



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Kommunale Handlungsansätze für den Einfamilienhausbestand im Generationenwechsel

Düsseldorf, 08.07.2011



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Büroprofil

Arbeitsfelder

Standort Dortmund
Team 11 Mitarbeiter

- Stadtentwicklung
- Städtebau
- Ländlicher Raum
- Demografie
- Wohnungsmarkt
- LEANkom
- Mobilität
- Kommunikation





Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Inhaltsübersicht

- 01 Vorüberlegungen: Problem Generationenwechsel?
- 02 Strategieansatz
- 03 Risikobewertung Einfamilienhausquartiere
- 04 Kommunaler Strategiebaukasten



Schulden

Stadt- und Raumentwicklung

Vorüberlegungen – Problem Generationenwechsel im Quartier?



Ausgangslage „Einfamilienhaus- gebiet“

- ruhige, periphere Lage
- Homogene Bevölkerungsstruktur
- Vielzahl selbstnutzender Eigentümer
- oft mangelnde Kapitalressourcen
- gehobene Sozialstruktur
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Bausubstanz nicht mehr zeitgemäß
- Erst-Bewohnerstruktur nicht mehr reproduzierbar

2010



2020



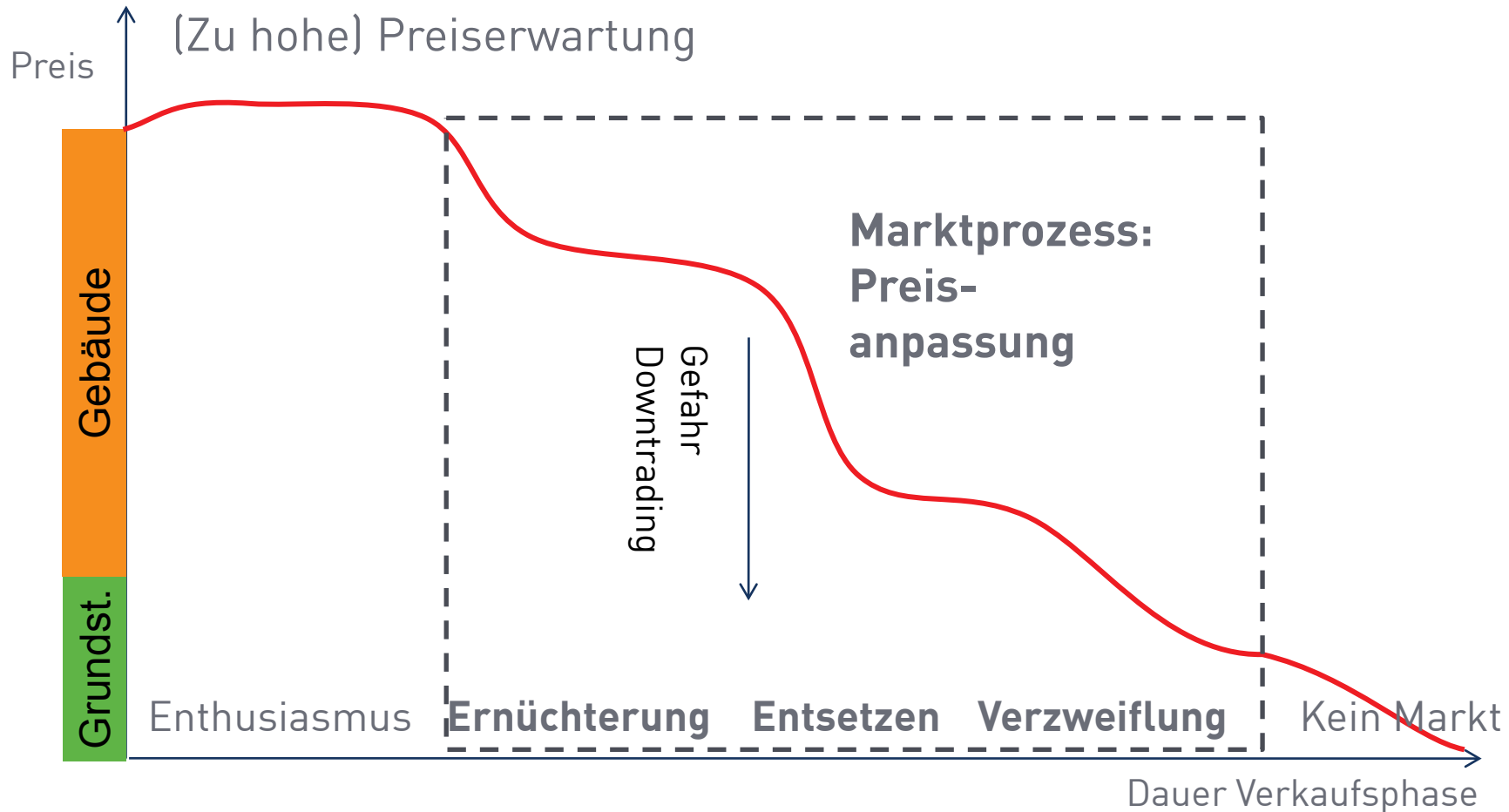
2030



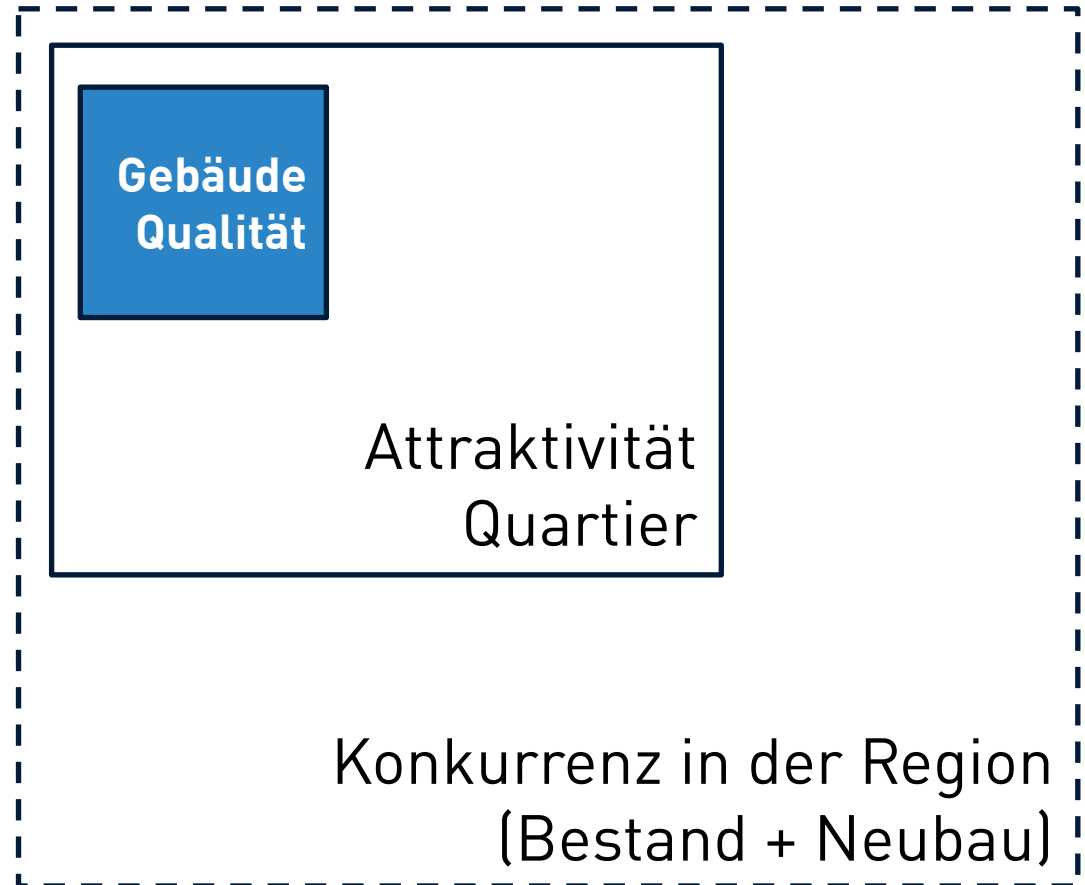
2040



Marktregulierung in Umbruchphase

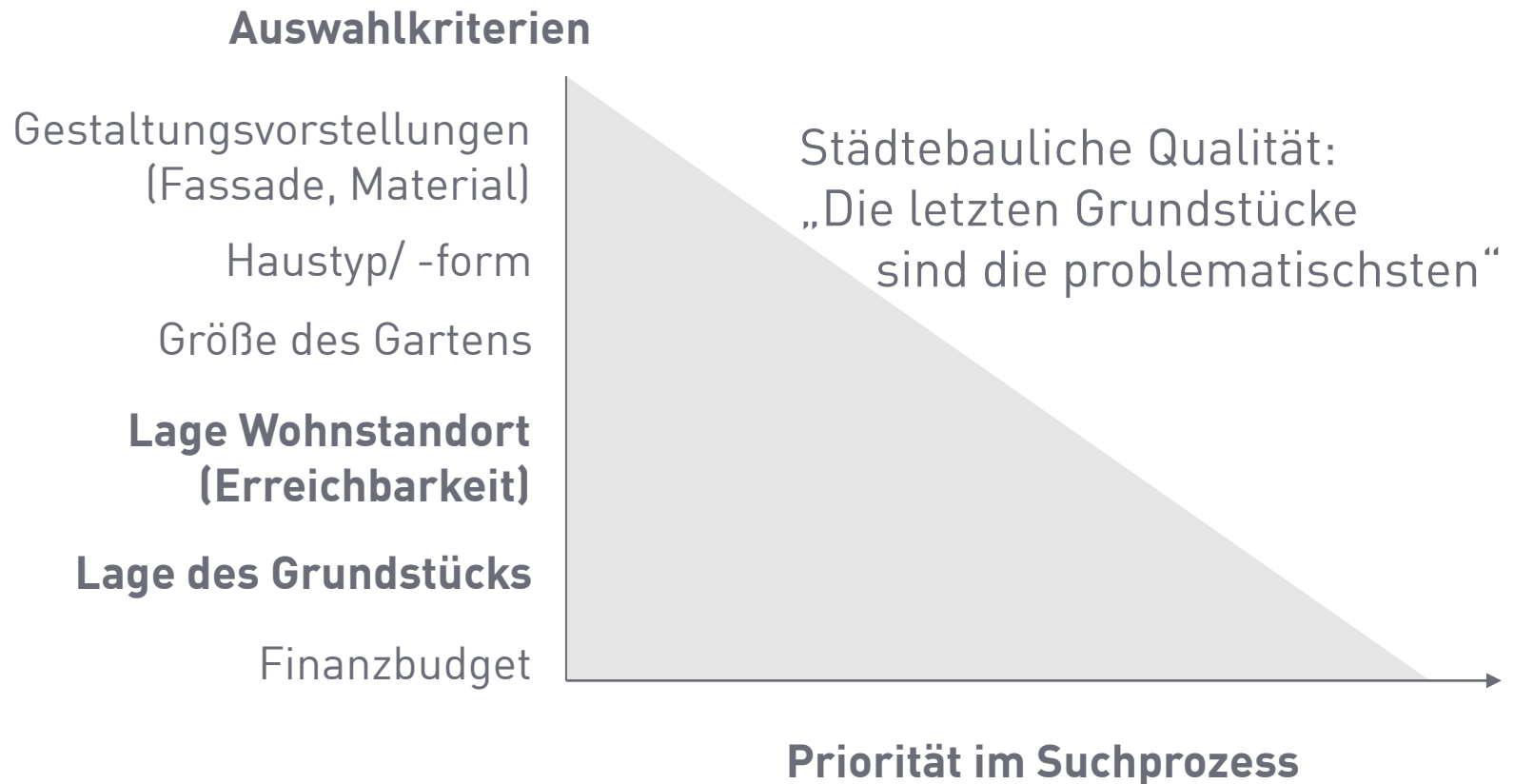


Komplexer Marktzusammenhang



Lage, Lage, Lage

Bewohnerbefragung (Projekt „Wohn.bau.kultur“)





Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Strategieansatz

Kriterien

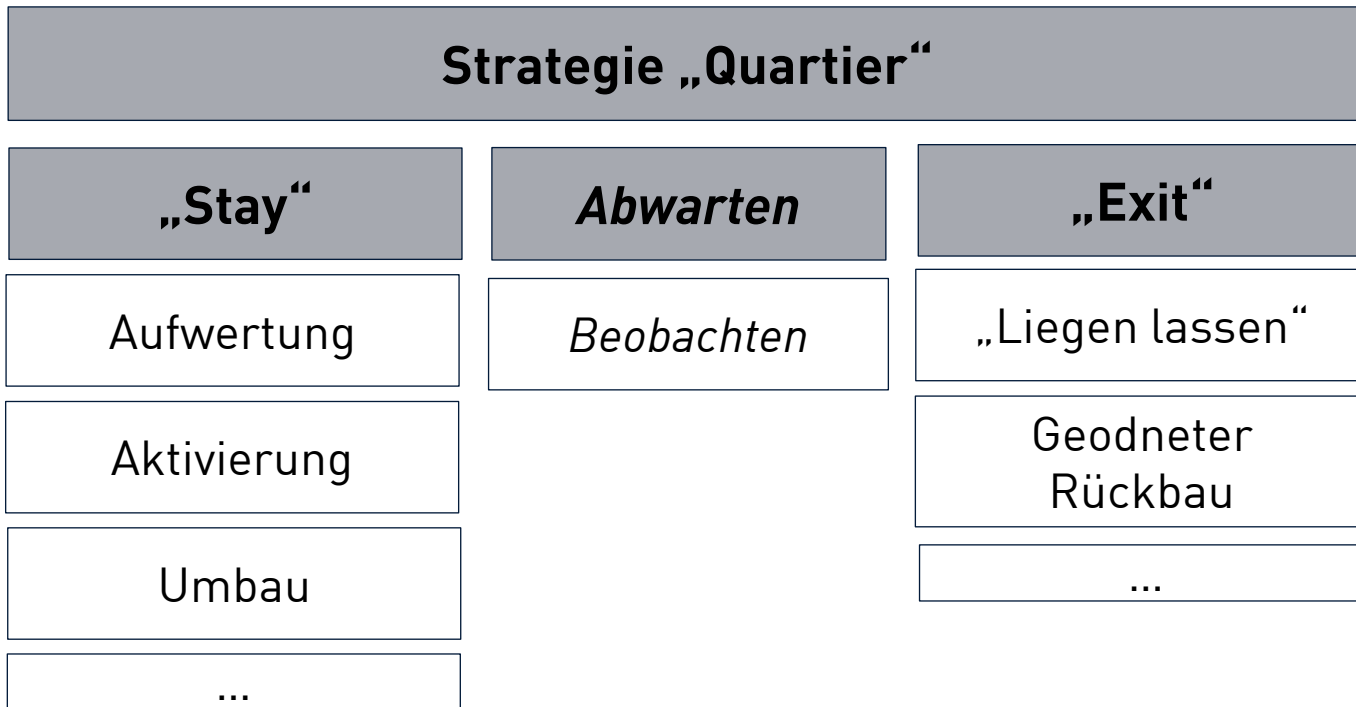
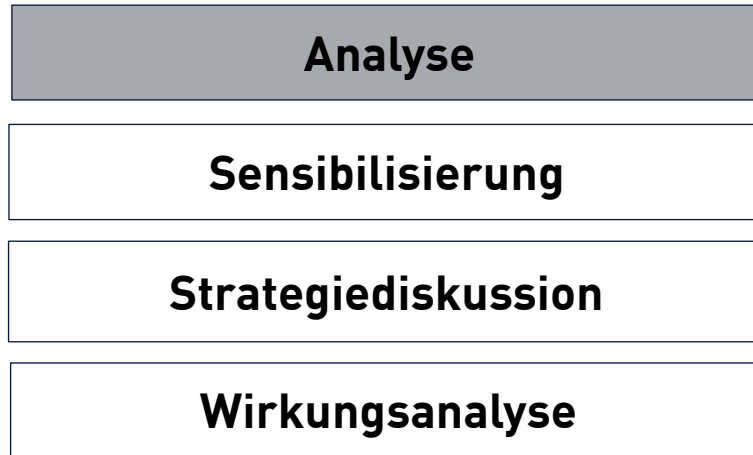
Gemeinde / Region

- Nachfragestruktur und -entwicklung
- Konkurrenzsituation (andere Quartiere)
- Finanzielle Situation
- Wohntrends

Quartier

- Baustruktur
- Demografische Struktur
- Eigentümerstruktur
- Finanzielles Potenzial
- Image
- Städtebauliche Qualität
- Wohnumfeld / Lage

← *Strategisches Steuerungspotenzial* →



Monitoring

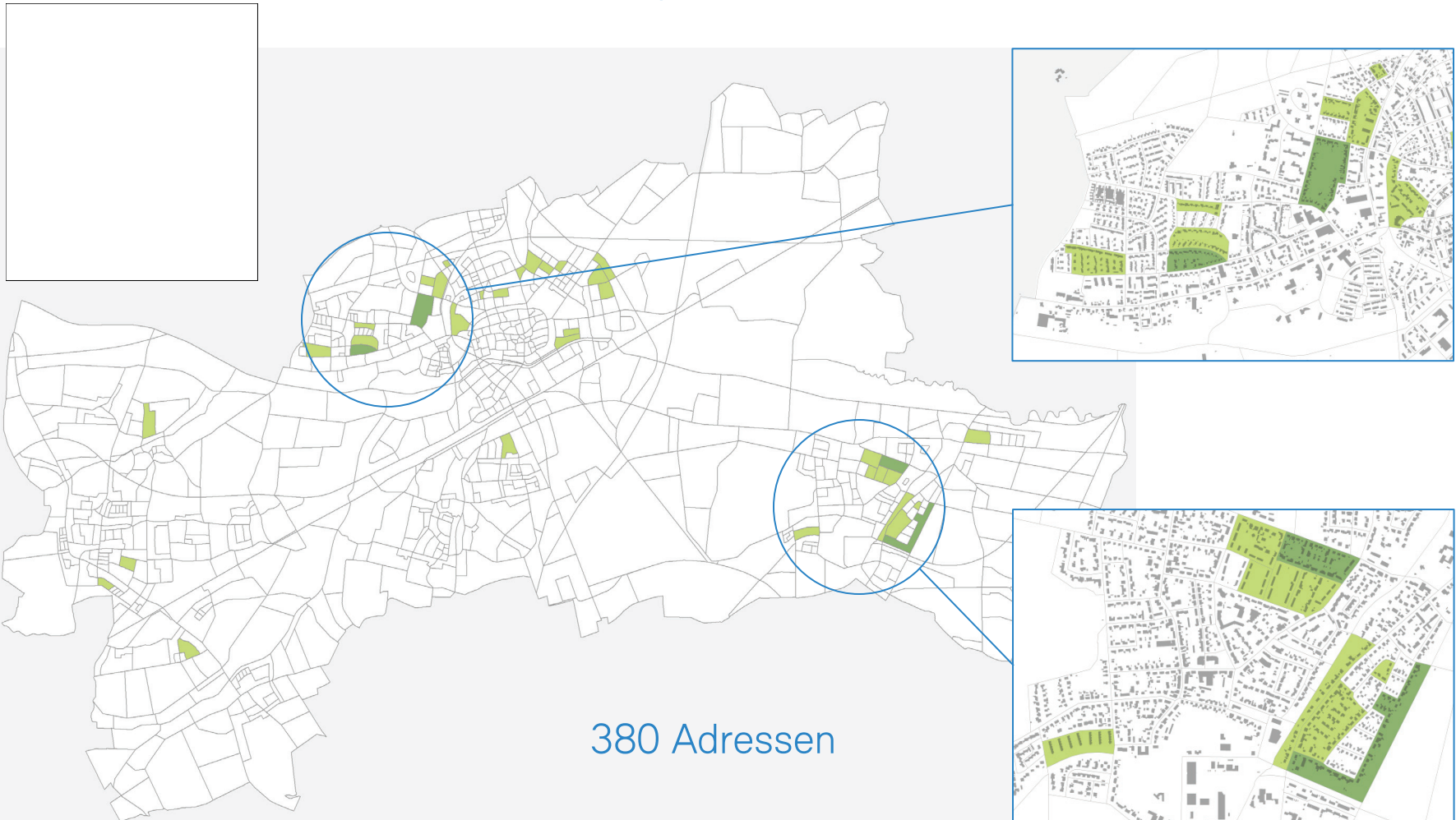
Aktivierung + Kooperation



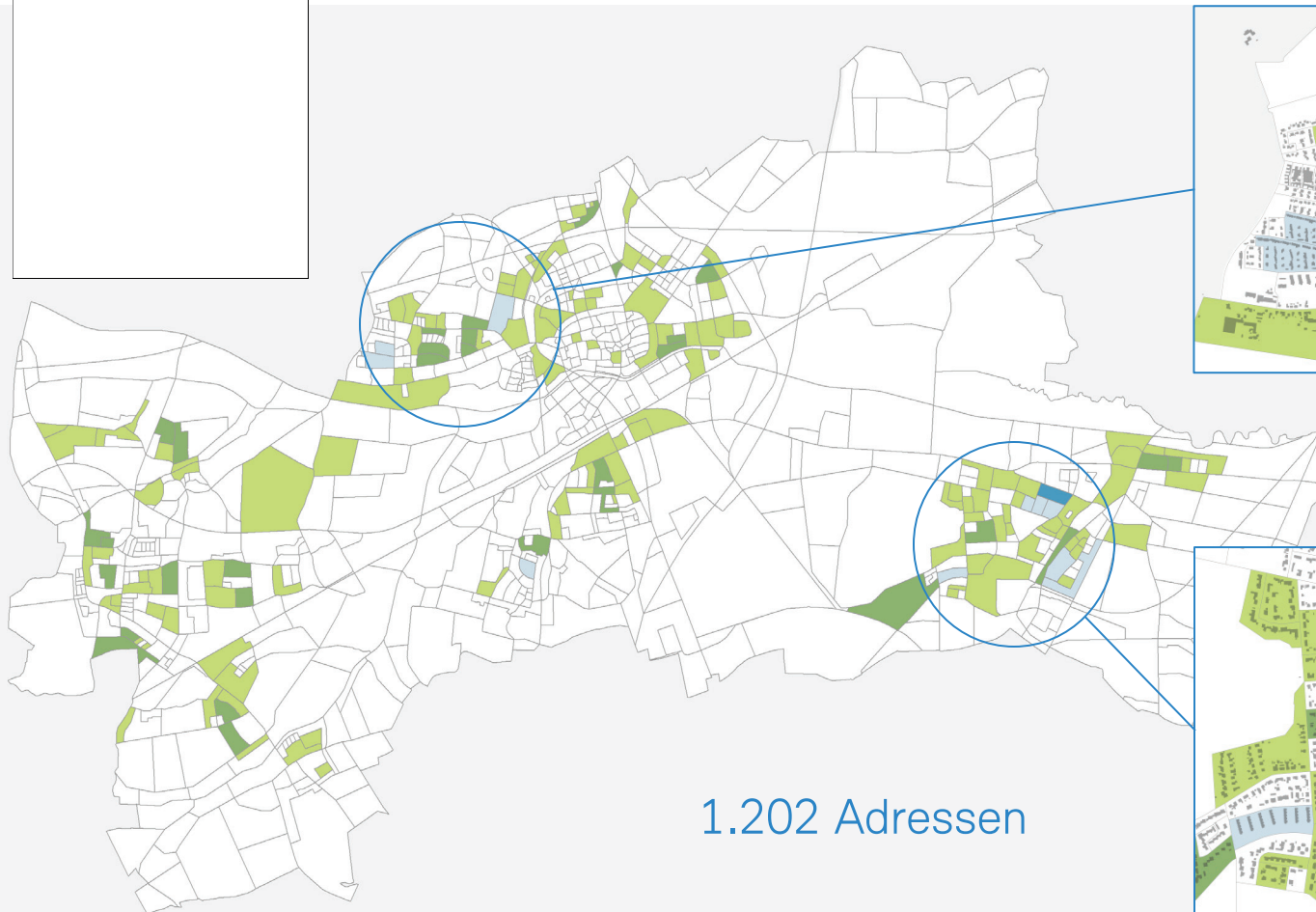
Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Risikobewertung

Stresstest – kommunale Auswertung [Ü80 Baublock]

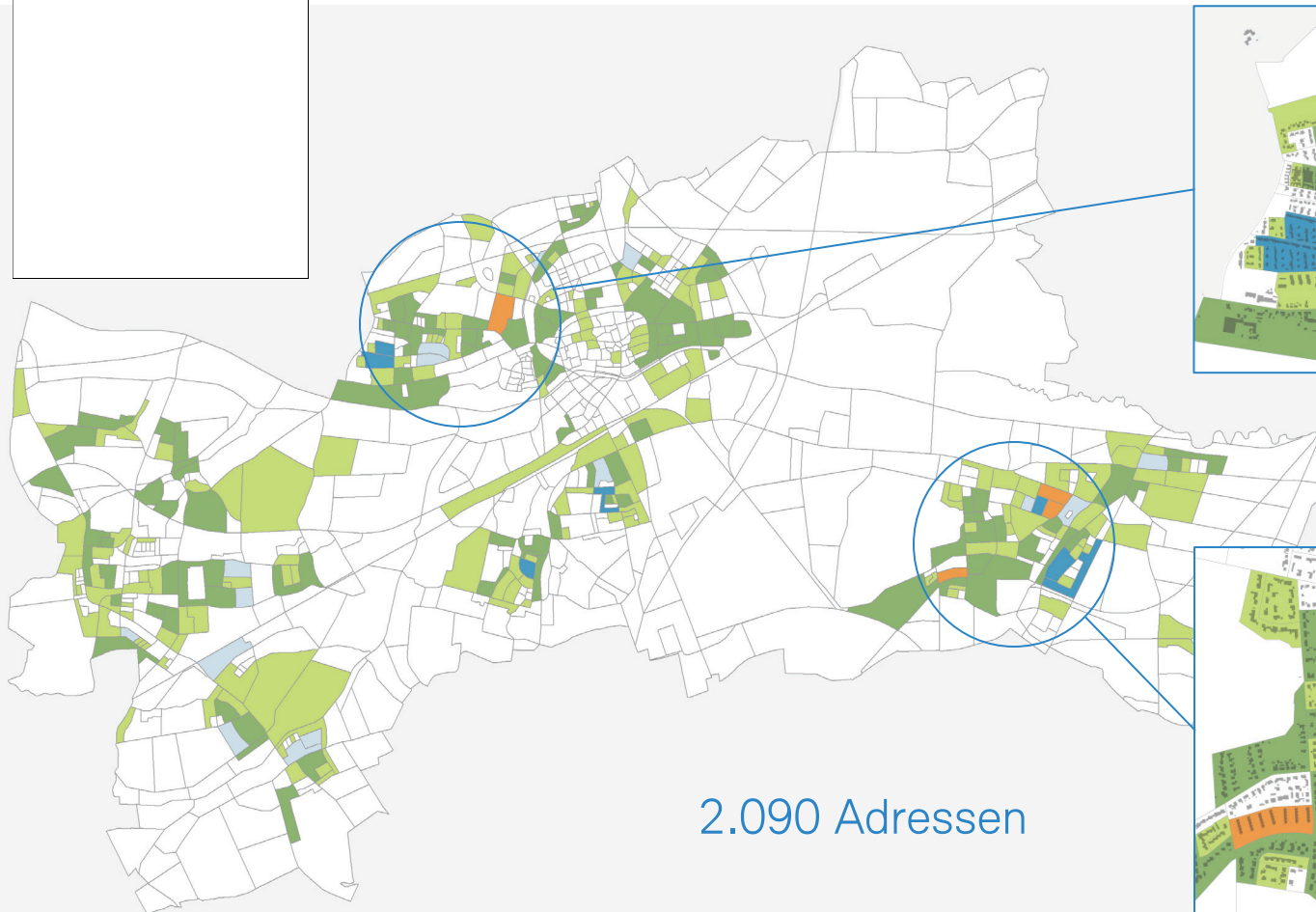
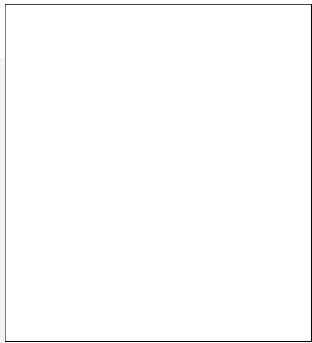


Stresstest – kommunale Auswertung [Ü70 Baublock]

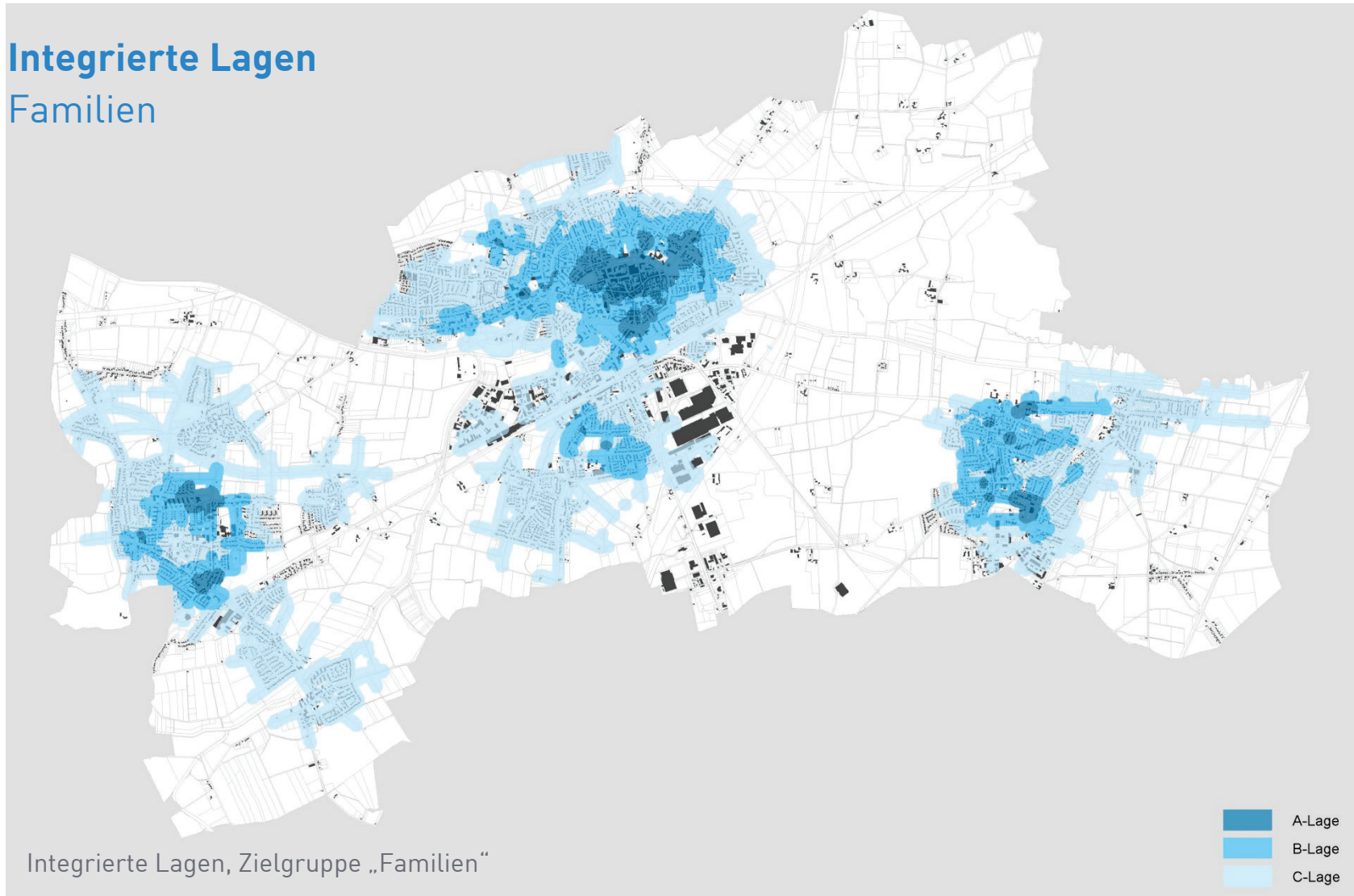


1.202 Adressen

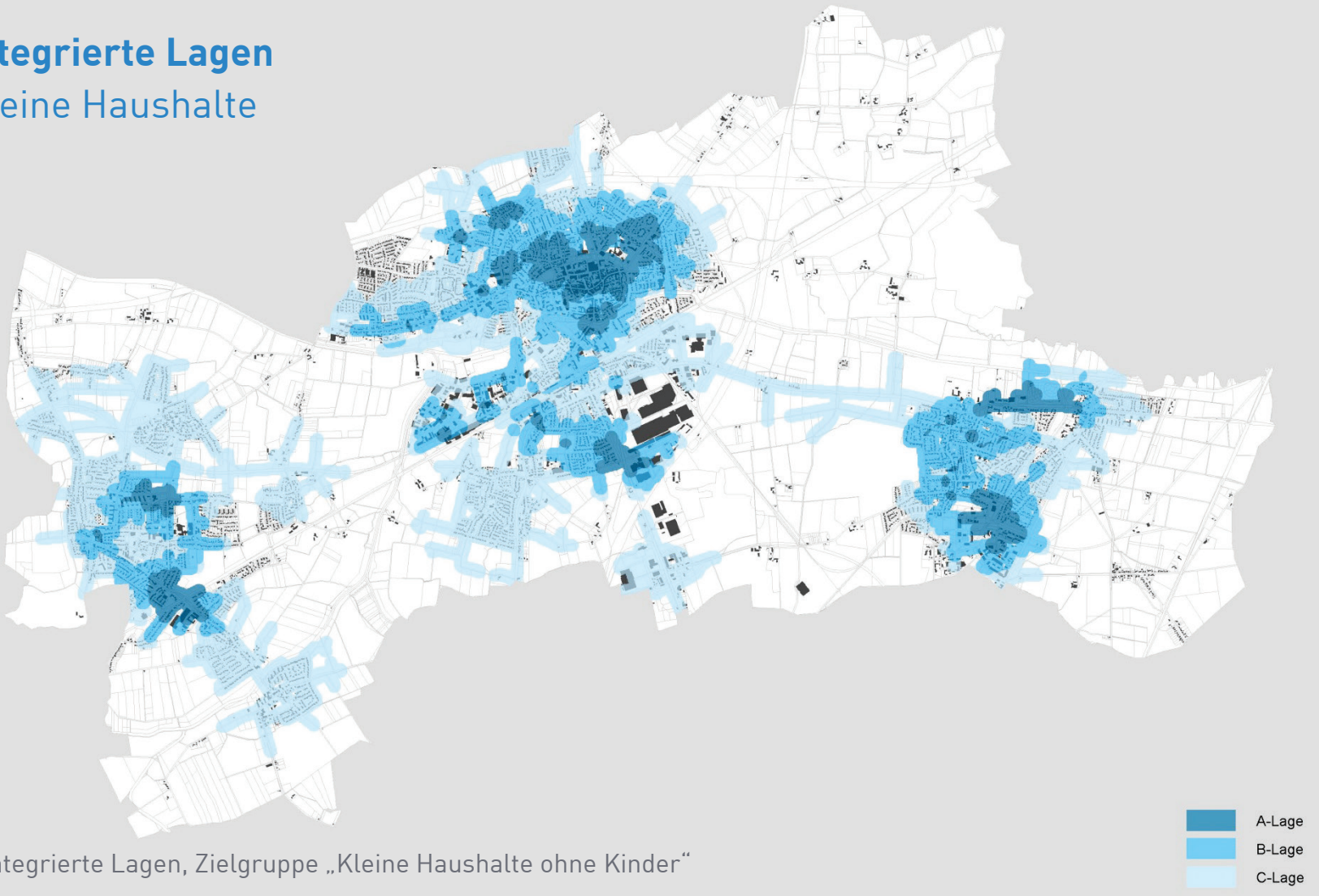
Stresstest – kommunale Auswertung [Ü60 Baublock]



Integrierte Lagen Familien

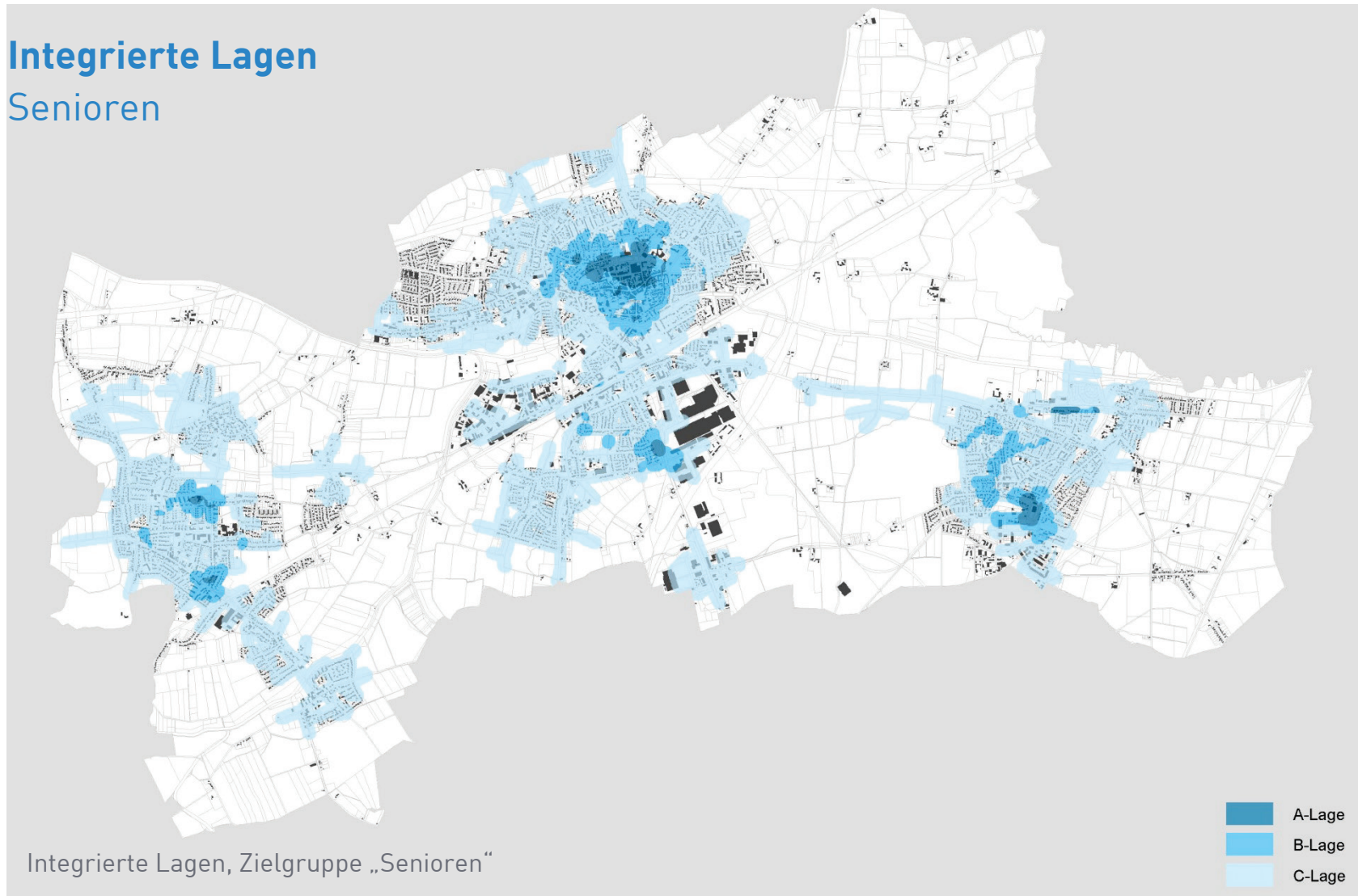


Integrierte Lagen Kleine Haushalte



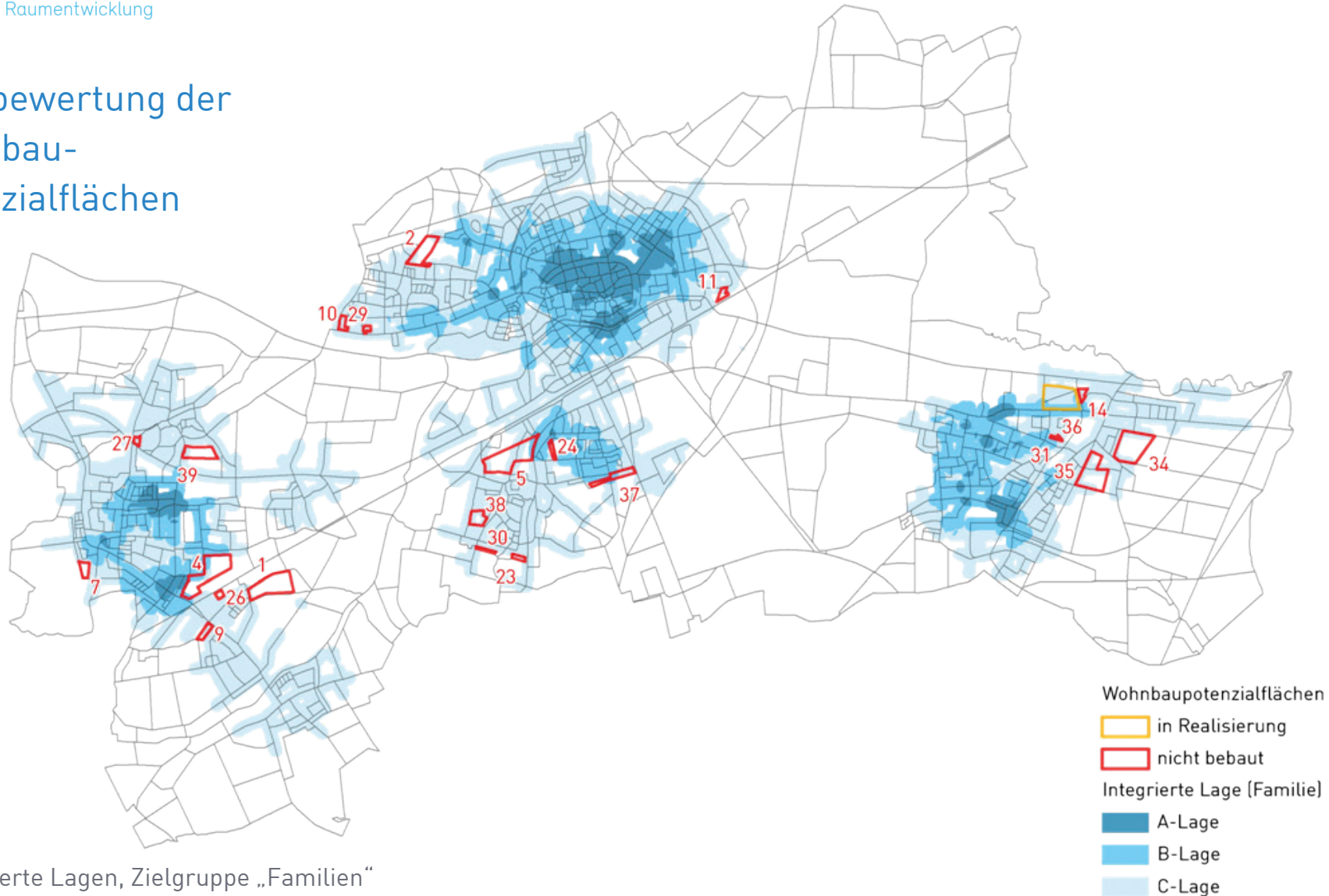
Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Integrierte Lagen Senioren



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

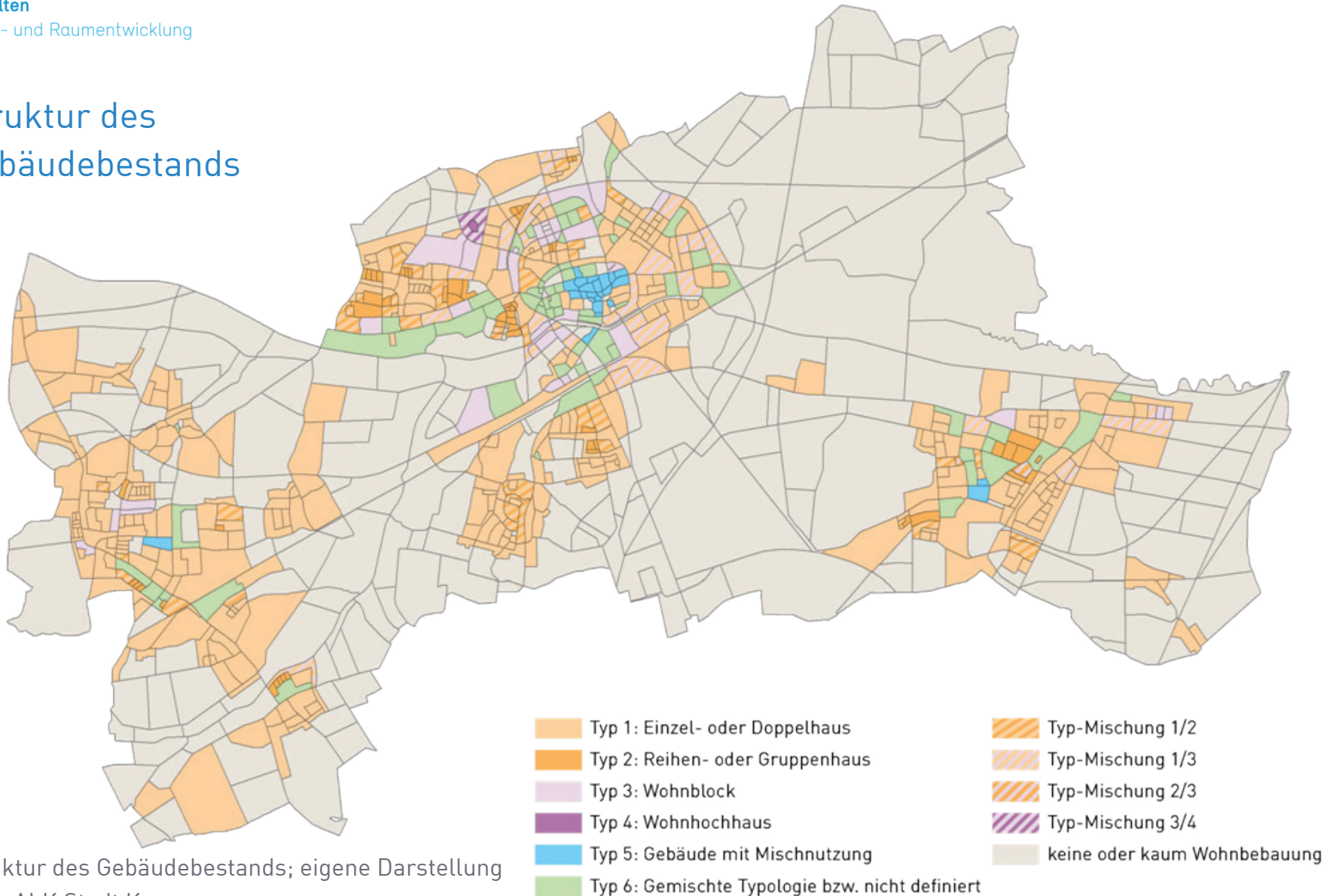
Lagebewertung der Wohnbaupotenzialflächen



Integrierte Lagen, Zielgruppe „Familien“

Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

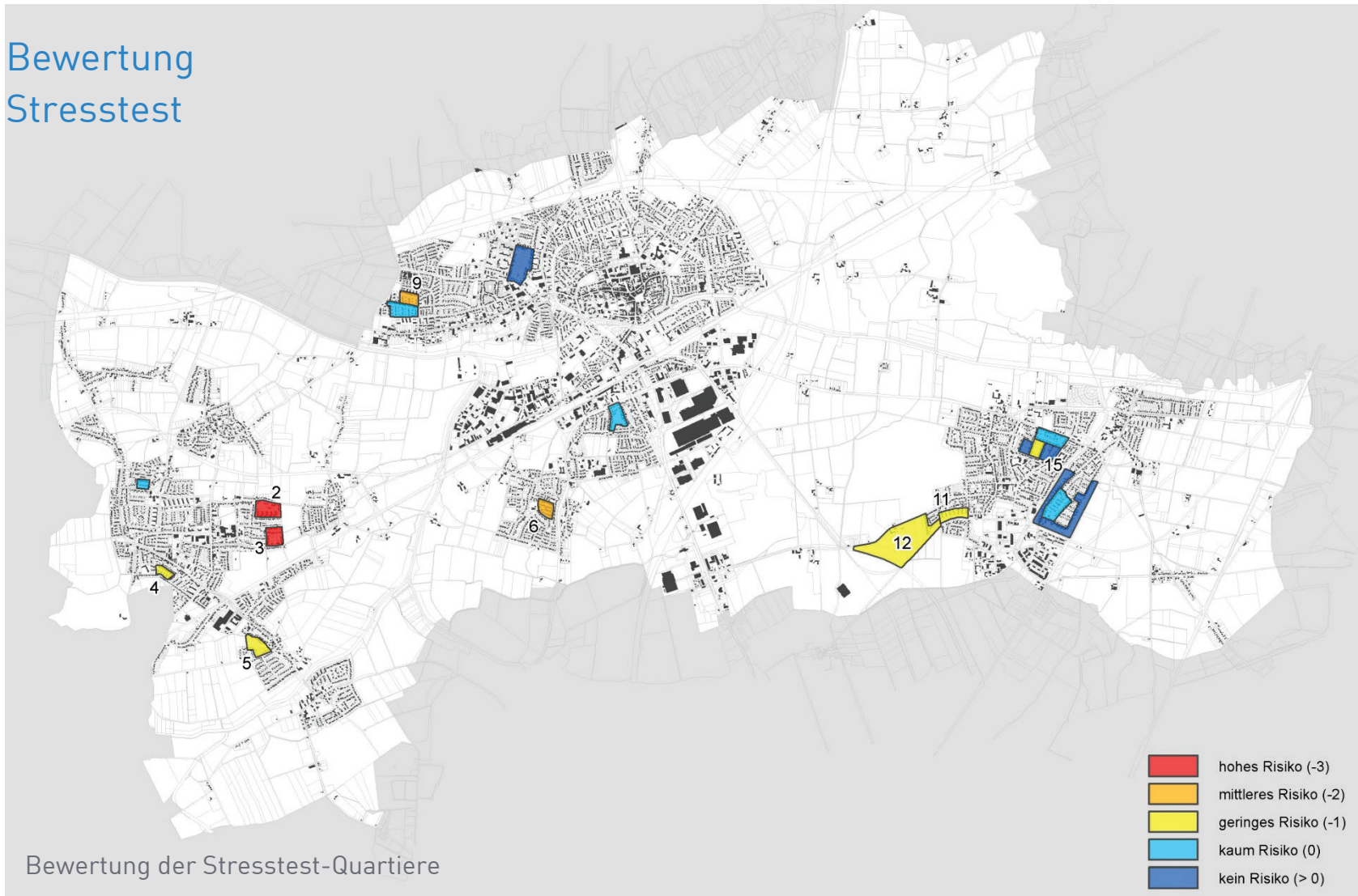
Struktur des Gebäudebestands



Struktur des Gebäudebestands; eigene Darstellung nach ALK Stadt Kamen

Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Bewertung Stresstest



Bewertung der Stresstest-Quartiere



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kommunaler
Strategiebaukasten
„Stay“

„Kooperation zwischen Kommune
und Eigentümern ist entscheidender
Erfolgsfaktor“

Erfolgsfaktoren in der Umsetzung



Städtebau/ Stadtentwicklung

Kommunale Ansätze

- Aufwertung Wohnumfeld/ öffentlicher Raum
- Anpassung der Satzung an neue Anforderungen
ggfs. Nachverdichtung/ Neuausweisung
- Sicherung städtebaulich attraktiver Entwicklung
(„Quartierscharakter“)
- Schaffung/ Sicherung Nahversorgung + soziale Infrastr.
- ggfs. aktives Eingreifen (Abriss, Umbau, Ergänzung)
Modellprojekt: Seniorengerechte Wohnangebote im
Quartier
- Aufwertung Quartiersimage durch Umfeldentwicklung
(Park, Sportnutzung ...)
- Integriertes Handlungskonzept („Zukunftsstrategie“)
- Vermeidung neuer Konkurrenzstandorte
(„Baulandstrategie“)
- ...

Aktivierung / Steuerung / Marketing

Kommunale Ansätze

- Kommunale Förderung Bestand statt Neubau („Familienzulage für Bestandsobjekte“)
- Förderung für Umzug von Senioren (Voraussetzungen: attraktive Alternativen)
- ESG zur gemeinsamen Standortentwicklung (Investitionen zur Umfeldaufwertung, gemeinsame Vermietungsstrategie mit Angebotsdifferenzierung, Abriss und Rückbau kritischer Objekte)
- Gründung eines quartiersbezogenen Fonds zur Imageauswertung + „Kundengewinnung“ („Marketingfonds“, Beratungsleistungen etc.)
- Beratungsnetzwerke und Kooperation mit lokalem Handwerk
- Sensibilisierung und Öffentlichkeitsarbeit, Werkstätten und partizipative Umsetzung



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit!

Schulden
Stadt- und Raumentwicklung
Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulden

Kaiserstr. 22
44135 Dortmund
Telefon: 0231.396943-0

www.ssr-dortmund.de