

ZUKUNFTSKONZEPT WOHNEN WATTENSCHIED

ZUKUNFTSKONZEPT WOHNEN FÜR DAS GEBIET DER SOZIALEN STADT WATTENSCHIED

Auftraggeber

Stadt Bochum
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Abteilung Stadtentwicklung
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Auftragnehmer

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231 39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

Hinweis

SSR legt auf eine gendergerechte Schreibweise Wert und verwendet grundsätzlich geschlechtsneutralisierende und geschlechterspezifische Formulierungen. Um die Lesbarkeit zu unterstützen, wird als Ausnahme das generische Maskulinum genutzt. Sollte uns die gendergerechte Schreibweise im Einzelfall nicht gelingen, sind selbstverständlich immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

© Schulten Stadt- und Raumentwicklung.

Stand

Dortmund, September 2019

EINLEITUNG	5
METHODIK UND AUFBAU	6
1 HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN WATTENSCHIED	8
1.1 Methodische Vorbemerkungen	8
1.2 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	11
1.3 Markt- und Standortanalyse	13
1.3.1 Wohnungsnachfrageentwicklung	13
1.3.2 Besonderheiten des Wohnungsangebotes	16
1.3.2 Stärken und Schwächen des Wohnstandortes	21
1.3.3 Konsequenzen für eine zielgruppenspezifische Anpassung des Wohnungsangebotes	25
1.3.4 Zwischenfazit	28
1.4 Herausforderungen und Handlungsfelder in der Aufwertung des erweiterten Stadterneuerungsgebietes als Wohnstandort	30
1.4.1 Handlungsfelder in der Stärkung des Wohnens	31
1.4.2 Impulse für eine Verbesserung der Wohnqualität	31
1.4.3 Impulse für einen erfolgreichen Umgang mit Problemimmobilien	42
1.4.4 Impulse für eine Konsolidierung von Wohn- und Geschäftshäusern	51
1.4.5 Impulse für eine verbesserte soziale Mischung	57
1.4.6 Impulse für eine verbesserte Information und Zusammenarbeit der Akteure	60
1.4.7 Impulse für ein verbessertes Image, die Aufwertung des öffentlichen Raumes und ein gestärktes Sicherheitsempfinden	64
1.5 Zusammenfassung – Der „Wattenscheider Weg“	67
2 VERTIEFUNGEN ZUM HANDLUNGSKONZEPT	72
2.1 Städtebauliche Vertiefungen	72
2.2.1 Fassadenabwicklung Hochstraße	72
2.2.2 Bebauungsstudie Betriebshof Stadtgarten	75
2.2.3 Bebauungsstudie Lyrenstraße	81
2.2 Strategische Vertiefungen	87
2.2.1 Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen	87
2.2.2 Checkliste zur Information über Möglichkeiten zur Umwandlung leerstehender Ladenlokale	91
3 PERSPEKTIVPLAN WOHNEN	99
3.1 Methodische Vorbemerkungen	99
3.2 Quartiersbezogene Stärken- und Schwächen-Analyse	102
3.3 Handlungsbedarfe und Leitthemen in den Quartieren	112
3.3.1 Handlungs- und Unterstützungsbedarfe	112
3.3.2 Leitthemen	118
3.3.3 Zwischenfazit	124
3.4 Fokus Wohnquartier Bochumer Straße / Hochstraße	126

3.4.1	Wohnungs- und Ladenleerstände	126
3.4.2	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	129
3.4.3	Handlungsbedarfe und Strategieansätze	131
3.4.4	Zwischenfazit	136
3.5	Zusammenfassung	138
4	AUSBLICK	142
5	ANHANG	144
5.1	Quartierssteckbriefe	144
5.1.1	Gertrudenhof	146
5.1.2	City	149
5.1.3	Nördliche Vorstadt	153
5.1.4	Stadtgartenviertel	156
5.1.5	Elisabethstraße	159
5.1.6	Graf-Adolf-Straße	162
5.1.7	Bismarckplatz	165
5.1.8	Hammer Straße	168
5.1.9	Johannisburger Straße	171
5.1.10	Quartier nördlich der A40	174
5.1.11	Bochumer Straße / Hochstraße	178
6	VERZEICHNISSE	182

EINLEITUNG

Das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid, auf die sich das vorliegende Zukunftskonzept Wohnen bezieht, wird seit 2015 im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt gefördert. Im dazugehörigen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurden bereits etliche Stärken und Schwächen des Wohnstandortes deutlich.

Wesentliche Erkenntnisse bezogen sich auf die sehr breite Fächerung der im Gebiet vorzufindenden Wohnsituationen, die von qualitativ hochwertigen Stadtvillen am Stadtgarten bis zu vernachlässigten „Problemimmobilien“ im Innenstadtkern reichen. Dringenden Handlungsbedarf zeigt ein vor allem in der innerstädtischen, gründerzeitlichen Bebauung teilweise vorherrschender Instandhaltungs- und Modernisierungstau an, der durch Investitionshemmnisse bei einer weitgehend zersplitterten Eigentümerschaft hervorgerufen wird. Dies führt dazu, dass Wohnungen mit Mängeln und veralteter Ausstattung nur noch zu sehr günstigen Preisen an eine vorwiegend einkommensschwache Nachfrage vermietet werden können und die Gefahr sich fortsetzender sozialer Entmischungsprozesse entsteht.

Eine Aufgabe des Zukunftskonzept Wohnen Wattenscheid besteht darin, die Stärken, Potenziale und Handlungsbedarfe in der Verbesserung der Wohnsituation durch einen Faktencheck zu konkretisieren. Hierbei sollen das Profil des Wattenscheider Wohnungsmarktes in seiner gesamten Bandbreite ebenso deutlich werden wie mögliche Handlungsspielräume der Hauseigentümer und Potenziale zur Schaffung moderner Wohnangebote. Sie legen die Basis für die Formulierung von Entwicklungszielen und Instrumenten zur Stärkung des Wohnens im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid. Eine weitere Anforderung besteht darin, die Vielfalt und Heterogenität der Wohnsituationen innerhalb des Gebietes aufzuzeigen und kleinräumige Entwicklungsstrategien auf der Ebene von Wohnquartieren zu formulieren.

Mit dem Zukunftskonzept Wohnen liegt somit eine systematisch erarbeitete Orientierungsgrundlage vor, um den Erneuerungs- und Aufwertungsprozesses für das Wohnen im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid strategisch zu steuern.

Das Zukunftskonzept Wohnen Wattenscheid zeichnet sich dadurch aus, dass Markteinschätzungen und Handlungsempfehlungen in engem Dialog mit der Stadt Bochum, dem Stadtteilmanagement und Marktakteuren entwickelt wurden, um passgenaue Maßnahmenvorschläge für die konkreten Herausforderungen und vorhandenen Strukturen vor Ort zu entwickeln.

METHODIK UND AUFBAU

Grundlage für die Analysen des Zukunftskonzepts Wohnen ist ein Mix aus quantitativen und qualitativen Methoden. Zum einen wurden statistische Quellen, vorhandene Marktberichte und Wohnungsmarktkonzepte sowie Voruntersuchungen und Berichte zum Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid ausgewertet. Auch wurden eigene Erhebungen durchgeführt und Ortsbegehungen vorgenommen. Zum anderen flossen im Rahmen des Dialogprozesses die Erfahrungen des Stadtteilmanagements und lokaler Wohnungsmarktakeure in die Erarbeitung des Konzepts ein. Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse des Marktes als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet.

Die Dokumentation der durchgeführten Analysen und die Entwicklung von Empfehlungen erfolgen in den beiden zentralen Bausteinen des Zukunftskonzeptes - dem Handlungskonzept Wohnen und dem Perspektivplan Wohnen – sowie in verschiedenen Vertiefungen.

- Das Handlungskonzept Wohnen. Es enthält die Leitlinien, Aufgabenfelder und instrumentellen Empfehlungen für eine strategische Steuerung des anzustrebenden Erneuerungs- und Aufwertungsprozesses im gesamten Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid. Sie werden abschließend in dem so genannten „Wattenscheider Weg“ zusammengefasst. Zuvor klärt eine Markt- und Standortanalyse die Handlungsbedarfe in der Erneuerung des Wohnungsbestandes und in der Stärkung der Rahmenbedingungen für Bestandsinvestitionen (Kap. 1).
- Der Perspektivplan Wohnen. Er enthält geeignete Eckpfeiler für eine differenzierte baulich-räumliche Entwicklung des Wohnens. Hierzu wird das Gebiet in insgesamt elf verschiedene Quartiere unterteilt. Für jedes Quartier erfolgt eine Stärken-Schwächen-Analyse im Wohnen, werden Handlungs- und Unterstützungsbedarfe identifiziert und Leitthemen für die Qualifizierung von Wohnungsbestand und Weiterentwicklung der Wohnstandortfaktoren benannt. Schließlich widmet sich der Perspektivplan Wohnen in einem vertiefenden Fokus dem Wohnquartier Bochumer Straße / Hochstraße. Es werden zunächst die Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Erhebung der Leerstände vorgestellt. Daraus werden anschließend Handlungsbedarfe und Strategieansätze abgeleitet (Kap. 2).
- Die Quartierssteckbriefe. Sie dokumentieren im Detail die Befunde aus der kleinräumigen Analyse der Wohnstandort- und Wohnqualitäten für die elf Wohnquartiere im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid (Kap. 4.1).
- Die städtebaulichen Vertiefungen. In diesem Kapitel werden verschiedene Projektideen in Form von Illustrationen und Bebauungsskizzen visualisiert. Hierzu gehört eine Fassadenabwicklung für einen Teilbereich der Hochstraße, die zur Werbung für Fassadenerneuerungen eingesetzt werden kann sowie zwei Bebauungsstudien, die Möglichkeiten für eine Wohnbebauung auf zwei ausgewählten Flächen illustrieren (Kap. 4.2).

- Die strategischen Vertiefungen. Hier wurden für zwei Handlungsansätze in der Aufwertung des Wohnungsbestandes Arbeitsmaterialien für das Stadtteilmanagement erarbeitet. Sie umfassen erstens einen Flyer zur Werbung für Hinterhofbegrünungen, zweitens eine Checkliste für Eigentümer, die leerstehende Ladenlokale neu nutzen wollen (Kap. 4.3).

In den Expertengesprächen und im Beteiligungsformat „Forum Wohnen“ haben sich viele Marktteilnehmer aktiv an der Erstellung des Zukunftskonzeptes Wohnen beteiligt. Dazu zählen folgende Institutionen:

Teilnehmer des „Forum Wohnen“ und der Expertengespräche

Baugenossenschaft Bochum eG

Citymanagerin Soziale Stadt Wattenscheid

„Die GWG“ Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Domorent GmbH

Haus & Grund Bochum Wattenscheid e.V.

Hausverwaltung Jentsch

Jens Fromme, Architekt, Stadtwerkstatt

Peter Leicher Immobilien Hausverwaltung

Sparkasse Bochum

Stadt Bochum, Abteilung Stadtentwicklung

Stadtteilarchitektin Soziale Stadt Wattenscheid, Büro Kroos+Schlemper Architekten

Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Vivawest Wohnen GmbH

Vonovia SE

Tab. 1: Teilnehmer des Expertenforum Wohnen
Quelle: SSR 2019

1 HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN WATTENSCHIED

Das Handlungskonzept Wohnen für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid versteht sich als ein differenziertes, ganzheitliches Handlungskonzept zur Steuerung des Wohnungsmarktes und Stärkung des Wohnens im Stadterneuerungsgebiet, das – thematisch gegliedert – die Zielsetzungen, Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge für die Stärkung des Wohnens beinhaltet.

Im Unterschied zum sich anschließenden Perspektivplan Wohnen bleibt das Handlungskonzept Wohnen auf einer strategischen, gesamtträumlichen Ebene und vertieft generelle Handlungsansätze und Steuerungsinstrumente zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und Verbesserung von Wohnstandortqualitäten.

Dabei werden die bereits eingesetzten Instrumente der Sozialen Stadt Wattenscheid bedarfsgerecht erweitert und ergänzt, so dass ein passgenau auf die örtlichen Handlungsbedarfe im Wohnen ausgerichteter Handlungsrahmen und Instrumentenbaukasten entsteht. Die Handlungsvorschläge werden in übersichtlichen Projektsteckbriefen aufbereitet.

1.1 METHODISCHE VORBEMERKUNGEN

In die Erstellung des vorliegenden Handlungskonzeptes Wohnen ist eine Vielzahl unterschiedlicher Informationsquellen eingeflossen. Grundlegend waren mehrere vorliegende Konzepte bzw. Berichte zum Stadterneuerungsgebiet und zum Bochumer Wohnungsmarkt:

- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht. Es enthält neben zahlreichen weiteren Handlungsfeldern Analysen und konzeptionelle Vorschläge für das Handlungsfeld Wohnen (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014).
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für die Wattenscheider Innenstadt. Für einen Teilraum des ISEK-Gebietes, der sich auf die Wattenscheider Innenstadt einschließlich der gründerzeitlichen Vorstadtquartiere bezieht, erfolgte eine detaillierte Analyse der soziodemografischen Rahmenbedingungen und der Substanz- und Funktionsmängel mit einer abschließenden Formulierung von Handlungsempfehlungen und eines Vorschlages zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015).
- Handlungskonzept Wohnen Bochum. Es analysiert die Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt, enthält Vorausschätzungen zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs, typisiert Wohnquartiere auf Ebene der statistischen Viertel (der kleinräumigsten statistischen Gliederung Bochums) und enthält Ziele, Leitli-

nien und ein Handlungsprogramm zur zukünftigen Steuerung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktgeschehens (vgl. Stadt Bochum 2018 a).

- Wohnungsmarktbericht der Stadt Bochum. Er ist zusammen mit dem Wohnungsmarktbarometer das Instrument der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und enthält Fakten und Bewertungen zum Grundstücks- und Immobilienmarkt, zu Wohnungsangebot und -nachfrage und zur Mietentwicklung auf gesamtstädtischer und auf Ebene der statistischen Bezirke (vgl. Stadt Bochum 2018 b).
- Kurzexpertise zu aktuellen Wohnungsmarkttrends des Bochumer Wohnungsmarktes. Sie aktualisiert die zentralen Analysen und Vorausschätzungen des Bochumer Handlungskonzeptes Wohnen und gibt die Empfehlung, in der Wohnungsmarktsteuerung weiterhin wie bisher zu handeln (vgl. empirica 2019).

Darüber hinaus flossen Erkenntnisse aus Gesprächen mit Wohnungsmarktexterten und Ergebnisse statistischer und kartografischer Auswertungen ein. Für die kartografischen Analysen wurde das Geoportal der Stadt Bochum genutzt. Für die statistische Analyse wurden folgende primäre Datenquellen ausgewertet:

- Einwohnermeldestatistik und Haushaltgenerierung der Stadt Bochum, bereitgestellt durch die Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling.
- Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011, bereitgestellt durch die Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling.
- Gebäudedatei, bereitgestellt durch das Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt Wattenscheid.

Gebietsabgrenzung

Das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid steht im Fokus des Zukunftskonzeptes Wohnen. Es umfasst im Westen das Stadtzentrum von Wattenscheid und im Norden die großen Freiflächen „Stadtgarten“ und „Naherholungszentrum Nord-Ost“. Im Osten reicht es bis zur HansasträÙe / Elbinger SträÙe und im Süden bis zur HeidesträÙe (vgl. hierzu Abb. 1).

Für das vorliegende Zukunftskonzept Wohnen wurde die Gebietsabgrenzung auf Wunsch der Stadt Bochum erweitert: Zusätzlich zum Stadterneuerungsgebiet wurde die Wohnbebauung zwischen der Elbinger SträÙe und der HansasträÙe im Osten sowie die Bebauung südlich der HeidesträÙe und WibelsträÙe bis zur Grenze der A 40 einbezogen. Flächen, in denen andere Nutzungen als die Wohnnutzung vorherrschend sind, wurden nicht weiter betrachtet. Dies betrifft das „Gewerbegebiet Wattenscheid-Ost“ sowie das „Naherholungszentrum Nord-Ost“ (vgl. hierzu Abb. 2).

Im Folgenden wird für die räumliche erweiterte Gebietsabgrenzung die Bezeichnung „erweitertes Stadterneuerungsgebiet“ verwendet.

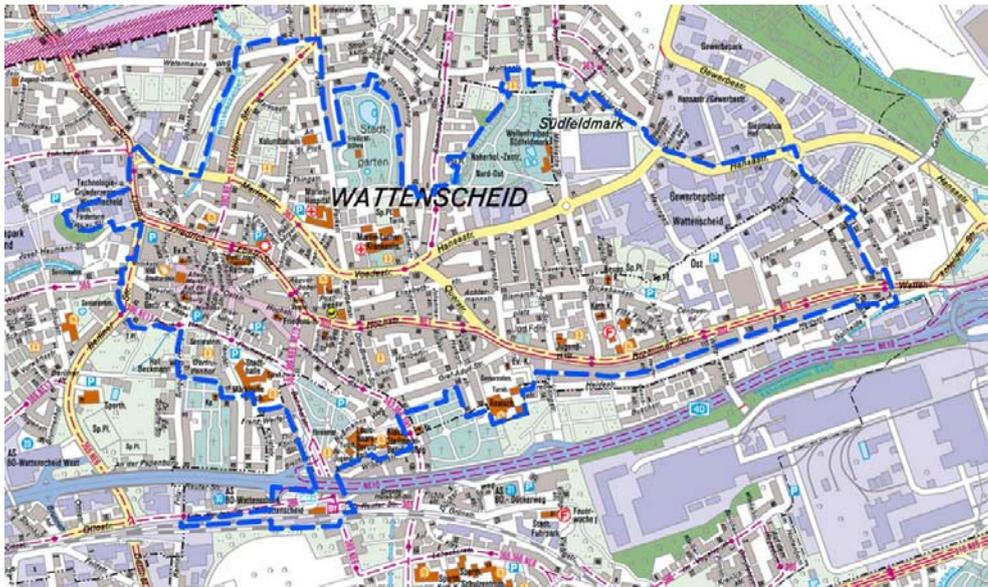


Abb. 1: Abgrenzung des Gebietes der Sozialen Stadt Wattenscheid
 SSR 2019, Quelle: Stadt Bochum



Abb. 2: Das erweiterte Stadterneuerungsgebiet des Zukunftskonzeptes Wohnen Wattenscheid
 SSR 2019, Quelle: Stadt Bochum

Zum besseren Verständnis der statistischen Auswertungen ist eine Einordnung des Stadterneuerungsgebietes in die Gebietsabgrenzung der amtlichen Statistik Bochums hilfreich.

Das Stadterneuerungsgebiet gehört zum Stadtbezirk Wattenscheid und liegt zu großen Teilen im statistischen Bezirk 25 Wattenscheid-Mitte. Es umfasst im westlichen Abschnitt weite Teile des statistischen Viertels 253 Wattenscheid-Rathaus und im östlichen Abschnitt das Viertel 254 Heide sowie 252 Südfeldmark. Da im Viertel 252 Südfeldmark jedoch nur das „Gewerbegebiet Wattenscheid-Ost“ und das „Naherholungszentrum Nord-Ost“ liegen, wird es nicht in die Analysen zum Zukunftskonzept Wohnen einbezogen.

1.2 GESAMTSTÄDTISCHE RAHMENBEDINGUNGEN DES WOHNUNGSMARKTES

Die Situation am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt in Bochum ist rahmensetzend für die Lage am Wohnungsmarkt im erweiterten Stadterneuerungsgebiet.

Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Bochum bewertet den Bochumer Wohnungsmarkt weiterhin als angespannt, was insbesondere für das untere und mittlere Preissegment zutrifft. Besondere Engpässe betreffen folgende zielgruppenspezifische Angebote (vgl. hierzu Stadt Bochum 2018 b):

- Preisgünstige Wohnungen für einkommensschwache Haushalte, insbesondere preisgünstige kleine sowie große familiengerechte Wohnungen,
- verschiedene Wohnformen im Alter,
- Wohnraum für Familien,
- Wohnraum für Studierende.

Wie in vielen bundesdeutschen Städten ist auch in Bochum die Wohnungsnachfrage infolge einer zunehmenden Zahl an Studierenden und der starken Flüchtlingsmigration in den Jahren 2015 und 2016 unerwartet stark gewachsen. Da in der kurzen Zeitspanne der Wohnungsneubau nicht ausgeweitet werden konnte, richtete sich die Wohnungsnachfrage auf den Bestand. Im Ergebnis bauten sich die noch Anfang 2015 am Bochumer Wohnungsmarkt gemessenen Wohnungsleerstände spürbar ab (von 3,9 % im Quartal II/2015 auf 2,8 % im Quartal II/ 2018) (vgl. Stadt Bochum 2018 b, S. 45). Sie konzentrierten sich damals vorzugsweise auf Wohnungen mit unterdurchschnittlicher Ausstattungsqualität in unvorteilhaften Wohnlagen.

Die Vorausschätzungen zur zukünftigen gesamtstädtischen Wohnungsmarktentwicklung erfolgten im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum und einer kürzlich veröffentlichten Aktualisierung (vgl. empirica 2017 a S. 94 ff sowie 2019, S. 15). Im Ergebnis priorisieren die Stadt Bochum und die Bochumer Wohnungsmarktakteure eine moderates Wachstumsszenario, dessen Zielsetzung es ist, bis 2020 jährlich rd. 800 Wohnungen neu zu schaffen und dadurch sowohl einen bestehenden Nachholbedarf abzubauen als auch die in der Region vorhandenen Nachfragepotenziale an Bochum zu

bedienen. In dem Wachstumsszenario setzt die Stadt Bochum bewusst Impulse für eine verstärkte Zuwanderung und erwartet in Folge bis zum Jahr 2030 ein leichtes Bevölkerungswachstum.

Trotz der anvisierten wachsenden Wohnungsnachfrage wird mit einem moderaten Anstieg der Wohnungsleerstände bei nicht mehr marktgängigen Wohnungen gerechnet, die keine hinreichenden Wohnungsqualitäten aufweisen. Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Bochum verzeichnet seit Ende 2017 im Stadtgebiet erste Anzeichen eines leichten Anstiegs der Leerstände (vgl. Stadt Bochum 2018 b, S. 45). Das Risikopotenzial zunehmender Leerstände dürfte auch für die unsanierten Bestände des erweiterten Stadterneuerungsgebiet gelten.

Die Bewertungen der aktuellen Situation und die identifizierten Trends am Bochumer Wohnungsmarkt sind auch für das erweiterte Stadterneuerungsgebiet rahmensetzend. Sie schaffen Entwicklungspotenziale wie auch Handlungserfordernisse in der Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und der Schaffung spezifischer Wohnqualitäten. Diese lassen sich wie folgt umreißen:

- Dem zu erwartenden, wieder steigenden Druck auf Wohnungsbestände mit unzureichenden Wohnqualitäten, müsste mit einer Qualitätssteigerung begegnet werden. Damit bestünden auch Chancen, einem prognostizierten, wachsenden Wohnungsleerstand in schlecht ausgestatteten Beständen entgegenzuwirken.
- Die anvisierte Steigerung der Neubautätigkeit im Stadtgebiet kann auch für das erweiterte Stadterneuerungsgebiet als Herausforderung aufgegriffen werden, geeignete Potenzialflächen zu identifizieren und einer Wohnbebauung zuzuführen. Zudem könnte ein Neubau ggf. zu einer verbesserten sozialen Mischung der Bewohnerschaft im erweiterten Stadterneuerungsgebiet beitragen.
- Gemäß der von der Stadt Bochum präferierten Wachstumsvariante werden einige Zielgruppen noch an Umfang zunehmen. Somit besteht die Chance, durch eine zielgruppenspezifische Anpassung des Wohnungsangebotes eine wachsende Nachfrage zu bedienen, statt zusammen mit anderen Stadtteilen Bochums in verstärkte Konkurrenz um schrumpfende Nachfragegruppen zu gehen. Folgende Zielgruppen könnten laut des Bochumer Handlungskonzeptes Wohnen innerhalb des Stadtgebietes noch an Umfang zunehmen:
 - Haushalte mittleren Alters, die in unterschiedlichen Haushaltsformen leben.
 - Familien (durch Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubau).
 - Seniorenhaushalte. Es betrifft sowohl jüngere Senioren als auch hochaltrige, bei denen bereits häufiger Bewegungseinschränkungen auftreten können und sich die Wohnungsnachfrage in stärkerem Maße auf betreute Wohnformen ausrichtet.
 - Studierende (sofern ein Ausbau der Hochschulkapazitäten erfolgt).

- Die gesamtstädtischen Angebotsdefizite und identifizierten Markttrends weisen darauf hin, dass es in Zukunft in der Bestandsentwicklung und im Neubau darauf ankommt, insbesondere folgende Wohnqualitäten herauszubilden:
 - Schaffung altengerechter Wohnformen
 - ganzheitliche barrierearme Anpassung der Wohnquartiere
 - energetische Modernisierung der Bestände
 - Sicherung preisgünstigen Wohnraums
 - Schaffung gemischter Quartiere

1.3 MARKT- UND STANDORTANALYSE

In dem folgenden Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche Ansatzpunkte sich für eine steuernde Einflussnahme auf Wohnungsmarkt und -bestand im erweiterten Stadterneuerungsgebiet zeigen, die sich aus lokalen Besonderheiten sowie Stärken und Schwächen im Wohnungsangebot, in der Wohnungsnachfrage und in den Wohnstandortqualitäten ableiten lassen.

Hierzu werden die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in dem erweiterten Stadterneuerungsgebiet und die Wohnstandortfaktoren analysiert und bewertet. Konkret werden Informationen zu sozio-demografischen Einflussfaktoren und Kennziffern zum Wohnungsangebot ausgewertet und zueinander in Beziehung gesetzt sowie Vorzüge und Nachteile der Wohnstandortlage untersucht. Sehr ausführliche Informationen zu den Bereichen Soziodemografie und Wohnungsbestand sind im ISEK „Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht“ (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014) und in den „Vorbereitende Untersuchungen für die Wattenscheider Innenstadt“ (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015) enthalten. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich daher auf eine zusammenfassende Darstellung mit ergänzenden Informationen.

1.3.1 WOHNUNGSNACHFRAGEENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl und ihre Veränderung stellen eine wichtige Determinante in der Entwicklung der Wohnungsnachfrage am örtlichen Wohnungsmarkt dar.

Einwohnerentwicklung

Im statistischen Viertel Wattenscheid-Rathaus nahm die Bevölkerungszahl im Beobachtungszeitraum 2009 bis 2017 überproportional stark zu. Sie wuchs um 9 Prozent (+ 823 Personen) gegenüber vier Prozent im Bezirk Wattenscheid-Mitte oder rund ein Prozent in der Gesamtstadt und im Viertel Wattenscheid-Heide. Die überproportionale Einwohnerzunahme ist auch deshalb eine Besonderheit, weil sie rund ein Viertel des gesamtstädtischen

Bevölkerungsgewinns in dem Zeitraum umfasst, obwohl in statistischen Viertel Wattenscheid-Rathaus nur drei Prozent aller Einwohner Bochums wohnen.

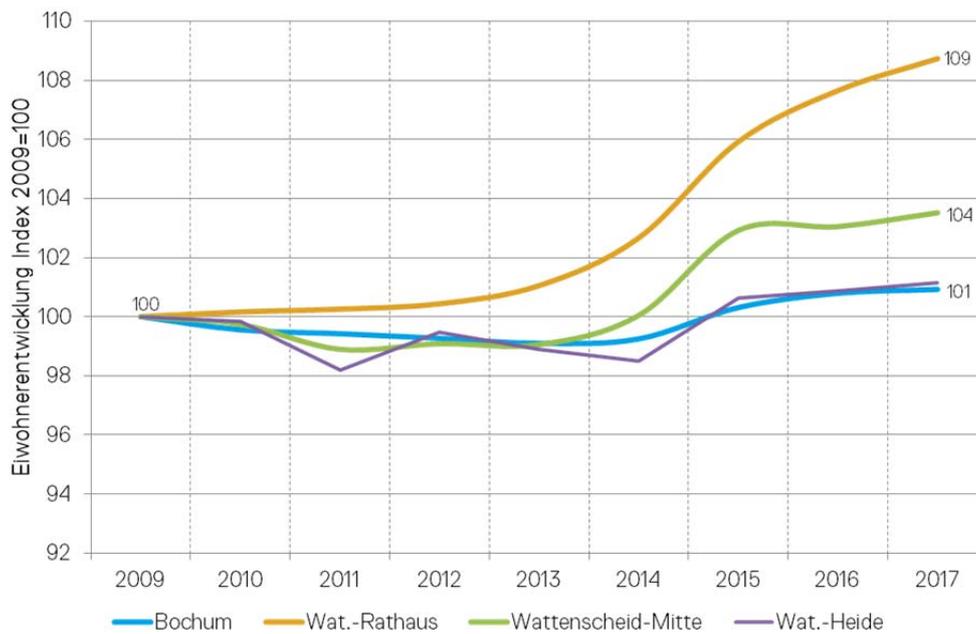


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im kleinräumigen Vergleich
 SSR 2019, Quelle: Stadt Bochum, wohnberechtigte Bevölkerung

Die Zuwächse im Viertel Wattenscheid-Rathaus lassen sich nur zu rund einem Drittel aus der Flüchtlingszuwanderung erklären. Dieser Wert errechnet sich, wenn man die Zahl der untergebrachten Flüchtlinge in Relation zum Einwohnerzuwachs setzt. Zur Zahl der Flüchtlinge liegen folgende Informationen des Bochumer Amtes für Soziales vor:

- Im Zuge der Flüchtlingsmigration wurde die Containerstadt in der Emil-Weitz-Straße errichtet und im August 2016 mit zunächst wenigen Personen belegt. Mitte 2017 wurde mit 188 Personen ein Höchststand in der Belegung erzielt. Die Vertragslaufzeit für die Containerstadt endet voraussichtlich im August 2021.
- Die Stadt Bochum hat im Bezirk Wattenscheid weitere Wohnungen von privaten Vermietern zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern angemietet, darunter schätzungsweise rund 25 Wohnungen im Viertel Wattenscheid-Rathaus (Stand: Mitte 2017).
- Gutachterlicherseits wurde für weitere Berechnungen pro angemietete Wohnung eine Belegung von 3 Personen angenommen.
- Die Gesamtzahl der Flüchtlinge im Viertel Wattenscheid-Rathaus lässt sich somit auf rund 300 Personen schätzen (aufgerundet).

Die statistischen Kennzahlen deuten darauf hin, dass nicht nur die Zuwanderung von Flüchtlingen, sondern Wanderungsbewegungen von Personen mit Migrationshintergrund insgesamt eine nicht unbedeutende Rolle bei dem Einwohnerzuwachs im statistischen Viertel Wattenscheid-Rathaus gespielt haben. Hierzu werden die Merkmale „ausländische Staatsangehörigkeit“ und „Doppelstaatsbürgerschaft“ betrachtet. Die Personengruppe umfasste im Jahr 2009 22 % der Einwohner von Wattenscheid-Rathaus gegenüber 17 % im statistischen Bezirk Wattenscheid-Mitte und 15 % im Bochumer Durchschnitt. Ihr Anteil wuchs in Wattenscheid-Rathaus stärker als im gesamten Stadtgebiet und betrug 2017 36 % gegenüber 28 % in Wattenscheid-Mitte und 21 % in der Gesamtstadt (Quelle: Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling).

Natürlich sind ein solcher Bevölkerungszuwachs und eine damit einhergehende Zunahme der Wohnungsnachfrage nur möglich, wenn auch entsprechende Wohnraumreserven vorhanden sind. Da die Nachfrage nicht durch Neubau gedeckt wurde, muss daher in erheblichem Umfang zuvor leerstehender Wohnraum aktiviert worden sein.

Haushaltsstrukturen

Nicht nur hinsichtlich des Einwohnerzuwachses, auch in der Zusammensetzung der Bevölkerung und in der Wohnungsnachfrage hebt sich das erweiterte Stadterneuerungsgebiet von dem gesamtstädtischen Durchschnitt ab.

Eine stärkere Ausprägung als im Bochumer Durchschnitt zeigt sich bei folgenden Haushaltstypen:

- Singles
- Große Haushalte
- Familien mit Kindern (Bezugsraum Wattenscheid-Mitte)
- Alleinerziehende
- Junge Erwachsene bis 25 Jahre
- Mieterhaushalte
- Einkommenschwächere
- Personen mit Migrationshintergrund

Für die Auflistung wurden Daten des Einwohnermelderegisters und der Haushaltgenerierung der Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling, sowie das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid“ und die „Vorbereitende Untersuchungen für die Wattenscheider-Innenstadt“ herangezogen (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014 sowie 2015).

Diese Besonderheiten in der Haushaltsstruktur weisen für das erweiterte Stadterneuerungsgebiet auf einen im gesamtstädtischen Vergleich ausgeprägteren Bedarf an folgenden Wohnungsangeboten hin:

- Kleine Wohnungen für Singles
- Große Wohnungen für Familienhaushalte
- Bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte in den unteren Einkommensgruppen

1.3.2 BESONDERHEITEN DES WOHNUNGSANGEBOTES

Die genaue Anzahl an Wohnungen ist nicht bekannt. Der gesamte Bezirk Wattenscheid-Mitte umfasst rd. 13.000 Wohnungen (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014, S. 125). Rund 2.500 Gebäude mit Wohnraum liegen im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid. Sie können rd. 2.000 Eigentümern zugeordnet werden, wobei eine Wohnungseigentümergeinschaft als ein Eigentümer gezählt wird (Quelle: Eigentümerdatei der Stadt Bochum zum Stand 08/2019).

Besonderheiten in der Wohnungsbestandsstruktur

Sowohl in der Wohnungs-, als auch in der Eigentümerstruktur und der Leerstandsquote weist das Gebiet der sozialen Stadt – abgebildet durch die statistischen Viertel Wattenscheid-Rathaus und Heide – signifikante Abweichungen vom Bochumer Durchschnitt auf. Die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ 2011), die sich auf die o. g. statistischen Viertel bezieht, gibt hierzu einige Hinweise:

- Die Gebäudestruktur ist überdurchschnittlich stark von Mehrfamilienhäusern geprägt, die in den beiden Vierteln einen Anteil von 70 % gegenüber 43 % in der Gesamtstadt einnehmen.
- Häufiger als im städtischen Durchschnitt handelt es sich um Mietwohnungen (75 % zu 68 %).
- In der Wohnungsgrößenstruktur sind in den beiden Vierteln wesentlich häufiger kleine Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche und seltener große Wohnungen ab 100 m² Wohnfläche oder solche mit fünf und mehr Räumen vorzufinden.
- Wohnungen mit drei Räumen (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) sind überproportional oft in der Wohnungsgrößenstruktur vertreten.
- Aufgrund des hohen Anteils an Mehrfamilienhäusern sind auffällig mehr Gebäude im Eigentum von Eigentümergemeinschaften als im städtischen Mittelwert. Institutionelle Eigentümer sind unterrepräsentiert. In zwei Quartieren im Soziale Stadt Gebiet, dem Bereich rund um den Bismarckplatz (Vivawest Wohnen GmbH) und am Stadtgarten (Wohnungsgenossenschaft Wattenscheid eG), stellen sie jedoch die wichtigste Vermietergruppe dar.
- Die Altbauten vor 1948 stellen insgesamt rund die Hälfte (54 %) der Wohnbauten im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid, so die Auswertung des Gebäudekatasters der Stadtteilarchitektin mit Stand 2017. Weitere 29 % wurden in den Nachkriegsjahren bis 1968 errichtet. Somit sind über 80 % der Gebäudesubstanz mehr als 50 Jahre alt. Der gesamtstädtische Mittelwert liegt bei nur 66 %.

- Durch die hohe bauliche Dichte im erweiterten Stadterneuerungsgebiet und fehlenden Reserveflächen für die Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur konnten nur wenig Flächen wieder einem Wohnungsneubau zugeführt werden.

Merkmale der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	Statist. Viertel: Wattenscheid-Rathaus, -Heide	Stadt Bochum
Mehrfamilienhaus	70 %	43 %
Im Eigentum von: Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	21 %	15 %
Zu Wohnzwecken vermietet	75 %	68 %
unter 60 m ² Wohnfläche	39 %	32 %
mit drei Räumen	36 %	30 %
mit fünf und mehr Räumen	17 %	23 %
Zahl der Wohnungen	8.018	196.792
Zahl der Gebäude mit Wohnraum	1.636	58.452

Tab. 2: Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011
 SSR 2019; Quelle: Zensus 2011, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Bochum

Wohnungsl Leerstand

Die Wohnungsmarkbeobachtung der Stadt Bochum weist innerhalb der Gruppe der statistischen Bezirke für Wattenscheid-Mitte mit 4,7 % die stadtweit höchste gemessene Wohnungsl Leerstandsquote aus (Stand: Ende 2017). Im kleinräumigen Vergleich der statistischen Viertel nimmt Wattenscheid-Rathaus damit eine Spitzenreiterposition im kommunalen Leerstandsranking ein. Es bildet zusammen mit vier weiteren Vierteln die Kategorie der höchsten Leerstandsquote (> 5,5 %) und innerhalb der Kategorie das Viertel mit den meisten ungenutzten Wohnungen (Anzahl rd. 300). Damit zählt der Leerstand zu den großen Strukturschwächen des dortigen Wohnungsmarktes (vgl. Stadt Bochum 2017b, S. 27 f).

Die Analysen zum Perspektivplan Wohnen und zum Gebiet der Bochumer Straße / Hochstraße weisen darüber hinaus auf kleinräumig sehr stark schwankende Quoten hin, die von

einer Vollvermietung bis zu einer krisenhaften Vermietungssituation reichen. Gerade in Teilräumen mit größeren Nachteilen in der Wohnlage treten höhere Leerstände auf, so etwa entlang stark frequentierter Hauptverkehrsstraßen oder aber in der Wattenscheider Innenstadt. Dort ist - wie auch in anderen Innenstädten Deutschlands – häufiger zu beobachten, dass Wohnraum in den oberen Etagen von Geschäftshäusern nicht vermietet ist. Die Gründe dafür können vielfältiger Natur sein und in Ausstattungsmängeln, fehlenden Stellplätzen usw. begründet sein. Für manche Immobilieneigentümer dürfte eine Vermietung aber auch deshalb nicht erstrebenswert sein, weil bereits die gewerbliche Vermietung in den unteren Etagen die erwünschten Einnahmen erzielt.

Eine andere Kategorie von Leerstand sind Problemimmobilien. Das Verdachtsimmobilienkataster der Stadt Bochum erfasst Immobilien, die sich in einem sehr schlechten Zustand befinden und prüft diese durch Inaugenscheinnahme nach einem festgelegten Kriterienraster. Das Kataster umfasst zum Stand Sommer 2019 rd. 20 geprüfte Gebäude für das erweiterte Stadtumbaugebiet, darunter vier Problemimmobilien, bei denen nach Einschätzung der Stadt Bochum hoher Handlungsbedarf besteht. Zu den Bewertungskriterien des Katasters zählen der bauliche Zustand, der Umfang von Leerständen, die Exponiertheit der Wohnlage und die Ausstrahlungswirkung auf das Wohnumfeld. Die Problemimmobilien konzentrieren sich in der Wattenscheider Innenstadt und in einer ihrer Hauptzufahrtsstraßen. Es handelt sich um Gebäude, die sich durch einen schlechten baulichen bis verwehrlosten Erhaltungszustand und negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld kennzeichnen, häufig in Kombination mit einem ausgeprägten Wohnungsleerstand. Ihre Entwicklungsperspektive ist noch unklar oder erfordert eine Intervention, um eine weitere Verschlechterung der Situation zu verhindern. Es handelt sich um exponierte Lagen, so dass die Problematik dieser Immobilien besonders augenfällig wird und sich lt. Expertenaussagen – in Zusammenschau mit den Sanierungsbedarfen in vielen Wohnhäusern – negativ auf das Stadtbild, das örtliche Investitionsklima und auf die Wohnzufriedenheit auswirken.

Wohnungsleerstände führten lt. Experteneinschätzungen dazu, dass sich der Wohnungsmarkt im erweiterten Stadterneuerungsgebiet als überaus aufnahmefähig erwies, als ab 2015 die Zuwanderung nach Bochum an Dynamik gewann und zusätzlicher Wohnraum benötigt wurde. Offensichtlich konnten viele der damals ungenutzten Wohnungen im Zuge der Bevölkerungszunahme aktiviert bzw. vermietet werden. Gleichwohl hat der Nachfrage- druck am Bochumer Wohnungsmarkt nicht das Strukturproblem der Leerstände an sich beseitigen können.

Gründe für die noch vorhandenen Wohnungsleerstände führt das Wohnungsmarktbarometer der Stadt Bochum auf. Demnach sind Wohnungs- und Gebäudemängel sowie eine unzureichende Instandsetzung und Modernisierung vorrangige Ursachen, gefolgt von Mängeln im Wohnumfeld (Wohnungsmarktbarometer, S. 16).

Erneuerungsbedarfe

Hinweise auf eine unzureichende Wohnraummodernisierung bis zu Gebäudemängeln zeigen sich in verschiedenen Teilräumen des erweiterten Stadterneuerungsgebietes, vor allem in der gründerzeitlichen Bausubstanz, aber auch dort, wo die Wohnstandortlage besonders unvorteilhaft ist. Bereits das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept Bochum-Wattenscheid (ISEK) wies darauf hin, dass „...zum Teil grundlegender Sanierungsbedarf besteht bzw. kurz- bis mittelfristig auftreten wird“ (s. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014, S. 135). Die in die Erstellung des Zukunftskonzeptes einbezogenen Marktexperten teilen die Einschätzung, dass in den vergangenen Jahren angesichts der sichtbaren Handlungsbedarfe zu wenig investiert wurde. Die Eigentümerbefragung an der Hochstraße / Bochumer Straße wie auch das ISEK (vgl. ebd., S. 136) weisen darauf hin, dass in manchen Quartieren zwar kleinere Investitionen oder Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden, aber notwendige, umfassende Sanierungsmaßnahmen ausbleiben.

In den Blockstrukturen der Gründerzeitquartiere und hinter geschlossener Wohnbebauung an Durchgangsstraßen wie der Hochstraße befinden sich geschützte Innen- bzw. Hinterhöfe. Dieser Vorteil kommt jedoch derzeit kaum zum Tragen, weil die Hoffläche vielfach mit Nebengebäuden oder Garagenanlagen überbaut und zusätzlich versiegelt ist.

Eigentümerstrukturen

Da sich die Gründerzeit- und Nachkriegsgebäude vornehmlich im Eigentum von Einzel- und Kleingewerbetreibenden befinden, konzentrieren sich auch die Modernisierungsbedarfe auf diese Eigentümergruppe. Sie ist allerdings eine Gruppe, die wohnungswirtschaftliche Laien sind und daher nur wenig Know-how besitzen, mit einer solchen Situation umzugehen.

In Wattenscheid handelt es sich um eine heterogen zusammengesetzte Gruppe: Rund die Hälfte der Eigentümer wohnt nicht im eigenen Objekt, so die Ergebnisse einer Analyse der Eigentümerstrukturen durch das Stadtteilmanagement. Sie werden ihr Wohneigentum vermutlich eher unter Rentabilitäts Gesichtspunkten bewerten als die andere Hälfte der Eigentümer, die Selbstnutzer sind und für die Kriterien wie die eigene Wohnzufriedenheit eine bedeutendere Rolle bei Investitionsüberlegungen spielen dürften.

Auch hinsichtlich der Investitionsfähigkeit bestehen laut Marktexperten erhebliche Unterschiede zwischen den Eigentümern. Einige Eigentümer sind alteingesessene Wattenscheider, die mehrere Immobilien in Wattenscheid und auch eine gewisse Investitionskraft besitzen. Eine andere Gruppe scheint mit der Wohnraumbewirtschaftung und somit auch mit einer Modernisierung überfordert zu sein. Eine weitere Gruppe ist bedingt durch Wohnungsleerstand oder sehr geringe Mieteinnahmen wirtschaftlich so ausgezehrt, dass sich bei ihnen zurzeit keine Ansatzpunkte für Bestandsinvestitionen ergeben dürften. Und schließlich gibt es eine Reihe von Eigentümern, die nüchtern Aufwand und Ertrag einer Modernisierung kalkulieren und bei hohen Sanierungsbedarfen im Einzelfall zu dem Ergebnis kommen, dass sich eine Bestandsinvestition nicht ohne Weiteres rentiert – etwa weil die Aufwendungen sehr hoch sein müssten, um den Modernisierungsstau abzubauen, und das örtliche Mietpreisniveau die Ertragsmöglichkeiten dämpft.

Preisniveau

Mietwohnungen werden im statistischen Bezirk Wattenscheid-Mitte für rd. 5,90 €/m² Wohnfläche (nettokalt) angeboten. Im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt mit 6,59 €/m² ist das Wattenscheider Mietniveau als sehr niedrig einzustufen. Es wird nur noch von einem Weiteren der insgesamt 30 Bochumer statistischen Bezirke unterschritten (Angebotsmiete zum Stand 31.12.2017) (vgl. Wohnungsmarktbericht Bochum 2018, S. 114).

Das Bodenpreisniveau gibt ebenfalls Aufschluss über die Wertigkeit einer Wohnlage und ist im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bochum dokumentiert. 2018 wurden in Bochum 448 €/m² für unbebaute Wohngrundstücke in mittlerer Wohnlage und 253 €/m² für eine einfache Wohnlage erreicht (vgl. der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum 2019). Das erweiterte Stadterneuerungsgebiet ist überwiegend in die Kategorien der einfachen oder mittleren Wohnlage einzuordnen. In sehr kleinräumiger Betrachtung wird die gesamte Bodenpreisspanne abgedeckt. Dabei erreichen Teilbereiche der Wattenscheider Innenstadt die höchste Preisstufe, einige Wohnlagen im Umfeld der Bochumer Straße oder angrenzend an das Gewerbegebiet Wattenscheid Ost die niedrigste Stufe.

Wohnungsneubau

Das Gesamtkonzept für eine zukunftssichere Entwicklung in Wattenscheid sieht neben der Umsetzung der Stadterneuerung im Soziale Stadt Gebiet Wattenscheid City und der Aufwertung im Bereich des RRX-Bahnhofs Wattenscheid unter anderem auch zwei Baulandentwicklungen vor. Wenngleich diese außerhalb des Gebietes der Sozialen Stadt umgesetzt werden sollen, können von ihnen Impulse für die Entwicklung des Wattenscheider Zentrums ausgehen, da sie neue Zielgruppen für Wattenscheid einwerben werden. Zu den Baulandentwicklungen gehören:

- „An der Papenburg / Berliner Straße“ inklusive des ehemaligen Aquella-Geländes (ca. 9 ha Wohnbaupotenzialfläche). Eine wohnbauliche Entwicklung ist auf den Flächen östlich der Berliner Straße sowie an der Dr.-Eduard-Schulte-Straße geplant. Sie soll unterschiedliche städtebauliche Dichten und Bauweisen aufweisen und damit ein breites Spektrum an Zielgruppen ansprechen. Ergänzt wird sie durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen „Steilmann-Sportplatzes“ sowie den angrenzenden Flächen zwischen Sportplatz und Berliner Straße.
- „Wilhelm-Leithe-Weg / Ridderstraße“ in Westenfeld (ca. 21 ha Wohnbaupotenzialfläche). Die Planung umfasst die Entwicklung von gemischten Bauflächen, deren „Herzstück“ ein durch den lokalen Wattenscheider Charakter geprägtes Quartier im direkten Anschluss an den neuen Südeingang des Bahnhofs bildet. Eine Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Naherholung nach dem Vorbild der Stadt der kurzen Wege soll hier entstehen, ohne Konkurrenz zur Wattenscheider Innenstadt zu erzeugen. Weitere Bauflächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen sollen auf den Flächen „Ridderstraße Nord“ und „Wilhelm-Leithe-Weg Süd“ entwickelt werden. Beabsichtigt ist eine Nutzungsmischung und soziale Mischung mit verschiedenen Bau-

typologien. Darüber hinaus sollen im westlichen Bereich der Fläche „Wilhelm-Leithe-Weg Nord“ Flächen für gewerbliche Nutzung bereitgestellt werden.

Insgesamt bieten sich damit rd. 30 ha Potenzialfläche für den Wohnungsbau und die gewerbliche Entwicklung an. Sie sind ein besonderes Potenzial der Baulandentwicklung, bedingt durch ihre hervorragende Lage unmittelbar am Bahnhof Wattenscheid als zukünftigem RRX-Haltepunkt und der A 40 sowie in räumlicher Nähe zur Wattenscheider Innenstadt.

1.3.2 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN DES WOHNSTANDORTES

Die Bewertung der Standortqualitäten erfolgt anhand unterschiedlicher „harter“ wie „weicher“ Kriterien der Wohnlage, die in ihrer Gesamtheit ein breites Spektrum an Wohnstandortqualitäten abbilden, wie es auch aus Sicht eines Wohnungsinteressenten für die Wahl eines geeigneten Wohnstandortes von Bedeutung wäre.

Die Bewertung des Wohnstandortes erfolgt auf Grundlage von Expertengesprächen, Dokumentenanalysen und Begehungen. Im Mittelpunkt der Dokumentenanalyse steht die Auswertung des ISEK „Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht“ (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014) und der „Vorbereitenden Untersuchung für die Wattenscheider Innenstadt“ (vgl. ebd. 2015), sowie von Lärmkarten und Haltestellenplänen.

Verkehrliche Anbindung

Zu den herausragenden Stärken des erweiterten Stadterneuerungsgebietes als Wohnstandort zählt die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit der großen Arbeitsplatzzentren im Ruhrgebiet und der Zentren der Großstädte Essen, Bochum und Gelsenkirchen. Hierfür sorgt der im Süden liegende Regionalbahnhof, die nah gelegenen Auffahrten auf die Autobahn A 40 sowie die Stadtbahnlinie 302, die das Bochumer und Gelsenkirchener Stadtzentrum mit der Wattenscheider City verbindet. Darüber hinaus bestehen diverse Buslinien. Ein wichtiger ÖPNV-Knotenpunkt ist der August-Bebel-Platz in der Wattenscheider City. Die bedeutenden Hochschulstandorte der Ruhr-Universität Bochum und der Universität Duisburg-Essen sind mit dem MIV zwar in rd. 20 bis 30 Minuten zügig erreichbar, dafür ist die Erreichbarkeit mittels ÖPNV mit einer Reisedauer von rd. 50 Min. nicht zufriedenstellend.

Infrastrukturelle Ausstattung

Die hohe Zentralität und die weit gefächerte Infrastruktur in der Wattenscheider City, die das zweitwichtigste Bochumer Zentrum darstellt, zählen zu den Standortvorteilen.

Die Wattenscheider City umfasst mehr als 100 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 20.000 m² (Masterplan Einzelhandel Bochum 2012, S. 90) und mehr als 200

Dienstleistungsbetriebe. Sie decken den kurzfristigen Bedarf und bieten Anknüpfungspunkte für den mittel- bis langfristigen Bedarf. Das Warensortiment wie auch das Freizeit- und gastronomische Angebot ist vielfach auf eine konsumtive Nachfrage ausgerichtet, die ein preiswürdiges Angebot schätzt. Der Verlust an inhabergeführten Fachgeschäften, die Erweiterung des Warenangebotes mit Fokus auf den kurzfristigen Bedarf und vorhandene Ladenleerstände werden von alteingesessenen Wattenscheidern als Merkmale eines „trading-down-Prozesses“ der Innenstadt und als Verlust von Attraktivität und Anziehungskraft der Wattenscheider City bewertet. Allerdings konnten mit der Eröffnung des Gertrudis-Center prominente Leerstände beseitigt werden.

In der Umgebung der beiden Kliniken „Martin-Luther-Krankenhaus“ und „Marien-Hospital“ haben sich zahlreiche medizinische und pflegerische Angebote angesiedelt, die im Verbund mit den Kliniken auf eine sehr gute Gesundheitsversorgung und gemeinsam mit Seniorenbegegnungs- und Servicezentren auch Unterstützungsangebote für das Wohnen im Alter bieten.

Vorteilhaft für Haushalte mit Kindern ist, dass einige Kindertagesstätten und alle Schulformen in und am Rande des erweiterten Stadterneuerungsgebietes gelegen sind, darunter auch weiterführende Schulen und Berufsschulen.

Einige der diversen Freizeitangebote sind über Wattenscheid hinaus bekannt. Dazu zählen unter anderem die Zeche Holland, die Freilichtbühne Wattenscheid, das Wellenfreibad Südfeldmark sowie die Stadthalle Wattenscheid.

Freiraum- und Grünstrukturen

In den gründerzeitlich geprägten Quartieren liegt aufgrund der hohen Bebauungsdichte ein Mangel an quartiersbezogenen Grünflächen vor, während in den Siedlungsbauten der Nachkriegszeit im Osten und Norden des erweiterten Stadterneuerungsgebietes großzügige, begrünte Grünflächen vorhanden sind. Zu den öffentlichen Grün- und Freiflächen mit Freizeitwert zählen der Stadtgarten, der eine große Parkanlage und grüne Oase in Wattenscheid und durch seine Freilichtbühne auch Ort für Kulturveranstaltungen ist, das Naherholungszentrum Nord-Ost sowie der Park am Ehrenmal. Als Schwächen benennt das ISEK den geringen Freiflächenanteil in den dicht besiedelten Teilräumen und fehlende Gestaltungsqualitäten beim Naherholungszentrum. Als Stärken sieht es den Stadtgarten, die Vielfalt an Freiräumen sowie großräumige Grünzüge im Außenbereich des erweiterten Stadterneuerungsgebietes.

Bauliches Erscheinungsbild

Die gründerzeitlich geprägte Bebauung mit den aufwändig gestalteten Fassaden und den dahinterliegenden Innenhöfen bietet ein großes Potenzial für ein attraktives bauliches Erscheinungsbild. Auch die Siedlungsbereiche aus der Bergbauzeit wie z.B. im Umfeld des Bismarkplatzes oder genossenschaftliche Siedlungsbauten tragen zur baukulturellen Vielfalt

im Gebiet bei. Leider sind Randbebauungen an vielen Stellen nicht mehr geschlossen oder überformt, so dass die dahinterliegenden Freiflächen nicht immer ruhig und geschützt sind. Auch die häufige Überbauung von Hinter- und Innenhöfen schränkt die Nutzbarkeit als ruhige Rückzugsorte und Grünflächen ein.

Das bauliche Erscheinungsbild zeigt sich in vielen Bereichen als gepflegt, aber „in die Jahre gekommen“. In den Gründerzeitquartieren ist aufgrund des höheren Baualters und der stärker durch Einzeleigentümer geprägten Eigentumsstrukturen ein höherer Anteil an Gebäuden in keinem befriedigenden Bau- und Erhaltungszustand. Das gleiche gilt auch für die Bebauung entlang der Bochumer Straße. Eingestreute Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf und Leerstand verstärken in beiden Teilbereichen den Eindruck eines modernisierungsbedürftigen Bestandes.

Im Bereich der Hochstraße in Richtung Bochumer Straße konzentrieren sich zahlreiche Ladenleerstände in der Erdgeschosszone und verweisen auf einen Bedarf an Revitalisierung oder Umwidmung ehemaliger Nutzungsstrukturen.

Gemengelagen und verkehrliche Immissionen

Aus der räumlichen Nähe von Wohn- und Gewerbenutzung und einer hohen Verkehrsbelastung, die ins Wohnumfeld ausstrahlt, erwachsen Beeinträchtigungen für das Wohnen.

Hohe verkehrliche bzw. Lärmbelastungen mit 60 bis 70 dB (A) (24 h Pegel) verzeichnet die Lärmkartierung der Stadt Bochum vor allem für die an die A 40 angrenzenden Wohnnutzungen in Höhe der Buschstraße, der Stahlwerkstraße, des östlichen Abschnitts der Heidestraße und an der Johannisburger Straße. Außerdem ist die Wohnnutzung an den Hauptverkehrsstraßen wie der Voerdestraße, der Marien- und Friedrich-Ebertstraße gleichermaßen durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Für die Bochumer Straße und die Hochstraße (östlicher Abschnitt) dürfte sich nach der veränderten Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem neuen Autobahnkreuz Bochum-West eine deutliche Verkehrsberuhigung und verbesserte Wohnsituation ergeben. Bei den verkehrlichen Immissionen sind auch Beeinträchtigungen durch Feinstaubbelastung zu berücksichtigen.

Von dem südlich an die A 40 angrenzenden Stahlwerk der thyssenkrupp Steel Europe AG gehen je nach Windrichtung Geruchsbeeinträchtigungen aus. Zudem beherrscht es in einigen höhergelegenen Wohnbereichen im Osten des erweiterten Stadterneuerungsgebietes sehr wahrnehmbar den Blick gen Süden.

Sehr kleinräumig im Bereich der Hammer Straße besteht eine Gemengelage zum angrenzenden Gewerbegebiet Wattenscheid Ost.

Die A 40 und das Gewerbegebiet wirken für die angrenzenden Wohnquartiere als städtebauliche Barriere. Die Autobahn sowie die südlich angrenzende Fernbahnstrecke der

Deutschen Bahn behindern den Übergang in das südlich angrenzende Westenfeld und dort gelegene Freiräume.

Preisgünstigkeit

Ein insgesamt niedriges Mietniveau spiegelt einerseits die begrenzte Zahlungsfähigkeit der Wohnungsnachfrage im erweiterten Stadterneuerungsgebiet wider und grenzt andererseits die finanziellen Handlungsspielräume für Bestandsinvestitionen aus der Sicht rational kalkulierender Wohnungseigentümer, also etwa für die Gruppe der Kapitalanleger, ein. Das Bodenpreisniveau spricht ebenfalls für eine preisgünstige Lage und befördert ein preisgünstiges Immobilienangebot.

Image

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid wird der Profilierung der City und einer Verbesserung des Images der Wattenscheider Innenstadt eine wichtige Rolle bei der Entfaltung einer positiven Wirkung auf den gesamten Stadtteil beigemessen. Hierbei wird die Bedeutung der City als Geschäftszentrum angesprochen.

Im Zusammenhang mit einer anzustrebenden Verbesserung des Stadtteilimages wird auch das Ziel der Stärkung des Sicherheitsgefühls der Bevölkerung benannt, weil das subjektive Sicherheitsempfinden in weiten Teilen der Bevölkerung stark beeinträchtigt und die Kriminalitätsrate in Wattenscheid hoch ist (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014, S. 241).

Zusammenfassend lassen sich den Stärken und Potenzialen der Wohnstandortlage auch zahlreiche Schwächen gegenüberstellen.

Stärken / Potenziale	Schwächen / Risiken
Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit von Arbeitsplatzzentren	Hoher Überbauungs-/ Versiegelungsgrad insb. in Innenhöfen der Gründerzeitbebauung
Hohe Zentralität und umfangreiches Waren- und Dienstleistungsangebot in der Wattenscheider City	Verkehrliche Immissionen durch A 40 und an Hauptverkehrsstraßen
Alle Schulformen und diverse Freizeitangebote vorhanden	Gemengelage Wohnen und Gewerbe sowie Beeinträchtigung durch Stahlwerk
Ausgeprägte gesundheitsbezogene und pflegerische Infrastruktur	Städtebauliche Barrieren durch A 40 und Gewerbegebiet Wattenscheid-Ost
Stadtgarten als große Parkanlage und grüne Oase	Erneuerungsbedarfe in der Bausubstanz und Problemimmobilien
Preisgünstiges Immobilienangebot	Image der City als Geschäftszentrum und das Image Wattenscheids sind beeinträchtigt
Baukulturelle Vielfalt und aufwändig gestaltete Fassaden der Gründerzeit	eingeschränkte Zahlungsfähigkeit der Wohnungsnachfrage

Tab. 3: Stärken / Potenziale sowie Schwächen / Risiken in der Wohnlagequalität
SSR 2019

1.3.3 KONSEQUENZEN FÜR EINE ZIELGRUPPENSPEZIFISCHE ANPASSUNG DES WOHNUNGSANGEBOTES

Um vorhandene Wohnqualitäten weiterzuentwickeln und bestehenden Angebotsschwächen im Wohnungsbestand abzubauen, ist ein größeres Spektrum an Zielgruppen als bisher für einen Wohnungswechsel nach Wattenscheid zu gewinnen. Erst dann kann die Nachfrage groß und vielseitig sowie kaufkräftig genug werden, um notwendige Impulse in Richtung Bestandsaufwertung zu geben. Dabei stellt sich die Frage, welche Zielgruppen des Bochumer Wohnungsmarktes gewonnen werden könnten. Für ihre Beantwortung müssen die Wohnpräferenzen der verschiedenen Zielgruppen mit den im Gebiet festgestellten Qualitäten und Merkmale des Wohnstandortes und Wohnungsangebotes abgeglichen werden.

Eine gewisse Rolle spielen auch demografische Entwicklungstrends auf gesamtstädtischer Ebene, da wachsende Zielgruppen ein stärkeres Zuzugspotenzial bieten.

Berufstätige / Pendler

Aus einem städteübergreifenden Blickwinkel ist die verkehrliche Anbindung als sehr großer Standortvorteil zu betrachten, denn von Wattenscheid aus sind über den dortigen Regionalbahnhof und über die A 40 alle Städte des mittleren Ruhrgebietes und zudem das angrenzende Gelsenkirchen sehr gut zu erreichen. Das erweiterte Stadterneuerungsgebiet besitzt daher eine besondere Lagegunst für Berufstätige bzw. Pendler. Mit Blick auf die beiden Kliniken ist auch an die Gruppe von Angestellten mit Zeitvertrag zu denken. Von dieser Zielgruppe ist generell bekannt, dass ein Teil von ihnen wöchentlich zwischen einem Haupt- und einem Nebenwohnsitz pendelt. Dies könnte den Bedarf nach gut ausgestatteten, kleinen Wohnungen mit Möblierung in Kliniknähe begründen, müsste aber ggf. nochmal in direktem Kontakt mit den Kliniken verifiziert werden.

Starterhaushalte / Studierende

Starterhaushalte bezeichnet die Gruppe von jungen Menschen, die Haushalte gründen und sich als Paare zusammenfinden und im Zuge ihrer Biografie häufig erstmals auf dem Wohnungsmarkt als Wohnungssuchende auftreten. Gemeinhin werden damit Personen bzw. Haushalte unter 30 Jahren bezeichnet. Kennzeichnend ist für sie die Phase der Berufsausbildung mit häufig geringer Mietzahlungsfähigkeit und die des Berufseinstiegs und einer wachsenden Kaufkraft. Jüngere Haushalte präferieren eher zentrale Wohnstandorte und sind daher bereits eine wichtige Zielgruppe am Wohnungsmarkt im Gebiet der Sozialen Stadt Bochum. Ihnen kommt in Wattenscheid-Mitte nicht nur ein vergleichsweise günstiges Wohnungsangebot mit einem überproportionalen Anteil an kleinen Wohnungen, sondern auch die räumliche Nähe zu größeren Berufsschulen und zu den Nahversorgungs- und Nahverkehrsangeboten in der Wattenscheider City entgegen. Innerhalb des Gebietes der Sozialen Stadt weisen kleinräumige Wohnlagen mit guter infrastruktureller Ausstattung und sehr guter ÖPNV-Anbindung eine besondere Standortgunst für diese Zielgruppe auf – so insbesondere die City, die Hochstraße und Bochumer Straße.

Eine Teilgruppe der Starterhaushalte sind Studierende. Die Zahl der Studierenden an den Universitäten Bochum und Duisburg-Essen hat in den vergangenen Jahren zugenommen, so dass diese Zielgruppe am Bochumer und Wattenscheider Wohnungsmarkt präsent ist. Die Universitäten in Bochum und in Essen sind jedoch mit dem ÖPNV nicht wirklich gut zu erreichen. Aufgrund dessen wurden von der Stadt Bochum auf Basis einer Erhebung zu den Wohnstandortpräferenzen von Studierenden vor einigen Jahren prädestinierte Standorte für die Ansiedlung von Studierenden ausgewählt, die sich auf andere Ortsteile entlang einer räumlichen Achse zwischen Innenstadt und Universität und auf den Stadtteil Langendreer konzentrieren (vgl. Stadt Bochum 2015).

Mittlerweile gibt es jedoch ein konkretes Vorhaben, Wattenscheid stärker als Wohnstandort für Studierende zu profilieren. So plant die Stadt Bochum für das Jahr 2020 die Einrichtung einer Schnellbusverbindung von Wattenscheid zur Bochumer Universität, der die Erreichbarkeit deutlich verbessern dürfte. Anhand der Fahrgastzahlen dürfte sich dann entscheiden, wie attraktiv der Standort Wattenscheid City für Studierende ist und wie dauerhaft die Verbindung eingerichtet wird. Sollte die Schnellbusverbindung Bestand haben, dürfte dies am Wohnungsmarkt als Signal verstanden werden, Wohnangebote in den infrastrukturell gut ausgestatteten Wohnlagen Wattenscheids vermehrt auf die Zielgruppe von Studierenden auszurichten.

Haushalte mit Kind

Die infrastrukturelle Ausstattung ist durch das vielfältige schulische Angebot auf Haushalte mit Kind ausgerichtet. Das vorhandene Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten soll in naher Zukunft durch einen von der Stadt Bochum geplanten Ausbau bedarfsgerecht erweitert werden. Im Wohnungsbestand sind vergleichsweise viele mittelgroße Wohnungen mit drei Räumen vorhanden, die sich ebenso wie größere Wohnungen sehr gut für Paare mit ein bis zwei Kindern oder Alleinerziehende eignen. Die Mieten wie auch die Grundstückspreise sind im gesamtstädtischen Vergleich eher günstig.

Mangelnde Frei- und Bewegungsräume in der Gründerzeitbebauung wirken in diesen Teilräumen einschränkend auf die Wohnstandortattraktivität für Haushalte mit Kindern.

Insgesamt sind die Standortfaktoren des erweiterten Stadterneuerungsgebietes auf Haushalte mit Kind ausgerichtet, die bezahlbare Wohnungen suchen und bereit sind, gewisse Einschränkungen in der Wohnumfeldqualität in Kauf zu nehmen. Vor diesem Hintergrund bietet Wattenscheid gute Voraussetzungen für den Einstieg in die Wohneigentumsbildung, vorzugsweise für Schwellenhaushalte und solche mit mittleren Einkommen. Da im gesamten Stadtgebiet derzeit das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern die Nachfrage unterschreitet, dürfte eine Angebotsausweitung durch preisgünstigen Neubau oder Umwandlung im Bestand auf eine entsprechende Nachfrage in Wattenscheid treffen.

Mit Blick auf den gesamtstädtischen Angebotsengpass bei Wohnraum für Familien bietet sich auch im Segment der Mehrfamilienhäuser ein Potenzial für weitere familiengerechte Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment.

Paare ohne Kind / Singles

Für diese Gruppe steht ein größeres Angebot an kleinen und mittelgroßen Wohnungen zur Verfügung, das vorzugsweise dem günstigen Preissegment zuzuordnen ist. Vorteile in der Zentralität und infrastrukturellen Versorgung stehen lagebedingte Nachteile durch ein defizitäres Grünflächenangebot und ein zurzeit wenig vorteilhaftes Image als Wohnstandort gegenüber. Die Wohnstandortqualitäten des erweiterten Stadterneuerungsgebietes dürften

daher vor allem für solche Haushalte attraktiv sein, die gewisse Nachteile in der Wohnstandortlage in Kauf nehmen und dafür eher niedrigen Wohnkosten den Vorzug geben.

Senioren

Senioren sind eine stadtweit wachsende Zielgruppe mit Bedarfen nach Wohnformen im Alter, die eine möglichst lange Selbständigkeit ermöglichen. In der Wattenscheider City ist für sie ein umfängliches medizinisches und pflegerisches Versorgungsangebot vorhanden, das sich in Kombination mit einem barrierearmen oder -freien Wohnen und einer altersgerechten Wohnung für einen Ausbau der Wohnformen im Alter anbietet. Zahlreiche Erdgeschosswohnungen, die nur über ein paar Treppenstufen erreicht werden können, Wohn- und Geschäftshäuser mit Aufzug oder die Hochhäuser des Gertrudenhofes bieten sich bereits jetzt für barrierearmes Wohnen und für einen weiteren Ausbau in Richtung altengerechter Wohnformen an (vgl. hierzu auch den Quartierssteckbrief zum Gertrudenhof in Kap. 5.1.1). Kleinräumige Stärken in der Wohnstandortlage einzelner Quartiere können genutzt werden, um in Kombination mit einem attraktiven, altengerechten Wohnangebot hinreichend Anziehungskraft auch für mittelschichtorientierte Rentnerhaushalte, darunter alteingesessene Wattenscheider, zu entwickeln.

1.3.4 ZWISCHENFAZIT

Der Bochumer Wohnungsmarkt hat sich wie in vielen bundesdeutschen Städten, die zugleich auch Hochschulstandort sind, durch einen verstärkten Zuzug unterschiedlicher Nachfragegruppen zu einem besonders im unteren und mittleren Preissegment angespannten Markt entwickelt. Die gestiegene Nachfrage hat sich besonders im gründerzeitlich geprägten westlichen Bereich des erweiterten Stadterneuerungsgebietes bemerkbar gemacht, das einen überproportional großen Anteil des Einwohnerzuwachses auf sich konzentrieren konnte. Der dortige Wohnungsbestand hat sich auch aufgrund der zuvor vorhandenen Wohnungsleerstände als überaus aufnahmefähig und als wichtige Randbedingung für den Zuzug erwiesen.

Die positiven Markteffekte, die durch die gestiegene Wohnungsnachfrage erzielt wurden, gingen von Nachfragegruppen aus, die bereit waren bzw. sind, Angebotsdefizite in Kauf zu nehmen. Sie betreffen Defizite in der Qualität des Wohnraums und der privaten Freiräume. Die Vorzüge der Wohnlage wie die gute Infrastrukturausstattung kam den Neuzuzüglern entgegen, während die Nachteile noch nicht bekannt oder sichtbar oder nicht von großer Bedeutung waren.

Das erweiterte Stadterneuerungsgebiet umfasst zwar einen heterogenen Wohnungsbestand mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausstattungsqualitäten. Dazu zählt aber auch ein nennenswertes strukturschwaches Wohnungsangebot, das vor allem von Haus-

halten mit begrenzter Zahlungsfähigkeit nachgefragt wird und am freien Markt nur ein niedriges Mietpreisniveau erzielen kann.

Die sich gegenseitig bedingenden Rahmenbedingungen von geringer Kaufkraft, vorhandenen Erneuerungsbedarfen und niedrigem Mietniveau wirken als Restriktionen für privatwirtschaftliche Investitionen in den Wohnungsbestand.



Abb. 4: Kreislauf von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt im erweiterten Stadterneuerungsgebiet
SSR 2019

Unbestritten wurde und wird zurzeit von privater Hand in erheblichem Umfang in Wohnungsneubau und in die Bestandserneuerung im erweiterten Stadterneuerungsgebiet und in dessen unmittelbarer Nähe investiert. Eine nicht auf Vollständigkeit angelegte Zusammenstellung des Stadtteilmanagements Soziale Stadt Wattenscheid summiert die Investitionen auf 35 Mio. Euro und mehr (vgl. Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid 2019). Dies ist ein überaus erfreuliches und nachahmenswertes Ergebnis. Nichtsdestotrotz sind die Erneuerungsbedarfe, gerade im Bestand von Einzel- und Kleineigentümern, bei Gründerzeitbauten und bei unvorteilhafter Wohnlage, in noch erheblichem Maße vorhanden.

Die Wohnungseigentümer stellen sich als eine heterogene Gruppe dar. Einzel- und Kleineigentümer überwiegen deutlich gegenüber institutionellen Anbietern. Knapp die Hälfte sind Kapitalanleger, denen die begrenzte Mietzahlungsfähigkeit und das niedrige Mietpreisniveau kalkulatorische Grenzen für Bestandsinvestitionen aufzeigen. Eigentümern, bei denen man durch strukturelle Vermietungsprobleme oder längeren Leerstand eine wirtschaftliche Auszehrung vermuten kann, dürften mangels aufgezehrter Rücklagen die Hände gebunden sein. Und schließlich existiert noch die Gruppe von Eigentümern, die über investive Mittel verfügt, eine gewisse Investitionsbereitschaft zeigt, und mitunter - als alteingesessene Wattenscheider - auch eine Standortverbundenheit hat. Die letztgenannte Gruppe dürfte am ehesten für den notwendigen Erneuerungsprozess im Wohnungsbestand zu gewinnen sein. Es muss jedoch für alle Eigentümergruppen angemessene Unterstützung zur Über-

windung von Investitionshemmnissen geboten und Anreize für Investitionen gesetzt werden, um eine wirksame Verbesserung der Wohnqualitäten zu erreichen.

1.4 HERAUSFORDERUNGEN UND HANDLUNGSFELDER IN DER AUFWERTUNG DES ERWEITERTEN STADTERNEUERUNGSGEBIETES ALS WOHNSTANDORT

Zur Stärkung Wattenscheids als Wohnstandort gilt es zunächst, den aufgezeigten Kreislauf von einkommensschwacher Wohnungsnachfrage, eingeschränkten Handlungsspielräumen für notwendige Bestandsinvestitionen und vorhandenen Modernisierungsbedarfen im Bestand zu unterbrechen. Hierzu sind folgende Handlungsstrategien zukunftsweisend:

- Eine möglichst umfassende Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Im kleinräumigen Maßstab weisen die Analyseergebnisse auf Handlungsbedarfe in der Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen sowie in der Aufwertung von Innenhöfen hin. Handlungsleitend sollte das Ziel sein, die Bestände zukunftsfest zu machen, gerade im Hinblick auf die kommenden Jahre, wenn ein durch Wohnungsneubau erweitertes gesamtstädtisches Wohnungsangebot vielen Bochumern wieder mehr Auswahlmöglichkeiten als heute bieten wird und sich Nachteile in der Wohnqualität oder Wohnlage stärker als heute auf die Vermietbarkeit von Wohnraum auswirken werden.
- Die kleinräumige Aufwertung von „Mikrostandorten“ durch die Schaffung neuer Wohnungsangebote. Hierbei steht der Wohnungsneubau im Vordergrund, für den im erweiterten Stadterneuerungsgebiet zurzeit zwar keine neuen Flächen, aber Baulücken, Brachflächen oder mindergenutzte Flächen in Frage kommen können. Ein Wohnungsneubau würde nicht nur positiv in die Umgebung ausstrahlen, sondern auch einen Beitrag zur Erreichung des anvisierten Neubaulniveaus auf gesamtstädtischer Ebene leisten können.
- Die Schaffung einer breiteren sozialen Mischung in den Zielgruppen des Wattenscheider Wohnungsmarktes. Vor allem mittelschichtorientierte Haushalte gilt es zu einem Zuzug nach Wattenscheid zu bewegen. Gleichzeitig ist die Wohnzufriedenheit der bereits im erweiterten Stadterneuerungsgebiet ansässigen Haushalte aus dieser sozialen Schicht zu erhöhen. Letzteres kann gelingen, wenn sich die Wohnstandortqualitäten in Wattenscheid spürbar verbessern.
- Zu einem begünstigenden Umfeld für private Investitionen zählt auch die Verbesserung von Wohnstandortbedingungen. Die Stadt Bochum kann weitere Schwachstellen abbauen und Entwicklungspotenziale im öffentlichen Raum nutzen, wie sie es bereits seit Jahren im Rahmen der Sozialen Stadt Wattenscheid praktiziert. Gerade auch verkehrsberuhigende Maßnahmen an stark frequentierten Straßenzügen oder die Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen werden stark von Eigentümern wahrgenommen, die im Gebiet wohnen. Eine besondere Bedeutung für den Wohnstandort Wattenscheid haben jedoch eine Aufwertung der Wattenscheider Innenstadt als Geschäftszentrum und eine Verbesserung des Stadtteilimage.

1.4.1 HANDLUNGSFELDER IN DER STÄRKUNG DES WOHNENS

Aufbauend auf den Analysen zum Wattenscheider Wohnungsmarkt und der Expertenbeteiligung haben sich fünf zentrale Zukunftsthemen bzw. Handlungsfelder und drei flankierende Themenbereiche für die zukünftige Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung herauskristallisiert. Innerhalb der zentralen Handlungsfelder hat jedes Feld seinen Stellenwert, keines ist mehr oder weniger wichtig, um das Ziel der Stärkung des Wohnens im erweiterten Stadterneuerungsgebiet aktiv zu verfolgen und Wattenscheid als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln. Die Verschiedenheit der Handlungsfelder setzt eine integrierte Herangehensweise in der Steuerung voraus.



Abb. 5: Handlungsfelder in der Stärkung des Wohnens
SSR 2019

Die Stadt Bochum und das Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt Wattenscheid sind bereits in den genannten Handlungsfeldern tätig. Es geht im Folgenden vor allem darum, bestehende Instrumente und Strategien zu bewerten und neu zu justieren und bei Bedarf weitere, zielführende Impulse in den genannten Handlungsfeldern zu formulieren. Im Ergebnis werden Strategieansätze und ein erweiterter Instrumentenbaukasten vorgestellt, die den Wattenscheider Weg in der Aufwertung des Wohnstandortes darstellen.

1.4.2 IMPULSE FÜR EINE VERBESSERUNG DER WOHNQUALITÄT

Das Ziel in dem Handlungsfeld „Verbesserung der Wohnqualität“ ist der Abbau der vorhandenen Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand, die Verbesserung der Ausstattungsqualität der Wohnungen und die Gestaltung der privaten, wohnungsnahen Freiflächen. Es ist ein Handlungsfeld, in dem ausschließlich Wohnungseigentümer und innerhalb dieser

Gruppe fast ausschließlich die privaten Eigentümer diejenigen Akteure sind, die es gilt, zu aktivieren und zu unterstützen.

Eine nachhaltige Aufwertung der vorhandenen Wohnqualitäten kann nur gelingen, wenn die Immobilieneigentümer in einem sichtbar größeren Umfang als bisher nicht nur ihren Instandsetzungsaufgaben nachkommen, sondern notwendige Sanierungen und Modernisierungen an ihren Gebäuden vornehmen, das optische Erscheinungsbild der Fassaden verbessern und innerhalb der Wohnungen moderne Ausstattungsqualitäten schaffen – jeweils abgestimmt auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit jedes Einzelnen, abhängig vom Zustand der Gebäude und ausgerichtet auf eine anvisierte Zielgruppe. Zu modernen Wohnqualitäten gehört heutzutage für viele Haushalte auch ein Balkon bzw. Freisitz. Insbesondere mittelschichtorientierte Haushalte erwarten das Ausstattungsmerkmal. In der Umsetzung ist es aber mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden, die nur unter begünstigten Voraussetzungen in der Wohnlage und in den Investitionsbedingungen eine Chance auf einen nachhaltigen Ertrag bieten. Umso wichtiger sind die Nutzbarkeit und das bauliche Erscheinungsbild der Innen- und Hinterhöfe. Häufig überbaut und versiegelt müssen sie auch Garagen und gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Die Herausforderung besteht darin, die Multifunktionalität zu erhalten und zusätzlich durch Begrünung und Entsigelung sowie durch die Schaffung bewohnerorientierter Aufenthaltsflächen die Attraktivität der privaten Freiflächen zu erhöhen.

Die Erfahrungen einzelner Eigentümer in der Wohnraummodernisierung sind derzeit vorbildgebend. Sie zeigen, dass bei „vernünftiger Renovierung“ und Modernisierung von Wohnungen, Gebäudefassaden und Hinterhöfen gute Zukunftschancen in der Vermietung bestehen. Die privaten Eigentümer benötigen jedoch viel Motivation und Beratung, um eine pessimistische Bewertung von Vermietungschancen und zu hohe Renditeerwartungen zu überwinden. Sie brauchen beständige Unterstützung, da die zu bewältigenden Aufgaben umfangreich und nur auf mittel- bis langfristige Sicht zu leisten sind. Generell bestehen Unterstützungsbedarfe in der (finanziellen) Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, in der Beratung zu baulichen und energetischen Maßnahmen sowie bei der Abstimmung mit benachbarten Eigentümern, um Synergieeffekte zu erzielen. Eigentümer mit strukturellen Problemen in der Vermietung und in der Bewirtschaftung sind darüber hinaus auf besondere Unterstützung angewiesen.

Im Rahmen der Sozialen Stadt Wattenscheid sind in diesem Handlungsfeld bereits zwei zentrale Instrumente im Einsatz:

- Haus- und Hofflächenprogramm (HuF)
- baufachliche Eigentümerberatung durch die Stadtteilarchitektin

Darüber hinaus ist ergänzend zu empfehlen:

- Prüfauftrag: Fortsetzung der Förderung von Maßnahmen zur Erneuerung von Haus- und Hofflächen nach Auslaufen der Programmförderung
- Prüfauftrag: Fortsetzung der baufachlichen Eigentümerberatung nach Auslaufen der Programmförderung
- Immobilienwirtschaftliche Beratung für Eigentümer
- Unterstützung in der Werbung für Fassadenerneuerung und Aufwertung von Hinterhöfen

HAUS- UND HOFFLÄCHENPROGRAMM
Zeitraumen
<ul style="list-style-type: none"> ■ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld
<ul style="list-style-type: none"> ■ Verbesserung der Wohnqualität
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Setzung von finanziellen Anreizen für Bestandsinvestitionen ■ Aktivierung und finanzielle Unterstützung von Hauseigentümern, die Fassadengestaltung und / oder eine Begrünung des Hinterhofs vornehmen wollen
Ausgangssituation
<ul style="list-style-type: none"> ■ Aus den Mitteln der Sozialen Stadt Wattenscheid wurde ein Haus- und Hofflächenprogramm aufgelegt. Eigentümer können für Neugestaltung von Fassaden und Außenanlagen Fördermittel beantragen. Gefördert werden unter bestimmten Voraussetzungen <ul style="list-style-type: none"> ■ Maßnahmen der Fassadengestaltung (z.B. Anstrich, Reinigungs-, Ausbesserungs- und Putzarbeiten) ■ Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie zur Begrünung von Dächern und Fassaden (z.B. vorbereitende Maßnahmen wie z.B. Entsiegelung und gestalterische Maßnahmen) ■ Das Haus- und Hofflächenprogramm, das seit rund zweieinhalb Jahren existiert, wird sehr gut angenommen, obwohl nicht aktiv dafür geworben wurde. Mit Stand April 2019 wurden bereits 69 Anträge auf Förderung gestellt, das ergibt umgerechnet rd. 25 Anträge pro Jahr. Bei der Antragstellung zum Haus- und Hofflächenprogramm ist eine klare Präferenz der Eigentümer für die Fassadenmodernisierung erkennbar. Anträge zur Gestaltung und Begrünung von Hinterhöfen werden äußerst selten gestellt (vgl. Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid 2019). ■ Bislang wurden ca. 26.000 m² Fassadenfläche im Rahmen des Programms erneuert. Mit Blick auf die anteilige Förderung errechnet sich ein direktes Investitionsvolumen von ca. 479.000 Euro. Die Fördersumme beträgt dabei 479.000 Euro (vgl. ebd.).

- Demnächst soll das Programm aktiv in ausgewählten Quartieren beworben werden, um dort weitere Impulse für die Bestandserneuerung zu setzen.
- Ein derartiges Programm hat sich auch in der landesweiten Stadterneuerungspraxis bewährt, denn es bietet allorten unverzichtbare finanzielle Anreize für private Investitionen in den Gebäudebestand und trägt zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Gebäude wie auch zu einer verbesserten Vermietbarkeit bei. Auch konnten im Soziale Stadt-Gebiet bereits gute Praxisbeispiele in der Fassadenmodernisierung geschaffen werden, die die Gestaltung von Werbeanlagen bei Wohn- und Geschäftshäusern mit einbeziehen.

Projekthalte

- Bereitstellung von Fördermitteln im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid
- Die Förderung wird in Form eines Zuschusses gewährt. Dieser beträgt 40 % der als förderfähig anerkannten Kosten, höchstens jedoch 24 Euro pro qm gestalteter Fläche (vgl. Soziale Stadt Wattenscheid (o. J.)).

Projektträger

- Stadt Bochum

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

WEITERE EMPFEHLUNG - PRÜFAUFTRAG: FORTSETZUNG DER FÖRDERUNG VON MAßNAHMEN ZUR ERNEUERUNG VON HAUS- UND HOFFLÄCHEN NACH AUSLAUFEN DER PROGRAMMFÖRDERUNG
Zeitrahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristig (5 und mehr Jahre)
Projekthalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begründung: Trotz der Erfolge in der Anreizförderung durch das Haus- und Hofflächenprogramm bestehen noch große Handlungsbedarfe in der Gebäudemodernisierung und Begrünung von Hinterhöfen, die auch über den Zeitraum der Sozialen Stadt hinauswirken werden. Der Erfolg des Programms zeigt, dass es ein passgenaues Instrument zur Aktivierung von Hauseigentümern ist. ▪ Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu empfehlen ist, auf kommunaler Ebene Möglichkeiten für eine Fortsetzung der Förderung von Bestandsinvestitionen für Immobilieneigentümer zu eruieren und somit weiterhin finanzielle Anreize für Modernisierungsinvestitionen zu setzen. ▪ Bei Bedarf sollte eine räumliche Eingrenzung mit Fokus auf die gründerzeitlich geprägten Quartiere und das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße, die besonders hohe Handlungsbedarfe haben, erfolgen.
Adressaten der Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

WEITERE EMPFEHLUNG - UNTERSTÜTZUNG IN DER WERBUNG FÜR FASSADENERNEUERUNG
Zeitrahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre)
Projekthalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begründung: Immobilien Eigentümer erkennen häufig noch nicht die baukulturellen Potenziale von Gründerzeitfassaden und die Außenwirkung einer zurückhaltenden und einheitlichen Gestaltung von Werbeanlagenflächen. ▪ Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einsatz einer Fassadenabwicklung als bildliche Illustration in der Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogramms. Sie wurde in Abstimmung mit der Stadtteilarchitektur als Vertiefung in Kap. 2.2.1 in Form einer Illustration einer Fassadenerneuerung - einschließlich einer vorbildgebenden Gestaltung der gewerblich genutzten Erdgeschosszone - erarbeitet.
Adressaten der Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilmanagement und Stadtteilarchitektur
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

WEITERE EMPFEHLUNG - UNTERSTÜTZUNG IN DER WERBUNG FÜR DIE AUFWERTUNG VON HINTERHÖFEN	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre)
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Wohnqualität
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der bewohnerorientierten Nutzbarkeit und des Erscheinungsbildes von Innen- / Hinterhöfen ▪ Verbesserung des Stadtklimas durch Entsiegelung und Begrünung
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bislang blieb die Inanspruchnahme von Fördermitteln (aus dem Haus- und Hofflächenprogramm) für eine attraktivitätssteigernde Gestaltung von Hinterhöfen im Soziale Stadt Gebiet Wattenscheid City hinter den Erwartungen zurück. Dieser Umstand trifft jedoch landesweit auf mehrere Programmgebiete zu. Eine identifizierte Ursache ist eine zu geringe Anreizwirkung der Förderbedingungen auf die Eigentümer. ▪ Nach der Überarbeitung der entsprechenden Förderrichtlinie durch das Land Nordrhein-Westfalen erscheint es lohnenswert, mit einem Flyer und anderen geeigneten Formaten die Eigentümer über die neuen Fördermöglichkeiten zu informieren und durch eine ansprechende mediale Aufbereitung von Anschauungsbeispielen und Eigentümerinformation in Wattenscheid einen neuen Impuls in die Aufwertung von Hofflächen zu setzen.
Projekthalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im Rahmen des vorliegenden Zukunftskonzeptes in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen erarbeitet worden (s. hierzu auch Kap. 2.2.1). Ziel ist es, diesen Flyer in der Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogramms und der Eigentümeransprache sowie -beratung einzusetzen.
Adressaten der Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilmanagement, Stadtteilarchitektin
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

BAUFACHLICHE EIGENTÜMERBERATUNG DURCH STADTTEILARCHITEKTIN	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Wohnqualität
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung und Unterstützung von Hauseigentümern, um Investitionen in den Wohnungsbestand anzuregen ▪ Vermittlung wichtiger Themen in der Bestandserneuerung und Stärkung des Know-how privater Eigentümer
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine extern beauftragte Stadtteilarchitektin leistet aktivierende Grundberatung von Hauseigentümern in Form einer Modernisierungsberatung, die sich auf die Art und den Umfang von erforderlichen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen sowie zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten bezieht. Unerfahrene Hauseigentümer erhalten auf diesem Weg einen kompetenten Wegweiser, der sie bei den individuellen Modernisierungsmaßnahmen zielführend begleitet. Finanzielle Anreize für Bestandsinvestitionen werden über das Haus- und Hofflächenprogramm gesetzt. ▪ Darüber hinaus übernimmt die Stadtteilarchitektin zusammen mit dem Stadtteilmanagement die Aufgabe, in den Dialog mit Eigentümern von Problemimmobilien zu treten und Anstöße für einen Abbau der Problemlage zu geben. ▪ In zweieinhalb Jahren Beratungstätigkeit der Stadtteilarchitektin wurden mit Stand Frühjahr 2019 177 Beratungen am Objekt und weitere 14 telefonische Beratungen geleistet (vgl. Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid 2019). ▪ Die Stadtteilarchitektin ist zentrale Ansprechperson und Beratungsinstanz für die Immobilieneigentümer im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid. Sie transportiert die relevanten Erneuerungsthemen „in die Köpfe“ der Eigentümer, leistet eine aktivierende und motivierende Beratung und hilft den Eigentümern über die ersten Hürden auf dem Weg zu einer Bestandserneuerung hinweg.
Projekthinhalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Unterstützungsangebot der Stadtteilarchitektin wurde öffentlich bekannt gemacht. ▪ Eigentümer wenden sich aktiv an das Stadtteilbüro, werden dort an die Stadtteilarchitektin weitergeleitet, die individuelle Beratungsgespräche verabredet. ▪ Die Beratung findet in der Regel vor Ort am Objekt statt. ▪ Zur finanziellen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes der Sozialen Stadt Wattenscheid steht prinzipiell das Haus- und Hofflächenprogramm zur Verfügung.

Projektträger
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

WEITERE EMPFEHLUNG PRÜFAUFTRAG: FORTSETZUNG DER EIGENTÜMERBERATUNG NACH AUSLAUFEN DER PROGRAMMFÖRDERUNG
Zeitrahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristig (5 und mehr Jahre)
Projekthalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begründung: Die Beratungstätigkeit der Stadtteilarchitektin ist neben der finanziellen Förderung durch das Haus- und Hofflächenprogramm der zweite zentrale Baustein in der Aktivierung privater Eigentümer und Förderung von Bestandsinvestitionen. Ihre Tätigkeit hat maßgeblich zum bisherigen Umfang von Fassadensanierungen beigetragen und auch Anstoßeffekte für weitergehende Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude hervorgerufen. Erfahrungen aus anderen Stadterneuerungsgebieten zeigen, dass die erzielten Mengeneffekte spürbar zurückgehen, wenn keine aktivierende Beratung stattfindet. <p>Trotz der Erfolge in der Eigentümerberatung bestehen noch große Handlungsbedarfe in der Gebäudemodernisierung und Begrünung von Hinterhöfen, die auch über den Zeitraum der Sozialen Stadt hinauswirken werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zu empfehlen ist, auf kommunaler Ebene Möglichkeiten für eine Fortsetzung der Beratungstätigkeit auszuloten. ▪ Bei Bedarf sollte eine räumliche Eingrenzung mit Fokus auf die gründerzeitlich geprägten Quartiere und das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße, die besonders hohe Handlungsbedarfe haben, vorgenommen werden. ▪ Darüber hinaus ist zu empfehlen, die Eigentümerberatung auch weiterhin als zentralen Baustein des Unterstützungsangebotes zu verstehen und ihr ausreichend Ressourcen für die Ausübung dieser Tätigkeit zuzuordnen.
Adressaten der Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

ALS WEITERES INSTRUMENT ZU EMPFEHLEN	
IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG VON HAUSEIGENTÜMERN	
Zeitraumen	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kurzfristig (1 bis 2 Jahre)
Handlungsfeld	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Wohnqualität
Zielsetzung	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Ertragssituation und Erhöhung der Investitionsbereitschaft in den Immobilienbestand ▪ Schaffung einer Nutzungsperspektive für leerstehende Wohnungen und Ladenlokale sowie für Mindernutzungen
Ausgangssituation	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Auflösung der Investitionshemmnisse im Wohnungsbestand bedarf immobilienwirtschaftlicher Betrachtungen im Rahmen der Möglichkeiten der Immobilieneigentümer. ▪ Die Auswertung der zurückliegenden Programmphase sowie Gespräche mit den Wohnungsmarktakteuren weisen auf schwerwiegende Investitionshemmnisse bei einigen Immobilieneigentümern hin. Hürden für Bestandsinvestitionen liegen bei dieser Gruppe im Wesentlichen in mangelnden Ertragsaussichten aufgrund eines zu erzielenden, niedrigen Mietniveaus begründet. Es bedarf daher intensiver Beratungsleistungen, um gemeinsam mit den Eigentümern geeignete Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes im Rahmen der gegebenen finanziellen Möglichkeiten zu entwickeln und entsprechende Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten zu sondieren. ▪ Anders als bei einer Modernisierungsberatung stehen hier weniger die baulichen als vielmehr die immobilienwirtschaftlichen Aspekte im Vordergrund, um ein marktgerechtes Angebot zu platzieren und entsprechende Investitionsanreize zu schaffen. ▪ Mit interessierten Eigentümern können neue Nutzungsperspektiven für leerstehende Wohnungen und Ladenlokale entwickelt werden, um Perspektiven für Bestandsobjekte aufzuzeigen und Hemmnisse bei der Mitwirkungsbereitschaft in der Eigentümerschaft abzubauen.
Projekthinhalte	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtung einer immobilienwirtschaftlichen Beratung als Beratungsangebot vor Ort, zusätzlich zur Modernisierungsberatung ▪ Vermittlung von Beratungskontakten über Stadtteilbüro und Stadtteilarchitektin ▪ Gezielte Werbung bei Eigentümern mit leerstehenden Wohnungen und / oder Ladenlokalen bzw. bei hohen Modernisierungsbedarfen ▪ Erstberatung vor Ort nach Objektsichtung ▪ Entwicklung von Nutzungsperspektiven für leerstehende Ladenlokale und zielgruppenspezifische Aktivierungsperspektive für leerstehender Wohnungen

- Entwicklung einer individuellen immobilienwirtschaftlichen Strategie zur Auflösung von Investitionshemmnissen durch fehlendes Eigenkapital, begrenzte Zahlungsfähigkeit der Nachfrage, Modernisierungsbedarfen und Wohnungsleerstand
- Vernetzung mit weiteren Beratungsangeboten (Haus & Grund Wattenscheid, Finanzierungsinstitute, Modernisierungsberatung usw.)
- Festlegung von Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Beratungsangebotes, z. B. vorhandener Wohnungs- oder Ladenleerstand

Adressaten der Empfehlung

- Stadt Bochum

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

1.4.3 IMPULSE FÜR EINEN ERFOLGREICHEN UMGANG MIT PROBLEMIMMOBILIEN

Im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid und im erweiterten Stadterneuerungsgebiet existieren seit Jahren Problemimmobilien, die sich nachteilig auf die Investitionsbereitschaft im Umfeld und auf das Image Wattenscheids auswirken. Die meisten Problemimmobilien im erweiterten Stadterneuerungsgebiet liegen in städtebaulich empfindlicher Lage in der Wattenscheider Innenstadt oder an der Bochumer Straße und Hochstraße. Bei einigen der Immobilien ist seit Jahren wenig bis kaum Veränderung festzustellen. Es ist daher dringender Handlungsbedarf geboten, um die Umsetzung der Stadterneuerungsziele nicht weiter zu erschweren.

Problemimmobilien sind solche, die sich durch einen schlechten baulichen Zustand mit Anzeichen von Verwahrlosung, häufig in Kombination mit massiven bis vollständigen Leerstand, kennzeichnen. All diese Kennzeichen finden sich im Portfolio der vier Problemimmobilien im Gebiet der Sozialen Stadt.

In diesen Fällen erfolgt eine Bearbeitung im Rahmen der AG Problemimmobilien. Die Bauordnungsbehörde der Stadt Bochum ist bei diesen Objekten tätig geworden, um Gefahrensituationen zu beseitigen (z. B. Schutz vor herunterfallenden Teilen der Fassade). Bei zwei Problemimmobilien im Gebiet der Sozialen Stadt erfolgten bereits Gebäudeabbrüche. Vielfach bestehen weitergehende Bedarfe hinsichtlich der Beseitigung städtebaulicher Missstände, aber auch in der Umsetzung vorbeugender Strategien zur Vermeidung von problematischen Konstellationen.

Im Rahmen der Sozialen Stadt Wattenscheid sind in diesem Handlungsfeld bereits mehrere zentrale Instrumente im Einsatz:

- Städtisches Verdachtsimmobilienkataster
- Dialogstrategie durch Stadtteilarchitektin/-management
- Sanktionen / Zwangsmaßnahmen aus Bau- und Planungsrecht
- AG Problemimmobilien mit Schwerpunkt im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

Darüber hinaus ist ergänzend zu empfehlen:

- Aktualisierung des städtischen Verdachtsimmobilienkataster für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Stadt Bochum im praktischen Umgang mit den vorhandenen Problemimmobilien anzuraten, die Wirkungen der derzeit eingesetzten Instrumente (s. o.) auf die Eigentümer der betreffenden Immobilien abzuwarten und die Wirksamkeit laufend zu überprüfen. Sollte sich kurzfristig, also in 2020/2021, eine realistische Perspektive auf eine baldige Inwertsetzung oder auf einen Abriss der Problemimmobilien ergeben, spricht dies für den Erfolg und eine Fortsetzung der Dialogstrategie in

Verbindung mit der AG Problemimmobilien. Sollte sich aber keine Entwicklungsperspektive einstellen, sollte die Stadt Bochum in der Lage sein, ohne Verzögerung einen anderen Lösungsweg zur Beseitigung der Problemimmobilien einzuschlagen:

- In diesem Zusammenhang kommt der Möglichkeit, Sanktionen zu erlassen und / oder einen Ankauf der betreffenden Immobilie anzustreben, eine besondere Bedeutung als Handlungsalternativen zu. Bei der Abwägung der Alternativen sind mögliche Vor- und Nachteile des jeweiligen Vorgehens gegeneinander abzuwägen.
- Sollten sich trotz eines angemessenen und differenzierten Instrumenteneinsatzes in langfristiger Sicht keine Erfolge in der Beseitigung der Problemimmobilien einstellen, wäre durch die Stadt Bochum zu prüfen, ob der Einsatz eines Sanierungsverfahrens eine tragfähige Entwicklungsperspektive für das betreffende Gebiet bieten könnte.

STÄDTISCHES VERDACHTSIMMOBILIENKATASTER	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgang mit Problemimmobilien
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von Lösungsstrategien für die Inwertsetzung von Problemimmobilien ▪ Beseitigung städtebaulicher Missstände und Abwehr von Gefahrensituationen
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Identifizierung von Problemimmobilien und zur Erstbewertung des Handlungsbedarfes ist ein städtisches Verdachtsimmobilienkataster entwickelt worden, das sich auf das gesamte Stadtgebiet bezieht. ▪ Das Kataster befindet sich seit 2013 in der Umsetzung. Es enthält georeferenziert die sogenannten Problemimmobilien. ▪ Für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid sind zurzeit rund 20 Verdachtsimmobilien erfasst. Bei 4 Gebäuden handelt es sich um sog. Problemimmobilien mit einem hohen Handlungsbedarf. Das Kataster erhebt noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
Projekthinhalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ „Im Kataster sind u.a. eine Einschätzung des Handlungsbedarfes (Ampelsystem: rot = hoch, gelb = mittel, grün = gering) sowie Informationen zu Eigentümern, zur Art des Gebäudes und zur Grundstücksfläche enthalten, ebenso wie eventuelle Vermerke zu Denkmalschutz, Planungsrecht, bauordnungsbehördlichen Verfahren etc.“ ▪ Im Falle bestehender Gefährdungssituationen werden durch die Bauordnungsbehörde unmittelbar Gegenmaßnahmen eingeleitet. ▪ Auf Grundlage des Wohnungsaufsichtsgesetzes NRW kann gegen eine personelle Überbelegung vorgegangen werden sowie bei vorhandenen Missständen die Unbewohnbarkeit eines Gebäudes oder einer darin befindlichen Wohnung durch eine Unbewohnbarkeitserklärung erwirkt werden“ (s. Empirica ag 2017 a, S. 126). ▪ Das Verdachtsimmobilien-Kataster wird fortlaufend ergänzt und aktualisiert. Der Gesamtbestand wird in regelmäßigen Intervallen überprüft.
Adressaten der Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt

WEITERE EMPFEHLUNG AKTUALISIERUNG UND VERVOLLSTÄNDIGUNG DES VERDACHTSIMMOBILIEN- KATASTERS FÜR DAS ERWEITERTE STADTERNEUERUNGSGEBIET	
Zeitrahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre) 	
Projekthinhalte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Begründung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen von Gebietsbegehungen war festzustellen, dass noch weitere Objekte zu benennen und zu überprüfen sind, um einen möglichst guten Überblick über den Handlungsbedarf im erweiterten Stadterneuerungsgebiet zu erhalten. ▪ Da das Verdachtsimmobilienkataster eine Basisinformation für weitere Arbeitsschritte zur Beseitigung von Problemimmobilien ist, ist eine Aktualisierung und Vervollständigung des Katasters anzustreben. ▪ Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung des Katasters für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid durch Zuruf durch Stadtteilmanagement / Stadtteilarchitektin sowie weiterer Marktexperten; Begehung und Einpflegen der objektbezogenen Informationen ▪ Information der Stadtteilbüros in den Bochumer Stadterneuerungsgebieten über die Existenz des Verdachtsimmobilienkatasters und Benennung von Objekten „durch Zuruf“ im Rahmen der Arbeit des Stadtteilmanagements 	
Adressaten der Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum in Zusammenarbeit mit Stadtteilmanagement und Stadtteilarchitektin 	
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweitertes Stadterneuerungsgebiet 	

DIALOGSTRATEGIE DURCH STADTTEILARCHITEKTIN/-MANAGEMENT	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgang mit Problemimmobilien
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von Lösungsstrategien für die Inwertsetzung von Problemimmobilien ▪ Abbau von städtebaulichen Missständen ▪ Unterstützung einer „Strategie des Förderns“ von Hauseigentümern
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Entwicklung einer Lösungsstrategie für die Beseitigung von Problemimmobilien sind der Kontaktaufbau und der Dialog mit den betreffenden Eigentümern grundlegend. ▪ Der stetige Dialog mit dem Eigentümer ist eine Handlungsstrategie, die im Vorfeld von Sanktionsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zukommt, da es im Wesentlichen darum geht, Lösungen für die Objekte im Dialog mit den Eigentümern zu entwickeln und umzusetzen. Der Einsatz sanktionierende Maßnahmen soll dadurch nach Möglichkeit überflüssig werden, da er in der Regel Zeit kostet und Ressourcen der Verwaltung bindet. ▪ Im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid wird die Dialogstrategie durch die Stadtteilarchitektin und das Stadtteilmanagement sowie die AG Problemimmobilien umgesetzt. Ihnen ist der Kontaktaufbau zu allen Eigentümern von Problemimmobilien gelungen. ▪ In einem ersten Schritt steht der Kontaktaufbau zum Eigentümer im Vordergrund. Ist der Kontakt hergestellt, werden im Dialog Informationen zum Zustand des Gebäudes und zu den Absichten bzw. Vorhaben des Eigentümers erhoben, die Ansatzpunkte für eine zielführende Unterstützung des Eigentümers bieten. ▪ Im weiteren Dialog erfolgt eine Beratung zu Modernisierungsmaßnahmen, baurechtlichen Angelegenheiten, Fördermöglichkeiten usw. durch die Stadtteilarchitektin, die sich dazu mit der Stadt Bochum abstimmt. ▪ Das Beratungsangebot wird von den Eigentümern im Einzelfall gut angenommen.
Projekthinhalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ermittlung des Immobilieneigentümers und Erstkontakt ▪ Erhebung von relevanten Informationen zum Objekt, zur Situation des Eigentümers und seinen Planungsabsichten ▪ Entwicklung einer individuellen Beratungs- und Dialogstrategie ▪ enge Abstimmung mit der Stadt Bochum zur Koordination von Schritten im weiteren Planungsprozess

- Umfassende Modernisierungsberatung zur Umsetzung der Dialogstrategie in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers

Adressaten der Empfehlung

- Stadtteilarchitektin / Stadt Bochum

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

SANKTIONEN / ZWANGSMAßNAHMEN AUS DEM BAU- UND PLANUNGSRECHT
Zeitraumen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgang mit Problemimmobilien
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von Lösungsstrategien für die Inwertsetzung von Problemimmobilien ▪ Abwehr von Gefahrensituationen ▪ Abbau von städtebaulichen Missständen ▪ Unterstützung einer „Strategie des Forderns“ von Hauseigentümern
Ausgangssituation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nicht bei jedem Eigentümer einer Problemimmobilie führt die Dialogstrategie zum gewünschten Erfolg, so dass Gefahrensituationen oder Missstände abgebaut oder vorgebeugt werden können. ▪ In diesen Fällen hält das Bauordnungsrecht, das Bauplanungsrecht, das Wohnungsaufsichtsgesetz usw. eine Reihe von Eingriffsbefugnissen und Möglichkeiten für hoheitliche Eingriffe bereit, die bei entsprechender Sachlage prinzipiell eingesetzt werden können. ▪ Im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid führte die Anordnung einer Zwangsmaßnahme in einem Objekt dazu, dass sich der Eigentümer einer Dialogstrategie öffnete und seitdem in direktem Kontakt mit der Stadtteilarchitektin steht. Insofern zeigt das Beispiel, dass eine Strategie des „Forderns“ (Zwangsmaßnahme) und „Förderns“ (Dialogstrategie) zur Entwicklung von einzelfallbezogenen Lösungsstrategien bei Problemimmobilien entscheidend beitragen kann.
Projekthinhalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt Bochum wendet bei entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen und einzelfallbezogen geeignete Sanktionen und Zwangsmaßnahmen an, wenn vorgelagerte Handlungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind und Aussicht auf die Durchsetzung der rechtlichen Anordnungen besteht.
Adressaten der Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtstadt

„AG PROBLEMIMMOBILIEN“
Zeitraumen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgang mit Problemimmobilien
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung von Lösungsstrategien für die Inwertsetzung von Problemimmobilien ▪ Abwehr von Gefahrensituationen ▪ Abbau von städtebaulichen Missständen ▪ Unterstützung der „Strategie des Förderns und Forderns“ von Hauseigentümern
Ausgangssituation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Problemimmobilien erfordern ein koordiniertes, schnelles Verwaltungshandeln, um Eigentümer bei der Inwertsetzung ihrer Gebäude zu unterstützen oder Aktivitäten einzufordern. Zur Sicherstellung effizienten Verwaltungshandelns wurde eine ämterübergreifende „Arbeitsgruppe Problemimmobilien“ eingerichtet, die nach Bedarf zusammenkommt. ▪ Für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid ist die AG bei allen Problemimmobilien (im Verdachtsimmobilien-Kataster mit einem hohen Handlungsbedarf ausgewiesene Objekte mit roter Markierung) tätig geworden. ▪ Bei allen Objekten im Verdachtsimmobilienkataster, für die ein hoher Handlungsbedarf erkannt wurde, ist die Bauordnungsbehörde im Rahmen ordnungsbehördlicher Verfahren bereits tätig geworden. ▪ Die Dialogstrategie mit den Eigentümern von Problemimmobilien ist die zurzeit favorisierte Strategie in der Quartiersarbeit der Sozialen Stadt Wattenscheid, weil man dieser Strategie zurzeit die größte Erfolgsaussicht beimisst. Hierbei kommt der Motivation der Eigentümer und ihrer Unterstützung im „Ämterdschunzel“ eine bedeutsame Rolle zu. Gerade eine ämterübergreifende Zusammenarbeit in Form der „AG Problemimmobilien“ kann hierzu einen wichtigen Beitrag leisten und Ressourcen auf allen Seiten schonen.
Projekthalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seitens der Stadt Bochum wurde der Entwicklung von Lösungsstrategien für Problemimmobilien eine neue Dynamik gegeben, indem die Arbeitsgruppe für das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid bereits tätig geworden ist. ▪ Die Stadtteilarchitektin wird auch weiterhin eng in die ämterübergreifende Abstimmung und Koordination einbezogen, da sie die Schnittstelle zu den Eigentümern bildet und wichtige Informationen zu den Eigentümern, ihren Planungen und der Immobilie beitragen kann.

Adressaten der Empfehlung

- Stadt Bochum

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

1.4.4 IMPULSE FÜR EINE KONSOLIDIERUNG VON WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSERN

Zahlreiche Gebäude in der Wattenscheider City und entlang der Hochstraße, partiell auch in der Bochumer Straße und anderen Straßen, sind Wohn- und Geschäftshäuser, die zumindest im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung beherbergen. Auch etliche dieser Häuser weisen Modernisierungsbedarfe auf, die es zu beheben gilt, um den Wohnstandort Wattenscheid zu stärken.

Werbung an den Fassaden und Schaufenstern preist die Waren und Dienstleistungen der Geschäfte an. Sie ist mitunter großflächig, markant, uneinheitlich und von einfacher Qualität und mindert nicht nur das Erscheinungsbild der Gebäude und der Geschäftszonen, sondern auch deren Wertigkeit. Es besteht daher Handlungsbedarf in der Rücknahme der großflächigen und markanten Werbung vor allem an Gründerzeitfassaden und in der Vereinheitlichung der Werbung.

Ladenleerstände in den Nebenlagen des Geschäftszentrums sind nicht nur in der Wattenscheider City sichtbar, sondern auch in anderen Zentren von Großstädten, denn sie sind eine Folge des steigenden Wettbewerbsdruck im Einzelhandel. Sie treten besonders in den weniger stark frequentierten Geschäftslagen auf. Diese Entwicklung ist nicht mehr umkehrbar und erfordert mit Blick auf die Einzelhandelsflächen einer Innenstadt häufig ein „Schrumpfen von außen nach innen“. Mancher Leerstand wird zusätzlich durch eine Ausstattung, Größe und Zuschnitt von Geschäftsräumen befördert, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Für die Zukunft wird es in den Nebenlagen der City als auch für die Geschäftsräume und Ladenlokale an der Bochumer Straße / Hochstraße, die von Leerstand betroffen sind, darum gehen, neue Nutzungsperspektiven zu entwickeln und umzusetzen. Dabei sind neue Wertschöpfungsmöglichkeiten für die Immobilien und Eigentümer zu schaffen.

Eine solche Wertschöpfungsmöglichkeit besteht in der Umwandlung von geeigneten Ladenlokalen in Wohnraum. In Bochum und in Wattenscheid besteht eine erhöhte Nachfrage nach bezahlbaren, barrierearmen und -freien Wohnungen, die anstelle von Ladenlokalen durch Umbau entstehen können. Auch Start-ups und Unternehmensgründer können dort für einen attraktiven Mietpreis zur Probe neue Räumlichkeiten finden. Größere Gewerberäume bieten eine Chance für gemeinschaftliche Nutzungen: Im Coworking liegen Vorteile durch gemeinsames Internet, Küche, Seminarraum usw. Auch soziale Anbieter, Initiativen und Vereine suchen preisgünstige Räumlichkeiten zum gemeinsamen Arbeiten. Temporäre Nutzungen können das Interesse auf unvermietete Ladenlokale lenken.

Bei der Umsetzung neuer Nutzungsmodelle sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu beachten, denn in Kerngebieten sind zwar neue gewerbliche Nutzungen möglich, die Umwidmung in Wohnraum ist jedoch nicht gestattet.

Im Rahmen der sozialen Stadt Wattenscheid sind in diesem Handlungsfeld bereits drei zentrale Instrumente im Einsatz:

- Haus- und Hofflächenprogramm (HuF)
- baufachliche Eigentümerberatung durch Stadtteilarchitektin
- Citymanagement

Des Weiteren ist die Umsetzung folgender Instrumente und Strategien geplant:

- Verbesserte Information von Eigentümern mit Ladenleerstand

Darüber hinaus ist ergänzend zu empfehlen:

- Immobilienwirtschaftliche Beratung für Eigentümer

HAUS- UND HOFFLÄCHENPROGRAMM
Zeitrahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsolidierung von Wohn- und Geschäftshäusern
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Setzung von finanziellen Anreizen für Bestandsinvestitionen ▪ Aktivierung und finanzielle Unterstützung von Hauseigentümern, die eine Fassadenmodernisierung und / oder den Rückbau von störenden Werbeanlagen vornehmen wollen
Ausgangssituation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Profil dieses Instrumentes wurde bereits Handlungsfeld „Verbesserung der Wohnqualität“ in Kap. 1.4.1 beschrieben.
Projekthalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sowohl die Fassadenmodernisierung und als auch der Rückbau von Werbeanlagen sind förderfähig.

BAUFACHLICHE EIGENTÜMERBERATUNG DURCH STADTTEILARCHITEKTIN
Zeitrahmen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsolidierung von Wohn- und Geschäftshäusern
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivierung und Unterstützung von Hauseigentümern, um Investitionen in den Gebäudebestand anzuregen ▪ Reduzierung von Ladenleerständen durch Unterstützung von Eigentümern, ihre Gewerberäume umbauen, modernisieren oder umwidmen wollen ▪ Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes von Geschäftszonen durch Beratung von Hauseigentümern in der Gestaltung von Schaufensterzonen
Ausgangssituation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Profil dieses Instrumentes wurde bereits im Handlungsfeld „Verbesserung der Wohnqualität“ in Kap. 1.4.1 beschrieben.

CITYMANAGEMENT
Zeitraumen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsolidierung von Wohn- und Geschäftshäusern
Zielsetzung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung der Innenstadt und Unterstützung der bestehenden Kommunikationsstrukturen ▪ Aktivierung der Händler- und Eigentümerschaft ▪ Leerstandsmanagement ▪ Neuakquise von attraktivem neuem Einzelhandel, Dienstleistungsanbietern oder weiteren Funktionen, die die Innenstadt stärken können ▪ Stärkung der Eigenständigkeit und des Images der Wattenscheider City, Implementierung eines neuen Profils
Ausgangssituation
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Entwicklung und Umsetzung eines neuen Profils für die Wattenscheider Innenstadt und die Mobilisierung der Eigentümer ist die Stelle einer Citymanagerin geschaffen worden. Sie fungiert an der Schnittstelle zwischen Handel, Anliegern und Stadt und professionalisiert Organisationsstrukturen und gemeinsame Aktivitäten der Gewerbetreibenden. Sie vernetzt sich dazu mit Bochum Marketing, der IHK Mittleres Ruhrgebiet, örtlichen Werbegemeinschaften usw. und ist vor Ort über das Stadtteilbüro ansprechbar. ▪ Durch ihre Unterstützung beim Aufbau professioneller Managementstrukturen und der Umsetzung einer Marketingstrategie sollen Investitionsanreize für Immobilieneigentümer und Einzelhändler gesetzt werden.
Projekthalte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Unterstützungsangebot der Citymanagerin wurde öffentlich bekannt gemacht. ▪ Die Citymanagerin unterstützt Händler und Eigentümer von Geschäftsimmobilen hinsichtlich ihres Marketings und bei der Koordination gemeinsamer Aktivitäten zur Profilierung der Innenstadt. ▪ Zur finanziellen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes der Sozialen Stadt Wattenscheid steht das Haus- und Hofflächenprogramm zur Verfügung.
Adressaten der Empfehlung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

ALS WEITERES INSTRUMENT ZU EMPFEHLEN	
VERBESSERTE INFORMATION VON EIGENTÜMERN MIT LADENLEERSTAND	
Zeitrahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre) 	
Handlungsfeld	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsolidierung von Wohn- und Geschäftshäusern 	
Zielsetzung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Profilierung des Geschäftszentrums der Wattenscheider City ▪ Unterstützung von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden bei Maßnahmen zur Aktivierung, Umnutzung und Umwidmung von leerstehenden Ladenlokalen 	
Ausgangssituation	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den Randlagen der Wattenscheider City sind etliche Ladenleerstände sichtbar ohne Aussicht, diesen strukturellen Leerstand im Rahmen einer neuen Einzelhandelsnutzung wieder abbauen zu können. ▪ Der Leerstandsabbau und die Inwertsetzung der Räumlichkeiten werden nur gelingen, wenn alternative und innovative Nutzungsmodelle entwickelt und umgesetzt werden. ▪ Hierbei sind neue Nutzungen in Betracht zu ziehen, die eine Umwandlung und Umnutzung sowie vermutlich auch den Umbau der Räumlichkeiten erfordern. ▪ Um Immobilieneigentümer in diesem Entwicklungsprozess besser unterstützen zu können, ist eine verbesserte Information notwendig. 	
Projekthinhalte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist im Rahmen des vorliegenden Zukunftskonzeptes in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Leitfaden zur Umnutzung von leerstehenden Ladengeschäften erarbeitet worden (s. hierzu auch Kap. 2.2.2). Ziel ist es, diesen Leitfaden in der Informationsarbeit und Beratung von Immobilieneigentümern einzusetzen. ▪ Als weiteres Instrument in der Werbung und Information zu Umwidmungen und Umbau von Läden / Geschäftsräumen bietet sich eine mediale Begleitung eines geeigneten Pilotprojektes in Wattenscheid an, zum Beispiel in Form einer offenen Baustelle. 	
Adressaten der Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilmanagement, Citymanagement, Stadtteilarchitektin 	
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid 	

ALS WEITERES INSTRUMENT ZU EMPFEHLEN	
IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BERATUNG VON HAUSEIGENTÜMERN	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre)
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsolidierung von Wohn- und Geschäftshäusern
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Ertragssituation und Erhöhung der Investitionsbereitschaft in den Immobilienbestand ▪ Schaffung einer Nutzungsperspektive für leerstehende Ladenlokale sowie für Mindernutzungen
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ausgangssituation und Projektinhalte sind bereits im Handlungsfeld „Verbesserung der Wohnqualität“ in Kap. 1.4.1 beschrieben worden.

1.4.5 IMPULSE FÜR EINE VERBESSERTE SOZIALE MISCHUNG

Bereits in der Markt- und Standortanalyse (vgl. Kap. 1.3) wurde auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil einkommensschwacher Haushalte im erweiterten Stadterneuerungsgebiet hingewiesen. Die begrenzte Kaufkraft hat einen entscheidenden Einfluss auf die Miethöhenstruktur sowie das Waren- und Dienstleistungsangebot im Einzelhandel. Mieterhöhungen durch Bestandsinvestitionen und der Ansiedlung eines höherwertigen Waren- und Dienstleistungsangebot sind enge Grenzen gesetzt.

Aus Sicht des ISEK „Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht“ prägen verschiedene, aus der Sozialstruktur resultierende Problemlagen wie sozial-räumliche Segregation, Arbeitslosigkeit, soziale Spannungen usw. das Bild des Stadtteils (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014, S. 3). Gleichwohl sind noch viele mittelschichtorientierte Haushalte im Gebiet ansässig. Doch Stadtteilexperten weisen für diese Gruppe auf eine stark beeinträchtigte Wohnzufriedenheit und eine Abwanderungsneigung hin.

Aufgrund der genannten sozialen Thematik kommt der Erzeugung von Impulsen für eine verbesserte soziale Mischung eine besondere Bedeutung im Erneuerungsprozess zu. Eine sozial ausgewogenere Mischung kann prinzipiell auf zwei Wegen erreicht werden, die idealerweise beide beschritten werden sollten: Erstens durch die Erhöhung der Wohnzufriedenheit und der Standortbindung ansässiger Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen. Zweitens durch die Steigerung der Attraktivität des Wohnstandortes für potenziell zuziehende Haushalte mit hinreichender Zahlungsfähigkeit. Der zweite Weg dürfte der schwierigere für Wattenscheid sein, da es unter einem stadtwweit bekannten negativen Image leidet.

Im Rahmen des Erneuerungsprozesses der Sozialen Stadt Wattenscheid wird ein Bündel an Maßnahmen und Instrumenten auf sehr unterschiedlichen Handlungsfeldern eingesetzt, die allesamt mittelbare Wirkungen auf eine verbesserte soziale Mischung ausüben können und sollen. Dazu gehören:

- vielfältige Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung
- private Investitionen in den Wohnungsbestand und in Wohnungsneubau
- sozial-integrative Maßnahmen

Darüber hinaus ist ergänzend zu empfehlen:

- Qualitätvoller Wohnungsneubau für mittelständisch orientierte Haushalte

MAßNAHMENBÜNDEL IN UNTERSCHIEDLICHEN HANDLUNGSFELDERN, DIE INDIREKTE WIRKUNGEN ERZIELEN KÖNNEN	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der sozialen Mischung
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Maßnahmen zielen auf unterschiedliche Handlungsfelder (Wohnumfeldaufwertung, soziale Integration usw.)
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältige Maßnahmen tragen zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid bei und können in indirekter Weise die Wohnzufriedenheit ansässiger, mittelschichtorientierter Haushalte oder ggf. auch Anreize für den Zuzug mittlerer Einkommen bieten.
Projekthalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Maßnahmen, die im Rahmen der Sozialen Stadt Wattenscheid ergriffen werden, sind vielfältig und umfassen beispielsweise die Wohnumfeldaufwertung, die soziale Integration, die Stärkung des Einzelhandels, die Aufwertung des Stadtbildes usw. Auch private Investitionen von Hauseigentümern und Investoren erzielen attraktivitätssteigernde Wirkungen
Adressaten der Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum, Stadtteilmanagement, private Akteure usw.
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

QUALITÄTSMITTELSTÄNDISCH ORIENTIERTE HAUSHALTE	
Zeitrahmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der sozialen Mischung
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes als Anreiz für den Verbleib oder den Zuzug mittelschichtorientierter Haushalte
Ausgangssituation	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im erweiterten Stadterneuerungsgebiet befinden sich nur wenige Baulücken oder Brachflächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen. ▪ Die Nutzung dieser wenngleich auch nur wenigen Potenziale bietet jedoch Chancen für einen qualitativ hochwertigen Wohnungsneubau, der sich an die Zielgruppe der mittelschichtorientierten Haushalte richtet und diese zum Verbleib oder Zuzug nach Wattenscheid-Mitte bewegen kann. ▪ Im Hinblick auf die Zielgruppe von Neubauvorhaben ist zu bedenken, dass das erweiterte Stadterneuerungsgebiet bereits im großen Umfang bezahlbaren Wohnraum für eine einkommensschwache Mieterschicht bietet. Die Herausforderung darin vielmehr besteht darin, wieder eine breite soziale Mischung durch Gewinnung mittlerer bis höherer Einkommensgruppen zu erzielen.
Projekthinhalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulücken und Brachen werden hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau überprüft (s. hierzu auch die Bebauungsstudien in Kap. 2.2.2 sowie 2.2.3) und aktiviert. ▪ Eine hohe städtebauliche Qualität wird durch Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität bzw. im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs erzielt. ▪ Im begründeten Einzelfall weicht die Stadt Bochum von der stadtweiten Quote für geförderten Wohnungsbau ab bzw. befördert eine Belegung mit mittelschichtorientierten Haushalten.
Adressaten der Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

1.4.6 IMPULSE FÜR EINE VERBESSERTE INFORMATION UND ZUSAMMENARBEIT DER AKTEURE

Der angestrebte Stärkung des Wohnens in Wattenscheid, der damit verbundene Erneuerungsprozess im Wohnungsbestand, der Abbau von Leerständen und die Verbesserung des Images als Wohnstandort kann nur gelingen, wenn neben der Stadt Bochum und dem von ihr beauftragten Stadtteilmanagement eine Vielzahl an privaten Akteuren, Institutionen, Vereinen, Verbänden usw. durch eigene Aktivitäten dazu beiträgt.

Für die Aktivierung, Einbindung und Koordination unterschiedlicher Akteure im Erneuerungsprozess bedarf es einerseits einer hinreichenden Information über relevante Themen, Unterstützungsangebote, erzielte Erfolge, Hemmnisse und Herausforderungen sowie andererseits einer Zusammenarbeit maßgeblicher Akteure mit der gemeinsamen Zielsetzung der Stärkung des Wohnens.

Im Rahmen des Erneuerungsprozesses der Sozialen Stadt Wattenscheid werden bereits zwei Instrumente zur Information und Zusammenarbeit der Akteure im Stadtteil eingesetzt. Dazu gehören:

- Das Stadtteilmanagement
- die Öffentlichkeitsarbeit

Darüber hinaus ist ergänzend zu empfehlen:

- Bildung eines Netzwerkes von Wohnungsmarktakteuren

STADTTEILMANAGEMENT UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Information und Zusammenarbeit der Akteure im erweiterten Stadterneuerungsgebiet
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinreichende Information und zielgerichteter Dialog mit wichtigen Akteuren aus der Immobilienwirtschaft ▪ Verständigung auf gemeinsam formulierte Ziele und Aufgaben in der Stärkung des Wohnens im erweiterten Stadterneuerungsgebiet ▪ Aufbau und Pflege eines Netzwerkes von aktiven, „starken“ Akteuren
Projekthalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Stadtteilmanagement bildet mit dem Stadtteilbüro vor Ort die wichtigste Schnittstelle zwischen den verschiedenen Akteuren im Stadterneuerungsgebiet und der Stadtverwaltung. Hierzu hat es unter anderem ein Netz an Kontakten zu einzelnen Akteuren aus der Gruppe der Wohnungseigentümer aufgebaut. Es übernimmt die Kommunikation in den Stadtteil hinein, initiiert Maßnahmen und unterstützt bei der Projektumsetzung. ▪ Es initiiert, organisiert und begleitet die Öffentlichkeitsarbeit, um Themen und Fortschritte in der Stadtteilarbeit transparent zu machen und zu transportieren.
Adressaten der Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilmanagement
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

ALS WEITERES INSTRUMENT ZU EMPFEHLEN	
NETZWERK VON WOHNUNGSMARKTAKTEUREN	
Zeitrahmen	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre)
Handlungsfeld	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Information und Zusammenarbeit der Akteure im erweiterten Stadterneuerungsgebiet
Zielsetzung	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hinreichende Information und zielgerichteter Dialog mit wichtigen Akteuren aus der Immobilienwirtschaft ▪ Formulierung gemeinsamer Ziele und Aufgaben in der Stärkung des Wohnens im Gebiet ▪ Aufbau und Pflege eines Netzwerkes von aktiven, „starken“ Akteuren
Ausgangssituation	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Initiierung wirksamer Aktivitäten in der Erneuerung des Wohnungsbestandes wirkt die zersplitterte Eigentümerstruktur im erweiterten Stadterneuerungsgebiet als besonderes Hemmnis. Die Ansprache von Einzel- und Kleineigentümern und ihre Aktivierung sind aufwendig und langwierig, eine Koordinierung von Aktivitäten gelingt nur selten und bleibt in ihrer Wirkung sehr kleinräumig. ▪ Um dem herausfordernden Ziel einer umfassenden Stärkung des Wohnens in größeren Schritten näher zu kommen, bedarf es eines Netzwerkes von Wohnungsmarktakteuren, die Interesse daran haben, gemeinsam und zielorientiert Wirkungen anzustoßen. ▪ Die Erarbeitung des vorliegenden Zukunftskonzeptes Wohnen für Wattenscheid wurde von einem Kreis von Wohnungsmarktextperten begleitet, der sich nahezu ausnahmslos für eine Weiterführung des „Forum Wohnen“ im Sinne eines Netzwerkes der Wohnungsmarktakteure ausgesprochen hat.
Projekthinhalte	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterführung des informellen Netzwerkes der Wohnungsmarktakteure, das rd. ein bis zwei Mal pro Jahr zusammenfindet ▪ Ziele des Netzwerkes sind u. a.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Informationsaustausch / Verdichtung der Kommunikation / zielgerichteter Dialog ▪ (wohnungsmarktbezogene) Prozesse im Stadtteil besser sichtbar machen ▪ den „Wattenscheider Weg“ begleiten und unterstützen (vgl. hierzu auch Kap. 1.5) ▪ Das Netzwerk sollte sich unbedingt an Wattenscheider Themen orientieren und dadurch vom „Runden Tisch Wohnungsmarkt“ der Stadt Bochum abzugrenzen
Adressaten der Empfehlung	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum, Stadtteilmanagement

Räumlicher Handlungsschwerpunkt

- Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid und unmittelbar angrenzende Wohngebiete

1.4.7 IMPULSE FÜR EIN VERBESSERTES IMAGE, DIE AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES UND EIN GESTÄRKTES SICHERHEITSEMPFINDEN

Das Aufgabenfeld der Stärkung des Wohnens im erweiterten Stadterneuerungsgebiet umfasst nicht nur die Erneuerung des Wohnungsbestandes, sondern auch die Verbesserung der Wohnstandortqualitäten. Zu den Wohnstandortqualitäten zählen „weiche“ Faktoren wie das Image und das subjektive Sicherheitsempfinden, wobei letzteres einen starken Einfluss auf das Image hat. Aber es sind auch „harte“ Faktoren wie die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes mit hinzuzurechnen. Die genannten Faktoren wirken sich nicht nur auf die Wohnqualität aus, sondern beeinflussen zum Beispiel auch die Attraktivität und Belebtheit der Wattenscheider City.

Die Verbesserung der genannten Standortfaktoren steht daher nicht nur beim Handlungsfeld „Wohnen“, sondern insgesamt auf der Agenda des angestrebten Erneuerungsprozesses im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid. Zur Konkretisierung geeigneter Maßnahmen wurden und werden derzeit noch verschiedene Konzepte und Projektskizzen erarbeitet, die in naher Zukunft umgesetzt werden sollen.

Dazu gehören:

- Maßnahmen zur Imageverbesserung
- Maßnahmen zur Aufwertung öffentlicher Raum und Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens

MAßNAHMEN ZUR IMAGEVERBESSERUNG	
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurzfristig (1 bis 2 Jahre)
Handlungsfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imageverbesserung / Branding, Aufwertung öffentlicher Raum, Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des erweiterten Stadterneuerungsgebietes als Wohnstandort ▪ Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Gewinnung von Zielgruppen mit mittleren bis gehobenen Einkommen für den örtlichen Wohnungsmarkt
Projekthalte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zusammenhang mit dem in Erarbeitung befindlichen Konzept für die Wattenscheider Innenstadt („Innenstadtkonzept“) werden geeignete Maßnahmen zur Imageverbesserung diskutiert und formuliert.
Adressaten der Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum, Stadtteilmanagement, Citymanagement
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid

MAßNAHMEN ZUR AUFWERTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMES UND VERBESSERUNG DES SICHERHEITSEMPFINDENS	
Zeitrahmen	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereits im Einsatz 	
Handlungsfeld	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imageverbesserung / Branding, Aufwertung öffentlicher Raum, Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit 	
Zielsetzung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des erweiterten Stadterneuerungsgebietes als Wohnstandort ▪ Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Gewinnung von Zielgruppen mit mittleren bis gehobenen Einkommen für den örtlichen Wohnungsmarkt ▪ Verbesserung der Wohnzufriedenheit der Bewohner des erweiterten Stadterneuerungsgebietes 	
Projektinhalte	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der Stadterneuerung sind diverse Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum geplant, z. B.: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umgestaltungen im Stadtgarten ▪ Umgestaltungen im Park am Ehrenmal ▪ Umgestaltungen auf dem August-Bebel-Platz ▪ Zudem sind Maßnahmen geplant, die zur Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens von Nutzern und Bewohnern beitragen 	
Adressaten der Empfehlung	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadt Bochum, Stadtteilmanagement 	
Räumlicher Handlungsschwerpunkt	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fördergebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid 	

1.5 ZUSAMMENFASSUNG – DER „WATTENSCHIEDER WEG“

Die Situation am Bochumer Wohnungsmarkt wirkt zurzeit als begünstigende Rahmenbedingung für das Ziel der Stärkung des Wohnens im erweiterten Stadterneuerungsgebiet, denn Wohnraum in Bochum ist allenthalben knapp. Dies gilt besonders für preisgünstige und mittelpreisige Wohnungen. Bezahlbarer Wohnraum wird in Wattenscheid in größerem Umfang angeboten. Auch eine Reihe von Neubauvorhaben und Bestandsmodernisierungen wurden und werden umgesetzt. Allerdings steht die notwendige, umfassende Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Modernisierung von Gebäuden, Wohnungen und Hinterhöfen, die sich im Bestand der vielen Einzel- und Kleineigentümer befinden, erst am Anfang.

Viele Erschwernisse wirken hemmend auf den notwendigen Erneuerungsprozess. Etliche Häuser weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf und erfordern umfangreiche Investitionen. Doch es existieren schwerwiegende Investitionshemmnisse, die im Wesentlichen in mangelnden Ertragsaussichten aufgrund eines niedrigen Mietniveaus und pessimistischen Zukunftserwartungen der Immobilieneigentümer begründet liegen. Tatsächlich erweist sich die Wohnungsnachfrage, die Wohnungen mit derartigen Substanz- und Ausstattungsdefiziten in Kauf nimmt, als einkommensschwach und wenig zahlungsfähig.

Trotz der bemerkenswerten Einwohnergewinne der letzten Jahre sind viele Wohnungen immer noch unvermietet. So weist der Bezirk Wattenscheid-Mitte auch heute eine der höchsten Wohnungsleerstandsquoten im Stadtgebiet auf, die sich – allerdings nur punktuell – zu einer echten Vermietungskrise ausgewachsen hat. Auch Problemimmobilien haben sich entwickelt, die sich negativ in das Umfeld auswirken und imageschädigend wirken. Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel hat sich in den Randlagen der City und entlang der Bochumer Straße und Hochstraße ein Ladenleerstand gebildet, der Ausdruck eines globalen, wachsenden Konkurrenzdrucks ist und sich hier im Kleinen durch leere Geschäftsräume und Schaufenster abbildet.

Und schließlich haben zusätzliche Umweltbelastungen, ein beeinträchtigtes subjektives Sicherheitsempfinden und Unmut über mangelnde Sauberkeit und Ordnung zu einem Negativimage von Wattenscheid geführt, das einer dringenden Verbesserung bedarf, und zu einer ernstzunehmenden Abwanderungsneigung alteingesessener Bürger beigetragen hat. Damit würde aber auch die Gefahr wachsen, dass sich der sozialräumliche Entmischungsprozess fortsetzt und die Ausgangsbedingungen für eine Aufwertung als Wohnstandort weiter verschlechtern.

Aber es gibt auch Qualitäten und Chancen im Wohnen, die es zu bewahren und zu fördern gilt. Abseits der City und der Hauptverkehrsstraßen liegen ruhige und durchgrünte Wohnviertel mit sehr unterschiedlichen Baustilen, die zusammen mit der gründerzeitlichen Bausubstanz ein breit gefächertes Wohnungsangebot bieten. Die Fassaden der Gründerzeithäuser sind nicht selten reich verziert und eine Augenweide, wenn sie qualitätsvoll gestaltet sind.

Auch die Wohnstandortqualitäten bieten etliche Vorzüge. An erster Stelle ist die gute ÖPNV- und MIV-Anbindung zu nennen, die eine sehr gute Erreichbarkeit der vielen Städte und Arbeitsorte im Ruhrgebiet und Umgebung gewährleistet. In der Infrastrukturausstattung stechen ein breites schulisches Angebot, die vorhandene Einkaufsinfrastruktur und ein differenziertes medizinisches Angebot hervor. Der Stadtgarten kann als grüne Oase betrachtet werden und viele private Freiflächen bieten Potenziale für Begrünung.

Um „das Wohnen“ im Stadterneuerungsgebiet zu stärken, ist der Wohnungsbestand möglichst umfassend zu erneuern, sind Investitionshemmnisse privater Eigentümer zu überwinden und Mikrostandorte kleinräumig durch neue Wohnungsangebote aufzuwerten, muss die Wattenscheider Innenstadt als Einkaufszentrum attraktiver werden und neue Nutzungen für nicht mehr benötigte Geschäftsräume gefunden werden, sind Verbesserungen in den Themen Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung zu erzielen und ein sich dadurch verbesserndes Image zu transportieren. In dem Maße, wie zu diesen Herausforderungen kleine Erfolge erzielt werden, wird es auch gelingen, sozialräumliche Entmischungsprozesse aufzuhalten und Wattenscheid wieder zu einem attraktiven Wohnviertel für zahlreiche Zielgruppen auch mit nennenswerter Kaufkraft zu machen.

Der „Wattenscheider Weg“

Entsprechend der vielfältigen Herausforderungen und Aufgaben in der Stärkung des Wohnens sind mehrere zentrale Handlungsfelder zu benennen, in denen positive Wirkungen zu erzielen sind. Fünf Handlungsfelder stehen im Fokus, wenn es darum geht, direkte Wirkungen zu erzielen. Drei Handlungsfelder sind flankierend, denn sie beeinflussen in indirekter Weise die Wohn- und Wohnstandortqualitäten in Wattenscheid-Mitte.

Zu jedem der zentralen Handlungsfelder wurden im intensiven Dialog mit der Stadt Bochum, dem Stadtteilmanagement und wichtigen wohnungswirtschaftlichen Akteuren passgenaue Instrumente identifiziert. Zusammen bilden sie den „Wattenscheider Weg“ in der Stärkung des Wohnens. Die nachfolgende Abbildung gibt dazu einen Überblick über die Handlungsfelder und die jeweiligen Instrumente.

DER WATTENSCHIEDER WEG

ZENTRALE HANDLUNGSFELDER



FLANKIEREND



Abb. 6: Der Wattenscheider Weg in der Stärkung des Wohnens - Handlungsfelder
SSR 2019

Leitlinien des „Wattenscheider Weg“

Der „Wattenscheider Weg“ charakterisiert sich nicht nur durch die dargestellten Handlungsfelder und Instrumente, sondern vor allem dadurch, dass sie die Umsetzung spezifischer Leitlinien im Handeln der Stadt Bochum unterstützen sollen. Diese Leitlinien lassen sich wie folgt benennen:

Eigentümer fördern und fordern

Der Grundsatz des „Fördern und Fordern“ ist die Grundlage für die Aktivierung der zahlreichen Einzel- und Kleineigentümer in Wattenscheid. Dabei steht das Fördern im Vordergrund. Fördernde Instrumente sind beispielsweise die baufachliche Eigentümerberatung durch die Stadtteilarchitektin und die finanziellen Zuschüsse durch das Haus- und Hofflächenprogramm. Wenn aber ein städtebaulicher Missstand sich negativ auf das Umfeld auswirkt und der Eigentümer keine Dialog- oder Handlungsbereitschaft zeigt, greift das Prinzip des Forderns. Hierzu sind zum Beispiel Zwangsmaßnahmen im Bau- und Planungsrecht vorgesehen.

Frühzeitig und zielgerichtet im Handeln sein

Frühzeitiges Handeln kann häufig Probleme schon im Vorfeld lösen. Voraussetzung für frühzeitiges Handeln ist eine rechtzeitige und gute Information. Daher sind Informationen aus dem Verwaltungsvollzug und aus dem Netzwerk der Wattenscheider Wohnungsmarktakteure systematisch für die Stadtteilarbeit zu erschließen und zu nutzen - um gut informiert über die Prozesse im lokalen Wohnungsmarkt und im Wohnungsbestand zu sein. Für ein zielgerichtetes Handeln bedarf es passgenauer und wirksamer Instrumente. Hierzu wurde der bereits vorgestellte Instrumentenbaukasten entwickelt. Er enthält bereits praktizierte und in der Planung befindliche Instrumente sowie ergänzende gutachterliche Empfehlungen.

Starke Akteure – starkes Netzwerk

Um die herausfordernden Aufgabenstellungen und Zielsetzungen in der Stärkung des Wohnens in Wattenscheid-Mitte umzusetzen, bedarf es starker Akteure. Die Stadt Bochum ist ein starker Akteur, aber sie allein kann die Aufgaben nicht bewältigen. Es bedarf auch privatwirtschaftlicher Initiativen, um erfolgreich tätig sein zu können. In einem Wohnungsbestand mit einer im Wesentlichen zersplitterten Eigentümerstruktur gilt es daher, vorhandene „starke Akteure“ zu identifizieren und anzusprechen. Dies ist bereits geschehen. Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Zukunftskonzeptes nutzten zentrale Akteure aus der örtlichen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Möglichkeit, ihre Anregungen und Interessen im Rahmen eines Beteiligungsformates einzubringen. Doch entscheidend für den Erfolg des angestrebten Erneuerungsprozesses wird es sein, mit den „starken Akteuren“ auch ein „starkes Netzwerk“ als verlässliche Basis für ein gemeinsames Handeln zu bilden.

Die nachfolgende Übersicht fasst die Handlungsempfehlungen für den „Wattenscheider Weg“ in der Stärkung des Wohnens in Wattenscheid City zusammen:

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN: Der Wattenscheider Weg	laufend	kurzfristig (1-2 Jahre)	mittelfristig (3-5 Jahre)	langfristig (5 und mehr Jahre)
Fortsetzung der Förderung von Maßnahmen zur Erneuerung von Haus- und Hofflächen nach Auslaufen der Programmförderung				X
Prüfauftrag: Fortsetzung der Eigentümerberatung nach Auslaufen der Programmförderung				X
Immobilienwirtschaftliche Beratung von Hauseigentümern		X		
Unterstützung in der Werbung für Haus- und Hoffächenerneuerung		X		
Aktualisierung des städtischen Verdachtsimmobilienkatasters für das erweiterte Stadterneuerungsgebiet		X		
Dialogstrategie durch Stadtteilarchitektin / -management	X			
Sanktionen / Zwangsmaßnahmen aus Bau- und Planungsrecht	X			
„AG Problemimmobilien“ mit Schwerpunkt im Gebiet der sozialen Stadt Wattenscheid	X			
Citymanagement	X			
Verbesserte Information von Eigentümern mit Ladenleerstand		X		
Aufwertungs- und sozial-integrative Maßnahmen als Impulse für eine verbesserte soziale Mischung	X			
Qualitätsvoller Wohnungsneubau für mittelständisch orientierte Haushalte	X			
Stadtteilmanagement und Öffentlichkeitsarbeit	X			
Netzwerk von Wohnungsmarktakeuren	X			
Maßnahmen zur Imageverbesserung		X		
Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens	X			

Abb. 7: Maßnahmenübersicht zum Wattenscheider Weg
SSR 2019

2 VERTIEFUNGEN ZUM HANDLUNGSKONZEPT

2.1 STÄDTEBAULICHE VERTIEFUNGEN

Die städtebaulichen Vertiefungen dienen dazu, Projektideen in Form von Illustrationen und städtebaulichen Skizzen zu visualisieren und sind als praktische Hilfen in der quartiersbezogenen Arbeit von Stadtverwaltung und Stadtteilmanagement gedacht. In Abstimmung mit der Stadt Bochum bzw. dem Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt Wattenscheid wurden drei städtebauliche Vertiefungen erarbeitet:

- Fassadenabwicklung Hochstraße: Sie dient als Instrument für die Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogramms und als Anschauungsbeispiel in der Eigentümerberatung.
- Bebauungsstudie Betriebshof Stadtgarten: Die Bebauungsstudie visualisiert unterschiedliche Möglichkeiten, die städtische Fläche des Betriebshofes am Stadtgarten einer Wohnbebauung zuzuführen.
- Bebauungsstudie Lyrenstraße: Sie prüft und veranschaulicht das Potenzial einer Wohnbebauung auf einer derzeitigen Brachfläche.

2.2.1 FASSADENABWICKLUNG HOCHSTRAßE

Zur Illustration der heutigen Situation und zur Darstellung exemplarischer Erneuerungsmaßnahmen an zwei ausgewählten Fassaden wird ein Fassadenabschnitt der Hochstraße (Hausnummern 12 bis 36) fotografisch erfasst und in seinem Bestand als Fassadenabwicklung dargestellt.

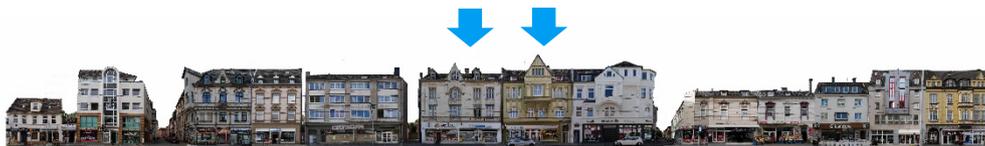


Abb. 8: Fassadenabwicklung Bestand Hochstraße 12 – 36
SSR 2019

Anhand von zwei für die Hochstraße typischen Gebäudefassaden (Hausnummern 24 und 26) werden mögliche Aufwertungsmaßnahmen veranschaulicht. Die stadtgestalterische Wirkungen folgender Maßnahmen werden dargestellt:

- Reduktion der Werbeanlagenflächen
- Ersetzen der flächigen Werbeanlagen durch Einzelbuchstaben
- Gestaltung der Erdgeschosszone entsprechend der ursprünglichen Fassadengliederung (Rückbau vollverglaster Flächen, Reduktion der Schaufensterbreite, Vergrößerung der Schaufensterhöhe)
- Erneuerung des Farbanstriches



Abb. 9: Bestandsfassaden, links: Hochstraße 26, Mitte: Hochstraße 24, rechts Hochstraße 22 (diese Fassade wurde bereits vorbildlich saniert)
SSR 2019



Abb. 10: Grafische Darstellung einer beispielhaften Aufwertung der Fassaden Hochstraße 26 (links) und Hochstraße 24 (Mitte)
SSR 2019



Abb. 11: Links: Fassadenansicht Hochstraße 26 entsprechend Bauakte; Mitte: Fassadenansicht im Frühjahr 2019; Rechts: Fassadenansicht Hochstraße 26 nach einer beispielhaften Aufwertung

Links: Stadt Bochum, Rechts: SSR 2019



Abb. 12: Links: Fassadenansicht Hochstraße 24 von 1967, Mitte: Fassadenansicht im Frühjahr 2019, Rechts: Fassadenansicht Hochstraße 24 nach einer beispielhaften Aufwertung

Links: Presseamt der Stadt Bochum, Rechts: SSR 2019

2.2.2 BEBAUUNGSSTUDIE BETRIEBSHOF STADTGARTEN

Die Fläche des derzeit noch in Betrieb befindlichen städtischen Betriebshofes, am südlichen Rand des Stadtgartens gelegen, wurde in Abstimmung mit der Stadt Bochum im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung mit Wohnungsneubau geprüft.

Rahmenbedingungen einer Nachnutzung als Wohnbaufläche

Das Grundstück ist umgeben vom Stadtgarten im Norden, von einem Sportplatz im Osten sowie von Wohnbebauungen im Süden und Westen. Gegenüber der Sportplatzfläche befindet sich das Grundstück in einer deutlichen Tieflage. Vom Sportplatz sind Schallemissionen für eine Neubebauung zu erwarten. Derzeit liegen keine aussagekräftigen Lärmwerte der Sportanlage vor. Ein erforderlicher Emissionsschutz ist in weiteren Planungsschritten zu prüfen. In den Bebauungsstudien wird von der Erstellung einer Schallschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme ausgegangen. Zudem wird in der Vorzugsvariante ein passiver Schallschutz durch die Ausrichtung der Baukörper erreicht. Die Erschließung der Fläche kann über den Stadtgarten von Westen oder über die vorhandene Erschließungsstraße des Betriebshofes von Osten erfolgen, beide Erschließungsmöglichkeiten werden in den Bebauungsvarianten dargestellt. Um den Stadtgarten von zusätzlichen Verkehren frei zu halten, wird die Nutzung der Betriebshoferschließung empfohlen und in der Vorzugsvariante dargestellt. Eine fußläufige Erschließung des Geländes von Süden ist wünschenswert, die Umsetzbarkeit ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse (private Wohnbebauung) in weiteren Planungsschritten zu prüfen. Im nördlichen Bereich der Fläche befinden sich zwei historische Bestandsgebäude. Es ist in weiteren Planungsschritten zu prüfen, ob die Gebäude erhalten werden können. Empfohlen wird zumindest der Erhalt des westlich gelegenen „Parkwärterhäuschens“ als Entrée zum Stadtgarten, es könnte zum Beispiel für eine Nutzungsergänzung des Stadtgartens (als Umweltstation, Kindergruppen- und Familienräume, Kita-Außenstelle, Schularbeitsräume o.ä.) ertüchtigt werden. Die übrige Bebauung der Fläche ist als abgängig einzustufen.

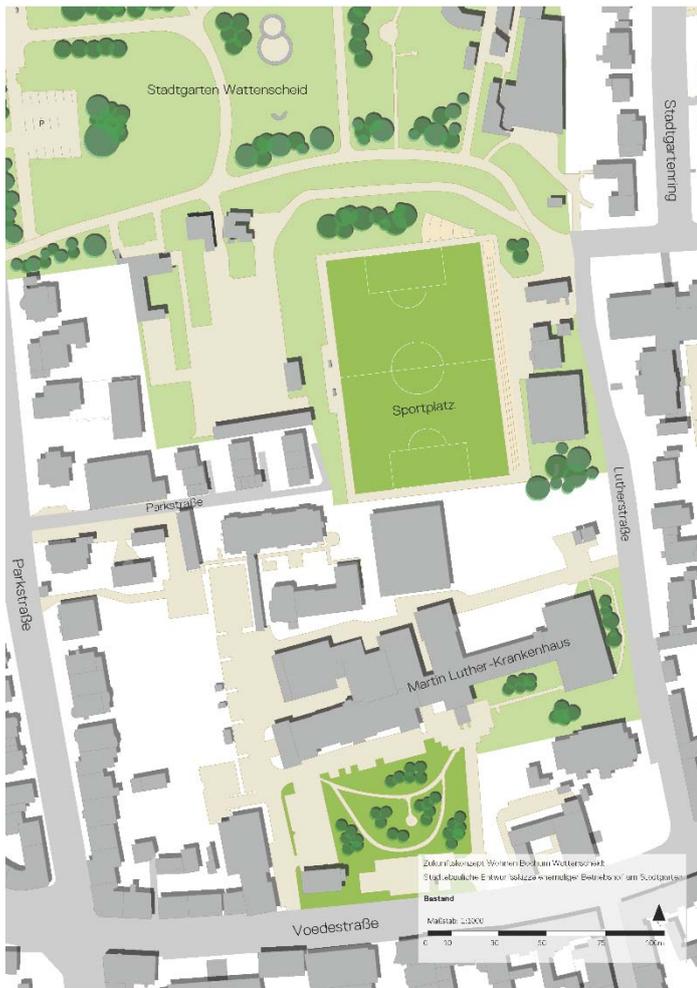


Abb. 13: Lageplan Bestand des Betriebshofgeländes
SSR 2019

Zielgruppen

Als Zielgruppen für eine zukünftige Wohnbebauung des Betriebshofgeländes werden Singles, Paare, Familien und Senioren aus Wattenscheid mit mittleren bis gehobenen Einkommen angestrebt. Aufgrund der derzeit steigenden Nachfrage in diesem Segment wird auch eine gemeinschaftliche Wohnform durch eine generationenübergreifende Baugruppe in Erwägung gezogen.

Bebauungsvarianten

Eine zukünftige Bebauung des Betriebshofgeländes wird in drei Varianten untersucht, dabei werden unterschiedliche Erschließungsformen, Bebauungstypologien und Zielgruppen gegenübergestellt.

Variante 1 „Aufgelockert – Stadtvillen“

Ansatz

Frei stehende Stadtvillen als Fortsetzung des Bebauungsansatzes, den die Wattenscheider Wohnungsbaugenossenschaft im unmittelbar angrenzenden westlichen Bereich durch Neubauten bereits verwirklicht hat. Erschließung über die vorhandene Erschließungsstraße des Betriebshofes

Zielgruppen

Paare, Kleinfamilien, Singles, Senioren mit mittleren bis hohen Einkommen

Typologie

Stadtvillen (3), Doppelhaus (1)

Wohneinheiten

Insgesamt ca. 23 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 120 qm



Abb. 14: Bebauungsvariante 1 „Aufgelockert – Stadtvillen“
SSR 2019

Variante 2 „Nachbarschaft“

Ansatz

Nachbarschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen an einem gemeinsamen Platz. Erschließung über den Stadtgarten

Zielgruppen

Paare, Familien, Singles, Senioren mit mittleren bis hohen Einkommen. Öffentlich geförderte Wohnungen

Typologie

Reihenhäuser (6), Doppelhaus (1), Geschosswohnungsbau (ca. 24 Wohnungen)

Wohneinheiten

Insgesamt ca. 31 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 120 qm



Abb. 15: Bebauungsvariante 2 „Nachbarschaft“
SSR 2019

Variante 3 „Baugruppe, Nachbarschaft“ - Vorzugsvariante

Ansatz

Gemeinschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen an einem nachbarschaftlichen Freiraum. Erschließung über die vorhandene Erschließungsstraße des Betriebshofes

Zielgruppen

Bau- / Wohngruppe mit Paaren, Familien, Singles, Senioren mit mittleren bis hohen Einkommen. Öffentlich geförderte Wohnungen. Frei finanzierte Wohnungen und Mietwohnungen

Typologie

Reihenhäuser (7), Doppelhaus (1), Geschosswohnungsbau (ca. 22 Wohnungen)

Wohneinheiten

Insgesamt ca. 30 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 120 qm



Abb. 16: Bebauungsvariante 3 „Baugruppe, Nachbarschaft – Vorzugsvariante“
SSR 2019

Ergebnis

Die Fläche des Betriebshofes am Stadtgarten eignet sich grundsätzlich sehr gut für eine Wohnbebauung, sofern auch weitere, noch durchzuführende Prüfungen wie zum Beispiel zur Erschließung und zum Schallschutz zu einem positiven Ergebnis führen. Die Fläche kann das Wohnungsangebot Wattenscheids für mittlere bis gehobene Einkommensgruppen qualitativ ergänzen. Der Standort verfügt über eine große Lagequalität am direkt angrenzenden Stadtgarten und aufgrund seiner Nähe zum Wattenscheider Zentrum. Eine Neubebauung kann das vorhandene Quartier am Stadtgarten und das Wohnungsangebot sinnvoll ergänzen, sie sollte sich an der Maßstäblichkeit des Quartiers orientieren. Aufgrund der Flächengröße und der besonderen Lage eignet sich die Fläche auch für ein Baugruppenprojekt, das eine gemeinschaftliche Wohnform mit einer Mischung von Lebensstilen und Altersgruppen anstrebt. Darüber hinaus sind auch alternative Ansätze der Wohnungsbauentwicklung bezogen auf Typologie und Eigentümerstruktur möglich, wie in Bebauungsvariante 1 dargestellt.

In einem folgenden Planungsschritt sind die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit der Erschließung von Osten sowie die erforderlichen Anforderungen und Maßnahmen für den Schallschutz im Bereich des Sportplatzes zu prüfen.

2.2.3 BEBAUUNGSSTUDIE LYRENSTRASSE

Zielsetzung

Die Fläche einer ehemaligen Tankstelle an der Lyrenstraße soll hinsichtlich einer Nachnutzung als Wohnbaufläche untersucht werden. Als Option wird das südöstlich angrenzende Grundstück an der Weststraße, welches sich derzeit in Privatbesitz befindet, in die Untersuchung einbezogen.

Rahmenbedingungen einer Nachnutzung als Wohnbaufläche

Das Grundstück befindet sich an der stark befahrenen Lyrenstraße am Rand des Wattenscheider Zentrums. Das direkte bauliche Umfeld des Standorts ist bezogen auf seine Bebauungs- und Nutzungsstruktur als heterogen einzuordnen. Der Alte Markt und das Getrudiscenter liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und sind barrierefrei zu erreichen. Das Grundstück ist als potenzielles Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, was die Erstellung eines Kellergeschosses voraussichtlich nicht bzw. nur mit hohem Aufwand zulässt. Wenn die Option einer Tiefgarage nicht in Frage kommt, muss der Nachweis erforderlicher Stellplätze auf einer anderen Fläche erfolgen (z.B. im direkt benachbarten Parkhaus des Gertrudiscenter), da bei einer Bebauung des Grundstücks oberirdische Stellplätze nicht in ausreichender Zahl erstellt werden können.

Das Grundstück orientiert sich mit seinen längeren Seiten nach Westen zur stark befahrenen Lyrenstraße und nach Osten zur angrenzenden Wohnbebauung mit im Blockinnenbereich liegenden Gärten, Höfen und Nebengebäuden. Die Schmalseiten des Grundstücks grenzen im Norden an die Brinkstraße mit dem Parkhaus des Getrudiscenter und im Süden an die von Wohnbebauung geprägte Weststraße.

Die unmittelbare Innenstadtlage des Grundstücks ist als positiver Standortfaktor einzuschätzen. Allerdings erschweren die Orientierung des Grundstücks nach Westen zur Lyrenstraße, an der mit hohen Lärmemissionen zu rechnen ist, und eine relativ schmale Grundstückseite mit Südausrichtung die Bedingungen für eine optimale Nachnutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche.



Abb. 17: Lageplan Bestandssituation
SSR 2019



Abb. 18: Luftbild Bestandssituation
Stadt Bochum

Mögliche Bebauungsvarianten

Variante I

Die Bebauungsvariante I sieht eine Bebauung des städtischen Grundstücks als geschlossene Blockrandbebauung vor. Durch die geschlossene Bebauung soll ein möglichst effizienter Schallschutz zur Lyrenstraße ausgebildet werden. Unterstützt wird der Schallschutzansatz durch die Wahl einer geschlossenen Laubengangerschließung, die die angrenzenden Wohnräume vor der Lärmbelastung der Hauptverkehrsstraße schützt und durch eine Vollverglasung ihre Belichtung erlaubt. Orientiert an der Bebauungshöhe der Umgebung werden drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss empfohlen.

Die Erdgeschosszone eignet sich aufgrund der Lage an der Lyrenstraße nur eingeschränkt für Wohnnutzungen, hier werden Handels-, Dienstleistungs- oder Büronutzungen empfohlen. In den Obergeschossen werden Wohnungen zwischen 50 qm und 84 qm vorgesehen. Als Zielgruppen für die Wohnungen kommen vor allem Senioren, aber auch ältere, berufstätige Paare und Singles sowie Kleinfamilien in Frage. Der Standort eignet sich vorzugsweise für Mehrfamilienhausbau. Aufgrund der eingeschränkten Lagequalität wird die Realisierung von Eigentumswohnungen allerdings nicht empfohlen.



Abb. 19: Bebauungsstudie Variante I, Bebauung des städtischen Grundstücks
SSR 2019

Variante II

Die Bebauungsvariante II sieht optional zur Variante I eine Bebauung des städtischen Grundstücks sowie des südöstlich an der Weststraße angrenzenden in Privatbesitz befindlichen Grundstücks vor. Da die derzeitige Ausnutzung des privaten Grundstücks gering ist (eingeschossige Bebauung, überwiegend Nebenanlagen in erneuerungswürdigem Zustand), stellt die Bebauungsvariante II eine Möglichkeit dar, mit einer Bebauungsmaßnahme die Ausnutzung des privaten Grundstücks zu erhöhen sowie die Bebauung in diesem Block zu arrondieren und aufzuwerten.

Bezogen auf die Bebauungstypologie, die Bebauungshöhe, die vorgeschlagenen Nutzungen und anzustrebenden Zielgruppen sind die Varianten I und II deckungsgleich.



Abb. 20: Bebauungsstudie Variante II, Arrondierung des Blocks unter Einbeziehung eines zusätzlichen Grundstücks an der Weststraße
SSR 2019

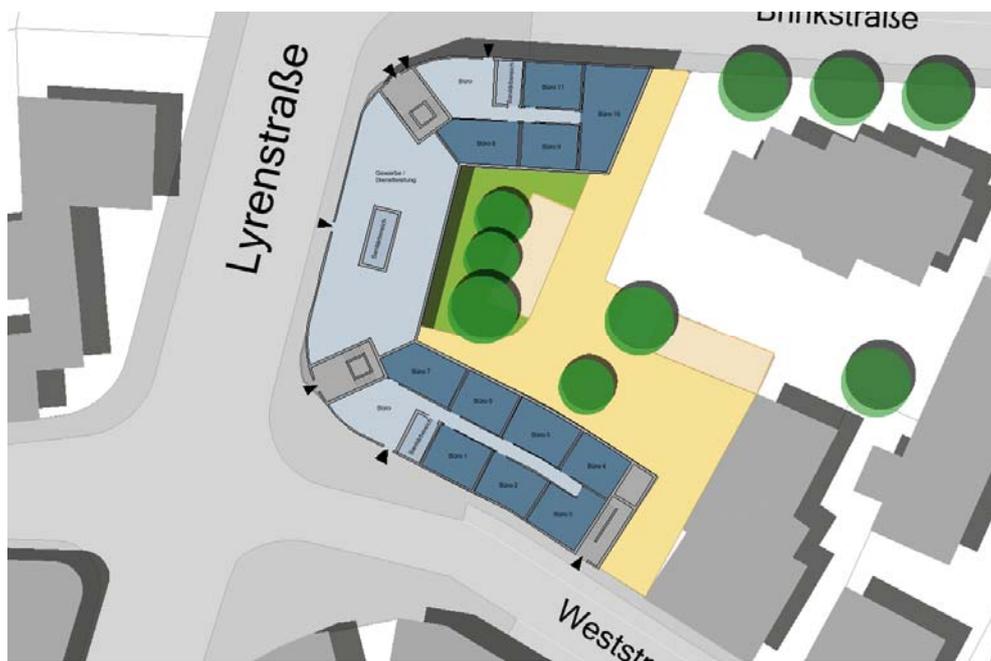


Abb. 21: Beispielhafte Grundrissorganisation im Erdgeschoss für Büro-, Dienstleistung oder Handel
SSR 2019



Abb. 22: Beispielhafte Grundrissorganisation in den Obergeschossen für Wohnnutzungen
SSR 2019

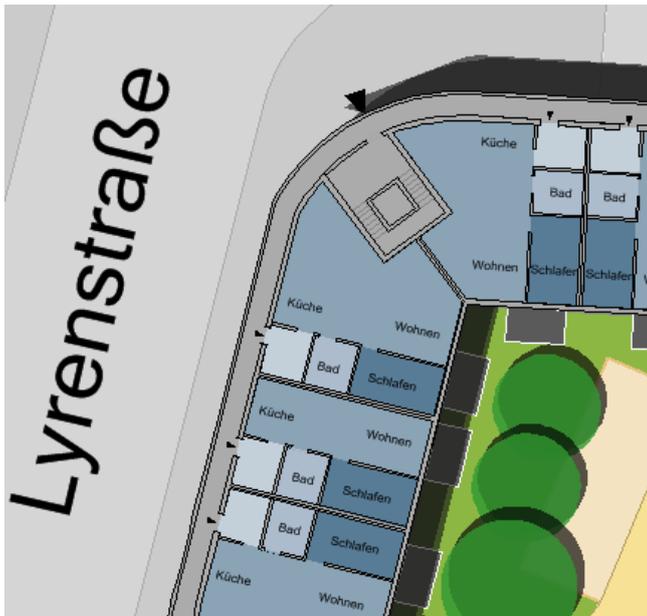


Abb. 23: Beispielhafte Grundrissorganisation in den Obergeschossen für Wohnnutzungen, geschlossener Laubengang als „Schallschutz“ zur Lyrenstraße, Orientierung der Schlaf- und Wohnräume zum Hof
SSR 2019

Ergebnis

Das Grundstück an der Lyrenstraße ist grundsätzlich als Arrondierung des Baublockes bebaubar. Vorgeschlagen wird eine Wohnnutzung in den Obergeschossen, aufgrund der Lage an der stark befahrenen Lyrenstraße werden in der Erdgeschosszone Gewerbeeinheiten für Handel, Dienstleistungen oder Büros vorgesehen. Eine mögliche Wohnnutzung in der Erdgeschosszone wird nicht ausgeschlossen, sollte aber durch eine entsprechende Zonierung und bauliche Maßnahmen vor den Einflüssen des hoch frequentierten Straßenraumes geschützt werden.

Trotz der sehr innenstadtnahen Lage erschweren die Orientierung des Grundstückes zur Lyrenstraße und der Grundstückszuschnitt die Entwicklung einer qualitativvollen und hochwertigen Wohnlage an diesem Standort. Ein erforderlicher Lärmschutz der Wohnnutzungen ist durch architektonische Mittel wie Grundrisszonierungen oder die Ausbildung von „Pufferzonen“ zur Lyrenstraße zu gewährleisten. Es wird empfohlen (sofern möglich), die private Grundstücksfläche an der Weststraße in die Entwicklung mit einzubeziehen (Variante II), um dadurch mehr hochwertige Wohnflächen mit Südwestausrichtung an der ruhigeren Weststraße generieren zu können und den gesamten Baublock zu qualifizieren.

In weiteren Planungsschritten ist das mögliche Überschwemmungsrisiko des Grundstückes und die sich daraus ergebenden Restriktionen genau zu untersuchen. Ebenso ist die Organisation des ruhenden Verkehrs zu klären.

2.2 STRATEGISCHE VERTIEFUNGEN

Im Rahmen der Erarbeitung des Zukunftskonzeptes Wohnen wurden mehrere strategische Handlungsansätze in Abstimmung mit der Stadt Bochum vertieft, um Ideen, Anregungen oder praktische Hilfestellungen zu bestimmten Aufgaben und Handlungsfeldern in der Sozialen Stadt Wattenscheid mit Bezug auf das Wohnen zu erhalten. Zwei dieser Handlungsansätze wurden ausgewählt, um sie nachfolgend zu dokumentieren. In beiden Fällen handelt es sich um Arbeitsmaterialien, die in der konkreten Arbeit des Stadtteilmanagements eingesetzt werden sollen:

- Flyer zur Bewerbung von Aufwertungen in den Hinterhöfen. Der Textentwurf und die gestalterische Skizze für einen Flyer zum Thema der Aufwertung der Hinterhöfe soll nach seiner finalen Fertigstellung die Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogramms unterstützen.
- Checkliste zur Umwandlung von leerstehenden Ladenlokalen. Sie dient als Informationsmaterial und Leitfaden für Eigentümer leerstehender Ladenlokale und kann in Kombination mit einem Flyer auf der Website der Stadt Bochum oder als praktische Handreichung in der Stadtteilarbeit eingesetzt werden.

2.2.1 FLYER ZUR WERBUNG FÜR DIE AUFWERTUNG VON HINTERHÖFEN

Der Vorentwurf des Flyers versteht sich als Instrument in der Aktivierung von Immobilieneigentümern hinsichtlich der Begrünung von Hinter- und Innenhöfen. Er kann in der aktiven Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogramms eingesetzt werden. Ziel war es, mittels des Flyers gute Umsetzungsbeispiele in der Hinterhofaufwertung zu illustrieren und Hinweise auf Fördermöglichkeiten zu geben. Eine Finalisierung des Flyers erfolgt außerhalb der Erarbeitung des vorliegenden Zukunftskonzeptes Wohnen.

<p>DER NUTZEN FÜR EIGENTÜMER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schön gestaltete und für Bewohner nutzbare private Hof- und Freiflächen fördern die Vermietbarkeit von Wohnraum. Denn sie entsprechen den Wohnwünschen vieler Mieter, auch solchen mit geringem Einkommen • Hofflächen, die begrünt sind und auf denen Regenwasser versickern kann, verbessern das Stadtklima • Viele Ideen lassen sich leicht umsetzen und können eine große Wirkung erzielen • Eine Unterbringung von PKW-Stellplätzen und eine ansprechende Hinterhofgestaltung müssen keine Gegensätze sein • Für Maßnahmen der Hofgestaltung können Sie einen Zuschuss bei der Stadt Bochum beantragen • Unsere Stadtteilarchitektin berät Sie gerne bei der Umgestaltung und der Beantragung von Zuschüssen • Hier finden Sie das Fassaden- und Hofflächenprogramm der Sozialen Stadt Wattenscheid 	<p>ANSPRECHPARTNER</p> <p>Soziale Stadt Wattenscheid </p> <p>Soziale Stadt Wattenscheid Westenfelder Straße 1 44866 Bochum 02327 / 9197930 info@wat-bewegen.de www.wat-bewegen.de</p> <p> BOCHUM Stadt Bochum www.bochum.de</p>	<p>GESTALTUNG VON INNEN- UND HINTERHÖFEN</p> <p>INFOBLATT</p> <p>Unterstützt durch: Stadtteilmanagement und Stadtteilarchitektin Wattenscheid</p> <p>Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen</p>
---	---	--

Anm.: [Link zu dem Programm](#)

Abb. 24: Entwurf für Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen Teil 1
SSR 2019

MAUERN BEGRÜNEN	SITZECKE ANLEGEN	SPIELFLÄCHE SCHAFFEN
 <ul style="list-style-type: none"> • Mut zu grünen Mauern und Fassaden! Die Begrünung von Mauern und Fassaden verschönert nicht nur den Hinterhof, sie verbessert auch das Stadtklima • „Vertikales“ Grün ist Wärmedämmung, Klimaanlage, Wind- und Regenschutz in einem. Es kann eine hässliche Mauer verdecken oder eine neu verputzte Fassade zusätzlich verschönern • Zu empfehlen ist die Begrünung mit Kletterpflanzen, die im Boden wurzeln, Zusätzlich können Rankhilfen an Mauern angebracht werden • Die Kosten für die Begrünung liegen häufig zwischen 15 und 35 Euro/m² 	 <ul style="list-style-type: none"> • Sommer, Sonne, draußen! Immer mehr Mieter wünschen sich einen Balkon oder zumindest eine einladende Sitzecke im Hinterhof! • Ein Sichtschutz macht den Sitzbereich gemütlich. Dabei helfen Pflanzen und eine schön gestaltete Mauer • Das Mobiliar sollte sorgfältig ausgewählt werden. Es muss langlebig sein, aber auch schön aussehen. Auch Holz hält bei guter Imprägnierung viele Jahre der Witterung stand • Klären Sie die Spielregeln für die Nutzung mit ihren Mietern • Für eine Holzterrasse sind ca. 100 Euro/m² zu veranschlagen. Hinzu kommen Kosten für Mobiliar und Grünpflanzen 	 <ul style="list-style-type: none"> • Kinder spielen gerne! Je kleiner die Kinder, desto eher suchen sie die Nähe zur elterlichen Wohnung. Was liegt da näher als der Hinterhof! • Familien schätzen sichere Spielmöglichkeiten für ihre Kleinen. Das verbessert die Wohnungsvermietung • Kinder brauchen Platz für Bewegung. Das kann ein eigener Platz oder eine Fläche sein, die mehrere Nutzungen erfüllt. Anstatt einer Asphaltfläche bietet sich eine Entsigelung mit anschließendem Sand- oder Rasenplatz an • Am besten bespricht man die Einrichtung einer Spielfläche mit allen Mietern. So lassen sich alle Wünsche berücksichtigen • Kosten für kleine Spielgeräte beginnen bei ca. 800 Euro

Abb. 25: Entwurf für Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen Teil 2
SSR 2019

<h3>FAHRRADSTELLPLATZ EINRICHTEN</h3>  <ul style="list-style-type: none"> • Viele Bürger nutzen ein Fahrrad. Doch wohin damit, wenn man es zu Hause abstellen will? • Ein gut zugänglicher Abstellplatz im Hinterhof schafft Ordnung und mindert Mieterkonflikte • Zu empfehlen sind hüfthohe Fahrradständer zum Aufstellen oder zum Einbetonieren. Sollen sie robust und ansehnlich sein, sind 100 Euro für Anschaffung zu veranschlagen, zzgl. Befestigung auf dem Untergrund • Abstellplätze müssen nicht versiegelt sein. Vorhandene Asphalt- oder Pflasterflächen können entfernt und mehr Grün geschaffen werden 	<h3>MÜLLTÖNNENEINHAUSUNGEN</h3>  <ul style="list-style-type: none"> • Wo Mülltonnen nicht im Gebäudekeller untergebracht werden können, stellen sie häufig einen Schandfleck im Hinterhof dar • Durch einfache Einhausungen, die gestalterisch auf die Elemente des Hinterhofes abgestimmt sind, lassen sich die Mülltonnen verbergen und die Atmosphäre des Hofes bereichern • Eine Mülltonneneinhausung kann auch berankt oder mit Hecken umsäumt werden • Die Stadtteilarchitektin berät zur Wahl und Anordnung geeigneter Mülltonneneinhausungen • Kosten für eine hochwertige Mülltonneneinhausung beginnen bei ca. 800 € 	<h3>FINANZIELLE FÖRDERUNG</h3>  <ul style="list-style-type: none"> • Förderfähig sind Entsiegelung, Begrünung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen im Gebiet Soziale Stadt Wattenscheid • Der Zuschuss beträgt max. 24 Euro/m² gestalteter Fläche. Die gesamte Maßnahme muss mindestens 1.000 € kosten (Bagatelgrenze) • Die Flächen müssen für alle Mieter oder für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein • Die Innenhofgestaltung sollte auf die Bedürfnisse der Mieter abgestimmt werden • Die geförderten Maßnahmen müssen mindestens 10 Jahre gepflegt und erhalten werden • Bei Interesse: Nehmen Sie Kontakt mit dem Stadtteilbüro oder der Stadtteilarchitektin auf
---	--	--

Abb. 26: Entwurf für Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen Teil 3
SSR 2019

2.2.2 CHECKLISTE ZUR INFORMATION ÜBER MÖGLICHKEITEN DER UMWANDLUNG LEERSTEHENDER LADENLOKALE

Die Checkliste setzt sich aus einem Informations- / Faltblatt („Infoblatt zur Umwandlung“) und zwei Leitfäden zur Nutzungsänderung zusammen (Checkliste „Nutzungsänderung“ und „Checkliste Umwandlung in Wohnraum“). Es soll Eigentümern von Wohn- und Geschäftsimmobiliën, die einen strukturellen Leerstand in ihren Geschäftsräumen und Ladenlokalen verzeichnen, Hilfestellung und Orientierung bei der Umnutzung ihrer gewerblichen Räume bieten.

<p>OPTIONEN FÜR EINE UMNUTZUNG PRÜFEN – DIE CHECKLISTEN FÜR EIGENTÜMER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Steht ihr Ladenlokal oder ihr Büro schon lange leer und Sie tragen sich mit dem Gedanken an eine Nutzungsänderung oder Umnutzung? • Die Checkliste „Nutzungsänderung“ bietet Ihnen Gelegenheit, verschiedene Optionen von Nutzungsänderungen zu überprüfen und die eigenen Überlegungen zu schärfen • Denken Sie bereits über eine Umwandlung in Wohnraum nach, hilft Ihnen zusätzlich die Checkliste „Umwandlung in Wohnraum“ weiter <p><small>Anm.: Link zu den Checklisten</small></p>	<p>ANSPRECHPARTNER</p>  <p>Soziale Stadt Wattenscheid Westenfelder Straße 1 44866 Bochum 02327 / 9197930 info@wat-bewegen.de www.wat-bewegen.de</p>  <p>Stadt Bochum www.bochum.de</p>	<p>Leerstand vermeiden – Umwandlung leerstehender Büros und Ladenlokale</p> <p>INFOBLATT ZUR UMWANDLUNG</p> <p>Unterstützt durch: Stadtteilmanagement und Stadtteilarchitektin Wattenscheid</p> <p>Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen</p>
---	--	--

Abb. 27: Entwurf für Flyer zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 1
 SSR 2019

<h3>LEERSTAND BESEITIGEN UND NEUE NUTZUNGEN SCHAFFEN</h3>  <ul style="list-style-type: none"> • In den Randlagen des Wattenscheider Zentrums und an der Hochstraße gibt es eine Vielzahl leerstehender Ladenlokale und Büros. • Manche entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen und sind daher schlecht vermietbar. Oder sie liegen zu abseits und finden daher keine neuen Interessenten. • Der Eigentümer erleidet durch den Leerstand zum Teil erhebliche Einnahmeverluste. • Für viele leerstehende Büros und Ladenlokale gibt es Chancen auf eine Neuvermietung durch neue Nutzungen 	<h3>NEUE VERMIETUNGSPERSPEKTIVEN DURCH NEUE NUTZUNGEN</h3>  <ul style="list-style-type: none"> • In Wattenscheid gibt es eine erhöhte Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum • Besonders gefragt sind barrierearme oder -freie Wohnungen im Erdgeschoss • Für einen attraktiven Mietpreis und Probemietvertrag können Start-ups und Unternehmensgründer neue Räumlichkeiten finden • Größere Gewerberäume bieten die Chance für gemeinschaftliche gewerbliche Nutzungen. Im „Sharing“ liegen Vorteile durch gemeinsames Internet, Küche, Seminarraum usw. 	 <ul style="list-style-type: none"> • Auch soziale Anbieter, Initiativen und Vereine suchen preisgünstige Räumlichkeiten zum gemeinsamen Arbeiten • Temporäre Nutzungen können das Interesse auf Ihr Ladenlokal lenken • Viele leerstehende Gewerberäume in Erdgeschosszonen oder im Hinterhof lassen sich in neue Nutzungen umwandeln • Der Umbau ist nicht selten ohne großen technischen Aufwand möglich • Der Eigentümer erhält wieder eine neue Einnahmequelle
--	---	---

Abb. 28: Entwurf für Flyer zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 2
SSR 2019

CHECKLISTE NUTZUNGSÄNDERUNG

1. Teil: Gut überlegt – Vorprüfungen zu einer Nutzungsänderung

- ✓ Prüfen Sie so gründlich und objektiv wie möglich die Ausstattungsqualität Ihrer Gewerbeinheit. Sind Leitungen, Fußböden, Decken, Belüftung usw. veraltet, hilft oft nur eine grundlegende Modernisierung. Dann lohnt es sich allemal, zugleich eine Nutzungsänderung in Erwägung zu ziehen.
- ✓ Bewerten Sie die Nutzbarkeit Ihrer Gewerbeinheit. Ist sie vielleicht durch den Grundriss, Einbauten oder geringe Größe in ihrer Nutzungsmöglichkeit beschränkt? Das kann die Vermietbarkeit einschränken. Prüfen Sie andere Nutzungsoptionen – ein grundlegender Umbau wie zum Beispiel die Zusammenlegung zweier kleiner Gewerbeeinheiten kann ein attraktives Wohnraumangebot schaffen.
- ✓ Kalkulieren Sie die Größe und Raumaufteilung Ihrer Gewerbeinheit. Ist sie groß genug und lässt sie sich gut in unterschiedliche Nutzungen aufteilen, kommt eine Umnutzung in Wohnraum in Frage. Die Wohnfläche sollte 24 m² als Appartement für Studierende, sonst 30 m² nicht unterschreiten. Entsprechend der Wohnwünsche der meisten Mieter sollten sich die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen auf mindestens zwei Räume aufteilen lassen.
- ✓ Schauen Sie gewissenhaft, ob Ihre Gewerbeinheit ebenerdig im Erdgeschoss liegt oder sie ohne Stufen mit dem Fahrstuhl erreichbar ist. Dann eignet sie sich besonders für barrierefreies Wohnen. Das schafft Alleinstellungsmerkmale.

Abb. 29: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 1
SSR 2019

CHECKLISTE NUTZUNGSÄNDERUNG

2. Teil: Immer gut abgesichert - Nutzungsänderung beantragen

- ✓ Bereiten Sie sich darauf vor, dass Sie für die geplante Umnutzung eventuell eine Nutzungsänderung beantragen müssen – und zwar dann, wenn die genehmigte Nutzung geändert wird. Dies kann dann der Fall sein, wenn Sie beispielhaft
 - ein Büro in eine Wohnung,
 - eine Gaststätte in ein Versicherungsbüro,
 - ein Lebensmittelgeschäft in eine Werkstatt umwandeln wollen.
- ✓ Nehmen Sie Einsicht in die Baugenehmigung, um zu erfahren, ob Sie eine Nutzungsänderung benötigen. Dort können Sie nachlesen, ob das Gebäude für Wohn- oder für Gewerbezwecke zugelassen wurde.
- ✓ Wenden Sie sich dazu an das Bochumer Baubürgerbüro. Hier wird geklärt, ob ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden muss oder ob die vorhandene Genehmigung ausreicht (Kontaktdaten am Ende der Checkliste).

Abb. 30: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 2
SSR 2019

CHECKLISTE NUTZUNGSÄNDERUNG

3. Teil: Immer gut informiert - Was muss ich bei einer Nutzungsänderung baurechtlich beachten?

- ✓ Zeigen Sie die Nutzungsänderung der Bauaufsichtsbehörde rechtzeitig schriftlich an.
- ✓ Klären Sie, ob Sie bei einer einfachen Änderung die Anzeige auch formlos stellen können. Oft wird aber ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich.
- ✓ Klären Sie, ob zur Erstellung der Vorlagen für eine Baugenehmigung die Beauftragung eines Architekten/Ingenieurs notwendig ist. Dies ist nicht immer notwendig.
- ✓ Bevor Sie loslegen und schon weitreichende Schritte einleiten möchten, suchen Sie eine fachkundige und unterstützende Beratung auf. So lassen sich für Sie Chancen, Hemmnisse und Anforderungen an eine Nutzungsänderung verlässlich einschätzen und Sie können sich wohlmöglich viel Arbeit und Zeit sparen. Auch die Frage, welche Unterlagen Sie für ein Baugenehmigungsverfahren zusammenstellen müssen, lässt sich nur nach einer Beratung umfassend beantworten.

Abb. 31: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 3
SSR 2019

CHECKLISTE NUTZUNGSÄNDERUNG

4. Teil: Immer gut beraten - Ansprechpartner

✓ Nutzen Sie für eine Umnutzung leer stehender Büros oder Ladenlokale eine der folgenden Beratungsmöglichkeiten, auch in Ihrer Nähe:

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilarchitektin (Beratung zu Modernisierung und Umbaube- darfen, Fördermöglich- keiten) 	<p>Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid Westenfelder Straße 1 44866 Bochum</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilmanagement (Vernetzung, Beratung zu neuen Nutzungen) 	<p>02327 / 9197930 info@wat-bewegen.de www.wat-bewegen.de</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bochumer Baubürgerbüro (Beratung zu bau-/planungs- rechtlichen Fragen und Genehmigungspflicht) 	<p>Stadt Bochum Infotheke Baubürgerbüro 0234 / 910-2940 www.bochum.de</p>

Abb. 32: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 4
SSR 2019

CHECKLISTE UMWANDLUNG IN WOHNRAUM

5. Teil: Immer gut informiert – Voraussetzungen für die Umwandlung in Wohnraum

- ✓ Prüfen Sie, welche planungsrechtlichen Festsetzungen für Ihr Gebäude bestehen. Dann können Sie einschätzen, ob eine Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum zulässig ist. Ausschlaggebend ist hierfür der Bebauungsplan.
- ✓ Das Geoportal der Stadt Bochum enthält alle in Wattenscheid und Bochum existierenden Bebauungspläne. Mit einem Klick auf den jeweiligen Bebauungsplan können Sie die dortigen Festsetzungen nachlesen.
- ✓ Gehen Sie hierzu auf den [Link zum Bebauungsplan Nr. 617](#):
 - Liegt es in einem Kerngebiet (**MK-Gebiet**), so ist die Umwidmung zu Wohnraum im Erdgeschoss, jedoch nicht in den darüberliegenden Etagen, ausgeschlossen
 - Liegt es in einem Mischgebiet (**MI-Gebiet**), sind einzelne Umwidmungen in Wohnraum zulässig, wenn sie den Charakter einer Geschäftsstraße nicht grundlegend verändern
 - In anderen Gebietstypen (**WA-**, **WB-Gebiet**) bestehen keine Einschränkungen
- ✓ Besitzen Sie ein Gebäude, das bereits Wohnungen enthält? Dann ist es besonders geeignet für die Umwidmung von Gewerberäumen in Wohnraum, weil etliche baurechtliche Voraussetzungen schon bestehen

Abb. 33: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 5
SSR 2019

CHECKLISTE UMWANDLUNG IN WOHNRAUM

5. Teil: Immer gut informiert – Voraussetzungen für eine Förderung

- ✓ Prüfen Sie, ob Sie eine öffentliche Förderung in Anspruch nehmen können. Für die Umwandlung in Wohnraum stellt das Land eine zinsgünstige Förderung zur Verfügung.
- ✓ Bei Fragen zu Einzelheiten berät Sie gerne die Wohnraumförderung der Stadt Bochum. Wenden Sie sich dazu vertrauensvoll an Herrn Udo Möhnke. Sie erreichen ihn unter der Tel.-Nr. 0234 / 9103767 oder per Mail unter Umoehnke@bochum.de
- ✓ Zurzeit (Stand 31. Mai 2019) gelten folgende **Förderbestimmungen:**

[Link zu NRW.Bank](#)

Quelle: WFB Wohnraumförderungsbestimmungen NRW 2018

	Förderdarlehen	max. Nettokaltmiete
Typ A	bis zu 1.210 €/m ²	5,55 €/m ²
Typ B	bis zu 750 €/m ²	6,30 €/m ²
Förderung rollstuhlgerechter Wohnraum: pauschal 4.000 € pro Wohnung zzgl. Zusatzdarlehen		

Abb. 34: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 6
SSR 2019

3 PERSPEKTIVPLAN WOHNEN

Das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid ist ein großes Gebiet mit einer Ausdehnung von über drei Kilometern in Ost-West-Richtung und mehr als eineinhalb Kilometern in Süd-West-Ausrichtung. Es umfasst über 2.000 Gebäude, zumeist Wohngebäude oder Wohn- und Geschäftshäuser, mehrere kleine Siedlungen und die Wattenscheider City. Es ist ein heterogener Raum mit unterschiedlichen Wohn- und Standortbedingungen.

Der Perspektivplan Wohnen dient dazu, die Heterogenität des Gebietes in seinen Wohnqualitäten und Unterstützungsbedarfen aufzuzeigen und auf kleinräumiger Ebene die Handlungsfelder und Leitthemen in der Stärkung des Wohnens zu benennen.

Der räumliche Charakter des Perspektivplans Wohnen entsteht durch die Bildung unterschiedlicher Wohnquartiere, eine quartiersbezogene, differenzierte Bestandsanalyse der Stärken und Schwächen als Wohnstandort und die räumliche Verortung von Handlungsansätzen.

Bei der Erarbeitung quartiersbezogener Leitthemen werden städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Handlungsfelder zu einer integrierten Strategie der Qualifizierung der Wohnquartiere und des Abbaus entwicklungshemmender Problemlagen verknüpft. Die Leitthemen konzentrieren sich auf zentrale Ansatzpunkte zur Vitalisierung des Gebäudebestandes und Aufwertung des Wohnumfeldes in den verschiedenen Quartieren des Gebietes der Sozialen Stadt Wattenscheid.

Innerhalb des Perspektivplan Wohnens wird in Abstimmung mit der Stadt Bochum ein räumlicher Fokus auf das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße gelegt. Dieser Fokus begründet sich in einigen Besonderheiten des Quartiers. Zum einen ist es in hohem Maße durch die noch bis vor wenigen Jahren dominierende Funktion als Hauptverkehrsachse zwischen dem Bochumer, Wattenscheider und Gelsenkirchener Stadtzentrum geprägt. Im westlichen, der Wattenscheider City zugewandten Abschnitt, ist auch die Einzelhandelsnutzung sehr präsent. Zum anderen gibt es Hinweise auf besondere Funktionsverluste, die einer genauen Analyse und Entwicklung von passgenauen Handlungsansätzen bedürfen.

3.1 METHODISCHE VORBEMERKUNGEN

Auf Grundlage einer Gebietsbegehung und der Sichtung eines Gebäudekatasters zu Baualtersklassen wurde das erweiterte Stadterneuerungsgebiet in Quartiere unterteilt, die sich in ihren städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Merkmalen wie auch hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen als Wohnstandort voneinander unterscheiden (s. Abb. 8).

Als Abgrenzungskriterien wurden hinzugezogen:

- Die Wohnungsbestandsstruktur – Siedlungsbestände, Baualtersklassen, Gebäudetypen

- Nutzungsstrukturen – der Nutzungsmix Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe
- städtebauliche Abgrenzungen, etwa in Form von Durchgangsstraßen

Insgesamt wurden elf Wohnquartiere gebildet und mit der Stadt Bochum abgestimmt (s. hierzu Abb. 8). Das „Quartier nördlich der A 40“ ist zweigeteilt, in einen westlichen und östlichen Abschnitt. Das Quartier „Elisabethstraße“ erstreckt sich über das Quartier „Bochumer Straße / Hochstraße“ hinweg in westliche Richtung.

Den elf Quartieren wurden folgende Namen zugeordnet:

- Bismarckplatz
- Bochumer Straße / Hochstraße
- City
- Elisabethstraße
- Graf-Adolf-Straße
- Gertrudenhof
- Hammer Straße
- Johannisburger Straße
- Nördliche Vorstadt
- Quartier nördlich der A 40
- Stadtgartenviertel

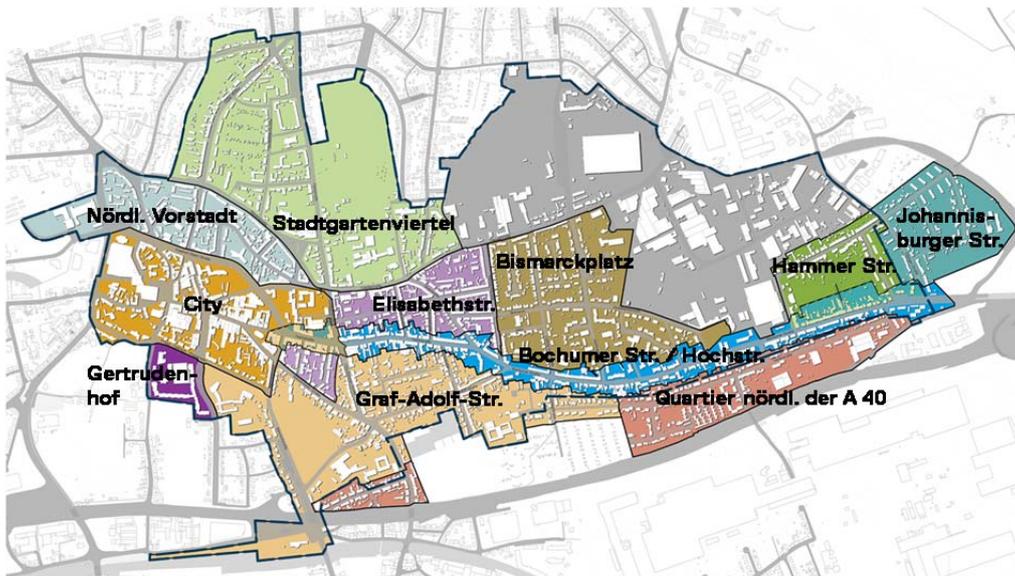


Abb. 35: Karte der Quartiere des erweiterten Stadterneuerungsgebietes
 SSR 2019; Quelle: Stadt Bochum

Zu jedem Quartier wurde ein Quartierssteckbrief angelegt (s. Kap. 4.1), der die Grundlage für die im Folgenden dargestellten Quartiersprofile bildet. In die Quartierssteckbriefe sind eine Vielzahl an Daten und Informationen eingeflossen, die aus unterschiedlichen Quellen stammen, etwa aus Katastern, einer Gebietsbegehung, thematischen Karten und einer Eigentümerbefragung.

Die Quartiersprofile verdichten die Informationen aus den Steckbriefen, indem sie die Stärken und Schwächen der Quartiere als Wohnstandort bewerten sowie in Form einer Netzgrafik komprimieren und bildlich darstellen. Die Quartiersprofile beinhalten Bewertungen zu den zentralen Dimensionen der Wohnlagequalität, für die Informationen erhoben und ausgewertet werden konnten (vgl. nachfolgende Tabelle).

Dimension der Wohnlagequalität	Was wird bewertet?
Wohnlagequalität Grün	Einbettung in Grünstrukturen
Wohnlagequalität Verkehr	verkehrliche Anbindung MIV und ÖPNV
Wohnlagequalität Infrastruktur	infrastrukturelle Ausstattung und Erreichbarkeit
Gebäudezustand	Gebäude-/ Fassadenzustand (äußerlich)
Leerstandssituation	Umfang der Leerstände bei Wohnungen und Ladenlokalen / Anzahl von Problemimmobilien
Qualität Innen-/ Hinterhöfe	Qualität wohnungsnaher Freiflächen
Umfang privates Grün	Umfang / Größe wohnungsnaher Freiflächen
Immissionen	Lärmimmissionen, Geruchsbeeinträchtigungen, optische Beeinträchtigungen

Tab. 4: Dimensionen der Wohnlagequalität
 SSR 2019; Datenquelle: Begehung, Auswertung thematischer Karten, ISEK Wattenscheid

Die Netzgrafik enthält eine Schulnotenskala von 1 bis 5 für die Bewertung der Dimensionen der Wohnlagequalität. Der Bewertungsmaßstab für die Stärken-Schwächen-Analyse ist der Durchschnitt der Wohnstandortqualitäten im Stadtbezirk Wattenscheid. Die Netzgrafik ermöglicht es, die Stärken und Schwächen eines Quartiers als Wohnstandort auf einen Blick abzulesen.

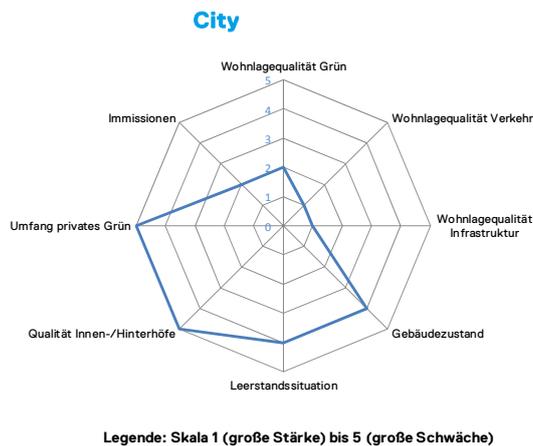


Abb. 36: Beispiel für die Darstellung eines Quartiersprofils in Form einer Netzgrafik
SSR 2019

In die Erstellung des vorliegenden Perspektivplans Wohnen sind verschiedene Informationsquellen eingeflossen. Neben Ergebnissen aus Gebietsbegehungen und Expertengesprächen sowie einer Auswertung des ISEK „Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht“ (vgl. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014) und des Berichts „Vorbereitende Untersuchungen für die Wattenscheider Innenstadt“ (ebd. 2015) wurden folgende primäre Datenquellen ausgewertet oder Daten selbst erhoben:

- Gebäudedatei, bereitgestellt durch das Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt Wattenscheid
- Leerstandserhebung Bochumer Straße / Hochstraße (s. hierzu Kap. 2.4.1)
- Eigentümerbefragung Bochumer Straße / Hochstraße (s. hierzu Kap. 2.4.2)
- Geoportal der Stadt Bochum

3.2 QUARTIERSBEZOGENE STÄRKEN- UND SCHWÄCHEN-ANALYSE

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Stärken- und Schwächen-Analyse für die einzelnen Quartiere des erweiterten Stadterneuerungsgebietes in komprimierter Form vorgestellt und mittels der Netzgrafiken visualisiert. Grundlage sind die im Kap. 4.1 dargestellten Quartierssteckbriefe.

Gertrudenhof

Der Gertrudenhof stellt sich als eine sehr gepflegte kleine Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren mit insgesamt rd. 19 Gebäuden ohne ersichtliche Modernisierungsbedarfe oder Wohnungsleerstände dar. Der große Innenhof ist begrünt und hat Aufenthaltsqualitäten. Weitere Grünflächen wie der im Süden angrenzende Friedhof und „An der Papenburg“ bieten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die Chancen in der Wohnlagequalität darstel-

len. In bestimmten Teilbereichen der Wohnanlage ist der Verkehr der A 40 und der Berliner Straße deutlich wahrnehmbar. Die Immissionen sind aber nicht so stark ausgeprägt, dass sie als Schwäche des Quartiers ausgelegt werden. Die verkehrliche Anbindung ist eher als Stärke des Quartiers zu werten. Sie ergibt sich für den MIV durch die Nähe zur A 40 und für den ÖPNV durch die Bushaltestelle der Linie 386 und dem SPNV-Haltepunkt Bahnhof Wattenscheid. In Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung bilden die fußläufige Nähe zu den vielseitigen Angeboten in der angrenzenden City und ein ärztliches und pflegerisches Angebot in unmittelbarer Umgebung eine Stärke des Quartiers.

Insgesamt überwiegen beim Gertrudenhof die Stärken in den verschiedenen Kategorien des Quartiersprofils (vgl. Abb. 37).

City

Die City ist das kommerzielle Zentrum des Stadtbezirks Wattenscheid, eines der sechs Stadtbezirke Bochums mit insgesamt rd. 70.000 Einwohnern. Gemäß dem Masterplan Einzelhandel 2006 ist die City als „Besonderes Stadtbezirkszentrum“ eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion erfüllen, die über den Stadtbezirk deutlich hinausreicht. Die verkehrliche Anbindung ist aufgrund der Nähe zum zentralen Haltepunkt „August-Bebel-Platz“ und zum SPNV-Haltepunkt Bahnhof Wattenscheid sowie durch die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz als große Stärke zu betrachten. Das gilt auch für infrastrukturelle Ausstattung, die über eine gute Nahversorgung deutlich hinausgeht und Kitas- und Grundschulen in angrenzenden Quartieren sowie diverse Beratungs- und Kulturangebote umfasst (vgl. Abb. 37).

Die rund 260 Gebäude sind vielfach als Wohn- und Geschäftshäuser genutzt und stammen etwa zur Hälfte aus der Gründerzeit. Der äußerlich wahrnehmbare Gebäudezustand ist von durchschnittlicher Qualität, teilweise sind die Fassaden durch Reklame verunstaltet. Zwei Problemimmobilien sind zu nennen, die als städtebauliche Missstände einzustufen sind und stark negativ in die Umgebung ausstrahlen. Insgesamt ist der Gebäudezustand als eine Schwäche des Wohnstandortes City zu betrachten. Dies gilt auch für die Leerstandssituation. Es gibt dort den klassischen Leerstand in den oberen Etagen der Wohn- und Geschäftsgebäude. Zudem sind einige Ladenzonen, nicht nur in den Randbereichen, durch Leerstände geprägt. Qualitäten in den Innenhöfen und privates Grün sind so gut wie nicht ausgeprägt. Dagegen ist die große Grünfläche des Stadtgartens gut fußläufig erreichbar. Auch die Beeinträchtigung durch Immissionen hält sich sehr in Grenzen, da die Kernbereiche der City verkehrsarm sind.

Insgesamt hat dieses Quartier in Bezug auf die verkehrliche Anbindung, Infrastrukturausstattung, Erreichbarkeit großer Grünflächen und Immissionen große Stärken aufzuweisen, denen aber auch deutliche Schwächen in der Immobiliensituation gegenüberstehen (vgl. ebd.).

Nördliche Vorstadt

Die nördliche Vorstadt ist ein gründerzeitliches Wohnquartier, das sich direkt an den nördlichen Rand der Wattenscheider Innenstadt anschließt und von mehreren Durchgangsstraßen (Marienstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Lyrenstraße) begrenzt wird. Die verkehrlichen Wohnlagequalitäten sind eine ausgeprägte Stärke des Quartiers, denn der ÖPNV-Knotenpunkt am August-Bebel-Platz ist unmittelbar zu Fuß und die A 40 in wenigen Autominuten erreichbar. Die Kehrseite dieser Wohnstandortqualität ist eine nennenswerte Belastung des Quartiers durch Verkehrsimmissionen und als städtebauliche Barriere wirkende Durchgangsstraßen. Die infrastrukturelle Ausstattung ist durch die fußläufige Nähe zur Wattenscheider Innenstadt und angrenzende Kliniken ebenfalls als Stärke zu werten (vgl. Abb. 137).

Der Gebäudezustand ist geprägt durch einen Mix von unmodernisierten und zumindest Fassadenerneuterten Gebäuden. Strukturelle Leerstände scheinen lt. Begehung punktuell vorhanden zu sein, treten aber nicht stark in Erscheinung. Die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten der Hinterhöfe sind stark durch Überbauung, Versiegelung und Nutzung als Garagenhöfe geprägt, viele Höfe haben nur eine geringe Fläche. Die eher fehlende Qualität der Innen- und Hinterhöfe und häufig fehlendes privates Grün sind deutliche Schwächen des Quartiers. Die fußläufige Nähe zu dem Stadtgarten wiederum ist als Stärke in der Wohnlagequalität zu betrachten.

Im Ergebnis kann die nördliche Vorstadt als ein Quartier mit ausgeprägten Stärken in der verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung sowie Erreichbarkeit größerer Grünanlagen gelten. Dem stehen jedoch Schwächen durch fehlende Freiraumqualitäten im Quartier und verkehrliche Beeinträchtigungen gegenüber (vgl. ebd.).

Stadtgartenviertel

Das Stadtgartenviertel beherbergt vorwiegend genossenschaftliche Siedlungsbestände der 1930er bis 1950er Jahre sowie Stadtvillen der Gründerzeit. Kennzeichnend sind der große Stadtgarten, das großzügige Gemeinschaftsgrün der Siedlungsbestände und die Gärten der Stadtvillen, die große Stärken des Quartiers darstellen. Der Gebäudezustand ist überdurchschnittlich gut, auch einige neuere Gebäude sind dort zu finden, während die Siedlungsbestände etwas „in die Jahre gekommen sind“. Struktureller Leerstand tritt nur sehr punktuell auf und fällt nicht weiter ins Gewicht. Gebäudezustand und Leerstandssituation sind aus gutachterlicher Sicht als Stärken des Quartiers zu werten (vgl. Abb. 37).

Die Wohnlagequalität Verkehr ist mittelmäßig ausgeprägt. Sie besteht aus einer noch guten MIV-Anbindung an die A 40 und eine hinlängliche ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestellen der Linien 363 und 390. Dieselbe Bewertung erhält die Wohnlagequalität Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zwar noch fußläufig erreichbar, sie liegen aber in anderen Quartieren wie der City. Dafür gibt es mehrere KITAS, weitere soziale Infrastrukturen und differenzierte ärztliche Angebote.

Das Stadtgartenviertel ist das Viertel mit den meisten großen Stärken in der Wohnstandortqualität, bei dem keine Schwächen benannt werden können.

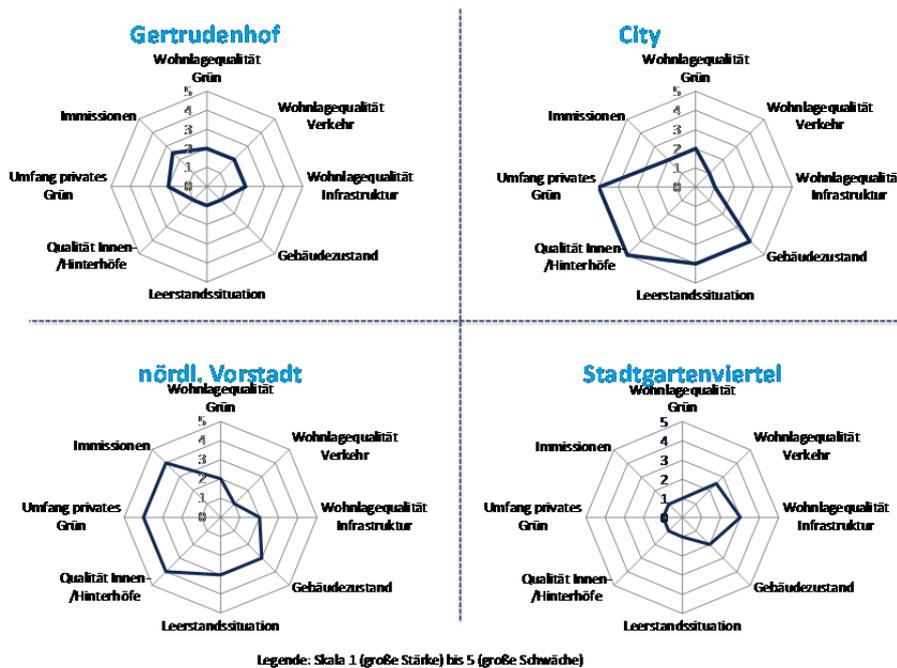


Abb. 37: Stärken und Schwächen der westlichen Quartiere
SSR 2019

Elisabethstraße

Das Quartier Elisabethstraße gehört zur gründerzeitlich geprägten Vorstadt Wattenscheids, an deren westlichen Rand sich die City Wattenscheids anschließt. Die verkehrliche Anbindung kann eher als Stärke des Quartiers betrachtet werden. Dazu tragen eine MIV-Anbindung über die A 40 und eine sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Busse bei. Auch die infrastrukturelle Ausstattung ist eher als Stärke zu werten (vgl. Abb. 38). Zwar gibt es keine Geschäfte für den täglichen Bedarf oder Kitas und Grundschulen im Quartier, aber in den angrenzenden Vierteln. Auch sind differenzierte ärztliche Angebote in Nähe der Kliniken gut erreichbar.

Der Gebäudezustand ist als durchschnittlich mit einer Tendenz nach unten zu werten, denn die Fassadenqualität befindet sich vereinzelt in einem schlechten Zustand. Er ist ebenso wie die Wohnungsleerstandsquote weder als Stärke noch als Schwäche des Wohnstandortes zu werten. Dieselbe Wertung erhalten auch die Kategorien Immissionen, Wohnlagequalität Grün, der Umfang des privaten Grüns und die Belastung durch Immissionen. Die Höfe sind häufig recht groß, so dass sie in gewissem Umfang privates Grün mit aufnehmen können. Dennoch ist die Qualität der Innen- bzw. Hinterhöfe eher als Schwäche zu be-

trachten, denn viele Baublöcke sind insbesondere Richtung Innenstadt hin entweder überbaut, beherbergen PKW-Stellplätze und sind in hohem Maße versiegelt.

Das Quartier Elisabethstraße zeichnet sich insgesamt durch zwei Stärken (Wohnlagequalität Verkehr und Infrastruktur aus) aus, ist in den meisten Bewertungskategorien jedoch eher ohne positive wie negative Ausprägung und hat eine Schwäche in Punkto Qualität der Innen- bzw. Hinterhöfe aufzuweisen (vgl. ebd.)

Graf-Adolf-Straße

Auch das Quartier Graf-Adolf-Straße gehört zur gründerzeitlichen Vorstadt Wattenscheids. Die Kategorie Wohnlagequalität Verkehr ist durch eine gute MIV-Anbindung über die A 40 und eine ÖPNV-Anbindung durch die Stadtbahn geprägt, die sowohl an das Bochumer wie das Gelsenkirchener Zentrum anbindet. Sie ist ebenso wie die infrastrukturelle Ausstattung eher als Stärke zu betrachten (vgl. Abb. 38). Kitas, Pflegeheim und weiterführende Schulen liegen im Quartier, während Geschäfte und Dienstleistungen in der benachbarten City angesiedelt sind.

Der Gebäudezustand kann ebenso wie die Leerstandssituation eher als Chance betrachtet werden. Die Fassadenqualität ist besser als im Durchschnitt des erweiterten Stadterneuerungsgebietes, vorhandene Ein- und Zweifamilienhäuser sind sehr gepflegt, die Leerstandsquote ist eher durchschnittlich. Nur im Umfeld der Hochstraße gibt es diesbezüglich vereinzelt negative Auffälligkeiten. Die Baublöcke beherbergen häufig private und Gemeinschaftsgärten, gemischt mit Garagenhöfen und Parkplatzflächen. Die Qualität der Innenhöfe und der Umfang privaten Grüns sind Bewertungskategorien, die eher als Stärke des Quartiers ausgelegt werden können. Die Wohnlagequalität Grün ist weder Stärke noch Schwäche. Gleiches gilt auch für die Kategorie Immissionen. Hierzu sind die Verkehrsimmissionen an der Graf-Adolf-Straße, Otto-Brenner-Straße, Hochstraße und Bahnhofstraße zu nennen.

Im Ergebnis sind im Quartier Graf-Adolf-Straße zahlreiche Stärken und keine größeren Schwächen als Wohnstandort vorzufinden (vgl. ebd.).

Bismarckplatz

Auch das Quartier Bismarckplatz ist durch eine alte Arbeitersiedlung, Zeilenbauten der Nachkriegsjahre und selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Baualters geprägt. Die Wohnlagequalitäten Verkehr und Infrastruktur sind zwei Bewertungskategorien, in denen das Quartier nur eine mittlere Bewertung erhält (vgl. Abb. 38). Die MIV-Anbindung und ÖPNV-Anbindung kann zwar noch als gut betrachtet werden, jedoch ist die Erreichbarkeit der A 40 und der Stadtbahn nicht mehr so gut ausgeprägt wie im Quartier Graf-Adolf-Straße.

Dagegen sind der Gebäudezustand als eher gut und die Leerstandsquote als eher gering, also als Stärken zu bewerten. Die gepflegten Privatgärten der Arbeitersiedlung und der Eigenheimbauten sowie die Grünflächen der Zeilenbauten sind ebenso als Stärken in den Kategorien Umfang privates Grün und Qualität der Innenhöfe zu betrachten. Verkehrsimmissionen sind am nördlichen Quartiersrand durch den Verkehr auf der HansasträÙe wahrnehmbar, aber auch nur dort, so dass in der Kategorie Immissionen eher eine Stärke des Quartiers liegt.

Zusammenfassend lässt sich für das Quartier Bismarckplatz festhalten, dass das Gebiet im überwiegenden Umfang Stärken als Wohnstandort aufweist (vgl. ebd.)

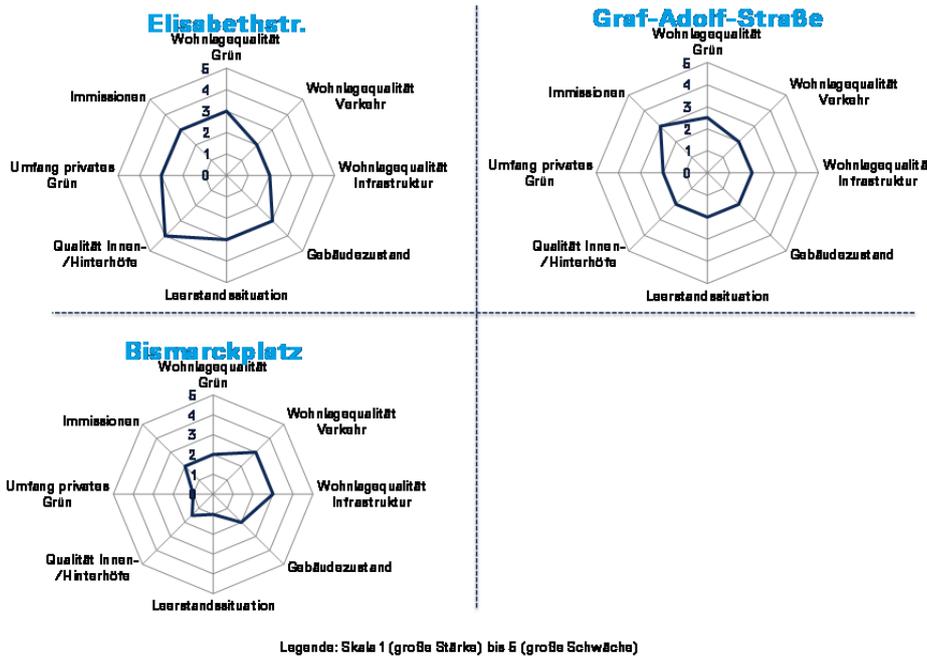


Abb. 38: Stärken und Schwächen der mittleren Quartiere
SSR 2019

Hammer Straße

Das Quartier Hammer Straße wird im Norden durch die Hammer Straße und im Süden durch die Bochumer Straße begrenzt. Es überschneidet sich somit im südlichen Abschnitt mit dem Quartier Bochumer Straße / Hochstraße. Die Wohnlagequalität Verkehr wird durch eine gute MIV-Anbindung über die A 40 und die ÖPNV-Anbindung durch Haltestellen der Linie 302 gebildet. Sie ist weder als Stärke noch als Schwäche des Gebietes zu betrachten (vgl. Abb. 39). Die infrastrukturelle Ausstattung ist als ausreichend zu bezeichnen, es bestehen Angebote im Bereich der Bochumer Straße. Ladenleerstände weisen jedoch auf eine Umbruchsituation hin. Hinzu kommen noch eine fußläufig erreichbare Kita und Grundschule.

Der Gebäudezustand und die Leerstandssituation sind ganz klar als starke Schwächen des Quartiers zu bewerten. Ein hoher Anteil der bewerteten Gebäudehüllen (rd. 11 %) befindet sich in einem unter- bis stark unterdurchschnittlichem Zustand. Der Wohnungsleerstand beträgt mind. 10 % an der Hammer Straße und mind. 30 % an der Bochumer Straße. Diese Werte kennzeichnen einen stark krisenhaften Immobilienbestand. Es ist zu vermuten, dass die jahrzehntelangen starken Verkehrsimmissionen an der Bochumer Straße die Desinvestition in die Immobilien sehr begünstigt hat. Eine Besonderheit des Quartiers sind die enorm langen Grundstücke, die im hinteren Bereich allesamt als Privatgärten genutzt werden oder zumindest begrünt sind. Daraus resultiert die Stärke in der Kategorie Umfang privates Grün. Allerdings ist im Gegenzug die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Hinterhöfe eher gering ausgeprägt. Die Wohnlagequalität Grün ist ebenso eine Schwäche, denn größere Grünflächen sind nicht in fußläufig erreichbarer Nähe. An der Hammer Straße befinden sich oft Gewerbebetriebe und Garagenanlagen hinter den Vorderhäusern, während das Vordergebäude fast ausnahmslos der Wohnnutzung dient bzw. dienen soll.

Nachteilig in der Kategorie Immissionen wirken vor allem Lärmimmissionen durch das Gewerbegebiet Nord-Ost und Geruchsbeeinträchtigungen durch das Stahlwerk, auch der enge Straßenquerschnitt an der Bochumer Straße erzeugt eine große Nähe zu den Verkehrsgeräuschen der PKW und der Stadtbahnlinie 302.

Im Ergebnis weist das Quartier Hammer Straße im überwiegenden Maße Schwächen als Wohnstandort auf. Lediglich in der Kategorie „Umfang privates Grün“ ist eine ausgeprägte Stärke vorhanden (vgl. ebd).

Johannisburger Straße

Das Quartier Johannisburger Straße liegt abgelegen ganz im Osten des erweiterten Stadterneuerungsgebietes. Es umfasst rund 110 zumeist selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie rund 80 Mietwohnungen in Form von Zeilenbauten der 1950er Jahr. Die verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung zeigen Schwächen (vgl. Abb. 39). Es gibt keine Infrastrukturen im Quartier, Kita und Grundschule sind nicht mehr in hinreichender Entfernung gelegen. Die Nahversorgungsangebote im Bereich der Bochumer

Straße sind ausreichend. Die A 40 und das Stahlwerk sind weithin sichtbar, hörbar und beeinträchtigen die Wohnumfeldqualität. Die verkehrliche Anbindung ist weder als Stärke noch als Schwäche hervorzuheben, denn es besteht eine gute MIV-Anbindung an die A 40 und eine Haltestelle der Linie 302 ist fußläufig erreichbar.

Dagegen ist der Gebäudezustand insgesamt durchschnittlich bis gut. In den Eigenheimen ist ein Generationenwechsel sichtbar, in dessen Zuge die Gebäude modernisiert werden. Die Zeilenbauten wurden im Jahr 2018 umfänglich saniert. Die Leerstandsquote ist sehr gering. Bedingt durch die zahlreichen Privatgärten sind der Umfang und die Qualität des privaten Grüns als weitere Stärken des Quartiers zu bezeichnen.

Die Wohnstandortqualitäten des Quartiers zeichnen sich dadurch aus, dass sie in den Kategorien, die das unmittelbare Wohnumfeld umfassen (Gebäude, privates Grün) klare Stärken aufweisen, aber in Kategorien, die sich auf das weitere Umfeld beziehen (Infrastruktur, Immissionen), Schwächen offenbaren (vgl. ebd.).

Quartier nördlich der A 40

Das Quartier nördlich der A 40 fasst zwei räumlich getrennte Wohnbereiche entlang der Heidestraße und der Wibbeltstraße zusammen, deren Gemeinsamkeit ihre an die A 40 angrenzende Lage ist. Die verkehrliche Anbindung des Quartiers und die infrastrukturelle Ausstattung sind weder als Schwächen noch als Stärken zu bewerten (vgl. Abb. 39). Die verkehrliche Anbindung ist durch eine sehr gute MIV-Anbindung über die A 40 und eine gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn, Bus oder – im Westen – durch die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs Wattenscheid geprägt. Kitas und Grundschule sind ebenso gut erreichbar, die Nahversorgung für das östliche Teilquartier ist durch Angebote im Bereich der Bochumer Straße ausreichend gesichert, Ladenleerstände verweisen jedoch auf eine Umbruchsituation.

Schwächen des Quartiers sind unzureichende öffentlichen Grünstrukturen (Friedhof und Kleingartenanlage angrenzend an die A 40) und vor allem die Immissionen. Die Lärmbelastung durch die A 40 erstreckt sich im östlichen Teil des Quartiers über weite Teile der Wohnbebauung in Höhe der Walzwerkstraße, der Heidestraße und der Buschstraße und erreicht dort laut Lärmkartierung der Stadt Bochum einen Lärmpegel von bis zu 65 dB(A). Minimal werden im gesamten Quartier bis zu 60 dB(A) gemessen. In den Kategorien Gebäudezustand und Leerstandssituation können im Durchschnitt des gesamten Quartiers weder Stärken noch Schwächen ausgewiesen werden. Jedoch zeigen sich diese im kleinräumigen Maßstab. Im Bereich der Wibbeltstraße / Ecke Westenfelder Straße gibt es eine Problemimmobilie und weitere vernachlässigte Häuser sowie einen erhöhten Anteil an Fassaden im unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Erhöhte Wohnungsleerstände von ca. 10 % und darüber sind in der Wibbeltstraße und in der Mehrfamilienhaussiedlung der 1970er Jahre an der Busch-/ Walzwerkstraße vorzufinden. Der übrige Teil des Quartiers weist diesbezüglich keine Auffälligkeiten auf.

Stärken finden sich in den Kategorien Umfang privates Grün und Qualität der Hinterhöfe, denn den Wohngebäuden ist nicht selten ein großer privater Garten zugeordnet, der auch als solcher genutzt wird, wenngleich er Garagen oder Stellplätze aufnimmt und im Fall der Wibelstraße auch kleinteiliges Gewerbe.

In der Zusammenschau sind als ausgeprägte Schwäche des Quartiers die Verkehrsimmissionen der A 40 zu nennen, die auch die Qualität der öffentlichen Grünstrukturen beeinträchtigen. Als besondere Stärke sind vielfach große private Gärten vorhanden, die auch als solche genutzt werden (vgl. ebd.).

Bochumer Straße / Hochstraße

Das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße umfasst ca. 280 Gebäude mit zwei bis vier Geschossen. Über zwei Drittel der Gebäude (69 %) sind in den Baujahren vor 1948 entstanden. Es ist der höchste Anteil an Altbauten im Quartiersvergleich. Das Quartier weist eine sehr gute MIV- und ÖPNV-Anbindung, da die Stadtbahnlinie 302 entlang des Straßenzuges verläuft und im Bereich der Hochstraße zudem der zentrale Haltepunkt „August-Bebel-Platz“ liegt.

Hinsichtlich der infrastrukturellen Ausstattung ist das Quartier zweigeteilt. Im westlichen Abschnitt entlang der Hochstraße befinden sich viele Läden, zudem sind Infrastruktur- und Nahversorgungsangebote der City in unmittelbarer Nähe vorhanden. Im östlichen Bereich der Bochumer Straße ist das Angebot sichtbar ausgedünnt. Die Nahversorgung konzentriert sich auf wenige Geschäfte im Bereich der Bochumer Straße, wobei Ladenleerstände auf eine Umbruchsituation und die Gefahr einer weiteren Ausdünnung hinweisen.

Der Gebäudezustand wie auch die Leerstandssituation sind als ausgeprägte Schwächen zu bewerten (vgl. hierzu auch Kap. 3.4 sowie Abb. 39). Das Quartier hat im kleinräumigen Vergleich den höchsten Anteil Gebäude mit ungenügender Fassadenqualität. Mehrere Gebäude sind in einem vernachlässigten Zustand. Die Leerstandserhebung im Oktober 2018 ergab für das gesamte Quartier eine Wohnungsleerstandsquote von 12 %, die eine krisenhafte Vermietungssituation kennzeichnet. Noch höhere Werte an der Bochumer Straße in Höhe der Hammer Straße deuten auf eine schwere Vermietungskrise hin. Hinzu kommen Ladenleerstände. In rund 34 % der insgesamt 116 Gebäude mit Ladennutzung waren Geschäftsräume im Erdgeschoss ungenutzt. Teilräumlich konzentriert sich der Leerstand im Bereich der Hochstraße.

Die den Gebäuden zugeordneten privaten Freiräume sind häufig durch einen hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad geprägt. In zahlreichen Hinterhöfen befinden sich Nebengebäude, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden oder wurden, sowie Garagenhöfe und PKW-Stellplätze. Teilweise findet auch eine Gartennutzung statt. Umfang und Qualität des privaten Grüns sind gering ausgeprägt. Eine Kompensation durch öffentliche Grünflächen ist nicht vorhanden, da sich diese in weiterer Entfernung befinden. Die verkehrsbedingten Immissionen sind im Quartiersvergleich als durchschnittlich zu

bewerten. Die Hohe Straße und Bochumer Straße nehmen nach dem Umbau des Bochumer Westkreuzes deutlich geringere Verkehrsmengen auf als in früheren Jahren, der Durchgangsverkehr ist stark zurückgegangen. Die Lärmimmissionen der A 40 wirken im östlichen Bereich der Bochumer Straße mit den zur A 40 orientierten Höfen stark beeinträchtigend (vgl. nachfolgende Abbildung).

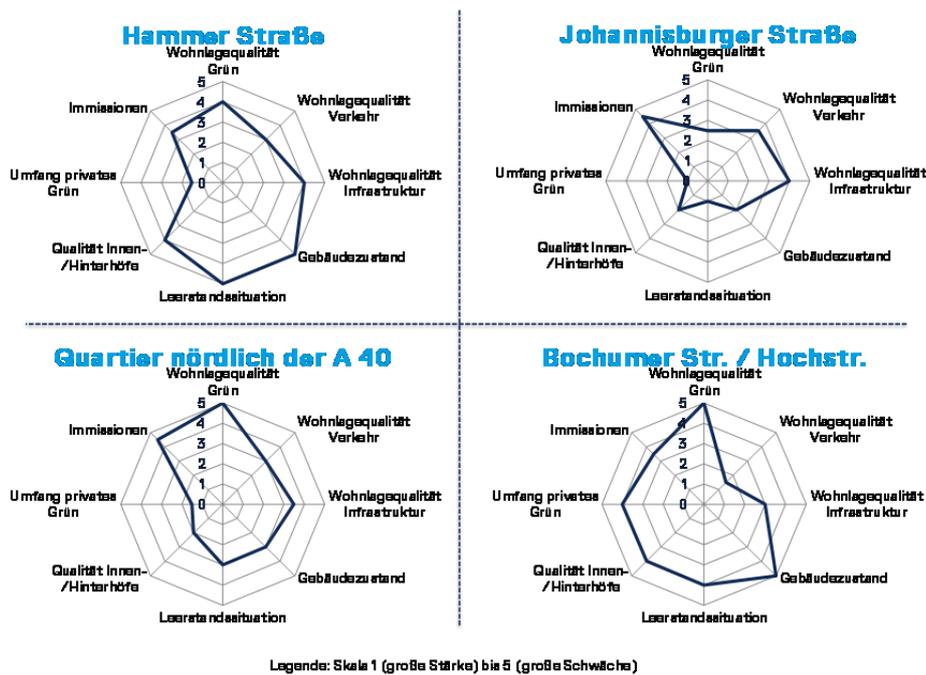


Abb. 39: Stärken und Schwächen der östlichen Quartiere
SSR 2019

Im Ergebnis zeigen die Quartiersprofile, dass sich das erweiterte Stadterneuerungsgebiet aus insgesamt 11 kleineren Teilräumen zusammensetzt, die sehr unterschiedliche Stärken und Schwächen in ihrer Wohnlagegunst aufweisen. So weisen die „City“ und das angrenzende Gründerzeitquartier „nördliche Vorstadt“ deutliche Stärken in der infrastrukturellen Ausstattung, aber ebenso große Schwächen in der Versorgung mit privaten Frei- und Grünflächen auf. Die „Bochumer Straße / Hochstraße“ sowie die „Hammer Straße“ und die „City“ sind Quartiere mit starken Schwächen im Gebäudezustand und der Leerstandssituation.

Die Stärken-Schwächen-Analyse zeigt auch, dass es im erweiterten Stadterneuerungsgebiet Quartiere wie das „Stadtgartenviertel“ oder den „Gertrudenhof“ gibt, die hohe Wohnstandortqualitäten aufweisen und solche, bei denen die Lagegunst eher schwach ausgeprägt sind.

Die Handlungsbedarfe in der Qualifizierung der Quartiere sind somit teilsräumlich sehr unterschiedlich ausgeprägt. Handlungsstrategien zur Stärkung des erweiterten Stadterneuerungsgebietes als Wohnstandort müssen die individuellen Qualitäten und Schwächen der Quartiere berücksichtigen.

3.3 HANDLUNGSBEDARFE UND LEITTHEMEN IN DEN QUARTIEREN

Die Identifizierung von Handlungsbedarfen und die Formulierung von Entwicklungsperspektiven in der Stärkung des Wohnens in den verschiedenen Quartieren des erweiterten Stadterneuerungsgebietes stehen im Mittelpunkt des Perspektivplans Wohnen. Es werden zukunftsweisende Leitthemen für eine nachhaltige, an den vorhandenen Ressourcen und Potenzialen orientierte Qualifizierung und Aufwertung der Wohnsituation auf teilsräumlicher Ebene aufgezeigt.

Der Perspektivplan berücksichtigt die Heterogenität der vorhandenen Wohnstandortqualitäten und diesbezüglichen Stärken und Schwächen im Untersuchungsraum. Er ist somit eine geeignete Basis für ein teilsräumlich differenziertes Handeln und Steuern in der Wohnungsmarkt- und Standortentwicklung. Darüber hinaus bietet er eine Entscheidungsgrundlage für einen räumlich differenzierten Einsatz von Handlungsinstrumenten in der Sozialen Stadt Wattenscheid.

Zur Erarbeitung der Entwicklungsperspektiven wurden Erkenntnisse aus vorherigen Kapiteln miteinander verknüpft. Dies betrifft vor allem die Ergebnisse der quartiersbezogenen Stärken-Schwächen-Analyse (Kap. 3.2), die benannten gesamtstädtischen Wohnraumbedarfe (Kap. 1.2) und die identifizierten Herausforderungen und Entwicklungschancen in der Stärkung des Wohnens im gesamten Untersuchungsraum (Kap. 1.4). Die in dieser Weise formulierten quartiersbezogenen Handlungsbedarfe und Entwicklungsperspektiven wurden im Dialog mit Marktexperten, Stadtteilmanagement und Stadtplanung gemeinsam reflektiert.

3.3.1 HANDLUNGS- UND UNTERSTÜTZUNGSBEDARFE

Nachdem die vorangegangene Analyse die Stärken und Schwächen der einzelnen Quartiere als Wohnstandorte darstellte, erfolgt nunmehr eine Typisierung hinsichtlich der Unterstützungsbedarfe. Somit wird verdeutlicht, wo teilsräumlich betrachtet besondere Handlungsbedarfe und -räume in der Stärkung der Wohnstandortqualitäten liegen.

Dazu werden drei Bedarfskategorien gebildet. Eine der Kategorien richtet sich auf die Nutzung vorhandener Entwicklungschancen in den Vordergrund, zwei weitere vorwiegend auf den Abbau von entwicklungshemmenden, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen:

- Selbstläuferquartier mit Perspektive
- Quartiere mit Qualifizierungsbedarf im Wohnen

- Quartiere mit Interventionsbedarf

Die nachfolgende Abbildung erläutert die Kategorienbildung:

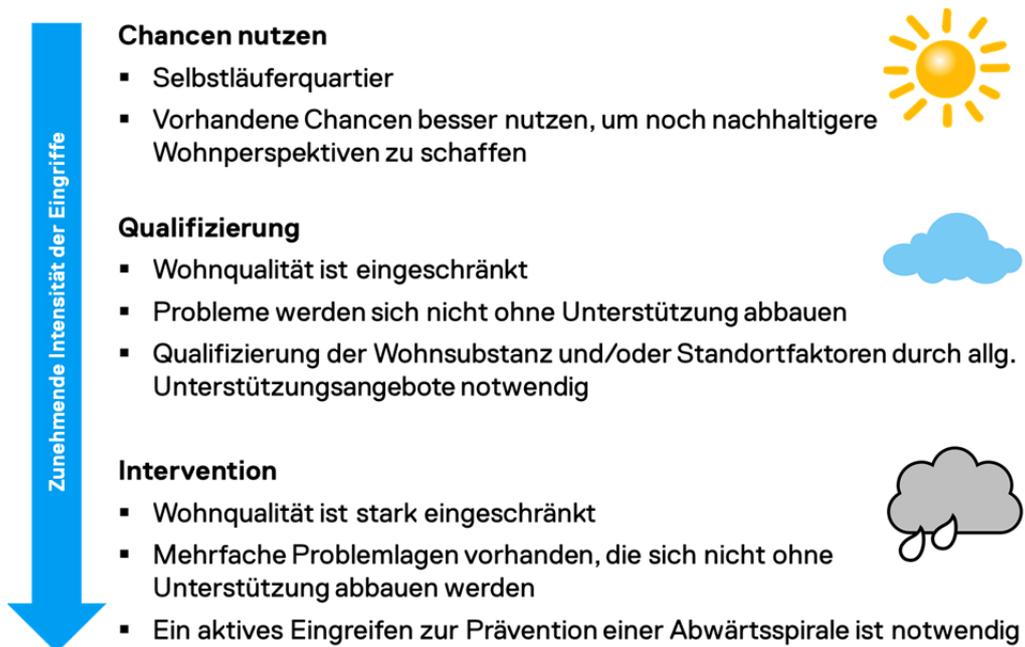


Abb. 40: Die Kategorien der Unterstützungsbedarfe
SSR 2019

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die teilräumlichen Handlungsbedarfe in der Verbesserung der Wohn- und Wohnstandortqualitäten und die Einordnung der Quartiere hinsichtlich ihres Unterstützungsbedarfes.

Quartier	Handlungs- und Unterstützungsbedarfe
<p>Gertrudenhof</p> 	<p>Keine Handlungsbedarfe, aber Chancen erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stärkere Ausrichtung des Wohnungsangebotes auf die Zielgruppe der Senioren als Alleinstellungsmerkmal <hr/> <p>Aufgrund vorhandener Chancen in der Stärkung als Wohnquartier erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“.</p>
<p>City</p> 	<p>Handlungsbedarfe in mehreren Handlungsfeldern vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbau von Leerstand (Läden, Wohnungen) und Problemimmobilien - Modernisierung von Wohnraum und Gebäude - Steigerung der Attraktivität des Geschäftsbesatzes - Verbesserung von Sicherheit und Sauberkeit - Schaffung zielgruppenorientierter Wohnangebote (in Verbindung mit Ergänzung des Geschäftsbesatzes) - Begrünung, Entsiegelung, Gestaltung von Innenhöfen - Vernetzung von Immobilieneigentümern (Gründung ISG) - Strategie zur Imageaufwertung <hr/> <p>Aufgrund mehrerer Problemlagen in der Wohnqualität erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Intervention“.</p>
<p>Nördliche Vorstadt</p> 	<p>Handlungsbedarfe sind in wenigen Bereichen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung von Wohnraum und Gebäude - Begrünung, Entsiegelung, Gestaltung von Innenhöfen - Abbau von verkehrlichen Immissionen <hr/> <p>Aufgrund eingeschränkter Wohnqualität, aber weniger Handlungsbedarfe erfolgt Einordnung in die Kategorie „Qualifizierung“.</p>
<p>Stadtgartenviertel</p> 	<p>Es sind Chancen in der Stärkung der Wohnstandortqualitäten erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - energetische Modernisierung - Schaffung neuer Wohnformen durch Nutzung zukünftiger Brachfläche <hr/> <p>Vorhandene Wohnqualitäten lassen eine Einordnung in die</p>

	Kategorie „Chancen nutzen“ zu.
<p>Elisabethstraße</p> 	<p>Handlungsbedarfe sind in wenigen Bereichen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Modernisierung von Wohnraum und Gebäude - Begrünung, Entsiegelung, Gestaltung von Innenhöfen
	Aufgrund eingeschränkter Wohnqualität, aber weniger Handlungsbedarfe erfolgt Einordnung in die Kategorie „Qualifizierung“.
<p>Graf-Adolf-Straße</p> 	<p>Es sind Chancen in der Stärkung der Wohnstandortqualitäten erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - energetische Modernisierung - Begrünung, Entsiegelung, Gestaltung von Innenhöfen
	Vorhandene Wohnqualitäten lassen eine Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“ zu.
<p>Bismarckplatz</p> 	<p>Es sind Chancen in der Stärkung der Wohnstandortqualitäten erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - energetische Modernisierung - passiver Lärmschutz an der HansasträÙe
	Vorhandene Wohnqualitäten lassen eine Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“ zu.
<p>Hammer Straße</p> 	<p>Handlungsbedarfe in mehreren Handlungsfeldern vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbau von Leerstand und tlw. hohem Sanierungsbedarf - Modernisierung von Wohnraum und Gebäude - Gestaltung der Hinterhöfe - Sicherung der Nahversorgung im Bereich der Bochumer Straße
	Aufgrund mehrerer Problemlagen in der Wohnqualität erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Intervention“.
<p>Johannisburger Straße</p> 	<p>Es sind Handlungsbedarfe bzw. Chancen in der Stärkung der Wohnstandortqualitäten erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Nahversorgung im Bereich der Bochumer Straße - verbesserter Lärmschutz in Richtung A 40 - energetische Modernisierung

	Die baulichen Qualitäten und der sich vollziehende Generationswechsel lässt eine Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“ zu.
<p>Quartier nördlich der A 40</p> 	<p>Handlungsbedarfe in mehreren Bereichen vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbau von Leerstand und Problemimmobilie im Bereich der Wibbeltstraße - Modernisierung von Wohnraum und Gebäude - Gestaltung u. Begrünung von Hinterhöfen in Wibbeltstraße - passive und aktive Immissionsschutzmaßnahmen bzgl. der A 40 im östlichen Bereich - Sicherung der Nahversorgung im östlichen Bereich
	Aufgrund mehrerer Problemlagen wird der Bereich der Wibbeltstraße in die Kategorie „Intervention“ eingeordnet, der östliche Quartiersabschnitt in die Kategorie „Qualifizierung“.
<p>Bochumer Straße / Hochstraße</p> 	<p>Mehrere Handlungsbedarfe sind zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abbau von Leerstand (Wohnungen, Geschäfte) - tlw. hoher Sanierungsbedarf - Modernisierung von Wohnraum und Gebäude - Gestaltung u. Begrünung von Hinterhöfen - passiver Schallschutz an der Hochstraße - Sicherung der Nahversorgung im östlichen Bereich
	Aufgrund mehrerer Problemlagen in der Wohnqualität erfolgt die Einordnung in die Kategorie „Intervention“.

Tab. 5: Überblick zu Handlungs- und Unterstützungsbedarfen in den Quartieren
SSR 2019

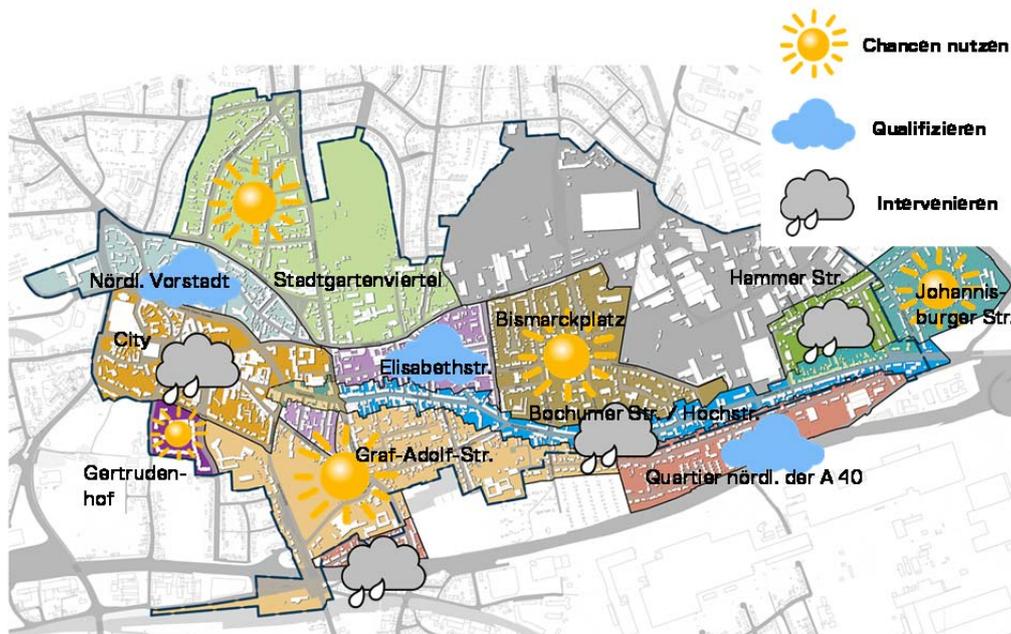


Abb. 41: Unterstützungsbedarfe in den Quartieren
SSR 2019

Im Ergebnis zeigt sich ein schneller, differenzierter Überblick über die Notwendigkeit von Unterstützung in der Stärkung der Quartiere als Wohnstandorte. Fünf von elf Quartieren sind als Selbstläuferquartiere („Chancen nutzen“) einzustufen. Sie haben sich stabil entwickelt und ihre Vorzüge als Wohnquartiere. Allerdings sind Entwicklungschancen vorhanden, die im Zuge der Stadterneuerung und der kommunalen Wohnungspolitik deutlicher ausgeprägt und als Stärken herausgearbeitet werden können.

Drei der elf Quartiere können der Kategorie des „Qualifizierens“ zugeordnet werden (Besonderheit beim Quartier „Wohnen nördlich der A 40“: hier wird nur der östliche Abschnitt dazugezählt). Ihre Wohnqualität ist eingeschränkt. Vorhandene Probleme werden sich voraussichtlich nicht ohne zusätzliche Unterstützung abbauen. Dabei besteht die Aussicht, dass die Wohnsubstanz und die Wohnstandortqualitäten durch allgemeine Unterstützungsangebote der Sozialen Stadt Wattenscheid und der Stadt Bochum qualifiziert werden können.

In vier der elf Quartiere ist die Wohnqualität so stark eingeschränkt, dass es eines aktiven Eingreifens bedarf, um die mehrfach vorhandenen Problemlagen abzubauen und der Gefahr einer Abwärtsspirale vorzubeugen (Besonderheit: beim Quartier „Wohnen an der A 40“ wird nur der westliche Abschnitt dazugezählt). In diesen Quartieren ist entsprechend der identifizierten Schwachstellen eine breite und langfristig angelegte Unterstützung und Steuerung des weiteren Entwicklungsprozesses im Handlungsbereich Wohnen erforderlich.

3.3.2 LEITTHEMEN

Jedes der Quartiere des erweiterten Stadterneuerungsgebietes weist spezifische Entwicklungsperspektiven in der Steigerung seiner Wohnqualitäten auf, die seine vielfältigen Stärken und Potenziale stärker zur Geltung bringen können. In manchen Gebieten müssen zunächst Schwachstellen beseitigt werden, um Stärken und Potenziale ausbauen zu können, in anderen Teilräumen kann es vor allem darum gehen, vorhandene Chancen zu nutzen. Aus der Vielzahl der begünstigenden und benachteiligenden Wohnstandortfaktoren wurden im Folgenden diejenigen ausgewählt und zu Leitthemen in der Aufwertung der Quartiere verknüpft, die besondere Impulse in der angestrebten Stärkung des Wohnens auslösen können.

Die Leitthemen basieren auf der Stärken-Schwächen-Analyse der Quartiere, beziehen die gesamtstädtischen Herausforderungen in der Wohnungsmarktentwicklung Bochums mit ein, und wurden im Dialog mit Marktexperten, Stadtteilmanagement und der Stadt Bochum im Sinne von Denkanregungen reflektiert.

Die Leitthemen werden in der Regel durch zugeordnete Bausteine illustriert. Sie sind als erste Ideen zu verstehen, formuliert dem Ziel, die Leitthemen handlich und praktisch zu machen. Sie sind noch nicht in Hinsicht auf Machbarkeit, tatsächlicher Bedarf usw. geprüft worden.

Im Folgenden werden die Leitthemen für die einzelnen Quartiere des erweiterten Stadterneuerungsgebietes vorgestellt.

Gertrudenhof

Besondere Entwicklungsperspektiven ergeben sich für den Gertrudenhof durch eine Qualifizierung als altengerechtes Wohnquartier. Vorhandene Ansatzpunkte sind ein bereits barrierearmes Umfeld mit zahlreicher pflegerischen und medizinischen Angeboten sowie einer guten Infrastrukturqualität.

Leitthema: Altengerechte Quartiersentwicklung

Das Quartier hat aufgrund seiner Bebauungsstruktur, Lage und Bewohnerschaft zahlreiche Potenzial, es im Hinblick auf eine altengerechte Quartiersentwicklung weiter zu qualifizieren. Das Ziel wäre, die Wohnanlage für die Zielgruppe der Senioren, die bereits jetzt schon dort überproportional häufig wohnen und deren Bedarfe auch gesamtstädtisch wachsen, zu profilieren. Dem Leitthema könnten folgende Bausteine zugeordnet werden:

- Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums mit Gemeinschaftsräumen & -aktivitäten (z. B. in der bestehenden Seniorenwohnanlage)
- Einrichtung einer Sozialstation

- Umsetzung eines Conciergemedell in einem oder mehreren Hochhäusern (zur Vermittlung von wohnungsnahen Diensten, Beratungsangebote, Bringdienste usw.)
- altersgerechte Wohnraumanpassung in den jeweiligen Wohnungen nach Bedarf umsetzen
- alle Senioren im Gertrudenhof und Umgebung können sich an einen Hausnotruf anschließen
- Schaffung barrierefreier Zugänge zu den Wohnungen (Prüfung Einbau Rollatorlift bei großen Treppenhäusern)

City

Besondere Entwicklungschancen bestehen darin, die vielfach wahrgenommene Abwärts-spirale im Einzelhandel und Wohnen aufzuhalten und den Standort sukzessive wieder zu stärken, indem Missstände abgebaut, die Wohnsubstanz und Geschäftsbesatz aufgewertet und neue, innovative Nutzungen in die City gelenkt werden, die neue Zielgruppen ansprechen können.

Leitthema: integrierte Aufwertung der Wohnqualitäten

Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Sanierung von Problemimmobilien oder Abriss und Neubau
- Weitere Impulse für eine Gebäude- und Fassadenmodernisierung, insbesondere auch der gewerblich genutzten Erdgeschosszonen
- Schaffung barrierefreier und -armer Wohnangebote mit ggf. altengerechter Wohnraumanpassung in den Obergeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern, die über Fahrstühle verfügen
- Aufwertung des bestehenden Geschäftsbesatzes
- Impulse für neue, innovative Nutzungen in Kultur, Gewerbe und Einzelhandel, die neue Nachfragegruppen für Wohnraum nach sich ziehen können
- Abbau von Ladenleerstand durch Ansiedlung neuer Nutzungen, vor allem aus dem gesundheitsorientierten Bereich
- Verbesserung von Sicherheit und Sauberkeit
- Qualitätsvolle Bebauung der Brachfläche an der Lyrenstraße

Nördliche Vorstadt

Weitere Entwicklungsperspektiven ergeben sich für das Quartier durch die Schaffung von bewohnerorientierten Freiräumen und privaten Grünflächen, die in Verbindung mit einer Wohnraum- und Fassadenmodernisierung die Wohnqualitäten nachhaltig steigern können. Private Frei- und Grünflächen sind Qualitäten, die in Verbindung mit der sehr guten infra-

strukturellen Ausstattung und der Nähe zum Stadtgarten besondere Vorzüge als Wohnquartier bieten können.

Leitthema: Schaffung von grünen Höfen

Leitziel ist es, die Innen- und Hinterhöfe so zu qualifizieren, dass neben der Nutzung als Stellplatzflächen auch attraktive Aufenthaltsräume für Bewohner entstehen und der Grad der Begrünung steigt. Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Begrünung von Dächern von Garagen und Nebengebäuden
- Fassadenbegrünung
- Entsiegelung
- Schaffung bewohnerorientierter Aufenthaltsbereiche, Sitzflächen, Spielflächen

Stadtgartenviertel

Chancen für eine weitere Aufwertung dieses Quartiers bestehen durch die Ansiedlung neuer Wohnformen und die Modernisierung der genossenschaftlichen Wohnungsbestände, so dass in Verbindung mit den Stadtvillen am Stadtpark ein äußerst attraktives Wohnviertel mit Strahlkraft in angrenzende Quartiere entsteht.

Leitthema: Ansiedlung neuer Wohnformen

Leitziel ist es, durch die Nachnutzung der Fläche des kommunalen Betriebshofes als Wohnbaufläche sowie durch die Modernisierung des Wohnraums in der genossenschaftlichen Siedlung neue Wohnformen anzusiedeln, die stärker mittelschichtorientiert und in der Lage sind, die Nachfrage nach qualitativem Wohnraum und höherwertigen Einzelhandelsangeboten in der City zu erhöhen.

Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Errichtung qualitativvoller Wohnungen auf der Fläche des kommunalen Betriebshofes nach Stilllegung desselbigen
- Ausrichtung der neuen Wohnangebote auf eine Zielgruppe, die durch ihre Kaufkraft die soziale Mischung im gesamten Stadtumbaugebiet verbessern kann, sowie auf ein mitelpreisiges Wohnraumangebot für alle Haushaltsformen
- Ansiedlung gemeinschaftlicher Wohnformen, die ggf. Impulse in die Nachbarschaft geben können
- Gestaltung von Fassaden, Außenbereichen und Eingangsbereichen in der genossenschaftlichen Siedlung

Elisabethstraße

Entwicklungsperspektiven bestehen für dieses Quartier durch die wohnliche Nutzung vorhandener Nebengebäude auf den Wohngrundstücken, so dass eine neue Wertschöpfung für die Hinterhöfe entsteht und diese gleichzeitig aufgewertet werden. Die mangelnde Qualität mancher Hinterhöfe könnte somit abgebaut, vorhandene Quartiersstärken als Wohnstandort genutzt und das Wohnungsangebot im Zuge der Nachverdichtung ausgeweitet werden.

Leitthema: Ansiedlung und Stärkung der Wohnnutzung in den Hinterhöfen

Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Nutzung leerstehender oder untergenutzter Nebengebäude für das Wohnen (ggf. auch für wohnverträgliche Dienstleistungen)
- Aufwertung der Innenhöfe durch Modernisierung und Gestaltung der Nebengebäude sowie Fassadenmodernisierung
- Begrünung der Innenhöfe bzw. Schaffung bewohnerorientierter Freiräume

Graf-Adolf-Straße

Die Vorzüge dieses Wohnquartiers können durch eine verbesserte Gestaltung und bewohnerorientierte Nutzbarkeit der Hinterhöfe weiter ausgebaut werden.

Leitthema: Qualifizierung der Hinterhöfe

- Entsiegelung von Bodenflächen
- Bewohnerorientierte Neugestaltung von Hinterhöfen durch Begrünung und Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Sitzflächen sowie Spielflächen
- Begrünung von Dächern von Garagen und Nebengebäuden
- Fassadenbegrünung

Bismarckplatz

Die Qualitäten dieses Wohnquartiers können durch eine weitere Verbesserung der Wohnungs- und Gebäudequalität mit Blick auf Energieeffizienz und Gestaltung von Fassadenflächen weiter ausgebaut werden.

Leitthema: Energetische Gebäudemodernisierung

Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Energetische Fassadenmodernisierung
- Weitere energetische Gebäudemaßnahmen
- Nutzung von Photovoltaik und anderer alternative Energiequellen

Hammer Straße

Entwicklungschancen bestehen darin, die Vermietungskrise durch eine grundlegende Sanierung der Gebäude abzubauen und für die Finanzierung dieses Vorhaben eine weitere Wertschöpfungsquelle durch Nachverdichtung anzustreben (s. hierzu auch Kap. 2.4).

Leitthema: Gebäudesanierung und Nachverdichtung

Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Städtebauliche Vorplanung einer Nachverdichtung durch Bebauung in der „zweiten Reihe“, z. B. in Form von Reiheneigenheimen
- Grobe Vorkalkulation der Wertschöpfung durch Grundstücksverkauf und sich daraus ergebender finanzieller Spielräume für die Bestandssanierung
- Prüfung der Verkaufsbereitschaft der Immobilieneigentümer und Überzeugungsarbeit durch Entwicklung einer Perspektive aus der Immobilienkrise
- Aufstellung eines Bebauungsplanes und Durchführung einer Umlegung
- Einsatz einer immobilienwirtschaftlichen und Modernisierungsberatung für die individuelle Beratung einzelner Immobilieneigentümer mit Interesse an einer Entwicklungsperspektive
- Im Einzelfall ggf. gezielter Ankauf von Schlüsselimmobilien durch die Stadt Bochum, wenn dadurch die Umsetzungschancen des Gesamtvorhabens signifikant erhöht werden

Johannisburger Straße

Es besteht die Chance, die Wohnqualitäten dieses Quartiers durch eine weitere Verbesserung der Energiebilanz der Wohngebäude und die Gebäudemodernisierung im Zuge des stattfindenden Generationenwechsels zu verbessern. Weitere passive Lärmschutzmaßnahmen sind umzusetzen.

Leitthema: Energetische Gebäudemodernisierung

Dem Leitthema lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Energetische Fassadenmodernisierung
- Weitere energetische Gebäudemaßnahmen

Quartier nördlich der A 40

Bei der Benennung von Entwicklungsperspektiven ist die Zerteilung dieses Quartiers im Hinblick auf Handlungsbedarfe und Standortpotenziale zu berücksichtigen. Im östlichen Abschnitt bestehen Perspektiven für eine Aufwertung der Wohnsubstanz durch energetische Gebäudesanierung. Bei Wohngebäuden mit Sanierungsbedarfen, Leerstand und unmittelbarer Nähe zur A 40 ist mittel- bis langfristig eine Umnutzung der Immobilien in

Erwägung zu ziehen. Im westlichen Abschnitt sollte eine Aufwertung durch eine verbesserte Verknüpfung von Wohnen und handwerklicher Nutzung der Hinterhöfe sowie durch den Abbau einer Problemimmobilie und Gebäudesanierung angestrebt werden.

Leitthemen: energetische Modernisierung und partielle Umnutzung (östlicher Abschnitt), verbesserte Verknüpfung von Wohnen und Handwerk (westlicher Abschnitt)

Den Leitthemen lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Teilräumliche Differenzierung des östlichen Quartiersabschnitts
- Energetische Gebäude-/ Fassadenmodernisierung in Beständen mit langfristigen Vermietungschancen (ohne unmittelbare Nähe zur A 40, ohne gravierenden Leerstand)
- Suche nach alternativer Wertschöpfung von Gebäudebeständen mit gravierendem Leerstand in unmittelbarer Nähe zur A 40
- Prüfung eines verbesserten Lärmschutzes an der Walzwerkstraße
- Aufwertung der Hinterhöfe durch Neuordnung von Hinterhofnutzungen (Wohnen, Handwerk, Freiraum)
- Entsiegelung, Teilbegrünung und bewohnerorientierte Gestaltung von Frei-, Spiel- und Grünflächen im westlichen Abschnitt
- Abbau von Problemimmobilien und Wohnungsmodernisierung im westlichen Abschnitt

Bochumer Straße / Hochstraße

Die Entwicklungsperspektiven dieses Wohnstandortes bestehen vornehmlich in der Modernisierung der Wohnungssubstanz und der Umnutzung leerstehender Ladenlokale. Für den östlichen Abschnitt der Bochumer Straße sind bereits spezifische Perspektiven im Zuge des Leitthemas für das Quartier Hammer Straße entwickelt worden (s. weiter oben).

Leitthemen: Wohnungsmodernisierung und Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen

Das Leitziel ist, durch die Modernisierung der Wohnsubstanz und die Umnutzung von leerstehenden Läden Wertschöpfungsperspektiven für die Eigentümer zu entwickeln. Die Verkehrsberuhigung der Bochumer Straße / Hochstraße (letztere im östlichen Abschnitt) hat hierfür den Grundstein gelegt. Darüber hinaus sind auch weitere Problemlagen wie der Abbau des Sanierungsstau und des Leerstands zu bearbeiten.

Den Leitthemen lassen sich folgende Bausteine zuordnen:

- Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen
- Umwidmung von leerstehenden Ladenlokalen: Suche nach neuen, zukunftsweisenden gewerblichen Nutzungen, ggf. im Zuge des Umbaus oder Erweiterung von Ladenlokalen, sowie Stärkung der Wohnfunktion durch Umnutzung in Wohnraum, so z. B. im östlichen Bereich der Hochstraße

- Immobilienwirtschaftliche Beratung von Wohnungseigentümern zwecks Suche nach neuen Wertschöpfungsmöglichkeiten bei größerem Leerstand bzw. Leerstand von Ladenlokalen
- Aufwertung der Hinterhöfe durch Begrünung
- Mehr Grün / Fassadengestaltung im Straßenraum

3.3.3 ZWISCHENFAZIT

Das Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid bzw. des noch etwas größeren Untersuchungsraumes kann in elf unterschiedliche Quartiere untergliedert werden, die sich hinsichtlich ihrer städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Ausgangsbedingungen voneinander unterscheiden und jeweils eigene Stärken und Schwächen im Wohnen aufweisen.

Die Bewertung der Ergebnisse der Quartiersanalyse fasst die vorgefundene Heterogenität teilträumlicher Ausgangsbedingungen in drei Quartierstypen zusammen, die sich hinsichtlich der Intensität notwendiger, steuernder Eingriffe zur Aufwertung des Wohnungsbestandes unterscheiden. Dabei entsteht folgende Typisierung:

- „Chancen nutzen“ - bestehende Chancen in der Weiterentwicklung als attraktiver Wohnstandort nutzen
- „Qualifizierung“ – die Unterbreitung und Bewerbung allgemeiner Unterstützungsangebote ist notwendig
- „Intervention“ – aktives Eingreifen zur Vermeidung einer Abwärtsspirale ist geboten

Wesentlich differenzierter sind die identifizierten Leitthemen für die verschiedenen Quartiere. Dabei zielt jedes Leitthema darauf, einen für die Aufwertung des jeweiligen Wohnstandortes gezielten Impuls zu geben, damit sich entwicklungshemmende Schwächen abbauen oder / und weitere Entwicklungspotenziale entfalten können.

Die nachfolgende Karte zeigt die Leitthemen für die Aufwertung der Wohnungsbestände in den elf Quartieren im Überblick.

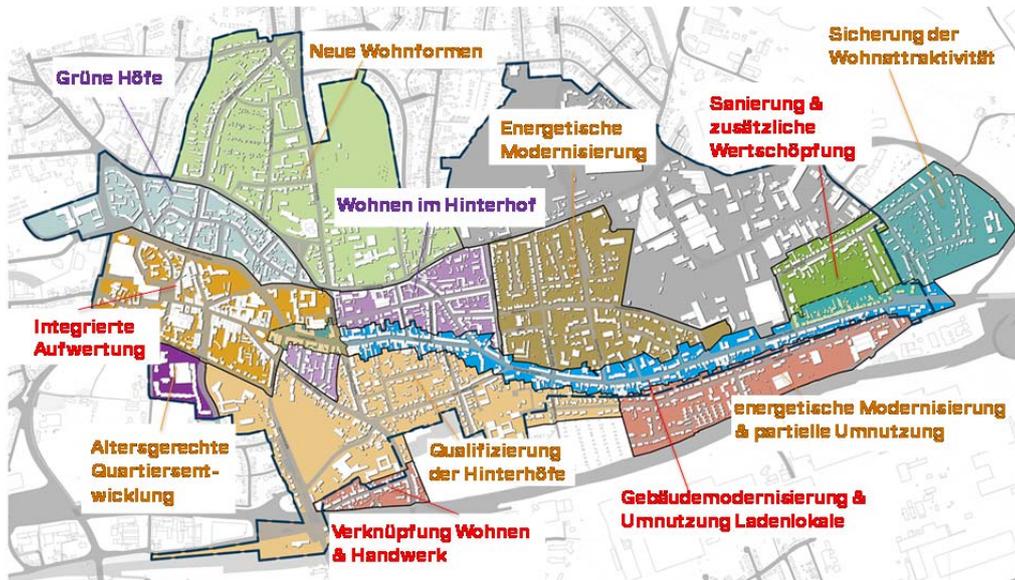


Abb. 42: Perspektivplan Wohnen
SSR 2019

3.4 FOKUS WOHNQUARTIER BOCHUMER STRAÙE / HOCHSTRAÙE

Die Bochumer Straße und die Hochstraße bilden einen mehr als zwei Kilometer langen, zusammenhängenden Straßenraum, an dessen beiden Seiten Wohnnutzung dominiert und in mehr als 100 Adressen im Erdgeschoss Läden vorhanden sind. Bis zur Eröffnung des Bochumer Westkreuzes im Jahr 2015 handelte es sich um eine wichtige Verkehrsader, die das Bochumer mit dem Gelsenkirchener Stadtzentrum miteinander verband und die angrenzende Wohnnutzung durch erhebliche Verkehrsimmissionen belastete. Danach ging die verkehrliche Belastung durch den MIV erheblich zurück, so dass nunmehr bessere Voraussetzungen für eine Aufwertung dieses Quartiers vorliegen. Nach wie vor sorgt die Stadtbahnlinie 310, die hier verkehrt, für eine gute Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an die Zentren von Bochum und Gelsenkirchen und darüber hinaus.

Dies war Anlass, im Rahmen des vorliegenden Zukunftskonzeptes einen Fokus auf Handlungsbedarfe und -ansätze zur Aufwertung des Wohnquartiers Bochumer Straße / Hochstraße zu legen. Zum einen sollten genauere Kenntnisse über die Ausgangsbedingungen und Herausforderungen in der Quartiersaufwertung gewonnen werden. Zum anderen bestand die Notwendigkeit, zu entwickelnde Handlungsempfehlungen teileräumlich zu differenzieren und hierzu die heterogene Ausgangssituation in den verschiedenen Abschnitten des Straßenraumes zu berücksichtigen. Hierzu wurde der Straßenraum in städtebaulich-funktional unterschiedliche Abschnitte unterteilt.

Zunächst erfolgte eine vertiefende Analyse der Wohnsituation und Standortbedingungen. Es wurden sehr kleinräumige Informationen zu Funktionsschwächen, Nutzungsmix und städtebauliche Situationen erhoben und ausgewertet, die die Wohn- und Geschäftsnutzung an den beiden Straßen nachhaltig prägen. Ergänzend wurden die Struktur, Situation und Investitionsabsichten der Immobilieneigentümer mittels einer Eigentümerbefragung erhoben.

Aufbauend auf der Analyse werden Leitthemen und Strategieansätze für die Stärkung des Wohnens und die Verbesserung der Wohnstandortqualitäten formuliert.

3.4.1 WOHNUNGS- UND LADENLEERSTÄNDE

Die Analyse des Wohnstandortes Bochumer Straße / Hochstraße umfasst eine vollständige Erhebung der Wohnungs- und Ladenleerstände. Insbesondere die Ladenleerstände waren in manchen Bereichen des StraÙenzuges deutlich sichtbar. Die Erhebung erfolgte durch Begehung. Die Erhebung der Ladenleerstände erfolgte durch Sichtprüfung von leeren Schaufenstern und Geschäftsräumen, die Erhebung der Wohnungsleerstände orientierte sich an fehlenden Namen an den Klingelschildern und dem äußeren Erscheinungsbild von leeren Wohnungen.

Die Erhebung der Ladenleerstände im Erdgeschossbereich ergab, dass an 41 % der Adressen eine Ladennutzung vorliegt (116 Adressen), wobei fast ausnahmslos ein bis zwei Läden

pro Adresse gezählt werden konnten. Die gewerbliche Nutzung prägt die Nutzungsstruktur des Teilraumes, insbesondere in Richtung der Innenstadt von Wattenscheid. Allerdings werden nur zwei Drittel der vorhandenen Läden genutzt. An jeder fünften Adresse, mit Konzentration auf den östlichen Abschnitt der Hochstraße, liegt ein vollständiger Ladenleerstand vor, in weiteren 12 Prozent ein Teilleerstand.

Anhand der kartografischen Darstellung wird deutlich, dass sich die Ladennutzung im Erdgeschoss wie auch die meisten Ladenleerstände an der Hochstraße konzentrieren.

Ladenleerstand im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße		
Gebäude-Adressen	Anzahl	in Prozent
Mit Ladennutzung im EG	116	100
Mit vollständigem Ladenleerstand	24	21
Mit Teilleerstand	12	12
Mit genutzten Läden	80	66

Tab. 6: Struktur der Ladenleerstände im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße
SSR 2019; Erhebung im Oktober 2018



Abb. 43: Lage der Ladenleerstände im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße
SSR 2019



Abb. 44: Wohnungsleerstände im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße
SSR 2019

Die Ergebnisse der Wohnungsleerstandserhebung sind ebenfalls repräsentativ, denn es wurden rund 210 Adressen mit insgesamt rd. 1.300 Wohnungen überprüft. Somit wurden 72 % aller Adressen mit Wohnraum einbezogen.

Die Erhebung ergab eine Leerstandsquote in Höhe von 12 % (zum Vergleich: Gesamtstadt 3,9 % zum 30.06.2017). Dieser hohe Wert kennzeichnet eine krisenhafte Vermietungssituation. Teilräumlich werden unterschiedliche Quoten erreicht. Die höchsten Leerstände verzeichnete die Bochumer Straße in Höhe der Hammer Straße mit einer Quote von 22 %. Sie weisen auf eine schwere Vermietungskrise. Im nördlichen Straßenabschnitt steigt sie sogar auf 33 %. Es kann nur vermutet werden, dass die einst durch starke Verkehrsbelastung ausgelösten Beeinträchtigungen der Wohnfunktion zu dieser Situation mit beigetragen haben.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Analyse der Leerstände mit einer Quote von 33 % Ladenleerstand und 12 % bei den Wohnungen starke Funktionsschwächen in diesem Quartier aufzeigt. Da Pacht- und Mieteinnahmen Grundlage für die Bewirtschaftung eines nicht selbstgenutzten Gebäudes sind, darf angenommen werden, dass die Leerstände die finanziellen Spielräume der Eigentümer und ihr Investitionskraft signifikant einschränken. Auf diesen Umstand weisen auch Expertengespräche und Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung hin.

3.4.2 ERGEBNISSE DER EIGENTÜMERBEFRAGUNG

Die Eigentümerbefragung an der Bochumer Straße und Hochstraße hatte zum Ziel, weitere Informationen für eine Beurteilung des Wohnstandortes und Ableitung von Handlungsbedarfen zu erheben. Die schriftliche Befragung erfolgte vom 3. bis 23. Mai 2018. Insgesamt wurden 284 Wohnadressen an der Bochumer Straße und Hochstraße sowie angrenzende Wohngebäude in einmündenden Straßen einbezogen. Der Rücklauf umfasste Fragebögen, die 36 Wohnadressen zugeordnet werden konnten. Er beträgt somit rd. 13 Prozent. Die Aussagekraft der Ergebnisse ist durch die fehlende Repräsentativität zwar deutlich eingeschränkt. Dennoch werden sie an dieser Stelle in aggregierter Form aufgeführt, da sie in Verbindung mit weiteren Informationen zu Wohnquartier dazu beitragen können, die Informationsbasis zur Vermietungssituation an der Bochumer Straße und Hochstraße zu verbessern.

Unter den befragten Eigentümern befinden sich solche, die an der Bochumer Straße und der Hochstraße wohnen und noch ein bis mehrere Wohnungen in dem Wohnquartier vermieten. Andere Eigentümer nutzen ihre dortigen Immobilien ausschließlich zu Vermietungszwecken. Das bedeutet, dass für sie vor allem Renditeaussichten und Wertsteigerungen handlungsleitend sind.

Die von den Eigentümern genannten Wohnungsmieten unterstützen die Wohnungsannoncenauswertung der Stadt Bochum für den Bezirk Wattenscheid-Mitte, wonach das dortige Mietniveau von 5,90 €/m² (nettokalt, Angebotsmiete) aus gesamtstädtischer Sicht zu der

niedrigsten Bochumer Mietpreisklasse gehört (vgl. Stadt Bochum 2018 b, S. 77). Weitere Einnahmen werden nicht selten aus Hinterhofnutzungen erzielt, etwa aus der Vermietung von Garagen. Die wirtschaftliche Bedeutung dieser zusätzlichen Einnahmequelle dürfte auch bei der Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogrammes eine Rolle spielen.

Die Mehrheit der Eigentümer bewerten sowohl die Attraktivität des Wohnstandortes Bochumer Straße / Hochstraße als auch die Zukunftschancen und Renditeerwartungen als (eher / sehr) schlecht. Es gibt aber auch Einzelfälle, die von dieser „Grundhaltung“ abweichen und nach der Modernisierung von Wohnraum und Fassade eine stabile und gute Renditesituation erwarteten.

Viele Eigentümer tätigen zwar kleinere Investitionen in ihr Immobilieneigentum, es fehlt jedoch der entscheidende Schritt nach vorn. Dies wird auch von örtlichen Marktexperten wahrgenommen. Denn im Straßenbild sind die Modernisierungsbedarfe in der Gebäudesubstanz nach wie vor augenfällig. Die Antworten der befragten Eigentümer weisen auf Ursachen der Zurückhaltung bei größeren Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen hin: Vorzugsweise werden fehlende Finanzmittel und ein zu hoher Modernisierungsaufwand als Gründe benannt. Auch ein erwartetes Missverhältnis von Aufwand und Ertrag spielt eine wichtige Rolle, vor allem bei Wohnungen, die als Renditeobjekte gehalten werden.

Mit Blick auf die Immobilien, in denen sich Ladenlokale im Erdgeschoss befinden, kennzeichnen Sorgen hinsichtlich Leerstand, erhöhter Fluktuation und Modernisierungsbedarfen die Situation etlicher Eigentümer. Einige von ihnen planen entweder einen Umbau oder möchten verkaufen.

Mit Blick auf den Wohnstandort Bochumer Straße / Hochstraße sehen die Immobilieneigentümer sowohl Stärken als auch Schwächen. Zu den Stärken zählen sie die in jeglicher Hinsicht gute Verkehrsanbindung, eine im westlichen Abschnitt vorhandene gute Versorgungsinfrastruktur und die Nähe zur Wattenscheider City. Dass der Straßenzug im Zuge der Eröffnung des Bochumer Westkreuzes nunmehr wesentlich weniger Individualverkehr aufnehmen muss als in früheren Jahren, scheint den meisten Eigentümern noch nicht bewusst zu sein. Die größten Schwächen werden in der Sozialstruktur der Bewohner und im Gebäudezustand gesehen. Im Gebäudezustand betrifft es den Sanierungsstau, Problemimmobilien und unansehnliche Fassaden.

Ansatzpunkte für eine Aufwertung des Wohnstandortes werden von den meisten Befragten in mehr Begrünung und der Modernisierung von Gebäuden und Fassaden gesehen. Auch funktionierende Ladengeschäfte und mehr soziale Integration werden vorgeschlagen.

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung geben Hinweise auf eine schwierige Vermietungssituation, die aus Sicht der Befragten durch geringe Renditeaussichten geprägt ist. Hinweise der Eigentümer auf eine Verbesserung der Ausgangsbedingungen für Investition und Vermietung beziehen sich auf eine Unterstützung bei der Wohnraummodernisierung durch die finanzielle Förderung von Investitionsmaßnahmen, die Aufwertung des optischen

Erscheinungsbildes des Straßenzuges, eine verbesserte Geschäftsbasis für die Ladenimmobilien und auf Unterstützung für Mieter, die sich in sozialen und finanziellen Bedarfslagen befindet.

3.4.3 HANDLUNGSBEDARFE UND STRATEGIEANSÄTZE

Die städtebaulich-wohnungswirtschaftliche Analyse verfolgt das Ziel, durch eine Zonierung des Straßenzuges Hinweise auf teilräumlich unterschiedliche Handlungsbedarfe zu gewinnen. Es schließen sich darauf aufbauende Leitthemen und Strategieansätze an, die die Ausgangssituation und Handlungsmöglichkeiten reflektieren und geeignet sind, die Wohnfunktion langfristig zu stabilisieren und das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße als Wohnstandort aufzuwerten.

Sowohl die städtebauliche als auch die Nutzungsstruktur wechseln entlang des gut zwei Kilometer langen Straßenraumes von Straßenabschnitt zu Straßenabschnitt. Der Umfang an Dienstleistungsangeboten in der Erdgeschosszone nimmt ebenso wie die Gebäudehöhe von West nach Ost ab. Während die Hochstraße und der Abschnitt der Bochumer Straße in Höhe der Hammer Straße von relativ geschlossener Blockrandbebauung geprägt ist, finden sich im westlichen Abschnitt der Bochumer Straße aufgelockerte Bebauungsstrukturen.

Im Ergebnis kann der gesamte Straßenzug in vier unterschiedliche Nutzungszonen unterteilt werden (s. Abb. 18).

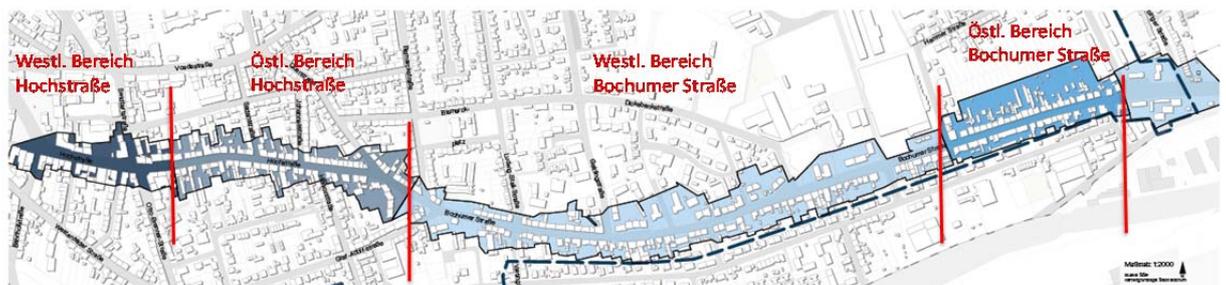


Abb. 45: Zonierung des Wohnquartiers Bochumer Straße / Hochstraße
SSR 2019



Abb. 46: Westlicher Bereich Hochstraße
SSR 2019



Abb. 47: Östlicher Bereich Hochstraße
SSR 2019



Abb. 48: Westlicher Bereich Bochumer Straße
SSR 2019



Abb. 49: Östlicher Bereich Bochumer Straße
SSR 2019

Für jeden der vier Abschnitte werden im Folgenden zunächst die Ergebnisse der Analyse und anschließend das Leitthema der zukünftigen Weiterentwicklung als Wohnstandort sowie ggf. dazugehörige Handlungsansätze vorgestellt.

Westlicher Bereich Hochstraße

Dieser rund 300 Meter lange Straßenabschnitt bildet einen Ausläufer der Wattenscheider City und ist gemäß des Bochumer Masterplans Einzelhandel dem Stadtbezirkszentrum zugehörig. Er kennzeichnet sich durch eine urbane Nutzungsstruktur mit einem Mix aus Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen. Der Gebäudebestand umfasst vorzugsweise kombinierte Wohn- und Geschäftsimmobilien. In rd. einem Viertel aller Adressen mit Ladennutzung waren die Läden zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehend. Ein vollständig leerstehendes Gebäude mit überdurchschnittlichen Sanierungsbedarfen fällt auf, strahlt aber nur wenig in die Umgebung aus. Etliche Wohn- und Geschäftshäuser haben Sanierungsbedarfe, der Zustand von Hauseingängen und -fluren weisen auf eine schwierige Vermietungssituation hin.

Da dieser Straßenabschnitt noch der City zugehörig ist und stark frequentiert wird, ist das Leitthema für diesen Straßenabschnitt der Erhalt und die Stabilisierung der derzeitigen Nutzungsstruktur. Es bestehen vordringliche Handlungsbedarfe darin, ein weiteres Absinken des Teilraumes in der Wohnstandortgunst zu vermeiden.

Die zu empfehlenden Handlungsansätze umfassen:

- Erarbeitung eines Strategieansatzes zur Attraktivierung der Läden, zur Gewinnung neuer Nutzungen im gewerblichen Bereich bzw. für Zwischennutzungen
- Gezielte Ansprache der Eigentümer von sanierungsbedürftigen Immobilien bzw. mit Laden-/Wohnungsleerstand, um weitere Informationen zu Investitionsabsichten, zur Situation der Eigentümer und den immobilienbezogenen Problemlagen zu erhalten
- Gezielte Bewerbung des Straßenabschnitts im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms
- Immobilienwirtschaftliche Beratung von Eigentümern mit strukturellem Ladenleerstand, um Nutzungsperspektiven zu entwickeln

Als Anschauungsbeispiel in der Eigentümerberatung und als Instrument für eine verbesserte Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogrammes wurde in Kap. 4.2.1 eine Fassadenabwicklung für diesen Abschnitt der Hochstraße erarbeitet. Sie soll durch eine Gegenüberstellung der jetzigen Fassaden- und Werbeanlagengestaltung mit einem „idealen“ Zustand Anregungen und Anreize für entsprechende Aktivitäten der Eigentümer bieten.

Östlicher Bereich Hochstraße

Auch der rund 450 Meter lange, östliche Bereich der Hochstraße stellt sich noch als Ausläufer des Stadtbezirkszentrums dar, allerdings mit erheblich geringerer Kundenfrequenz. Er beherbergt vorwiegend Wohnhäuser mit Ladennutzung im Erdgeschoss (insgesamt 44 Adressen). In diesem Abschnitt der Hochstraße konzentrieren sich Ladenleerstände: In 43 % der zugehörigen Gebäudeadressen herrscht Leerstand, darunter in 70 % ein Totalleerstand. Im Zusammenhang mit ansässigen Spielhallen und Wettbüros geben sie das

Bild einer kaum noch funktionierenden Nebenlage der Wattenscheider City wieder. Verstreut finden sich Gebäude in sehr schlechtem Erhaltungszustand. Der Vorteil dieser Wohnlage ist die gute infrastrukturelle Ausstattung durch die Nähe zur City und die vorteilhafte ÖPNV-Anbindung.

In dem Straßenabschnitt ist deutlich weniger Individualverkehr als im westlichen Teil der Hochstraße. In städtebaulicher Hinsicht wirkt der Bereich wie eine „Häuserschlucht“, die mit Ausnahme eines Baumes auch noch ohne jegliches Grün daherkommt.

Die zu konstatierenden Funktionsverluste durch strukturellen Ladenleerstand in dem östlichen Bereich der Hochstraße sind auch in den Randlagen anderer Großstädte zu beobachten. Sie sind Ausdruck eines gestiegenen Wettbewerbs durch den Online-Handel und einer verstärkten Konkurrenz durch die 1a-Lagen der jeweiligen Zentren. Teilweise handelt es sich auch um Fachgeschäfte, deren Inhaber keinen Nachfolger mehr gefunden haben und deren Ladengröße und -zuschnitt nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Nur in wenigen Fällen bestehen Chancen, diese Geschäftslagen wieder mit ihren ursprünglichen Nutzungen zu reaktivieren.

Entsprechend dieser Ausgangslage ist das Leitthema für diesen Straßenabschnitt die Transformation der leerstehenden Ladenlokale und gewerblichen Räume.

Die zu empfehlenden Handlungsansätze umfassen:

- Da es so viele Leerstände sind, ist anzuraten, verschiedene Entwicklungsperspektiven im Sinne eines „urbanen Labors“ für neue Nutzungen in den Blick zu nehmen, aber in jedem Fall eine Stärkung der Wohnfunktion anzustreben
- Die Stärkung der Wohnfunktion durch die Umwidmung von leeren Ladenlokalen in Wohnraum: Es bestehen große Chancen, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Die Erdgeschosszonen sind häufig barrierefrei. Je nach Größe der Erdgeschosszone können alten- oder behindertengerechte Wohnungen entstehen, die im gesamten Stadtgebiet stark nachgefragt werden. In Verbindung mit der Stadtbahnlinie vor der Haustür und der fußläufig erreichbaren City bestehen sehr gute Wohnstandortqualitäten vor allem für Menschen mit Bewegungseinschränkungen. Sollte sich die Wattenscheider City im Zuge der geplanten Schnellbusverbindung zur Universität Bochum auch an Attraktivität als Wohnstandort für Studierende gewinnen, bietet sich auch die Schaffung von kleinen Wohnungen und Appartements für studierende Singles an. Wichtige Ausstattungsmerkmale sind dann zum Beispiel ein schnelles WLAN und die Sicherheit einer stabilen und bezahlbaren Gesamtmiete
- Optische Aufwertung des Straßenraumes durch Fassadengestaltung und Begrünung
- Strategie zur Verminderung von negativen Auswirkungen von Spielhallen und Wettbüros auf die angrenzende Nachbarschaft

Zur Unterstützung der Transformation bzw. Wiedernutzung leerstehender Läden wurde im Rahmen dieses Zukunftskonzeptes eine Checkliste zur Umwandlung von leerstehenden

Ladenlokalen für Eigentümer entwickelt, die in der Eigentümerberatung oder als Informationsmaterial für die Öffentlichkeitsarbeit des Stadtteilmanagements und der Stadt Bochum eingesetzt werden kann (vgl. Kap. 2.2.2).

Westlicher Bereich Bochumer Straße

In diesem rund 1,1 km langen Straßenabschnitt ist die Bebauung teilweise aufgelockert. In Teilbereichen ist der Straßenraum begrünt und Ansätze einer Platzbildung erkennbar. Es überwiegt die Wohnnutzung, zumeist handelt es sich um Altbauten. In nur 30 Adressen ist im Erdgeschoss eine Ladennutzung zu finden. Der Leerstand ist mit 30 % aller Adressen zwar geringer als im östlichen Bereich der Hochstraße, aber immer noch sehr hoch. In zwei Dritteln der Fälle sind sogar alle vorhandenen Läden von Leerstand betroffen.

Einige Geschäfte konzentrieren sich rund um die Zweigstelle der Sparkasse Bochum an der Bochumer Straße 103. Doch auch hier stehen Läden leer.

In dem Straßenabschnitt befinden sich einige Gebäude mit einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Eine noch weitgehend unsanierte und vollständig leerstehende Immobilie strahlt negativ in die Umgebung aus.

Analog zu den Stärken und Schwächen in diesem Teilbereich besteht das Leitthema in der Qualifizierung von Gebäudebestand und Straßenraum. Hierzu sind folgende Handlungsansätze zielführend:

- Bewerbung im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms
- Quartiersbildung durch Qualifizierung von öffentlichem Raum und privaten Immobilien rund um den Centrumplatz
- Differenzierte Strategie der Neu- und Umnutzung leerstehender Läden: Abseits des Centrumplatzes mit Zielsetzung der Umwidmung in Wohnungen, im Bereich des Centrumplatzes mit der Perspektive, durch Modernisierung, Vergrößerung von Geschäftsräumen o. ä. die vorhandene Konzentration von Geschäften zu unterstützen
- Überprüfung von Immobilien, die auffällig negativ in das Umfeld ausstrahlen, in der verwaltungsübergreifenden Arbeitsgruppe AG Problemimmobilien, um gemäß der Strategie des Förderns und Forderns gegenüber den Eigentümern eine Problemlösung herbeizuführen

Östlicher Bereich Bochumer Straße

In dem rund 340 Meter langen Straßenabschnitt ist Wohnbebauung vorherrschend. Gewohnt wird nicht nur an der Straße, sondern auch im Hinterhof. Mindestens die Hälfte der Gebäude sind in den Jahren des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg errichtet worden. Diverse Gebäude weisen einen sehr schlechten Erhaltungszustand und bauliche Mängel bis hin zu baulichen Missständen auf. Ein Gebäude ist vollständig leerstehend. Der

Wohnungsleerstand beträgt 22 %, im nördlichen Straßenabschnitt sogar 33 %. Die Werte weisen auf eine schwere Vermietungskrise bzw. einen stark krisenhafter Wohnungsbestand hin. Vereinzelt, an vier Adressen, existiert eine Ladennutzung in kleinen Läden ohne eine Bedeutung für die Nahversorgung.

Der Straßenraum zeichnet sich durch geringe Gestaltungsqualitäten aus (hohe Funktionsdichte bei geringer Dimensionierung des Straßenraumes). Die Lärmkarte der Stadt Bochum verzeichnet für die südliche Straßenrandbebauung eine Verlärmung der zur A 40 gelegenen Höfe von 60 bis 65 dB (im 24-h-Pegel). Sie sind relativ ungeschützt dem Verkehrslärm der Autobahn ausgesetzt.

Die Problemlagen in diesem Straßenabschnitt sind gravierend. Aus heutiger Sicht ist eine Intervention in diesem Teilbereich notwendig, um die Wohnnutzung dauerhaft zu stabilisieren. Es ist jedoch nicht zu empfehlen, Lösungsmöglichkeiten im Dialog mit jedem einzelnen Eigentümer zu „erkämpfen“, denn dieses Vorgehen würde die vorhandenen Ressourcen in der Stadterneuerung bei Weitem überschreiten.

Als Leitthema kommt daher die Suche nach einer zusätzlichen Wertschöpfung an diesem Standort sowie nach einem „Motor“ für eine solche Umstrukturierung in Betracht.

- Zusätzliche Wertschöpfung durch Nachverdichtung. Die großen Grundstückstiefen bieten grundsätzlich die Möglichkeit zur Nachverdichtung, etwa durch eine nachgelagerte Bebauung mit Reiheneigenheimen, für die in Bochum und in Wattenscheid eine gute Nachfrage herrscht. Voraussetzung ist die Bereitschaft der Immobilieneigentümer, einen Teil ihres Gartenlandes zu verkaufen und den Erlös in investive Maßnahmen zur Gebäudesanierung zu investieren, sowie die Möglichkeit, durch einen punktuellen Gebäudeabriss eine Erschließungsmöglichkeit für die Nachverdichtungsmaßnahme zu erhalten.
- Alternativ zur Nachverdichtung besteht theoretisch die Möglichkeit, sehr langfristig betrachtet eine andere Nutzungsperspektive als das Wohnen anzustreben. Dies würde die Schaffung eines geeigneten planerischen, rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Rahmens für eine entsprechende Transformation der Nutzung voraussetzen.

3.4.4 ZWISCHENFAZIT

Die Analysen zur Bochumer Straße / Hochstraße haben gezeigt, dass dieses Quartier in kleinräumiger Hinsicht unterschiedliche Funktionsschwächen, Gestaltungsdefizite und Wohnstandortqualitäten besitzt. Prägend ist zum einen die Funktion als Verkehrsstraße, die eine Stärke in der verkehrlichen Anbindung begründet, zugleich aber in früheren Jahren einen permanenten Nutzungskonflikt mit dem Wohnen auslöste. Die Wohnfunktion der Straße hat darunter enorm gelitten, denn die Auswirkungen des Konfliktes sind Ursache für die heutige Vermietungskrise. Charakteristisch ist zum anderen die Funktion als Geschäftsstraße, die im Bereich der Hochstraße einen Ausläufer und eine Nebenlage der Wattenscheider Innenstadt darstellt. Die vorzufindenden Ladenleerstände sind jedoch eine Folge

des Strukturwandels im Einzelhandel, der sich vor allem in den Nebenlagen durch strukturellen Leerstand bemerkbar macht.

Betrachtet man die Entwicklungschancen und -perspektiven für das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße, so sind die teilträumlich unterschiedlichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, die eine Unterteilung des gesamten Straßenzuges in vier unterschiedliche Teilräume mit eigenen Stärken und Schwächen notwendig machen.

Die sich aus der Stärken-Schwächen-Analyse abzuleitenden Handlungsbedarfe und Leitthemen stellen sich teilträumlich wie folgt dar (s. Abb. 23):



Abb. 50: Leitthemen für die verschiedenen Zonen des Wohnquartiers Bochumer Straße / Hochstraße
SSR 2019

3.5 ZUSAMMENFASSUNG

Der Perspektivplan Wohnen verdeutlicht die Heterogenität der Ausgangsbedingungen und Handlungsbedarfe in der Aufwertung des Wohnungsbestandes im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid bzw. des etwas größeren Untersuchungsraumes. Stärken, Schwachstellen, Funktionsdefizite und Entwicklungspotenziale sind kleinräumig unterschiedlich ausgeprägt. Insgesamt können elf Quartiere mit verschiedenen Rahmenbedingungen in den Wohn- und Wohnstandortqualitäten identifiziert werden.

Typisiert man diese Quartiere im Hinblick auf die Unterstützungsbedarfe in der Stärkung des Wohnens, so lassen sich drei Quartierstypen identifizieren:

- Das Selbstläuferquartier, in dem weitere Chancen zur Schaffung nachhaltigerer Wohnperspektiven genutzt werden können. Hierzu zählen vier Quartiere: Stadtgartenviertel, Bismarckplatz, Graf-Adolf-Straße und Johannisburger Straße.
- Das zu qualifizierende Quartier, in dem die Wohnqualität eingeschränkt ist und Unterstützungsbedarfe zum Abbau von Problemlagen bestehen. Dieser Kategorie sind drei Quartiere zuzuordnen: nördliche Vorstadt, Elisabethstraße und Wohnen nördlich der A 40.
- Das Quartier mit Interventionsbedarf, in dem auf mehreren Handlungsebenen gezielt gesteuert werden muss, um eine Verbesserung des Status-Quo zu erzielen. Zu dieser Kategorie gehören drei Quartiere: City, Hammer Straße und Bochumer / Hochstraße.

Alle drei Quartierstypen sind in nahezu gleichem Umfang im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid vertreten. Das bedeutet für den Stadtteilerneuerungsprozess, dass in immerhin sechs der elf Quartiere unterstützende Maßnahmen und Instrumente zur Aufwertung des Wohnungsbestandes notwendig sind und es in drei Quartieren auch großer Anstrengungen zur Stabilisierung und Stärkung der Wohnfunktion bedarf.

So unterschiedlich wie die Problemlagen und Entwicklungspotenziale sind die Leitthemen des Perspektivplans Wohnen, die wesentliche Impulse zur Aufwertung des Wohnungsbestandes in den jeweiligen Quartieren geben können. Im Mittelpunkt der Leitthemen steht häufig die Chance oder auch die Notwendigkeit, den Gebäudezustand und die Ausstattung des Wohnraums durch Modernisierung zu verbessern, um wieder längerfristige Vermietungsperspektiven schaffen zu können und den äußerlichen Gesamteindruck des Quartiers zu verbessern. Eine Fassadenabwicklung für einen Teilbereich der Hochstraße (s. Kap. 4.2.1) verbildlicht hierzu die Potenziale einer Fassadengestaltung für die Altbausubstanz in einer Wohn- und Geschäftslage.

Auch der Qualifizierung von Innen- und Hinterhöfen kommt in bestimmten Teilräumen, vornehmlich mit Altbausubstanz, eine besondere Rolle zu. Hierbei geht es häufig darum, neben der gewerblichen Nutzung attraktive, bewohnerorientierte Freiräume zu schaffen und die Höfe zu begrünen. Ein Flyer zur Bewerbung von Aufwertungen der Hinterhöfe (s. Kap. 4.3.1) visualisiert verschiedene Möglichkeiten einer Qualifizierung und dient als Information und Anregung für Eigentümer.

In einigen Quartieren kann die Nachnutzung von ungenutzten Räumen in Form von Ladenlokalen oder Brachflächen eine besondere Herausforderung sein, aber auch Entwicklungschancen für eine Aufwertung des Wohnstandortes bieten. Bei der Marktaktivierung von Leerständen geht es auch darum, neue Wertschöpfungsmöglichkeiten für die Immobilieneigentümer zu eröffnen, die ihre wirtschaftliche Basis und ihre Spielräume für Bestandsinvestitionen verbessern. Eine Checkliste zur Umwandlung leerstehender Ladenlokale (s. Kap. 4.3.2) soll für von Ladenleerstand betroffene Eigentümer Hilfestellung und Orientierung geben.

Bei der Nutzung von Brachflächen bestehen Chancen, qualitätsvolle neue Wohnungen zu errichten, die das Wohnungsangebot im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid qualitativ anreichern und attraktiv genug für mittelschichtorientierte Zielgruppen sind, die für eine verbesserte soziale Mischung im Gebiet benötigt werden. Die „Bebauungsstudie Betriebs-hof Stadtgarten“ sowie die „Bebauungsstudie Lyrenstraße“ verbildlichen und prüfen Projektideen für eine Wohnbebauung (vgl. Kap. 2.2.2 und 2.2.3).

Und schließlich bedarf es besonders in Quartieren, die mehrere Problemlagen haben, einer vielseitigen und integrierten Handlungsstrategie, die manchmal selbst das Leitthema ist. Für das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße verdeutlicht der vertiefende Fokus, wie eine umfassende Handlungsstrategie auch in teilräumlicher Hinsicht konkretisiert werden kann.

Mit vertiefenden Analysen und Handlungsansätzen im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße wurde zu Recht der Fokus auf einen Teilraum gelegt, der innerhalb des erweiterten Stadterneuerungsgebietes eine besondere Rolle einnimmt. Sie basiert auf seiner städtebaulichen Verbindungsfunktion, einer langandauernden Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch hohe Verkehrsbelastung, seiner Nutzungsvielfalt und seinen Strukturproblemen, die das Quartier von anderen unterscheidet.

Signifikant sind seine Funktionsverluste als Wohnstandort und im Bereich der Hochstraße als Ausläufer der Wattenscheider City mit ergänzenden Geschäften. Die Wohnungsleerstände erreichen mit einer Quote von rund 12 % lt. eigener Erhebung ein Ausmaß, das rechtfertigt, von einer krisenhaften Vermietungssituation zu sprechen - in Zeiten eines angespannten gesamtstädtischen Wohnungsmarktes. Dies bedeutet, dass viele Eigentümer die vorteilhafte Situation einer gestiegenen Wohnungsnachfrage nicht nutzen konnten oder wollten. Hinzu tritt eine hohe Zahl an lang andauernden Ladenleerständen, die Ergebnis struktureller Umbrüche im Einzelhandel sind und auch in anderen Städten die Randlagen der City und kleine Nebenzentren betreffen.

In städtebaulicher Hinsicht prägen die straßenbegleitende Wohnbebauung und die Stadtbahnlinie 310 das Straßenbild. Im Zuge des neuen Bochumer Westkreuzes wurde die Verkehrsbelastung der Bochumer Straße und Hochstraße deutlich vermindert. Die Verkehrsberuhigung stärkt den Wohnstandort, die Stadtbahnlinie ist als Standortvorteil zu bewerten. Eine vorteilhafte städtebauliche Situation ergibt sich daraus noch nicht. Nachteilig wirken sich vor allem einseitige soziale Veränderungen in der Bewohnerstruktur, die nur

geringe Zahlungsfähigkeit besitzt, und der sichtbare Sanierungsstau in den Wohngebäuden aus.

Einblicke in die Situation der Immobilieneigentümer zeigen, dass die Investitionshemmnisse vor allem in fehlenden finanziellen Mitteln, einem Missverhältnis von Aufwand und Ertrag einer Modernisierungsinvestition sowie pessimistischen Renditeerwartungen und Zukunftschancen zu suchen sind. Zwar werden stetig kleinere Investitionen getätigt, die jedoch nicht ausreichen, um die vorhandenen Sanierungsbedarfe abzubauen, sondern eher geeignet sind, den schlechten Status-Quo zu sichern.

Die Handlungsbedarfe in diesem Quartier sind vielfältig und werden sich aller Wahrscheinlichkeit nach nicht ohne eine Unterstützung abbauen. Es ist daher ein aktives Eingreifen zur Prävention einer weiteren Abwärtsspirale notwendig. Zu den Leitthemen in der Qualifizierung der Bochumer Straße / Hochstraße als Wohnstandort zählen folgende:

- Die Modernisierung von Wohnraum und Gebäude zu einem günstigen Mietpreis, um wieder attraktive Wohnqualitäten für eine wenig zahlungskräftige Nachfrage zu bieten und das optische Erscheinungsbild des Straßenraumes zu verbessern.
- Die Entwicklung von Strategien zum Abbau der Ladenleerstände und zur Gewinnung neuer Nutzungen bzw. Zwischennutzungen. Wesentlich wird es sein, neue Perspektiven für die ungenutzten Läden in der Nebenlage „Hochstraße“ zu finden. Es ist nicht mehr zu erwarten, dass sich dort wieder Einzelhandel niederlässt, sondern es sollte eine gezielte, aktiv gesteuerte Transformation dieses Standortes stattfinden. Im östlichen Bereich der Hochstraße sollte eine Stärkung der Wohnfunktion durch die Umwidmung von Ladenleerstand in Wohnraum angestrebt werden. Aber nicht jeder Gewerberaum ist für eine solche Umwidmung geeignet. Daher sollten auch andere Nutzungen wie neue gemeinwohlorientierte Nutzungen, eine urbane Produktion, neue Dienstleistungen, Co-Working-Spaces angestrebt werden. Die kreative Suche nach neuer Wertschöpfung, die ggf. Angebotslücken am Wohnungsmarkt schließt oder Synergien in Verbindung mit der Citynähe ermöglicht, sollte dabei im Vordergrund stehen.
- Der Umgang mit stark sanierungsbedürftigen Wohngebäuden, die an der Schwelle stehen, sich zu Problemimmobilien zu entwickeln. Hier gilt es, vorrangig die Strategie des Förderns bzw. die Dialogstrategie gegenüber den Eigentümern zu praktizieren.
- Die Beratung der Immobilieneigentümer in Kombination mit attraktiven Förderprogrammen. In der Modernisierung benötigen die Eigentümer Unterstützung, um wieder das notwendige Eigenkapital aufzubauen und die Modernisierung umzusetzen, und attraktive Förderbedingungen in Form von Zuschüssen. In der Beratung ist neben einer Bauberatung auch eine immobilienwirtschaftliche Beratung erstrebenswert, um wirtschaftlich ausgezehrtten Eigentümern Bewirtschaftungsperspektiven mit dem Ziel des Aufbaus von Rücklagen und solchen mit Ladenleerstand neue Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen.
- Optische Aufwertung des Straßenraumes. Fassadengestaltung, Platzgestaltung und Begrünung sind die zentralen Ansatzpunkte für eine Verbesserung des Straßenbildes.

Dabei sind kleinräumig Schwerpunkte zu setzen und auch dort, wo der Straßenquerschnitt keine Möglichkeiten für Baumpflanzungen bietet, Ideen für eine Begrünung zu finden.

Die Vertiefung zum Quartier Bochumer Straße / Hochstraße zeigt beispielhaft für die identifizierten Quartiere mit Interventionsbedarf im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid, wie umfassend und differenziert die Problemlagen, Entwicklungschancen und Ansatzpunkte für die Stabilisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sein können.

Mit dem Perspektivplan Wohnen liegt somit ein teilräumlich differenziertes Leitbild für die Aufwertung des Wohnungsbestandes in dem Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid vor, das in unterschiedlichen Konkretisierungsstufen Ansatzpunkte für passgenaue Handlungsstrategien benennt.

4 AUSBLICK

Das vorliegende Zukunftskonzept Wohnen besteht aus mehreren Bausteinen – einem Handlungskonzept Wohnen, einem Perspektivplan Wohnen und teilräumlichen wie strategischen Vertiefungen.

Das Handlungskonzept Wohnen leistet eine differenzierte Analyse des Wohnungsmarktes und der Standortfaktoren im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid. Es beschreibt die Stärken und Schwächen im Wohnungsbestand und des Wohnstandortes, charakterisiert die Wohnungsnachfrage und die Immobilieneigentümer und zeigt die Perspektiven für eine zielgruppenspezifische Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

Aus den Handlungsbedarfen, Herausforderungen und Chancen für die Aufwertung des Wohnens im Quartier der Sozialen Stadt Wattenscheid wurden Empfehlungen abgeleitet und in einem Kreis von Marktakteuren erörtert. Daraus entstanden ist der „Wattenscheider Weg“: Drei Leitlinien charakterisieren die Vorgehensweise im Handeln und Steuern der Stadt Bochum, das sich auf fünf zentrale und drei flankierende Handlungsfelder konzentriert und einen Instrumentenbaukasten umfasst, der an die spezifischen örtlichen Herausforderungen angepasst ist. Somit werden wesentliche Orientierungen und Bausteine für die Steuerung des Erneuerungsprozesses gelegt.

Der Perspektivplan Wohnen zeigt die Stärken und Schwächen der insgesamt elf identifizierten Wohnquartiere im erweiterten Stadterneuerungsgebiet und fasst sie jeweils in einem Standortprofil zusammen. Damit wurde eine wichtige Informations- und Ausgangsbasis für eine teilräumlich differenzierte, an den jeweiligen Quartiersprofilen ausgerichtete Vorgehensweise in der Stärkung des Wohnens geschaffen. Jedes der elf Quartiere weist seine individuellen Handlungsbedarfe, Stärken und Potenziale im Wohnen auf, für jedes sind daher eigene Leitthemen für den Erneuerungsprozess skizziert worden. Die Umsetzung der Leitthemen kann besondere Impulse in der angestrebten Stärkung des Wohnens auslösen. Der Perspektivplan Wohnen setzt einen starken räumlichen Fokus auf das Quartier Bochumer Straße / Hochstraße, da sich hier verschiedene Problemlagen wie Leerstand, Sanierungsbedarfe, Umweltbelastungen usw. bündeln und besondere Herausforderungen ergeben.

Der Perspektivplan Wohnen mit seinem quartiersbezogenen Fokus und seinen teilräumlichen Leitthemen bildet zusammen mit den umsetzungsorientierten Handlungsstrategien des Handlungskonzeptes Wohnen die inhaltliche Agenda für die Stärkung des Wohnens im Gebiet der Sozialen Stadt Wattenscheid.

Das vorliegende Zukunftskonzept Wohnen ist mit Beteiligung der maßgeblichen Wohnungsmarktakteure in Wattenscheid erarbeitet worden. Einbezogen waren Wohnungsunternehmen und -genossenschaften, Finanzierungsinstitute, Haus & Grund, engagierte Eigentümer, Hausverwaltungen, Architekten, Stadtteilmanagement, Stadtteilarchitektin

und Stadtverwaltung. Sie haben ein hohes Interesse an einer Fortsetzung des entstandenen Dialogs in Form eines „Netzwerk Wohnungsmarktakteure Wattenscheid“. Mit der Bereitschaft, gemeinsam wichtige Themen der Erneuerung des Wohnungsbestandes und der Aufwertung des Wohnstandortes in Wattenscheid-Mitte zu behandeln und den „Wattenscheider Weg“ zu begleiten und zu unterstützen, ist eine wichtige Basis für den zukünftigen Aufwertungsprozess geschaffen worden. Für die Zukunft wird es darauf ankommen, mit den vorhandenen und gestärkten Ressourcen die notwendigen Impulse auch in Richtung der zahlreichen Einzel- und Kleineigentümer zu geben.

5 ANHANG

5.1 QUARTIERSSTECKBRIEFE

Die Quartierssteckbriefe bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Perspektivplans Wohnen, dessen Ergebnisse im Kap. 2 vorgestellt werden. Für jedes der elf Wohnquartiere wurde ein Steckbrief erstellt (vgl. zur Gebietsabgrenzung Kap. 3.1).

Er enthält eine kleinräumige Analyse und Bewertung der teilräumlich unterschiedlichen Wohnstandort- und Wohnqualitäten, die sich in folgende Abschnitte unterteilt:

1. Zusammenstellung von Fakten und gutachterlichen Einschätzungen zur Gebäude- und Wohnsubstanz, Nutzungsstruktur auf den Grundstücken, Immissionen, Hinweise zu Bewohnerstrukturen, Preisniveau, Infrastrukturen und öffentliches Grün sowie zur Zielgruppeneignung des Wohnquartiers
2. Formulierung von Handlungsbedarfen und Entwicklungsperspektiven
3. Ableitung von Leitthemen

In die Zusammenstellung von Fakten und qualitativen Einschätzungen flossen eine Vielzahl an Daten und Informationen ein, die aus unterschiedlichen Quellen stammen:

- Gebietsbegehungen
- Luftbildauswertung
- Gebäudekataster des Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid
- Lärmkarte der Stadt Bochum
- Eigentümerbefragung Bochumer Straße / Hochstraße
- Leerstandserhebung Bochumer Straße / Hochstraße
- Haltestellenplan der BOGESTRA
- Informationen der Arbeitsgemeinschaft Bochumer Wohnungsunternehmen zu Eigentumsverhältnissen
- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bochum (Stand 2017)
- Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für die Wattenscheider Innenstadt (vgl. hierzu Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015)
- Masterplan Einzelhandel Bochum, Fortschreibung 2012 (vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Planung (Hrsg.) 2012)
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid (vgl. hierzu Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014)

Die nachfolgende Abbildung gibt einen räumlichen Überblick über die elf Quartiere.

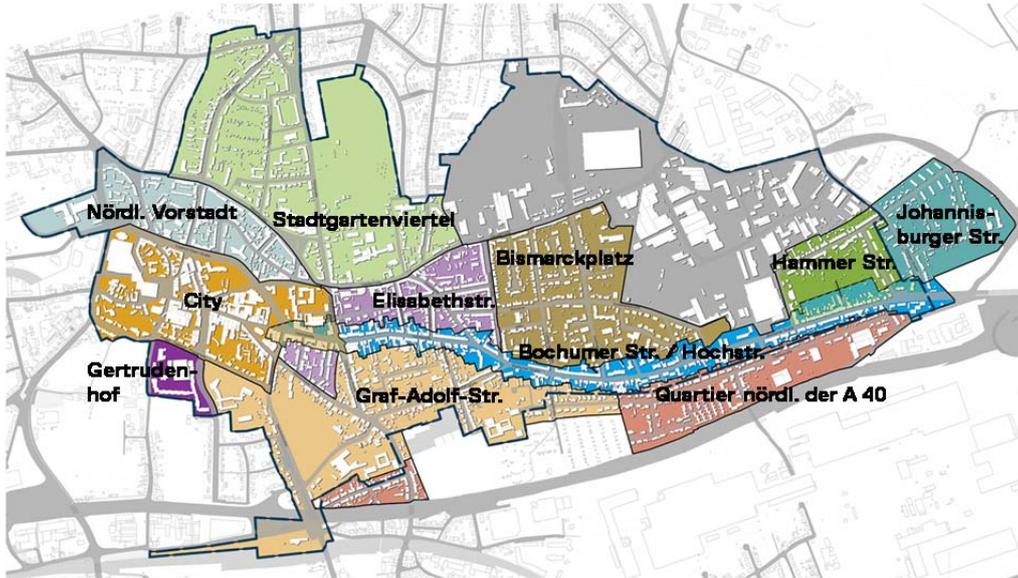
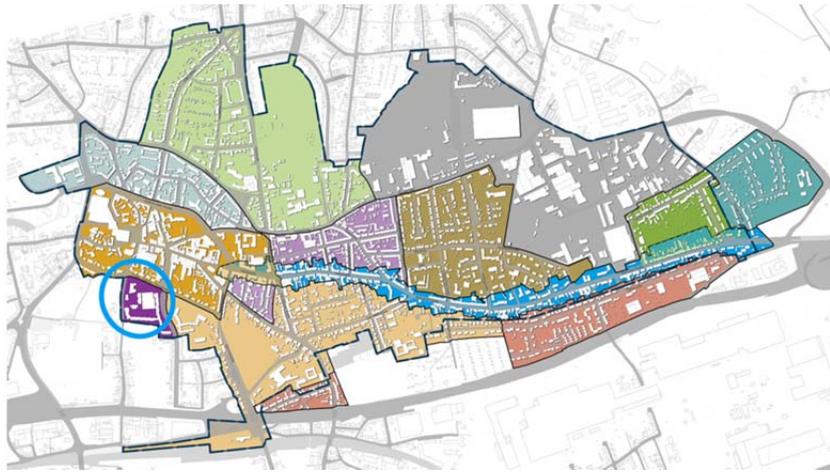


Abb. 51: Karte der Quartiere des Untersuchungsgebietes
SSR 2019; Quelle: Stadt Bochum

5.1.1

GERTRUDENHOF

GERTRUDENHOF - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Kleine Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren (19 Wohngebäude)
- 4 – 12 Geschosse, ca. 400 WE
- Wohnungsgrößen von 50 bis 115 m²
- Genutzte Tiefgarage
- Leerstandsquote lt. Begehung nur in Höhe einer Fluktuationsreserve
- Fassadenqualität in überwiegend gutem Zustand
- Keine Modernisierungsbedarfe ersichtlich, sehr gepflegte Anlage
- Eigentümergemeinschaft
- Hauseingänge barrierefrei, in Hochhäusern Aufzüge bis in die TG und auf Ebene der Wohnungen vorhanden, aber Treppe ab Hauseingang bis Fahrstuhl

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Gut gestaltete und sehr gepflegte Grünanlagen mit Vorgärten und großen begrünten Innenhof mit barrierefreien Wegen

IMMISSIONEN

- A 40 deutlich hörbar außerhalb des Innenhofes

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Aus Expertengespräch Hinweise auf hohen Anteil an Senioren und anstehendem Generationenwechsel
- Bewohner der Seniorenwohnanlage
- Eher mittelständisch orientierte Haushalte

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 310 €* (Richtwert für mittlere Lage in BO)
- Mittleres Kaufpreisniveau im gesamten Gebiet, d.h. mittlere Wertigkeit der Gebäude

INFRASTRUKTUREN

- Integrierte Kita, katholisches Gemeindezentrum, Seniorenwohnanlage der Caritas auf dem Gelände
- Geschäfte der City fußläufig erreichbar
- Differenzierte ärztliche und pflegerische Angebote in unmittelbarer Umgebung
- Gute MIV-Anbindung über A 40 & gute ÖPNV-Anbindung durch nahegelegene Bushaltestelle 386, die an zentralen Haltepunkt „August-Bebel-Platz“ angebunden ist
- Kulturangebot der Stadthalle angrenzend

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für ...

- Mehrgenerationenwohnen
- Mittelständische Haushalte mit Wunsch zur Wohneigentumsbildung
- Ehemalige Eigenheimbesitzer aus Wattenscheid und Umgebung
- Familien mit Kindern, da integrierte Kita
- Berufs- und Ausbildungspendler
- Senioren mit wenigen Bewegungseinschränkungen

Bedingt geeignet für zum Beispiel:

- Teilgruppe der Senioren mit größeren Bewegungseinschränkungen (wg. Treppenstufen ab Hauseingang)

GERTRUDENHOF – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Das Quartier ist als Wohnstandort gut aufgestellt, es kann als Selbstläuferquartier eingestuft werden
- Es sind aber Chancen vorhanden, das Quartier als Wohnstandort weiter zu stärken
- Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Perspektiven zur Schaffung von Barrierefreiheit als Alleinstellungsmerkmal der gesamten Anlage nutzen
- Gezielte Ausrichtung auf Zielgruppe Senioren, da auch im Wohnumfeld zahlreiche pflegerische u. medizinische Angebote vorhanden sind
- Auch die Bewerbung als Wohnraumangebot für Familien sehr glaubwürdig, da großer Innenhof und Betreuungseinrichtungen vor Ort
- Gepflegtes Angebot zur Wohneigentumsbildung als Image nutzen

GERTRUDENHOF – LEITTHEMEN

LEITTHEMA

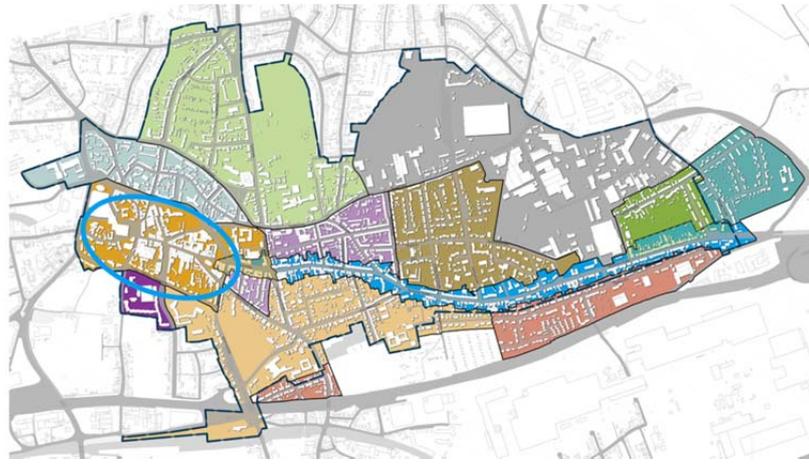
Altengerechte Quartiersentwicklung & Barrierefreiheit

- Initiierung einer altengerechten Quartiersentwicklung, um Wohnanlage für die Zielgruppe stark zu profilieren, dazu folgende Ideen prüfen:
 - Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums mit Gemeinschaftsräumen & -aktivitäten (z.B. in Seniorenwohnanlage)
 - Einrichtung einer Sozialstation
 - Umsetzung eines Conciergemodell in Hochhäusern (zur Vermittlung von wohnungsnahen Diensten, Beratungsangebote, Bringdienste usw.)
 - In Hochhäusern altersgerechte Wohnraumanpassung umsetzen
 - alle Senioren im Gertrudenhof und drumherum können sich an einen Hausnotruf bzw. das betreute Wohnen anschließen
 - Schaffung barrierefreier Zugänge zu den Wohnungen (Prüfung Einbau Rollatorlift bei großen Treppenhäusern)

5.1.2

CITY

CITY - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSTANZ

- Rd. 260 Gebäude mit Wohnnutzung
- Gebäude überdurchschnittlich häufig in der Gründerzeit vor 1918 errichtet (50 %), rd. 25 % in 1950/60er Jahren
- vorwiegend 3 bis 5 Geschosse
- Spürbar erhöhte Wohnungsleerstandsquote, vor allem aufgrund des für Citybereiche typischen Leerstands in oberen Etagen von Wohn-/ Geschäftsgebäuden
- Zwei erkennbare Problemimmobilien mit z.T. vollständigen Leerstand und städtebaulichen Missständen aufgrund fehlender Instandhaltung
- Einige Ladenzonen, nicht nur in den Randbereichen, durch Ladenleerstände geprägt
- Fassadenqualität insgesamt durchschnittlich
- In Geschäftszonen tlw. Verunstaltung von Fassaden durch Reklame
- Erschließung vieler Gebäude barrierearm, da Fahrstuhl vorhanden oder EG-Zone schwellenfrei erreichbar

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Hohe Versiegelung und Überbauungsgrad infolge gewerblicher Nutzung und vorhandener Stellplatzflächen
- Brachfläche an der Lyrenstraße

IMMISSIONEN

- Optische Beeinträchtigungen durch Problemimmobilien

- Geringe Verkehrsimmissionen, außer an den Durchgangsstraßen wie z. B. Friedrich-Ebert-Straße und Berliner Straße
-

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Keine Rückschlüsse möglich, da nicht durch Begehung oder Bebauung erkennbar
-

PREISNIVEAU

- Bodenrichtwert für MFH 310-420 €/m² (entspricht städtischem Mittelwert für mittlere bis gute Lage); Ausnahme: 850 €/m² in Oststraße (1a-Lage)
-

INFRASTRUKTUREN

- Kitas und Grundschule in angrenzenden Quartieren vorhanden
 - Sehr gute Versorgungsmöglichkeiten durch Stadtbezirkszentrum mit regionaler Bedeutung: über 200 Läden und Dienstleistungsbetriebe in dem besonderen Stadtbezirkszentrum Wattenscheid
 - Sehr gute Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zum zentralen Haltepunkt „August-Bebel-Platz“ und zum SPNV-Haltepunkt Bahnhof Wattenscheid sowie durch gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz über die A 40
 - Diverse Informations-, Beratungs-, medizinisch-pflegerische und Kulturangebote vorhanden
 - Stadtgarten und Parkanlage am Ehrenmal noch fußläufig erreichbar
-

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise:

- Berufspendler, Auszubildende
- Haushaltgründer
- Senioren
- Haushalte mit kommunikativem, urbanem Wohnkonzept

Bedingt geeignet für beispielsweise:

- Familien

CITY – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARF

- Die Wohnstandortqualitäten sind in mehreren Aspekten unvorteilhaft ausgeprägt
- Es ist ein vielseitiger Handlungsbedarf vorhanden
- Es sind steuernde Eingriffe in die Wohnungsmarktentwicklung notwendig, um Nachteile abzubauen und bestehende Chancen als Wohnstandort besser zu nutzen
- Einordnung in die Kategorie „Gebiet mit Interventionsbedarf“

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Abbau von Problemimmobilien
- Inwertsetzung von leerstehenden Ladenlokalen
- Abbau von Wohnungsleerstand durch Perspektiven für Problemimmobilien und Wohnungsmodernisierung
- Verbesserung der Wohnqualitäten durch Wohnungsmodernisierung
- Dachbegrünung, Entsiegelung und bewohnerorientierte Gestaltung von Innenhöfen
- Verbesserung des Erscheinungsbildes durch (energetische) Fassadenerneuerung
- Schaffung zielgruppenorientierter Wohnangebote – Wohnen im Alter, urbanes Wohnen für junge Haushalte
- Nutzung der Brachfläche für Wohnbebauung
- Maßnahmen zur Verbesserung von Sicherheit und Sauberkeit
- Attraktivierung des Geschäftsbesatzes
- Beratung und Motivation der Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden zu Investitionen (lt. ISEK)
- Vernetzung und Zusammenarbeit von interessierten Immobilieneigentümern
- Strategie zur Imageaufwertung

CITY - LEITTHEMEN

LEITTHEMA: INTEGRIERTE AUFWERTUNG DER WOHNQUALITÄTEN

Dem Leitthema lassen sich verschiedene Bausteine zuordnen.

Abbau von Problemimmobilien

- Aktualisierung Problemimmobilienkataster
- Einsatz der verwaltungsinternen AG Problemimmobilien
- Strategie des Förderns und Fordern (Dialogstrategie, Sanktionen usw.)
- Prüfung einer Strategie zum forciertem Umgang mit Problemimmobilien

Verbesserung der Wohnqualitäten

- (energetische) Fassadensanierung / Wohnungsmodernisierung / Balkonanbau / Erhalt des Bauzier gründerzeitlicher Fassaden

- Schaffung von bewohnerorientierten Freiräumen & Entsiegelung der Innenhöfe
- Erhöhung der Adressqualität durch Gestaltung von Hauseingängen & Hinterhöfen
- Eigentümerberatung bzgl. Wohnungsmodernisierung, neue Nutzungsperspektiven bei Leerstand

Impulse für neue innovative Nutzungen in Kultur, Gewerbe und Einzelhandel, die neue Nachfragegruppen für Wohnraum nach sich ziehen können

- Schaffung barrierefreier Wohnangebote
- Ausbau altengerechter Wohnformen durch altersgerechte Wohnraumanpassung, Umbau & Neubau – Wohnen mit / ohne Service und Betreuung
- Zielgruppenansprache und spezifische Wohnangebote in Abhängigkeit von einer thematischen Ausrichtung des Geschäftsangebotes bzw. gastronomischen Angebotes
- Preisgünstige Angebote für junge Erwachsene und Auszubildende – all inklusive / schnelles WLAN
- Wohnen auf Zeit für Berufstätige – möbliert, all inklusive
- Qualitätsvolle Bebauung der Brachfläche an der Lyrenstraße

Verbesserung von Sicherheit und Sauberkeit

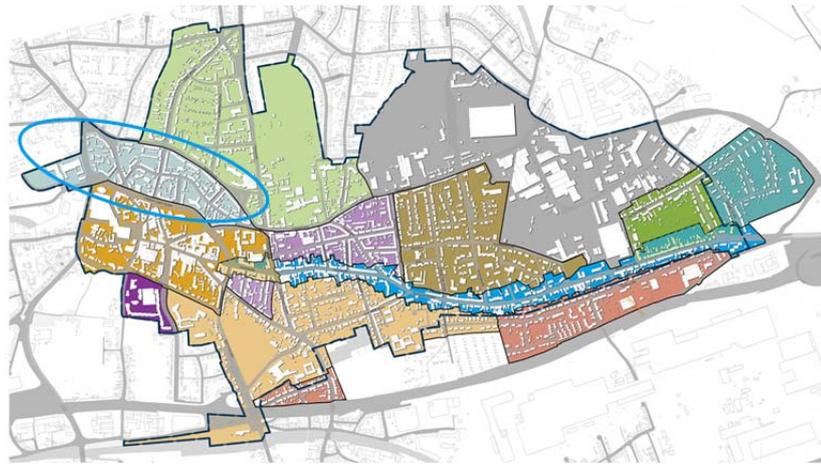
- Städtebauliche Aufwertungen und Neugestaltungen im öffentlichen Raum
- Quartiershausmeister / verbesserte Sicherheitskontrollen

Minimierung des Ladenleerstandes

- Hier ist bereits das Citymanagement tätig
-

5.1.3 NÖRDLICHE VORSTADT

NÖRDLICHE VORSTADT - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Baulter Gründerzeit hat größten Anteil (rd. 35 %), weitere rd. 50 % bis Ende der 1960er Jahre auf altem Grundriss errichtet
- vorwiegend 3 bis 4 Geschosse
- Leerstände bei Begehung sichtbar, aber Leerstandsquote lt. Begehung nicht auffällig hoch
- Fassadenqualität insgesamt durchschnittlich
- Viele Gebäudehüllen lt. Begehung „in die Jahre gekommen“
- Derzeit Abriss und Neubau von 6 Häusern der 1950er Jahre an Friedrich-Ebert-Straße (ca. 40 WE)
- Hauseingänge teilweise barrierefrei

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Garagenhöfe, Privatgärten, Stellplätze, tlw. Innenhöfe stark versiegelt
- Vereinzelt Gewerbebetriebe

IMMISSIONEN

- Im Quartier nur Anliegerverkehr, aber an den Quartiersrändern starker Durchgangsverkehr mit Lärmimmission

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Lt. Begehung Hinweise auf untere bis mittlere Einkommen

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 260 € (entspricht einem Wert, der den Durchschnitt der Bodenrichtwerte für einfache und mittlere Lage bildet)

INFRASTRUKTUREN

- Grundschule & Sporthalle im Quartier, weitere öffentliche Infrastrukturangebote wie Schulen in benachbarten Quartieren
- Geschäfte der City angrenzend
- Differenzierte ärztliche Angebote in Kliniknähe
- Gute MIV-Anbindung über A 40 und sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Busse

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise:

- Urban orientierte Haushalte mit unterem bis mittlerem Einkommen
- Berufspendler
- Senioren ohne Bewegungseinschränkungen

Bedingt geeignet für beispielsweise:

- Senioren mit Bewegungseinschränkungen (Straßen als Barrieren)
- Familien mit Kindern (keine öffentlichen Spielflächen im Quartier, umgebende Straßen mit höher Verkehrsbelastung)

NÖRDLICHE VORSTADT – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Das Quartier weist Handlungsbedarfe im Hinblick auf die Frei- und Grünflächensituation und den Umgang mit Immissionen verkehrlicher Art auf und ist in seiner Wohnfunktion beeinträchtigt
- Es sind jedoch keine Mehrfachproblemlagen vorhanden, die eine starke Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung erfordern
- Allerdings benötigt das Quartier Unterstützung in der stärkeren Qualifizierung als Wohnstandort durch Angebote, wie sie für das gesamte ISEK-Gebiet zur Verfügung stehen

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Verbesserung der Wohnqualitäten durch Wohnungsmodernisierung
- Verbesserung des Erscheinungsbildes durch (energetische) Fassadenerneuerung
- Schaffung von bewohnerorientierten Freiräumen & Entsiegelung der Innenhöfe
- Abbau der Barrierewirkung der umgebenden Hauptverkehrsstraßen bzw. verbes-

- serte Anbindung an benachbarte Quartiere
- Entwicklung einer Strategie zur Stärkung der Wohnfunktion durch Milderung der verkehrlichen Immissionen

NÖRDLICHE VORSTADT - LEITTHEMEN

LEITTHEMEN

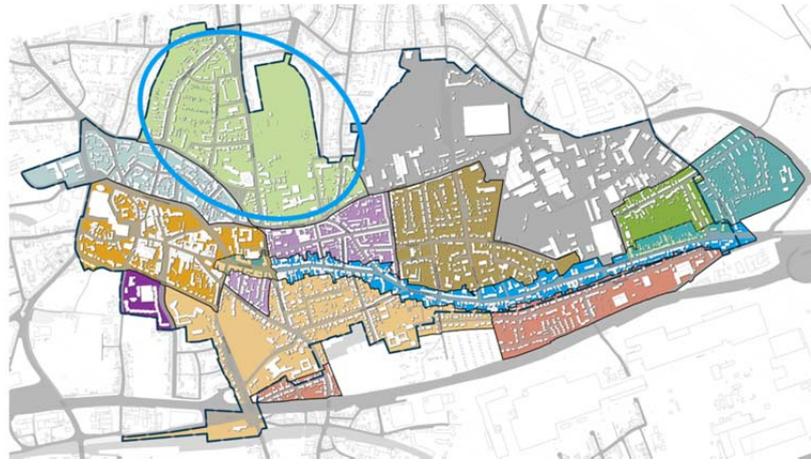
Schaffung von grünen Höfen

- Grüne Oasen schaffen – bewohnerorientierte Gestaltung von Innenhöfen und Entsiegelung
 - Haus- und Hofflächenprogramm offensiv bewerben
 - Begrünung von Dächern der Garagen und Nebengebäude
 - Beratung der Eigentümer bei der Erhöhung der Freiraumqualitäten der Innenhöfe
-

5.1.4

STADTGARTENVIERTEL

STADTGARTENVIERTEL - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Rund 300 Gebäude
- Rund 15 % im genossenschaftlichen Besitz, vornehmlich Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG (WBGW)
- Vorwiegend genossenschaftliche Siedlungsbestände der 1930er bis 1950er Jahre sowie Stadtvillen und Blockrandbebauung aus der Gründerzeit
- breites Baualtersklassenspektrum, auch 6 % neuwertige Immobilien mit Baujahr ab 2002
- Mit Ausnahme eines Hochhauses 2,5 bis 3,5 Geschosse
- Leerstandsquote lt. Begehung im Rahmen der Fluktuationsreserve
- Struktureller Leerstand nur sehr punktuell in unsanierter Blockrandbebauung an Hüller Straße
- Fassadenqualität insgesamt leicht überdurchschnittlich
- Siedlungsbestände lt. Begehung „in die Jahre gekommen“ (haben Fassadendämmung älteren Datums)
- Neubau 24 altersgerechter Wohnungen durch WBGW „An St. Pius“ als Wohnprojekt für Senioren
- Neubau stationärer Pflegeeinrichtung „Am Beisenkamp“ nördlich an Quartier angrenzend
- Hauseingänge der WBGW fast ausnahmslos barrierefrei zu begehen, EG-Wohnungen auf halber Etage gelegen
- Wohngebäude oft mit Balkon & Gemeinschaftsgärten

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Bei Stadtvillen größere Gärten vorhanden
- bei WBGW Gemeinschaftsgrün
- bei Gründerzeitbebauung z.T. Garagenhöfe
- städtischer Betriebshof wird aufgegeben, daher Fläche mit Entwicklungsperspektive

IMMISSIONEN

- Vorwiegend verkehrsarme Wohnlagen
- Lärmimmission an Hauptverkehrsstraßen wie Hüller Straße, Marienstraße, Voedestraße, Hansastrasse

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Wohneigentümer in Ein-/Zweifamilienhäusern
- Gemischte Bewohnerstrukturen in Stadtvillen
- Genossenschaftsmitglieder, tlw. im Seniorenalter

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 220 bis 350 €* (entspricht einfache bis leicht überdurchschnittliche Lage in Bochum)
- leicht überdurchschnittliches Preisniveau außer an Durchgangsstraßen, dort Preise für einfache Wohnlagen

INFRASTRUKTUREN

- mehrere Kitas, Kinder- /Jugendhaus, sozialer Treffpunkt, Kirche St. Pius Umbau zum Kolumbarium
- Geschäfte der City oder im Bereich Hansastrasse noch fußläufig erreichbar
- Differenzierte ärztliche Angebote in Kliniknähe
- Noch gute MIV-Anbindung über A 40 & hinlängliche ÖPNV-Anbindung durch Bushaltestelle 363 und 390
- Freilichtbühne für regional bedeutsame Kulturveranstaltungen vorhanden
- Stadtgarten als grüne Oase mitten im Gebiet

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für mehrere Zielgruppen, so zum Beispiel:

- Mehrgenerationenwohnen
- Mittelständisch geprägte Haushalte mit Wunsch zur Wohneigentumsbildung
- Familien mit Kindern
- Berufspendler
- Senioren (ohne Bewegungseinschränkungen)

-
- Eher mittlere Einkommen

Bedingt geeignet für beispielsweise:

- Senioren mit Bewegungseinschränkungen

STADTGARTENVIERTEL – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Das Quartier ist als Wohnstandort gut aufgestellt, es kann als Selbstläuferquartier eingestuft werden
- Es sind aber Chancen vorhanden, das Quartier als Wohnstandort weiter zu stärken
- Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Energetische Modernisierung
- Ausbau altersgerechter Wohnangebote
- Qualitätsvolle Bebauung der Fläche des Betriebshofes nach Aufgabe desselben

STADTGARTENVIERTEL – LEITTHEMEN

LEITTHEMEN

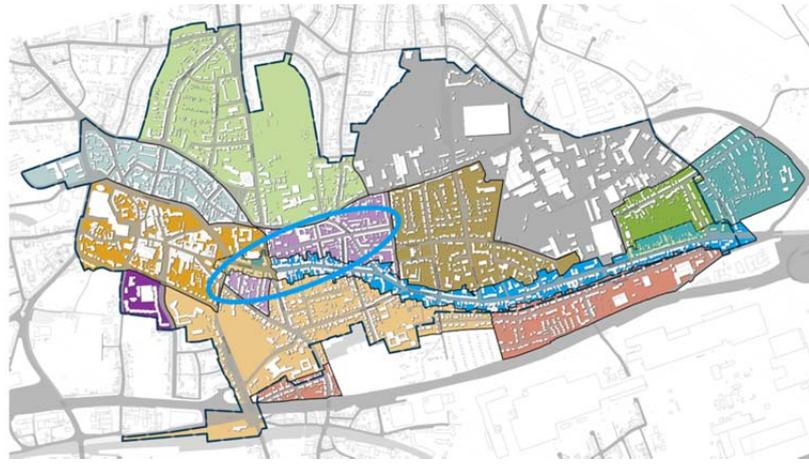
Ansiedlung neuer Wohnformen

- Schaffung eines Gute-Praxis-Beispiels für qualitätsvollen Neubau auf Fläche des kommunalen Betriebshofes
 - Errichtung eines Wohnungsneubaus für mittelschichtorientierte Haushalte zur Stärkung der sozialen Mischung im Untersuchungsgebiet
 - Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnformen, um Ausstrahleffekt zu verstärken und Vielfalt an Wohnformen zu erweitern
 - Altersgerechte Wohnraumanpassung im Bestand der genossenschaftlichen Siedlung
 - Gestaltung von Fassaden, Außenbereichen und Eingangsbereichen in der genossenschaftlichen Siedlung
 - Energetische Modernisierung und Balkonanbau
 - Gestaltung der Außenflächen mittels Nutzung vorhandener Potentiale für Regenwasserversickerung/-abkopplung
-

5.1.5

ELISABETHSTRAÙE

ELISABETHSTRAÙE - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Überwiegend Geschosswohnungsbau in geschlossener Blockrandbebauung
- Größte Baualtersgruppe aus Gründerzeitjahren (rd. 50 %), weitere rd. 20 % Nachkriegsbauten
- vorwiegend 3 bis 5 Geschosse
- vorwiegend im Eigentum privater Einzeleigentümer
- Leerstandsquote lt. Begehung eher durchschnittlich
- Fassadenqualität insgesamt durchschnittlich, vereinzelt schlecht, mit eher einfachem Stuckfassaden
- Baulücke an der Sedanstraße
- Mischnutzung durch Geschäfte im Erdgeschoss an der Hochstraße und Swidbertstraße, Durchmischung mit Gewerbebauten an VoedestraÙe
- Hauseingänge allesamt mit Treppenabsatz, daher keine Barrierefreiheit im Vorderhaus möglich

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Innenhöfe im westlichen Quartier zumeist überbaut (Gewerbebauten, Garagen und / oder Wohngebäude), nicht selten in Kombination mit angelegten Parkflächen, in der Regel hohe Versiegelung
- Innenhöfe im östlichen Quartier zumeist mit weiterer Wohn- oder gewerblicher Nutzung sowie Garagen und Gärten

IMMISSIONEN

- Durchgangsverkehr mit Lärmimmission an Voedestraße, HansasträÙe, Swidbertstraße, tlw. auch Hochstr.

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Hinweise auf hohen Anteil an Mietern
- Hinweise auf untere bis mittlere Einkommen sowie Selbstständige in Kleinstunternehmen

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 215-260 € (einfache Lage)

INFRASTRUKTUREN

- Keine öffentlichen Infrastrukturen im Quartier; Kitas, Grundschule usw. in benachbarten Quartieren
- Geschäfte der City an den westlichen Quartiersrand angrenzend
- Differenzierte ärztliche Angebote in Kliniknähe
- Gute MIV-Anbindung über A 40 und sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn & Busse

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für zum Beispiel

- Berufspendler
- Alle Haushaltsformen
- Interessenten für Wohnen mit Privatgarten zur Miete
- Kleinere Selbstständige, da Möglichkeit der Büronutzung / Gewerbe im Hinterhof

ELISABETHSTRASSE – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Die Wohnqualitäten sind vor allem mit Blick auf die starke gewerbliche Nutzung und Überbauung der Hinterhöfe leicht eingeschränkt. Dies gilt auch für den baulichen Zustand einiger Gebäude
- Die Problemlagen werden sich nicht ohne eine qualifizierte Unterstützung verbessern
- Einstufung als Quartier mit Qualifizierungsbedarf
- Es benötigt Unterstützung in Form allgemeiner Angebote, wie sie für das gesamte ISEK-Gebiet zur Verfügung stehen

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- (Um-)Nutzung und Ausbau von un- bzw. mindergenutzten Hinterhofgebäuden zum Wohnen
- Bewohnernahe, multifunktionale Gestaltung der Innenhöfe
- passive Lärmschutzmaßnahmen an Hauptverkehrsstraßen
- Unterstützung bei der Fassadenmodernisierung
- Punktuelle Entzerrung von Gemengelagen, die das Wohnen beeinträchtigen

ELISABETHSTRASSE - LEITTHEMEN

LEITTHEMEN

Hofgestaltung und Stärkung der Wohnnutzung in den Hinterhöfen

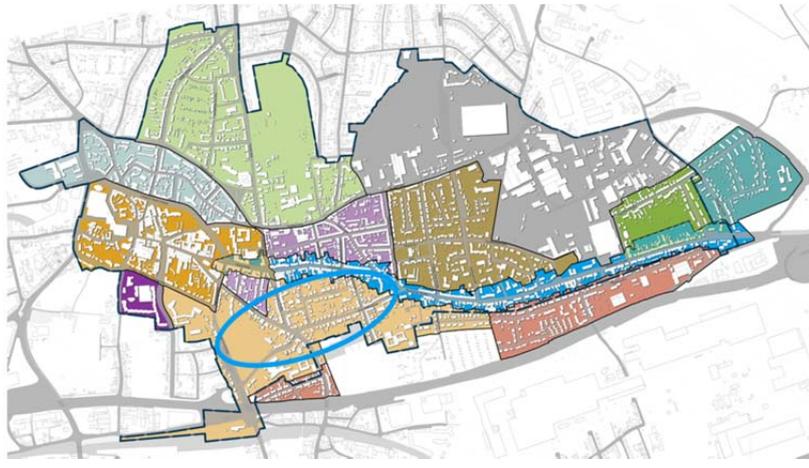
- Nutzung leerstehender oder untergenutzter Nebengebäude für das Wohnen (ggf. auch für wohnverträgliche Dienstleistungen)
- Aufwertung der Innenhöfe durch Modernisierung und Gestaltung der Nebengebäude sowie Fassadenmodernisierung
- Begrünung der Innenhöfe und Schaffung bewohnerorientierter Freiräume
- Offensiver Einsatz des Haus- und Hofflächenprogramm

Nachnutzung der Fläche der ehemaligen Swidbertschule

- Nachnutzung als Impuls für die Stärkung der Wohnstandortqualitäten im Quartier

5.1.6 GRAF-ADOLF-STRASSE

GRAF-ADOLF-STRASSE - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSTANZ

- Überwiegend Gründerzeitbebauung (rd. 50 %), weitere rd. 20 % in Nachkriegsjahren errichtet
- Gründerzeitbebauung als Blockrandbebauung
- Vorwiegend Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 4 Geschossen; auch Ein- und Zweifamilienhäuser an der Heribertstraße und Stadtvillen an der Graf-Adolf-Straße
- Vorwiegend im Eigentum privater Wohnungseigentümer
- Leerstandsquote lt. Begehung eher durchschnittlich
- Fassadenqualität insgesamt besser als im Durchschnitt
- Hauseingänge in Mehrfamilienhäusern häufig mit Treppenabsatz, Barrierefreiheit vereinzelt vorhanden, z.B. bei neueren Mehrfamilienhäusern an Otto-Brenner-Straße
- Geplantes Wohnprojekt der Lebenshilfe Bochum geplant

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Richtung Innenstadt häufig überbaute Innenhöfe (durch Gewerbe, Garagen, Wohnen), häufig Nutzung als PKW-Stellplatzfläche, hohe Versiegelung
- Im übrigen Gebiet Baublöcke häufig mit Gärten und zusätzlichen Garagenhöfen und Stellplatzflächen
- Gartennutzung im Bereich der Stadtvillen und der Ein-/ Zweifamilienhäuser

IMMISSIONEN

- Durchgangsverkehr mit Lärmimmission an Graf-Adolf-Straße, Otto-Brenner-Straße, Hochstraße, Bahnhofstraße

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Selbstgenutztes Eigentum im Bestand von Ein- und Zweifamilienhäusern
- Hinweise auf Bewohner mit höherem Status entlang der Graf-Adolf-Straße
- Im übrigen Gebiet Hinweise auf durchmischte Bewohnerstrukturen

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 190-300 € (sehr einfache bis mittlere Lage)

INFRASTRUKTUREN

- Kita und weiterführende Schule im Quartier
- Alten- und Pflegeheim im Quartier
- Geschäfte der Nahversorgung in der benachbarten City
- Gute MIV-Anbindung über A 40 & ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise

- Berufspendler
- Alle Haushaltsformen
- Interessenten in der Wohneigentumsbildung
- Selbstständige mit Büronutzung / Gewerbe im Hinterhof

Bedingt geeignet für beispielsweise

- Senioren mit Bewegungseinschränkungen (fehlende fußläufige Nahversorgung)

GRAF-ADOLF-STRAÙE – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Quartier weist zahlreiche Stärken und keine ausgeprägten Schwächen als Wohnstandort auf
 - Allein die verkehrlichen Immissionen an den Hauptverkehrsstraßen sind nachteilig zu bewerten, zudem bestehen Potenziale in einer verbesserten Gestaltung und bewohnerorientierten Nutzbarkeit von Innenhöfen
 - Der Bereich Graf-Adolf-Straße kann als Selbstläuferquartier gewertet werden
 - Es besteht die Perspektive, vorhandene Chancen als Wohnstandort auszubauen
-

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Bewohnernahe, multifunktionale Gestaltung der Innenhöfe
- passive Lärmschutzmaßnahmen an Hauptverkehrsstraßen
- Unterstützung bei der Fassadenmodernisierung

GRAF-ADOLF-STRASSE - LEITTHEMEN

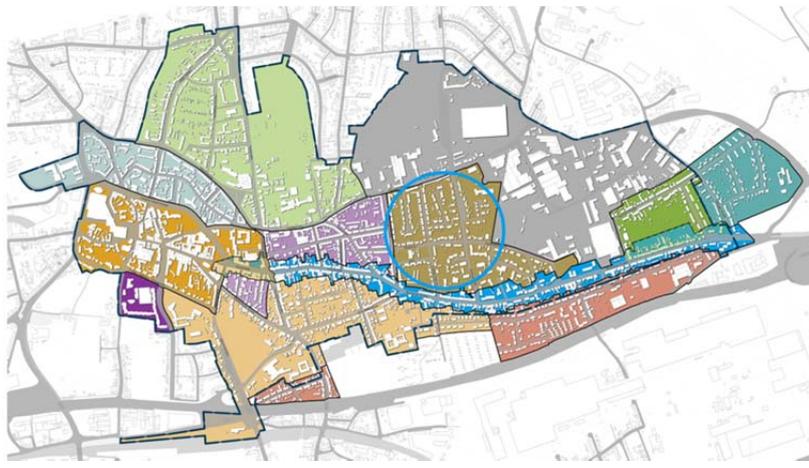
LEITTHEMA

Qualifizierung der Hinterhöfe

- Entsiegelung von Bodenflächen
 - Bewohnerorientierte Neugestaltung von Hinterhöfen durch Begrünung und Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Sitz- und Spielflächen
 - Begrünung von Fassaden und Dächern von Garagen und Nebengebäuden
 - Bewerbung des Haus- und Hofflächenprogramm mit Fokus auf die Immobilien aus der Gründer- und Nachkriegszeit
-

5.1.7 BISMARCKPLATZ

BISMARCKPLATZ - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Rd. 250 Wohngebäude
- Gebäudestruktur setzt sich zusammen aus der Siedlung Bismarckstraße (errichtet als in den 1920er Jahren, heute teilweise privatisiert, Mietwohnungen im Eigentum der Vivawest GmbH), Zeilenbauten der 1950/60er Jahre sowie eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er, 1980er u. 2000er Jahren
- vorwiegend 2 bis 3 Geschosse
- Leerstandsquote lt. Begehung eher gering
- Fassadenqualität insgesamt durchschnittlich bis gut
- Bestände der Vivawest GmbH modernisiert
- Generationenwechsel im Bestand der Ein- und Zweifamilienhäuser sichtbar
- Tlw. barrierefreie Eingänge und ausbaufähige Dachgeschosse in Zeilenbauten

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Gepflegte Privatgärten bei Ein- und Zweifamilienhäusern und in der Arbeiter- bzw. Bismarck-Siedlung
- Abstandsgrünflächen zwischen Zeilenbauten

IMMISSIONEN

- Lärm durch HansasträÙe am Quartiersrand wahrnehmbar

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Generationenwechsel in der Bewohnerstruktur sichtbar
- Hinweise auf vorwiegend untere bis mittlere Einkommensgruppen
- Gemischte Altersstruktur
- Immobilieneigentümer und Mieter

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 240-290 € (entspricht städtischem Durchschnitt für einfache bis mittlere Lage)

INFRASTRUKTUREN

- Kitas und Grundschule im Quartier
- Fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit an den Quartiersrändern (Hansastraße, im Bereich der Bochumer Straße)
- Gute MIV-Anbindung über A 40 und gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise

- Berufspendler
- Familien und Paare ohne Kind
- Interessenten in der Wohneigentumsbildung
- Wohnen mit Privatgarten auch zur Miete
- Mit Interesse an Charme einer Nachbarschaft in Zechensiedlung
- Potenzial für Senioren, wenn Barrierefreiheit ausgebaut werden kann

Bedingt geeignet für beispielsweise

- Studierende
- Haushaltsgründer

BISMARCKPLATZ – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Das Quartier ist als Wohnstandort gut aufgestellt, es kann als Selbstläuferquartier eingestuft werden
 - Es sind jedoch Chancen vorhanden, das Quartier als Wohnstandort weiter zu stärken
 - Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“
-

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Energetische Modernisierung von Wohnungen und Gebäude
- Passiver Lärmschutz an der HansasträÙe
- Stärkung des Quartiers durch Ausbau nachbarschaftlicher Angebote

BISMARCKPLATZ - LEITTHEMEN**LEITTHEMA****Energetische Gebäudemodernisierung**

- Energetische Fassadensanierung & weitere Maßnahmen zur Stärkung der Energieeffizienz
- Nutzung von Photovoltaik und anderer alternativer Energiequellen

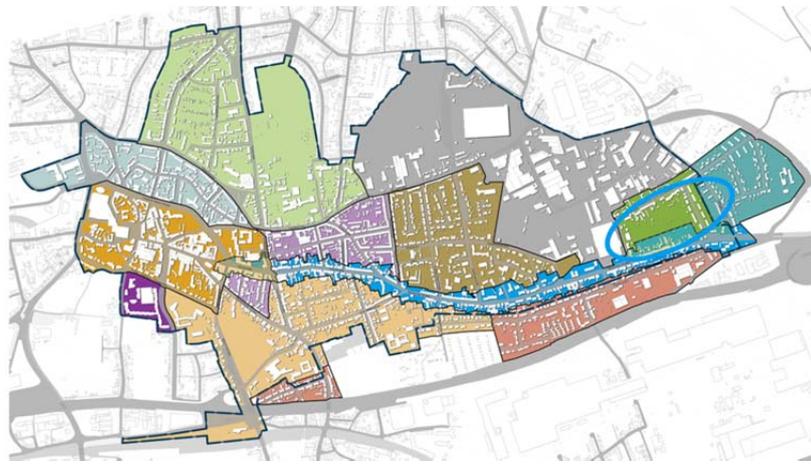
Stärkung einer guten Nachbarschaft in Zechensiedlung

- Stärkung quartiersbezogener Angebote
-

5.1.8

HAMMER STRASSE

HAMMER STRASSE – INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Geschlossene Blockrandbebauung aus Gründerzeit und Nachkriegsjahren an Hammer Straße und Bochumer Straße, siedlungsbezogene Zeilenbauweise der 1950er Jahre an der Bredestraße
- überwiegend 2,5 bis 3,5 Geschosse
- Leerstandsquote lt. Begehung in Hammer Straße geschätzt mind. 10 %, an der Bochumer Straße (Nordseite) lt. Erhebung 33 %
- hoher Anteil an Fassaden in unterdurchschnittlichen bis stark unterdurchschnittlichen Zustand (11 %) lt. Gebäudedatei, Konzentration auf Hammer Straße und Bochumer Straße
- Vereinzelt sehr unfachmännisch durchgeführte Gebäudemodernisierung
- Hinweise auf Einzeleigentümer bei den Immobilien in Blockrandbebauung, institutioneller Eigentümer an der Bredestraße

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

Nutzungsstrukturen auf Grundstücken

- Fast ausnahmslos Wohnnutzung in den Vordergebäuden
- Bredestraße: zunächst Wohnnutzung, dann folgt Abstandsgrün, dann Kleingärten
- Hammer Straße: Wohnen im Vorderhaus, dann schließt sich in der Regel Gewerbebau und / oder Garagen an, dann Gartennutzung; rd. drei Viertel der tiefen Grundstücke beherbergen Gewerbebetriebe bzw. Büros oder größere Garagenanlagen im Hinterhof
- Bochumer Straße: Wohnen im Vorderhaus, Wohnen im Hinterhaus, dann Garten-

nutzung

IMMISSIONEN

- LKW-/Verladelärm im Gewerbegebiet Nord-Ost in der Hammer Straße (Nordseite)
 - Verlärmung der zur südlichen Straßenrandbebauung zugehörigen Höfe durch die A 40
-

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Hinweise auf Kleinbetriebe und Selbstständige
 - Hinweise auf eher untere Einkommensgruppen
-

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 160 - 185 €; das Preisniveau unterschreitet stark den Bochumer Durchschnitt für eine einfache Lage
 - Niedrigstes Kaufpreisniveau im gesamten Gebiet, d.h. geringe Wertigkeit der Gebäude
-

INFRASTRUKTUREN

- Nahversorgung ist abgedeckt durch Angebote im Bereich der Bochumer Straße inkl. Discounter Lidl in der südl. Heidestraße
 - Gute MIV-Anbindung durch nahen Anschluss an A 40 sowie gute ÖPNV-Anbindung durch Haltestelle 302
 - Kita und Grundschule fußläufig erreichbar
-

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise

- Selbstständige mit Bedarf an gewerblichen Flächen zur Realisierung von „Wohnen + Arbeiten“
- Berufs- und Ausbildungspendler

Kaum geeignet für beispielsweise

- Studierende
- Senioren

HAMMER STRAßE – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Die Wohnqualität im Quartier ist stark eingeschränkt
- Es sind unterschiedliche Problemlagen, auch gravierender Art wie bspw. der extrem hohe Leerstand und die Sanierungsbedarfe vorhanden, die sich nicht ohne starke Unterstützung abbauen lassen
- Ein aktives Eingreifen zur Vermeidung einer weiteren Abwärtsspirale erscheint notwendig

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Abbau von Leerstand
- Sanierung und Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden
- Gestaltung der Hinterhöfe
- Schaffung neuer Wertschöpfungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung mit Reiheneigenheimen

HAMMER STRAßE - LEITTHEMEN

LEITTHEMA: GEBÄUDESANIERUNG UND NACHVERDICHTUNG

Dem Leitthema lassen sich verschiedene Bausteine zuordnen.

Städtebauliche Vorplanung einer Nachverdichtung und Überzeugungsarbeit bei Eigentümern

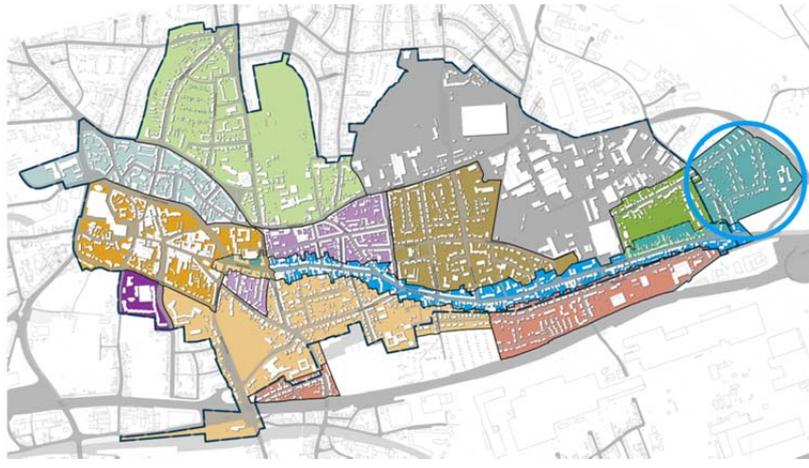
- Prüfung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung innerhalb des Wohnblocks mit seinen enorm langen Grundstücken
- Entwicklung neuer Wertschöpfungsmöglichkeiten durch Umlegung und Bebauung in der „zweiten Reihe“, z.B. in Form von Reiheneigenheimen
- Grobe Vorkalkulation der Wertschöpfungsmöglichkeiten und sich daraus ergebender finanzieller Spielräume für die Bestandssanierung
- Prüfung der Verkaufsbereitschaft der Immobilieneigentümer und Überzeugungsarbeit: Erlös aus dem Grundstücksverkauf können Immobilieneigentümer für die Gebäudesanierung einsetzen

Sanierung der Gebäude-/Wohnungssubstanz

- Einsatz einer immobilienwirtschaftlichen Beratung und der Modernisierungsberatung mit dem Ziel einer individuellen Beratung einzelner Immobilieneigentümer mit Interesse an einer Entwicklungsperspektive

5.1.9 JOHANNISBURGER STRASSE

JOHANNISBURGER STRASSE – INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Rd. 110 Ein-/Zweifamilienhäuser sowie 8 Zeilenbauten aus den 1950er Jahren mit insg. rd. 80 WE
- vorwiegend 2 bis 2,5 Geschosse
- Hinweise auf hohe Selbstnutzerquote bei Eigenheimbesitzern, Mehrfamilienhäuser im Eigentum eines Bochumer Wohnungsunternehmens
- Leerstandsquote lt. Begehung sehr gering
- Fassadenqualität insgesamt gut bis durchschnittlich
- Bestände des Wohnungsunternehmens wurden kürzlich umfassend saniert (z.B. energetisch, Balkonanbau)
- Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhäusern sichtbar

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Privatgärten bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- stark durchgrünte Freiflächen zwischen den Zeilenbauten

IMMISSIONEN

- Verkehrslärm durch A 40 und Bochumer Kreuz gut wahrnehmbar
- Optische Beeinträchtigung durch freie Sicht auf A 40 und Stahlwerk

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Vor allem untere Mittelschicht und untere Einkommen
- Durch Generationenwechsel wachsender Anteil an Familien

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH 200 €/m² (unterhalb des Bochumer Mittelwertes für einfache Lage)

INFRASTRUKTUREN

- Keine Infrastrukturen im Quartier
- Nicht mehr fußläufige Erreichbarkeit von Kita und Grundschule
- Nahversorgung ist abgedeckt durch Angebote im Bereich der Bochumer Straße inkl. Discounter Lidl in der südl. Heidestraße
- Gute MIV-Anbindung über A 40 und gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn 310

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise

- Einsteiger in die Wohneigentumsbildung
- Berufspendler

Bedingt geeignet für beispielsweise

- Studierende
- Haushaltgründer
- Nicht mobile Haushalte
- Senioren

JOHANNISBURGER STRAßE – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Unmittelbares Wohnumfeld ist sehr intakt, Wohnstandortqualität wird durch unzureichende Infrastrukturen, optische Beeinträchtigungen und Verkehrslärm negativ beeinflusst.
 - Trotz der Schwächen gibt es Hinweise darauf, dass die am Markt angebotenen Wohnungen gefragt sind und sich der Generationswechsel vollzieht. Es wird daher als Selbstläuferquartier eingestuft. Allerdings ist diese Bewertung erneut zu überprüfen, wenn sich der Bochumer Wohnungsmarkt in Zukunft entspannen sollte.
 - Die vorhandenen Wohnqualitäten können durch Lärmschutzmaßnahmen weiter gefördert werden.
 - Einordnung in die Kategorie „Chancen nutzen“
-

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Energetische Gebäudemodernisierung
- Günstiges Wohnen in überschaubarer Nachbarschaft mit guter MIV-Anbindung

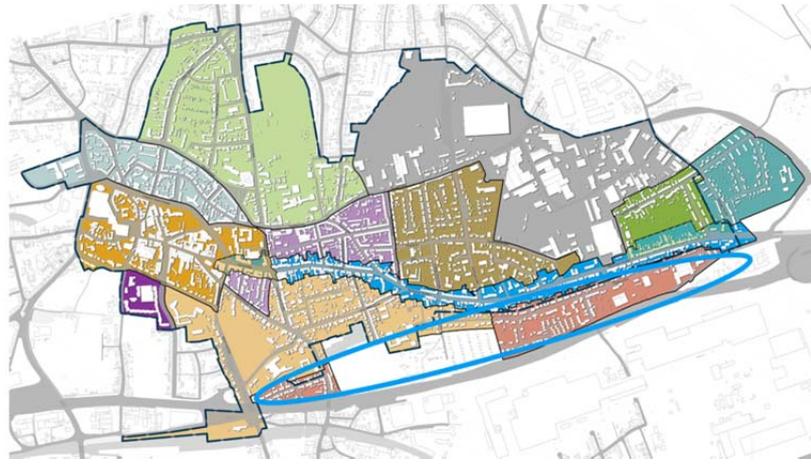
JOHANNISBURGER STRASSE - LEITTHEMEN**LEITTHEMA****Sicherung der Wohnattraktivität**

- Energetische Gebäude- und Fassadenmodernisierung
 - Sicherung der Wohnattraktivität durch eine verbesserte Erreichbarkeit von Kita und Grundschule
-

5.1.10

QUARTIER NÖRDLICH DER A40

QUARTIER NÖRDLICH DER A 40 – INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- Wibbeltstraße – Gründerzeitliche Blockrandbebauung, 2-2,5 Geschosse; Leerstandsquote unter 10 %; am Rand eine Problemimmobilie, weitere vernachlässigte wie auch gut hergerichtete Gebäude; erhöhter Anteil Fassaden mit unterdurchschnittlichem Zustand; vermutlich hoher Anteil Einzeleigentümer
- Heidestraße – überwiegend freistehende Mehrfamilienhäuser, auch Ein-/Zweifamilienhäuser; 2-2,5 Geschosse; Leerstandsquote gering außer in Hochhäusern an Gollheide (ca. 15 %); gepflegte Fassaden, keine Vernachlässigung; Fassaden in mittleren bis guten Erhaltungszustand
- Busch- / Walzwerkstraße – Bungalowsiedlung und Mehrfamilienhaussiedlung der 1970er Jahre; Mehrfamilienhaussiedlung mit unsanierten oder einfach sanierten Fassaden und Hauseingängen, ca. 10 % Leerstand, teilprivatisiert

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Fast ausnahmslos Wohnnutzung in den Vordergebäuden
- Nutzungsabfolge in der Wibbeltstraße: Wohnen – Gewerbe/Garagen/Werkstatt – Garten
- Nutzungsabfolge in der Heidestraße: Vorgarten – Wohnen – Garagen/Garten
- Nutzungsabfolge in der Busch-/Walzwerkstraße – Privatgärten bei Ein-/ Zweifamilienhäusern, einfaches Abstandsgrün in Siedlung der 1970er Jahre

IMMISSIONEN

- Busch-/Walzwerkstraße – stark verlärmert durch A 40 mit 60-70 dbA (24 h-Lärm)
 - Heidestraße - südliche Gebäudeseiten durch A 40 verlärmert mit 60-65 dbA (24 h-Lärm)
 - Wibbeltstraße – direkt an A 40 angrenzend mit 55-60 dbA (24 h-Lärm)
-

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Vor allem Mittelschicht und untere Einkommen
 - in der Wibbeltstraße auch Inhaber von Kleinstbetrieben
-

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert für MFH: Wibbeltstr. 190 €* (< Ø einfache Lage)
 - Heidestraße 260 € (> Ø einfache Lage)
-

INFRASTRUKTUREN

- Wibbeltstraße: gute Erreichbarkeit von Kitas und Wattenscheider City mit Bus
 - Heide-/Buschstr.: Nahversorgung ist abgedeckt durch Angebote im Bereich der Bochumer Straße inkl. Discounter Lidl in der südl. Heidestraße; gute Erreichbarkeit von Kita und Grundschule
 - Beide Teilgebiete: Sehr gute MIV-Anbindung über A 40 und gute ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn/Bus
-

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise

- Interessenten in der Wohneigentumsbildung
- Berufspendler
- Kleine Selbstständige (mit Werkstatt im Hinterhof)

Heidestraße bedingt geeignet für beispielsweise

- Studierende
- Haushaltgründer
- Senioren (wenig Infrastruktur)

QUARTIER NÖRDLICH DER A 40 – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Abbau von Wohnungsleerstand und Umgang mit Schrottimmobilien in der Wibbeltstraße
- Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden
- Gestaltung und Begrünung von Hinterhöfen in der Wibbeltstraße
- Passive und aktive Immissionsschutzmaßnahmen bzgl. der A 40 im östlichen Abschnitt des Quartiers

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Im östlichen Abschnitt:

- Energetische Gebäudemodernisierung
- Bei Wohngebäuden mit Sanierungsbedarfen, Leerstand und unmittelbarer Nähe zur A 40 ist mittel-/langfristig eine Umnutzung der Immobilien in Erwägung zu ziehen

Im westlichen Abschnitt (Wibbeltstraße):

- Abbau von Problemimmobilie
- Gebäudesanierung
- Verbesserte Verknüpfung von Wohnen & handwerklicher Nutzung der Hinterhöfe

QUARTIER NÖRDLICH DER A 40 - LEITTHEMEN

LEITTHEMEN ÖSTLICHER ABSCHNITT

Energetische Modernisierung / Lärmschutz

- Energetische Gebäude- und Fassadenmodernisierung in Beständen mit langfristigen Vermietungschancen (ohne unmittelbare Nähe zur A 40, ohne gravierenden Leerstand)
- Prüfung eines verbesserten aktiven Lärmschutzes an der Walzwerkstraße

Neue Wertschöpfungsmöglichkeiten

- Suche nach alternativen Wertschöpfungsmöglichkeiten von Gebäuden mit gravierendem Leerstand in unmittelbarer Nähe zur A 40

LEITTHEMEN WESTLICHER ABSCHNITT (WIBBELTSTRAßE)

Abbau von Problemimmobilien

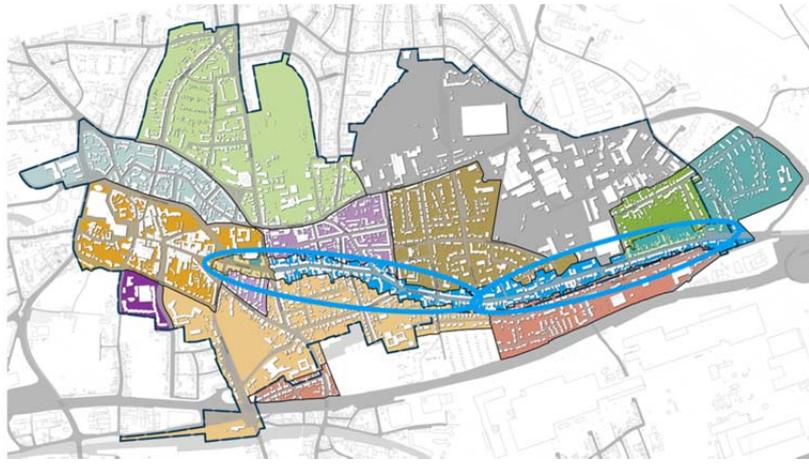
- Fortführung der Dialogstrategie mit Eigentümer
- Prüfung eines forcierten Umgangs mit Problemimmobilie
- Aktualisierung des Verdachtsimmobilien-Katasters

Wohnungsmodernisierung und Hofgestaltung

- Modernisierung und Sanierung von Wohngebäuden und Wohnraum
- Ggf. Einsatz einer immobilienwirtschaftlichen Beratung
- Aufwertung der Hinterhöfe durch Neuordnung von Hinterhofnutzungen und gestalterische Aufwertung
- Entsiegelung, Begrünung und bewohnerorientierte Gestaltung von Frei-, Spiel- und Grünflächen

5.1.11 BOCHUMER STRAßE / HOCHSTRASSE

BOCHUMER STRASSE / HOCHSTRASSE - INFOBLATT



GEBÄUDE- UND WOHNSUBSTANZ

- im Bereich der Hochstraße und der Hammer Straße nahezu geschlossene Straßenrandbebauung aus Gründerzeit und Nachkriegsjahren
- vorwiegend 3-4 Geschosse in Hochstr./ 2-3 Geschosse in Bochumer Str.
- Ca. 280 Gebäude (13 % aller Wohngebäude des Gesamtgebietes)
- Höchster Anteil Altbau vor 1948 (69 %) im Quartiersvergleich
- Höchster Anteil Gebäude mit ungenügender Fassadenqualität lt. Gebäudedatei
- Mehrere Verdachtsimmobilien lt. Verdachtsimmobilienkataster der Stadt Bochum im schlechten oder noch ausreichenden Zustand, auch eine, die durch vollständigen Leerstand und städtebaulichen Missstand in die Umgebung ausstrahlt
- Ca. 116 Adressen mit Ladennutzung im EG, darunter 21 % mit vollständigem und 12 % mit Teilleerstand; Schwerpunkt der Ladennutzung an der Hochstraße
- 12 % Wohnungsleerstandsquote lt. Erhebung kennzeichnet krisenhafte Vermietungssituation
- Keine Hinweise auf institutionelle Eigentümer

NUTZUNGSSTRUKTUR AUF GRUNDSTÜCKEN

- Im Bereich der Hochstraße stark überbaute und versiegelte Grundstücke (Garagen, tlw. gewerbliche Nutzung im Hinterhof)
- In Höhe der Hammer Straße: Wohnen im Vorder- und Hinterhaus, im südlichen Straßenabschnitt stark überbaute und versiegelte Grundstücke (s.o.), im nördlichen Bereich anschließende Gartennutzung auf langen Grundstücken
- Im westlichen Abschnitt der Bochumer Straße häufiger Gartennutzung

IMMISSIONEN

- Nach Ausbau des Kreuz Bochum-West vermindertes Verkehrsaufkommen in der Bochumer Straße und im östlichen Abschnitt der Hochstraße
- Stadtbahnlinie 310 erzeugt Fahrgeräusche, auch aufgrund tlw. geringem Abstand zur Häuserkante sehr präsent

HINWEISE AUF BEWOHNERSTRUKTUREN

- Hinweise auf Selbstständige mit Klein(st)unternehmen durch Betriebe im Hinterhof
- Hinweise auf untere Einkommensgruppen und unterer Mittelstand

PREISNIVEAUS

- Bodenrichtwert Hochstraße MFH 260 € (einfache bis mittlere Lage)
- Bochumer Straße MFH 160-195 €* (deutlich unterhalb des Bochumer Mittelwertes für einfache Lage)

INFRASTRUKTUREN

- Im östlichen Abschnitt der Bochumer Straße ausreichende Nahversorgungsangebote im Bereich der Bochumer Straße (inkl. Discounter Lidl)
- Im westlichen Abschnitt gutes Nahversorgungsangebot durch Nähe zur City
- MIV-Anbindung und ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahnlinie 310 sehr gut
- Kita und Grundschule fußläufig erreichbar

ZIELGRUPPENEIGNUNG

Gute Eignung für beispielsweise

- Selbstständige mit Bedarf an gewerblichen Flächen zur Realisierung von „Wohnen + Arbeiten“
- Berufs- und Ausbildungspendler
- Menschen mit Bewegungseinschränkungen im Bereich der Hochstraße (zahlreiche ebenerdige Eingänge und gute Versorgungsinfrastruktur vorteilhaft)

BOCHUMER STRAßE / HOCHSTRASSE – HANDLUNGSBEDARFE UND PERSPEKTIVEN

HANDLUNGSBEDARFE

- Abbau von Leerstand in Wohnungen und Ladenlokalen
- Abbau von tlw. hohem Sanierungsbedarf
- Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden
- Gestaltung und Begrünung von Hinterhöfen
- Passiver Immissionsschutz
- Sicherung der Nahversorgung im östlichen Bereich
- Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens, Ordnung und Sauberkeit im Bereich der Hochstraße

ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

- Stärkung der Wohnfunktion
- Neue Nutzungskonzepte für wenig nachgefragte Ladenlokale
- Modernisierung und Sanierung des Gebäudebestandes
- Verschönerung des optischen Erscheinungsbildes durch Aufwertung von Fassaden und Grün im Straßenraum
- Gestaltung, Entsiegelung und Begrünung von Hinterhöfen

BOCHUMER STRAßE / HOCHSTRASSE - LEITTHEMEN

LEITTHEMA

Wohnungsmodernisierung

- Energetische Gebäude- und Fassadenmodernisierung
- Modernisierung von Wohnungen
- Passiver Lärmschutz in den zur Straße gelegenen Wohnräumen
- Aufwertung der Hinterhöfe durch Begrünung
- Immobilienwirtschaftliche Beratung von Wohnungseigentümern mit erheblichem Wohnungsleerstand
- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Fassaden durch Fassadenmodernisierung
- Abbau von starken Sanierungsbedarfen im baulichen Erscheinungsbild durch Fassadensanierung und -gestaltung

Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen

- Umnutzung von leerstehenden Ladenlokalen durch Suche nach neuen, zukunftsweisenden gewerblichen Nutzungen
- Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnungen (mit möglichst barrierefreiem Zugang und alten- oder behindertengerechten Ausstattung)

- Immobilienwirtschaftliche Beratung von Wohnungseigentümern mit Ladenleerstand und Unterstützung bei der Umnutzung bzw. Umwidmung
- Unterstützung von Zwischennutzungen

6 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Abgrenzung des Gebietes der Sozialen Stadt Wattenscheid.....	10
Abb. 2: Das erweiterte Stadterneuerungsgebiet des Zukunftskonzeptes Wohnen Wattenscheid	10
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung im kleinräumigen Vergleich.....	14
Abb. 4: Kreislauf von Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt im erweiterten Stadterneuerungsgebiet	29
Abb. 5: Handlungsfelder in der Stärkung des Wohnens.....	31
Abb. 6: Der Wattenscheider Weg in der Stärkung des Wohnens	69
Abb. 7: Maßnahmenübersicht	71
Abb. 8: Fassadenabwicklung Bestand Hochstraße 12 – 36.....	72
Abb. 9: Bestandsfassaden, links: Hochstraße 26, Mitte: Hochstraße 24, rechts Hochstraße 22 (diese Fassade wurde bereits vorbildlich saniert).....	73
Abb. 10: Grafische Darstellung einer beispielhaften Aufwertung der Fassaden Hochstraße 26 (links) und Hochstraße 24 (Mitte)	73
Abb. 11: Links: Fassadenansicht Hochstraße 26 entsprechend Bauakte, Rechts: Fassadenansicht Hochstraße 26 nach einer beispielhaften Aufwertung	74
Abb. 12: Links: Fassadenansicht Hochstraße 24 von 1967, Rechts: Fassadenansicht Hochstraße 24 nach einer beispielhaften Aufwertung	74
Abb. 13: Lageplan Bestand des Betriebshofgeländes	76
Abb. 14: Bebauungsvariante 1 „Aufgelockert – Stadtvillen“	77
Abb. 15: Bebauungsvariante 2 „Nachbarschaft“	78
Abb. 16: Bebauungsvariante 3 „Baugruppe, Nachbarschaft – Vorzugsvariante“	79
Abb. 17: Lageplan Bestandssituation	82
Abb. 18: Luftbild Bestandssituation	82
Abb. 19: Bebauungsstudie Variante I, Bebauung des städtischen Grundstücks	83
Abb. 20: Bebauungsstudie Variante II, Arrondierung des Blocks unter Einbeziehung eines zusätzlichen Grundstücks an der Weststraße.....	84
Abb. 21: Beispielhafte Grundrissorganisation im Erdgeschoss für Büro-, Dienstleistung oder Handel	85

Abb. 22: Beispielhafte Grundrissorganisation in den Obergeschossen für Wohnnutzungen	85
Abb. 23: Beispielhafte Grundrissorganisation in den Obergeschossen für Wohnnutzungen, geschlossener Laubengang als „Schallschutz“ zur Lyrenstraße, Orientierung der Schlaf- und Wohnräume zum Hof.....	86
Abb. 24: Entwurf für Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen Teil 1	88
Abb. 25: Entwurf für Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen Teil 2	89
Abb. 26: Entwurf für Flyer zur Werbung für die Aufwertung von Hinterhöfen Teil 3	90
Abb. 27: Entwurf für Flyer zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 1.....	91
Abb. 28: Entwurf für Flyer zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 2	92
Abb. 29: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 1	93
Abb. 30: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 2.....	94
Abb. 31: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 3.....	95
Abb. 32: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 4.....	96
Abb. 33: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 5.....	97
Abb. 34: Entwurf für Checkliste zur Information über die Umwandlung leerstehender Ladenlokale Teil 6.....	98
Abb. 35: Karte der Quartiere des erweiterten Stadterneuerungsgebietes	100
Abb. 36: Beispiel für die Darstellung eines Quartiersprofils in Form einer Netzgrafik	102
Abb. 37: Stärken und Schwächen der westlichen Quartiere	105
Abb. 38: Stärken und Schwächen der mittleren Quartiere	107
Abb. 39: Stärken und Schwächen der östlichen Quartiere	111
Abb. 40: Die Kategorien der Unterstützungsbedarfe.....	113
Abb. 41: Unterstützungsbedarfe in den Quartieren	117

Abb. 42: Perspektivplan Wohnen	125
Abb. 43: Lage der Ladenleerstände im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße	128
Abb. 44: Wohnungsleerstände im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße.....	128
Abb. 45: Zonierung des Wohnquartiers Bochumer Straße / Hochstraße.....	131
Abb. 46: Westlicher Bereich Hochstraße	132
Abb. 47: Östlicher Bereich Hochstraße	132
Abb. 48: Westlicher Bereich Bochumer Straße	132
Abb. 49: Östlicher Bereich Bochumer Straße.....	132
Abb. 50: Leitthemen für die verschiedenen Zonen des Wohnquartiers Bochumer Straße / Hochstraße	137
Abb. 51: Karte der Quartiere des Untersuchungsgebietes	145

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Teilnehmer des Expertenforum Wohnen	7
Tab. 2: Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes zum Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.....	17
Tab. 3: Stärken / Potenziale sowie Schwächen / Risiken in der Wohnlagequalität	25
Tab. 4: Dimensionen der Wohnlagequalität	101
Tab. 5: Überblick zu Handlungs- und Unterstützungsbedarfen in den Quartieren.....	116
Tab. 6: Struktur der Ladenleerstände im Quartier Bochumer Straße / Hochstraße.....	127

LITERATURVERZEICHNIS

- **AG Wohnungsmarkt Ruhr (Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Hagen, Dortmund und Hamm sowie die Kreise Wesel, Recklinghausen, Unna und Ennepe-Ruhr-Kreis sowie der Regionalverband Ruhr) mit der NRW.BANK (Hrsg.) 2018:** Wohnungsmarkt Ruhr. Vierter Regionaler Wohnungsmarktbericht. Dortmund
- **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.) 2012:** stadt:pilot spezial. Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand – Zwischennutzung - Umnutzung. Bonn
- **Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (BBR) (Hrsg.) 2014:** Verwaorloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaorlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“. Berlin
- **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Hrsg.) 2019:** Grundstücksmarktbericht 2019. Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bochum. Bochum
- **Empirica ag 2016:** Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bochum. 2. Workshop in Bochum am 29. September 2017. Bonn
- **Empirica ag (Hrsg.) 2017a:** Handlungskonzept Wohnen Bochum. Bonn
- **Empirica ag 2017b:** Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bochum. 5. Workshop in Bochum am 19. Juni 2017. Bonn
- **Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (Hrsg.) 2015:** Deutsche Wohngebäudetypologie. Darmstadt, unter http://www.building-typology.eu/downloads/public/docs/brochure/DE_TABULA_Typology_Brochure_IWU.pdf
- **Junker und Kruse Stadtforschung Planung (Hrsg.) 2012:** Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012. Dortmund
- **Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.) o. J.:** Gute Geschäfte. Was kommt nach dem Einzelhandel? Gelsenkirchen
- **Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.) 2015:** Gründerzeit. Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere. Gelsenkirchen
- **Mischke, Roland 2018:** Selbst ist der Mieter. Bei steigenden Preisen gewinnt die Idee des Ausbauhauses. In: die Welt am Sonntag (Hrsg.) vom 08. Juni 2018
- **Soziale Stadt Wattenscheid (o. J.):** Fassaden- und Hofflächenprogramm der Sozialen Stadt Wattenscheid. Bochum

- **Stadt Gelsenkirchen – Hofmann, Mario 2018:** Revitalisierung der Bochumer Straße auf Grundlage der städtebaulichen Sanierung. Vortrag beim Forum Baulandmanagement am 12.09.2018. Gelsenkirchen
- **Stadtteilmanagement Soziale Stadt Wattenscheid 2019:** Soziale Stadt Wattenscheid-. Vortrag beim Expertenforum Wohnen zum Zukunftskonzept Wohnen am 10. April 2019. Bochum
- **Stadt Bochum (Hrsg.) (o.J.):** Bebauungsplan Nr. 617 – Wattenscheider Innenstadt. Bochum
- **Stadt Bochum (Hrsg.) 2015:** Handlungskonzept Universitäres Wohnen in Bochum. Bochum
- **Stadt Bochum (Hrsg.) 2017a:** Problemimmobilien in Bochum. Mitteilung der Verwaltung, Vorlage Nr. 2017/1978. Bochum
- **Stadt Bochum (Hrsg.) 2017b:** Wohnungsmarktbarometer 2017. Bochum
- **Stadt Bochum (Hrsg.) 2018a:** Handlungskonzept Wohnen. Zusammenfassung. Bochum
- **Stadt Bochum (Hrsg.) 2018b:** Wohnungsmarktbericht 2018. Ergebnisse der Bochumer Wohnungsmarktbeobachtung. Bochum
- **Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Hrsg.) 2014:** Gesundes Wattenscheid – Familienfreundlich und generationengerecht. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für Bochum-Wattenscheid. Köln
- **Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH (Hrsg.) 2015:** Stadt Bochum. Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB für die Wattenscheider Innenstadt. Ergebnisbericht. Köln
- **Wiederstein, Ellen 2018:** 39 Wohnungen an Marienstraße. In: WAZ (Hrsg.) vom 13. April 2018

