

Strategien für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung in Werne und Langendreer-Alter Bahnhof







REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH

in Kooperation mit

InWIS Forschung & Beratung GmbH

im Auftrag der Stadt Bochum, Amt für Stadtplanung und Wohnen.

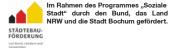
Pläne: RHA, InWIS

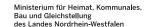
Fotos: RHA, InWIS, Stadt Bochum, Stadtteilmanagement WLAB

ISBN: 978-3-8093-0338-1

Bochum und Dortmund, November 2021











Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort		2
2. Einführung		4
3. Analyse und	8	
3.1	Gesamtstädtische Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes	8
3.2	Wohnungsmarktanalyse WLAB	10
3.3	Herausforderungen und Qualitäten von WLAB als Wohnstandort	16
3.4	Zusammenfassung –Stärken und Schwächen	22
3.5	Ziele und Leitbild für WLAB	24
3.6	Klimagerechtes Bauen und Wohnen in WLAB	28
4. Strategische	e Ansätze für Quartierstypen	32
4.1	Quartierstypen in WLAB	32
4.2	Handlungsansätze: Strategien und Maßnahmenempfehlungen	52
4.3	Finanzierung, Förderung und Unterstützung	80
5. Möglichkeit	en neuer Wohnbauentwicklungen	82
5.1	Übersicht Potenzialflächen	82
5.2	Testentwurf Werner Markt	86
5.3	Strukturkonzept Am Langendreer Bach	88
5.4	Strukturkonzept Im Meerland	90
5.5	Strukturkonzept Kleingartenweg	92
6. Zusamenfas	ssung und Ausblick	94

1. Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

sich verändernde Ansprüche an zeitgemäßen Wohnraum sowie den mit dem Klimawandel, der Energiewende und dem demografischen Wandel einhergehenden Veränderungen erfordern ein zielgerichtetes und gemeinsames Handeln von städtischen Akteur*innen, Expert*innen des Wohnungsmarktes sowie privaten Eigentümer*Innen.

Um auf gesamtstädtischer Ebene ein gemeinsames Zielbild zu verfolgen, hat die Stadt Bochum im Jahr 2018 das Handlungskonzept Wohnen aufgestellt. Das "Zukunftskonzept Wohnen" für die Stadtteile Werne und Langendreer - Alter Bahnhof (WLAB) wurde auf Grundlage der Informationen des gesamtstädtischen Handlungskonzeptes Wohnen erstellt und hat die dort angegebenen Empfehlungen berücksichtigt und auf den spezifischen Betrachtungsraum WLAB konkretisiert.

In WLAB hat die behutsame Weiterentwicklung und Anpassung der Wohnungsbestände an neue Herausforderungen und Rahmenbedingungen oberste Priorität. Aufgrund der Heterogenität der Wohntypologien schlägt das vorliegende Zukunftskonzept differenzierte Lösungsansätze und die Umsetzung zugeschnittener Maßnahmen im Bestand vor. Darüber hinaus sind auch in WLAB Neubaumaßnahmen unabdingbar, um den Wegzug von Familien aufzufangen sowie das Wohnraumangebot für Ältere und Studierende auszubauen. Hierbei gilt es den Wohnungsbestand durch geeignete Wohntypologien zu ergänzend. Die Bochumer Wohnungspolitik orientiert sich bei der Inanspruchnahme von Flächen an sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Grundsätzen der Nachhaltigkeit.

Das vorliegende Zukunftskonzept Wohnen für das Untersuchungsgebiet WLAB ist das Ergebnis eines intensiven Bearbeitungs- und Beteiligungsprozesses unter Einbindung der lokalen Akteure sowie der BürgerInnen in den beiden Stadtteilen. Die Inhalte des vorliegenden Konzeptes sind als gemeinsame Vorschläge des Amtes für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum sowie der beiden Planungsbüros REICHER HAASE ASSOZIIERTE GmbH und InWIS Forschung & Beratung GmbH zu verstehen. Für die konkrete Umsetzung einiger Bausteine können politische Beschlüsse erforderlich sein.



2. Einführung

Im Programmgebiet der Sozialen Stadt Werne und Langendreer (WLAB) wohnen etwa 20.500 Menschen. Die städtebauliche und wohnliche Struktur ist gekennzeichnet durch sehr heterogene Wohnformen und Typologien bei einem günstigen Mietniveau. Es finden sich freistehende Einfamilienhäuser, Reihenund Doppelhäuser, Zeilenbauten aus den 1950er – 1970er Jahren sowie enge Blockrandbebauung aus der Gründerzeit. Die Komplexität und Vielfalt macht eine differenzierte analytische und konzeptionelle Herangehensweise notwendig, welcher das vorliegende "Zukunftskonzept Wohnen" Rechnung tragen soll.

Anlass und Zielsetzung

Im März 2016 wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Werne / Langendreer - Alter Bahnhof durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen. Entlang von Themenfeldern beschreibt das ISEK die aktuelle Situation der beiden Stadtteile Werne und Langendreer - Alter Bahnhof sowie deren Umgebung und analysiert diese. Um auf die angetroffenen Problemlagen in den einzelnen Handlungsfeldern sinnvoll zu reagieren, wurden zahlreiche soziale und bauliche Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Dabei ist es Ziel, in den Quartieren stabilisierende Entwicklungen und selbsttragende Prozesse anzustoßen.

Zur vertiefenden Betrachtung des Themenkomplexes Wohnen geht aus dem ISEK für WLAB die Zielsetzung zur Aufstellung des vorliegenden "Zukunftskonzept Wohnen" für die Stadtteile Werne und Langendreer - Alter Bahnhof hervor.

Im Rahmen des Zukunftskonzeptes sollen die Defizite und Potenziale des Stadterneuerungsgebietes zum

23. Juni 2020

1. Expertenworkshop
zum Thema Analyse und Quartierstypen

2. Expertenworkshop
zum Thema Strategien für WLAB

ANALYSE

März 2020

Themenfeld Wohnen analysiert und auf dieser Basis ein umsetzungsorientiertes Handlungsprogramm und städtebauliche Konzepte sowie Entwürfe für das Soziale-Stadt-Gebiet entwickelt werden. Es baut auf den Erkenntnissen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Bochum auf, indem es die dort getroffenen Empfehlungen für das Soziale - Stadt - Gebiet konkretisiert und weiterentwickelt. Es werden insbesondere Aussagen auf drei Ebenen formuliert:

- der Gebiets- und Stadtteilebene.
- der Ebene der Quartierstypen sowie
- maßnahmenaufzeigend auf der Ebene von beispielhaften Entwurfsflächen.

Das Zukunftskonzept zeigt die zum Erreichen der o.g. Ziele notwendigen Aufgaben sowie die Rahmenbedingungen und Maßnahmen für ihre erfolgreiche Umsetzung auf.

Prozess und Beteiligung

Zur Erstellung des vorliegenden Zukunftskonzeptes diente ein zweiphasiger Prozess von März 2020 bis November 2021. In mehreren Fachveranstaltungen entstand das Zukunftskonzept im Wechselspiel

zwischen Diskurs und fachlicher Expertise.

Den Gesamtprozess flankierend wurden insgesamt drei Expertenworkshops durchgeführt, um die Erfahrungen des Stadtteilmanagements und lokaler Wohnungsmarktakteure in die Erarbeitung des Konzepts zu integrieren. Teilnehmer der Expertenworkshops waren neben Mitarbeiter*innen der Stadt Bochum und des Ouartiersmanagement WLAB insbesondere einige lokale Wohnungsmarktakteure aus unterschiedlichen Bereichen:

- Zwei Stadtteilarchitekt*innen (zuständig für das Programmgebiet der Sozialen Stadt WLAB
- · Wohnungsunternehmen: VBW Bauen und Wohnen GmbH. Vivawest Wohnen GmbH. Vonovia
- LBS Immobillien GmbH
- Volksbank Bochum Witten Baufinanzierung
- Mieter*innenverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
- Private Eigentümer*innen Die Expert*innen haben sich aktiv an

24. November 2020

3. Expertenworkshop

zum Thema Handlungsansätze, Maßnahmen und Akteure



November 2021

der Erstellung des "Zukunftskonzeptes Wohnen" beteiligt. Die Workshops wurden zu den Themen "Analyse und Quartierstypen", "Strategien für WLAB" und "Handlungsansätze, Maßnahmen und Akteure" durchgeführt. Die Erfahrungen und Einschätzungen der Akteure haben einen wichtigen Beitrag sowohl für die Analyse als auch für die Ableitung von Bedarfen geleistet. Begleitend zum Gesamtprozess wurde über die Website des Stadtteilmanagements eine Bürgerbeteiligung durchgeführt, die weitere wertvolle Erkenntnisse liefern konnte.

Methodik

Zur Erarbeitung der Analysen sowie der Konzeption des vorliegenden "Zukunftskonzepts Wohnen" wurden quantitative und qualitative Methoden angewandt und deren Ergebnisse miteinander abgeglichen. Neben systematischen Ortsbegehungen und einer umfangreichen Luftbildanalyse wurden statistische Quellen, vorhandene Marktberichte sowie Wohnungsmarktkonzepte, Voruntersuchungen und Berichte zum Gebiet ausgewertet. Nähere Informationen zum Wohnungsbestand trug die Wohnungsannoncenanalyse bei. Dazu wurden rund 2.000 Wohnungsannoncen im Zeitraum von Frühjahr 2016 bis Frühjahr 2020, darunter die Segmente Ein-/Zweifamilienhäuser (98), Eigentumswohnungen (177 WE) sowie Mietwohnungen (1.887 WE) ausgewertet. Kleinräumige Daten zu Soziodemografie und Gebäudebestand wurden über das Bochumer Statistikinformationsportal BOStatIS

beigesteuert. Prozessbegleitend wurde das Konzept mehrmals mithilfe der bereits erwähnten Expertenworkshops rückgekoppelt und feinjustiert. Daneben wurden zu Sonderthemen auch Einzelgespräche mit Schlüsselakteuren wie Eigentümer*innen und lokalen Wohnungsmarktexperten geführt.

Untersuchungsgebiet

Der betrachtete Raum des "Zukunftskonzept Wohnen" WLAB liegt im Bochumer Stadtbezirk Ost und bezieht im Wesentlichen die Stadtteile Werne und Langendreer-Alter Bahnhof ein.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 750 ha. Es erstreckt sich von der A40 im Norden bis zur Unterstraße als südliche Grenze. Westlich grenzt das Untersuchungsgebiet mit den Siedlungsbereichen am Werner Hellweg und der Siedlung Vollmond sowie Teilen des überregional bedeutenden Grünzug E inklusive des Ümminger Sees und der Harpener Teiche unmittelbar an die A43 bzw. im Nordwesten an das Einkaufszentrum Ruhrpark an. Im Nordosten endet das Untersuchungsgebiet an der Stadtgrenze zu Dortmund bzw. schließt hinter dem Freibad Werne und dem Friedhof ab. Im Osten reicht das Untersuchungsgebiet bis an die Flächen des Opelwerks III heran. Südöstlich schließt das Untersuchungsgebiet die ehemaligen Güterbahnflächen, die Bahnunterführung am S-Bahnhof Bochum-Langendreer sowie dem Neubaugebiet an der Ovelackerstraße ein.

WERNE

LANGENDREER -ALTER BAHNHOF

3. Analyse und Ziele

Im Folgenden werden die Wohnungsmarktsituation sowie die spezifischen Herausforderungen und Stärken der Quartiere Bochum, Werne und Langendreer Alter Bahnhof als Grundlage für die Formulierung von Zielen und Strategien erläutert.

3.1 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Die Situation am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt in Bochum ist rahmensetzend für die weitere Entwicklung des Wohnungsmarktes im Stadterneuerungsgebiet WLAB.

Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Bochum bewertet den Bochumer Wohnungsmarkt insgesamt als angespannt, vor allem mit Blick auf das untere und mittlere Preissegment. Besondere Engpässe betreffen folgende Wohnungsangebote (vgl. hierzu Stadt Bochum 2020 sowie Stadt Bochum 2019):

- Einfamilienhäuser des normalen Preissegmentes
- Wohnungen für Studierende
- Niedrigpreisige Mietwohnungen (insbesondere kleine sowie große, familiengerechte Wohnungen)
- Wohnformen im Alter

Für die Zukunft wird auf Grundlage eines Wachstumsszenarios der Stadt Bochum eine leichte Bevölkerungszunahme und damit auch eine weiterhin wachsende Wohnungsnachfrage bis 2030 favorisiert. Dazu wird eine jährliche Bautätigkeit von rund 800 Wohnungen angestrebt. Der Neubau soll nicht nur die vorhandenen Angebotsdefizite abbauen, sondern auch neuen Wohnraum für Zuziehende aus der Region bieten. Folgende Zielgruppen könnten in Bochum noch an Umfang zunehmen:

- Familien (sofern das Angebot an familiengerechten Wohnungen durch Neubau erhöht werden kann)
- Senioren (infolge von Alterungsprozessen der Bevölkerung)
- Studierende (sofern die Hochschulen ihre Kapazitäten erweitern)
- Haushalte mittleren Alters

Seit geraumer Zeit verzeichnet die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung im gesamtstädtischen Durchschnitt ein recht konstantes und niedriges Niveau an Wohnungsleerständen. Kleinräumig verteilt entwickelt sich der Leerstand aber durchaus unterschiedlich.

Mit Blick auf die Zukunft wird auf die Gefahr eines Anstiegs von Leerständen bei unattraktiven Wohnungen hingewiesen, deren Ausstattungsqualitäten u. a. auch in energetischer Hinsicht veraltet sind oder die einen erkennbaren Sanierungsstau aufweisen.

Überträgt man die Bochumer Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmarkt in WLAB, so zeichnen sich folgende Herausforderungen und Chancen in seiner Weiterentwicklung ab:

3.2 Wohnungsmarktanalyse WLAB

Auf dem Wohnungsmarkt in WLAB trifft eine spezifische Wohnungsnachfrage auf ein differenziertes Wohnungsangebot. Sowohl das Angebot als auch die Nachfrage lassen sich in einem Kurzprofil charakterisieren.

Demografische Entwicklungstrends

Die Bevölkerungsentwicklung und -struktur ist eine der zentralen Komponenten, um Rückschlüsse auf die Wohnungsnachfrage in WLAB zu erhalten. Im Beobachtungszeitraum 2014 bis 2019 vollzog sich in den Ortsteilen Werne und Langendreer - Alter Bahnhof ein Bevölkerungsanstieg um rund 580 Personen. Der Zuwachs verteilte sich jedoch nicht gleichmäßig auf die beiden Ortsteile: Während in Werne der Anstieg mit rund 2 Prozent dem gesamtstädtischen Durchschnitt entsprach, war er in LAB mit rund 5

Prozent mehr als doppelt so stark. Mehrere Hinweise sprechen dafür, dass in LAB ein vermehrter Zuzug von Personen mit Migrationshintergrund, hohem Integrationsbedarf sowie geringerer Zahlungsfähigkeit stattfand. Ein Auslöser hierfür dürfte die große Flüchtlingsunterkunft in der ehemaligen Franz-Dinnendahl-Realschule an der Unterstraße darstellen, die im August 2015 vorübergehend als Erstaufnahmestelle eingerichtet wurde. Der Einwohnerzuwachs wurde aber auch durch Neubauvorhaben befördert, die einen Zuzug von eher mittelständisch orientierten Haushalten mit dem Wunsch nach Wohneigentumsbildung auslösten.

Der Bevölkerungsanstieg im Bestand konzentrierte sich auf vergleichsweise unattraktive Wohnlagen mit - durch Wohnen und

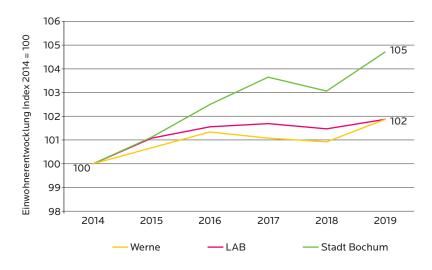


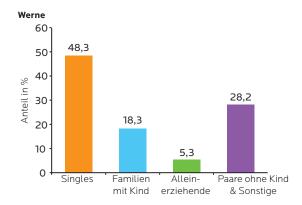
Abb. 02 Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2014 bis 2019 (Quelle: Stadt Bochum, eigene Darstellung)

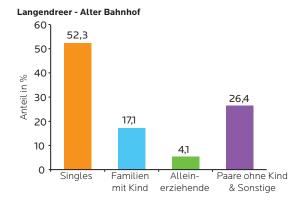
Gewerbe - gemischten Nutzungsstrukturen sowie auf den Altbaukern in LAB und auf die von Alt- und Nachkriegsbauten geprägten Teilräume in Werne. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich vor allem um Wohnlagen handelte, die aufgrund gewisser Nachteile in der Wohnungsausstattung und im Wohnumfeld bis dato nicht an oberster Stelle der Präferenzliste von Wohnungssuchenden standen und daher in dem genannten Zeitraum noch Wohnraumreserven im Bestand aufzuweisen hatten.

Wohnungsnachfrageprofil

Im Vergleich mit dem gesamtstädtischen Durchschnitt zeigt sich das spezifische Profil der Wohnungsnachfrage in WLAB, wie es auch von örtlichen Marktexperten bestätigt wird. Besondere Charakteristika sind:

- einen größeren Anteil an Wohnungen, die in die Vermietung gegeben statt vom Eigentümer*innen selbst genutzt werden (über 80% zu 75% in Bochum)
- ein größerer Anteil an Ein- und Zwei-Eltern-Familien mit Kindern
- weniger Paare ohne Kind und weniger Personen im Seniorenalter
- um ein Drittel bis die Hälfte erhöhter Anteil an SGB II-Beziehern (W=17%, LAB=16%, BO=12%)
- mehr Personen mit Migrationshintergrund
- ein starker Zuwachs der Gruppe der Personen mit Migrationshintergrund in LAB (+49% zu +36% in BO im Zeitraum 2014-2019)
- mehr Haushalte mit geringer
 Wohnkaufkraft, vor allem in Langendreers
 Altbaukern und in einigen Wohnlagen in
 Werne
- mehr Haushaltsgründer*innen





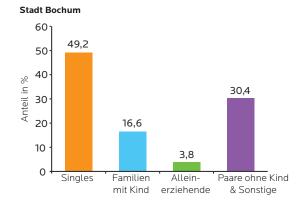


Abb. 03 Haushaltsstruktur 2019 in den Ortsteilen Werne, LAB und Stadt Bochum (Quelle: Stadt Bochum, BOStatIS 2019)

und Singles sowie eine höhere Fluktuationsquote in Langendreers Altbaukern

Wohnungsbestandsprofil

Der Wohnungsbestand im Stadterneuerungsgebiet umfasst rund 12.000 Wohnungen. Dies entspricht ca. 6 Prozent des Bochumer Wohnungsbestandes. Er charakterisiert sich im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt durch folgende Merkmale:

- einem geringen Anteil an Ein-/ Zweifamilienhäuser n (7% zu 11% in Bochum)
- weniger Wohnfläche pro Einwohner, u. a. in Langendreers Altbaukern
- eine geringere Bautätigkeit
- einen stärker vom Altbau geprägten Wohnungsbestand (35% in Werne, 58% in LAB zu 29% in Bochum)
- von Altbau geprägte Zentren sowohl in Werne als auch in Langendreer - Alter Bahnhof
- in LAB ein Zentrum mit Denkmalschutzsatzung aufgrund der besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten
- einen durchschnittlichen bis erhöhten Wohnungsleerstand von 3,3% bis 4,2% im Jahr 2019 gegenüber dem Bochumer Mittelwert von 3,2% (vgl. Stadt Bochum 2020: 114)
- eine geringere Angebotsmiete von 6,58 bzw. 6,62 €/m² (nettokalt) im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt mit 7,02 €/ m² (vgl. ebd.)

Wohnqualitäten im Altbau- und

Nachkriegsbestand

Der größte Teil des Wohnungsbestandes im Stadterneuerungsgebiet ist entweder dem Altbau vor 1949 oder dem Nachkriegsbau der 1950er bis 1970er Jahre zuzuordnen. Der Altbaubestand weist größtenteils eine hohe städtebauliche und architektonische Oualität auf und ist prägend für die Ortsteilzentren sowie identitätsstiftend. Leuchttürme der Erneuerung sind partiell vorhanden. Es bestehen jedoch noch in erheblichem Umfang Sanierungs- und Aufwertungsbedarfe: Die Wohnungsannoncenauswertung ergab in dieser Baualtersklasse, dass bei rund jedem fünften Wohnungsinserat Hinweise auf unzureichende Ausstattungsqualitäten vorhanden sind und nur rd. 40 Prozent der angebotenen Wohnungen über einen Freisitz oder Garten verfügen. Bei Ortsbegehungen sind teilweise bauliche Substanzmängel erkennbar.

Aufgrund eines geringen Mietniveaus und erhöhter Wohnungsleerstandsquote ist das Investitionspotenzial der Einzeleigentümer*innen vermutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt. Als vorteilhaft erweist sich, dass im Altbau noch etliche familiengerechte Wohnungsgrößen angeboten werden, die am Markt sehr nachgefragt sind.

Im Nachkriegsbau ist noch ein signifikanter (energetischer) Erneuerungsbedarf zu verzeichnen: In diesen Baualtersklassen weist beispielsweise mehr als jede dritte am Markt angebotene Miet- oder Eigentumswohnung (41% aller Annoncen) Erneuerungsbedarfe auf. Die begehrten großen Wohnungen sind eher selten zu finden, dafür gehört bei mehr

als zwei von drei Wohnungen ein Freisitz oder Garten zur Ausstattung. Auf der Positivseite sind größere Wohnungsunternehmen und Kleinvermieter*innen mit nennenswerten Beständen zu verzeichnen, die ihre Bestände nach und nach modernisieren und pflegen. Die Chancen für eine bauliche Erneuerung sind daher mit Blick auf die Investitionskraft der Eigentümer*innen höher zu bewerten.

Eigentümer*innenstruktur

Der Wohnungsbestand im Stadterneuerungsgebiet befindet sich im Besitz von ca. 2.500 Immobilieneigentümer*innen. Eine Besonderheit stellt die hohe Selbstnutzerquote dar: Immerhin mehr als zwei Drittel aller Eigentümerinnen wohnen in ihrem Objekt vor Ort im Gebiet, wobei häufig die Wohnungen in den oberen Geschossen für die Vermietung vorgesehen sind. Die Eigentümer*innen dürften damit notwendige Bestandsinvestitionen nicht nur unter Renditegesichtspunkten, sondern auch unter dem Blickwinkel der Verbesserung des eigenen Wohnwertes sehen. Nach Expertenaussagen sind nicht wenige der Eigentümer*innen in einem fortgeschrittenen Alter, das in naher Zukunft einen Generationenwechsel, aber bis dahin keine größere Bereitschaft zu eigenen Bestandsinvestitionen erwarten lässt. Etliche der selbstgenutzten Wohngebäude liegen an verkehrsbelasteten Straßen. Bei einem zukünftigen Verkauf dieser Immobilien dürfte sich dies als Hemmnis darstellen und die Zukunftsfähigkeit dieses Bestandes zusätzlich beeinträchtigen.

Mehr als jede achte Wohnung befindet sich im Besitz von drei großen Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet und in Bochum: Vonovia SE, Vivawest Wohnen GmbH und VBW Bauen und Wohnen GmbH. Sie alle tätigen zukunftsweisende Bestands- und Neubauinvestitionen im Stadterneuerungsgebiet.

Angebot und Nachfrage in den

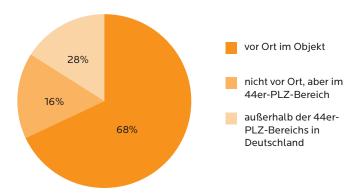


Abb. 04 Wohnort der Wohnungseigentümer*innen (Quelle: Stadtteilmanagement WLAB 2018 / Stadt Bochum; eigene Darstellung)

Wohnungsteilmärkten

Die Wohnungsannoncenauswertung sowie Expertengespräche zeigen Stärken und Schwächen in den drei wichtigen Teilmärkten im Stadterneuerungsgebiet auf. Am Mietwohnungsmarkt ist eine größtenteils angespannte Marktsituation zu verzeichnen. Sehr stark nachgefragt werden die eher selten angebotenen, großen familiengerechten Wohnungen, die sich auch bei geringen Einkommen noch als bezahlbar erweisen. Eine höhere Nachfrage gibt es auch bei kleinen und günstigen Wohnungen, deren Mietpreis sich innerhalb der Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft für Singles und Paarhaushalte ausrichtet.

Generell verzeichnen Wohnungen, die für kleine Haushalte geeignet sind, in allen Preisklassen eine gute Nachfrage. Eine Diskrepanz ist für mittelaroße Wohnungen mit 65 bis 95 m² Wohnfläche festzustellen: Ein relativ großes Wohnungsangebot trifft auf eine eher unterdurchschnittliche Nachfrage.

Am Markt für Eigentumswohnungen werden sehr häufig Wohnungen ohne Hinweise auf moderne Ausstattungsqualitäten angeboten. Sie treffen auf geringes Käuferinteresse. Eine ähnliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage gibt es auch bei kleinen Wohnungen mit bis zu 65 m² Wohnfläche und ein bis zwei Zimmern. Demgegenüber sind modernisierte Wohnungen sowie solche in

einem gutem Pflegezustand bei passender Wohnungsgröße gut nachgefragt. Dies trifft besonders auf große Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche und mit drei oder mehr Zimmern zu. Der Mismatch in diesem Teilmarkt besteht darin, dass im Unterschied zu den Präferenzen der Wohnungsnachfrager der Angebotsschwerpunkt bei kleinen und mittelgroßen Wohnungen mit bis zu drei Zimmern liegt.

Am Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser wird eine Mischung unterschiedlichen Bauformen – vom Reihenhaus über die Doppelhaushälfte bis zum freistehenden Eigenheim - angeboten, wobei der Schwerpunkt auf freistehenden Objekten liegt. Viele Baualters-

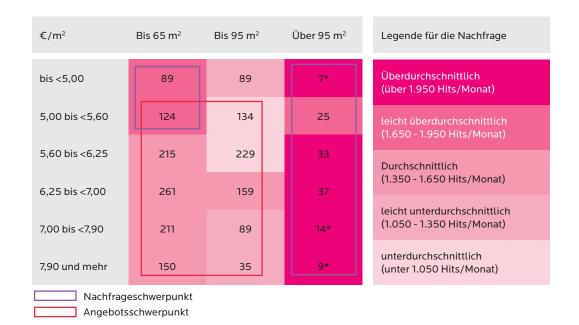


Abb. 05 Angebot und Nachfrage am Mietwohnungsmarkt (InWIS 2020; Wohnungsannoncenauswertung ImmobilienScout24 Q1/2016 bis Q1/2020; n = 1.887 Angebote)

klassen, von den 1930er Jahren bis zu Neubauten, befinden sich in WLAB. In jüngster Vergangenheit sind zahlreiche kleinere Neubauprojekte realisiert worden, die ein modernes Wohnungsangebot geschaffen haben. Sie ergänzen das eher übersichtliche Angebot an Bestandsimmobilien, das sehr nachgefragt ist. Die angebotenen Objektgrößen der inserierten Ein- und Zweifamilienhäuser sind mit rund 140 m² Wohnfläche und rund 500 m² Grundstück vergleichbar mit dem Bochumer Durchschnitt, werden aber in WLAB deutlich preisgünstiger angeboten. Im Ergebnis lässt sich festhalten: In WLAB gibt es ein preiswertes Wohnungsangebot, wobei der Preis gewisse Nachteile in der Wohnlage kompensiert.

Herausforderungen und Qualitäten von WLAB als Wohnstandort 3.3

Zum Wohnen gehört mehr als nur die Wohnung. Ebenso wichtig ist das Wohnumfeld, das den Wohnstandort prägt. Dazu gehören Standortfaktoren wie die infrastrukturelle Ausstattung oder verkehrliche Anbindung, aber auch weiche Faktoren wie Kultur- und Freizeitangebote oder das Image.

Verkehrliche Anbindung

Zu den besonderen Stärken des Stadterneuerungsgebietes zählt die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr. Es ist über kurze Wege an drei bedeutsame Autobahnen angeschlossen, die es mit wichtigen Arbeitsmarktzentren im Ruhrgebiet, der Rheinschiene und dem bergischen Städtedreieck verbindet. Für eine gute ÖPNV-Anbindung, die besonders für LAB vorteilhaft ist, sorgen die S-Bahn-Haltestelle Langendreer-West, die direkt an das dortige Stadtteilzentrum angrenzt, sowie mehrere Stadtbahnlinien, die am südlichen Gebietsrand verlaufen. Die S-Bahn-Linie 1 verbindet beide Stadtteile in wenigen Minuten mit dem Bochumer Hauptbahnhof und von dort aus mit den Großstädten an Rhein und Ruhr. Langendreer Alter Bahnhof besitzt einen Standortvorteil für Studierende, da sowohl die Bochumer Ruhruniversität mit der Buslinie 370 als auch die TU Dortmund per S-Bahn-Linie 1 in 15 Minuten erreichbar sind.

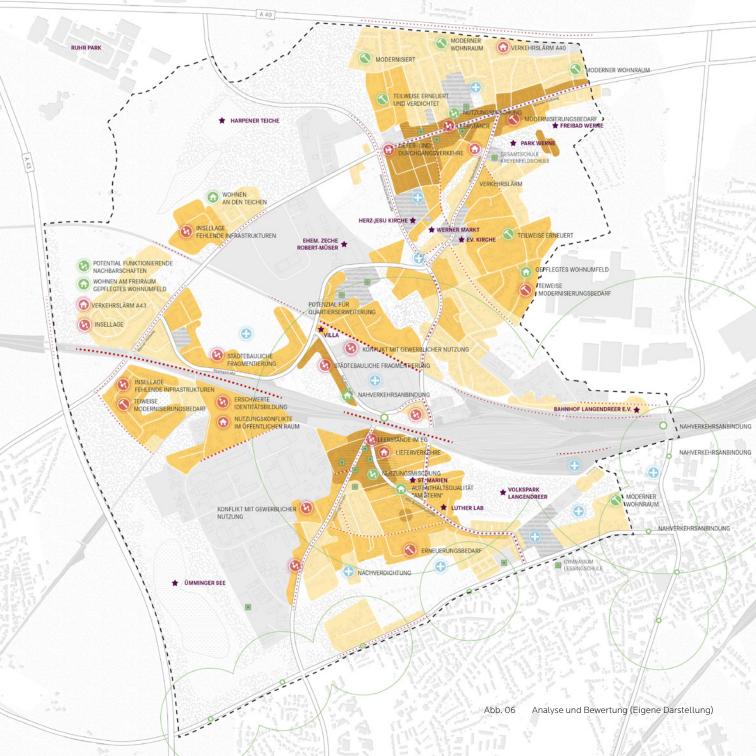
So vorteilhaft die verkehrlichen Anbindungen im Stadterneuerungsgebiet sind, schaffen die angrenzenden Autobahnen wie auch die das Gebiet durchguerenden Bahntrassen städtebauliche Barrieren zwischen Werne im

Norden und Langendreer Alter Bahnhof im Süden.

Grünflächen, Naherholung und Freizeit

Einen Standortvorteil bieten auch die nahegelegenen Naherholungsgebiete "Ümminger See" und "Harpener Teiche" sowie Kleingärten- und Grünanlagen wie der "Volkspark Langendreer". Diverse Sport-, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten wie das Werner Freibad ergänzen das bestehende Infrastrukturangebot. Einige der genannten Angebote weisen funktionale Schwächen auf, so dass ihre Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten im Zuge der Stadterneuerung verbessert werden. Innerhalb der Wohngebiete bieten die Wohnsiedlungen der Nachkriegsjahre größere halböffentliche und ältere. freistehende Stadtvillen sowie die





Eigenheimsiedlungen private Freiflächen, die Bedarfe nach Erholung, Natur und Freizeit prinzipiell decken können. In den Wohnsiedlungen bestehen noch Potenziale für eine ansprechende Gestaltung der Flächen und die Anlage von Mieter*innengärten. In den gründerzeitlich geprägten Wohnbereichen zeigt sich eine große Bandbreite an Hinterhof- und Innenhofnutzungen. Hier wechseln sich versiegelte und überbaute Höfe mit liebevoll angelegten und großzügigen Privatgärten ab. Vermutlich sind es Eigentümer*innen, die noch selbst in dem Gebäude wohnen. oder langjährige Mieter*innen, die die die privaten Gärten als Erweiterung ihres privaten Wohnbereichs nutzen. Ein Mangel an wohnungsnahen Grünflächen kann also trotz der hohen Bebauungsdichte in den gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen nicht per se festgestellt werden. Im Zuge der Bewegungseinschränkungen in Pandemie-Zeiten und der Zunahme von Hitzeperioden

ist jedoch ein weiterer Umbau von Höfen als grüne Oasen, Nachbarschaftstreffpunkt und Spielort für die Stadtteilbewohner*innen von besonderer Bedeutung. Es würde zur Verbesserung der Lebensqualtiät und des lokalen Klimas beitragen.

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Sowohl Werne als auch Langendreer Alter Bahnhof verfügen über Stadtteilzentren. Das Zentrum in LAB ist gemäß dem Masterplan Einzelhandel als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Ost übernehmen (vgl. Stadt Bochum 2017a: 121). Es hat seinen Schwerpunkt in der Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Fluktuation der Geschäfte, teilweise Ladenleerstand und ein Trend zu konsumorientieren Warenangeboten begleiten die Entwicklung dieses Zentrums ebenso wie das Werner Zentrum seit einigen Jahren. In Werne handelt es sich um ein Stadtteil-







Abb. 08 Wiese im Bereich "Im Meerland" in LAB

zentrum, das eine Versorgungsfunktion für Werne erfüllen soll (vgl. ebd.: 125). Im Hinblick auf ihre städtebaulichen und Aufenthaltsqualitäten unterscheiden sich beide Zentren voneinander. In Werne bietet die Bandstruktur und die funktionale Gestaltung des Werner Hellwegs in Verbindung mit dem Verkehrsaufkommen wenig Aufenthalts- und Verweilgualitäten. Das Zentrum in LAB ist im Bereich der Alten Bahnhofstraße verkehrsberuhigt und mit einer Baumallee bepflanzt. In Verbindung mit der teilweise gründerzeitlichen Bausubstanz, der Platzaufweitung am Stern und der Außengastronomie bietet es gute städtebauliche und Aufenthaltsgualitäten. Das bauliche Erscheinungsbild mindern allerdings – ebenso wie in Werne – großflächige und bunte Werbeflächen sowie erneuerungsbedürftige Gebäudefassaden. Im Bereich des "Werner Hellweg", der "Alten Bahnhofstraße" sowie "Zur Werner Heide" sind einige Ladenleerstände in den Erdgeschosszonen sichtbar. Die Straße "Zur Werner Heide", die den "Werner Hellweg" mit dem "Werner Markt" verbindet, verliert bereits seit über 10 Jahren durch Betriebsaufgaben und Umwandlung von Ladengeschäften in Wohnungen ihren zentralen Charakter (vgl. Stadt Bochum 2017a). Risiken bestehen in beiden Zentren durch sich fortsetzende Leerstände, Fluktuation und Verlust von Qualitäten im Warenangebot, im Werner Zentrum zudem durch die hohe Verkehrsbelastung. Da die Zentren zugleich auch ein "Aushängeschild" des jeweiligen Stadtteils sind, drohen auch Imageverluste als Wohnstandort.

Bildung und Betreuungsangebot

Das breit gefächerte Bildungsangebot, das aus der großen Willy-Brandt-Gesamtschule, drei Gemeinschaftsgrundschulen und einer Förderschule im Stadterneuerungsgebiet sowie zahlreichen weiteren Schulen in der nahen Umgebung besteht, zählt zu den Stärken des Stadterneuerungsgebietes. Diverse Einrichtungen zur Kinderbetreuung



Abb. 09 Platzsituation "Am Stern" in Langendreer - Alter Bahnhof



Abb. 10 Unterführung S-Bahn Station in Bochum Langendreer

in unterschiedlicher Trägerschaft runden das Bildungs- und Betreuungsangebot ab. Es gibt allerdings noch nicht genug Angebote. So fehlen weitere Betreuungsplätze im U3-Bereich.

Bauliches Erscheinungsbild

Der Gebäudebestand in WLAB ist vielseitig. Er umfasst Mehrfamilienhäuser in Reihe, gruppiert oder als Solitärgebäude, freistehende Stadtvillen sowie Eigenheimbestände aus den 1930er bis 2000er Jahren. In Werne und LAB sind im Zuge von Neubauprojekten Eigenheime in verschiedener Bauform und barrierearme Mietwohnungen entstanden, in Werne wurde

jüngst zudem eine Pflegeeinrichtung mit stationären und Kurzzeitpflegeplätzen fertiggestellt. Die gründerzeitlich geprägte Bebauung in WLAB mit den aufwändig gestalteten Fassaden und den dahinterliegenden Innenhöfen bietet ein großes Potenzial für ein attraktives bauliches Erscheinungsbild. Insbesondere in Langendreer Alter Bahnhof existiert im Ortskern eine hohe Dichte an gründerzeitlicher Bausubstanz, die einzigartig in Bochum ist und u.a. aufgrund der architektonischen und ornamentalen Details im Rahmen einer Denkmalbereichssatzung "Langendreer Alter Bahnhof" unter Schutz gestellt wurde.



Abb. 11 Gemengelage im Bereich "Auf den Holln"

Allerdings weist die gründerzeitliche Bebauung neben einzelnen sanierten Gebäuden, die als Vorbilder herausragen, vielfach noch Sanierungs- und Gestaltungsdefizite auf. Die gleiche Heterogenität im baulichen Erscheinungsbild findet man in beiden Stadtteilen aber auch in den Beständen der Nachkriegsjahre. Positiv zu vermerken ist, dass viele Eigentümer*innen die Förderung des Haus- und Hofflächenprogramms nutzen, und ihre Fassaden erneuern. Die dort agierenden Wohnungsunternehmen modernisieren derzeit ihre Wohnungsbestände aus den 1950er bis 1970er Jahren. Dazu gehören in der Regel die energetische Erneuerung der gesamten Gebäudehülle, der Treppenhäuser und Hauseingänge, die Wohnumfeldverbesserung sowie der Balkonanbau, während in den Wohnungen vorwiegend Einzel- und Teilmodernisierungen durchgeführt werden. Hierdurch vollzieht sich auch eine sichtbare, kleinräumige Standortaufwertung mit modern gestalteten Fassaden, neuen barrierearmen Zuwegungen und einer Auffrischung in der Freiraumgestaltung (z.B. im Gebiet "Auf der Kiekbast" oder im Bereich "Rutgerweg").

Gemengelagen und verkehrliche Immissionen

Eine durch Emissionen störende gewerbliche Nutzung oder eine starke Verkehrsbelastung im direkten Umfeld von Wohnbebauung erzeugen Belastungen, die sich beeinträchtigend auf die Wohnnutzung auswirken. Die Lärmkartierung der Stadt Bochum verzeichnet in Werne für den "Werner Hellweg" und in Langendreer Alter Bahnhof für die "Alte Bahnhofstraße" (außerhalb des verkehrsberuhigten Teilabschnitts), die "Lünsener Straße" und "Heinrich-Gustav-Straße" eine Lärmbelastung von über 70 dB(A) (24 h-Pegel). Dies ist insofern signifikant, als dass dort straßenbegleitend Wohnbebauung vorhanden ist. Ebenso gibt es Siedlungsränder, die sehr nah an die A 40 oder die A 43 und ihre Zubringer heranreichen und ebenfalls überdurchschnittlich von Verkehrslärm betroffen sind. Mit hoher Verkehrsbelastung geht auch die Gefahr einer hohen Feinstaubbelastung einher; beides mindert die Wohnlagequalitäten. Des Weiteren existieren in beiden Stadtteilen Gemengelagen. So reicht die Wohnbebauung an die Gewerbe- und Industriegebiete "Robert Müser" und "Industriestraße" heran. Ferner existieren kleinteilige Gemengelagen an der "Ümminger Straße" und zwischen den Bahntrassen im Bereich "Gasstraße" und "Von-Waldthausen-Straße", die das dortige Wohnen beeinträchtigen.

3.4 Zusammenfassung – Stärken und Schwächen

Stärken und Chancen

Stärken und Chancen von WLAB als Wohnstandort

- Zukunftsfähige Infrastruktur in beiden Stadtteilen vorhanden
- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit der großen Zentren
- · Gute Erreichbarkeit der Universitäten in Bochum und Dortmund von LAB aus
- Zahlreiche Schulformen verfügbar
- Diverse Freizeit- und Erholungsangebote direkt angrenzend an den Wohngebieten gelegen
- Vielfältiges Wohnungsangebot sowie großes gründerzeitliches Altbauquartier mit architektonischen und städtebaulichen Qualitäten vorhanden
- Stärkung des Wohn- und Lebensraumes in WLAB durch das Förderprogramm Soziale Stadt
- Geplanter Bau des Radschnellweges Ruhr (RS1)
- Arbeitsplätze am Wohnstandort durch belegte anliegende Gewerbegebiete

Stärken ausbauen und Chancen nutzen!

- Zielgruppe Studierende für LAB gewinnen
- Brücken bauen in die migrantische Eigentümer*innen-Community
- Architektonische Qualitäten vermitteln, trotz Sanierungsstau Leuchttürme wichtig!
- Qualität der Hinterhöfe ausschöpfen Ruheräume, Experimentierräume, Naturräume
- Raum für Angebote für Wohnen & Arbeiten im Quartier nutzen
- Gute gesamtstädtische Rahmenbedingungen für Investitionen nutzen
- Engagement & Identifikation von Eigentümer*innen vor Ort nutzen
- Potenziale f
 ür Neubau & Umbau nutzen und neue Wohnangebote schaffen
- Wohnungsumbau betreiben: aus 2x3 Zimmer mache 1x2 & 1x4 Zimmer

Schwächen und Risiken

Schwächen und Risiken von WLAB als Wohnstandort

- Erneuerungsbedarfe in der Bausubstanz der Wohnbebauung festzustellen
- Verkehrliche Immissionen durch A40 und A43 sowie an Hauptverkehrsstraßen messbar
- Gemengelagen an den Rändern der beiden großen Gewerbe- und Industriegebiete sowie in kleinteiliger Struktur auch an anderer Stelle vorhanden
- Überbaute, ungenutzte oder versiegelte Innenhöfe in den Gründerzeitvierteln mit Aufwertungspotenzial vorhanden
- Bahntrasse sowie angrenzenden Autobahnen bilden städtebauliche Barrieren
- Ortskerne bzw. Versorgungszentren mit unattraktivem Erscheinungsbild und tlw. fehlenden Aufenthaltsqualitäten

Schwächen und Risiken abbauen!

- Balanceakt bewältigen: Sanierungsstau abbauen, soziale Mischung verbessern, keinen verdrängen
- Mangelnde finanzielle Kapazitäten der Eigentümer*innen kompensieren: Förderanreize setzen, Muskelhypotheken aktivieren
- Neubaupotenziale prüfen, ob auch mittelständisch geprägte Zielgruppen gewonnen werden können, um die soziale Mischung zu verbreitern
- Eigentümer*innen strategisch beraten: wie Leerstand abbauen, wie neue Nutzer finden, wie Rücklagen aufbauen, wie Schritt für Schritt vorgehen?
- Schwächen im Wohnumfeld abbauen, vor allem Lärmbelastung & Barrieren
- Eigentümer*innen nicht überfordern: Garagenvermietung & Mikroökonomie im Hinterhof sind Einnahmequellen

3.5 Ziele und Leitbild für WLAB

Ausgehend von der durchgeführten Analyse wurden die folgenden Ziele für die Wohnsituation in WLAB definiert:



Stärkung der Ortskerne von Werne und Langendreer - Alter Bahnhof in ihrer Wohnund Versorgungsfunktion als Orte der Identifikation und Strahlkraft

- · Modernisierung von Wohnraum und Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards, um Leerstand und Fluktuation vorzubeugen (Insb. bei gründerzeitlicher Blockrandbebauung)
- · Angebote für Haushalte mit unterschiedlicher Kaufkraft bereithalten bzw. errichten
- Minderung von Beeinträchtigungen durch Lärm, Verschmutzung, unansehnliche Fassaden, fehlende Aufenthaltsqualitäten
- Stärkung der Versorgungsbereiche
- Verbesserung der Ertragschancen durch Nutzung leerstehender Erdgeschossbereiche



Schaffung einer breiten sozialen Mischung der Bewohnerschaft

- Wohnungsmodernisierung mit Augenmaß bzgl. der Zahlungsbereitschaft der Mieter*innen – Teil- und Vollmodernisierungen von Wohnungen und Gebäude
- Gezielte Wohnungsangebote im Neubau und in der Wohnungsmodernisierung für kaufkräftigere Nachfrager



Bauliche Erneuerung und Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes

- Umfassende Erneuerung des vorhandenen Wohnungsbestandes
- Umsetzung von Klimaanpassungsstrategien im Zuge der Bestandserneuerung und im Neubau
- Teil- und Vollmodernisierungen in Abhängigkeit von der Zahlungsfähigkeit der Mieter*innen/Eigentümer*innen
- Ausbau und Gestaltung der privaten, wohnungsnahen Freiflächen



Schaffung neuer Wohnangebote für neue und angestammte Zielgruppen durch...

- zielgruppenspezifische Modernisierung im Bestand
- Zielgruppenorientierter
 Wohnungsneubau auf Potenzialflächen oder Abriss/Neubau
- Ausrichtung auf folgende
 Wohnungsangebote und Zielgruppen:
 Altengerechte Wohnangebote für
 Senioren mit unterschiedlicher
 Kaufkraft, Wohnraum für Studierende
 (Schwerpunkt LAB), Angebote zur
 Wohneigentumsbildung für Haushalte
 mit Kind und Paare ohne Kind, Große
 bezahlbare Mietwohnungen für Haushalte
 mit Kind, Moderner Wohnraum für Paare
 ohne Kind / Singles im Berufsleben

Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild greift die formulierten Ziele auf und stellt sie räumlich abstrahiert dar

Die beiden Ortskerne von Werne und Langendreer - Alter Bahnhof sollen gestärkt werden sowie über den Werner Markt besser miteinander verbunden werden.

Im Stadtteil bestehen besondere Potenziale zur Schaffung von neuem Wohnraum, wie beispielsweise an den Bereichen "Im Meerland" sowie "am Langendreer Bach" südlich des Volkspark Langedreer.

Darüberhinaus sollen die Wohnungsbestände im Quartier baulich erneuert und fit für die Zukunft gemacht werden. Aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Bautypologien. inbs. Blockrandbebabuung, Solitärund Zeilenstrukturen, freistehende Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser, soll die Strategieentwicklung quartierstypenspezifisch erfolgen. Die Verteilung der in WLAB prägenden Quartierstypen wird im räumlichen Leitbild beispielhaft illustriert.

Alle Handlungen sollen stets unter Berücksichtigung der sozialen Situation wie der Zahlungsbereitschaft der Mieter*innen erfolgen. Die Bewohnerschaft des Quartiers, soll in ihrer sozialen Mischung erhalten und gestärkt werden.

LEGENDE **RÄUMLICHES LEITBILD**



Quartierszusammenhang



Gewerbe. Bahnfläche



Wohnnutzung



Ortskerne /Zentren



S-Bahn Haltestelle



Wichtige Straßenverbindung



Verbindung stärken



Grünes Rückgrat Werne



Stärkung der Ortskerne von Werne und Langendreer - Alter Bahnhof in ihrer Wohn- und Versorgungsfunktion als Orte der Identifikation und Strahlkraft



Schaffung einer breiten sozialen Mischung der Bewohnerschaft



Bauliche Erneuerung und Schaffung eines zukunftsfähigen Wohnungsbestandes



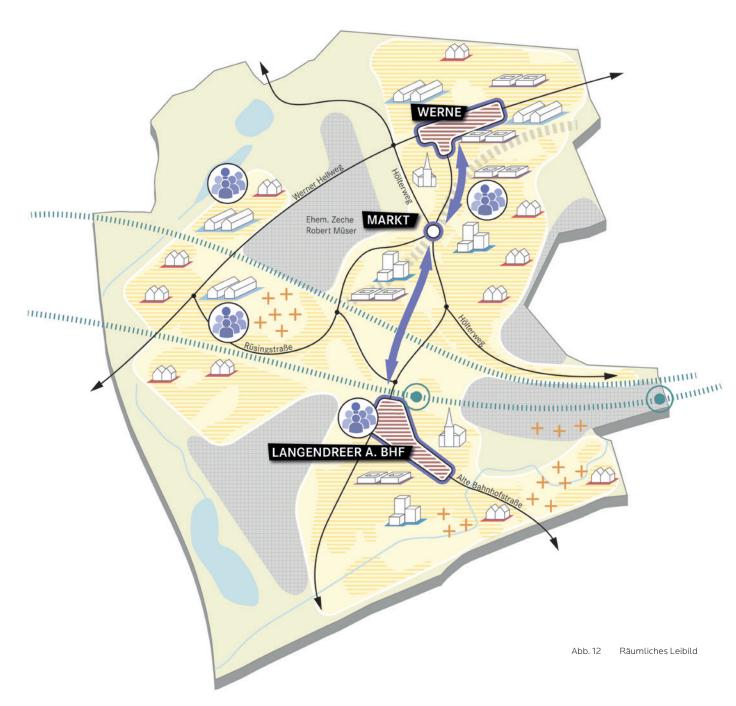
Schaffung neuer Wohnangebote für neue und angestammte Zielgruppen

Prägung durch unterschiedliche Typologien wie bspw. Blockrandbebauung (1), Solitär- und Zeilenstrukturen (2) sowie Einfamilienhäuser (3).









Klimagerechtes Bauen und Wohnen in WLAB 3.6

Angesichts der sich verändernden klimatischen Bedingungen und vor dem Hintergrund der Zunahme von Extremwetterereignissen wie Hitze, Starkregen und Dürre auch im urbanen Raum, sind heute der frühzeitige und verstärkte Einsatz von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung und -vorsorge unabdingbar. Eine zeitgemäße und zukunftsfähige Quartiersentwicklung in Werne und Langendreer - Alter Bahnhof verfolgt daher auch das Ziel einer klimagerechten und nachhaltigen Wohnbauentwicklung. Hierdurch sind sowohl in der Entwicklung des Wohnungsbestandes als auch in Neubauvorhaben verstärkt die unterschiedlichen Aspekte der sozialen, ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit zu berücksichtigen. Bei der Umsetzung aller Bauvorhaben in WLAB werden daher die im Folgenden beschriebenen Leitlinien empfohlen. Das Zukunftskonzept Wohnen berücksichtigt die Leitlinien bei der Formulierung der konkreten strategischen Ansätze (s. Kap. 5) und beim Aufzeigen neuer Wohnbauentwicklungen in WLAB (s. Kap. 5).

Kompakte Quartiersstrukturen

Für eine ökologisch nachhaltige Entwicklung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unabdingbar. Das sog. 30 Hektar-Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie manifestiert das Ziel der Reduktion der Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen. In der konkreten Umsetzung erfordert der schonende Umgang mit Grund und

Boden ein flächeneffizientes Bauen durch eine hohe bauliche Dichte mit kompakten Siedlungsstrukturen. Erreicht wird dies bspw. durch den Bau von hochgeschossigen Mehrfamilienhausstrukturen und verdichteten Einfamilienhäusern oder durch die Aufstockung und Ergänzung von Wohngebäuden im Bestand (s. Foto).

Eine dichte Bebauung mit hoher Nutzungsmischung im Sinne der Stadt der kurzen Wege ermöglicht eine verbesserte Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen, Nahversorgung und Arbeitsorten. Neben der Reduzierung von Verkehrsaufkommen dient



Abb. 13 Aufstockung eines Wohngebäudes

dies auch dem Ziel einer sozial nachhaltigen Stadtentwicklung, die eine hohe Lebensqualität sicherstellt.

Freiraumsicherung – und Vernetzung

Als wichtige Leitlinie der klimagerechten Quartiersentwicklung gilt auch die Vermeidung von Hitzeinseln durch die Sicherung der Frischluftzufuhr sowie durch das Vorhalten von ausreichend großen öffentlichen und privaten Grünflächen. Bei Bauvorhaben ist ein Ausgleich zur Versiegelung von Flächen durch die Aufwertung von Freiräumen zu hochwertigen Grünflächen und Biotopen vorzunehmen.

Daneben spielt auch die Vernetzung der vorhandenen Grünflächen eine wichtige Rolle. Eine langfristig angelegte Quartiersentwicklung sollte dafür Sorge tragen, dass eine nachhaltige Absicherung miteinander vernetzter Grünflächen und des Biotopverbundes stattfindet. Dazu ist ein Netz der zentralen und von der Bebauung freizuhaltenden Grünflächen festzulegen und dauerhaft zu sichern.

Entsiegelung und Regenwassermanagement

Im Wohnungsbestand wird der Fokus auf Flächenentsiegelung empfohlen. Beispielsweise können Innenhöfe begrünt und asphaltierte Stellflächen zu versickerungsfähigen Flächen umgebaut werden. Maßnahmen der Entsiegelung können eine Temperatursenkung und Vermeidung von Hitzeinseln sowie die Vermeidung von Überschwemmungen erwirken. Auch die Vorhaltung von versickerungsfähigen Flächen in private Bauflächen sowie im öffentlichen Straßen- und Freiraum, beispielsweise durch Retentionsbecken, stellt einen wichtigen Beitrag eines nachhaltigen Regenwasser-



Abb. 14 Retentionsfläche zur Regenwasserversickerung

managements dar (s. Foto).

Weiterhin kann die Begrünung von Dachflächen und Fassaden der Wohn- und Gewerbegebäude dazu beitragen, dass Niederschlagwasser zurückgehalten wird und die Temperatur im Quartier gesenkt wird. Wenn möglich, sollten Entwässerungssysteme in die Freiraumgestaltung eingebunden werden und das Niederschlagswasser für die notwendige Wasserversorgung der Grünflächen genutzt werden kann.

Nachhaltige Bauweise und Energiesystem

Auch die Nutzung von nachhaltigen
Materialien kann einen Beitrag zu einer
klimagerechten Quartiersentwicklung leisten.
In den letzten Jahren gibt es vermehrt Ansätze, bei denen bewusst auf die Nutzung
von Beton als Baustoff verzichtet wird und auf den nachwachsenden Rohstoff Holz zurückgegriffen wird. Holzhäuser leisten nicht nur

einen Beitrag zum Klimaschutz, sondern sind auch architektonisch ansprechend und fügen sich als ästhetisch ins Stadtbild ein. (s. Fotos). Daneben sollte, wenn möglich auch das sogenannte Cradle-to-Cradle-Prinzip verfolgt werden, welches das Wiederverwenden von Baustoffen nach Abriss für den Gebäudeneubau – im Sinne einer Kreislaufwirtschaft – vorsieht.

Um die Energieeffizienz zu erhöhen ist eine ausreichende Dämmung der Außenfassaden sowohl im Neubau als auch im Bestand unabdingbar. Der anfallende Energiebedarf für Strom und Warmwasser kann beispielsweise über Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen gedeckt werden, welche im Neubau in die Planung der Dachflächen oder Fassaden integriert werden können. Auch im Bestand gibt es oftmals unkomplizierte Möglichkeiten, die Fassadendämmung zu optimieren und die Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen nachzurüsten.



Abb. 15 Verwendung des Baustoffs Holz bei Neubau eines Wohngebäudes

4. Strategische Ansätze für Quartierstypen

Die städtebauliche und wohnliche Struktur in WLAB kennzeichnet sich durch eine heterogene städtebauliche und wohnliche Struktur, die auf engem Raum schnell wechselt. Um diese Heterogenität systematisch erfassen und analysieren zu können, hat sich die Bildung von Quartierstypen angeboten. Dadurch konnten die vorgefundenen Wohnformen und Wohnumfelder hinsichtlich ihrer städtebaulichen Dichte und Gestaltung, ihrer Wohnqualitäten und Nutzungsstrukturen zu charakteristischen Quartierstypen zusammengefasst werden. Der Vorteil in der Quartierstypisie-

rung besteht zudem in der Übertragbarkeit der Analysebefunde und Strategieansätze auf vergleichbare Siedlungsbereiche und Wohnungsbestände im Bochumer Stadtgebiet. Ausschlaggebend für die Bildung der Quartierstypen waren unterschiedliche städtebauliche und Nutzungsstrukturen, in den Untergruppierungen auch verschiedene Baualtersstufen, die jeweils eigene Wohnqualitäten, aber auch unterschiedliche Herausforderungen und Entwicklungspotenziale hervorbringen.

4.1 Quartierstypen in WLAB

Quartierstypen (QTs)

Insgesamt konnten fünf verschiedene Quartierstypen identifiziert werden. Es handelt sich um

- Gründerzeitliche Blockrandbebauung, ergänzt durch Reparaturbauten aus den 1950er Jahren (OT 1)
- die **Wohnsiedlungen** der 1950er bis 1970er Jahre (OT 2)
- Freistehende Mehrfamilienhausstrukturen (QT 3)
- Einfamilienhausstrukturen (QT 4)
- **Gemengelagen** mit Wohn- und angrenzender Gewerbenutzung (QT 5)

Für drei der genannten Quartierstypen

wurden Untergruppierungen gebildet, um Unterschiede in der Ausgangslage herauszustellen. Dies betrifft folgende Quartierstypen:

- Blockrandbebauung: Hier erfolgte eine Differenzierung nach Nutzungsstrukturen: Typologien mit reiner Wohnnutzung (QT 1A) versus Typologien mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (QT 1B), vorzugsweise in Geschäftslagen vorzufinden.
- Wohnsiedlungen: Hier erfolgte eine Unterscheidung von Zeilenbauten der Nachkriegsjahre (QT 2A) und Cluster-/ Solitärstrukturen der 1960er und 1970er Jahre (QT 2B).



Abb. 16 Gründerzeitliche Blockrandbebauung (QT 1a/1b)



Abb. 18 Freistehende Mehrfamilienhäuser (QT 3)



Gemengelagen (QT 5) Abb. 20





Abb. 17 Wohnsiedlungen (QT 2a/2b)





Abb. 19 Einfamilienhäuser (QT 4a/4b)



Gebwerblich geprägte Strukturen Abb. 21

• Einfamilienhausgebiete: Hier wurde zwischen älteren (QT 4A) und jüngeren Siedlungsstrukturen (QT 4B) unterschieden.

Für jeden Quartierstyp wurde ein Steckbrief entwickelt, der die vorhandenen Strukturen beschreibt und die jeweiligen Qualitäten, Chancen und Herausforderungen in der Weiterentwicklung des Wohnens benennt, die sich aus der baulichen Situation, der städtebaulichen Dichte, der Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Situation der Einwohner und Eigentümer*innen ergeben.

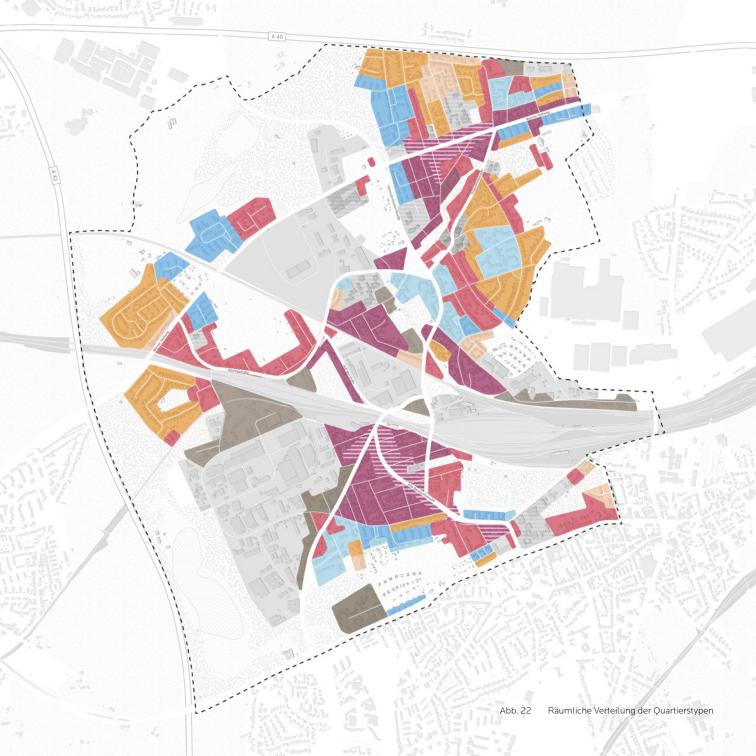
Räumliche Verteilung

Die nebenstehenden Karte zeigt die räumliche Verteilung der Quartierstypen auf und verdeutlicht die Heterogenität der Typologien und Wohnformen in WLAB.

Die Ortszentren von Werne und Langendreer - Alter Bahnhof lassen sich größtenteils der gründerzeitlichen Blockrandbebauung (Quartierstyp 1) zuordnen. Östlich des Gewerbegebietes in LAB prägen insbesondere Wohnsiedlungen mit Zeilensowie Cluster- und Solitärstrukturen und freistehende Mehrfamilienhäuser das Bild des Quartiers. Größere zusammenhängende und städtebaulich homogene Bereiche bilden die als Zechensiedlungen enstandenen Gebiete Helstraße. Industriestraße sowie Teimannstraße. Sie können als verdichtete Einfamilienhausstrukturen vor 1980 klassifiziert werden (Quartierstyp 4a). Auch der Bereich Auf der Kiekbast mit seinen Clusterund Solitärstrukturen (Quartierstyp 2b) ist weitestgehend homogen und zu seinen Nachbargebäuden abgrenzbar.

Die Übergänge zu Gewerbegebieten und Bahnflächen sind teilweise durch Gemengelagen (Quartierstyp 5) aus Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt.

Nr.	Quartierstyp	Legende	
QT 1	Gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Ergänzungs- / und Reparaturbauten		
	1a: Nur Wohnnutzung	1A 1B	
	1b: Wohnnutzung mit ergänzenden Nutzungen im Erdgeschoss		
QT 2	Wohnsiedlungen		
	2a: Zeilenstrukturen	2A 2B	
	2b: Cluster- und Solitärstrukturen		
ОТ 3	Freistehende Mehrfamilienhäsuer	3	
QT 4	Einfamilienhäuser		
	4a: Verdichtete Einfamilienhausstrukturen vor 1980 (z.T. ehem. Zechensiedlungen)	4A 4B	
	4b: Neue Einfamilienhausstrukturen seit den 1980er Jahren		
QT 5	Gemengelagen	5	



GRÜNDERZEITLICHE BLOCKRANDBEBAUUNG WOHNNUTZUNG

CHARAKTER

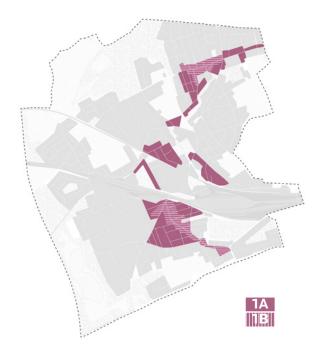
- Blockrandbebauung, überwiegend aus der Gründerzeit mit 1950er Jahre Reparaturbauten
- Nur Wohnnutzung in den Vordergebäuden
- Im rückwärtigen Bereich der Parzellen (Innenhof) befinden sich Privatgärten, Nebengebäude oder auch Garagen und Stellplätze, sehr häufig in Kombination miteinander
- Überwiegend geschlossene Bauweise

QUALITÄTEN

Altbaucharme: Bauzier, großzügige Wohnungen und hochwertige Fassadengestaltung

- Häufig zentrale Wohnlagen
- Potenzial grüner Oasen im Hinterhof
- Großes Spektrum unterschiedlicher Wohnungsgrößen
- · Potenzial für Nutzungsmischung im EG oder Hinterhof
- Potenzial für preisgünstigen Mietwohnraum

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

•	Kinder und Jugendliche	17%	
•	Junge Erwachsene	15%	
•	Mittlere Jahre	41%	
•	"Best Ager"	13%	
•	Senioren	14%	L

Haushaltsstruktur

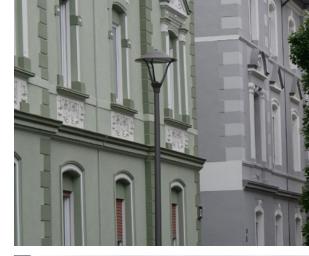
•	Singlehaushalte	54 %	
•	Haushalte mit Kind	18%	
•	Haushalte ohne Kind	22%	
•	Sonstige	5%	

Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet

Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



- Hoher Sanierungsbedarf, vor allem, wenn durch geringe Mieten bzw. geringe Zahlungsfähigkeit der Mieter*innen oder Wohnungsleerstand keine Rücklagen gebildet oder Instandhaltung betrieben werden konnten
- Geringe Aufenthaltsqualität & Versiegelung in Hinterhöfen, wenn Nutzungsmischung vorherrscht oder Stellplatzalternativen fehlen
- Zersplitterte Eigentümer*innenstrukturen im Sinne einer Vielzahl an Einzeleigentümer*innen mit unterschiedlichen Interessenlagen und Investitionspotenzial
- Abbau von Hitzeinseln bei hohem Versiegelungsgrad im Wohnumfeld und engen Bebauungsstrukturen
- Wenig Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum







GRÜNDERZEITLICHE BLOCKRANDBEBAUUNG WOHNNUTZUNG MIT ERGÄNZENDEN NUTZUNGEN IM ERDGESCHOSS

CHARAKTER

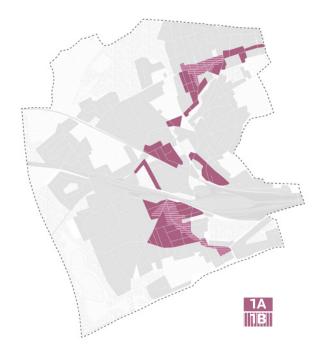
- Blockrandbebauung, überwiegend aus der Gründerzeit mit 1950er Jahre Reparaturbauten
- Gemischtgenutzte Erdgeschosszonen (Einzelhandel, Gewerbe) und Wohnnutzung in den Obergeschossen
- Im rückwärtigen Bereich der Parzellen (Innenhof) befinden sich oft weitere erschlossene Wohn- und Gewerbetrakte. Garagen und offene Höfe
- Überwiegend geschlossene Bauweise

QUALITÄTEN

Wie in Quartierstyp 1A sowie:

- Gutes Infrastrukturangebot durch Büro-/Ladennutzung im EG
- Nutzungsmischung als Qualität: Wohnen, Arbeiten, Versorgen
- Potenzial für Um-/ Neunutzung leerstehender Läden und mindergenutzter Hinterhofgebäude

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

•	Kinder und Jugendliche	18%	
•	Junge Erwachsene	18%	7
•	Mittlere Jahre	40%	
•	"Best Ager"	11%	K
•	Senioren	11%	K

•	Singlehaushalte	53%
•	Haushalte mit Kind	20%
•	Haushalte ohne Kind	22%
•	Sonstige	6%

- → Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet
- Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



HERAUSFORDERUNGEN

Wie in Quartierstyp 1A sowie:

- Bei mangelnder bzw. überwiegend einkommensschwacher Nachfrage Gefahr von häufiger Wechselnutzung sowie Ladenleerstand und Tradingdown-Prozesse
- Beeinträchtigungen im Wohnumfeld durch Liefer-/Kundenverkehr sowie Anlieferzonen u. Lagerräume in den Hinterhöfen
- Partiell unvorteilhaftes optisches
 Erscheinungsbild durch mangelnde
 Gestaltungsqualität der Werbeanlagen
- Ladenleerstände erzeugen erhebliche Einnahmeverluste für Eigentümer*innen und schwächen deren Investitionspotenzial
- Modernisierung der Verkaufsräume bei Weiternutzung als Ladenlokal
- Entwicklung und Umsetzung von Umnutzungskonzepten bei Aufgabe der bestehenden Nutzung
- Abbau von Hitzeinseln bei hohem Versiegelungsgrad im Wohnumfeld und engen Bebauungsstrukturen





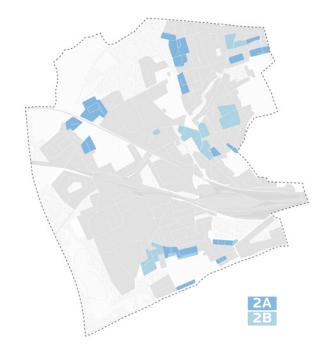


WOHNSIEDLUNGEN ZEILENSTRUKTUREN

CHARAKTER

- Zeilenbauweise der 1950er und 1960er Jahre mit gemeinschaftlich genutztem Abstandsgrün
- Mehrgeschossige Wohnhäuser auf zusammenhängendem Areal
- Eigenes inneres Erschließungssystem

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



QUALITÄTEN

- Häufig Freisitze und Zugang zu halböffentlichem Grün
- Großzügige Freiraumstrukturen
- Häufig institutionelle Eigentümer*innen
- Großes Potenzial an kleinen Wohnungen
- Potenzial für Mieter*innengärten
- Potenziale für kostengünstige Modernisierung durch "serielle" Bauweise
- Potenziale f
 ür Nachverdichtung (durch) Dachgeschossausbau, Ergänzungsbauten im Freiraum oder Abriss / Neubau)
- Potenzial für preisgünstigen Mietwohnraum
- Potenzial für barrierefreie Hauseingänge und barrierearme Wohnungen im Erdgeschoss

BEWOHNERSTRUKTUR

Αl	tersstruktur		V
•	Kinder und Jugendliche	13%	
•	Junge Erwachsene	10%	
•	Mittlere Jahre	35%	
•	"Best Ager"	15%	7
•	Senioren	26%	
Н	aushaltsstruktur		

•	Singlehaushalte	57 %	7
•	Haushalte mit Kind	15%	
•	Haushalte ohne Kind	22%	
•	Sonstige	6%	

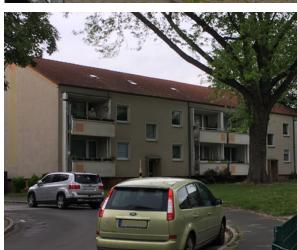
- Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet
- Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



- Abbau der Modernisierungsbedarfe, insb. durch energetische Qualifizierung und zeitgemäße Wohnstandards
- Umgang mit minderwertiger Bausubstanz und Mieter*innenumzugskonzepten bei Abriss / Neubau
- Parkdruck, sofern Erstbeziehergeneration nicht mehr vorhanden ist
- Punktuell Problematik: Sauberkeit, Müllentsorgung sowie Zustand der Treppenhäuser
- Punktuell: Überalterung der Bewohnerschaft und Anforderung an Unterstützung in der Alltagsbewältigung
- Punktuell: Entwicklung einer Zukunftsperspektive für leerstehende, kleine Ladenzeilen



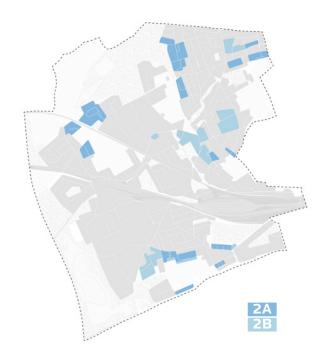




CHARAKTER

- Mehrgeschossige Wohnhäuser der 1960er und 1970er Jahre auf zusammenhängendem Areal, häufig mit eigenem inneren Erschließungssystem
- Kompakte bauliche Strukturen bis hin zu kleinen Großwohnsiedlungen
- Flachdächer
- Wohnhäuser häufig gruppiert um Gemeinschaftsflächen bzw. um große Innenhöfe
- Punktuell Mischstrukturen von Wohnen und Versorgungsinfrastruktur in der Ladenzeile im Erdgeschoss

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



QUALITÄTEN

- Breites Wohnungsgrößenangebot, auch für Familien geeignet
- Barrierearm/-frei erreichbare Wohnungen, sofern Aufzug vorhanden ist oder es sich um Erdgeschosswohnungen handelt
- Häufig Freisitze in Form von Balkonen vorhanden
- Großzügige Freiraumstrukturen mit Potenzial für Mieter*innengärten
- Potenziale für kostengünstige Modernisierung durch "serielle" Bauweise
- Häufig institutionelle Eigentümer*innen
- Potenzial für preisgünstige und belegungsgebundene Mietwohnungen
- Potenzial zur Schaffung von vollständiger Barrierefreiheit

BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

•	Kinder und Jugendliche	17%	
•	Junge Erwachsene	10%	
•	Mittlere Jahre	35%	
•	"Best Ager"	13%	
•	Senioren	25%	7

•	Singlehaushalte	42%
•	Haushalte mit Kind	22%
•	Haushalte ohne Kind	6%
•	Sonstige	6%

- Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet
- Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet





- Abbau von Modernisierungsbedarfen, insb. in der energetischen Qualifizierung
- Umgang mit Betonschäden
- Vitalisierung oder Umwidmung von Ladenzeilen bei vorhandenem Leerstand
- Nutzung der Potenziale für Klimaanpassungsmaßnahmen bei Großwohnsiedlungen
- Punktuelle Problematik: Anonymität, Sauberkeit, Müllentsorgung, Zustand und Pflege der Treppenhäuser, Tiefgaragen als Angsträume
- In Einzelfällen einseitige Belegungsstrukturen
- In Einzelfällen Imageprobleme und Stigmatisierung







CHARAKTER

- Niedrige, freistehende Mehrfamilienhäuser mit maximal zweieinhalb Geschossen
- Große Grundstücke mit Vorgärten und Gemeinschaftsflächen im rückwärtigen Bereich

QUALITÄTEN

- Kleinteilige (bauliche) Strukturen erleichtern stärkere Identifikation mit der Immobilie und befördern ein "sich kümmern"
- Kleinteilige Grünstrukturen, vermehrt Privat- und Vorgärten
- Potenzial für Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau
- · Potenzial für Einzelprivatisierung

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

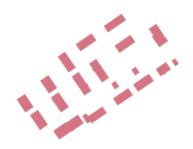
•	Kinder und Jugendliche	16%
•	Junge Erwachsene	15%
•	Mittlere Jahre	38%
•	"Best Ager"	13%
•	Senioren	18%

Haushaltsstruktur

•	Singlehaushalte	53%
•	Haushalte mit Kind	16%
•	Haushalte ohne Kind	26%
•	Sonstige	5%

→ Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet

Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



- Bedarfe in der energetischen Modernisierung
- Bedarfe in der Wohnungsmodernisierung
- Nutzung der Potenziale in der Nachverdichtung in Verbindung mit der
- Erneuerung der Dächer







VERDICHTETE EINFAMILIENHAUSSTRUKTUREN VOR 1980

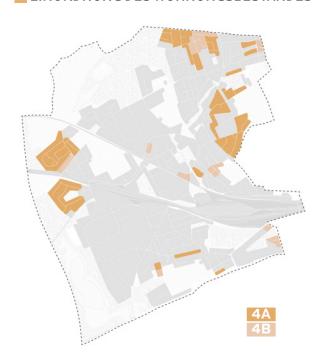
CHARAKTER

- · Vorwiegend Doppel- und Reihenhäuser der Vor- und Nachkriegszeit
- Teilweise als ehemalige Werksiedlungen errichtet
- Niedrige Bauweise mit max. 2,5 Geschossen
- · Wohngebäude stets in Kombination mit privaten Gärten

QUALITÄTEN

- Größere Grundstücksgrößen als bei ähnlichen Wohngebäuden der Neuzeit
- Gepflegtes Wohnumfeld
- Potenzial für preisgünstigen Eigentumserwerb
- Großzügige private Freiraumstrukturen
- Ggf. noch vorhandene Siedlungsgemeinschaften und gewachsene Nachbarschaftsstrukturen

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

•	Kinder und Jugendliche	13%	K
•	Junge Erwachsene	9%	K
•	Mittlere Jahre	33%	K
•	"Best Ager"	17 %	
•	Senioren	28%	7

•	Singlehaushalte	36%
•	Haushalte mit Kind	17%
•	Haushalte ohne Kind	41%
•	Sonstige	7 %

- Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet
- Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



- Modernisierungsbedarf in Wohnungen und am Gebäude
- Energetische Ertüchtigung der Wohnhäuser veraltete Grundrissstrukturen auf kleinen Wohnflächen, wenn keine grundlegende Modernisierung erfolgte
- Punktuell nicht zeitgemäße "Anbaustrukturen"
- Partiell anstehender
 Generationenwechsel mit Überalterung
 der Bewohner*innenschaft
- In Randlage häufig fehlende Infrastrukturen in fußläufig erreichbarer Nähe
- Zum Teil "Insellage" innerhalb des Siedlungsgefüges, u.U. verbunden mit Lärmemmissionen durch angrenzende Gewerbegebiete oder Nähe zur Autobahn / Schnellstraßen







CHARAKTER

- Ein- und Zweifamilienhäuser der 1980er Jahre bis 2020er Jahre
- Häufig kleinere Grundstücksgrößen als bei älteren Eigenheimen, daher mittlere bauliche Dichte
- Wohngebäude stets in Verbindung mit privaten Gärten

QUALITÄTEN

- Moderner, familiengerechter Wohnraum
- Unmittelbar angrenzende private Gärten
- Potenzial zur Wohneigentumsbildung
- Ergänzung bzw. Differenzierung des vorhandenen Wohnungsangebotes
- Moderne Architektur und gepflegtes Umfeld
- Bieten Potenzial für eine Stärkung der sozialen Mischung im Quartier

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

•	Kinder und Jugendliche	19%	7
•	Junge Erwachsene	8%	K
•	Mittlere Jahre	41%	
•	"Best Ager"	17 %	
•	Senioren	16%	

•	Singlehaushalte	22%	K
•	Haushalte mit Kind	30%	7
•	Haushalte ohne Kind	46%	K
•	Sonstige	3%	

- Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet
- Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



- Bei geringer Gestaltungsqualität besteht Gefahr des Imageverlustes im Zeitverlauf
- Bei Neubau Gefahr weiterer Versiegelung und Verschlechterung des Mikroklimas, wenn Bebauungsgebiet zuvor Frei- oder Grünfläche war
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Wohnumfeld
- Klimaresilienz
- Schaffung neuer Grünstrukturen







INFORMATION

- Gebiete mit Wohn- und Gewerbenutzung in unmittelbarer Nachbarschaft
- Überwiegend Wohn- und Mischnutzung, vermischt mit vereinzelten Gewerbeund Einzelhandelsnutzungen sowie Gewerbehallen angrenzender größerer Gewerbebetriebe
- · Wohnnutzung bestehend aus unterschiedlichen Gebäudetypen(Mehrfamilienhäuser sowie verdichteter Eigenheimbau)

QUALITÄTEN

- Niedrigeres Kostenniveau im Wohnen durch vergleichsweise günstigere Immobilien- und Mietpreise
- Unmittelbare Nähe von Wohnen und Arbeiten möglich (kurze Wege)

EINORDNUNG DES WOHNUNGSBESTANDES



BEWOHNERSTRUKTUR

Altersstruktur

•	Kinder und Jugendliche	14%	
•	Junge Erwachsene	13%	
•	Mittlere Jahre	45%	7
•	"Best Ager"	15%	
•	Senioren	13%	

•	Singlehaushalte	52%
•	Haushalte mit Kind	16%
•	Haushalte ohne Kind	27%
•	Sonstige	5%

- → Hoher Anteil im Vergleich zu Projektgebiet
- ✓ Geringer Anteil im Vergleich zu Projektgebiet



- Umwelteinwirkungen durch Gewerbenutzung
- Zum Teil fehlende infrastrukturelle Ausstattung im Wohnumfeld
- Fehlende Identitäts-/Quartiersbildung
- Zum Teil veraltete und optisch wenig ansprechende Bebauungsstrukturen mit unvorteilhafter Ausstrahlung
- Zum Teil Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum







4.2 Handlungsansätze: Strategien und Maßnahmenempfehlungen

Aus der Betrachtung der unterschiedlichen Ausgangslagen, Herausforderungen und Stärken der in WLAB vorkommenden Quartierstypen wird deutlich, dass neben einer gesamtheitlichen Strategie auch differenzierte Handlungsansätze notwendig sind.

Strategienpool

Abgeleitet aus der Analyse sowie den Zielen für das Projektgebiet (s. Kap. 3) werden die in der unten stehenden Tabelle aufgelisteten zwölf Strategien für das Gesamtgebiet WLAB formuliert.

Der Strategienpool beschreibt übertragbare Handlungsmöglichkeiten für jeden Quartierstyp und soll einen Überblick vermitteln, wie gehandelt werden kann. Auf Grundlage der Analyse werden einige Strategien hervorgehoben, welche für den betrachteten Quartierstyp empfohlen werden. Diese Strategien haben besondere Priorität für WLAB.

Maßnahmen

Ergänzend zur Formulierung von Handlungsansätzen erfolgt für die einzelnen Quartierstypen auch eine Empfehlung ausgewählter Maßnahmenvorschläge. Die Maßnahmen

STRATEGIENPOOL

- I Modernisierung von Wohnraum und Gebäude
- II Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen in der Bestandserneuerung
- III Aufwertung der Hinter-/Innenhöfe/privaten Grünflächen
- IV Wertschätzender Umgang mit dem bauhistorischen Erbe
- V Schaffung von klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld
- VI Abbau von Leerstand
- VII Schaffung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote
- VIII Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen
- IX Erhöhung der Aufenthalts- / Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes
- X Imageverbesserung
- XI Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter*innenbeteiligung
- XII Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung

werden entsprechend ihrer Thematik den folgenden fünf Handlungsfelder zuaeordnet:

Gebäudebestand 🔊



Freiraum 🚳



Bauliche Ergänzung, Leerstand 📢



Beratung, Bewerbung, Beteiligung



Maßnahmen, die eine unmittelbare Impulswirkung auf das Umfeld haben oder kurzfristig umsetzbar sind, werden als Startermaßnahmen hervorgehoben. Es wird empfohlen bei der Realisierung des Konzepts mit der Umsetzung der **Startermaßnahmen** zu beginnen.

Für die aufgeführten Maßnahmen erfolgt darüberhinaus der Hinweis zu einer möglichen Förderung / Finanzierung sowie verantwortlichen Akteuren. Eine entsprechende Übersicht der Förderzugänge und Akteure befindet sich in Kap. 4.3.



Handlungsansätze für Quartierstyp 1

Qualifizierung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld

Ein zukunftsfähiger Wohnungsbestand bietet nicht nur zeitgemäße Wohnungsausstattungen durch Modernisierungsmaßnahmen, sondern zugleich ein optisch ansprechendes, frisches Erscheinungsbild durch Fassadenerneuerung und -gestaltung. Im Ergebnis strahlt das Quartier den charakteristischen Altbaucharme der gründerzeitlichen Bausubstanz aus. Das Wohnen ist aber mehr als nur die Wohnung. Gerade im verdichteten Altbau sind die Hinter- und Innenhöfe als grüne Lunge und "erweitertes Wohnzimmer" bewohnerorientiert zu gestalten.

Neue Zielgruppe gewinnen

Die besondere Nähe von Langendreer-Alter Bahnhof zu den Hochschulen in der Region ist als Chance zur Gewinnung und Bindung der Zielgruppe der Studierenden zu nutzen. Geeigneter Altbau oder bislang noch ungenutzte Nebengebäude bieten sich an, um in einer gemeinsamen Anstrengung der Stadt Bochum, der Hochschulen, Eigentümern und Kreativen zwei bis drei Wohnprojekte für Studierende als Nukleus für eine sich selbst tragende Entwicklung zu schaffen.

Stärkung der Stadtteilzentren

Weitere Maßnahmen sollten sich auf die Aufwertung der Stadtteilzentren konzentrieren, die zugleich Aushängeschild und Imageträger der Stadtteile Werne & Langendreer-Alter Bahnhof sind. Platzgestaltungen und Begrünung im Straßenraum sollen die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild verbessern. Aber auch die Ladenzonen bedürfen einer gestalterischen Aufwertung. vor allem sind Perspektiven zum Abbau von Ladenleerständen zu entwickeln.

Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen

Damit die Maßnahmen gelingen, ist die aktive Mitwirkung der zahlreichen Einzel- und Kleineigentümer*innen notwendig. Dazu benötigen sie Unterstützung und Aktivierung. Daher sind bestehende Beratungsangebote fortzusetzen und auszubauen. Dabei geht es darum, baufachliches Know-how beizusteuern, über Fördermittel aufzuklären oder gemeinsam Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten bei Leerstand zu suchen. Für die Vermittlung von Gute-Praxis-Beispielen und Erfahrungen in der Altbausanierung dürfte aber auch eine gut aufgemachte Handreichung für Eigentümer*innen hilfreich sein.

STE	RATEGIEN FÜR QUARTIERSTYP 01
ı	Modernisierung von Wohnraum und Gebäude
П	Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen in der Bestandserneuerung
Ш	Aufwertung der Hinter-/Innenhöfe/privaten Grünflächen
IV	Wertschätzender Umgang mit dem bauhistorischen Erbe
V	Schaffung von klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld
VI	Abbau von Leerstand → Beseitigung von Wohnungsleerstand → Beseitigung von Ladenleerstand
VII	Schaffung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote → Hier insbesondere Qualifizierung des Wohnungsbestandes für "Junges Wohnen"
VIII	Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen
IX	Erhöhung der Aufenthalts- / Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes
X	Imageverbesserung
XI	Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter*innenbeteiligung
XII	Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung

Ausgewählte Strategien

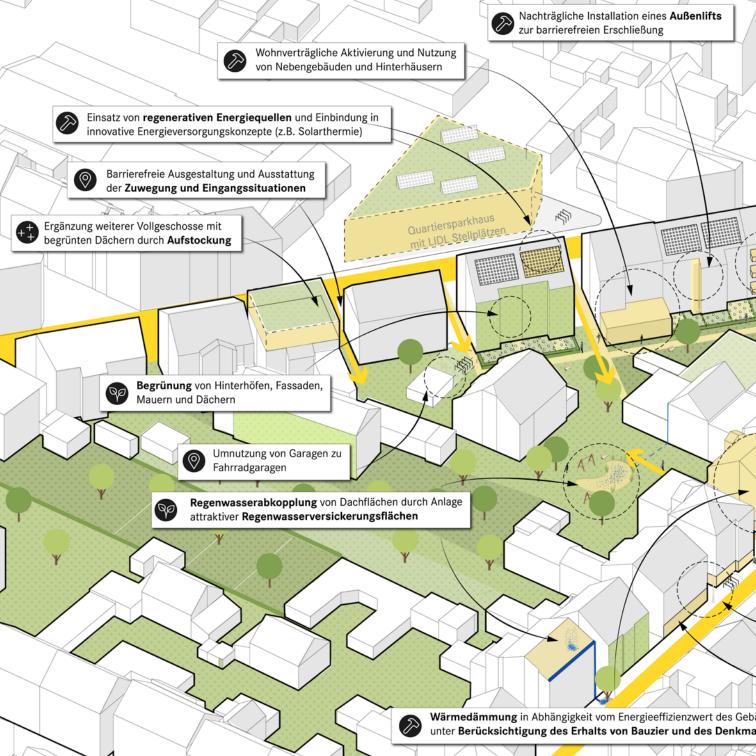
Weitere Strategien

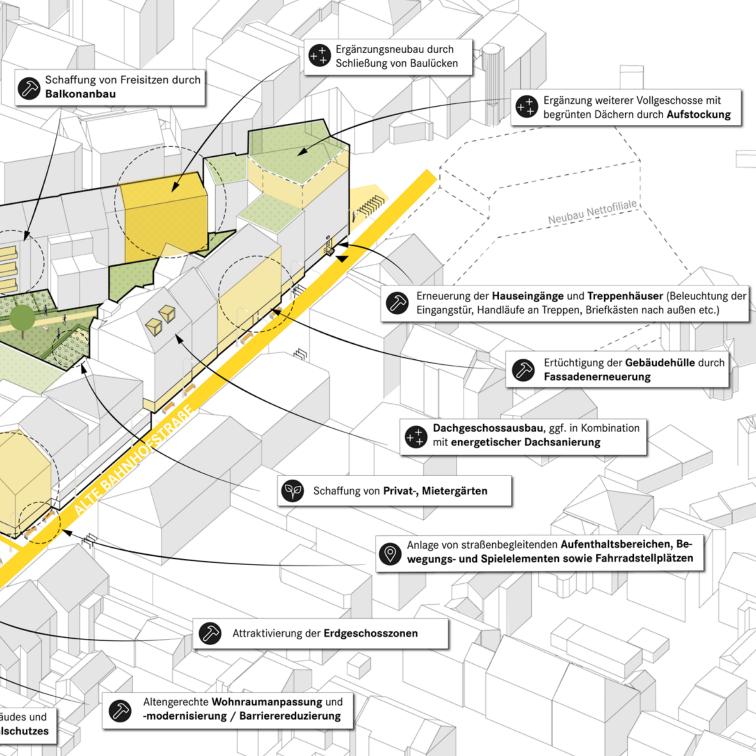
Maßna	hm	nenempfehlung "Gebäudebestand"	Finanzierung/ Förderung	Akteure
	B	Ertüchtigung der Gebäudehülle durch Fassadenerneuerung	Haus- und Hofflächenprogramm Soziale Stadt, KfW Bundesförderung für effiziente Gebäude - Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461	ET, SO (Q)
	P	Modernisierung der Wohnungsausstattung	Mietwohnraumförderung NRW	ET

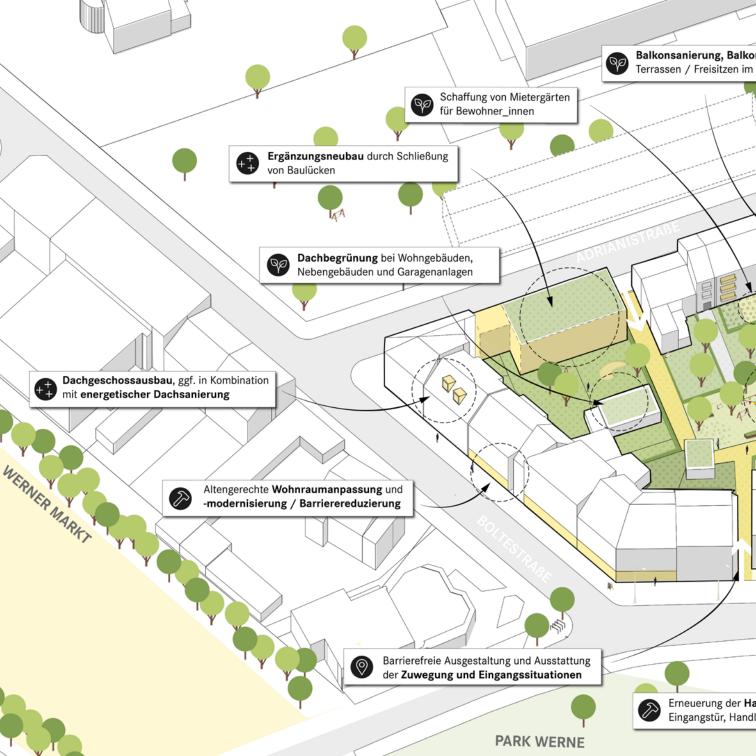
Maßnahmenempfehlung "Freiraum und Wohnumfeld"		nenempfehlung "Freiraum und Wohnumfeld"	Finanzierung/ Förderung	Akteure
	OP	Schaffung von mehr Stadtgrün als Projekt: Planungswerkstatt mit Bürgern und Initiativen / Vereinen und Umsetzung als (temporäres) Reallabor am Werner Hellweg	Mittel der Sozialen Stadt	SO (Q)
	OD)	Aufwertung der Platzsituation "Am Stern" (geplant)	Mittel der Sozialen Stadt)	BO, SO (Ϙ)
	Op.	Schaffung von Privat-/Mieter*innengärten (laufend)	Mittel aus dem Haus- und Hofflächen- programm der Sozialen Stadt	ET, SO (Q)
	Sp.	Anlage von Sitzecken, Bewegungs- und Spielflächen für Bewohner*innen im öffentlichen Raum und im Hinterhof	Mittel aus dem Haus- und Hofflächen- programm der Sozialen Stadt, Baufachliche Eigentümerberatung (Mittel der sozialen Stadt)	ET, SO (Q)

Maßnahmenempfempfehlung "Transformation, Ergänzung, Verdichtung"			Finanzierung/ Förderung	Akteure
	•	$\label{eq:Rucknahme} \mbox{R\"{u}} cknahme \mbox{ von Werbeanlagenfl\"{a}} chen \mbox{ und einheitliche Gestaltung der Ladenzonen (laufend)}$	Bei Abstimmung förderung möglich Hof/Fassade	QM
	4	Zwischennutzung / Leerstandsinitiative (teilweise bereits laufende Maßnahme)	Mittel soziale Stadt	QM, ET, BO
	•	Schaffung von zwei bis drei Wohnprojekten als Nukleus durch Herrichtung von Altbauwohnungen oder Umbau von ungenutzten Nebengebäuden	Mittel der Sozialen Stadt Mietwohnraumförderung NRW	QM, BO, ET, A6, A7

Maßn	ahm	nenempfehlung "Beratung, Bewerbung, Beteiligung"	Finanzierung/ Förderung	Akteure
	9	Austausch von gute Gute-Praxis-Beispielen und Erfahrungen in Altbausanierung im Rahmen eines Eigentümerforums sowie Dokumentation der Veranstaltung als Handreichung	Mittel soziale Stadt	ϘМ
	9	Baufachliche Eigentümerberatung (laufend)	Mittel Soziale Stadt	QΜ
	9	Entwicklung von Ansprechstrategien in die migrantische Eigentümer*innen- Community	Mittel Soziale Stadt	QM
	9	Immobilienwirtschaftliche Beratung der Eigentümer*innen in der Suche nach individuellen Um- und Nachnutzungsmöglichkeiten bei Leerstand (laufend)	Mittel Soziale Stadt	QM
	9	Eigentümer*innenberatung zur Gestaltung der Ladenzonen (laufend)	Mittel Soziale Stadt	QΜ









Handlungsansätze für Quartierstyp 2

Energetische Qualifizierung

Die energetische Ertüchtigung und die klimaneutrale Weiterentwicklung sind die zentralen Zukunftsthemen der Wohnsiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren für die kommenden Jahrzehnte. Im Vordergrund steht dabei die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude durch Wärmedämmung der Gebäudehülle und durch den Einbau sparsamer Heizungsanlagen. Wer sich als Eigentümer*innen noch stärker für das Klima engagieren möchte, sollte den Einsatz regenerativer Energiequellen prüfen. Damit die Mieten auch dauerhaft bezahlbar bleiben. stehen diverse Förderprogramme für die Umsetzung energetischer Maßnahmen zur Verfügung. Selbstverständlich sollten auch die Wohnungen moderne Wohnstandards aufweisen. Obligatorisch ist beispielsweise ein Balkon oder Freisitz – ist er noch nicht vorhanden, ist ein entsprechender Anbau einzuplanen. Bei der Fassadengestaltung kann ein ansprechendes Farbkonzept oder eine Wandmalerei eine große Außenwirkung erzielen und das Image verbessern.

Wohnumfeldgestaltung / Beteiligung der Mieter

Viele Siedlungen verfügen über großzügige Grün- und Freiflächen, deren Gestaltung jedoch in die Jahre gekommen und daher zu erneuern ist. Einen großen Mehrwert für die

Mieterinnen und Mieter bietet die Schaffung von gemeinschaftlich oder privat genutzten Gärten, z. B. als Mietergärten, oder die Anlage von Sitzecken für Bewohner. Ratsam ist in jedem Fall die Beteiligung der Mieterschaft bei der Planung von Maßnahmen, um die Mieterbindung und -zufriedenheit zu erhöhen. Mit Blick auf die Anpassung an den Klimawandel sind auch Maßnahmen zur verbesserten Nutzung des Regenwassers, etwa in Form von Regenwasserversickerung oder der Abkoppelung von Brauchwasser in Erwägung zu ziehen.

Altengerechte Anpassung

Seniorinnen und Senioren bilden eine wachsende Zielgruppe am Wohnungsmarkt und eine wichtige Mietergruppe in den Wohnsiedlungen. Ist ein Personenaufzug bereits vorhanden, sind die Erdgeschosswohnungen mit wenigen Treppenstufen erreichbar und zudem viele kleine Wohnungen im Bestand vorhanden, bietet sich eine altengerechte Wohnraumanpassung oder -modernisierung geradezu an. Sie umfasst zum Beispiel den altengerechten Umbau der Bäder sowie die barrierearme Gestaltung von Hauseingängen.

Unterstützung und Beratung der Eigentümer*innen

Gute Beratung ist gefragt, damit Eigentümer*innen die zu den bautechnischen Schwachstellen ihrer Gebäude passenden und auf die Mieterzielgruppe zugeschnittenen Maßnahmen bestimmen und kostenbewusst planen können.

STE	RATEGIEN FÜR QUARTIERSTYP 02
ı	Modernisierung von Wohnraum und Gebäude
11	Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen in der Bestandserneuerung
Ш	Aufwertung der Hinter-/Innenhöfe/privaten Grünflächen
IV	Wertschätzender Umgang mit dem bauhistorischen Erbe
V	Schaffung von klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld
VI	Abbau von Leerstand
VII	Schaffung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote → Erweiterung des Angebotes an altengerechten Wohnformen
	 → Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung → Abriss und Ersatzneubau
VIII	
VIII	→ Abriss und Ersatzneubau
	→ Abriss und Ersatzneubau Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen
IX	 → Abriss und Ersatzneubau Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen Erhöhung der Aufenthalts- / Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes

Ausgewählte Strategien

Weitere Strategien

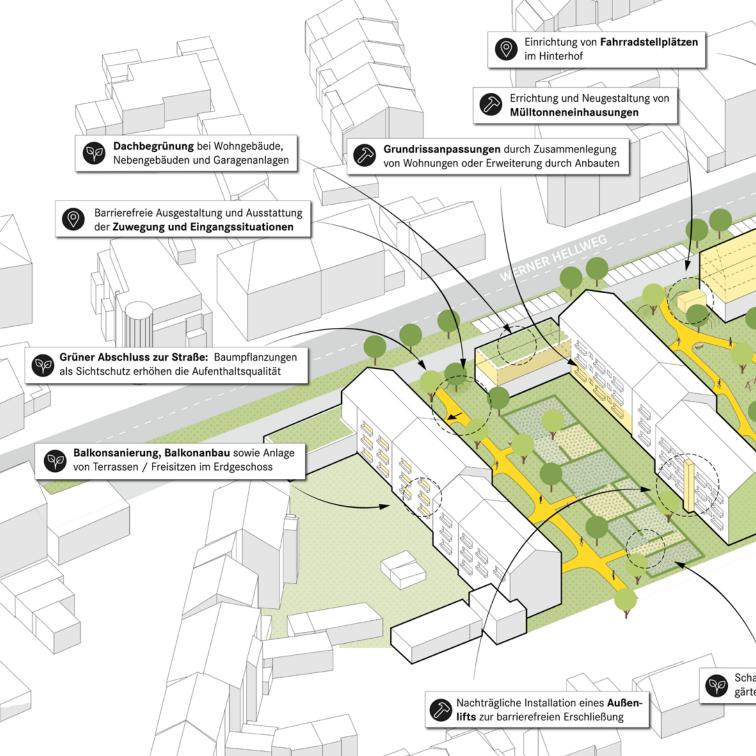
Maßn	ahm	enempfehlung "Gebäudebestand"	Finanzierung/ Förderung	Akteure
		Balkonsanierung, Balkonanbau sowie Anlage von Terrassen / Freisitzen im Erdgeschoss	Mietwohnraumförderung NRW	ОМ, ЕТ
	Ø	Altengerechte Wohnraumanpassung und -modernisierung / Barrierereduzierung	Mietwohnraumförderung NRW, KfW-Förderung Altersgerecht Umbauen - Kredit 159	ET
	⊘	Wärmedämmung	KfW Bundesförderung für effiziente Ge- bäude - Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461	ET
	P	Ertüchtigung der Gebäudehülle durch Fassadenerneuerung (laufend)	Haus- und Hofflächenprogramm Soziale Stadt	ET
		Modernisierung der Wohnungsausstattung	Mietwohnraumförderung NRW	ET
	>	Einbau energieeffizienter Heizungsanlagen	KfW Bundesförderung für effiziente Ge- bäude - Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461, sowie KfW-Förderung Energieeffizient Bauen und Sanieren - Zuschuss Brenn- stoffzelle 433	ET
		Einsatz von regenerativen Energiequellen und ihre Einbindung in innovative Energieversorgungskonzepte	KfW-Förderung Erneuerbare Energien - Standard 270 oder Premium 271, 281	ET

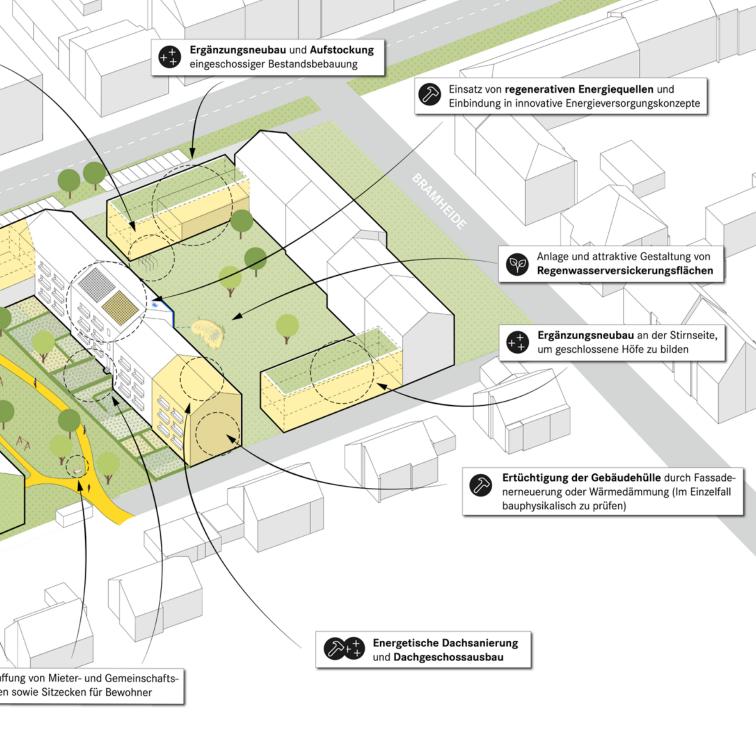
Maßn	ahm	enempfehlung "Freiraum und Wohnumfeld"	Finanzierung/ Förderung	Akteure
	₽	Neugestaltung und Begrünung der Mülltonneneinhausungen	Mittel aus dem Haus- und Hofflächenpro- gramm der sozialen Stadt, Mietwohnraum- förderung NRW	ET, QM
	ø₽	Altengerechte Wohnumfeldgestaltung	Mittel aus dem Haus- und Hofflächenpro- gramm der sozialen Stadt, Mietwohnraum- förderung NRW	ET, QM
	Op)	Schaffung von Mieter- / Gemeinschaftsgärten / Minischrebergärten sowie Sitzecken für Bewohner (laufend)	Mittel aus dem Haus- und Hofflächen- programm	ET, QM
	Ø	Entsiegelung und Begrünung von Stellplatzflächen	NRW-Förderung "Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel"	ET, QM
	Op)	Abkoppelung des Regenwassers von Brauchwasser	NRW-Förderung "Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel"	ET, QM
	Ø	Anlage und attraktive Gestaltung von Regenwasserversickerungsflächen	NRW-Förderung "Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel"	ET, QM
	Op.	Neugestaltung von Bolzplätzen, Bewegungsfeldern, Spielplätzen (laufend)	Mittel aus dem Haus- und Hofflächen- programm	ET, QM

Maisnanmenembientung "Wonnstangort			Finanzierung/ Förderung	Akteure
	®	Erstellung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes	KfW-Förderung "Energetische Stadtsanierung"	ВО

Maßnahmenempfehlung "Transformation, Ergänzung, Verdichtung"		. 3"	Finanzierung/ Förderung	Akteure	
	•	Ergänzungsneubau an der Stirnseite von Zeilenbauten, um geschlossene Höfe zu bilden	Mietwohnraumförderung NRW	QM, BO, ET	

Maßnahmenempfehlung "Beratung, Bewerbung, Beteiligung"			Finanzierung/ Förderung	Akteure
	9	Beratung zu energetischen Sanierungsmöglichkeiten	KfW Bundesförderung für effiziente Ge- bäude Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461	QМ, Α3
	9	Baufachliche Eigentümerberatung (laufend)	KfW Bundesförderung für effiziente Ge- bäude Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461	QM, A3
	9	Beteiligung der Mieter bzw. Einräumung eines Mitspracherechts bei der Planung von Maßnahmen in Gebäuden und Wohnumfeld	Private Mittel	ET





Handlungsansätze für Quartierstyp 3

Energetische Ertüchtigung / Fassadengestaltung

Eine frisch renovierte Fassade, ein gepflegter Vorgarten und ein einladender Hauseingang lassen ein Wohngebäude zu einer guten Adresse werden und steigern bekanntlich die Vermietungschancen und die Mieterbindung. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist eine Fassadenerneuerung, die bei ungünstiger Energieeffizienzklasse auch eine Wärmedämmung umfassen sollte. Weitere sinnvolle Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz können der Einbau einer energieeffizienten Heizungsanlage und die Nutzung von Solarenergie, auch in Form von Mieterstrom, sein.

Das zweite Wohnzimmer

Eine besondere Qualität freistehender Mehrfamilienhäuser sind die dazugehörigen Grünund Freiflächen vor und hinter dem Haus. Sie sollten nicht nur Abstandsfläche zur nächsten Bebauung sein, sondern allen Hausbewohnern durch eine bewohnerorientierte Gestaltung und Nutzung als sogenanntes "zweites Wohnzimmer" dienen. Hierfür bieten sich die Anlage mehrerer Mietergärten oder eines gemeinschaftlich genutzten Gartens an, der ebenso wie neu eingerichtete Sitzecken wertvolle Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten schafft. Um die Kosten für die Gartenpflege gering zu halten, ist ein Engagement der Hausbewohner anzuregen. Die Stadt Bochum fördert darüber hinaus auch die Begrünung von privaten Freiflächen, Fassaden und Garagendächern mit finanziellen Mitteln, um "grüne Oasen" entstehen zu lassen. Ein gemeinsamer Garten kann jedoch nicht die Vorzüge eines eigenen Balkons aufwiegen. Wer als Vermieter auch zukünftig am freien Markt mithalten möchte, sollte eine Wohnung mit Balkon anbieten können oder perspektivisch einen Balkonanbau anvisieren.

Unterstützung und Beratung der Eigentümer*innen

Derart erneuert werden freistehende Mehrfamilienhäuser auch in Zukunft für eine breite Zielgruppe attraktive Wohnmöglichkeiten bieten. Die zahlreichen Kleinvermieter benötigen jedoch Unterstützung, zum einen in der Frage, welche Maßnahmen notwendig und vorrangig sind, zum anderen hinsichtlich der Finanzierung und Umsetzung. Neben einer baufachlichen Beratung sollte auch eine Eigentümerberatung zu energetischen Maßnahmen und Fördermöglichkeiten angeboten werden, die bereits vorhandene Beratungsansätze vernetzt und zu Fragen der Energieeffizienz viel Know-how beisteuern kann.

STRATEGIEN FÜR QUARTIERSTYP 03			
ı	Modernisierung von Wohnraum und Gebäude		
П	Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen in der Bestandserneuerung		
Ш	Aufwertung der Hinter-/Innenhöfe/privaten Grünflächen		
IV	Wertschätzender Umgang mit dem bauhistorischen Erbe		
٧	Schaffung von klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld		
VI	Abbau von Leerstand		
VII	Schaffung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote → Erweiterung des Angebotes an altengerechten Wohnformen → Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung → Abriss und Ersatzneubau		
VIII	Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen		
IX	Erhöhung der Aufenthalts- / Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes		
X	Imageverbesserung		
ΧI	Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter*innenbeteiligung		
XII	Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung		

Ausgewählte Strategien

Weitere Strategien

Maßr	ahmener	npfehlung "Gebäudebestand"	Finanzierung / Förderung	Akteure
	Ertüch	ntigung der Gebäudehülle durch Fassadenerneuerung (laufend)	Haus- und Hofflächenprogramm, Soziale Stadt	QM, ET
	Einbau	u energieeffizienter Heizungsanlagen	KfW Bundesförderung für effiziente Ge- bäude - Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461, sowie KfW-Förderung Erneuerbare Energien - Standard 270	ET
Maßr	nahmener	npfehlung "Freiraum und Wohnumfeld"	Finanzierung/Förderung	Akteure
	Schaff	iung von Freisitzen durch Balkonanbau	Mietwohnraumförderung NRW	ET
23	(96)	ung von Mieter- und Gemeinschaftsgärten sowie Sitzecken für nner (laufend	Mittel aus dem Haus- und Hofflächen- programm	ЕТ, ОМ
	Neuge	estaltung von Bolzplätzen, Bewegungsfeldern, Spielplätzen	Mittel aus dem Haus- und Hofflächen- programm	ЕТ, ОМ
	_		Mittel aus dem Haus- und Hofflächenpro-	

Maßnahmenempfehlung "Beratung, Bewerbung, Beteiligung" Finanzierung / Förderung Akteure				
	9	Beratung zu energetischen Maßnahmen / Information zu Fördermöglichkeiten energieeffizienter Gebäudemaßnahmen und Heiztechnik	BAFA Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude	QM Vernet- zung von A4 + BO + A3
	9	Baufachliche Eigentümerberatung (laufend)	Mittel der Sozialen Stadt	ΟМ

Handlungsansätze für **Quartierstyp 4**

Modernisierung und energetische Ertüchtigung

Besonders für die in die Jahre gekommenen Einfamilienhausstrukturen des Quartierstypen 4A (Verdichtete Einfamilienhausstrukturen vor 1980) bestehen Modernisierungsbedarfe der Gebäude und der Wohnräume. Die teilweise veralteten Grundrissstrukturen mit nur kleinen Wohnflächen können beispielsweise zusammengelegt oder durch Anbauten erweitert werden. Zudem wird empfohlen die Gebäudehülle. Dächer und Fassaden baulich zu ertüchtigen.

Neben der baulichen Aufwertung bedarf es auch einer energetischen Ertüchtigung zur Steigerung der Energieeffizienz und Schaffung einer klimafreundlicheren Wohnbebauung. Diese kann beispielsweise durch Wärmedämmung der Gebäudehülle oder durch den Einbau sparsamer Heizungsanlagen realisiert werden.

Wohnumfeldgestaltung

Familien mit Kindern benötigen ein besonders sicheres und attraktives Wohnumfeld. Aufgrund des hohen Anteils an Kindern in der Bewohnerschaft der neueren Einfamilienhausstrukturen des Quartierstypen 4B (Neue Einfamilienhausstrukturen seit den 1980er Jahren) sind Strategien zum Schutz und zur Pflege von Natur und Wohnumfeld besonders wichtig. Diese können beispielsweise die Schaffung neuer Grünstrukturen und die Ergänzung vorhandener Baumpflanzungen beinhalten. Generell wird empfohlen, Flächenversiegelungen zu vermeiden. Daher sollen bestehende "Schottergärten" und private Stellplätze in begrünte und pflegearme Vorgärten verwandelt werden.

Infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung

In WLAB befinden sich einige Bereiche mit Einfamilienhausstrukturen als "Insellage" innerhalb des Siedlungsgefüges. Geprägt werden diese Bereiche dadurch, dass sich Infrastrukturen wie Nahversorgung sowie Bildungs- und Verkehrsinfrastrukturen wie Bushaltestellen in weiter Entfernung befinden. Attraktive Wegeverbindungen für Fuß-/Radverkehr können dazu beitragen die abseitsgelegenen Siedlungsbereiche besser an die zentralen Bereiche im Ouartier anzuknüpfen. Perspektivisch sollte auch die Ergänzung von Bushaltestellen zur Verbesserung der Anbindung durch den ÖPNV geprüft werden.

Unterstützung und Beratung der Eigentümer

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen benötigen die Eigentümer*innen neben einer baufachlichen Beratung auch eine Beratung zu energetischen Maßnahmen und deren Fördermöglichkeiten.

STE	STRATEGIEN FÜR QUARTIERSTYP 04			
ı	Modernisierung von Wohnraum und Gebäude			
П	Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen in der Bestandserneuerung			
Ш	Aufwertung der Hinter-/Innenhöfe/privaten Grünflächen			
IV	Wertschätzender Umgang mit dem bauhistorischen Erbe			
V	Schaffung von klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld			
VI	Abbau von Leerstand → Beseitigung von Wohnungsleerstand → Beseitigung von Ladenleerstand			
VII	Schaffung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote → Erweiterung des Angebotes an altengerechten Wohnformen			
VIII	Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen			
IX	Erhöhung der Aufenthalts- / Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes			
X	lmageverbesserung			
XI	Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter*innenbeteiligung			
XII	Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung			

Ausgewählte Strategien

Weitere Strategien

Bnahr	nenempfehlung "Gebäudebestand"	Finanzierung / Förderung	Akteure
	Dach- und/oder Fassadenbegrünung	Kommunale Mittel aus dem Förderpro- gramm "Grün statt grau"	ET, BO
B	Ertüchtigung der Gebäudehülle durch Fassadenerneuerung (laufend)	Haus- und Hofflächenprogramm Soziale Stadt, KfW Bundesförderung für effi- ziente Gebäude - Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461	ЕТ, ОМ
	Modernisierung der Wohnungsausstattung	Mietwohnraumförderung NRW	ET
ßnahr	nenempfehlung "Freiraum und Wohnumfeld"	Finanzierung/Förderung	Akteure
9	Rückverwandlung von "Schottergärten" oder privaten Stellflächen in begrünte Vorgärten	Kommunale Mittel aus dem Förderpro- gramm "Grün statt grau"	ET, BO
P	Flächenentsiegelung; Vermeidung von Flächenversiegelung, Schotter- und Steinflächen durch kommunale Satzung & Fest- legung in B-Plänen	Privat	ET, BO
ßnahr	nenempfempfehlung "Wohnstandort"	Finanzierung/Förderung	Akteure
②	Schaffung/Sanierung von Straßengrün und Ergänzung vorhandener Baumpflanzungen	Kommunale Mittel	ВО
0	Anlage und Gestaltung von attraktiven Wegeverbindungen für Fuß-/Radverkehr	Mittel der sozialen Stadt	во, ом
ßnahr	nenempfehlung "Beratung,		
verbu	ng, Beteiligung"	Finanzierung/Förderung	Akteure
» 9	Beratung zu energetischen Maßnahmen / Information zu Fördermöglichkeiten energieeffizienter Gebäudemaßnahmen und Heiztechnik	BAFA Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude	QM, Verr zung vor + BO + A

+ BO + A3

ВО

KfW-Förderung "Altersgerecht Umbauen - Kredit 159", KfW-Förderung "Barriere-

reduzierung - Zuschuss 455-B", KfW-

Förderung "Einbruchschutz - Zuschuss

455-E" Pflegekasse

Heiztechnik

Fördermöglichkeiten

Altengerechte Wohnraumanpassungsberatung inkl.

Handlungsansätze für **Quartierstyp 5**

Verminderung von Umwelt- und Lärmeinwirkungen

Aufgrund der Gewerbenutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung stellen Umwelteinwirkungen eine große Herausforderung für den Quartierstypen 5 (Gemengelagen mit Transformationspotenzial) dar. Maßnahmen zur Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen sind insbesondere im Bereich des passiven Lärmschutzes zu verorten. Empfohlen sind der Einbau von Schallschutzfenstern- und türen sowie Lüftungen durch Eigentümer*innen.

Im Bereich der passiven Lärmschutzmaßnahmen kann die Stadt Bochum mit dem Förderprogramm passiver Lärmschutz sowohl beratend als auch durch Bezuschussung von Einzelmaßnahmen unterstützend tätig sein. Eine gepflegte Außenwirkung der Gebäude und Erhöhung des passiven Lärmschutzes steigern die Vermietungschancen und die Mieterbindung. Deswegen ist eine ausführliche Beratung der Eigentümer*innen für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen essentiell.

Darüber hinaus sollte eine Analyse und Konzeption zur Verminderung von Umwelt-/ Lärmeinwirkungen für die betreffende Gemengelage erstellt werden, um quartiersübergreifend die Herausforderungen und Bedarfe festzustellen und integriert handeln zu können. Hierbei kann auch eine veränderte Verkehrsführung für den gewerblichen Verkehr bzw. der Bau einer alternativen Erschließungsstraße für Gewerbe-/Industriegebiete geprüft werden, um die Wohnbereiche verkehrlich zu entlasten.

Aufwertung des öffentlichen Raums

Neben der geringen Gestaltqualität der gewerblichen Bebauungsstrukturen führen auch große Verkehrsflächen und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten zu einer geringen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums in den Gemengelagen in WLAB. Eine frisch renovierte Fassade und ein einladender Eingangsbereich lassen Wohn- als auch Gewerbegebäude zu einer guten Adresse werden und steigern die Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Auch die Schaffung von einem gepflegtem Straßengrün sowie die Ergänzung vorhandener Baumpflanzungen können Abhilfe schaffen und die Oualität im öffentlichen Raum verbessern. Darüber hinaus kann auch die Qualifizierung von Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zu einer besseren Qualität beitragen.

STR	STRATEGIEN FÜR QUARTIERSTYP 05			
1	Modernisierung von Wohnraum und Gebäude			
П	Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer*innen in der Bestandserneuerung			
III	Aufwertung der Hinter-/Innenhöfe/privaten Grünflächen			
IV	Wertschätzender Umgang mit dem bauhistorischen Erbe			
V	Schaffung von klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld			
VI	Abbau von Leerstand			
VII	Schaffung neuer, bedarfsgerechter Wohnangebote			
VIII	Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen			
IX	Erhöhung der Aufenthalts- / Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes			
X	Imageverbesserung			
XI	Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter*innenbeteiligung			
XII	Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung			

Ausgewählte Strategien

Weitere Strategien

Maßnahmenempfehlung "Gebäudebestand"		nenempfehlung "Gebäudebestand"	Finanzierung / Förderung	Akteure
	>	Einbau von Schallschutzfenstern und -türen sowie Lüftungen	Förderprogramm passiver Lärmschutz der Stadt Bochum	BO, ET

Maßn	ahm	nenempfempfehlung "Wohnstandort"	Finanzierung/Förderung	Akteure
	②	Erarbeitung einer Analyse und Konzeption zur Verminderung von Umwelt-/ Lärmeinwirkungen für die betreffende Gemengelage	Kommunale Mittel	ВО
	(2)	Veränderte Verkehrsführung für den gewerblichen Verkehr bzw. Bau einer alternativen Erschließungsstraße für das Gewerbe-/ Industriegebiet	Kommunale Mittel	во
	0	Schaffung/Sanierung von Straßengrün und Ergänzung vorhandener Baumpflanzungen	Kommunale Mittel	во
	(2)	Anlage und Gestaltung von attraktiven Wegeverbindungen für Fuß-/Radverkehr	Mittel der sozialen Stadt	во, ом

Maßnahmenempfehlung "Beratung, Bewerbung, Beteiligung" Finanzierung / Förderung Akteure Förderprogramm passiver Lärmschutz Beratung und Bezuschussung passiver Lärmschutzmaßnahmen BO, ET der Stadt Bochum

4.3 Finanzierung, Förderung und Unterstützung

Zu Finanzierung und Förderung von Einzelmaßnahmen gibt es neben den Städtebaufördermitteln aus dem Programm Soziale Stadt zahlreiche weitere Möglichkeiten. wie beispielsweise eine Förderung durch kommunale oder Landesmittel. Die Tabelle rechts zeigt eine relevante Auswahl von geeigneten Förderzugängen. Hierbei ist zu beachten, dass die Auswahl der hier aufgeführten Programme und Förderzugänge nicht vollständig ist. Die Förderlandschaft

unterliegt einem stetigen Wandel. Die Ausführung basiert auf dem Stand von Oktober 2021.

Die Tabelle unten zeigt darüber hinaus welche Akteure bei der Umsetzung von Maßnahmen mitwirken können und sollten.

Die Buchstaben- und Zahlen-Kürzel finden sich in den Maßnahmentabellen im vorherigen Kapitel wieder.

Übersicht Akteure



Stadt Bochum

- Stadt Bochum
- Stadt Bochum Stabsstelle Klimaschutz
- Wirtschaftsförderung der Stadt Bochum
- Wohnberatungsstelle Stadt Bochum



Soziale Stadt

- Quartiersmanagement aus Mitteln der Sozialen Stadt
- Quartiersarchitekt: Baufachliche Eigentümerberatung aus Mitteln der Sozialen Stadt



Eigentümer*innen

- Wohnungseigentümer
- Wohnungsunternehmen
- A1 BOGESTRA
- A2 Verbraucherzentrale NRW



Veitere Akteure

- A3 Energieberatung der Verbraucherzentrale
- A4 Initiative "AltBauNeu" NRW
- A5 Soziale Träger
- A6 Hochschulen in der Region
- A7 Lokale Akteure aus Kunst, Kultur, Kreativwirtschaft

Übersicht ausgewählter Möglichkeiten der Finanzierung und Förderung



1: Mittel aus Städtebauförderung / Soziale Stadt

- 1a: Haus- und Hofflächenprogramm der Sozialen Stadt



2: Kommunale Mittel der Stadt Bochum

- 2a: Förderprogramm passiver Lärmschutz Stadt Bochum
- 2b: Förderprogramm "Grün statt grau" der Stadt Bochum



3: Mittel aus KfW Förderung

Für Privatpersonen und Unternehmen:

- 3a: Bundesförderung für effiziente Gebäude Kredit 261, 262 oder Zuschuss 461
- 3b: Energieeffizient Bauen und Sanieren Zuschuss Brennstoffzelle 433
- 3c: Ladestation für Elektroautos Wohngebäude Zuschuss 440
- 3d: Erneuerbare Energien Standard 270
- 3e: Erneuerbare Energien Premium 271, 281
- 3f: Altersgerecht Umbauen Kredit 159

Nur für Privatpersonen:

- 3g: Barrierereduzierung Zuschuss 455-B
- 3h: Finbruchschutz Zuschuss 455-F



4: Landesmittel NRW

- 4a: NRW-Förderung "Gebäudesanierung"
- 4b: Mietwohnraumförderung NRW
- 4c: NRW-Förderung "Baudenkmäler"
- 4d: NRW-Förderung "Progres.NRW"
- 4e: NRW-Förderung "KRIS Klimaresiliente Region mit internationaler Strahlkraft"



5: Weitere Möglichkeiten

- 5a: BAFA Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude
- 5b: Zukunftsinitiative "Wasser in der Stadt von morgen" der Emschergenossenschaft, des Landes NRW und der Stadt Bochum
- 5c: Bundesförderung "Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel"

5. Möglichkeiten neuer Wohnbauentwicklungen

Neben der Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes wurden auch Möglichkeiten neuer Wohnbauentwicklungen geprüft. Hierzu wurde ein Flächenpool erstellt und für ausgewählte Flächen Testentwürfe und Strukturkkonzepte erarbeitet.

Übersicht Potenzialflächen 5.1

Neben der Qualifizierung des vorhandenen Wohnungsbestandes wurden auch Möglichkeiten neuer Wohnbauentwicklungen geprüft. Hierzu wurde ein Flächenpool erstellt und für vier ausgewählte Flächen Testentwürfe und Strukturkonzepte erarbeitet.

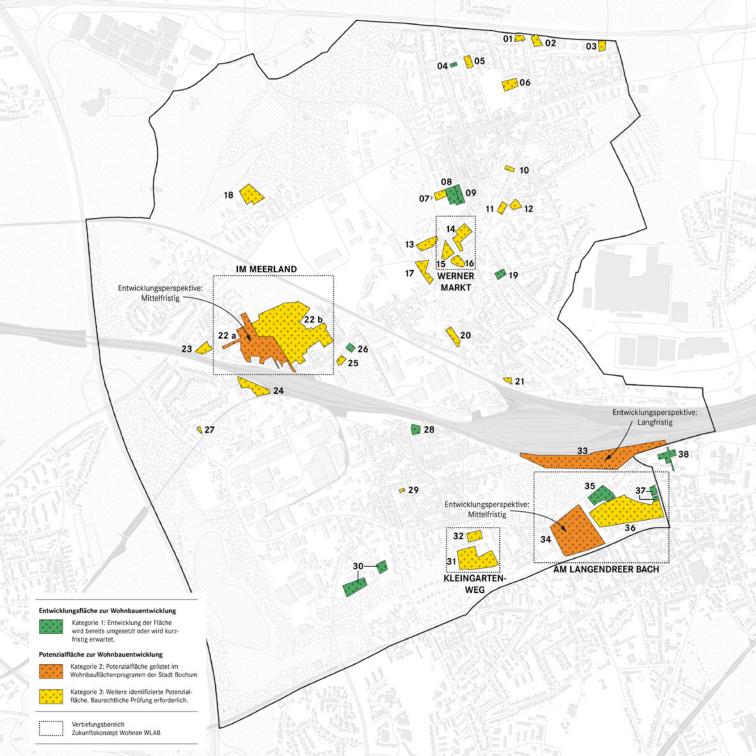
Zur Identifizierung von Möglichkeiten neuer Wohnbauentwicklungen wurde der Siedlungsbereich in WLAB auf räumliche Innenentwicklungspotenziale untersucht. Dabei wurden neben Restriktionen wie geschützte Bereiche oder Flächen mit Altlasten auch Gunstfaktoren wie die Nähe zu schulischen Einrichtungen, Nahversorgung und zum Freiraum in der Auswahl mitberücksichtigt. Der Schutz des Freiraums ist dabei aus Sicht der Stadt Bochum ein besonders hohes Gut.

Der Flächenpool besteht aus insgesamt 38 Potenzialflächen, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes in Betracht kommen können. Die Flächen lassen sich hinsichtlich ihrer Umsetzungsperspektive in drei Kategorien unterscheiden:

- Kategorie 1: Potenzialflächen, deren Entwicklung bereits umgesetzt oder kurzfristig erwartet wird.
- Kategorie 2: Potenzialflächen, die im Wohnbauflächenprogramm der Stadt Bochum gelistet sind und deren Entwicklung mittel- oder langfristig möglich ist.
- Kategorie 3: Weitere Potenzialflächen.

Für die identifizierten "Weiteren Potenzialflächen" (Kat. 3) wird eine vertiefende Prüfung hinsichtlich der baurechtlichen Situation und Eignung für den Wohnungsbau sowie eine mögliche Aufnahme ins Wohnbauflächenprogramm der Stadt Bochum empfohlen.

Mit Blick auf eine grundsätzliche Machbarkeit



und potenzielle Ausnutzbarkeit der Flächen für das Wohnen wurden auf Basis des vorliegenden Flächenpools Testentwürfe und Strukturkonzepte für ausgewählte Flächen erarbeitet (s. Kap. 5.2 - 5.5). Dazu wurden vier städtebaulich unterschiedlich geprägte Bereiche ausgewählt, die einige der identifizierten Einzelflächen einschließen:

- Kleingartenweg (Flächen 31 und 32)
- Werner Markt (Flächen 14-16)
- Am Langendreer Bach (Flächen 34-37)
- Im Meerland (Flächen 22a und 22b)

NR.	VERORTUNG	ENTWPERSPEKTIVE
01	Heroldstraße	Kat.3: Zu Prüfen
02	Heroldstraße	Kat.3: Zu Prüfen
03	Heroldstraße	Kat.3: Zu Prüfen
04	Deutsches Reich 43	Kat.1: Kurzfristig
05	Deutsches Reich 85 - 91	Kat.3: Zu Prüfen
06	Nörenbergskamp	Kat.3: Zu Prüfen
07	Krachtstr. / Hölter Weg	Kat.3: Zu Prüfen
08	Krachtstr.	Kat.1: Kurzfristig
09	Krachtstr. / Adrianistr.	Kat.1: Kurzfristig
10	Kreyenfeldstr	Kat.3: Zu Prüfen
11	Kreyenfldstraße/Lütgeheide	Kat.3: Zu Prüfen
12	Lütge Heide	Kat.3: Zu Prüfen
13	Brandtwacht	Kat.3: Zu Prüfen
14	Heinrich-Gustav-Str	Kat.3: Zu Prüfen

NR.	VERORTUNG	ENTWPERSPEKTIVE
15	Heinrich-Gustav-Str.	Kat.3: Zu Prüfen
16	Werner Markt	Kat.3: Zu Prüfen
17	Von-Waldthausen-Str./Wittekind	Kat.3: Zu Prüfen
18	Müserstraße/Staudengarten	Kat.3: Zu Prüfen
19	Am Heerbuch 18-20	Kat.1: Kurzfristig
20	Auf den Scheffeln	Kat.3: Zu Prüfen
21	Salzstr./Holstr.	Kat.3: Zu Prüfen
22 a	Im Meerland	Kat.2: Mittelfristig
22 b	Im Meerland	Kat.3: Zu Prüfen
23	Werner Hellweg/Rüsing-Str.	Kat.3: Zu Prüfen
24	Vollmondstraße	Kat.3: Zu Prüfen
25	Von-Waldthausen-Str.	Kat.3: Zu Prüfen
26	Von-Waldthausen-Str. 32-34	Kat.3: Zu Prüfen
27	Industriestraße	Kat.3: Zu Prüfen
28	Alte Bahnhofstr	Kat.1: Kurzfristig
29	In der Schuttenbeck	Kat.3: Zu Prüfen
30	Rüsselsheimer Weg	Kat.1: Kurzfristig
31	Kleingartenweg	Kat.3: Zu Prüfen
32	Kleingartenweg	Kat.3: Zu Prüfen
33	ehem. Container Bahnhof	Kat.2: Langfristig
34	ehem. Schulzentrum Ost	Kat.2: Mittelfristig
35	Dördelstr.	Kat.1: Kurzfristig
36	neben Schulzentrum Ost	Kat.3: Zu Prüfen
37	Ovelacker Str.	Kat.1: Kurzfristig
38	Bonackerweg	Kat.1: Kurzfristig

5.2 **Testentwurf Werner Markt**

Bestandssituation

Die Fläche des Testentwurfs ist heute stark von Verkehrsbauwerken geprägt und zerschnitten. Der Hölterweg stellt eine erhebliche Barriere dar, die für Fuß- und RadfahrerInnen nur durch eine unattraktive Unterführung in Verlängerung der "Wittekindstraße" überwunden werden kann.

Entwurfsidee

Der südliche Abschnitt des Werner Markts wird im Testentwurf baulich mit Mehrfamilienhäusern gefasst und belebt. Über einen Obsthain wird der rückwärtige Bereich des Werner Markts geöffnet und eine Fußund Radwegeverbindung führt durch die aufgewertete Unterführung in Verlängerung der Wittekindstraße zum neu gestalteten Platz der Gedenkstätte. Durch die attraktivere Unterführung wird der Anschluss an die südlichen Grünflächen und das Schulzentrum gestärkt und die Gedenkstätte durch die Wegeführung über den neuen Platzbereich sichtbar gemacht. Die Umstrukturierung des Knotens Wittekindstraße/ Heinrich-Gustav-Straße führt zur Schaffung bebaubarer Flächen und zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Auf den neuen Flächen wird ein drei bis viergeschossiger Wohnblock geschaffen, der sowohl die Straßenräume als auch die Platzräume baulich fasst. Zudem weist der Entwurf eine bauliche Ergänzung entlang des Hölterwegs auf, um die Verkehrsachse stärker in das Quartier einzubeziehen.

Der vorliegende Testentwurf ist als erste Prüfung planerischer Möglichkeiten zu verstehen. Zur Umsetzung sind weitere Schritte erforderlich (s. Grafik S. 98 f.).

Flächengröße	ca. 2,5 Hektar
Anzahl realisierbare Wohneinheiten	ca. 150 Wohneinheiten
Typologie	Mehrgeschossige Wohnblöcke sowie freistehende Mehrfamilienhäuser in Anlehnung an die Umgebungsbebauung (QT1 und QT3)
Wohnungsangebot/ Zielgruppe	Wohnformen im Alter, geförderte Mietwohnungen und Appartments für Studierende, Seniorenwohnungen, Wohnungen für Singlehaushalte und junge Familien



Bestandssituation

Die Fläche des Strukturkonzepts befindet sich östlich des Volkspark Langendreer im rückwärtigen Bereich heterogener Bebauungstypologien. Derzeit weißt das Areal Elemente von Grün- und Gartenflächen, Schulgebäuden sowie Wohnbauflächen und Einzelhandel auf.

Entwurfsidee

Zentrales Element des Entwurfs ist die grüne Durchwegung entlang des Langendreer Bachs, die eine klare Verbindungen zwischen den Grünräumen Volkspark Langendreer und der sog. Wildnis für Kinder schaffen könnte. Die bestehende Wohnbebauung wird rückwärtig großzügig ergänzt, Baulücken geschlossen sowie Flächen der Schule am Volkspark neu strukturiert. Die Typologien

orientieren sich an die Bestandsbebauung, um ein harmonisches Stadtbild zu schaffen. Bei der baulichen Ergänzung wird darauf geachtet, dass der Straßenraum und die Freiräume durch attraktive Raumkanten gefasst wird.

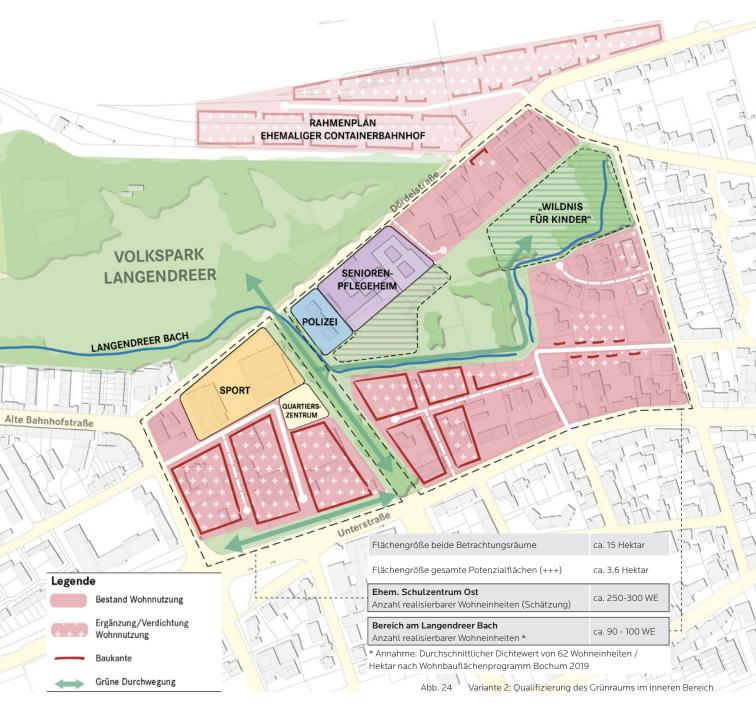
Die Erschließung knüpft über Sticherschließungen an den Bestand an und ermöglicht kurze Wegebeziehungen für Fußund Radfahrerinnen.

Variante 1 zeigt eine Möglichkeit der erweiterten inneren Bebauung auf, während **Variante 2** großzügigere Grünstrukturen im Innern des Areals darstellt.

Das vorliegende Strukturkonzept ist als erste Prüfung planerischer Möglichkeiten zu verstehen. Zur Umsetzung sind weitere Schritte erforderlich (s. Grafik S. 98 f.).



Abb. 23 Variante 1: Ergänzende Wohnnutzung im inneren Bereich



5.4 Strukturkonzept Im Meerland

Bestandssituation

Die Fläche des Strukturkonzepts wird von den nördlich und südlich verlaufenen Bahnaleisen und der Bestandsbebauung entlang der Von-Waldhausen-Straße und Rüsingstraße sowie einer bewaldeten Grünfläche begrenzt. Die Fläche wird derzeit als Wohnbaufläche und Grabeland genutzt.

Entwurfsidee

Die Vorzugsvariante (rechts) sieht eine Neustrukturierung der Gesamtfläche vor. Die einreihigen Mehrfamilienhäuser im Bestand werden dabei rückwärtig großzügig ergänzt. Hier geben die Bestandsgebäude die Typologien für die Verdichtung mit Wohnnutzungen vor. Für die Weiterentwicklung der Bestandsbebauung werden bestehende Wegeverbindungen und Richtungen aufgenommen und fortgeführt. So werden kurze Wegebeziehungen vom Wohnquartier zu den Gärten und dem angrenzenden Freiraum

gewährleistet. Die Gärten des Grabelandes werden als Saum zwischen Freiraum im Norden und Wohnbebauung im Süden neu angeordnet. So entsteht eine klare Trennung der Nutzungen Wohnen, Gärten und Freiraum.

Variante 2 beschränkt die Entwicklung neuer Wohnungen auf diejenigen Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden.

Variante 3 zeigt auf, wie es gelingen kann durch punktuelle bauliche Ergänzung alle bestehenden Gärten zu erhalten. Darüberhinaus werden Flächen für die Unterbringung von Tiny Houses vorgeschlagen.

Das vorliegende Strukturkonzept ist als erste Prüfung planerischer Möglichkeiten zu verstehen. Zur Umsetzung sind weitere Schritte erforderlich (s. Grafik S. 98 f.).

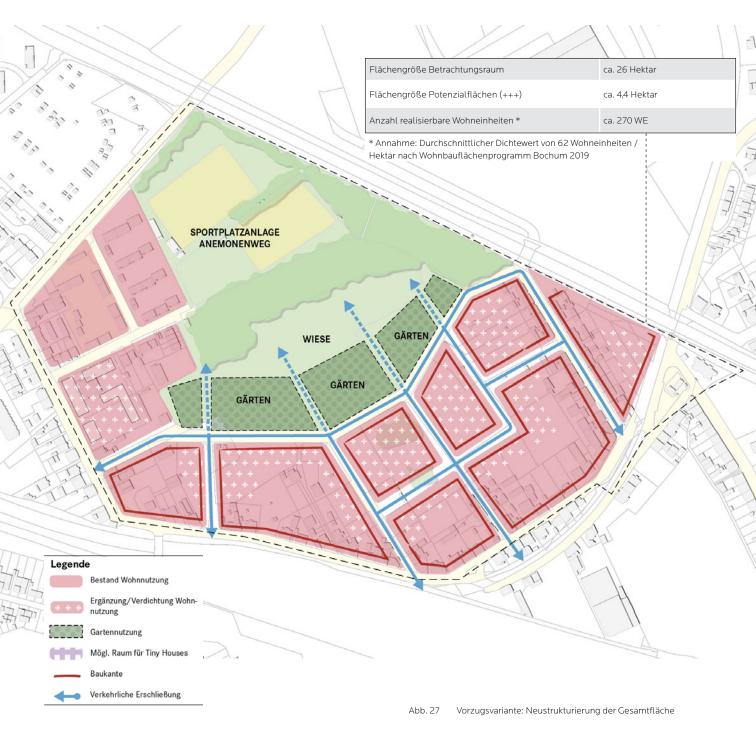


PORTPLATZANLAGE GÄRTEN

Variante 2: Entwicklung der Flächen im städtischen Eigentum

Abb. 26

Variante 3: Erhalt der Gärten, Ergänzung Tiny Houses



5.5 Strukturkonzept Kleingartenweg

Bestandssituation

Das Areal befindet sich im rückwärtigen Bereich von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern entlang des "Kleingartenwegs" und "Warterfuhrwegs". Die umliegenden Strukturen sind sehr heterogen und setzen sich aus einer Kleingartenanlage, einem Sportplatz sowie verschiedenen baulichen Typologien zusammen. Darüber hinaus befindet sich ein kanalisierter Teilabschnitt des Langendreer Bachs mit angrenzenden Freiraumstrukturen südlich der Entwurfsfläche.

Entwurfsidee

Zentrales Entwurfselement ist die Offenlegung des kanalisierten Langendreer Bachs, der zu einer neuen Qualität des brachliegenden Bereiches führt. Entlang des Bachs wird der bestehende grüne Saum mit großkronigen Laubbäumen beibehalten und mit Fuß- und Radwegeverbindungen ergänzt. Orientiert an den Typologien der Bestandsbebauung reihen sich entlang der

Erschließung Einfamilienhausstrukturen sowie Punkthäuser auf. Die Gebäudehöhen der Neubauten orientieren sich an der zweibis dreigeschossigen Höhenentwicklungen im Bestand. Zur Förderung kleinteiliger Nachbarschaften im Quartier weist der Entwurf zwei Quartiersplätze auf, die auch als öffentliche Grünfläche mit Spiel und Aufenthaltsmöglichkeiten genutzt werden können. Die Erschließung der Fläche erfolgt verkehrsberuhigt über einen Stich, der von der Kreuzung Oelbachtal / Waterfuhrweg ins Quartier führt. Die Stellplätze der Mehr- und Einfamilienhäuser werden oberirdisch in kleinteiligen Sammelstellplätzen und auf den Grundstücken organisiert. Denkbar ist auch die Realisierung einer Tiefgarage am nördlichen Platz.

Das vorliegende Strukturkonzept ist als erste Prüfung planerischer Möglichkeiten zu verstehen. Zur Umsetzung sind weitere Schritte erforderlich (s. Grafik S. 98 f.).

Flächengröße Betrachtungsraum	ca. 2,5 Hektar
Flächengröße Potenzialflächen (+++)	ca. 1,2 Hektar
Anzahl realisierbare Wohneinheiten *	ca. 75 Wohneinheiten
Typologie	Mehrgeschossige Solitärgebäude sowie Einfamilienhäuser in Bezug zu nördlich angrenzenden Solitär- und Zeilenstrukturen (QT 2) und östlich angrenzender Einfamilienhausbebauung (QT4)
Wohnungsangebot/ Zielgruppe	Einfamilienhäuser des normalen Preissegments für junge Familien, Appartments für Studierende, Seniorenwohnungen und geförderte Mietwohnungen

^{*} Annahme: Durchschnittlicher Dichtewert von 62 Wohneinheiten / Hektar nach Wohnbauflächenprogramm Bochum 2019



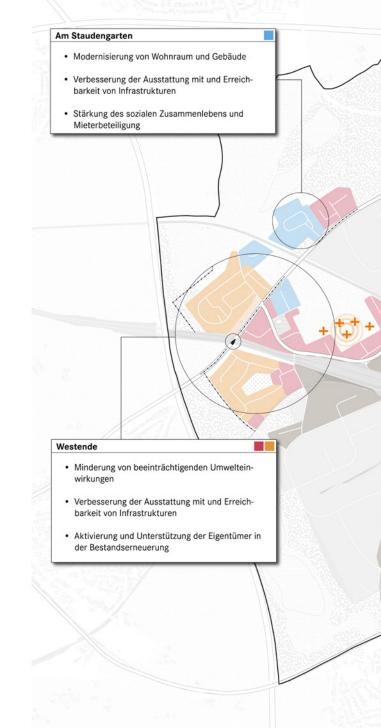
6. Zusamenfassung und Ausblick

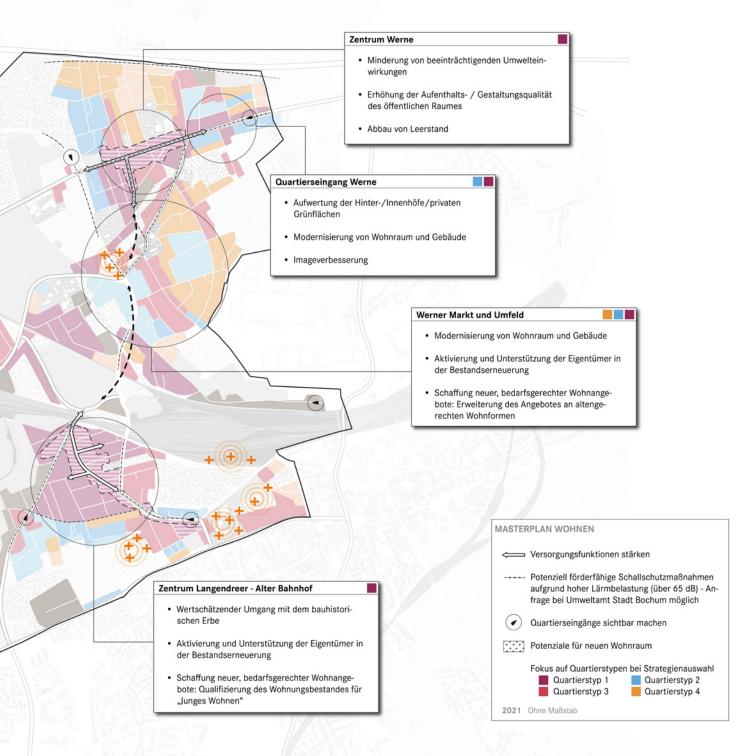
Der Masterplan fasst die strategischen Aussagen des vorliegenden Dokumentes zusammen und gibt Hinweise auf eine räumliche Schwerpunktsetzung. Die farbliche Markierung verweist auf den entsprechenden Quartierstypen und mögliche Strategien und Maßnahmen (s. Kap. 4). Zudem werden sieben Fokusräume hervorgehoben. Die Fokusräume sind:

- Die beiden Zentren Werne und Langendreer - Alter Bahnhof
- Der Quartierseingang Werne
- Das Quartiersbereich am Staudengarten
- Der Werner Markt mit seinem Umfeld
- Die Quartiersbereiche am Westende des Programmgebietes.

Für die Fokusbereiche werden jeweils drei besonders wichtige Strategien genannt, deren Umsetzung dort eine besonders hohe Relevanz hat. Die farbliche Markierung in der rechten oberen Ecke der Kästen verweist auf im Fokusraum wichtige Quartierstypen.

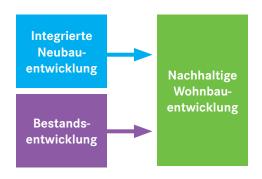
Zudem werden die identifizierten Flächen für mögliche Neubauentwicklung dargestellt. Weiterhin sind Quartierseingänge verortet und diejenigen Straßen markiert, wo Schallschutzmaßnahmen aufgrund der gemessenen Lärmwerte potenziell förderfähig sind.





Mit dem Zukunftskonzept Wohnen für Werne und Langendreer - Alter Bahnhof wurde der Grundstein für eine nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände sowie für integrierte Neubauentwicklungen gelegt. Um seine volle Wirkung zu entfalten, bedarf es bei der Umsetzung des Konzepts auch weiterhin der Kooperation und dem Engagement verschiedener privater und kommunaler Akteur*innen.

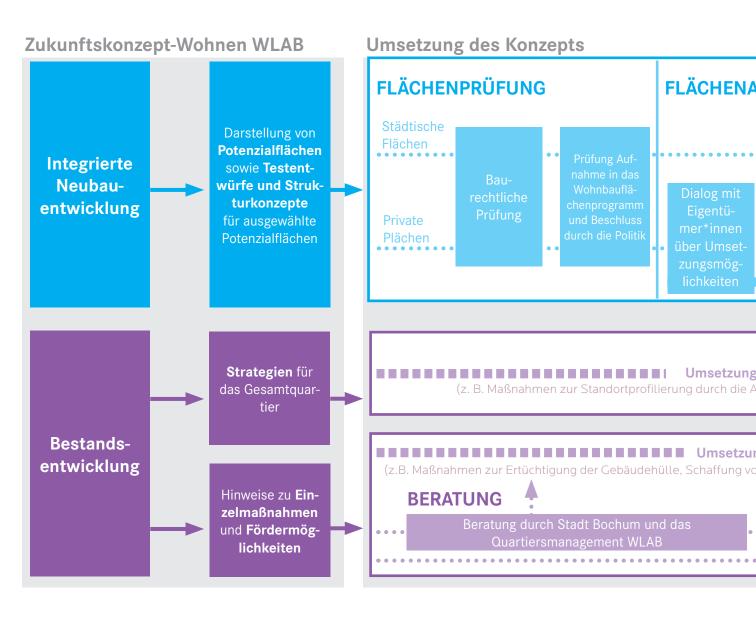
Das vorliegende Konzept zeigt für die unterschiedlichen Quartierstypen Wege und Ideen der Weiterentwicklung der Wohnbebauung und Möglichkeiten der Förderung auf. In der Bestandsentwicklung sind insbesondere die Eigentümer*innen im Quartier aufgefordert zu handeln. Das Stadtteilmanagement in WLAB und die Stadt Bochum sind Ansprechpartner, die bei der Suche möglicher Förderprogramme beratend unterstützen können. Neben den beschriebenen Einzelmaßnahmen sollten auch gesamträumliche Maßnahmen, wie beispielsweise Maßnahmen

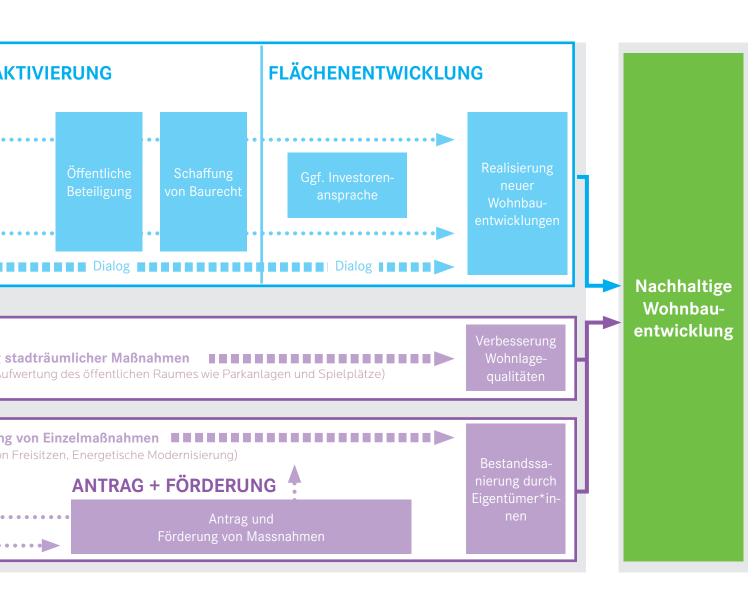


zur Verminderung von Lärmemissionen, ein quartiersübergreifendes Klimakonzept oder die Neugestaltung von Bolz- und Spielplätzen umgesetzt werden, die eine Impulswirkung auf das Quartier und das Investitionsinteresse der Eigentümer*innen haben können.

Darüber hinaus schlägt das Zukunftskonzept Wohnen im Sinne des Ziels einer integrierten Neubauentwicklung unterschiedliche Einzelflächen mit Potenzialen zur wohnbaulichen Entwicklung vor. Die Stadt Bochum ist aufgefordert, diese Flächen im weiteren Verlauf baurechtlich zu prüfen und mit den jeweiligen Eigentümer*innen in einen Dialog über Entwicklungsperspektiven zu treten. Die im Zukunftskonzept Wohnen aufgezeigten Testentwürfe und Strukturkonzepte sind sowohl als Orientierung als auch zur Entwicklung konkreter Vorstellungen behilflich. Bei Entwicklungsinteressen sollte in jedem Fall die Bewohnerschaft in den Prozess einbezogen und im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung an den Planungen beteiligt werden. Zur letztendlichen Ermöglichung einer Flächenentwicklung ist das Baurecht den Möglichkeiten entsprechend anzupassen.







Literaturverzeichnis

- AG Wohnungsmarkt Ruhr (Städte Duisburg,
 Oberhausen, Mülheim an der Ruhr,
 Bottrop, Essen, Gelsenkir-chen,
 Herne, Bochum, Hagen, Dortmund
 und Hamm sowie die Kreise Wesel,
 Recklinghausen, Unna und EnnepeRuhr-Kreis sowie der Regionalverband
 Ruhr) mit der NRW.BANK (Hrsg.)
 2018: Wohnungsmarkt Ruhr. Vierter
 Regionaler Wohnungsmarktbericht.
 Dortmund
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (Hrsg). 2020:
 Grundstücksmarktbericht 2020.
 Übersicht über den Grundstücksmarkt in der Stadt Bochum. Bochum
- Empirica ag 2016: Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bochum. 2. Workshop in Bochum am 29. Septem-ber 2017. Bonn
- Empirica ag (Hrsg.) 2017a: Handlungskonzept Wohnen Bochum. Bonn
- Empirica ag (Hrsg.) 2017b: Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bochum. 5. Workshop in Bochum am 19. Juni 2017. Bonn
- Empirica ag (Hrsg.) 2019: Kurzexpertise zu aktuellen Entwicklungstrends des Bochumer Wohnungsmarktes. Bonn
- Stadt Bochum (o. J.): Fassaden- und Hofflächenprogramm Werne –

- Langendreer-Alter Bahnhof. Bochum
- Stadt Bochum (Hrsg.) 2015: Handlungskonzept Universitäres Wohnen in Bochum. Bochum
- Stadt Bochum (Hrsg.) 2017a: Masterplan Einzelhandel Bochum – Nachjustierung 2017. Bochum
- Stadt Bochum (Hrsg.) 2017b: Wohnungsmarktbarometer 2017. Bochum
- Stadt Bochum (Hrsg.) 2018: Handlungskonzept Wohnen. Zusammenfassung. Bochum
- Stadt Bochum (Hrsg.) 2019: Wohnungsmarktbarometer 2017. Bochum
- Stadt Bochum (Hrsg.) 2020:

 Wohnungsmarktbericht 2020.

 Ergebnisse der Bochumer

 Wohnungsmarktbeobachtung. Bochum
- Stadt Bochum / DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft 2015: Integriertes städtebau-liches Entwicklungskonzept – Werne – Langendreer-Alter Bahnhof: Stadtteile für Generationen! Ergebnisdokumentation. Bochum/Düsseldorf

Dokumentationen der Stadt Bochum

Rahmenplanung und **Entwicklungskonzepte**

Los geht's!

Informationen zum Bochumer ISEK Innenstadt*

*Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2021)

ISBN: 978-3-8093-0331-2

Wohnen und Arbeiten in neuer Nachbarschaft Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Laer/ Mark 51°7 – Kurzfassung (2018)

ISBN: 978-3-8093-0315-2

Stadtteile für Generationen! Werne - Langendreer-Alter Bahnhof Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Zusammenfassung (2017) ISBN: 978-3-8093-0311-4

Gesundes Wattenscheid - Familienfreundlich und generationengerecht Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – Zusammenfassung (2015)

Innere Hustadt - Ein Bochumer Quartier im Wandel (2015)

ISBN: 978-3-8093-0301-5

Integriertes Gesamtkonzept Bochum-Ost (2014)

Masterplan Universität - Stadt II (2014) Entwicklungs- und Handlungskonzept ISBN: 978-3-8093-0298-8

Bochum - Goldhamme (Fortschreibung 2014) Städtebauliches Entwicklungskonzept

Integriertes Gesamtkonzept - Untersuchungsraum West Zusammenfassung (2013)

Innenstadt - West (2013) ISBN: 978-3-8093-0291-9

Masterplan Einzelhandel (2013)

Fortschreibung 2012

ISBN: 978-3-8093-0288-9

Eisenbahnmuseum (2011) vom Depot zum Erlebnisraum ISBN: 978-3-8093-0277-3

Bochum Innenstadt West (2010) Gestaltungshandbuch ISBN: 978-3-8093-0265-0

Regionaler Masterplan A40 B1 (2010)

ISBN: 978-3-8093-0268-1

Wettbewerbe und Gutachterverfahren

Haus des Wissens mit Markthalle Realisierungswettbewerb Dokumentation (2020)

ISBN: 978-3-8093-0325-1

Bochum Neugestaltung des Husemannplatzes Realisierungswettbewerb Dokumentation (2020) ISBN:978-3-8093-0327-5

Haus des Wissens mit Markthalle Realisierungswettbewerb Dokumentation (2020)

ISBN:978-3-8093-0325-1

Märkische Schule in Bochum-Wattenscheid Neubau einer Dreifachturnhalle und einer Mensa Dokumentation (2017)

Bochum Wittener Straße (Mark 51 7 Ehemaliges Opel Werk I) Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Dokumentation (2016)

Bestgebotsverfahren - Kronenstraße in Bochum (2015) ISBN: 978-3-8093-0305-3

Die Musik im Zentrum | Das Musikzentrum im Kreativquartier ViktoriaQuartierBochum Begrenzter Wettbewerb nach VOF und RAW 2004 | Dokumentation (2012) Städtebauliche Entwicklung Universitätsstraße | Wasserstraße | Paulstraße (2011) Dokumentation des Wettbewerbs

Charrette Bochum Havkenscheid (2010) Urbanes Wohnen am grünen Rand ISBN: 978-3-8093-0270-4

Parkhaus Jahrhunderthalle Bochum (2009) Realisierungswettbewerb Hrsg.: EGR Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Umnutzung Marienkirche (2009) Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes ISBN: 978-3-8093-0259-9

Neues Gymnasium Bochum (2009) Begrenzter Wettbewerb | Dokumentation Hrsg.: EGR Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Kontakt

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

