



STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Handlungskonzept Wohnen Kamen

Vorstellung im Planungs- und Umweltausschuss  
am 08.03.2011





STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Ablauf

- › Vorstellung des Planungsbüros
- › Projektanlass und Aufgabenstellung
- › Ziel und Methodik des Projektes
- › Projektablauf und Zeitplan
- › Rahmenbedingungen und erste Einschätzungen



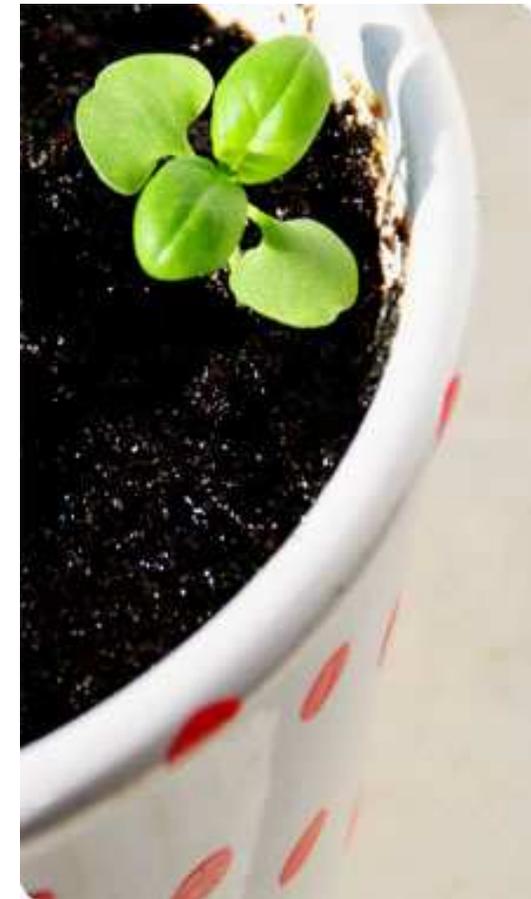


STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Planersocietät – Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Hr. Schulten

- > Partnerschaftsgesellschaft, Gründung 1994
- > Standort Dortmund
- > Team: 20 Mitarbeiter
- > Aktuelle Themenfelder und Projekte:
  - > Stadtentwicklung und Demografischer Wandel
  - > Stadtentwicklungskonzepte
  - > Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte
  - > Strategisches Flächenmanagement
  - > **Handlungskonzepte Wohnen**
  - > Folgekosten der Siedlungsentwicklung (LEANkom)
  - > Verkehrsentwicklung und Nahmobilität





STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

### 1. Handlungskonzept Wohnen

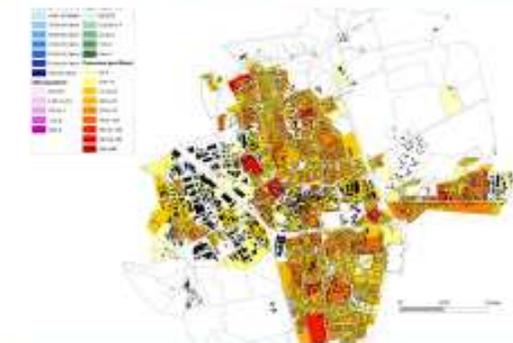
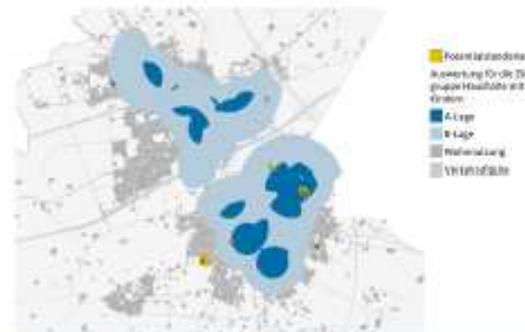
### 2. Risiko- und Potenzialanalyse

## ArbeitsSkizzen

## Handlungskonzepte Wohnen

*(Projekt in Rheda-Wiedenbrück  
aufgenommen in Best-Practice-  
Broschüre des Landes NRW)*

## Bevölkerungsprognosen/ Risiko- und Potenzial- analysen



Auftraggeber	Stadt Rheda-Wiedenbrück
Produkt	Handlungskonzept Geförderter Wohnungsbau
Kurzbeschreibung	Angebots- und Nachfrageanalyse; Entwicklung einer Steuerungsstrategie; Standortanalyse und Entwicklung von Bebauungsvarianten
Zeitraum	2008
Anspruchspartner	Stadt Rheda-Wiedenbrück Planungsamt Herr Matthias Abel Tel: 0 52 42 - 96 33 65

Auftraggeber	Stadt Hildén
Produkt	Strategisches Städtentwicklungskonzept
Kurzbeschreibung	Bevölkerungsprognose, Auslastungsana- lyse soziale Infrastruktur, Wohnung- märktecheck, Potenzialflächenanalyse
Zeitraum	2010
Anspruchspartner	Stadt Hildén Planungs- und Vermessungsamt Herr Peter Stuhlträger Tel: 0 21 03 - 72 42 5



STADT KAMEN

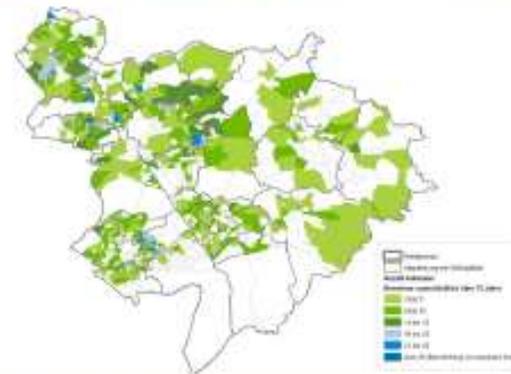
HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## ArbeitsSkizzen

## Stadtentwicklungs- Konzepte

## Integrierte Handlungs- Konzepte / Städtebauliche Entwicklungskonzepte

1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept



Auftraggeber	Stadt Bergisch Gladbach
Produkt	ISEK 2030
Kurzbeschreibung	Gesamträumliches Strukturkonzept, Perspektiven und Qualifizierung der Stadtteile, Monitoring- und Qualitätskonzept
Zeitraum	2010 - 2011
Anspruchspartner	Stadt Bergisch Gladbach Fachbereich Stadtentwicklung / Kommunale Verkehrsplanung Frau Dr. Martina Wörheit Tel: 0 22 02 - 14 13 49

1. Integriertes Handlungskonzept



Auftraggeber	Stadt Lippstadt
Produkt	Integriertes Handlungskonzept Altstadt Lippstadt
Kurzbeschreibung	Bestandsanalyse, Leitbild- und Entwicklungsziele für die Innenstadt, Städtebauliche Leitprojekte, Maßnahmen- und Umsetzungskonzept
Zeitraum	2010
Anspruchspartner	Stadt Lippstadt Fachdienst Stadtplanung/Umweltschutz Herr Jürgen Voigt Tel: 0 29 41 - 98 0 40 7



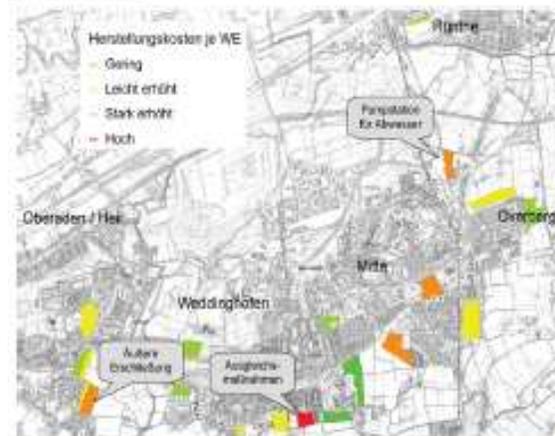
STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## ArbeitsSkizzen

Instrumente für  
Kostensparendes  
Flächenmanagement

### 1. LEANkom®



<b>Auftraggeber</b>	Bundesforschungsministerium (Entwicklungsförderung)
<b>Produkt</b>	LEANkom®
<b>Kurzbeschreibung</b>	Software zur Ermittlung der fiskalischen Bilanz von Flächenentwicklungs- strategien/ Wohnbaugebieten (Kosten-Nutzen-Analyse)
<b>Zeitraum</b>	2006-2009
<b>Partner</b>	Ingenieurgesellschaft nts mbH, ILS - Institut für Landes- und Städte- entwicklungsforschung, TU Dortmund, RWTH Aachen

### 2. Innenentwicklung



<b>Auftraggeber</b>	Stadt Düsseldorf
<b>Produkt</b>	Düsseldorfer Innenhofatlas
<b>Kurzbeschreibung</b>	Entwicklung einer Erfassungssystematik, Nutzerprofile / Nachfragetypen, Aufbau Innenhofatlas, Nutzungskonzepte und Umsetzungsstrategien
<b>Zeitraum</b>	2010
<b>Ansprechpartner</b>	Stadt Düsseldorf Stadtplanungsamt Brinckmannstraße 5 40225 Düsseldorf

Handlungskonzept Wohnen Kamen  
- Projektanlass und Aufgabenstellung -

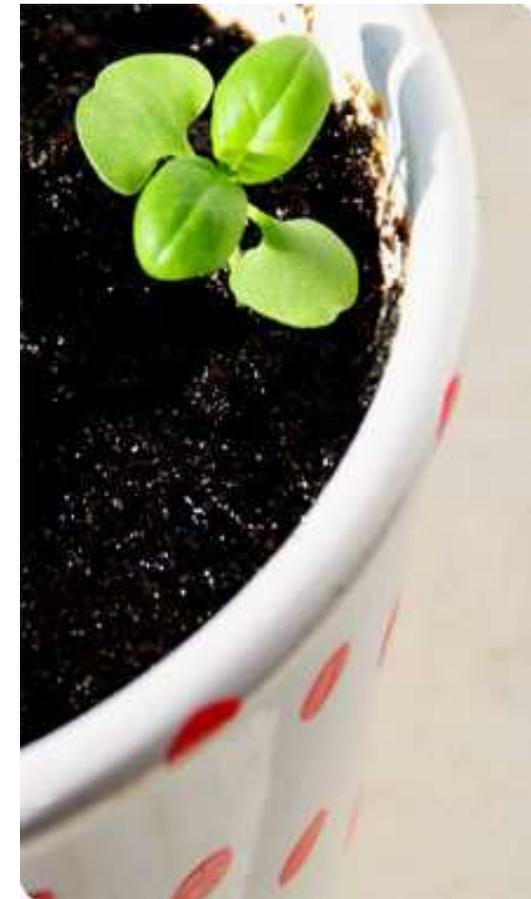


STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Projektanlass

- › Veränderte demographische und sozio-ökonomische Entwicklungstrends
  - › Alterung
  - › Trend zum Single-Leben
  - › Steigende Wohnfläche / Kopf
  - › Anstieg der Geringverdienerhaushalte
  - › Ansprüche an das Ausstattungsniveau
  - › ...
- » *Quantitative und qualitative Verschiebungen auf den Wohnungs- und Baulandmärkten*
- › Regionale Analyse und lokale Antworten nötig





STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## ProblemSkizzen

- > Rückläufiger Bestand an Sozialwohnungen - bei steigender Anzahl einkommensschwacher Haushalte
- > Einfamilienhausbestände der 1960er- /1970er- / 1980er- Jahre kommen durch demografische Effekte an den Markt – und werden auch nachgefragt?
- > Bisher stabile Nachfragetrends (z. B. im EFH-Bau) verändern sich – mit welchen Folgen?
- > Alternde Gesellschaft hat andere Ansprüche an das Wohnumfeld – sind „integrierte Standorte“ vorhanden?



Ziel und Methodik



STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Ziele des Konzepts

- › Integrierte Betrachtungsweise
- › Fundierte Situationsanalyse  
(quantitativ und qualitativ)
- › Ämterübergreifender Ansatz
- › Intensiver Austausch mit der  
Wohnungswirtschaft
- › Umsetzungsorientierung



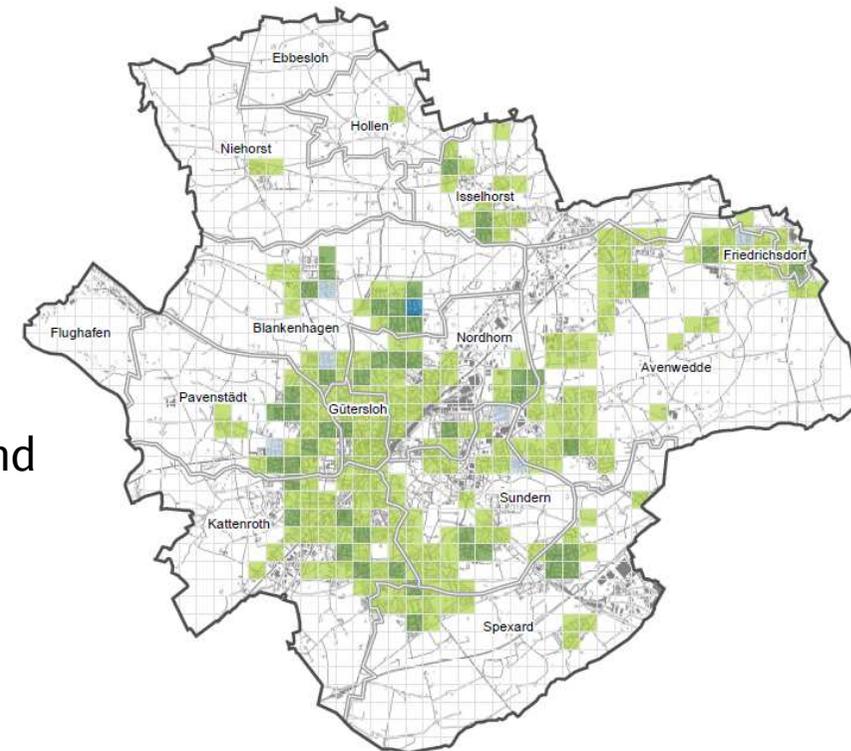


STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Baustein A – Risikoanalyse des Siedlungsbestands

- > Analyse der kleinräumigen Altersstruktur
- > Aufbereitung der Ergebnisse
  - > Altersatlas
  - > „Stresstest“
- > Bewertung
  - > Qualitäten des Siedlungsbestandes und Fluktuationswahrscheinlichkeiten in Abhängigkeit der Altersstruktur
  - > Anpassungsbedarfe / Risiken auf Stadtteilebene



Gebäude, die ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt werden



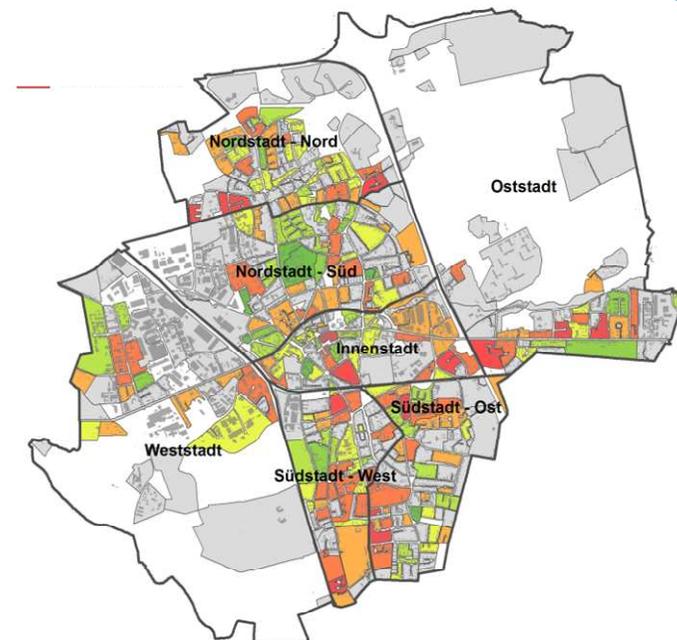
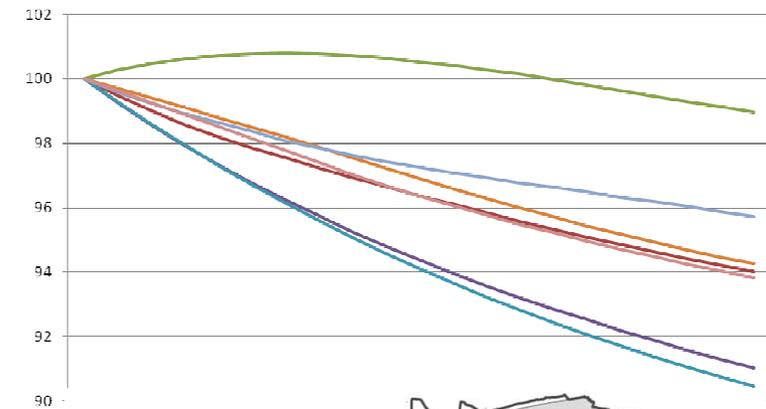


STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Baustein B – Kleinräumige Bevölkerungsprognose

- › Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025
- › Kleinräumige Vorausberechnung
  - › auf Ebene der Sozialräume
- › Aussagen auf Blockebene möglich (z. B. Wanderungen)
- › Verschiedene Varianten
  - › Trendvariante
  - › Nullvariante
- › Regionale Einordnung



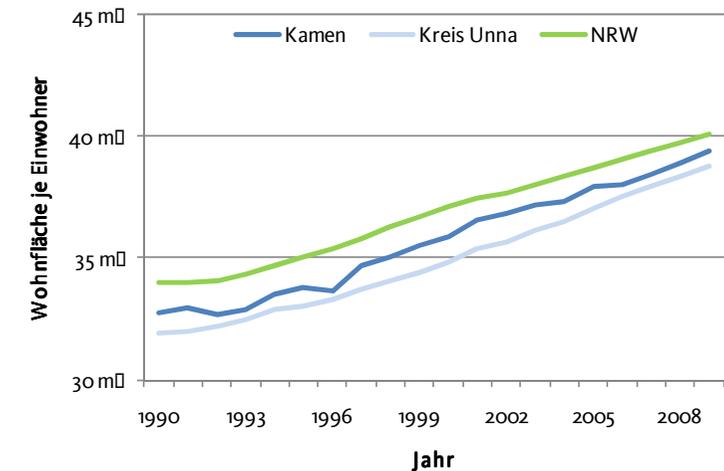
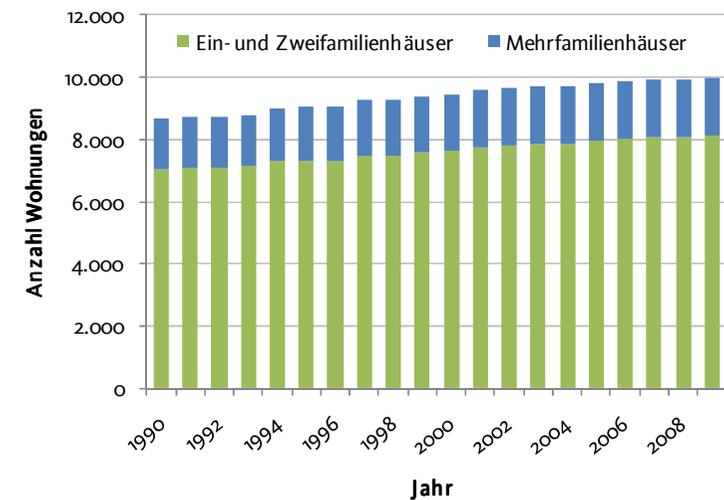


STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Baustein C – Wohnungsmarktanalyse

- > Trends des regionalen Wohnungsmarktes
- > Analyse des Wohnraumangebots und der Wohnraumnachfrage
  - > nach Segmenten
  - > nach stadträumlichen Lagen
  - > verschiedene Nachfragegruppen
  - > Haushaltsgrößenentwicklung
  - > ...
- > Datenauswertung und Gespräche mit Wohnungsmarktexterten
  - > u. a. Wohnungsbaugesellschaften





STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Baustein D – Wohnungsmarkt: Entwicklungskorridore und Handlungsfelder

- > Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung
  - > Quantitativ und qualitativ
- > Handlungsbedarfe und Entwicklungsperspektiven
  - > für einzelne Segmente
  - > für Teilräume
- > Gemeinsame Diskussion von Rahmenbedingungen und Zielvorgaben mit der Verwaltung



## Baustein E – Teilkonzept geförderter Wohnraum

- > Mietpreisgebundener und preisgünstiger Wohnungsbestand
- > Auswertung Nachfrageentwicklung und Angebotssituation
- > Einschätzung des Handlungsbedarfs
  - > Nach Zielgruppen und Nachfrageentwicklungen
- > Überprüfung von Flächen- und Standortpotenzialen



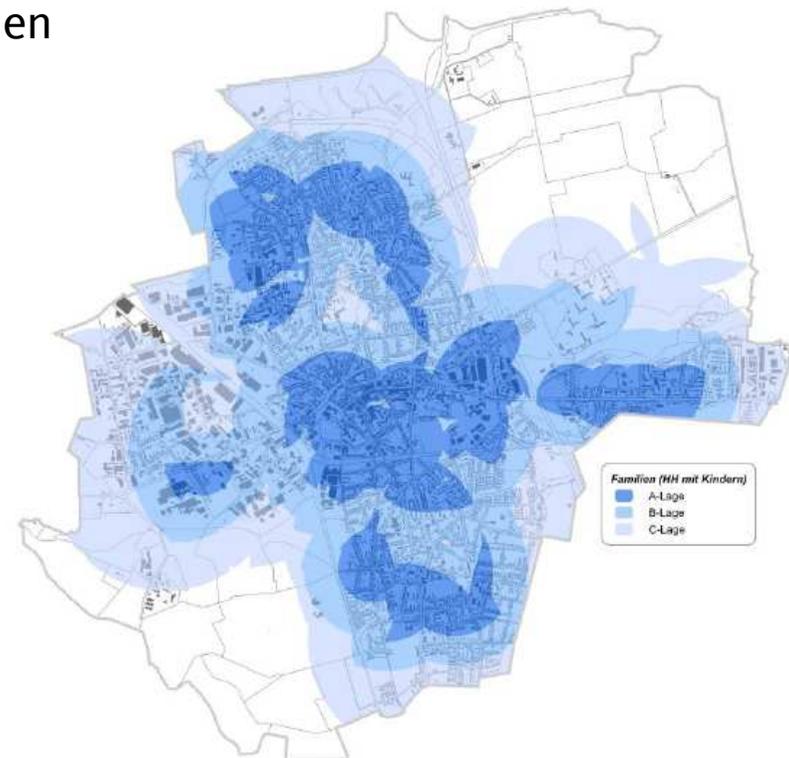


STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Baustein F – Gesamtstädtische Standortbewertung

- › Stadtraumanalyse nach zielgruppenspezifischen Erreichbarkeitskriterien
  - › für Senioren, Familien, Paare / Singles
  - › Infrastruktur: ÖPNV, Nahversorgung, Schulen, KiTa
- › Stadtteilprofile
- › Ansätze integrierter Stadtteilentwicklung
  - › Handlungsfelder und Bausteine für Quartiersentwicklungskonzepte





STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Baustein G – Projektdialog

- > Experten-Hearings
- > Einzelinterviews mit Wohnungsmarkexperten
- > Verwaltungsworkshops
  - > 1) Auftakt *[23.02.2011]*
  - > 2) Bevölkerungsvorausberechnung / Risikoanalyse des Siedlungsbestands *[07.04.2011]*
  - > 3) Wohnungsmarkt: Analyse und Entwicklungsperspektiven *[Ende Mai 2011]*
  - > 4) Geförderter Wohnungsbau *[Juli 2011]*



## Projekttablauf und Zeitplan



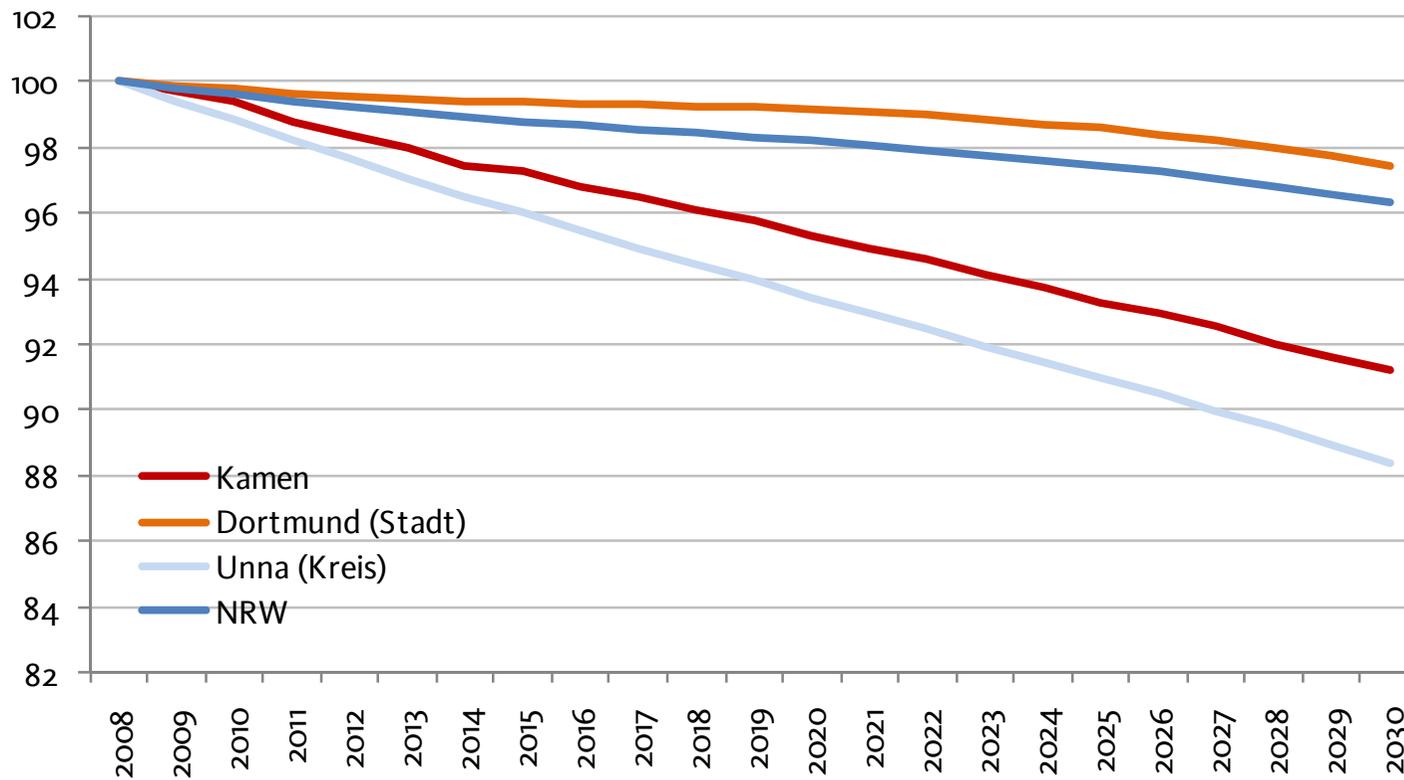
Rahmenbedingungen und erste Einschätzungen



STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Rahmenbedingung: Bevölkerungsentwicklung I (Kamen im Vergleich)



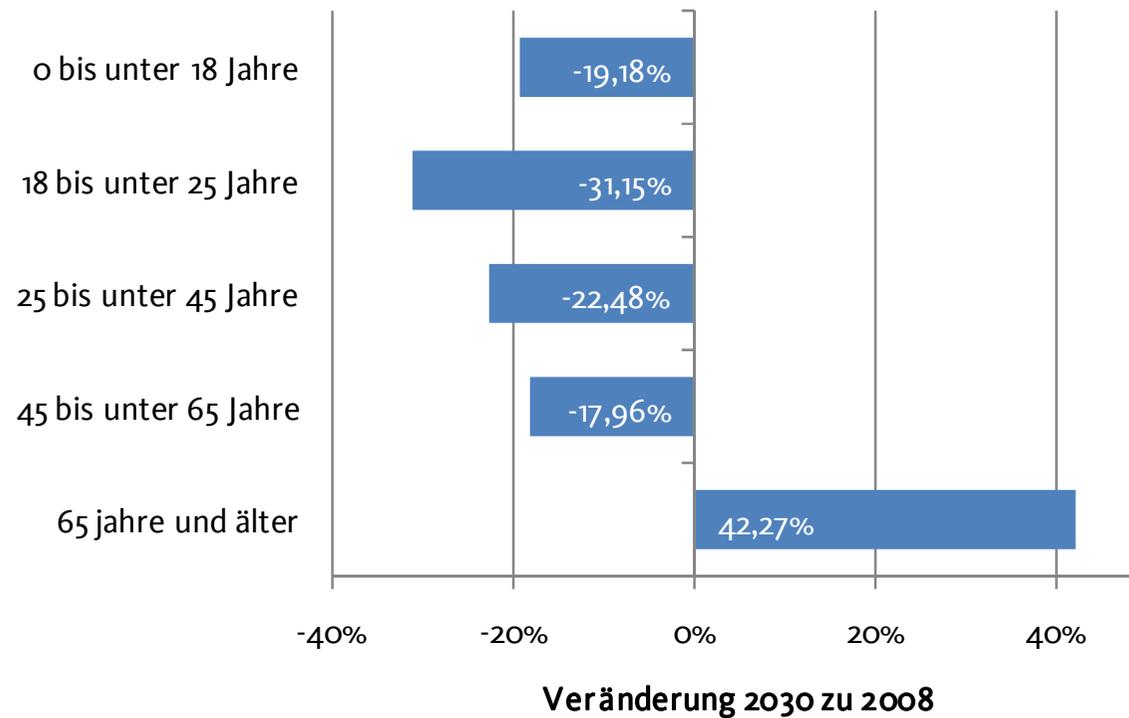
Quelle: IT. NRW 2011



STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Rahmenbedingung: Bevölkerungsentwicklung II (Stadt Kamen)



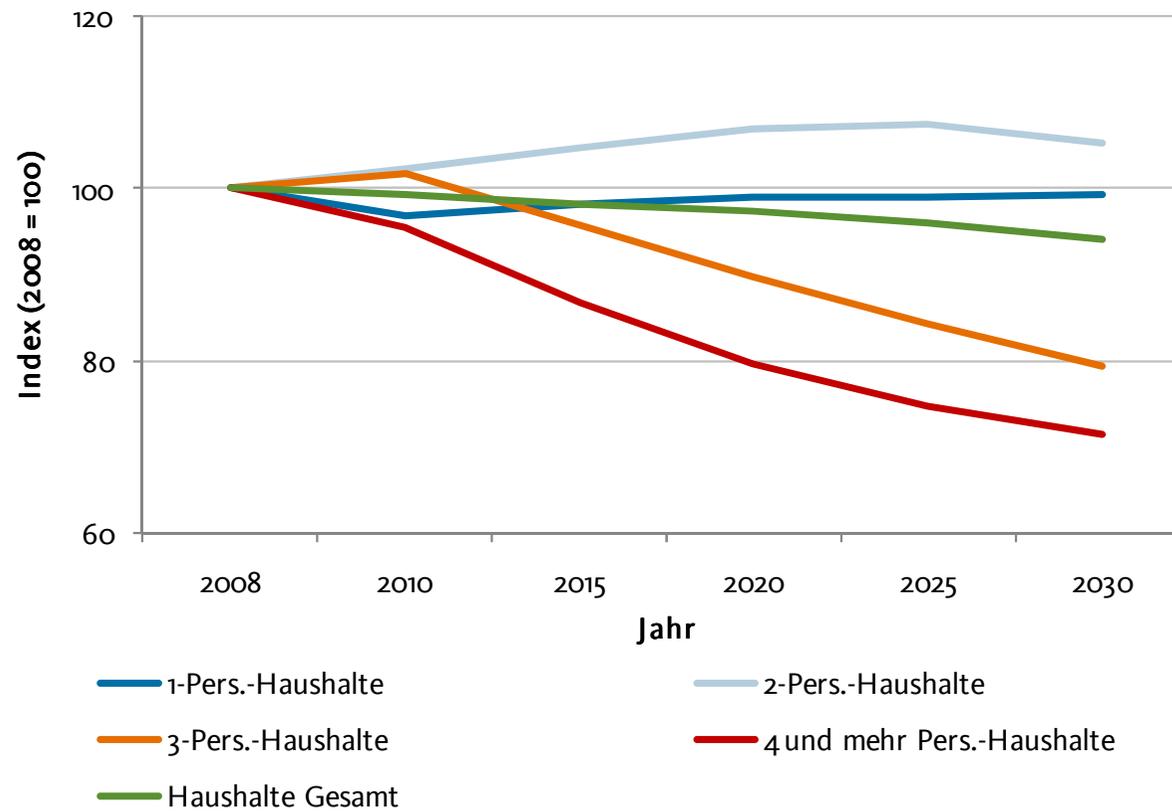
Quelle: IT. NRW 2011



STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Rahmenbedingung: Haushaltsentwicklung (Kreis Unna)



Quelle: IT. NRW 2010



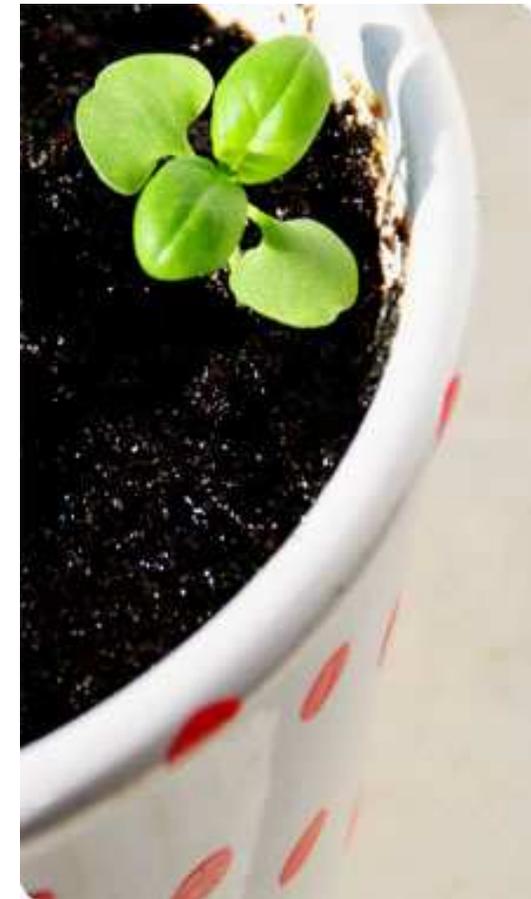
STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

## Markteinschätzung von externer Seite

Experten-Hearing auf der Messe Planen und Bauen 29.1.11

- >Das Kriterium „Lage“ / Versorgungsangebot wird immer bedeutender
  - » Insbesondere die Stadtmitte ist nachgefragt
- >Angebote für Senioren sind stark nachgefragt
  - » *Keine „Anlaufstelle“ vorhanden?*
- >Einerseits: Rückläufige Neubaunachfrage
- >Andererseits: „Verknappung“ des Marktes von städtischer Seite
  - » *Nachfrageüberhang im Neubau?*
- >Bestandsobjekte funktionieren i. d. R. (noch) am Markt
  - > Probleme bei Objekten der 1950er-, 1960er-, 1970er-Jahre





STADT KAMEN

HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!**

**Kontakt:**

Dipl.-Ing. Marco Fleischer

Planersocietät

Gutenbergstr. 34

44139 Dortmund

Fon: 0231/589696-0

Fax: 0231/589696-18

[www.planersocietaet.de](http://www.planersocietaet.de)