

QUARTIERSENTWICKLUNGSKONZEPTE

AN DER SCHNITTSTELLE ZWISCHEN KOMMUNEN UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Malin Leidecker, M.Sc.

Kommunale Prozesse und Konzepte

WARUM QUARTIERSENTWICKLUNGS- KONZEPTE?

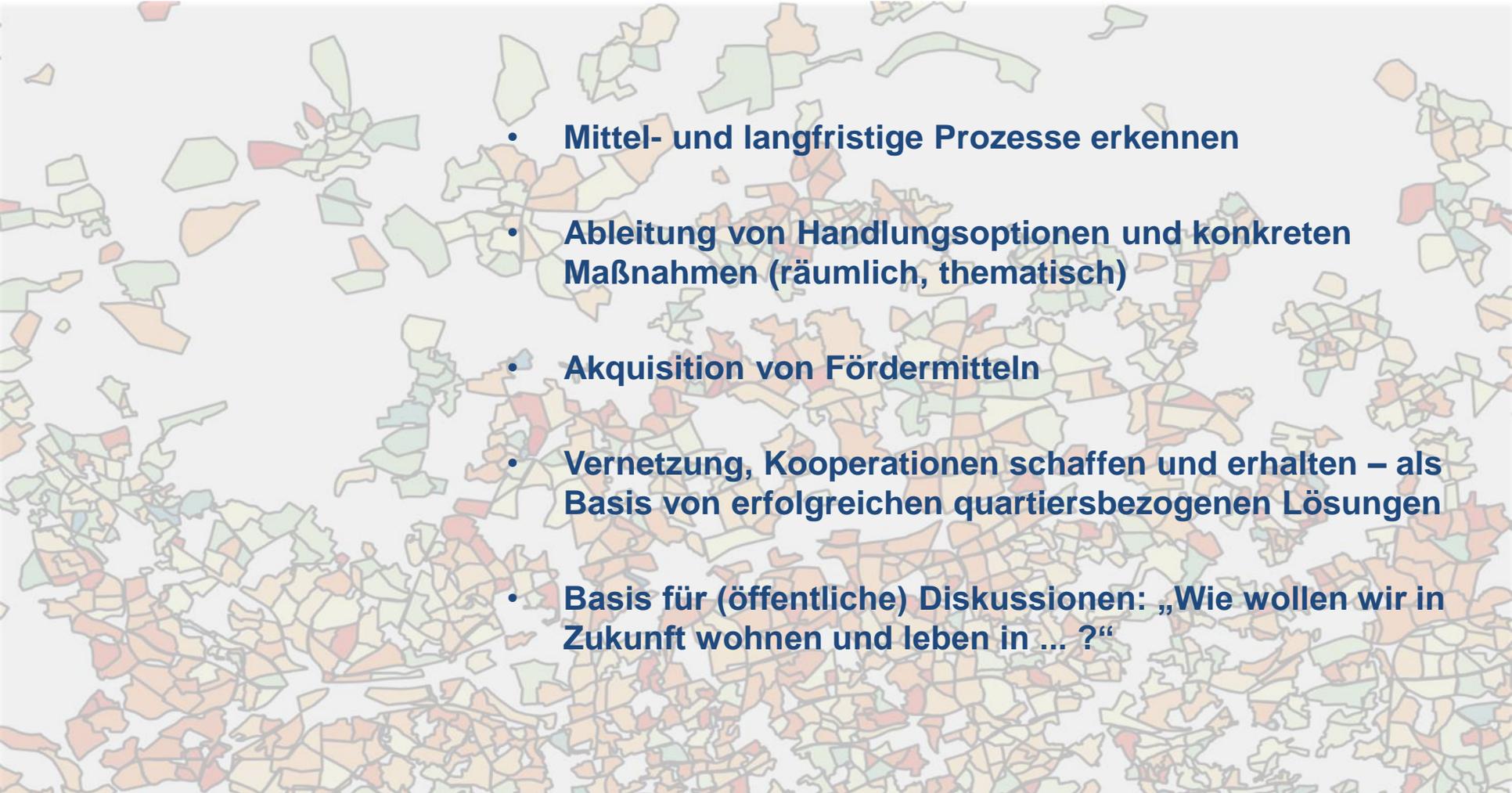
HINTERGRUND

Bedeutung der Quartiers- und Bestandsentwicklung

- 
- **Bestandsentwicklung als zentrale Aufgabe am Wohnungsmarkt**
 - **Unterschiedliche Rahmenbedingungen erfordern unterschiedlichen Strategien und Herangehensweisen**
 - **Strategischer Handlungsrahmen ist weniger die Wohnung/der Wohnblock, sondern das Quartier**
 - **Quartier als geeignete räumliche Ebene zur Entwicklung konzeptioneller Ideen, Entwicklungspläne und Maßnahmen**
 - **Voraussetzung: gemeinsames Handeln der Akteure vor Ort !**

ZIELE

Umfassende Analyse und Ableitung von Handlungsoptionen

- 
- **Mittel- und langfristige Prozesse erkennen**
 - **Ableitung von Handlungsoptionen und konkreten Maßnahmen (räumlich, thematisch)**
 - **Akquisition von Fördermitteln**
 - **Vernetzung, Kooperationen schaffen und erhalten – als Basis von erfolgreichen quartiersbezogenen Lösungen**
 - **Basis für (öffentliche) Diskussionen: „Wie wollen wir in Zukunft wohnen und leben in ... ?“**

WIE LASSEN SICH KLEINRÄUMIGE
CHANCEN UND RISIKEN
IDENTIFIZIEREN?

WIE KÖNNEN PASSGENAUE
(LÖSUNGS-) STRATEGIEN
ENTWICKELT WERDEN?

BAUSTEINE DER ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Ist-Situation – Szenarien – Empfehlungen

SITUATIONSANALYSE &
BEWERTUNG

- AUSGANGSSITUATION
- ZUKÜNFTIGE
ENTWICKLUNG
(PROGNOSEN)

STRATEGIEN & ZIELE

- HANDLUNGSBEDARFE
- QUANTITATIV UND
QUALITATIV

INSTRUMENTE &
MASSNAHMEN

- SYNERGIEN:
- VERKNÜPFUNG MIT
BESTEHENDEN PLANUNGEN
- ABSTIMMUNG MIT AKTEUREN

*GESAMTSTÄDTISCH,
TEILRÄUMLICH,
TEILMARKTBEZOGEN*

*GRUNDLAGE FÜR DIE
AKQUISITION VON
FÖRDERMITTELN*

METHODENMIX

Quantitative und qualitative Methoden



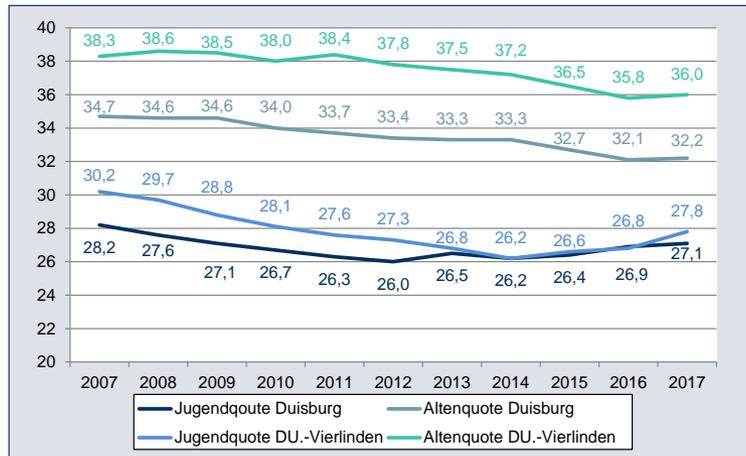
- Statistische Datenanalyse (Statistisches Landesamt, städtische Statistik, Voruntersuchungen, Marktdaten (z.B. IS24 etc.))
- Auswertung Portfoliodaten Wohnungswirtschaft
- Ortsbegehungen
- Stakeholderanalyse
- Interviews und Workshops
- Prognosen

- Ggfs. Bürgerbeteiligung
- Ggfs. Bewohnerbefragung und Auswertung eigener Empirie



BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Wie können kleinräumige Chancen/Risiken identifiziert werden?



Sozialraumanalyse

- Bevölkerungsentwicklung, Geburten/Sterbefälle, Wanderungsvolumen
- Altersstrukturen, Jugend-/Altenquotienten
- Haushaltsstrukturen
- Einwohner nach Herkunft/Migrationshintergrund
- Beschäftigungssituation, Einkommen
- Arbeitslosigkeit, SGB II-Empfänger
- Kinder-/Jugendarmut

Ist-Zustand und Dynamik

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Wie können kleinräumige Chancen/Risiken identifiziert werden?

Funktionale Analyse

- Lage, räumliche und funktionale Bezüge
- Grün-/Freiflächen und öffentlicher Raum
- Verkehrsanbindung, innere Erschließung und öffentlicher Raum
- Quantität und Qualität der Infrastruktur (Nahversorgung, Bildungs- und Betreuungsangebote, medizinische und kulturelle Angebote...)

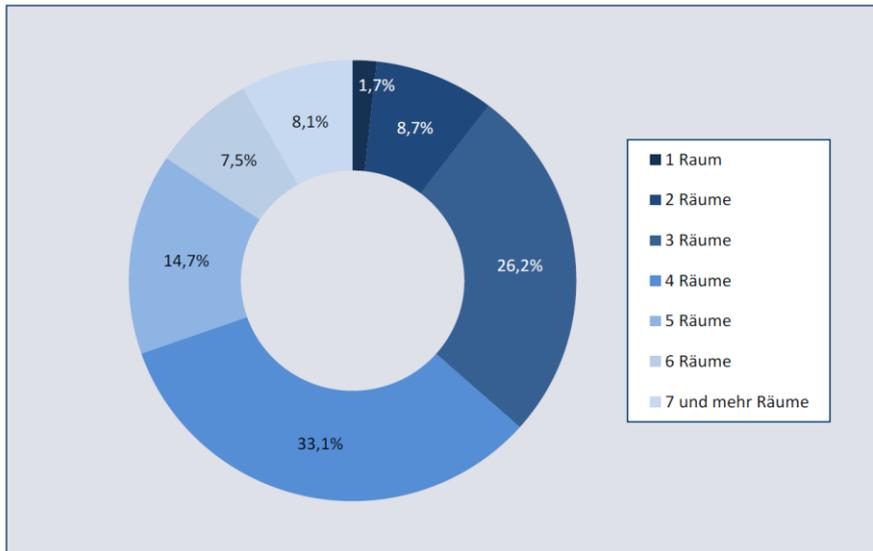


BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Wie können kleinräumige Chancen/Risiken identifiziert werden?

Wohnungsbestandsanalyse

- Charakteristika des Wohnungsbestands (Wohnflächen, Miethöhen, Ausstattung, Belegungsbindungen, Leerstände)
- Gegenüberstellung mit marktaktivem Angebot (Wohnungsannoncenauswertung)
- Ggfs. Expertengespräche mit weiteren Marktakteuren, z.B. zu Investitionsabsichten



€/m ²	bis 50 m ²	bis 65 m ²	bis 80 m ²	bis 95 m ²	ab 96 m ²
bis <5,08	214	596	781	378	434
5,08 bis <5,70	357	1.145	1.122	537	469
5,70 bis <6,55	804	1.867	1.742	912	835
6,55 bis <7,70	1.283	1.651	1.388	843	800
7,70 bis <9,00	1.108	720	594	450	575
9,00 und mehr	1.024	371	310	264	502

BEISPIELE AUS DER ANALYSE

Wie können kleinräumige Chancen/Risiken identifiziert werden?

SWOT-Analyse

STÄRKEN

- Städtebaulich attraktive Bebauung aus den 20er/30ern
- Aufgelockertes und durchgrüntes Quartier
- Fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen mit guter Taktung
- Gesicherte Nahversorgung und gute Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen
- Familienfreundliche Infrastruktur vorhanden

SCHWÄCHEN

- Unzureichender baulicher Zustand und Modernisierungstau in Teilen des Gebietes
- Geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (z.B. schlechter Zustand der Bürgersteige)
- Lärmbeeinträchtigungen durch den Bahnverkehr (Güterverkehr)
- Barrierewirkung durch umliegende Gewerbegebiete

CHANCEN

- Nachverdichtungspotenziale auf großen Grundstücken
- Günstiger Wohnraum
- Neubau von vier Mehrfamilienhäusern geplant
- Wohnungsgenossenschaft als großer Akteur im Quartier

RISIKEN

- Problemimmobilien und Anzeichen einer Abwärtsspirale
- Negative Image des Quartiers
- Zunehmende Alterung der Bevölkerung
- Begrenzte Zahlungsbereitschaft der Mieter

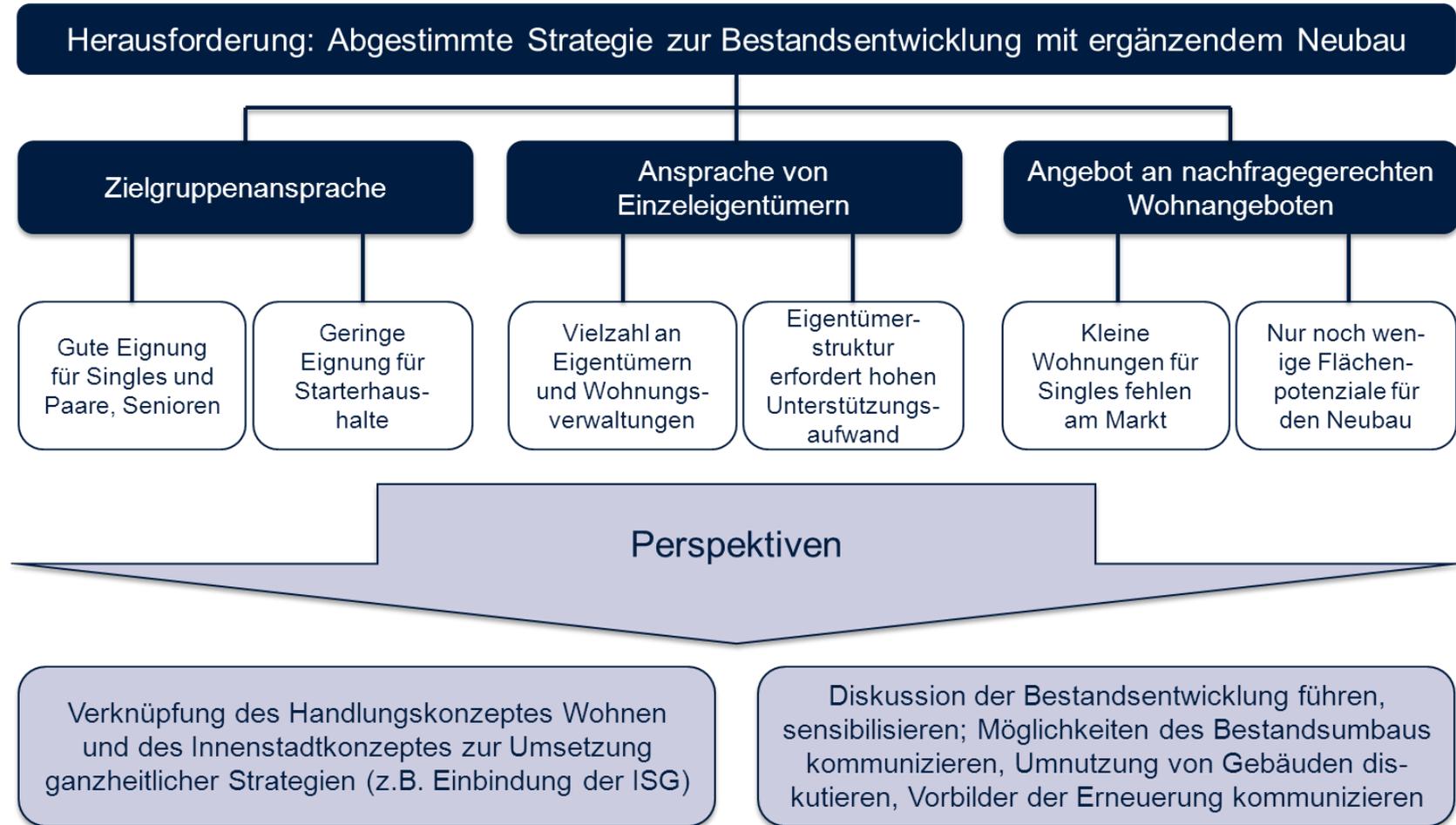
BEISPIELE AUS DEN EMPFEHLUNGEN

Fokus: Integrierte Quartiersentwicklung



BEISPIELE AUS DEN EMPFEHLUNGEN

Fokus: Wohnungen in Bestand und Neubau



BEISPIELE AUS DEN EMPFEHLUNGEN

Fokus: Gemeinsame Strategie v. Kommune und Eigentümern

HANDLUNGSFELDER

A. LEERSTAND UND SANIERUNGSSTAU

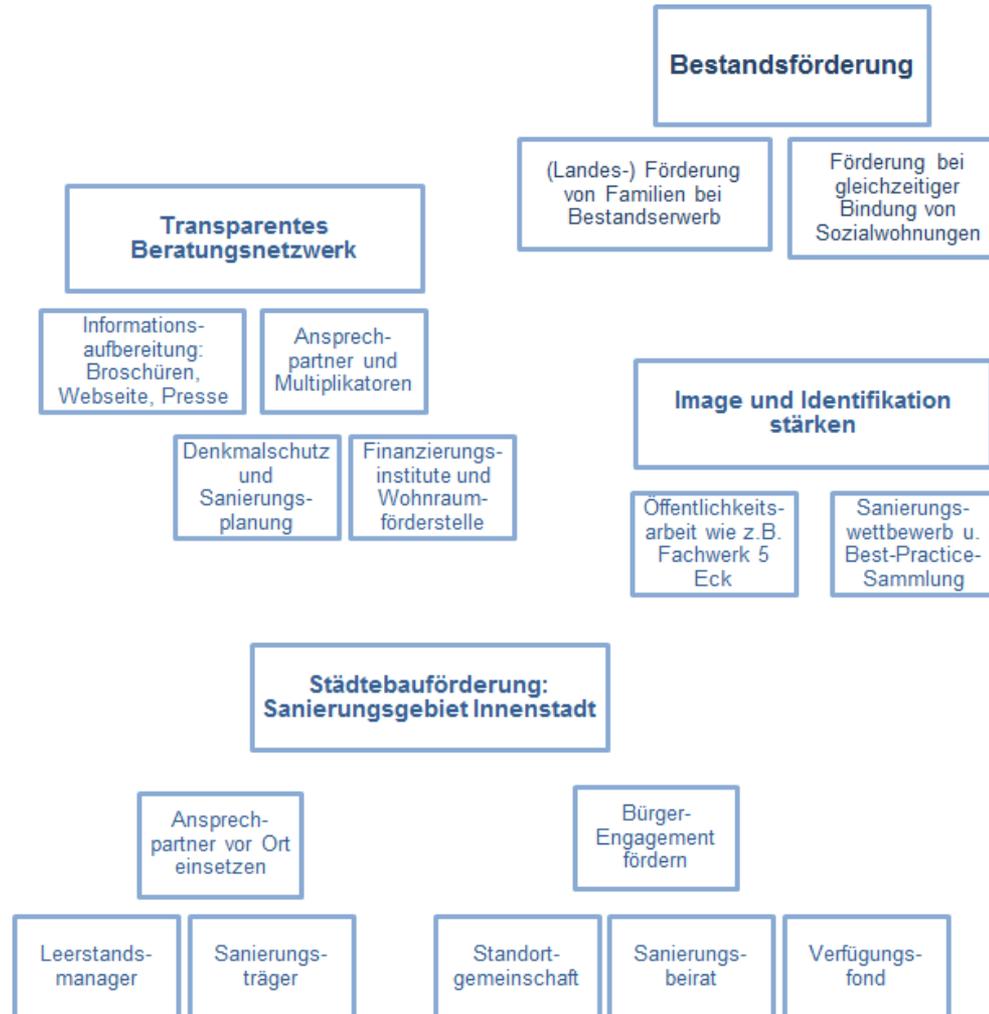
A1. Eigentümeraktivierung

A2. Zielgruppengerechte Qualifizierung des Wohnungsbestands

A3. Einsatz öffentlicher Fördermittel zur zielgruppengerechten Bestandsgebäudeentwicklung

A4. Erhalt und Qualifizierung des preisgünstigen Bestands innerhalb der Kosten der Unterkunft

ZIEL Gemeinsam mit Eigentümern Leerstände abbauen und den Bestand für attraktives Wohnen qualifizieren



BEISPIELE AUS DEN EMPFEHLUNGEN

Fokus: Handlungsbedarfe, Ziele und Wohnungsbedarfe

Lage

Charakteristika

Breyell wird im Stadtentwicklungskonzept in seiner Funktion als **attraktiver Wohnstandort am ÖPNV** herausgestellt. Der Stadtteil liegt im Südwesten von Nettetal. Er hat ein Ortsteilzentrum, das durch den Lambertimarkt und eine etwa 150 m lange Fußgängerzone gefasst ist. Mit dem Standort des Bahnhofs, stellt Breyell zusammen mit dem Bahnhofstandort Kaldenkirchen einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt für Nettetal dar. Über Breyell hinaus, ist der Stadtteil als Infrastrukturstandort wichtig für die (Nah-) Versorgung der Bewohner Schaags. Naherholungspotenziale und eine gute verkehrliche Anbindung zeichnen Breyell auch als Wohnstandort aus.

Soziodemographie und -ökonomie

	Stadtteil	Gesamtstadt	Stadtteil	Gesamtstadt
Einwohnerzahl 2018 (2016)	8.133 (8.069)	42.850 (42.720)	Anteil der Arbeitslosen 2018	1,5% 1,2%
Entw. der Einwohnerzahl (2008-2018)	+9,5%	+8,0%	Anteil der Leistungsbezieher nach SGB II 2018	1,3% 1,1%
Ausländeranteil 2018 (davon nicht aus der EU)	19,4% (9,3%)	13,9% (5,7%)	Leistungsbezieher nach SGB XII (3. und 4 Kapitel) 2018	1,1% 0,9%
Billettermaß 2016	-0,6	-0,7	Anteil Gundsicherungsbezieher an den ab 60-Jährigen (2018)	4,4% 3,1%
Altenquotient (Anteil der >65-Jährigen) 2016	19,6	21,1		

Wohnungsmarkt

	Mietwohnungen	Eigenheime	Zielgruppenspezifische Angebote:
Angebotspreis	5,59 EUR/m ²	233.446 EUR	• Öffentlich geförderte Wohnungen: 4,3 Wohnungen je 100 EW (2016)
Abweichung zur Gesamtstadt	-3,0%	-1,2%	• 23% aller ö. g. Wohnungen
Hits/ Monat	1,054	611	• Wohnangebote für Senioren je 100 EW (65+ Jahre): 2,2
Abweichung zur Gesamtstadt	+5,7%	+6,1%	

Fazit

Übergeordnete Ziele:

- Sicherung des infrastrukturnahen Wohnstandorts
- Infrastruktur und Versorgungsfunktion stärken
- Verbindung zu nahen Naherholungsgebieten sichern
- Bedarfs- und zielgruppengerecht Flächenentwicklung
- Entwicklung Modellquartier „Josefstraße, Breyell“

Wohnbauflächenpotenziale:

- Innenentwicklung/Nachverdichtung: kleinteilige Flächen und Baulücken von 0,9 bis 4,3 ha (W 03, W 05, W 06)
- Neue Quartiersentwicklung: Integrierte Fläche von 5,9 ha (W04) mit Eignung für breite Zielgruppen, strategische altengerechte/generationsübergreifende Quartiersentwicklung, alternative Wohnformen wie z. B. Mehrgenerationenhaus
- Randlagen/Arrondierung: großflächige Reserve von je ca. 9,6 ha (W 01 und W 02)

Wohnungsbedarf bis 2030:	Eigenheime	Freifinanzierte Mietwohnungen	Ö. g. Wohnungsbau Szenario I	Szenario II
• Familienwohnen: erschwingliche Wohnbauflächen für junge Familien	80-140 WE	45-85 WE	135-180 WE	55-75 WE
• Wohnen im Alter: barrierefreie Wohnungen (diese insbesondere öffentlich gefördert)				

Stadtteilsteckbrief: Greven_Reckenfeld

Lage

Charakteristika

Das am Stadtrand gelegene Reckenfeld ist ein beliebter Wohnstandort für Familien, was sich u.a. am hohen Anteil der Eigenheime im Stadtteil zeigt. Das Preisniveau liegt in allen Wohnsegmenten unterhalb des stadtwerten Durchschnitts. Reckenfeld hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Beständen aus der Nachkriegszeit, die erfahrungsgemäß einen erhöhten Sanierungsbedarf aufweisen. Reckenfeld verfügt über eine gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und über vielfältige Freizeit- und Naherholungsangebote.

Bevölkerungsstruktur

Stadtteil	Stadt	Alterstruktur	Wohnungsangebot:
Einwohnerstand 2015	8.390	37.668	19,0% unter 18-Jährige (Gesamtstadt: 18,1%)
Einwohnerentwicklung 2006-2015	+4,0%	+7,1%	20,3% über 65-Jährige (Gesamtstadt: 19,0%)

Marktsegmente

Marktsegment	Angebote	β Hits/ Monat	von	Preis bis	Mittelwert	β Wohnfläche	Baujahr 1950-1970
Mietwohnungen	198	1.164	3,57 €/m ²	7,51 €/m ²	5,43 €/m ²	78 m ²	23,7%
Eigentumswohnungen	130	239	554 €/m ²	2.300 €/m ²	1.645 €/m ²	79 m ²	16,9%
Eigenheime	239	803	56.000€	498.000€	206.254€	163 m ²	28,5%

• Großes Interesse an Mietwohnungen mit Wohnflächen bis ca. 110 m²; Interesse nimmt ab einem Mietpreis von 6,50 EUR/m² ab
 • Stärkstes Interesse an kleineren Eigenheimen bis zu einer Preisgrenze von 195.000 EUR, danach sinken die Nachfragewerte sprunghaft
 • Niveau der Angebotspreise liegt im Segment der MW rd. 12%, bei ETW rd. 18% und bei EH ca. 19% unterhalb des Niveaus der Stadtkerne rechts und links der Ems

Wohnumfeld

Städtebau und Freiraumstrukturen	→	aufgelockerte Bauweise und gepflegter Zustand: "Gartenstadt-Charakter", familienfreundlicher Wohnstandort mit überwiegend Einfamilienhäusern, jedoch in allen Teilssegmenten hohe Anteile der Nachkriegsbebauung (evtl. Sanierungs/Modernisierung notwendig); in Teilssegmenten sehr große, schlauchartige Grundstücke, die Nachverdichtungspotenziale bieten, vielfältige Freiflächen
Nahversorgung	↑	Insg. gute Versorgung mit Angeboten des täglichen und periodischen Bedarfs, tlw. Unterversorgung der Randbereiche
Betreuung und Bildung	↑	trotz Unterversorgung im Nordwesten bestehen insg. einige Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für junge Menschen, keine weiterführende Schule, außerdem zwei zentral gelegene Pflegeeinrichtungen für Senioren
Freizeitorientierte Infrastruktur	↑	vielfältige und zahlreiche Kultur- und Sportangebote sowie attraktive Spielplätze und Wochenmärkte
Verkehrliche Infrastruktur	→	gute ÖPNV-Anbindungen mit hoher Haltestellendichte, aber nur eine mäßige Anbindung an die anderen Stadtteile, der Bahnhof Reckenfeld bietet Anschluss an den Regionalverkehr (bspw. nach Münster), gute MIV-Anbindung an den FMO, vglw. lange Fahrzeit zur Auffahrt der A1, hohes Verkehrsaufkommen auf der Emsdettener Landstraße schränkt Wohnqualität im Umfeld ein

Handlungsbedarfe und Leitlinien

Entwicklung gemischter Quartiere:

- bei Neubauprojekten unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigen: Barrierefreiheit, Bezahlbarkeit, Wohnalternativen für Ältere

Bestandsqualifizierung anregen:

- Sensibilisierung der Privateigentümer

Wohnumfeld stabilisieren:

- gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte fortführen
- Aufwertung des Bahnhofs und Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes

Image als Wohnstandort verbessern:

- Stärken des Stadtteils besser nach außen kommunizieren

Wohnbauflächenpotenziale (in ha)

Quellen: *Stadt Greven; *ImmobilienScout 24 2012-2016

VIELEN DANK!



Malin Leidecker, M.Sc.
Kommunale Prozesse und Konzepte

malin.leidecker@inwis.de
Tel. 0234/89034-24

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20a
44795 Bochum
www.inwis.de
www.facebook.com/inwis.de