



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Handlungskonzept Wohnen Kamen Kleinräumige Quartiersanalyse

Vorstellung im Planungs- und Umweltausschuss

Kamen, 08.03.2011



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Inhaltsübersicht

- 01 Unser Auftrag: Kleinräumige Quartiersanalyse
- 02 Zentrale Ergebnisse und Handlungsempfehlungen
- 03 Rückfragen und Diskussion



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kleinräumige Quartiersanalyse

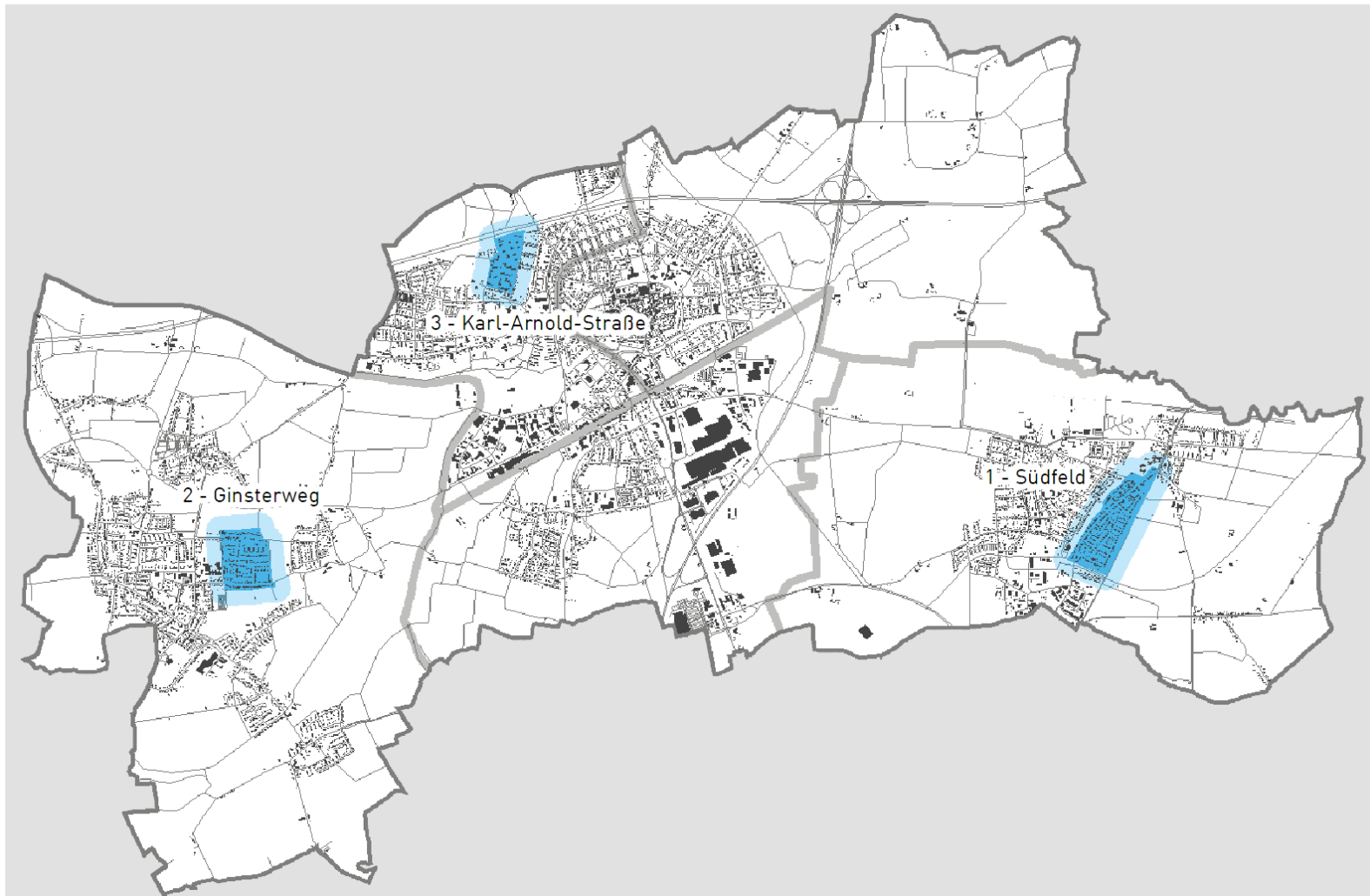
Unser Auftrag

Unser Auftrag

- Ergänzung der gesamstädtischen Analysen des Handlungskonzeptes Wohnen
- Detailliertere Untersuchung von drei Quartieren Kamens (beispielhafte Auswahl auf Grund bestimmter Problemlagen)
- Ziele:
 - Identifikation von Handlungsbedarfen auf Basis einer städtebaulichen Voruntersuchung
 - Ableitung von Handlungsempfehlungen für die Stadt Kamen

Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

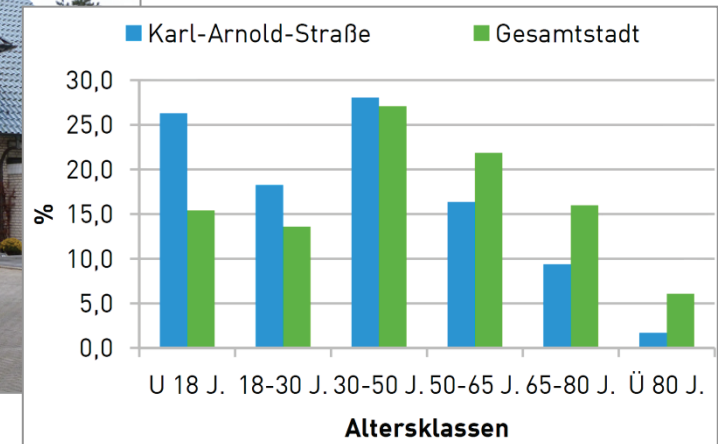
Quartiere



Schulzen
Stadt- und Raumentwicklung

Untersuchungs- bestandteile

- Nutzung Daten HK Wohnen
- Städtebauliches Umfeld
- Gebäudebestand
- Entwicklungsmöglichkeiten



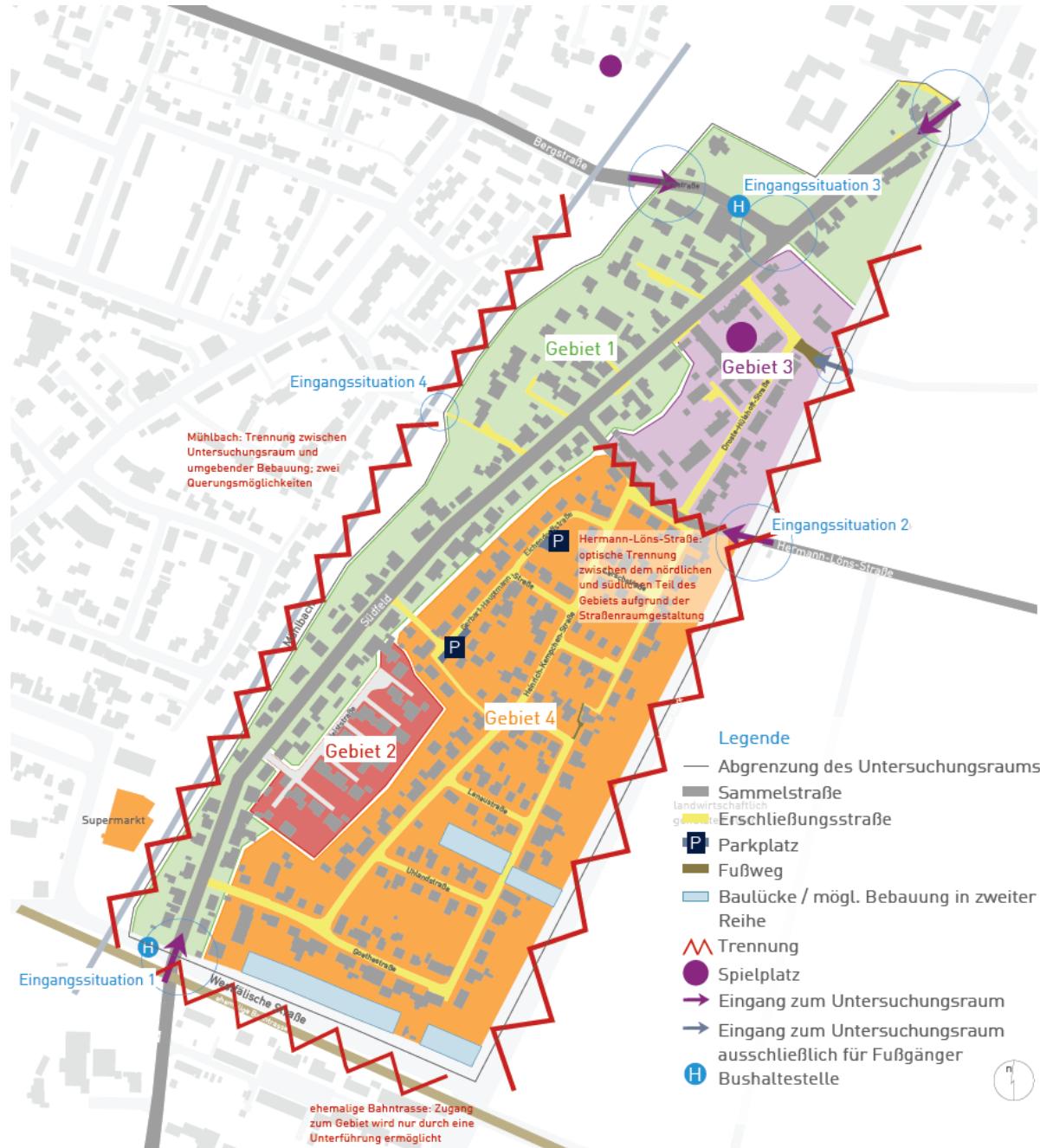


Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kleinräumige Quartiersanalyse

Zentrale Ergebnisse Analyse und Handlungsempfehlungen
- hier: Typ „Ein- und Zweifamilienhausquartiere“ -

Quartier Südfeld



Quartier Südfeld

- Charakteristische „Insellage“ mit Defizit in Infrastrukturausstattung
- Einfache Wohnlage für Kamen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Baulich sehr homogen
- Kaum Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden
- Kaum auffällige Mängel im Erhaltungszustand der Gebäude, aber: energetischer Sanierungsbedarf auf Grund Gebäudealter



Quartier Ginsterweg



Quartier Ginsterweg

- Mittlere Wohnlage für Kamen
- Defizit in Infrastrukturausstattung nach Erreichbarkeitsanalyse, aber Nähe Zentrum Methlers
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Heterogene Bebauung
- Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden
- Kaum auffällige Mängel im Erhaltungszustand der Gebäude, aber: energetischer Sanierungsbedarf auf Grund Gebäudealter





Vorbemerkung

➔ *Die festgestellten Handlungsbedarfe liegen zum Teil im Privateigentum*

Was sind Handlungsmöglichkeiten der Kommune?

(A) Bauliche Intervention

- z. B. Umgestaltung öffentlicher Raum

(B) Rahmensetzungen

- z. B. Bauleitpläne, ...

(C) Information / Beratung / Aktivierung

- z. B. Infoabende, Broschüren, ...



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Zwischenfazit und Entwicklungsperspektiven

- Quartiere sind „typisches Angebot“ am Wohnungsmarkt
- Bestandsobjekte werden vermehrt auf den Markt kommen; „Käufermarkt“ wahrscheinlich
- Entwicklungsperspektiven:
 - Kritische Begleitung der Entwicklung
 - Profilierung als zeitgemäße Familienstandorte
 - Weiterentwicklung zu altersgerechten Wohnstandorten

Handlungsempfehlungen

(A) Bauliche Intervention:

Keine Priorität - aber: Maßnahmen (Straßenraum, Kinderspielplätze) durchführen, wenn ohnehin anstehend oder kostengünstig möglich

(B) Rahmensetzungen; u. a.:

- Aufbau Monitoring
- Anpassung älterer Satzungen
- Ausnutzung des planungs- und bauordnungsrechtlichen Spielraums
- Prüfung Vermittlung zinsvergünstigter Darlehen
- Auslobung Wettbewerb „Altersgerechter Umbau“

Handlungsempfehlungen

(C) Information / Kommunikation / Aktivierung:

- (Um-)Bauberatung durch Verwaltung [Beratungsgutscheine]
- Dialog: Infoabende „Bestandssanierung“
- Informationsbroschüre: Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten
- Beratungsnetzwerk lokale Handwerkerschaft
- Wohnbegleitende Dienstleistungen im Quartier: Ansprache von nahegelegenen Serviceeinrichtungen

+ Information und Beratung über engen Bereich „Stadtplanung“ hinaus

Bestand: Umbau EFH 1950er Jahren

Vorher



Nachher



Bestand: Stimmige Ergänzung von Altbauten (Beispiel Niederlande)





Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Kleinräumige Quartiersanalyse

Zentrale Ergebnisse Analyse und Handlungsempfehlungen
- hier: Quartier Karl-Arnold-Straße -

Quartier Karl-Arnold-Straße



Quartier Karl-Arnold-Straße

- Einfacher Standort von Mietwohnangeboten
- Hoher Anteil Transferleistungsempfänger
- Infrastrukturausstattung positiv
- Deutliche Lärmimmissionen feststellbar
- Heterogener Zustand: Süd-Nord-Gefälle der Gebäude- und Wohnumfeldqualität
- Starke Defizite vor allem in der Gestaltung der Wohnumfeldbereiche



Zwischenfazit und Entwicklungsperspektiven

- Heute und perspektivisch: Wohnstandort für Nachfrager mit geringem Einkommen
- Aber: Verschärfung bestehender Probleme möglich durch zunehmende Standortkonkurrenzen
- Entwicklungsperspektiven:
 - Behebung vorhandener Missstände
 - Stabilisierung durch Profilbildung
 - Prüfung der langfristigen Option „Stadtumbau West“

Handlungsempfehlungen

(A) Bauliche Intervention:

- Potenziale inwertsetzen und weiteres Downgrading verhindern
 - Missstände im Wohnumfeld beheben
 - Gebäudesanierung
- ➔ Problem: Privateigentum; daher: Information / Aktivierung

(B) Rahmensetzungen; u. a.:

- Aufbau Monitoring
- Förderung privater Initiativen (HID, ESG)
- Prüfung Einrichtung Quartiersentwicklungsgesellschaft

Handlungsempfehlungen

(C) Information / Kommunikation / Aktivierung:

- Kombination verschiedener Informations-, Kommunikations- und Aktivierungsmöglichkeiten, um in Dialog mit den Eigentümern treten zu können
- Vermittlung des „Mehrwerts“ von Investitionen, z. B. an Hand von guten Beispielen
- Runder Tisch Quartiersentwicklung: Konzertierte Aktionen
- Angebot der gesonderten Begleitung durch die Verwaltung



Schulden
Stadt- und Raumentwicklung

Vielen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit!

Dipl.-Ing Marco Fleischer

SSR
Schulden Stadt- und Raumentwicklung

Kaiserstr. 22
44135 Dortmund
Telefon: 0231 396943-0

www.ssr-dortmund.de

