Erneuerung und Modernisierung der Gebäude baulich und gestalterisch aufzuwerten, um den Wohnwert der Siedlung nachhaltig zu steigern.

- Der Wohnungsbestand ist von seinem Umfang her zu erhalten. Die derzeitige Vermietungssituation und die demographische Entwicklung deuten nicht darauf hin, dass sich im Untersuchungsgebiet Wohnungsüberhänge entwickeln (werden).
- Neubaumaßnahmen sind nur als Impuls für eine Erweiterung des Wohnungsangebotes und zur Gewinnung neuer Zielgruppen zu nutzen.
- Für die Herausbildung studentischen Wohnens sind Kristallisationskerne zu schaffen, die sich durch eine überwiegende studentische Nutzung auszeichnen.
- Durch bauliche und gestalterische Maßnahmen im Wohnumfeld, energetische Nachbesserungen und eine gezielte Belegungssteuerung sind nachhaltige Wohnqualitäten und eine stärker ausgewogene Bewohnerstruktur zu schaffen.
- Die Wohnungen selbst besitzen eine hohe Qualität durch moderne Grundrisse und eine gute Ausstattung. Durch kontinuierliche Renovierung und Modernisierung sind diese Qualitäten zu erhalten.
- Für ältere Menschen sind durch unterschiedliche Maßnahmen eine Alternative für das Wohnen im Alter und Möglichkeiten des Verbleibs in der Inneren Hustadt zu schaffen.

13.3 Handlungsfeld Aufwertung und Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes

13.3.1 Wohnungs- und Gebäudemodernisierung

Bei insgesamt 62 Wohngebäuden (75% des Bestandes) sind deutliche Modernisierungsbedarfe durch maßgeschneiderte Maßnahmen zu erheben. Es handelt sich hierbei sowohl um kleinere Wohngebäude mit 3 Geschossen bis zu Wohngebäuden mit insgesamt 12 Geschossen.

Die notwendigen *Gebäudemodernisierungsmaßnahmen* umfassen in der Regel:

- Den Austausch veralteter Fenster,
- die bauliche Sanierung und farbliche Gestaltung der Fassaden und Balkonbrüstungen,
- die bauliche Sanierung und Neugestaltung der Hauseingangsbereiche und der Hausdurchgänge,
- den Anstrich von Hausfluren, Treppenhäusern und Garagen,
- eine energetische Modernisierung der Gebäudehüllen,
- die Modernisierung technisch veralteter Aufzugsanlagen,
- die Sanierung der Dächer,
- die Beseitigung von Betonschäden.

Angesichts steigender Energiepreise und im Sinne des Erhalts preisgünstigen Wohnens in der Inneren Hustadt, sind *Maßnahmen zur Energieeinsparung* zu ergreifen. Sie umfassen vor allem die Wärmedämmung der Gebäudehüllen, die Wärmedämmung innerhalb der Wohngebäude, der Austausch veralteter Fenster sowie die Erneuerung der Heizzentralen.

Im Rahmen der Fassadenrenovierung plant die VBW Bauen und Wohnen GmbH an zwei großen Gebäudefassaden (Hustadtring 47 und 65), die fensterlos sind und eine gute Sonnenausrichtung besitzen, jeweils eine Solarfassade zu montieren. Die Photovoltaikanlage wird von der geplanten Concierge am Brunnenplatz gesteuert. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie liegt vor. Die Photovoltaikanlage kann werbewirksam für die Innere Hustadt eingesetzt werden, da der Einsatz erneuerbarer Energien und die hochwertigen Elemente der Energiefassade mit einem positiven Image besetzt sind.

Um das äußere Erscheinungsbild der Inneren Hustadt spürbar aufzuwerten, ist im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen, vor allem an den Fassaden und Balkonbrüstungen, aber auch bei der Erneuerung der Hauseingangsbereiche und der Garagenanlagen, ein *einheitliches Farbkonzept* zu Grunde zu legen. Bei der farblichen Gestaltung ist anzuraten, sowohl die Fassaden von hochgeschossigen Gebäuden durch eine farbliche Zonierung in der Vertikalen zu untergliedern und damit die Gebäudekörper in ihrer Wahrnehmung zu kleinern, so genannte „Wohnriegel“ farblich in unterschiedliche Abschnitte zu untergliedern, um die Identifikation mit dem „eigenen Haus“ zu fördern, als auch in der Farbgestaltung Erkenntnisse der Farbenpsychologie über die Wirkung von Farben auf das menschliche Wohlbefinden aufzugreifen. Das Farbkonzept ist in Abstimmung mit den Eigentümern zu erstellen.

Um die visuelle Orientierung in der Siedlung zu verbessern, ein Auffinden von Gebäuden für Bewohner/innen und vor allem für Besucher/innen und Rettungsdienste zu erleichtern und um die Hauseingänge im Sinne einer „guten Adresse“ für die Bewohner/innen zu gestalten, ist eine optische und gestalterische *Aufwertung und Hervorhebung der Hauseingangssituationen* dringend anzuraten.

Um die Innere Hustadt nach „Außen“ zu öffnen, attraktive Wegeverbindungen zu den umliegenden Naherholungsflächen und benachbarten Siedlungsteilen zu schaffen, vorhandene Angsträume zu beseitigen und im Sinne einer kriminalpräventiven Neugestaltung des Wohnumfelds vorhandene Straftatgelegenheitsstrukturen zu minimieren, ist aus städtebaulichen Gründen eine *bauliche Aufweitung von Hausdurchgängen* in der Vertikalen und/oder in der Horizontalen notwendig.

Zur Herausbildung einer auf die Zielgruppe der Studierenden ausgerichteten Akzentuierung in der Gestaltung der Fassaden, Hauseingangsbereiche und Hausflure in den Kristallisationskernen studentischen Wohnens sowie zur Imagebildung ist ein *Architektur- oder Designwettbewerb* mit Studierenden der nahe gelegenen Hochschulen anzustreben. Überlegenswert wäre auch, die an dem Wettbewerb teilnehmenden Studierenden selbst an der Ausführung von Gestaltungsmaßnahmen zu beteiligen.

Für die *Herausbildung studentischen Wohnens* in so genannten Kristallisationskernen ist zunächst der Standort am Nahversorgungsschwerpunkt zu präferieren. Zum einen ist es

der VBW Bauen und Wohnen GmbH bereits gelungen, in einem dort gelegenen Wohngebäude studentische Mieter/innen zu konzentrieren, zum anderen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft an der Eulenbaumstraße die Studentenwohnheime des AKFö. Die Belebtheit der angrenzenden Freiflächen aufgrund der Nähe des Nahversorgungsschwerpunktes und die Möglichkeit, dort auch eine studentische Infrastruktur anzusiedeln, sprechen für diesen Standort. Für einen weiteren Kristallisationskern bietet der Brunnenplatz Potenziale. Auch hier kann in den bestehenden Ladenlokalen studentische Infrastruktur angesiedelt werden, zudem können die studentischen Nutzungen den Platz neu beleben. Für die Umsetzung der Vorhaben ist jedoch vorab die Erstellung eines *Strategiekonzeptes* zur Umsetzung der zielgruppenspezifischen Entwicklung des Wohnungsbestandes zu empfehlen.

Bei der Wohnungsmodernisierung ist ein Balanceakt zu bewältigen: Modernisierungsbedarfe sind abzubauen, trotzdem ist *preiswerter Wohnraum zu erhalten*. Empfehlenswert ist daher die Beratung der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Beantragung öffentlicher Fördermittel für die Modernisierung der Wohnungen und Gebäude, sowie die gleichzeitige Beratung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Senkung der Betriebskosten. Einsparungen bei den Betriebskosten eröffnen Mieterhöhungspotenziale für die Umlage der modernisierungsbedingten Aufwendungen.

13.3.2 Schaffung von Kristallisationskernen studentischen und altersgerechten Wohnens durch Umzugsmanagement

Kristallisationskerne studentischen und altersgerechten Wohnens können nicht ausschließlich im Rahmen der regulären Neuvermietung von Wohnraum geschaffen werden, sondern es bedarf auch einer aktiven Belegungssteuerung. Sie beinhaltet einerseits einen gezielten Umzug geeigneter Mieter aus der Inneren Hustadt in die ausgewählten Kristallisationskerne/ Wohngebäude, andererseits den Freizug geeigneter Wohnungen für studentische oder ältere Wohnungsnachfrager. Nur so ist es möglich, mittelfristig eine auf bestimmte Wohngebäude konzentrierte Belegung mit studentischen bzw. älteren Haushalten zu erhalten, die auch eine zielgruppenspezifische Wohnumfeldgestaltung und wohnungsnahe Ansiedlung von Infrastrukturangeboten sinnvoll macht. Im Rahmen dieses Umzugsmanagements sind die Umzugskosten der betreffenden Mieterhaushalte aus der Inneren Hustadt als Pauschale pro Umzug zu übernehmen.

13.3.3 Wohnungszusammenlegung und Grundrissanpassung

In diesem Handlungsfeld sind keine Maßnahmen vorgesehen, da im Gebiet bereits ein ausreichender Bestand an großen Wohnungen, sowie an Wohnungen mit einem attraktiven Wohnungszuschnitt vorhanden ist.

13.3.4 Umbau von Gebäuden und Wohnungen

In der Inneren Hustadt ist für ältere Haushalte ab 60 Jahren durch geeignete *Wohnraumanpassungsmaßnahmen* das Angebot an preiswerten altersgerechten Wohnungen zu erweitern.

Die Zugänglichkeit von Wohnungen älterer Bewohner und Bewohnerinnen ist durch die Schaffung von *barrierefreien Zugängen* zu Hauseingangsbereichen zu erhöhen.

13.4 Handlungsfeld Rückbau von Wohngebäuden und Wohnungen

Ein Rückbau von Wohngebäuden und Wohnungen wird unter den derzeitigen und absehbaren Rahmenbedingungen für nicht erforderlich angesehen. Vorhandene quartiersbezogene Stärken und Entwicklungspotenziale deuten darauf hin, dass die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auf Dauer gesichert werden kann.

Der Rückbau einer Wohnung oberhalb des Durchgangs Brunnenplatz Richtung Hustadtring dient ausschließlich der funktionalen Verbesserung einer öffentlichen Wegeverbindung. Der Rückbau erfordert anspruchsvolle statische Ausgleichsmaßnahmen.

13.5 Handlungsfeld Wohnungsneubau

Ein *Wohnungsneubau* ist im Hinblick auf die bestehende hohe bauliche Dichte in der Inneren Hustadt und hinsichtlich einer zukünftig konstanten bis leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung mit einer Ausnahme nicht erstrebenswert. Eine Ausnahme besteht darin, dass

- durch einen Wohnungsneubau ein bisher vor Ort nicht (ausreichend) vorhandenes Wohnungsangebot geschaffen wird, das wichtige Impulse zur Umsetzung der Leitbilder für die Revitalisierung der Inneren Hustadt beisteuern kann. Dies würde Projekte des Mehrgenerationenwohnens, neue Formen des altersgerechten oder des studentischen Wohnens bzw. anderer gemeinschaftlicher Wohnformen betreffen,
- der Wohnungsneubau hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten aufweisen würde,
- keine wertvollen Freiflächen verloren gingen.

Zum derzeitigen Zeitpunkt kommen für einen Wohnungsneubau keine Freiflächen in Frage.

13.6 Weitere wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Durch eine Senkung der relativ hohen Betriebskosten im Wohnungsbestand der Inneren Hustadt, kann ein wichtiger Beitrag zum Erhalt preiswerten Wohnens trotz der notwendigen Modernisierungsaufwendungen geschaffen werden. Beispiele der VBW Bauen und Wohnen GmbH haben gezeigt, dass nennenswerte Einsparpotenziale bei den Betriebskosten erzielt werden können.

- Auch bei anderen Eigentümern ist anzuregen, Maßnahmen zur Reduzierung der Müllabfuhrgebühren, etwa durch mehrsprachige schriftliche Information der Mieter hinsichtlich der Müllsortierung, Überwachung der Befüllung und Nachsortierung der Müllcontainer, Kontrolle der Mülltonnenstandplätze sowie Durchführung kontinuierlicher Sperrmüllaktionen in Zusammenarbeit mit dem Umweltservice Bochum GmbH durchzuführen.

- Wie bereits von der VBW Bauen und Wohnen GmbH angestrebt, ist im gesamten Wohnungsbestand eine Neuordnung der Mülltonnenstandorte anzustreben. Dies betrifft z.B. den Einsatz verschließbarer Mülltonnen, eine verbesserte gestalterische Einbindung sowie eine hausweise Zuordnung, um mehr Kontrolle zu erreichen.
- Des Weiteren sind Kostensenkungen bei den Gartenpflegekosten durch Neuvermessungen, eine optimale Organisation, ggf. Neuausschreibung der Pflegedienstleistungen oder durch ein Beschäftigungsprojekt für arbeitslose Jugendliche zur Pflege der Außenanlagen anzustreben.

14 Soziale Erneuerungsmaßnahmen

Angesichts des hohen Anteils einkommensschwacher, benachteiligter Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund in der Inneren Hustadt, erscheint es notwendig, dass die bauliche Erneuerung mit dem Erhalt und dem Ausbau der vorhandenen sozialen Infrastruktur und der zielgruppenspezifischen Weiterentwicklung sozialer Angebote, Hand in Hand geht. Die Weiterentwicklung sozialer Angebote sollte sich auf folgende Zielgruppen ausrichten: Kinder, Jugendliche, Haushalte mit Kindern, ältere Menschen, Mieter mit Migrationshintergrund, sozial und ökonomisch benachteiligte Haushalte. Dem örtlichen Quartiersmanagement kommt hierbei die wichtige Funktion zu, Anstöße für die Weiterentwicklung und die Initiierung neuer Angebote zu liefern, sowie die Vernetzung vorhandener sozialer Anbieter zu fördern.

- Grundlage der Weiterentwicklung und des Ausbaus zielgruppenspezifischer Angebote sollte eine zuvor vorgenommene Bestandsaufnahme der Unterstützungsangebote, -bedarfe und Angebotslücken sowie eine Priorisierung von Handlungserfordernissen sein. Daraus leiteten sich Lösungsansätze und die Initiierung zielgerichteter Angebote ab. Einen geeigneten Rahmen für diese Vorgehensweise und entsprechende zielgruppenspezifische Schwerpunktsetzungen bietet das anvisierte Stadtteilforum.
- Das Stadtteilforum dient u.a. dem Aufbau und der Stärkung eines sozialen Netzwerkes von Institutionen durch eine professionelle Moderation und Zusammenarbeit an gemeinsamen Themen und Projekten. Die Ziele und Aufgaben des Stadtteilforums sind in Kap. 0 beschrieben.

Aus heutiger Sicht sind bereits folgende Projekte und Maßnahmen zu nennen, die - im Rahmen des Stadtumbauprozesses entwickelt und initiiert - die vorhandene Angebotsstruktur sinnvoll ergänzen würden:

- Initiierung einer Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme für Arbeitslose aus der Inneren Hustadt, insbesondere für Jugendliche. Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat bereits Interesse signalisiert, ein Beschäftigungsprojekt hinsichtlich der Pflege der Außenanlagen in der Hustadt zu unterstützen. Neben dem gewünschten Beschäftigungseffekt wäre es Ziel, die Identifikation der Teilnehmer/innen mit der Inneren Hustadt zu stärken und somit einen Beitrag zu einem sorgsameren Umgang mit dem Wohnumfeld zu leisten. Aus Sicht der VBW Bauen und Wohnen GmbH besteht vorab die Notwendigkeit der Gründung einer Beschäftigungsgesellschaft. Hier-

zu hat sie bereits erste Gespräche mit dem Umwelt-Service Bochum, der ARGE Bochum und der Stadtverwaltung Bochum geführt.

- Erschließung und Einbindung des innerhalb der Bewohnerschaft der Inneren Hustadt vorhandenen kreativen Potenzials und fachlichen Know-hows in bewohnergetragene, quartiersbezogene Projekte. Die Ausgangsthese ist, dass im Rahmen der Migration zahlreiche Bewohner/innen mit Migrationshintergrund in der Inneren Hustadt ein Zuhause gefunden haben, die weder ihre berufliche Qualifikation und Erfahrungen als Lehrer, als Architekt, als Künstler usw. in die Arbeitswelt einbringen können, noch einen geeigneten Rahmen für die Entfaltung ihres kreatives Potenzials gefunden haben. Die Erschließung und Förderung dieses Bewohnerpotenzials in Form von Bewohnerinitiativen und -projekten dient den Zielen der Identifikation mit der Stadt und dem unmittelbaren Lebensraum sowie – darüber vermittelt – der Integration. Eine mögliche Vorgehensweise dieses Potenzial kennen zu lernen, bietet die Veranstaltung eines „Marktes der Möglichkeiten“ z.B. im Rahmen eines Quartiersfestes. Auf dem Markt der Möglichkeiten werden die Bewohner/innen angeregt, ihr Potenzial kund zu tun und Wünsche und Ideen zu äußern, in die sie ihr Potenzial einbringen möchten. Aufgabe des Quartiersmanagements sowie weiterer örtlicher Institutionen wäre es, die Interessen und Wünsche der Bewohner/innen zusammenzuführen und Bewohnerprojekte zu initiieren und ggf. zu begleiten. Auf diese Weise entstünden evtl. ein „Hustadtorchester“ von ehemaligen Berufsmusikern, ein Kunstprojekt ehemaliger bildender Künstler, ein Schulprojekt ehemaliger Lehrer/innen usw. Das beschriebene Vorhaben könnte als Kulturhauptstadtprojekt eingereicht werden und damit wesentlich zur Imagewerbung der Inneren Hustadt beitragen.
- Aufbau einer Nachbarschaftshilfe mit Freiwilligen aus der Inneren Hustadt. Mögliches Aufgabenspektrum wären: Beratung in Alltagsfragen, Information über Hilfsangebote vor Ort und Heranführung an diese Angebote, Schaffung von Gelegenheiten für Kontakte und gegenseitiges Kennenlernen.
- Gruppenprojekte mit Jugendlichen aus der Inneren Hustadt, die Möglichkeiten einer sportlichen oder kreativen Betätigung bieten würden, z.B. Graffiti-Projekte, oder Projekte der Gewaltprävention wie z.B. Deeskalationstrainings.
- Aufgreifen von Ansätzen einer Mieteraktivierung durch Unterstützung von sich bildenden Mietergruppen. Eine Gründungs- und fortlaufende Beratung kann durch die VBW Bauen und Wohnen GmbH sowie dem Bochumer Mieterverein gegeben werden.
- Unterstützung des in der Realisierung befindlichen Kunst- und Kulturgarten-Projektes, das in Zusammenarbeit zwischen dem Verein „Ponte Courage inter.KULTUR.Betrieb e.V.“, der Stadt Bochum, dem Kulturbüro und der VBW in der Inneren Hustadt entstehen soll. Ziel ist es, einen Lebensraum für die Bewohner/innen, insbesondere für diejenigen mit Migrationshintergrund, zu schaffen und Bewohner/innen aktiv einzubinden, um einen Beitrag zum Gemeinwohl, zur Nachhaltigkeit und Toleranz zu schaffen.

15 Integriertes Sicherheitskonzept

Ziel der Umsetzung des integrierten Sicherheitskonzeptes ist es, sowohl objektiv als auch subjektiv wahrnehmbar mehr Sicherheit im Quartier zu schaffen und zu gewährleisten. Dafür müssen verschiedene Bausteine hinsichtlich der Sicherheit im Quartier, der Sicherheit im Haus und der Sicherheit in der Wohnung auf den unterschiedlichsten Ebenen zusammengeführt werden. Das integrierte Sicherheitskonzept fasst bestehende quartiersbezogene Ansätze, etwa die Hauswarte, wie auch neue Handlungsansätze in Form einer städtebaulichen Kriminalprävention, der Einrichtung von Concierge-Büros und Maßnahmen für mehr Sicherheit in der Wohnung, zusammen. Wesentliche Grundzüge des Konzeptes sind bereits von der VBW Bauen und Wohnen GmbH entwickelt worden.

Mit der Weiterentwicklung des Integrierten Sicherheitskonzeptes wird ein externes Büro beauftragt. Es umfasst einerseits eine vollständige Analyse der Ausgangslage. Neben bereits bekannten Faktoren wie z.B. bestehenden Angsträumen oder Vandalismus sind in Kooperation mit der örtlichen Polizei die Straftatbestände, Tatgelegenheitsstrukturen und Tatanreize auszuwerten. Hinzu kommen die Informationen zu Angsträumen, die im Rahmen der Bewohnerbeteiligung gezielt abgefragt und geäußert werden. Aufbauend auf der Analyse sind in einem Maßnahmenprogramm notwendige und wünschenswerte Maßnahmen zu formulieren und räumlich zu verorten. Das externe Büro bindet hierzu die unterschiedlichen örtlichen Akteure (Eigentümer, Polizei, Hauswarte usw.) in die Erstellung des Sicherheitskonzeptes ein.

Dem Quartiersmanagement kommen im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Sicherheitskonzeptes folgende Aufgaben zu: 1) Einbringen kriminalpräventiver Belange in städtebauliche Planungen und in Modernisierungsvorhaben privater Eigentümer, 2) Initiierung des bereits von der VBW Bauen und Wohnen GmbH angedachten Modellprojektes „Städtebauliche Kriminalprävention“ in der Inneren Hustadt in Kooperation mit dem Kommissariat Vorbeugung der Bochumer Kriminalpolizei, der VBW Bauen und Wohnen GmbH und dem Jugendamt der Stadt Bochum.

Maßnahmen zur Schaffung von mehr Sicherheit im Quartier

Maßnahmen zur Schaffung von mehr Sicherheit im Quartier zielen auf eine Steigerung des subjektiven Sicherheitsempfindens der Bewohner/innen, die Aufhellung von dunklen baulichen Ecken, die Verhinderung von Straftaten, die Veränderung von Tatgelegenheitsstrukturen, die Beseitigung von Tatanreizen und eine Steigerung der sozialen Kontrolle sowie der Eigenverantwortung der Mieter/innen. Weitere gewünschte „Nebeneffekte“ wären eine deutliche Imageverbesserung, eine Steigerung der Wohnqualität und eine Verminderung der Fluktuation.

Anzustrebende Maßnahmen sind:

- Gute Beleuchtung von Wegen und Eingangsbereichen,
- Rückschnitt der Begrünungen im Wohnumfeld,

- Entfernung vorhandener Graffiti und Initiierung eines Graffiti-Projektes,
- Verlagerung vorhandener, ungeeigneter Jugendtreffpunkte an geeignete Orte unter Mitwirkung der Jugendlichen,
- Projekte des Deeskalationstrainings,
- stärkere Präsenz von potenziell Sicherheit vermittelnden Personen (Polizei, Hauswarte u.a.), auch zu unüblichen Zeiten.

Maßnahmen zur Schaffung von mehr Sicherheit im Wohnhaus

Ziele der gebäudebezogenen Maßnahmen sind, den Bewohner/innen das verlorene subjektive Sicherheitsgefühl in „ihrem Haus“ wiederzugeben und die Identifikation mit dem Wohnhaus zu fördern. In der Folge werden Sauberkeit und Ordnung, sowie eine soziale Kontrolle gefördert und Vandalismus verringert, was letztendlich auch zu einem höheren Wohnwert und höherer Wohnzufriedenheit führen soll.

Anzustrebende Maßnahmen sind:

- übersichtliche und transparente Gestaltung der Hauseingangsbereiche,
- Einrichtung eines Concierge-Dienstes im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH jeweils am Brunnenplatz und im südlichen Bereich der Inneren Hustadt in dem Wohnhaus Hustadtring 81. Zu den Aufgaben gehören regelmäßige Kontrollgänge in den Gebäuden, um Beschädigungen vorzubeugen und die Sicherheit zu erhöhen und eine Überwachungssteuerung. Perspektivisch kann eine Service orientierte Ausweitung der Aufgaben erfolgen, die das Angebot von verschiedenen kleinen Dienstleistungen für die Bewohner/innen beinhaltet.
- Überwachung von Hauseingangsbereichen, Treppenhäusern, Aufzügen und Tiefgaragen durch Installation von Kameras. Für die Überwachung kann das neue Kabelnetz in der Inneren Hustadt genutzt werden.

Perspektivisch ist auch vorstellbar, dass durch ein mehrköpfiges Concierge-Team über Überwachungskameras potenziell gefährdete Bereiche des gesamten Quartiers kontrolliert werden.

Beispiele aus Großsiedlungsbereichen zeigen, dass die genannten Maßnahmen gemessen an Faktoren wie z.B. Sicherheitsgefühl der Bewohner/innen, Reduzierung der Fluktuation und Leerstände sowie Imagegewinn des Quartiers zahlreiche positive Effekte hervorbrachten.

16 Management- und Beteiligungskonzept

16.1 Konzept für das Prozessmanagement

Im Rahmen des Stadtumbaus in der Inneren Hustadt ist ein komplexer Entwicklungsprozess in verschiedenen Handlungsfeldern zu steuern und Aktivitäten unterschiedlicher

Interessen- bzw. Akteursgruppen (lokaler Politik, Handel und Gewerbe, Bürgerschaft und Immobilienbesitzer sowie Verwaltung) zu initiieren und zu koordinieren. Deshalb sind Abstimmungs- und Beteiligungsstrukturen aufzubauen und bestehende zu integrieren. Um diese Aufgaben zu bewältigen, wird das Prozessmanagement folgendermaßen gestaltet:

16.1.1 Prozesssteuerung auf der Ebene des Stadtumbaugebietes

Für die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus ist eine dezentrale Einbindung von Akteuren aus dem Gebiet notwendig. Das vorgesehene Quartiersmanagement Innere Hustadt übernimmt Aufgaben, die außerhalb des üblichen Spektrums einer Kommunalverwaltung liegen:

- Entwicklung, Initiierung und Koordinierung von Maßnahmen und Projekten auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes,
- Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Interessengruppen,
- Koordinierung und Bündelung von Aktivitäten unterschiedlicher Akteure und Institutionen sowie Beteiligung an der Erarbeitung und Umsetzung der örtlichen Planungen,
- Betreuung notwendiger Wettbewerbe (Ausschreibung, Koordination, Abwicklung),
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Beratung der Immobilienbesitzer hinsichtlich der Nutzung und Neugestaltung ihrer Gebäude einschl. Außenanlagen sowie den Finanzierungsmöglichkeiten,
- Beratung und Begleitung der lokalen Ökonomie zur Stärkung der Nahversorgung,
- Bildung einer Schnittstellenfunktion zur Verwaltung und Politik durch ständige Teilnahme in der zu bildenden verwaltungsinternen Projektarbeitsgruppe und dem zu bildenden Stadtteilforum.

Diese Aufgaben muss ein externes Büro mit einschlägigen Erfahrungen und Referenzen in den o. g. Aufgabenbereichen übernehmen. Angesichts des breiten Aufgabenspektrums und der Größe des Stadtumbaugebietes mit rd. 3.100 Bewohnern und 1.170 Wohnungen wird eine Vollzeitstelle für notwendig erachtet. Um die Kontinuität vor Ort zu sichern und einen Wechsel im Quartiersmanagement zu vermeiden, wird eine Beauftragung über einen 5jährigen Zeitraum für sinnvoll erachtet.

Die Qualifikation ist nicht eindeutig einem bestimmten Berufsfeld zuzuordnen. Geeignet sind formale Qualifikationen aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Geographie, Immobilienwirtschaft, soziale Arbeit. Wichtig sind Kenntnisse einschlägiger Fremdsprachen und das Wissen um Kulturbesonderheiten.

Für die Arbeit des Quartiersmanagements wird ein Stadtteilbüro vor Ort eingerichtet. Diese zentral gelegene Anlaufstelle ist eine wesentliche Voraussetzung für kontinuierliche Kontakte zu den lokalen Akteuren und den Bewohner/innen. Das Quartiersmanagement gewährleistet ständige Präsenz in dem Stadtteilbüro über die gesamte Projektlaufzeit zur Koordinierung der Beteiligungsprozesse und zur umsetzungsorientierten Pro-

jektsteuerung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Hierzu werden entsprechende Öffnungszeiten vorgehalten.

Das Stadtteilbüro umfasst einen Arbeitsraum für das Quartiersmanagement und einen separaten größeren Besprechungsraum, um z. B. Hausbewohnerversammlungen durchführen zu können. Das Büro muss barrierefrei zugänglich sein. Es sollte so gestaltet sein, dass es auch bildungsungewohnten Bewohnern mit und ohne Zuwanderungsgeschichte als Anlaufstelle dient.

16.1.2 Prozesssteuerung auf der Ebene der Kommunalverwaltung und der Politik

Das operative Geschäft des Stadtumbaus in der Inneren Hustadt wird federführend von einer Mitarbeiterin/ einem Mitarbeiter des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen wahrgenommen. Sie/ Er übernimmt Aufgaben, die im Rahmen des üblichen Arbeitsspektrums einer Kommunalverwaltung liegen:

- Schnittstelle zwischen Stadtteilbüro/ Projektarbeitsgruppe und Verwaltung/ Politik,
- Abstimmung und Koordination der Maßnahmen in der Projektarbeitsgruppe und den sonstigen Verwaltungsstellen,
- Anpassung und Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf Basis der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse,
- Teilnahme an Veranstaltungen und Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Aktivierung und Vernetzung der Bewohnerinnen/ Bewohner und Interessengruppen,
- Berichterstattung und Beratung der politischen Gremien,
- Beantragung von Zuschüssen, Verwaltung der Finanzmittel etc.,

Die Mitarbeiterin/ der Mitarbeiter des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen bildet mit dem Quartiersmanagement das Projektteam. Überlegenswert wäre, die VBW Bauen und Wohnen GmbH als heute schon aktiven und auch wichtigsten Eigentümer in das Projektteam einzubinden, um den Informationsfluss und die Abstimmung von Vorhaben zu erleichtern.

Die strategische Steuerung aller Stadtumbauprozesse in Bochum übernimmt eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe, die im Organisationsbereich der Oberbürgermeisterin eingerichtet wurde und folgende Aufgaben hat:

- Rückkopplung der Ergebnisse der Aktivitäten im Stadtumbauprozess mit den strategischen Leitlinien des Stadtumbaus,
- Bewertung der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse,
- die Abstimmung der Stadtumbauziele mit dem Verwaltungshandeln,
- Vorberatung von wichtigen Fragen und Strategien des Stadtumbaus im Rahmen der Beteiligungsprozesse und der Öffentlichkeitsarbeit,
- Bewertung der Effektivität und Effizienz der Stadtumbauaktivitäten.

16.2 Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess

Das Konzept beruht auf zwei Säulen:

- Eine institutionalisierten Begleitung in Form von regelmäßig stattfindenden Stadtteilforen, die vor allem die örtlichen Institutionen, interessierte Bewohnerinnen/ Bewohner, Immobilienbesitzer, Lokalpolitik und Verwaltung einbindet und auch eine Vernetzung der Aktivitäten und der Akteure in der Inneren Hustadt befördern soll. Aus den Stadtteilforen können auch Projektgruppen zur thematischen Vertiefung und Projektentwicklung hervorgehen.
- Die Einbeziehung von Bewohnerinnen/ Bewohnern in Form eines Mix von größeren Versammlungen an zentraler Stelle als auch dezentralen, zugehenden Beteiligungsformen, um mögliche Hemmschwellen abzubauen. Darüber hinaus sind für die Bewohnerinnen/ Bewohner mit Zuwanderungsgeschichte mehrsprachige Informationen und ggf. Dolmetscher zur Verfügung zu stellen.

16.2.1 Institutionalisierte Begleitung in Form von Stadtteilforen

Das Stadtteilforum tagt ca. alle zwei Monate und bindet die im Stadtquartier tätigen institutionellen Akteure (interessierte Grundbesitzer, Gewerbetreibende, Schule, Kindertagesstätten, kirchliche und soziale Institutionen, Vereine, örtliche Politik, Polizei usw.) und aktive Bewohnerinnen/ Bewohner in den Planungs- und Erneuerungsprozess ein. Je nach Themenstellung können zusätzlich zu dem engeren Teilnehmerkreis z. B. Fachleute eingeladen werden.

Das Stadtteilforum dient sowohl der Vernetzung von Akteuren und Aktivitäten in der Inneren Hustadt als auch dazu, gemeinsame Planungsziele zu verabreden sowie Ideen zu entwickeln und Vereinbarungen zu konkreten Umsetzungsprojekten zu treffen. Einmal pro Jahr sollte das Stadtteilforum ganztätig zu einem Schwerpunktthema stattfinden, das sich aus dem Fortgang des Stadtumbaus in der Inneren Hustadt ableitet. Das Stadtteilforum hat folgende Aufgaben:

- Austausch von Informationen über Projekte, Aktivitäten und Planungsvorstellungen in der Inneren Hustadt und Interessenlagen im Planungsbereich,
- Intensivierung der Zusammenarbeit im Sinne einer Vernetzung örtlicher Akteure,
- Entwicklung von Zielsetzungen und konkreten Ideen für die Umsetzung der Schwerpunktthemen sowie Klärung vorhandener und benötigter Ressourcen,
- Verabredung zu künftigen (gemeinsamen) Projekten und Maßnahmen,
- Entscheidung über die Vergabe von Pauschalmitteln aus dem Stadtumbau (Quartiersfonds).

Für die Ausarbeitung und Konkretisierung anspruchsvoller Projektideen, an denen mehrere institutionelle Akteure Interesse zeigen, bietet sich die Bildung von Themen- und Projektgruppen, um die Projektideen inhaltlich zu vertiefen und zur Umsetzungsreife voranzutreiben.

Damit die ganztätigen Stadtteilforen einen geeigneten Arbeitsrahmen erhalten und eine effiziente Arbeit leisten können, ist eine intensive inhaltliche Vorbereitung und professionelle Moderation zwingend notwendig. Mit den Leistungen für die Vorbereitung, Moderation und Kurzdokumentation der Stadtteilforen wird entweder das Stadtteilbüro oder aber ein externes Büro beauftragt.

Als Schwerpunktthemen für die Stadtteilforen könnten sich z. B. anbieten:

Freiräume für Kinder, Jugendliche und Familien in der Inneren Hustadt.

Gestaltung und Schaffung von Spiel-, Bewegungs- und attraktiven out-door-Flächen für Jugendliche; Optimierung der in-door-Angebote; Beteiligung von Schulen und Kindergärten an der Gestaltung neuer Spiel- und Bewegungsflächen.

Unterstützung von sozial benachteiligten Familien.

Ausbau und Optimierung der vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangebote für Eltern, Kinder und Jugendliche; Initiierung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Jugendliche im Rahmen des Stadtumbaus.

Herausbildung eines „städtebaulichen Rückgrats“ durch Neugestaltung der Erschließungsfläche „Auf dem Backenberg“.

Neugestaltung Brunnenplatz und des Platzes an der Hufelandschule/ im Bereich des Versorgungszentrum sowie der Verbindungsflächen zwischen den beiden Plätzen.

16.2.2 Projektbezogene Begleitung und Beteiligung von Bewohner/innen bei der Umsetzung von Planungsmaßnahmen

Ziel muss sein, möglichst alle Bewohnergruppen zu beteiligen. Das bedeutet, sowohl auf eine aufsuchende, dezentrale Beteiligungsform zu setzen (z. B. Hausversammlungen) als auch größere Versammlungen an zentraler Stelle durchzuführen.

Auftaktveranstaltung zur Eröffnung der Stadtumbaubüros

Der Stadtumbauprozess wird im Rahmen einer Auftaktveranstaltung bewusst öffentlich inszeniert, um:

- Die interessierten Bewohnerinnen/ Bewohner und die örtlichen Akteure über das städtebauliche Entwicklungskonzept und das weitere Verfahren zu informieren. Dabei gilt es, ihnen aufzeigen, wie sie sich in den Stadtumbauprozess einbringen können. Nach einer allgemeineren Darstellung sollten detaillierte Informationen zu den vorgesehenen gebäude- und freiraumbezogenen Maßnahmen in dem jeweiligen Bauabschnitt gegeben werden.
- Gelegenheiten zur Begegnung anzubieten und zur Unterhaltung (kulturelles Beiprogramm) beizutragen.
- Das Stadtteilbüro als Anlauf- und Informationsstelle für alle Bewohnerinnen/ Bewohner und Akteure im Stadtumbaugebiet bekannt zu machen.

Durchführung von Hausversammlungen

Die zu unterschiedlichen Zeitpunkten durchzuführenden Hausversammlungen dienen jeweils folgenden Zielen:

- Bewertung des derzeitigen Zustandes des Wohnumfeldes durch die Bewohner/innen, Gewinnung von Ideen und Anregungen zur Neugestaltung, Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft im weiteren Planungs- und Bauprozess. Gesprächsgegenstände sollten sein: Spiel- und Aufenthaltsangebote, Vor- und Rückseiten der Gebäude, Wegführung, Innenhofgestaltung, Beleuchtung, Müllcontainer-Standorte sowie das Interesse an eigenen Gärten und/oder an Beet-Patenschaften.
- Information der Bewohner/innen über die Gestaltung der Hauseingangssituationen und der Außenanlagen, die Zeitpläne für die Bewohnerbeteiligung und die Baumaßnahmen sowie Schaffung einer Möglichkeit zur vertieften Diskussion zwischen den Eigentümern, Planern und Mietern. Ziel ist eine Sensibilisierung für das Thema, die Information zu Planungsvorhaben und die Aufnahme von Hinweisen auf Probleme und Störfaktoren im Wohnbereich.

Um die Teilnahme-Schwelle möglichst niedrig zu halten, ist zu prüfen, ob die Versammlungen im Hauseingangsbereich innerhalb oder außerhalb des Gebäudes, also quasi „am Ort des Geschehens“ stattfinden können. Zu den Hausversammlungen sollte mehrsprachig eingeladen werden. Ein Übersetzungsdienst sollte vorhanden sein, damit auch Bewohnerinnen/ Bewohner mit geringen Deutschkenntnissen aktiv teilnehmen können.

Die Ergebnisse werden von dem Quartiersmanager gebäudeweise zusammengefasst. Die Auswertung erfolgt durch die für die Entwurfsplanung zuständige Stelle.

Aktionen mit Kindern und Jugendlichen

Die Durchführung von zielgruppenbezogenen Aktionen für Kinder zwischen 6 bis 12 Jahren und Jugendliche zwischen 12 bis 18 Jahren bietet die Möglichkeit, zielgruppenspezifische Vorschläge und Meinungen zu den bestehenden und zukünftigen Spiel- und Aufenthaltsflächen einzuholen. Hierzu sind gemeinschaftliche und altersgerechte Aktionen vorzusehen, die vom Quartiersmanagement geplant und vorzugsweise in Kooperation mit Kindergärten, Schulen oder jugendbezogenen Einrichtungen durchgeführt werden. Die Verlagerung vorhandener, aber ungeeigneter Jugendtreffpunkte an geeignete Orte ist ein Projekt, das unter Mitwirkung der Jugendlichen initiiert und umgesetzt werden sollte.

Bewohnerversammlungen

Ziel der Bewohnerversammlungen ist es, einen weitgehenden Konsens über die er- bzw. überarbeiteten Entwurfsplanungen der Außenanlagen, die Hauseingänge und Hausdurchgänge zu erlangen. Die Versammlungen finden an einem zentral gelegenen Ort in der Inneren Hustadt statt. Wohnungseigentümer, beauftragte Planer und Quartiersmanagement stellen die Ergebnisse der Hausversammlungen und der Aktionen mit Kindern und Jugendlichen vor. Anhand der Entwurfsplanungen wird erläutert, welche Anregungen und Vorschläge aus der Bewohnerschaft aufgenommen oder warum nicht berück-

sichtigt wurden. Abschließend wird der weitere organisatorische Ablauf des Bauvorhabens erläutert.

Beteiligung von Bewohner/innen und lokalen Institutionen an der Umsetzung von Projekten

Ziel ist es, bei geeigneten Baumaßnahmen Bewohnergruppen zu konkreter Mitarbeit zu animieren und sie in die Umsetzung einzubeziehen, um die Identifikation mit dem eigenen Wohnquartier zu stärken und bürgerschaftliches Engagement zu wecken. Zum jetzigen Zeitpunkt können nur beispielhafte Umsetzungsprojekte benannt werden:

- Mitmachaktionen bei der Bepflanzung der Innenhöfe,
- Einbeziehung von Schulkindern/ deren Eltern bei der Neugestaltung eines Spielplatzes.

Die Initiierung der Engagementpotenziale, die Organisation des Beteiligungsprojektes und die Begleitung der Bewohnergruppen bei der Umsetzung der Maßnahmen werden vom Quartiersmanagement geleistet, das dazu mit örtlichen Institutionen und sozialen Einrichtungen kooperiert. Die Ausführung wird von den zuständigen kommunalen Dienststellen unterstützt.

Um solche Projekte schnell und unbürokratisch durchführen zu können, werden dem Quartiersmanagement projektgebundene Mittel für die Anschaffung von Materialien (Pflanzen, Werkzeuge, Baumaterialien wie Sand, Holz u.ä.) zur Verfügung gestellt.

16.3 Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Immobilieneigentümer/innen in den Stadtumbauprozess

Die aktive Rolle der VBW Bauen und Wohnen GmbH ist ein Garant dafür, dass die bauliche Erneuerung voranschreiten wird. Im Sinne einer ganzheitlichen Erneuerung der Inneren Hustadt ist es aber unumgänglich, die übrigen Immobilienbesitzer anzuregen, auch in ihre Wohnungsbestände zu investieren.

Die Zusammenarbeit mit den Immobilienbesitzern wird vom Quartiersmanagement wahrgenommen. Die Beratung erfolgt hinsichtlich der Modernisierung der Wohngebäude, der Neugestaltung der Außenanlagen und der Finanzierung der Kosten. Kooperative Formen der Zusammenarbeit, eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit und Informationsveranstaltungen zielen darauf ab, das Engagement aller Eigentümerinnen und Eigentümer für die Innere Hustadt zu erhöhen.

Zu Beginn des Stadtumbauprozesses wird eine Informationsveranstaltung mit allen Eigentümer/innen durchgeführt. Als Themen der Veranstaltung bieten sich an: Darstellung der Ziele, Vorgehensweisen, Handlungsbedarfe im Stadtumbauprozess sowie spezifische Fördermöglichkeiten im Stadtumbau.

Die direkte Kontaktaufnahme und Einzelgespräche mit Eigentümer/innen gehören zur tagtäglichen, praktischen Arbeit des Stadtumbaubüros. Sie dienen dazu, private Investitionen anzuregen und in eine städtebaulich sinnvolle Richtung zu lenken. Ziel sollte es sein, mit allen Eigentümer/innen im Gebiet einen direkten Kontakt aufzunehmen.

Um ein koordiniertes Vorgehen der Eigentümer/innen und damit auch Synergieeffekte in der Aufwertung der Wohnqualität im Quartier zu erreichen und zugleich zu vermeiden, dass getätigte Immobilieninvestitionen durch eine De-Investitionsstrategie der benachbarten Eigentümer/innen wieder entwertet werden, werden bei Bedarf baublockbezogene Arbeitsgespräche mit den Eigentümer/innen gebildet.

16.4 Marketing-Konzept

Zur laufenden Information der im Stadtumbaugebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung über die Prozesse und zur dringenden Verbesserung des Images der Inneren Hustadt innerhalb Bochums wird ein Marketing-Konzept umgesetzt.

Als „Grundpfeiler“ des „Stadtteil-Marketing“ werden folgende Kommunikationsmittel und -maßnahmen eingesetzt:

- Entwicklung und mediale Umsetzung eines imagebildenden Leitbildes für den Stadtumbau in der Inneren Hustadt. Das Leitbild wird - koordiniert durch das Quartiersmanagement - unter Beteiligung interessierter Bewohnerinnen/ Bewohner und lokaler Akteure erstellt. Über den „Hustadt Boten“ wird dazu aufgerufen, Beiträge für das zu entwickelnde Leitbild einzusenden. Die in unterschiedlichen Slogans und Plakatmotiven umgesetzten Ideen werden von der Öffentlichkeit im Quartier im Rahmen der Beteiligungsprozesse bewertet und dann umgesetzt. Mit der Umsetzung wird eine Medienagentur beauftragt.
- Entwicklung eines Corporate Designs (Logo und einheitliches Layout) für alle Produkte im Rahmen des Stadtumbaus (Website, Briefkopf, Stadtteilzeitung, Plakate, Flyer usw.). Das Corporate Design wird von einer beauftragten Medienagentur entwickelt.
- Einsatz einer projektbegleitenden Website, die aktuell über Aktivitäten und Ergebnisse im Stadtumbauprozess informiert. Mit der Entwicklung der Website/ Homepage wird eine Medienagentur beauftragt. Für die kontinuierliche Erstellung und das Layout der Texte und Bilder ist das Quartiersmanagement verantwortlich.
- Aufbau einer Zusammenarbeit zwischen dem Quartiersmanagement und der Redaktion des „Hustadt Boten“, um in der vierteljährlich erscheinenden Stadtteilzeitung die Bewohnerinnen/ Bewohner und institutionellen Akteure des Stadtumbaugebietes über abgeschlossene und geplante Maßnahmen zu informieren. Für die Information über den Stadtumbauprozess zeichnet das Quartiersmanagement verantwortlich.
- Durchführung einer gemeinsamen Werbe- und Imagekampagne mit den Bochumer Hochschulen zur Information und Etablierung der Inneren Hustadt als studentisches Wohnquartier:
 - Aufnahme der Inneren Hustadt als studentisches Wohnquartier in einen Campus-Plan der Bochumer Hochschulen,
 - Durchführung eines Design-/ Architekturwettbewerbs mit Studierenden der Bochumer Hochschulen zur Gestaltung der Fassaden, Hauseingangsbereiche und

Flure der zu entwickelnden „Studentenwohnhäuser“ in den Kristallisationskernen studentischen Wohnens.

- Einrichtung von Litfass-Säulen auf dem Brunnenplatz und an anderen zentralen Stellen in der Inneren Hústadt, um über Angebote, Veranstaltungen und Aktivitäten zu informieren.

17 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

17.1 Maßnahmen und Kosten

Erläuterung der Prioritäten:

J: jährlich

I: 2007/2008

II: 2009/2010

III: 2011 ff.

Abbildung 47

Übersicht über die Maßnahmen und Kosten

Kostenschätzung Förderantrag Innere Hustadt Stand: 27. April 2007 Kostenübersicht A: Gesamtmaßnahmen Priorität I-III								
Maßnahme		geschätzte Kosten/m2		Förderung/m2 o. Stück		Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer	Priorität
1. Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzter Flächen (FöR 12.1)								
1.1 Herrichtung einer Brachfläche zur Sportfläche								
1.1.1 Brachfläche am Hustadtring	1900 m2	100,00 €	190.000,00 €	80%	152.000,00 €	38.000,00 €		I
Erwerb, Herrichtung, Ausstattung								
Summe Maßnahmenpaket 1 (brutto inkl. 20 % NK)			190.000,00 €		152.000,00 €	38.000,00 €	- €	
2. Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes (FöR 9)								
2.1 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Plätzen								
2.1.1 Brunnenplatz	4700 m2	220,00 €	1.034.000,00 €	75,00 €	352.500,00 €	681.500,00 €		I
2.1.2 Hufelandplatz	6600 m2	220,00 €	1.452.000,00 €	75,00 €	495.000,00 €	957.000,00 €		II
2.1.3 nördliche Platzaufweitung	1500 m2	160,00 €	240.000,00 €	75,00 €	112.500,00 €	127.500,00 €		II
2.1.4 südliche Platzaufweitung	750 m2	160,00 €	120.000,00 €	75,00 €	56.250,00 €	63.750,00 €		II
2.1.5 Verbindung Brunnenplatz - Hustadtring	3800 m2	150,00 €	570.000,00 €	125,00 €	475.000,00 €	95.000,00 €		I
			3.416.000,00 €		1.491.250,00 €	1.924.750,00 €		- €
2.2 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Straßen, Fußgängerbereichen								
2.2.1 Wege des Rückgrats, Umbau	4000 m2	160,00 €	640.000,00 €	75,00 €	300.000,00 €	340.000,00 €		I-II
2.2.2 Erschließungsstr. westl. Hustadtring, Sanierung	1900 m2	140,00 €	266.000,00 €	75,00 €	142.500,00 €	123.500,00 €		I-II
2.2.3 Erschließungsstr. Robert-Koch-Str., Sanierung	6800 m2	140,00 €	952.000,00 €	75,00 €	510.000,00 €	442.000,00 €		I-III
2.2.4 Erschließungsstr. Nördl. Hustadtring, Sanierung	1270 m2	140,00 €	177.800,00 €	nicht kalkuliert - private Maßnahme			177.800,00 €	III
2.2.5 Aufwertung der Quartierseingänge durch "Tore" (FöR 9.3) an R.-Koch-Str., Hustadtring	6 St		182.700,00 €	80%	146.160,00 €	36.540,00 €		II
2.2.6 Privatweg Eulenbaumstr., Sanierung	675 m2	140,00 €	94.500,00 €	nicht kalkuliert - private Maßnahme			94.500,00 €	III
2.2.7 Erschließungswege außerhalb des Rückgrats								
Sanierung und Ergänzung	3050 m2	140,00 €	427.000,00 €	75,00 €	228.750,00 €	198.250,00 €		I-III
2.2.8 Aufwertung/Sanierung Vorzonen	18465 m2	140,00 €	2.585.100,00 €	75,00 €	1.384.875,00 €	1.200.225,00 €		I-III
2.2.9 Funktionale Verbesserung Durchbruch Brunnenplatz								
Neugestaltung Belagsfläche	80 m2	140,00 €	11.200,00 €	80%	8.960,00 €	2.240,00 €		I
Umbaumaßnahmen im Hochbau	1200 m2		110.000,00 €	80%	88.000,00 €	22.000,00 €		I
Erstellung statisches Gutachten			40.000,00 €	80%	32.000,00 €	8.000,00 €		I
statische Ausgleichsmaßnahmen			170.000,00 €	80%	136.000,00 €	34.000,00 €		I
2.2.10 Querung Hustadtring (Höchstför. 30€/m2)	200 m2	50,00 €	10.000,00 €	80%	4.800,00 €	5.200,00 €		I
2.2.11 Unterführung Hustadtring, Aufwertung	150 m2	75,00 €	11.250,00 €	80%	9.000,00 €	2.250,00 €		I
2.2.12 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Stellplätze	4020 m2	110,00 €	442.200,00 €	nicht kalkuliert - private Maßnahme			442.200,00 €	II
2.2.13 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Parkdecks	2910 m2	120,00 €	349.200,00 €	nicht kalkuliert - private Maßnahme			349.200,00 €	II
			6.468.950,00 €		2.991.045,00 €	2.414.205,00 €	1.063.700,00 €	
2.3 Funktionale Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen (FöR 9.24)								
2.3.1 Neugestaltung von Grünflächen im Bereich des Rückgrats	2000 m2	80,00 €	160.000,00 €	30,00 €	60.000,00 €	100.000,00 €		I-III
2.3.2 Aufwertung der Grünflächen/ Beseitigung von Angsträumen in Randbereichen des Quartiers	24700 m2	40,00 €	988.000,00 €	80%	395.200,00 €	98.800,00 €	494.000,00 €	I-III
2.3.3 Aufwertung / Umgestaltung der Innenhöfe	38100 m2	60,00 €	2.286.000,00 €	80%	914.400,00 €	228.600,00 €	1.143.000,00 €	I-III
			3.434.000,00 €		1.369.600,00 €	427.400,00 €	1.637.000,00 €	

Maßnahme			geschätzte Kosten/m2		Förderung/m2 o. Stück		Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer	Priorität
2.4	Gestaltung von Anlagen für Bewegung, Spiel und Sport im Wohnumfeld								
2.4.1	Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel II	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		II-III
2.4.2	Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel III	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		II-III
2.4.3	Neuanlage / Gestaltung s.o. Spiel IV	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		II-III
2.4.4	Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel V	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		II-III
2.4.5	Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VI	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		II-III
2.4.6	Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VII	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		II-III
2.4.7	Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spielplatz Kindergarten	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		III
2.4.8	Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Schulhof Hufelandschule	1	60.000,00 €	60.000,00 €	80%	48.000,00 €	12.000,00 €		III
				480.000,00 €		384.000,00 €	96.000,00 €	- €	
2.5	Gestaltung von privaten Haus-, Hof- und Gartenflächen								
2.5.1	Förderung individueller Anlage von Terrassen und Gärten zur privaten Nutzung	11600 m2	40,00 €	464.000,00 €	nicht kalkuliert - private Maßnahme			464.000,00 €	I-III
				464.000,00 €		- €	- €	464.000,00 €	
	Summe Maßnahmenpaket 2 (brutto inkl. 20% NK)			14.262.950,00		6.235.895,00	4.862.355,00	3.164.700,00	
3.	Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung des Gebäudebestandes								
3.1	Renovierung von Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich								
3.1.1	Renovierung von Fassaden Höchstfö. 30€/m2	17675 m2	60,00 €	1.060.500,00 €	80%	424.200,00 €	106.050,00 €	530.250,00 €	I - III
3.1.2	Schaffung von Kristallisationskernen studentischen und altersgerechten Wohnens durch Umzugsmanagement	40 HH	1.200,00 €	48.000,00 €	50%	24.000,00 €		24.000,00 €	I - III
	Summe Maßnahmenpaket 3 (brutto inkl. 20 % NK)			1.108.500,00		448.200,00 €	106.050,00 €	554.250,00 €	
4.	Planungen, Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit								
4.1	Planungen, Untersuchungen und Wettbewerbe								
4.1.1	Wettbewerb / Werkstattverfahren "Studentisches Wohnen" - Ideen zur funktionalen Anreicherung und Gestaltung			30.000,00 €	80%	24.000,00 €	6.000,00 €		II
4.1.2	Erstellung Strategie- und Nutzungskonzept zur Herausbildung neuer Wohnformen (Studenten/ Senioren)			30.000,00 €	80%	24.000,00 €	6.000,00 €		II
4.1.3	Beauftragung Berater zur Erstellung eines einheitlichen Farbkonzeptes			22.000,00 €	80%	17.600,00 €	4.400,00 €		I
4.1.4	Erstellung eines integrierten Sicherheitskonzeptes			22.000,00 €	80%	17.600,00 €	4.400,00 €		I
4.1.5	Erstellung eines Konzeptes für die Einrichtung einer Beschäftigungsmaßnahme			12.000,00 €	80%	9.600,00 €	2.400,00 €		II
4.1.6	Werkstattverfahren zu einzelnen Schwerpunktbereichen (Brunnenplatz, Hufelandplatz usw.)			50.000,00 €	80%	40.000,00 €	10.000,00 €		I-III
4.1.7	Erstellung Spielkonzept Innere Hustadt			30.000,00 €	80%	24.000,00 €	6.000,00 €		I
				196.000,00 €		156.800,00 €	39.200,00 €	- €	
4.2	Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit								
4.2.1	Quartiersmanagement Innere Hustadt (für 5 Jahre) (inkl. Sachkosten)			460.000,00 €	80%	368.000,00 €	92.000,00 €		I-III
4.2.2	Einbeziehung der Bewohnerschaft: Stadteiforen, Bewohnerversammlungen, zielgruppenspezifische Aktionen	3110 EW	3,00 €	46.650,00 €	3,00 €	46.650,00 €	- €		I-III
4.2.3	Marketingkonzept / Imagekampagne für die Innere Hustadt			30.000,00 €	80%	24.000,00 €	6.000,00 €		II
				536.650,00 €		438.650,00 €	98.000,00 €	- €	
	Summe Maßnahmenpaket 4 (brutto inkl. 20% NK)			732.650,00 €		595.450,00 €	137.200,00 €	- €	
	Summe Gesamtmaßnahmen 1-4 (brutto inkl. 20% NK)			16.294.100,00		7.431.545,00	5.143.605,00	3.718.950,00	

Kostenschätzung Förderantrag Innere Hustadt Stand: 25. April 2007 - Kostenübersicht B: Priorität I					
Maßnahme	Prio I	Geschätzte Kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer
1. Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzter Flächen (FöR 12.1)					
1.1 Herrichtung einer Brachfläche zur Sportfläche					
1.1.1 Brachfläche am Hustadtring	1900 m2	190.000,00 €	152.000,00 €	38.000,00 €	
Erwerb, Herrichtung, Ausstattung					
2. Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes (FöR 9)					
2.1 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Plätzen					
2.1.1 Brunnenplatz	4700 m2	1.034.000,00 €	352.500,00 €	681.500,00 €	
2.1.2 Hufelandplatz					
2.1.3 nördliche Platzaufweitung					
2.1.4 südliche Platzaufweitung					
2.1.5 Verbindung Brunnenplatz - Hustadtring (in Verbindung mit Durchbruch 2.2.8))	3800 m2	570.000,00 €	475.000,00 €	95.000,00 €	
2.2 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Straßen, Fußgängerbereichen					
2.2.1 Wege des Rückgrats, Umbau	400 m2	64.000,00 €	30.000,00 €	34.000,00 €	
2.2.2 Erschließungsstr. westl. Hustadtring, Sanierung	1000 m2	140.000,00 €	75.000,00 €	65.000,00 €	
2.2.3 Erschließungsstr. Robert-Koch-Str., Sanierung	2000 m2	280.000,00 €	150.000,00 €	130.000,00 €	
2.2.4 Erschließungsstr. Nördl. Hustadtring, Sanierung					
2.2.5 Aufwertung der Quartierseingänge durch "Tore" (FöR 9.3) an R.-Koch-Str., Hustadtring					
2.2.6 Erschließungsstr. Eulenbaumstr., Sanierung					
2.2.7 Erschließungswege außerhalb des Rückgrats Sanierung und Ergänzung	650 m2	91.000,00 €	48.750,00 €	42.250,00 €	
2.2.8 Aufwertung/Sanierung Vorzonen	7265 m2	1.017.100,00 €	544.875,00 €	472.225,00 €	
2.2.9 Funktionale Verbesserung Durchbruch Brunnenplatz Neugestaltung Belagsfläche	80 m2	11.200,00 €	8.960,00 €	2.240,00 €	
Umbaumaßnahmen im Hochbau	1200 m2	110.000,00 €	88.000,00 €	22.000,00 €	
Erstellung statisches Gutachten		40.000,00 €	32.000,00 €	8.000,00 €	
statische Ausgleichsmaßnahmen		170.000,00 €	136.000,00 €	34.000,00 €	
2.2.10 Querung Hustadtring	200 m2	10.000,00 €	4.800,00 €	5.200,00 €	
2.2.11 Unterführung Hustadtring, Aufwertung	150 m2	11.250,00 €	9.000,00 €	2.250,00 €	
2.2.12 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Stellplätze					
2.2.13 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Parkdecks					
2.3 Funktionale Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen					
2.3.1 Neugestaltung von Grünflächen im Bereich des Rückgrats	500 m2	40.000,00 €	15.000,00 €	25.000,00 €	
2.3.2 Aufwertung der Grünflächen/ Beseitigung von Angsträumen in Randbereichen des Quartiers	5300 m2	212.000,00 €	84.800,00 €	21.200,00 €	106.000,00 €
2.3.3 Aufwertung / Umgestaltung der Innenhöfe	9150 m2	549.000,00 €	219.600,00 €	54.900,00 €	274.500,00 €

Maßnahme	Prio I	Geschätzte Kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer
2.4 Gestaltung von Anlagen für Bewegung, Spiel und Sport im Wohnumfeld					
2.4.1 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel II					
2.4.2 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel III					
2.4.3 Neuanlage / Gestaltung s.o. Spiel IV					
2.4.4 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel V					
2.4.5 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VI					
2.4.6 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VII					
2.4.7 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spielplatz Kindergarten					
2.4.8 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Schulhof Hufelandschule					
2.5 Gestaltung von privaten Haus-, Hof- und Gartenflächen					
2.5.1 Förderung individueller Anlage von Terrassen und Gärten zur privaten Nutzung	4000 m2	160.000,00 €			160.000,00 €
3. Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung des Gebäudebestandes					
3.1 Renovierung von Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich					
3.1.1 Renovierung von Fassaden	5.892 m2	353.500,00 €	141.400,00 €	35.350,00 €	176.750,00 €
3.1.2 Schaffung von Kristallisationskernen studentischen und altersgerechten Wohnens durch Umzugsmanagement	16 HH	19.200,00 €	9.600,00 €		9.600,00 €
4. Planungen, Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit					
4.1 Planungen, Untersuchungen und Wettbewerbe					
4.1.1 Wettbewerb / Werkstattverfahren "Studentisches Wohnen" - Ideen zur funktionalen Anreicherung und Gestaltung					
4.1.2 Erstellung Strategie- und Nutzungskonzept zur Herausbildung neuer Wohnformen (Studenten/ Senioren)					
4.1.3 Beauftragung Berater zur Erstellung eines einheitlichen Farbkonzeptes		22.000,00 €	17.600,00 €	4.400,00 €	
4.1.4 Erstellung eines integrierten Sicherheitskonzeptes		22.000,00 €	17.600,00 €	4.400,00 €	
4.1.5 Erstellung eines Konzeptes für die Einrichtung einer Beschäftigungsmaßnahme					
4.1.6 Werkstattverfahren zu einzelnen Schwerpunktbereichen (Brunnenplatz, Hufelandplatz usw.)		20.000,00 €	16.000,00 €	4.000,00 €	
4.1.7 Erstellung Spielkonzept Innere Hustadt		30.000,00 €	24.000,00 €	6.000,00 €	
4.2 Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit					
4.2.1 Quartiersmanagement Innere Hustadt (für 5 Jahre) (inkl. Sachkosten)		184.000,00 €	147.200,00 €	36.800,00 €	
4.2.2 Einbeziehung der Bewohnerschaft: Stadtteilforen, Bewohnerversammlungen, zielgruppenspezifische Aktionen	3110 EW	18.660,00 €	18.660,00 €		
4.2.3 Marketingkonzept / Imagekampagne für die Innere Hustadt					
Σ Priorität I		5.368.910,00	2.818.345,00	1.823.715,00	726.850,00 €

Kostenschätzung Förderantrag Innere Hustadt Stand: 25. April 2007 - Kostenübersicht C: Priorität II					
Maßnahme	Prio II	Geschätzte Kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer
1. Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzter Flächen (FöR 12.1)					
1.1 Herrichtung einer Brachfläche zur Sportfläche					
1.1.1 Brachfläche am Hustadtring					
Erwerb, Herrichtung, Ausstattung					
2. Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes (FöR 9)					
2.1 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Plätzen					
2.1.1 Brunnenplatz					
2.1.2 Hufelandplatz	6600 m2	1.452.000,00 €	495.000,00 €	957.000,00 €	
2.1.3 nördliche Platzaufweitung	1500 m2	240.000,00 €	112.500,00 €	127.500,00 €	
2.1.4 südliche Platzaufweitung	750 m2	120.000,00 €	56.250,00 €	63.750,00 €	
2.1.5 Verbindung Brunnenplatz - Hustadtring (in Verbindung mit Durchbruch 2.2.8))					
2.2 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Straßen, Fußgängerbereichen					
2.2.1 Wege des Rückgrats, Umbau	3600 m2	576.000,00 €	270.000,00 €	306.000,00 €	
2.2.2 Erschließungsstr. westl. Hustadtring, Sanierung	900 m2	126.000,00 €	67.500,00 €	58.500,00 €	
2.2.3 Erschließungsstr. Robert-Koch-Str., Sanierung	2500 m2	350.000,00 €	187.500,00 €	162.500,00 €	
2.2.4 Erschließungsstr. Nördl. Hustadtring, Sanierung					
2.2.5 Aufwertung der Quartierseingänge durch "Tore" (FöR 9.3) an R.-Koch-Str., Hustadtring	6 St	182.700,00 €	146.160,00 €	36.540,00 €	
2.2.6 Erschließungsstr. Eulenbaumstr., Sanierung					
2.2.7 Erschließungswege außerhalb des Rückgrats Sanierung und Ergänzung	1200 m2	168.000,00 €	90.000,00 €	78.000,00 €	
2.2.8 Aufwertung/Sanierung Vorzonen	5500 m2	770.000,00 €	412.500,00 €	357.500,00 €	
2.2.9 Funktionale Verbesserung Durchbruch Brunnenplatz Neugestaltung Belagsfläche Umbaumaßnahmen im Hochbau Erstellung statisches Gutachten statische Ausgleichsmaßnahmen					
2.2.10 Querung Hustadtring					
2.2.11 Unterführung Hustadtring, Aufwertung					
2.2.12 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Stellplätze	4020 m2	442.200,00 €			442.200,00 €
2.2.13 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Parkdecks	2910 m2	349.200,00 €			349.200,00 €
2.3 Funktionale Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen					
2.3.1 Neugestaltung von Grünflächen im Bereich des Rückgrats	700 m2	56.000,00 €	21.000,00 €	35.000,00 €	
2.3.2 Aufwertung der Grünflächen/ Beseitigung von Angsträumen in Randbereichen des Quartiers	9900 m2	396.000,00 €	158.400,00 €	39.600,00 €	198.000,00 €
2.3.3 Aufwertung / Umgestaltung der Innenhöfe	15000 m2	900.000,00 €	360.000,00 €	90.000,00 €	450.000,00 €

Maßnahme	Prio II	Geschätzte Kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer
2.4 Gestaltung von Anlagen für Bewegung, Spiel und Sport im Wohnumfeld					
2.4.1 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel II	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.2 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel III	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.3 Neuanlage / Gestaltung s.o. Spiel IV	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.4 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel V					
2.4.5 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VI					
2.4.6 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VII					
2.4.7 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spielplatz Kindergarten					
2.4.8 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Schulhof Hufelandschule					
2.5 Gestaltung von privaten Haus-, Hof- und Gartenflächen					
2.5.1 Förderung individueller Anlage von Terrassen und Gärten zur privaten Nutzung	4000 m2	160.000,00 €			160.000,00 €
3. Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung des Gebäudebestandes					
3.1 Renovierung von Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich					
3.1.1 Renovierung von Fassaden	5.892 m2	353.500,00 €	141.400,00 €	35.350,00 €	176.750,00 €
3.1.2 Schaffung von Kristallisationskernen studentischen und altersgerechten Wohnens durch Umzugsmanagement	16 HH	19.200,00 €	9.600,00 €		9.600,00 €
4. Planungen, Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit					
4.1 Planungen, Untersuchungen und Wettbewerbe					
4.1.1 Wettbewerb / Werkstattverfahren "Studentisches Wohnen" - Ideen zur funktionalen Anreicherung und Gestaltung		30.000,00 €	24.000,00 €	6.000,00 €	
4.1.2 Erstellung Strategie- und Nutzungskonzept zur Herausbildung neuer Wohnformen (Studenten/ Senioren)		30.000,00 €	24.000,00 €	6.000,00 €	
4.1.3 Beauftragung Berater zur Erstellung eines einheitlichen Farbkonzeptes					
4.1.4 Erstellung eines integrierten Sicherheitskonzeptes					
4.1.5 Erstellung eines Konzeptes für die Einrichtung einer Beschäftigungsmaßnahme		12.000,00 €	9.600,00 €	2.400,00 €	
4.1.6 Werkstattverfahren zu einzelnen Schwerpunktbereichen (Brunnenplatz, Hufelandplatz usw.)		20.000,00 €	16.000,00 €	4.000,00 €	
4.1.7 Erstellung Spielkonzept Innere Hustadt					
4.2 Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit					
4.2.1 Quartiersmanagement Innere Hustadt (für 5 Jahre) (inkl. Sachkosten)		184.000,00 €	147.200,00 €	36.800,00 €	
4.2.2 Einbeziehung der Bewohnerschaft: Stadttellforen, Bewohnerversammlungen, zielgruppenspezifische Aktionen	3110 EW	18.660,00 €	18.660,00 €		
4.2.3 Marketingkonzept / Imagekampagne für die Innere Hustadt		30.000,00 €	24.000,00 €	6.000,00 €	
Σ Priorität II		7.165.460,00	2.935.270,00	2.444.440,00	1.785.750,00

Kostenschätzung Förderantrag Innere Hustadt Stand: 25. April 2007 - Kostenübersicht D: Priorität III						
Maßnahme	Prio III Kosten	Geschätzte Kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer	
1. Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzter Flächen (FöR 12.1)						
1.1 Herrichtung einer Brachfläche zur Sportfläche						
1.1.1 Brachfläche am Hustadtring						
Erwerb, Herrichtung, Ausstattung						
2. Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes (FöR 9)						
2.1 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Plätzen						
2.1.1 Brunnenplatz						
2.1.2 Hufelandplatz						
2.1.3 nördliche Platzaufweitung						
2.1.4 südliche Platzaufweitung						
2.1.5 Verbindung Brunnenplatz - Hustadtring (in Verbindung mit Durchbruch 2.2.8))						
2.2 Funktionale Aufwertung, Gestaltung von Straßen, Fußgängerbereichen						
2.2.1 Wege des Rückgrats, Umbau						
2.2.2 Erschließungsstr. westl. Hustadtring, Sanierung						
2.2.3 Erschließungsstr. Robert-Koch-Str., Sanierung	2300 m2	322.000,00 €	172.500,00 €	149.500,00 €		
2.2.4 Erschließungsstr. Nördl. Hustadtring, Sanierung	1270 m2	177.800,00 €			177.800,00 €	
2.2.5 Aufwertung der Quartierseingänge durch "Tore" (FöR 9.3) an R.-Koch-Str., Hustadtring						
2.2.6 Erschließungsstr. Eulenbaumstr., Sanierung	675 m2	94.500,00 €			94.500,00 €	
2.2.7 Erschließungswege außerhalb des Rückgrats Sanierung und Ergänzung	1200 m2	168.000,00 €	90.000,00 €	78.000,00 €		
2.2.8 Aufwertung/Sanierung Vorzonen	5700 m2	798.000,00 €	427.500,00 €	370.500,00 €		
2.2.9 Funktionale Verbesserung Durchbruch Brunnenplatz Neugestaltung Belagsfläche Umbaumaßnahmen im Hochbau Erstellung statisches Gutachten statische Ausgleichsmaßnahmen						
2.2.10 Querung Hustadtring						
2.2.11 Unterführung Hustadtring, Aufwertung						
2.2.12 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Stellplätze						
2.2.13 Sanierung / baul. Aufwertung vorh. Parkdecks						
2.3 Funktionale Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen						
2.3.1 Neugestaltung von Grünflächen im Bereich des Rückgrats	800 m2	64.000,00 €	24.000,00 €	40.000,00 €		
2.3.2 Aufwertung der Grünflächen/ Beseitigung von Angsträumen in Randbereichen des Quartiers	9500 m2	380.000,00 €	152.000,00 €	38.000,00 €	190.000,00 €	
2.3.3 Aufwertung / Umgestaltung der Innenhöfe	13950 m2	837.000,00 €	334.800,00 €	83.700,00 €	418.500,00 €	

Maßnahme	Prio III Kosten	Geschätzte Kosten	Förderung	Eigenanteil Stadt	Eigenanteil Eigentümer
2.4 Gestaltung von Anlagen für Bewegung, Spiel und Sport im Wohnumfeld					
2.4.1 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel II					
2.4.2 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spiel III					
2.4.3 Neuanlage / Gestaltung s.o. Spiel IV					
2.4.4 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel V	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.5 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VI	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.6 Neuanlage /Gestaltung s.o. Spiel VII	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.7 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Spielplatz Kindergarten	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.4.8 Umbau nach ökolog./umweltpädagogischen Grundsätzen Schulhof Hufelandschule	1	60.000,00 €	48.000,00 €	12.000,00 €	
2.5 Gestaltung von privaten Haus-, Hof- und Gartenflächen					
2.5.1 Förderung individueller Anlage von Terrassen und Gärten zur privaten Nutzung	3600 m2	144.000,00 €			144.000,00 €
3. Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung des Gebäudebestandes					
3.1 Renovierung von Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich					
3.1.1 Renovierung von Fassaden	5.892 m2	353.500,00 €	141.400,00 €	35.350,00 €	176.750,00 €
3.1.2 Schaffung von Kristallisationskernen studentischen und altersgerechten Wohnens durch Umzugsmanagement	8 HH	9.600,00 €	4.800,00 €		4.800,00 €
4. Planungen, Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit					
4.1 Planungen, Untersuchungen und Wettbewerbe					
4.1.1 Wettbewerb / Werkstattverfahren "Studentisches Wohnen" - Ideen zur funktionalen Anreicherung und Gestaltung					
4.1.2 Erstellung Strategie- und Nutzungskonzept zur Herausbildung neuer Wohnformen (Studenten/ Senioren)					
4.1.3 Beauftragung Berater zur Erstellung eines einheitlichen Farbkonzeptes					
4.1.4 Erstellung eines integrierten Sicherheitskonzeptes					
4.1.5 Erstellung eines Konzeptes für die Einrichtung einer Beschäftigungsmaßnahme					
4.1.6 Werkstattverfahren zu einzelnen Schwerpunktbereichen (Brunnenplatz, Hufelandplatz usw.)		10.000,00 €	8.000,00 €	2.000,00 €	
4.1.7 Erstellung Spielkonzept Innere Hustadt					
4.2 Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit					
4.2.1 Quartiersmanagement Innere Hustadt (für 5 Jahre) (inkl. Sachkosten)		92.000,00 €	73.600,00 €	18.400,00 €	
4.2.2 Einbeziehung der Bewohnerschaft: Stadtteilforen, Bewohnerversammlungen, zielgruppenspezifische Aktionen	3110 EW	9.330,00 €	9.330,00 €		
4.2.3 Marketingkonzept / Imagekampagne für die Innere Hustadt					
Σ Priorität III		3.759.730,00	1.677.930,00	875.450,00	1.206.350,00

Abbildung 48 Karte 18 Räumliche Maßnahmen

Die Karte folgt der nächsten Seite

Im Vergleich zum Förderantrag für die Innere Hustadt für den ersten Bauabschnitt vom November 2006 ergeben sich für die Förderjahre 2007 und 2008 in einzelnen Bereichen Abweichungen in den Maßnahmen und den geschätzten Kosten.

Sie resultieren daraus, dass auf der Grundlage der ausführlichen Analyse des Untersuchungsgebietes im Rahmen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Handlungsbedarfe und Zielsetzungen identifiziert wurden, die eine Erweiterung der notwendigen Maßnahmen notwendig und wünschenswert machen. Die nennenswerten Abweichungen bestehen in folgenden Maßnahmenbereichen:

1. Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen

Diese Maßnahme war im Förderantrag vom 11.2006 nicht enthalten, da hier nur Flächen betrachtet wurden, die sich im Eigentum der Stadt Bochum oder der VBW Bauen und Wohnen GmbH befinden.

Als ein Ergebnis der vorliegenden Studie zeigt sich die besondere Eignung dieser – heute verwahrlosten – Fläche, durch ihre Lage am Hustadtring und die Nachbarschaft zum Laerholz, als geeignete Spiel- und Sportzone für Jugendliche.

2. Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds

Als Ergebnis der vorliegenden Studie wurden ergänzende Maßnahmen zur Optimierung von Realisierungsschritten und auch weitere Maßnahmen, zum Beispiel der Bau einer Querungshilfe über den Hustadtring, aufgenommen.

3. Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung des Gebäudebestandes

Gegenüber dem Förderantrag vom 11.2006 wurden attraktivitätssteigernde Maßnahmen im privaten Bereich aufgenommen, die dazu geeignet sind, den Wohnwert der hochverdichteten Wohnsiedlung deutlich zu steigern.

4. Planungen, Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Gegenüber dem Förderantrag vom 11.2006 wurden ergänzende Untersuchungen und Wettbewerbe für die Herausbildung neuer Wohnformen, für die Umsetzung eines integrierten Sicherheitskonzeptes und für die Einrichtung von Beschäftigungsmaßnahmen sowie ein Marketingkonzept zusätzlich aufgenommen.

18 Literaturverzeichnis

Arbeitskreis Mietspiegel: Haus + Grundeigentümerverein Bochum e. V., Arbeitsgemeinschaft der Bochumer Haus- und Grundeigentümervereine vertr. durch: Haus- und Grundbesitzer-Verein Bochum-Linden-Dahlhausen e. V., Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen der Städte Bochum und Castrop-Rauxel, Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e. V., Mieterverein Wattenscheid e.V., Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen (Hg.): Mietspiegel 2006-2008. o.O.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Stadtumbau West. Broschüre: 16 Pilotstädte bauen um sowie Broschüre: Programm und Pilotstädte. Berlin.

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Stadtumbau in Großsiedlungen. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 3/4. 2006. Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2006): Ergebnisse einer Befragung der Pilotstädte und der beteiligten Wohnungsunternehmen zur Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungswirtschaft beim Stadtumbau sowie Präsentation beispielhafter Ansätze zur Abstimmung gemeinsamer Handlungsstrategien von Kommunen und Wohnungsunternehmen. Onlinezugriff http://www.stadtumbauwest.de/konzept/PW_Albstadt_Bericht.htm.

Die WELT (2004): Leerstand bei Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen nimmt zu. Artikel vom 23. April 2004; Online-Zugriff <http://www.welt.de/data/2004/04/23/268404.html?search=Leerstand&searchHILI=1> vom 14.03.06.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (2007): Grundstücksmarktbericht 2007. Bochum.

InWIS Forschung & Beratung GmbH (2003): Wohnungsmarktprognose Bochum und Castrop-Rauxel. Bochum.

LEG Arbeitsmarkt und Strukturentwicklung GmbH (2002): Interkulturelles Zusammenleben und soziale Herausforderungen in ausgewählten Großsiedlungen Nordrhein-Westfalens. Expertise im Auftrag des Ministeriums für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen. Ratingen.

Pestel Institut für Systemforschung e.V. (2004): Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt. Die Entwicklung in der Stadt Bochum bis 2020. Hannover.

Rudnick Rudnick und Partner Consulting. Fachbereich Stadtplanung (2004): Abschlussbericht: Lokale Ökonomie in der Südstadt – Konzeption und Entwicklung von Projekten. Stadt Wilhelmshaven. Wilhelmshaven.

Stadt Bochum (2002a): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Mietspiegel – für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum, gültig vom 1. April 2002 bis zum 31. März

2004, Bochum. Online-Zugriff: <http://www.bochum.de/bauverwaltung/spiegel2002.htm> vom 08.05.2006.

Stadt Bochum (2002b): Stabstelle Sozialplanung. Sozialberichte Bochum 2002. Bochum

Stadt Bochum (2003a): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Zinsgünstige Darlehen für Hauseigentümer. Kurzinfo zu Modernisierungsrichtlinien des Landes NW (2001). Bochum.

Stadt Bochum (2003b): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Wohnungsmarktbericht Bochum 2003. Bochum.

Stadt Bochum (2003c): Stabsstelle Sozialplanung. Sozialatlas Bochum. Bochum.

Stadt Bochum (2003d): Stabsstelle Sozialplanung. Sozialberichte Bochum 2003. Bochum.

Stadt Bochum (2004a): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Wohnungsbarometer Bochum 2004. Bochum.

Stadt Bochum (2004b): Amt für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung. Daten und Fakten der Wirtschaft. Ökonomische Daten zur Analyse und Planung. Bochum. Onlinezugriff <http://www.bochum.de/wirtschaftsfoerderung/amenu052.pdf> vom 08.05.2006.

Stadt Bochum (2004c): Kurzdokumentation der Rahmenplanung Cityradialen Bochum. Bochum.

Stadt Bochum (2004d): Stabsstelle Sozialplanung. Sozialberichte Bochum 2004. Bochum.

Stadt Bochum (2004e): Statistisches Jahrbuch, Berichtsjahr 2003. Bochum

Stadt Bochum (2005a): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Wohnungsmarktbericht Bochum 2005. Bochum.

Stadt Bochum (2005b): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Zeitungsanalyse (Herbstauswertung 2005). Bochum.

Stadt Bochum (2005c): Amt für Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung. Handlungskonzept „Bochum 2015“. Ein gemeinsames Grundsatzpapier von Stadt, Industrie- und Handelskammer und der Ruhr-Universität Bochum. Bochum. Onlinezugriff <http://www.bochum.ihk.de/website/tpl/search.php?mode=search> vom 08.05.2006.

Stadt Bochum (2005d): Broschüre: Kinder- und Jugendkultur. Bochum.

Stadt Bochum (2005e): Stabsstelle Sozialplanung. Sozialberichte Bochum 2005. Bochum.

Stadt Bochum (2005f): Statistisches Jahrbuch, Berichtsjahr 2004. Bochum.

Stadt Bochum (2005g): Vermessungs- und Katasteramt. Bodenrichtwertkarte. Bochum.

Stadt Bochum (2006a): Geodaten für Bochum. Stadtplan Bochum 1:15 000. Onlinezugriff http://geodatenportal.bochum.de/suche/index.phtml?&MAP_EXTENTS_MINX=2582259&MAP_EXTENTS_MINY=5704767&MAP_EXTENTS_MAXX=2583059&MAP_EXTENTS_MAXY=5705567&bezeichnung=Essener+Str.+57&et_marker=true&suchform=sthrnr vom 01.03.2006.

Stadt Bochum (2006b): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Wohnungsmarktbarometer 2006. Bochum.

Statistisches Bundesamt Deutschland (2002): Mikrozensus. Größenstruktur der bewohnten Mietwohnungen in Bochum. Wiesbaden.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA) Anstalt der NRW.Bank (2005a): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Info 2005 zur Situation der Wohnungsmärkte. Düsseldorf.

Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (WfA) Anstalt der NRW.Bank (2005b): Wohnungsmarktbeobachtung Östliches Ruhrgebiet. Endbericht. Düsseldorf.