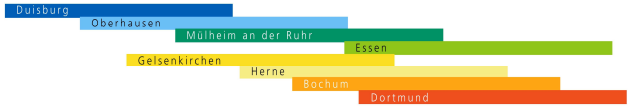
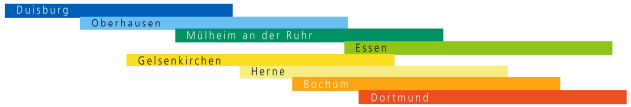


Wohnen in der Metropole Ruhr

Rahmenbedingungen, Qualitäten, Chancen und Ziele

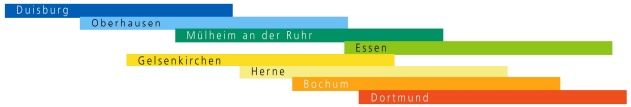
Ullrich Sierau

Planungsdezernent der Stadt Dortmund



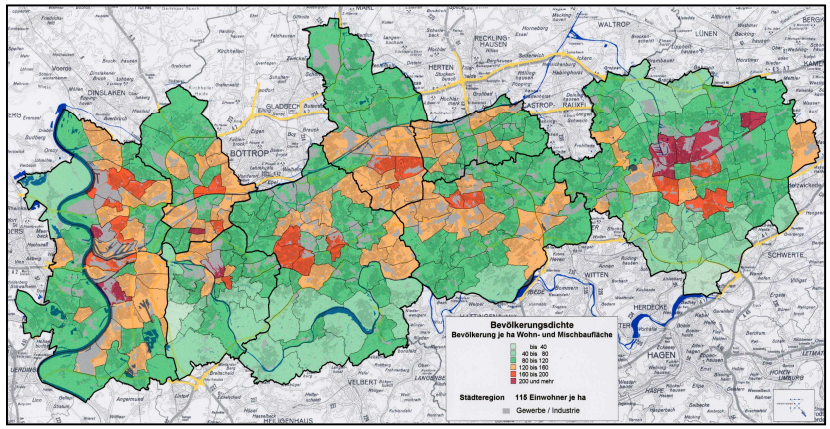
Wohnen in der Metropole Ruhr

- Daten, Trends und Perspektiven
- Qualitäten des Wohnens
- Wohnbauflächen
- Ziele und Leitlinien



Daten, Trends und Perspektiven

Daten, Trends, Perspektiven

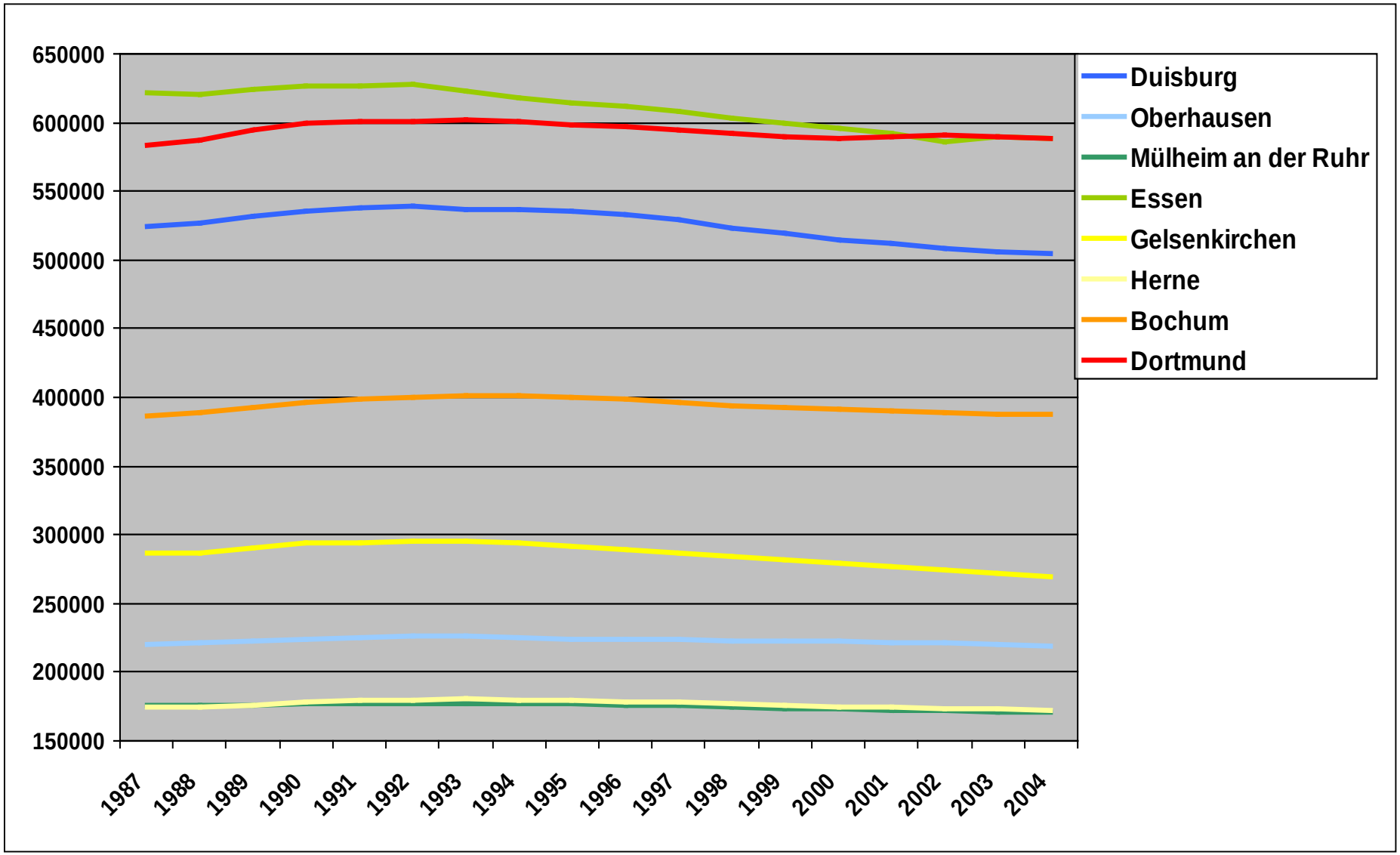


Einwohnerdichte Städteregion Ruhr

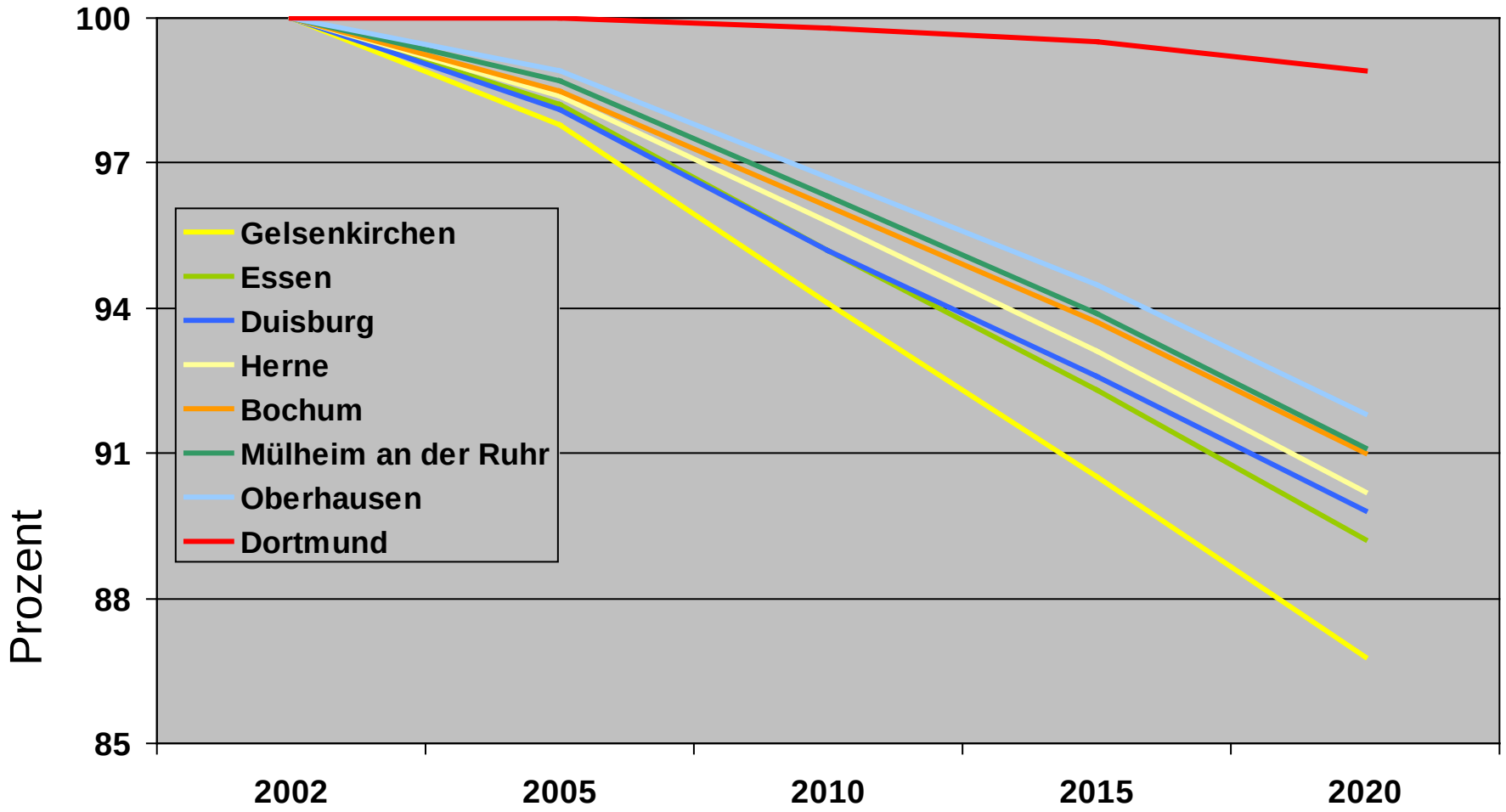
(Quelle: Stadt Mülheim an der Ruhr)

- Betrachtung zahlreicher Daten und Trends aus den Bereichen:
  - Bevölkerung
  - Haushalte
  - Wanderungsbewegungen
  - Ein- und Auspendler
  - Wohnungsmarkt und die Teilmärkte des Wohnens
  - Bauland
- Interkommunale Diskussion und Einschätzungen zu den Perspektiven

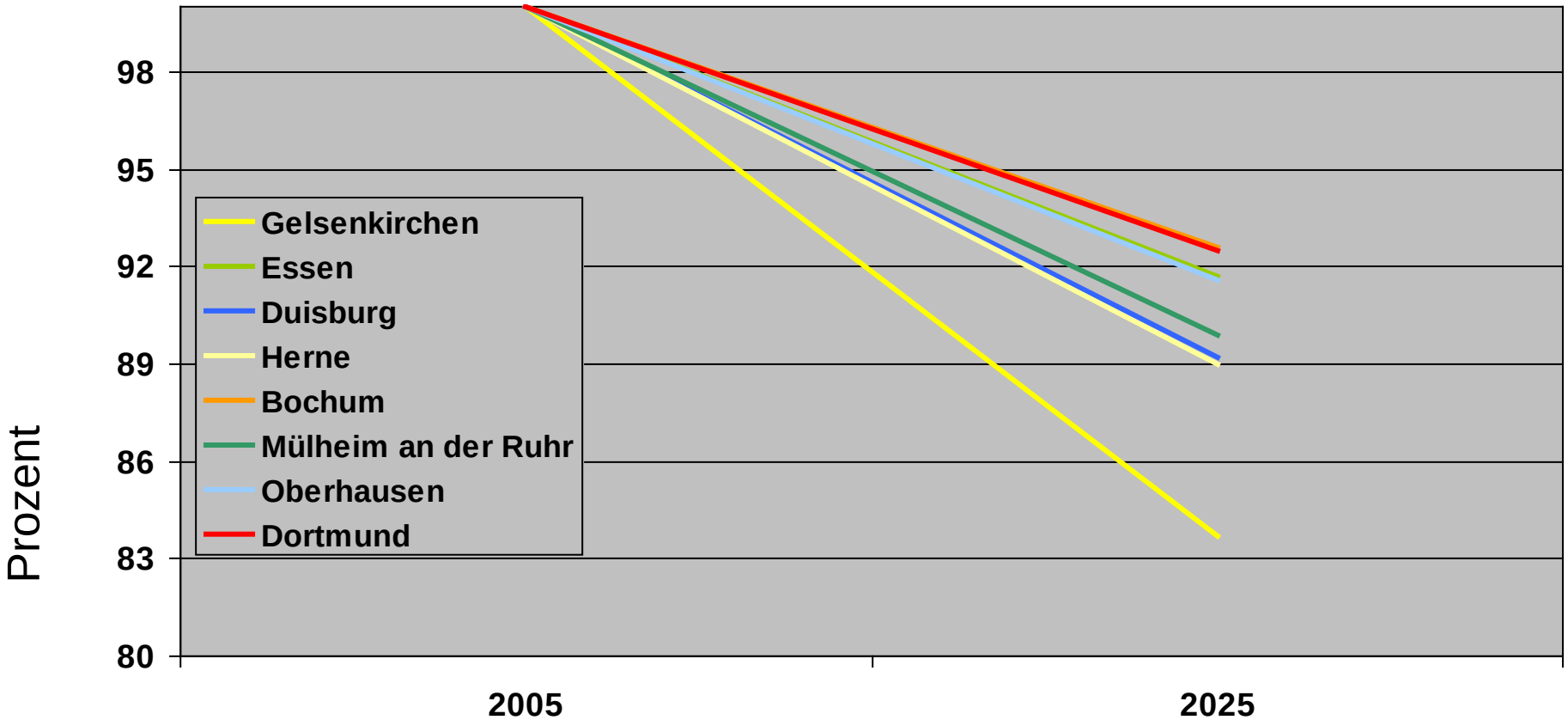
Bevölkerungsentwicklung von 1987 - 2004

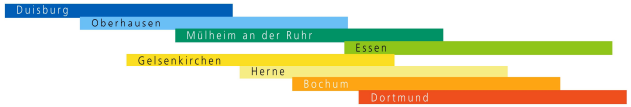


Bevölkerungsprognose für **2020** nach LDS NRW



Bevölkerungsprognose für **2025** nach LDS NRW

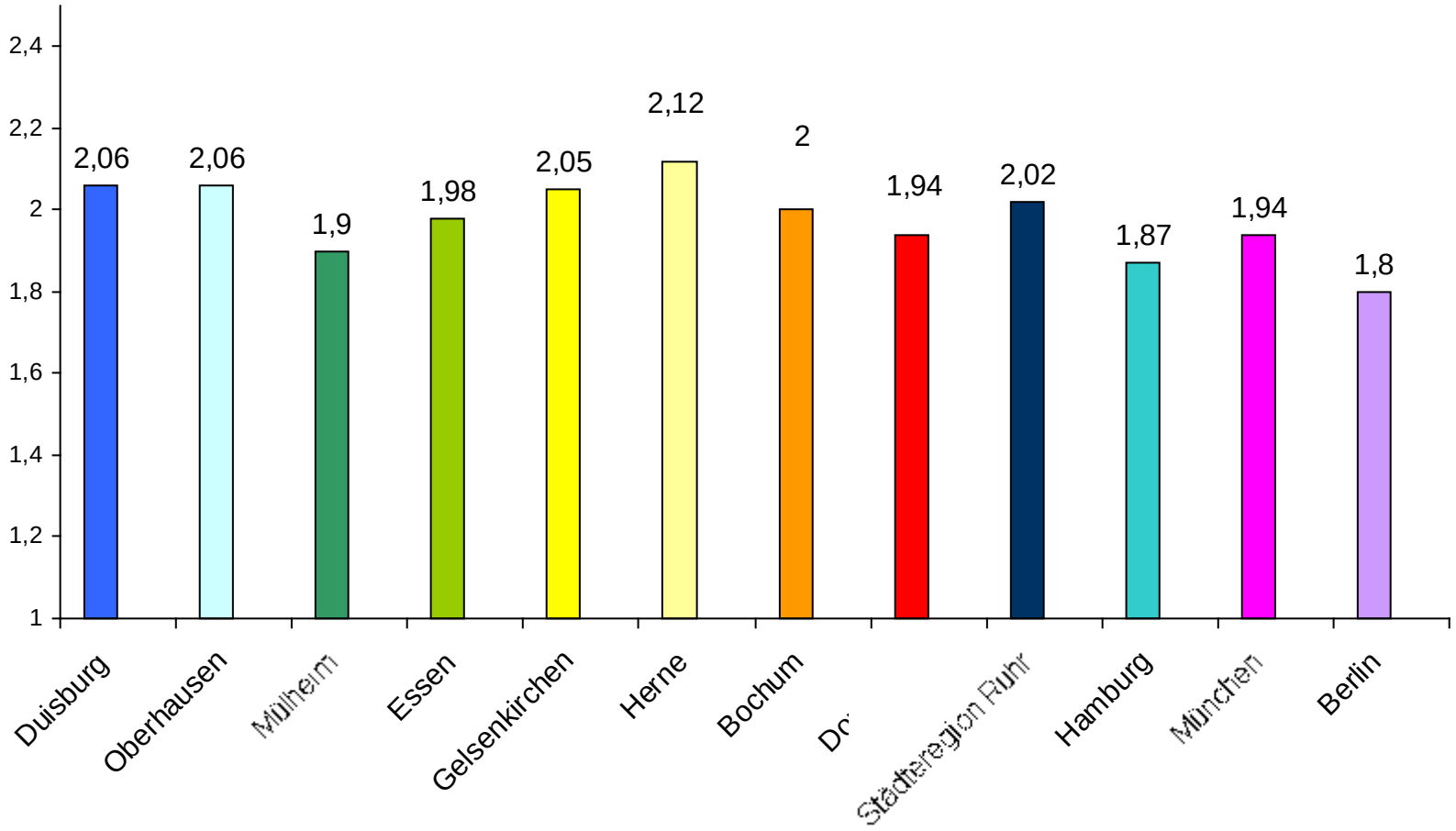




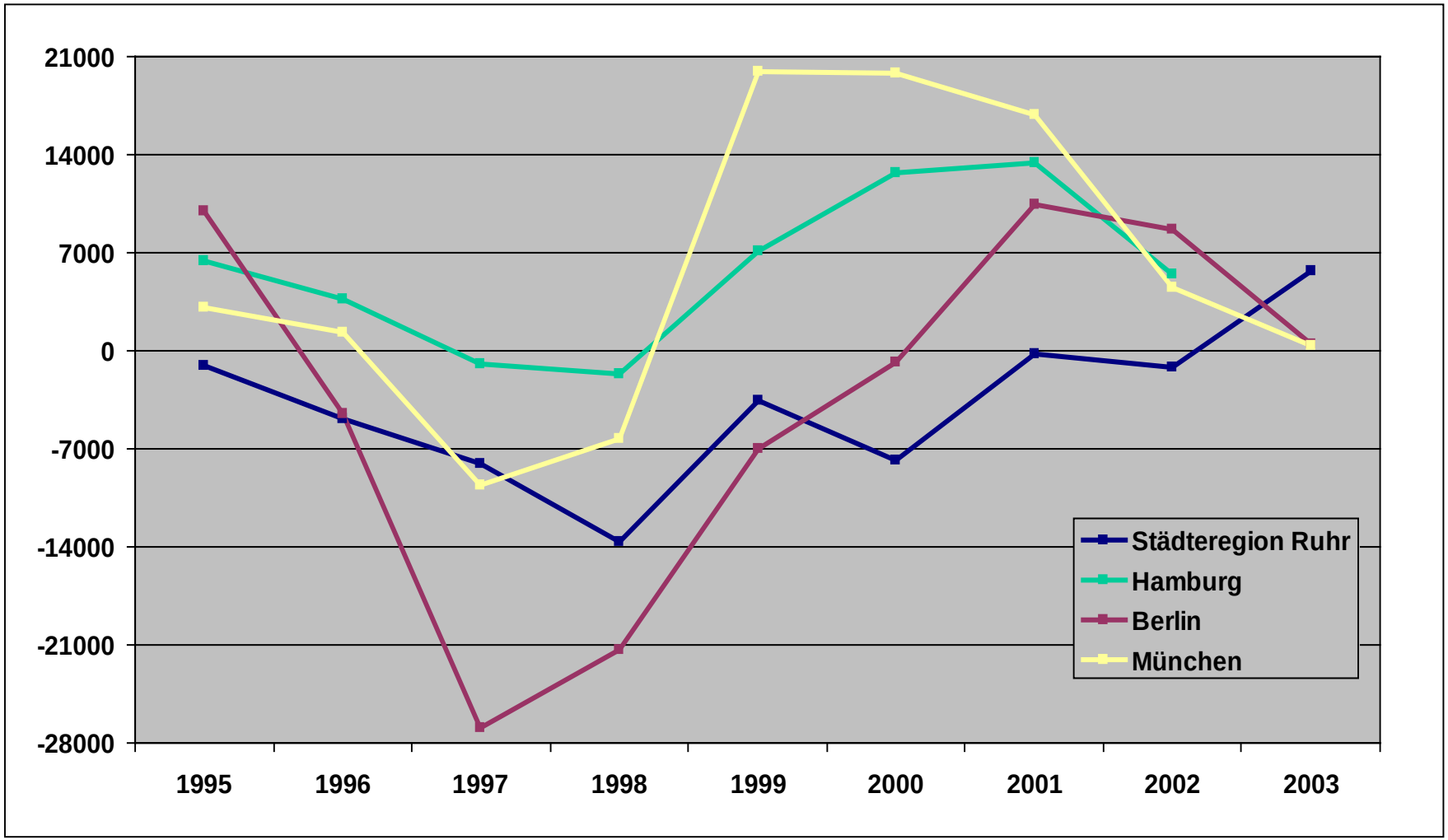
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

	2001			2002			2003			2004		
Stadt	insgesamt	Ver-gleich Vorjahr	in %	insgesamt	Ver-gleich Vorjahr	in %	insgesamt	Ver-gleich Vorjahr	in %	insgesamt	Ver-gleich Vorjahr	in %
Bochum	390.087	- 1.060	- 0,27	388.869	- 1.218	- 0,31	387.283	- 1.586	- 0,41	388.179	+ 896	+ 0,23
Dortmund	589.240	+ 246	+0,04	590.831	+ 1.591	+0,27	589.661	- 1.170	- 0,20	588.680	- 981	- 0,17
Duisburg	512.030	- 2.885	- 0,56	508.664	- 3.366	- 0,66	506.496	- 2.168	- 0,43	504.403	- 2.093	- 0,41
Essen	591.889	- 3.354	- 0,56	585.481	- 6.408	- 1,08	589.499	+ 4.018	+ 0,69	588.084	- 1.415	- 0,24
Gelsenkirchen	276.740	- 1.955	- 0,70	274.926	- 1.814	- 0,66	272.455	- 2.481	- 0,90	270.038	- 2.417	- 0,89
Herne	174.018	- 511	- 0,29	173.645	- 373	- 0,21	172.870	- 775	- 0,45	171.831	- 1.039	- 0,60
Mülheim/ Ruhr	172.332	- 530	- 0,31	172.171	- 161	- 0,09	170.745	- 1.426	- 0,83	170.327	- 418	- 0,24
Oberhausen	221.619	- 532	- 0,24	220.928	- 691	- 0,31	220.033	- 895	- 0,41	219.309	- 724	- 0,33
Städte gesamt	2.927.955	- 10.581	- 0,36	2.915.515	- 12.440	- 0,42	2.909.032	- 6.483	- 0,22	2.900.851	-8.181	- 0,28

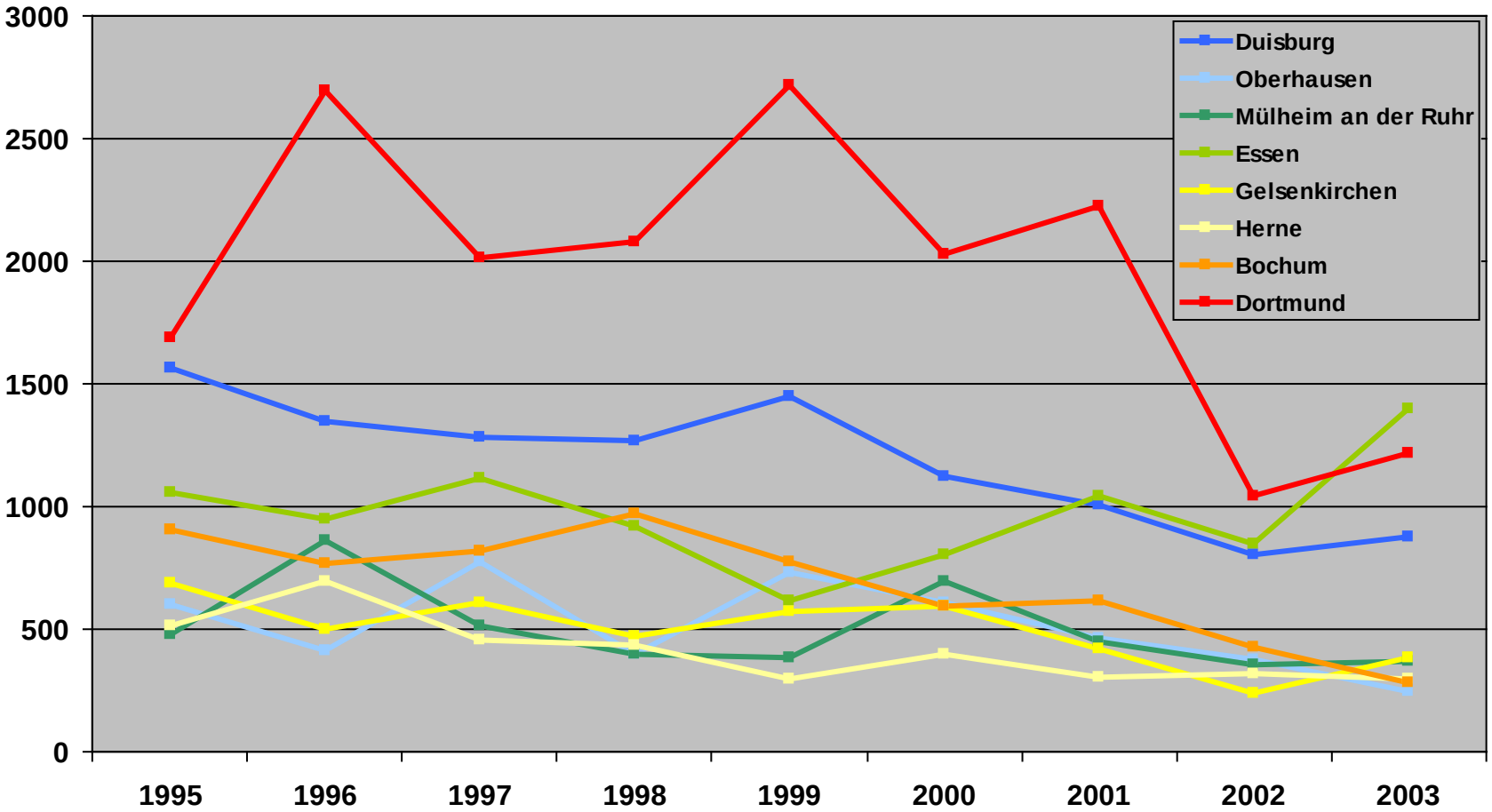
Größe der Haushalte im Städtevergleich – Daten für 2003



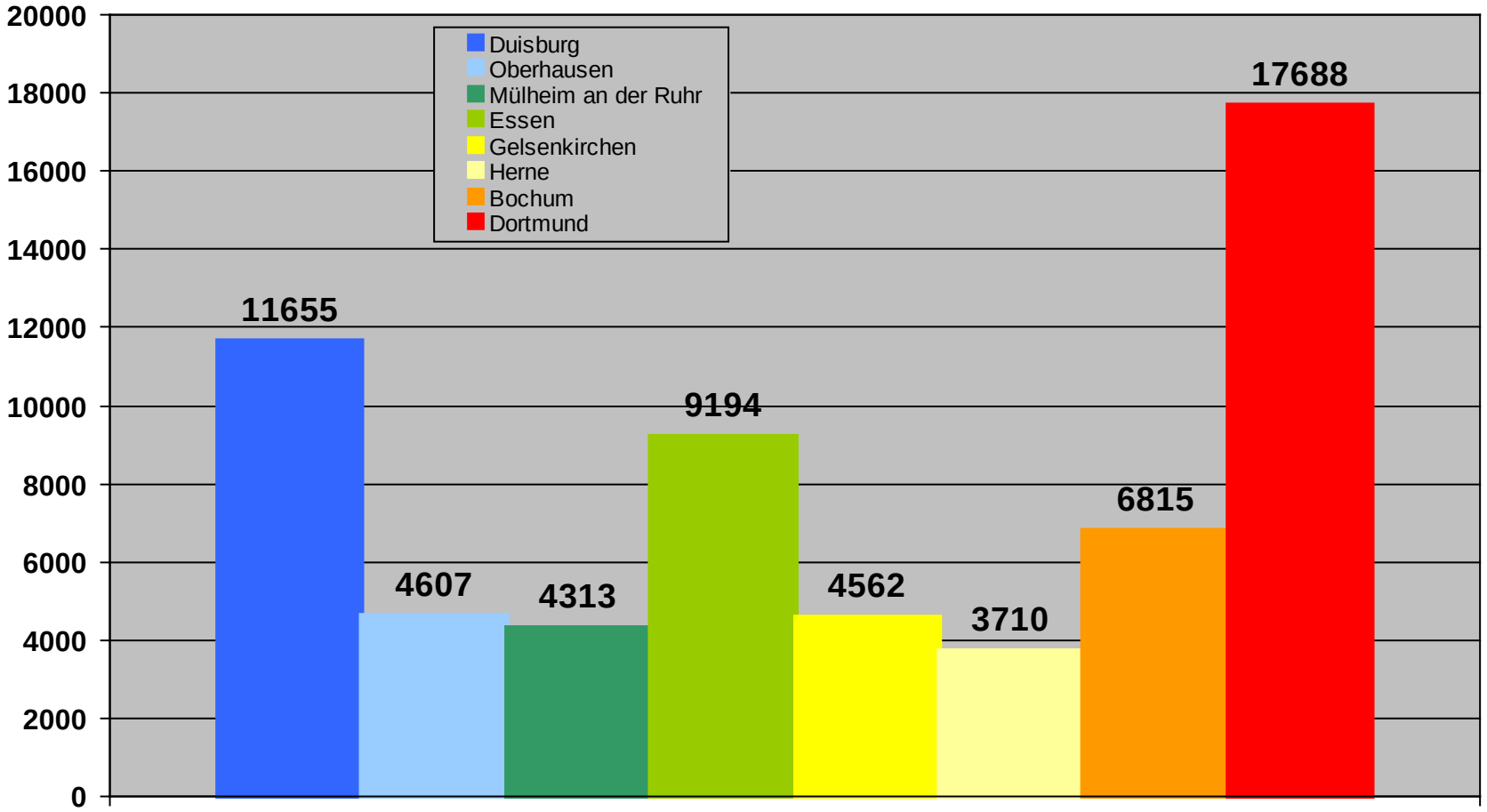
Saldo der Zu- und Fortzüge



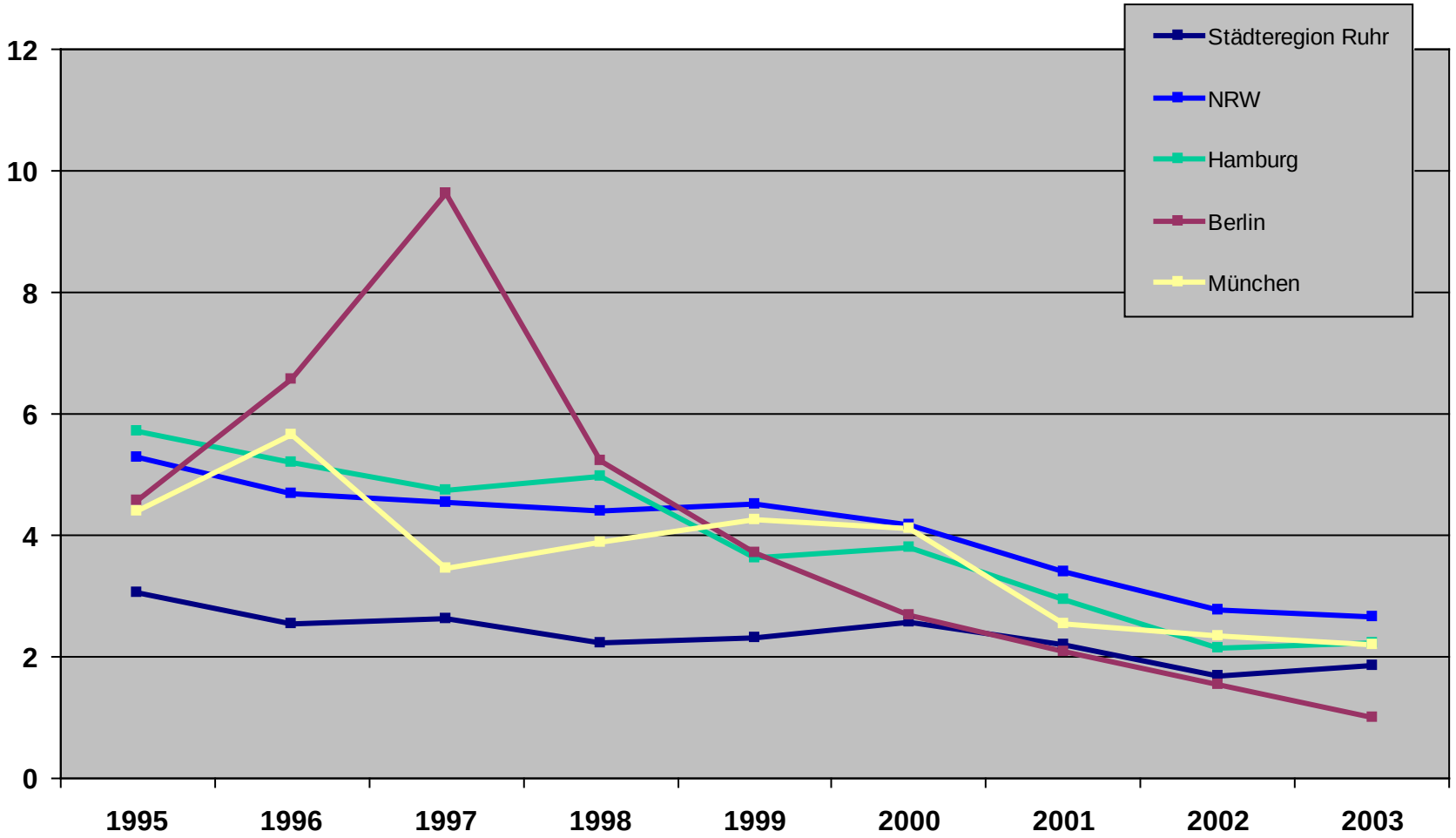
Baugenehmigungen 1995 - 2003



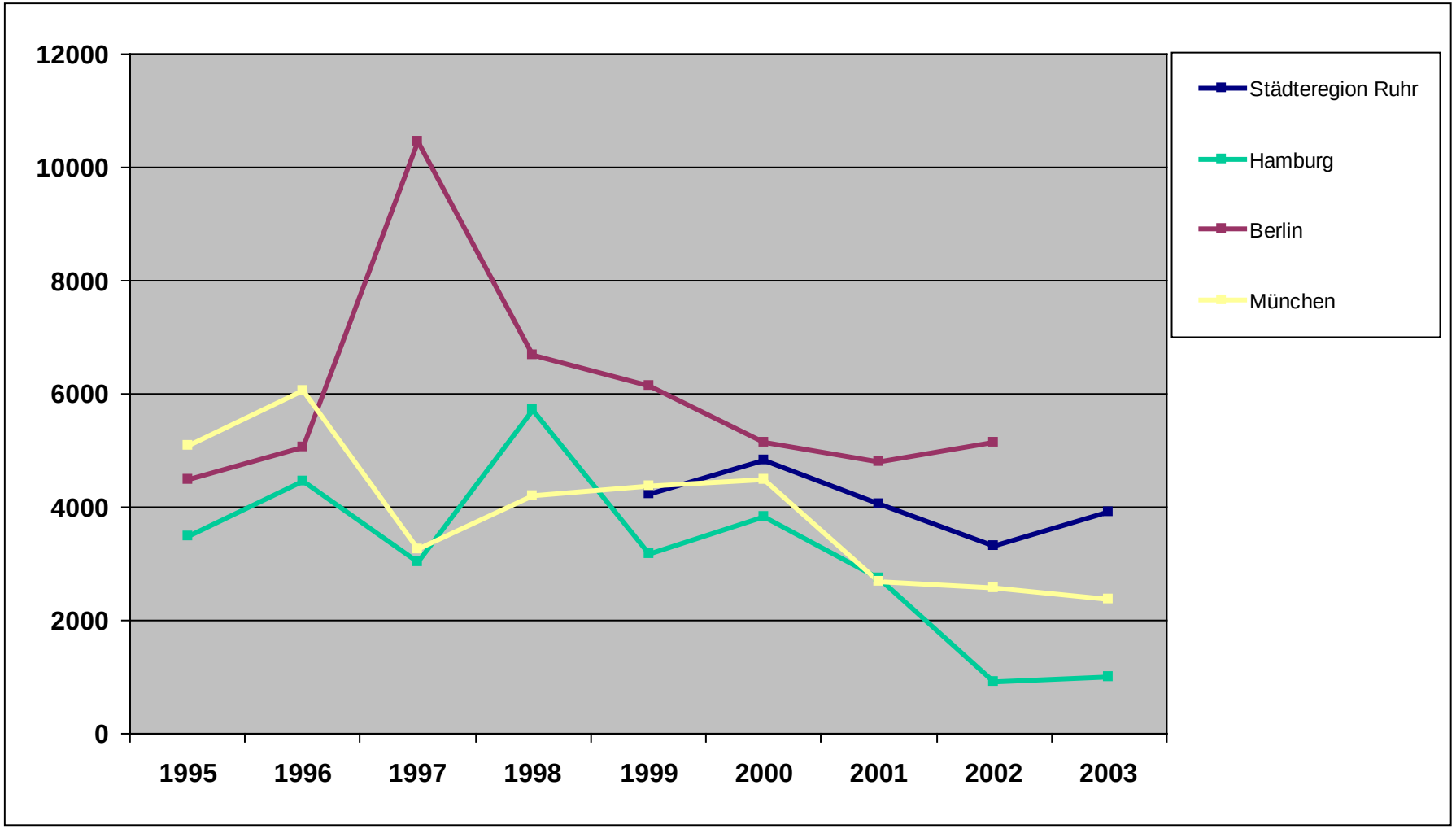
Summe der Baufertigstellungen im Zeitraum 1995 - 2003



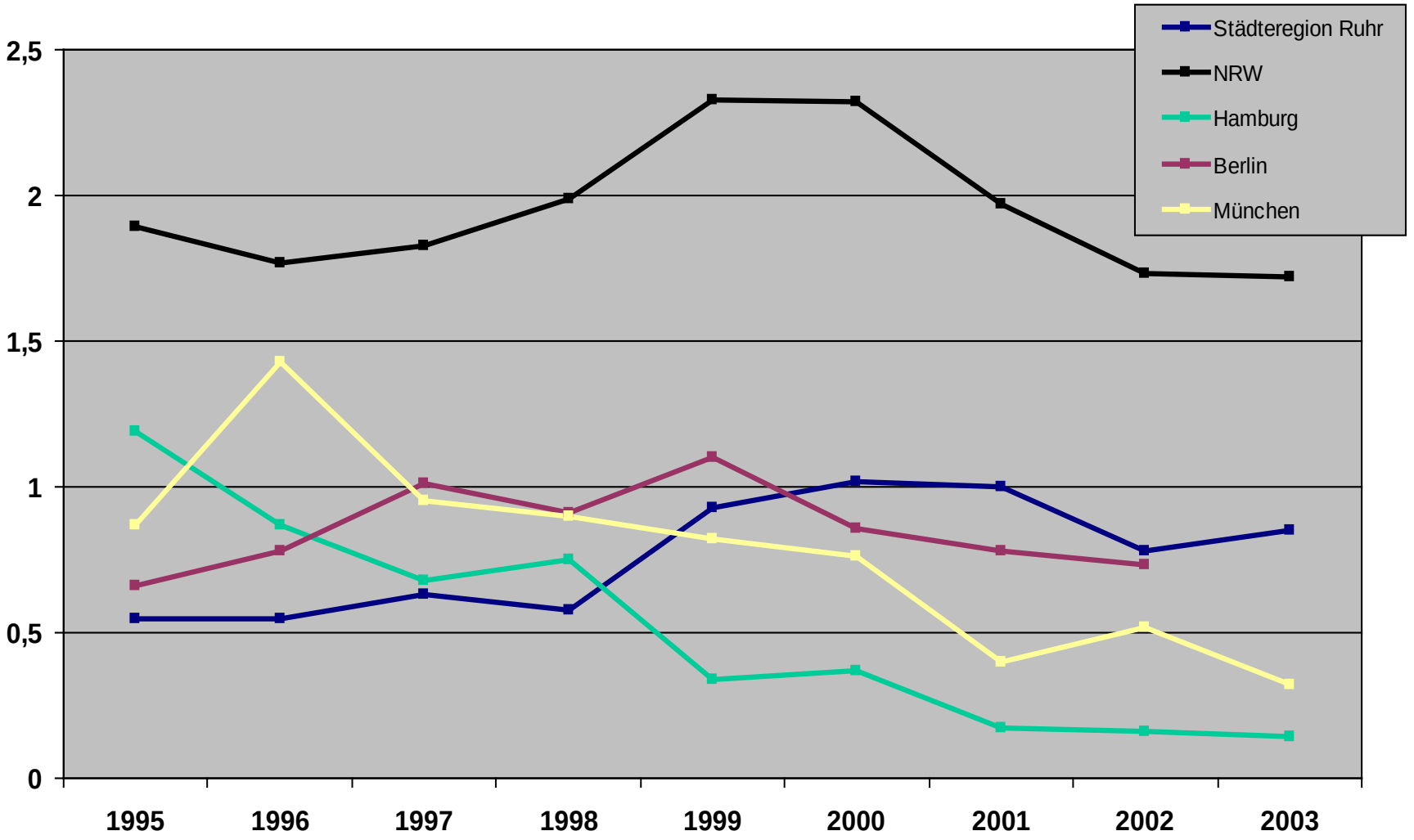
Zeitreihe Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner/innen



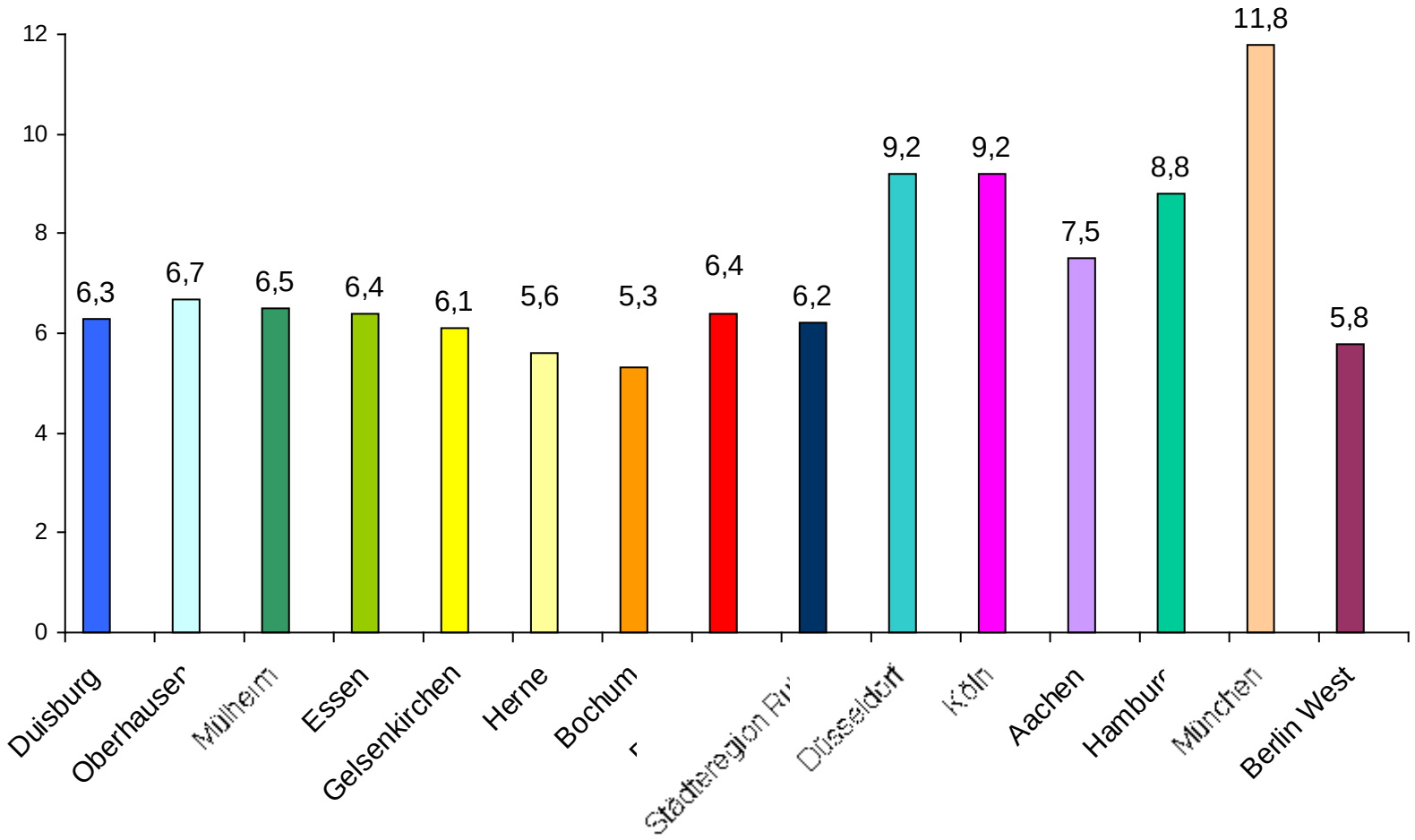
Fertigstellungen bei frei finanzierten Wohnungen



Fertigstellungen von Wohnungen in Gebäuden mit 1-2 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner/innen



Mietenniveau im Neubau/Erstbezug (€/qm) – Daten für 2002

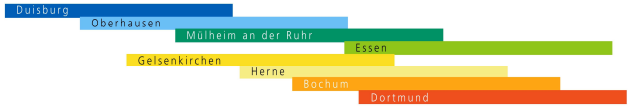


Wichtige Ergebnisse

- Die Bevölkerungsentwicklung ist differenziert zu betrachten. Nicht alle Städte verlieren in jedem Jahr an Bevölkerung und erst recht nicht in allen Stadtteilen. Gesamtkonzepte helfen, negative Entwicklungen zu bearbeiten und hieraus Chancen abzuleiten.
- Integration als wichtige Zukunftsaufgabe; weitere fördernde Rahmenbedingungen erforderlich
- Die Zahl der Haushalte ist steigerungsfähig und bildet eine Art Reserve für die Wohnraumnachfrage.
- Die Stadt-Umland-Wanderung und die damit verbundene Suburbanisierung ist im Trend durchbrochen. Auf der Ebene der Nahwanderungen gewinnt die Städteregion mittlerweile an Bevölkerung, was für die Attraktivität der Städte sowie die guten Wohnraumangebote spricht.
- Wichtige Trends lassen sich durch eine zukunftsgerichtete und gut konzipierte kommunale und regionale Wohnungspolitik (mittel- bis langfristig) beeinflussen.

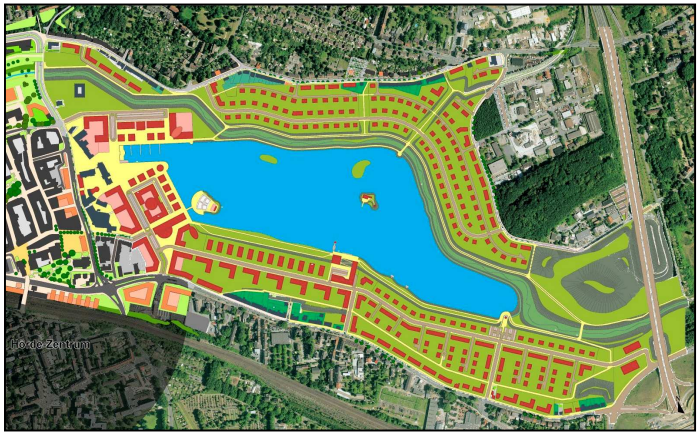
Wichtige Ergebnisse

- Der Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr stellt sich als äußerst stark und insgesamt ausgeglichen aber in Teilbereichen durchaus noch ausbaufähig dar.
- In den Teilmärkten der frei finanzierten Wohnungen, der Eigentumswohnungen sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt sich eine besonders positive Tendenz (Zahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen), was auch auf Erfolge im Strukturwandel schließen lässt.
- Die Preise für das Wohnen sind in allen Teilmärkten als günstig zu betrachten, insbesondere im Vergleich zu anderen Metropolen.
- Eine Renaissance der Städte ist zu erkennen.



Qualitäten des Wohnens

Qualitäten des Wohnens



Beispiele aus Duisburg und Dortmund

- Das Qualitätsbewusstsein beim Wohnen wächst
- Qualität wird individuell erlebt und durch verschiedene Faktoren bestimmt
- Qualitativ hochwertige Wohnungen (Bestand und Neubau) sowie alte und neue Wohnstandorte werden in der Region (stark) nachgefragt
- Dies ist auch als Ergebnis eines erfolgreichen Strukturwandels zu betrachten.

Qualitäten und Besonderheiten

Beispiel aus Bochum, Oberhausen und Essen

- Mischung aus dörflichen, mittelstädtischen und großstädtischen Siedlungsstrukturen
- Polyzentralität: Netzwerk der Städte
- „Patchwork“: die unterschiedlichsten Siedlungstypen liegen dicht beisammen
- Urbanes, in Teilbereichen hochverdichtetes Wohnen (z.B. Gründerzeitviertel)
- Gartenstadtsiedlungen und Zechen-/ Arbeitersiedlungen als Besonderheiten
- Siedlungen der 50er/ 60er-Jahre sind insgesamt prägend. Diese haben eine geringe Dichte und können bei entsprechender Modernisierung besonders attraktiv sein.

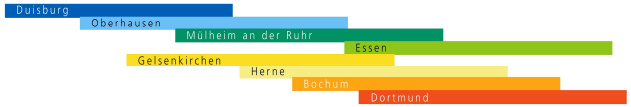
Qualitäten und Besonderheiten

Beispiele aus Mülheim, Herne und Gelsenkirchen

- Angebote in allen Teilmärkten
- Nahversorgung weiterhin existent
- Starke Gründurchmischung der Städte und gute Verbindungen zum Freiraum
- Sehr hohe Freiraumqualitäten (z.B. Radwegesysteme, Emscher Landschaftspark)
- Gewachsene Nachbarschaften
- die eigene Geschichte der Städte bzw. Stadtteile schafft Identifikation (früher Dörfer – heute Städte bzw. Stadtteile)
- Insgesamt: in der Metropole Ruhr mehr Qualität für weniger Geld

Zielsetzungen für die Zukunft

- Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Qualitäten des Wohnens im Bestand und im Neubau
- Innerstädtisches Wohnen in den Vordergrund rücken
- Neue und durchaus auch ungewöhnliche Wohnstandorte realisieren
- Sicherung der Infrastruktur und der guten Nahversorgungsstrukturen
- Erhalt und punktuell auch weiterer Ausbau im Bereich des ÖPNV
- Sicherung und weitere Vernetzung der Freiräume
- Erhalt des „Pantoffel-“ sowie des „Straßenbegleitgrüns“



Wohnbauflächen

Ziele

- Entwicklung und Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen
- Lokale und regionale Nachfrage bedienen; auch für bestimmte Zielgruppen (z.B. Familien, sehr einkommensstarke Haushalte)
- Vorhandene Qualitäten des Wohnens erhalten und neue Qualitäten realisieren
- Dichtewerte wie bei Gartenstädten als Orientierungsgröße angestrebt
- Suburbanisierung abfangen und damit Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung nehmen
- Impulse für die Bauwirtschaft

Grundsätze und Leitlinien

- Innen- vor Außenentwicklung anstreben
- Qualitätsvolle Entwicklungen auf den Weg bringen
- Alle Teilmärkte berücksichtigen
- Nachverdichtung sollte vorhandene Qualitäten nicht beeinträchtigen
- Nutzung vorhandener technischer und sozialer Infrastruktur (Auslastung)
- Nähe zu den Haltepunkten des ÖPNV und den Schwerpunkten der Nahversorgung suchen
- Berücksichtigung stadtökologischer Anforderungen
- Erhalt und Stärkung der (vorhandenen) Zentren

Baulandstrategien

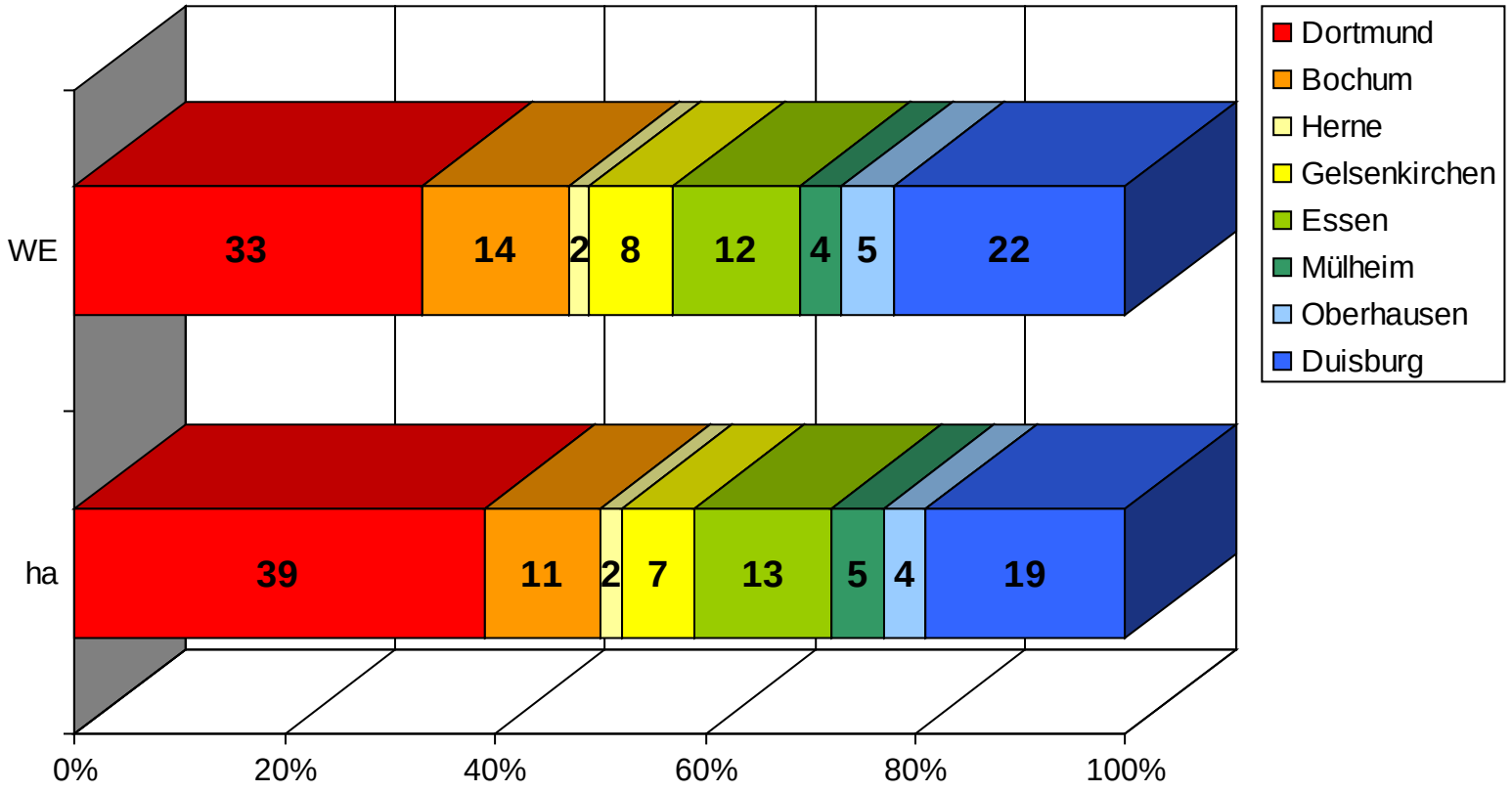
- Baulandstrategien in der Region sehr unterschiedlich
- Nutzung von Baulücken
- Nutzung von 34er-Gebieten
- Reaktivierung von Altstandorten
- Nutzung und Vermarktung stadteigener Flächen
- Klassische Angebotsplanung mit Bebauungsplan, Bodenordnung und Erschließung
- Abriss und Neubebauung in der Diskussion

Wohnbauflächen*

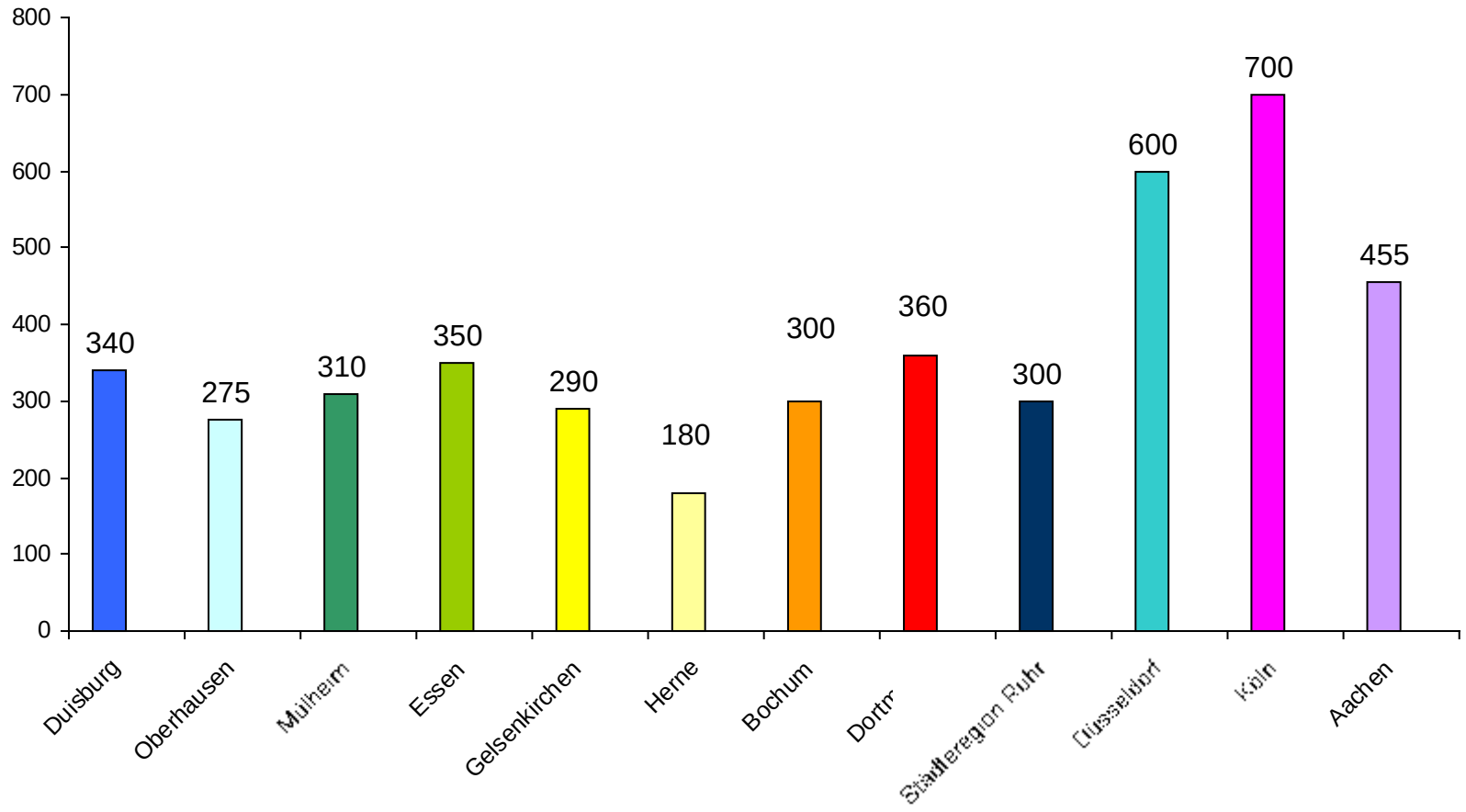
Stadt	Wohnbaufläche in ha	Wohnbaufläche in WE	Wohnbaufläche in WE je ha (gerundet)
Duisburg	320,56 ha	11.805 WE	36,8 WE/ha
Oberhausen	69,96 ha	2.558 WE	36,6 WE/ha
Mülheim a.d.R.	81,90 ha	2.062 WE	25,2 WE/ha
Essen	214,90 ha	6.459 WE	30,1 WE/ha
Gelsenkirchen	123,60 ha	4.637 WE	37,5 WE/ha
Herne	25,70 ha	943 WE	36,7 WE/ha
Bochum	185,50 ha	7.385 WE	39,9 WE/ha
Dortmund	653,20 ha	18.845 WE	28,9 WE/ha
Gesamt	**1.675,32 ha**	**54.694 WE**	**32,6 WE/ha**

* Die Angaben in ha und WE setzen sich unterschiedlich zusammen (z.B. mit/ ohne Berücksichtigung der Baulücken). Daher ist die Vergleichbarkeit nicht gegeben. Trends lassen sich jedoch erkennen.

Wohnbauflächenpotenziale der Städte innerhalb der Region in Prozent (%) – Bezugsgrößen Hektar (ha) und Wohneinheiten (WE)

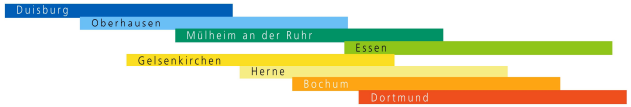


Baulandpreise in der Kategorie „gute Lage“ in Euro/qm im Vergleich



Wichtige Ergebnisse

- In der Städteregion Ruhr stehen z.Zt. insgesamt 1.675 ha Wohnbaufläche für Neubau zur Verfügung. Dies ist ausreichend für die Realisierung von 54.694 WE im Ein- und Zweifamilienhausbau sowie im Geschosswohnungsbau
- Das Angebot an Wohnbauflächen ist innerhalb der Region unterschiedlich stark ausgeprägt (Schwerpunkte) und in einer gewissen Abhängigkeit von der Flächengröße der jeweiligen Stadt zu sehen
- Die Ziele und Grundsätze bei der Entwicklung von Wohnbauflächen weisen innerhalb der Städteregion große Übereinstimmungen auf.
- Die Wege zur Umsetzung (Baulandstrategien) sind innerhalb der Städteregion unterschiedlich und als Reaktion auf lokale Notwendigkeiten und Umsetzungsmöglichkeiten zu interpretieren.
- Eine regional abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung kann zur stärkeren Profilierung und Positionierung der Region als Wohnstandort beitragen.



Ziele und Leitlinien

(Wohnungspolitische Erklärung)

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	Entwicklungsaspekt
Stärkung Wohnstandort Metropole Ruhr	Gleichrangige Betrachtung aller Teilmärkte hinsichtlich ihrer Weiterentwicklung
	Weiterentwicklung der Teilmärkte in Richtung Qualität (Bestand und Neubau)
	Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt
	Entwicklung von ausreichend Wohnbauflächen (Wohnortnähe)
	Unterstützung der Eigentumsbildung (Bestand und Neubau)
	Aufrechterhaltung der sozialen Wohnungspolitik
	Sicherstellung von Wohnraumangeboten für Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsgruppen

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	Entwicklungsaspekt
Förderung der Qualitäten des Wohnens in der Metropole Ruhr	Stärken des Wohnens stärken sowie Erhalt und Herausstellung der besonderen Qualitäten
	Schaffung neuer Wohnqualitäten und Ausbau der Nutzungs- und Gestaltqualitäten
	Erhalt und Sicherung der vorhandenen Zentrenstrukturen
	Anreize zur Umsetzung weiterer Modernisierungen (z.B. neue Techniken, Komforterhöhung) zur Aufwertung der bestände (wo dies erforderlich ist)
	Förderung innovativer und attraktiver Architektur; Pflege der Architekturtradition
	Weitere Verbesserung der Wohnquartiere und des unmittelbaren Wohnumfeldes durch die Entwicklung entsprechender Maßnahmen unter Einbeziehung aller Partner

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	Entwicklungsaspekt
Interpretation und Moderation des Demo-graphischen Wandels	Integrationsaufgaben gewinnen an Bedeutung – fördernde Rahmenbedingungen für die Integration schaffen; Förderung der Integration über das Wohnen; Stabilisierung von Nachbarschaften
	Berücksichtigung der älter werdenden Gesellschaft und deren Ansprüche in der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik
	Gezielte Steuerung der (Nah-) Wanderungen und damit verbunden der Bevölkerungsentwicklung durch wohnungspolitische Maßnahmen
	Demographischer Wandel als Chance: Städte noch attraktiver machen (Lebensqualität, Urbanität, Freiraum etc. stärken)
	Begleitung und Unterstützung Stadtumbau-West: Abriss mittlerweile kein Tabu – jedoch keine Flächensanierungen

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	**Entwicklungsaspekt**
Unterstützung des Strukturwandels	Reaktivierung von Brachflächen für das Wohnen
	Erschließung und Nutzung neuer Potenziale für das Wohnen
	Unterstützung der Bauwirtschaft und damit der Gesamtkonjunktur durch einen starken Wohnungsmarkt

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	Entwicklungsaspekt
Kommunale Wohnungspolitik stärken	Guter organisatorischer Unterbau in der Verwaltung für eine starke kommunale Wohnungspolitik
	Aktivierende Verwaltung: Kommune als Moderator wohnungspolitischer Entwicklungen (Verantwortung für gesamträumliche Entwicklungen)
	Förderung der Partizipation (Bürgerschaft) und der Kooperation (Wohnungsunternehmen, Verbände, Initiativen etc.) durch die Kommune
	Kommunale Wohnungspolitik als ganzheitlicher und kooperativer Ansatz
	Kommunale Wohnungspolitik als wichtiger Baustein einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung
	Entwicklung von kommunalen Handlungskonzepten zum Wohnen

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	Entwicklungsaspekt
Image des Wohnens in der Region verbessern	Versachlichung der Diskussion um Leerstände und die quantitative Dimension der Bevölkerungsentwicklung
	Qualitäten stärker in die Diskussion bringen: Es gibt viele (gute) Wohnungen in der gesamten Region; Auswahl auf allen Teilmärkten ist möglich; Mietpreise für qualitativ gute Wohnungen sind im regionalen Vergleich günstig
	Öffentlichkeitsarbeit für das Wohnen in der Region: Wohnen bedarf einer verstärkten öffentlichen Präsenz und Beachtung; Auszeichnung „Best practice“; Ausstellung zum Wohnen in der Region
	Entwicklung und Herausstellung eines regionalen (Wohn-) Architekturprofils in der Tradition der IBA, d.h. Eigenheiten und Stärken stärken, Qualitäten, Experimentierfeld Wohnen etc.

Ziele und Entwicklungsaspekte

Ziele	Entwicklungsaspekt
Regionale Kooperation forcieren	Wohnen als Baustein einer gemeinsamen regionalen Entwicklung
	Definition und Identitätsbildung der Region über das Wohnen
	Stärkung der kommunalen und regionalen Handlungs- und Interaktionsfähigkeit
	Schaffung einer gemeinsamen Datengrundlage und Aufbau einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung
	Abstimmung der lokalen Handlungskonzepte und Entwicklung zu einem regionalen Konzept

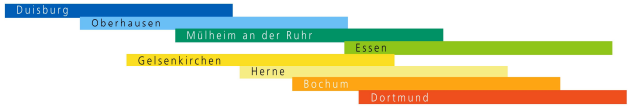
Wohnungspolitische Erklärung

- Wohnen unterstützt Strukturwandel
- Stärke und Qualität in den Vordergrund
- Berücksichtigung aller Wohnungsteilmärkte erforderlich
- Aktive Verwaltung fordern und fördern
- Netzwerk Wohnen stärkt Stadtentwicklung
- Regionale Kooperation ausbauen und fördern
- Agenda der kommunalen Wohnungspolitik in der Städteregion Ruhr

Regionaler Ausblick

Arbeitsgruppe Masterplan Ruhr

- Leitlinien und Ziele im Entwurf erarbeitet
- wichtige Grundlage für die weitere kommunale und regionale Wohnungspolitik
- Regionale Entwicklung erfordert
  - Erhalt und Ausbau der Nutzungs- und Gestaltqualitäten des Wohnens
  - Regionale Wohnbauflächenentwicklung anpeilen
  - Gemeinsame Qualitätsstandards für neue Wohngebiete diskutieren und ggf. festlegen
  - Aufbau eines einheitlichen, regionalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems
  - Einführung lokaler und darauf aufbauend regionaler Wohnbaubudgets
  - Verkäufe großer Wohnraumbestände: gemeinsame Befassung und ggf. auch Reaktion darauf



Vielen Dank!

Kontakt:

Stadtrat Ullrich Sierau

Planungsdezernent der Stadt Dortmund

Südwall 2 – 4, 44122 Dortmund

Email: usierau@stadtdo.de

Tel. 0231/ 50 220-35 oder -55

Fax 0231/ 50 241 50