Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadtquartiere Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme

im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

Im Auftrag der Stadt Bochum

Erstellt durch InWIS pp a|s

Projektbearbeitung

InWIS Forschung & Beratung GmbH
Springorumallee 20
44795 Bochum
Telefon: (0234) 94 47 - 700
Telefax: (0234) 94 47 - 7 77
Internet: www.inwis.de

Regina Höbel
Sandra Piotrowski
Marcelo Ruiz
Martin Schauerte
Jasmin Seehaber

Pesch & Partner Architekten Stadtplaner GbR
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke
Telefon: (02330) 92 84 - 0
Telefax: (02330) 92 84 - 29
Internet: www.pesch-partner.de

Andreas Bachmann
Sabine Isenberg
Nadine Packmor
Horst Schönweitz

Bochum/Herdecke, Juli 2006

INHALT

Vorwort……9

TEIL A: ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES IN BOCHUM

1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage 11

1.1 Sozioökonomische Entwicklung 11

1.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose 15

1.3 Entwicklung der Haushaltsstrukturen 17

1.4 Zukünftiger quantitativer Neubaubedarf 21

1.5 Künftige qualitative Veränderungen in der Nachfrage nach Mietwohnungen 22

2 Entwicklung des Wohnungsangebots 25

2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes und -neubaus 26

2.2 Entwicklung des Mietenniveaus und des Preisniveaus für Neu- bzw. Gebrauchtimmobilien 30

2.3 Bewertung des Investitionsklimas aus Sicht der Wohnungsmarktakteure 32

3 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadtquartiere Griesenbruch/ Stahlhausen/ Goldhamme 32

TEIL B: ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

4 Das Untersuchungsgebiet 37

4.1 Das Untersuchungsgebiet im Spiegel der amtlichen Statistik 37

5 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 39

5.1 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen 39

5.2 Alters- und Haushaltsstruktur 41

5.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die wohnungsnahe Infrastruktur 45

6 Städtebau 50

6.1 Siedlungsstruktur und -entwicklung 50

6.2 Stadtbild 51

6.3 Grün- und Freiflächen 54

6.4 Erschließung 56

7 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt 58
7.1 Arbeitslosenentwicklung 58
7.2 Kaufkraft 58
7.3 Einzelhandel/Nahversorgung 59
7.4 Gewerbe 60
8 Sozialstruktur 61
8.1 Indikatoren zur Sozialstruktur 61
8.2 Bewohner/innen mit Migrationshintergrund 62
8.3 Kleinräumige Unterschiede in der sozio-ökonomischen Struktur der Bevölkerung 63
8.4 Soziales Zusammenleben 64
8.5 Stadtteilranking 66
8.6 Eignung des Untersuchungsgebietes für Lebensstilgruppen 70
9 Wohnungsangebot und Immobilienmarkt 75
9.1 Eigentumsverhältnisse 75
9.2 Eigentümerbefragung 76
9.2.1 Wohnungsbestand und -versorgung 77
9.2.2 Wohnungsangebot für ältere Menschen 85
9.2.3 Mietniveau 86
9.2.4 Vermietungssituation 87
9.2.5 Häufung auffälliger baulicher Merkmale in Baublöcken und Siedlungsbereichen 90
9.3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet und Handlungsbedarfe durch demographischen Wandel 92
10 Infrastruktur und Grundversorgung 95
10.1 Schulen 95
10.2 Kindertageseinrichtungen 96
10.3 Sport 97
10.4 Kultur und Freizeit 98
11 Fazit 99
11.1 Lage 99
11.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung 100
11.3 Städtebau 101

11.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt 102
11.5 Sozialstruktur 103
11.6 Wohnungsangebot und Immobilienmarkt 104
11.7 Infrastruktur und Grundversorgung 105

TEIL C: STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

12 Leitlinien für den Stadtumbau im Untersuchungsgebiet 107
13 Empfehlungen für eine Abgrenzung des Stadtumbaugebietes nach § 171b BauGB 111
14 Städtebauliches Konzept 111
14.1 Griesenbruch 111
14.2 Stahlhausen 114
14.3 Goldhamme 115
15 Wohnungswirtschaftliches Konzept 119
15.1 Zielgruppen der Wohnungsmarktentwicklung 119
15.2 Steigerung der Attraktivität der Teilgebiete für (neue) Lebensstilgruppen 126
15.3 Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsangebotes im Untersuchungsgebiet 127
15.4 Handlungsfeld Aufwertung und Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes 128
15.4.1 Wohnungs- und Gebäudemodernisierung 128
15.4.2 Wohnungszusammenlegung und Grundrissanpassung 129
15.4.3 Umbau von Gebäuden 131
15.5 Handlungsfeld Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude und Wohnungen 131
15.6 Handlungsfeld Wohnungsneubau 132
15.7 Handlungsfeld Schaffung eines adäquaten Wohnangebotes für ältere Menschen 134
16 Management- und Beteiligungskonzept 135
16.1 Konzept für das Prozessmanagement 135
16.1.1 Prozesssteuerung auf der Ebene des Stadtumbaugebietes 135
16.1.2 Prozesssteuerung auf der Ebene der Kommunalverwaltung und der Politik 138
16.2 Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Bewohner/innen und Vertreter/innen lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess 139

16.2.1 Institutionalisierte Begleitung in Form von Planungswerkstätten 140

16.2.2 Projektbezogene Begleitung in Form von Bürgercafés und Beteiligung bei der Umsetzung von Planungsmaßnahmen 141

16.3 Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Immobilieneigentümer/innen in den Stadtumbauprozess 144

16.3.1 Organisation der Zusammenarbeit 144

16.3.2 Information, Beteiligung und unterstützende Dienstleistungen 144

16.3.3 (Finanzielle) Förderung 146

16.4 Marketing-Konzept 149

17 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept 151

17.1 Maßnahmen und Kosten 151

18 Literaturverzeichnis 161

19 Anhang 165

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Bochum, im Regionalverband Ruhr und im Land Nordrhein-Westfalen von 1994 bis 2005 12

Abbildung 2 Entwicklung der Arbeitslosenquote 13

Abbildung 3 Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen 2001 bis 2004 14

Abbildung 4 Wanderungssaldo 1994 bis 2003, differenziert nach ausländischen und deutschen Personen 16

Abbildung 5 Prognose der Altersstruktur 17

Abbildung 6 Bochumer Haushaltsstruktur im Jahr 2004 18

Abbildung 7 Lebensstilgruppen in Bochum 20

Abbildung 8 Wohnflächenzuwächse von Mieterhaushalten mit geringen bis mittleren Einkommen in Bochum 23

Abbildung 9 Wohnflächenzuwächse - Mieterhaushalte mit mittleren und höheren Einkommen in Bochum 25

Abbildung 10 Bauintensität 2004 im Städtevergleich 26

Abbildung 11 Einschätzung der bisherigen Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte 27

Abbildung 12 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen 2004 31

Abbildung 13 Übersicht über an das Untersuchungsgebiet angrenzende Planungen 37

Abbildung 14 Das Untersuchungsgebiet und die statistischen Viertel 38

Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2005 39

Abbildung 16 Überregionale Wanderungen 2003 40

Abbildung 17 Überregionale Wanderungen nach Altersstruktur 2003 41

Abbildung 18 Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach Altersgruppen 2005 42

Abbildung 19 Anteil der ausländischen Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen 2005 43

Abbildung 20 Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt 2004 44

Abbildung 21 Privathaushalte nach Haushaltstypen 2004 45

Abbildung 22 Bevölkerungsprognose 2005 bis 2015 46

Abbildung 23 Bevölkerungsprognose: Veränderungen in den Altersgruppen 48

Abbildung 24 Altersverteilung 2015 48

Abbildung 25 Karte Siedlungsstruktur 50
Abbildung 26 Baustruktur im Griesenbruch 52
Abbildung 27 Baustruktur in Stahlhausen 53
Abbildung 28 Baustruktur in Goldhamme 54
Abbildung 29 Karte Analyse Städtebau 54
Abbildung 30 Freifläche in Stahlhausen 55
Abbildung 31 Karte Gebäudebestand und Freiflächen 55
Abbildung 32 Alleestraße 56
Abbildung 33 Westpark mit Jahrhunderthalle 57
Abbildung 34 Karte Analyse Freiflächen und Verkehr 57
Abbildung 35 Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2001 bis 2004 58
Abbildung 36 Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro 2004 59
Abbildung 37 Karte Nutzungen 60
Abbildung 38 Karte Analyse Nutzung 60
Abbildung 39 Soziodemographische Indikatoren und Merkmale der untersuchten Stadtteile im Vergleich 61
Abbildung 40 Indikatoren und Merkmale des Ortsteils 15: Kruppwerke 62
Abbildung 41 Nationalitätenverteilung 2005 63
Abbildung 42 Kleinräumige Bewohnerstrukturen 64
Abbildung 43 Infrastrukturelle Ausstattung 68
Abbildung 44 Optische Beeinträchtigung und Lärmbelästigung 69
Abbildung 45 Gesamtbewertung Stadtteilranking 70
Abbildung 46 Lebensstilgruppen 71
Abbildung 47 Rücklaufquote der Eigentümerbefragung 77
Abbildung 48 Rücklaufquote der Eigentümerbefragung ohne Bestände der Deutsche Annington Westfalen GmbH und der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH 77
Abbildung 49 Ausgewählte Strukturdaten zum Wohnungsbestand 2004 78
Abbildung 50 Wohnungsgrößenstruktur 2006 79
Abbildung 51 Baualtersstufen 2006 80
Abbildung 52 Ausstattung der Wohnungen mit Balkon, Loggia, Garten 80
Abbildung 53 Modernisierungszustand der Gebäude inkl. Wohnungen im Untersuchungsgebiet 81

Abbildung 54 Profil der Wohngebäude mit schlechtem bis sehr schlechtem Modernisierungszustand 82
Abbildung 55 Mittelfristige Modernisierungsabsichten der befragten Eigentümer/innen 83
Abbildung 56 Strukturmerkmale der verschiedenen Baualtersklassen 84
Abbildung 57 Strukturmerkmale der verschiedenen Wohnungsgrößenklassen 85
Abbildung 58 Leerstandsquote im Jahr 2005 87
Abbildung 59 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation 88
Abbildung 60 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation, differenziert nach Wohnungsgrößen 89
Abbildung 61 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation - nur private Einzeleigentümer 90
Abbildung 62 Karte zu auffälligen baulichen Merkmalen im Wohnungsbestand 91
Abbildung 63 Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet 92
Abbildung 64 Bestand und Bedarf an Kindergartenplätzen 97
Abbildung 65 Karte Abgrenzung des Stadtumbaugebietes 111
Abbildung 66 Karte Städtebauliches Konzept 118
Abbildung 67 Übersicht über die Maßnahmen und Kosten 151
Abbildung 68 Karte Räumliche Maßnahmen 151
Abbildung 69 Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2005 165
Abbildung 70 Überregionale Wanderungen 2003 165
Abbildung 71 Wohnberechtigte Bevölkerung insg. (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach Altersgruppen 2005 165
Abbildung 72 Altersaufbau der deutschen und ausländischen Bevölkerung 2005 166
Abbildung 73 Anteil der ausländischen Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen 2005 166
Abbildung 74 Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt 2004 166
Abbildung 75 Privathaushalte nach Haushaltstypen 2004 167
Abbildung 76 Bevölkerungsprognose 2005 bis 2015 167
Abbildung 77 Bevölkerungsprognose: Veränderungen in den Altersgruppen 167
Abbildung 78 Altersverteilung 2015 167
Abbildung 79 Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2001 bis 2004 168
Abbildung 80 Durchschnittliches Bruttoeinkommen je Steuerpflichtigen in Euro 1998 168

Abbildung 81 Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro 2004 169
Abbildung 82 Nationalitätenverteilung 2005 169
Abbildung 83 Wohnungsgrößenstruktur 2006 170
Abbildung 84 Baualtersstufen 2006 170
Abbildung 85 Ausstattung der Wohnungen mit Balkon, Loggia, Garten 170
Abbildung 86 Modernisierungszustand der Gebäude inkl. Wohnungen im Untersuchungsgebiet 171
Abbildung 87 Mittelfristige Modernisierungsabsichten der befragten Eigentümer/innen 171
Abbildung 88 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation 171
Abbildung 89 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation , differenziert nach Modernisierungszustand 172
Abbildung 90 Modernisierungsplanung in Abhängigkeit von der Einschätzung der künftigen Vermietungssituation 172
Abbildung 91 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen - Goldhamme 172
Abbildung 92 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen - Griesenbruch 173
Abbildung 93 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation, differenziert nach Wohnungsgrößen 173
Abbildung 94 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation - nur private Einzeleigentümer/innen 173
Abbildung 95 Intellektuelle Lebensstilgruppe 174
Abbildung 96 Lebensstilgruppe der modernen Arbeitnehmer 174
Abbildung 97 Postmoderne Lebensstilgruppe 175

Vorwort

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

Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass

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

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

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

Die Beteiligung örtlicher Akteure fand in der Phase der Bewertung der derzeitigen Situation in den drei Stadtteilen (Teil B) und in der Phase der Zielfindung bzw. Festlegung der Ziele für das Untersuchungsgebiet statt (Teil C). Die Beteiligung erfolgte über zwei stadtteilbezogene Workshops und über Interviews:

- Workshop Griesenbruch/Stahlhausen am 27. März 2006. Zielsetzung: Bewertung der von den Gutachtern erarbeiteten Analyse für Griesenbruch/Stahlhausen und Diskussion von Zielen für den Stadtumbau. Beteiligte: rund 40 Vertreter/innen sozialer und kultureller Einrichtungen, Lokalpolitik, Schulen, Moschee, Polizei, VHS, örtliches Gewerbe, Wohnungseigentümer.
- Workshop Goldhamme am 28. März 2006. Zielsetzung: Bewertung der von den Gutachtern erarbeiteten Analyse für Goldhamme und Diskussion von Zielen für den Stadtumbau. Beteiligte: rund 30 Vertreter/innen sozialer Einrichtungen, Kirchengemeinden, kommunaler Ämter, Moschee, Lokalpolitik, Finanzierungsinstitut, Polizei.

- Interviews. Zielsetzung: Erhebung qualitativer Informationen zur Situation im Untersuchungsgebiet. Durchgeführt mit Vertreter/innen örtlicher Wohnungsanbieter, sozialer Einrichtungen, örtlicher Politik.

Darüber hinaus wurde zur Erarbeitung der Wohnungsmarktanalyse Bochum (Teil A) Interviews mit Akteuren am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt durchgeführt (Wohnungsunternehmen, Finanzierungsinstitut).

Teil A: Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bochum

1 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Bevor im Teil B die Analyse der einzelnen Stadtquartiere erfolgt, sollen die Rahmenbedingungen analysiert und dargestellt werden, die sich aus der Wohnungsmarktsituation in der gesamten Stadt Bochum für die Entwicklung der drei Quartiere ergeben. Zum Schluss dieses Kapitels werden daraus Handlungsbedarfe und Empfehlungen für die kommunale Neubau- und Bestandsförderung und für die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Weiterentwicklung der Quartiere Griesenbruch / Stahlhausen / Goldhamme abgeleitet[1].

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

1.1 Sozioökonomische Entwicklung

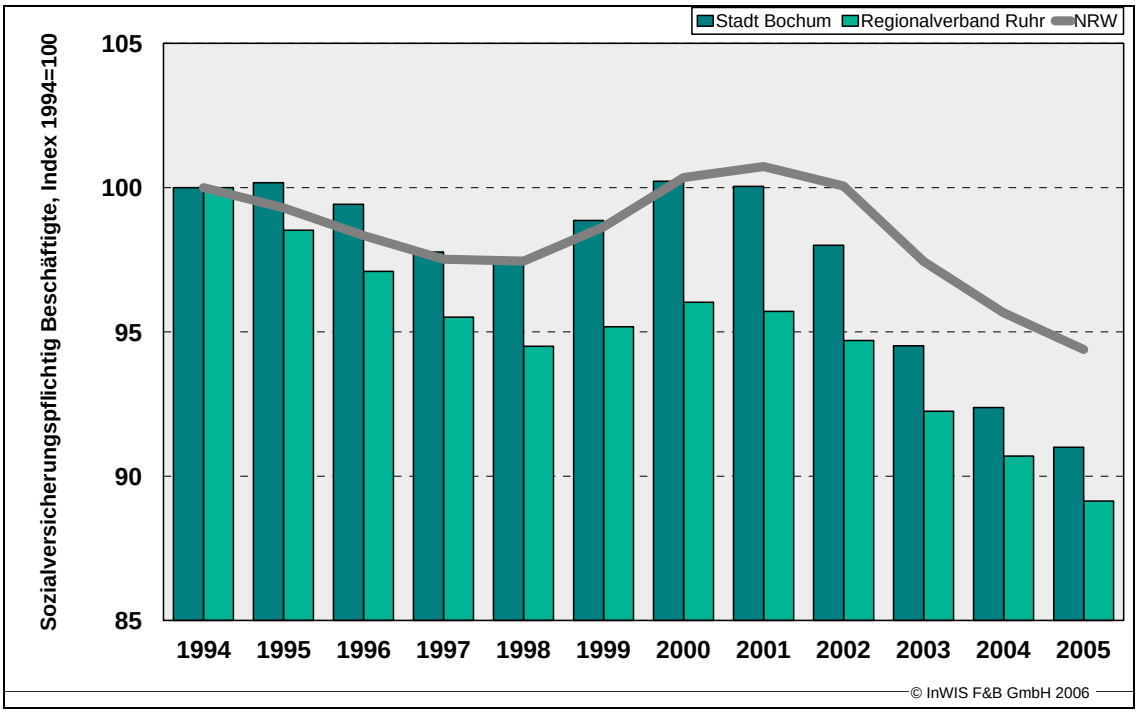
Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird wesentlich durch die ökonomischen Möglichkeiten der Nachfragergruppen bestimmt. Generell ist Bochum früher als einige benachbarte Großstädte den wirtschaftlichen Strukturwandel angegangen und verfügt mittlerweile über eine vergleichsweise günstige Beschäftigtenstruktur.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

---

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

[2] Vgl. Wfa (2005a): 9f.

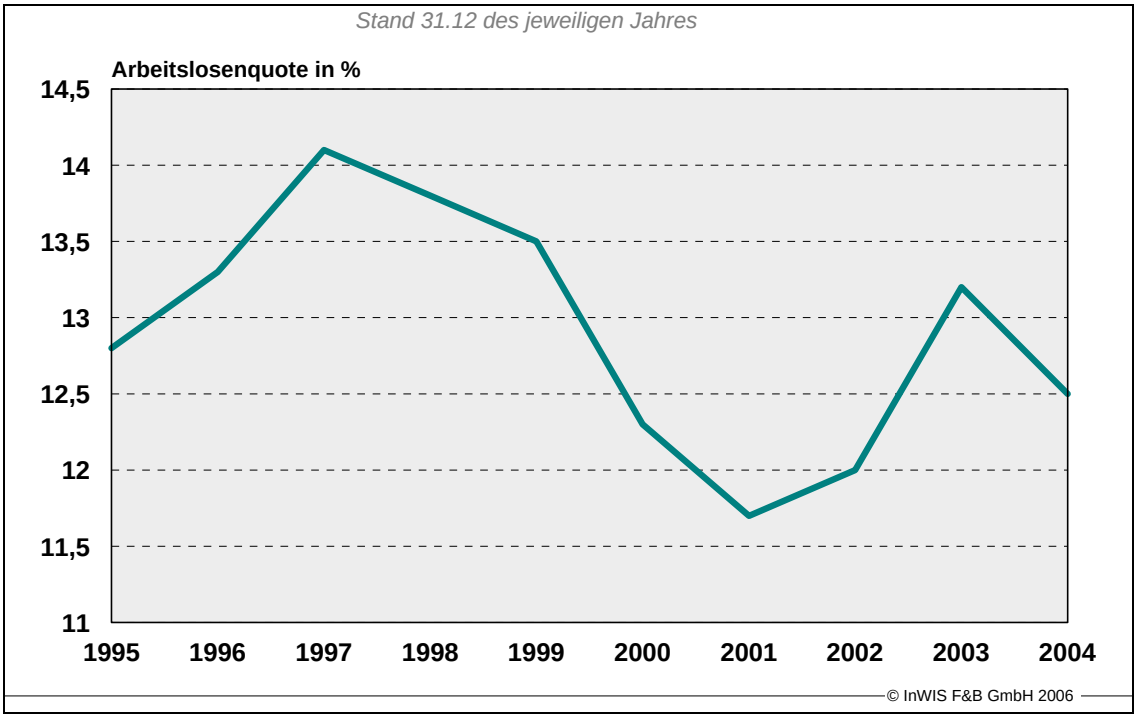
Abbildung 1 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Bochum, im Regionalverband Ruhr und im Land Nordrhein-Westfalen von 1994 bis 2005



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Arbeitslosenquote als weiterer Indikator für die Kaufkraft der Wohnungsnachfrage hat sich in Bochum bis zur Jahrtausendwende recht positiv entwickelt, sie ist danach jedoch wieder gestiegen und erreicht mittlerweile mit 12,5 % in etwa das Ausgangsniveau Mitte der 90er Jahre.

Abbildung 2 Entwicklung der Arbeitslosenquote



Quelle: Stadt Bochum, Statistische Jahrbücher 2000 und 2004, jeweils S. 111.

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

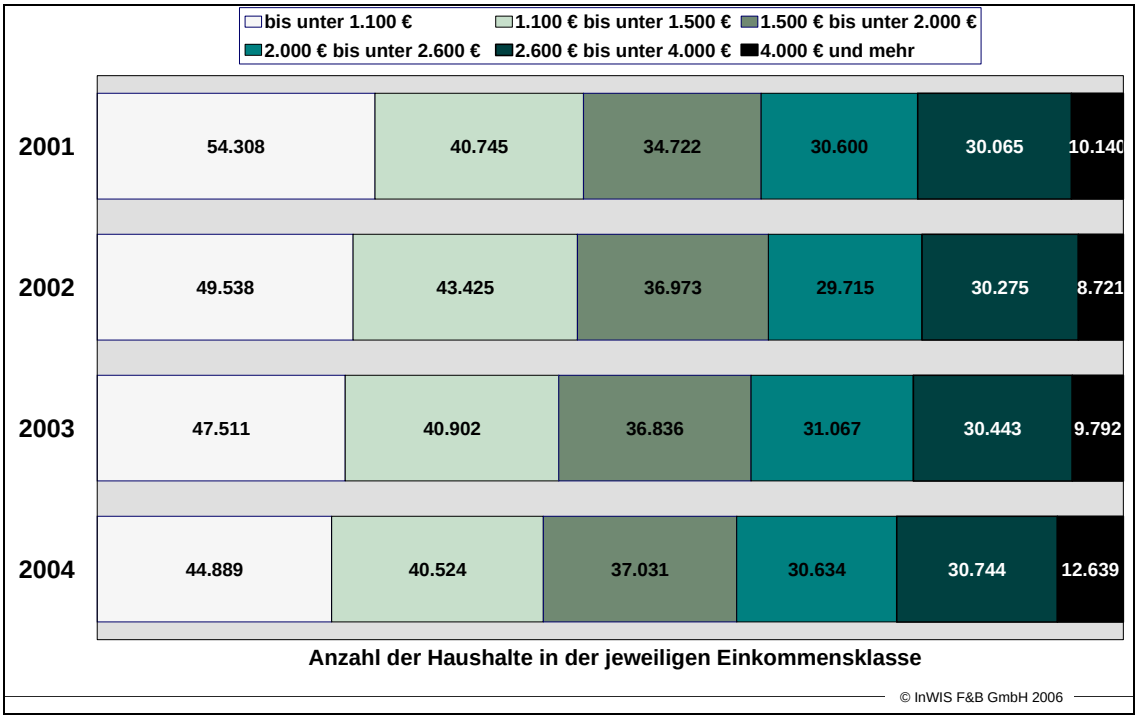
Aus der wirtschaftlichen Entwicklung sind daher für Bochum in Zukunft keine Impulse für eine deutlich kaufkräftigere Nachfrage am Wohnungsmarkt zu erwarten.

Generell liegt 2004 die Bochumer Kaufkraft im nordrhein-westfälischen Vergleich um 5,1 % unter dem Landesdurchschnitt, wobei sich Bochum innerhalb der in der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung für das östliche Ruhrgebiet zusammengeschlossenen Kommunen im oberen Mittelfeld befindet und lediglich von drei Kommunen übertroffen wird[3]. Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung führt jedoch ebenso zu einer Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage. Die Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) der Jahre 2001 bis 2004 zur Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen zeigen für Bochum eine Tendenz zur Verringerung der Haushalte mit niedrigem Einkommen (bis unter 1.100 €) zugunsten der Haushalte mit mittleren bis hohen Einkommen (ab 2.600 – 4.000 €) ab. Leicht zugenommen haben vor allem die mittleren Einkommensgruppen (1.500 – 2.000 €). Dieser auf den ersten Blick überraschende Rückgang bei den Haushalten mit niedrigen Einkommen ist jedoch aller Wahrscheinlichkeit

[3] Vgl. Wfa (2005b).

nach auf demographische Faktoren zurückzuführen: Zum einen auf den bereits eingetretenen Rückgang junger Singlehaushalte, die häufig als Haushaltsgründer mit geringen Einkommen Wohnungen nachfragen. Zum anderen auf die altersbedingte Abnahme der Anzahl der Kriegerwitwen, die vormals die Gruppe der Seniorenhaushalte stark prägte, aufgrund ihrer altersbedingten geringen Mobilität auf dem Wohnungsmarkt jedoch kaum als Wohnungsnachfrager in Erscheinung traten.

Abbildung 3 Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen 2001 bis 2004



Quelle: GfK, eigene Darstellung

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

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

Derzeit wird von den befragten Wohnungsmarktexperten im preiswerten Mietwohnungssegment aufgrund der neuen Sozialgesetzgebung eine gewisse Marktanspannung konstatiert. Die Zahl der ALG II-Leistungsempfänger, die über den angemessen Wohnkosten liegen und in der Regel darauf angewiesen sind, ihre Wohnkosten zu senken, wurde auf 2.200 Haushalte (ARGE Bochum) beziffert. 800 Haushalte davon fallen unter Ausnah-

meregelungen und werden derzeit (noch) nicht aufgefordert, ihre Wohnkosten zu senken. Trotzdem wurde in Bochum bereits eine erhöhte Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen festgestellt. Dies betrifft vor allem kleine Wohnungen bis zu 45 qm mit einem maximalen Quadratmeterpreis von 4,87 €. Diese Marktanspannung wird mitunter jedoch nur als eine kurzfristige Entwicklung aufgrund der derzeitigen Welle an „Umzugsaufforderungen“ eingeschätzt.

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

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

1.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

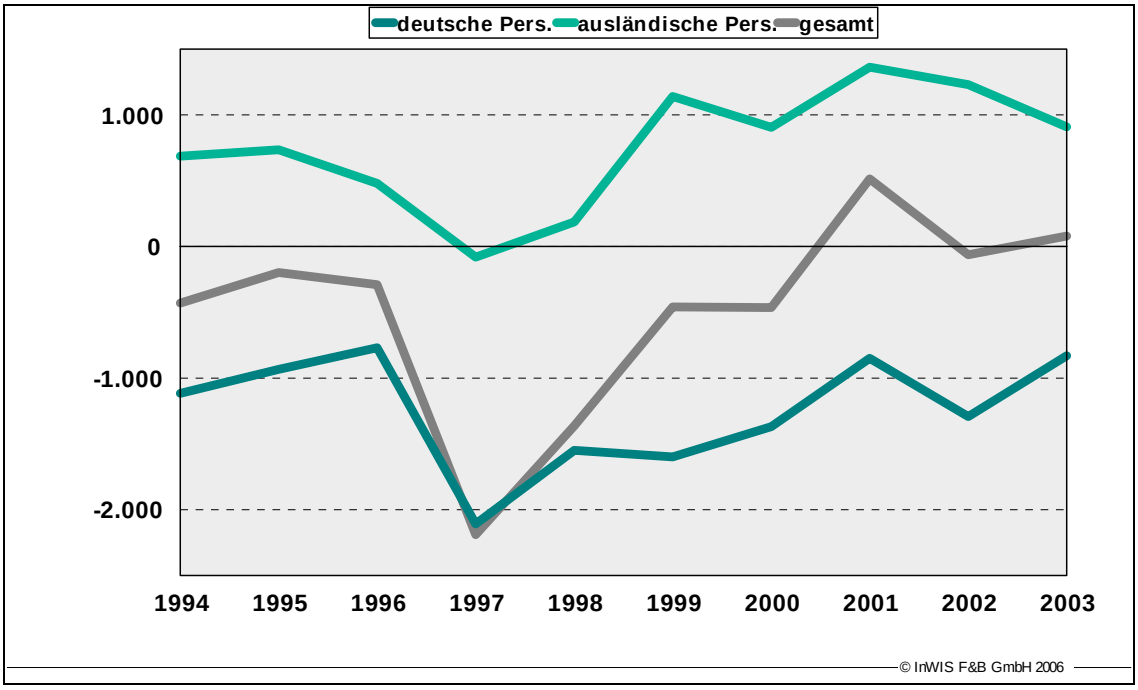
Neben der sozio-ökonomischen Entwicklung kommt den demographischen Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage eine entscheidende Bedeutung zu. Zwischen 1993 und 2003[4] hat sich die Gesamtbevölkerung der Stadt Bochum aufgrund der Geburten, Sterbefälle und des Wanderungssaldos um rund 15.200 Einwohner (3,7 Prozent) verringert, wobei diese Verringerung im Wesentlichen auf den negativen natürlichen Saldo zurückzuführen ist, der durch Wanderungsverluste zeitweise noch verstärkt wird. Die Stadt Bochum hatte zum 28. Februar 2006 insgesamt 377.996 Einwohner.

Bei den Wanderungen sind vor allem die Zuwanderungen der ausländischen Personen positiv und haben dazu beigetragen, den Wanderungssaldo der letzten Jahre insgesamt

[4] Die Daten beziehen sich auf die wohnberechtigte Bevölkerung (Melderegister). Zu berücksichtigen ist, dass im Jahr 2004 eine Umstellung durch die Erhebung der Zweitwohnsitzsteuer erfolgte, die zu zahlreichen Um- und Abmeldungen sowie Registerbereinigungen geführt hat, in deren Ergebnis ein statistischer Rückgang der gemeldeten Bevölkerung zu verzeichnen war (vgl. Stadt Bochum 2005b, 24).

zu verbessern. Mitte bis Ende der 90er Jahre verzeichnete die Stadt Bochum Wanderungsverluste und kann seitdem – mit leichten Schwankungen – auf eine ausgeglichene Wanderungsbilanz blicken. Die Wanderungsgewinne wurden insbesondere in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, wobei sicherlich der Hochschulstandort eine wichtige Rolle spielt, und die Wanderungsverluste in der Altergruppe der 30- bis 50-Jährigen erzielt.

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



Quelle: Stadt Bochum, Statistisches Jahrbuch 2000 und 2005

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

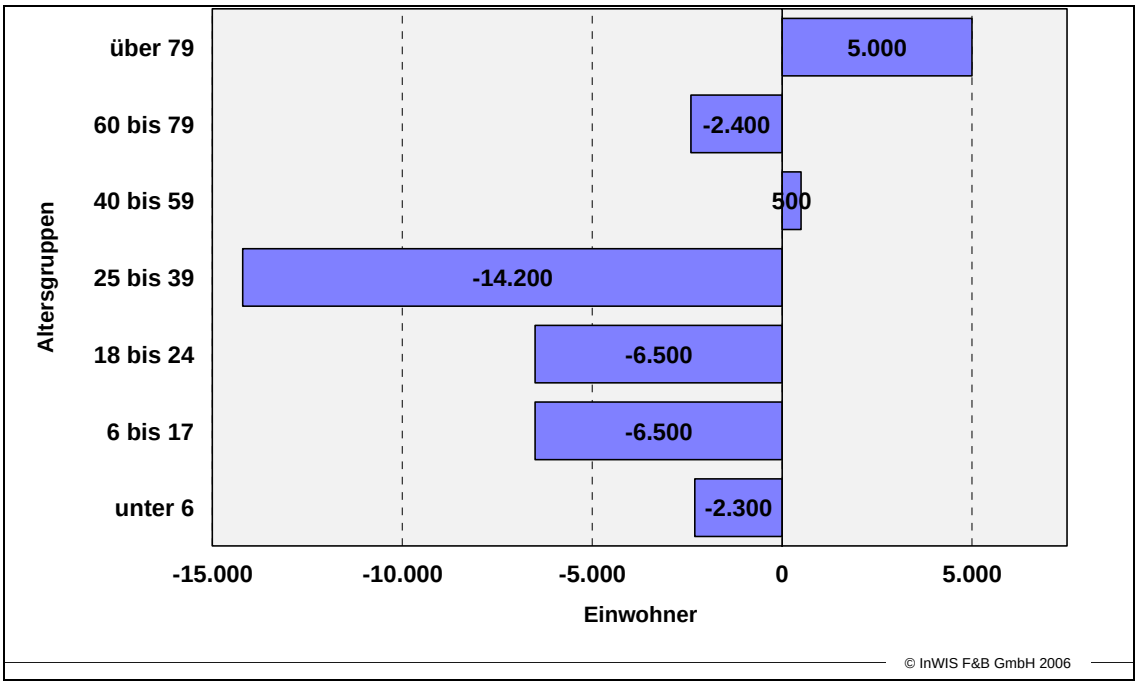
In der Entwicklung der Altersstruktur der Bochumer Bevölkerung spiegelt sich deren zunehmende Alterung wieder. Die minderjährige Bevölkerung nahm von 1995 bis 2003 um

6,6 % ab, während die Gruppe der Älteren ab 60 Jahren im selben Zeitraum um 6,7 % zunahm.

Bevölkerungsprognose

Alle vorliegenden Prognosen[5] gehen künftig von weiteren Einwohnerverlusten aus, die die Stadt zwischen 2005 und 2020 um ca. 25.000 - 27.000 Einwohner auf rund 355.000 EW schrumpfen lassen. Doch nicht nur die Anzahl der Einwohner verändert sich, sondern auch der Altersaufbau der Einwohner. Hier setzt sich der Trend zur Alterung der Gesellschaft fort. In der kommunalen Prognose werden nur noch zwei Altersgruppen an Umfang zunehmen: Diejenigen im Alter zwischen 40 bis 60 Jahren und vor allem die über 80-Jährigen, die bis zum Jahr 2020 mit 5.100 Einwohnern deutlich zunehmen werden. Alle anderen Altersgruppen schrumpfen: Am stärksten diejenigen in der Familiengründungs- und -stabilisierungsphase, also im Alter zwischen 25 und 40 Jahren, aber auch die Haushaltsgründer zwischen 18 und 25 Jahren.

Abbildung 5 Prognose der Altersstruktur



Quelle: website der Stadt Bochum

1.3 Entwicklung der Haushaltsstrukturen

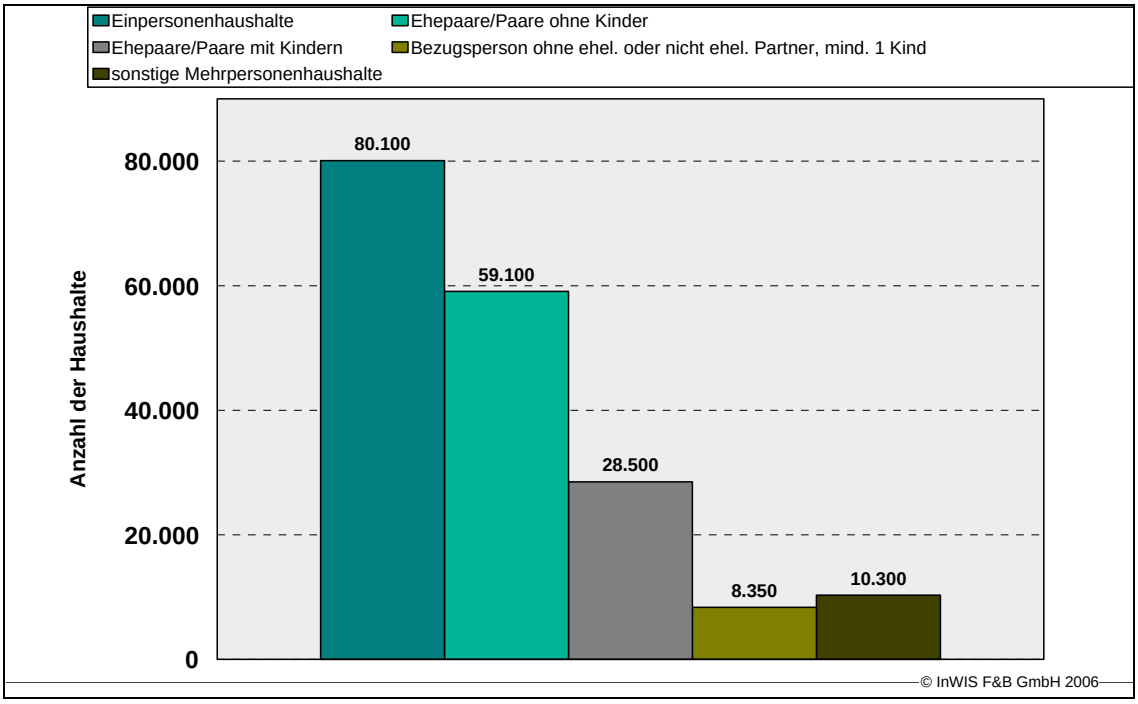
Zusammen betrachtet führen die einzelnen Trends zu deutlichen Veränderungen bei der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung. Der demographische Wandel schlägt sich auf der einen Seite nieder in einem Rückgang von Familien und jungen

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

Singles und auf der anderen Seite in der Zunahme von hochaltrigen Alleinstehenden und von Zwei-Personen-Haushalten.

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

Abbildung 6 Bochumer Haushaltsstruktur im Jahr 2004



Quelle: Stadt Bochum 2005b: Wohnungsmarktbericht 2005, S. 27.

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

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

- junge Single-Haushalte weniger werden,
- die Zahl der Kinder und deswegen vermutlich auch Familien weniger werden,

aber auch, dass

- ältere Single-Haushalte

- und 2-Personenhaushalte mehr werden[6].

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

Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage

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

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

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

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

Zusätzlich zu den demographischen Veränderungen führt der wirtschaftliche Strukturwandel zu einer Ausdifferenzierung der Gesellschaft, die zur Entwicklung neuer Lebensstile und entsprechender milieuspezifischer Präferenzen geführt hat, die – und das soll

---

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

im Folgenden gezeigt werden – für die Wohnstandortentscheidungen bzw. die Wohnungsnachfrage der jeweiligen Lebensstilgruppen von Bedeutung sind.

Ausdifferenzierung der Wohnungsnachfrage durch den gesellschaftlichen Wandel

Die Herausbildung neuer Lebensstilgruppen, die sich weniger entlang von vorbestimmten Kriterien wie Herkunft, Beruf oder Religion abgrenzen, sondern auf z.B. Einstellungen, Werthaltungen, Alltagsästhetik, Kleidungsstil oder Freizeitverhalten zurückzuführen sind, hat dazu geführt, dass bei anstehenden Wohnungswechseln und Wohnstandortentscheidungen ganz verschiedene Qualitätsaspekte der Wohnungen an Bedeutung hinzugewinnen. Für Vermarktungsstrategien sind diese feinen Unterschiede, die weit mehr als nur die gängigen Qualitätsmerkmale wie Lage, Ausstattung und Preis der Wohnung umfassen, wichtig, weil mit ihnen auf die lebensstilgruppentypischen Nachfragepräferenzen reagiert werden kann. Zusätzliche Aspekte, die über die bereits genannten hinaus von jeder Lebensstilgruppe unterschiedlich bewertet werden können, sind das Ambiente des Standorts, in dem sich die Wohnung befindet, die Zentralität (urbane Lagen oder Gartengrundstück im Grünen) und das Prestige, welches allgemein mit dem Standort verbunden wird. Moderne Lebensstilgruppen sprechen insbesondere Lifestyleaspekte an, z.B. Kneipenkultur, Freizeitmöglichkeiten.

Beispielsweise tritt die konservativ-technokratische Gruppe sehr distinguiert auf und legt besonderen Wert auf hohes Prestige und Ambiente eines Standortes. Dafür ist die Preisgünstigkeit aufgrund der hohen Einkommen dieser Gruppe weniger wichtig. Anders werden diese Kriterien hingegen bei der Lebensstilgruppe der Arbeiter bewertet. Preisgünstigkeit ist ein zentrales Kriterium und Image und Prestige sind weniger wichtig[7]. Für Bochum wurden insgesamt neun verschiedene Lebensstilgruppen identifiziert.

Abbildung 7 Lebensstilgruppen in Bochum

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

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

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

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

1.4 Zukünftiger quantitativer Neubaubedarf

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

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

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

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

1.5 Künftige qualitative Veränderungen in der Nachfrage nach Mietwohnungen

Der demographische Wandel, der zukünftige Wohnflächenverbrauch von Mieterhaushalten und der wirtschaftsstrukturelle Wandel lassen folgende qualitative Veränderungen in der Nachfrage nach Mietwohnungen erwarten[8]:

Niedrige Einkommensgruppen

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

Um langfristig ein ausreichendes Wohnungsangebot für die Bochumer Haushalte mit geringem Einkommen sicherzustellen, ist zukünftig ein vom Umfang her in etwa gleich bleibender Bestand an preiswerten Wohnungen durch moderate Modernisierungsmaßnahmen bzw. durch die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel beim Neubau zu erhalten. Das preiswerte Mietwohnungssegment umfasst Wohnungen mit einer Quadratmetermiete von 4,87 €/qm bei kleinen Wohnungen (< 45 qm), 4,79 €/qm bei mittelgroßen Wohnungen (60 bis 80 qm) und von 4,88 €/qm bei Wohnungen ab 100 qm Wohnfläche

Die Wohnungen in diesem Segment sollten jeweils ein Zimmer mehr aufweisen als Personen im Haushalt leben, um so die Möglichkeit getrennter Funktionsbereiche zu schaffen. Kleine Einraumwohnungen unter 40 qm Wohnfläche werden vielfach nicht mehr den Wohnansprüchen genügen.

Generell werden sich in Zukunft auch im preiswerten Segment Wohnungen besser vermieten lassen, die den gestiegenen Ausstattungsansprüchen gerecht werden (sanierte Bäder, vollwertige Küchen, isolierverglaste Fenster, Balkon oder Loggia).

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

---

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

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

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

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2003.

Für junge Singlehaushalte bis ca. 30 Jahren mit geringem Einkommen werden keine bedeutenden Wohnflächenzuwächse angenommen. Allerdings wird diese Gruppe durch den demographischen Wandel aller Voraussicht nach abnehmen, was für eine nachlassende Nachfrage nach kleinen Wohnungen spricht. Hier sind Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 50 qm bei einer Nettokaltmiete von max. 240 € pro Monat bereitzustellen. Die Wohnungen sollten 1 ½ bis 2 Wohnräume zuzüglich Küche und Duschbad aufweisen.

Zur Anwerbung von Haushaltsgründern aus dem Bochumer Umland, speziell für die Gruppe von Studenten und Auszubildenden, ist die Unterbreitung von attraktiven Wohnungsangeboten durch eine gezielte überregionale Werbung - z.B. im Internet und Szenezeitschriften - anzuraten. Als erfolgreich haben sich hierfür bereits Strategien von Wohnungsunternehmen erwiesen, die in zentralen Standortlagen Wohnungen zu einem Pauschalangebot (all inclusive) sowie für einen konstanten Mietpreis für die Dauer der Ausbildung anbieten.

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

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

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

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

Mittlere und höhere Einkommensgruppen

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH 2003.

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

2 Entwicklung des Wohnungsangebots

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

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

2.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes und -neubaus

Im städtischen Wohnungsmarktbericht wird der Wohnungsbestand Bochums im Jahr 2004 auf insgesamt 189.300 WE beziffert. Bochum hat einen ausgesprochenen Mietermarkt mit rund ¾ Mehrfamilien- und ¼ Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bautätigkeit – gemessen an den Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen – hat in Bochum seit den 90er Jahren kontinuierlich abgenommen und ist auch im Vergleich zu den Umlandgemeinden des KVR unterdurchschnittlich. Als mögliche Gründe hierfür werden in der Pestel-Studie die geringe Verfügbarkeit von Bauland und die hohen Grundstückspreise genannt.

Angebote zur Eigentumsbildung

Im Neubau setzt sich der Trend zum individuellen Wohnungsbau weiter fort. In 2004 waren nur noch 10 % der fertig gestellten Wohngebäude Mehrfamilien- und 90 % Ein- oder Zwei-Familienhäuser. Die zunehmende Bedeutung des Ein- und Zwei-Familienhausbaus belegt auch die in 2004 wieder gestiegene Bauintensität in diesem Segment[9] (288 Gebäude), welche aber trotzdem auf einem regional leicht unterdurchschnittlichen Niveau verbleibt. Während 1995 noch 141 Ein- bis Zwei-Familienhäuser und 104 Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, stieg dieser Wert bei den Ein- bis Zweifamilienhäuser bis 2000 auf 510 und sank dann wieder auf 108 im Jahr 2003. Durchschnittlich wurden von 1995 bis 2004 pro Jahr 220 Ein- bis Zweifamilienhäuser erbaut. Bei den Mehrfamilienhäusern wurde in 2003 der tiefste Stand mit 13 Wohnungen erreicht. Durchschnittlich wurden hier von 1995 bis 2004 pro Jahr 56 Mehrfamilienhäuser errichtet.

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

Abbildung 10 Bauintensität 2004 im Städtevergleich

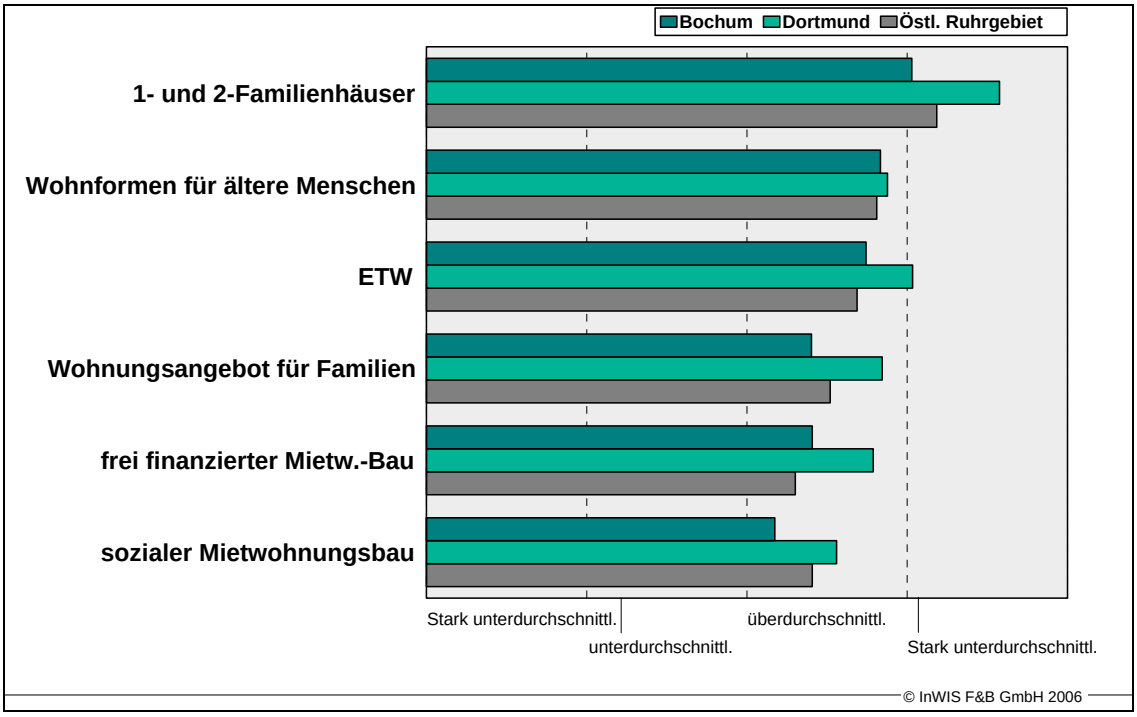
	Bauintensität	
	Gesamt	**EFH / ZFH**
Bochum	**2,79**	**7,47**
Castrop-Rauxel	0,98	1,74
Dortmund	3,88	11,65
Essen	3,08	5,59
Gelsenkirchen	1,73	6,74
Hattingen	1,75	4,48
Herne	1,97	3,40
Witten	3,56	6,29
Durchschnitt	2,92	7,33

Quelle: LDS NRW.

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

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

Abbildung 11 Einschätzung der bisherigen Entwicklung der unterschiedlichen Teilmärkte



Quelle: Stadt Bochum 2004: Wohnungsbarometer, S. 27.

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

Mietwohnungsangebot

Im Mietwohnungssektor kamen die im Rahmen des Wohnungsbarometers 2004 der Stadt Bochum befragten Expert/innen mehrheitlich zu der Einschätzung, dass die steigenden Nebenkosten und die Zunahme „schwieriger Mieter/innen“ die vordringlichen Probleme seien. Als nächstes folgten die Probleme mit Beständen, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen sowie das in Bochum zu teuere Baulandangebot, wobei allerdings die Problematik der generellen Verfügbarkeit von Bauland gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat.

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

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

Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen und wird sich aufgrund weiterer vorzeitiger Darlehensablösungen bis 2015 um weitere 10.000 Wohnungen auf voraussichtlich 16.000 WE reduzieren. Der Wegfall der

Bindungen bedeutet hier zwar eine Reduzierung der direkten kommunalen Einflussmöglichkeiten zur Versorgung von Problemgruppen am Wohnungsmarkt. Für realistisch wird es dem städtischen Wohnungsmarktbericht zufolge gehalten, dass die Mehrzahl der ehemaligen Sozialwohnungen der Baualterklassen von 1950 bis 1969 aufgrund ihres niedrigen Mietpreises auch weiterhin die Versorgungsfunktion für die unteren Einkommensschichten übernehmen. Trotz der notwendigen Abrisse in diesem Segment erscheint das Angebot aufgrund der in den Beständen anstehenden Generationenwechsel auch in Zukunft ausreichend.

Zwar wird die mittelfristige Entwicklung des Teilsegments der größeren Sozialwohnungen in den Bochumer Wohnungsmarktbarometern der Jahre 2004 und 2005 insgesamt als ausgewogen bewertet, wenngleich eine Mehrheit hier mittelfristig wieder eine eher angespannte Marktlage erwartet[10].

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

Umfang und Ursache von Wohnungsleerständen

Ein empirisch ermittelter Umfang der Wohnungsleerstände in Bochum lässt sich derzeit nicht benennen. Die Stadt Bochum beabsichtigt jedoch, in Kooperation mit dem örtlichen Stromversorger eine entsprechende Erhebung durchzuführen. Das Pestel-Institut hat in seiner Bochumer Wohnungsmarktprognose den derzeitigen strukturellen Wohnungsleerstand – also den Leerstand aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten und nicht aufgrund von Modernisierungsarbeiten - auf Basis von statistischen Berechnungen auf rund 1.200 Wohnungen beziffert. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,67% des Wohnungsbestandes. Um den gesamten Leerstand in Bochum zu beziffern, ist noch eine Mobilitätsreserve für Wohnungswechsel und der Leerstand durch Modernisierungsarbeiten an den Wohnungen hinzuzurechnen. In der wissenschaftlichen Forschung wird dieser Leerstand auf 2% bis 3% beziffert. Insgesamt ergibt dies eine Leerstandsquote von

[10] Vgl. Stadt Bochum 2004a: 16 und Stadt Bochum 2005b: 53.

knapp 4%, die im Vergleich mit dem Leerstandsniveau im Ruhrgebiet[11] als unterdurchschnittlich anzusehen, sofern der vom Pestel-Institut berechnete auch dem tatsächlichen Leerstand entspricht. Der für das Untersuchungsgebiet Griesenbruch/Stahlhausen/Goldhamme durch eine Eigentümerbefragung ermittelte strukturelle Leerstand in Höhe von 6% zeigt, dass in Bochum teilräumlich ein größerer Leerstand besteht als im stadtweiten Durchschnitt.

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

- sehr kleinen (< 35 qm) Wohnungen mit Ausstattungsmängeln,
- Wohnungen der 50er-60er Jahre, die durch einen Wohnungswechsel frei werden und noch in ihrem Urzustand sind,
- große Wohnungen, deren Gesamtmiete von der am Standort nachfragenden einkommensschwachen Mieterschicht nicht aufgebracht werden kann,
- Mietwohnungen des 2. Förderungsweges, bei denen die Einkommensgrenzen um 40% (60%) überschritten werden dürfen, die jedoch im Zusammenhang mit anderen Sozialwohnungen erbaut wurden und deren nachbarschaftliches Umfeld nicht mehr toleriert wird.

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

Der Bochumer Immobilienmarkt galt bislang im Vergleich zu den Nachbargemeinden als hochpreisig. Die Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau liegen beispielsweise nur in Essen und – bei guten Wohnlagen – auch in Dortmund über denen von Bochum. Die Preise sind nach dem Hoch im Jahr 2000/01 leicht gesunken und danach stabil geblieben. Die Wohnbaulandreserve betrug zu Beginn des Jahres 2005 ca. 49 ha Wohnflächen, die in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesen waren und für weitere 38 ha wurden Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Dadurch könnten kurz- bis mittelfristig 4.000 Wohneinheiten geschaffen werden, womit ausreichend Wohnbaureserven zur Verfügung stehen dürften. Die diesbezügliche Entwicklung in den letzten Jahren kann

[11] „Während es im Münsterland, in Ostwestfalen und an der Rheinschiene kaum unvermietete Wohnungen gebe, sei der Leerstand im Ruhrgebiet sowie im Sauer- und im Siegerland mit fast fünf Prozent überdurchschnittlich hoch“, s. Die WELT: Leerstand bei Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen nimmt zu. Artikel vom 23. April 2004; online-Zugriff http://www.welt.de/data/2004/04/23/268404.html?search=Leerstand&searchHILI=1 vom 14.03.06.

anhand der in Vorhaben- und Erschließungsplänen geschaffenen Wohneinheiten abgelesen werden. Hier ist es zu einem Anstieg von ca. 300 WE im Jahr 1996 auf 800 WE bis zum Jahr 1999 gekommen. Seitdem haben sich die Zahlen wieder auf 360 WE zurückentwickelt.

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

Abbildung 12 Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen 2004

	Eigenheim (freisteh., inl. Garage) mittl. Lage in €	**Reihenmittelhaus** (ohne Garage) mittl. Lage in €	**Eigentumswohnung** (Bestand, bezugsfertig) in €/qm
Bochum	270.000	200.000	1.050
Dortmund	300.000	200.000	1.380
Essen	305.000	220.000	1.200
Gelsenkirchen	240.000	180.000	1.100
Hagen	240.000	215.000	1.100
Herne	260.000	190.000	1.050
Witten	227.000	215.000	1.150

Quelle: Stadt Bochum (2005b): 13.

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

Der Mietwohnungsmarkt zeigt sich in seinen verschiedenen Marktsegmenten überwiegend als ausgewogen bis entspannt und auch die aus der Herbstauswertung 2005 der Zeitungsanalyse des Bochumer Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen ablesbaren Trends, weisen in diese Richtung[12]. Es wurden erneut mehr Angebote als Gesuche in den Zeitungen gezählt. 12,7% mehr Wohnungen wurden im Vergleich zum vorherigen Frühjahr und 25% mehr gegenüber dem Vorjahr angeboten. Das größte Angebot bestand bei den 2-3 Zimmer-Wohnungen. Das geringste Angebot war bei kleinen Wohnungen (1-Raum/Appartements unter 45 qm) zu finden, sie sind relativ (-8,8%) und absolut zurückgegangen. Entsprechend haben sich auch die Mieten entwickelt. Die aus

[12] Zur Methodik der Zeitungsanalyse und der daher gebotenen vorsichtigen Interpretation der Daten vgl. Stadt Bochum 2005c: 2.

dem Datenmaterial der Zeitungsanalyse ermittelte gesamtstädtische Durchschnittsmiete sank im Beobachtungszeitraum um 1,3%. Bei den 1-Raum Wohnungen bzw. Appartements stieg der Wert deutlich. Konstant blieben die Mieten bei den 2 bis 3-Raumwohnungen.

Hinsichtlich einer kleinräumigen Differenzierung der Mietentwicklung ist für die anschließende Betrachtung der Quartiere Griesenbruch, Stahlhausen, Goldhamme von Bedeutung, dass sich die Durchschnittsmieten im Bezirk Mitte auf dem niedrigsten Stand der letzten drei Jahre befinden und damit eher als entspannt bis rückläufig zu interpretieren sind.

2.3 Bewertung des Investitionsklimas aus Sicht der Wohnungsmarktakteure

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

3 Gesamtstädtische Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Stadtquartiere Griesenbruch/ Stahlhausen/ Goldhamme

Die Wohnungsmarktprognose für die Stadt Bochum weist im Zeitraum 2004 bis 2020 einen Wohnungsbedarf in Höhe von 11.100 Wohnungen auf, der sich maßgeblich durch den Ersatz für Wohnungsabgänge durch Abrisse, Wohnungszusammenlegungen usw. speist, während die Haushaltsentwicklung einen negativen Bedarf entstehen lässt. Bei der Prognose des Pestel-Instituts sind aber noch nicht die Auswirkungen der Zweitwohnsitzsteuer auf den Einwohnerstand in Bochum berücksichtigt worden. Die Erhebung der Zweitwohnsitzsteuer und die damit verbundenen Bereinigungen im Einwohnermelderegister haben dazu geführt, dass die Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in 2004 anstieg. Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung des prognostizierten Wohnungsbedarfes.

Insgesamt kann jedoch für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes von einer weiterhin entspannten Situation ausgegangen werden. Das bedeutet jedoch nicht, dass in allen (räumlichen) Teilmärkten ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage bestehen wird. Nach einhelliger Einschätzung der Wohnungsmarktexpert/innen

wird in Zukunft der Druck auf unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte zunehmen. Für sie wird es in Zukunft keine Bestandsgarantie mehr geben. D.h., trotz eines prognostizierten Wohnungsbedarfes werden in bestimmten Wohnungsbeständen Leerstände entstehen, während in attraktiveren Wohnungsmarktsegmenten ein Nachfragedruck besteht.

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

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

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

„Ein Teil der Bochumer Bevölkerung (kann) mit wachsenden Einkommen und sicheren Zukunftsaussichten rechnen (…), aus denen sich anspruchsvolle Wohnbedürfnisse ergeben. Andererseits gibt es weiter eine hohe Zahl von Nachfragern mit eher traditionellen Wohnbedürfnissen, niedrigen Einkommen oder Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt.“[13] Die zukünftige Versorgungslage kann auch einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten recht gute Möglichkeiten bieten, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, sofern ein ausreichender Bestand an preiswerten Wohnungen erhalten bleibt. Hier besteht Handlungsbedarf sowohl in der Kompensation weiterer, planmäßiger Bindungsverluste im Sozialwohnungsbestand durch die Schaffung neuer Belegungsbindungen (im Neubau von altersgerechten Wohnungen, durch Kooperationsverträge zwischen Wohnungsunternehmen und Kommune) als auch in der Schaffung eines preislich differenzierten Angebotes an un-, teil- und vollmodernisierten Wohnungen.

Ein weiteres Handlungserfordernis entsteht aus der Alterung der Gesellschaft bzw. aus dem künftigen Zuwachs an Haushalten, die das Rentenalter bereits erreicht haben.

---

[13] Stadt Bochum (2005b): 29.

Gleichzeitig fehlt es jedoch an einem unterschiedlichen Angebot an Wohnformen für das Alter. Die Schaffung altersgerechter Wohnungen muss vor allem durch den Umbau im Wohnungsbestand, also durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen, stattfinden und mit dem Abbau der vorhandenen Erneuerungsbedarfe im Bestand kombiniert werden. Da die Verfügbarkeit von Hilfs- und Betreuungsleistungen ein zentrales Element altersgerechten Wohnens ist, sind hier auch Dienstleistungsangebote von der Vermittlung von Diensten über eine aufsuchende Betreuung bis hin zum „Service-Wohnen“ mit umfassenden integrierten Dienstleistungen und gemeinschaftsorientierte Wohnformen zu schaffen. Für die künftig wachsende Gruppe älterer ausländischer Personen sind Serviceangebote und gemeinschaftliche Wohnformen zu entwickeln, die kultursensibel auf diese Zielgruppe zugeschnitten sind.

Die qualitativen Veränderungen in der Wohnungsnachfrage treffen auf einen Wohnungsbestand, der sich durch einen erheblichen Umfang an unsanierten Wohngebäuden der 50er und 60er Jahre auszeichnet. Sofern ungünstige Wohnungszuschnitte oder -größen verändert werden müssen, ist aufgrund der dadurch bedingten hohen Kosten auch eine Vollmodernisierung sinnvoll. Damit diese Bestände aber noch weiterhin preisgünstig bleiben und zur Versorgung einkommensschwächerer Mieter zur Verfügung stehen, sind in Abstimmung mit dem bisher erreichten Modernisierungszustand auch Teilmodernisierungen anzustreben. Modernisierungskonzepte für größere Bestände sollten auf die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes mit verschiedenen Ausstattungsstandards für unterschiedliche Nachfragegruppen zielen: Vollwertige Modernisierungen für besser verdienende Haushalte, preisgünstige Einfach- oder Teilmodernisierungen für einkommensschwache Haushalte. Unter bestimmten Umständen, etwa bei qualitativ ungenügender Bausubstanz, sind angesichts der Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt auch vorhandene Rückbaupotenziale zu nutzen. Die in der Wohnungsbedarfsprognose des Pestel-Instituts zu Grunde gelegten Wohnungsabgänge von jährlich durchschnittlich 790 Wohnungen verdeutlichen die Zielrichtung. Bei Abriss mit anschließendem Neubau gilt es, die darin liegenden Chancen für eine positive Quartiersentwicklung zu nutzen.

Bei Erneuerungsmaßnahmen sollte generell mit energetischen Maßnahmen eine Absenkung der „2. Miete“ erreicht werden, um die Bestände insbesondere in preissensiblen Segmenten konkurrenzfähig zu halten.

Im Eigenheimbereich sollte die gesamte Produktpalette bedient werden. Dazu gehören das klassische Reihenmittelhaus mit einem Preis von gut 220.000 € in mittlerer Lage (300 qm große Grundstücke, mit Keller), das freistehende Eigenheim für gut 350.000 €, größere und höherpreisige Objekte für Doppelverdiener, aber auch entsprechend günstigere Eigenheimangebote unter 200.000 €, z.B. durch die Erbringung von Eigenleistungen, in weniger attraktiven Wohnlagen. Angesichts steigender Energiekosten werden energiesparende Bauweisen sehr gute Zukunftschancen haben, wozu z.B. das so genannte ‚KFW-Energiesparhaus 40’ zählt, dessen Primärenergiebedarf nachweislich nicht mehr als 40 kWh pro qm Nutzfläche überschreitet. Des Weiteren sind aber auch Chancen zu ergreifen, neue Zielgruppen anzusprechen. Dazu zählen z.B. ältere Haushalte, die zurück zu ihren Kindern ziehen wollen. Für sie ist ein Angebot an klein dimensionier-

ten Eigenheimen zu schaffen, mit ca. 80 qm Grundfläche und ausbaufähigem Dachgeschoss, kleinem Grundstück und evtl. einem Wintergarten als erweiterter Wohnfläche, in infrastrukturell gut versorgten Wohnlagen. Dazu zählen aber auch die so genannten „Schwellenhaushalte“ mit Kindern, die zwar unter Einbeziehung öffentlicher Fördermittel ein Eigenheim finanzieren könnten, aber diese Wohnalternative noch nicht in Betracht gezogen haben. Um diese Gruppe zu mobilisieren, sind aktive Ansprechstrategien seitens der Finanzierungsinstitute und eine begleitende Beratung notwendig.

Von den Baugrundstücken her sollten die im Zuge von Bestandsbereinigungen frei werdenden Bauflächen wieder genutzt und zum anderen die Maßstäblichkeit von neuen Baugebieten beachtet werden. Große und komplexe Baugebiete sind hier aufgrund der Entwicklungsdauer weniger vorteilhaft als kleine Arrondierungen und Lückenschließungen, die behutsam in eine bestehende Bebauung mit intakter Infrastruktur eingefügt werden können.

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

Im Segment der neu errichteten Eigentumswohnungen ist bei großen Wohnungen von ca. 100 qm Wohnfläche die preisliche Konkurrenz zu den Eigenheimen zu beachten. Bei ihnen müssen in Zukunft weitere „Highlights“ hinzukommen, damit sie für die Zielgruppe der Doppelverdiener attraktiv sind, z.B. eine hohe Lagegunst und/oder eine besondere Wohnform z.B. als Penthouse. Entwicklungspotenziale haben in diesem Segment auch kleinere Wohnungen für ältere Käufer, ca. 2 bis 3 Zimmer, 60 bis 80 qm je nach Lagegunst des Standortes, gebaut in einer attraktiven kleinen Wohnanlage mit Gemeinschaftsraum und dem Angebot wohnungsnaher Dienstleistungen.

Im Mietwohnungsneubau ist als vordringliches Ziel weiterhin die soziale Wohnraumförderung zu betrachten, mit der ein Ausgleich für den Wegfall der Bindungen betrieben werden sollte. Hier bietet sich ebenso die Förderung über das Wohnraumförderungsprogramm NRW mit Mieten bis zu 4,30 €/qm an.

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

Selbst wenn sich die Standortgunst von Stadtteilen nicht so leicht verändern lässt, gilt es zu erreichen, dass - auch im Hinblick auf die abnehmende Zahl der zukünftigen Wohnungsnachfrager und der damit verbundenen Gefahr weiterer Leerstände - die Stadtteile

mit geringer Standortgunst an Attraktivität hinzugewinnen und die Abwanderung von Haushalten mit mittleren Einkommen gebremst wird.

Bei der Erneuerung der 70er Jahre Siedlungen stehen neben der Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten die Reduzierung der „2. Miete“ und die Modernisierung der Gemeinschaftsflächen und Fassaden im Mittelpunkt. Über diese baulichen Maßnahmen hinaus ist aber auch eine sensible Belegungssteuerung unerlässlich. Die Strategien zur Stabilisierung und Aufwertung der Wohnungsbestände bzw. Quartiere müssen ganzheitlich und kooperativ angelegt sein. Die städtebauliche Erneuerung, das wohnungswirtschaftliche Marketing und das soziale Management müssen Hand in Hand gehen.

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

TEIL B: ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

4 Das Untersuchungsgebiet

Angrenzend an das Gleisdreieck bildet das Untersuchungsgebiet die westliche Bochumer Innenstadt. Es lässt sich in drei Teilbereiche untergliedern:

- Den verdichteten Griesenbruch als 1950er-Jahre-Quartier in unmittelbarer Nachbarschaft zur City Bochums, der im Wesentlichen durch eine Blockrandbebauung geprägt ist,
- Stahlhausen als eine der in ihrer Grundstruktur ältesten Werkssiedlungen der Region, nach dem Wiederaufbau heute jedoch mit einem hohen Anteil an Beständen aus den 1950er Jahren sowie mit einem für innerstädtische Gebiete hohen Grünanteil,
- Goldhamme mit der Mischstruktur der dichten Blockrandbebauung im Bereich nördlich der Essener Straße sowie mit aufgelockertem Zeilengeschosswohnungsbau der 1950er Jahre im Nordwesten.

Das Teilgebiet Goldhamme wird östlich begrenzt durch die Gahlensche Straße übergehend in die Wattenscheider Straße bis zur Alleestraße und von dort in Richtung Süden durch die Kohlenstraße. Im Norden endet das Gebiet an der Güterbahnlinie, im Westen am Donezk-Ring (A40).

Der Griesenbruch grenzt östlich an die Bahntrasse. Östlich davon zählen vereinzelte Straßenzüge nördlich der Humboldstraße und dem Westring (Marienviertel) ebenfalls zum Untersuchungsgebiet. Er umfasst im weiteren Verlauf den Bereich südlich der Alleestraße bis zur Ursulastraße und den westlich angrenzenden Ortsteil Stahlhausen, der durch die Alleestraße, die Windhausstraße und im Westen durch die Stahlhauser Straße abgegrenzt wird.

Das Untersuchungsgebiet ist umgeben von Flächen, für die Umstrukturierungsideen bestehen oder auf denen städtebauliche Planungen bereits umgesetzt wurden, und deren Entwicklung auf das Gebiet ausstrahlen wird – so der Westpark mit der Jahrhunderthalle, das City Tor Süd rund um den Alten Hauptbahnhof oder das Gebiet Obere / Untere Stahlindustrie.

Abbildung 13 Übersicht über an das Untersuchungsgebiet angrenzende Planungen

Die Karte folgt der nächsten Seite

4.1 Das Untersuchungsgebiet im Spiegel der amtlichen Statistik

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Stadtbezirk Mitte. Um das Untersuchungsgebiet durch Informationen aus der amtlichen Statistik näher beschreiben und analysieren zu können, werden die beiden statistischen Viertel Goldhamme (Nr. 152) und Griesenbruch (Nr. 154) herangezogen. Zu dem statistischen Viertel Griesenbruch gehört auch die Ar-

beitersiedlung Stahlhausen. Die beiden statistischen Viertel bilden das Untersuchungsgebiet fast gänzlich ab. Nicht mit abgebildet werden lediglich die Baublöcke östlich des Griesenbruch zwischen der Eisenbahntrasse und der Bochumer City. Diese östlichen Baublöcke sind jedoch von ihrer städtebaulichen und ihrer Nutzungsstruktur vergleichbar mit Baublöcken innerhalb des statistischen Viertels Griesenbruch: Dieser Sachverhalt erlaubt es, die Analyseergebnisse der Strukturdaten aus der amtlichen Statistik auch auf die außerhalb der statistischen Viertel gelegenen Blöcke zu übertragen.

Abbildung 144 Das Untersuchungsgebiet und die statistischen Viertel

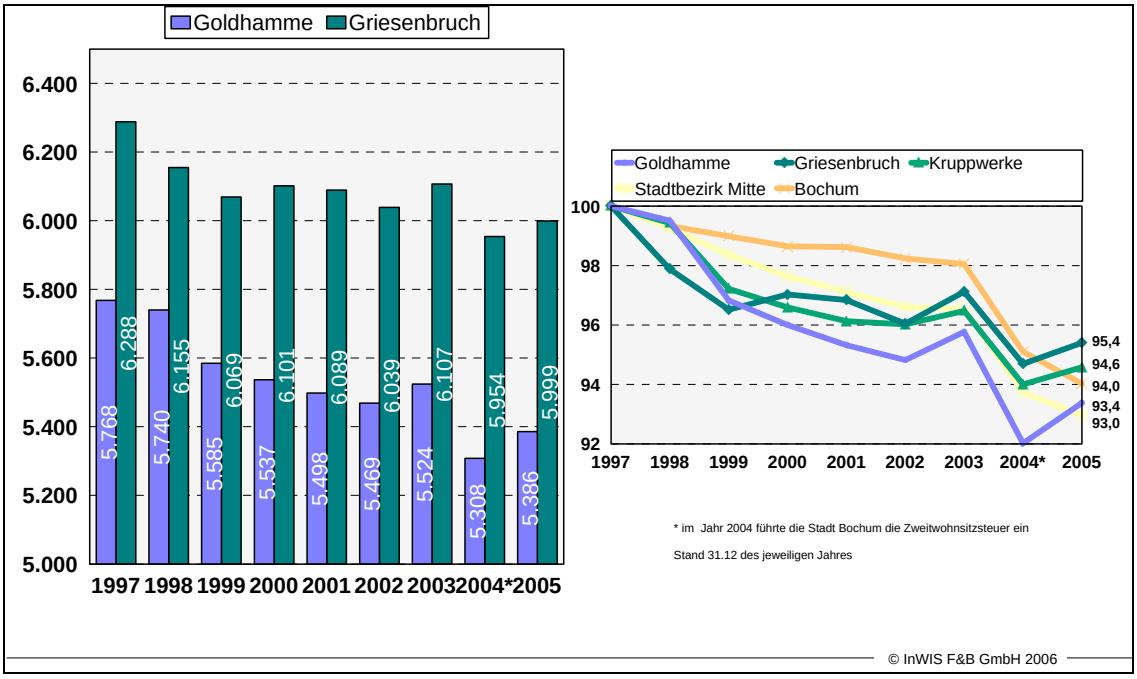
Die Karte folgt dieser Seite

Stehen für die beiden statistischen Viertel keine Informationen aus der amtlichen Statistik zur Verfügung, so werden im geprüften Einzelfall, etwa bei der Analyse der Haushaltsstruktur, Informationen zum statistischen Bezirk Kruppwerke (Nr. 15) herangezogen. Der statistische Bezirk wird auch häufig als Referenzraum herangezogen, ist er doch die nächst größere, räumliche Gliederungsebene in der amtlichen Statistik. Die beiden statistischen Viertel Goldhamme und Griesenbruch bilden – bezogen auf die Zahl der Einwohner – gut drei Viertel (76 %) des statistischen Bezirks Kruppwerke ab.

5 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Stadt Bochum hat bereits seit längerem Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die statistischen Viertel Goldhamme und Griesenbruch bilden dabei keine Ausnahme. Jedoch fallen die prozentualen Verluste im statistischen Viertel Goldhamme deutlich stärker aus als in der Gesamtstadt oder im Stadtbezirk Mitte. In beiden statistischen Vierteln lebten im Jahr 2005 insgesamt 11.385 Personen.

Abbildung 15 Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2005[14]



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung
* Stand: jeweils zum 31.12. des Jahres. Zum 01.01.2004 wurde in Bochum die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Damit kam es zu Um- und Abmeldungen von Bürger/innen, die in Bochum eine Zweitwohnung besaßen. Diese melderechtlichen Statusveränderungen wirken sich auf den Bevölkerungsstand aus. Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in der Historie vor 2004 ist deshalb nicht sinnvoll/möglich.

5.1 Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

Informationen zur natürlichen Bevölkerungsbewegung und den überregionalen Wanderungen liegen nur für den statistischen Bezirk Kruppwerke vor. Zudem wirkt sich die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer in Bochum auf die Wanderungsdaten aus 2004 und 2005 aus. Obwohl die Zweitwohnsitzsteuer in 2004 eingeführt wurde, ist auch das Jahr 2005 nicht "typisch" und die Zahl der Fortzüge weiterhin überhöht. Solide Daten erwartet Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtfor-

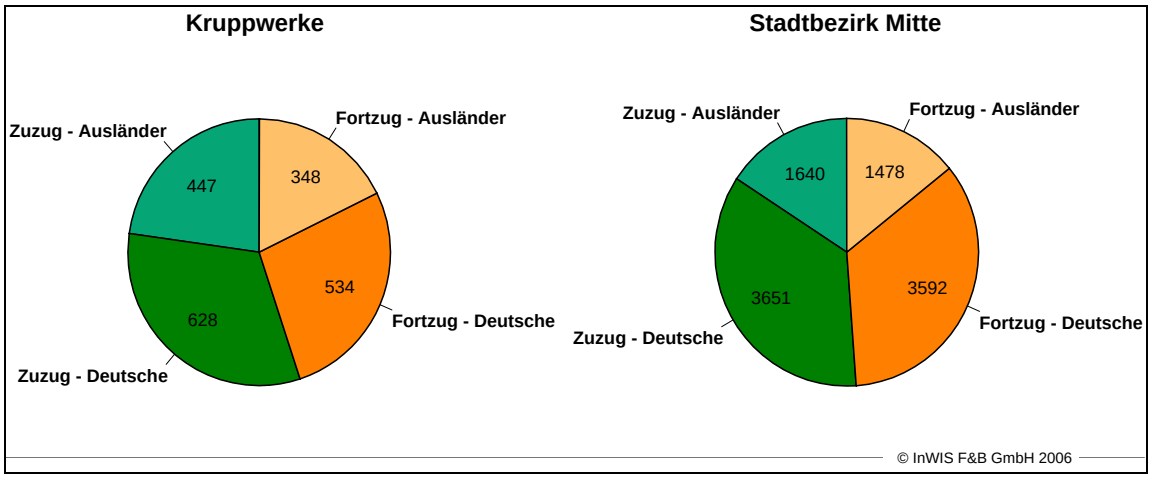
[14] Bei allen Grafiken ist zu beachten, dass die Ungenauigkeit der Daten wahrscheinlicher wird, je kleinräumiger die Auswertungsebene von Prognosedaten gewählt wird.

schung, erst ab Jahresende 2006. Daher werden im Folgenden die Wanderungsdaten aus dem Jahr 2003 zu Grunde gelegt.

Das Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen ist im statistischen Bezirk mit 1:1,1 deutlich günstiger als in den Vergleichsräumen Gesamtstadt oder Stadtbezirk Mitte (jeweils 1:1,5). Der statistische Bezirk verzeichnet daher in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungszeitraum 1997 bis 2003 nur einen jährlichen Einwohnerverlust in Höhe von 0,1% der Bevölkerung.

Die amtliche Statistik erlaubt es, für den statistischen Bezirk Kruppwerke auch Aussagen über Umfang und Art der Wanderungen über die Stadtgrenzen Bochums hinaus zu treffen.

Abbildung 16 Überregionale Wanderungen 2003



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2003

Der statistische Bezirk Kruppwerke und vermutlich auch das Untersuchungsgebiet gewinnen durch überregionale Wanderungen an Einwohnern. Dabei bildet sich der Gewinn zu gleichen Teilen aus deutschen und ausländischen Personen. Dies ist insofern bemerkenswert, als das bei den übrigen innerstädtischen Gebieten Bochums knapp ¾ des Wanderungsüberschusses von ausländischen Personen gebildet wird. Darüber hinaus gewinnt der Bezirk Kruppwerke durch überregionale Wanderungen an deutschen Einwohnern hinzu. Damit dürfte auch das Untersuchungsgebiet von der Zuwanderung vor allem deutscher, aber auch ausländischer Personen von außerhalb Bochums profitieren und attraktiv für Zuzügler sein.

Abbildung 17 Überregionale Wanderungen nach Altersstruktur 2003

Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen insgesamt nach Altersgruppen Wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt 2003 Saldo im Alter von ... bis unter ... Jahren									
	0 - unter 6 Jahre	6 - unter 15 Jahre	15 - unter 18 Jahre	18 - unter 25 Jahre	25 - unter 30 Jahre	30 - unter 45 Jahre	45 - unter 60 Jahre	60 - unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	**Insgesamt**
	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO
15 Kruppwerke	18	-8	14	187	33	-55	19	-5	-10	193
1 Mitte	-39	-23	30	778	74	-427	-21	-31	-120	221
Gesamtstadt	-97	-40	69	2048	-120	-1114	-175	-125	-367	79

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2003

Die stärksten Wanderungsgewinne verzeichnet der Bezirk Kruppwerke durch Zuwanderung von außerhalb Bochums im Alter zwischen 18 und 25 Jahren, also bei den Haushaltsgründern, die in Bochum z.B. einen Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz gefunden haben bzw. suchen. In dieser Altersgruppe sind es vor allem – aber nicht nur – deutsche Personen, die von außerhalb zuwandern.

Die Wanderungsgewinne bei den 25 bis 30 Jährigen, die sich schon eher in der Phase der Haushaltserweiterung befinden, zum Teil junge Familien mit Kindern im Vorschulalter, werden hauptsächlich von ausländischen Haushalten geprägt.

Wanderungsverluste verzeichnet der Bezirk Kruppwerke vor allem bei den 30 bis 45 Jährigen, zumeist deutscher Nationalität. Darunter befinden sich sicherlich auch einige Familien mit Kindern. Zu den Ursachen dieser Wanderungsverluste wurden auf dem durchgeführten Workshop von den eingeladenen Stadtteilexperten Vermutungen und Begründungen ins Feld geführt: So würde von ansässigen Familien ohne Migrationshintergrund[15] der Wegzug nicht selten damit begründet, dass sie das Viertel verlassen, weil sie die Sicherheit ihrer Kinder im Wohnumfeld etwa durch die hohe Verkehrsbelastung gefährdet sehen, obgleich sie eine hohe Verbundenheit mit dem Viertel haben. Von den in Goldhamme wohnenden Familien mit Migrationshintergrund wird berichtet, dass sie die Gefährdung ihrer Kinder ähnlich einschätzen.

5.2 Alters- und Haushaltsstruktur

Im Untersuchungsgebiet lebt ein nennenswerter Anteil älterer Menschen, die häufig im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg die neu errichteten Wohnungen bezogen und im Stadtteil alt geworden sind. Zum Teil waren sie in den nahegelegenen Krupp-Werken beschäftigt und haben in den Siedlungen der 50er/60er Jahre in Goldhamme und Stahlhausen bergbaugebundene Werkswohnungen bezogen.

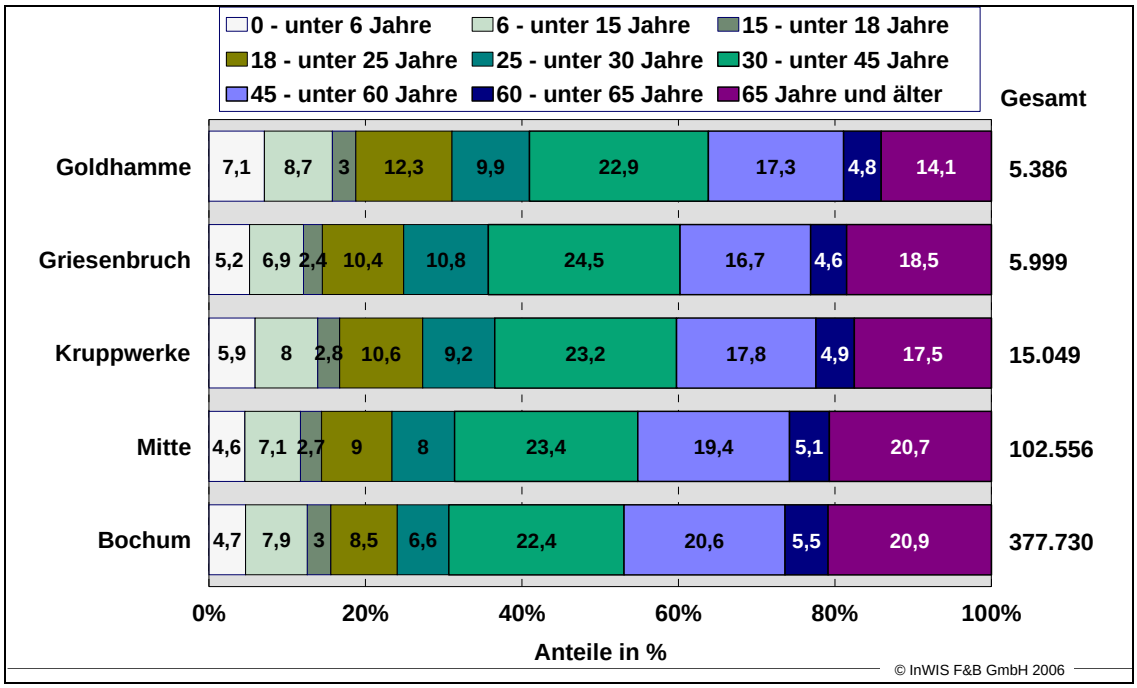
[15] Personen mit Migrationshintergrund sind Menschen, die selbst oder deren Eltern aus dem Ausland nach Deutschland einwanderten, auch wenn sie die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen. Ausländer sind alle Personen, die nicht die deutsche Staatsangehörigkeit nach Artikel 116 Grundgesetz (GG) besitzen.

Das Viertel *Goldhamme* kennzeichnet sich dennoch durch eine sehr junge Bevölkerungsstruktur, hervorgerufen auch durch den Zuzug ausländischer Familien. Das Verhältnis von jungen zu alten Menschen ist eine Besonderheit von Goldhamme, denn es leben dort genauso viele Kinder unter 18 Jahre wie Menschen über 60 Jahre (Altersquotient: 100). Knapp jede/r 5. Bewohner/in ist Kind oder Senior/in. Vor allem der Anteil der Kinder im Vorschulalter ist höher als in den meisten anderen Bochumer Stadtteilen.

Das Viertel *Griesenbruch* einschließlich der Siedlung Stahlhausen kennzeichnet sich durch einen etwas überdurchschnittlichen Anteil an Altersgruppen im reproduktiven Alter aus, also zwischen 25 bis 45 Jahren. Dennoch sind die Altersklassen, die die Gruppe der Kinder und Jugendlichen repräsentieren, eher durchschnittlich vertreten. Das Verhältnis von Jung zu Alt ist fast so ungünstig wie im gesamten innerstädtischen Bereich: Der Quotient beträgt 160, d.h. auf 100 jüngere kommen 160 ältere Menschen.

In beiden Vierteln leben vergleichsweise viele junge Haushaltsgründer im Alter zwischen 18 und 25 Jahren. Bedingt durch eine hohe Fluktuation und einen hohen Anteil kleiner, eher preiswerter Wohnungen finden sie hier auch schnell ein passendes Wohnungsangebot, wenn sie von außerhalb Bochums zuziehen.

Abbildung 18 Wohnberechtigte Bevölkerung (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach Altersgruppen 2005

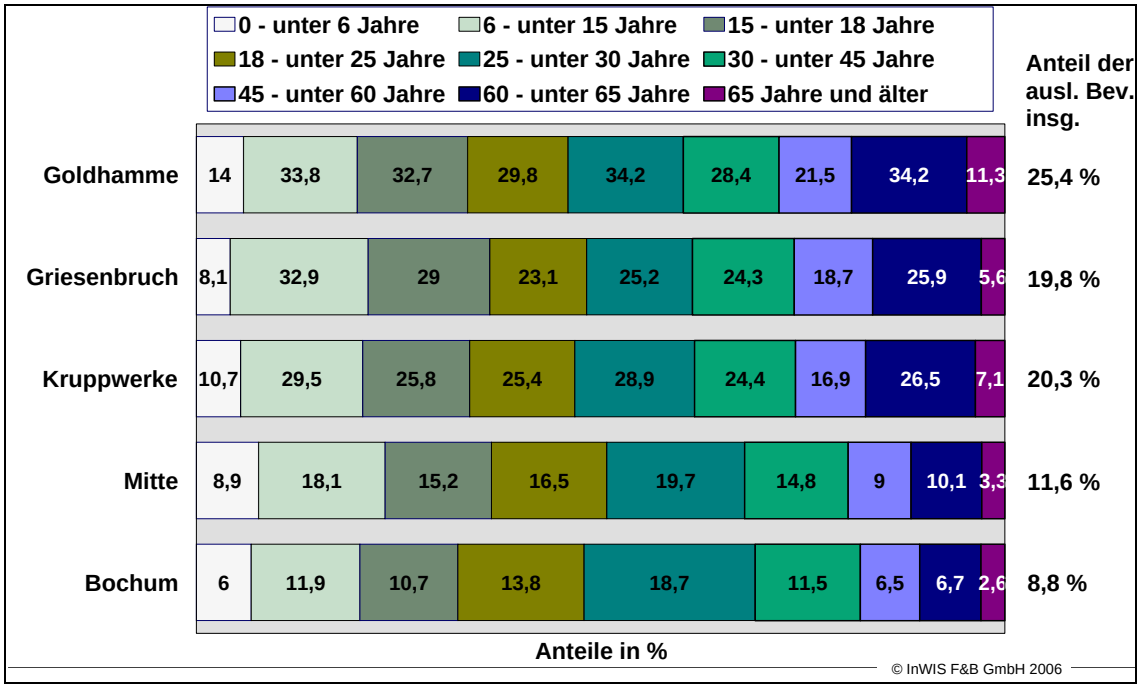


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2005

Wie die nachstehende Graphik zeigt, ist die ausländische Bevölkerung im Untersuchungsgebiet in fast allen Altersgruppen spürbar vertreten, im Viertel Goldhamme aufgrund des insgesamt höheren Ausländeranteils auch auf einem vergleichsweise höheren Niveau. Aber bereits der Anteil der jungen, ausländischen Alten im Alter von 60 bis 65 Jahren deutet darauf hin, dass hier künftig Angebote des altersgerechten Wohnens not-

wendig werden – vorausgesetzt, es können kulturspezifische Angebote mit Ausrichtung auf diese Zielgruppe geschaffen werden.

Abbildung 19 Anteil der ausländischen Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen 2005



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2005; eigene Berechnungen

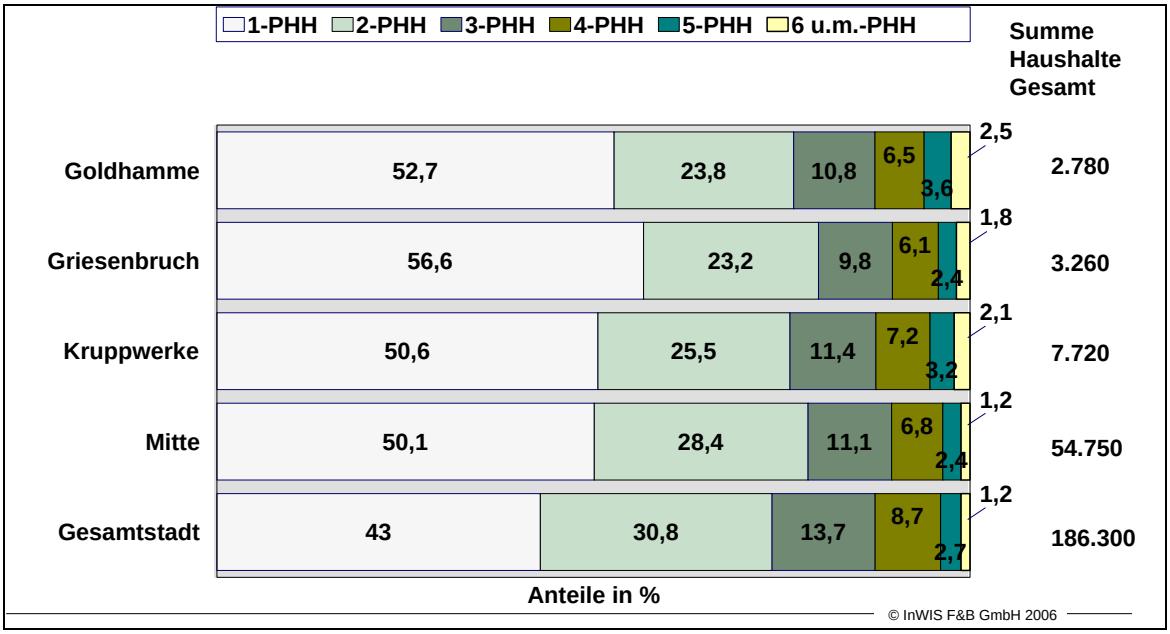
Gegenwärtig leben in den statistischen Vierteln Goldhamme und Griesenbruch 6.040 Haushalte.

In *Goldhamme* werden 53 % der Haushalte von Singles gebildet, ein für den Bochumer Innenstadtbezirk durchschnittlicher Anteil.[16] Auffällig ist jedoch der erhöhte Anteil an größeren Haushalten, darunter auch etliche kinderreiche Familien oder Mehrgenerationenhaushalte. Es handelt sich hierbei wahrscheinlich vornehmlich um Haushalte mit Migrationshintergrund. Bei ihnen ist eine starke Überbelegung der Wohnungen zu vermuten – auf diesen Sachverhalt weisen zumindest Expertengespräche hin.

Griesenbruch charakterisiert sich demgegenüber durch einen für die Bochumer Innenstadt überproportional hohen Anteil Singlehaushalte (57 %), der mit Blick auf die Altersstruktur im Stadtteil vermutlich durch einen höheren Anteil junger Singles gebildet wird.

[16] Das Verfahren der Haushaltsgenerierung, das dieser Berechnung zu Grunde liegt und von der Stadt Bochum angewendet wird, führt tendenziell zu einer Überschätzung der Zahl der 1-Personenhaushalte und damit auch zur Gesamtzahl der Haushalte, da eine Zuordnung in den Fällen von nichtehelichen Lebensgemeinschaften schwierig ist. Wenn z.B. die Einzugsdaten in die gemeinsame Wohnung voneinander abweichen (dies ist der Fall, wenn ein Partner in die Wohnung des anderen gezogen ist), können vom Generierungsverfahren diese oft nicht als zu einem Haushalt gehörend erkannt werden und bilden dann jeweils einen eigenen Haushalt.

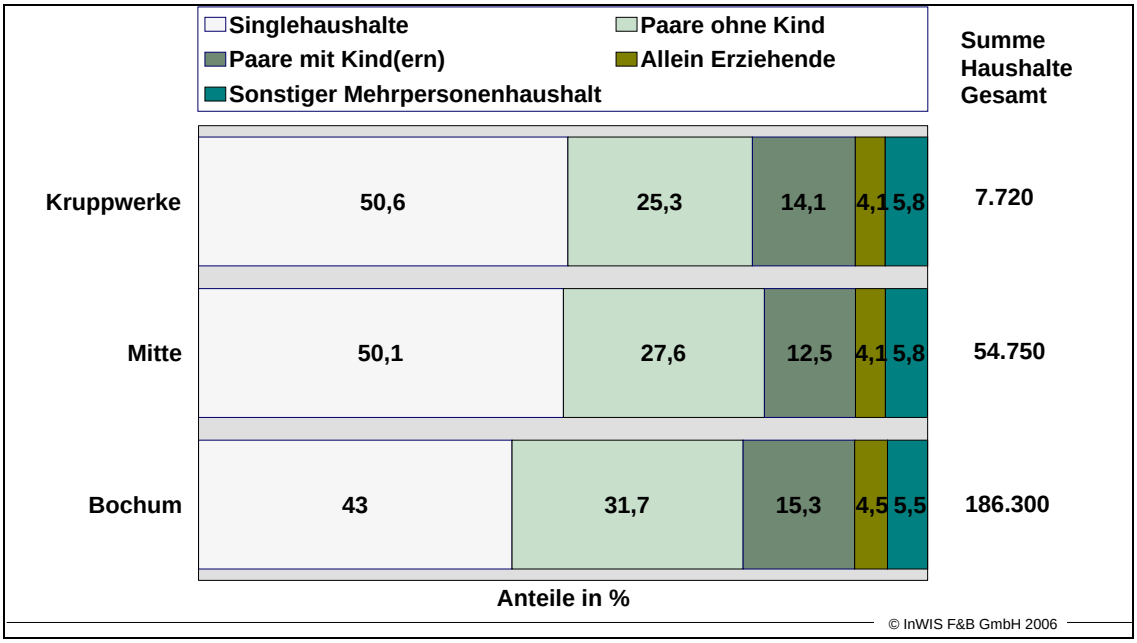
Abbildung 20 Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt 2004



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei Stadt Bochum; Haushaltegenerierungsverfahren (Schätzverfahren, daher gerundet); Stand: 31.12.2004; Haushalte nach Haushaltstyp (HHSTAT)

Überträgt man die Differenzierung nach Haushaltstypen für den statistischen Bezirk Kruppwerke auf das Untersuchungsgebiet, so zeigt sich, dass im Gebiet die Paare ohne Kind zwar ein Viertel aller Haushalte stellen, aber nicht so häufig anzutreffen sind wie im gesamten Bochumer Innenstadtbezirk. Dementsprechend sind die Paare mit Kind(ern) mit insgesamt gut 14 % deutlich häufiger vertreten.

Abbildung 21 Privathaushalte nach Haushaltstypen 2004

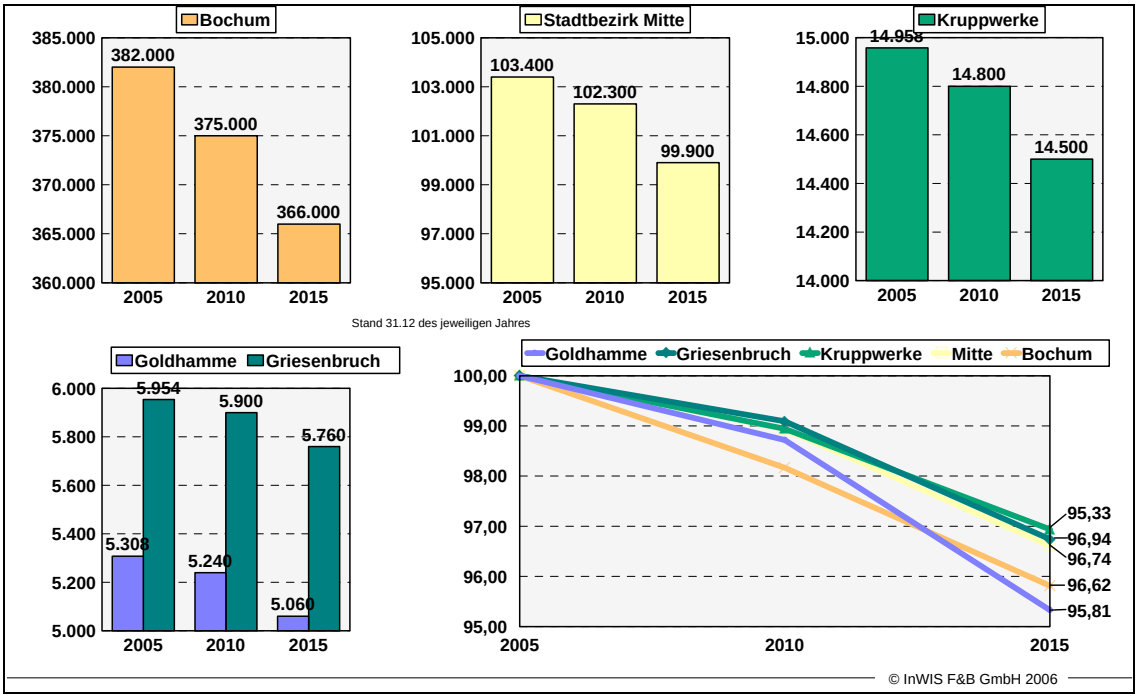


Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei Stadt Bochum; Haushaltegenerierungsverfahren; Stand: 31.12.2004; Haushalte nach Haushaltstyp (HHSTAT).

5.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die wohnungsnahe Infrastruktur

Ebenso wie für die Gesamtstadt rechnet die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum auch für die beiden statistischen Viertel Goldhamme und Griesenbruch/Stahlhausen mit einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2015. Der demographische Wandel vollzieht sich teilräumlich jedoch sehr unterschiedlich.

Abbildung 22 Bevölkerungsprognose 2005 bis 2015



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Bochumer Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020;
* jeweils zum 01.01. des Jahres

Der Bevölkerungsrückgang wird in *Goldhamme* mit 4,7 % stärker ausfallen als im Bochumer Durchschnitt und sich deutlich rascher vollziehen als in anderen innerstädtischen Wohngebieten.

Jedoch wird die Bevölkerung in Goldhamme nicht nur weniger, sie wird künftig auch älter. Die Veränderungen in der Altersstruktur werden folgende Rückwirkungen auf die im Gebiet vorhandene Infrastruktur haben – sofern die prognostizierte Entwicklung eintritt:

- Die Abnahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 bis unter 6 Jahren bedeutet ein abnehmendes Nachfragepotenzial für die vorhandenen Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten.
- Die Abnahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 6 bis unter 10 Jahren wird ggf. die Nachfrage nach den Angeboten der Ganztagsschule und die Schülerzahlen der örtlichen Grundschule reduzieren.
- Die Zunahme der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 10 bis unter 18 Jahren verweist auf ein zunehmendes Nachfragepotenzial für Jugendfreizeiteinrichtungen.

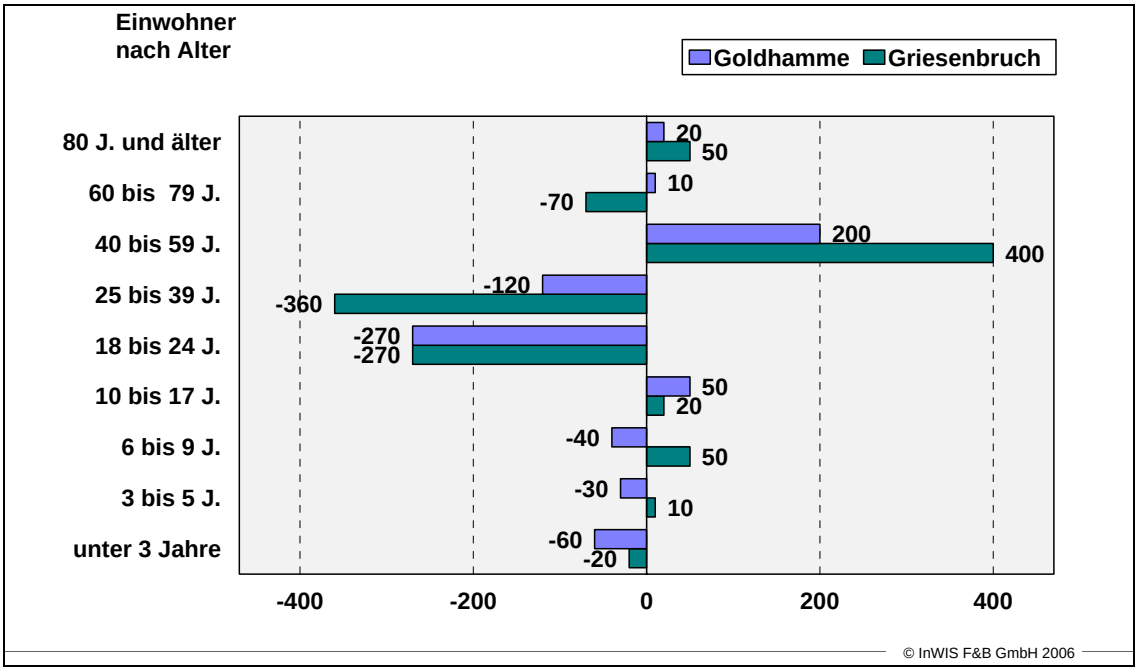
Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage werden die Veränderungen in der Altersstruktur – sofern keine veränderte kommunal- und stadtteilpolitische Steuerung erfolgt – voraussichtlich folgende Wirkungen haben:

- Die starke Abnahme der Gruppe der jungen Haushaltsgründer im Alter zwischen 18 bis 25 Jahren wird zu einer nachlassenden Nachfrage nach kleinen, preiswerten

Wohnungen für Starterhaushalte führen. Auszubildende und Student/innen von außerhalb Bochums werden, wenngleich ggf. in geringerem Umfang, auch weiterhin in das Gebiet zuwandern.

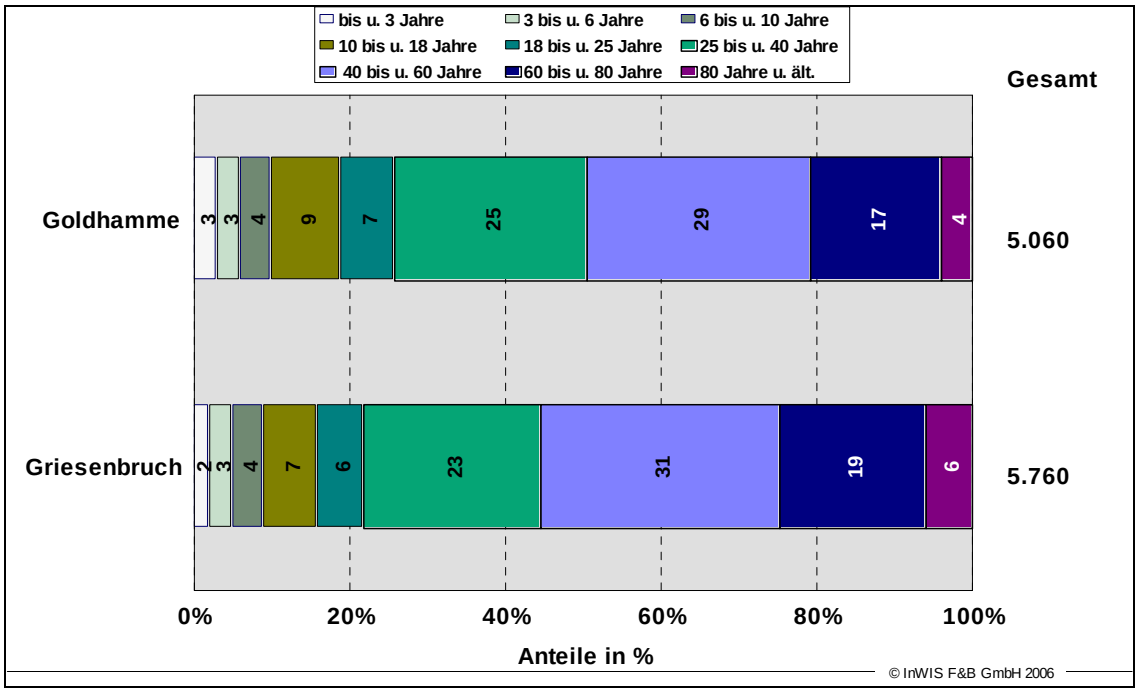
- Der Rückgang der Personen im Alter zwischen 25 und 40 Jahren bewirkt ein abnehmendes Nachfragepotenzial bei unterschiedlichen Haushaltsformen, da diese Gruppe sehr heterogen ist.
- Der Rückgang der Bewohner/innen unter 18 Jahren weist auf eine Verringerung der Zahl der Haushalte mit Kindern, insbesondere in der Erweiterungs- und Stabilisierungsphase, und auf eine verminderte Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen hin. Darüber hinaus besteht die Chance, dass sich durch diesen Wandel vorhandene Überbelegungen von Wohnungen abbauen.
- Die Zunahme der Personen mittleren Alters zwischen 40 und 60 Jahren deutet in Verbindung mit der Zunahme der Jugendlichen auf ein Älterwerden der noch verbleibenden Familien hin. Durch das Heranwachsen der Kinder werden auch die Wohnflächenbedarfe dieser Haushalte zunehmen. Ob diese Bedarfe auch in eine Nachfrage münden, darf angesichts des sehr hohen Anteils an einkommensschwachen Haushalten im Viertel bezweifelt werden.
- Die leichte Zunahme der Zahl der älteren Menschen ab 60 Jahren deutet auf ein zumindest konstantes Nachfragepotenzial von älteren Ein- bis Zweipersonenhaushalten nach altersgerechten Wohnformen hin. Im Hinblick auf die im Viertel lebenden älteren Menschen mit Migrationshintergrund wächst auch der Bedarf an Angeboten, die auf die Bedürfnisse dieser Gruppe ausgerichtet sind.

Abbildung 23 Bevölkerungsprognose: Veränderungen in den Altersgruppen



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Bochumer Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020

Abbildung 24 Altersverteilung 2015



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Bochumer Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020

Für das Viertel *Griesenbruch/Stahlhausen* rechnet die städtische Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2015 mit einem Bevölkerungsrückgang in Höhe von 3,3 %, was dem durchschnittlichen Rückgang im innerstädtischen Bereich Bochums entspricht.

Die damit verbundenen Veränderungen in der Altersstruktur werden folgende Rückwirkungen auf die im Gebiet vorhandene Infrastruktur haben:

- Die Zahl der Kinder ab 3 bis 18 Jahren wird zunehmen. Das ist sicherlich eine Besonderheit, weil in der Gesamtstadt die Zahl der Kinder in allen Altersgruppen rückläufig ist.
- Die leichte Zunahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 bis unter 6 Jahren deutet auf ein konstantes Nachfragepotenzial für Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten hin.
- Die deutliche Zunahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 6 bis unter 10 Jahren, aber auch die Zunahme der 10 bis unter 18 Jährigen, bedeuten steigende Schülerzahlen sowie ein zunehmendes Nachfragepotenzial für Angebote der Ganztagsschule und Jugendfreizeiteinrichtungen.

Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage werden die Veränderungen in der Altersstruktur – sofern keine veränderte kommunal- und stadtteilpolitische Steuerung erfolgt – folgende Wirkungen haben:

- Die im Gebiet lebenden Familien mit Kindern werden älter, die Kinder wachsen heran und damit ist auch ein wachsender Raumbedarf verbunden. Bei entsprechender Kaufkraft wird dieser Bedarf auch in eine steigende Wohnflächennachfrage münden.
- Die jungen Haushalte im Alter zwischen 18 bis unter 25 Jahren werden weniger. Da sie häufig als Singles oder evtl. auch als Paare leben, bedeutet dies auch eine nachlassende Nachfrage nach kleinen Wohnungen.
- Die Zahl der 40 bis 60 Jährigen wächst deutlich an. In dem Alter sind die Ansprüche an das Wohnen, also an das Wohnumfeld, die Wohnflächen und die Ausstattungsqualität generell etwas höher als bei jungen Haushalten. Die höheren Ansprüche an die Pro-Kopf-Wohnfläche werden sich bei entsprechend vorhandener Kaufkraft auch umsetzen lassen.
- Der Zuwachs an hochaltrigen Bewohner/innen verstärkt den derzeit bereits vorhandenen Bedarf an Wohnalternativen für ältere Menschen außerhalb des Pflegeheimes, ggf. wächst aber auch der Bedarf an Pflegeheimplätzen.
- Die im Viertel lebenden Familien werden nicht unbedingt mehr, wohl aber älter. Die jungen Singlehaushalte werden spürbar abnehmen und die Gruppe der 40 bis 60 Jährigen wird wachsen. Da die Altersgruppe 40 bis 60 Jahre häufig als auch als Paare ohne Kinder lebt, wird der Anteil der Zweipersonenhaushalte an allen Haushalten aller Wahrscheinlichkeit nach anwachsen.

6 Städtebau

6.1 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Entwicklung der Quartiere Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme ist eng verknüpft mit der Industrialisierung ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Nördlich und südlich der Alleestraße siedelten große Stahlunternehmen, dazwischen und damit in unmittelbarer Nachbarschaft entstanden in der Folge Stadtquartiere und Wohnungsangebote für die Beschäftigten. Die Stadtkarte von Bochum-West aus dem Jahr 1885 zeigt die Alleestraße als Chaussee Richtung Innenstadt, die gründerzeitliche Blockstruktur des Stadtteils Griesenbruch mit dem zentralen „Moltke Markt“ (heutiger Springerplatz) sowie den Werkswohnungsbau der Kolonie Stahlhausen. Um die Jahrhundertwende folgte dann die weitere gründerzeitliche Besiedlung im Stadtteil Goldhamme westlich der Kohlenstraße.

Der damals angelegte städtebauliche Grundriss mit seinen Straßen und Plätzen ist bis heute weitgehend unverändert. Gewandelt haben sich die Baustrukturen: Bedingt durch die umfangreichen Kriegszerstörungen wurde ein großer Teil der gründerzeitlichen Gebäude durch Wiederaufbauten in den 1950er Jahren ersetzt.

Dies trifft insbesondere auf den Stadtteil Griesenbruch zu, der heute beinahe durchgehend von einer 1950er Jahre Bebauung geprägt ist. Lediglich im Bereich der Antoniusstraße sind noch zusammenhängende Baustrukturen der Gründerzeit vorhanden. Bei der 1950er-Jahre-Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um individuelle Wiederaufbaumaßnahmen auf der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur, lediglich in Teilbereichen wie an der Elsaßstraße oder der nördlichen Alleestraße entstand der für die 1950er Jahre typische Siedlungsbau durch Wohnungsunternehmen.

Kriegszerstörungen hatte ebenso die Kolonie Stahlhausen zu beklagen. Auch hier wurden einzelne Siedlungsgebäude durch 1950er-Jahre-Siedlungsgebäude ersetzt, der historische Siedlungsgrundriss wurde im Wesentlichen aufgenommen.

Der Stadtteil Goldhamme ist in seinem zentralen Teil zwischen Kohlenstraße und Goldhammer Straße noch deutlich gründerzeitlich geprägt, obwohl auch hier sporadisch 1950er-Jahre-Wiederaufbau anzutreffen ist. Typischer Siedlungsbau der 1950er Jahre mit einer zeilenförmigen Baustruktur, großzügigen Freiflächen und schmucklosen Gebäuden ist beidseitig der Wattenscheider Straße anzutreffen.

Abbildung 25 Karte Siedlungsstruktur

Die Karte folgt dieser Seite

6.2 Stadtbild

Griesenbruch

Im Griesenbruch überwiegt die raumbildende Blockrandbebauung - mit eindeutiger Abgrenzung von Straße, Gebäude und Innenhof. Stellenweise ist diese Blockstruktur unterbrochen - punktuell als Baulücke, aber auch als großflächige Auflösung: etwa in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Bahn oder entlang der Alleestraße.

Dort, wo während des Wiederaufbaus ausnahmsweise eine Zeilenbebauung die Blockstruktur ersetzt hat, wirken die Bauten nicht als Einzelgebäude, sondern durch das Ensemble. Auch dann wurde der Versuch unternommen, den Straßenraum zu fassen: durch Nebengebäude entlang der Alleestraße oder durch die Ausbildung von Arkaden an der Maximilian-Kolbe-Straße.

Die städtebauliche Struktur ist dort nicht mehr ablesbar, wo die Eindeutigkeit von Block- oder Zeilenbebauung fehlt, so etwa im Übergang der Bebauung Henrietten-/ Ursulastraße zur angrenzenden Freifläche. Gänzlich aufgelöste und unbefriedigende Strukturen, die aus dem charakteristischen Stadtbild herausbrechen, finden sich auf der Fläche des Alten Hauptbahnhofs, für die eine Umnutzung und Aufwertung ansteht.

Markante Gebäude mit Orientierungsfunktion – meist mit öffentlicher Nutzung - sind an stadträumlich prägnanten Orten angeordnet, sei es als Endpunkt von Sichtachsen wie die Kirche St. Marien oder eingebettet in Plätze wie der Hochbunker am Springerplatz.

Mit dem „Rott“- und dem Springerplatz finden sich zwar – dem gründerzeitlichen Stadtgrundriss entsprechend – öffentliche Platzaufweitungen, die aber als Stellplatzanlage untergenutzt sind oder durch fehlende städtebauliche Ausbildung und Randnutzung nicht in das Quartier eingebunden sind.

Die Orientierung innerhalb eines Gebietes erfolgt über seine Eingänge und Straßenachsen. Mit den Unterführungen des Gleisdreiecks verfügt der Griesenbruch über eindeutige Quartierseingänge, deren gestalterischen Defizite im Rahmen des Projektes „Lichttore“ beseitigt werden sollen.

Alleestraße, Rottstraße und Maximilian-Kolbe-Straße spielen über ihre Verkehrsfunktion hinaus auch eine prägende Rolle für das Stadtbild. Als Alleen sind sie „gestaltete Verbindungen“, deren Baumbestand teilweise ergänzt und ersetzt werden muss. Besonderes Augenmerk erhält dabei die Alleestraße, die als Teil der „Cityradialen“ umgestaltet wird.

Abbildung 26 Baustruktur im Griesenbruch

Stahlhausen

Zwei städtebauliche Bilder prägen das Quartier Stahlhausen: die dichte Bebauung entlang der Alleestraße und in deren „Schutz“ der aufgelockerte Werkssiedlungsbau.

Klare Räume entstehen durch die konsequente straßenbegleitende Zeilenbebauung: ein- bis zweigeschossig um die Stahlhauser Straße mit zugeordneten Gärten und zwei- bis dreigeschossig um die Baarestraße. Im östlichen Übergang zum Griesenbruch finden sich Blockstrukturen.

Punktuell sind die Stadträume unterbrochen: als Baulücke an der Bessemerstraße und als fehlende Fortsetzung der Zeilenbebauung nach Süden. Hier könnte eine Weiterführung der Bauzeilen dazu dienen, Plätze und Freiräume klarer zu fassen. Die bauliche Ausformulierung ist hier sicherlich abhängig von der weiteren Entwicklung auf dem ehemaligen Standort der Stahlindustrie. Die heute unbefriedigende städtebauliche Situation am südlichen Rand des Wohnquartiers mit Werksmauer, fehlenden Übergängen und Brachen hängt auch mit der ungewissen Zukunft dieser Fläche zusammen.

Ähnlich stellt sich die Situation im nördlichen Übergang dar. Hier fehlt neben dem baulichen Äquivalent zur Alleestraße die Verknüpfung zum Westpark. Die Umsetzung der Rahmenplanung für die Innenstadt-West, die die Behebung dieser Missstände vorsieht, steht damit in direktem Zusammenhang mit der zukünftigen Gestaltung der Alleestraße und ihrer Randbebauung.

Markante Gebäude reihen sich entlang der Baarestraße auf: vom Hochbunker über die erhaltenen Siedlungshäuser bis hin zum Gebäude der Feuerwehr. Sie stärken damit das Bild und die Funktion dieser Straße als städtebauliches Rückgrat der Siedlung – unterstrichen von der Ausgestaltung als Allee.

Abbildung 27 Baustruktur in Stahlhausen

Goldhamme

Eingebettet in seine grünen Ränder bietet Goldhamme ein sehr differenziertes Stadtbild mit heterogenen Bereichen.

Raumbildende Blockstrukturen mit der klaren Trennung von Straße, Gebäude und Innenhof finden sich nördlich der Essener Straße und an der Gahlensche Straße. Die für ein gründerzeitliches Quartier sonst typischen Aufweitungen und Plätze fehlen in Goldhamme. Nachträglich wurden im Zuge der Wohnumfeldverbesserungen der 1970er-/1980er-Jahre durch Gebäudeabrisse kleinere Freiräume geschaffen. Sie dienen als Spiel- und Parkplatzflächen. Insgesamt prägt aber eine geschlossene Bebauung das Bild. Stellenweise ist die Blockstruktur unterbrochen.

Dort, wo während der Nachkriegszeit Zeilenbebauung die ursprüngliche Blockstruktur ersetzt hat, wirken die Bauten als Ensemble – so mit ihrer Giebelständigkeit an der Wattenscheider Straße. Hier wurden – im Unterschied zum Griesenbruch - bewusst die alten Räume durch neue Strukturen ersetzt.

Markante Gebäude mit Orientierungsfunktion finden sich nicht an stadträumlich prägnanten Orten, sondern sind in die Blöcke integriert. Interessanterweise bildet hier lediglich der Hochbunker eine Ausnahme.

Diffuse Räume und damit unbefriedigende städtebauliche Strukturen sind an den Übergängen zu den Freiräumen, wo die Blockausbildung aufgelöst ist, und zum Westpark entstanden.

Kohlenstraße, Wattenscheider Straße und Alleestraße sind als Alleen gestaltet, erfordern aber punktuell Ergänzungen und Austausch des Baumbestandes.

Ingesamt bietet Goldhamme den Eindruck eines in sich gekehrten Quartiers ohne Bezüge zu angrenzenden Gebieten – etwa zum Westpark oder der Freizeittrasse der ehemaligen Erzbahn.

Abbildung 28 Baustruktur in Goldhamme

Abbildung 29 Karte Analyse Städtebau

Die Karte folgt dieser Seite

6.3 Grün- und Freiflächen

Das System und die Ausstattung der Quartiere mit Grün- und Freiflächen folgen deren städtebaulichem Bild:

Der gründerzeitliche Griesenbruch mit seiner „geplanten Blockstruktur“ beinhaltet ein Netz öffentlicher Plätze und Freiräume. Stahlhausen mit seiner „aufgelockerten Bauweise“ wird geprägt durch seine großzügigen privaten Freiräume. Öffentliches Grün findet sich entweder als geplantes Grün im Siedlungsgrundriss wie die Nord-Süd-Grünzüge oder als Öffnungen in den Blöcken wie in der Friedrichstraße. Die heterogenen Baustrukturen in Goldhamme sind eingerahmt von den Freiflächen der Kleingärten im Norden und des Erholungsgrüns im Süden und Westen. Im Inneren fehlt ein geplantes System an öffentlichen Plätzen und Freiräumen. Lediglich um den Hochbunker ist eine „grüne Restfläche“ entstanden.

Für alle drei Quartiere gilt, dass sie sowohl mit öffentlichem Grün (3,8 qm/Einwohner) als auch mit Kinderspielplätzen (1,7 qm/Einwohner) unterversorgt sind. Die Stadt Bochum legt als Richtwerte bei öffentlichem Grün 6-7 qm je Einwohner und bei Kinderspielplätzen 3,2 qm je Einwohner zugrunde.

Abbildung 30 Freifläche in Stahlhausen

Griesenbruch

Die Qualitäten der öffentlichen Flächen reichen von gut nutzbar bzw. gestaltet bis hin zu untergenutzt bzw. schlecht gestaltet. Die Ausstattung und der Pflegezustand der Spielflächen erscheinen überwiegend befriedigend.

Die privaten Flächen der Blockinnenbereiche sind überwiegend intensiv versiegelt. Ein geringerer Versiegelungsgrad findet sich um die 1950er-Jahre-Bebauungen.

Stahlhausen

Die öffentlichen Flächen sind überwiegend untergenutzt bzw. schlecht gestaltet. Die Spielflächen sind in ihrer Ausstattung und in ihrem Pflegezustand überwiegend unbefriedigend.

Goldhamme

Wie im Griesenbruch sind die privaten Blockinnenbereiche überwiegend intensiv versiegelt. Ein geringerer Versiegelungsgrad findet sich neben den Flächen um die 1950er-Jahre-Bebauungen vorwiegend in den Übergangsbereichen.

Die öffentlichen Flächen sind überwiegend untergenutzt bzw. schlecht gestaltet. Die Spielflächen sind in ihrer Ausstattung und in ihrem Pflegezustand überwiegend unbefriedigend.

Abbildung 31 Karte Gebäudebestand und Freiflächen

Die Karte folgt der nächsten Seite

6.4 Erschließung

Kfz-Straßen

Die drei Quartiere sind durchzogen von einem Netz von Hauptverkehrsstraßen: Alleestraße, Bessemerstraße und West-/Südring im Griesenbruch/Stahlhausen - Essener-/Alleestraße, Wattenscheider Straße, Gahlensche Straße und Kohlenstraße in Goldhamme. Da die meisten dieser Straßen Bus- und Straßenbahnlinien aufnehmen, sind die Gebiete gut an das System des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Eine Ergänzung ist in der Bessemerstraße in Form einer zusätzlichen Busanbindung vorstellbar.

Die Schattenseite der guten überörtlichen Anbindung liegt im Konflikt mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Beeinträchtigungen durch Lärm und zum Teil fehlende Querungsmöglichkeiten zeigen die unzureichende Einbindung dieser Straßen.

Baare-/Maxstraße, die Maximilian-Kolbe-Straße und die Annastraße erfüllen in Griesenbruch/Stahlhausen Erschließungsfunktion, in Goldhamme sind dies die Goldhammer Straße und die Straße An der Maarbrücke. Außerhalb des Vorrangnetzes sind die Straßen als Tempo-30-Zonen oder als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

In einigen Straßen weichen die ihnen zugewiesene Funktion und deren Gestaltung oder Ausbaustandard voneinander ab: die Schmidtstraße in Griesenbruch muss einen großen Teil der Erschließungsverkehre von Raiffeisen und Einkaufszentrum an der Bessemerstraße aufnehmen. Die nördliche Kohlenstraße in Goldhamme wird in ihrer Gestaltung der Funktion einer Wohnstraße nicht gerecht.

Weitere Straßen befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand – etwa die Ursula-/Schmidtstraße oder der östliche Teil der Maximilian-Kolbe-Straße in Griesenbruch, die Loewestraße in Stahlhausen oder die Erzstraße in Goldhamme.

Abbildung 32 Alleestraße

Fuß- und Radwegeverbindungen

Radwege finden sich entlang der Hauptverkehrsstraßen, in den Erschließungsstraßen oder außerhalb des Straßennetzes. Die Radwegeplanung der Stadt Bochum sieht hier die notwendigen Ergänzungen vor.

Verknüpfungen

Die Anbindung des Quartiers Griesenbruch/Stahlhausen an den Westpark erfolgt über bereits vorhandene oder in der Planung vorgesehene Zuwege von der Alleestraße. Wünschenswert ist hier eine Ergänzung um ein Band Innenstadt – Rottstraße – Westpark, wie es in den Planungen zur „Innenstadt-West“ und zum Westpark vorgesehen ist.

Der Eindruck einer „Insellage“ von Goldhamme entsteht auch durch die fehlenden Verbindungen zum Westpark und zu den Freizeitwegen der ehemaligen Erzbahn. Hier sollten vorhandene Möglichkeiten genutzt werden – wie die Gleistrasse der alten Grubenbahn – oder neue Zuwege geschaffen werden. Mögliche Anknüpfungspunkte wären etwa die Verlängerung der Cramerstraße als fußläufige Verbindung über die Wattenscheider Straße oder eine verbesserte Durchlässigkeit der Fläche östlich der Gahlensche Straße.

Abbildung 33 Westpark mit Jahrhunderthalle

Abbildung 34 Karte Analyse Freiflächen und Verkehr

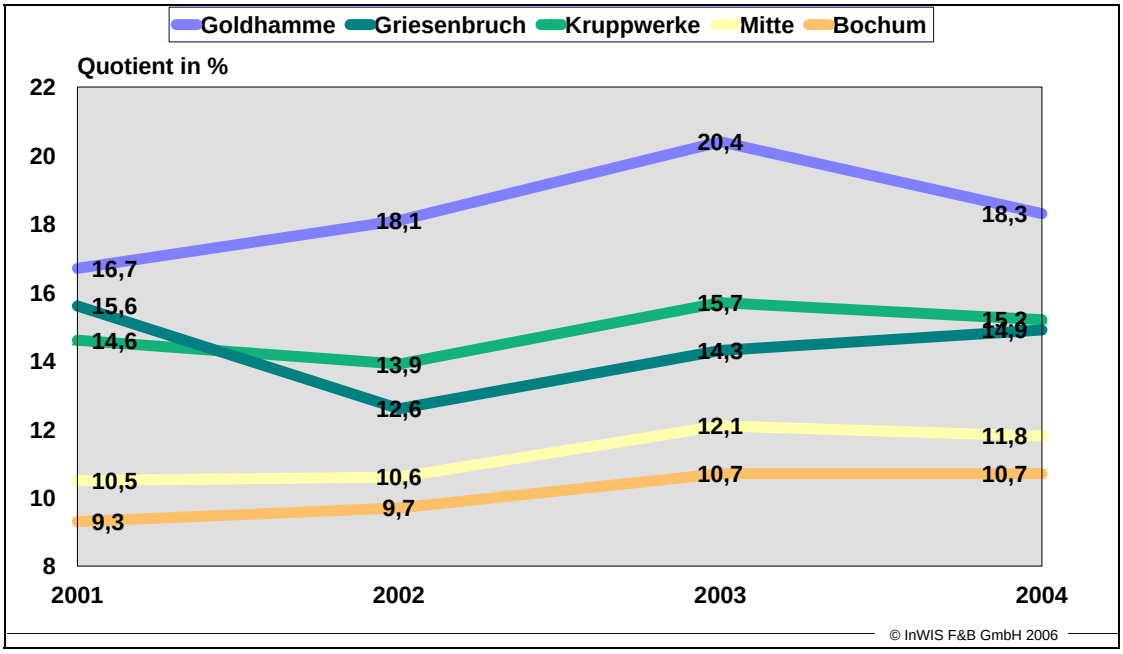
Die Karte folgt der nächsten Seite

7 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

7.1 Arbeitslosenentwicklung

Als ein Indikator für die Kaufkraft der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet kann der Anteil der Arbeitslosen herangezogen werden. Der Arbeitslosenquotient (nicht zu verwechseln mit der Arbeitslosenquote) liegt vor allem in Goldhamme, aber auch in Griesenbruch deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt in Goldhamme gegenüber dem Jahr 2001 eine spürbare Zunahme der Arbeitslosigkeit ähnlich dem gesamtstädtischen Trend, in Griesenbruch eine leichte Abnahme.

Abbildung 35 Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2001 bis 2004



Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung.
* jeweils zum 30.09. des Jahres; der Arbeitslosenquotient wird gebildet durch das Verhältnis von Arbeitslosen zur Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Alter zwischen 20 und 60 Jahren zum 31.12. des Vorjahres.

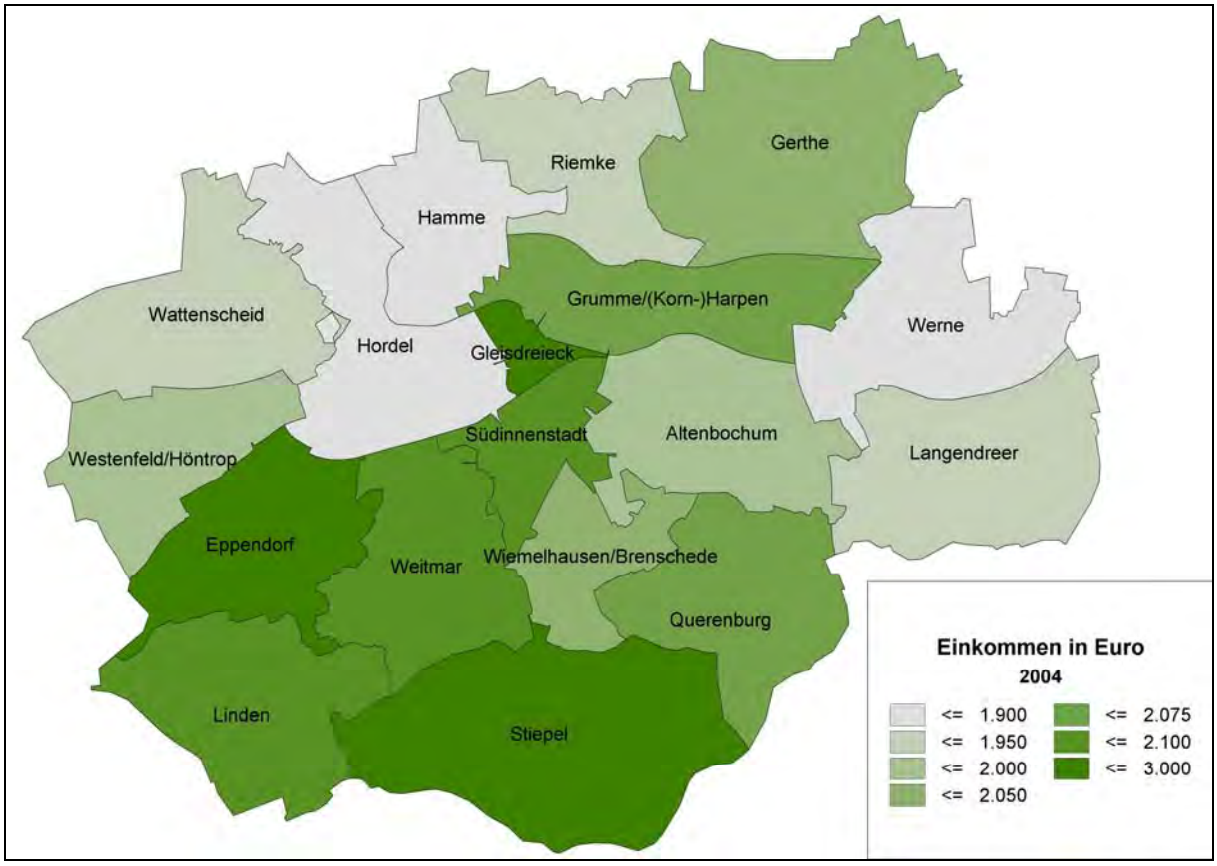
7.2 Kaufkraft

Die Kaufkraft ist sowohl für die Nachfrage nach Wohnraum als auch für den Einzelhandel und das haushaltsbezogene Gewerbe im Untersuchungsgebiet von ausschlaggebender Bedeutung. Konkrete Angaben sind für das Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, wohl aber für den Bezirk Kruppwerke. Einer Sonderauswertung im Sozialbericht Bochum 2005 zufolge liegt das durchschnittliche jährliche Bruttoeinkommen pro Steuerpflichtigem/Steuerpflichtiger im Bezirk Kruppwerke ebenso wie in weiteren 6 Bochumer statistischen Bezirken am unteren Rand der Einkommensskala.

Bei den Haushaltseinkommen der GfK Marktforschung belegt der Bezirk Kruppwerke, gelegen im südlichen Bereich des Postleitzahlbezirks Hordel, einen der letzten Plätze

eines stadtteilbezogenen Rankings. Die Kaufkraft der im Untersuchungsgebiet lebenden Haushalte ist damit als weit unterdurchschnittlich zu werten.

Abbildung 36 Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro 2004



Quelle: GfK Marktforschung GmbH

7.3 Einzelhandel/Nahversorgung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bochum weist für das Untersuchungsgebiet zwei Versorgungsschwerpunkte von lokaler Bedeutung aus: In *Goldhamme* entlang der Essener Straße und für *Griesenbruch* entlang der Alleestraße in Höhe der Rottstr. und Bessemerstraße.

In *Goldhamme* stellen sich die Situation des Einzelhandels und die Möglichkeiten der Nahversorgung desolat dar. Einhellig berichten die befragten Stadtteilexpert/innen von einem nach wie vor anhaltenden „Niedergang“ des Versorgungsschwerpunktes an der Essener Straße. Ein Ausweichen auf die Versorgungsschwerpunkte in Griesenbruch im Osten und entlang der Wattenscheider Straße im Westen wird insbesondere für ältere Bewohner/innen nicht als Alternative gesehen. Als Indikatoren für den Niedergang werden eine hohe Fluktuation der Geschäfte, ein geringer gewordener Qualitätsstandard im Erscheinungsbild und eine Verringerung des Angebotssortimentes angeführt. Überspitzt formuliert: statt Poststelle, Schreibwarengeschäft, Supermarkt und Blumengeschäft finden sich dort vornehmlich Imbissbuden, Gaststätten, Telefonshops, Kioske. Wesentliche Ursachen hierfür sind: zu hohes Gewerbemietniveau für den Standort angesichts der

erzielbaren Umsätze, nicht zeitgemäße Ausstattungsniveaus, Grundrisse und Größen der Geschäftsflächen sowie eine hohe Zahl von Ladeneinbrüchen. Der Standort ist zusätzlich durch ein hohes Verkehrsaufkommen entlang der Essener Straße belastet.

Auch in den Wohnsiedlungsbereichen ist eine Reduzierung der Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittelläden, Bäckereien, Schlachter usw.) feststellbar, wobei dies insbesondere die ansässige deutsche Bevölkerung betrifft. Für und durch die türkische Bewohnerschaft ist in Ansätzen eine spezifische Nahversorgungsinfrastruktur (inklusive eines Lebensmittelgeschäftes) entstanden, die jedoch von der übrigen Bewohnerschaft laut Expertenaussagen nicht bzw. kaum angenommen wird.

Um die Nahversorgungsmöglichkeiten sicherzustellen, besteht großer Bedarf in der Ansiedlung eines größeren Lebensmittelgeschäftes (Supermarkt), in der Stabilisierung des noch vorhandenen Versorgungsschwerpunktes und einer Unterstützung der ethnischen Versorgungsinfrastruktur. Eine Werbegemeinschaft oder ein anderer Zusammenschluss der Einzelhändler als Anknüpfungspunkt für zukünftige Aktivitäten besteht nicht.

In *Griesenbruch* ist eine gute Nahversorgungsinfrastruktur vorhanden, vor allem durch den Versorgungsschwerpunkt an der Alleestraße mit dem „Marktkauf“ im Mittelpunkt. Aber auch entlang der Rottstraße, in den angrenzenden Seitenstraßen sowie im Süden des Gebietes gewährleistet weiterer Einzelhandel für den Stadtteil insgesamt ein breites Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten. Für den weitergehenden periodischen Bedarf bestehen sehr gute Verbindungen – für das östliche Teilgebiet auch in fußläufiger Entfernung – zur nahe gelegenen Bochumer City. Allein die Bewohner/innen der Siedlung Stahlhausen im Westen des Stadtteils sind auf die nahe gelegene Straßenbahnverbindung angewiesen, um in wenigen Minuten den Versorgungsschwerpunkt an der Alleestraße zu erreichen. Allerdings weisen leer stehende Geschäfts- und Ladenflächen auf Struktur- und/oder Kaufkraftschwächen hin. Die bis vor wenigen Jahren bestehende Griesenbrucher Geschäftsgemeinschaft – abgekürzt GGG – hat sich aus nicht bekannten Gründen aufgelöst.

Unterm Strich kann die Versorgung im Einzelhandelsbereich für Griesenbruch als eine Stärke des Gebietes gewertet werden.

7.4 Gewerbe

Im Untersuchungsgebiet finden sich nach Angaben der Bochumer Wirtschaftsförderung nur vereinzelt Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um kleinere Handwerksbetriebe. In Goldhamme sind sie im Blockrand untergebracht – verstärkt in der Goldhammer und Vereinsstraße. In Griesenbruch finden sie sich zum Teil auch in den Blockinnenbereichen.

Abbildung 37 Karte Nutzungen

Abbildung 38 Karte Analyse Nutzung

Beide Karten folgen dieser Seite

8 Sozialstruktur

8.1 Indikatoren zur Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet leben hauptsächlich Personen mit niedrigem bis mittlerem Bildungsstand und Einkommen. Die bereits dargelegten Indikatoren wie Arbeitslosenquote, der Status der Haushalte und das durchschnittliche Bruttoeinkommen sowie weitere Indikatoren wie die Sozialhilfequote, der Anteil der Kinder und allein Erziehenden im Sozialhilfebezug und die Interventionsdaten bei Wohnungsnot und der Jugendhilfe zeigen aber auch, dass in dem Gebiet ein überdurchschnittlicher Anteil ökonomisch und sozial benachteiligter Haushalte lebt. Dies gilt in hohem Maße für das Viertel Goldhamme sowie für die Siedlung Stahlhausen (vgl. hierzu Abb. 41)

Abbildung 39 Soziodemographische Indikatoren und Merkmale der untersuchten Stadtteile im Vergleich

	Ortsteil Kruppwerke			Stadtbezirk I	Gesamtstadt	Goldhamme			Griesenbruch		
	Absolut	Anteil in %	Trend	Vergleichswert	Vergleichswert	Absolut	Anteil in %	Trend	Absolut	Anteil in %	Trend
Gesamtbevölkerung	15.049		↗	102.556	377.730	5.386		↗	5.999		↗
0 - unter 18 Jahr	2.526	16,8%	↗	14,4%	15,5%	1.012	18,8%		869	14,5%	
60 u. älter	3.372	22,4%	↘	25,7%	26,4%	1.016	18,9%		1.389	23,2%	
Alt/Jung Quotient	133		↘	179	170	100			160		
Ausländer	3.053	20,3%	↗	11,6%	8,8%	1.368	25,4%	↗	1.188	19,8%	↗
Arbeitslose*	1.287	15,2%	↘	11,8%	10,7%	574	18,3%	↘	502	14,9%	↗
Sozialhilfe**	1.319	8,6%	↗	5,4%	5,0%	725	13,1%	↗	441	7,2%	↗

Quelle: Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung; eigene Berechnungen; Stand 2005;
* Stand Sept. 2004; ** Stand 2003;
Legende: Trend zum Vorjahr zunehmend ↗, abnehmend ↘

Abbildung 40 Indikatoren und Merkmale des Ortsteils 15: Kruppwerke

	Ortsteil Kruppwerke			Stadtbezirk I	Gesamtstadt
	Absolut	Anteil in %	Trend	Vergleichswert	Vergleichswert
Sozialhilfe Frauen	697	9,0%	↑	5,8%	5,4%
Sozialhilfe u. 18 Jahre	390	15,5%	↗	12,7%	11,8%
HH mit Kindern	1.480	18,6%		16,7%	19,9%
HH mit Kindern in Sozialh.	227	15,3%	↗	11,9%	10,6%
HH Alleinerziehender	310	20,9%		23,6%	21,9%
HH Alleinerziehender in SH	140	45,2%	↗	33,9%	31,4%
HH kinderreicher Familien	240	16,2%	↑	11,2%	10,2%
HH kinderr. Fam. in Sozialh.	32	13,3%		16,2%	17,7%
Interventionen bei Wohnungsnot	175	2,20%	↑	1,00%	0,80%
Hilfen zur Erziehung	37	1,22%	↗	1,00%	0,90%
Jugendgerichtshilfe *	60	6,09%	↑	4,28%	3,86%
Kinder- und jugendpsychatrische Fälle *	15	0,50%	↘	0,76%	0,83%
Vorsorgeuntersuchung U 9	86	74,1%		80,8%	83,1%
Impfstatus Tetanus	114	94,2%		96,5%	97,7%

Quelle: Stadt Bochum, Stabsstelle Sozialplanung, Sozialbericht Bochum 2005, S. 61; Stand 31.12.2003; * Datenbasis 2002

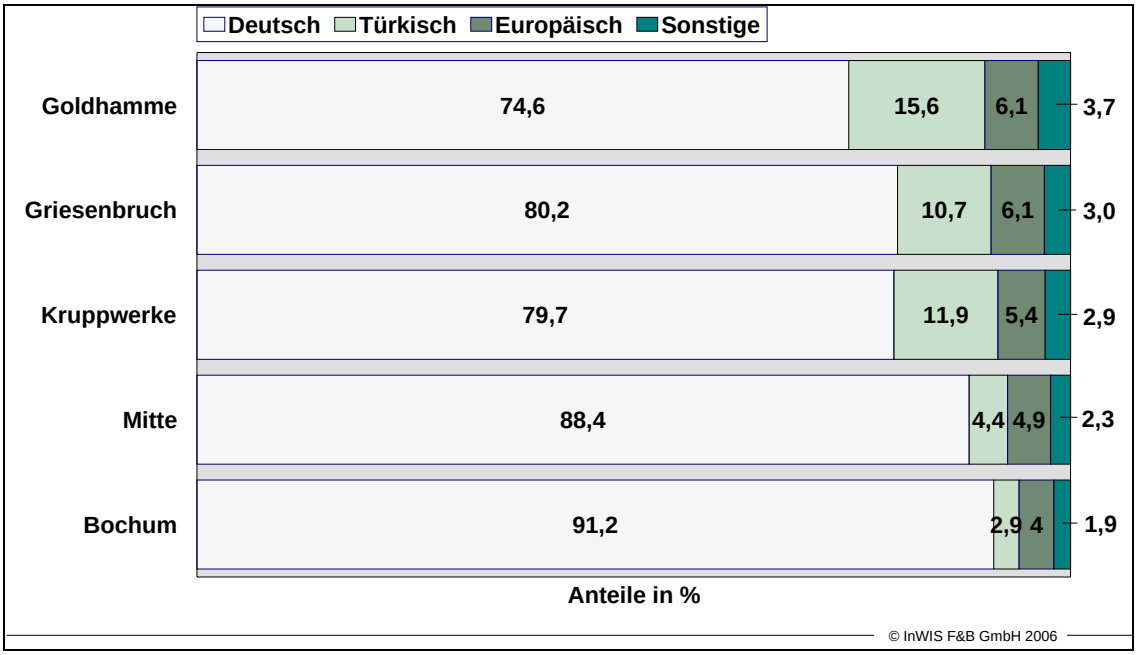
8.2 Bewohner/innen mit Migrationshintergrund

Im Untersuchungsgebiet lebt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an ausländischen Einwohner/innen, wobei die Gruppe der Bewohner/innen mit Migrationshintergrund noch größer sein dürfte. Im statistischen Viertel *Griesenbruch* ist jede/r fünfte Bewohner/in ausländischer Nationalität, in *Goldhamme* sogar jeder Vierte. Damit gehört Goldhamme zu der Gruppe der Stadtteile mit den höchsten Anteilen ausländischer Bevölkerung in Bochum. Da sich die Wohnschwerpunkte der ausländischen Bevölkerung mit denen der Bevölkerung mit geringerem Bildungsstand und Einkommen überlagern, ist davon auszugehen, dass zahlreiche der im Untersuchungsgebiet lebenden ausländischen Personen zu der Gruppe der ökonomisch und sozial benachteiligten Bewohner/innen zuzurechnen sind bzw. diese Gruppe maßgeblich mit bilden.

Zahlreiche Moscheen und Kulturvereine sowie die familialen Netzwerke bieten ausländischen Menschen vor allem türkischer Nationalität gute Möglichkeiten, sich heimisch zu fühlen und sich in Deutschland zu orientieren, wie aus der Perspektive dieser Menschen auch die informellen Netzwerke und Kontakte verstärkt Möglichkeiten bieten, Zugang zu einer (sozialversicherungspflichtigen) Beschäftigung zu erlangen.

Wenngleich aus vielerlei Gründen die Nationalität kein ausreichender Indikator mehr für einen vorhandenen Migrationshintergrund ist, vermittelt sie einen gewissen Einblick in die ethnische Zusammensetzung der Bewohnerschaft des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 41 Nationalitätenverteilung 2005



Quelle: Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung; eigene Berechnungen; Stand 2005;

Im Untersuchungsgebiet stellen Personen türkischer Nationalität die zweitgrößte Bewohnergruppe dar. Sie ist hier deutlich stärker vertreten als im Durchschnitt des Stadtbezirks Mitte bzw. Bochums, wobei überdurchschnittlich viele Bewohner/innen türkischer Nationalität im statistischen Viertel Goldhamme wohnen.

Die soziale Zusammensetzung der Bewohnerstruktur bedeutet für die Bewohnerbeteiligung im Rahmen des Stadtumbaus, Formen der Bewohneransprache und der -beteiligung zu praktizieren, die die benachteiligten Bevölkerungsgruppen sowie die Bewohner/innen mit Migrationshintergrund – zu denen im übrigen auch dort lebende Immobilieneigentümer/innen zählen – im besonderen Maße ansprechen. Gleichermaßen sind bei den Maßnahmen zur Weiterentwicklung der Quartiere die sich aus der Sozialstruktur ergebenden Potenziale und Friktionen zu berücksichtigen.

8.3 Kleinräumige Unterschiede in der sozio-ökonomischen Struktur der Bevölkerung

Die kleinräumige Analyse der sozio-ökonomischen Struktur der Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet basiert auf adressbezogenen Daten der Konsumforschung, bereitgestellt durch die Firma Immo-Data AG, Bochum. Die dabei verwendeten sog. Mosaik-Typen wurden von der Firma microm – Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH mittels einer Clusteranalyse entwickelt. Eingespeist wurden Einzelinformationen zu Haushalten und statistische Daten auf Gemeinde- und Kreisebene zu den folgenden Sachverhalten:

- Geographische Informationen, z.B. die Lage im Raum bzw. im Stadtgebiet sowie Informationen zur Bebauungsstruktur (Haustyp, Straßentyp) etc.,

- ökonomische Informationen, z.B. der soziale Status, die berufliche Qualifikation, Bildungsgrad oder die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen bei privaten Krediten etc.,
- demografische Informationen, z.B. das Alter des Haushaltsvorstandes, ausländische Nationalität.

Bei der Interpretation der Ergebnisse zu den im Untersuchungsgebiet auftretenden Mosaiktypen ist jedoch gewisse Vorsicht geboten, denn die identifizierten Typen stellen nur einen Ausschnitt der tatsächlich in einem Gebiet lebenden Bevölkerung dar. Eher unberücksichtigt bleiben z.B. Haushalte, die keine Inhaber von Kreditkarten sind. Auf Grund der Tatsache, dass die Gebiete nie völlig homogen sind, und auch in der Beschreibung der Clustertypen Vereinfachungen stattfinden, sollen die Ergebnisse zu den Mosaik-Typen in der hier vorliegenden Bestandsanalyse nicht die gleiche Tragweite entfalten wie beispielsweise Informationen aus der amtlichen Statistik.

Der im gesamten Untersuchungsgebiet am häufigsten vertretene Mosaik-Typ 2 umfasst jüngere Singles mit einfacher beruflicher Qualifikation und überwiegend geringem Einkommen. Er ist vor allem in Goldhamme und in Stahlhausen vertreten. Eine weitere starke Ausprägung hat der Mosaik-Typ 8, der besonders häufig in den nördlich der Essener Straße gelegenen Wohngebieten in Goldhamme, entlang der Alleestraße und im Südosten Griesenbruchs auftritt. Dieser Typ umfasst den klassischen Mittelstand: Ältere Bewohner/innen mit mittlerem Bildungs- und Einkommensniveau. Der am dritthäufigsten auftretende Mosaik-Typ 7 wird durch jüngere Singles mit durchschnittlichem Bildungs- und Einkommensniveau in kleineren Haushalten gebildet. Sie lassen sich eingestreut in vielen unterschiedlichen Siedlungsbereichen des Untersuchungsgebietes wiederfinden.

In der Mitte Goldhammes gibt es eine weitere Häufung des Mosaik-Typs 3, der junge Leute mit geringer beruflicher Qualifikation beschreibt.

In Stahlhausen hingegen ist eine Verbreitung des Typs 10 zu beobachten, der sonst weder in Goldhamme noch in Griesenbruch zu finden ist. Dieser Typus umfasst größere Haushalte mit geringer bis mittlerer beruflicher Qualifikation und Einkommen, die häufig als Familien mit Kindern leben.

Auch die Wohnbereiche entlang der Alleestraße einschließlich der sog. Ökosiedlung und des Rotlichtbezirks haben eine Besonderheit, nämlich eine Häufung des Mosaik-Typs 6. Dieser umfasst junge bis mittelalte Haushalte mit geringer beruflicher Qualifikation.

Abbildung 42 Kleinräumige Bewohnerstrukturen

Die Karte folgt dieser Seite

8.4 Soziales Zusammenleben

Das soziale Zusammenleben im Untersuchungsgebiet findet laut Expertenaussagen auf zwei Ebenen statt: Zum einen ist das Zusammenleben innerhalb einzelner „Bevölkerungsgruppen“ zu betrachten, zum anderen deren Verhältnis zueinander. Die einzelnen Gruppen definieren sich durch Alter und ihre Nationalität bzw. ethnische Zugehörigkeit.

Augenscheinlich haben die türkischen Bewohner/innen in den Quartieren eine bescheidene, eigene Nahversorgungsinfrastruktur gebildet, bilden dort auch ein eigenes kulturelles Leben z.B. durch Moscheen und Kulturvereine aus und fühlen sich im Gebiet wohl. Auch von türkischen Sportvereinen wurde berichtet. Es bestehen somit soziale Netze, in denen Mitglieder dieser Gruppe aufgefangen werden, wenn Probleme bestehen. Der Zusammenhalt in dieser Gruppe wurde allgemein als gut bezeichnet.

In Goldhamme besteht bei der deutschen Bevölkerung laut Expertenaussagen eine hohe Stadtteilverbundenheit, die maßgeblich durch die fehlende großstädtische Anonymität und das enge soziale Zusammenleben „wie in einem Dorf“ geprägt ist. Diese Qualität kommt jedoch dann nicht mehr zum Tragen, wenn – wie berichtet und auch anhand der Wanderungsdaten ansatzweise nachvollziehbar – Familien mit Kindern (vornehmlich deutscher Herkunft) den Stadtteil verlassen (müssen), weil sie die Sicherheit ihrer Kinder durch die starke Verkehrsbelastung der zahlreichen Hauptverkehrsstraßen nicht gewährleistet sehen und vorhandene Spiel- und Aufenthaltsflächen zu unattraktiv sind. Diesem „Push-Effekt“ im Wanderungsgeschehen ist im Rahmen des Stadtumbaus nach Möglichkeit entgegenzuwirken, da er die sozialräumliche Segregation bzw. soziale Entmischungstendenzen in Goldhamme fördert.

Aus Expertengesprächen geht hervor, dass für das Viertel Griesenbruch von einer relativ stabilen Nachbarschaft innerhalb der deutschen Bevölkerung auszugehen ist.

Es wird allerdings auch von den Interviewpartnern berichtet, dass die Wohnzufriedenheit der angestammten – eher älteren – deutschen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sinkt. Im Laufe der Jahre hat der steigende Anteil von Bewohner/innen mit Migrationshintergrund insbesondere türkischer Herkunft zu Verunsicherungen und zu Nachbarschaftskonflikten geführt, die durch Sprachbarrieren noch verstärkt werden. Von Seiten der erwachsenen deutschen Bevölkerung wird häufig über mangelnde Sauberkeit und Ordnung im Wohnumfeld geklagt, ein Konsens an „Regeln“ im Zusammenleben vermisst und mehr Friedfertigkeit im nachbarschaftlichen Zusammenleben sowie mehr soziale Kontrolle gewünscht.

Hier wird bereits deutlich, dass das soziale Zusammenleben der verschiedenen ethnischen Gruppen aus der Perspektive nicht weniger Bewohner/innen des Untersuchungsgebietes gestört ist. In den Experteninterviews wird von einem Nebeneinander gesprochen und auch ein Abschotten der erwachsenen türkischen Bewohner/innen beklagt, die insbesondere in Goldhamme sehr stark innerhalb ihrer eigenen ethnischen Gruppe leben. Diese Abschottungstendenzen werden nicht bei den Jugendlichen und Kindern gleich welcher Herkunft beobachtet.

Allerdings gibt es auch Bewohner/innen sowie Expert/innen im Untersuchungsgebiet, die von einem funktionierenden Miteinander ohne ernsthafte Probleme zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sprechen.

Um das soziale Zusammenleben der Menschen unterschiedlicher Herkunft im Untersuchungsgebiet zu verbessern und ein Miteinander zu fördern, werden Begegnungsmöglichkeiten gewünscht. Allerdings sollten hier, so die an den durchgeführten Workshops beteiligten Vertreter/innen der Bewohner/innen mit Migrationshintergrund, neue Wege

gegangen werden, um neue – und vermutlich bessere – Erfahrungen zu sammeln. Wünschenswert wäre es daher, wenn im Rahmen des Stadtumbauprozesses Gelegenheiten der Begegnung und des Austausches der verschiedenen ethnischen Gruppen gesucht und genutzt würden.

8.5 Stadtteilranking

Das InWIS-Stadtteilranking dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen des Wohnungsmarktes darzustellen. Das InWIS hat hierzu einen differenzierten Bewertungskatalog mit Haupt- und Unterkategorien entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der ausgewählten Teilgebiete anhand von allgemeingültigen, weitgehend zielgruppenunabhängigen Standortkriterien ermöglicht.

Das Stadtteilranking verfolgt dabei nicht das Ziel, in Anlehnung an einen sportlichen Vergleich Gewinner und Verlierer innerhalb eines definierten Gebietes zu ermitteln oder einzelne Wohnstandorte zu stigmatisieren. Vielmehr offenbaren die Ergebnisse den handelnden Akteuren Handlungsfelder innerhalb der Stadtentwicklungspolitik und ermöglichen einzelne Maßnahmen zielgenau durchzuführen.

Für die standardisierte Bewertung werden die Hauptkategorien anhand der Relevanz, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet. Jede Hauptkategorie wird systematisch in weitere Unterkriterien ausdifferenziert. Haupt- und Unterkriterien werden durch Bewertungsgewichte in Beziehung zueinander gesetzt. Die Bewertungsgewichte resultieren aus der gutachterlichen Erfahrung (erfahrungsbasierter Ansatz).

Bewertungsgewichte des InWIS-Stadtteilrankings in Bochum

Hauptkategorien der Bewertung	**Bewertungsgewichte**
Städtebauliche Charakterisierung	0,3
Soziodemographische Kriterien	0,2
Verkehrliche Anbindung	0,15
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,1
Summe der Bewertungsgewichte	**1,0**

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

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

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

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

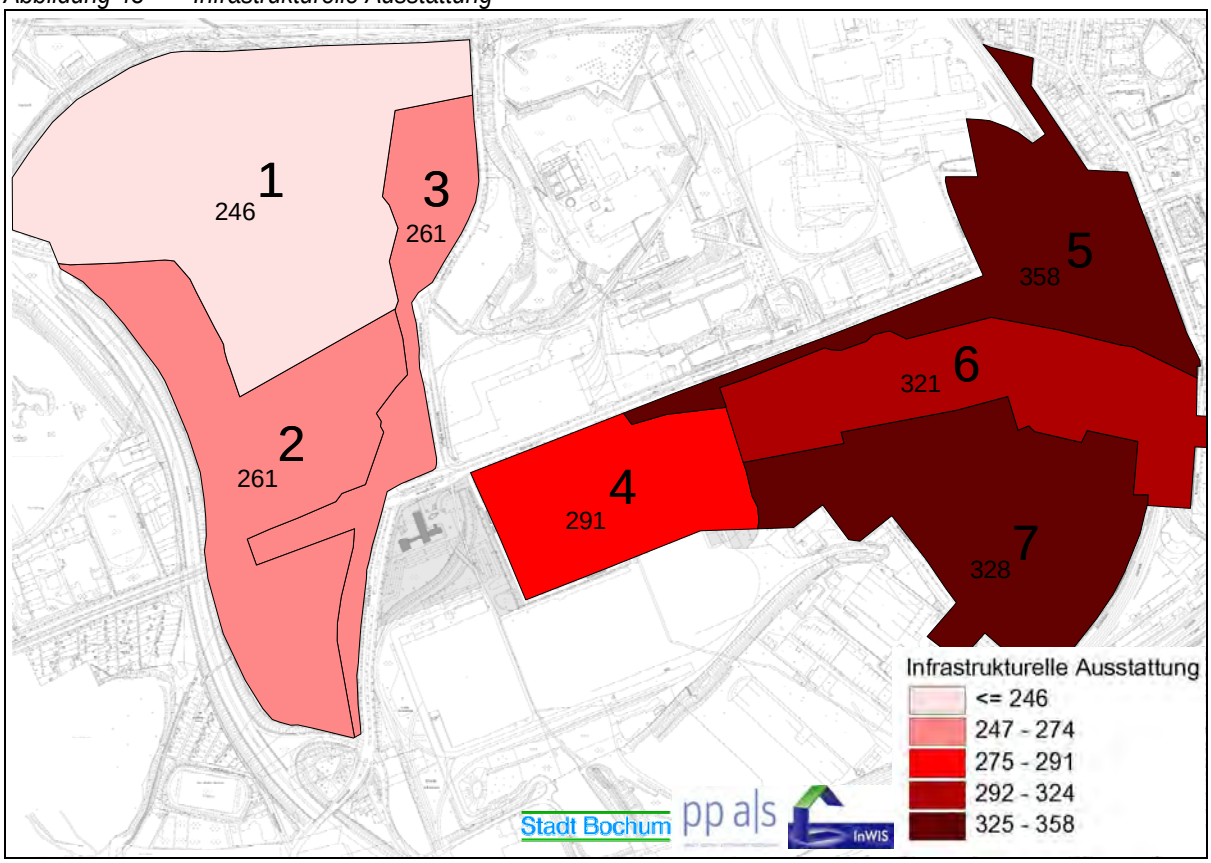
Die Bewertung der einzelnen Kategorien im Untersuchungsgebiet, zum Beispiel der Infrastruktur und der optischen Beeinträchtigungen und Belastungen, schöpfen die Punkteskala von 100 bis 500 nicht voll aus. Um dennoch feinere Unterschiede in den Gebieten Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme erkennen zu können, wurden diesbezüglich nochmals kleinere Abstufungen in der Punktbewertung vorgenommen, die auch geringfügige sozialräumliche Unterschiede wiedergeben.

Der infrastrukturellen Ausstattung des Gebiets *Goldhamme* kommt insgesamt eine, im Vergleich zur Gesamtstadt, unterdurchschnittliche Benotung zu. Während bei den Aspekten Schulen und Kindergärten/Kindertagesstätten, Spiel- und Bolzplätze, Kirchengemeinden und Begegnungsstätten sowie der medizinischen Versorgung noch eine durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Bewertung vorgenommen wurde, präsentieren sich die übrigen Bereiche sehr negativ. So ist bei den Nahversorgungsmöglichkeiten in Goldhamme die für eine Grundversorgung notwendige Spannweite an Angeboten nicht vorhanden. Kulturelle und freizeitorientierte Infrastruktur ist annähernd gar nicht vorhanden.

Die Infrastruktur in *Griesenbruch* stellt sich etwas besser dar. Die zumeist durchschnittliche Bewertung begründet sich in einer in allen Bereichen etwas höheren Benotung der

Einzelaspekte. Vor allem die freizeitorientierte Infrastruktur wird durch die angrenzende Innenstadt und das „Bermuda-Dreieck“ aufgewertet.

Abbildung 43 Infrastrukturelle Ausstattung

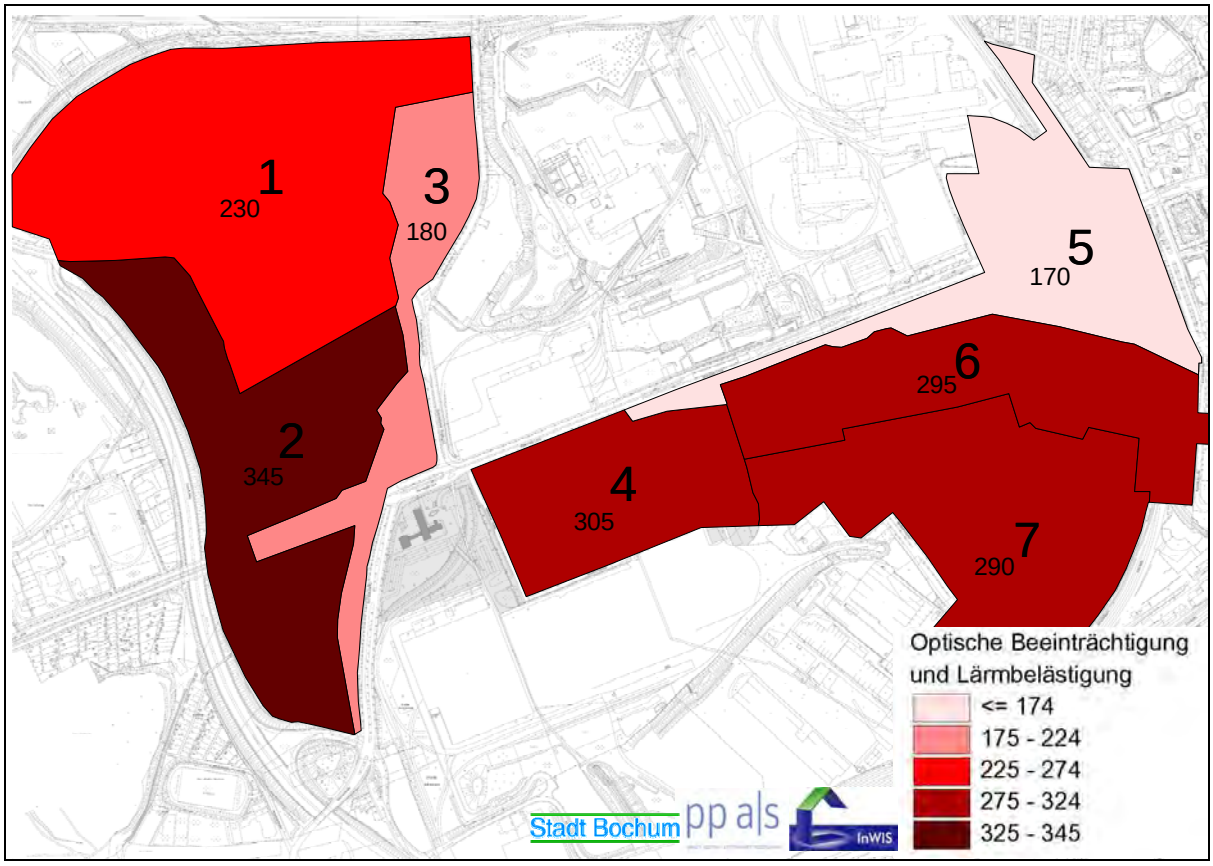


Quelle: eigene Erhebungen

Die stark unterdurchschnittliche Bewertung der zwei Quartiere Goldhamme 3 und Griesenbruch 5 in Bezug auf die optische Beeinträchtigung und Lärmbelästigung werden durch die ungünstige Lage an Hauptverkehrsstraßen mit erhöhtem Lärm- und Schmutzaufkommen sowie starker Geruchsbelästigung hervorgerufen. In ganz Goldhamme stechen insgesamt ein erhöhtes Maß an Verschmutzung der Freiflächen sowie ungepflegte Häuser und Vorgärten ins Auge. Die östlich an das Viertel angrenzende Industriebrache und ein großer Bunker fallen ebenfalls negativ auf.

Griesenbruch kann als insgesamt etwas gepflegter beschrieben werden, teilweise finden sich hier sehr schön angelegte Gärten und Spielplätze. Die Massivität der Industriegebäude (Griesenbruch 7) westlich der Bessemerstraße und im Norden des Gebietes entlang der Alleestraße, eine angrenzende Bahntrasse östlich des Gebietes und das Rotlichtviertel mit eher abschreckenden Leuchtschildern und -pfeilen führen allerdings zu einer Verschlechterung der Beurteilung.

Abbildung 44 Optische Beeinträchtigung und Lärmbelästigung

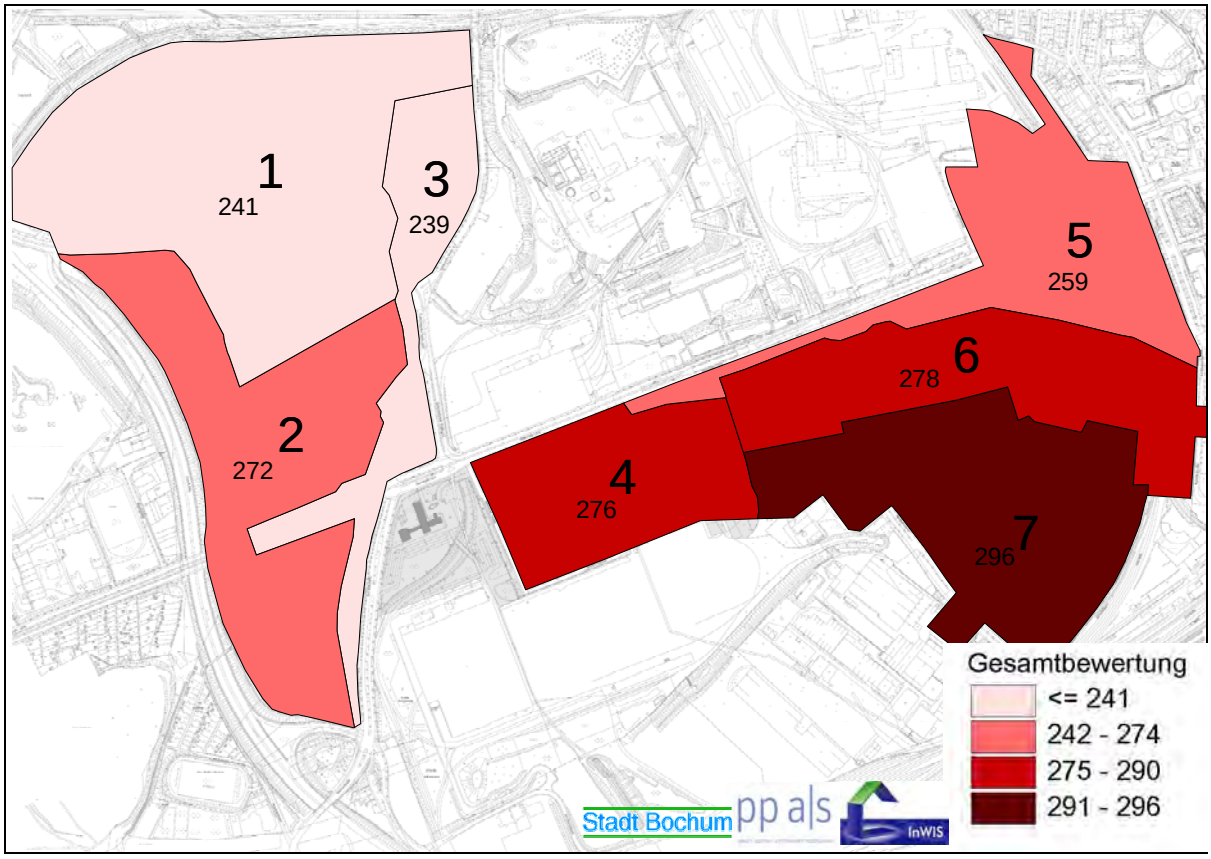


Quelle: eigene Erhebungen

Bezieht man neben der infrastrukturellen Ausstattung, den optischen Beeinträchtigungen und der Lärmbelastung auch die städtebauliche Charakterisierung (Siedlungsstruktur, Bebauungsdichte, Beschaffenheit der Wohngebäude und Sicherheitseindruck), die soziodemographischen Kriterien (Einkommen, Erwerbsstatus, Zusammensetzung der Bevölkerung) und die verkehrliche Anbindung in die Benotung mit ein, so wird *Goldhamme* im Vergleich zur Gesamtstadt durchweg unterdurchschnittlich bewertet. Bei der Betrachtung der Teilgebiete wird deutlich, dass Goldhamme 3 aufgrund der Lage an der Wattenscheider- und der Kohlenstraße innerhalb Goldhammes nochmals besonders schlechte Werte erzielt. Hier gilt es, die Schwächen in diesem Wohnstandort im Rahmen des Stadtumbaus abzumildern und ihn zu stabilisieren.

Griesenbruch wird mit einer überwiegend durchschnittlichen Bewertung in allen Aspekten etwas besser bewertet als Goldhamme. Aber auch hier zeigt sich durch Griesenbruch 5 eine Abstufung innerhalb des Gebietes. Entlang der Alleestraße und der Rottstraße ist die Belastung durch Lärm und Schmutz stärker als im Restgebiet. Zudem ist der Modernisierungszustand der Fassaden größtenteils schlecht. Insgesamt zeigt Griesenbruch aufgrund der höheren Benotung stärkere eigene Entwicklungspotenziale als Goldhamme.

Abbildung 45 Gesamtbewertung Stadtteilranking



Quelle: eigene Erhebungen

8.6 Eignung des Untersuchungsgebietes für Lebensstilgruppen

Im Folgenden wurden die Erkenntnisse der Lebensstilforschung genutzt und für die wichtigsten Lebensstilgruppen Anforderungen an das Wohnen bzw. den Standort von Wohnungen definiert. Zur Bestimmung der lebensstilspezifischen Zielgruppeneignung eines Wohnstandortes hat das InWIS ein Modell entwickelt, dem fünf Bewertungskriterien zu Grunde liegen. Hierzu zählen:

- die Preissensibilität der Nachfrage bzw. die Preisgünstigkeit des Standortes: bestimmte Lebensstilgruppen legen Wert auf exklusive Lagen, andere eher auf niedrige Preise.
- das Ambiente, das sich auf die Wohn- und Lebens-„Atmosphäre“ bezieht, die ein Standort bietet.
- die Zentralität: bestimmte Gruppen fragen eher urbane Lagen nach, andere wiederum suchen eher große (Garten-)Grundstücke in ruhigen Stadtrandlagen oder im „Grünen“.
- das Prestige, also das Ansehen eines Standortes (z.B. eines bestimmten Villenviertels) und

- Lifestyleaspekte, also Imagefaktoren, die insbesondere junge und moderne Personengruppen ansprechen (Freizeit, Sport, Vergnügen etc.).

Diese speziellen Bewertungskriterien sind für die Lebensstilgruppen unterschiedlich relevant und werden entsprechend unterschiedlich gewichtet. Die spezifischen Gewichte basieren auf Erfahrungswerten der Sozialstrukturforschung und sind mittelfristig konstant.

Die untersuchten Quartiere Goldhamme, Griesenbruch und Stahlhausen sind für fünf der entwickelten Lebensstilgruppen attraktiv, wobei die Affinitäten unterschiedlich hoch ausgeprägt sind:

1) Konservative Lebensstilgruppe
2) Kleinbürgerliche Lebensstilgruppe
3) Lebensstilgruppe der Arbeiter
4) Aufstiegsorientierte Lebensstilgruppe
5) Hedonistische Lebensstilgruppe

Es handelt sich dabei um überwiegend weit verbreitete Gruppen mit einem hohen Bevölkerungsanteil, die häufig auch als die traditionellen Lebensstilgruppen bezeichnet werden. Die Lebensstilgruppen umfassen auch die Bevölkerungsgruppe der Menschen mit Migrationshintergrund. Während Goldhamme attraktiv für die letzten vier Lebensstilgruppen ist, kommt im Süden von Griesenbruch die konservative Lebensstilgruppe hinzu.

Abbildung 46 Lebensstilgruppen

Die Karte folgt der nächsten Seite

Auffällig zu beobachten ist die starke Neigung des gesamten Gebietes Goldhamme zur Lebensstilgruppe der Arbeiter und – mit etwas schwächerer Affininität – zur kleinbürgerlichen Lebensstilgruppe (Goldhamme 2). Die kleinbürgerliche Lebensstilgruppe ist derzeit in Gesamtbochum sehr umfangreich, aber auch am stärksten schrumpfend. Ihr ähnelt die ebenfalls stark schrumpfende Gruppe der Arbeiter aufgrund der pragmatischen, an Sicherheit und traditionellen Werten orientierten Lebensweise. Die Attraktivität des Gebietes für die genannten Gruppen liegt begründet in einer unterdurchschnittlichen Wertschätzung von Prestige- und Lifestylefaktoren sowie in der Preisgünstigkeit des Immobilienangebotes. Von der Lebensstilgruppe der Arbeiter wird zudem weniger Wert auf das Ambiente gelegt. Goldhamme 2 und 3 weisen auch eine mittlere Attraktivität für die Gruppe der Hedonisten und der aufstiegsorientierten Lebensstilgruppe (Goldhamme 2) auf. Die Hedonisten zeichnen sich durch eine geringe Wertschätzung von Prestige und Ambiente aus. Die Preisgünstigkeit des Gebietes hingegen zieht sie vermehrt an. Die aufstiegsorientierte Lebensstilgruppe legt weniger Wert auf den Lifestyle. Die Würdigung des Ambientes ist bei ihnen zwar höher als bei den Hedonisten, ist aber dennoch als unterdurchschnittlich zu betrachten.

In Griesenbruch kann man neben der Affinität zur Lebensstilgruppe der Arbeiter eine hohe Attraktivität für die kleinbürgerliche und für die hedonistische Lebensstilgruppe erkennen. Diese Anziehungskraft geht vor allem von den Teilgebieten Griesenbruch 5 und 6 aus. Die Hedonisten zeigen neben der geringen Wertschätzung von Prestige und Ambiente und dem Interesse an der Preisgünstigkeit eine Vorliebe für ein erhöhtes Maß an Lifestyle. Durch die direkte Angrenzung an die Bochumer City und das „Bermuda-Dreieck“ wird hier eine hohe Anzahl von Lifestyleaspekten abgedeckt. Im Griesenbrucher Süden (Griesenbruch 7) fallen mehr Grünflächen, gepflegte Spielplätze und Vorgärten sowie - im Vergleich zum übrigen Gebiet – eine gesteigerte Wohnumfeldqualität ins Auge. So besitzt dieses Gebiet auch für die konservative Lebensstilgruppe Attraktivität, von der Wohngebiete mit hohem Prestige, Ambiente und einer zentralen Lage geschätzt werden.

Aus den nachfolgend beschriebenen Präferenzen der benannten Lebensstilgruppen lassen sich Hinweise für die Weiterentwicklung des „Produktes“ Wohnen im Untersuchungsgebiet ableiten.

Konservative Lebensstilgruppe

Objektive Kennzeichen: ▪ akademisch gebildete leitende Angestellte, Beamte u. Selbstständige ▪ hohes Bildungsniveau ▪ hohes bis sehr hohes Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ konservative Wertorientierung: Orientierung an Leistung, materiellem Erfolg ▪ Elitebewusstsein ▪ distinguierter, eher zurückhaltend luxuriöser Lebensstil ▪ Abgrenzung nach "unten“ ▪ Hohe Bewertung eines intakten Familienlebens

Die Bildung von Wohneigentum hat für die konservative Lebensstilgruppe eine sehr hohe Bedeutung. Die typische Wohnform, die von diesem Milieu bevorzugt wird, ist das freistehende Eigenheim.

Entsprechend ihres hohen verfügbaren Einkommens und ihrer hohen Anforderungen an das Prestige und das Ambiente eines Standortes, fragt die konservative Lebensstilgruppe hauptsächlich die exklusiven Lagen nach.

Kleinbürgerliche Lebensstilgruppe

Objektive Kennzeichen: ▪ kleine und mittlere Angestellte, auch Beamte und kleine Selbstständige ▪ hoher Anteil an Rentnern und Selbstständigen ▪ geringes bis mittleres Bildungsniveau, oftmals Hauptschulabschluss mit anschl. Ausbildung ▪ geringes bis mittleres Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ Orientierung an traditionellen und materiellen Werten (Pflichterfüllung, Verlässlichkeit, Ordnung, Sicherheit) ▪ Bevorzugung zeitloser und gediegener Produkte

Trotz des hohen Durchschnittsalters dieser Gruppe sind hier immer noch hohe Anteile potenzieller Neuerwerber zu finden. Nachgefragt werden dann vor allem kleinere Reihenhäuser, aber auch der Kauf der eigenen Mietwohnung wird in Betracht gezogen.

Lebensstilgruppe der Arbeiter

Objektive Kennzeichen: ▪ Facharbeiter, angelernte Arbeiter, Rentner ▪ geringes bis mittleres Bildungsniveau, überwiegend Hauptschulabschluss mit anschl. Ausbildung ▪ geringes bis mittleres Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ Orientierung an traditionellen und materiellen Werten (Pflichterfüllung, Verlässlichkeit, Ordnung) ▪ Sicherstellung eines befriedigenden Lebensstandards ▪ Arbeiten, um zu "überleben"

Die Bedeutung dieser Lebensstilgruppe für die Eigentumsbildung ist eher als gering anzusehen. Angehörige dieses Personenkreises legen Wert darauf, etwa in Form des klassischen Siedlungswohnens ihre Gruppenzugehörigkeit in Gestalt der Nachbarschaft zu demonstrieren. Wenn Eigentum gebildet wird, dann idealerweise in einem Reihenhaus mit (Vor-)Garten und repräsentativem Wohnzimmer.

Aufstiegsorientierte Lebensstilgruppe

Objektive Kennzeichen: ▪ Facharbeiter, qualifizierte Angestellte, Beamte, Selbstständige ▪ mittleres Bildungsniveau, Berufsausbildung ▪ gehobeneres Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ Lebensziel ist beruflicher und sozialer Aufstieg· ▪ Man will sich "hocharbeiten“ ▪ Geltungsorientierter Konsum (Auto, Urlaub, Freizeit), Statussymbole werden hochgeschätzt

Dem Prestigekonsum kommt eine hohe Bedeutung zu. Statussymbole werden bevorzugt. Im Bezug auf die Wohnungsnachfrage zeigt sich dies in einer hohen Nachfrage nach „repräsentativen“, d.h. großen, aber konventionell geschnittenen Wohnungen.

Obwohl sich in dieser Gruppe durchaus auch eine starke Präferenz für die Mietwohnung zeigt, sind hier – aufgrund der Größe des Personenkreises – die höchsten Anteile potenzieller Neuerwerber zu finden. Nachgefragt werden Reiheneigenheime, Doppelhaushälften, aber auch Eigentumswohnungen.

Hedonistische Lebensstilgruppe

Objektive Kennzeichen: ▪ junger Personenkreis, oftmals Schüler und Auszubildende, un- und angelernte Arbeiter, ausführende Angestellte ▪ geringes Bildungsniveau, häufig abgebrochene Ausbildungen ▪ kleine bis mittlere Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ Orientierung an Freiheit, Spontaneität, Spaß, Action, Luxus ▪ Leben im „Hier und Jetzt“ ▪ kein Streben nach Sicherheit und Geborgenheit

Zentral für den Konsum- und Wohnstil ist Unverwechselbarkeit, Originalität. Eine bewusste Lebensplanung wird häufig vernachlässigt. Die Angehörigen dieser Gruppe dürften auf dem Wohnungsmarkt eher als „Vagabunden“ auftreten, die Wohnpräferenzen sind zumeist anderen Konsumbedürfnissen (Auto, Freizeit, Kleidung) nachgeordnet. Die Neigung, Eigentum zu bilden, ist in dieser Gruppe, vor allem aufgrund des geringen Alters, noch sehr gering. Typischerweise lebt die hedonistische Lebensstilgruppe in Mietwohnungen.

9 Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

9.1 Eigentumsverhältnisse

Der Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet wird durch folgende große Vermieter/innen geprägt:[17]

- Die Deutsche Annington Westfalen GmbH, eine Tochterfirma des britischen Finanzinvestors Terra Firma, mit einem Bestand von 205 Wohngebäuden (Stand: März 2006) ist der größte Wohnungseigner im Gebiet. Zu ihren Beständen zählt vor allem die Siedlung Stahlhausen. Darüber hinaus hat sie noch vereinzelt ältere Siedlungsbestände in Goldhamme (z.B. An der Maarbrücke sowie Jütenstraße), sowie einige wenige Wohngebäude in Griesenbruch (insb. Bessemerstraße, Schmidt- und Katharinastraße). Die Deutsche Annington Westfalen GmbH hat im Jahr 2005 die Bestände der Viterra AG gekauft. Die Unternehmenspolitik richtet sich darauf, ihre Siedlungshäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten im Rahmen der Einzelprivatisierung zu veräußern und die Mehrfamilienhäuser in der Bewirtschaftung zu halten. Seitens der Deutsche Annington Westfalen GmbH besteht hohes Interesse, am Stadtumbauprozess mitzuwirken, ggf. auch die eigene Investitionsplanung an die insgesamt geplanten Aktivitäten im Rahmen des Stadtumbaus anzupassen.
- Die MIRA Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, eine Tochterfirma aus dem Konzernverbund der KG Allgemeine Leasing GmbH & Co, einem Finanzdienstleister in den Bereichen Immobilien, Flugzeuge und Filme, besitzt im Untersuchungsgebiet einen Bestand von 94 Gebäuden. Einen zusammenhängenden größeren Wohnungsbestand stellt die Siedlung aus den 50er Jahren südlich der Wattenscheider Straße im Norden Goldhammes dar, darüber hinaus befinden sich in Goldhamme auch einige Wohngebäude an der Goten- und der Erzstraße in ihrem Besitz. Der weit kleinere Teil des Bestandes liegt im Teilgebiet Griesenbruch. Es handelt sich dabei vorwiegend um Zeilenbauten der 50er Jahre an der Alleestraße, der Bessemerstraße, der Elsaß- und der Annastraße. Sie hat diese Bestände in 2005 von der Viterra AG gekauft, die von der Deutsche Annington Westfalen GmbH voll bewirtschaftet werden. Die bereits dargestellte Unternehmenspolitik der Deutsche Annington Westfalen GmbH umfasst auch die Bestände der MIRA, solange der Wohnungseigner keine anderweitigen Planungen verfolgt.
- Darüber hinaus gibt es eine Reihe von Bevollmächtigten, die jeweils mehr als 10 Wohngebäude im Untersuchungsgebiet bewirtschaften.

Der Mietwohnungsbestand der beiden großen Wohnungseigner umfasst insgesamt ca. 300 Wohngebäude, das entspricht ca. 25 % des Gesamtbestandes. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass sich rund drei Viertel des Bestandes an Wohngebäuden im Besitz privater Einzeleigentümer/innen befindet.

---

[17] Vorbehaltlich der unklaren Aktualität der den Gutachtern zur Verfügung gestellten Datei der Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet.

Darüber hinaus haben im Untersuchungsgebiet seit der Jahrtausendwende weitere zahlreiche Eigentümerwechsel stattgefunden – so die Aussagen der befragten Experten. Beispielsweise hat sich eine Wohnungsgenossenschaft aus dem Stadtteil Goldhamme weitgehend zurückgezogen, indem sie ihre unmodernisierten Mehrfamilienhäuser weiterveräußerte. Käufer waren u.a. kleinere Immobilienfirmen mit Firmeninhabern türkischer Herkunft, die die Gebäude/Wohnungen nach einer Renovierung bzw. Grundmodernisierung an Bewohner/innen türkischer Herkunft weiter veräußerten. Aber auch an anderen Standorten im Untersuchungsgebiet wird von einer wachsenden Eigentumsbildung der Menschen mit Migrationshintergrund berichtet, die Mehrfamilienhäuser kaufen, einige Wohnungen selbst nutzen und die übrigen Wohnungen vermieten. Die zunehmende Eigentumsbildung der Bewohner/innen mit Migrationshintergrund wird unterschiedlich bewertet: Zum einen wird sie von den befragten institutionellen Akteuren als Chance für eine stärkere Integration, für eine Stärkung der Identifikation mit dem Wohnumfeld, für die Schaffung einer wirtschaftlichen Basis und für Investitionen im Stadtteil gesehen. Zum anderen löst sie bei einigen deutschen Bewohner/innen und Eigentümer/innen Ängste vor einem sozialen Abstieg des Stadtteils und wachsenden Spannungen zwischen den Bewohner/innen mit und ohne Migrationshintergrund aus.

Die privaten Einzeleigentümer/innen in Goldhamme haben darüber hinaus einige Schwierigkeiten, bei den Finanzierungsinstituten private Kredite für die Gebäude- und Wohnungsmodernisierung zu erhalten, da die Werthaltigkeit ihrer Immobilien in diesem Viertel aufgrund der dort sinkenden Miet- und Immobilienpreise nicht gesichert ist.

9.2 Eigentümerbefragung

Im Februar/März 2006 wurde im Rahmen dieser Bestandsaufnahme eine schriftliche Befragung aller Wohnungseigentümer/innen im Gebiet zu Themen der Wohnungsgrößenstruktur, des Vorhandenseins von Gärten/Balkonen, des Baualters, dem Modernisierungsgrad der Wohnungen/Gebäude, den Investitionsabsichten, der Einschätzung der künftigen Vermietungssituation und der Leerstandsquote durchgeführt. Da die dafür genutzte Adressdatei der Stadt Bochum auch Anschriften von Eigentümer/innen von Gewerbebauten enthielt, die nicht gesondert gekennzeichnet waren, kann die Rücklaufquote nur auf den in der amtlichen Statistik erfassten Wohngebäude- und Wohnungsbestand bezogen werden.

Mit einer Rücklaufquote von rund 40 % bei den Wohngebäuden und den Wohnungen konnte ein hoher Rücklauf erzielt werden, so dass die gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für das Untersuchungsgebiet und für die drei Teilgebiete Goldhamme, Griesenbruch und Stahlhausen sind. Durch die Kooperationsbereitschaft der Deutsche Annington Westfalen GmbH konnten in der Siedlung Stahlhausen nicht nur nahezu alle Wohngebäude erfasst werden. Ohne das Unternehmen wäre auch der hohe Rücklauf nicht zu erzielen gewesen. Zugunsten des Rücklaufes mussten jedoch seitens der Annington Einschränkungen bei der Detailtiefe der Fragebögen vorgenommen werden. Daher beziehen sich die Angaben zum Vorhandensein von Gärten/Balkonen, dem Modernisierungsgrad der Wohnungen/Gebäude, den Investitionsabsichten und der Leerstandsquote ausschließlich auf den Bestand anderer Eigentümer/innen im Gebiet. Aber

auch bei diesen Merkmalen kann bei einem Rücklauf von rund 25 % noch von einer Repräsentativität der Ergebnisse gesprochen werden.

Abbildung 47 Rücklaufquote der Eigentümerbefragung

Gebiet	Einbezogene Wohngebäude	Wohngebäude insgesamt	Rücklaufquote Gebäude	Einbezogene Wohnungen	Wohnungen insgesamt	Rücklaufquote Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	in %
Goldhamme	223	560	39,8%	1327	3078	43,1%
Griesenbruch	266	620	42,9%	1466	3250	45,1%
Gesamtgebiet	489	1180	41,4%	2793	6328	44,1%

Quelle: Wohneigentümerbefragung 2006; eigene Erhebung

Abbildung 48 Rücklaufquote der Eigentümerbefragung ohne Bestände der Deutsche Annington Westfalen GmbH und der MIRA Grundstücksgesellschaft mbH

Gebiet	Einbezogene Wohngebäude	Wohngebäude insgesamt	Rücklaufquote Gebäude	Einbezogene Wohnungen	Wohnungen insgesamt	Rücklaufquote Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	in %
Goldhamme	152	560	27,1%	879	3078	28,6%
Griesenbruch	123	620	19,8%	810	3250	24,9%
Gesamtgebiet	275	1180	23,3%	1689	6328	26,7%

Quelle: Wohneigentümerbefragung 2006; eigene Erhebung

Die Ergebnisse der Befragung fließen in die nachfolgenden Kapitel ein. Um auch auf der Ebene der Baublöcke repräsentative Ergebnisse auszuweisen, wurden Baublöcke mit annähernd ähnlicher Baustruktur so zusammengefasst, dass der gebäudebezogene Rücklauf mindestens 20 % betrug oder mindestens 30 Gebäude umfasste. In nur 6 der 33 zusammengefassten Baublöcke war der Rücklauf fehlend oder so schwach, dass keine Ergebnisse ausgewiesen werden konnten.

9.2.1 Wohnungsbestand und -versorgung

Der Wohnungs- und Gebäudebestand ist in den statistischen Vierteln Goldhamme und Griesenbruch – im Vergleich zum Stadtbezirk Mitte – durch einen sehr hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern geprägt. Die meisten dieser Häuser wurden entweder als werksgebundene Siedlungen oder als Mietwohnungsbestände auf den gründerzeitlichen Stadtgrundrissen im Zuge des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg errichtet.

Der Anteil der noch sozial gebundenen Wohnungen ist in Griesenbruch als durchschnittlich, in Goldhamme als deutlich unterdurchschnittlich zu werten. Die Wohnfläche pro

Einwohner ist in beiden Vierteln mit 31 qm vergleichsweise gering. Laut Experteneinschätzungen treten vor allem bei Familien und insbesondere bei ausländischen Familien Überbelegungen auf, während ältere alleinstehende Personen im Laufe ihrer Wohnbiographie mittlerweile eine eher großzügige Wohnflächenversorgung erreicht haben.

Abbildung 49 Ausgewählte Strukturdaten zum Wohnungsbestand 2004

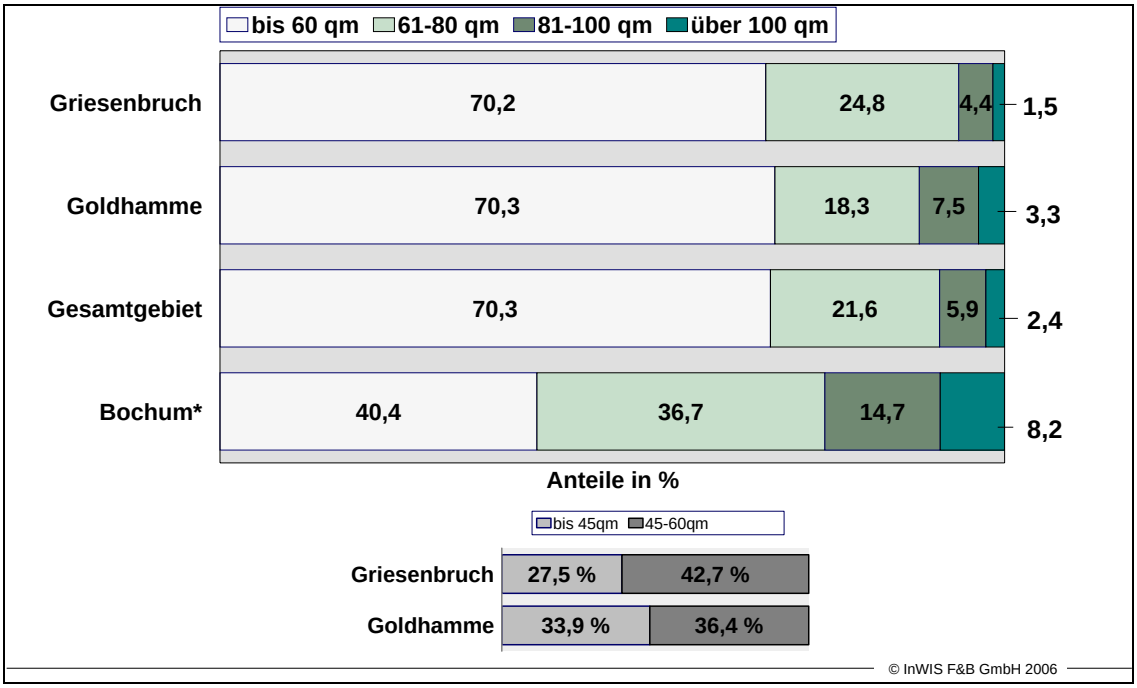
Merkmal/Indikator	Statistisches Viertel **Goldhamme**		Statistisches Viertel **Griesenbruch**		Statistischer Bezirk Kruppwerke		Stadtbezirk Mitte		Gesamtstadt	
	Absolut	in %	Absolut	in %	Absolut	in %	Absolut	in %	Absolut	in %
Wohngebäude insgesamt	**560**	**100**	**620**	**100**	**1.950**	**100**	**13.200**	**100**	**55.350**	**100**
davon mit 1-2 WE	110	19,6	140	22,6	850	43,6	5.410	41,0	30.250	54,7
davon mit 3 und mehr WE	450	80,4	480	77,4	1.100	56,4	7.790	59,0	25.100	45,3
WE je Gebäude	5,5		5,3		4,2		4,3		3,5	
Wohnfläche je WE	53,3		56,7		57,3		65,4		70,1	
Wohnfläche je Einwohner	30,5		31,0		31,0		35,8		36,0	
WE insgesamt	3.080		3.280		8.160		56.170		193.800	
davon Sozialwohnungsbestand*	154	5,0	299	9,1	464	5,7	4.870	8,7	24.049	12,4

Quelle: Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung; Quelle: Gebäudedatei Stadt Bochum (31.12.2005) Bis 1998 wurde Datei vom damaligen Amt für Statistik, Stadtforschung und Wahlen jährlich mit Bändern des LDS (Jahresbestände der Baufertigstellung und Bauabgänge) fortgeschrieben. Basis dieser Datei war die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung von 1968. Sie wurde in den letzten zwei Jahren anhand der Bautätigkeit (Daten LDS) aktualisiert Die Gebäudedatei kann nicht mit einer Wohnungsdatei gleichgesetzt werden, da in ihr keine Informationen zu Wohnungen (z.B. Ausstattungsmerkmale) enthalten sind. Die Werte sind gerundet!

*Die Daten für die Teilgebiete stammen aus der Gebäudedatei der Stadt Bochum vom 31.12.2004.

Für den Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet ist der extrem hohe Anteil an kleinen Wohnungen charakteristisch. Wohnungen bis 45 qm bzw. 46 bis 60 qm Wohnfläche repräsentieren immerhin 70 % des Wohnungsangebotes. Während in Griesenbruch gut jede vierte Wohnung nur bis zu 45 qm umfasst, ist es in Goldhamme bereits jede dritte Wohnung. Die vorherrschende Wohnungsgrößenstruktur ist vornehmlich für folgende Zielgruppen besonders geeignet: Singlehaushalte mit mittleren bis geringen Einkommen, Zweipersonenhaushalte mit eher geringen Einkommen sowie einkommensschwache Familien, die noch eine gewisse Überbelegung der Wohnungen akzeptieren. Im Rahmen des Stadtumbaus wird es darauf ankommen, durch Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen die Wohnungsgrößenstruktur und damit auch die Zielgruppeneignung zu vergrößern.

Abbildung 50 Wohnungsgrößenstruktur 2006

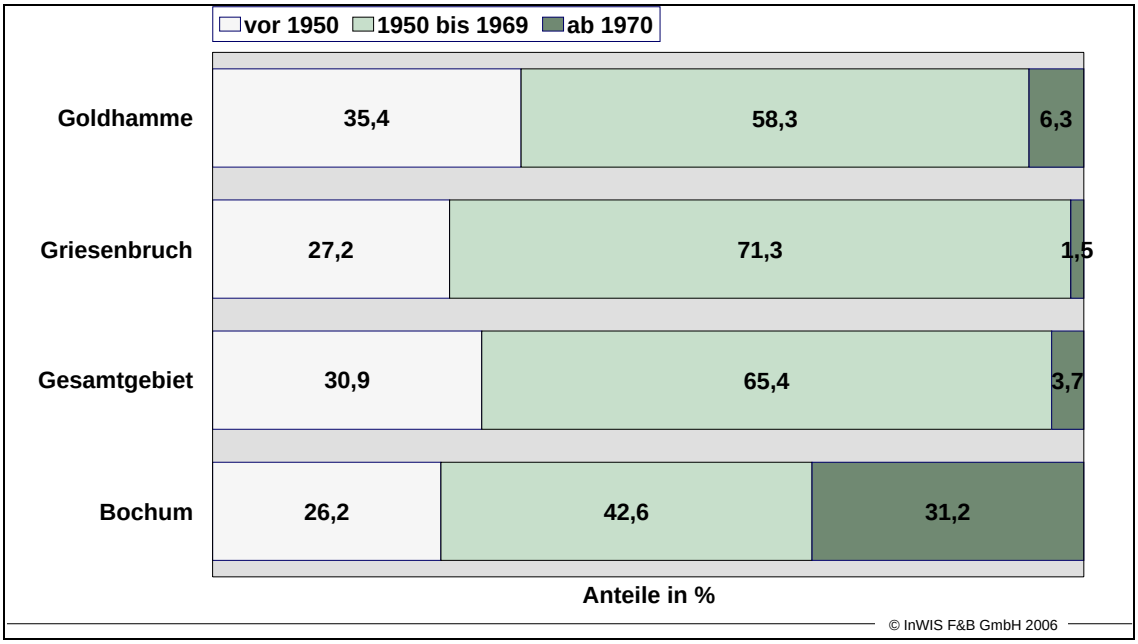


Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen
* Größenstruktur der bewohnten Mietwohnungen in Bochum. Quelle: Mikrozensus 2002

Die Mehrzahl der Wohngebäude ist nach den Kriegszerstörungen vor allem in den 50er und 60er Jahren in Baulücken und in Zeilenbauweise wieder aufgebaut worden. Die aus heutiger Sicht vielfach damit einhergehenden unzeitgemäßen Wohnungsgrundrisse, kleinen Wohnungsgrößen und veralteten Ausstattungsstandards der Wohnungen (Sanitär, Elektrik, Wärmedämmung, Schallschutz usw.) schränken die Attraktivität des Bestandes für eine anspruchsvollere Nachfrage ein und sind als nicht mehr zukunftsfähig zu betrachten.

In Goldhamme hat relativ viel Altbausubstanz die Kriegsjahre überstanden. Eine Neubautätigkeit fand bedingt durch die Knappheit an Bauflächen in den vergangenen Jahren kaum statt.

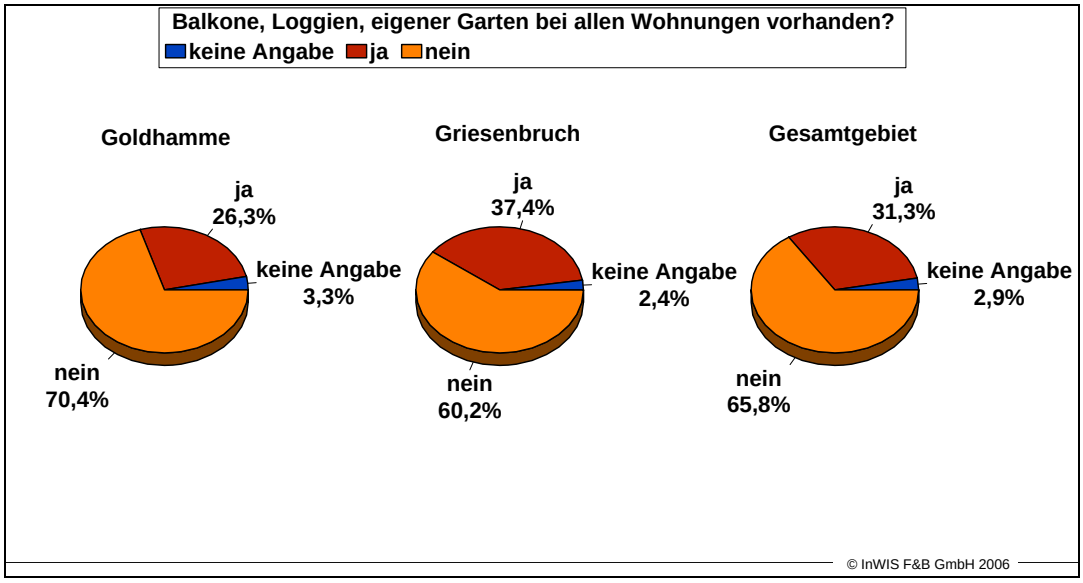
Abbildung 51 Baualtersstufen 2006



Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006, eigene Berechnungen; * Angaben zu Bochum siehe Pestel Institut für Systemforschung 2004, S. 21.

Zu den Defiziten in der Versorgung mit Grünflächen im Untersuchungsgebiet kommt hinzu, dass nur ein knappes Drittel aller Wohngebäude über wohnwertsteigernde Merkmale wie wohnungsbezogene Gärten, Balkone und/oder Loggien verfügt. Dieses Defizit gilt besonders für das Teilgebiet Goldhamme.

Abbildung 52 Ausstattung der Wohnungen mit Balkon, Loggia, Garten

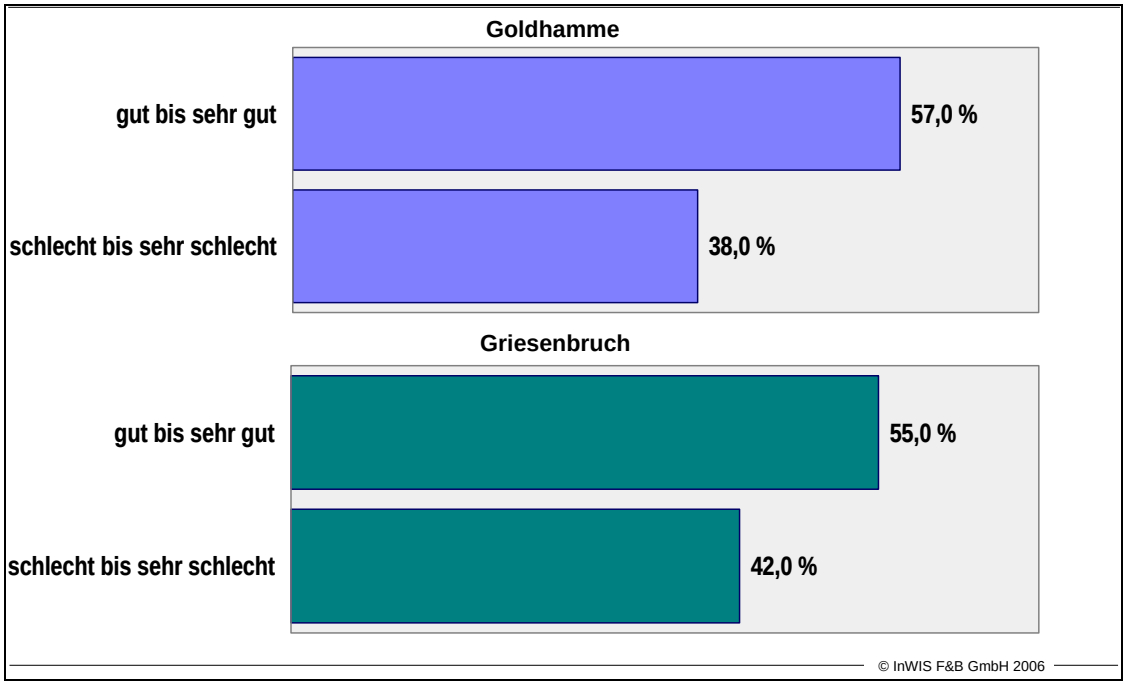


Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen; Differenz zu 100% = fehlende Angaben.

Nicht mehrheitlich, aber zu einem hohen Prozentsatz kann der Modernisierungszustand der Gebäude einschließlich der Wohnungen als (sehr) schlecht bezeichnet werden –

sicherlich ein wesentlicher Handlungsbedarf im Rahmen von Stadtumbau West. Diese Bewertung erhielten Gebäude mit Baujahr bis 1969, in denen auch bei der Mehrzahl der Wohnungen seit 1990 lediglich einzelne Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen und/oder am Gebäude durchgeführt wurden. Bei rückläufiger Wohnungsnachfrage aufgrund des demographischen Wandels dürften diese Wohnungen am ehesten von Leerstand bedroht sein.

Abbildung 53 Modernisierungszustand der Gebäude inkl. Wohnungen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen; Differenz zu 100% = fehlende Angaben.
Modernisierungszustand des Gebäudes inkl. Wohnungen: sehr gut = Neubau nach 1990 oder Vollmodernisierung seit 1990; gut = Gebäude der 80er Jahre oder mind. 50% der Maßnahmen einer Vollmodernisierung seit 1990 durchgeführt; mittlerer Zustand = Gebäude der 70er Jahre; unmodernisiert oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt; schlecht = Baujahr bis 1970, einzelne Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 durchgeführt; sehr schlecht = Baujahr bis 1970, unmodernisiert oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt.

Abbildung 54 Profil der Wohngebäude mit schlechtem bis sehr schlechtem Modernisierungszustand

Merkmale	Goldhamme	Griesenbruch
Wohnungsbezogene Balkone, Loggien, Garten vorhanden ?		
ja	18,2%	39,2%
nein	81,8%	60,8%
Wohnungsgrößen		
bis 45 qm	23,3%	25,9%
über 45 bis 60 qm	29,4%	39,5%
über 60 bis 80 qm	31,6%	30,4%
über 80 bis 100 qm	11,2%	2,3%
über 100 qm	4,5%	1,9%
Modernisierungsmaßnahmen geplant ?		
ja	48,1%	52,0%
nein	51,9%	48,0%
Baualtersklassen		
vor 1919	7,0%	0,0%
1919 bis 1949	24,6%	7,7%
1950 bis 1959	63,2%	69,2%
1960 bis 1969	5,3%	23,1%
nach 1970	0,0%	0,0%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Bei den modernisierungsbedürftigen Wohngebäuden und Wohnungen handelt es sich um folgende Bestände:

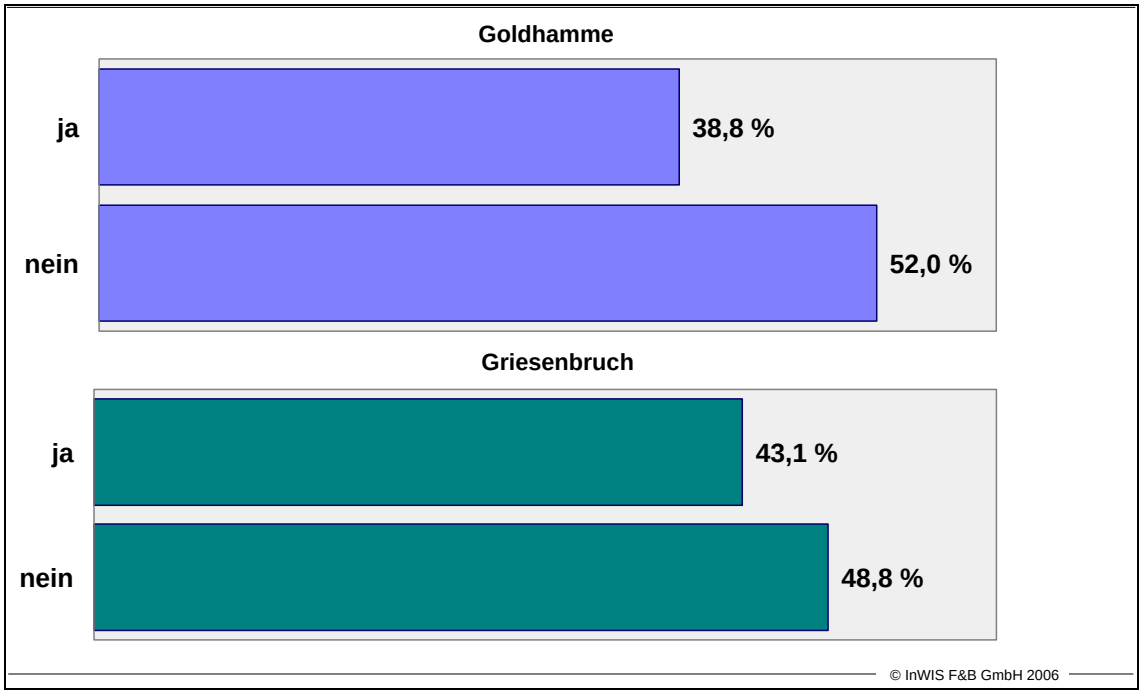
Goldhamme: eindeutiger Schwerpunkt in der Baualtersklasse der 50er Jahre, aber jedes vierte modernisierungsbedürftige Wohngebäude stammt aus den Jahren zwischen den beiden Weltkriegen; nur jedes fünfte Gebäude ist komplett mit Freisitzen oder wohnungsbezogenen Gärten ausgestattet; Konzentration auf kleine bis mittelgroße Wohnungen bis 80 qm Wohnfläche ohne eindeutigen Schwerpunkt; für knapp die Hälfte der Gebäude inkl. Wohnungen sind Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Griesenbruch: eindeutiger Schwerpunkt in der Baualtersklasse der 50er Jahre, aber jedes vierte modernisierungsbedürftige Wohngebäude stammt aus den 60er Jahren; immerhin 40 % der Gebäude sind komplett mit Freisitzen oder wohnungsbezogenen Gärten ausgestattet; Konzentration auf kleine bis mittelgroße Wohnungen bis 80 qm Wohnfläche mit leichtem Schwerpunkt auf 45 bis 60 qm; für gut die Hälfte der Gebäude inkl. Wohnungen sind Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Ein Potenzial im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen ist die doch beachtliche Bereitschaft der Eigentümer/innen, in den nächsten 5 Jahren mindestens eine Modernisierungsmaßnahme am Gebäude (z.B. Fassadenmodernisierung) und/oder an den Wohnungen durchzuführen (Balkonanbau, Badmodernisierung, Modernisierung Heizungsanlage, Einbau isolier- bzw. wärmeschutzverglaster Fenster). Dabei zeigen Eigentü-

mer/innen mit Gebäuden/Wohnungen in gutem Modernisierungszustand und mit (sehr) schlechtem Zustand eine ähnlich hohe Bereitschaft, ihren Bestand zu modernisieren.

Abbildung 55 Mittelfristige Modernisierungsabsichten der befragten Eigentümer/innen



Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Die Strukturmerkmale der unterschiedlichen Baualtersklassen zeigen, dass insbesondere die Bestände der 50er/60er Jahre Modernisierungsbedarfe aufweisen. Die Ausstattung mit Balkonen, Loggien oder Garten sinkt erfahrungsgemäß mit zunehmendem Baualter. Auffällig ist, dass sich auch die Baualtersklasse vor 1950 durch zahlreiche kleine Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche charakterisiert. Ca. jedes vierte Wohngebäude wird von mehreren Eigentümer/innen – vermutlich im Sinne einer Eigentümergemeinschaft - bewirtschaftet.

Abbildung 56 Strukturmerkmale der verschiedenen Baualtersklassen

Merkmale	Baualtersklassen		
	vor 1950	1950 bis 1969	nach 1970
Wohnungsbezogene Balkone, Loggien, Garten vorhanden ?			
ja	22,1%	32,6%	70,6%
nein	77,9%	67,4%	29,4%
durchschnittlicher Modernisierungszustand (Skala 1=sehr gut bis 5=sehr schlecht)			
Note	2,4	2,8	1,7
Modernisierungsmaßnahmen geplant ?			
ja	42,6%	46,2%	35,3%
nein	57,4%	53,8%	64,7%
Wohnungsgrößen			
bis 45 qm	32,8%	28,9%	42,7%
über 45 bis 60 qm	28,4%	44,5%	22,7%
über 60 bis 80 qm	25,8%	20,3%	22,0%
über 80 bis 100 qm	8,4%	5,0%	6,7%
über 100 qm	4,6%	1,3%	6,0%
Zukünftige Vermietungssituation			
keine (größeren) Schwierigkeiten	45,8%	47,2%	*
einige / große Schwierigkeiten	54,2%	52,8%	*
durchschnittlicher Leerstand in 2005			
Quote	6,0%	5,0%	*
Wohngebäude mit mehreren Eigentümern			
Quote	29,1%	23,5%	27,8%

* zu geringe Fallzahl; Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006. Modernisierungszustand des Gebäudes inkl. Wohnungen: Skala Note 1 (sehr gut) bis Note 5 (sehr schlecht).

Je größer die Wohnung, desto eher sind auch wohnungsbezogene Freiflächen wie Balkone, Loggien oder ein eigener Garten vorhanden. Große Wohnungen über 80 qm Wohnfläche weisen den besten Modernisierungszustand auf. Mit zunehmender Wohnungsgröße steigen die Absichten der Wohnungseigentümer/innen, die Wohnungen bzw. Gebäude zu modernisieren – offensichtlich unabhängig vom aktuellen Modernisierungszustand, aber offensichtlich in gewisser Abhängigkeit von der Einschätzung der künftigen Vermietungsaussichten. Die werden umso pessimistischer eingeschätzt, je größer die Wohnung ist. Da die großen Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche einen vergleichsweise guten Modernisierungszustand aufweisen und in Bochum große Wohnungen stark nachgefragt werden, dürfte im Untersuchungsgebiet eine wohnstandortbedingte Nachfrageschwäche ausschlaggebend sein: Die Wohnungen sind entweder aufgrund ihrer Gesamtmiete für größere, einkommensschwächere Haushalte zu teuer, oder für die dortigen Familien mit mittlerem Einkommen, die die Gesamtmieten durchaus bezahlen könnten, sind die Wohnstandortqualitäten nicht hinreichend attraktiv. In beiden Fällen lassen sich die Defizite jedoch nicht nur durch weitere Modernisierungsmaßnahmen kompensieren. In Betracht kommt eher eine Aufwertung des Standortes.

Immerhin jede vierte kleine Wohnung unter 45 qm ist in den Baujahren vor 1950 – zumeist in der Gründerzeit bzw. im Werkswohnungsbau – entstanden, die nächst größere Wohnungskategorie hauptsächlich in den 50er/60er Jahren.

Abbildung 57 Strukturmerkmale der verschiedenen Wohnungsgrößenklassen

Merkmale	Wohnungsgrößen			
	bis 45 qm	über 45 bis 60 qm	über 60 bis 80 qm	über 80 qm
Wohnungsbezogene Balkone, Loggien, Garten vorhanden ?				
ja	20,7%	27,3%	32,8%	33,7%
nein	77,9%	69,3%	63,7%	64,2%
durchschnittlicher Modernisierungszustand				
Note	2,50	2,57	2,70	2,46
Modernisierungsmaßnahmen geplant ?				
ja	34,6%	37,9%	42,8%	43,7%
nein	56,4%	55,0%	48,0%	46,3%
Baualtersklassen				
vor 1950	25,8%	17,3%	28,6%	37,8%
1950 bis 1969	66,3%	79,4%	65,6%	53,5%
nach 1970	8,0%	3,3%	5,8%	8,8%
Zukünftige Vermietungssituation				
keine (größeren) Schwierigkeiten	78,6%	69,8%	58,5%	40,6%
einige / große Schwierigkeiten	21,4%	30,2%	41,5%	59,4%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; Modernisierungszustand des Gebäudes inkl. Wohnungen: Skala Note 1 (sehr gut) bis Note 5 (sehr schlecht).

9.2.2 Wohnungsangebot für ältere Menschen

In den statistischen Vierteln Goldhamme und Griesenbruch leben insgesamt 2.405 ältere Menschen ab 60 Jahren (Stand: 31.12.2005), dies entspricht 21 % aller Einwohner/innen.

Für das Wohnen im Alter gibt es für sie neben dem normalen Wohnraum insgesamt 5 Seniorenwohnanlagen mit zusammen 133 Wohneinheiten einschließlich einer Seniorenbetreuung, wobei die Wohnanlage in der Heuversstraße (Griesenbruch) mit 50 WE das dichteste Betreuungsnetz aufweist. Hintergrund: Die Anlage in der Heuversstraße ist gleichzeitig Begegnungsstätte für die älteren Menschen in der Bochumer Innenstadt. In den Vierteln steht zudem ein Pflegeheim mit 87 Plätzen zur Verfügung.

Nach Angaben des Bochumer Sozialamtes ist zum jetzigen Zeitpunkt die Dichte von Seniorenwohnungen für ca. 5 % der Seniorinnen und Senioren ausreichend, ebenso die Bereithaltung von Pflegeplätzen für 3 % der älteren Menschen.

Nach Einschätzung der befragten Stadtteilexperten und des Bochumer Sozialamtes fehlt es im Untersuchungsgebiet noch an Alternativen im Wohnen für ältere Menschen. Dies betrifft

- den altengerechten Umbau von „normalen“ Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen,
- Wohnungen mit ambulanten Serviceangeboten (also „normale“ oder altengerecht umgebaute Wohnungen mit flexibel gestaltbaren Serviceangeboten ambulanter Anbieter),
- Gemeinschaftsmodelle im altengerechten Wohnen wie etwa Wohn- oder Hausgemeinschaftsmodelle oder Projekte des Wohnens von „Jung und Alt“.

Ziel all dieser alternativen Wohnformen ist es, den älteren Menschen so lange wie möglich eine eigenständige Haushaltsführung und nach Möglichkeit auch einen Verbleib in ihren vertrauten Wohnumgebungen zu ermöglichen.

Durch den demographischen Wandel wird im Untersuchungsgebiet die Zahl der hochbetagten Menschen ab 80 Jahren um 70 Personen ansteigen. Das bedeutet, dass in jedem Fall der Bedarf nach altengerechten Wohnungen mit Serviceangeboten, ggf. auch die Nachfrage nach Pflegeheimplätzen, wachsen wird. Die Errichtung weiterer Pflegeplätze ist bereits in der Planung. Aufgrund des zunehmenden Anteils Älterer mit Migrationshintergrund, insbesondere in Goldhamme, besteht auch ein wachsender Bedarf an altersgerechten Wohnformen, die auf diese Zielgruppe ausgerichtet sind.

9.2.3 Mietniveau

Das gesamtstädtische Mietpreisniveau bei Neuvermietungen lag im Frühjahr 2005 bei durchschnittlich 5,45 €/qm Wohnfläche (Nettokaltmiete), so die Ergebnisse der Zeitungsanalyse des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen der Stadt Bochum,[18] wobei die Preisspanne zwischen den verschiedenen Bochumer Stadtbezirken 5,21 bis 5,71 € pro qm Wohnfläche betrug. Im Stadtbezirk Mitte, zu dem das Untersuchungsgebiet gehört, entspricht der Mietpreis in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt (5,48 €/qm).

Laut Angaben örtlicher Wohnungsunternehmen und Makler liegt die Neuvermietungsmiete (freifinanziert, Nettokaltmiete) im Untersuchungsgebiet im Schnitt bei:

- 4,50 Euro/qm bis maximal 5,00 Euro/qm im Teilgebiet Goldhamme und
- 4,50 bis 5,20 Euro/qm in Griesenbruch/Stahlhausen,

wobei die genannten Höchstwerte für gute Mikrostandortlagen und gut ausgestattete Wohnungen gelten.

Das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet kann damit dem unteren Preissegment des Bochumer Wohnungsmarktes zugeordnet werden. Es dient der Versorgung der unteren Einkommensgruppen in Bochum. Innerhalb des Gebietes gibt es ein Ost-West-Gefälle im Preisniveau, wobei das Wohnungsangebot in Goldhamme zu den preiswertesten in Bochum gehört.

---

[18] Vgl. Stadt Bochum, Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen 2005b: Wohnungsmarktbericht 2005. Bochum, S. 38.

9.2.4 Vermietungssituation

Die aus der Eigentümerbefragung errechnete Quote der Leerstände (Leerstand in den letzten 12 Monaten und länger als 3 Monate) für das Untersuchungsgebiet in Höhe von 6 % (Jahr 2005) ist aus wohnungswirtschaftlicher Sicht als überdurchschnittlich, für das Ruhrgebiet jedoch eher als leicht überdurchschnittlich zu betrachten.[19] Sie ist allerdings als Indikator für die Vermietungssituation vorsichtig zu interpretieren, da zu dieser Frage die Antwortbereitschaft der Eigentümer/innen sehr gering war.

Abbildung 58 Leerstandsquote im Jahr 2005

Gebiet	Goldhamme	Griesenbruch	**Gesamtgebiet**
Leerstandsquote	7%	4%	**6%**

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen
Gefragt wurde nur nach Leerständen mit einer Dauer über 3 Monaten

Laut Angaben des größten Wohnungsanbieters, der im Ruhrgebiet spürbar geringere Leerstandsquoten erreicht als der Durchschnitt anderer Wohnungsvermieter,[20] ist die Leerstandssituation in seinen Beständen im Untersuchungsgebiet zufriedenstellend und hat sich im Laufe des letzten Jahres, vor allem auch unter dem Einfluss der neuen Sozialgesetzgebung und der damit gestiegenen Nachfrage nach kleinen Wohnungen, sogar verbessert. Im Hinblick auf die Vermietungssituation ist der Bestand an preisgünstigen kleinen Wohnungen im Untersuchungsgebiet im Zuge der Hartz IV-Reform derzeit als Vorteil bzw. Chance zu werten. Denn im gesamten Stadtgebiet ist das Angebot an geeigneten Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, die ALG II-Bezieher sind, nicht besonders groß, so dass die Bestände im Untersuchungsgebiet für diese Zielgruppe attraktiv sind.

In Expertengesprächen genannte Gründe für Leerstände über mehrere Monate waren:

- Unzureichende Nachfrage bei sehr kleinen Wohnungen von rund 30 qm Wohnfläche.
- Unzureichende Anzahl von Wohnungsbewerber/innen, die den Kriterien des Vermieters/der Vermieterin entsprachen (z.B. negative Schufa-Auskunft).
- Darüber hinaus entstehen Leerstände von einigen wenigen Monaten, wenn im Zuge von Wohnungswechseln langjähriger Mieter/innen die Wohnung modernisiert wird (Erneuerung Sanitäranlagen, Fußboden, Elektroinstallation usw.).

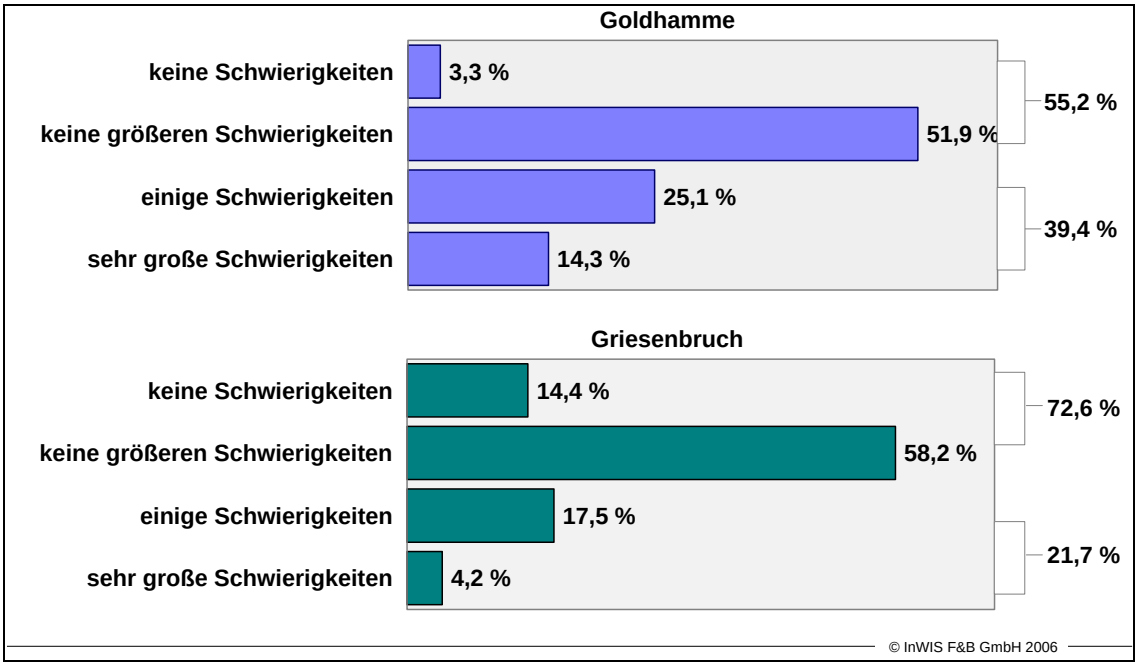
---

[19] Vgl. Die WELT: Leerstand bei Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen nimmt zu. Artikel vom 23. April 2004; Onlinezugriff http://www.welt.de/data/2004/04/23/268404.html?search=Leerstand&searchHILI=1 vom 14.03.06.

[20] „Während es im Münsterland, in Ostwestfalen und an der Rheinschiene kaum unvermietete Wohnungen gebe, sei der Leerstand im Ruhrgebiet sowie im Sauer- und im Siegerland mit fast fünf Prozent überdurchschnittlich hoch“, s. Die WELT: Leerstand bei Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen nimmt zu. Artikel vom 23. April 2004; Onlinezugriff http://www.welt.de/data/2004/04/23/268404.html?search=Leerstand&searchHILI=1 vom 14.03.06.

Die künftige Vermietungssituation wird innerhalb des Untersuchungsgebietes sehr unterschiedlich eingeschätzt, weil bei diesem Indikator Wohnlagekriterien ausschlaggebend sind. In Goldhamme mit seinem negativen Image und seinen Beeinträchtigungen durch die Hauptverkehrsstraßen wird für immerhin fast 40 % der eigenen Wohnungen mit einigen bis großen Schwierigkeiten bei der künftigen Wohnungsvermietung gerechnet. In Griesenbruch blicken die Wohnungsvermieter/innen deutlich optimistischer in die Zukunft.

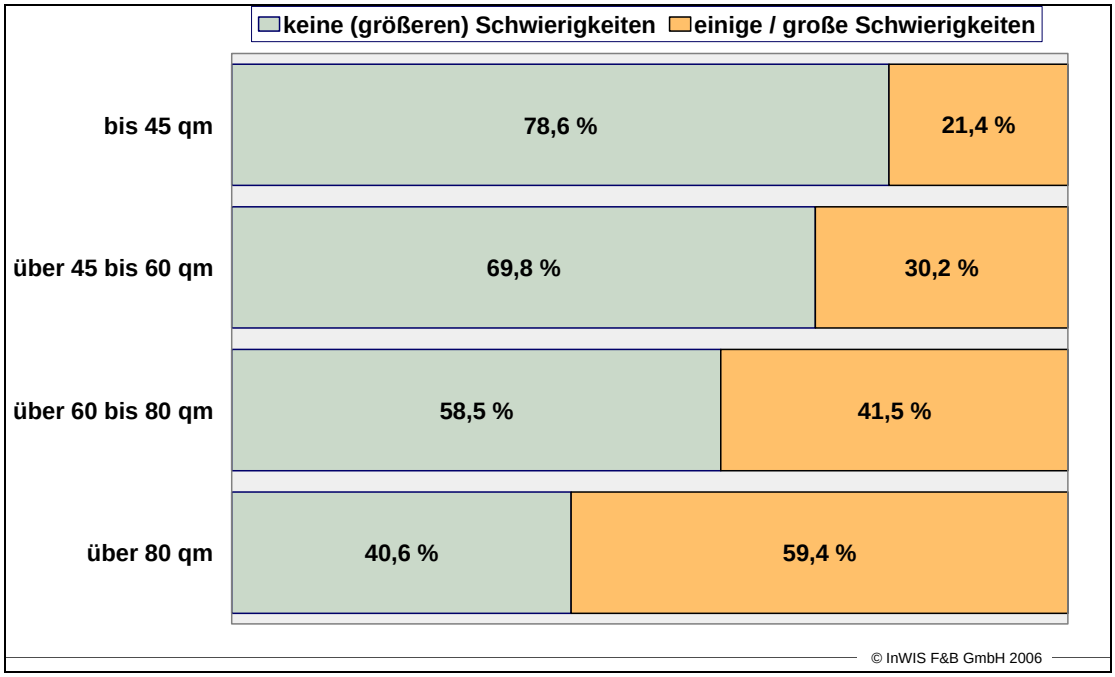
Abbildung 59 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation



Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Je besser die Wohnstandortlage und je kleiner die Wohnungen, umso mehr steigen die künftigen Vermietungsaussichten aus der Perspektive der befragten Eigentümer/innen. Dies ist insofern nachvollziehbar, als kleinere Wohnungen für die einkommensschwache Wohnungsnachfrage auch bezahlbarer und zudem zurzeit durch die Angemessenheitskriterien der neuen Sozialgesetzgebung auch stärker nachgefragt sind.

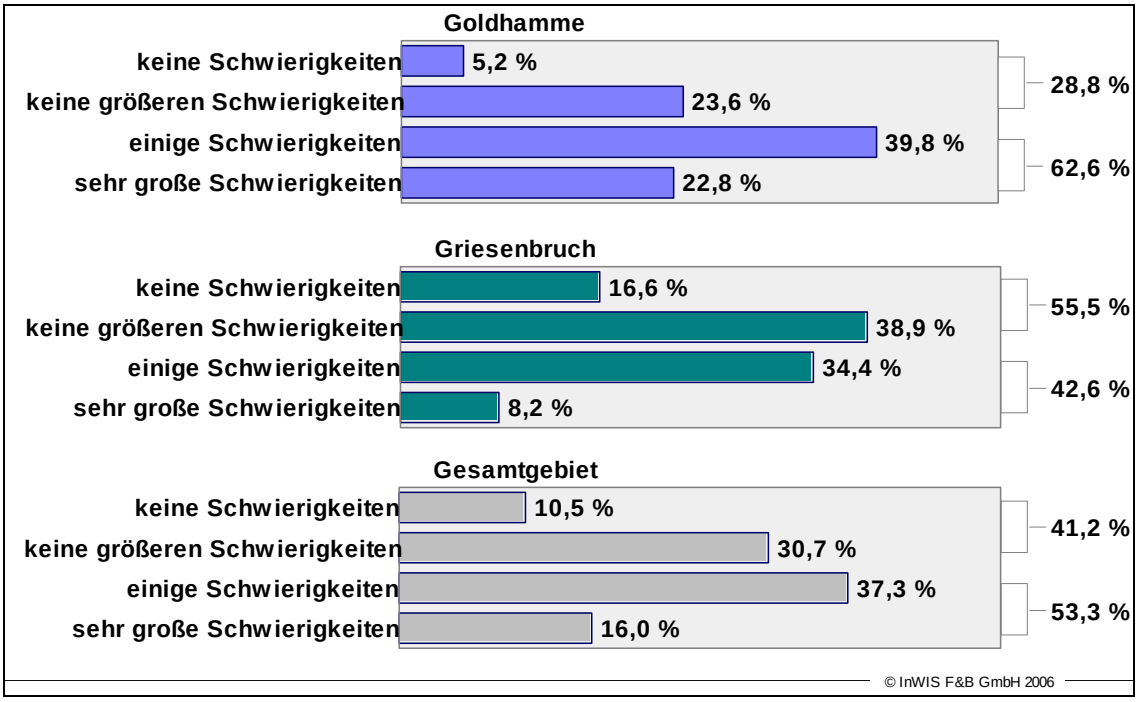
Abbildung 60 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation, differenziert nach Wohnungsgrößen



Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Bei rund 64 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet werden in den kommenden Jahren keine größeren Vermietungsschwierigkeiten erwartet. Der Maßstab, ab wann eine Vermietung als schwierig bewertet wird, wird von den Eigentümer/innen unterschiedlich gesetzt. Während die Deutsche Annington Westfalen GmbH vermutlich auch bei einer deutlich höheren Leerstandsquote als 5 % den notwendigen Cash-flow erzielen kann, ist der finanzielle Spielraum der Einzeleigentümer/innen deutlich geringer. Dies drückt sich auch in einer pessimistischeren Einschätzung der künftigen Vermietungssituation aus.

Abbildung 61 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation - nur private Einzeleigentümer



Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Die ungünstigen Wohnlagekriterien[21] für Goldhamme mit ihren möglichen negativen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Immobilien und die Rentabilität von Modernisierungsinvestitionen der Wohnungseigentümer/innen, aber auch die Nachfrageschwäche bei den größeren Wohnungen sind Schwächen im Untersuchungsgebiet, die es im Rahmen von Stadtumbau West aufzugreifen gilt.

9.2.5 Häufung auffälliger baulicher Merkmale in Baublöcken und Siedlungsbereichen

Durch die Überlagerung auffälliger baulicher Merkmale werden in Griesenbruch/Stahlhausen zwei größere Baublöcke sichtbar, in denen ein erhöhter Handlungsbedarf durch die Kumulation ungünstiger Merkmale besteht. Es betrifft:

- Die beiden Wohnblöcke im Bereich Elsaßstraße, Annastraße, Springerplatz und Metzstraße.
- Die Wohngebäude an der Alleestraße in Höhe Bessemerstraße und Gremmestraße einschließlich der an die Alleestraße angrenzenden Wohngebäude in den Nebenstraßen der Alleestraße.

In Goldhamme konzentrieren sich Baublöcke und Siedlungsbereiche mit einer Häufung auffälliger baulicher Merkmale. Zu den Merkmalen zählen geringe Modernisierungsab-

[21] Zu den Wohnlagekriterien gehören vor allem die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen, die Qualität der Verkehrsverbindungen, die Bebauungsdichte sowie Belästigung durch Immissionen.

sichten der Wohnungseigentümer/innen bei eher unterdurchschnittlichem Modernisierungsniveau, eine ungünstige Wohnungsgrößenstruktur aufgrund eines hohen Anteils an Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche sowie eine pessimistische Einschätzung der künftigen Vermietungssituation. Die Wohnblöcke und Siedlungsbereiche umfassen:

- Den Wohnsiedlungsbereich südlich der Essener Straße,
- den Gebäudebestand an der Essener Straße,
- die beiden Wohnblöcke zwischen der Gotenstr., Normannenstr., Cimbernstr., Essener Straße,
- den Wohnblock Normannenstr., Kohlenstr., Cramerstr., Eugenstr.
- den Wohnblock Cramerstr., Bruktererstr., Vereinsstr., Kohlenstr.,
- den Siedlungsbereich Wattenscheider Straße, Goldhammer Straße, Sachsenstr., Wendenstr..

Abbildung 62 Karte zu auffälligen baulichen Merkmalen im Wohnungsbestand

Die Karte folgt der nächsten Seite

In den letzten Jahren war die Grundstücks- und Immobiliensituation im Untersuchungsgebiet vor allem von Eigentümerwechseln geprägt (s. Kap. Eigentumsverhältnisse), während sich im Wohnungsneubau laut Experteneinschätzung wenig tat.

Im Grundstückspreisniveau zeigt sich ebenfalls wie bei den Mietpreisen ein Ost-West-Gefälle: Goldhamme gehört zu den Bochumer Gebieten mit den niedrigsten Grundstückspreisen im Wohnungsbau, so dass hier auch die Chance besteht, zu kleinen Preisen ein Baugrundstück zu erwerben. In Griesenbruch besteht diese Perspektive aufgrund der durch Zentralität und Urbanität deutlich höheren Grundstückspreise nicht mehr. Für ein innerstädtisches Wohngebiet ist dort das Grundstückspreisniveau gleichwohl als moderat zu bezeichnen. Stahlhausen bildet im Preisniveau die „Mitte“ zwischen Griesenbruch und Goldhamme.

Die Immobilien- und Mietpreise sind in Goldhamme aufgrund der zahlungsschwachen Nachfrage gering. Dies kann als positiver Standortfaktor gewertet werden. Allerdings berichtet das örtliche Finanzierungsinstitut von einem eklatanten Verfall der Immobilienpreise und Mieten, der die Werthaltigkeit der Wohnimmobilien bedroht. Diesem Trend ist im Rahmen des Stadtumbaus entgegenzuwirken, um die vorhandenen Immobilienwerte zu sichern. Des Weiteren haben private Einzelvermieter/innen aufgrund des niedrigen Mietpreises und den auch auftretenden Mietrückständen das Problem, genug Rücklagen für die Instandhaltung bzw. für Modernisierungsinvestitionen zu bilden oder ihre Kapitalkosten zu finanzieren. Dies dürfte sich im Stadtumbauprozess als Erschwernis für Maßnahmen zur Anpassung des Wohnungsbestandes und des wohnungsnahen Umfeldes auswirken.

Abbildung 63 Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet

Teilgebiet	Geschosswohnungsbau	Mischbebauung
Griesenbruch	230 €/qm	240-355 €/qm (Alleestraße/Westring)
Stahlhausen	205 €/qm	225 €/qm (Alleestraße)
Goldhamme	165-180 €/qm	215 €/qm (Essener Str.)
Stadtbezirk Mitte	170-310 €/qm	
Bochum gesamt	210 €/qm	

Quelle: Stadt Bochum, Vermessungs- und Katasteramt, Stand: 01.01.2005, erschließungsbeitragsfrei

9.3 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet und Handlungsbedarfe durch demographischen Wandel

Aufgrund der innerhalb des Untersuchungsgebietes deutlich voneinander abweichenden Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt – etwa im Hinblick auf die Kaufkraft, den demographischen Wandel, der Charakteristika des Wohnungsbestandes und der Wohnlage – wird sich der demographische Wandel auch teilräumlich unterschiedlich auswirken.

Im Viertel Griesenbruch/Stahlhausen bedeutet der Bevölkerungsrückgang nicht zwangsläufig auch eine Abnahme der Zahl der Haushalte, die die entscheidende Größe für die künftige Wohnungsnachfrage darstellt. Gleichwohl deuten stark rückläufige Altersgruppen bei den 18 bis 24 Jährigen und den 25 bis 39 Jährigen auf einen Rückgang der Singlehaushalte und die deutliche Zunahme bei den 40 bis 60 Jährigen auf eine wachsende Anzahl an Personen in Zweipersonenhaushalten hin. Damit würde dann bei nur leicht rückläufiger Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Haushalte abnehmen. Bei der Frage, ob es dadurch künftig zu weiteren Wohnungsleerständen kommen wird, ist aber auch zu überdenken, ob der Wohnflächenbedarf pro Haushalt ansteigen wird. Die wachsende Zahl älterer Kinder in Familien und das zunehmende Alter der Haushalte, die vergleichsweise höhere Ansprüche an Wohnkomfort als etwa Haushaltsgründer haben, deuten stark darauf hin. Ein Bedarf setzt sich dann in einen Konsum um, wenn ausreichend Kaufkraft und ein adäquates Angebot vorhanden sind. Da das Viertel Griesenbruch nach wie vor noch ein sozial durchmischtes Viertel mit unteren wie auch mittleren Einkommensgruppen ist, ist anzunehmen, dass die durch Einwohnerverlust freigesetzte Wohnfläche durch den Wohnflächenkonsum der noch verbleibenden Haushalte absorbiert wird – wenn die Wohnungsgrößenstruktur entsprechend angepasst wird. Es ist daher nicht mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände durch den demographischen Wandel zu rechnen. Gleichwohl gilt ebenso wie für Gesamtbochum: Der Handlungsdruck bei den unattraktiven Wohnungen wird wachsen.

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage (Kap. 5.3) ergeben sich folgende Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand:

- Wohnungsgrößen und –zuschnitte sind an eine veränderte Wohnungsnachfrage anzupassen. Alle sozioökonomischen Faktoren weisen darauf hin, dass der Wohnflächenbedarf der Haushalte in Griesenbruch ansteigen wird. Dies betrifft insbesondere die Zweipersonenhaushalte sowie die Familien. Daher ist das vorhandene Wohnungsangebot durch die Schaffung großzügigerer Wohnungszuschnitte (Vergrößerung der Wohnräume) sowie durch einen umfangreicheren Bestand an mittelgroßen bis großen Wohnungen vornehmlich durch Umbau im Bestand anzupassen. Dabei ist das Wohnungsgrößenangebot zugunsten der mittelgroßen Wohnungen zwischen 45 und 80 qm Wohnfläche zu verändern.
- Das Angebot an altersgerechten Wohnformen ist auszubauen, um den derzeitigen und künftigen älteren Bewohner/innen ein eigenständiges Wohnen in „ihren eigenen vier Wänden“ zu ermöglichen. Zu den altersgerechten Wohnformen gehören die Anpassung der derzeit bewohnten Wohnung an die Anforderungen im Alter (Wohnraumanpassung), ambulante Service-Angebote, Gemeinschaftsprojekte, Service-Wohnungen. Insbesondere in Stahlhausen ist für die wachsende Gruppe der älteren Bewohner/innen mit Migrationshintergrund ein adäquates altersgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen, das auf die Bedürfnisse dieser Gruppe ausgerichtet ist.
- Das Angebot an kleinen Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche ist aufgrund der künftig verringerten Nachfrage von Starterhaushalten durch Wohnungszusammenlegungen maßvoll zu reduzieren.
- Für Haushalte mit mittlerem Einkommen bestehen gute Chancen, die Wohneigentumsbildung im Bestand durch attraktive citynahe Angebote zu fördern. Dabei sollten jedoch auch wohnungsnahe Freiflächen wie ein gemeinsamer oder wohnungsbezogener Garten oder Balkon bzw. Loggia vorhanden sein.
- Eine Marktanpassung durch den Rückbau von Wohngebäuden ist nicht erforderlich, da die durch Bevölkerungsverlust freiwerdenden Wohnflächen aller Voraussicht nach durch steigenden Wohnflächenkonsum kompensiert werden.
- Aufgrund der Pluralisierung der Lebensstile bestehen auch für Griesenbruch und Stahlhausen Chancen, zielgruppenspezifische Wohnungsangebote gut zu vermarkten. Dies betrifft Gemeinschafts-/Wohnprojekte für Auszubildende/Studenten, für ältere Menschen, für allein Erziehende, Wohnen mit Service, ökologisches Bauen usw..
- Selektiven Wanderungsprozessen durch den Wegzug von jungen Familien und von mittelständischen Haushalten ist durch eine Steigerung der Wohnstandortqualitäten und Schaffung eines kinderfreundlichen Wohnumfeldes entgegenzuwirken.
- Die Zunahme von Familien mit älteren Kindern und ihren wachsenden Raumbedarfen bietet eine Chance für eine bessere Vermarktungsfähigkeit der vorhandenen großen Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche.
- Gentrifizierungsprozesse im größeren Umfang sind zu vermeiden, denn sowohl die Rahmenbedingungen für die weitere Wohnungsnachfrageentwicklung in Bochum als auch die im Gebiet ansässigen unteren Einkommensgruppen legen es nahe, die Preisgünstigkeit der Wohnstandorte Stahlhausen und Griesenbruch zu erhalten.

Im Stadtteil *Goldhamme* ist die prognostizierte Bevölkerungsabnahme überdurchschnittlich stark. Zwar geht der Rückgang auch zu Lasten der Kinder und Jugendlichen, so dass hieraus noch kein Haushaltsrückgang entsteht. Aber die Zahl der Haushaltsgründer, die häufig als Singles leben, nimmt sehr stark ab, während die Gruppe der Hochaltrigen, die oft auch als Einpersonenhaushalte leben, nur wenig zunimmt. In der Konsequenz kann dies bedeuten, dass die Zahl der Haushalte abnehmen wird; sie wird vermutlich allenfalls konstant bleiben. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot bzw. von Wohnungsleerständen bleibt auch zu überlegen, ob die im Stadtteil verbleibenden Haushalte mehr Wohnfläche konsumieren werden bzw. dazu die Kaufkraft haben. Die Indikatoren zur Kaufkraft deuten jedoch darauf hin, dass im Stadtteil ein sehr hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten lebt. Eine Ausweitung des Wohnflächenkonsums, der die durch den demographischen Wandel freiwerdende Wohnfläche absorbieren würde, ist daher eher unwahrscheinlich. Daher besteht in Goldhamme die Gefahr wachsender Leerstände, vor allem bei unattraktiven Wohnungen – also denjenigen mit schlechter Ausstattung und einer unattraktiven Mikrostandortlage.

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen des demographischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage (Kap. 5.3) ergeben sich folgende Handlungsbedarfe im Wohnungsbestand:

- Das Angebot an altersgerechten Wohnformen und an Alternativen für das Wohnen im Alter ist auszubauen.
- Wohnungsgrößen und –zuschnitte sind an eine veränderte Wohnungsnachfrage anzupassen. Dies umfasst die Schaffung zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse sowie perspektivisch die Reduzierung des Angebotes an kleinen Wohnungen unter 45 qm, da die Gruppe der jungen Singles bzw. Starterhaushalte, die eine Präferenz für diese Wohnungsgröße hat, deutlich abnehmen wird.
- Die derzeitige Nachfrageschwäche nach großen Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche ist durch eine vertiefende Analyse zu klären. Zur Disposition stehen zwei mögliche Ursachen: Im Gebiet ist die Kaufkraft für diese Wohnungen zu gering bzw. hier geben fehlende Wohnstandortqualitäten den Ausschlag.
- Sozialen Entmischungstendenzen durch den Fortzug von jungen Familien und von mittelständischen Haushalten ist durch eine Steigerung der Wohnstandortqualitäten und ein kinderfreundlicheres Wohnumfeld entgegenzuwirken.
- Der Rückgang der Haushalte mit Kindern spricht in Verbindung mit der geringen Kaufkraft im Gebiet für eine künftig verminderte Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen. Damit verschlechtern sich die Chancen, die Nachfrageschwäche nach großen Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche zu mildern.
- Die Pluralisierung der Lebensstile schafft auch in Goldhamme Chancen, durch Umbau im Bestand oder Neubau eine gute Vermarktung zielgruppenspezifischer Wohnungsangebote zu schaffen. Dies betrifft etwa Gemeinschaftswohnprojekte, Wohnen mit Service, Projekte des Wohnen und Arbeitens unter „einem Dach“ usw.

- Im Einzelfall ist die Aufgabe von nicht mehr marktgängigen Wohnungsbeständen in Erwägung zu ziehen.
- Das Angebot an Wohnungen zwischen 45 bis 80 qm Wohnfläche wird künftig für einen Großteil der nachfragenden Haushalte geeignet sein. Dafür spricht die wachsende Gruppe der 40- bis 60-Jährigen, die als Zweipersonenhaushalte oder als Familien mit älteren Kindern zusammenleben. Ebenso ist ein maßvolles Angebot an kleinen Wohnungen auch künftig marktgerecht.
- Die geringe Kaufkraft der Goldhammer Bevölkerung sowie die Perspektive, dass in Bochum angesichts der künftigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen preiswerter Wohnraum für untere bis mittlere Einkommensgruppen benötigt wird, macht es erforderlich, ein umfangreiches preiswertes Wohnungsangebot im Stadtteil zu erhalten.

10 Infrastruktur und Grundversorgung

10.1 Schulen

Im Untersuchungsgebiet liegen insgesamt 4 Schulen, darunter zwei Grundschulen, eine Schule für Geistigbehinderte und eine für Lernbehinderte. Das schulische Angebot wird durch gut erreichbare Haupt- und weiterführende Schulen in benachbarten Stadtteilen ergänzt. Beide Grundschulen sind bereits als Ganztagsschulen „ausgebaut“, in der Grundschule Arnoldstraße (Stadtteil Griesenbruch) musste zusätzlich ein Container aufgestellt werden, um für diese Schulform genug Räumlichkeiten zur Verfügung zu haben. Die Schulhöfe sind auch nach dem Unterricht als stadtteilbezogene Spielflächen bis in die Abendstunden geöffnet.

Trotz gesamtstädtisch sinkender Schülerzahlen wird seitens des Schulverwaltungsamtes jedoch für die Grundschulen im Untersuchungsgebiet mittelfristig (bis 2010) von steigenden Zahlen ausgegangen: Die Grundschule in Griesenbruch verzeichnet derzeit 190 Schüler/innen, deren Zahl auf 220 ansteigen wird. Die Grundschule in Goldhamme hat zurzeit 200 Schüler/innen, die Prognosen rechnen künftig mit 240 Kindern.

Treten jedoch die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Stadt Bochum für das Jahr 2015 ein, so zeichnet sich für Goldhamme eine Trendumkehr zu sinkenden Schülerzahlen ab.

Schulen sind für Familien mit Kindern einer der wichtigsten Standortfaktoren eines Gebietes. Ihr Image bzw. das Leistungsniveau, das die dortigen Schulabgänger erreichen, ist für Familien, die auf Grund ihrer Einkommenssituation eine Wahlmöglichkeit haben, entscheidend für den Zuzug in bzw. einen Verbleib in einem Quartier bei Erreichen der Schulfähigkeit der Kinder.

In beiden Grundschulen ist nach Angaben des Schulverwaltungsamtes der Anteil ausländischer Schüler/innen hoch, die Grundschule im Teilgebiet Goldhamme weist sogar den höchsten Anteil ausländischer Schüler/innen an einer Bochumer Grundschule auf. Das Image der Schulen – so die Aussagen der Expertengespräche – wird in der Bevöl-

kerung entsprechend gering bewertet und kann damit als Hemmnis für eine Steigerung der Attraktivität des Gebietes für Haushalte mit Kindern unterschiedlicher Einkommensgruppen betrachtet werden.

Mit Sorge wird seitens der befragten Stadtteilexpert/innen die Neuregelung der Landesregierung NRW zur Aufhebung der Schulbezirke betrachtet ab August 2008 betrachtet. Sie befürchten eine soziale Entmischung der Schülerschaft an der Grundschule mit der Folge eines weiteren Imageverlustes befürchtet. Handlungsbedarfe werden hinsichtlich der Umsetzung von Chancen und Initiativen zur Imageverbesserung der beiden Schulen gesehen, um gutsituierte Eltern an den Schulen zu halten.

10.2 Kindertageseinrichtungen

Goldhamme und Griesenbruch verfügen über insgesamt 285 Plätze in Kindereinrichtungen, davon sind 15 Tagesstättenplätze (Ganztagsbetreuung) verzeichnet. Träger der Einrichtungen sind überwiegend konfessionelle Anbieter (ev./ kath. Kirche), die in beiden Gebieten jeweils zwei Kindertageseinrichtungen stellen. Darüber hinaus findet sich südwestlich an Goldhamme angrenzend (Engelsburger Str.) und in Griesenbruch (Lerschstr.) jeweils eine Einrichtung, deren Träger die Initiative für ausländische Kinder e.V. (IFAK) ist, die das Ziel der Förderung multikulturellen Zusammenlebens und Handelns und der Stärkung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund verfolgt. In Griesenbruch wird das Angebot zusätzlich von einer weiteren Einrichtung in der Henriettenstraße ergänzt. Die Gebiete sind somit nach Auskunft des Jugendamtes gut versorgt mit Plätzen für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren, die einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz haben. Die mangelnde Abdeckung mit Plätzen in Goldhamme wird durch verfügbare Plätze in benachbarten Vierteln ausgeglichen.

Problematisch stellt sich die Situation für Kinder unter 3 Jahren und für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren dar. Es gibt keine Einrichtung (z.B. Kinderkrippe oder Kinderhort), die eine Betriebserlaubnis zur Betreuung dieser Kindern vorweisen kann. Im Einzelfall – wenn in einer Familie dringender Bedarf vorhanden ist – wird jedoch eine Einzellösung in Form einer Sondererlaubnis gewährt.

In den Einrichtungen der IFAK und bei den konfessionellen Trägern spiegelt die Zusammensetzung der Kinder hinsichtlich eines vorhandenen Migrationshintergrundes die Zusammensetzung im Stadtteil wieder. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, verfügen die Einrichtungen über entsprechende Angebote zur Sprachförderung.

Abbildung 64 Bestand und Bedarf an Kindergartenplätzen

Statistisches Viertel	Kindergärten	Plätze in Kindergärten	Platz-Bedarf 2006	Platz-Bedarf 2009
Goldhamme	2	125	199	216
Griesenbruch	4	160	158	174
Beide Viertel	6	285	357	390

Quelle: Stadt Bochum, Jugendamt März 2006

Verlängert man die zeitliche Perspektive des Bedarfs an Kindergartenplätzen entsprechend der Bochumer Bevölkerungsprognose auf den Zeitraum 2015, so zeigt sich – sofern die Prognoseergebnisse eintreffen – für die beiden Viertel eine divergierende Bedarfsentwicklung: In Griesenbruch/Stahlhausen deutet die leichte Zunahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 und unter 6 Jahren auf ein konstantes Nachfragepotenzial für Kindertagesstätten hin. In Goldhamme hingegen ist diese Altersgruppe ab dem Jahr 2010 rückläufig, so dass der Bedarf für die vorhandenen Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten abnehmen wird.

10.3 Sport

Für den Bereich Sport finden sich in Goldhamme zwei Bolzplätze, in Griesenbruch nur einer. Diese mangelnde Abdeckung für Griesenbruch und Stahlhausen ist vor allem deshalb negativ zu bewerten, weil die befragten Expert/innen von einem hohen Bewegungsdrang der Kinder und Jugendlichen sprechen. Erschwerend kommt hinzu, dass es weder in Goldhamme noch in Griesenbruch oder Stahlhausen einen Sportplatz gibt; um einen solchen Platz zu nutzen, müssen die Quartiere verlassen werden. Auch hier zeigt sich ein starkes Defizit für Griesenbruch und Stahlhausen, da auch die angrenzenden Sportplätze nur den Bereich Goldhamme abdecken. Im letztgenannten Quartier ist jedoch aufgrund der nahen Lage der Sportplätze noch eine gute Bewertung der Versorgung zu vergeben. Zu bemängeln bleibt hingegen, dass sich die Anlagen laut Aussage des zuständigen Amtes z.T. in einem erheblich pflegebedürftigen Zustand befinden.

Das Angebot an Turnhallen stellt sich etwas besser dar; so gibt es in jedem der drei Teilgebiete jeweils eine Turnhalle, des Weiteren grenzen an Goldhamme zwei Turnhallen, an Griesenbruch drei Hallen an. In ihnen bieten verschiedene Vereine ein breites Angebot an Sportarten an, von denen der Fußball die meisten Mitglieder verzeichnet. Allgemein wird der Fußballsport auch in den Experteninterviews als sehr wichtig für die Quartiere bezeichnet. Besonders erwähnenswert hierbei ist, dass unter den Vereinssportlern zahlreiche Menschen mit Migrationshintergrund vertreten sind.

Im Sportangebot liegen die größten Schwächen in einem Mangel an Sportplätzen. Als Stärke und Potenzial ist die Vereinskultur mit dem vielfältigen Angebot zu sehen, das auch stark von Personen mit Migrationshintergrund genutzt wird. Durch das Anlegen und Aufwerten von Sportplätzen können das Sportangebot allgemein und das der Vereine weiter verbessert und attraktiver gestaltet werden.

10.4 Kultur und Freizeit

Kultur- und Freizeitinfrastruktur muss immer unter dem Aspekt der Zielgruppen betrachtet werden. Deswegen soll hier zunächst auf die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche eingegangen werden. Wie oben bereits erwähnt haben die Kinder im Untersuchungsgebiet, vor allem in Goldhamme einen hohen Bewegungsdrang, weshalb auch das Angebot an Bewegungsräumen ausgeweitet bzw. verbessert werden sollte. Das Jugendamt hält das bestehende Angebot für ausreichend, von Seiten der befragten Expert/innen wird vor allem der Zustand z.B. der Spielplätze bemängelt, so dass neben der Neuanlegung einiger Streetball- oder Bolzplätze besonders die Auseinandersetzung mit den bisherigen Angeboten erfolgen sollte.

Die einrichtungsgebundenen Angebote für Kinder und Jugendliche werden von ihnen gut angenommen, so dass von einer guten Ausrichtung der Einrichtungen auszugehen ist. Da aber in Goldhamme, Griesenbruch und Stahlhausen mit einer steigenden Zahl von Jugendlichen zu rechnen ist, gilt es, auch hier das Angebot auszuweiten – auch vor dem Hintergrund, dass es bisher nur eine Einrichtung für Jugendliche gibt, die sich in Goldhamme befindet. In den Interviews wird insbesondere ein niedrigschwelliger Treffpunkt für Jugendliche aller in den Quartieren lebenden Nationen gewünscht, an dem sich die jungen Leute kennen und verstehen lernen können. Das Jugendamt weist darauf hin, dass die Beteiligung der Jugendlichen für den Erfolg und die Akzeptanz der Maßnahmen sehr wichtig ist.

Eine altersunabhängige, wohnungsnahe Möglichkeit in den Quartieren, die Freizeit zu verleben, ist zum einen das Spazieren gehen, da viele Straßen verkehrsberuhigt sind und nur noch vom Anliegerverkehr frequentiert werden. Zum anderen schließt sich nördlich der Alleestraße der Westpark an, der ebenfalls Spazierwege aufweist und auch eine Station des Erzbahn-Radweges ist, der in Richtung Rhein-Herne Kanal führt. Die Experteninterviews ergaben, dass das Potenzial des Westparks für das Untersuchungsgebiet bisher nicht ausreichend genutzt wird. Das liegt zum einen an der Alleestraße, die eine Barriere zu der Grünfläche bildet. Gewünscht werden aber ebenso weitere Freizeitmöglichkeiten im Park. Im Westpark befindet sich die Jahrhunderthalle, deren kulturelles Angebot allerdings nur zu bestimmten Anlässen von den Bewohner/innen wirklich genutzt wird. Westpark und Jahrhunderthalle bilden somit ein ausbaufähiges Potenzial.

Von den befragten Expert/innen wird im Freizeit- und Kulturbereich immer wieder auf die „Bastion“ hingewiesen. In einem ehemaligen Bunker bietet der gemeinnützige Verein „no-budget-arts“ verschiedene Angebote wie Jazzabende, Kino, Lesungen und das Stotterkabinett der Ruhr Universität. In diesem Kabinett treffen sich Menschen mit unterschiedlichen Muttersprachen, um in ihrer oder anderen Sprachen in einer Café-Atmosphäre mit anderen zu kommunizieren. Die Bastion wird durchweg als positiv beurteilt und als Stärke des Quartiers gesehen, eine Beteiligung an der Organisation ist von Seiten der Bewohner/innen mit Migrationshintergrund bisher jedoch nicht gegeben. Ein weiteres wichtiges Potenzial stellt die ansässige Zweigstelle der VHS dar. In den Expertengesprächen wird aber immer wieder darauf hingewiesen, dass es ebenso wie für die

Kinder und Jugendlichen auch bei der erwachsenen Bevölkerung einen Bedarf für die Einrichtung eines offenen Treffpunkts für Menschen unterschiedlicher Nationen gibt.

Das Freizeit- und Kulturangebot wird natürlich insbesondere für Griesenbruch durch die Nähe zur Bochumer City stark erweitert. Als Beispiel soll hier das nahe gelegene „Bermuda-Dreieck“ dienen, das durch die Vielfalt an Kneipen und durch das Festival „Bochum Total“ auch einen gesamtstädtischen Anziehungspunkt darstellt.

11 Fazit

Legende:

=> Stärken und Potenziale, an die im Weiteren angeknüpft bzw. die entfaltet werden können/sollten,

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

11.1 Lage

Die Lage des Untersuchungsgebietes bietet eine Reihe von Vorteilen: So besteht eine Lagegunst durch die Zentralität. Die Bochumer City als auch Verkehrsknotenpunkte wie der Bochumer Hauptbahnhof sind schnell erreichbar. Die Zentralität bietet nicht nur Anreize für nach Bochum zuwandernde Haushalte, sich in Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme eine neue Wohnung anzumieten, sondern sie kann auch imagebildend für die Erschließung neuer Nachfragergruppen für Mietwohnungen und Eigenheime genutzt werden. Ein hohes Potenzial besteht auch in der direkten Nähe zum Westpark mit der Jahrhunderthalle als kulturellem Veranstaltungsort mit überregionaler Bedeutung. Der Park hat die Naherhöhungsmöglichkeiten der benachbarten Stadtteile entscheidend verbessert, weitere Ausstrahlungseffekte sind bisher jedoch nicht zu beobachten. Mit der „Ikone der Industriekultur“ als bedeutsamem kulturellem Spielort, der Nominierung des Ruhrgebietes einschließlich Bochums als Kulturhauptstadt 2010 und den weiteren Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Westparkgelände besteht jedoch ein Potenzial für positive Impulse für die benachbarten Stadtbereiche im Sinne einer städtebaulichen und baulichen Aufwertung sowie einer Imageverbesserung, die es zu fördern und zu nutzen gilt. Insbesondere das Teilgebiet Griesenbruch zeichnet sich durch seine Lagegunst aufgrund der geographischen Mitte zwischen den kulturellen Highlights und Freizeitschwerpunkten in Bochum aus – der Jahrhunderthalle, dem Bochumer Schauspielhaus, der Bochumer City und dem Bermuda-Dreieck als tag- und nachtaktivem gastronomischen und Unterhaltungsbereich.

Während in der Vergangenheit durch die direkte Angrenzung an die Obere und Untere Stahlindustrie der Thyssen-Krupp-Werke das Untersuchungsgebiet stark emissionsbelastet war und sich heute auch noch durch übrig gebliebene Brachflächen optische Beeinträchtigungen ergeben, bieten diese Brachflächen gleichzeitig auch Potenziale für die Weiterentwicklung des Gebietes.

11.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Wie auch die Stadt Bochum verzeichnet das Untersuchungsgebiet schon seit längerem Bevölkerungsverluste, eine Entwicklung, die sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Dabei verzeichnet das Gebiet durchaus Wanderungsgewinne durch überregionale Wanderungen: Junge, vornehmlich deutsche Haushaltsgründer, die in Bochum eine Ausbildung beginnen, und junge ausländische Paare und Familien. Dieses Potenzial junger Frauen und Männer muss verstärkt für ein dauerhaftes Bleiben im Gebiet nach der Ausbildung gewonnen werden. Die Wanderungen sind jedoch offensichtlich sozial selektiv und verstärken das Risiko einer sozialen Entmischung der Bewohnerstruktur im Untersuchungsgebiet. Dem Fortzug von Paaren und Familien mittleren Alters, zumeist deutscher Nationalität, ist im Rahmen des Stadtumbaus entgegenzuwirken.

Die Haushaltsstruktur ist ähnlich wie andere innerstädtische Wohngebiete durch einen hohen Anteil an Single-Haushalten geprägt. Für das Teilgebiet Goldhamme ist jedoch der überdurchschnittliche Anteil an größeren Haushalten ein Merkmal, darunter auch etliche kinderreiche Familien oder Mehrgenerationenhaushalte vornehmlich mit Migrationshintergrund.

Die künftige demographische Entwicklung zeichnet für Goldhamme wie auch für Griesenbruch/Stahlhausen zwei unterschiedliche Trends in der Altersstrukturentwicklung:

In *Griesenbruch/Stahlhausen* wird der Bevölkerungsrückgang geringer als im Bochumer Durchschnitt ausfallen. Die Zahl der 40 bis 60 Jährigen und die der Hochaltrigen wird noch zunehmen, bemerkenswert ist jedoch, dass auch die Zahl der Kinder zwischen 3 und 18 Jahren bis 2015 noch zunehmen wird. Die veränderte Haushaltsstruktur wird auch zu veränderten Wohnbedarfen und Nachfragepotenzialen für die örtliche Infrastruktur führen und eine Anpassung des Wohnungsangebotes und der Infrastruktur erforderlich machen: Die im Gebiet wohnenden Familien werden älter und weil ihre Kinder heranwachsen, benötigen sicherlich einige von ihnen mehr Wohnraum. Die wachsende Gruppe der 40 bis 60 Jährigen wird wachsende Ansprüche an die Wohnfläche und Ausstattung der Wohnungen stellen. Junge Haushalte werden weniger, was eine nachlassende Nachfrage nach kleinen Wohnungen bedeutet. Die Zunahme der Hochaltrigen lässt den Bedarf an Wohnalternativen und Serviceangeboten im Alter steigen. Die Konsequenzen für die künftige Wohnungsnachfrage sind Folgende: Die Bevölkerung wird weniger, aber es werden nicht zwangsläufig auch weniger Haushalte. Bei der Frage, ob es künftig zu weiteren Wohnungsleerständen kommen wird, ist auch zu überdenken, ob die Haushalte künftig mehr Wohnfläche konsumieren werden bzw. dazu die Kaufkraft haben. Die materiellen Voraussetzungen scheinen im Teilgebiet vorhanden zu sein, da nicht nur Einkommensschwächere dort leben. Es ist daher von einem weiteren Anstieg der Wohnfläche pro Kopf auszugehen und nicht von einem Anstieg der Leerstände durch fehlende Nachfragepotenziale. Aber der Handlungsdruck bei unattraktiven Wohnungen wird wachsen.

Bei Kindern im Vorschulalter wird das Nachfragepotenzial für Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten konstant bleiben. Die Zunahme älterer Kinder verweist auf einen steigenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten, steigende Schülerzahlen, ein zu-

nehmendes Nachfragepotenzial für Angebote der Ganztagsschule und Jugendfreizeiteinrichtungen.

Goldhamme wird bis 2015 einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben. Bis auf die Gruppe der Jugendlichen zwischen 10 bis 18 Jahren und der Bewohner/innen ab 40 Jahren werden alle übrigen Altersgruppen rückläufige Bevölkerungszahlen verzeichnen. Auch hier ist eine Anpassung des Wohnungsangebotes und der örtlichen Infrastruktur an die veränderte demographische Struktur notwendig. Die jungen Haushalte werden weniger, so dass auch die Nachfrage nach kleinen Wohnungen nachlassen wird. Die deutliche Abnahme der Kinder unter 10 Jahren wird einen Rückgang von Familien und eine verminderte Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen zur Folge haben. Durch das Älterwerden der verbleibenden Familien wachsen auch deren Wohnflächenbedarfe. Die Zunahme der Senioren verweist wiederum auf einen steigenden Bedarf an Wohnalternativen im Alter, darunter auch zielgruppenspezifische Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund. Durch den überdurchschnittlichen Bevölkerungsrückgang ist mit einer Abnahme der Haushalte zu rechnen. Da in dem Teilgebiet sehr viele einkommensschwache Menschen leben, ist nicht so sehr mit einer Ausweitung des Wohnflächenkonsums zu rechnen. Daher besteht die Gefahr wachsender Wohnungsleerstände, vor allem bei unattraktiven Wohnungen – also denjenigen mit veralteten Ausstattungsstandards und einer unattraktiven Mikrostandortwohnlage.

Bei Kindern im Vorschulalter wird das Nachfragepotenzial für Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten abnehmen. Auch das Potenzial für Angebote der Ganztagsschule und die Schülerzahlen der örtlichen Grundschule werden sich reduzieren. Dagegen wird das Nachfragepotenzial für Jugendfreizeiteinrichtungen zunehmen.

11.3 Städtebau

Bei Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um drei eigenständige Quartiere mit jeweils spezifischem Charakter. Man kann dabei von einem „alten Grundriss mit neuen Strukturen“ sprechen. Trotz Wiederaufbauten und Ergänzungen der Nachkriegszeit ist in Griesenbruch die Struktur eines Gründerzeitviertels und in Stahlhausen die einer Werkssiedlung bis heute ablesbar geblieben. In Goldhamme ist dagegen kein einheitliches städtebauliches Bild anzutreffen.

Das weitgehend geschlossene städtebauliche Bild in *Griesenbruch* führt zu einer Eindeutigkeit in der Abfolge von öffentlicher Straße, privaten Gebäuden und halböffentlichen Innenbereichen. Stellenweise ist diese städtebauliche Klarheit jedoch gestört – in Form von Baulücken oder aufgelösten Strukturen. Der gründerzeitliche Grundriss beinhaltet ein breites Angebot an öffentlichen und privaten Flächen und Plätzen, deren Qualität aber durch Mindernutzung (Stellplätze), schlechte Ausstattung oder hohen Versiegelungsgrad (Blockinnenbereiche) eingeschränkt ist.

Stahlhausen hat sich bei aller Vielfalt der Bautypen sein Bild als Werkssiedlung bewahrt. Das Zusammenspiel von Gebäuden und privaten Freiflächen macht den Reiz dieses Quartiers aus. Die internen Grünzüge an der Baarestraße könnten ein ablesbares Grüngerüst bilden, leiden aber an ihrer schlechten Ausstattung und ihrer mangelnden Verbin-

dungsfunktion. Ohne die Klarheit über die Zukunft der „Unteren Stahlindustrie“ ist ein südlicher Quartiersabschluss bzw. -übergang kaum umzusetzen.

Bei *Goldhamme* handelt es sich um einen heterogenen Stadtteil mit vielen Einzelquartieren. Dort, wo das zugrunde liegende städtebauliche Bild konsequent umgesetzt wurde – sei es als gründerzeitliche Blockstruktur oder als Zeilenbebauung entlang der Wattenscheider Straße – führt dies zu klaren und qualitätsvollen Strukturen. Bei der 1950er-Jahre-Bebauung an der Wattenscheider Straße führt die gewählte Zeilenstruktur an einer Hauptverkehrsstraße aber zu verstärkter Lärmbeeinträchtigung und damit zu Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Freiräume. Diffuse Räume vor allem in den Übergängen zu den Freiräumen wie dem Westpark lassen städtebauliche Qualitäten vermissen. Auffallend ist der Mangel an öffentlichen Plätzen und Freiräumen.

Alle drei Quartiere kranken an ihren fehlenden oder unterentwickelten Bezügen zu den angrenzenden Freiräumen.

Wenngleich das Untersuchungsgebiet Lagevorteile durch die gute verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und durch den ÖPNV aufweist, wirkt die auf einem Damm gelegene Bahnstrecke am östlichen Rand Griesenbruchs als Barriere zur Bochumer City, während die durch Goldhamme durchführenden und angrenzenden Hauptverkehrsstraßen die Wohnqualität des Teilgebietes durch Lärm- und Staubemissionen, durch ihre Trennwirkung und durch die damit verbundene Gefährdung von Kindern und Jugendlichen im öffentlichen Raum erheblich einschränken.

11.4 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Im Untersuchungsgebiet finden sich nur vereinzelt Gewerbebetriebe, vornehmlich kleinere Handwerksbetriebe in den Innenhöfen. Durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der letzten 50 Jahre mit seinen Veränderungen in den Produktionstechniken und in der Arbeitsorganisation in Gewerbebetrieben sind viele Produktionsstätten der vormals im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe veraltet und aufgegeben worden.

Der Nahversorgungsschwerpunkt in Goldhamme ist stark gefährdet. Hierfür ist ein Bündel an Ursachen verantwortlich, vor allem: Nicht zeitgemäße Ausstattungsniveaus, Grundrisse und Größen der Geschäftsflächen sowie ein fehlender Lebensmittelversorger. Auch ist ein dringender Bedarf in der Ansiedlung eines Supermarktes vorhanden. Der Versorgungsschwerpunkt in Griesenbruch ist trotz eingeschränktem Warensortiment als Stärke des Gebietes zu werten, er versorgt auch die Bewohner/innen in Goldhamme und Stahlhausen. Auffällig sind einige Ladenleerstände, die auch außerhalb des im Bochumer Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsschwerpunktes an der Alleestraße und in der Rottstraße auftreten.

Mögliche Entwicklungspotenziale bestehen bei der vorhandenen ethnischen Nahversorgungsinfrastruktur.

Die Kaufkraft der im Untersuchungsgebiet lebenden Haushalte ist in der Summe als unterdurchschnittlich zu werten. Bei bestehender Bevölkerungsstruktur ist daher nicht mit Impulsen für den Einzelhandel, das haushaltsbezogene Gewerbe oder die Wohnungs-

nachfrage zu rechnen. Allerdings ist ein Ost-West-Gefälle bei den Einkommen und dem Bildungsstand erkennbar, so dass Stadtumbaumaßnahmen wie die Erneuerung des Wohnungsbestandes kleinräumig differenziert werden müssen: Während in Griesenbruch noch stärkere Kaufkraftpotenziale vorhanden sind, werden Stahlhausen und Goldhamme vorwiegend von unteren Einkommensgruppen bewohnt.

11.5 Sozialstruktur

Auch soziale Indikatoren wie der überdurchschnittlich hohe Anteil an Personen, die von Transfereinkommen leben, oder der relativ hohe Anteil der Kinder und der allein Erziehenden im Sozialhilfebezug zeigen, dass das Untersuchungsgebiet zu den besonders benachteiligten Quartieren in Bochum gehört. Veränderungen ihrer Lebenssituationen scheinen nur über entsprechende Angebote (für Erwachsene) zur Qualifizierung, Beschäftigung und Kinderbetreuung möglich zu sein.

Auffällig ist ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Haushalten ausländischer Nationalitäten, vornehmlich türkischer Herkunft. Sie bilden die Gruppe der im Gebiet lebenden ökonomisch und sozial benachteiligten Bewohner/innen mit. Vielfach leben in diesen Haushalten (noch) mehr Kinder als in deutschen Haushalten.

Drei Siedlungsbereiche sind stark sozial entmischt: Hier überlagern sich hohe Anteile von Haushalten mit Migrationshintergrund mit hohen Anteilen an Bevölkerung mit geringem Bildungsstand und Einkommen: Die Siedlung Stahlhausen, die Essener Straße einschließlich der „Ökosiedlung“ zwischen Kohlen- und Wattenscheider Straße und die 50er Jahre Zeilenbausiedlung zu beiden Seiten der Wattenscheider Straße. Dieser Sachverhalt kann unterschiedlich bewertet werden: Positive Effekte sind die Bildung ethnischer Netzwerke und einer ethnischen Ökonomie sowie ihre mögliche Integrationsfunktion für neu zugewanderte Ausländer/innen. Negative Effekte können eine Marginalisierung und Abschottung sowie die Ausbildung von parallelen Strukturen sein. Die gegebene Stigmatisierung der Siedlungsbereiche als z.B. „Türkenviertel“ ist im Rahmen von Stadtumbau nach Möglichkeit abzubauen, weil sie sich negativ auf die Integrationschancen auswirkt.

Das soziale Zusammenleben hat seine Qualitäten: Etwa die hohe Stadtteilverbundenheit in Goldhamme, vorhandene soziale Netze innerhalb der türkischstämmigen Bewohnerschaft und eine relativ stabile Nachbarschaft der deutschen Bewohner/innen in Griesenbruch. Das soziale Zusammenleben zwischen deutschen und türkischen Bewohner/innen scheint jedoch gestört. Ein gemeinsamer Grundkonsens im Umgang miteinander und im Zusammenwohnen wird häufig vermisst, ein Abschotten der erwachsenen türkischen Bewohner/innen wird von deutscher Seite aus beklagt. Gleichzeitig besteht häufig der Wunsch nach Möglichkeiten und Orten der Begegnung und des interkulturellen Austauschs und nach einem starken, integrierenden Gemeinwesen.

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

Die materiellen und immateriellen Qualitäten des Untersuchungsgebietes haben eine hohe Attraktivität für drei traditionelle Lebensstilgruppen: Die kleinbürgerliche und die

hedonistische sowie die Lebensstilgruppe der Arbeiter. Die Sozialindikatoren weisen darauf hin, dass diese Lebensstilgruppen auch zu einem hohen Anteil die Bevölkerungsstruktur im Gebiet bilden. Während durch eine Steigerung der Wohnumfeldqualitäten und ein attraktives Wohnungsangebot in Stahlhausen und Goldhamme die Attraktivität der beiden Gebiete für die aufstiegsorientierte Lebensstilgruppe erhöht werden kann, sind in Griesenbruch die eigenen Entwicklungspotenziale stärker ausgeprägt. Bereits durch wenige Maßnahmen zur Steigerung der Wohnumfeldqualität und des Freizeit- und Erlebniswertes steigt die Attraktivität des Gebietes für weitere drei Lebensstilgruppen, die sich durch mittlere bis höhere Einkommen auszeichnen.

11.6 Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

Zu den immobilienwirtschaftlichen Stärken des Untersuchungsgebietes gehört die Zentralität und die Preisgünstigkeit der Wohnstandortlage (hinsichtlich der Mieten als auch der Bodenpreise), die für all diejenigen Wohnungsnachfrager von hohem Interesse ist, die citynah und dennoch preisgünstig wohnen wollen. Mit Wohnungsmieten von 4,50 bis max. 5,20 €/qm Wohnfläche übernimmt der Wohnungsbestand innerhalb des Bochumer Wohnungsmarktes die Aufgabe der Versorgung unterer Einkommensgruppen.

Drei Vermieter (-gruppen) prägen die Eigentümerstruktur: 75 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum von privaten Einzeleigentümer/innen, wobei mittlerweile auch verstärkt von Bewohner/innen mit Migrationshintergrund Wohneigentum gebildet wird. 25% der Wohngebäude befinden sich im Besitz zweier größerer Immobilienfirmen. Eine davon hat bereits Interesse an der Mitwirkung im Stadtumbau signalisiert.

Die Mehrzahl der Wohngebäude wurde nach den starken Zerstörungen im 2. Weltkrieg in den 50er und 60er Jahren auf der alten gründerzeitlichen Siedlungsstruktur oder in Zeilenbauweise wieder aufgebaut. Damit einhergehende unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse, kleine Wohnungsgrößen und veraltete Ausstattungsstandards der Wohnungen schränken die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsangebotes ein. Bei rund 40 % der Wohngebäude inkl. der Wohnungen kann der Modernisierungszustand als schlecht bis sehr schlecht bewertet werden: Bei Baujahren bis 1969 wurden hier seit 1990 lediglich einzelne Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen und/oder am Gebäude durchgeführt. Hier sind dringende Modernisierungsbedarfe vorhanden. Allerdings muss angesichts der einkommensschwachen Bewohnerstruktur durch maßgeschneiderte und mieterorientierte (Teil-)Modernisierungen preiswerter Wohnraum erhalten werden.

Charakteristisch ist der extrem hohe Anteil (70%) an kleinen Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche (ein Drittel sogar nur mit bis zu 45 qm WFL). Er schränkt die Zielgruppeneignung der Wohnungsgrößen spürbar auf einkommensschwache Ein- und Zweipersonenhaushalte und Familien mit Migrationshintergrund ein. Nur ein knappes Drittel aller Wohngebäude verfügt über wohnungsbezogene Gärten oder Freisitze. Im Zuge des demographischen Wandels wird jedoch ein Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage entstehen. Der damit einhergehenden Gefahr weiter wachsender Leerstände ist durch Anpassungsmaßnahmen im Bestand entgegenzuwirken: Grundrissveränderungen, Schaffung größerer Wohnungen durch Zusammenlegungen, energetische

Nachbesserungen, Abbau von Ausstattungsmängeln und Wohnwertsteigerung durch Freisitze und Zugang zu privaten Gärten.

Angesichts konstanter bis rückläufiger Haushaltszahlen sind Neubauwohnungen nur als Ersatz für Wohnungsabgänge zu errichten. In Goldhamme ist durch die nachlassende Wohnraumnachfrage auch ein Rückbaupotenzial vorhanden.

Ebenfalls ein Potenzial ist die mit rund 40% beachtliche Bereitschaft der Eigentümer/innen, in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Wohnungsleerstandsquote ist mit 6% für das Ruhrgebiet als leicht überdurchschnittlich zu werten. Aufgrund der neuen Sozialgesetzgebung (Hartz IV) sind derzeit kleine Wohnungen bis zu 45 qm Wohnfläche sehr gut vermietbar. Vermietungsprobleme werden bei den großen Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche gesehen, hier fehlt offensichtlich eine kaufkräftige Mieterschaft. Für die Zukunft werden vor allem in Goldhamme weitere Vermietungsschwierigkeiten erwartet. Ausschlaggebend für die pessimistische Einschätzung sind zahlreiche negative Wohnlagekriterien: Negatives Image, wenig öffentliche Grünflächen, Belastungen durch Hauptverkehrsstraßen usw. In Verbindung mit der Finanzschwäche der privaten Einzeleigentümer/innen in Goldhamme und dem eklatanten Verfall ihrer Immobilienwerte bedarf es in diesem Teilgebiet einer besonderen Unterstützung der Einzeleigentümer/innen in der Erneuerung ihrer Bestände.

11.7 Infrastruktur und Grundversorgung

Das Untersuchungsgebiet ist mit Plätzen in Kindergärten gut versorgt. Die unterschiedlichen Träger der Einrichtungen bieten zudem Integrationsangebote wie etwa die Sprachförderung für die Kinder mit Migrationshintergrund an, deren Anteil in den Kindertageseinrichtungen entsprechend der Bevölkerungszusammensetzung als hoch zu werten ist. Während bis 2009 der Bedarf entgegen dem städtischen Trend ansteigen wird und Beratungen des Bochumer Jugendamtes zu den Möglichkeiten der Bedarfsdeckung erfordert, wird für die Zeit danach nach Ergebnissen der Bochumer Bevölkerungsprognose im Teilgebiet Griesenbruch/Stahlhausen der Bedarf in etwa konstant bleiben, in Goldhamme jedoch sinken. Zeichnet sich ein Eintreten der Prognosewerte ab, so sind für Goldhamme Überlegungen zu einer Angebotsreduzierung zu treffen.

Auch im Bereich der öffentlichen Schulen zeichnen sich ein vergleichbarer Trend zu steigenden Schülerzahlen bis 2010 und dann eine Trendumkehr in Goldhamme ab. Das eher negative Image der örtlichen Grundschulen mit ihren hohen Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund kann als Hemmnis für eine Attraktivitätssteigerung des Gebietes für Haushalte mit Kindern mittlerer und höherer Einkommensgruppen gewertet werden. Wenn tatsächlich entsprechend der Neureglung der Landesregierung NRW im August 2008 die Schulbezirke aufgehoben werden, ist eine weitere soziale Entmischung der Schülerschaft mit der Folge eines weiteren Imageverlustes zu befürchten.

Zahlreiche Sportvereine bieten ein vielfältiges Angebot, das auch stark von Personen mit Migrationshintergrund genutzt wird. Während der Bestand an Turnhallen als ausreichend gelten kann, sind die vorhandenen Outdoor Sportmöglichkeiten unzureichend: Mangelnder Erhaltungszustand und Erreichbarkeit vorhandener Sportplätze, fehlende Angebote

in Griesenbruch und Stahlhausen, unzureichende Möglichkeiten für die Ausübung anderer Trendsportarten als Fußball sind die spürbarsten Defizite, die durch die demographisch bedingte Zunahme der Gruppe der Jugendlichen noch verschärft werden. Im sehr schlechten Zustand befinden sich die Kinderspielplätze in Stahlhausen und Goldhamme. Das einrichtungsgebundene Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche wird auch nationalitätenübergreifend gut angenommen, es besteht aber Bedarf an weiteren einrichtungsbezogenen Treffpunkt- und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche. Chancen für den Ausbau der wenigen wohnungsnahen Freizeitmöglichkeiten bietet die südlich an Stahlhausen angrenzende Brachfläche, z.B. als Fläche für Spiel und Bewegung. Die bestehenden kulturellen Einrichtungen in Griesenbruch/Stahlhausen wie z.B. die Zweigstelle der VHS, die Bastion, aber auch die Nähe zur City stellen ein erhebliches Potenzial dar, das noch stärker genutzt und ausgebaut werden kann. Das kulturelle Highlight der Jahrhunderthalle wird nur bei wenigen Anlässen, die nicht so stark das Bildungsbürgertum ansprechen, von der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet wirklich gut genutzt. Wie auch bei den Jugendlichen besteht bei der erwachsenen Bevölkerung der Bedarf nach einer Räumlichkeit, die als Bewohnertreffpunkt für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Nationen dienen kann und dadurch Gemeinschaftssinn und Nachbarschaft stärkt. Der Westpark kann auch noch zusätzliche Funktionen als Ort der Identifikation für die Bewohnerschaft des Untersuchungsgebietes übernehmen, etwa durch die Schaffung einer Stätte oder Einrichtung, die das Leben/die Alltagskultur im Stadtteil in der vergangenen industriellen Epoche widerspiegelt.

Wertet man die im Zuge der sozialräumlichen Konzentration entstandene ethnische Infrastruktur mit den zahlreichen örtlichen Moscheen, Kulturvereinen, Geschäften und familialen Netzwerken als Stärke, so wird es in Zukunft darum gehen, ihre Infrastruktur zu unterstützen und die Personen mit Migrationshintergrund gemeinsam mit weiteren benachteiligten Bewohner/innen bei der Integration in den Arbeitsmarkt und das Bildungswesen zu fördern.

TEIL C: STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

12 Leitlinien für den Stadtumbau im Untersuchungsgebiet

Die Analyse hat gezeigt, dass die Gebiete Goldhamme, Griesenbruch und Stahlhausen vor unterschiedlichen Problemen stehen und daher verschiedene Lösungsansätze und Konzepte erfordern.

Sie münden in jeweilige Punkte-Programme für die Stadtquartiere.

Leitbild Griesenbruch/Stahlhausen

Zwei Themen bestimmen das Leitbild für den Griesenbruch. Zum einen seine besondere Lage als Quartier in der Mitte der kulturellen Anziehungspunkte und der Freizeitschwerpunkte in Bochum: der Jahrhunderthalle, dem Schauspielhaus, der Bochumer City und dem Bermuda-Dreieck. Zum anderen die Erneuerung des Wohnungsbestandes unter dem Motto „Günstiges Wohnen an der Jahrhunderthalle und dem Schauspielhaus“.

Ein Elf-Punkte-Programm für Griesenbruch / Stahlhausen

(1) Impulse für eine Verknüpfung von Westpark und Griesenbruch / Stahlhausen schaffen!

- Im Masterplan Ruhr wird formuliert, dass die Innenstadt-West positive Impulse für die benachbarten Stadtbereiche im Hinblick auf eine städtebauliche und bauliche Aufwertung sowie eine Imageverbesserung hervorbringen soll. Diese Impulse sind bisher nur in kleinen Ansätzen sichtbar. Durch entsprechende Maßnahmen im benachbarten Griesenbruch / Stahlhausen, die die Potenziale dieser Bereiche für eine Aufwertung, Imageverbesserung und ideelle wie auch praktische Verknüpfung fördert, sollen diese Impulse verstärkt werden.

(2) Endogene Entwicklungspotenziale im Griesenbruch / Stahlhausen stärken!

- Der Griesenbruch wie auch Stahlhausen haben eigene Potenziale, die durch den Stadtumbau herausgearbeitet und genutzt werden sollen, um nach Beendigung des Stadtumbauprozesses eine sich selbst tragende Entwicklung auszulösen.

(3) Den Wohnungsbestand an den demographischen Wandel anpassen!

- Struktur und Umfang des Wohnungsbestandes stimmen heute noch vielfach mit den Bedarfen und Ansprüchen der dortigen Bewohnerstruktur überein. Im Zuge des demographischen Wandels wird jedoch ein Missverhältnis entstehen, dem es durch die Anpassung des Wohnungsbestandes entgegenzuwirken gilt.

(4) Die soziale Mischung in der Bewohnerschaft erhalten und fördern!

- Die Bewohnerschaft im Griesenbruch ist sowohl vom Einkommen, der Nationalität und des Bildungsstandes durchmischt. Es leben hier Menschen mit unterem bis mittlerem Bildungsstand und Einkommen. Ziel des Stadtumbauprozesses ist es, diese soziale Mischung zu erhalten. Allerdings besteht die Möglichkeit, die Attraktivität des

Gebietes durch Schaffung von Ambiente und Lifestyle für weitere Lebensstilgruppen zu erhöhen. Diese Chance soll genutzt werden.

- Die Bewohnerschaft in Stahlhausen ist stark durch Personen mit geringem Bildungsstand und Einkommen sowie durch einen sehr hohen Anteil ausländischer Bevölkerung geprägt. Hier gilt es, die soziale Mischung durch eine Attraktivitätssteigerung für mittlere Einkommensgruppen zu verbessern, ohne Verdrängungsprozesse auszulösen.

(5) Den Versorgungsschwerpunkt stabilisieren!

- Der Versorgungsschwerpunkt entlang der Allee- und Rottstraße ist geschwächt. Kaufkraftverluste und ein unattraktives Wohnumfeld machen sich dort durch Ladenleerstände sichtbar. Der Versorgungsschwerpunkt ist daher durch den Stadtumbau zu stärken und zu stabilisieren.

(6) Das Image verbessern!

- Sowohl dem Griesenbruch als auch insbesondere Stahlhausen haftet das Image eines „Arme-Leute-Viertels“ an, Stahlhausen darüber hinaus das Image als „Türkensiedlung“. Durch eine Imageverbesserung soll die Wertigkeit der Wohnstandorte/Stadtteile in der Sicht auf die Stadtteile (Außenimage) verbessert werden.

(7) Die Freiraumqualitäten steigern!

- Der Griesenbruch ist ein dicht besiedelter Stadtteil mit zahlreichen Grün- und Freiflächen, deren Nutzbarkeit und Naturerlebnischarakter eingeschränkt ist. Zahlreiche Innenhöfe weisen einen hohen Versiegelungsgrad und Bebauung mit Nebengebäuden/ Garagenanlagen auf. Die vorhandenen Grünanlagen sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu verbessern, die Innenhöfe als Freiflächen wiederzugewinnen.
- Stahlhausen zeichnet sich durch einen hohen Anteil wohnungsnaher Freiflächen aus. (In Ansätzen) vorhandene Grünachsen sind weiterzuentwickeln.

(8) Die Attraktivität der Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche steigern!

- Durch den demographischen Wandel steigt die Zahl der Kinder und Jugendlichen, die bereits heute keine ausreichenden Spiel-, Bewegungs- und Freizeitangebote im Freien haben. Hier sind weitere Angebote zu entwickeln und die vorhandenen Spiel- und Bewegungsflächen kinderfreundlicher zu gestalten.

(9) Das Sicherheitsempfinden im Quartier erhöhen!

- Durch den demographischen Wandel altert die erwachsene Bevölkerung im Untersuchungsgebiet. Damit einhergehend steigen auch die Anforderungen an das subjektive Sicherheitsempfinden, denen durch entsprechende Maßnahmen im Wohnumfeld zu begegnen ist.

(10) Bewohnerbeteiligung und Identifikation mit dem Quartier stärken!

- Die Identifikation mit dem Stadtteil stärkt die Stadtteilbindung und fördert das Eigenengagement der Bewohner und Nutzer des Quartiers. Im Rahmen des Stadtumbaus sind identifikationsfördernde Elemente des Stadtteils wie etwa der Springerplatz oder

die Bunker aufzuwerten. Zudem sind - auch im Sinne einer Stärkung der Identifikation - Formen und Anlässe der Beteiligung der Bewohner am Stadtumbauprozess zu suchen und zu nutzen, die die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen (Alter, Herkunft, Sprache usw.) in adäquater Weise einbeziehen.

(11) Das soziale Zusammenleben fördern!

- Das soziale Zusammenleben der erwachsenen Bewohnerschaft unterschiedlicher ethnischer Herkunft ist aus der Perspektive nicht weniger Bewohner gestört. Wünschenswert wäre es daher, wenn im Rahmen des Stadtumbauprozesses Gelegenheiten der Begegnung und des Austausches der verschiedenen ethnischen Gruppen gesucht und genutzt würden.

Leitbild Goldhamme

Das Thema für die künftige Entwicklung: „Goldhamme - preiswert Wohnen in guter Nachbarschaft“.

Heute ist der Stadtteil geprägt durch

- seine Tradition als Wohnquartier für Arbeiter in der ehemals benachbarten Stahlindustrie,
- seine „Insellage“ und den „dörflichen“ Charakter,
- seinen hohen Anteil an Bewohner mit Migrationshintergrund,
- seine hohe bauliche Dichte im Inneren und seine Einbettung in umgebende Freiraum- und Grünstrukturen.

Leitbild für die zukünftige Entwicklung ist eine ausgewogene Bewohnerstruktur in einem preiswerten Wohnungsteilmarkt. Neben einem preiswerten Mietwohnungsangebot bietet Goldhamme die Chance zur Eigentumsbildung im unteren Preissegment.

Ein Zehn-Punkte-Programm für Goldhamme

(1) Die Freiraumpotenziale in der unmittelbaren Nachbarschaft nutzen!

- Das Quartier ist besser mit den Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung (z.B. Westpark) zu verknüpfen, die Barrieren (Straßen) sind zu mildern sowie Freizeit- und Erholungsangebote für alle Altersgruppen anzubieten.

(2) Eine ausgewogene Bewohnerstruktur anstreben!

- Einseitige Zusammensetzungen und weitere soziale und altersstrukturelle Entmischung sind zu vermeiden. Insbesondere sind wieder Familien und berufstätige Bewohner im mittleren Alter mit einer stabilen ökonomischen Basis an das Quartier zu binden.

(3) Die wohnungsnahe Infrastruktur verbessern!

- Dies betrifft unterschiedliche Segmente: Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Angebote für Kinder und Jugendliche, die Stärkung der Bildungsangebote vor Ort sowie die Stützung und Förderung der lokalen Ökonomie.

(4) Den Wohnungsbestand durch Erneuerung und Modernisierung einer veränderten Nachfrage anpassen!

- Energetische Defizite, Ausstattungsmängel und ungünstige Grundrisszuschnitte sind zu beheben. Balkone und Loggien sollen den Wohnwert steigern. Es sind vermehrt größere Wohnungen zu schaffen, um ein ausgewogenes Wohnungsgemenge herzustellen.

(5) Den Verfall der Immobilienwerte bremsen!

- Die ökonomischen Strukturen sind zu stabilisieren. Durch Investitionen in den Bestand und Neubau muss ein Wohnungsangebot bereitgestellt werden, das stärker nachgefragt wird. Investitionen in den Bestand sind durch geeignete Rahmenbedingungen (Beratung, Förderung, Kreditvergabe,...) zu fördern und zu erleichtern.

(6) Ein gezieltes Immobilenmanagement einrichten!

- Die baulichen Defizite und das unzureichende Wohnungsangebot sind durch ein gezieltes Immobilienmanagement zu beheben, das gemeinsam getragen wird durch die Stadt Bochum, die Grundstückseigentümer, Wohnungsunternehmen und Kreditinstitute.

(7) Neubaumaßnahmen als Impuls für eine Anpassung des Wohnungsangebotes nutzen!

- Die Anpassung des Wohnungsangebotes bezieht gezielt Neubaumaßnahmen ein. Durch unkonventionelle Wohnprojekte und experimentelle Wohnungsbauvorhaben (generationenübergreifendes Wohnen, Gruppenbauvorhaben, solares Bauen...) soll ein ergänzendes Wohnungsangebot bereitgestellt werden, das aktive Gruppen an das Quartier bindet.

(8) Nicht marktgängige Wohnungsbestände aufgeben!

- Im Einzelfall ist die Aufgabe von nicht mehr marktgängigen Wohnungsbeständen in Erwägung zu ziehen. Dies trifft in der Regel dann zu, wenn schlechte Bausubstanz, geringe Zielgruppeneignung und städtebauliche Defizite zusammentreffen.

(9) Das Angebot wohnungsnaher Freiflächen verbessern!

- Hierzu zählen die Entsiegelung und Begrünung privater Hofflächen ebenso wie die Aufwertung des Abstandsgrüns in den 1950er-Jahre-Siedlungen. Es gilt insbesondere, Spiel- und Bewegungsraum für Kinder zu schaffen.

(10) Außenwirkung und Image des Quartiers anheben!

- Dies kann gelingen durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit, aber insbesondere auch durch außergewöhnliche Projekte wie die „Kickarena“, die auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind und gleichzeitig eine besondere Strahlkraft nach außen entwickeln.

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

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes sollte so erfolgen, dass die Gebiete mit erhöhtem Handlungsbedarf, wie er in der Analyse des Untersuchungsgebietes festgestellt wurde, berücksichtigt werden. Einbezogen werden sollten darüber hinaus diejenigen Flächen, die für eine Anbindung der Quartiere an die angrenzenden Freiräume von strategischer Bedeutung sind. Damit wird gewährleistet, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Für die Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen nennt das BauGB verschiedene Instrumente. Soweit für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erforderlich, sollten die Maßnahmen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge durchgeführt werden (§§ 11, 171c BauGB). Die Stadt Bochum kann darüber hinaus durch Satzung ein Gebiet bezeichnen, das das festgelegte Stadtumbaugebiet oder Teile davon umfasst und in dem Vorhaben und Maßnahmen, die in § 14 BauGB (Veränderungssperre) bezeichnet werden, einer Genehmigung bedürfen.

Abbildung 65 Karte Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

Die Karte folgt der nächsten Seite

14 Städtebauliches Konzept

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

14.1 Griesenbruch

Um den Griesenbruch zu einer „neuen“ Mitte zwischen den kulturellen und Freizeitschwerpunkten zu entwickeln, muss er auch städtebaulich zu einem Bindeglied zwischen Bochumer City und Westpark werden. Umbaumaßnahmen werden daher sowohl den verbindenden Charakter als auch die Stärkung des Quartiersinneren umfassen.

Verbindungen

Ein „Band der Kultur“ wird der zentrale Bestandteil der Verbindung von Westpark, Alleestraße, Rottstraße und Bermudadreieck. Es knüpft an die bestehenden kulturellen Höhepunkte des Umfeldes an: An die Jahrhunderthalle und die geplante Spielstätte der Bochumer Symphoniker im Westpark, an das Schauspielhaus im Süden und das Freizeitquartier des Bermuda-Dreiecks. Durch ergänzende Angebote und die entsprechende städtebauliche und bauliche Gestaltung schließt das „Band der Kultur“ die bestehende Lücke. Es setzt sich dabei aus vielen Mosaiksteinen zusammen:

- aus dem Entree in den Westpark,
- aus der Gestaltung der Alleestraße, wie sie bereits im Cityradialen-Konzept der Stadt Bochum vorüberlegt wurde,
- aus der Gestaltung der Rottstraße, die u.a. wieder durchgehend als Allee erlebbar wird,
- aus der begleitenden Fassadengestaltung, die auf künstlerische und lichtgestalterische Akzente setzt,
- aus der Anlage eines neuen Platzes im Einmündungsbereich der Rottstraße in die Alleestraße, der von einem undefinierten Stadtraum und Parkplatz zum „Eingang“ in die Rottstraße wird – mit der Wiederbelebung des denkmalgeschützten 1950er-Jahre-Pavillons und einer qualitätsvollen künstlerischen Gestaltung.

Seinen Übergang in die Bochumer City markiert das KunstLichtTor Rottstraße, das gemeinsam mit den Lichttoren der Allee- und Maximilian-Kolbe-Straße die Quartiereingänge in Szene setzt.

Der zweite Verbindungsstrang zwischen Griesenbruch und Bochumer City ist die Maximilian-Kolbe-Straße. Sie bindet die Grünanlage an der Bessemerstraße, den Springerplatz und den Marienplatz zusammen. Sie unterscheidet sich in Ihrer Funktion deutlich vom Kulturband und wird zur quartierseigenen, kurzen grünen Verbindung. Hierzu wird sie als Allee über das KunstLichtTor bis zur Marienkirche ergänzt.

Der südliche Abschluss und weitere Anknüpfungspunkt des Griesenbruchs an die Bochumer City wird abhängig sein von der weiteren Entwicklung des Geländes um den „Alten Bahnhof“ bzw. das „CityTorSüd“. Sie basiert auf den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens, die ein gemischtes, durchlässiges Quartier vorsehen.

Straßen und Plätze

Die Stadtstraßen werden besser in das Quartier eingebunden: durch die Umgestaltung der Alleestraße einschließlich des KunstLichtTores, wie sie im Cityradialen-Konzept vorgesehen ist, und durch verbesserte Querungsmöglichkeiten der Bessemerstraße. Das Radwegenetz wird auf der Alleestraße und der Bessemerstraße ergänzt. Für eine verbesserte ÖPNV-Anbindung ist eine Erweiterung des Netzes auf die Bessemerstraße wünschenswert.

Ergänzend werden die Quartiersstraßen und –plätze gestalterisch aufgewertet. Hierzu gehören die Anlage eines neuen Platzes im Einmündungsbereich der Rottstraße in die Alleestraße, der zum Eingang in das Kulturband wird, sowie die die Umgestaltung des Springerplatzes zur nutzbaren Quartiersmitte, des derzeit als Parkplatz untergenutzten Platzes an der Maximilian-Kolbe-Straße und des Marienplatzes im Rahmen der baulichen Neuordnung rund um die Marienkirche .

Neben der Erneuerung der Straßen, die in schlechtem baulichem Zustand sind, wird die Schmidtstraße auch gestalterisch ihrer Funktion als Wohnstraße angepasst.

Grünflächen

Das Angebot an Grünflächen im Griesenbruch soll in Zukunft allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Nutzbarkeit und Erlebnischarakter werden verbessert. Dies betrifft neben der Freifläche zwischen Bessemerstraße und Hochbunker die Grünfläche zwischen Springerplatz und Schule. Ihre Erneuerung wird im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Umgestaltung des Springerplatzes zu sehen sein.

Die Spielplätze werden in Abstimmung mit der derzeit in Bearbeitung befindlichen Spielflächenplanung des Bochumer Jugendamtes den Erfordernissen angepasst, insbesondere der Spielplatz zwischen Springerplatz und Bunker, der Spielplatz an der Diekampstraße und der Bolzplatz an der Henriettenstraße.

Private Flächen

Als ergänzendes Angebot zu den Maßnahmen im öffentlichen Wohnumfeld sollen Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiräume gesteigert werden. Speziell die Blockinnenbereiche sollen entsiegelt und gestaltet werden.

Infrastruktur

Das Freizeitangebot für Jugendliche soll im Griesenbruch erhöht werden. Vorgeschlagen wird daher die Einrichtung eines Jugendtreffs. Als Räumlichkeit kämen neben Bestandsgebäuden wie dem Hochbunker auch neue Möglichkeiten etwa im Zuge der Platzumges-

taltungen infrage. Gerade auch im Hinblick auf die Betriebskosten sind für die laufende Unterhaltung und den Betrieb des Treffs im Rahmen des Quartiermanagements intelligente Lösungen zu finden (freie Trägerschaft, Sponsoring).

Wohnen

Neubaumaßnahmen werden – dem wohnungswirtschaftlichen Konzept folgend – lediglich als Ersatz für Gebäudeabgänge erfolgen. Als mögliche Standorte kommen neben den vorhandenen Baulücken der heute diffus wirkende Übergangsbereich zwischen Bolzplatz Henriettenstraße und angrenzender Bebauung, die Ränder des Springerplatzes und der Bereich um die Marienkirche infrage.

14.2 Stahlhausen

Der städtebauliche Charakter Stahlhausens wird sich zwischen den Polen „Tradition einer Arbeitersiedlung“ und „Umgang mit der neuen Nachbarschaft“ bewegen. Das unverwechselbare Bild wird erhalten und an möglichen Stellen ergänzt. Zusätzlich hat das Quartier die Chance, sich mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen zu verzahnen und dessen Qualitäten zu nutzen.

Verbindungen

Das Quartier soll in Zukunft stärker von den Qualitäten des Westparks profitieren. Der Übergang über die Alleestraße mit einer entsprechenden – auch auf den Westpark ausstrahlenden – Gestaltung der angrenzenden Bebauung wird dabei ebenso wichtig sein wie die quartiersinterne Organisation. Hierfür sollen die vorhandenen Grünflächen zwischen Allee- und Baarestraße zu nutzbaren verbindenden „grünen Fingern“ aufgewertet werden. Südlich sollten sie an einen neuen städtischen Grünzug anbinden, der im Rahmen der Neuorganisation der heute brachliegenden Fläche „Untere Stahlindustrie“ geschaffen werden könnte.

Straßen und Plätze

Die Umgestaltung der Alleestraße und die verbesserten Querungen über die Bessemerstraße ins Quartier Griesenbruch werden diese Stadtstraßen besser einbinden.

Grünflächen

Die Spielplätze in Stahlhausen werden in Abstimmung mit der Bochumer Spielflächenplanung aufgewertet und neu gestaltet.

Infrastruktur

Zur Ergänzung der Angebote für alle Bewohner sollten ein Jugend- und Freizeit- sowie ein Bewohnertreffpunkt initiiert werden. Hierfür bietet sich im Bestand die Umnutzung des Hochbunkers oder des leer stehenden Tores 7 an. Für die Einwerbung von Betriebsmitteln für die beiden Treffpunkte sind im Rahmen des Quartiermanagements neue Lösungen zu finden, etwa der Unterhalt in freier Trägerschaft oder ein Sponsoring durch den maßgeblichen Eigentümer der Siedlung. Nachgedacht werden sollte über die Freigabe des Bunkers an der Baarestraße in Stahlhausen für Sprayer und über eine (Mit-) Nutzung der Bunker für Jugend(kunst)werkstätten.

Wohnen

Entsprechend dem wohnungswirtschaftlichen Konzept ist der Neubau zusätzlicher Wohngebäude auf die Gewinnung neuer Zielgruppen auszurichten. Eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur erscheint auch städtebaulich verträglich. Sie sollte sich in die Zeilenbebauung einfügen und könnte neben der Weiterführung des Bestands auch im Zuge der Umgestaltung der Fläche „Untere Stahlindustrie“ erfolgen.

14.3 Goldhamme

Das Thema „Nachbarschaft“ wird auch für die künftige städtebauliche Entwicklung von zentraler Bedeutung sein. Was negativ als „Insellage“ mit vielen auf sich bezogene Bevölkerungsgruppen charakterisiert werden kann, sollte als Qualität begriffen und entwickelt werden. Aus der Insel würde ein von Grün umgebenes überschaubares Quartier, aus sich voneinander abgrenzenden Gruppen würden Nachbarschaften. Ziel für Goldhamme wird aber sein, Verknüpfungen anzubieten – auf städtebaulicher Ebene als Verbindung des Quartiers mit seinem Umfeld, auf sozialer Ebene als Möglichkeit des Zusammentreffens.

Verbindungen

Die großen Freiraumpotenziale in der unmittelbaren Nachbarschaft Goldhammes sollen besser genutzt werden.

Der heute noch auf sich bezogene Westpark wird dabei für die Bewohner besser erreichbar und könnte so auch ein Teil des „Goldhammer Alltags“ werden. Der von vielen Straßen sichtbare Wasserturm würde nicht nur Sicht-, sondern dann auch Zielpunkt werden. Die kulturelle Funktion des Westparks könnte so über die Ebene der „Hochkultur“ hinaus um einen historisch-lokalen Bezug ergänzt werden. Nichtsdestotrotz soll und wird der Westpark eine überörtliche Funktion ausfüllen. Quartiersbezogene Freizeitaktivitäten sind daher an zusätzlichen Flächen zu installieren.

Als wichtiges Bindeglied zwischen Quartier und Park dient hierbei die Brachfläche östlich der Gahlensche Straße, die ursprünglich für die Umsetzung des „Planet of Vision“ vorgesehen war. Topografisch unterhalb des Parks gelegen, bietet sie durch das gemeinsame Niveau einen idealen Zugang. Ein weiterer Zeichen setzender Zugang aus dem Quartier wäre ein Übergang über die Wattenscheider Straße in Höhe der Cramerstraße. Um den Höhenunterschied auszugleichen, ist hier eine Lösung in Zusammenhang mit einer baulichen Blockergänzung wünschenswert, die so zu einem baulichen und symbolischen Brückenschlag werden könnte. Ein neuer Freizeitweg auf der ehemaligen Anschlussbahn ergänzt die Verknüpfung und vervollständigt das überörtliche Wegenetz.

Der westliche Quartiersrand am Donezk-Ring soll vom Abstandsgrün zu einem gut nutzbaren und erreichbaren Teil Goldhammes werden. Hierzu gehört eine Überarbeitung und Umgestaltung des Grüns, speziell eine Aufwertung der Wege – auch im Sinne eines verbesserten Sicherheitsempfindens. Neue Wege zur Goldhammer Straße, die auch im Zusammenhang mit einer baulichen Arrondierung des Blocks zwischen Römer- und Gotenstraße entstehen könnten, und zwischen Erzstraße und geplantem Weg auf der Anschlussbahn verbinden Quartier und Freiraum zusätzlich.

Straßen und Plätze

Die Trennung des Quartiers durch die Gahlensche, Wattenscheider und Essener Straße wird durch das Angebot zusätzlicher Übergänge gemindert. Gerade im Bereich der Essener Straße ist eine Integration der Stadtstraße auch für eine positive Entwicklung und Stärkung als Versorgungsschwerpunkt unumgänglich. Das Radwegenetz wird auf der Allee-/Essener Straße ergänzt.

In Goldhamme mangelt es an Freiräumen und Platzflächen, wie sie für ein gründerzeitliches Quartier eigentlich typisch sind. Dieses Defizit könnte durch eine Anpassung des Stadtgrundrisses beseitigt werden: entlang der Goldhammer Straße bietet sich die Möglichkeit – auch in Zusammenhang möglicher Rückbauten nicht mehr benötigten Wohnungsbestandes – eine Abfolge von Stadtplätzen zu schaffen. Ergänzt würden sie durch einen umgestalteten nutzbaren Platz an der katholischen Kirche Normannenstraße.

Die Thüringer Straße wird gestalterisch ihren Funktionen angepasst: als Fuß- und Radwegeverbindung.

Grünflächen

Neben der Anlage neuer Freiräume wird es auch darum gehen, das bestehende Angebot aufzuwerten. Neben einer Gestaltung der Grünflächen der 1950er-Jahre-Siedlung an der Wattenscheider Straße sollte das „Spielen in Goldhamme“ zum zentralen Thema werden. Hierfür sollte über die Bestandsaufwertung hinaus in Abstimmung mit der Spielflächenplanung des Bochumer Jugendamtes ein grundlegendes Konzept erarbeitet werden.

Private Flächen

Parallel zu den Maßnahmen im öffentlichen Wohnumfeld sollen die Qualität und Nutzbarkeit der privaten Freiräume gesteigert werden. Hierfür werden private Hofflächen, speziell der Blockinnenbereiche entlang der Essener und Cramerstraße, entsiegelt und begrünt.

Versorgung

Um die Versorgung in Goldhamme zu sichern, sollte zweigleisig verfahren werden: Das bestehende Angebot sollte erhalten und gestärkt werden. Dabei sind ausländischen Betreibern kleinerer Läden Perspektiven aufzuzeigen, wie sie auch deutsche Kunden gewinnen können. Darüber hinaus muss das Versorgungsangebot auf der Essener Straße durch verschiedene Dienstleister bereichert werden. Als Impuls zur Stärkung des bestehenden Versorgungsschwerpunkts würde das Ansiedeln eines Discounters dienen. Ein entsprechendes Platzangebot ist entlang der Essener Straße zu prüfen. Dieser Standort wäre sowohl für den Kfz-Verkehr als auch fußläufig aus dem Gebiet gut zu erreichen.

Infrastruktur

Zur Angebotsergänzung und als Möglichkeit, die verschiedenen Nachbarschaften zusammenzuführen, sollte ein Jugend- und Stadtteilzentrum mit einem breiten Angebot für alle Bevölkerungsgruppen installiert werden. Ein möglicher Standort wäre der Hochbunker mit den zugehörigen Freiflächen.

Wohnen

Wohnungsneubauten sind laut wohnungswirtschaftlichem Konzept vorrangig für die Schaffung von Wohnprojekten zu errichten. Zur Bindung neuer Zielgruppen sind dabei Projekte mit experimentellem Charakter denkbar – sei es in neuen Bau- und Wohnformen oder mit ökologischer Ausrichtung. Als Standorte kommen neben der Schließung bestehender Baulücken Flächen entlang des nördlichen Grüngürtels oder als Ergänzung des Baublocks zwischen Römer- und Gotenstraße in Betracht. Verbindendes Thema könnte dabei „Wohnen am Grünen Gürtel“ sein. Hier würde sich auch ein Projekt einfügen, das den Umbau oder Ersatz der Behelfsunterkünfte in der Bayernstraße 3 bis 34 umfasst. Für eine erste Phase stünde dabei die Neunutzung der Wohngebäude Bayernstraße 3 bis 9 an. Neben einem gemeinschaftsorientierten Wohnprojekt wären hier auch Einrichtungen für Jugendliche oder ein Bewohnertreff denkbar.

Der Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohngebäude könnte zu einer Abrundung des Siedlungsgrundrisses führen. Zu einem klareren Übergang zwischen Bebauung und Freiraum trüge der Rückbau einzelner Wohngebäude im Norden Goldhammes bei. Der Weiterentwicklung eines gründerzeitlichen Stadtgrundrisses würde ein Rückbau in Teilbereichen der Goldhammer Straße dienen. Die Flächen stünden dann neuen Stadtplätzen zur Verfügung (s. „Straßen und Plätze“). Evtl. nicht mehr nachgefragte Wohnungen in der 50er-Jahre Siedlung im Bereich der Wattenscheider Straße könnten durch neue preiswerte Eigenheime ersetzt werden.

Das Wohnen an der Wattenscheider Straße, das derzeit durch Verkehrsemissionen beeinträchtigt wird, wird durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen aufgewertet. In Betracht kommen beispielsweise die Verwendung sog. „Flüsterasphaltes“ als Straßenbelag, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder der Einbau von Lärmschutzfenstern in die Wohnungen in Betracht. Die Prüfung und Auswahl geeigneter Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Stadtumbauprozesses.

Abbildung 66 Karte Städtebauliches Konzept

Die Karte folgt dieser Seite

15 Wohnungswirtschaftliches Konzept

15.1 Zielgruppen der Wohnungsmarktentwicklung

Für die Vermarktung von Wohnungen ist heutzutage der Wohnstandort, also die Lage, ausschlaggebend: Dies betrifft zu allererst den Makrostandort „Stadtteil“ mit seinem Image, seinen Grünflächen, seiner Infrastruktur, seinem Ambiente und Lifestyle. Aber auch innerhalb der Stadtteile wird nach Mikrostandortlage differenziert: Wohnungen, die bspw. an Durchgangsstraßen gelegen sind, werden sich vergleichsweise schlechter vermieten lassen. Die vorrangige Bedeutung des Stadtteils bei der Vermietung führt jedoch dazu, dass sich Wohnungen auch mit einem guten Modernisierungsstandard in bestimmten Stadtteilen, die als einfache Wohnlagen charakterisiert werden, nur bei einem entsprechend günstigeren Preis vermieten lassen. Goldhamme ist hierfür ein gutes Beispiel. Damit ist neben dem entscheidenden Vermietungskriterium, dem Stadtteil, das zweitwichtigste Vermietungskriterium angesprochen: Eine angemessene Relation zwischen dem Mietpreis und der Qualität der Wohnung. Aufgrund des sich zunehmend entspannenden Wohnungsmarktes in Bochum werden jedoch die Qualitätsansprüche (Ausstattung, Größe), die an Wohnungen gestellt werden, wachsen.

Die folgende Darstellung der zukünftigen Wohnpräferenzen einzelner Nachfragegruppen im Untersuchungsgebiet – getrennt nach den Teilgebieten Goldhamme und Griesenbruch/Stahlhausen – ist bei der Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes zu beachten und kann bei der Beratung der Wohnungseigentümer/innen hinsichtlich künftiger Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen eingesetzt werden.

Teilgebiet	Goldhamme			
Zielgruppe	**Anzahl 2004**	**Tendenz**	**Künftige Wohnbedarfe**	**Handlungsbedarfe**
Singlehaushalte	Ca. 1.470 HH	Abnehmend		
Junge Singles bis 30 J. (Starter-HH), untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Stark abnehmend	Mietwohnungen, Wohnfläche bis 45 qm, 1,5 bis 2 Wohnräume zzgl. Küche/ Duschbad, ggf. Kochnische; keine Einraumwohnungen; max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Überangebot vermeiden: Reduzierung von kleinen Wohnungen unter 45 qm, insb. von Kleinstwohnungen um 30 qm Wohnfläche; Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln; preiswertes Angebot erhalten
Mittelalte Singles 30 – 60 J., untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Leicht zunehmend	Mietwohnungen, Wohnfläche bis 50 qm, 1,5 bis 2 Wohnräume zzgl. Küche/ Duschbad; keine Einraumwohnungen; max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Reduzierung von Kleinstwohnungen; Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln, preiswertes Angebot erhalten
Ältere Singles ab 60 J., untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Konstant bis leicht zunehmend	Mietwohnungen, Wohnfläche mind. 45 qm, 2,5 Wohnräume zzgl. Küche/ Duschbad; keine Einraumwohnungen; altersgerechte Grundrisse u. Ausstattung, max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Wohnraumanpassung in größerem Umfang notwendig; Neubau von Service-Wohnungen und Gemeinschaftswohnmodellen in kleinem Umfang erforderlich; ambulante Service-Angebote schaffen; preiswertes Angebot erhalten

Zielgruppe	Anzahl 2004	Tendenz	Künftige Wohnbedarfe	Handlungsbedarfe
Singles mit mittlerem Einkommen	Nicht zu bestimmen	Leicht abnehmend	Mietwohnungen, Wohnfläche zw. 50 bis 70 qm, 2 bis 2,5 Wohnräume zzgl. Küche und vollwertiges Bad, Balkon/Loggia, keine Einraumwohnungen; guter Mikrostandort; max. (Netto-) Kaltmiete 5,20 €/qm	Modernisierung von Wohnungen, Schaffung zeitgemäßer Grundrisse; Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes notwendig
Paare ohne Kind	Ca. 610 HH	Zunehmend		
Paare ohne Kind, untere Einkommen	Größte Gruppe	zunehmend	Mietwohnungen, 50-65 qm, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, ggf. Wohnküche, Balkon/Loggia; max. (Netto-) Kaltmiete 4,87 €/qm	Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln, preiswertes Angebot erhalten, Wohnwertverbesserung durch Anbau Balkone
Paare ohne Kind, mittleres Einkommen	Kleine Gruppe	Zunehmend	Mietwohnungen oder Wohneigentum, 65-80 qm, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, Wohnküche, Balkon/Loggia; guter Mikrostandort, max. (Netto-)Kaltmiete 5,40 €/qm	Modernisierung von Wohnungen, Schaffung zeitgemäßer Grundrisse; Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes notwendig; Neubau von Eigenheimen

Zielgruppe	Anzahl 2004	Tendenz	Künftige Wohnbedarfe	Handlungsbedarfe
Paare mit Kind	Ca. 470 HH	Stark abnehmend		
Paare mit Kind, untere Einkommen	Größte Gruppe	Abnehmend	Mietwohnungen oder preiswerte Eigenheime, 60-85 qm, Wohnungen sollten mehr Zimmer aufweisen als Personen im Haushalt leben, Wohnküche, Balkon/Loggia/Gemeinschaftsgarten; max. (Netto-)Kaltmiete 4,79 €/qm	Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln, preiswertes Angebot erhalten; kinderfreundliches Umfeld schaffen
Paare mit Kind, mittleres Einkommen	Kleine Gruppe	Abnehmend	Mietwohnungen oder Wohneigentum, 70-95 qm, 3,5 bis 4 Zimmer, Wohnungen sollten mehr Zimmer aufweisen als Personen im Haushalt leben, Wohnküche, Balkon/Loggia/eigener Garten; max. (Netto-) Kaltmiete 5,55 €/qm	Überangebot an großen Mietwohnungen abbauen; Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes notwendig
Allein Erziehend	Ca. 110 HH	Leicht zunehmend		
Allein Erziehend, untere Einkommen	Ca. 110 HH	Leicht zunehmend	Mietwohnungen, 50-65 qm, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, Wohnküche, Balkon/Loggia oder Gemeinschaftsgarten; max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Preiswerten Mietwohnungsbestand erhalten; gravierende Ausstattungsmängel beheben; kinderfreundliches Umfeld schaffen; Ansiedlung wohnungsnaher Versorgungsinfrastruktur notwendig

Teilgebiet	**Griesenbruch/ Stahlhausen**			
Zielgruppe	**Anzahl 2004**	**Tendenz**	**Künftige Wohnbedarfe**	**Handlungsbedarfe**
Singlehaushalte	Ca. 1.850 HH	Abnehmend		
Junge Singles bis 30 J. (Starter-HH), untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Stark abnehmend	Mietwohnungen, Wohnfläche bis 45 qm, 1,5 bis 2 Wohnräume zzgl. Küche/ Duschbad, ggf. Kochnische; keine Einraumwohnungen; max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Überangebot vermeiden: Reduzierung von kleinen Wohnungen unter 45 qm, insb. von Kleinstwohnungen um 30 qm Wohnfläche; Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln; preiswertes Angebot erhalten
Mittelalte Singles 30 – 60 J., untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Konstant	Mietwohnungen, Wohnfläche bis 50 qm, 1,5 bis 2 Wohnräume zzgl. Küche/ Duschbad; keine Einraumwohnungen; max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Reduzierung von Kleinstwohnungen; Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln, preiswertes Angebot erhalten
Ältere Singles ab 60 J., untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Konstant bis leicht zunehmend	Mietwohnungen, Wohnfläche mind. 45 qm, 2,5 Wohnräume zzgl. Küche/ Duschbad; keine Einraumwohnungen; altersgerechte Grundrisse u. Ausstattung, max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Wohnraumanpassung in größerem Umfang notwendig; Neubau von Service-Wohnungen und Gemeinschaftswohnmodellen in kleinem Umfang erforderlich; ambulante Service-Angebote schaffen; preiswertes Angebot erhalten

Zielgruppe	Anzahl 2004	Tendenz	Künftige Wohnbedarfe	Handlungsbedarfe
Singles mit mittlerem Einkommen	Nicht zu bestimmen	Konstant	Mietwohnungen, Wohnfläche zw. 50 bis 70 qm, 2 bis 2,5 Wohnräume zzgl. Küche und vollwertiges Bad, Freisitz, keine Einraumwohnungen; guter Mikrostandort; max. (Netto-)Kaltmiete 5,20 €/qm	Modernisierung von Wohnungen, Schaffung zeitgemäßer Grundrisse; Wohnwertsteigerung durch Anbau Balkon/Loggia; Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes für jüngere Singles notwendig
Paare ohne Kind	Ca. 680 HH	Zunehmend		
Paare ohne Kind, untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Zunehmend	Mietwohnungen, 50-65 qm, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, ggf. Wohnküche, Freisitz; max. (Netto-) Kaltmiete 4,87 €/qm	Behebung von gravierenden Ausstattungsmängeln, preiswertes Angebot erhalten, Wohnwertverbesserung durch Anbau Balkone/Loggia
Paare ohne Kind, mittleres Einkommen	Nicht zu bestimmen	Zunehmend	Mietwohnungen oder Wohneigentum, 65-80 qm, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, Wohnküche, Freisitz; guter Mikrostandort, max. (Netto-)Kaltmiete 5,40 €/qm	Angebot ausbauen; Modernisierung von Wohnungen, Schaffung zeitgemäßer Grundrisse; Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes notwendig; Wohneigentumsbildung im Bestand und Neubau fördern

Zielgruppe	Anzahl 2004	Tendenz	Künftige Wohnbedarfe	Handlungsbedarfe
Paare mit Kind	Ca. 450 HH	Konstant bis leicht abnehmend		
Paare mit Kind, untere Einkommen	Nicht zu bestimmen	Konstant bis leicht abnehmend	Mietwohnungen oder preiswerte Eigenheime, 60-85 qm, Wohnungen sollten mehr Zimmer aufweisen als Personen im Haushalt leben, vollwertiges Bad, Wohnküche, Freisitz oder Gemeinschaftsgarten; max. (Netto-)Kaltmiete 4,79 €/qm	Angebot ausweiten; Abbau von Ausstattungsmängeln, preiswertes Angebot erhalten; kinderfreundliches Umfeld schaffen
Paare mit Kind, mittleres Einkommen	Nicht zu bestimmen	Konstant bis leicht abnehmend	Mietwohnungen oder Wohneigentum, 70-95 qm, 3,5 bis 4 Zimmer, Wohnungen sollten mehr Zimmer aufweisen als Personen im Haushalt leben, vollwertiges Bad, Wohnküche, Freisitz/eigener Garten; max. (Netto-)Kaltmiete 5,55 €/qm	Angebot ausweiten; Modernisierung von Wohnungen, Schaffung zeitgemäßer Grundrisse; Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes notwendig; Wohneigentumsbildung im Bestand und Neubau fördern
Allein Erziehend	Ca. 130 HH	Leicht zunehmend		
Allein Erziehend, untere Einkommen	Ca. 130 HH	Leicht zunehmend	Mietwohnungen, 50-65 qm, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, Wohnküche, Freisitz und Gemeinschaftsgarten; max. (Netto-)Kaltmiete 4,87 €/qm	Preiswerten Mietwohnungsbestand erhalten; gravierende Ausstattungsmängel beheben; kinderfreundliches Umfeld schaffen

15.2 Steigerung der Attraktivität der Teilgebiete für (neue) Lebensstilgruppen

Goldhamme und Stahlhausen

Sowohl *Goldhamme* als auch die Siedlung *Stahlhausen* können erst durch massive Aufwertungsmaßnahmen eine Attraktivität für weitere Lebensstilgruppen als diejenigen, die bereits identifiziert wurden, erhalten: Die Lebensstilgruppe der Arbeiter, die kleinbürgerliche Lebensstilgruppe, die Hedonisten sowie die Aufstiegsorientierten. Eine massive Aufwertung ist aber weder realistisch noch aufgrund der dadurch ausgelösten Verdrängungsprozesse für die dort lebenden einkommensschwächeren Haushalte erstrebenswert.

Für *Goldhamme und Stahlhausen* sollte die Chance genutzt werden, die Attraktivität für die aufstiegsorientierte Lebensstilgruppe zu erhöhen. Damit würden mittlere Einkommensgruppen im Gebiet gehalten, ggf. auch zuziehen und der selektive Wanderungsprozess gebremst. Hierzu bedarf es neben städtebaulichen Maßnahmen zur Steigerung der Wohnstandortqualität und dem Erhalt der Preisgünstigkeit der Immobilienpreise eines Angebotes an modernen, preisgünstigen Eigenheimen in Form von Reiheneigenheimen und/oder Doppelhaushälften.

Griesenbruch

In *Griesenbruch* ist das eigene Entwicklungspotenzial deutlich stärker ausgeprägt. Bereits durch wenige Maßnahmen zur Steigerung der Wohnstandortqualität und des Freizeit- und Erlebniswertes (Lifestyle) steigt die Attraktivität des Gebietes für weitere Lebensstilgruppen. Diese Chance gilt es aufzugreifen, weil die bereits heute identifizierten Lebensstilgruppen für Griesenbruch durch den demographischen und ökonomischen Strukturwandel an Bedeutung und Umfang verlieren werden, und weil durch eine breitere Zielgruppeneignung des Wohnstandortes die Wohnfunktion nachhaltiger gesichert werden kann.

Im *nördlichen Griesenbruch* ist die Chance zu nutzen, die Attraktivität des Gebietes für die Liberal-Intellektuellen, die Gruppe der modernen Arbeitnehmer und die postmoderne Lebensstilgruppe zu steigern.

Um neue Lebensstilgruppen als Zielgruppen zu gewinnen, bedarf es im *nördlichen Griesenbruch* (nördlich der Linie Springerplatz) prioritär einer Steigerung von Freizeit- und Erlebniswerten (Freizeitinfrastruktur, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen und Events etc. als Lifestylefaktoren). Darüber hinaus sind auch Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumfeld- und städtebaulichen Qualitäten durchzuführen.

Im *südlichen Griesenbruch* (südlich der Linie Springerplatz) als traditionell und auch künftig ruhiges Wohngebiet ist primär die städtebauliche und Wohnumfeldqualität zu verbessern. Damit kann die liberal-intellektuelle Lebensstilgruppe als weitere Zielgruppe gewonnen werden.

Charakteristik der Lebensstilgruppen

Die liberal-intellektuelle Lebensstilgruppe

mit mittlerem bis hohen Einkommen stellt hohe Ansprüche an die Qualität des Mikrostandortes: Zentrale, aber ruhige Lage, grüne Innenhöfe, gepflegte Straßenräume, keine Emissionen durch Lärm, Staub, Geruch. Die Wohnhäuser sollten eine individuelle Fassadengestaltung aufweisen, die Wohnungen über 80 qm und mehr Wohnfläche verfügen und zeitgemäße Ausstattungs- und energetische Standards sowie Freisitze aufweisen. Wohneigentum – als Eigentumswohnungen, als Eigenheim, als Haus im Haus - hat eine hohe Präferenz. Das Miet- und Kaufpreisniveau kann dem Niveau guter Wohnlagen entsprechen.

Die Gruppe der modernen Arbeitnehmer

mit mittlerem bis hohem Einkommen - stellt keine gesteigerten Ansprüche an den Mikrostandort: Eine verkehrsarme Wohnlage, nutzbare wohnungsnahe Frei- und Grünflächen, keine Beeinträchtigungen durch Emissionen, Straßenräume im guten Zustand. Die Wohnhäuser können durchaus den Charme der 50er/60er Jahre ausstrahlen, wichtig ist, dass die Wohnungen und die Nachbarschaft private Kreativität zulassen und die technische Ausrüstung der Gebäude, die Verwendung neuer Technologien im Haushalt ermöglicht (DSL, Kabelfernsehen usw.). Wohneigentum – als Eigentumswohnung, als Eigenheim, als Haus im Haus - hat ebenfalls eine hohe Präferenz. Die Wohnungen sollten 80 und mehr qm aufweisen und moderne Ausstattungsstandards aufweisen. Die Miet- und Kaufpreise sind eher den mittleren Preisklassen zuzuordnen.

Die postmoderne Lebensstilgruppe

mit ihren jungen Singles, Jungakademikern, Studenten, kleinen Selbständigen und Freiberuflern unterschiedlicher Einkommensgruppen schätzt kommunikative, stadtnahe Lagen. Eine räumliche Nähe zum Bochumer Rotlichtviertel im Norden Griesenbruchs ist kein Hemmnis als Wohnstandort. Wichtiger ist die Nähe zur Kultur- und Versorgungsinfrastruktur. Sehr gefragt sind entweder neutrale oder untypische Wohnungsgrundrisse, die Raum für die Selbstinszenierung lassen. Daher werden je nach Einkommen gerne größere Wohnungen nachgefragt, gerne auch als Penthousewohnung oder Lofts.

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

Aus der gesamtstädtischen wie auch der teilräumlichen Analyse und den Vorausschätzungen zur Wohnungsmarktentwicklung, zu den Angebotsdefiziten und den Handlungsbedarfen lassen sich folgende Leitlinien für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsangebotes ableiten:

Leitlinien

- Der Wohnungsbestand ist durch Erneuerung und Modernisierung einer sich verändernden Nachfrage anzupassen. Die einheitliche Angebotsstruktur mit sehr kleinen Wohnungen ist durch eine größere Angebotsvielfalt mit insgesamt größeren Wohnungen zu ersetzen.

- Durch energetische Nachbesserungen, Schaffung von Qualitäten in der Wohnungsausstattung, Wohnwertsteigerung durch Balkone und Loggien sowie die Gestaltung vielfältig nutzbarer wohnungsnaher Freiflächen sind nachhaltige Wohnqualitäten zu schaffen.
- Das Wohnflächenangebot ist angesichts der demographischen Entwicklung am Wohnungsmarkt nicht weiter zu erhöhen. Wohnungsabgänge (Zusammenlegungen, Abriss) und Baufertigstellungen (Ausbau im Bestand, Neubau) sollten sich die Waage halten.
- Der Verfall der Immobilienwerte in Goldhamme ist zu bremsen. Die Wertschöpfungspotenziale des Wohnstandortes sind durch Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnstandort- und Wohnqualitäten zu stärken.
- Neubaumaßnahmen sind als Impuls für eine Anpassung des Wohnungsangebotes und zur Gewinnung neuer Zielgruppen zu nutzen.
- Nicht mehr marktgängige Wohnungsbestände sind aufzugeben.
- Vor allem Goldhamme und Stahlhausen, aber auch Bestände aus Griesenbruch erfüllen am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt die Funktion eines preiswerten Bestandes zur Versorgung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte. Diese Funktion sollen sie nicht verlieren. Die Aufwertung der Wohnstandorte und der Abbau des Modernisierungsstaus müssen daher mit der Sicherung eines ausreichenden Bestandes an preiswerten Wohnraum Hand in Hand gehen.

15.4 Handlungsfeld Aufwertung und Umbau des vorhandenen Wohnungsbestandes

15.4.1 Wohnungs- und Gebäudemodernisierung

Für die Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sind maßgeschneiderte Maßnahmen – orientiert an den Ressourcen der Eigentümer/innen, der Konstruktion und Ausstattung des Gebäudes und den Wertschöpfungspotenzialen des Wohnstandortes – und eine effiziente Ausschöpfung von Fördermitteln notwendig.

Der Umbau von Wohnungen mit beträchtlichen Modernisierungsbedarfen ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden: Instandsetzung, Wohnwertverbesserung und energetische Maßnahmen können in der Summe zu Baukosten führen, die sich im Bereich vergleichbarer Neubaukosten bewegen. Angesichts des hohen Umfangs der Modernisierungsbedarfe kann Neubau jedoch nur im Einzelfall die geeignete Strategie sein. Ziel ist es vielmehr, durch individuelle, an das Gebäude, seine Nutzer/innen und den Standort orientierte Maßnahmen im Bestand den Modernisierungsstau abzubauen.

Rund 40 Wohngebäude einschließlich der darin enthaltenen Wohnungen bedürfen dringend einer Vollmodernisierung, um zeitgemäße Wohnstandards zu schaffen. In Abhängigkeit von der Qualität des Mikrostandortes ist bei zu hohen Sanierungsaufwendungen auch ein Abriss und eine Umnutzung der Fläche oder ein Wohnungsneubau in Erwägung zu ziehen.

Diese Gebäude sind seit ihrer Errichtung bis zum Jahr 1970 entweder noch nicht modernisiert worden oder es wurden lediglich einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt. Bei einer Vollmodernisierung sollten die energetische Modernisierung der Gebäudehülle, den Einbau neuer Heizungstechnik, die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation, die Anpassung der Wohnungszuschnitte und Wohnungsgrößen, den Anbau von Balkonen/Loggien, die verbesserte Gestaltung der Außenanlagen sowie die Schaffung barrierefreier Wohnungen in Betracht gezogen werden. Als Förderprogramme kommen das KfW-Programm „Wohnraum Modernisierung“ (Standard-Maßnahmen) in Kombination mit dem „KfW-CO2-Gebäudesanierungsprogramm“, den „Öko-Plus-Maßnahmen“ zum Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle und der NRW-Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand durch barrierefreien Umbau bestehenden Wohnraums gemäß DIN 18 025 Teil 2 in Frage.

Bei weiteren 400 Wohngebäuden (36% des Bestandes) sind deutliche Modernisierungsbedarfe durch maßgeschneiderte Maßnahmen zu beheben.

Bis 1970 errichtet, wurden in diesen Gebäuden nach 1990 nur einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Modernisierungsbedarfe betreffen vor allem – aber nicht nur - die Baualtersklasse der 50er und 60er Jahre sowie kleine bis mittelgroße Wohnungen von 30 qm bis 80 qm Wohnfläche.

Eine Vollmodernisierung ist in der Regel dort anzuraten, wo es sich um unmodernisierte Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche handelt und eine entsprechend kaufkräftige Nachfrage vorhanden oder zu erreichen ist – also in Griesenbruch. Denn im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen ist es sinnvoll, zugleich die Wohnungen zu vergrößern. Diese Anpassung ist aber mit erheblichem technischen Aufwand und Kosten verbunden, die erst rentierlich wird, wenn zugleich die gesamte Wohn- und Ausstattungsqualität verbessert wird.

Bei der Wohnungsmodernisierung ist ein Balanceakt zu bewältigen: Modernisierungsbedarfe sind abzubauen, trotzdem ist preiswerter Wohnraum zu erhalten.

15.4.2 Wohnungszusammenlegung und Grundrissanpassung

Rund 100 Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche sind bis 2010 (245 WE bis 2015) vorwiegend durch Wohnungszusammenlegungen in der Teilmarktkategorie „kleine Wohnungen für Singlehaushalte“ vom Markt zu nehmen.

Sollten kleine Wohnungen durch künftige Abrisse dem Wohnungsangebot verloren gehen, so ist der genannte Zielwert entsprechend zu reduzieren.

In *Goldhamme* ist durch Zusammenlegungen von Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche das Angebot an Wohnungen zwischen 50 und 80 qm Wohnfläche zu vergrößern. Orientiert an den noch an Umfang wachsenden Zielgruppen sollten hierbei 2,5 bis 3 Räume zzgl. Bad und Küche geschaffen werden.

Für die vom Umfang her kleinere Zielgruppe mit mittleren Einkommen sind darüber hinaus ein vollwertiges Bad, eine Wohnküche sowie ein Freisitz oder ein Zugang zu einem wohnungseigenen Garten zu schaffen. Für die umfangreichere Zielgruppe mit unterem Einkommen ist ein Duschbad, eine kleinere Küche sowie nach Möglichkeit ebenfalls ein Freisitz oder für die Erdgeschosswohnungen ein Zugang zum Gemeinschafts- oder wohnungsbezogenen Garten vorzusehen.

In *Griesenbruch/Stahlhausen* ist durch Zusammenlegungen von Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche das Angebot an Wohnungen zwischen 65 und 95 qm Wohnfläche zu vergrößern. Hierbei sind je nach Zielgruppe folgende Wohnungszuschnitte zu schaffen:

- ✓ Paare ohne Kind, mittleres Einkommen: 65-80 qm WFL, 2,5 bis 3 Räume, vollwertiges Bad, Wohnküche, Freisitz.
- ✓ Paare mit Kind (älter werdende Kinder mit wachsendem Raumbedarf), untere Einkommen: 60-85 qm WFL, mehr Zimmer als Personen im Haushalt (z.B. Abstellraum), Wohnküche, Zugang zu Freisitz oder Gemeinschaftsgarten.
- ✓ Paare mit Kind (älter werdende Kinder mit wachsendem Raumbedarf), mittlere Einkommen: 70-95 qm WFL, mehr Zimmer als Personen im Haushalt (z.B. Arbeitszimmer), vollwertiges Bad, Wohnküche, Zugang zu Freisitz oder eigenem Garten.

Für Familien mit heranwachsenden Kindern und Seniorenhaushalten sind Anpassungen der Grundrisse an die sich verändernden Wohnbedarfe vorzunehmen, vorzugsweise im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen.

Während es bei älteren Menschen auf die Schaffung von ausreichenden Bewegungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnung ankommt, sind bei den Familien zwei unterschiedliche Anpassungsbedarfe vorhanden: Bei Älterwerden von Kleinkindern die Schaffung eines zusätzlichen Kinderzimmers, bei heranwachsenden Jugendlichen und gleichzeitiger Schrumpfung durch Auszug eines Kindes die Vergrößerung der genutzten Wohnräume.

In Griesenbruch sind für die neuen Zielgruppen der modernen Arbeitnehmer sowie der liberal-intellektuellen Lebensstilgruppe durch Wohnungszusammenlegungen rund 30 zusätzliche Wohnungen mit 80 bis 120 qm Wohnfläche zu schaffen, vornehmlich als Eigentumsmaßnahmen. Hierfür bietet sich der Umbau insbesondere der 2-3-geschossigen Einspänner der 50er Baujahre an.

Durch vertikale und horizontale Wohnungszusammenlegungen, vorzugsweise als Maisonette, können große und zugleich attraktiv geschnittene Wohnungen geschaffen werden. Der Zugang zu einem eigenen Gartengrundstück im Erdgeschoss und der An-/Einbau einer großzügigen Loggia bei einer separaten Wohnung im Obergeschoss sind ein Muss.

15.4.3 Umbau von Gebäuden

Für die als solide Wohngebäude errichteten ehemaligen Behelfsheime in der Bayernstraße 3-9 in *Goldhamme,* die offensichtlich nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt – allenfalls zwischengenutzt – werden und sich im Eigentum der Stadt Bochum befinden, ist perspektivisch ein Umbau zu empfehlen. Dieser Umbau ist in ein noch zu erarbeitendes Nutzungskonzept für die gesamten Behelfsunterkünfte in der Bayernstraße 3 bis 34 einzubeziehen.

Als Neunutzung der Wohngebäude Bayernstraße 3-9 kommen alternativ in Betracht: gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt, freizeitorientierte Einrichtung für Jugendliche aus dem Stadtteil (Werkstatt, Hobbyräume etc), Bewohnertreff im Stadtteil mit sozialem Service- und Bildungsangebot.

15.5 Handlungsfeld Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude und Wohnungen

Bei der Entscheidung über einen Rückbau von Gebäuden und Wohnungen sind folgende Kriterien zu Grunde zu legen: Unmodernisierter Zustand der Gebäude/Wohnungen, Modernisierungsbedürftigkeit von Wohnungen und Gebäuden, ungünstiger Mikrostandort, geringe Zielgruppeneignung der Wohnungen, Verbesserung städtebaulicher Strukturen oder Schaffung notwendiger Flächen für bedarfsgerechte Nutzungen durch Rückbau, Bereitschaft der Eigentümer/innen zur Mitwirkung. Nicht alle, doch die Mehrzahl der Kriterien sollte zutreffen.

In *Goldhamme* macht die künftig rückläufige Wohnungsnachfrage eine Marktbereinigung durch Rückbau von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau erforderlich, um einen Anstieg der Wohnungsleerstände zu vermeiden. Hierbei sind folgende Rückbaumöglichkeiten anhand der o.g. Kriterien eingehender zu prüfen und in die Kalkulation einzubeziehen:

- ✓ Vereinzelter Rückbau von Wohngebäuden am Rande der Wohnbebauung im Norden Goldhammes. Begründung: ungünstiger, weil abschüssiger und z.T. lärmbelasteter Mikrostandort, Wohngebäude nach Augenschein unmodernisiert (zu geringer Rücklauf bei Eigentümerbefragung, vorhandene Fragebögen wiesen aber auf eine Häufung ungünstiger baulicher Merkmale hin); Zwischen- oder Wiedernutzung als öffentliche Grünfläche oder Kleingarten/Mietergärten, weil Wohngebäude in Kleingartenanlage und öffentliche Grünfläche eingebettet sind.
- ✓ Rückbau von einzelnen Wohngebäuden mit Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche in der 50er Jahre Zeilenbausiedlung im Bereich südlich der Wattenscheider Straße; ggf. Wiedernutzung der Flächen für den Bau preiswerter Eigenheime
- ✓ Vereinzelter Rückbau von Wohngebäuden an der unteren Goldhammer Straße; Nutzung der gewonnenen Fläche als öffentliche Freifläche (Platz, Grünfläche)
- ✓ Bayernstraße 4 bis 34 (ehemalige Behelfsheime); Neunutzungsmöglichkeiten siehe Kap. 15.4.3.

- ✓ Vereinzelter Rückbau von Gebäuden an der Essener Straße oder an den in die Essener Straße mündenden Straßen zwecks Nutzung der freiwerdenden Fläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes mit Anschluss an die Essener Straße zur Stärkung des Versorgungsschwerpunktes und zur Schließung einer drängenden Bedarfslücke in Goldhamme.
- ✓ In der Summe ist ein Rückbau von rund 25 Wohngebäuden inkl. Behelfsheime in den Stadtumbauprozess einzuplanen.

15.6 Handlungsfeld Wohnungsneubau

Empfehlungen für das gesamte Untersuchungsgebiet

- ➢ Der Neubau von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau ist ausschließlich als Ersatz für Wohnungsabgänge durchzuführen, möglichst als Wiedernutzung der durch Rückbau frei gewordenen Flächen. Eine Ausweitung des Wohnungsbestandes durch Geschosswohnungsneubau ist aufgrund der auch künftig entspannten Wohnungsmarktlage in Bochum zu vermeiden.
- ➢ Vorzugsweise sind durch Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau öffentlich geförderte Mietwohnungen zu schaffen. Damit wird ein Beitrag zum Erhalt preisgünstigen Wohnraums, ein Ersatz für den Verlust von Mietwohnungen durch Umwandlung in Wohneigentum und ein zusätzliches Angebot an modernen altengerechten Wohnungen geschaffen. Für die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Wohnraumförderungsprogramms NRW ist im Rahmen der Eigentümerberatung zu werben.
- ➢ Durch Neubaumaßnahmen ist ein Beitrag zur Diversifizierung der Wohnungsgrößenstruktur im Teilgebiet zu leisten. Die Errichtung von kleinen Wohnungen unter 45 qm ist zu vermeiden.
- ➢ Im Neubaubereich besteht für die Teilgebiete Stahlhausen und Goldhamme ein geschätztes Potenzial an vermarktbarem Eigenheimen im unteren Preissegment in Höhe von 30 Eigenheimen bis zum Jahr 2015 (Gesamtbochum: ca. 600 Eigenheime im unteren Preissegment; 1.200 bis 1.500 Eigenheime insgesamt). Da in 2006/2007 ein großes Angebot an neu errichteten Eigenheimen in Bochum auf den Markt kommt, sollte der Neubau in Stahlhausen und Goldhamme ab dem Jahr 2008 erfolgen, wenn bereits auch schon wohn- und imageverbessernde Maßnahmen stattgefunden haben.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur und Wohnungsnachfrageentwicklung sind für die Teilgebiete folgende, unterschiedliche Maßnahmen zu empfehlen:

Teilgebiet Griesenbruch

- ➢ Neubaumaßnahmen sind aufgrund der dichten Bebauungsstruktur ausschließlich als Ersatz für Gebäudeabgänge durchzuführen.
- ➢ Neubauten sind in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur vorwiegend als Geschosswohnungen zu errichten.

Teilgebiet Stahlhausen

- Neubaumaßnahmen durch Errichtung zusätzlicher Wohngebäude sind ausschließlich auf die Gewinnung einer neuen Zielgruppe - die aufstiegsorientierten Haushalte (Lebensstilgruppe) - auszurichten.
- Für diese Lebensstilgruppe ist sukzessive ein Angebot an preisgünstigen Reiheneigenheimen und Doppelhaushälften zu schaffen. Die Bauform Eigenheim und die Preisgünstigkeit sind die wichtigsten Erfolgsfaktoren.
- Folgende Produkte des Eigenheimbaus bieten sich an: (1) das freistehende, kleindimensionierte und preiswerte Eigenheim, (2) das preiswerte Eigenheim mit hohem Einsatz an Selbsthilfeleistungen, (3) das kleindimensionierte und preiswerte Reihenhaus.
- Für den Eigenheimbau können zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden.

Teilgebiet Goldhamme

- Der Neubau von Wohngebäuden bei Inanspruchnahme bisher nicht zu Wohnzwecken genutzter Flächen ist ausschließlich auf die Zielgruppe der aufstiegsorientierten Haushalte (Lebensstilgruppe) und auf die Schaffung von (Gemeinschafts-)Wohnprojekten auszurichten. Gemeinschaftswohnprojekte von Menschen mit unteren bis mittleren Einkommen sind auf preisgünstige, zentral gelegene Wohnbauflächen und ausreichend Freiräume zur kreativen Entfaltung angewiesen – beides ist in Goldhamme vorhanden. Sie können maßgeblich zur Imageverbesserung und zur Schaffung von Angebotsvielfalt beitragen.
- Bei Neubaumaßnahmen für die Zielgruppe der aufstiegsorientierten Haushalte gelten dieselben Grundsätze wie im Teilgebiet Stahlhausen.

Beispiele für kostengünstige Eigenheimprodukte

Freistehendes, kleindimensioniertes und preiswertes Eigenheim

- ✓ freistehendes Eigenheim
- ✓ drei oder vier Wohnräume
- ✓ eine Wohnfläche von ca. 90 bis 120 Quadratmeter
- ✓ eine Grundstücksgröße von 350 bis 450 Quadratmeter
- ✓ mit einfacher Ausstattung und ausbaufähigem Dachgeschoss, ohne Unterkellerung
- ✓ Gesamtpreis ca. 160.000 bis 185.000 Euro

Preiswertes Eigenheim mit hohem Einsatz an Selbsthilfeleistungen

- ✓ das gleiche Angebot, das allerdings mit einem hohen Einsatz an Selbsthilfeleistungen, z.B. beim Innenausbau und bei der Gartengestaltung, errichtet wird,

- ✓ bei dem Einsatz der Muskelhypotheken erhält der Erwerber professionellen Rat und nachbarschaftliche Unterstützung, die von Seiten des Bauträgers organisiert wird.
- ✓ 10.000 bis 15.000 Euro werden durch die Muskelhypothek erbracht
- ✓ Gesamtpreis ca. 155.000 Euro

Kleindimensioniertes und preiswertes Reihenhaus

- ✓ Reihenhaus (kurze Reihen)
- ✓ drei oder vier Wohnräume
- ✓ eine Wohnfläche von 80 bis 110 Quadratmeter
- ✓ eine Grundstücksgröße von 200 bis 300 Quadratmeter
- ✓ mit einfacher Ausstattung und ausbaufähigem Dachgeschoss, ohne Unterkellerung
- ✓ Gesamtpreis ca. 135.000 bis 165.000 Euro

15.7 Handlungsfeld Schaffung eines adäquaten Wohnangebotes für ältere Menschen

- ➢ Im Untersuchungsgebiet ist für ältere Haushalte ab 60 Jahren durch umfangreiche Wohnraumanpassungsmaßnahmen das Angebot an preiswerten altersgerechten Wohnungen deutlich zu erweitern, vorzugsweise im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen.
- ➢ Nach Angaben des Fachdienstes Altenhilfe der Stadt Bochum sind die im Untersuchungsgebiet ansässigen Vermieter vermehrt bereit, mit ihren Mietern gemeinsam entsprechende Wohnraumanpassungsmaßnahmen durchzuführen. Um diesen Prozess noch zu forcieren, wäre der Aufbau einer Wohnberatungsstelle für ältere Menschen in Bochum wünschenswert und hilfreich, wie sie auch in zahlreichen anderen Städten im Ruhrgebiet besteht. Angegliedert an ein geeignetes kommunales Amt, könnte im Rahmen des Stadtumbaus/ Quartiersmanagements ein Kontakt zu der Wohnberatungsstelle aufgebaut und deren Know-how in die Modernisierungsberatung der Wohneigentümer/innen einbezogen werden.
- ➢ Der Neubau oder der Umbau von Wohngebäuden ist zur Schaffung eines Angebotes an Gemeinschaftswohnmodellen („Jung und Alt“, Wohn- oder Hausgemeinschaften, Wohngruppen für Demenzerkrankte) im Sinne weiterer Wohnalternativen im Alter in kleinerem Umfang zu nutzen. Hierzu liegen dem Fachdienst Altenhilfe bereits Anfragen von Anbietern vor.
- ➢ Für diejenigen älteren Menschen, die nicht in eine Service-Wohnanlage wechseln, sondern so lange wie möglich in ihrer bisherigen Wohnung wohnen bleiben wollen, ist der Ausbau ambulanter Service-Angebote voranzutreiben. Hierbei sollte es sich um flexibel gestaltbare Service-Angebote handeln, nicht um Pauschalangebote, da diese erfahrungsgemäß auf eine geringere Akzeptanz bei den Nutzer/innen treffen.
- ➢ Service-Anbieter, die ein Angebot an vorpflegerischen Leistungen für ältere Menschen mit Migrationshintergrund aufbauen wollen, sind im Rahmen des Quartiersma-

nagements zu unterstützen, etwa durch Kontaktvermittlung an Migrantenselbstorganisationen und Moscheen im Untersuchungsgebiet.

- Mittelfristig muss damit gerechnet werden, das Angebot an Service-Wohnungen oder ggf. auch an Pflegeheimplätzen zu erweitern, da die Zahl der hochbetagten Bewohner/innen ab 80 Jahren im Untersuchungsgebiet ansteigt. Ob sich dieser Bedarf aber wirklich einstellt, ist abhängig von dem künftigen Angebot an Alternativen für das Wohnen im Alter.
- Insbesondere für ältere Menschen in Goldhamme ist der ausgewiesene Versorgungsschwerpunkt um ein Lebensmittelgeschäft zu ergänzen, um fußläufig ein Mindestmaß an Nahversorgung zu gewährleisten.
- Aus Sicht des Fachdienstes Altenhilfe sollte der Markt am Springerplatz weiterhin zweimal wöchentlich stattfinden, um die dortige Infrastruktur mit ihren angesiedelten Angeboten (Marktcafe im Stützpunkt) nicht zu gefährden.
- In Goldhamme sind die Überquerungsmöglichkeiten der Hauptverkehrsstraßen durch Schaffung weiterer fußläufiger Übergänge zu erweitern. Dies betrifft sowohl die Essener mit ihrem Versorgungsschwerpunkt als auch die Wattenscheider Straße als Grenzlinie zum angrenzenden Westparkgelände.

16 Management- und Beteiligungskonzept

16.1 Konzept für das Prozessmanagement

Im Rahmen des Stadtumbaus in Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme ist ein komplexer Entwicklungsprozess in verschiedenen Handlungsfeldern zu steuern und Aktivitäten unterschiedlicher Interessen- bzw. Akteursgruppen aus Verwaltung, Politik, Handel und Gewerbe, Bürgerschaft und Immobilienbesitzern zu initiieren und zu koordinieren. Es sind Abstimmungs- und Beteiligungsstrukturen aufzubauen bzw. bestehende Strukturen zu integrieren sowie vorhandene Ressourcen (Investitionen, Engagementpotenziale, rechtliche Instrumente usw.) zu mobilisieren und zu bündeln. Des Weiteren sind speziell Immobilieneigentümer/innen hinsichtlich ihrer Investitionen in ihren Gebäudebestand zu beraten und zu begleiten. Um diese Aufgaben zu bewältigen, wird das Prozessmanagement folgendermaßen gestaltet:

16.1.1 Prozesssteuerung auf der Ebene des Stadtumbaugebietes

Für die Umsetzung der Ziele des Stadtumbaus ist eine dezentrale Einbindung von Akteuren aus dem Stadtumbaugebiet (Immobilieneigentümer/innen, lokale Institutionen, Bürgerschaft etc.) notwendig. Hierfür wird auf der Gebietsebene ein *Quartiersmanagement Goldhamme, Stahlhausen und Griesenbruch* eingesetzt. Es übernimmt die Aufgaben, die außerhalb des üblichen Arbeitsspektrums der Kommunalverwaltung liegen. Seine Aufgaben umfassen:

- ✓ Entwicklung, Initiierung und Koordinierung von Maßnahmen und Projekten im Stadtumbauprozess auf der Grundlage des vorhandenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes,
- ✓ Aktivierung und Vernetzung von Bürger/innen und Interessengruppen auf örtlicher Ebene,
- ✓ Koordinierung und Bündelung von Aktivitäten unterschiedlicher örtlicher Akteure und Institutionen,
- ✓ Öffentlichkeitsarbeit,
- ✓ Beratung der Bürger/innen in Bezug auf die Beantragung von Fördermitteln für private Investitionen,
- ✓ Beratung der Immobilieneigentümer/innen hinsichtlich der Nutzung und Neugestaltung ihrer Gebäude und den Finanzierungsmöglichkeiten für den Umbau ,
- ✓ Bildung einer Schnittstellenfunktion zur Verwaltung und Politik durch ständige Teilnahme in der zu bildenden Projektgruppe und der Lenkungsgruppe.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben wird ein *externes Büro* mit der Durchführung beauftragt, das einschlägige Erfahrungen und Referenzen in den o.g. Aufgabenbereichen besitzt. Angesichts des breiten Aufgabenspektrums und der Größe des Gebietes mit insgesamt 11.380 Einwohnern und 1.180 Wohngebäuden werden *zwei Vollzeit-Personalstellen* für notwendig erachtet. Um die Kontinuität des Stadtumbauprozesses vor Ort zu sichern und für Bürger/innen wie auch Immobilieneigentümer/innen einen Wechsel in den Personen der Quartiersmanager/innen zu vermeiden, wird eine Förderung über den gesamten Zeitraum von 5 Jahren für sinnvoll erachtet. Die Qualifikation der Personalkräfte ist nicht eindeutig einem bestimmten Berufsfeld zuzuordnen. Geeignet sind formale Qualifikationen aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Geographie, Immobilienwirtschaft.

Für die Arbeit der Quartiersmanager/innen wird mindestens ein, bestenfalls zwei *Stadtteilbüros* eingerichtet, denn für die dezentrale Akteurseinbindung muss das Quartiersmanagement direkt vor Ort stattfinden. Eine zentral gelegene Anlaufstelle im Stadtumbaugebiet ist eine wesentliche Voraussetzung für kontinuierliche Kontakte zu den lokalen Akteuren und zur Bewohnerschaft. Die Quartiersmanager/innen gewährleisten ständige Präsenz in den beiden Stadtteilbüros im Stadtumbaugebiet über die gesamte Projektlaufzeit zur Koordinierung der Beteiligungsprozesse sowie zur umsetzungsorientierten Projektsteuerung auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. In den Anlaufstellen können die Bewohner/innen, Eigentümer/innen und Stadtteilakteure schnell und ohne bürokratischen Aufwand Informationen einholen und ihre Vorschläge und Probleme besprechen. Hierzu halten die Stadtteilbüros Öffnungszeiten vor.

Die Stadtteilbüros umfassen jeweils einen Arbeitsraum für den/die Quartiersmanager/in und einen separaten Besprechungsraum für rund 20 Personen, um flexibel eine Versammlung von Immobilieneigentümer/innen eines Baublocks oder eine Hausbewohnerversammlung durchzuführen. Die Büros sind barrierefrei zugänglich und halten für die Bewohner/innen des Stadtumbaugebietes eine minimale Infrastruktur in Form eines Fotokopiergerätes vor, die auch als Anreiz dient, das Büro aufzusuchen. Sie sollten so konzipiert sein, das sie auch bildungsungewohnten Bürger/innen mit und ohne Migrationshintergrund als Anlaufstelle dienen – möglichst mit ebenerdigem Zugang, ggf. mit Schaufenster, sowie nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zu Institutionen, die von diesen Bürger/innen selbstverständlich aufgesucht werden: z.B. Kindertagesstätte, Sozialberatungsstelle.

Für die Beratung und Begleitung von Gewerbetreibenden, Einzelhändler/innen, Dienstleistungsunternehmen und der Eigentümer/innen gewerblicher Immobilien sowie für die Umsetzung des Konzeptes „Leerstandsmanagement“ ist ebenfalls eine dezentrale Einbindung der entsprechenden Akteure aus dem Stadtumbaugebiet notwendig. Hierfür wird für das Stadtumbaugebiet ein *Berater und Koordinator („Kümmerer“)* eingesetzt. Er übernimmt die Aufgaben, die außerhalb des üblichen Arbeitsspektrums der kommunalen Wirtschaftsförderung liegen. Seine Aufgaben umfassen:

- ✓ Umsetzung von Maßnahmen und Aktivitäten auf der Grundlage des zu erarbeitenden Konzeptes „Leerstandsmanagement“ zur Stärkung der beiden Versorgungsschwerpunkte einschließlich der örtlichen ethnischen Ökonomie,
- ✓ Aktivierung und Vernetzung von Gewerbetreibenden, Einzelhändler/innen, Dienstleistungsunternehmen und Immobilieneigentümer/innen auf örtlicher Ebene,
- ✓ Koordinierung und Bündelung der Aktivitäten der o.g. Akteure und weiterer Institutionen wie IHK, Bochumer Wirtschaftsförderung, Bochum Marketing GmbH,
- ✓ Vermittlung von Beratungsangeboten für die Gewerbetreibenden, Einzelhändler/innen, Dienstleistungsunternehmen,
- ✓ Beratung der Immobilieneigentümer/innen hinsichtlich der Nutzung, Neugestaltung und Vermarktung ihrer Ladenflächen/Büroräume und den Finanzierungsmöglichkeiten für den Umbau ,
- ✓ Monatliche Teilnahme an den Sitzungen des Projektteams.

Weitere bzw. stärker detaillierte Aufgabenstellungen leiten sich aus dem zu erstellenden Konzept „Leerstandsmanagement“ ab.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben wird nach der Erarbeitung des Konzeptes „Leerstandsmanagement“ ein *externes Büro per Werkvertrag* mit der Durchführung beauftragt, das einschlägige Erfahrungen und Referenzen in den o.g. Aufgabenbereichen besitzt. Der „Kümmerer“ organisiert seine Aktivitäten vor Ort im Untersuchungsgebiet und kann

dafür die Räumlichkeiten der Stadtteilbüros mit nutzen. Für die Erledigung seiner Aufgaben werden für die Dauer von 4 Jahren – ab Erstellung des Konzeptes „Leerstandsmanagement“ – rund 14/h die Woche kalkuliert.

16.1.2 Prozesssteuerung auf der Ebene der Kommunalverwaltung und der Politik

Seitens des für den Stadtumbau in Griesenbruch, Goldhamme und Stahlhausen federführenden Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen wird *ein(e) Stadtumbaubeauftragte(r)* zur Unterstützung des Stadtumbauprozesses in Griesenbruch, Goldhamme und Stahlhausen von seinen/ihren bisherigen Tätigkeiten freigestellt. Des Weiteren wird ein(e) Mitarbeiter(in) des Stadtplanungsamtes teilweise als *Stadtumbaubeauftragte(r)* zur Unterstützung des Stadtumbauprozesses freigestellt. Beide übernehmen arbeitsteilig in dieser Zeit die Aufgaben, die im Rahmen des üblichen Arbeitsspektrums der Kommunalverwaltung liegen. Die Aufgaben umfassen:

- ✓ Schnittstellenfunktion zwischen Stadtteilbüro und Verwaltung/Politik durch ständige Teilnahme in der Lenkungsgruppe,
- ✓ Abstimmung zwischen den kommunalen Dienststellen und Koordination der Maßnahmen innerhalb der kommunalen Verwaltung, insbesondere Koordinierung und Moderation der ämterübergreifenden Arbeitsgruppen zu den Pilotprojekten,
- ✓ Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen und Unterstützung der Quartiersmanager/innen bei der Aktivierung und Vernetzung von Bürger/innen und Interessengruppen auf örtlicher Ebene,
- ✓ Berichterstattung und Beratung der politischen Gremien (Bezirksvertretung, Ausschüsse, Stadtrat),
- ✓ Verwaltung der Stadtumbaumittel,
- ✓ Formulierung von Zuschussanträgen in Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungsdienststellen und von Vorlagen zur politischen Beschlussfassung in Abstimmung mit den Quartiersmanager/innen,
- ✓ Betreuung notwendiger Gutachten und Wettbewerbe (Ausschreibung, Koordination, Abwicklung).

Die beiden Stadtumbaubeauftragten aus dem Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen und dem Planungsamt bilden zusammen mit den Quartiersmanager/innen und dem „Kümmerer“ für die Versorgungsschwerpunkte das *Projektteam.* Stadtumbaubeauftragte und Quartiersmanager/innen vereinbaren sich wöchentlich zu den jeweiligen Projekten und Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses, einmal pro Monat nimmt auch der „Kümmerer“ an den Teamsitzungen teil.

Zur Gesamt-Koordination des Stadtumbauprozesses in Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme wird eine ämterübergreifende *Lenkungsgruppe* eingerichtet. Sie wird durch

den Stadtbaurat, die Leiter des Amtes für Bauverwaltung und Wohnungswesen sowie des Planungsamtes und mindestens einem/einer Vertreter/in des Projektteams gebildet. Aufgaben der Lenkungsgruppe sind:

- ✓ Die Rückkopplung der Ergebnisse der Aktivitäten im Stadtumbauprozess mit den strategischen Leitlinien des Stadtumbaus,
- ✓ Bewertung der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse,
- ✓ Anpassung und Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf Basis der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse,
- ✓ die Beteiligung der politischen Gremien,
- ✓ die Abstimmung der Stadtumbauziele mit dem Verwaltungshandeln und die Umsetzung in Verwaltungshandeln,
- ✓ aktive Unterstützung des Quartiersmanagements,
- ✓ Vorberatung von wichtigen Fragen und Strategien des Stadtumbauprozesses im Rahmen der Beteiligungsprozesse und der Öffentlichkeitsarbeit,
- ✓ Bewertung der Effektivität und Effizienz der Stadtumbauaktivitäten.

Zur aktiven Koordination der anvisierten Stadtumbaumaßnahmen innerhalb der Kommunalverwaltung mit dem Ziel der Maßnahmenkonzentrierung und der Kostenminimierung wird einer der beiden Stadtumbaubeauftragten an der regelmäßig stattfindenden *Abstimmungsrunde des Dezernates VI teilnehmen*. Das Dezernat – geleitet durch den Stadtbaurat – umfasst neben dem Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen und dem Planungsamt weitere, für den Stadtumbauprozess wichtige Ämter: das Bauordnungsamt, das Tiefbauamt sowie das Umwelt- und Grünflächenamt. Zudem sind auch Vertreter zweier Ämter aus anderen Dezernaten in die Abstimmungsrunde involviert. Die Aufgaben des/der Stadtumbaubeauftragten bestehen darin, über den Stand der Stadtumbaumaßnahmen in Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme zu informieren und konkrete Bedarfe in der Koordinierung der Ämteraktivitäten zu benennen.

16.2 Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Bewohner/innen und Vertreter/innen lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess

Das Konzept für die Aktivierung und Beteiligung von Bewohner/innen und Vertreter/innen lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess beruht auf zwei Säulen:

1. einer institutionalisierten Begleitung des Stadtumbauprozesses in Form von *Planungswerkstätten*, die vor allem die örtlichen Institutionen, interessierte Bürger/innen, Immobilieneigentümer/innen, Lokalpolitik und Verwaltung einbindet.

2. der projektbezogenen Begleitung hauptsächlich in Form von *Bürgercafés*, um vor allem auch bildungsungewohnte Bürger/innen anzusprechen und einzubeziehen.

Die Beteiligungsangebote finden zu konkreten Themenstellungen und Planungsaufgaben in den jeweiligen Teilräumen des Stadtumbaugebietes statt und berücksichtigen somit die vorhandene Quartiersbildung in adäquater Weise.

16.2.1 Institutionalisierte Begleitung in Form von Planungswerkstätten

Die *Planungswerkstatt* findet einmal jährlich zu einem ausgewählten Planungsthema statt, das auch ein Impulsprojekt darstellen kann. Sie bindet sowohl Fachleute als auch Planungslaien aktiv in den Planungsprozess ein. Die Planungswerkstatt ist ein dialogorientiertes Forum, um Rahmenbedingungen zu klären und Ideen zu entwickeln. Diese Ideen bilden die Grundlage eines planerischen teilraumbezogenen Gesamtkonzeptes, welches der/die begleitende Planer/in im Anschluss an die Planungswerkstatt ausarbeitet. An den Werkstätten nehmen ca. 20-30 Vertreter/innen der zuständigen Verwaltungen, der Bezirksvertretung, der interessierten örtlichen Institutionen, engagierte Bürger/innen, Vertreter/innen örtlicher Interessen- oder Bewohnergruppen sowie – je nach Themenstellung – Vertreter/innen des örtlichen Gewerbes und der Immobilieneigentümer/innen teil.

Jede *Planungswerkstatt* besteht aus drei Sitzungen:

1. Sitzung: Sie dient der Erläuterung der Aufgabenstellung und der (planerischen) Rahmenbedingungen sowie dem Austausch von Informationen, Fachpositionen und Interessenlagen im Planungsbereich. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden in Arbeitsaufträgen zusammengefasst, um bis zur nächsten Sitzung von den Planverfassern bzw. den beauftragten Co-Gutachter/innen in Form von Alternativen und Varianten zum Plan bearbeitet zu werden.

2. Sitzung: Hier werden die Bearbeitungsvorschläge vorgestellt und ggf. unter Hinzuziehung weiterer Fachexpert/innen bzw. kommunaler Ämter diskutiert. Ziel ist es, eine qualifizierte Beurteilung der Planvorlagen vorzunehmen und erneut Anregungen und Kritik zu äußern. Dabei wird ein möglichst hohes Maß an Übereinstimmung angestrebt. Erneut werden Arbeitsaufträge für die Gutachter/Planer zur 3. Sitzung formuliert.

3. Sitzung: Sie lässt einen vergleichenden Blick auf das erarbeitete Material zu und führt zu einer (vorläufigen) Schlussbewertung. Noch einmal werden Planalternativen und -varianten in ihren sachlichen und zeitlichen Implikationen beurteilt. Schließlich wird das Maß an Konsens und verbleibendem Dissens festgestellt, und ggf. werden letzte Bearbeitungsaufträge an die Gutachter/innen und Expert/innen aufgegeben.

Mit den Leistungen für die Vorbereitung, Moderation und Kurzdokumentation der Planungswerkstätten wird jeweils ein *externes Büro* beauftragt, das sich hinsichtlich der Themenstellung eng mit dem Projektteam abstimmt und von ihm bei der Vorbereitung der Planungswerkstätten unterstützt wird.

Die Durchführung der Planungswerkstätten wird in *vorhandenen Räumlichkeiten* örtlicher Institutionen anvisiert, die keine Hemmschwellen für Personen mit Migrationshintergrund aufweisen und die kostenlos oder gegen ein geringes Entgelt angemietet werden können (z.B. Feuerwache, Kinder- und Jugendhaus, Schule).

Die geplanten *Themen der Planungswerkstätten*:

Thema: Anbindung Goldhammes an den Westpark. Pilotprojekt. Begründung: wichtige Standortaufwertung sowie Kulturhauptstadtjahr 2010. Vorab: Bürgerideenwettbewerb – deren Ideen werden von geeigneten Personen in der Planungswerkstatt vertreten.

Thema: „Wandel durch Kultur“ in Griesenbruch. Pilotprojekt. Begründung: Wichtiger Anreiz für die Erneuerung des Gebietes und Attraktivitätssteigerung für neue Zielgruppen, Kulturhauptstadtjahr 2010, Aufwertung des Versorgungszentrums. Unter dem Projekttitel „Band der Kultur“ soll durch eine gezielte Förderung von privaten Investitionen in Kunst am Bau, Kultur und Gastronomie und durch eine gestalterische Aufwertung von öffentlichen Räumen wieder eine städtebaulich einladende Nutzungssituation in der Allee- und der Rottstraße hergestellt werden. Im Rahmen der Werkstatt wird ein Leitplan erarbeitet.

Thema: Freiräume für Kinder-, Jugendliche und Erwachsene in Stahlhausen. Gestaltung und Schaffung von Freiflächen, Spielflächen, Grünzügen, Wegeverbindungen, in-door-Angeboten für Jugendliche. Begründung: Schaffung attraktiver Angebote für Spiel, Bewegung, Freizeit und Begegnung. Vorab: Bürgerideenwettbewerb.

Weitere relevante Themen: Weiterführung der Planungswerkstatt „Wandel durch Kultur“ in Griesenbruch, Wohnen in Goldhamme, Plätze in Goldhamme, Freiräume in Goldhamme. Eine Auswahl aus diesen Themen und ihre endgültige Festlegung werden sich aus dem fortschreitenden Stadtumbauprozess ableiten.

16.2.2 Projektbezogene Begleitung in Form von Bürgercafés und Beteiligung bei der Umsetzung von Planungsmaßnahmen

Auftaktveranstaltung zur Eröffnung der Stadtumbaubüros

Da ein Stadtumbau in den Köpfen der Bevölkerung beginnen muss, wird der Start des Stadtumbauprozesses im Rahmen einer eintägigen *Auftaktveranstaltung zur Eröffnung der Stadtumbaubüros* bewusst öffentlich inszeniert. Die Veranstaltung verfolgt drei Ziele: Erstens wird sie die interessierten Bürger/innen und die örtlichen Akteure über die Notwendigkeiten im Stadtumbauprozess, das städtebauliche Entwicklungskonzept und den weiteren Prozessverlauf informieren. Dabei gilt es, ihnen die Chancen des demographischen Wandels und des Stadtumbaus im Sinne einer Steigerung von Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil zu verdeutlichen und ihnen die Möglichkeiten aufzeigen, sich in den Stadtumbauprozess einzubringen. Zweitens wird aber auch Gelegenheit zur Begegnung und zur Unterhaltung durch ein kulturelles Beiprogramm geboten. Drittens werden

die Stadtumbaubüros als Anlauf- und Informationsstellen für alle Bürger/innen und Akteure im Stadtumbaugebiet bekannt gemacht.

Zusätzliche Kosten entstehen für die Anmietung eines größeren Veranstaltungsraumes sowie für das kulturelle Beiprogramm.

Durchführung von Bürgercafés

Um eine breite Bewohnerschaft und vor allem auch bildungsungewohnte Menschen an dem Stadtumbauprozess zu beteiligen, wird ca. jährlich ein sog. *Bürgercafé* für die Zeitdauer von 2-3 Tagen eingerichtet. Ziel des Bürgercafés ist es, Vorschläge, Anregungen und Ideen für die Umgestaltung konkreter räumlicher Gegebenheiten (Freiflächen, öffentliche Gebäude, Plätze, Brachflächen usw.) aus der Bewohnerschaft zu erarbeiten und zu sammeln. Diese Ideen gelten im weiteren Planungsprozess als handlungsleitende Vorgaben für die weitere bauliche/ stadtgestalterische Planung und für die öffentliche Ausschreibung von Planungsvorhaben/Wettbewerben.

Die Beteiligungsmethode „*Bürgercafe*“ soll den Bewohner/innen eine informelle Art der Beteiligung und der kulturellen Begegnung bieten. Neben der Caféatmosphäre, die zum formlosen Zusammenkommen einlädt, haben die Bewohner/innen die Möglichkeit, sich zum konkreten Planungsgegenstand mit den Quartiersmanager/innen und Vertreter/innen der kommunalen Verwaltung auszutauschen. Angeregt durch eine Planskizze oder ein Modell zum Planungsgegenstand werden von den Bewohner/innen neue Ideen, Anregungen und Bedenken in Form von lockeren Gesprächen geäußert. Die Gesprächsergebnisse werden vom Quartiersmanagement systematisch gesammelt und abschließend dokumentiert, um sie als Vorgaben für die weitere Planung zu verwenden.

Das Bürgercafé wird unter einem mobilen Zelt an Orten oder in der Nähe der Orte errichtet, für die städtebauliche bzw. nutzerorientierte Lösungen entwickelt werden sollen. Für die Durchführung des Cafébetriebes wird eine örtliche soziale Institution gewonnen. Eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel, Einbindung von Multiplikatoren, die Bürger/innen aus ihren Kreisen motivieren, an den Cafés teilzunehmen etc.) und ein kleines unterhalterisches Begleitprogramm (z.B. begleitende Aktionen für Kinder, Straßenkünstler/innen) sorgen für eine gute Frequentierung des Bürgercafés. Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Bürgercafés sind Aufgabe des Quartiersmanagements, der in der Durchführung von den Stadtumbaubeauftragten oder Vertreter/innen der planenden Verwaltung unterstützt wird. Zusätzliche Kosten entstehen für die veranstaltungsbezogene Anmietung eines Zeltes, der Sitzbänke, Tische sowie für die Durchführung des unterhalterischen Begleitprogramms.

Die Bürgercafés werden zu folgenden *Planungsvorhaben* durchgeführt:

Ideen und Wünsche der Bürger/innen zur Verknüpfung Goldhammes mit dem Westpark. Die Ideen der Bürger/innen werden vom Quartiersmanagement in der anschließenden Planungswerkstatt vertreten.

Ideen und Wünsche zur Gestaltung der Rottstraße und der Schaffung des Bandes der Kultur in Griesenbruch. Die Ideen werden in die Erarbeitung des Leitplanes für das „Band der Kultur“ eingespeist.

Ideen und Wünsche zur Aufwertung der öffentlichen Freiflächen in Stahlhausen - Schaffung attraktiver Angebote für Spiel, Bewegung, Freizeit und Begegnung. Die Ideen der Bürger/innen werden vom Quartiersmanagement in der anschließenden Planungswerkstatt vertreten.

Ideen und Wünsche zur Umgestaltung/Zwischen- oder Wiedernutzung von Flächen in Goldhamme, die durch Rückbaumaßnahmen frei geworden sind.

Ideen und Wünsche zur Gestaltung/ Neuanlage von Plätzen in Goldhamme.

Die Reihenfolge der Themen der Bürgercafés als auch die Themen selbst werden noch nicht als endgültige Festlegung verstanden, sondern können sich prozessorientiert ändern.

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

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

- ✓ Einbeziehung von Jugendlichen in die Farbgestaltung der im Stadtumbaugebiet liegenden Bunker im Rahmen eines Sprayerwettbewerbes,
- ✓ Mitmachaktion von Bürger/innen bei der Bepflanzung einer Brachfläche, die künftig als öffentliche Grünfläche genutzt wird,
- ✓ Einbeziehung von Schulkindern und deren Eltern bei der Neugestaltung eines öffentlichen Spielplatzes.

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

Um solche Projekte schnell und unbürokratisch durchführen zu können, werden dem Quartiersmanagement pro Jahr 500 Euro projektgebunden für die Anschaffung von Ma-

terialien (Pflanzen, Werkzeuge, Baumaterialien wie Sand, Holz u.ä.) zur Verfügung gestellt.

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

Private Einzeleigentümer/innen stellen eine der wichtigsten Akteursgruppen im Untersuchungsgebiet dar, denn sie verfügen über 75% des gesamten Bestandes an Wohngebäuden. Angesichts der aufgezeigten Handlungsbedarfe in der Anpassung des Immobilienangebotes an den demographischen Wandel ist es unumgänglich, diese Akteursgruppe in den Stadtumbauprozess einzubeziehen, sie zu beteiligen und sie anzuregen, private Investitionen in den Immobilienbestand zu tätigen. Eine Zusammenarbeit von Kommune mit der Vielzahl von Kleineigentümer/innen ist aber im Hinblick auf ein gemeinsames Handlungskonzept erfahrungsgemäß schwierig zu gestalten. Der administrative Aufwand zur Initiierung einer Zusammenarbeit ist auf Seiten der Kommune hoch, gleichzeitig stellen die häufig vorhandene Unprofessionalität von Kleineigentümer/innen in Immobilienangelegenheiten sowie ihre auf das Einzelobjekt bezogenen ökonomischen Erwartungen Konfliktpotenziale einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit dar. Lösungsansätze für das Untersuchungsgebiet müssen daher in besonderer Weise die Einzeleigentümer/innen berücksichtigen. Erfahrungen aus dem Stadtumbauprozess in vergleichbar strukturierten Stadtumbaugebieten zeigen, dass noch kein Königsweg gefunden ist. Aber es sind Strategien und Instrumente erprobt worden, die erfolgreich waren oder zumindest Aussicht auf Erfolg zeigen.

16.3.1 Organisation der Zusammenarbeit

Im Untersuchungsgebiet – speziell in Goldhamme und Griesenbruch – mit seiner Vielzahl von Einzeleigentümer/innen und kleinräumig gewachsenen Strukturen ist eine Organisationsstruktur zu bevorzugen, die die Zusammenarbeit mit der Vielzahl von Eigentümer/innen so einfach wie möglich gestaltet. Hierzu werden ein *Quartiersmanagement vor Ort* eingerichtet, das Anlauf- und Beratungsstelle für die Eigentümer/innen im Gebiet ist und das Informationsveranstaltungen und Beteiligungsprozesse initiiert und moderiert. Die Informations- und Beratungsansätze richten sich auf die Stärkung des Immobilien-Know-hows der Eigentümer/innen und auf ihre Beratung hinsichtlich der Nutzung und Neugestaltung ihrer Immobilien und den Finanzierungsmöglichkeiten für den Umbau. Kooperative wie partizipative Verfahren zielen darauf ab, die Identifikation von Eigentümer/innen mit ihrem und das Engagement für ihr Wohnquartier voranzutreiben.

16.3.2 Information, Beteiligung und unterstützende Dienstleistungen

Eine *gezielte Öffentlichkeitsarbeit* dient dazu, die privaten Einzeleigentümer/innen im Untersuchungsgebiet zielgruppenspezifisch anzusprechen und zu informieren. Zur Öffentlichkeitsarbeit zählen vor allem Presseartikel, Flyer zu Fördermöglichkeiten, der Internet-Auftritt des bzw. der Stadtumbaubüros mit Informationen für diese Zielgruppe.

Zu geeigneten Anlässen werden *Informationsveranstaltungen mit allen Eigentümer/innen durchgeführt.* Da sich die Ausgangslage am Immobilienmarkt teilräumlich deutlich unterscheidet, sind solche Veranstaltungen quartiersbezogen in Goldhamme sowie in Griesenbruch durchzuführen (für Stahlhausen bieten sich bilaterale Gespräche mit dem fast alleinigen Eigentümer Deutsche Annington Westfalen GmbH an). Geeignete Anlässe sind: Eine Auftaktveranstaltung zu Zielen, Vorgehensweise, Handlungsbedarfen im Stadtumbauprozess; Veranstaltungen zu spezifischen Fördermöglichkeiten oder um einen Wettbewerb unter Einzeleigentümer/innen (Fassadenwettbewerb u.ä.) zu präsentieren.

Direkte Kontaktaufnahme und Einzelgespräche mit Einzeleigentümer/innen gehören zur tagtäglichen, praktischen Arbeit der Stadtumbaubüros. Sie dienen dazu, an städtebaulich wichtigen Orten private Investitionen anzuregen und in eine städtebaulich sinnvolle Richtung zu lenken.

Um ein koordiniertes Vorgehen der Einzeleigentümer/innen und damit auch Synergieeffekte in der Aufwertung der Wohnqualität im Quartier zu erreichen und zugleich zu vermeiden, dass getätigte Immobilieninvestitionen durch eine De-Investitionsstrategie der benachbarten Eigentümer/innen wieder entwertet werden, werden *baublock- oder straßenabschnittsbezogene Arbeitsgemeinschaften mit den Privateigentümer/innen* gebildet. Um die private Investitionstätigkeit zu mobilisieren, werden seitens der Stadtumbaubüros für die Baublöcke oder Straßenabschnitte städtebauliche und architektonische Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet. Beispielhafte Themen der Arbeitsgemeinschaften sind: Erläuterung der Lage am Bochumer Wohnungsmarkt und Vorstellung der Ergebnisse der Eigentümerbefragung, Diskussion der Entwicklungsmöglichkeiten, Information über Fördermöglichkeiten, Konkretisierung des block- oder straßenabschnittsbezogenen Entwicklungskonzeptes. Empfehlenswert ist, mit Baublöcken zu beginnen, die Pilotcharakter haben sollen oder in denen besonderer Handlungsbedarf besteht. Geeignet erscheinen z.B. die beiden Baublöcke zwischen der Elsaßstr./ Annastr./ Springerplatz/ Dorotheenstraße. Dort kumulieren negative Auffälligkeiten im baulichen Bereich, gleichzeitig können Erneuerungsaktivitäten Ausstrahlungskraft auf das Wohnquartier Griesenbruch erzeugen.

Damit sich private Investitionen zur Modernisierung des Immobilienbestandes auch zielgerichtet an den Anforderungen des demographischen Wandels orientieren, ist in der Beratung der Immobilieneigentümer/innen die bereits dargestellte *Zielgruppenanalyse einzusetzen*. Sie informiert Kleineigentümer/innen darüber, wie und welche neuen Mieterpotenziale erschlossen werden können und in welche Richtung sich die Wohnbedarfe der bereits im Gebiet wohnenden Haushalte entwickeln werden.

Bilaterale *Gespräche mit Vertreter/innen der Interessenverbände* der Einzeleigentümer/innen (Haus & Grundeigentümerverein Bochum) dienen dazu, Multiplikatoren für die Weiterleitung von Informationen und die Beratung der Einzeleigentümer/innen zu gewinnen.

Der Aufbau und der *Einsatz eines Informationsmanagementsystems für modernisierungsbedürftige und leerstehende Gebäude* soll nicht nur ein effizientes Arbeiten im Rahmen der Einzelberatung von privaten Einzeleigentümer/innen unterstützen, sondern es dient auch als Grundlage für eine Erfassung der Effekte in der Mobilisierung privater Einzeleigentümer/innen.
Dazu benötigte, konkrete Informationen zu den Gebäuden, dem Wohnumfeld und den Eigentümer/innen können jedoch nicht sukzessive in Einzelgesprächen mit Eigentümer/innen erhoben werden, sondern müssen systematisch gesammelt werden. Zwei Instrumente sind hierbei von Bedeutung: Erstens die adressbezogene Hinterlegung von Fotomaterial zu den Gebäuden und dem Wohnumfeld (Hinterhof, Nebengebäude, Garten, Hofeinfahrten u.ä.). Zweitens die adressbezogene Aufbereitung der Informationen aus der durchgeführten Eigentümerbefragung. Hierfür ist allerdings aus datenschutzrechtlichen Gründen das schriftliche Einverständnis der befragten Eigentümer/innen einzuholen. Zwar ist der Aufwand für den Aufbau eines solchen Informationsmanagementsystems hoch (bei der Erstellung von Fotomaterial und der Eingabe der Fragebögen können Praktikanten eingesetzt werden). Es erleichtert aber erfahrungsgemäß die Einzelberatung von Eigentümer/innen (bei einem Gespräch mit einem/einer Eigentümer/in liegen bereits wichtige Grundlageninformationen vor) und unterstützt – bei entsprechender Pflege – das Controlling der erzielten Effekte in den Erneuerungsaktivitäten.

16.3.3 (Finanzielle) Förderung

Für die privaten Immobilieneigentümer/innen mit Investitionsabsichten und -plänen wird ein mindestens ein, bestenfalls zwei *Stadtteilbüros als kontinuierliche Anlauf- und Beratungsstellen* eingerichtet. Über festgelegte Öffnungszeiten und *zwei in den vor-Ort-Büros tätigen Fachkräften* wird für diese wichtige Akteursgruppe eine fachliche Beratung sichergestellt. Mit den ortsbezogenen Anlauf- und Beratungsstellen soll ein entscheidender Beitrag zur Mobilisierung und Koordination der Investitionstätigkeit der sehr heterogenen Gruppe der privaten Immobilieneigentümer/innen geleistet werden. Über eine wirksame und zielgerichtete Investitionstätigkeit sollen zeitgemäße und nachhaltige Wohnstandards geschaffen, das stadtgestalterische Erscheinungsbild und der Gebrauchswert der wohnungsnahen Freiflächen für die Bewohner/innen gesteigert sowie eine Attraktivitätssteigerung der Wohnquartiere und der Versorgungsschwerpunkte erzielt werden. Aufgaben der hierzu tätigen Fachkräfte sind vor allem: Aktivierung privater Immobilieneigentümer/innen hinsichtlich ihrer Investitionsbereitschaft und -tätigkeiten, Beratung hinsichtlich der Beantragung von Fördermitteln für private Investitionen, der Erschließung neuer Mieterpotenziale sowie des Umfangs und der Art der geplanten Investitionen, Koordinierung von privaten Einzeleigentümer/innen und ihrer Investitionspla-

nungen in baublock- oder straßenabschnittsbezogenen Arbeitsgemeinschaften und Erarbeitung von teilraumbezogenen Aufwertungs- und Modernisierungskonzepten.

Für die privaten Eigentümer gewerblicher Immobilien wird ein *„Kümmerer“ mit der Beratung und Koordinierung von Aktivitäten* beauftragt. Über die teilraumbezogene Zusammenführung der Eigentümer und der Gewerbetreibenden sowie über Einzelberatungsgespräche wird das „Konzept „Leerstandsmanagement“ umgesetzt. Damit wird ein wichtiger Beitrag für die Ausweitung, Stärkung und Vermarktung der zu erzielenden Angebotsqualität vornehmlich in den Versorgungsschwerpunkten geleistet. Weitere zu verfolgende Ziele sind die Neuansieldung attraktiver Angebote im Bereich des Einzelhandels und der Dienstleistungen, die Vernetzung von Wertschöpfungsketten, die Erschließung von Finanzierungsquellen für den Umbau gewerblicher Immobilien außerhalb des Programms „Stadtumbau West“, die Sicherung der Vermietbarkeit und Werterhaltung privater Immobilien sowie die Unterstützung der ethnischen Ökonomie.

Der Aufbau und das Angebot einer *Task-Force-Finanzierung für Erneuerungsinvestitionen in den Wohnungsbestand von privaten Einzeleigentümer/innen in Goldhamme* dient dazu, die Rahmenbedingungen für Modernisierungsinvestitionen zu verbessern, dadurch die vorhandene Investitionsbereitschaft zu fördern und durch Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden und Wohnungen zeitgemäße und zukunftsorientierte Wohnkomforts zu schaffen. Damit soll ein entscheidender Beitrag zur Steigerung der Wohnqualität in Goldhamme geleistet werden. Bisherige Hemmnisse für Modernisierungsinvestitionen werden berücksichtigt und abgebaut: der eklatante Wertverlust der Wohnimmobilien auf Grund der sozioökonomischen Struktur der Wohnungsnachfrage und der Wohnstandortschwächen, sehr geringe Mieterhöhungsspielräumen infolge einer fehlenden kaufkräftigen Nachfrage und eine aus diesen Gründen sehr zurückhaltende Kreditvergabe bei Finanzierungsinstituten. Die Task-Force-Finanzierung umfasst zwei Bausteine: Zum einen die Gewinnung und Einbeziehung von Bochumer Finanzierungsinstituten in die Beratung und Begleitung von privaten Immobilieneigentümer/innen mit Investitionsabsichten und -plänen, um für jede/n Eigentümer/in eine maßgeschneiderte und an den Wertschöpfungspotenzialen des Standortes orientierte Finanzierungsplanung zu erarbeiten. Im konkreten Beratungsfall ist eine Zusammenarbeit und Abstimmung mit den in den Stadtumbaubüros tätigen Fachkräften anzustreben. Zum zweiten ein für die Zeitdauer des Stadtumbauprozesses speziell für private Einzeleigentümer/innen in Goldhamme aufgelegtes Modernisierungsprogramm oder einen Modernisierungskredit-Fond, der für Modernisierungsinvestitionen im Rahmen der KfW-Programme „Wohnraum Modernisieren“ und „CO2-Gebäudesanierungsprogramm“ durch das vermittelnde Bochumer Kreditinstitut eine weitere Zinsverbilligung ermöglicht.

Um die Investitionsbereitschaft privater Immobilieneigentümer/innen zu fördern und zugleich eine Zusammenarbeit mit einem Bochumer Finanzierungsinstitut beim Aufbau einer Task-Force-Finanzierung zu befördern, bietet es sich an, für einen beispielhaften Wohnblock in Goldhamme ein *Wertgutachten zu erstellen*. Dieses Gutachten stellt die Wertentwicklung der privaten Immobilien ohne und mit den anvisierten Stadtumbaumaßnahmen gegenüber und verdeutlicht somit die mögliche Höhe des Wertzuwachses bzw. die mögliche Rentabilität von privaten Investitionen in den Gebäudebestand und das Wohnumfeld. Bevor ein solches Gutachten beauftragt wird, sollten jedoch die pilothaften Erfahrungen aus dem Stadtumbauprozess in Gelsenkirchen-City mit diesem Instrument ausgewertet und bewertet werden.

Um Strategien aufzuzeigen, wie die beiden Versorgungsschwerpunkte gestärkt, gewerbliche Leerstände abgebaut, die ethnische Ökonomie gefördert und das anvisierte „Band der Kultur“ in Griesenbruch auch von Seiten des örtlichen Gewerbes mit Leben gefüllt werden kann (etwa durch Ansiedlung von Gastronomie und Gewerbe in den Sparten Kunst, Kultur, Bildung), wird angestrebt, ein *Konzept „Leerstandsmanagement“* von einem externen Büro unter Einbeziehung der Gewerbetreibenden und Eigentümer gewerblicher Immobilien im Untersuchungsgebiet und weiterer wichtiger Akteure wie z.B. die IHK, die Bochumer Wirtschaftsförderung, die Bochumer Marketing GmbH erarbeiten zu lassen. Mittels des Konzeptes sollen die Funktionsstrukturen in den Versorgungsschwerpunkten überprüft und die zukünftigen Entwicklungspotenziale (auch für die ethnische Ökonomie) einschließlich der dazu notwendigen Maßnahmen ermittelt werden.

Bei leer stehenden und/oder dauerhaft nicht mehr benötigten Gebäuden oder Gebäudeteilen in privatem Eigentum werden zur finanziellen *Unterstützung der Immobilieneigentümer/innen beim Rückbau Fördermittel* als nicht zurückzuzahlende Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Darüber hinaus wird für die Freimachung von Wohnungen (Umzugsausgaben) ein Festbetrag in Höhe von 400,- € pro Wohneinheit gewährt. Als Gegenleistung werden mit dem/der Immobilieneigentümer/in *Gestattungsvereinbarungen* für eine zeitlich befristete Zwischennutzung des freigewordenen Grundstücks als öffentliche Freifläche – sofern der Standort, die Planungen für das Grundstück und die äußere Erschließung dies zulassen – abgeschlossen. Ziel der Gestattungsvereinbarung ist eine Aktivierung von Brachflächen, die keiner erkennbaren (Nach-)Nutzung zugeführt werden, als kleiner Stadtteilpark, für Mietergärten, als Spielplatz, als Platz für Kunst, Kreativität und Kultur. Durch diese Zwischennutzungen können der Negativwirkung von desolaten, ungeordneten Grundstücken entscheidend entgegengewirkt, die Flächen besser vermarktet und ein Beitrag zur Steigerung der Wohnumfeldqualität geleistet werden. Die Gestattungsvereinbarung regelt eine sinnvolle, zeitlich befristete öffentliche Nutzung von brachliegenden Grundstücken unter Erhaltung des bestehenden Baurechtes und wird zwischen der Stadt Bochum und vorwiegend privaten Eigentümer/innen bzw. zwischen Nutzer/in und Eigentümer/in abgeschlossen. Unter dem Aspekt einer möglichen Wiederbebauung werden

den geplanten Maßnahmen robuste, kostengünstige Gestaltungskonzepte zu Grunde gelegt, die sich einfacher gärtnerischer Mittel bedienen. Der Kostenrahmen wird mit durchschnittlich 15,- €/qm veranschlagt. Die Unterhaltungspflege für den Bindungszeitraum obliegt dem/der Eigentümer/in. Dafür entstehende Kosten können durch einen Grundsteuererlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz kompensiert werden.

Die Initiierung eines *Haus- und Hofflächenprogramms* für das Stadtumbaugebiet dient dazu, Investitionen durch Einzeleigentümer/innen zu initiieren und diese Privatinvestitionen in eine Richtung und Qualität zu lenken, die nicht nur eine Objekt-, sondern auch eine Wohnquartiersaufwertung darstellen. Durch das Haus- und Hofflächenprogramm können private Einzeleigentümer/innen finanzielle Zuschüsse für die Sanierung von Gebäudefassaden und Dächern und für Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen erhalten. Durch die städtebauliche Förderung soll eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung der Erneuerungsbereiche im Erscheinungsbild ihrer Bausubstanz sowie in ihrem Wohnumfeld erfolgen und die Wohn- und Wohnstandortqualität gesteigert werden. Gleichzeitig soll die Herrichtung der Fassaden von überwiegend gewerblich genutzten Immobilien gefördert werden und darüber ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Versorgungsschwerpunkte Essener Straße in Goldhamme und der Allee-/Rottstraße in Griesenbruch bewirkt werden. Das Förderprogramm speist sich aus finanziellen Zuweisungen des Landes und Eigenmitteln der Stadt Bochum im Rahmen der Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“. Die maßnahmebedingten Aufwendungen der Eigentümer/innen werden bis zu einer Höhe von 60 €/qm begrünter, hergerichteter oder gestalteter Fläche als förderungsfähig anerkannt. Die Fördermittel werden als nicht zurückzuzahlende Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Der öffentliche Zuschuss beträgt max. 30 €/qm Fläche. Gefördert werden nur Maßnahmen, die mietneutral durchgeführt werden, also nicht die Erneuerung von Fenstern, Haustüren und Wärmedämmung. Die Maßnahmen sollen vorrangig an Mehrfamilienhäusern und können auch in Selbsthilfe bzw. von Mietergemeinschaften durchgeführt werden.

16.4 Marketing-Konzept

Zur Schaffung einer positiven Einstellung in der Bevölkerung gegenüber dem Stadtumbau, damit er als Chance für neue Lebens- und Wohnqualitäten verstanden wird, und zur dringenden Verbesserung des Images des Stadtumbaugebietes innerhalb Bochums wird ein *Marketing-Konzept* umgesetzt. Es dient darüber hinaus zur Einbindung der Öffentlichkeit in den Stadtumbauprozess und zur Information der Bürger über Aktivitäten, Planungsstände und konkrete Maßnahmen.

Als „Grundpfeiler“ des „Stadtteil-Marketing“ wird der Einsatz folgender Kommunikationsmittel und -maßnahmen angestrebt:

- ✓ Entwicklung und mediale Umsetzung eines *imagebildenden Leitbildes* für den Stadtumbau in Griesenbruch, Stahlhausen und Goldhamme. Das Leitbild wird unter Beteiligung interessierter Bürger/innen und lokaler Akteure erstellt. Der Beteiligungsprozess wird vom Quartiersmanagement koordiniert. In Zusammenarbeit mit der örtlichen Presse werden Bürger/innen aufgerufen, Beiträge für das zu entwickelnde Leitbild einzusenden; parallel werden die örtlichen Institutionen aufgefordert, hierfür ihre Ideen zu übermitteln. Die Ideen werden von einer beauftragten Medienagentur verarbeitet und in unterschiedliche Slogans und Plakatmotiven ungesetzt. Die Alternativen werden von der Stadtteilöffentlichkeit im Rahmen der geplanten Beteiligungsprozesse abschließend bewertet. Die Plakate werden als Corporate Design u.a. bei den Veranstaltungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit am Stadtumbauprozess eingesetzt, um den Stadtumbau auch durch eine intensive Bildsprache zu vermitteln.
- ✓ Entwicklung eines *Corporate Designs* (Logo und einheitliches Layout) für alle Produkte im Rahmen des Stadtumbaus (Website, Briefkopf, Stadtteilzeitung, Plakate, Flyer usw.). Das Corporate Design wird von einer beauftragten Medienagentur entwickelt.
- ✓ Einsatz einer *projektbegleitenden Website,* die aktuell über Aktivitäten und Ergebnisse im Stadtumbauprozess informiert. Mit der Entwicklung der Website/Homepage wird eine Medienagentur beauftragt. Für die kontinuierliche Erstellung und das Layout der Texte und Bilder ist das Quartiersmanagement verantwortlich.
- ✓ *Kontinuierliche Pressearbeit* und hierzu der Kontaktaufbau zu Chefredakteuren der relevanten Tageszeitungen und ggf. Regionalfernsehen als Aufgabe des Quartiersmanagements.
- ✓ Erstellung einer halbjährlich erscheinenden *Stadtteilzeitung* (ca. 8 Seiten Umfang), die die Bewohner/innen und institutionellen Akteure des Stadtumbaugebietes über abgeschlossene und geplante Maßnahmen informiert und zugleich als imagebildendes Kommunikationsmittel außerhalb des Stadtumbaugebietes eingesetzt wird. Das Layout und der Entwurf der Stadtteilzeitung wird als Auftrag an eine Medienagentur vergeben, für die Inhalte und jede weitere Ausgabe ist das Quartiersmanagement verantwortlich.

17 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

17.1 Maßnahmen und Kosten

Erläuterung der Prioritäten:

J: jährlich

I: 2006/2007

II: 2008/2009

III: 2010 ff.

Abbildung 67 Übersicht über die Maßnahmen und Kosten

	Maßnahme	**Geschätzte Kosten**	**Beantragte Förderung** (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	**Eigenanteil**	**Priorität**
1.	**Städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzter Flächen**				
1.1	Umnutzung eines Teilbereichs der Unteren Stahlindustrie zu einem neuen städtischen Grünzug (35.000 m²)	x 35 € = 1.225.000 €	Höchstförderung 30 €/m^2 (Nr. 11 FöR) x 30 € = 1.050.000 €	175.000 €	III
1.2	Gestattungsvereinbarung zur Zwischennutzung von durch Rückbau entstandenen Brachflächen		Höchstförderung 15 €/m^2 (Nr. 15 FöR)		
1.2.1	Quartier Griesenbruch / Stahlhausen (4.000 $m^{2)}$	x 15 € = 60.000 €	x 15 € = 60.000 €	-	II
1.2.2	Quartier Goldhamme (15.000 m^2)	x 15 € = 225.000 €	x 15 € = 225.000 €	-	II
	Kosten Maßnahmenpaket 1	**1.510.000 €**	**1.335.000 €**	**175.000 €**	

	Maßnahme	Geschätzte Kosten	Beantragte Förderung (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	Eigenanteil	Priorität
2.	**Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds**				
2.1	Funktionale Aufwertung und Gestaltung von Plätzen		Festbetrag 125 €/m^2 (Nr. 9 FöR)		
2.1.1	Springerplatz (3.700 m^2)	x 160 € = 592.000 €	x 125 € = 462.500 €	129.500 €	I
2.1.2	Platz an der Rottstraße (5.400 m^2)	x 160 € = 864.000 €	x 125 € = 675.000 €	189.000 €	I
2.1.3	Marienplatz (4.300 m^2)	x 160 € = 688.000 €	x 125 € = 537.500 €	150.500 €	I
2.1.4	Umgestaltung des Platzes an der kath. Kirche Normannenstraße (1.200 m^2)	x 160 € = 192.000 €	x 125 € = 150.000 €	42.000 €	II
2.1.5	Planung und Schaffung neuer Plätze entlang der Goldhammer Straße (2.000 m^2)	x 160 € = 320.000 €	x 125 € = 250.000 €	70.000 €	III
2.2	Funktionale Aufwertung und Gestaltung von Straßen		Festbetrag 75 €/m^2 (Nr. 9 FöR)		
2.2.1	Gestaltung der Rottstraße als wichtige Verbindung zwischen Stadtzentrum und Westpark (8.100 m^2)	x 140 € = 1.134.000 €	x 75 € = 607.500 €	526.500 €	I
2.2.2	Funktionale Anpassung der Schmidtstraße (6.700 m^2)	x 75 € = 502.500 €	x 75 € = 502.500 €	-	III
2.2.3	Rückbau Thüringer Straße zu einer fußläufigen Verbindung (950 m^2)	x 140 € = 133.000 €	x 75 € = 71.250 €	61.750 €	III
2.2.4	Gestaltung der Maximilian-Kolbe-Straße als Verbindung zwischen Springer- und Marienplatz (6.500 m^2)	x 140 € = 910.000 €	x 75 € = 487.500 €	422.500 €	III

	Maßnahme	**Geschätzte Kosten**	**Beantragte Förderung** (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	**Eigenanteil**	**Priorität**
2.2.5	Übergang Wattenscheider / Cramerstraße zur Anbindung an den Westpark (400 m^2)	x 140 € = 56.000 €	x 75 € = 30.000 €	26.000 €	II
2.2.6	Übergänge Gahlensche Straße, Wattenscheider Straße, Essener Straße, Bessemer / Ursulastraße (640 m^2)	x 140 € = 89.600 €	x 75 € = 48.000 €	41.600 €	I
2.2.7	Lärmschutzmaßnahmen an der Wattenscheider Straße	Nicht kalkuliert – private Maßnahmen oder gesondertes Programm			II
2.2.8	Gestaltung Lichttor 2 (Bahnunterführung Maximilian-Kolbe-Straße) (440 m^2)	x 100 € = 44.000 €	x 75 € = 33.000 €	11.000 €	I
2.2.9	Gestaltung Lichttor 3 (Bahnunterführung Rottstraße (550 m^2)	x 100 € = 55.000 €	x 75 € = 41.250 €	13.750 €	I
2.2.10	Gestaltung Lichttor 4 (Bahnunterführung Alleestraße) (470 m^2)	x 100 € = 47.000 €	x 75 € = 35.250 €	11.750 €	I
2.2.11	Brückenbauwerk Wattenscheider Straße / Cramerstraße zur Anbindung von Goldhamme an den Westpark	Nicht kalkuliert – gesondertes Programm	-	-	III
2.3	Integration und Gestaltung von Stadtstraßen				
2.3.1	Goldhamme: Wattenscheider Straße und Essener Straße	Nicht kalkuliert – gesondertes Programm	-	-	II
2.3.2	Griesenbruch / Stahlhausen: Alleestraße und Bessemer Straße	Nicht kalkuliert – gesondertes Programm	-	-	II
2.4	Funktionale Aufwertung und Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen		Höchstförderung 30 €/m^2 (Nr. 11 FöR)		
2.4.1	Aufwertung der Grünfläche zwischen Springerplatz und Schule (4.100 m^2)	x 10 € = 41.000 €	x 10 € = 41.000 €	-	II / III

	Maßnahme	**Geschätzte Kosten**	**Beantragte Förderung** (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	**Eigenanteil**	**Priorität**
2.4.2	Aufwertung der Wege im Grüngürtel am Donezk-Ring (10.000 m^2)	x 10 € = 100.000 €	x 10 € = 100.000 €	-	I / II
2.4.3	Neue Wegeverbindung zwischen Kleingärten am Donezk-Ring und ehem. Anschlussbahn im Blockinnenbereich zwischen Erz- und Kohlenstraße (750 m^2)	x 25 € = 18.750 €	x 25 € = 18.750 €	-	III
2.4.4	Neue Wegeverbindung auf ehemaliger Anschlussbahn (5.000 m^2)	x 25 € = 125.000 €	x 25 € = 125.000 €	-	III
2.4.5	Neue Wegeverbindungen zwischen Goldhammer Straße und Grünfläche am Donezk-Ring (1.500 m^2)	x 25 € = 37.500 €	x 25 € = 37.500 €	-	II / III
2.4.6	Aufwertung der Grünflächen in Stahlhausen entlang der Baarestraße, teilweise als Verbindung Westpark / Grünzug Untere Stahlindustrie (8.600 m^2)	x 10 € = 86.000 €	x 10 € = 86.000 €	-	I / II
2.5	Gestaltung von Anlagen für Bewegung, Spiel und Sport im Wohnumfeld (in Abstimmung mit der aufzustellenden „Spielflächenplanung“)		Regelfördersatz 80 % (Nr. 12 FöR)		
2.5.1	Spielplatz zwischen Springerplatz und Bunker	48.000 €	38.400 €	9.600 €	I
2.5.2	Bolzplatz an der Henriettenstraße	24.000 €	19.200 €	4.800 €	I
2.5.3	Spielplatz an der Diekampstraße	64.000 €	51.200 €	12.800 €	I
2.5.4	Grünflächen der 50er-Jahre-Siedlung Wattenscheider Straße	200.000 €	160.000 €	40.000 €	II

	Maßnahme	Geschätzte Kosten	Beantragte Förderung (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	Eigenanteil	Priorität
2.5.5	Umgestaltung der Freifläche zwischen Bessemerstraße und Bunker (5.400 m^2)	x 35 € = 189.000 €	151.200 €	37.800 €	II
2.5.6	Erstellung / Umsetzung eines Konzepts „Spielen in Goldhamme“	100.000 €	80.000 €	20.000 €	I
2.5.7	Aufwertung der Spielplätze in Griesenbruch / Stahlhausen (2.500 m^2)	x 65 € = 162.500 €	130.000 €	32.500 €	I
2.6	Gestaltung von privaten Haus-, Hof- und Gartenflächen		Höchstförderung 30 €/m^2 (Nr. 9 FöR)		
2.6.1	Förderung individueller Maßnahmen im Quartier Griesenbruch (10 Höfe x 100 m^2 x 5 Jahre)	x 30 € = 150.000 €	x 30 € = 150.000 €	-	II / J
2.6.2	Förderung individueller Maßnahmen im Quartier Goldhamme (10 Höfe x 100 m^2 x 5 Jahre)	x 30 € = 150.000 €	x 30 € = 150.000 €	-	II / J
	Kosten Maßnahmenpaket 2	**7.122.850 €**	**5.269.500 €**	**1.853.350 €**	
3	**Maßnahmen zur Anpassung und Aufwertung des Gebäudebestands**				
3.1	Renovierung von Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich		Höchstförderung 30 €/m^2 (Nr. 9 FöR)		
3.1.1	Quartier Griesenbruch (10 Fassaden x 100 m^2 x 5 Jahre)	x 30 € = 150.000 €	x 30 € = 150.000 €	-	II / J
3.1.2	Quartier Stahlhausen / "mittlere Alleestraße" (2 Fassaden x 120 m^2 x 5 Jahre)	x 30 € = 36.000 €	x 30 € = 36.000 €	-	II / J
3.1.3	Quartier Goldhamme (10 Fassaden x 100 m^2 x 5 Jahre)	x 30 € = 150.000 €	x 30 € = 150.000 €	-	I / J

	Maßnahme	**Geschätzte Kosten**	**Beantragte Förderung** (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	**Eigenanteil**	**Priorität**
3.2	Anpassung des Wohnungsbestands durch Umbau und Modernisierung (ggf. mit Wohnungsbauförderung)				
3.2.1	Quartier Griesenbruch / Stahlhausen – punktuelle Maßnahmen	Nicht kalkuliert – private Maßnahmen und ggf. Bereitstellung Wohnungsbaufördermittel	-	-	II
3.2.2	Quartier Goldhamme – punktuelle Maßnahmen	Nicht kalkuliert – private Maßnahmen und ggf. Bereitstellung Wohnungsbaufördermittel	-	-	II
3.3	Maßnahmen zur Umnutzung / Wiedernutzung von Gebäuden und leerstehenden Flächen	Pauschal 200.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 13 FöR) 160.000 €	40.000 €	
3.3.1	Einrichtung eines Bewohnertreffs in Stahlhausen				II
3.3.2	Umnutzung des Hochbunkers / Tor 7 in Stahlhausen zu Jugend- und Freizeittreff				II
3.3.3	Umnutzung des Hochbunkers in Goldhamme zu Jugend- und Freizeittreff und Stadtteiltreff				II
3.3.4	Einrichtung eines Jugendtreffs in Griesenbruch				III
3.3.5	Umnutzung der Wohngebäude Bayernstraße 3-9				I
	Kosten Maßnahmenpaket 3	**536.000 €**	**496.000 €**	**40.000 €**	

	Maßnahme	Geschätzte Kosten	Beantragte Förderung (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	Eigenanteil	Priorität
4.	**Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude**				
4.1	Quartier Griesenbruch / Stahlhausen (punktuelle Maßnahmen) (50.000 m³)	Abbruch x 20 € = 1.000.000 € + Buchwert 500.000 = 1.500.000 € Kappungsgrenze (50 % der Gesamtkosten) = 750.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 15, 20 FöR) 600.000 €	150.000 €	III
4.2	Quartier Goldhamme (punktuelle Maßnahmen) (10.000 m³)	Abbruch x 20 € = 200.000 € + Buchwert 100.000 € = 300.000 € Kappungsgrenze (50 % der Gesamtkosten) = 150.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 15, 20 FöR) 120.000 €	30.000 €	II
	Kosten Maßnahmenpaket 4	**900.000 €**	**720.000 €**	**180.000 €**	
5	**Planungen, Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit**				
5.1	Planungen, Untersuchungen und Wettbewerbe		Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR)		
5.1.1	Wettbewerb / Werkstattverfahren „Springerplatz“ – Ideen zur funktionalen Anreicherung und Gestaltung	60.000 €	48.000 €	12.000 €	I
5.1.2	Konzept „Leerstandsmanagement“ zur Stärkung der jeweiligen Versorgungsschwerpunkte einschließlich der ethnischen Ökonomie	40.000 €	32.000 €	8.000 €	I
5.1.3	Planerische Konzeption „Band der Kultur“ Rottstraße	30.000 €	24.000 €	6.000 €	
5.2	Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit				
5.2.1	Quartiersmanagement Griesenbruch / Stahlhausen (inkl. Sachkosten)	400.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR) 320.000 €	80.000 €	I / J

	Maßnahme	**Geschätzte Kosten**	**Beantragte Förderung** (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	**Eigenanteil**	**Priorität**
5.2.2	Quartiersmanagement Goldhamme (inkl. Sachkosten)	400.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR) 320.000 €	80.000 €	I / J
5.2.3	Gewerbemanagement: Umsetzung des Konzepts "Leerstandsmanagement" unter Einbeziehung Gewerbetreibender / Eigentümer gewerblicher Immobilien	110.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR) 88.000 €	22.000 €	I / J
5.2.4	Einrichtung eines Informationsmanagementsystems	10.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR) 8.000 €	2.000 €	I
5.2.5	Einbeziehung der Bewohnerschaft: Planungswerkstätten und Bürgercafés im Quartier Griesenbruch / Stahlhausen (6.000 EW x 5 Jahre)	x 3 € = 90.000 €	Förderpauschale 3 €/EW (Nr. 19 FöR) 90.000	-	I / J
5.2.6	Einbeziehung der Bewohnerschaft: Planungswerkstätten und Bürgercafés im Quartier Goldhamme (5.400 EW x 5 Jahre)	x 3 € = 81.000 €	Förderpauschale 3 €/EW (Nr. 19 FöR) 81.000 €	-	I / J
5.2.7	Marketingkonzept / Imagekampagnen für die Wohnquartiere Griesenbruch-Stahlhausen / Goldhamme	20.000 €	Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR) 16.000 €	4.000 €	II
5.3	Verfahren zur Ergänzung des Immobilienangebots durch Neubauten (planerische Begleitung)		Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR)		
5.3.1	Quartier Griesenbruch / Stahlhausen	10.000 €	8.000 €	2.000 €	III
5.3.2	Quartier Goldhamme	10.000 €	8.000 €	2.000 €	III
5.4	Verfahren zur Anpassung des Wohnungsbestands (planerische Begleitung)		Regelfördersatz 80 % (Nr. 8 FöR)		
5.4.1	Quartier Griesenbruch / Stahlhausen	10.000 €	8.000 €	2.000 €	I / II
5.4.2	Quartier Goldhamme	10.000 €	8.000 €	2.000 €	I / II
	Kosten Maßnahmenpaket 5	**1.281.000 €**	**1.059.000 €**	**222.200 €**	

	Maßnahme	Geschätzte Kosten	Beantragte Förderung (Förderrichtlinien Stadterneuerung)	Eigenanteil	Priorität
6	**Sonstige Maßnahmen**				
6.1	Verbesserung des Einzelhandels in Goldhamme – Flächensuche, ggf. Gebäudeabbruch/-anpassung etc.	Fördermittel für ggf. notwendigen Rückbau in 4.2 ausgewiesen; ansonsten private Maßnahmen oder gesondertes Programm			
	Kosten Maßnahmenpaket 6				
	Gesamtkosten	**11.349.850 €**	**8.879.500**	**2.470.350 €**	

Abbildung 68 Karte Räumliche Maßnahmen

Die Karte folgt dieser Seite

18 Literaturverzeichnis

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

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

Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2006): Ergebnisse einer Befragung der Pilotstädte und der beteiligten Wohnungsunternehmen zur Zusammenarbeit von Kommunen und Wohnungswirtschaft beim Stadtumbau sowie Präsentation beispielhafter Ansätze zur Abstimmung gemeinsamer Handlungsstrategien von Kommunen und Wohnungsunternehmen. Onlinezugriff file:///Q:/IFuB_Proj/2006-011%20-%20Stadt%20Bochum%20-%20Entwicklungskonzept/Gebietsbezogener%20Teil/Stadtumbau%20West%20Infos/Homepage%20Stadtumbau%20West/Konzeption/ErgebnissederBefragung.htm vom 12.04.2006. Bochum.

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

Gerlach, Ulrich (2005): Siedlungen der 50er und 60er Jahre. Ursprung – Qualität – Erneuerung. Niedersachsen, Bremen.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bochum (2005): Grundstückmarktbericht 2005. Bochum.

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

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

Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW (2003): Perspektiven und Erneuerungsstrategien. 50er-Jahre-Siedlungen in Nordrhein-Westfalen. Bielefeld.

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

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

Stadt Bochum (2002a): Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen. Mietspiegel – für nicht preisgebundene Wohnungen in Bochum, gültig vom 1. April 2002 bis zum 31.März 2004, Bochum. Online-Zugriff: http://www.bochum.de/bauverwaltung/ spiegel2002.htm.

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Bochum (2004c): Gemeinsamer Flächennutzungsplan nach §204 Baugesetzbuch (BauGB) der Städte Bochum, Essen und Gelsenkirchen für einen räumlichen Teilbereich. Bochum. Onlinezugriff http://stadt.gelsenkirchen.de/Virtuelles_Rathaus/Bauen_:und_Wohnen/GFNP_Flyer.pdf vom 08.05.2006. Bochum

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Bochum (2005f): Stabsstelle Spzialplanung. Sozialberichte Bochum 2005. Bochum.

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

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

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

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

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

Stadt Bochum (2002): Stabsstelle Sozialplanung. Sozialberichte Bochum 2002. Bochum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19 Anhang

Abbildung 69 Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2005

Stat. Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	Wohnberechtigte Bevölkerung Zahl der Personen *												
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1997-2003		2004	2005	2004/05	
								absolut	in %			absolut	in %
Goldhamme	5.768	5.740	5.585	5.537	5.498	5.469	5.524	-244	-4,2%	5.308	5.386	78	1,5%
Griesenbruch	6.288	6.155	6.069	6.101	6.089	6.039	6.107	-181	-2,9%	5.954	5.999	45	0,8%
Kruppwerke	15.912	15.821	15.469	15.369	15.296	15.278	15.351	-561	-3,5%	14.958	15.049	91	0,6%
Stadtbezirk Mitte	110.317	109.512	108.503	107.717	107.127	106.576	106.499	-3.818	-3,5%	103.400	102.556	-844	-0,8%
Bochum	401.699	399.018	397.638	396.275	396.136	394.636	393.853	-7.846	-2,0%	381.725	377.730	-3.995	-1,0%

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung * Stand: jeweils zum 31.12. des Jahres. Zum 01.01.2004 wurde in Bochum die Zweitwohnsitzsteuer eingeführt. Damit kam es zu Um- und Abmeldungen von Bürger/innen, die in Bochum eine Zweitwohnung besaßen. Diese melderechtlichen Statusveränderungen wirken sich auf den Bevölkerungsstand aus. Ein Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in der Historie vor 2004 ist deshalb nicht sinnvoll/möglich.

Abbildung 70 Überregionale Wanderungen 2003

		Kruppwerke	Stadtbezirk Mitte
Zuzüge von außerhalb	Personen insg.	1.075	5.291
	Ausländer	447	1.640
	Deutsche	628	3.651
Fortzüge nach außerhalb	Personen insg.	882	5.070
	Ausländer	348	1.478
	Deutsche	534	3.592
Saldo	Personen insg.	193	221
	Ausländer	99	162
	Deutsche	94	59

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2003

Abbildung 71 Wohnberechtigte Bevölkerung insg. (Haupt- und Nebenwohnsitz) nach Altersgruppen 2005

Stat. Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	Wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt									
	0 - unter 6 Jahre	6 - unter 15 Jahre	15 - unter 18 Jahre	18 - unter 25 Jahre	25 - unter 30 Jahre	30 - unter 45 Jahre	45 - unter 60 Jahre	60 - unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	**Insgesamt**
	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO	Anzahl EWO
152 Goldhamme	7,1%	8,7%	3,0%	12,3%	9,9%	22,9%	17,3%	4,8%	14,1%	**5.386**
154 Griesenbruch	5,2%	6,9%	2,4%	10,4%	10,8%	24,5%	16,7%	4,6%	18,5%	**5.999**
15 Kruppwerke	5,9%	8,0%	2,8%	10,6%	9,2%	23,2%	17,8%	4,9%	17,5%	**15.049**
1 Mitte	4,6%	7,1%	2,7%	9,0%	8,0%	23,4%	19,4%	5,1%	20,7%	**102.556**
Gesamtstadt	**4,7%**	**7,9%**	**3,0%**	**8,5%**	**6,6%**	**22,4%**	**20,6%**	**5,5%**	**20,9%**	**377.730**

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2005

Abbildung 72 Altersaufbau der deutschen und ausländischen Bevölkerung 2005

Stat. Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	Altersstruktur									
	0 - unter 6 Jahre	6 - unter 15 Jahre	15 - unter 18 Jahre	18 - unter 25 Jahre	25 - unter 30 Jahre	30 - unter 45 Jahre	45 - unter 60 Jahre	60 - unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	**Insgesamt**
	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
	Goldhamme									
Deutsche Bevölkerung	8,2%	7,7%	2,7%	11,5%	8,8%	21,9%	18,2%	4,2%	16,7%	**100,0%**
Ausländische Bevölkerung	3,9%	11,5%	3,8%	14,4%	13,4%	25,6%	14,6%	6,4%	6,3%	**100,0%**
	Griesenbruch									
Deutsche Bevölkerung	5,9%	5,8%	2,1%	10,0%	10,0%	23,1%	16,9%	4,3%	21,8%	**100,0%**
Ausländische Bevölkerung	2,1%	11,4%	3,5%	12,1%	13,7%	30,0%	15,8%	6,1%	5,2%	**100,0%**
	Stadtbezirk Mitte									
Deutsche Bevölkerung	4,8%	6,6%	2,6%	8,5%	7,3%	22,6%	20,0%	5,2%	22,6%	**100,0%**
Ausländische Bevölkerung	3,6%	11,1%	3,5%	12,8%	13,7%	29,9%	15,0%	4,4%	6,0%	**100,0%**

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2005; eigene Berechnungen

Abbildung 73 Anteil der ausländischen Bevölkerung in den verschiedenen Altersgruppen 2005

Stat. Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	Wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt									
	0 - unter 6 Jahre	6 - unter 15 Jahre	15 - unter 18 Jahre	18 - unter 25 Jahre	25 - unter 30 Jahre	30 - unter 45 Jahre	45 - unter 60 Jahre	60 - unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	**Insgesamt**
	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil	Anteil
152 Goldhamme	14,0%	33,8%	32,7%	29,8%	34,2%	28,4%	21,5%	34,2%	11,3%	25,4%
154 Griesenbruch	8,1%	32,9%	29,0%	23,1%	25,2%	24,3%	18,7%	25,9%	5,6%	19,8%
15 Kruppwerke	10,7%	29,5%	25,8%	25,4%	28,9%	24,4%	16,9%	26,5%	7,1%	20,3%
1 Mitte	8,9%	18,1%	15,2%	16,5%	19,7%	14,8%	9,0%	10,1%	3,3%	11,6%
Gesamtstadt	**6,0%**	**11,9%**	**10,7%**	**13,8%**	**18,7%**	**11,5%**	**6,5%**	**6,7%**	**2,6%**	**8,8%**

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stand: 31.12.2005; eigene Berechnungen

Abbildung 74 Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt 2004

Statistisches Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5-PHH	6 u.m.-PHH	HH gesamt
152 Goldhamme	52,7%	23,8%	10,8%	6,5%	3,6%	2,5%	2.780
154 Griesenbruch	56,6%	23,2%	9,8%	6,1%	2,4%	1,8%	3.260
15 Kruppwerke	**50,6%**	**25,5%**	**11,4%**	**7,2%**	**3,2%**	**2,1%**	**7.720**
1 Mitte	**50,1%**	**28,4%**	**11,1%**	**6,8%**	**2,4%**	**1,2%**	**54.750**
Gesamtstadt	**43,0%**	**30,8%**	**13,7%**	**8,7%**	**2,7%**	**1,2%**	**186.300**

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei Stadt Bochum; Haushaltegenerierungsverfahren; Stand: 31.12.2004; Haushalte nach Haushaltstyp (HHSTAT)

Abbildung 75 Privathaushalte nach Haushaltstypen 2004

Statistischer Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	Single-haushalt	Paare ohne Kind	Paare mit Kind(ern)	Allein Erziehende	Sonstiger Mehrpersonenhaushalt	Summe Haushalte insgesamt
Kruppwerke	50,6%	25,3%	14,1%	4,1%	5,8%	7.720
Stadtbezirk Mitte	50,1%	27,6%	12,5%	4,1%	5,7%	54.750
Bochum	43,0%	31,7%	15,3%	4,5%	5,5%	186.300

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: EWO-Datei Stadt Bochum; Haushaltegenerierungsverfahren; Stand: 31.12.2004; Haushalte nach Haushaltstyp (HHSTAT)

Abbildung 76 Bevölkerungsprognose 2005 bis 2015

Stat. Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	bisherige Entwicklung									Prognose		2015 zu 2005	
	1998*	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010	2015	absolut	in %
152 Goldhamme	5.768	5.740	5.585	5.537	5.498	5.469	5.524	5.308	5.386	5.240	5.060	-248	-5%
154 Griesenbruch	6.288	6.155	6.069	6.101	6.089	6.039	6.107	5.954	5.999	5.900	5.760	-194	-3%
15 Kruppwerke	15.912	15.821	15.469	15.369	15.296	15.278	15.351	14.958	15.049	14.800	14.500	-458	-3%
1 Stadtbezirk Mitte	110.317	109.512	108.503	107.717	107.127	106.576	106.499	103.400	102.556	102.300	99.900	-3.500	-3%
Bochum	401.699	399.018	397.638	396.275	396.136	394.636	393.853	382.000	377.730	375.000	366.000	-16.000	-4%

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Bochumer Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020;
* jeweils zum 01.01. des Jahres

Abbildung 77 Bevölkerungsprognose: Veränderungen in den Altersgruppen

Stat. Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt		Veränderungen in den Altersgruppen 2015 zu 2005								
		bis u. 3 Jahre	3 bis u. 6 Jahre	6 bis u. 10 Jahre	10 bis u. 18 Jahre	18 bis u. 25 Jahre	25 bis u. 40 Jahre	40 bis u. 60 Jahre	60 bis u. 80 Jahre	80 Jahre u. ält.
152 Goldhamme	absolut	-60	-30	-40	50	-270	-120	200	10	20
	in %	-32%	-18%	-17%	13%	-42%	-9%	16%	1%	12%
154 Griesenbruch	absolut	-20	10	50	20	-270	-360	400	-70	50
	in %	-13%	7%	28%	5%	-46%	-21%	29%	-6%	17%

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Bochumer Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020;

Abbildung 78 Altersverteilung 2015

		Gesamt	bis u. 3 Jahre	3 bis u. 6 Jahre	6 bis u. 10 Jahre	10 bis u. 18 Jahre	18 bis u. 25 Jahre	25 bis u. 40 Jahre	40 bis u. 60 Jahre	60 bis u. 80 Jahre	80 Jahre u. ält.
152 Goldhamme	absolut	**5.060**	**130**	**140**	**190**	**440**	**370**	**1.250**	**1.470**	**880**	**190**
	in %	100%	3%	3%	4%	9%	7%	25%	29%	17%	4%
154 Griesenbruch	absolut	**5.760**	**140**	**160**	**230**	**400**	**320**	**1.340**	**1.760**	**1.070**	**350**
	in %	100%	2%	3%	4%	7%	6%	23%	31%	19%	6%

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung: Bochumer Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020;

Abbildung 79 Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2001 bis 2004

Statistisches Viertel / Stat. Bezirk Stadtbezirk / Gesamtstadt		2001* Quot. in %	2002 Quot. in %	2003 Quot. in %	2004 Quot. in %
152	Goldhamme	16,7	18,1	20,4	18,3
154	Griesenbruch	15,6	12,6	14,3	14,9
15	Kruppwerke	14,6	13,9	15,7	15,2
1	Stadtbezirk Mitte	10,5	10,6	12,1	11,8
	Gesamtstadt	**9,3**	**9,7**	**10,7**	**10,7**

Quelle: Stadt Bochum, Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung. * jeweils zum 30.09 des Jahres; der Arbeitslosenquotient wird gebildet durch das Verhältnis von Arbeitslosen zur Zahl der Bevölkerung mit Hauptwohnsitz im Alter zwischen 20 und 60 Jahren zum 31.12. des Vorjahres. ALO-Quotient ist nicht identisch mit der ALO-Quote der Bundesagentur für Arbeit.

Abbildung 80 Durchschnittliches Bruttoeinkommen je Steuerpflichtigen in Euro 1998

Bruttoeinkommen Größenklasse in €	Anzahl der Stat. Bezirke pro Größenklasse	
19.700 - 24.200	7	Kruppwerke
24.700 - 25.900	7	
27.000 - 28.700	4	
29.200 - 31.800	11	
47.300	1	
Nachrichtlich: Durchschnittliches Einkommen in Bochum: 27.830		

Quelle: Stadt Bochum, Stabsstelle Sozialplanung, Sozialbericht Bochum 2005, S. 56

Abbildung 81 Durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro 2004

PLZ	Postleitgebiet	Einkommen pro Haushalt (netto)
44809	Hamme	1.774
44894	Werne	1.785
44793	Kruppwerke/Hordel	1.819
44866	Wattenscheid	1.903
44807	Riemke	1.914
44892	Langendreer	1.919
44803	Altenbochum	1.953
44867	Westenfeld/Höntrop	1.998
44805	Gerthe	2.005
44799	Wiemelhausen/Brenschede	2.041
44791	Grumme/ (Korn-)Harpen	2.067
44801	Querenburg	2.074
44795	Weitmar	2.078
44879	Linden/Dahlhausen	2.081
44789	Südinnenstadt	2.090
44787	Gleisdreieck	2.111
44869	Eppendorf/Höntrop	2.139
44797	Stiepel	2.859

Quelle: GfK Marktforschung GmbH; eigene Berechnungen

Abbildung 82 Nationalitätenverteilung 2005

Nationalität	Deutsch	Türkisch	Europäisch	Sonstige
Statistisches Viertel / Stat. Bezirk / Stadtbezirk / Gesamtstadt	in %	in %	in %	in %
152 Goldhamme	74,6%	15,6%	6,1%	3,7%
154 Griesenbruch	80,2%	10,7%	6,1%	3,0%
15 Kruppwerke	79,7%	11,9%	5,4%	2,9%
1 Mitte	88,4%	4,4%	4,9%	2,3%
Gesamtstadt	91,2%	2,9%	4,0%	1,9%

Quelle: Amt für Angelegenheiten des Rates und der Oberbürgermeisterin, Statistik und Stadtforschung; eigene Berechnungen; Stand 2005;

Abbildung 83 Wohnungsgrößenstruktur 2006

Gebiet	Wohnungsgrößenstruktur									
	bis 45 qm		46 bis 60 qm		61 bis 80 qm		81 bis 100 qm		100 u.m. qm	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	437	33,9%	469	36,4%	236	18,3%	96	7,5%	42	3,3%
Griesenbruch	372	27,5%	579	42,7%	336	24,8%	59	4,4%	21	1,5%
Gesamtgebiet	**809**	**30,6%**	**1048**	**39,7%**	**572**	**21,6%**	**155**	**5,9%**	**63**	**2,4%**
Stadt Bochum*	40,4%					36,7%		14,7%		8,2%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen; * Größenstruktur der bewohnten Mietwohnungen in Bochum. Quelle: Mikrozensus 2002

Abbildung 84 Baualtersstufen 2006

Gebiet	Baualtersklassen					
	vor 1950		1950 bis 1969		ab 1970	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	79	35,4%	130	58,3%	14	6,3%
Griesenbruch	72	27,2%	189	71,3%	4	1,5%
Gesamtgebiet	**151**	**30,9%**	**319**	**65,4%**	**18**	**3,7%**
Stadt Bochum*		26,2%		42,6%		31,2%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006, eigene Berechnungen; * Angaben zu Bochum siehe Pestel Institut für Systemforschung 2004, S. 21.

Abbildung 85 Ausstattung der Wohnungen mit Balkon, Loggia, Garten

Gebiet	Balkone, Loggien, eigener Garten bei allen Wohnungen vorhanden?			
	Ja		Nein	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	40	26,3	107	70,4
Griesenbruch	46	37,4	74	60,2
Gesamtgebiet	**86**	**31,3**	**181**	**65,8**

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen; Differenz zu 100% = fehlende Angaben.

Abbildung 86 Modernisierungszustand der Gebäude inkl. Wohnungen im Untersuchungsgebiet

Gebiet	Aktueller Modernisierungszustand des Gebäudes / der Wohnungen									
	sehr guter Zustand		guter Zustand		mittlerer Zustand		schlechter Zustand		sehr schlechter Zustand	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	35	23,0%	52	34,2%	3	2,0%	55	36,2%	2	1,3%
Griesenbruch	24	19,5%	44	35,8%	0	0,0%	44	35,8%	8	6,5%
Gesamtgebiet	59	21,5%	96	34,9%	3	1,1%	99	36,0%	10	3,6%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen; Differenz zu 100% = fehlende Angaben.
Modernisierungszustand des Gebäudes inkl. Wohnungen: sehr gut = Neubau nach 1990 oder Vollmodernisierung seit 1990; gut = Gebäude der 80er Jahre oder mind. 50% der Maßnahmen einer Vollmodernisierung seit 1990 durchgeführt; mittlerer Zustand = Gebäude der 70er Jahre; unmodernisiert oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt; schlecht = Baujahr bis 1970, einzelne Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 durchgeführt; sehr schlecht = Baujahr bis 1970, unmodernisiert oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt.

Abbildung 87 Mittelfristige Modernisierungsabsichten der befragten Eigentümer/innen

Gebiet	Modernisierung des Gebäudes / Wohnungen in nächsten 5 Jahren geplant ?					
	keine Angabe		ja		nein	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	14	9,2%	59	38,8%	79	52,0%
Griesenbruch	10	8,1%	53	43,1%	60	48,8%
Gesamtgebiet	24	8,7%	112	40,7%	139	50,5%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 88 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation

Gebiet	Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation bei den eigenen Wohnungen									
	keine Angabe		keine Schwierigkeiten		keine größeren Schwierigkeiten		einige Schwierigkeiten		sehr große Schwierigkeiten	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	69	5,4%	42	3,3%	662	51,9%	320	25,1%	183	14,3%
Griesenbruch	78	5,8%	194	14,4%	784	58,2%	236	17,5%	56	4,2%
Gesamtgebiet	147	5,6%	236	9,0%	1446	55,1%	556	21,2%	239	9,1%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 89 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation , differenziert nach Modernisierungszustand

Modernisierungs-zustand	Einschätzung der künftigen Vermietungssituation bei eigenen Wohnungen	
	keine (größeren) Schwierigkeiten	einige / große Schwierigkeiten
sehr guter Zustand	49,1%	50,9%
guter Zustand	49,4%	50,6%
(sehr) schlechter Zustand	40,4%	59,6%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 90 Modernisierungsplanung in Abhängigkeit von der Einschätzung der künftigen Vermietungssituation

Modernisierungs-planung	Einschätzung der künftigen Vermietungssituation bei eigenen Wohnungen			
	keine Schwierigkeiten	keine größeren Schwierigkeiten	einige Schwierigkeiten	sehr große Schwierigkeiten
ja	32,1%	41,2%	45,1%	25,7%
nein	42,9%	54,1%	50,0%	60,0%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen; fehlende Werte auf 100% = keine Angabe

Abbildung 91 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen - Goldhamme

Goldhamme	Einschätzung der künftigen Vermietungssituation bei eigenen Wohnungen	
Wohnungsgrößen	keine (größeren) Schwierigkeiten	einige / große Schwierigkeiten
bis 45 qm	75,3%	24,7%
über 45 bis 60 qm	58,2%	41,8%
über 60 bis 80 qm	38,1%	61,9%
über 80 qm	25,2%	74,8%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 92 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen - Griesenbruch

Griesenbruch	Einschätzung der künftigen Vermietungssituation bei eigenen Wohnungen	
Wohnungsgrößen	keine (größeren) Schwierigkeiten	einige / große Schwierigkeiten
bis 45 qm	82,6%	17,4%
über 45 bis 60 qm	79,3%	20,7%
über 60 bis 80 qm	72,4%	27,6%
über 80 qm	65,3%	34,7%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 93 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation, differenziert nach Wohnungsgrößen

	Einschätzung der künftigen Vermietungssituation bei eigenen Wohnungen	
Wohnungsgrößen	keine (größeren) Schwierigkeiten	einige / große Schwierigkeiten
bis 45 qm	78,6%	21,4%
über 45 bis 60 qm	69,8%	30,2%
über 60 bis 80 qm	58,5%	41,5%
über 80 qm	40,6%	59,4%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 94 Einschätzung der künftigen Vermietungssituation - nur private Einzeleigentümer/innen

Gebiet	Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation bei den eigenen Wohnungen (nur private Einzeleigentümer)									
	keine Angabe		keine Schwierigkeiten		keine größeren Schwierigkeiten		einige Schwierigkeiten		sehr große Schwierigkeiten	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Goldhamme	69	8,6%	42	5,2%	190	23,6%	320	39,8%	183	22,8%
Griesenbruch	14	2,0%	114	16,6%	267	38,9%	236	34,4%	56	8,2%
Gesamtgebiet	83	5,6%	156	10,5%	457	30,7%	556	37,3%	239	16,0%

Quelle: Eigentümerbefragung Februar 2006; eigene Berechnungen

Abbildung 95 Intellektuelle Lebensstilgruppe

Objektive Kennzeichen: ▪ qualifizierte und leitende Angestellte, Beamte und Selbständige (auch Studenten) ▪ hohes Bildungsniveau ▪ gehobenes bis sehr hohes Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ postmaterielle Werte stehen im Vordergrund (z.B. Selbstverwirklichung, Individualität) ▪ Soziale Gerechtigkeit, Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein ▪ rege Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben ▪ überflüssiger Konsum wird abgelehnt, Understatement

Basierend auf einem hohen Lebensstandard werden Freiräume geschaffen, um das Leben genießen zu können. Eine umwelt- und gesundheitsbewusste Lebensführung gehören als Selbstverständlichkeit zum Lebensstil. Diese Gruppe ist mittlerweile ein großer und kaufkräftiger Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt mit hoher Präferenz zum Wohneigentum.

Zu den bevorzugten Wohnformen gehören freistehende Eigenheime und Doppelhaushälften (die den ökologischen Ansprüchen der Gruppen genügen) in guten Lagen.

Abbildung 96 Lebensstilgruppe der modernen Arbeitnehmer

Objektive Kennzeichen: ▪ junge, hochqualifizierte Facharbeiter, qualifizierte Angestellte ▪ mittleres bis hohes Bildungsniveau ▪ mittlere bis hohe Einkommen, viele Doppelverdiener-Haushalte
Werthaltung / Lebensstil: ▪ pragmatischer Hedonismus, das Leben wird so angenehmen gestaltet, wie es die eigenen Möglichkeiten erlauben ▪ kreativer, toleranter Lebensstil, Mobilitätsbereitschaft ▪ Neigung zur Verwendung aller technischen Möglichkeiten in Beruf und Freizeit

Die Lebensstilgruppe der modernen Arbeitnehmer ist eng verwandt mit der aufstiegsorientierten Lebensstilgruppe. Sie zählt zu den stark wachsenden Gruppen, allerdings mit einer stärker postmaterialistischen Orientierung. Postmaterialisten streben zunehmend nach der Erfüllung immaterieller Werte, da materielle Werte bereits vielfach befriedigt sind.

Diese Lebensstilgruppe kann mit realitätsbezogenem Hedonismus umschrieben werden.

In dieser Gruppe werden mittlere bis hohe Einkommen erzielt, es gibt viele Doppelverdiener. Der Konsumstil ist durch Mainstream und Pragmatismus gekennzeichnet. Die Neigung, Wohneigentum zu erwerben, ist ebenfalls stark ausgeprägt. Bevorzugt werden freistehende Eigenheime, aber auch Doppelhaushälften und Reiheneigenheime, sofern sie der Kreativität genügend Raum lassen.

Abbildung 97 Postmoderne Lebensstilgruppe

Objektive Kennzeichen: ▪ junge Menschen, häufig Singles ▪ mittlere Berufsstellung, auch Schüler, Studenten, junge Akademiker ▪ mittlere bis höhere Einkommen
Werthaltung / Lebensstil: ▪ Selbstverwirklichung, Individualität und Entfaltung der Persönlichkeit stehen im Vordergrund ▪ Inszenierte Kommunikation, Unterhaltung und Konsum ▪ ichbezogener Lebensstil: Ausleben v. Gefühlen, Begabungen, Sehnsüchten; Grenzgänger in körperlicher, geistiger, sinnlicher Hinsicht ▪ Ablehnung äußerer Zwänge, Normen und Ideologien

Es herrscht ein Bedürfnis nach Kommunikation, deshalb mögen sie auch ausgefallene Wohnformen in kommunikativen, stadtnahen Lagen. Hier finden sich vornehmlich die einkommensstarken Kleinsthaushalte, denen die Wohnung als „Kommunikationsstützpunkt“ für die milieuinterne Kommunikation dient und deren Wohnsituation in diesem Sinne eine starke Statusfunktion hat. Gefragt sind große Mietwohnungen (auch Penthouses, Lofts etc.) mit entweder neutralen oder untypischen, z.T. extravaganten Grundrissen, die an die Kultur- und die Versorgungsinfrastruktur gut angeschlossen sind. Im Eigentumsbereich sind eher stadtnahe Eigentumswohnungen gefragt.