

Bielefeld

MASTERPLAN WOHNEN

ERGEBNISDOKUMENTATION
DER ARBEITSGRUPPEN

ZUKUNFTSWEISENDE WOHNFORMEN
ATTRAKTIVE WOHNQUARTIERE

BAUAMT

IMPRESSUM

Herausgeber

Stadt Bielefeld
Bauamt
Niederwall 23
33602 Bielefeld

Redaktion

Prof. Bettina Mons, Fachhochschule Bielefeld, Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen
Dr. Ingo Kröpke, Stadwerke Bielefeld GmbH
Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Karl-Heinz Plischke, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
Norbert Metzger, Stadt Bielefeld, Bauamt
Jens Hagedorn, Stadt Bielefeld, Bauamt

Koordination, Gestaltung, Titelfoto

Jens Hagedorn
Tel.: 0521 / 51-2748
Fax: 0521 / 51-3192
E-Mail: jens.hagedorn@bielefeld.de

Bielefeld, April 2007

Inhalt

1	Vorwort	2
2	Einleitung	3
2.1	Beteiligte Akteure	5
2.2	Einordnung in andere Prozesse innerhalb der Stadt Bielefeld	6
3	Prozessablauf	8
3.1	Arbeitsgruppen	9
3.2	Chronologie	9
4	Rahmenbedingungen	10
4.1	Demographie, Haushalte	10
4.2	Gesellschaftliche Trends	12
4.3	Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen	14
4.4	Wohnungsnachfrage	15
5	Ergebnisse der Arbeitsgruppen	17
5.1	Nachfragergruppen	17
5.2	Räumliche Quartiersentwicklung	19
5.3	Gestalterische Aspekte	21
5.3.1	Städtebauliche Anforderungen	21
5.3.2	Gestaltung von Wohnquartieren	23
5.3.3	Gebäude- und wohnungsbezogene Anforderungen	24
5.3.4	Technische Anforderungen	26
5.3.5	Sicherheit	27
5.4	Infrastruktur	29
5.4.1	Allgemeine Infrastruktur	29
5.4.2	Soziale Infrastruktur	32
5.4.3	Wohnbegleitende Dienstleistungen	34
5.5	Nachbarschaft	35
5.5.1	Nachbarschaft im Wohnquartier	35
5.5.2	Hausgemeinschaft	37
5.6	Partizipation	39
6	Ergebnisse und Handlungsempfehlungen im Überblick	42

1 Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Bielefelderinnen und Bielefelder,

die gemeinsame Verantwortung für die Zukunft unserer Stadt erfordert das Zusammenwirken aller Akteure und die Bündelung sämtlicher Aktivitäten im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung. Die Stadt Bielefeld steht angesichts der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen vor großen Herausforderungen. Die absehbare demographische Entwicklung wird sich auch auf den Bielefelder Wohnungsmarkt auswirken. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für einen funktionierenden Wirtschaftsstandort neben vielen anderen Aspekten auch ein vielfältiges Wohnungsangebot notwendig ist.

Eine erfolgreiche Stadtentwicklung muss sich den Herausforderungen der Zukunft stellen, um die Chancen, die jeder Veränderungsprozess bietet, zu erkennen und zum Wohle aller Bielefelderinnen und Bielefelder zu nutzen. Wir stellen uns diesen Anforderungen in vielfacher Hinsicht, um Bielefeld zukunftsfähig zu machen: So hat der Rat der Stadt im vergangenen Jahr das von der Demographiebeauftragten entwickelte Konzept „Demographischer Wandel als Chance“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, aus einer Vielzahl von Zielen und Handlungsschwerpunkten das Thema „Wir wohnen zukunftsfähig“ (Stadtentwicklung) in einer Pilotphase zu bearbeiten.

Darüber hinaus hat eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe von Wissenschaftlern der Bielefelder Hochschulen, selbständigen Stadtplanern, Vertretern der Wohnungswirtschaft und der Stadt Bielefeld das Stadtentwicklungsszenario „Bielefeld 2050“ erarbeitet und für die Zukunft Leitziele und Handlungsoptionen aufgezeigt.

Für den Bereich der räumlichen Planung wurde die Verwaltung beauftragt, ein integriertes Handlungskonzept für den Stadtumbau zu erarbeiten, um die Ziele und Maßnahmen des Stadtumbaues im sich abzeichnenden Strukturwandel frühzeitig zu erkennen. Weiterhin ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan der Stadt neu aufzustellen und darin u. a. auch die notwendigen Flächen für den Wohnungsbau neu darzustellen.

Der Masterplan Wohnen zeigt in diesem Zusammenhang zukunftsfähige Perspektiven für Bielefeld als Wohnstandort auf und bildet den Rahmen für künftige wohnungspolitische Entscheidungen. Das Verfahren ist ein kooperativer Prozess, in dem alle Akteure des Bielefelder Wohnungsmarktes zu Wort kommen und ihre Ideen und Vorstellungen einbringen können. Die Stadt Bielefeld koordiniert und dokumentiert diesen Prozess. Bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen sitzen die Akteure und die Stadt Bielefeld „in einem Boot“. Auf sich allein gestellt können weder die Akteure noch die Kommune erfolgreich im Interesse der Bürgerinnen und Bürger arbeiten.

Über die eigentliche Arbeit am Masterplan Wohnen hinaus ist schon jetzt ein enges Netzwerk entstanden, das sich auch auf anderen Feldern der Zusammenarbeit positiv bemerkbar macht. Die vorliegende Ergebnisdokumentation befasst sich schwerpunktmäßig mit der Quartiersentwicklung und zukunftsweisenden Wohnformen und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen. Im weiteren Prozess werden daraus Leitlinien für die Bielefelder Wohnungspolitik der nächsten Jahre formuliert, die an konkreten Projekten verdeutlicht werden sollen.

Ich danke allen beteiligten Akteuren für die vielen Ideen und Anregungen und die aktive Mitarbeit und bitte gleichzeitig, den Weg des Masterplanes Wohnen weiterhin konstruktiv und kritisch zu begleiten.



David
Oberbürgermeister

2 Einleitung

Die Attraktivität des Wohnstandortes ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung ein zunehmend wichtiger Standortfaktor. Die Stadt Bielefeld setzt sich mit verschiedenen Maßnahmen intensiv für die Steigerung der Wohnqualität in der Stadt ein. Der Masterplan Wohnen wurde als kooperativer Prozess angelegt und dient in diesem Zusammenhang primär der Entwicklung von wohnungspolitischen Leitlinien.

Die Steigerung der Attraktivität Bielefelds als Wohnstandort ist auch relevant im kommenden Wettbewerb der Kommunen um die Ansiedlung von Bürgern. Das Angebot am Wohnungsmarkt sollte dementsprechend qualitativ und quantitativ den verschiedenen Zielgruppen gerecht werden. Die gesellschaftlichen Veränderungen wirken sich dabei schon heute direkt auf den Wohnungsmarkt aus.

Bei allen Überlegungen und Visionen zum Querschnittsthema Wohnen muss berücksichtigt werden, dass das Hauptaugenmerk auf den Wohnungsbestand zu richten ist, da der jährliche Neubau nicht einmal ein Prozent des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht. Die Komplexität dieser Aufgabe in all ihren Facetten erfordert einen kooperativen Prozess zwischen Stadt und den vielen weiteren Akteuren. Die Stadt übernimmt in diesem Kontext die Funktion eines Initiators und Koordinators.

Ein Masterplan ist ein gesetzlich nicht normiertes, aber dennoch sehr effektives Planungs- und Steuerungsinstrument für kommunale Entscheidungen. Er ist daher besonders geeignet, die Grundlagen und den Orientierungsrahmen für die Weiterentwicklung des Bielefelder Wohnungsmarktes zu beschreiben und auf die örtlichen Besonderheiten einzugehen. Die Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass ein „Masterplan Wohnen“ nur dann langfristig erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn er bei allen Beteiligten auf Akzeptanz stößt und von ihnen mitgetragen wird.

Trotz teilweise gegenläufiger Interessen der verschiedenen Akteure bestehen viele Gemeinsamkeiten und die einvernehmliche Zielsetzung, Bielefeld langfristig als attraktiven Wohnstandort mit einem vielfältigen Wohnungsangebot weiter auszubauen und zudem die Wirtschaftlichkeit der Immobilien auf Dauer zu sichern. Dem müssen auch die kommunalen Interessen nach einem ausgeglichenen Wohnungsangebot für alle Zielgruppen nicht zuwiderlaufen – dies gilt auch für Bevölkerungsgruppen, die sich aus eigener wirtschaftlicher Kraft nicht ausreichend am Wohnungsmarkt versorgen können.

Die Stadt Bielefeld hat seit dem Jahr 2000 eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet. Seitdem werden jährliche Wohnungsmarktberichte herausgegeben, die die aktuelle Situation dokumentieren. Hinzu kommen regelmäßige Befragungen der wichtigsten örtlichen Akteure, deren Ergebnisse im jährlichen Wohnungsmarktbarometer veröffentlicht werden. Die in diesen Zusammenhängen gewonnenen Erkenntnisse über die Wohnungssituation in Bielefeld bilden eine gute Ausgangsbasis für einen Masterplan Wohnen, der die künftige Entwicklung des Wohnungsbestandes und -bedarfs beschreiben und Handlungsempfehlungen für alle Teilnehmer am Wohnungsmarkt geben soll.

Die Langfristigkeit der Investitionen im Wohnungsbau und der hohe Kapitaleinsatz machen gerade in Zeiten eines demographischen und gesellschaftlichen Wandels verbindliche Planungsgrundlagen und verlässliche Bezugsgrößen für die nächsten Jahrzehnte umso wichtiger. Im Demographiekonzept der Stadt Bielefeld wird u. a. formuliert, dass die Demographiedebatte keine eindimensionalen Entscheidungen nach sich ziehen darf. Es handelt sich vielmehr um komplexe Wirkungszusammenhänge, die bei aktuellen politischen Entscheidungen berücksichtigt werden müssen. Dies trifft besonders auf die Investitionen für teure Infrastrukturmaßnahmen zu (z. B. Verkehr, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Schulen).

Aus den genannten Gründen haben auf Vorschlag des Expertenkreises der Wohnungsmarktbeobachtung und der Verwaltung Anfang 2006 der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss sowie der Sozial- und Gesundheitsausschuss des Rates der Stadt der Verwaltung den Auftrag erteilt, einen Masterplan Wohnen für Bielefeld zu initiieren.

Der kooperative Prozess mit allen Beteiligten soll diese bei ihren zukünftigen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in die Lage versetzen, ihre Ressourcen besser aufeinander abgestimmt einzusetzen und die erfolgreiche Stadtentwicklung Bielefelds zu unterstützen. Die in diesem Bericht vorgestellten Ergebnisse und Handlungsempfehlungen werden von allen beteiligten Akteuren getragen und sollen die Handlungsleitlinien für einen Zeitraum bis etwa 2020 bilden.

Bei allen Erkenntnissen und Vorschlägen dieses Masterplanes Wohnen ist wichtig zu beachten, dass es *das* optimale Generalkonzept bzw. *die* Musterempfehlung nicht geben kann. Vielmehr muss für jedes Quartier und jede Wohnform eine individuelle Lösung gefunden werden, die die örtlichen Besonderheiten berücksichtigt.

Die genannten Vorschläge sind immer in Relation zu der jeweiligen Situation und den örtlichen Gegebenheiten zu sehen. Was in einem bestimmten Fall zutreffend ist, kann in einem anderen Fall weniger gut geeignet sein. Wesentlich dabei ist die offene Verständigung der Akteure vor Ort über konkrete Lösungsansätze. Hierbei tragen die örtlichen Besonderheiten in dem betreffenden Wohnquartier insgesamt zur Steigerung von Vielfalt und Lebendigkeit des Wohnstandorts Bielefeld bei.

Darüber hinaus sollten weitere Anstrengungen auf verschiedenen Ebenen initiiert werden, um das Image Bielefelds – nicht nur als Wohnstandort – weiter zu verbessern und auf die zahlreichen Aspekte hinzuweisen, die das Oberzentrum Bielefeld interessant, attraktiv und lebenswert machen.

2.1 Beteiligte Akteure

Folgende Institutionen, Unternehmen und Vereine sind am Masterplan Wohnen beteiligt:

Architekten- und Ingenieurverein Bielefeld e.V.
Baugenossenschaft Freie Scholle eG
Beirat für Behindertenfragen
Bielefeld 2000plus
BGW (Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH)
Bielefelder Wohnungsverein eG
Bund Deutscher Architekten BDA
Enderweit & Partner GmbH
Ev. Johanneswerk e.V.
Fachhochschule Bielefeld, Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen
Förderverein Lebensgerechtes Wohnen OWL e.V.
Fredebeul Immobilien
Freizeit- und Bürgerzentren Bielefeld gGmbH - Freizeitzentrum Baumheide
GBB Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede eG
Gormann & Bode oHG
Hädrich Planen & Bauen
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Bielefeld e.V.
Immobilien Verband Deutschland IVD
LEG NRW
Mieterbund OWL e.V.
Möntmann Immobilien
Polizeipräsidium Bielefeld
Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH
Seniorenrat
Sennestadt GmbH
Sparda Bank
Sparkasse Bielefeld
Stadt Bielefeld, Projektbeauftragte Demographische Entwicklungsplanung
Stadt Bielefeld, Amt für Planung und Finanzen, Jugend, Soziales, Wohnen
Stadt Bielefeld, Bauamt
Stadtwerke Bielefeld GmbH
Thing Immobilien- und Verwaltungs- GmbH
v. Bodelschwingsche Anstalten Bethel
sowie Vertreter einzelner Ratsfraktionen

2.2 Einordnung in andere Prozesse innerhalb der Stadt Bielefeld

Die bekannten demographischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen sowie deren Auswirkungen auf die Stadtentwicklung stellen eine neue Herausforderung für alle Akteure dar. Mit dem durch den Rat im August 2006 einstimmig beschlossenen Demographiekonzept¹ „Demographischer Wandel als Chance?“ werden sechs demographiepoltische Ziele und damit Handlungsfelder des demographischen Wandels in der Stadt Bielefeld benannt. Dazu gehört das Ziel „Wir wohnen zukunftsfähig!“ (Stadtentwicklung), das als Pilotprojekt umgesetzt wird.

In diesem Zusammenhang ist der seit Frühjahr 2006 initiierte Masterplan Wohnen ein Teil dieses Pilotprojektes. Der kooperative Prozesscharakter des Masterplans Wohnen ermöglicht dabei die Einbindung aller wohnungsmarktrelevanten Akteure mit dem Ziel eines abgestimmten zukunftsfähigen Leitbildes zur mittel- und langfristigen Stärkung des Wohnstandortes Bielefeld.

Im Demographiekonzept wurden folgende Handlungsschwerpunkte für den Bereich Stadtentwicklung, Aspekt „Demographischer Wandel“ skizziert:



- „Aktive Innenstadtpolitik: „Ab in die Mitte“ – Die Kernstädte „zukunftsfähig“ machen und damit deren Ausbluten verhindern.
- Neuorientierung in der Ausweisung von Siedlungsflächen.
- Innovative Projekte im Bereich von Baumaßnahmen hinsichtlich der Bedürfnisse zunehmend älterer Menschen.
- Innovative Konzepte im Wohnbereich mit den Bedürfnissen nach preiswertem Wohnraum verbinden – Stichwort: Junge Familien (z. B. aus dem universitären Bereich) in Bielefeld halten
- Kultur in der Stadt“²

Außerdem hat sich im Rahmen der demographischen Entwicklungsplanung die Projektgruppe „Räume der Zukunft“³ 2005 / 2006 am Beispiel eines innerstädtischen Quartieres mit der Frage beschäftigt, wie sich Stadtteile auf den demographischen Wandel einstellen können.

Die wohnungsmarktrelevanten Aspekte des Demographiekonzeptes sowie der Projektgruppe „Räume der Zukunft“ wurden im Masterplan Wohnen berücksichtigt und sind in die Ergebnisse der Arbeitsgruppen mit eingeflossen.



Das „Stadtentwicklungsszenario Bielefeld 2050“⁴ diene als zusätzliche inhaltliche Basis für den Masterplan Wohnen. In dem Projekt "Bielefeld 2050" wurden unter der Federführung der Initiative „Bielefeld 2000plus“ zahlreiche alternative Entwicklungsszenarien, Leitziele und Visionen für Bielefeld bis zum Jahr 2050 erstellt und Optionen und Handlungsvorschläge für die wichtigsten städtischen Funktionsbereiche – Wirtschaft, Arbeit, Zusammenleben, Wohnen, Kultur, Bildung, Forschung, Verkehr etc. – angefertigt. An der Ausarbeitung der Projektinhalte haben in den Jahren 2004 bis 2006 rund 40 Expertinnen und Experten aus Wissenschaft, Stadtverwaltung, Wirtschaft, Stadtmarketing und selbständigen Stadtplanern in interdisziplinär und interinstitutionell zusammengesetzten Arbeitsgruppen und Workshops mitge-

¹ „Demographischer Wandel als Chance? Das Bielefelder Konzept“, Hrsg.: Stadt Bielefeld, Bielefeld 2006, www.bielefeld.de/de/rv/ds_stadtverwaltung/demo/kup/

² ebenda, Seite 22

³ „Räume der Zukunft“, Hrsg.: Stadt Bielefeld, Bielefeld 2006, www.bielefeld.de/ftp/dokumente/TatjeZukunftStadt_II.pdf

⁴ „Stadtentwicklungsszenario Bielefeld 2050 Ergebnisbericht“, Bielefeld 2000plus (Gemeinschaftsinitiative von Universität Bielefeld, Stadt Bielefeld und Bielefelder Konsens: Pro Bielefeld e.V.) 2006, www.uni-bielefeld.de/bi2000plus/bi2050.html



wirkt. Die im Projekt "Bielefeld 2050" beschriebenen wohnungsmarktrelevanten Szenarien und Handlungsoptionen wurden im Rahmen des Masterplans Wohnen weitergehend diskutiert und z. T. konkretisiert.

Neben dem Verfahren zur Erstellung eines Masterplanes Wohnen für Bielefeld sind im Rahmen der Stadtentwicklung weitere Verfahren eingeleitet worden oder in Vorbereitung, die sich mit der Zukunft Bielefelds befassen und zusammen genommen Handlungsansätze für die Entwicklung der Stadt auf verschiedenen Ebenen liefern sollen. Die Ergebnisse und Handlungsansätze der einzelnen Planungsprozesse sind bzw. werden aufeinander abgestimmt. Sie ergänzen sich gegenseitig in der gemeinsamen Zielsetzung, die Entwicklung Bielefelds so für die Zukunft auszurichten, dass sie den Anforderungen der nächsten Jahrzehnte gerecht wird.

Abb. 1 Übersicht Planungsprozesse

Planungsprozesse, die sich auf den Wohnstandort Bielefeld auswirken				
	Gesamträumliche Planung	Stadtentwicklungsplanung / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau (ISEK)	Stadtteilentwicklung des sozialen Ausgleichs	Integrationskonzept
Prozess	Verfahren zur Änderung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld	Prozess zur Klärung des besonderen städtebaulichen Handlungsbedarfs in der Stadterneuerung	Umgang mit Segregation im Sinne eines sozialen Ausgleichs	Prozess mit Beteiligung aller relevanten Akteure
	Stadt Bielefeld Dezernat 4 Bauen / Planen	Stadt Bielefeld Dezernat 4 Bauen / Planen	Stadt Bielefeld Dezernat 5 Soziales	Stadt Bielefeld Interkulturelles Büro
Zielebenen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt ▪ Wohnbauflächenbedarfsprognose, Gewerbeflächenbedarfsprognose ▪ Struktur- und Rahmenplanung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadterneuerungsplanung, i.w. Gebiete / Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts (Stadtumbau, Sanierung, Soziale Stadt) ▪ Handlungs- und Beobachtungsgebiete ▪ Städtebauförderung ▪ (Gebietsbezogenes) Monitoring 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erstellung von Wohngebietsprofilen zur Identifizierung entsprechender Quartiere ▪ Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen ▪ Beobachtung und Bewertung der Umsetzung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wie soll Integration als gesamtstädtische Querschnittsaufgabe langfristig gestaltet werden? ▪ Welche Ziele werden den jeweiligen Handlungsfeldern verfolgt? ▪ Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen bzw. Überprüfung vorhandener Angebote ▪ Wirksamkeit der Maßnahmen analysieren

3 Prozessablauf

In einer Auftaktveranstaltung zum Masterplan Wohnen Anfang Mai 2006 wurden unter Beteiligung von mehr als 100 lokalen Akteuren die Eckpunkte für die weitere Arbeit festgelegt. Die am häufigsten genannten Themenfelder konnten in folgende Bereiche zusammengefasst werden:

- Attraktive Wohnquartiere
- Zukunftsweisende Wohnformen
- Umsetzung / Marketing

Mit den ersten beiden Themenfeldern haben sich zwei Arbeitsgruppen befasst, die sich aus einem breit gefächerten Spektrum von Akteuren des Wohnungsmarktes zusammensetzen. Die dritte AG zum Thema Umsetzung und Marketing wird im weiteren Verfahren nach Abstimmung der wohnungspolitischen Leitlinien initiiert. Schon zu Anfang des Prozesses stellten sich folgende Handlungsschwerpunkte heraus:

- Definition von mittel- und langfristigen Zielen, um den Bielefelder Wohnungsmarkt auf die bekannten demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen von heute, morgen und übermorgen in enger Kooperation mit allen Akteuren des Wohnungsmarktes auszurichten.
- Enge Verzahnung zu dem integrierten Stadtentwicklungskonzept für Bielefeld sowie dem Prozess zur Stadtteilentwicklung des sozialen Ausgleichs.

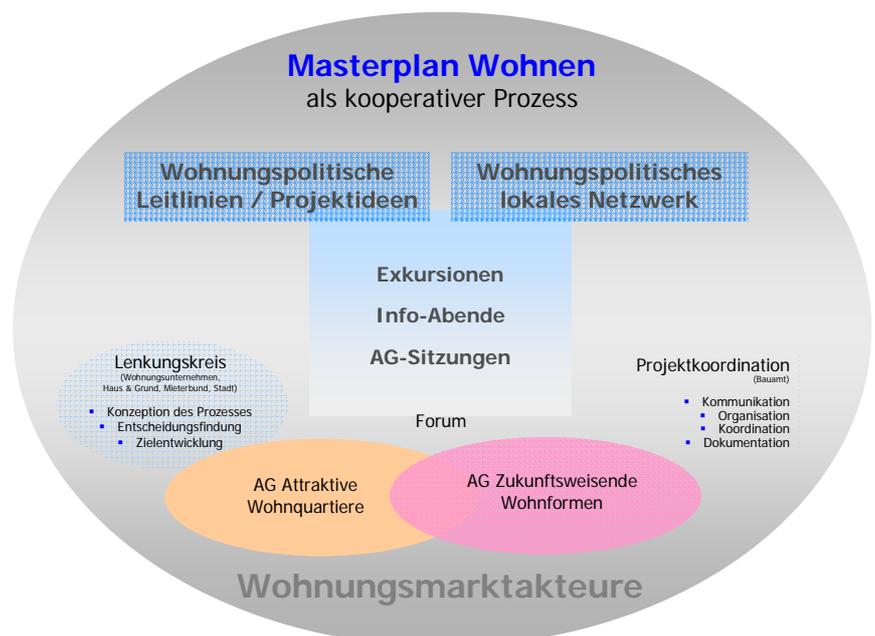
Diese Handlungsschwerpunkte wurden im Lenkungsreis für den Masterplan Wohnen zu folgendem Leitziel konkretisiert:

„Wie steigern wir mittel- und langfristig
die Attraktivität von Bielefeld als Wohnstandort?“

- Schärfung des Profils von Bielefeld als lebenswerter Wohnstandort
- Qualitätssteigerung im Wohnungsbestand und -neubau (inkl. Wohnumfeld)
- Stadtteilentwicklung des sozialen Ausgleichs

Abb. 2 Prozessübersicht Masterplan Wohnen

Die Projektorganisation umfasst einen Lenkungsreis und die beiden vorgenannten Arbeitsgruppen. Der Lenkungsreis, der die Ergebnisse der Arbeitsgruppen aufeinander abstimmt und den Prozessverlauf steuert, besteht aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, des Mieterbundes OWL, von Haus & Grund Bielefeld und der Stadt Bielefeld (Demographiebeauftragte, Dezernat Bauen / Planen, Dezernat Soziales).



3.1 Arbeitsgruppen

Von Juni 2006 bis März 2007 fanden zwölf Arbeitsgruppensitzungen, zwei Info-Abende sowie zwei Exkursionen statt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Arbeitsgruppen sind im Kapitel 5 ausführlich dokumentiert.

Insgesamt waren die Beratungen in allen Gruppen von großer Offenheit und Konstruktivität geprägt. Die dort geknüpften Kontakte werden über die eigentliche Arbeit zum Masterplan Wohnen hinaus wirken und die weitere Zusammenarbeit der Akteure in Bielefeld noch weiter verbessern.

Die neutrale Moderation der Arbeitsgruppen wurde durch Moderatorenteams sicher gestellt, die sich aus einem Vertreter der Wohnungswirtschaft und einem externen Moderator zusammensetzten. Alle Moderatoren haben ihre Aufgaben ehrenamtlich wahrgenommen.

AG Attraktive Wohnquartiere

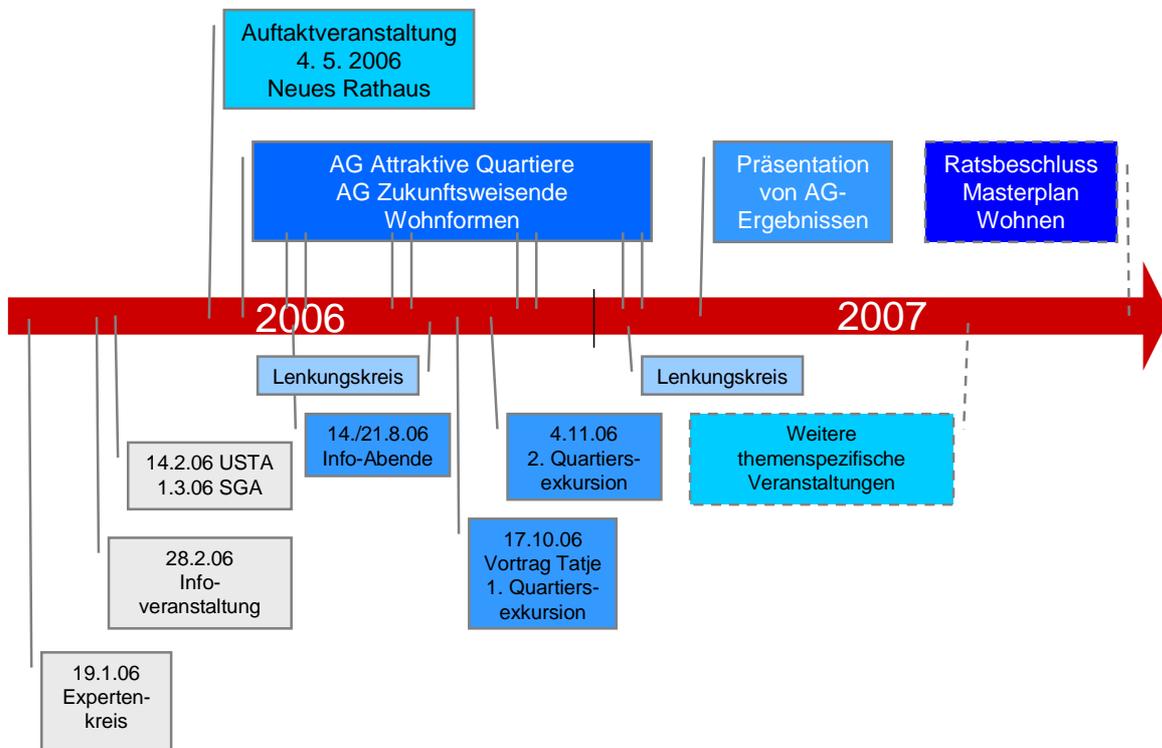
Dr. Ingo Kröpke, Stadtwerke Bielefeld GmbH
 Thomas Möller, Baugenossenschaft Freie Scholle eG

AG Zukunftsweisende Wohnformen

Prof. Bettina Mons, Fachhochschule Bielefeld, Fachbereich Architektur
 Karl-Heinz Plischke, Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

3.2 Chronologie

Abb. 3 Chronologie des Masterplan Wohnen

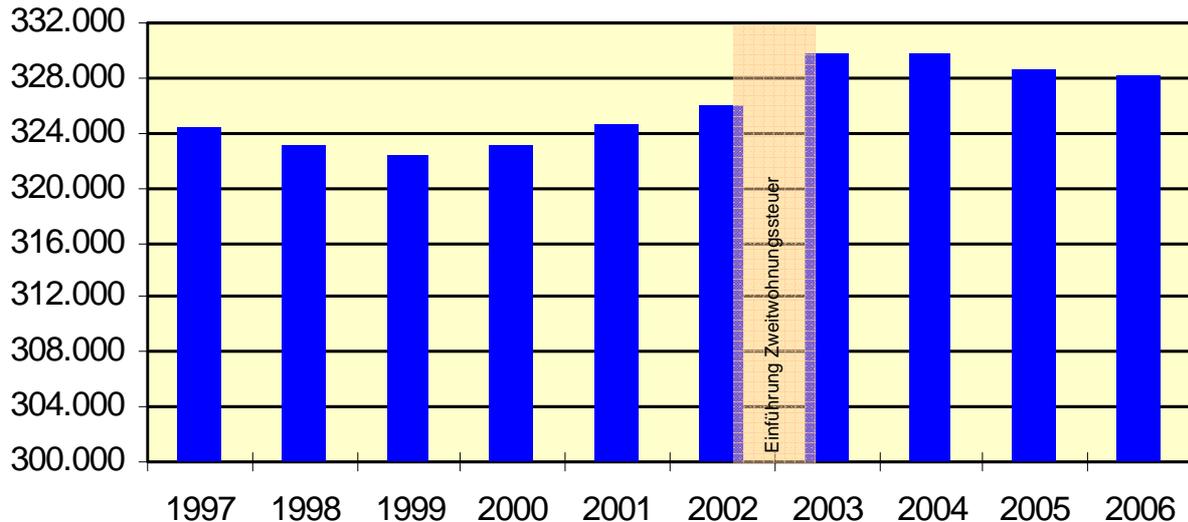


4 Rahmenbedingungen

4.1 Demographie, Haushalte

Die Bevölkerungszahl ist in Bielefeld drei Jahre nach Einführung der Zweitwohnungssteuer leicht rückläufig: Sie sinkt von annähernd 330.000 in den Jahren 2003/2004 auf rund 328.000 Personen im Jahr 2006. Die Wanderungsgewinne der letzten Jahre reichen nicht aus, um einerseits das Geburtendefizit und andererseits sonstige Karteibereinigungen zu kompensieren.

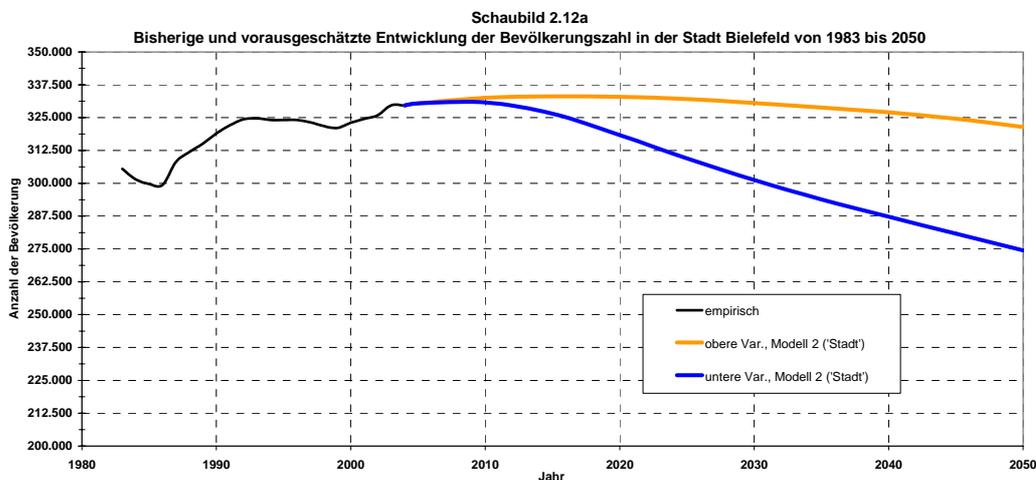
Abb. 4 Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Bielefeld 1997 – 2006



Stadt Bielefeld, Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Grafik: Bauamt

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose der Universität Bielefeld⁵ wird sich die Bevölkerungszahl in Bielefeld in den nächsten fünf bis zehn Jahren insgesamt nur geringfügig ändern, solange sich die Zuzüge, insbesondere im Rahmen der Bildungsmigration, nicht wesentlich verringern. „Aber auch unter einer günstigen Entwicklung der Zuzüge muss spätestens bis 2015/20 mit einem nachhaltigen Rückgang der Bevölkerungszahl unter den heutigen Bestand gerechnet werden. Danach wird sich dieser Rückgang in jedem Fall beschleunigen.“ (ebd.)

Abb. 5 Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Bielefeld 2005 – 2050



Quelle: Interdisziplinäre Forschungsgruppe für Bevölkerungswissenschaft / Demographie, Universität Bielefeld.
Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Stadt Bielefeld, 2005.

⁵ „Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreie Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2050“, Birg, Flöthmann u.a., Interdisziplinäre Forschungsgruppe für Bevölkerungswissenschaft / Demographie, Universität Bielefeld, 2006

Trotz relativ konstanter Einwohnerzahlen machen sich die Auswirkungen der demographischen Alterung bereits in den nächsten zehn Jahren bemerkbar: die Zahl der unter 20-jährigen wird durchschnittlich um 4,8% zurückgehen, die der über 80-jährigen wird um ca. 14,3% steigen. „Dieser bereits kurzfristig wirksame Prozess [...] wird in den folgenden Jahrzehnten noch erheblich an Dynamik gewinnen.“ (ebd.) Das macht umfangreiche Wohnraumanpassungen notwendig und schafft einen zunehmenden Markt für wohnbegleitende Dienstleistungen. Zusätzlich ergeben sich grundlegende Anpassungsaufgaben und umfassende strukturelle Veränderungen für die Gestaltung von Wohnquartieren.

Die demographische Entwicklung sowie die Entwicklung der Haushalte differiert in den einzelnen Stadtbezirken Bielefelds sehr deutlich, was in einigen Gebieten zu größerem Handlungsbedarf führen wird als in anderen.

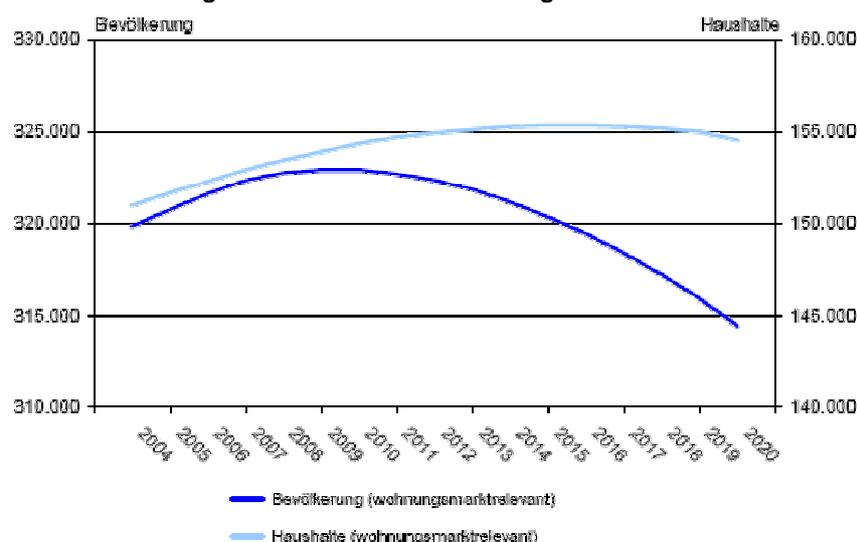
Abb. 6 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Stadtbezirken und in Bielefeld

	Mitte	Schildesche	Gadderbaum	Brackwede	Dornberg	Jöllenberg	Heepen	Stieghorst	Sennestadt	Senne	Bielefeld insgesamt
Bevölkerung (31.12.05)	77.137	40.917	10.760	39.069	19.170	21.701	46.424	31.991	21.418	20.086	328.673
Bevölkerungstrend 2030⁶ (Arithmetisches Mittel aus unterer und oberer Variante)	- 7%	- 5%	- 6%	- 1%	- 11%	- 3%	+ 3%	+ 2%	- 6%	- 9%	- 4%
Haushalte (8/2006)	44.862	21.595	6.153	18.752	9.630	9.583	20.328	14.625	9.826	8.839	164.193
Haushaltstrend 2030⁷ (Arithmetisches Mittel aus unterer und oberer Variante)	- 6%	- 4%	- 3%	+ 1%	- 9%	+ 1,5%	+ 6%	+ 5%	- 3%	- 4%	- 2%

Daten: Amt für Stadtforschung, Statistik und Wahlen, Interdisziplinäre Forschungsgruppe für Bevölkerungswissenschaft / Demographie iFoB, Universität Bielefeld

Für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der *wohnungsmarktrelevanten* Bevölkerung bzw. der entsprechenden Haushalte von größerer Bedeutung. Hierbei bleiben die Bewohner/innen von Wohnheimen, Alten- und Pflegeheimen sowie Freizeitwohnungen und sonstigen Wohnunterkünften unberücksichtigt.

Abb. 7 Wohnungsmarktrelevante Bevölkerung und Haushalte bis 2020



Die Bevölkerungsprognose⁸ des von der Stadt Bielefeld beauftragten GEWOS Institutes prognostiziert für Bielefeld bis 2020 einen Rückgang der *wohnungsmarktrelevanten* Bevölkerung um 2% von derzeit rund 320.000 auf unter 315.000 Einwohner. Für die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte prognostiziert GEWOS dagegen eine Steigerung um 3% von rund 150.400 auf rund 154.500 bis 2020.

Bielefeld 2020, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung

⁶ „Bevölkerungsvorausberechnung für die kreisfreie Stadt Bielefeld bis zum Jahr 2050“, Birg, Flöthmann u.a., Interdisziplinäre Forschungsgruppe für Bevölkerungswissenschaft / Demographie iFoB, Universität Bielefeld, 2006

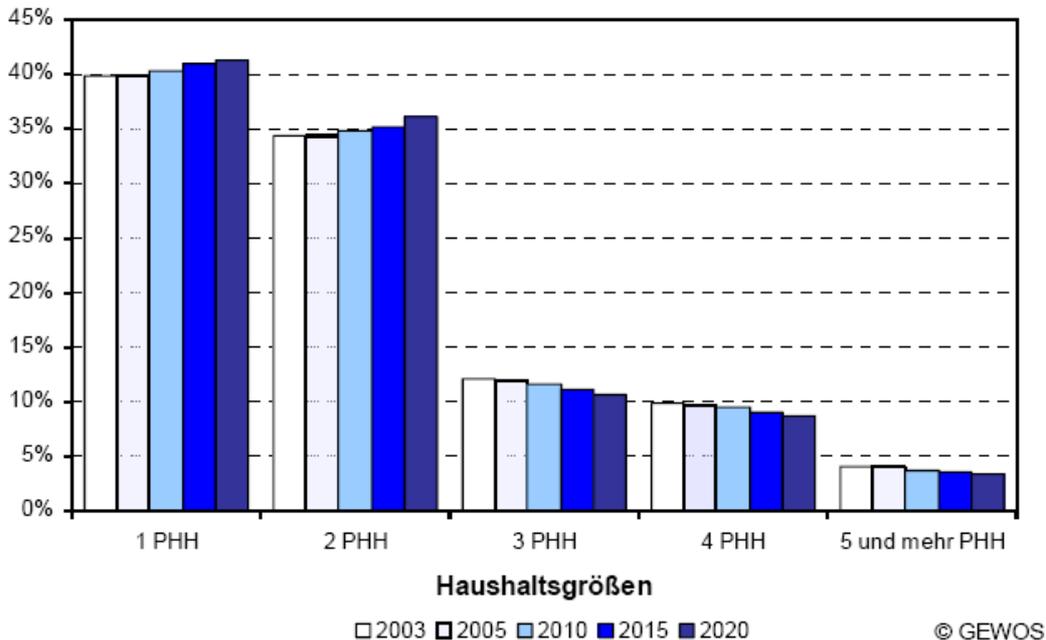
⁷ „Vorausberechnung der Anzahl der Haushalte für die Stadt Bielefeld und ihre 10 Stadtbezirke“, Birg, Flöthmann u.a., Interdisziplinäre Forschungsgruppe für Bevölkerungswissenschaft / Demographie iFoB, Universität Bielefeld, 2007

⁸ „Bielefeld 2020, Wohnflächenbedarfsprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes“, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Hamburg 2005

Diese gegenläufige Entwicklung basiert hauptsächlich auf der zunehmenden Verkleinerung der Haushalte als Folge der Singularisierung. Diese Singularisierung basiert auf mehreren Entwicklungen. Zum einen bilden sich zunehmend verschiedene Lebensmodelle mit unterschiedlichen Haushalts- und Familienbildungsverhalten heraus, und zum anderen steigt die Anzahl der kleineren Seniorenhaushalte aufgrund der zunehmenden demographischen Alterung. Die Gesamtzahl der Haushalte wird jedoch ab 2016 ebenfalls als rückläufig prognostiziert. In den kommenden Jahren wird der Anteil der Ein- und Zwei-Personenhaushalte an der Gesamtzahl kontinuierlich zunehmen. Zeitgleich gehen die Anteile der Drei- und Mehrpersonenhaushalte zurück.

Der gesellschaftliche Trend zur Singularisierung führt dabei zu einem wachsenden individuellen Wohnflächenkonsum.

Abb. 8 Struktur der wohnungsmarktrelevanten Haushalte 2003 – 2020



Bielefeld 2020, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung

© GEWOS

4.2 Gesellschaftliche Trends

Die Veränderung der Lebensrhythmen führen zwangsläufig zu neuen Anforderungen an den Wohnungsmarkt.

Die klaren Eingrenzungen der Lebensphasen (Kindheit, Jugend, Erwachsensein mit Erwerbsarbeit und „Ruhephase“) werden insbesondere abgelöst von einer längeren Jugendphase durch längere Ausbildungszeiten („Generation Praktika“), dadurch einer Verkürzung der Erwachsenenphase mit Erwerbsarbeit, und einer längeren Ruhephase durch den Trend der Frühverrentung und die höhere Lebenserwartung⁹.

Daraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Flexibilität des Einzelnen, schnellere Wohnungswechsel durch Mobilität im Beruf sowie eine enge Verknüpfung von Lebensperspektive, Lebensstil und individuellem Wohnraumbedarf und -gestaltung. Die heranwachsende Generation steht Angeboten mit neuen Wohnformen aufgeschlossen gegenüber.

⁹ Vortrag Prof. Hurrelmann, Kongress Kooperative Stadtentwicklung, Stadthalle Bielefeld 18.10.2006, www.kooperative-stadtentwicklung.de/fileadmin/kongress/download/VortragHurrel.pdf

Laut Prof. Dr. Horst W. Opaschowski¹⁰ ergeben sich daraus für die Stadtplanung und den Städtebau und damit für das künftige Wohnungsangebot und die -nachfrage folgende 10 Thesen:



1. Die Zukunft ist urban: Städte schrumpfen und wachsen zugleich.
2. Die Menschen wandern zum Wohlstand: Pendler kehren in die Stadt zurück.
3. Immer mehr Singles und Senioren wollen in zentraler Lage wohnen.
4. Das Eigentumsdenken verändert sich: Städter mieten Lebensstile.
5. Soziale Polarisierung:
Sich vergrößernde soziale Unterschiede bergen Konfliktpotential in sich.
6. Wohnungsunternehmen werden zu sozialen Dienstleistern.
7. Nachbarschaftshilfen werden immer bedeutsamer.
8. Generationen unter einem Dach: Wohnen mit Wahlfamilien.
9. Altwerden mit Familie und Freunden statt Einweisung ins Heim.
10. Prioritäten der Planung: Lebenswerte Städte und Regionen als Leitbilder der Zukunft.

Der gesellschaftliche Wandel und die zunehmende Vielfalt an Lebensstilen und -formen erfordern auch Antworten im Bereich der Wohnbauplanung. Die klassische Einteilung in Eigenheime und Wohnungseigentum einerseits und in Mietwohnungen andererseits wird zunehmend aufgelockert und erfährt Anpassungen im Wandel der Lebensstile, seit das mengenmäßige Versorgungsproblem bei Wohnraum weitestgehend gelöst ist. So zeichnet sich ab, dass trotz des Wunsches Jüngerer nach Wohneigentum im späteren Leben auch der Wechsel zur Mietwohnung wieder attraktiv werden kann. Künftig werden genossenschaftliches Wohnen und andere gemeinschaftliche Wohnprojekte ebenso mehr an Bedeutung gewinnen wie der Einkauf von Serviceleistungen rund um das Wohnen.

Die öffentliche Wohnungsbauförderung orientierte sich in der Vergangenheit weitgehend an objektiven Merkmalen wie Lebensalter, Haushaltsgröße u. a. ohne Bezug zum späteren Nutzer (Eigentümer oder Mieter). Die künftigen Anforderungen und Bedürfnisse in Bezug auf das Wohnen erfordern eine „pluralisierte“ Wohnbauplanung, für die folgendes nötig ist:

- Frühzeitige Partizipation der Nutzer an der Wohnbauplanung,
- Wohnbauplanung, die den Menschen ganzheitlich im Blick hat,
- Nutzungsoffenheit innerhalb einer Wohnung und
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebensstile bei der Wohnungsumgebungsplanung.

Da Segregation aus unterschiedlichen Gründen nicht zu vermeiden war und ist und zum Teil von den betreffenden Personen (z. B. Migranten) bewusst und freiwillig gesucht wird, hat es Segregation in der Vergangenheit gegeben und wird es sie auch in der Zukunft weiterhin geben. Dies gilt auch für Bielefeld. Es muss jedoch ein Weg beschritten werden, um mit den Folgen von Segregation im Sinne eines kommunalen Managements innerstädtischer Disparitäten angemessen umgehen zu können und ihr möglichst entgegen zu wirken, so dass der soziale Friede in der Stadt und den Quartieren gewahrt bleibt. Dabei sind jene Quartiere (z. B. östliche Innenstadt, Baumheide, Sieker) mit entsprechenden Maßnahmen verstärkt zu unterstützen, in denen Integrationsarbeit für die Gesamtstadt geleistet wird. Eine Grundlage für das Gelingen von Integration ist die Beherrschung der deutschen Sprache und damit die frühzeitige Sprachförderung insbesondere von Kindern. Die Wirkungen dieser Sprachförderung werden umso nachhaltiger sein, je umfangreicher der Gebrauch der deutschen Sprache im Alltag gelingt.

¹⁰ Vortrag Prof. Opaschowski, Kongress Kooperative Stadtentwicklung, Stadthalle Bielefeld 19.10.2006, www.kooperative-stadtentwicklung.de/fileadmin/kongress/download/VortragOpaschowski.pdf

4.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in NRW unterliegt sehr unterschiedlichen regionalen Entwicklungen. Während in einigen Regionen stetiger Bevölkerungszuwachs, relativ hohe Bautätigkeit und steigende Mieten und Bodenpreise kennzeichnend sind (u. a. Rheinschiene), sind andere Regionen von Bevölkerungsverlusten, nachlassender Bautätigkeit und unterdurchschnittlichen Mieten geprägt (u. a. Teile des Ruhrgebietes, Teile des Sieger- und Sauerlandes). Auch in Teilen Ostwestfalens sind Schrumpfungsprozesse festzustellen.

Für Bielefeld wird die Bevölkerungsentwicklung für die Zeit bis 2015 relativ stabil eingeschätzt. Die Zahl der Haushalte wird sich – wie überall in NRW – bis 2020 auch in Bielefeld erhöhen, dabei nehmen Ein- und Zwei-Personen-Haushalte ständig zu, während die Drei- und Vier-Personen-Haushalte deutlich abnehmen werden.

Ferner ist landesweit eine „Renaissance“ der Kernstädte festzustellen, was nach Expertenmeinung auch für Bielefeld zutrifft.

Mittel- und langfristige Perspektiven für Investoren im Wohnungsbau

Die Neubautätigkeit hat NRW-weit mit rund 50.000 fertig gestellten Wohnungseinheiten im Jahr 2005 einen neuen Tiefpunkt erreicht, obwohl ein höherer Bedarf von den Experten prognostiziert wird. Damit bekommt die Entwicklung der Wohnungsbestände eine immer größere Bedeutung. Hinzu kommt, dass ein ausgeglichener Wohnungsmarkt zu höheren Ansprüchen an die Qualität der Bestände führt.

In Bielefeld entstanden in der Zeit von 1948 – 1968 rund 36 %¹¹ des heutigen Wohnungsbestandes. Diese Bestände mussten in der Nachkriegszeit im Zuge des schnellen Wiederaufbaues und der Bekämpfung der Wohnungsnot errichtet werden, wobei die Bauqualität hinter der Bauquantität zurückstehen musste. Weder Wärme- noch Schallschutz dieser Gebäude entsprechen heutigen Standards. Auch die Grundrisse und Größen entsprechen nicht mehr dem, was heute auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt wird. Neben diesen baulichen Nachteilen sprechen aber gewachsene Nachbarschaften und gute Infrastruktur für diese Bestände.

Viele Wohnungsanbieter in Bielefeld haben erkannt, dass Investitionen in diesen Bestand notwendig sind, und haben diese auch durchgeführt. Dabei standen und stehen folgende Aktivitäten im Vordergrund:

- Energiesparmaßnahmen
- Modernisierung von Küchen und Bädern
- Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen
- Anbau von Balkonen und Terrassen sowie der
- Abbau von Barrieren

Diese Investitionen lohnen sich jedoch nur, wenn dadurch nicht nur die Lebensdauer des Gebäudes deutlich verlängert wird, sondern auch Wohnraum entsteht, der auch in 20 bis 30 Jahren noch zeitgemäß und vermietbar ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass im Zuge der Modernisierung kaum eine vollständige Barrierefreiheit in den Wohnungen erreicht wird. Deshalb ist es sinnvoll, neben der Bestandsentwicklung auch Bestände abzureißen und durch barrierefreie Neubauten zu ersetzen.

¹¹ Das entspricht ca. 56.500 Wohnungen (lt. Gebäude- und Wohnungszählung aus 1987).

4.4 Wohnungsnachfrage

Die Wohnungsnachfrage in Bielefeld in den nächsten Jahren wird von vielen Faktoren abhängig sein, u. a. von der gesamtwirtschaftlichen Lage, der Einkommenssituation der Bevölkerung, den individuell immer unterschiedlicher werdenden Wohnbedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen, der Entwicklung der Wohnkosten sowie insbesondere der Bevölkerungsentwicklung bzw. der Entwicklung der Haushalte.

Aufgabe und Herausforderung für die Stadt Bielefeld und aller Akteure des Bielefelder Wohnungsmarktes ist es, ein umfassendes und attraktives Wohnungsangebot für alle Ansprüche und Zielgruppen vorzuhalten. Im Wettbewerb mit den Nachbargemeinden um Bürgerinnen und Bürger wird es unverzichtbar sein, ein attraktives Wohnbauflächenangebot zu vertretbaren Konditionen vorzuhalten. Dieser Aspekt wird bei der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für Bielefeld von besonderer Bedeutung sein. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass mengenmäßig der Wohnungsneubau in Zukunft nur eine untergeordnete Rolle spielen wird. Die oben bereits skizzierte Bestandsentwicklung in den Quartieren wird für die Bürgerinnen und Bürger in Bielefeld von erheblich größerer Bedeutung sein.

Nachhaltige städtebauliche Entwicklung bedarf der grundsätzlichen Klärung des zukünftigen Bedarfs an Wohnbauflächen. Die Verfügbarkeit ausreichend vorhandener Flächen für Wohnen ist das entscheidende stadtplanerische Instrument zur Verhinderung von Fortzügen aus der Stadt. Abwanderung, insbesondere von Haushalten in der Phase der Familiengründung, gefährdet nicht nur eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur, sondern führt auch zu Einnahmeverlusten durch fehlende Schlüsselzuweisungen und schränkt den Handlungsspielraum der Stadt bei gleich bleibenden Infrastrukturkosten erheblich ein.

Eine zukunftsorientierte Wohnbaulandpolitik muss nicht allein ein quantitativ ausreichendes Flächenangebot bereitstellen. Das Flächenangebot muss auch qualitativ ausreichend differenziert sein, um den Standortanforderungen unterschiedlicher Nutzergruppen zu genügen.

Um die für eine zielgerichtete Wohnbauflächenentwicklung erforderliche Datenbasis zu schaffen, hat das „GEWOS- Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH“, Hamburg im Auftrag der Stadt Bielefeld ein Gutachten¹² zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes der Stadt bis zum Jahr 2020 erstellt. Mit Beschluss des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses des Rates der Stadt¹³ sollen die Ergebnisse des Gutachtens der Ausweisung von Bauflächen für Wohnzwecke im Rahmen der Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt werden und Grundlage sein für die weitere erforderliche landesplanerische Abstimmung.

Die Wohnbauflächenbedarfsprognose ist in vier Stufen gegliedert:

Stufe 1: Situationsanalyse Bielefeld

In der ersten Stufe untersucht GEWOS die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bielefeld und betrachtet dabei die Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung sowie der wohnungsmarktrelevanten Haushalte¹⁴. Der Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird die des wohnungsmarktrelevanten Wohnungsbestandes¹⁵ gegenüber gestellt und auf dieser Basis eine Wohnungsmarktbilanz für 2003 errechnet.

¹² GEWOS „Bielefeld 2020 – Wohnbauflächenbedarfsprognose im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes“, Hamburg, August 2005

¹³ Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses vom 21. September 2005

¹⁴ Zu den wohnungsmarktrelevanten Haushalten zählen die Haushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz einschließlich der Haushalte nicht kasernierter Alliierten abzüglich der Haushalte in Wohnheimen, Alten- und Pflegeheimen, in Anstalten sowie Untermieterhaushalte.

¹⁵ Hierzu zählen alle Wohnungen in Wohngebäuden und Nicht- Wohngebäuden abzüglich der Wohneinheiten in Wohnheimen, Alten- und Pflegeheimen, Freizeitwohnungen und sonstigen Wohnunterkünften.

Aus der Gegenüberstellung ergibt sich ein rechnerisch nicht gedeckter Bedarf von gegenwärtig 3.200 Wohneinheiten. Die Gutachter weisen darauf hin, dass diese rechnerische Bilanzierung nicht mit den tatsächlichen Wohnungsleerständen bzw. nicht mit Wohnungsmangel gleichzusetzen ist.

Stufe 2: Wohnungsbedarf Bielefeld 2020

In der zweiten Stufe wird durch GEWOS der zukünftige Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2020 für drei Szenarien (Obere Variante, Basisvariante, Untere Variante) ermittelt, die sich hinsichtlich der Annahmen zur Höhe des Wanderungssaldos unterscheiden und die den möglichen Entwicklungskorridor des künftigen Bedarfes abstecken sollen.

Auf der Grundlage dieser Szenarien prognostiziert das Institut für das Jahr 2020 zunächst die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung und auf dieser Basis die wohnungsmarktrelevanten Haushalte als künftige Nachfrage. GEWOS errechnet auf der Grundlage der am wahrscheinlichsten angenommenen Basisvariante für das Jahr 2020 einen Gesamtwohnungsbedarf von 12.000 Wohneinheiten (Nachholbedarf, Zusatzbedarf, Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve). Davon entfallen 8.200 Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 3.800 Wohneinheiten auf den Geschosswohnungsbau.

Stufe 3: Wohnungsmarktbilanz: Bedarf versus Angebot

Auf der Grundlage der Prognose des zukünftigen Bedarfes erfolgt der Abgleich mit dem Angebotspotenzial an verfügbaren bzw. aktivierbaren Wohnbaulandreserven.

Der Abgleich dieses Potenzials mit dem prognostizierten Bedarf ergibt einen Fehlbedarf von ca. 5.000 Wohneinheiten (ca. 3.850 Eigenheime und ca. 1.150 Geschosswohnungen) in der Basisvariante.

Stufe 4: Bedarf an zusätzlichem Bruttowohnbauland und Handlungsempfehlungen

Der in Wohneinheiten ermittelte Fehlbedarf wird von GEWOS über Bielefeld-spezifische Kennziffern für Eigenheime und Geschosswohnungen in den Bedarf an Bruttowohnbauland umgerechnet.

GEWOS hat in der Basisvariante für den Zeitraum von 2003 bis 2020 einen Bedarf an zusätzlichem Bruttowohnbauland in Höhe von 177 ha errechnet, von denen 159 ha für den Eigenheimbau und 18 ha für den Bau von Geschosswohnungen erforderlich sind.

Die konkrete Umsetzung der im zukünftigen Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen in verbindliches Planungsrecht durch die Aufstellung von Bebauungsplänen wird entsprechend dem erkennbaren mittelfristigen Bedarf schrittweise vollzogen. Damit besteht die Möglichkeit, innerhalb des Prognosezeitraumes konkret und flexibel auf eine sich evtl. ändernde Bedarfs- oder Nachfragesituation zu reagieren.

5 Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Aufgrund der zweigliedrigen Arbeitsweise und den vielfältigen Themenbereichen werden einzelne Aspekte mehrfach erwähnt. Diese thematischen Schnittstellen sind bewusst unter dem jeweiligen Blickwinkel der verschiedenen Kapitel wiederholt dokumentiert.

5.1 Nachfragergruppen

Ergebnisse

- Wohnraum schaffen für verschiedene Haushaltstypen:
 - steigende Zahl von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten
 - Haushalte mit / ohne Kinder
 - mehr Ältere, Differenzierung der „Älteren“ erforderlich
 - mehr Migranten, differenzierte Betrachtung des Migrationshintergrundes
 - wachsender Bedarf an generationsübergreifendem Wohnen
 - Mischung von Wohnen und Arbeiten – gesucht werden „Lebensräume“
- vielfältige Lebensstile erfordern eine „pluralisierte Wohnbauplanung“, gesucht werden nutzungsoffene Wohnkonzepte
- Anforderung der globalen Wissensgesellschaft: „Angebote für Job-Nomaden“
- barrierefreies Wohnen für alle Altersgruppen, ggf. auch bereits für Familienwohnungen

Die Wohnraumplanung kann sich zukünftig nicht mehr wie bisher auf die „klassischen“ Einteilungen der Nutzer des Wohnraums nach ihrem Alter, der familiären Situation oder dem sozialen Milieu orientieren.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der schon heute erkennbaren Veränderung der Lebensrhythmen wird die Berücksichtigung einer individuellen Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld eine wachsende Bedeutung erlangen.

Die Verlängerung der Lebenszeit spielt dabei ebenso eine Rolle wie die Veränderung der Lebensabschnitte.

Die Bewohner der steigenden Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte setzen sich aus allen Altersgruppen zusammen. Festlegungen einzelner „Generationenbegriffe“ werden sich zukünftig überschneiden oder sogar auflösen. Mit der Verschiebung von Jugendphase und Berufseinstiegsphase (im Erwerbsleben wird schon von der „Generation Praktika“ gesprochen), einer sehr unterschiedlich langen Phase der Erwerbsarbeit und der länger werdenden „Seniorenphase“ werden häufigere Wohnungswechsel oder Wohnraumanpassungen notwendig. Die Generation z. B. der jungen Menschen, die gerade aus ihrer Herkunftsfamilie ausziehen, muss differenziert betrachtet werden:

- Personen, die alleine leben
- Personen, die in einer Partnerschaft leben
- Personen, die in einer Wohngemeinschaft leben
- Personen, die eine Familie gründen/gegründet haben

Eine Differenzierung gilt ebenso für die Gruppe der älteren Bewohner, in der sich Wohnbedürfnisse nicht nur nach dem biologischen Alter entwickeln, sondern eher nach dem Grad der Mobilität und der Teilnahme am beruflichen und sozialen Leben. Die Wohnbedürfnisse der 60-jährigen unterscheiden sich von den Wohnbedürfnissen der 80-jährigen u. U. deutlicher als von denen der 30-jährigen.

Verschiedene Nutzergruppen können aber auch von gleichen oder ähnlichen Anforderungen partizipieren. So sind z. B. barrierefreie Wohnungs- und Wohnumfeldgestaltungen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ebenso interessant wie für Familien.

Die Anforderungen an den Wohnraum für die Nachfragergruppe mit Migrationshintergrund können ebenfalls nicht vereinheitlicht werden. Wohnbedürfnisse entwickeln sich hier nicht

nur aus den rein wohnungsbezogenen bzw. raumbezogenen Bedürfnissen, sondern häufig auch aus den Aspekten der jeweiligen Quartiersentwicklung.

Für Bielefeld ist darüber hinaus auch der hohe Anteil an *Personen, die zu Bildungszwecken nach Bielefeld ziehen*, zu berücksichtigen. Der Wohnungsmarkt ist nach dem Arbeitsmarkt ein wesentliches Kriterium für oder gegen die Entscheidung, an dem Ort der Ausbildung zu bleiben oder ihn zu verlassen. Die auch in der Zukunft notwendige (berufliche) Mobilität bedingt schnelle Wohnungswechsel. Das Angebot des Wohnungsmarktes muss sich stärker als bisher auch auf diese Nachfragergruppe einstellen.

Neben der Weiterentwicklung von Wohnraum für Ein- und Zwei-Personenhaushalte und Wohnraum für Familien wird der Bedarf an generationenübergreifenden Wohnformen steigen. Auch wenn das „Generationenwohnen“ nur eine der vielen Wohnformen darstellen wird, ist der Erfolg vor allem davon abhängig, wie diese Wohnform weiterentwickelt wird.



Prof. Dr. Klaus Hurrelmann¹⁶ weist darauf hin, dass diese Wohnform als Haus- oder Wohngemeinschaft voraussichtlich nur von Personen angenommen wird, die aus einem ähnlichen Milieu stammen. Die Mischung unterschiedlicher Generationen in der Nachbarschaft wird zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die „Mehrgenerationen-nachbarschaft“ kann die Integration auch verschiedener Milieus fördern sowie das Wohnumfeld stärken (vgl. Kap. 5.5). Eine Berücksichtigung von Intimität bei räumlichem Abstand ist für generationsübergreifendes Wohnen von besonderer Bedeutung, um die unterschiedlichen Bedürfnisse der einzelnen Altersgruppen erfüllen zu können.

Die Nutzergruppen der Zukunft werden verstärkt den Wunsch nach einer individuellen Wohnraumgestaltung haben. Die Vermischung von Wohn- und Arbeitswelt wird weiter zunehmen. Zudem wird die Nachfrage nach „Lebens-“ Räumen steigen, an denen sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden kann. Dies gilt für Bevölkerungsgruppen allen Alters und Familienstandes.

Die Beteiligung der zukünftigen Bewohner am Planungsprozess wird für einige Nachfragergruppen von entscheidender Bedeutung sein, während insbesondere junge Menschen und „Job-Nomaden“ mit ihren unterschiedlichen lebensstilbezogenen Anforderungen an den Wohnraum ein hohes Maß an Flexibilität erwarten.

Für die sehr unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nachfragergruppen gilt es ein Nebeneinander verschiedener Wohnformen oder variabel nutzbarer Grundrissgestaltungen zu entwickeln.

Der Entwicklung von Wohnungsbauprojekten sollten genaue Marktanalysen vorausgehen, damit bedarfsgerecht für die Bewohner geplant werden kann. Hier ist auch zunehmend ein partnerschaftliches Agieren von Entwicklern, potentiellen Nutzern und der Kommune anzustreben.

Handlungsempfehlungen

- Schaffung von vielfältigeren Wohnungsangeboten
- Entwicklung von flexiblem und nutzungs offenem Wohn- und Lebensraum
- genaue Marktanalysen für neue Projekte, um nicht „am Markt vorbei“ zu planen
- Berücksichtigung der Veränderung der zukünftigen Lebensstile
- Partizipation der zukünftigen Bewohner bereits in der Planungsphase
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit von Entwicklern und Kommune

¹⁶ Prof. Dr. Klaus Hurrelmann: Referat „Kindheit und Familie im Wandel – Neue Herausforderungen für die Gestaltung der Lebenswelt“, Kongress Kooperative Stadtentwicklung, Bielefeld Oktober 2006, www.kooperative-stadtentwicklung.de/fileadmin/kongress/download/VortragHurrel.pdf

5.2 Räumliche Quartiersentwicklung

Ergebnisse

- Nach Möglichkeit Bauland im Quartier ausweisen
 - Arrondierung – auch zur Stärkung von Nebenzentren
 - Baulücken nutzen – auch Umwidmung von Flächen prüfen
 - Entwicklungspotenziale schaffen durch Modernisierung und Abriss / Erneuerung innerhalb der Wohnquartiere
- Neue Baugebiete nicht mehr vorrangig am Stadtrand ansiedeln
- Bewirtschaftung der Bestände und Integration sind untrennbar.
- Flächen nicht vollständig verbauen
 - ggf. sogar Raum für Grillplätze, Grabeland etc. belassen
- Im Quartier vorhandene Grünflächen sollen erhalten, miteinander verknüpft und weiterentwickelt sowie für die Bewohner nutzbar gemacht werden.
- Neubaumaßnahmen an vorhandener Infrastruktur orientieren
- Vielfalt der Siedlungstypen erhalten

Neben obigen Haupttrends soll ein der Nachfrage entsprechendes Angebot preisgünstigen Baulands in Nachbarschaft der Nebenzentren (d. h. bei ausreichender Infrastruktur) möglich bleiben.

Wohnquartiere gewinnen Attraktivität durch Nutzungsvielfalt und die Chance, generationsübergreifend im Quartier wohnen bleiben zu können. Diese Bedingungen stellen höhere Anforderungen an die Infrastruktur, die am besten im Bestand gewachsener Quartiere bedient werden können. Zwar wird es auch weiterhin den Bedarf nach günstigem Bauland in der Peripherie geben, aber planerisch sollte der Ausweisung von Bauland im Quartier der Vorzug gegeben werden. Zentren und Nebenzentren sollten gezielt gestärkt und mit einer breiten Vielfalt von Wohnstilen ausgestattet werden. Insbesondere Seniorenwohnungen sollten in Quartierszentren mit guter Einkaufs- und ÖPNV-Infrastruktur angesiedelt werden.

Dies wird auch von Zukunftsforschern so gesehen:

„Großsiedlungen am Rande der Stadt durchleben Schrumpfungsprozesse, während gleichzeitig die Alt- und Innenstadt als Stadt der kurzen Wege ihre Magnetwirkung entfaltet.“¹⁷

Neubauvorhaben sollten sich vorrangig an bestehender Infrastruktur orientieren. Neben der Ausweisung von Bauland sollte von den vielfältigen Möglichkeiten zur Nutzung von Baulücken Gebrauch gemacht werden. Die Umwidmung von Flächen sollte gerade im Innenstadtbereich konstruktiv geprüft werden. Altbaubestand, der hinsichtlich seiner Baustruktur nicht mehr marktgängig ist, kann durch geschickte Umgestaltung modernisiert werden. Hier gibt es Beispiele für sehr attraktive Alternativen zu Abriss und Neubau.

Auch im Innenstadtbereich bestehen zahlreiche Möglichkeiten, interessante Wohnlagen zu erschließen. Bielefeld muss nicht stets weiter nach außen wachsen – es sollte sich eher nach innen abrunden. Eine weitere Zersiedelung des Stadtgebietes scheint für die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes nicht unbedingt erforderlich zu sein. Bielefeld hat hier in jüngster Zeit durch die Aufgabe alter Trassen für mittlerweile überholte Straßenbau-Großprojekte aktiv den Raum für interessante Wohnprojekte im Rahmen der FNP-Überarbeitung geschaffen.



Foto: Bauamt

¹⁷ Vortrag Prof. Opaschowski, Kongress Kooperative Stadtentwicklung, Stadthalle Bielefeld 19.10.2006, www.kooperative-stadtentwicklung.de/fileadmin/kongress/download/VortragOpaschowski.pdf

Dennoch darf die innerstädtische Fläche Bielefelds zukünftig nicht vollständig verbaut werden. Bielefeld ist geprägt von intensivem innerstädtischem Grün. Der Höhenzug des Teutoburger Waldes geht mitten durch die Stadt und schafft bergige Waldflächen im Kernbereich der Stadt. Weiterhin verfügt Bielefeld über umfangreiche Park- und Grünflächen, die es zu erhalten, erweitern und zu verknüpfen gilt. Dieses dichte Nebeneinander von Innenstadt und Grün sollte als ein besonders positives Merkmal Bielefelds weiterentwickelt und herausgestellt werden. Zukünftige Planungen sollten die Grünachsen und die Wohngebiete klar strukturieren. Das Wohnen *am* Grün sollte ermöglicht werden – ohne die Summe der Grünflächen zu verringern.

Bei größeren Wohnbauprojekten sollten auch Freiflächen z. B. für Grillplätze, Grabeland oder andere öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen verbleiben, sofern nicht das direkte Umfeld bereits entsprechende Freiräume bietet.

Diese Ansätze decken sich mit denen, die in der Initiative „Bielefeld 2000plus“ hinsichtlich des „Stadtentwicklungsszenario Bielefeld 2050“ erarbeitet wurden. Auch hier werden klar strukturierte Grünzüge hervorgehoben und eine Wohngebietsentwicklung „ausschließlich“ entlang der ÖPNV-Achsen vorgesehen.

Hinsichtlich seiner Quartiere und Siedlungstypen ist Bielefeld relativ heterogen. Diese Vielfalt der Siedlungstypen sollte tendenziell erhalten bleiben. Der Entwurf eines ausschließlichen, idealtypischen Bau- oder Siedlungsmusters ist nicht zielführend. Vielmehr ist in jedem Quartier im Dialog mit den vor Ort tätigen Akteuren zu ermitteln, wie die Wohnqualität dort am besten zu steigern ist.

Vermieter haben in diesem Zusammenhang eine große Verantwortung für die Entwicklung der Quartiere. Die Bewirtschaftung der Bestände muss langfristigen wirtschaftlichen Erfolg sicherstellen. Hierzu bedarf es einer kontinuierlichen Instandhaltung der Wohnungen, die die Wohnzufriedenheit steigert und Quartieren ein positives Außenimage verschafft, in dem gerade auch Integration besser gelingen kann.

Handlungsempfehlungen

- neues Bauland möglichst im Quartier ausweisen, Arrondierung von Quartieren auch zur Stärkung der Zentren / Nebenzentren
- planerische / regulatorische Erleichterung für Bauvorhaben im Quartier schaffen
Kooperation aller Akteure zur Erschließung von innerstädtischen Entwicklungspotenzialen – für Neubau und Modernisierung
- Bei größeren Wohnbauprojekten sollten Freiflächen für öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen vorgesehen werden. Dabei sollten das Umfeld sowie grünpflegerische Aspekte berücksichtigt werden.
- Kinderspielplätze sollten weitestgehend sichtbar und zentral angeordnet werden.

5.3 Gestalterische Aspekte

5.3.1 Städtebauliche Anforderungen

Ergebnisse

- Möglichkeit zur Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypologien
- Vielfalt von Wohnungstypologien im Quartier und in Nachbarschaften
- Ausweisung von attraktivem Geschoßwohnungsbau
- Stärkung des Bestandes
- Bevorzugung der Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete gegenüber Erschließung neuer Wohngebietsflächen
- Wohnumfeldgestaltung
- gestalterische Qualität des Wohnumfeldes in die Gebäudeplanung integrieren
- Identifikation
 - Identifikation mit dem Wohngebiet fördern, Stärkung der Quartiere
 - Identitätsstiftende Gebäude und Freiflächen bilden
- nachbarschaftsfördernde Wohnformen / Architektur
- Enge →← Abstand

Im Nachfolgenden geht es nicht um eine Empfehlung zur gesamträumlichen Entwicklung des Städtebaus in Bielefeld, sondern um einzelne städtebauliche Aspekte im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnungsbaus.

Basierend auf den zukünftigen Nachfragergruppen (vgl. Kap. 5.1) für den Wohnungsmarkt müssen die Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypologien für die verschiedenen Wohnformen untersucht werden. Empfehlenswert ist ein vielfältiges Angebot von Wohnungstypen in einem Quartier oder einer Nachbarschaft, um den sich verändernden Anforderungen der Nutzer begegnen zu können, ohne das diese deshalb das ihnen vertraute Quartier verlassen müssen. Eine Identifikation mit dem jeweiligen Wohngebiet führt auch immer zu einer dauerhaften Stärkung des Quartiers.

In der Weiterentwicklung der bestehenden Wohnquartiere ist im besondern Maß darauf zu achten, dass identitätsbildende Orte erhalten oder geschaffen werden. Es kann sich dabei um Gebäude (mit Gemeinschaftsnutzungen) oder Freiflächen / Plätze der Begegnung und der Kommunikation handeln. Gerade diese nicht unbedingt primär der Wohnnutzung zuzuordnenden Orte sind die für die zukünftige Entwicklung des Wohnumfeldes von entscheidender Bedeutung. Hier spiegelt sich die „erste Ebene“ einer Nachbarschaftsförderung wider.

Auf die einzelnen funktionsbezogenen Aspekte des Wohnumfeldes wird hier nicht näher eingegangen, da diese in den Kapiteln 5.2 und 5.3.2 thematisiert sind.

Die Gestaltung des Wohnumfeldes ist für die Bewohner in der Bewertung des eigenen Wohnraums von großer Bedeutung. Attraktiver Wohnraum wird in einem wenig ansprechend oder gar nicht gestalteten Wohnumfeld deutlich schlechter bewertet als in einer auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichteten und gepflegten Umgebung. Die städtebauliche Planung sollte für die Gebäude und Freiflächen eine enge Korrespondenz zwischen den gestalterischen Qualitäten des öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raums berücksichtigen bzw. ermöglichen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen ist darauf zu achten, dass private, halböffentliche und öffentliche Flächen erkennbar unterschieden werden können. Eine derart „strukturierte städtebauliche Freiflächengestaltung“ führt zu einer verbesserten Identitätsbildung und Verantwortung der Bewohner.

In der städtebaulichen Gesamtentwicklung von Bielefeld sollte die Stärkung der Grünzüge, insbesondere als Wohnumfeldqualität, Beachtung finden. Stadtnahes oder städtisches Woh-

nen „im Grünen“ bzw. „am Grün“ kann gerade für Bielefeld eine zukunftsweisende Standortqualität sein.

Für die Entwicklung der einzelnen existierenden und zukünftigen Wohnquartiere ist eine Stärkung des Bestandes zu prüfen. Grundsätzlich sollten vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung neue Wohnungsbauprojekte (Umbau und / oder Neubau) bevorzugt in bestehende Strukturen integriert werden bevor weitere Neubauf Flächen erschlossen werden.

Die städtebauliche Positionierung von Gebäuden und die Anordnung der Wohnformen können den nachbarschaftlichen Kommunikationsprozess fördern.

Beispiel Gottlob-Binder-Str.:



Die Berücksichtigung von individuellen, der jeweiligen Wohnsituation zugeordneten Freifläche ist ebenfalls von großer Bedeutung. (vgl. Kap. 5.3.3). Bei aller nachbarschaftlichen Nähe sollte jedoch genügend persönlicher Freiraum vorhanden sein..

Bei der Weiterentwicklung von Wohngebieten bzw. von Gebieten mit Wohnnutzungen wird die Partizipation der Bewohner ebenso eine wichtige Rolle spielen wie die Einbeziehung der zukünftigen Bewohner (vgl. Kap. 5.6). Eine identitätsstiftende Gestaltung von Städtebau und Architektur kann dialogorientiert die jeweiligen Erwartungen und Anforderungen der Bewohner frühzeitig integrieren.

Die Entwicklung von vielfältigen Gebäudetypologien und Wohnformen muss baurechtlich ermöglicht werden. Dazu ist eine Liberalisierung von Bebauungsplänen anzustreben. Unter Berücksichtigung der technischen Anforderungen und einer energie- und ressourcenoptimierten Bauweise sollte eine optimale Ausrichtung von Gebäuden ermöglicht werden, z. B. Südausrichtung beim Einsatz von Sonnenkollektoren (vgl. Kap. 5.3.4).

Handlungsempfehlungen

- dialogorientiertes Entwickeln von Gebieten und Gebäuden zwischen den Akteuren
- Vielfalt von Gebäudetypologien und Wohnformen (baurechtlich) zulassen, Liberalisierung von Bebauungsplänen im Sinne von attraktiver Stadtentwicklung
- bevorzugte Entwicklung von Wohnungsbau im städtischen Kontext gegenüber Neuer-schließung im Randbereich
- stärkere Einbeziehung von Freiflächen und Grünzügen in die Planung (Besonderheit Bielefelds)
- Weiterentwicklung von Gebäudetypologien, z. B. attraktiver Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, etc.
- nachbarschaftsfördernder und klar strukturierter Städtebau unter Berücksichtigung von individuellen Freiräumen
- klare Abgrenzung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Flächen

5.3.2 Gestaltung von Wohnquartieren

Ergebnisse

- attraktive Architektur schaffen
 - abwechslungsreiche Architektur; gestalterische Vielfalt auch mit mutiger Farb- und Formgestaltung zulassen
 - Raum für mehr Individualität belassen
 - Balkone und Terrassen
 - zusammengefasst: guter Städtebau
- Möglichkeit der individuellen Garten- / Terrassengestaltung
- Vorgabe / Stärkung einer Mitte
 - attraktives Zentrum schaffen
- Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen
 - Aufenthaltsqualität schaffen
- Grün gestalten
- Parkplätze, Garagen, Stellplätze, Mülleinhausungen gestalten

Die Gestaltung von Wohnquartieren ist wichtig, aber kein Selbstzweck. Sie verfolgt das Ziel, die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zu stärken. Die Einbeziehung der Bewohner bei der Gestaltung ihres Wohnumfeldes erhöht die Akzeptanz der Maßnahmen.

Quartiersrundgänge der Arbeitsgruppe haben gezeigt, dass es keine absolut „gute“ oder „schlechte“ Gestaltung gibt. Wichtig erschien es, *Vielfalt* zu erhalten oder zu ermöglichen. Monotone Häuserzeilen ohne individuelle Struktur wirken eher unattraktiv. Ein Mix verschiedener Bauformen lockert den Gesamteindruck auf. Charaktervolle Einzelgebäude, Innenhöfe oder kleine Häuserbrücken können den gestalterischen Gesamteindruck sehr positiv beeinflussen.

Auch eine ansprechende Farbgestaltung kann bereits eine große Wirkung erzielen. Im direkten Vergleich älterer Häuser vor und nach Sanierung fiel auf, dass Balkone, Terrassen und Gärten einen sehr lebendigen Eindruck vermitteln. Die Möglichkeit der individuellen Garten- oder Terrassengestaltung wertet Gebäude auch bei älterer Bausubstanz merklich auf.





Das Gesamtquartier wird oft über die Gestaltung seiner „Mitte“ wahrgenommen. Ein attraktives Zentrum mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, das ggf. auch über ein Kunstobjekt oder einen Brunnen als markanten Treffpunkt verfügt, bestimmt oft den Gesamteindruck eines Quartiers. Die Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen hat daher großen Einfluss auf die Wirkung eines Wohngebietes.

Grün im Quartier ist stets geeignet, den Gesamteindruck aufzubessern. Es sollte räumlich strukturiert, hinsichtlich der gestatteten Nutzungen klar definiert und gepflegt sein. Für den optischen Eindruck eines Wohnquartiers spielt weiterhin auch die Gestaltung von Parkplätzen, Garagen, Stellplätzen und Mülleinhausungen eine Rolle. Hier kann der Gesamteindruck eines negativ bewerteten Quartiers oft mit geringem Aufwand bereits deutlich verbessert werden.

Bei zukünftig demographisch bedingtem Nachfragerückgang kann auch die wirtschaftliche Prüfung von Abriss / Umgestaltung oder Rückbau von „negativen Leuchttürmen“ erfolgen. Dabei kann sich auch die Chance zur Reduzierung der Wohndichte ergeben. Dies sind für Bielefeld jedoch Szenarien, die sich erst nach 2020 sicher bewerten lassen. Wie im Abschnitt „Demographie“ gezeigt, hat Bielefeld den Vorteil, bis etwa 2015 die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs noch nicht deutlich zu spüren. Die Aufgabe von unattraktiven Gebäuden wird daher erst später eine Entwicklungsoption für Bielefeld sein.

Handlungsempfehlungen

- Verwaltung und Politik sollten Vielfalt von Baustilen und Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.
- Ein Quartier sollte eine „Mitte“ mit Aufenthaltsqualität erhalten (vgl. Kap. 5.4).
- Bei Veränderungen sollten möglichst viele Akteure vor Ort in den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden.
- Städtebau sollte sich weiterhin primär an den Wohnanforderungen orientieren und nicht an den Belangen des Individualverkehrs.

5.3.3 Gebäude- und wohnungsbezogene Anforderungen

Ergebnisse

- Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse und Lebensstile ermöglichen
 - Flexibilität (Möglichkeit zur Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse)
 - Vielfalt (Größe, Grundrisse, Nutzungsmöglichkeiten)
 - Größe der Wohnungen angepasst an Bedürfnisse
 - Anpassung an veränderte Arbeitsbedingungen (Projektarbeit standortunabhängig, Homearbeitsplätze etc.)
- Ausstattung / Standard / Komfort, z. B.
 - Wohnküche
 - außen liegendes Bad (mit Fenster) / zukunftsgerichtetes Bad
 - Balkon / Terrasse / Garten
 - Aufzug
 - Barrierefreiheit grundsätzlich vorsehen / bei Bedarf behindertengerechte Ausstattung
 - moderne Kommunikation
 - *Sicherheitstechnik*
- Energiesparmaßnahmen / Reduzierung Nebenkosten
- Bezahlbarkeit des Wohnens (ökonomische Aspekte, Zielgruppen etc.)
- Angebot unterschiedlicher Finanzierungsformen: Miete / Eigentum / Genossenschaft
- Gemeinschaftsflächen, -räume
- Bild des Hauses / Image

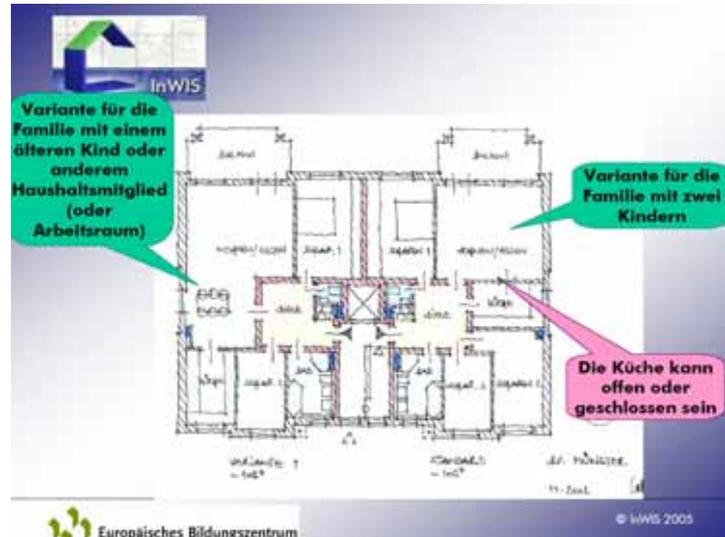
Die Entwicklung neuer Wohnungstypologien muss in zunehmendem Maße die Veränderungen der Lebensstile und damit verbundenen Anforderungen ihrer Bewohner berücksichtigen. Auf der einen Seite werden flexible, nutzungsoffene Grundrissgestaltungen gesucht, die sehr unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllen können, andererseits wird eine sehr individuelle Wohnraumgestaltung gewünscht. Das Angebot an betreutem Wohnen oder ein Leben in Wohngruppen ist nachfrageabhängig zu erhöhen.

Ein Beispiel¹⁸ eines flexiblen Grundrisses:

Die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner sind projektabhängig gemeinsam festzulegen (z. B. Wohnküche, Homeoffice, etc.).

Die Veränderung der Lebensumstände und der sich daraus ergebenden Wohnsituation kann in neuen Wohnformen bzw. Grundrissstypologien eine Entsprechung finden.

Die Planung kann Veränderungen innerhalb der Grundrisse ermöglichen, ohne dass die Bewohner die Wohnung wechseln müssen.



Beiden gemein sind allerdings Ausstattungskriterien und Komfortansprüche z. B. an die Gestaltung von Badezimmern oder technischen Standards. (vgl. Kap. 5.3.4). Innen liegende Bäder sind dabei ebenso wenig zukunftsweisend wie Balkone oder Freiflächen, die kaum Aufenthaltsfläche haben.

Gerade bei der Entwicklung von städtischen Wohnformen ist auf eine großzügige private Freifläche zu achten, um eine Alternative zum „Häuschen im Grünen“ darzustellen. Auch Sicherheitsaspekte gewinnen in der Bewertung von Wohnungen zunehmend an Bedeutung. Von außen zu beschickende Briefkästen sollten zukünftig ebenso Standard sein wie die Möglichkeit, Gegensprechanlagen mit einer Kamera ausstatten zu können (vgl. Kap. 5.3.5).

Grundsätzlich sind die Wohnungen möglichst barrierefrei und bei Mehrgeschossigkeit über einen Aufzug erschlossen zu planen. Dies steht häufig im Widerspruch zu einer möglichst kostenoptimierten Realisierung und muss projektabhängig abgewogen werden. Im Bestand gestaltet sich die Umsetzung oft wirtschaftlich noch problematischer, daher ist ggf. ein Abriss mit anschließendem Neubau sinnvoller als ein kostenintensiver Umbau.

Die Berücksichtigung von ressourcenoptimierter Haustechnik ist vor dem Hintergrund ökonomischer Aspekte von großer Bedeutung.

Für eine bessere Sozialkontrolle in der häuslichen Nachbarschaft ist bei der Gestaltung des gebäudebezogenen Wohnungsumfeldes z. B. auf Tageslichteinfall für die Hausflure oder auf eine überschaubare Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten zu achten. Sofern auch aus wirtschaftlichen Gründen auf Laubengangschließungen nicht verzichtet werden kann, sollten diese für eine nachbarschafts- bzw. hausgemeinschaftsfördernde Nutzung geeignet sind.

Die verschiedenen Finanzierungsformen (Miete / Eigentum / Genossenschaft) sollen auch zukünftig weiterentwickelt werden, da somit ein vielseitiges, nachfragerorientiertes Angebot am Wohnungsmarkt realisiert werden kann.

¹⁸ Prof. Dr. Volker Eichener, Fachhochschule Düsseldorf, InWIS Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Ruhr-Universität Bochum, Vortrag „Wie kann der Immobilienmarkt auf zukünftige Wohnformen reagieren? Immobilien-Vision Ostschweiz, St. Gallen, 11. März 2005, www.inwis.de/html/aktuelles/Zuk-CH-StGallen.pdf

Handlungsempfehlungen

- Entwicklung von flexiblen und nutzungsoffenen Grundrissen mit privaten (nutzbaren) Freiflächen
- Berücksichtigung der individuellen Anforderungen der Nutzer, Partizipation
- barrierefreie Gestaltung, möglichst mit Aufzug
- Weiterentwicklung unterschiedlicher Finanzierungsformen (Miete, Genossenschaft, Eigentum)
- Optimierung der Kosten, inkl. Nebenkosten (z. B. Energieverbrauch)
- Gestaltung von nachbarschaftsfördernden und familiengerechten Freiflächen und Gemeinschaftsflächen

5.3.4 Technische Anforderungen

Ergebnisse

- Reaktion auf luftdichte Gebäude (Feuchte, Schimmel) und zunehmende Anzahl von Hitzetagen durch kontrollierte Belüftung mit Wärmetauscher und Nachtauskühlung ohne den energiezehrenden Einsatz von Kältekompressoren zur Regelung des Raumklimas
- Witterungsgeschützter Eingangsbereich
- Vandalismusschutz durch Graffitienschutz, schwer demontierbare oder lösbare Bauteile, Außenbeleuchtung / Umfeldbeleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter mit Zeitschaltung
- extremwettersichere Bauweise hinsichtlich Wind- und Regenschutz, wobei Starkregenereignisse als Bemessungsgrundlage genommen werden sollten
- nachhaltiges Bauen durch recyclingfähige Materialien / witterungsbeständige Stoffe / optisch beständige Fassaden z. B. durch Silikatfinish / Lotuseffektfarben / Dachüberstände
- alternative Energieformen (Erdwärme, Solarkollektoren, Kraft-Wärme-Kopplung) zur Senkung der CO₂-Emissionen
- Beachtung des erhöhten Schallschutzes und Brandschutzes (Sensibilisierung nimmt zu)
- Bereitstellung von elektrischen Hilfen (z. B. Verlassenschalter = automatische Schaltung von elektrischen Geräten und Lichtquellen)

Die Anforderungen an die technischen Aspekte der Bauherstellung werden in Zukunft zunehmen bzw. sich verändern. Außerdem muss den ökologischen Erfordernissen stärker Rechnung getragen werden. Durch die Verwendung recyclingfähiger Materialien und den Einsatz alternativer Energien, optimierter Wärmedämmungen und neuer Technologien ist steigenden Energiekosten und der Verknappung von Ressourcen entgegen zu wirken.

Die Anforderungen der Bewohner an das Raumklima und den Komfort werden steigen. Intelligente Lösungen für Klima und Lüftung, erhöhter Schall- und Brandschutz aber auch Unterstützung wichtiger Funktionen in der Wohnung durch elektronische Hilfen (z. B. Verlassenschalter) sind hier nur einige Beispiele.

Zudem müssen die prognostizierten klimatischen Veränderungen in der Bauausführung berücksichtigt werden, so z. B. extremwettersicherer Wind- und Regenschutz. Die 100-jährigen Extremwetterereignisse wie Starkregen, Hitzetage, Orkane etc. kommen inzwischen eher alle zehn Jahre und müssen zunehmend in die Berechnungen einbezogen werden.

Nach dem jetzigen Lagebild kann, zumindest mittelfristig, nicht davon ausgegangen werden, dass mutwillige Beschädigungen wie z. B. durch illegale Graffiti abnehmen werden. Diesem Umstand sollte, insbesondere im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsvorhaben durch eine sinnvolle Verwendung vandalismusresistenter Materialien, aber auch durch die Umsetzung präventiver Maßnahmen zum Schutz vor Graffiti Rechnung getragen werden (vgl. Kap. 5.3.5).

Handlungsempfehlungen

- Einsatz von ressourcen- und energiesparenden Materialien und Technologien
- Berücksichtigung der sich verändernden klimatischen Bedingungen
- Beachtung der erhöhten Anforderungen der Nutzer an Raumklima, Schall- und Brandschutz, elektronische Hilfen und Komfort
- Vorbeugung vor Vandalismus

5.3.5 Sicherheit

Ergebnisse

- Vermeidung von Angstzonen
 - ausreichende, dauerhafte Beleuchtung
 - Grüngestaltung (Hecken etc.), die die Einsehbarkeit nicht behindert
- Einsehbarkeit von Bänken, Spielplätzen etc.
- Belebung der Außenbereiche (möglicher Konflikt: Lärmbelästigung)
- unterschiedliche Nutzungsbereiche klar abgrenzen
- Einbruchssicherheit bei Türen / Fenstern im Erdgeschoss
- gute Nachbarschaft mit sozialer Kontrolle anstreben
- möglichst ganztägige Nutzung / Belebung von Plätzen anstreben
- Kooperation mit der Polizei

Das Gefühl, sicher zu wohnen und sich gefahrlos im eigenen Wohnquartier bewegen zu können, ist ein wesentlicher Aspekt der Lebensqualität. Dies gilt besonders für ältere Menschen vor dem Hintergrund, dass das Sicherheitsgefühl mit zunehmendem Alter eher abnimmt. Der Sicherheit kommt im Bewusstsein der Bevölkerung und als Standortfaktor eine wachsende Bedeutung zu.

Die Frage nach den Ursachen für die Entstehung von Kriminalität lässt sich nicht pauschal beantworten. Vielmehr spielen eine Vielzahl unterschiedlicher Faktoren und deren Wechselwirkungen eine Rolle, bei denen die Schwerpunkte mehrheitlich im sozialen Kontext liegen. Hierbei ist weitgehend unbestritten, dass zwischen den Faktoren Wohnumfeld, Sozialstruktur und individuellem Verhalten von Menschen ein direkter Zusammenhang besteht. Bestimmte Bau- und Nutzungsstrukturen können die Begehung von Delikten begünstigen oder hemmen und wirken sich darüber hinaus negativ oder positiv auf das Sicherheitsgefühl der Menschen aus. Eine ansprechende architektonische Gestaltung und die Berücksichtigung von Aspekten der städtebaulichen Kriminalprävention widersprechen sich nicht, sondern bilden die Grundlage für objektive Sicherheit und die Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls.

So dient den Bewohnern die Sichtbarkeit definierter Begrenzungen (z. B. durch Einsatz von Bepflanzungen, unterschiedlichen Bodenbelägen) zwischen den Zonen des privaten, halbprivaten / halböffentlichen und öffentlichen Raumes zur klareren Abgrenzung der Nutzungsbereiche und fördert so die Identifikation mit dem jeweiligen Angebot.

Werden die Grenzen der verschiedenen Bereiche akzeptiert und toleriert, kommt es zu weniger Störungen oder sogar Übergriffen z. B. von Jugendlichen, die eigentlich einen „Bolzplatz“ suchen und hierfür den als Ruheplatz genutzten Bereich älterer Mitbewohner aus dem eigenen Haus nutzen.

Die Akzeptanz klar gegliederter verschiedener Bereiche hilft Konflikte zu vermeiden. Dies kann auch dazu führen, dass Bewohner die Verantwortung für bestimmte Flächen übernehmen und sie pflegen. In der Regel sind die Auswirkungen auf die Gestaltung und den Zustand des Wohnumfeldes positiv. Nachbarschaften und das Gemeinschaftsgefühl werden gefördert und tragen zu einer informellen Sozialkontrolle bei.

Die Nachbarschaft kann zusätzlich durch eine bauliche Gestaltung innerhalb des Gebäudes, z. B. durch eine geringere Anzahl von Wohnungen in einem Flur mit Tageslichteinfall und gegenüberliegenden Wohnungstüren gefördert werden.

Der Vermeidung bzw. Beseitigung von Angsträumen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sich nicht nur negativ auf das subjektive Sicherheitsgefühl, sondern auch auf die unmittelbare Lebensgestaltung auswirken. Dies gilt vor allem für Frauen und ältere Menschen, die insbesondere bei Dunkelheit bestimmte Bereiche, Wegeführungen oder Nutzungen meiden.

Strukturen, die die Begehung von Straftaten begünstigen „Tatgelegenheitsstrukturen“, sollten durch eine ausreichende, dauerhafte Beleuchtung und durch eine entsprechende Grüngestaltung vermieden werden. Dies bedingt eine Bepflanzung, die die Einsehbarkeit und Überschaubarkeit angrenzender Nutzungen nicht behindert und auf die Art der Beleuchtung abgestimmt ist.

Die Möglichkeit von Sichtbeziehungen zwischen Wohnungen und Spielplätzen, Sitzgelegenheiten bzw. Parkplätzen fördert in diesem Zusammenhang die soziale Kontrolle. Belebte Außenbereiche unterstützen diesen Prozess zusätzlich, wobei hier „Lärmbelästigung“ ein mögliches Konfliktfeld darstellen könnte. Trotzdem ist eine möglichst ganztägige Nutzung / Belegung von Plätzen anzustreben. Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche innerhalb eines Wohnquartiers sollten auch vor diesem Hintergrund klar abgegrenzt sein.

Die Reduzierung von Tatgelegenheitsstrukturen im unmittelbaren Wohnbereich ist ein weiterer wichtiger Bereich der Kriminalitätsprävention. Einbrecher dringen zumeist in den hellen Tagesstunden in die Wohnräume im Erdgeschoss, aber auch über leicht zu erklimmende Balkone ein. Bei Mehrfamilienhäusern gelingt dies nach Aufbruch der Wohnungstüren. Mangelhaft gesicherte Neben- und Gemeinschaftsräume (z. B. Kellerräume) sind außerdem Zielobjekte des Einbruchdiebstahls. Die Polizei empfiehlt daher den fachgerechten Einbau geprüfter Sicherheitstechniken, z. B. einbruchhemmender Haus-, Wohnungseingangs- und Kellertüren, sowie Fenster und Fenstertüren nach DIN ENV 1627 – 1630, WK 2.

Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien und die schnellstmögliche Beseitigung von Beschädigungen und Verunreinigungen verringern nicht nur Tatgelegenheitsstrukturen, sondern haben auch positive Auswirkungen auf das subjektive Sicherheitsgefühl.

Das polizeiliche Ziel, sowohl die objektive Wohnsicherheit, als auch das subjektive Sicherheitsempfinden zu stärken, lässt sich vor Ort jedoch nur gemeinsam, vernetzt und in enger Zusammenarbeit von städtischen Gremien und Einrichtungen, Polizei, Wohnungsunternehmen, den Bürgerinnen und Bürgern sowie allen an der jeweiligen Thematik beteiligten Institutionen und Partnern erreichen.

Diesem Ansinnen trägt die Ordnungspartnerschaft „Sicheres Wohnen in Bielefeld“ Rechnung, der sich nach Unterzeichnung einer entsprechenden Rahmenvereinbarung bislang dreißig Unternehmen der Wohnungswirtschaft sowie sieben Vereine, Interessenverbände und sonstige Institutionen anschlossen haben. Die in diesem Kontext geschlossenen Kooperations- und Rahmenvereinbarungen werden dabei als „innovatives, wandlungs- und entwicklungsfähiges Instrument eines gemeinsamen, partnerschaftlichen und vertrauensvollen Umgangs zur Beseitigung bzw. Verhinderung von Problemlagen in den Wohneinheiten und dem Wohnumfeld“ verstanden. In diesem Zusammenhang stehen die jeweils örtlich zuständigen Bezirksbeamten und Fachberater der Polizei als Ansprechpartner zur Verfügung.

Handlungsempfehlungen

- Bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten sollten kriminalpräventive Aspekte für das Gebäudeinnere, das Gebäudeäußere und das Wohnumfeld Berücksichtigung finden.
- Dies beinhaltet insbesondere Aspekte des Einbruchschutzes.
- In die Überlegungen zur Materialauswahl sollte neben gestalterischen Erwägungen auch die Vandalismusresistenz berücksichtigt werden.

5.4 Infrastruktur

5.4.1 Allgemeine Infrastruktur

Ergebnisse

- gute ÖPNV-Anbindung
- Appell zum Ausbau der *vorhandenen* Infrastruktur in Wohnquartieren
- ausreichendes Angebot ärztlicher Betreuung und gesundheitlicher Einrichtungen
- Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen
- Kommunikationsräume schaffen
- auch Platz für freie Gestaltung belassen
- Option zur Ansiedlung kleinerer Einzelhändler, Beschäftigungsprojekte oder Wochenmärkte in realistischem Umfang schaffen
- Option für Beratungsangebote / Pflegedienste (ggf. auch in Kombination mit Einzelhandelsangebot)
- Option zum bedarfsgerechten Neubau von kleineren dezentralen stationären Pflegeeinrichtungen auch in Nebenzentren
- Nutzungsmischung ermöglichen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc.)

Bei der Entwicklung des Wohnstandortes Bielefeld spielt die Infrastruktur eine wesentliche Rolle. Neue Wohngebiete sollen vorrangig nicht „auf der grünen Wiese“ mit unvollständiger Anbindung entstehen (vgl. Kap. 5.2). Vorhandene Infrastruktur soll vielmehr gestärkt und weiter ausgebaut werden. Statt räumlich getrennter Wohn-, Freizeit-, Arbeits- und Einkaufsgebiete wird die Schaffung von Zentren und Nebenzentren mit vielseitiger Nutzung bevorzugt. Dies stellt erhöhte Anforderungen an die Infrastruktur eines Quartiers.

Gute ÖPNV-Anbindung

Dass ein guter öffentlicher Personennahverkehr wünschenswert ist, bedarf sicherlich keiner ausführlichen Begründung. Angesichts vielfältiger Veränderungen wird diese Infrastruktur künftig von wesentlich größerer Bedeutung sein als bisher. Zukünftig werden tendenziell mehr Menschen den ÖPNV nutzen als bisher, da der Anteil der Menschen, die altersbedingt in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, deutlich zunimmt. Gerade im Alter wird bei der Wahl des Wohnstandortes die Frage, ob Bus- oder Straßenbahnhaltestellen in der Nähe sind, ein sehr wichtiges Entscheidungsargument werden.

Sowohl für den Bestand als auch für die Erschließung von Neubaugebieten gilt, dass die Nachfrage nach Wohnlagen mit guter ÖPNV-Anbindung weiter zunehmen wird, während Wohnlagen mit schlechter ÖPNV-Anbindung an Attraktivität verlieren werden. Der vielfach artikuliert Wunsch, auch im Alter im bisherigen Wohnquartier verbleiben zu können, kann umso leichter realisiert werden, je besser die Anbindung an ÖPNV ausgeprägt ist.

Daher erscheint es beispielsweise nicht als zukunftsweisender Trend, seniorengerechte Wohnungen auf preiswertem Bauland am Stadtrand zu realisieren, wo das Auto zur Erfüllung vieler Bedürfnisse erforderlich ist.

Der Erhalt und Ausbau des Bus- und Bahnnetzes in Bielefeld ist ein wesentlicher Beitrag zur Attraktivierung des Wohnstandortes Bielefeld. Die Stadtbahnlinien wirken als verbindende Lebensadern der Stadt. Dort wo mit vertretbarem Aufwand ein Lückenschluss des Netzes zu einem Quartier vollzogen werden kann, sollte dies konstruktiv geprüft werden, um Bielefeld für den kommenden Wettbewerb um Einwohner zu stärken. Bei Bus- und Bahnverbindungen sind Taktung und qualitative Ausstattung (z. B. Niederflur, breiter Einstieg, Hochbahnsteig etc.) von Bedeutung für die Anbindung der Wohnquartiere.

Beispiel: Hof Hallau – gute Vermarktung bei/wegen bester ÖPNV-Anbindung



Handlungsempfehlungen

- Erhalt und Ausbau des qualitativ hochwertigen ÖPNV-Angebotes in Bielefeld
- Entwicklung der Wohngebiete mit guter Anbindung vor der Ausweisung von Bauland in weniger erschlossenen Gebieten
- konstruktive Prüfung möglicher Lückenschlüsse zum Ausbau des ÖPNV-Netzes

Vor dem demographischen Hintergrund bekommt auch die Sicherstellung einer angemessenen Versorgung mit Ärzten und medizinischen Einrichtungen im Nahbereich besondere Bedeutung. Im baulichen Bereich sollte hier räumlich und regulatorisch die Option für entsprechende Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen im Wohnquartier berücksichtigt werden.

Schaffung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen

Innerhalb der Wohnquartiere tragen öffentliche und halböffentliche Freiräume zur Lebensqualität bei. Das Quartier sollte über einen Ort als „Mitte“ mit Infrastruktur zur Begegnung und zum Kontakt verfügen. Dieser Ort sollte eine Aufenthaltsqualität zum Verweilen besitzen. Es kann sich dabei z. B. um einen Platz mit Sitzbänken, einen kleinen Park oder einen Spielplatz mit angenehmer Sitzmöglichkeit handeln. Weiterhin sollten sich idealerweise an diesem Ort Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Altersgruppen befinden. Kommunikation, die der Stärkung der Nachbarschaft dient, wird so ermöglicht. Ein Bereich für freie Nutzung wäre idealerweise ebenfalls verfügbar.

Allein im Rahmen städtischer Haushaltsmittel sind diese Wünsche zukünftig schwerer zu realisieren. Denkbar ist hier der Ansatz, dass bei Veräußerung von Bauland an Investoren Flächen für diese öffentlichen Nutzungen mit veräußert und für die Gestaltung und Nutzung verbindliche Vereinbarungen mit dem Investor getroffen werden. So könnten neu entstehende Baugebiete auch eine „öffentliche“ Mitte zur Begegnung erhalten.

Ein sehr gutes Beispiel für diese Form der Quartiersgestaltung ist das Nachbarschaftszentrum Meinfstraße, bei dem Stadt und Freie Scholle diesen Weg gegangen sind. Als Ergebnis entstand aus privaten Mitteln neben der vorbildlichen Bebauung auch ein parkähnlicher Innenhof mit Teich und Spielplatz.



Foto: Bauamt

Handlungsempfehlungen

- planerische Berücksichtigung eines Platzes / einer Begegnungsmöglichkeit im Wohngebiet mit Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen
- Bei der Veräußerung von Bauland an Investoren sollten ggf. auch Flächen für Freiräume zweckgebunden mit veräußert werden. Dabei sind gestalterische und funktionale Vorgaben zu vereinbaren: Sitzmöglichkeit, Spielplatz etc.

Einkaufsmöglichkeit / Beratung / Pflege im Wohnquartier

Zur „Mitte“ eines Wohnquartieres gehören auch Einkaufsmöglichkeiten. Sie tragen zum lebendigen Geschehen im Quartierszentrum und zur Kommunikation bei. Insbesondere für Personen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, ist es wichtig, eine Einkaufsmöglichkeit in der Nähe zu haben. In einigen Siedlungsgebieten ist das Einzelhandelsangebot so eingeschränkt, dass sehr lange Wege zum Einkauf zurückzulegen sind, die einen PKW erforderlich machen. Es sollten alle Maßnahmen ergriffen werden, um Einzelhandelsgeschäfte und Wochenmärkte anzusiedeln. Gleiches gilt für Beratungsangebote und Pflegedienste sowie für bedarfsgerechte stationäre Pflegeeinrichtungen in kleineren dezentralen Einheiten. Hier könnten eventuell auch neue Wege durch Kombination der Angebote beschritten werden. Um die aktive Nutzung der Quartiere über das reine Wohnen hinaus zu ermöglichen, sollte eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ermöglicht bzw. angestrebt werden.

Diese Ansätze decken sich auch mit denen, die in der Initiative „Bielefeld 2000plus“ hinsichtlich des „Stadtentwicklungsszenarios Bielefeld 2050“¹⁹ erarbeitet wurden. Dort werden gezielt „kleinere Handelseinrichtungen und –standorte“ in allen Wohngebieten im Sinne von Nachbarschaftsläden / -zentren gewünscht.

Handlungsempfehlungen

- räumliche und regulatorische Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandels-, Pflege- und Betreuungsangeboten im Quartier
- Kooperation mit Investoren, um die Rahmenbedingungen für Einzelhandel und Kleingewerbe im Quartier zu berücksichtigen

¹⁹ „Stadtentwicklungsszenario Bielefeld 2050 Ergebnisbericht“, Bielefeld 2000plus (Gemeinschaftsinitiative von Universität Bielefeld, Stadt Bielefeld und Bielefelder Konsens: Pro Bielefeld e.V.) 2006, www.uni-bielefeld.de/bi2000plus/bi2050.html

5.4.2 Soziale Infrastruktur

Ergebnisse

- Treffpunkte und Ganztagesangebot (innen oder außen) für alle Bewohner schaffen
 - mit Aufenthaltsqualität
 - Raum für Begegnung – auch um andere Kulturen kennen zu lernen
- Angebote für Familien/Kinder
 - ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen
 - Ganztagsbetreuungsangebote für Kinder über die offene Ganztagschule hinaus
 - Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren ausbauen, um Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen
 - Sprachförderung in Schwerpunktgebieten verstärken
- Förderung der Sport- und sonstigen Vereinsarbeit
- Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls und der Integration

Die soziale Struktur des Quartiers wird auch geprägt durch äußere Gegebenheiten wie die Siedlungsstruktur. Neben den baulichen Einrichtungen sind aber auch einige soziale Funktionen als „Infrastruktur“ im Quartier vorzusehen. Im „guten Quartier“ besteht die Möglichkeit zu Begegnung, Kommunikation und Beschäftigung. Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Anteils von Menschen mit Migrationshintergrund wird das wechselseitige Kennenlernen der Kulturen wichtiger. Raum für Begegnung gewinnt an Bedeutung über die eigentliche Kommunikation hinaus. Dazu trägt eine nachbarschaftsfördernde Architektur des Quartiers bei. Wünschenswert sind Treffpunkte und Ganztagesangebote die sich im Innen- oder Außenbereich befinden und allen Bewohnern eine Aufenthaltsqualität bieten.

Um eine heterogene Altersstruktur im Quartier aufrecht zu erhalten, sind *qualifizierte* Angebote für Familien und Kinder, insbesondere Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren, auszubauen. Wo Familie und Beruf vereinbar sind, wird die Ansiedlung unterstützt. *Qualifizierte* Ganztagsbetreuungsangebote für Kinder über die offene Ganztagschule hinaus sind gewünscht, und in bestimmten Gebieten ist auch die gezielte Sprachförderung zu intensivieren.

Integration stellt sich oft über das Zusammensein in Sport- und anderen Vereinen ein. Die Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls und die Integrationsförderung im Quartier werden dadurch unterstützt.

Diese Ansätze decken sich auch mit denen, die in der Initiative „Bielefeld 2000plus“ hinsichtlich des „Stadtentwicklungsszenarios Bielefeld 2050“²⁰ erarbeitet wurden.

Ausreichende Versorgung mit Kindergärten und Schulen

In Anbetracht des Bevölkerungsrückgangs sollte besonderer Wert auf eine kinderfreundliche Infrastruktur gelegt werden. Denn beim kommenden Wettbewerb der Wohnstandorte um den Zuzug von Bürgern ist gerade Familienfreundlichkeit von großer Bedeutung. Für junge Familien ist neben der eigenen Wohnqualität auch die Betreuung der Kinder ein wesentliches Kriterium zur Bewertung der Standortqualität. Die Frage, ob Schule oder Kindergarten in der Nähe sind, entscheidet, ob Erziehung und Beruf vereinbar bleiben oder ein zweites Auto erforderlich wird. Sprachförderung als integrative Maßnahme sollte hier möglichst frühzeitig und unter Einbeziehung der Eltern einsetzen.

²⁰ „Stadtentwicklungsszenario Bielefeld 2050 Ergebnisbericht“, Bielefeld 2000plus (Gemeinschaftsinitiative von Universität Bielefeld, Stadt Bielefeld und Bielefelder Konsens: Pro Bielefeld e.V.) 2006, www.uni-bielefeld.de/bi2000plus/bi2050.html

Ein positives Beispiel zur Förderung der Integration ist 2006 in Bielefeld angelaufen:

Miteinander reden, miteinander leben. Sprachförderung. Gut für Bielefeld.²¹

Eine durchgängige zweijährige Sprachförderung vor der Einschulung, 213 Deutsch-Kurse in den 165 Bielefelder Kitas für rund 2.000 Kinder mit Migrationshintergrund und 140 neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse für die Lehrkräfte. Das ist die beeindruckende Bilanz des neuen Bielefelder Konzeptes zur vorschulischen Sprachförderung, das mit dem Start der letzten Kurse Anfang Dezember 2006 komplett in die Praxis umgesetzt werden konnte. Finanziert wird der bundesweit einzigartige Modellversuch von der Sparkasse Bielefeld, dem Land Nordrhein-Westfalen sowie der Stadt Bielefeld.

Das Bielefelder Konzept basiert auf sechs Leitgedanken:

- früher fördern,
- länger fördern,
- stadtweit einheitliche Methoden und Inhalte,
- Einbeziehung der Eltern,
- muttersprachlicher Ansatz, dort, wo es möglich ist,
- Schaffung von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen für die Lehrkräfte als Beitrag zu einer aktiven Arbeitsmarktpolitik.

Am Ende des ersten Kindergartenjahres wird der Sprachstand mit Hilfe eines einheitlichen Verfahrens getestet. Auf dieser Grundlage wird entschieden, welche Kinder an den Grundkursen teilnehmen sollen, die mit dem Start des zweiten Kita-Jahres anlaufen. Ein zweiter Test zu Ende des zweiten Kita-Jahres entscheidet darüber, welche Kinder am Aufbaukurs teilnehmen sollen, der im November des letzten Kita-Jahres beginnt und die Kleinen gezielt auf den Schulbeginn vorbereitet.



Die Qualifizierung, Fortbildung und Vermittlung der Lehrkräfte hat eine Agentur namens „Job-Scout“ übernommen, die speziell für diese Aufgabe beim Bezirksverband Ost-Westfalen (OWL) der Arbeiterwohlfahrt (AWO) gegründet wurde. Sie ist gleichzeitig auch Anstellungsträger für das pädagogische Personal. Die Qualifizierung und Fortbildung übernehmen in der Hauptsache Mitglieder des oben erwähnten Arbeitskreises, aber auch externe ReferentInnen. Die Kitas können hier die benötigten Lehrkräfte - entsprechend der Anzahl der von der Stadt genehmigten Kurse - anfordern.

Ein zentraler Bestandteil des neuen Konzeptes ist neben den wöchentlich vier Unterrichtsstunden für die Kinder auch je eine Stunde, die ausschließlich der Elternarbeit gewidmet ist. Darin wird über die Unterrichtsinhalte informiert und Hilfestellungen dazu gegeben, wie die Sprachförderung im Elternhaus sinnvoll ergänzt oder weiter geführt werden kann. Auch auf diesem Arbeitsgebiet werden die Lehrkräfte entsprechend qualifiziert und fortgebildet.

Bislang ist das Modellvorhaben ausschließlich für Kinder mit Migrationshintergrund konzipiert. Eine Abfrage hat allerdings gezeigt, dass auch bei deutschen Kindern ein erheblicher Förderbedarf besteht. Zurzeit wird an einem eigenständigen Konzept für diese Zielgruppe gearbeitet, das voraussichtlich im September 2007 an den Start gehen soll. Ebenfalls gearbeitet wird an der systematischen Fortführung der Arbeit des Elementarbereiches in der Primarstufe. Hierzu wurde im Sommer ein entsprechendes Lenkungsgremium gegründet.

Handlungsempfehlungen

- planerische Berücksichtigung eines Platzes / Ortes mit Aufenthaltsqualität im Quartier (vgl. Kap. 5.2)
- Grundsätzlich sollen Sport- und Freizeitstätten in der Nähe von Siedlungsgebieten vorhanden sein bzw. bei Planungen vorgesehen werden. Besonders wichtig erscheinen diese Angebote in Quartieren mit höherer Migrationsquote, um dort auch z.B. die Sprachförderung zu unterstützen.
- Auswertung der Altersverteilung in den Bielefelder Quartieren zur Planung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Kinderbetreuungsangeboten
- Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist auf die sichere Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen zu achten.
- Um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern, sollen die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahre ebenso quartiersbezogen ausgebaut werden wie ergänzende Betreuungsangebote zur Ganztagschule.
- Lokale Betreuungsinitiativen an Kindergärten und Grundschulen sollen unterstützt werden.

²¹ www.bielefeld.de/de/biju/sp/

5.4.3 Wohnbegleitende Dienstleistungen

Ergebnisse

Neben der reinen Bereitstellung von Wohnraum erwarten die Mieter immer häufiger auch ein Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen:

- Angebote von Institutionen oder vom Vermieter in Kooperation mit fachkundigen und zuverlässigen Partnern
- bei Bedarf und auf Abruf zu angemessenen und bezahlbaren Entgelten
- Bring-, Fahrdienste
- Essensdienste
- Reinigungsdienste
- Urlaubsversorgung (Blumen gießen, Tiere versorgen etc.)
- Pflegedienste
- Kinder-, Familienbetreuung
- Schuldnerberatung
- Beratung bei der Anpassung der Wohnung an individuelle Bedürfnisse
- Zielgruppenorientiert
 - Jung – alt
 - Behindert – nicht behindert
 - Mit/ohne Migrationshintergrund
 - Familien - Singles

Bis Mitte der 90er Jahre war es für Vermieter kein Problem, Wohnungen an den Markt zu bringen. Die Nachfrage nach Wohnraum war größer als das Angebot. Wohnungen wurden vergeben und nicht vermarktet. Der Mieter bekam eine Wohnung und wurde damit mehr oder weniger allein gelassen. Der Vermieter kam lediglich seinen vertraglichen Pflichten nach.

Nach und nach wandelte sich der Vermieter- zum Mietermarkt, aus Bewerbern wurden Kunden mit sehr unterschiedlichen Ansprüchen. Beispielhaft erwähnt sei hier die Funktion des Hausmeisters. In der Vergangenheit war dieser als Mitarbeiter des Unternehmens überwiegend mit handwerklichen Tätigkeiten beauftragt. Heute erwarten die Kunden eher einen „Kümmerer“, der neben den traditionellen Aufgaben sich als erster Ansprechpartner vor Ort der Wünsche und Sorgen der Mieter annimmt.

Neben der Bereitstellung von Wohnraum und den bisher üblichen Diensten erwarten die Kunden bereits heute auch weitere Dienstleistungen rund um die Immobilie. Gefragt sind neben einfachen Tätigkeiten wie Bring- und Holddiensten sowie Reinigungsdiensten auch hochwertige Betreuungsangebote wie z. B. Pflegedienste, Senioren-, Kinder- und Familienbetreuung oder auch eine kompetente Schuldnerberatung und Konfliktmanagement. Dieser Trend wird sich zukünftig noch verstärken. Die Kunden wollen nicht nur die Wohnung, sondern erwarten zunehmend eine „Dienstleistung Wohnen“.

Die Dienstleistungen müssen ebenso wie die Wohnungen selbst zielgruppenorientiert angeboten werden. Senioren haben andere Bedürfnisse als junge Leute, Singles fragen andere Angebote nach als Familien. Daneben müssen die Angebote für die jeweiligen Zielgruppen bezahlbar sein. Für Menschen, die nicht in der Lage sind, notwendige Dienstleistungen zu bezahlen, könnten im Quartier ergänzend ehrenamtliche Angebote über Netzwerke organisiert werden. Die Inanspruchnahme der Angebote darf nicht zum Zwang werden, die Kunden sollen selbst entscheiden, ob sie die Angebote bzw. welche Angebote sie in Anspruch nehmen wollen.

Da die Wohnungsanbieter nicht bzw. nicht vollständig in der Lage sind, diese Angebote selbst zu erbringen, sollten sie mit Kooperationspartnern gemeinsam für ein angemessenes Angebot sorgen und auch die Seriosität gewährleisten und die Qualität der Angebote sicherstellen.

Handlungsempfehlungen

- Neben der reinen Bereitstellung von Wohnraum sollen Wohnungsanbieter allein oder in Kooperation mit Partnern wohnungsnah Dienstleistungen anbieten.
- Zertifizierung der Dienstleister, Qualitätssicherung (DIN 77800 für betreutes Wohnen, Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“²²)
- Angebote sollten zielgruppenorientiert sein.
- Die Angebote müssen für alle Zielgruppen bezahlbar sein.
- kein Zwang zur Abnahme, sondern nur bei Bedarf auf Abruf durch Mieter
- Förderung der Bildung von Netzwerken für ehrenamtliche und professionelle Dienst- und Versorgungsleistungen

5.5 Nachbarschaft

5.5.1 Nachbarschaft im Wohnquartier

Ergebnisse

- Ein ausgewogener Mix von Miete und Eigentum ist eine Möglichkeit zur Stabilisierung von Quartieren
 - Bei Bedarf zur Erhöhung der Eigentumsquote ist auch Mieterprivatisierung ein geeignetes Instrument (Steigerung der Identifikation der jetzigen Mieter mit dem Quartier)
- Mietwohnungsbestand mit Einbindung der Bewohner weiterentwickeln
 - Verantwortung für das Quartier bei den Bewohnern erzeugen
 - Energien der Bewohner kanalisieren
 - Initiativen gründen
- „Kümmerer“ vor Ort ist sehr wichtig
- Belegungspolitik noch deutlicher auf die lokalen Probleme abstimmen
 - ausgewogene Wohnungsvergabe anstreben
 - ehrenamtliche Tätigkeit besser hervorheben
- Vermeiden des Verkaufs von Wohnungsbeständen an Investoren, die kein langfristiges Engagement anstreben, stattdessen vorrangige Veräußerung an Unternehmen, die lokale / regionale Verantwortung übernehmen und die Stadtentwicklung aktiv mit unterstützen
- Maßnahmen zur Aufwertung von Quartieren sollen bestehende Nachbarschaften nicht zerstören, sondern ergänzen
- Kommunikation als Voraussetzung für intakte Nachbarschaften

Angesichts der Herausforderungen des demographischen und sozialen Wandels gewinnen intakte Nachbarschaften in den Quartieren zunehmend an Bedeutung. Nachbarschaft wird als bedingt frei gewähltes soziales Beziehungsgefüge verstanden, das geprägt wird durch Personen, die sich durch ihre Lebensstile miteinander verbunden fühlen.

Historisch gesehen bedeutet dieses, dass auch in Bielefeld in Zuge der industriellen Entwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts schichtenspezifische Wohnquartiere entstanden sind. So gilt noch heute der Bielefelder Osten als traditionelles Arbeiterquartier, während der Westen eher dem traditionellen Bürgertum zugeordnet wird. Hinzu kommen die am Nordhang des Teutoburger Waldes gelegen Wohnquartiere, die historisch durch die Villen der ehemaligen Oberschicht geprägt sind. Diese klassische und einfache Einteilung der städtischen Bewohnerschaft in ein Schichtenmodell ist aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg nicht mehr möglich.

Die wohnungspolitische Zielsetzung bestand nach dem Zweiten Weltkrieg darin, die Wohnungsnot durch einen mit hohen öffentlichen Mitteln geförderten sozialen Wohnungsbau, der „breiten Schichten der Bevölkerung“ offen stand, zu beseitigen. So entstanden – wesentlich

²² Broschüre „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“, Hrsg.: Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft am Institut Arbeit und Technik, Dr. Vera Gerling / Michael Cirkel, www.seniorenwirt.de

getragen durch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen – neue Wohnquartiere, deren Zusammensetzung im Wesentlichen durch die Belegungspraxis der Kommune und Wohnungsunternehmen bestimmt wurde. Nachbarschaft – wozu gerade auch die Integration der Menschen, die kriegsbedingt ihre Heimat hatten verlassen müssen, gehörte - musste sich in diesen Gebieten völlig neu entwickeln. Das stetige Wirtschaftswachstum in den ersten Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg führte zu einer deutlichen Verbesserung der Einkommenssituation dieser „breiten Schichten der Bevölkerung“. Da gleichzeitig die Zugangsbeziehung zum sozialen Wohnungsbau nicht dieser Einkommensentwicklung angepasst wurde, wurde die Nachbarschaftsbildung in Neubaugebieten der siebziger Jahre zunehmend schwieriger. Auch in Bielefeld entwickelten sich in den folgenden Jahren Gebiete, die als Problemgebiete stigmatisiert wurden.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, generell auf eine ausgewogene Wohnungsvergabe zu achten. Dieses ist eine Voraussetzung dafür, dass in gewachsenen Quartieren stabile Strukturen erhalten bleiben, die das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern.

In Wohnquartieren mit einer geringen Eigentumsquote sollte diese, wenn entsprechende Flächen vorhanden sind, durch Neubaumaßnahmen erhöht werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Mieterprivatisierung als ein geeignetes Instrument angesehen, um die Identifikation von jetzigen Mietern mit ihrem Quartier zu steigern. Dieses gilt vor allem dann, wenn Wohnungsbestände in größerem Umfang verkauft werden sollen. Wenn eine städtische Einflussmöglichkeit bei dem Verkauf von Wohnungsbeständen besteht, sollten nur Verkäufe an solche Investoren unterstützt werden, die selbst ein Interesse an einer sozial ausgewogenen Quartiersentwicklung haben und damit die Stadtentwicklung fördern.

Unverzichtbar ist die Weiterentwicklung des Mietwohnungsbestandes in den Quartieren. Vor allem die Quartiere, die in den 50er Jahren errichtet wurden, entsprechen heute in ihren Grundrissen und der technischen Ausstattung nicht mehr den Anforderungen der meisten Wohnungssuchenden. Diese Quartiere haben aber in der Regel den großen Vorteil, dass sie über eine hervorragende Infrastruktur verfügen. Im Zuge von Maßnahmen zur Aufwertung von Quartieren dürfen bestehende Nachbarschaften nicht zerstört, sondern sollten gestärkt und ausgebaut werden. Entscheidend ist die intensive Einbeziehung der Bewohner in die bauliche Weiterentwicklung. Auf der Mieterebene kann dies dadurch erreicht werden, dass die Bewohner vor Ort aktiv werden und Verantwortung für ihr Quartier übernehmen.

Sowohl bei diesen skizzierten Entwicklungsmaßnahmen als auch im Tagesgeschäft muss auf Seiten der Vermieter und / oder der Kommune die Einsicht wachsen, dass die Nachbarschaftsentwicklung vor Ort begleitet werden muss.

Zur Nachbarschaftsförderung in den Wohnquartieren kommt der Präsenz eines Hausmeisters, der die Funktion eines „Kümmers“ vor Ort besitzt, eine besonders große Bedeutung zu. Die Bewohner des Quartiers sollten einen Ansprechpartner haben, an den sie sich zur Bewältigung ihres Wohnalltages wenden können. Dazu gehören die Reparatur des tropfenden Wasserhahns ebenso wie die Unterstützung bei der Beantragung von Wohngeld oder die Vorbereitung des barrierearmen Umbaus der Wohnung. Der „Kümmers“ wird nicht allein diese Probleme lösen, sondern vielmehr dafür sorgen, dass geeignete Hilfestellungen geschaffen werden. Durch solche Maßnahmen wird die Wohnsicherheit und Wohnzufriedenheit aller Quartiersbewohner deutlich verstärkt.

Ein anderes Beispiel zur Steigerung der Wohnsicherheit bietet die Fachstelle für Wohnungserhalt und Wohnungssicherung der Stadt Bielefeld:

Zu den Hilfen der Fachstelle zählen die persönliche Beratung und Unterstützung der betroffenen Haushalte. Im Einzelfall können Mietschulden übernommen werden, wenn ein Mietverhältnis wegen der Zahlungsrückstände durch fristlose Kündigung bzw. Räumungsklage beendet werden soll und dadurch Obdachlosigkeit einzutreten droht. Die Fachstelle ist Ansprechpartner sowohl für Mieter als auch Vermieter. Wichtig ist das frühe Bekanntwerden eines sich anbahnenden Wohnungsverlustes.

Die wirtschaftlichen Vorteile für Vermieter u. a. durch Imageverbesserung des Quartiers und Rückgang der Fluktuation liegen auf der Hand. Aber auch die Stadt kann finanziell hiervon profitieren, wenn z. B. durch Wohnungsumbauten Einweisungen in Pflegeheime vermieden werden.

Sinnvoll unterstützt werden kann ein solcher „Kümmerer“ durch die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Nachbarschaftstreffs, die die Möglichkeit für selbst initiierte Aktivitäten der Quartiersbewohner bieten. Dieses gelingt vor allem dann, wenn die Bereitschaft zu ehrenamtlichem Engagement im Quartier bereits vorhanden ist oder aber geweckt werden kann.

Handlungsempfehlungen

- Ein ausgewogener Mix von Miete und Eigentum stellt eine Möglichkeit zur Stabilisierung von Wohnquartieren dar.
- In Wohnquartieren mit geringer Eigentumsquote soll diese, wenn die Möglichkeit besteht, durch Neubaumaßnahmen – auch in Form des genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentums – erhöht werden. Bei Bedarf sollten Neubauf Flächen möglichst im Quartier ausgewiesen werden.
- Der Mietwohnungsbestand in den Quartieren muss qualitativ so weiterentwickelt werden, dass idealtypisch Wohnraum für alle Lebensphasen und -stile angeboten wird.
- In den Quartieren müssen Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner – möglichst mit einem Ansprechpartner für Alltagsfragen („Kümmerer“) – geschaffen werden

5.5.2 Hausgemeinschaft

Ergebnisse

Folgende Aspekte fördern eine intakte Hausgemeinschaft:

- ausgewogene Sozialstrukturen
 - heterogene Altersstruktur der Bewohner
 - unterstützende Maßnahmen zur Integration neuer Bewohner (Vorstellen in Hausgemeinschaft)
- zukunftsweisende Wohnformen sollen die Bildung von Nachbarschaften fördern und bestehende Nachbarschaften stärken, z. B.
 - durch gemeinsame Kommunikationsräume
 - ausgewogene Wohnungsfächer
 - Vermeiden von Fluktuation (anpassungsfähige Wohnungszuschnitte, aktives Umzugsmanagement, den Verbleib im Haus / im Quartier durch verschiedene Lebenszyklen ermöglichen)
 - Beteiligung der Bewohner in wichtigen Fragen
- Nachbarschaftsförderung aber auch Möglichkeit einer sozialverträglichen Distanz
- Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
 - durch Partizipation
 - integrative Wohnformen
 - integrationsfördernde Architektur
 - Integration von Neubürgern

Eine funktionierende Nachbarschaft ist ein wichtiger Beitrag zur Wohnzufriedenheit in Häusern und Wohnquartieren. Die Nachbarschaft in einem Stadtviertel wird u. a. durch die Summe der Hausgemeinschaften bestimmt. Im übertragenen Sinne spricht man von einer Hausgemeinschaft dann, wenn die Wohnparteien miteinander nicht nur Kontakt haben sollen sondern auch wollen.

Die Bedeutung einer Hausgemeinschaft für das Quartier ist nicht zu unterschätzen. So können schon wenige „auffällige“ Hausgemeinschaften das Image eines Gebietes negativ prägen. Deswegen sollten Vermieter aktiv auf die Zusammensetzung von Hausgemeinschaften Einfluss nehmen und nicht willkürlich Hausgemeinschaften „geschehen“ lassen. Die Vermeidung einseitiger Strukturen ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie ausgewogene Sozialstrukturen. Heterogene Altersstrukturen können z. B. bei Mehrgenerationenwohnkonzepthen stabilisierend auf die Hausgemeinschaft wirken.

Eine hohe Fluktuation wirkt sich dagegen negativ auf bestehende Strukturen aus. Die Bewohner müssen sich nach Wechseln erst wieder kennen und miteinander leben lernen. Das kostet nicht nur Zeit und Energie sondern birgt auch ein hohes Konfliktpotential.

Sicher wird sich Fluktuation nicht vollständig vermeiden lassen, da sie auch abhängig von Faktoren wie z. B. dem Wohnungsflächen ist. Allerdings kann die Fluktuationsquote durch anpassungsfähige Wohnungszuschnitte, durch ein aktives Umzugsmanagement innerhalb des Hauses bzw. des Quartiers, aber auch durch Konfliktmanagement verringert und bestehende Gemeinschaften somit erhalten und gestärkt werden. So kann man Mieter die aufgrund einer veränderten Familiensituation eine größere Wohnung suchen, durch gezielte Angebote im Haus oder in der unmittelbaren Nachbarschaft (möglicherweise auch durch Tausch) im Quartier halten und damit Strukturen festigen. Auch die Einführung neuer Bewohner in die Hausgemeinschaft durch kompetente Mitbewohner hat sich als vorteilhaft erwiesen.

Die Bereitstellung von Kommunikationsräumen im Haus oder im Umfeld unterstützt das Zusammenleben und erhöht die Identifikation mit dem Wohnstandort. Auch die Beteiligung der Bewohner in wichtigen Fragen ist ein Faktor für eine stabile Hausgemeinschaft.

Bei aller gewünschten Nähe müssen die Bewohner jedoch auch die Möglichkeit haben, sich in ihre Privatsphäre zurück zu ziehen ohne damit die Hausgemeinschaft in Frage zu stellen.

Handlungsempfehlungen

- die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft aktiv beeinflussen, um ausgewogene Sozialstrukturen und heterogene Altersstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten
- durch geeignete Maßnahmen die Bildung von Nachbarschaften fördern und bestehende Nachbarschaften stärken (z. B. Konfliktmanagement)
- Förderung der Integration neuer Bewohner
- Möglichkeit zu sozialverträglicher Distanz schaffen

5.6 Partizipation

Ergebnisse

- Wohnquartiere gemeinsam mit den Akteuren vor Ort weiterentwickeln
 - Entwicklung des Gebietes im Konsens notwendig
 - Akzeptanz für Veränderung erhöhen, durch Ermittlung der Bewohnerwünsche z. B. durch regelmäßige Mieterbefragungen
- frühzeitige Einbeziehung der Bewohner in Planung
- frühzeitige Einbindung der Verwaltung in Planungsvorhaben, um Umsetzbarkeit zu bewerten und äußere Rahmenbedingungen aufzuzeigen
- Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren
- in Problemgebieten stärker in Stadteitarbeit investieren
- Etablierung von „Stadtteilkonferenzen“, in denen Bewohner und Akteure im Quartier kleine „Masterpläne Quartier“ erstellen
- Entwicklung von Nachbarschaften und Netzwerken im Quartier unterstützen
- effektivere Bürgerbeteiligung
- zukünftige Nutzer in Planungen miteinbeziehen
- wenn möglich, Bewohner bei Neuvermietungen miteinbeziehen

Partizipation wird als die Einbindung von Einzelpersonen und Organisationen in Entscheidungs- und Willenbildungsprozesse definiert. Partizipation gilt als gesellschaftlich wünschenswert, da durch sie einerseits Entscheidungen gesellschaftlich besser legitimiert werden können, andererseits aber auch ein Integrationsprozess gefördert werden kann, durch den auch Effektivität gesteigert werden kann.

Für die künftige Fortentwicklung der Quartiere kommt der Partizipation eine entscheidende Funktion zu. Die Wohnquartiere sollten daher gemeinsam mit den Akteuren vor Ort weiterentwickelt werden

Dabei wird Partizipation auf den unterschiedlichsten Ebenen stattfinden müssen. Eine Ebene, die grundsätzlich immer vorhanden ist, ist das Verhältnis der (unorganisierten) Bürgerschaft zur Verwaltung. Hier ist anzustreben, dass von Seiten der Verwaltung die Bewohner so früh wie möglich in Planungen, die das Wohnquartier betreffen, eingebunden werden. Den Bürgern muss deutlich werden, dass ihre Wünsche, Anregungen, Einwände, Proteste usw. ernst genommen und geprüft werden. Dieses gilt auch für Planungsvorhaben, die von privaten Akteuren initiiert werden. Grundsätzlich sollten von Seiten der Verwaltung Vorschläge erarbeitet werden, wie in Zukunft diese frühzeitige Einbeziehung der Bürger konkret aussehen soll und die von der Verwaltung selbst als verpflichtender Handlungsrahmen angesehen werden.

Auf der anderen Seite muss auch die Verwaltung frühzeitig in Planungsvorhaben Dritter eingebunden werden, um die Möglichkeit der Umsetzbarkeit zu bewerten und rechtzeitig weitere Abstimmungsschritte einzuleiten. Schließlich muss auch den Bürgern selbst die Möglichkeit gegeben werden, sich aktiv an der Weiterentwicklung ihres Quartiers zu beteiligen.

Ein positives Beispiel für Partizipation in der Stadt Bielefeld ist die Projektkonferenz Baumheide:

Gerade in Quartieren, in denen Wohnungsunternehmen über einen größeren Bestand verfügen, sollten von diesen Unternehmen Anstrengungen unternommen werden, die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung durch eine Verstärkung der Einflussmöglichkeiten auf die Entwicklung des unmittelbaren Wohnumfeldes zu fördern. Hierdurch kann auch das Engagement für die gesamte Quartiersentwicklung gestärkt werden. Solche Bewohner können auch in gewissem Umfang die Funktion eines ehrenamtlichen „Kümmerers“ übernehmen.

Für die künftige Stadtentwicklung ist es notwendig, gerade in Wohnquartieren wie z. B. Baumheide, die eine hohe Integrationsleistung für die Gesamtstadt erbringen müssen, die Stadteilarbeit noch stärker als bisher und damit auch die Entwicklung von Nachbarschaften und Netzwerken zu unterstützen. Als eine Möglichkeit, Partizipation nicht nur zu fordern, sondern auch zu leben, empfiehlt sich die Etablierung von Stadteilkonferenzen²³.



Selbstverständnis

Die Projektkonferenz Baumheide ist ein Zusammenschluss von interessierten Bürgern, Initiativen, Parteien, Vereinen, verschiedenen Institutionen und Ämtern, die sich freiwillig zur Aufgabe gemacht haben, die Lebenssituation im Stadtteil Baumheide nachhaltig zu verbessern. Dazu gehören, die Bürgerinitiative „Besser Leben und Wohnen in Baumheide“, Baugenossenschaft

„Freie Scholle“, Freizeitzentrum Baumheide, Abenteuerspielplatz Baumheide, Stadteilkonferenz, Polizei, Beschäftigungsinitiative, Dienstleistungszentrum Ost, Grundschule, Hauptschule, Schulsozialarbeit, katholische und evangelische Kirchengemeinde, BGW, Seniorenzentrum, Politiker der Bezirksvertretung, Sozialverband Deutschland, Seniorenrat, Marktkauf Baumheide, interessierte Bürger aus dem Stadtteil, ...

Ziele

Übergeordnetes Ziel ist, die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil zu steigern. Hierzu ist es erforderlich, in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Baumheider Bürgern die bestehenden Defizite im städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereichen abzubauen, sinnvolle Ergänzungen in der Baumheider Infrastruktur vorzunehmen und das Image des Stadtteils Baumheide innerhalb der Stadt Bielefeld zu verbessern. Innerhalb des Stadtteils sind dazu Strukturen zu schaffen, die eine Beteiligung der Bürger bereits im frühen Planungsstadium zulassen.

Arbeitsweise

Die Projektkonferenz ist jederzeit offen für interessierte Teilnehmer, die bereit sind, an der Verwirklichung der Ziele mitzuwirken. Sie ist ein Gremium, in dem die Teilnehmer Projekte auf den Weg bringen und ihre Umsetzung koordinieren, d. h. Bildung von Arbeitsgruppen mit

1. interessierten Teilnehmern der Projektkonferenz,
2. interessierten bzw. betroffenen Bürgern,
3. externen Fachleuten.

Die Ergebnisse werden jeweils im Plenum vorgestellt. Durch diese Vorgehensweise ist es möglich, die spezifischen Kenntnisse der Baumheider Bürger von ihrem Stadtteil aufzugreifen und Veränderungen herbeizuführen, die den tatsächlichen Bedürfnissen der Bürger entsprechen.

Bürgerbeteiligung

Unabdingbare Voraussetzung für eine Umgestaltung des Stadtteils Baumheide im Sinne seiner Bürger ist deren Mitwirkung an den einzelnen Projekten. Hierzu ist eine kontinuierliche Information über Projekte, Initiativen und sonstige bestehende Angebote im Stadtteil unerlässlich. Darüber hinaus ist es grundsätzlich notwendig, die Meinung von interessierten bzw. der jeweils betroffenen Bürger zu einzelnen Projekten einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass interessierte Bürger Ansprechpartner für ihre Kritik, Ideen und Wünsche finden.

Um eine Bürgerbeteiligung auf breiter Basis zu gewährleisten, können zu Projekten, die für den gesamten Stadtteil von Bedeutung sind, Podiumsdiskussionen und Bürgerversammlungen durchgeführt werden. Sind nur Teilbereiche des Stadtteils von einem Projekt betroffen, können kleinere Arbeitskreise wie z. B. Hausversammlungen oder Nachbarschaften mit den daran interessierten Bürgern organisiert werden.

Um eine Beteiligung der Bürger an den laufenden Planungs- und Entscheidungsprozessen zu gewährleisten, können in der Stadteilkonferenzzeitung „Der Rabe“ einzelne Projekte zur Diskussion gestellt und Bürger zur Mitarbeit aufgefordert werden. Darüber hinaus steht der Stadteilkonferenzladen als Anlaufstelle für alle Bürger offen, um Kritik, Ideen und Wünsche vorzutragen.

In diesen Stadteilkonferenzen sollten alle gesellschaftlichen Gruppen, öffentlichen Institutionen, Vertreter von Wirtschaftsunternehmen und natürlich auch Bürger zusammenkommen und gemeinsam mit der Stadt ein Handlungskonzept erstellen, das die Leitlinie für die gemeinsame Weiterentwicklung des Quartiers darstellen soll. Dabei sollte die Aufgabe der Verwaltung sowohl darin bestehen, das Engagement der Betroffenen zu fördern als auch im Interesse der Gesamtstadt die sich entwickelnden Quartierspläne abzustimmen.

²³ Neben Baumheide gibt es in Brackwede, Sieker u. a. Stadtteilen Ansätze für Stadteilkonferenzen.

In einem weiteren Schritt sollte eine stärkere Einbindung zukünftiger Bewohner in die konkrete Planung von Bauvorhaben erfolgen. Das bezieht sich sowohl auf die Planung von Neubau als auch auf Umbau von bestehenden Wohnungen. In erster Linie bedarf es hier lückenloser Information über die einzelnen Vorhaben. Gerade ältere Bewohner stehen solch tief greifenden Veränderungen oft ängstlich gegenüber. Eine umfangreiche Informations- und Betreuungsleistung seitens der Bauleitung und der Eigentümer ist ebenso notwendig wie die Betreuung durch Sozialarbeiter, um Konfliktpotential abzubauen und Eskalationen zu vermeiden.

Oft gehen die Vorstellungen von Architekten und Nutzern hinsichtlich des Wohnraums weit auseinander. Um hier nicht am Bedarf vorbei zu planen, müssen zukünftige Nutzer aktiviert werden, damit sie ihre spezifischen Wünsche und Bedürfnisse artikulieren können. Gerade bei Umbaumaßnahmen sollte zudem das bereits vorhandene Mobiliar der zukünftigen Nutzer mit in die Planung einbezogen werden.

Die zunehmende Singularisierung, die hohe Mobilität und die damit einhergehende oftmals hohe Entfernung zur Kernfamilie führen dazu, dass die Bedeutung der Nachbarschaften immer wichtiger wird. Eine gewachsene und funktionierende Hausgemeinschaft kann durch den Wegzug einer Partei stark erschüttert werden. Gerade hier ist die aktive Teilnahme an Neubelegungen innerhalb eines Hauses von größter Wichtigkeit. Den Bewohnern sollte die Möglichkeit gegeben werden mitzubestimmen, wer in ihr Haus einziehen soll und wer nicht. Damit ist ein Stück weit der Fortbestand einer funktionierenden Nachbarschaft gewährleistet, Fehlbelegungen wird vorgebeugt. Das Wissen, in einer Hausgemeinschaft aufgenommen zu werden, fördert Integration, was sich wiederum positiv auf die Pflege des Hauses und der Wohnung auswirkt.

Handlungsempfehlungen

- Quartiersentwicklung muss als kooperativer Prozess aller im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen und Institutionen ernst genommen werden
- Besonderer städtischer Förderung bedürfen dabei Wohnquartiere, in denen hohe Integrationsleistungen erbracht werden müssen.
- Einrichtung von Stadtteilkonferenzen und Erstellung eines „Handlungskonzepts Quartier“ durch die Betroffenen
- Schaffung von Arbeits- und Handlungsstrukturen für einen Partizipationsprozess im Rahmen der Planung und Umsetzung
- Neu- und Umbaumaßnahmen sollten als integrative Prozesse gesehen werden, in die alle Parteien (Eigentümer, Planer, Nutzer) eingebunden werden.
- Informationsveranstaltungen sollten durchgeführt werden, die aufklären und Ängste nehmen.
- Die Aktivierung verschiedenster Bewohnergruppen bedarf einer hohen Betreuungsleistung, die durch dementsprechend geschultes Personal gestaltet werden soll.

6 Ergebnisse und Handlungsempfehlungen im Überblick

An dieser Stelle sind die Ergebnisse in den einzelnen Themenfeldern sowie die entsprechenden Handlungsempfehlungen zusammenfassend dargestellt. Ausführliche Informationen zu den diskutierten Themenkomplexen finden sich im Kapitel 5.

Nachfragergruppen

- Wohnraum schaffen für verschiedene Haushaltstypen
 - Steigende Zahl von 1- und 2-Personen-Haushalten
 - Haushalte mit / ohne Kinder
 - mehr Ältere, Differenzierung der „Älteren“ erforderlich
 - mehr Migranten, differenzierte Betrachtung des Migrationshintergrundes
 - wachsender Bedarf an generationsübergreifendem Wohnen
 - Mischung von Wohnen und Arbeiten – gesucht werden „Lebensräume“
- vielfältigen Lebensstile erfordern eine „pluralisierte Wohnbauplanung“, gesucht werden nutzungsoffene Wohnkonzepte
- Anforderung der globalen Wissensgesellschaft: „Angebote für Job-Nomaden“
- barrierefreies Wohnen für alle Altersgruppen, ggf. auch bereits für Familienwohnungen

Handlungsempfehlungen

- Schaffung von vielfältigeren Wohnungsangeboten
- Entwicklung von flexiblem und nutzungsoffenen Wohn- und Lebensraum
- genaue Marktanalysen für neue Projekte, um nicht „am Markt vorbei“ zu planen
- Berücksichtigung der Veränderung der zukünftigen Lebensstile
- Partizipation der zukünftigen Bewohner bereits in der Planungsphase
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit von Entwicklern und Kommune

Räumliche Quartiersentwicklung

- Nach Möglichkeit Bauland im Quartier ausweisen
 - Arrondierung – auch zur Stärkung von Nebenzentren
 - Baulücken nutzen – auch Umwidmung von Flächen prüfen
 - Entwicklungspotenziale schaffen durch Modernisierung und Abriss / Erneuerung innerhalb der Wohnquartiere
- Neue Baugebiete nicht mehr vorrangig am Stadtrand ansiedeln
- Bewirtschaftung der Bestände und Integration sind untrennbar.
- Flächen nicht vollständig verbauen
 - ggf. sogar Raum für Grillplätze, Grabeland etc. belassen
- Im Quartier vorhandene Grünflächen sollen erhalten, miteinander verknüpft und weiterentwickelt sowie für die Bewohner nutzbar gemacht werden.
- Neubaumaßnahmen an vorhandener Infrastruktur orientieren
- Vielfalt der Siedlungstypen erhalten

Handlungsempfehlungen

- neues Bauland möglichst im Quartier ausweisen, Arrondierung von Quartieren auch zur Stärkung der Zentren / Nebenzentren
- planerische / regulatorische Erleichterung für Bauvorhaben im Quartier schaffen
Kooperation aller Akteure zur Erschließung von innerstädtischen Entwicklungspotenzialen – für Neubau und Modernisierung
- Bei größeren Wohnbauprojekten sollten Freiflächen für öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen vorgesehen werden. Dabei sollten das Umfeld sowie grünpflegerische Aspekte berücksichtigt werden.
- Kinderspielplätze sollten weitestgehend sichtbar und zentral angeordnet werden.

Städtebauliche Anforderungen

- Möglichkeit zur Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypologien
- Vielfalt von Wohnungstypologien im Quartier und in Nachbarschaften
- Ausweisung von attraktivem Geschosswohnungsbau
- Stärkung des Bestandes
- Bevorzugung der Weiterentwicklung der bestehenden Wohngebiete gegenüber Erschließung neuer Wohngebietsflächen
- Wohnumfeldgestaltung
- gestalterische Qualität des Wohnumfeldes in die Gebäudeplanung integrieren
- Identifikation
 - Identifikation mit dem Wohngebiet fördern, Stärkung der Quartiere
 - Identitätsstiftende Gebäude und Freiflächen bilden
- nachbarschaftsfördernde Wohnformen / Architektur
- Enge → ← Abstand

Handlungsempfehlungen

- dialogorientiertes Entwickeln von Gebieten und Gebäuden zwischen den Akteuren
- Vielfalt von Gebäudetypologien und Wohnformen (baurechtlich) zulassen, Liberalisierung von Bebauungsplänen im Sinne von attraktiver Stadtentwicklung
- stärkere Einbeziehung von Freiflächen und Grünzügen in die Planung (Besonderheit Bielefelds)
- Weiterentwicklung von Gebäudetypologien, z. B. attraktiver Geschosswohnungsbau, Stadthäuser, etc.
- nachbarschaftsfördernder und klar strukturierter Städtebau unter Berücksichtigung von individuellen Freiräumen
- klare Abgrenzung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Flächen

Gestaltung von Wohnquartieren

- attraktive Architektur schaffen
 - abwechslungsreiche Architektur; gestalterische Vielfalt auch mit mutiger Farb- und Formgestaltung zulassen
 - Raum für mehr Individualität belassen
 - Balkone und Terrassen
 - zusammengefasst: guter Städtebau
- Möglichkeit der individuellen Garten- / Terrassengestaltung
- Vorgabe / Stärkung einer Mitte
 - attraktives Zentrum schaffen
- Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen
 - Aufenthaltsqualität schaffen
- Grün gestalten
- Parkplätze, Garagen, Stellplätze, Mülleinhausungen gestalten

Handlungsempfehlungen

- Verwaltung und Politik sollten Vielfalt von Baustilen und Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.
- Ein Quartier sollte eine „Mitte“ mit Aufenthaltsqualität erhalten.
- Bei Veränderungen sollten möglichst viele Akteure vor Ort in den Entscheidungsprozess mit einbezogen werden.
- Städtebau sollte sich weiterhin primär an den Wohnanforderungen orientieren und nicht an den Belangen des Individualverkehrs.

Gebäude- und wohnungsbezogene Anforderungen

- Anpassung an veränderte Wohnbedürfnisse und Lebensstile ermöglichen
 - Flexibilität (Möglichkeit zur Anpassung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse)
 - Vielfalt (Größe, Grundrisse, Nutzungsmöglichkeiten)
 - Größe der Wohnungen angepasst an Bedürfnisse
 - Anpassung an veränderte Arbeitsbedingungen (Projektarbeit standortunabhängig, Homearbeitsplätze etc.)
- Ausstattung / Standard / Komfort, z. B.
 - Wohnküche
 - außen liegendes Bad (mit Fenster) / zukunftsgerechtes Bad
 - Balkon / Terrasse / Garten
 - Aufzug
 - Barrierefreiheit grundsätzlich vorsehen / bei Bedarf behindertengerechte Ausstattung
 - moderne Kommunikation
 - *Sicherheitstechnik*
- Energiesparmaßnahmen / Reduzierung Nebenkosten
- Bezahlbarkeit des Wohnens (ökonomische Aspekte, Zielgruppen etc.)
- Angebot unterschiedlicher Finanzierungsformen: Miete / Eigentum / Genossenschaft
- Gemeinschaftsflächen, -räume
- Bild des Hauses / Image

Handlungsempfehlungen

- Entwicklung von flexiblen und nutzungsoffenen Grundrissen mit privaten (nutzbaren) Freiflächen
- Berücksichtigung der individuellen Anforderungen der Nutzer, Partizipation
- barrierefreie Gestaltung, möglichst mit Aufzug
- Weiterentwicklung unterschiedlicher Finanzierungsformen (Miete, Genossenschaft, Eigentum)
- Optimierung der Kosten, inkl. Nebenkosten (z. B. Energieverbrauch)
- Gestaltung von nachbarschaftsfördernden und familiengerechten Freiflächen und Gemeinschaftsflächen

Technische Anforderungen

- Reaktion auf luftdichte Gebäude (Feuchte, Schimmel) und zunehmende Anzahl von Hitzetaugen durch kontrollierte Belüftung mit Wärmetauscher und Nachtauskühlung ohne den energiezehrenden Einsatz von Kältekompressoren zur Regelung des Raumklimas
- Witterungsgeschützter Eingangsbereich
- Vandalismusschutz durch Graffitienschutz, schwer demontierbare oder lösbare Bauteile, Außenbeleuchtung / Umfeldbeleuchtung über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter mit Zeitschaltung
- extremwetter sichere Bauweise hinsichtlich Wind- und Regenschutz, wobei Starkregenereignisse als Bemessungsgrundlage genommen werden sollten
- nachhaltiges Bauen durch recyclingfähige Materialien / witterungsbeständige Stoffe / optisch beständige Fassaden z. B. durch Silikatfinish / Lotuseffektfarben / Dachüberstände
- alternative Energieformen (Erdwärme, Solarkollektoren, Kraft-Wärme-Kopplung) zur Senkung der CO₂-Emissionen
- Beachtung des erhöhten Schallschutzes und Brandschutzes (Sensibilisierung nimmt zu)
- Bereitstellung von elektrischen Hilfen (z. B. Verlassenschalter = automatische Schaltung von elektrischen Geräten und Lichtquellen)

Handlungsempfehlungen

- Einsatz von ressourcen- und energiesparenden Materialien und Technologien
- Berücksichtigung der sich verändernden klimatischen Bedingungen
- Beachtung der erhöhten Anforderungen der Nutzer an Raumklima, Schall- und Brandschutz, elektronische Hilfen und Komfort

Sicherheit

- Vermeidung von Angstzonen
 - ausreichende, dauerhafte Beleuchtung
 - Grüngestaltung (Hecken etc.), die die Einsehbarkeit nicht behindert
- Einsehbarkeit von Bänken, Spielplätzen etc.
- Belebung der Außenbereiche (möglicher Konflikt: Lärmbelästigung)
- unterschiedliche Nutzungsbereiche klar abgrenzen
- Einbruchssicherheit bei Türen / Fenstern im Erdgeschoss
- gute Nachbarschaft mit sozialer Kontrolle anstreben
- möglichst ganztägige Nutzung / Belebung von Plätzen anstreben
- Kooperation mit der Polizei

Handlungsempfehlungen

- Bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten sollten kriminalpräventive Aspekte für das Gebäudeinnere, das Gebäudeäußere und das Wohnumfeld Berücksichtigung finden.
- Dies beinhaltet insbesondere Aspekte des Einbruchschutzes.
- In die Überlegungen zur Materialauswahl sollte neben gestalterischen Erwägungen auch die Vandalismusresistenz berücksichtigt werden.

Allgemeine Infrastruktur

- gute ÖPNV-Anbindung
- Appell zum Ausbau der *vorhandenen* Infrastruktur in Wohnquartieren
- ausreichendes Angebot ärztlicher Betreuung und gesundheitlicher Einrichtungen
- Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen
- Kommunikationsräume schaffen
- auch Platz für freie Gestaltung belassen
- Option zur Ansiedlung kleinerer Einzelhändler, Beschäftigungsprojekte oder Wochenmärkte in realistischem Umfang schaffen
- Option für Beratungsangebote / Pflegedienste (ggf. auch in Kombination mit Einzelhandelsangebot)
- Option zum bedarfsgerechten Neubau von kleineren dezentralen stationären Pflegeeinrichtungen auch in Nebenzentren
- Nutzungsmischung ermöglichen (Wohnen, Arbeiten, Freizeit etc.)

Handlungsempfehlungen

- Erhalt und Ausbau des qualitativ hochwertigen ÖPNV-Angebotes in Bielefeld
- Entwicklung der Wohngebiete mit guter Anbindung vor der Ausweisung von Bauland in weniger erschlossenen Gebieten
- konstruktive Prüfung möglicher Lückenschlüsse zum Ausbau des ÖPNV-Netzes
- Bei der Veräußerung von Bauland an Investoren sollten ggf. auch Flächen für Freiräume zweckgebunden mit veräußert werden. Dabei sind gestalterische und funktionale Vorgaben zu vereinbaren: Sitzmöglichkeit, Spielplatz etc.
- räumliche und regulatorische Berücksichtigung der Ansiedlung von Einzelhandels-, Pflege- und Betreuungsangeboten im Quartier
- Kooperation mit Investoren, um die Rahmenbedingungen für Einzelhandel und Kleingewerbe im Quartier zu berücksichtigen

Soziale Infrastruktur

- Treffpunkte und Ganztagesangebot (innen oder außen) für alle Bewohner schaffen
 - mit Aufenthaltsqualität
 - Raum für Begegnung – auch um andere Kulturen kennen zu lernen
- Angebote für Familien/Kinder
 - ausreichende Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen
 - Ganztagsbetreuungsangebote für Kinder über die offene Ganztagschule hinaus
 - Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren ausbauen, um Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen
 - Sprachförderung in Schwerpunktgebieten verstärken
- Förderung der Sport- und sonstigen Vereinsarbeit
- Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls und der Integration

Handlungsempfehlungen

- Grundsätzlich sollen Sport- und Freizeitstätten in der Nähe von Siedlungsgebieten vorhanden sein bzw. bei Planungen vorgesehen werden. Besonders wichtig erscheinen diese Angebote in Quartieren mit höherer Migrationsquote, um dort auch z.B. die Sprachförderung zu unterstützen.
- Auswertung der Altersverteilung in den Bielefelder Quartieren zur Planung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Kinderbetreuungsangeboten
- Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist auf die sichere Erreichbarkeit von Kindergärten und Grundschulen zu achten.
- Um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern, sollen die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahre ebenso quartiersbezogen ausgebaut werden wie ergänzende Betreuungsangebote zur Ganztagschule.
- Lokale Betreuungsinitiativen an Kindergärten und Grundschulen sollen unterstützt werden.

Wohnbegleitende Dienstleistungen

- Angebote von Institutionen oder vom Vermieter in Kooperation mit fachkundigen und zuverlässigen Partnern
- bei Bedarf und auf Abruf zu angemessenen und bezahlbaren Entgelten
- Bring-, Fahrdienste
- Essensdienste
- Reinigungsdienste
- Urlaubsversorgung (Blumen gießen, Tiere versorgen etc.)
- Pflegedienste
- Kinder-, Familienbetreuung
- Schuldnerberatung
- Beratung bei der Anpassung der Wohnung an individuelle Bedürfnisse
- Zielgruppenorientiert
 - Jung – alt
 - Behindert – nicht behindert
 - Mit/ohne Migrationshintergrund
 - Familien - Singles

Handlungsempfehlungen

- Neben der reinen Bereitstellung von Wohnraum sollen Wohnungsanbieter allein oder in Kooperation mit Partnern wohnungsnah Dienstleistungen anbieten.
- Zertifizierung der Dienstleister, Qualitätssicherung (DIN 77800 für betreutes Wohnen, Qualitätssiegel „Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“²⁴)
- Angebote sollten zielgruppenorientiert sein.
- Die Angebote müssen für alle Zielgruppen bezahlbar sein.
- kein Zwang zur Abnahme, sondern nur bei Bedarf auf Abruf durch Mieter
- Förderung der Bildung von Netzwerken für ehrenamtliche und professionelle Dienst- und Versorgungsleistungen

²⁴ Broschüre „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen“, Hrsg.: Geschäftsstelle Seniorenwirtschaft am Institut Arbeit und Technik, Dr. Vera Gerling / Michael Cirkel, www.seniorenwirt.de

Nachbarschaft im Wohnquartier

- Ein ausgewogener Mix von Miete und Eigentum ist eine Möglichkeit zur Stabilisierung von Quartieren
 - Bei Bedarf zur Erhöhung der Eigentumsquote ist auch Mieterprivatisierung ein geeignetes Instrument (Steigerung der Identifikation der jetzigen Mieter mit dem Quartier)
- Mietwohnungsbestand mit Einbindung der Bewohner weiterentwickeln
 - Verantwortung für das Quartier bei den Bewohnern erzeugen
 - Energien der Bewohner kanalisieren
 - Initiativen gründen
- "Kümmerer" vor Ort ist sehr wichtig
- Belegungspolitik noch deutlicher auf die lokalen Probleme abstimmen
 - ausgewogene Wohnungsvergabe anstreben
 - ehrenamtliche Tätigkeit besser hervorheben
- Vermeiden des Verkaufs von Wohnungsbeständen an Investoren, die kein langfristiges Engagement anstreben, stattdessen vorrangige Veräußerung an Unternehmen, die lokale / regionale Verantwortung übernehmen und die Stadtentwicklung aktiv mit unterstützen
- Maßnahmen zur Aufwertung von Quartieren sollen bestehende Nachbarschaften nicht zerstören, sondern ergänzen
- Kommunikation als Voraussetzung für intakte Nachbarschaften

Handlungsempfehlungen

- Ein ausgewogener Mix von Miete und Eigentum stellt eine Möglichkeit zur Stabilisierung von Wohnquartieren dar.
- In Wohnquartieren mit geringer Eigentumsquote soll diese, wenn die Möglichkeit besteht, durch Neubaumaßnahmen – auch in Form des genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentums – erhöht werden. Bei Bedarf sollten Neubaufächen möglichst im Quartier ausgewiesen werden.
- Der Mietwohnungsbestand in den Quartieren muss qualitativ so weiterentwickelt werden, dass idealtypisch Wohnraum für alle Lebensphasen und -stile angeboten wird.
- In den Quartieren müssen Begegnungsmöglichkeiten für die Bewohner – möglichst mit einem Ansprechpartner für Alltagsfragen („Kümmerer“) – geschaffen werden.

Hausgemeinschaft

Folgende Aspekte fördern eine intakte Hausgemeinschaft:

- ausgewogene Sozialstrukturen
 - heterogene Altersstruktur der Bewohner
 - unterstützende Maßnahmen zur Integration neuer Bewohner (Vorstellen in Hausgemeinschaft)
- Zukunftsweisende Wohnformen sollen die Bildung von Nachbarschaften fördern und bestehende Nachbarschaften stärken, z. B.
 - durch gemeinsame Kommunikationsräume
 - ausgewogene Wohnungsfächer
 - Vermeiden von Fluktuation (anpassungsfähige Wohnungszuschnitte, aktives Umzugsmanagement, den Verbleib im Haus / im Quartier durch verschiedene Lebenszyklen ermöglichen)
 - Beteiligung der Bewohner in wichtigen Fragen.
- Nachbarschaftsförderung aber auch Möglichkeit einer sozialverträglichen Distanz
- Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen
 - durch Partizipation
 - integrative Wohnformen
 - integrationsfördernde Architektur
 - Integration von Neubürgern

Handlungsempfehlungen

- die Zusammensetzung der Hausgemeinschaft aktiv beeinflussen, um ausgewogene Sozialstrukturen und heterogene Altersstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten
- durch geeignete Maßnahmen die Bildung von Nachbarschaften fördern und bestehende Nachbarschaften stärken (z. B. Konfliktmanagement)
- Förderung der Integration neuer Bewohner
- Möglichkeit zu sozialverträglicher Distanz schaffen

Partizipation

- Wohnquartiere gemeinsam mit den Akteuren vor Ort weiterentwickeln
 - Entwicklung des Gebietes im Konsens notwendig
 - Akzeptanz für Veränderung erhöhen, durch Ermittlung der Bewohnerwünsche z. B. durch regelmäßige Mieterbefragungen
- frühzeitige Einbeziehung der Bewohner in Planung
- frühzeitige Einbindung der Verwaltung in Planungsvorhaben, um Umsetzbarkeit zu bewerten und äußere Rahmenbedingungen aufzuzeigen
- Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren
- in Problemgebieten stärker in Stadteitarbeit investieren
- Etablierung von „Stadtteilkonferenzen“, in denen Bewohner und Akteure im Quartier kleine „Masterpläne Quartier“ erstellen
- Entwicklung von Nachbarschaften und Netzwerken im Quartier unterstützen
- effektivere Bürgerbeteiligung
- zukünftige Nutzer in Planungen miteinbeziehen
- wenn möglich, Bewohner bei Neuvermietungen miteinbeziehen

Handlungsempfehlungen

- Quartiersentwicklung muss als kooperativer Prozess aller im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen und Institutionen ernst genommen werden.
- Besonderer städtischer Förderung bedürfen dabei Wohnquartiere, in denen hohe Integrationsleistungen erbracht werden müssen.
- Einrichtung von Stadtteilkonferenzen und Erstellung eines „Handlungskonzepts Quartier“ durch die Betroffenen
- Schaffung von Arbeits- und Handlungsstrukturen für einen Partizipationsprozess im Rahmen der Planung und Umsetzung
- Neu- und Umbaumaßnahmen sollten als integrative Prozesse gesehen werden, in die alle Parteien (Eigentümer, Planer, Nutzer) eingebunden werden.
- Informationsveranstaltungen sollten durchgeführt werden, die aufklären und Ängste nehmen.
- Die Aktivierung verschiedenster Bewohnergruppen bedarf einer hohen Betreuungsleistung, die durch dementsprechend geschultes Personal gestaltet werden soll.

Der Druck wurde ermöglicht durch die freundliche Unterstützung folgender Verbände und Unternehmen:

