



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Handlungskonzept Wohnen Kamen

Endbericht

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Kamen
FB 60.2 Planung, Umwelt
Rathausplatz 1
59174 Kamen

Auftragnehmer:

SSR Schulten Stadt- und
Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
(Gesamtkoordination)
Dipl.-Ing. Marco Fleischer
(Projektleitung)
Dipl.-Ing. Björn Maaß
Dipl.-Ing. Jörg Schmitt

Hinweis

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Dortmund
Stand 09. März 2012

Inhalt

03	Inhalt
05	Abbildungsverzeichnis
07	Tabellenverzeichnis
09	1.0 Einführung
13	2.0 Demografische Rahmenbedingungen
27	3.0 Wohnungsmarktanalyse
39	4.0 Geförderter Wohnungsbau
49	5.0 Gesamtstädtische Standortbewertung
63	6.0 Zusammenfassende Bewertung der Stadtteile
77	7.0 Zusammenfassende SWOT-Analyse
81	8.0 Handlungsempfehlungen
93	9.0 Fazit
97	Quellenverzeichnis
99	Anhang
100	I Altersatlas
106	II Bevölkerungsvorausberechnung Sozialräume
111	III Stresstest (Kachelebene)
113	IV Infrastrukturelle Versorgungsangebote
120	V Kleinräumige Quartiersanalyse

Abbildungsverzeichnis

14	Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Region von 2000 bis 2009
14	Abb. 2: Bevölkerungsprognose der Region von 2009 bis 2025
15	Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Kamen von 1981 bis 2009
15	Abb. 4 Altersstruktur 1990 und 2009 im Vergleich
16	Abb. 5: Quellen und Ziele von Wanderungen von und nach Kamen (gemeindescharf),
16	Abb. 6: Quellen und Ziele von Wanderungen von und nach Kamen (Betrachtung der Region)
16	Abb. 7: Wanderungssalden je 1.000 EW nach Altersklassen (Durchschnitt 2005 bis 2009)
17	Abb. 8: Wanderungssalden der 15- bis 29-Jährigen 2006-2010
18	Abb. 9: Wanderungssalden der 30- bis 44-jährigen 2006-2010
18	Abb. 10: Wanderungssalden über 60-jährigen 2006-2010
19	Abb. 11: Zonen der Bevölkerungsvorausberechnung,
19	Abb. 12: Berechnungsmethode Bevölkerungsvorausberechnung,
20	Abb. 13: Plausibilitätskontrolle Altersstruktur Bestand und Modell
20	Abb. 14: Plausibilitätskontrolle Einwohnerzahl Bestand und Modell
21	Abb. 15: Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 in Varianten
22	Abb. 16: Altersstruktur 2010 und 2025 im Vergleich
22	Abb. 17: Relative Veränderung der Altersklassen von 2010 bis 2025
22	Abb. 18: Absolute Veränderung der Altersklassen von 2010 bis 2025
23	Abb. 19: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der Sozialräume (Trendvorausberechnung, Übersicht)
24	Abb. 20: Entwicklung der Altersklassen einzelner Zonen (2010 bis 2025, Trendvorausberechnung)
28	Abb. 21: Struktur des Wohnungsbestands
28	Abb. 22: Baualter des Gebäudebestands
28	Abb. 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp
29	Abb. 24: Miet-Angebote der Internet-Plattform „ImmobilienScout“

29	Abb. 25: Eigenheimerschwinglichkeit
29	Abb. 26: Kauf-Angebote für Häuser der Internet-Plattform „ImmobilienScout“
29	Abb. 27: Baulandpreise in der Region
31	Abb. 28: Prognose der Haushaltszahlen für den Kreis Unna
31	Abb. 29: Gesellschaftliche Veränderungen durch Ausdifferenzierung von Lebensstilen
31	Abb. 30: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf
32	Abb. 31: Prognose der Entwicklung der Haushalte in Kamen
33	Abb. 32: Theoretisches Wohnbaupotenzial im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen
34	Abb. 33: Interkommunaler Vergleich: Stresstest-Gebäude je 1.000 EW
35	Abb. 34: Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 80-Jährigen bewohnt werden
35	Abb. 35: Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt werden
36	Abb. 36: Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 60-Jährigen bewohnt werden
40	Abb. 37: Bestandsentwicklung Wohnberechtigungsscheine
40	Abb. 38: Entwicklung der Haushaltsgrößen der WBS-Bezieher
41	Abb. 39: Empfänger von Unterstützungsleistungen 2010 nach Sozialräumen
41	Abb. 40: Entwicklung der Zahl der Personen, die Unterstützungsleistungen beziehen
42	Abb. 41: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte (WBS)
42	Abb. 42: Versorgungsquote der wohnungssuchenden Haushalte
43	Abb. 43: Wohntrend im öffentlich geförderten Wohnungsbau“
44	Abb. 44: Miete in Abhängigkeit zur Kaufkraft privater Haushalte
45	Abb. 45: Regionale Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen seit 1999
45	Abb. 46: Entwicklung des Bestands geförderter Objekte
45	Abb. 47: Zu- und Abgänge im geförderten Wohnungsbau
46	Abb. 48: Wohnungsgrößenstruktur des geförderten Mietwohnungsbestandes
46	Abb. 49: Auslaufen der Bindungsfristen im geförderten Mietwohnungsbestand

46	Abb. 50: Auslaufen der Bindungsfristen im geförderten Eigenheimbestand
47	Abb. 51: Verteilung der geförderten Mietwohnungsbestände im Stadtgebiet
51	Abb. 52: Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Familien“
52	Abb. 53: Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „1- und 2-Personen-Haushalte ohne Kinder“
52	Abb. 54: Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Betagte Senioren“ (unten)
53	Abb. 55 Integrierte Lagen für die Zielgruppe der Familienlage (in % der Wohngebäude)
55	Abb. 56: Vorherrschende Bebauungstypologie der Quartiere
55	Abb. 57: Qualität der Wohnlagen
59	Abb. 58: Risikobehaftete Stresstest-Quartiere mit Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Familien“
60	Abb. 59: Risikobehaftete Stresstest-Quart. mit Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „1- und 2-Pers.-HH“
61	Abb. 60: Risikobehaftete Stresstest-Quartiere mit Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Senioren“
64	Abb. 61 : Übersicht der Stadtteile (Sozialräume)
65	Abb. 62: Wohnbaupotenzialflächen in den Stadtteilen (in % zur Gesamtfläche)
65	Abb. 63: Wohnbautypologien in den Stadtteilen (in % der Wohngebäude)
65	Abb. 64: Anteil Stresstest-Gebäude (in % der Wohngebäude)
66	Abb. 65: Übersicht: Lage des Stadtteils Methler
67	Abb. 66: Methler - Wohnstruktur
68	Abb. 67: Übersicht: Lage des Stadtteils Kamen-Nordwest
69	Abb. 68: Kamen Nordwest - Wohnstruktur
70	Abb. 69: Übersicht: Lage des Stadtteils Kamen-Nordost
71	Abb. 70: Kamen Nordost - Wohnstruktur
72	Abb. 71: Übersicht: Lage des Stadtteils Südkamen
73	Abb. 72: Südkamen - Wohnstruktur
74	Abb. 73: Übersicht: Lage des Stadtteils Heeren-Werve

75	Abb. 74: Heeren-Werve - Wohnstruktur
82	Abb. 75: Handlungsspektrum zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes
87	Abb. 76: Siedlung Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße
87	Abb. 77: THS-Siedlung Hans-Böckler-Straße

Tabellenverzeichnis

45	Tab. 1: Mietwerttabelle Kamen (frei finanzierte Wohnungen, Stand 01.09.2010)
51	Tab. 2: Zielgruppenspezifische Entfernungswerte
57	Tab. 3: Stresstest-Flächen - Erläuterungstabelle

1.0

Einführung

1.1

Projektanlass und Aufgabenstellung

Zur Steuerung des Wohnungsmarktes wird es künftig für die kommunale Planung kaum mehr möglich sein, sich auf landesweit gültige Aussagen zu stützen. Zur Steuerung ist es notwendig, die regionalen Trends und die Situation auf dem Wohnungsmarkt vor Ort möglichst genau zu kennen, um die Perspektiven der lokalen Nachfrage- und Angebotsentwicklung abschätzen zu können.

Die Kommunen stehen dabei vor vielfältigen planerischen Herausforderungen: Veränderte demographische und sozio-ökonomische Entwicklungstrends bewirken quantitative und qualitative Verschiebungen auf den Wohnungs- und Baulandmärkten. Einem insgesamt rückläufigen Bestand im geförderten Wohnungsbau steht eine steigende Anzahl einkommensschwacher Haushalte gegenüber. Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Mittel erfordern qualitativ schlechte Wohnungsbestände und städtebaulich sowie sozial problematische Bestandsquartiere erhebliche Investitionen. Aufgrund demografischer Effekte rücken Einfamilienhausquartiere aus den 1960er-/ 1970er-/ 1980er-Jahren in den Fokus der Stadtentwicklung. Gleichzeitig verändern sich bisher stabile Nachfragetrends zum Beispiel im Ein- und Zweifamilienhausbau zum Teil deutlich und stellen damit besondere Anforderungen an die zukünftige Wohnstandortentwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Kamen das Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung mit der Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen beauftragt. Mit dem Instrument des Handlungskonzeptes können Ziele und Maßnahmen zur zukünftigen Wohnungsmarktsteuerung entwickelt werden. Darüber hinaus stellt es eine wichtige Fördergrundlage im Rahmen der Wohnraumförderung dar und bietet damit mittelfristige Verfahrenssicherheit. Gleichzeitig ermöglicht es bei besonderen Herausforderungen eine Abweichung von üblichen Förderkonditionen und somit erweiterte Steuerungsmöglichkeiten.

Das vorliegende Handlungskonzept basiert auf einem integrierten, ämterübergreifenden Ansatz und einer fundierten Situationsanalyse. Neben quantitativen Aussagen zur Wohnungsmarktentwicklung arbeitet es auch standort- und zielgruppenbezogene Entwicklungspotenziale unter Einbindung des lokalen Marktwissens heraus.

1.2

Methodik

Ein Schwerpunkt des Handlungskonzepts liegt auf der Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation. SSR verknüpft über eine siedlungsstrukturelle Risiko- und Potenzialanalyse des Einfamilienhausbestands („Stresstest“) demografische Aspekte mit qualitativen Aspekten des Wohnungsbestands auf Objektebene. Auf diese Weise ist eine fundierte Einschätzung des aktuellen Wohnraumbestands möglich. Die Analyse der regionalen und lokalen Wohnungsmarktentwicklung (Auswertung verfügbarer Datenbestände und vorliegender Sekundärquellen) der letzten Jahre ergänzt diese Erkenntnisse.

Zur Einschätzung zukünftiger Entwicklungstrends und Handlungserfordernisse wurde eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 nach der Cohort-Survival-Methode auf Ebene der Sozialräume der Stadt Kamen durchgeführt. Auf dieser Basis lassen sich stadtteilscharfe Aussagen zu Handlungsbedarfen ableiten.

Rein quantitative Aussagen zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf sind nicht zielführend. Unter Berücksichtigung der allgemein festzustellenden Nachfragetrends am Wohnungsmarkt und der Ausgangssituation Kamens lassen sich qualitative Aussagen zu Entwicklungsmöglichkeiten in Segmenten und für verschiedene Zielgruppen treffen.

Die Erarbeitung des Handlungskonzepts Wohnen durch SSR war von einem intensiven Dialog geprägt: Im Rahmen von vier Workshops mit den relevanten Fachämtern der Verwaltung konnten Zwischenstände vorgestellt, reflektiert und qualifiziert werden. Es wurde ein intensiver Austausch mit der Wohnungswirtschaft durchgeführt. Neben einem Hearing der in Kamen tätigen Wohnungsbaugesellschaften wurden Einzelinterviews mit Wohnungsmarktextperten geführt. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Kamen wurde im Projektverlauf regelmäßig beteiligt.

1.3

Aufbau des Berichts

Das Handlungskonzept beinhaltet folgende Bausteine:

- Analyse der demografischen Rahmenbedingungen, Analyse der kleinräumigen Altersstruktur
- Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der Sozialräume Kamens in verschiedenen Varianten
- Wohnungsmarktanalyse, u.a. Risikoanalyse des Einfamilienhausbestandes,
- Betrachtung des geförderten Wohnraums
- Gesamtstädtische Standortbewertung, u.a. Analyse der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastrukturen
- Zusammenfassende Bewertung der Stadtteile
- Zusammenfassende Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse)
- Handlungsempfehlungen zur Steuerung des Wohnungsmarktes

2.0

Demografische Rahmenbedingungen

2.1

Bevölkerungsentwicklung der Region

Die Einwohnerzahl in Kamen stieg von Beginn der 1980er- bis Mitte der 1990er-Jahre kontinuierlich an. 1996 lebten mit 47.160 Personen die meisten Einwohner in der Stadt. Seitdem ist ein Bevölkerungsrückgang festzustellen. Im Jahr 2009 hatten 44.803 Personen ihren Hauptwohnsitz in der Stadt Kamen (vgl. IT.NRW 2011).

Diese Entwicklung ist typisch für die Region. Zwischen 2000 und 2009 ging die Einwohnerzahl in allen Gemeinden des Kreises Unna sowie in Dortmund und Hamm zurück. In der Stadt Unna nahm die Zahl der Einwohner relativ betrachtet am stärksten ab (mehr als -5%), während die Verluste in Dortmund, Hamm, Selm und Holzwickede mit weniger als -2,5% am geringsten waren.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass sich der moderat negative Entwicklungstrend der letzten Jahre fortsetzen wird: Alle Städte und Gemeinden der Region werden gemäß Prognose des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) bis 2025 schrumpfen. Für die Stadt Kamen

werden dabei im Vergleich durchschnittliche Verluste der Einwohnerzahl prognostiziert. Lediglich in Dortmund, Hamm und Unna wird der Einwohnerverlust relativ betrachtet geringer ausfallen.

Einhergehend mit der Veränderung der Gesamtzahl der Einwohner ist die Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Während zu Beginn der 1990er-Jahre die Altersklassen der 20- bis 35-Jährigen („Junge Mobile“) einen Großteil der Bevölkerung in Kamen ausmachten, sind heute die 40- bis 55-Jährigen die Altersklassen mit dem größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Absolut betrachtet sank in diesem Zeitraum die Zahl der Kinder und Jugendlichen. Die Zahl der Einwohner älter als 60 Jahre nahm zu. Künftig wird sich dieser Alterungsprozess der Gesellschaft fortsetzen (vgl. Kap. 2.3).

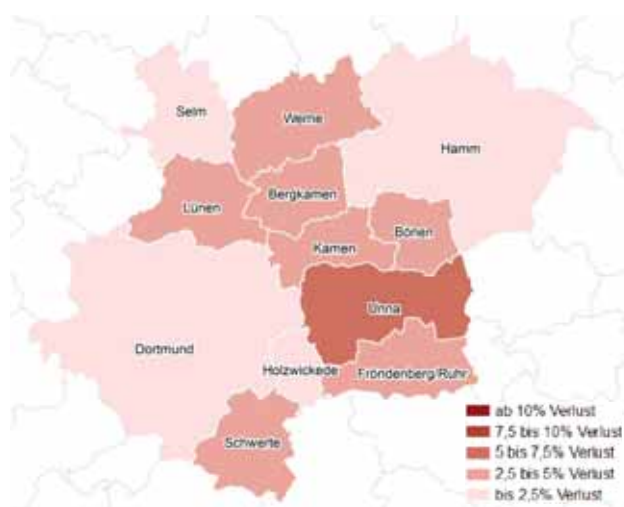


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung der Region von 2000 bis 2009
Quelle: IT.NRW 2011

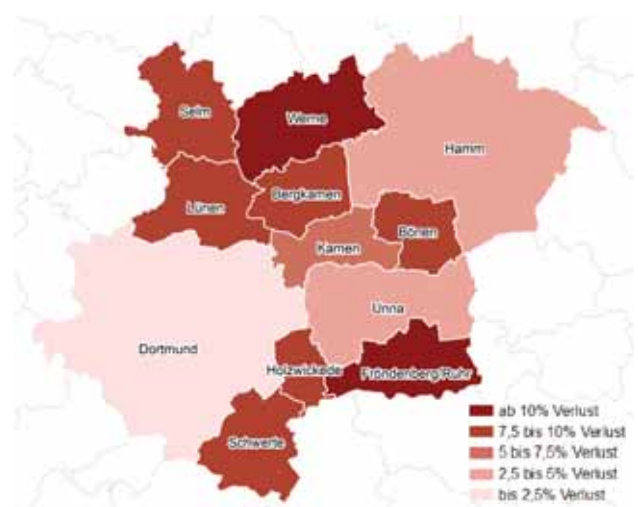


Abb. 2: Bevölkerungsprognose der Region von 2009 bis 2025
Quelle: IT.NRW 2011

Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Kamen von 1981 bis 2009
Quelle: IT.NRW 2011

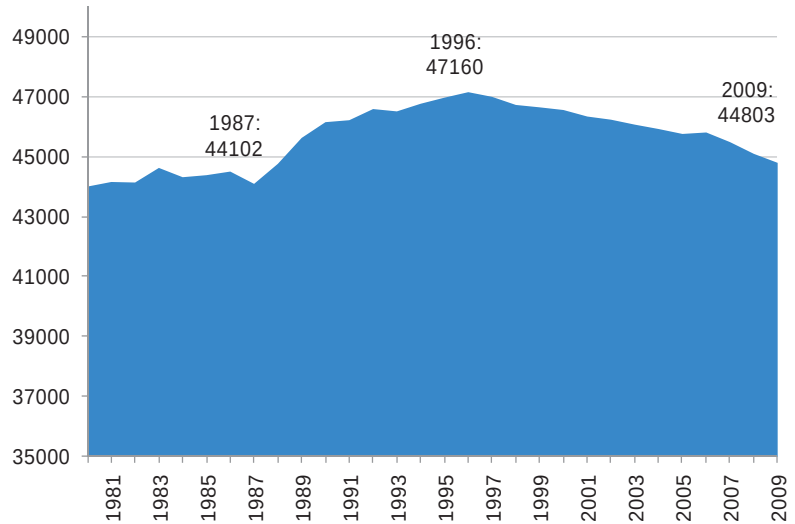
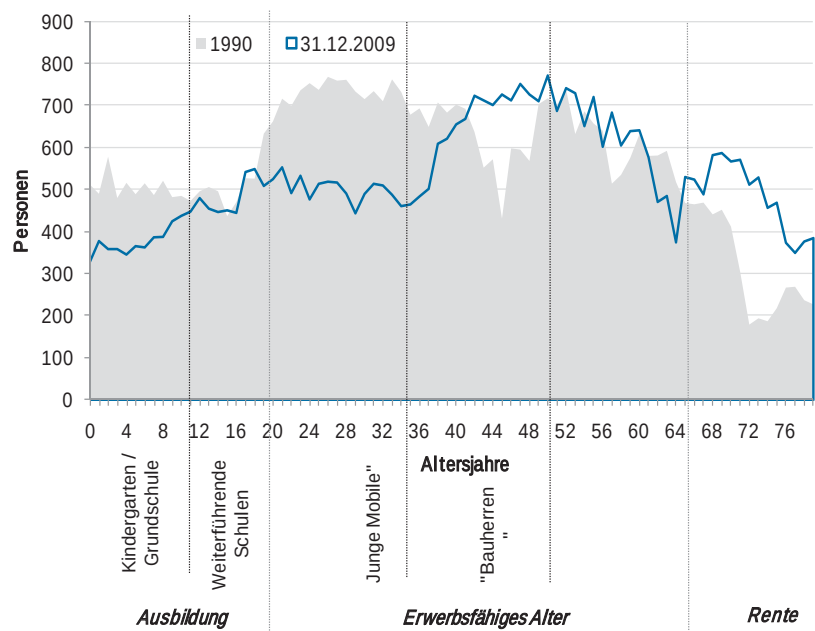


Abb. 4 Altersstruktur 1990 und 2009 im Vergleich
Quelle: IT.NRW 2011



2.2

Wanderungen

Neben der natürlichen Entwicklung der Bevölkerung durch Geburten und Sterbefälle entscheiden vor allem die Wanderungen über die Einwohnerentwicklung. Die Wanderungen stellen zudem den Faktor dar, der durch städtisches Handeln am ehesten beeinflusst werden kann.

Die stärksten Wanderungsverflechtungen der Stadt Kamen waren in den letzten Jahren innerhalb der engeren Wohnungsmarktregion (Kreis Unna, Dortmund, Hamm) zu beobachten. Bei einem insgesamt geringfügig negativen Wanderungssaldo vollzogen sich etwa zwei Drittel aller Zu- bzw. Wegzüge innerhalb dieser Region. Das verbleibende Drittel verteilt sich auf alle übrigen Kommunen Deutschlands.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Wanderungssalden nach Altersklassen innerhalb der Region große Unterschiede aufweisen. Die Stadt Kamen verliert moderat in allen Altersklassen. Die Verluste bei den 18- bis 25- Jährigen, den sog. „Ausbildungswanderern“, sind in der Stadt Bergkamen sowie im gesamten Kreis Unna allerdings größer als in Kamen. In den Altersklassen der „Bauherren“ (30- bis 50-Jährige), verliert Kamen hingegen stärker als Bergkamen und der Kreis Unna. Bei den 50- bis 65-Jährigen kann Kamen ein nahezu ausgeglichenes Saldo aufweisen. Ein grundsätzlich anderes Profil als Kamen und der Kreis Unna weist die Stadt Dortmund auf. Sie gewinnt insbesondere bei den Ausbildungswanderern, verliert aber ebenso wie Kamen bei den 30- bis 50-Jährigen.

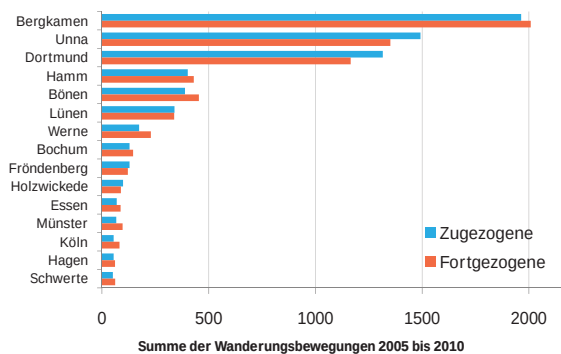


Abb. 5: Quellen und Ziele von Wanderungen von und nach Kamen (gemeindegewerblich),
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von IT.NRW 2011

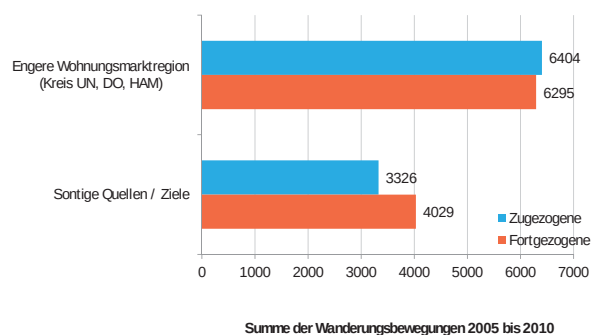


Abb. 6: Quellen und Ziele von Wanderungen von und nach Kamen (Betrachtung der Region),
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von IT.NRW 2011

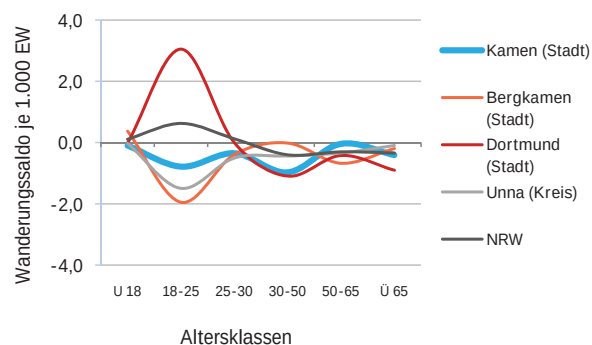


Abb. 7: Wanderungssalden je 1.000 EW nach Altersklassen (Durchschnitt 2005 bis 2009)
Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von IT.NRW 2011

Verknüpft man in einer Auswertung der Einwohnermeldedaten der letzten fünf Jahre (vgl. Stadt Kamen 2011a) das Alter der Wandernden mit der Quelle bzw. dem Ziel, so zeigt sich, dass Kamen mit Ausnahme der Altersklasse der 15- bis unter 30-Jährigen in allen Altersklassen Einwohner aus Dortmund gewinnen kann. In dieser Altersklasse verliert Kamen neben Dortmund vor allem an die Ausbildungszentren in NRW wie Düsseldorf, Köln und Essen, aber auch an Hamm und Lünen. In der Altersklasse der 30- bis unter 45-Jährigen, der sog. „Bauherren“ verzeichnet Kamen im Saldo Verluste an u. a. die Städte Bergkamen und Bönen. Die Wanderungsbilanzen der über 60-Jährigen erweisen sich insgesamt als ausgeglichen. Lediglich zu Bergkamen und Werne verzeichnet Kamen Verluste in dieser Alterklasse.

Hinweis zur Berücksichtigung des Datenschutzes

Zur Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung Kamens sowie zur Ableitung von Wanderungsbewegungen wurden SSR anonymisierte Einwohnermeldedaten zur Verfügung gestellt. Die Anforderungen des Datenschutzes wurden hierbei genauestens berücksichtigt. Die Auswertung der Daten des Einwohnermelderegisters erfolgt so, dass ein Rückschluss auf einzelne Bewohner nicht möglich ist.

Abb. 8: Wanderungssalden der 15- bis 29-Jährigen 2006-2010
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Kamen 2011a

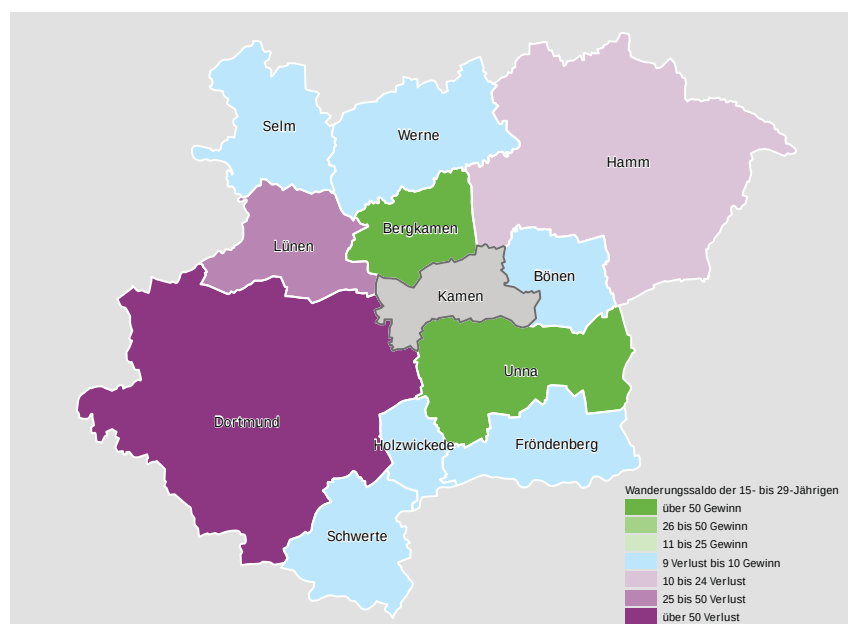


Abb. 9: Wanderungssalden der 30- bis 44-jährigen 2006-2010
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Kamen 2011a

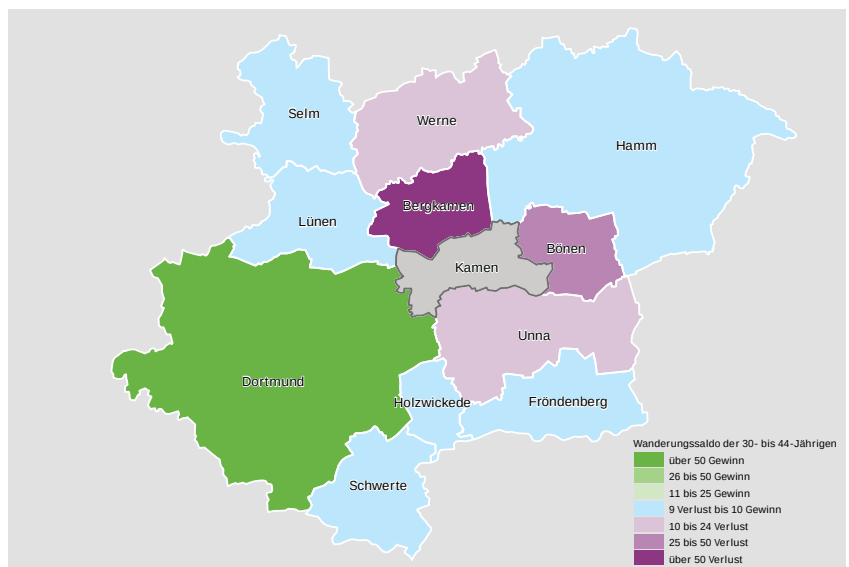
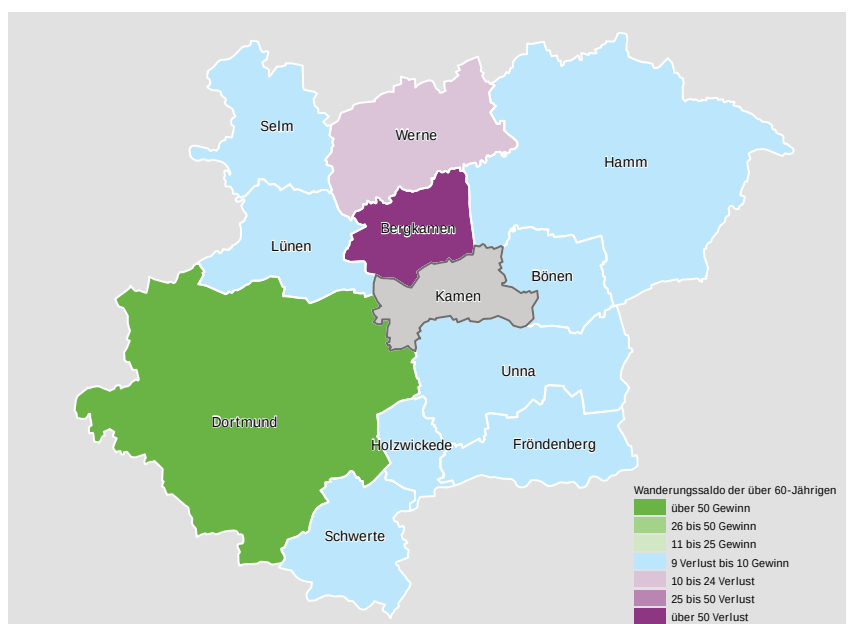


Abb. 10: Wanderungssalden über 60-jährigen 2006-2010
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Kamen 2011a



2.3

Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

Neben den gesamtstädtischen Entwicklungstrends sind für strategische Planungen am Wohnungsmarkt Aussagen über die künftig zu erwartenden kleinräumigen Entwicklungen notwendig. Die Stadt Kamen hat SSR daher mit der Erstellung einer kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung beauftragt. Die Vorausberechnung wurde für fünf Zonen durchgeführt, die den Sozialräumen Kamens entsprechen. Basis der Berechnungen sind Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen der Jahre 2007 bis 2010.

Methodische Grundlagen

Die stadtteilbezogene Bevölkerungsvorausberechnung erfolgt als komponentenbasierte Modellrechnung (Cohort-survival-Methode). Ausgehend von der Basisbevölkerung am 31.12.2010 (Einwohner mit Hauptwohnsitz) werden alters- und geschlechtsspezifische Kennziffern zu Geburten-, Sterbe- und Wanderungswahrscheinlichkeiten aus dem Stützzeitraum 2007 – 2010 im Berechnungsmodell angewandt.

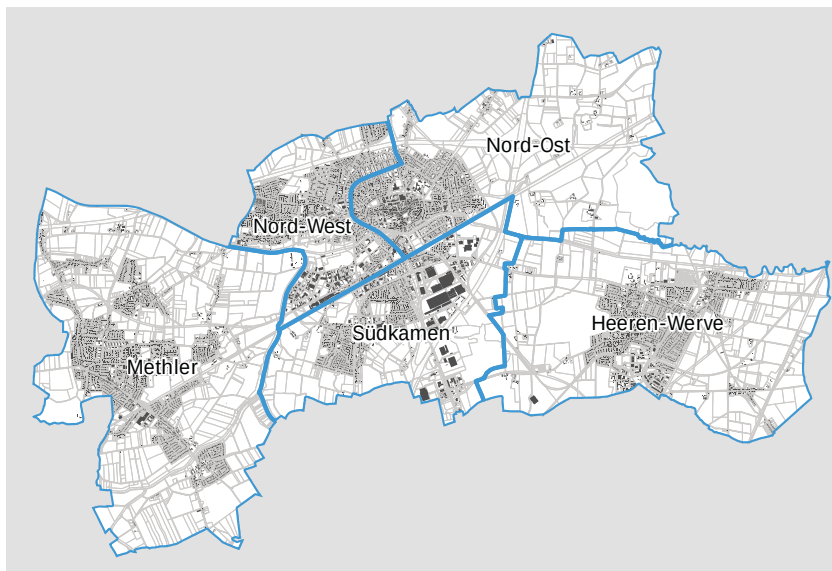


Abb. 11: Zonen der Bevölkerungsvorausberechnung, Quelle: eigene Darstellung

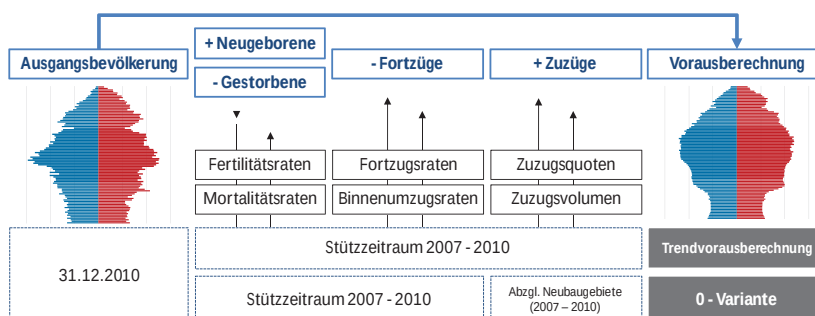


Abb. 12: Berechnungsmethode Bevölkerungsvorausberechnung, Quelle: eigene Darstellung

Zur Kontrolle der Eingangsparameter für die Modellrechnung steht der Stützzeitraum 2007 bis 2010 zur Verfügung. Die Vorausberechnung mit dem Bevölkerungsmodell wird im Jahr 2007 gestartet und mit den realen Entwicklungen abgeglichen. Erst wenn die Modellrechnung über den Stützzeitraum von vier Jahren für die Zonen und die Gesamtstadt die realen Entwicklungen (Bevölkerungsstand zum 31.12.2010) widerspiegelt, wird die Vorausberechnung mit diesen Einstellungen durchgeführt.

Die Trendvorausberechnung bezieht sich vollständig auf die Bevölkerungsentwicklungen der einzelnen Stadtteile im Stützzeitraum 2007 - 2010. Die demografischen Veränderungen durch Geburten, Alterung, Sterbefälle und bestehende Wanderungstrends wurden bis 2025 vorausberechnet. Die Berechnung der Eingangsparameter für die Modellrechnung erfolgt als Mittel der Jahre 2007 bis 2010.

Die „Trendvariante“ schreibt somit die Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung gleichbleibender Baulandtätigkeit sowie Zahl der Zuzüge fort. Jedoch ist davon auszugehen, dass sich die Baulandentwicklung nicht im gleichen Maße fortsetzt wie im Stützzeitraum. Auch unterliegen Wande-

rungsbewegungen kurzfristigen Schwankungen, die in der Trendvorausberechnung nicht berücksichtigt werden.

Um die Trendvorausberechnung zu qualifizieren wurden weitere Varianten berechnet. Die verschiedenen Varianten zeigen die Bandbreite der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auf:

- Die Nullvariante bereinigt die Trendfortschreibung um die durch Neubautwicklung im Stützzeitraum generierten Zuzüge. Sie skizziert die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, wenn künftig keine Neubautätigkeit auf dem Niveau des Stützzeitraums erfolgt. Die Wanderungsbewegungen im Bestand bleiben in der Modellrechnung unberührt.
- Die Varianten Maximalzuzug / Minimalzuzug basieren auf einer Fortschreibung der Bevölkerung mit dem im Stützzeitraum absolut höchsten / niedrigsten Zuzugsvolumen eines Jahres. Die Spanne ist relativ gering: Die größte Zahl an Zuzügen konnte im Jahr 2007 mit 1.867 Neubürgern generiert werden. Im Jahr 2010 hingegen zogen nur 1.778 Personen nach Kamen.
- Die Variante Zuzugstrend schreibt diese rückläu-

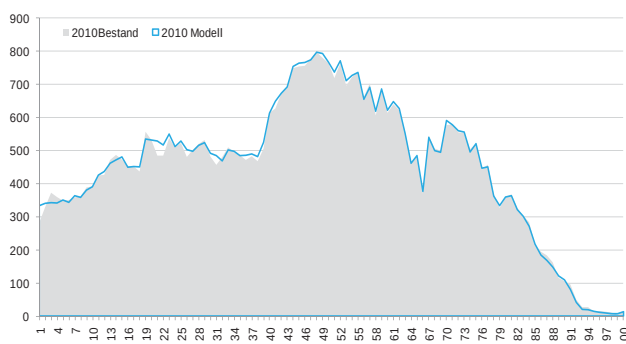


Abb. 13: Plausibilitätskontrolle Altersstruktur Bestand und Modell
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Kamen 2011a

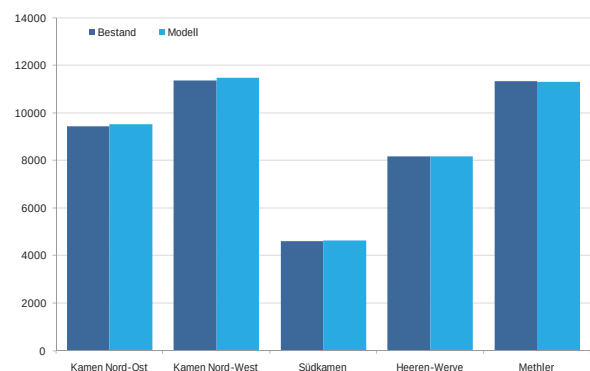


Abb. 14: Plausibilitätskontrolle Einwohnerzahl Bestand und Modell
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Stadt Kamen 2011a

fige Zahl der Zuzüge fort. In die Modellrechnung gehen somit entsprechend der relativen jährlichen Abnahme der Außenzugzüge im Stützzeitraum Jahr für Jahr weniger Zuzüge ein.

- Bei der Variante Erhöhter Außenzugzug wird das Mittel der Außenzugzüge der Trendfortschreibung fiktiv um ein Viertel erhöht. So kann aufgezeigt werden, welche Effekte ein (unrealistisch) höherer Zuzug als im Stützzeitraum auf die Entwicklung der Gesamtbevölkerung hätte.
- Die Variante Erhöhte Fertilität zeigt auf, wie sich die Bevölkerung entwickeln würde, wenn sich die Fertilität (die durchschnittliche Zahl der Kinder pro Frau) um 50% erhöhen würde. Dieser Faktor ist in der Realität jedoch nur schwer zu beeinflussen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt ansonsten in allen Varianten konstant.

In allen Varianten werden „Sickereffekte“ berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Wanderungen in frei gezogene Wohnungen oder Häuser des Bestands, aus denen ein bereits in Kamen wohnender

Bürger in ein Neubaugebiet gezogen ist. Zur korrekten Abbildung dieser Effekte wurden Analysen der Wanderungen im Stützzeitraum vorgenommen.

Ergebnisse der Vorausberechnung Gesamtstadt

In der Trendvorausberechnung werden für die Gesamtstadt Kamen bis 2025 Einwohnerverluste von etwa 8% bezogen auf das Basisjahr 2010 berechnet. Dies entspricht einer um etwa 3.500 Einwohner geringeren Einwohnerzahl als heute. Die Ergebnisse entsprechen weitestgehend der Prognose des IT.NRW.

Die „realistischen“ Varianten zeichnen einen ähnlichen Entwicklungshorizont der Bevölkerungsentwicklung auf. Während in der Modellrechnung mit dem jeweils höchsten und geringsten Zuzugsvolumen des Stützzeitraumes Einwohnerverluste von etwa 7% (Maximalzugzug) bzw. 9,5% (Minimalzugzug) berechnet werden, liegt die um die Effekte der Baulandentwicklung im Stützzeitraum bereinigte Nullvariante

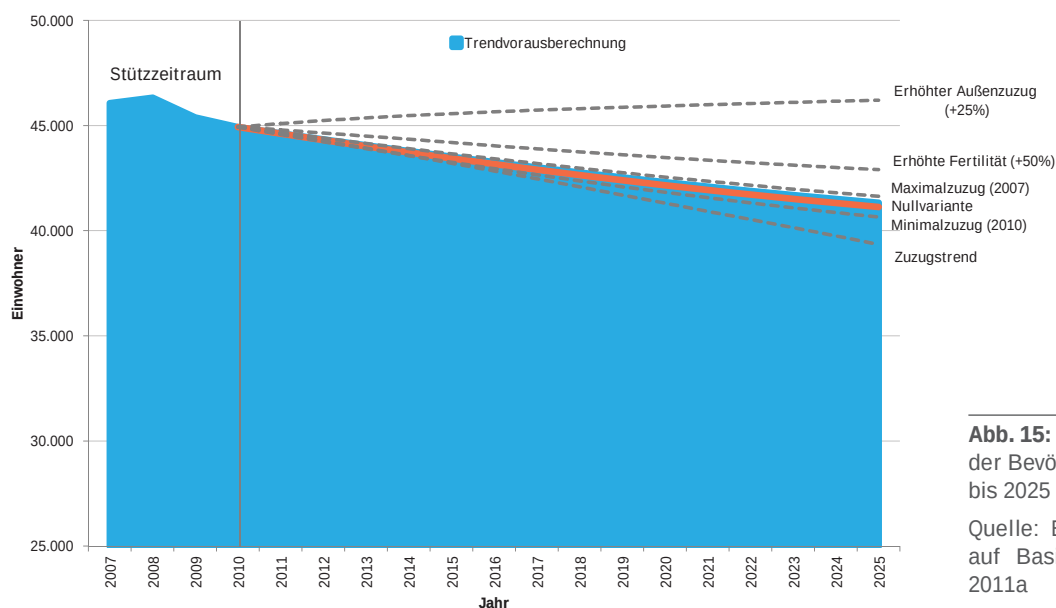


Abb. 15: Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 in Varianten

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Stadt Kamen 2011a

mit einem Einwohnerrückgang von rund 8,5% sogar sehr nah bei der Trendvorausberechnung. Die Differenz der Gesamteinwohnerzahl im Jahr 2025 beträgt zwischen Minimalzuzug (ca. 40.600) und Maximalzuzug (ca. 41.600) rund 1.000 Einwohner. Aufgrund der geringen Abweichungen der verschiedenen Modellrechnungen kann dieser Horizont als realistische Perspektive für Kamen qualifiziert werden.

Die stärksten Einwohnerverluste werden in der Variante Zuzugstrend errechnet. Bei einem jährlich geringer werdenden Zuzugsvolumen entsprechend der Auswertungen des Stützzeitraumes ist die Einwohnerzahl im Jahr 2025 in dieser Modellrechnung um rund 5.600 geringer als im Jahr 2010. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von rund 12%.

Abb. 16: Altersstruktur 2010 und 2025 im Vergleich
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen

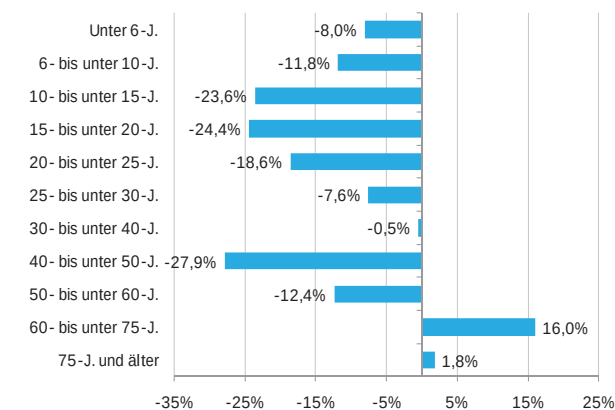
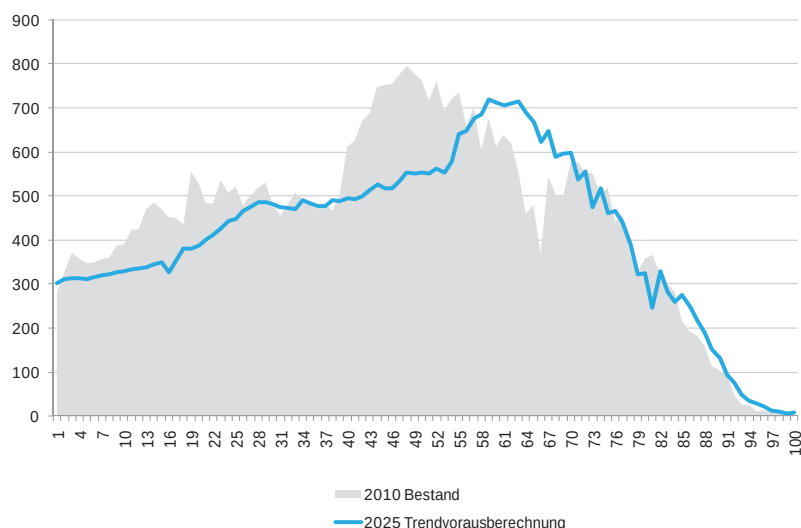


Abb. 17: Relative Veränderung der Altersklassen von 2010 bis 2025
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Stadt Kamen 2011a

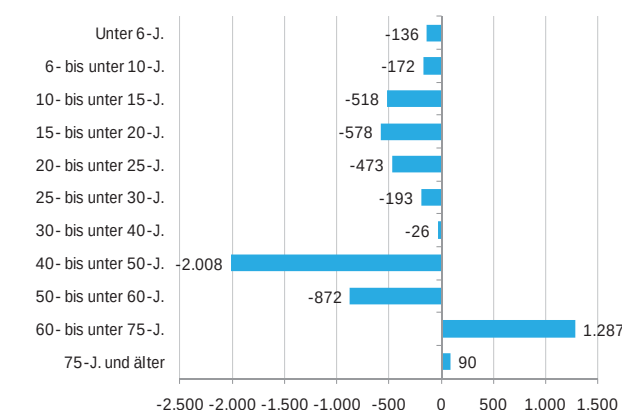


Abb. 18: Absolute Veränderung der Altersklassen von 2010 bis 2025
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Stadt Kamen 2011a

Einwohnergewinne bzw. die geringsten Einwohnerverluste werden in den beiden „unrealistischen“ Varianten Erhöhter Außenzuzug und Erhöhte Fertilität berechnet.

Bei einem um 25% erhöhten Außenzuzugsvolumen ergeben sich gemäß Modellrechnung Einwohnergewinne von rund 3% für die Stadt Kamen. Mit einem Zuwachs von rund 1.200 Einwohner läge die Einwohnerzahl im Jahr 2025 in etwa auf dem Niveau von 2008. Hierfür müssten allerdings jedes Jahr mehr als 400 Personen mehr nach Kamen zuziehen, als dies bisher der Fall ist.

Die in der Berechnung veränderten Parameter der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zeigen, dass eine um 50% erhöhte Fertilität geringere Bevölkerungsverluste als alle „realistischen“ Varianten aufweist. Dennoch liegt die Einwohnerzahl im Jahr 2025 um rund 2.000 unter der heutigen, was einem Verlust von rund 4,5% entspricht. Der Einwohnerverlust kann also selbst durch eine deutlich erhöhte Geburtenrate mittelfristig nicht aufgehoben werden.

Ein Trend hingegen zeichnet sich in allen Varianten ab: Im Jahr 2025 wird die Bevölkerung in Kamen

deutlich älter sein als heute. Die Altersklassen der über 60-Jährigen werden absolut und relativ die stärksten Zuwächse erfahren. Alle Altersklassen jünger als 60 Jahre werden Einwohner verlieren. Absolut betrachtet werden insbesondere die 40- bis unter 60-Jährigen von deutlichen Einwohnerverlusten betroffen sein. Aber auch die Zahl der 10- bis unter 20-Jährigen wird sich um etwa Viertel verringern. Lediglich die Zahl der 30- bis unter 40-Jährigen wird in etwa der heutigen entsprechen.

Ergebnisse der Vorausberechnung für Zonen

Auch bei der kleinräumigen Betrachtung spiegelt sich der gesamtstädtische Trend wider: Für alle Zonen werden Einwohnerverluste bis 2025 berechnet. In Heeren-Werve werden die Bevölkerungsrückgänge mit einem Verlust von rund 10% in der Trendvorausberechnung relativ betrachtet am größten sein. Die geringsten Verluste hingegen sind in dieser Variante in Südkamen zu erwarten. Absolut betrachtet wird die Einwohnerzahl in Methler mit etwa rund 900 Einwohner am stärksten zurückgehen.

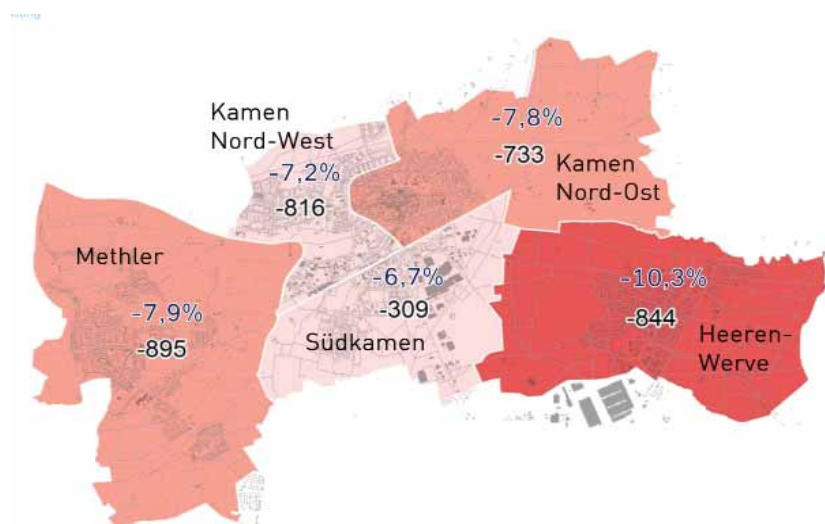
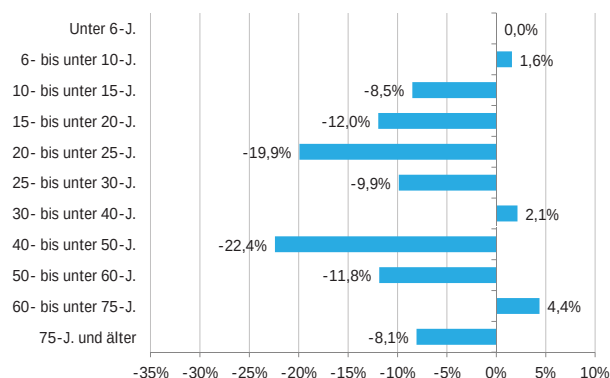


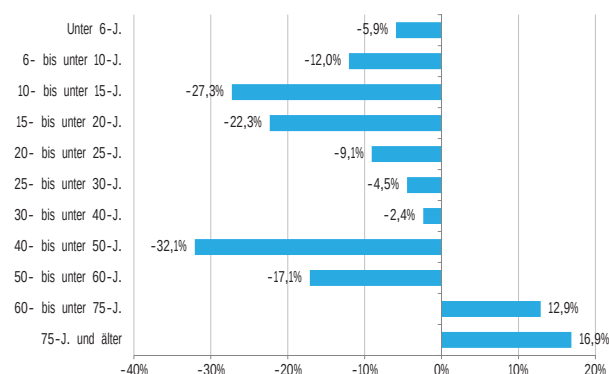
Abb. 19: Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung auf Ebene der Sozialräume (Trendvorausberechnung, Übersicht)
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Stadt Kamen 2011a

Ähnlich der gesamtstädtischen Vorausberechnung divergieren die „realistischen“ Varianten in den einzelnen Zonen nur sehr gering. In allen Zonen werden in der Modellrechnung für den Maximalzuzug die geringsten und für den Zuzugstrend die größten Einwohnerverluste berechnet. Auch für die kleinräumige Betrachtung lässt sich festhalten, dass mit den verschiedenen Szenarien ein realistischer Horizont der künftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Zonen gegeben ist.

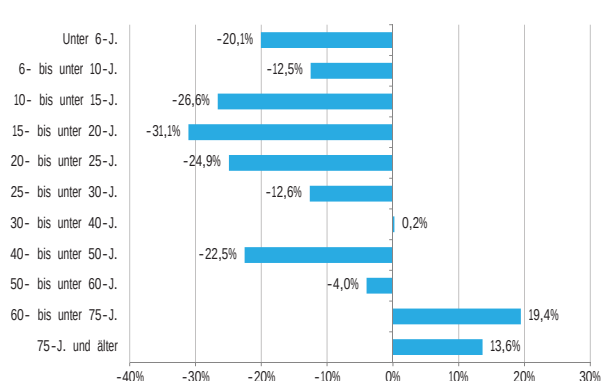
Kamen Nord-Ost



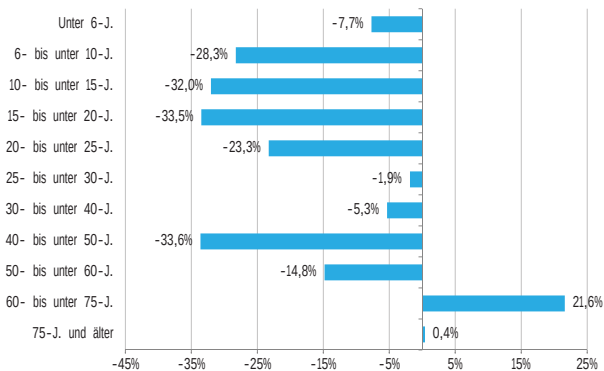
Methler



Kamen Nord-West



Heeren-Werve



Südkaamen

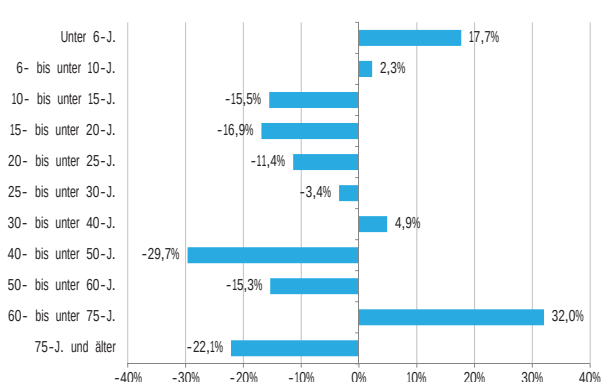


Abb. 20: Entwicklung der Altersklassen einzelner Zonen von 2010 bis 2025 (Trendvorausberechnung)

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Stadt Kamen 2011a

Bei Betrachtung der Altersstruktur in den einzelnen Zonen, lässt sich der gesamtstädtische Trend der Alterung wiedererkennen. In den fünf Zonen ergeben sich dennoch Besonderheiten:

- In Kamen Nord-Ost werden mit Ausnahme der 6- bis unter 10-Jährigen und der 25- bis unter 30-Jährigen alle Altersklassen Einwohner verlieren
- In Kamen Nord-West sind die relativ betrachtet größten Rückgänge der unter 6-Jährigen in der Trendvorausberechnung zu beobachten

- In Südkamen sind Bevölkerungszuwächse der unter 10-Jährigen und Verluste bei den über 75-Jährigen zu erkennen
- In Heeren-Werve spiegeln sich die gesamtstädtischen Trends in allen Altersklassen wider
- In Methler zeigt sich in der Modellrechnung die stärkste Zunahme der Hochbetagten

Weitere Grafiken zu den einzelnen Zonen sind diesem Gutachten im Anhang II beigelegt.

2.4

Zusammenfassung

- Die gesamte Region hat Einwohnerverluste hinnehmen müssen
- Auch zukünftig werden Rückgänge der Einwohnerzahl in der gesamten Region zu verzeichnen sein
- Die Bevölkerung ist im Durchschnitt wesentlich älter geworden; ein Trend, der sich weiter fortsetzen wird
- Wanderungen vollziehen sich hauptsächlich in der Region; die Region ist daher die Haupt-„Konkurrenz“ im Wettbewerb um Einwohner
- In der Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen (die „Bauherren“) verliert Kamen etwas stärker als der Kreis insgesamt
- Bei den „Bauherren“ weist Kamen negative Saldi mit Bergkamen und Bönen auf
- Die Einwohnerzahl Kamens wird gemäß der kleinräumigen Vorausberechnung von SSR bis 2025 um etwa 8% oder 3.500 Einwohner sinken
- Der Bevölkerungsrückgang zeichnet sich in allen (realistischen) Varianten in etwa gleichem Umfang ab; die Trendfortschreibung ist die plausibelste aller Varianten
- Die Trendfortschreibung, Maximal- und Minimalzuzug sowie die Nullvariante weisen nur sehr geringe Abweichungen auf
- Für einen Bevölkerungszuwachs, der 2025 zu einer Einwohnerzahl wie 2008 führen würde, müssten demnach jährlich rund ein Viertel mehr Zuzüge generiert werden als im Schnitt der letzten vier Jahre
- Auch eine (nur in der Theorie denkbare) um 50% erhöhte Fertilität kann den Bevölkerungsrückgang mittelfristig nicht aufhalten
- In allen Varianten wird ein Trend deutlich: Zunahme der Personen älter als 60 Jahre sowie Rückgang der Zahl der Einwohner jünger als 60 Jahre
- Der Bevölkerungsrückgang wird sich kleinräumig nur geringfügig unterschiedlich darstellen. Relativ betrachtet werden gemäß Trendfortschreibung die größten Einwohnerrückgänge in der Zone „Heeren-Werve“ zu erwarten sein.

3.0

Wohnungsmarktanalyse

3.1

Ausgangssituation

Vorgehensweise

Zur Analyse des Wohnungsmarktes hat SSR zum einen eine umfangreiche Datenauswertung vorgenommen. Zum anderen wurde ein qualitativer Ansatz gewählt, der die Einschätzungen der privaten Wohnungsmarktexperten in die Analyse einfließen lässt.

Datenanalyse

Die Analyse verschiedener Datenquellen lässt folgende Rückschlüsse zu (vgl. z. T. Abb. auf dieser und der folgenden Seite):

- Der Wohnungsbestand Kamens liegt zu etwa 50% in Ein- und Zweifamilienhäusern und zu 50% in Mehrfamilienhäusern vor. Dies entspricht dem Kreisdurchschnitt. Im Vergleich zum gesamten Bundesland NRW ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in Kamen leicht höher.
- Die Verteilung des Gebäudebestands auf verschiedene Baualtersklassen entspricht etwa dem der Nachbarstädte. In Kamen ist der Anteil der Gebäude aus den 1970er- und 1980er-Jahren minimal größer.
- Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren deutlich rückläufig. Der Bau von Mehrfamilienhäusern spielt im Vergleich zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern seit dem Jahr 2000 nur eine untergeordnete Rolle.
- Eine Auswertung der Angebote auf der Internet-Plattform „ImmobilienScout“ zeigt: Es liegt ein vergleichsweise großes Angebot an Wohnungen zwischen 60 und 75 m² vor. Kleine, günstige Wohnungen sind am Wohnungsmarkt hingegen nur in geringer Anzahl vertreten. Die meisten Kaufangebote für Häuser liegen in der Größenklasse zwischen 120 und 150 m² vor.
- Der Bodenpreis Kamens befindet sich im regionalen Spannungsfeld günstiger und teurer Bodenpreise. Insbesondere in Dortmund, aber auch in Unna liegen höhere Preise vor. In den Nachbarstädten Bergkamen und Bönen ist das Bauland hingegen günstiger.

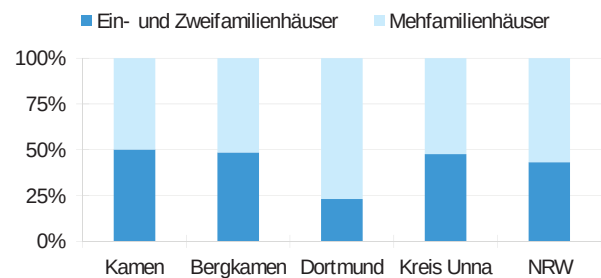


Abb. 21: Struktur des Wohnungsbestands

Quelle: IT.NRW 2011

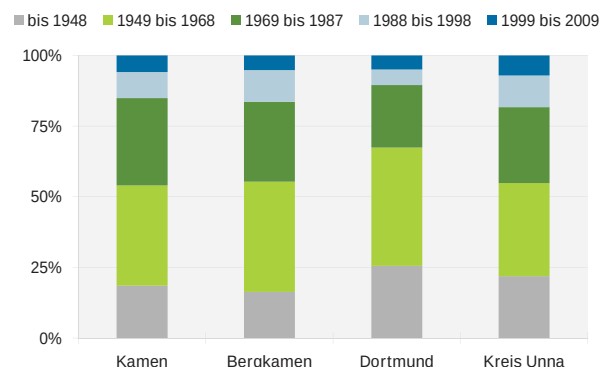


Abb. 22: Baualter des Gebäudebestands

Quelle: IT.NRW 2011

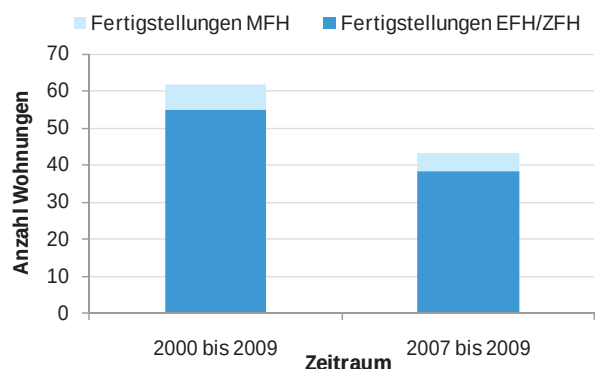


Abb. 23: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudetyp

Quelle: NRW.Bank 2011

- Eine Auswertung der NRW.Bank zeigt, dass die „Eigenheimerschwinglichkeit“ in Kamen auf dem Niveau des Kreisdurchschnitts liegt. Hierbei wird ein Faktor des zum Eigentumserwerb benötigten Haushaltsjahresnettoeinkommens herangezogen.

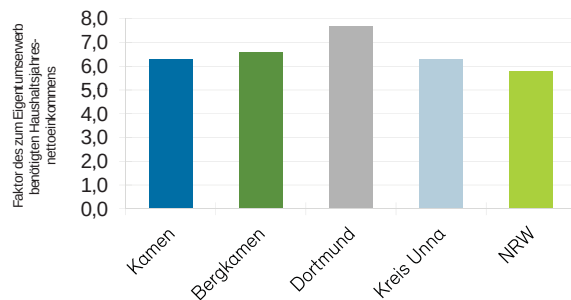


Abb. 25: Eigenheimerschwinglichkeit

Quelle: NRW.Bank 2011

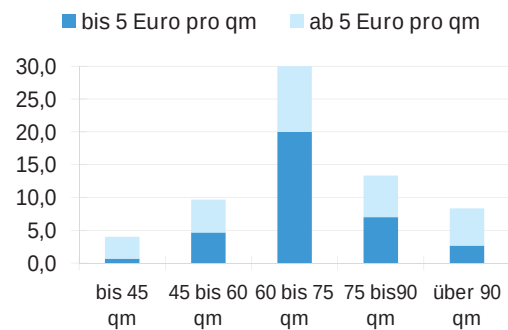


Abb. 24: Miet-Angebote der Internet-Plattform „ImmobilienScout“

Quelle: Eigene Auswertung (Durchschnitt von drei Stichtagen)

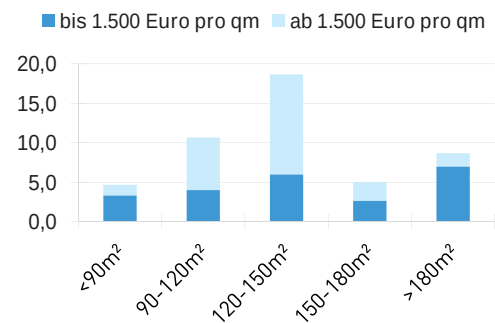
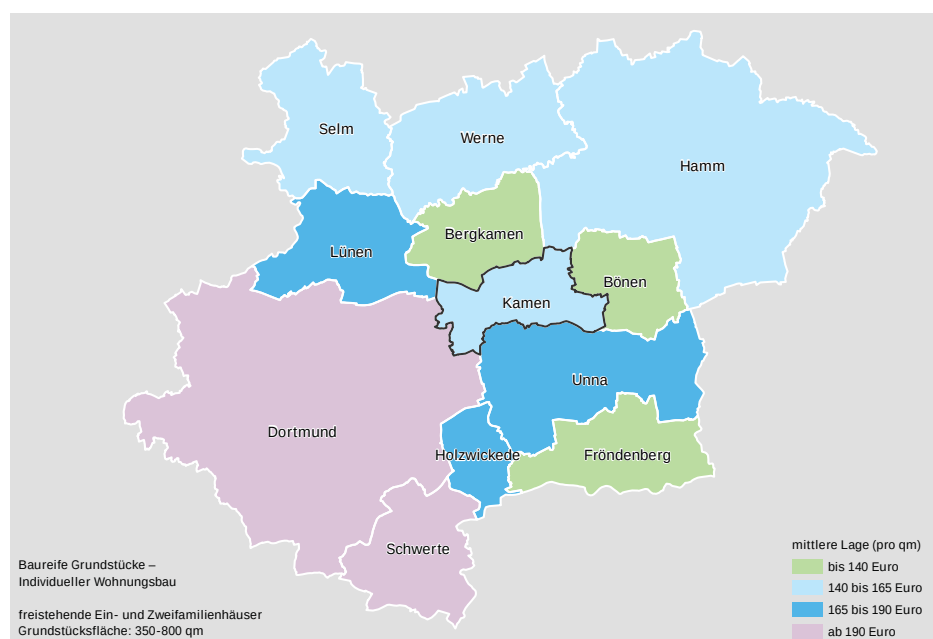


Abb. 26: Kauf-Angebote für Häuser der Internet-Plattform „ImmobilienScout“

Quelle: Eigene Auswertung (Durchschnitt von drei Stichtagen)

Abb. 27: Baulandpreise in der Region

Quelle: Boris.NRW 2011



Markteinschätzung Experten

Es wurden Einzelgespräche mit Projektentwicklern und Banken sowie ein Hearing der bedeutendsten Wohnungsbauunternehmen Kamens durchgeführt. Aus den Gesprächen mit den Wohnungsmarktexper-ten können folgende Kernaussagen wiedergegeben werden:

- Zentrale Lagen wie das Stadtzentrum und auch die Stadtteilzentren gewinnen an Bedeutung und werden vermehrt nachgefragt.
- Spezielle Angebote für Senioren wie Senioren-wohnanlagen oder barrierefrei bzw. barrierearm gestaltete Wohnungen sind stark nachgefragt.
- Die Neubaunachfrage ist generell rückläufig, aber auf niedrigerem Niveau noch vorhanden.
- Bestandsobjekte funktionieren (noch) am Markt; bei Objekten der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre sind jedoch erste Probleme der Vermarktung erkennbar.
- Die Bestände im privaten Einzeleigentum könnten zukünftig problematisch werden, da häufig das Kapital zur eigentlich notwendigen (energetischen) Sanierung fehlt.
- „Funktionierende“ Quartiere sind wichtig. D. h.: Ein attraktiv gestaltetes Wohnumfeld oder eine Nachbarschaft mit Gebäuden, die ausnahmslos einen akzeptablen Erhaltungszustand aufweisen, sind entscheidende Faktoren für die Attraktivität eines Einzelgebäudes am Wohnungsmarkt.

Aus der Perspektive der Wohnungsbauunternehmen sind diese Einschätzungen noch um weitere Aspekte zu ergänzen:

- In Kamen liegt insgesamt ein funktionierender, entspannter, ausgeglichener Markt vor.
- In sanierten Beständen der Wohnungsbauunter-nehmen sind keine Leerstände zu verzeichnen, in Beständen mit geringerer Qualität hingegen schon.
- Die einkommensschwachen Haushalte sind am Markt bisher gut bedienbar.
- Es liegen keine Angebotsdefizite bei bestimmten Wohnungsgrößen vor, auch nicht bei kleinen, günstigen Wohnungen.

Es muss berücksichtigt werden, dass die Wohnungsbaugesellschaften aktive, gut informierte Marktteilnehmer darstellen und daher vielfach bereits frühzeitige Anpassungsmaßnahmen durchgeführt haben. Bestände privater Einzeleigentümer weisen wesentlich häufiger Sanierungsrückstände auf und sind daher am Markt ggf. schwieriger zu positionieren.

In Diskussionen im Rahmen der Verwaltungsworkshops wurden zudem Zweifel an der Einschätzung der Wohnungsbaugesellschaften geäußert, wonach die Situation des Wohnungsmarktes im Segment kleiner und günstiger Wohnungen als „entspannt“ beschrieben werden kann. Dieser Aspekt wurde in der weiteren Analyse („Teilkonzept geförderter Wohnraum“) besonders berücksichtigt (vgl. Kapitel 4).

3.2

Perspektive des Wohnungsmarktes

Für ein Handlungskonzept Wohnen stellt die Einschätzung der künftigen Wohnungsmarktentwicklung einen wesentlichen Baustein dar. Die demografischen Rahmenbedingungen (vgl. Kap. 2) sind hierbei wesentliche Faktoren. Als Kernergebnisse können zu diesem Punkt festgehalten werden:

- Die Einwohnerzahl wird um ca. 3.500 Personen bis 2025 sinken
- Die Altersstruktur wird sich deutlich verändern. Es wird mehr 55- bis 70-Jährige und deutlich weniger 40- bis 55-Jährige geben als heute.

Für den Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Haushaltszahlen wesentlich bedeutender als die Bevölkerungsentwicklung, da Haushalte die Nachfrager am Wohnungsmarkt darstellen (es gilt i. d. R.: 1 Haushalt = 1 Wohneinheit). Eine Prognose des Landesbetriebes Information und Technik für den Kreis Unna zeigt, dass die Haushaltszahlen weniger stark zurückgehen werden. Es wird von einem Rückgang um etwa 4% bis 2025 ausgegangen. Eine Prognose ausschließlich für die Stadt Kamen liegt nicht vor.

Die Haushaltsstrukturen verändern sich hierbei allerdings deutlich. Während Haushalte mit drei und mehr Personen deutlich weniger werden, nimmt die Zahl der kleinen Haushalte (1 oder 2 Personen) sogar noch zu. Zurückzuführen ist dies auf gesellschaftliche Veränderungen. Der Anteil der Familien an der Gesamtbevölkerung geht zurück, es gibt aber mehr Single-Haushalte, Senioren, Alleinerziehende oder berufstätige Paare. Einhergehend mit dieser Entwicklung ist damit zu rechnen, dass die Wohnfläche pro Kopf weiter steigen wird (vgl. zur vergangenen Entwicklung Abb. 30).

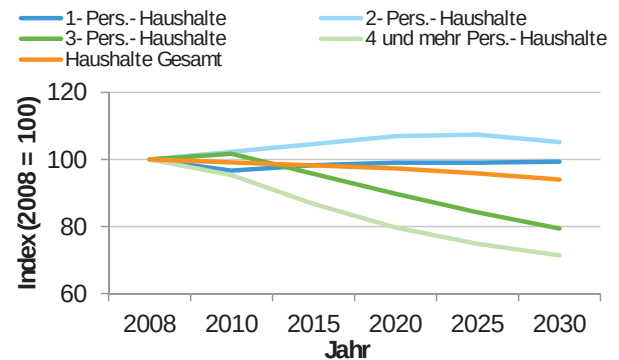


Abb. 28: Prognose der Haushaltszahlen für den Kreis Unna

Quelle: IT.NRW 2010



Abb. 29: Gesellschaftliche Veränderungen durch Ausdifferenzierung von Lebensstilen

Quelle: Zukunftsinstitut 2007

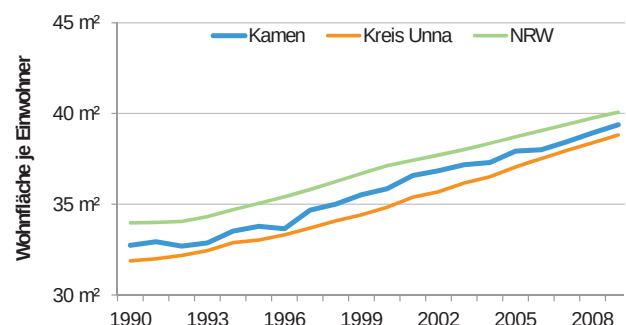


Abb. 30: Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf

Quelle: IT.NRW 2011

Eine Modellrechnung zur Entwicklung der Haushalte in Kamen bis zum Jahr 2025 auf Basis der Kreis-Prognose der Haushaltsentwicklung und der Bevölkerungsvorausberechnung von SSR ergibt:

- Rückgang Zahl der HH insgesamt um -540 HH
- Zunahme 1- und 2-Pers.-HH um +630 HH
- Abnahme 3- und Mehr-Pers.-HH um -1.170 HH

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle hinzukommenden 1- und 2-Personen-Haushalte „neue“ Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Ein Beispiel kann dies verdeutlichen: Ziehen die Kinder aus einem 4-Personen-Haushalt aus, so verbleiben die Eltern als 2-Personen-Haushalt zurück. Dieser Haushalt bleibt jedoch voraussichtlich in der bestehenden Wohneinheit (z. B. einem Einfamilienhaus) wohnen. Ein Neubaubedarf an kleinen Wohnungen kann aus diesen Zahlen somit nicht direkt abgeleitet werden. Perspektivisch wird jedoch der Umbau des Bestands eine Zukunftsaufgabe darstellen.

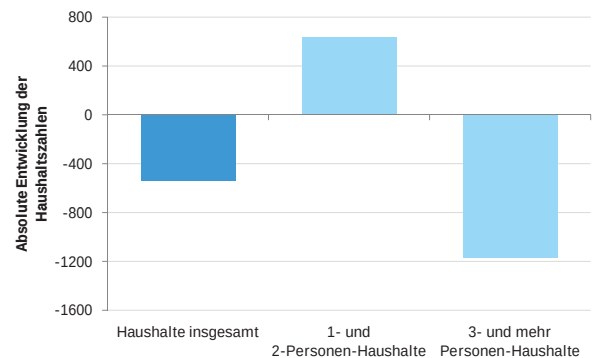


Abb. 31: Prognose der Entwicklung der Haushalte in Kamen

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von IT.NRW 2010

3.3

Vorhandene Flächenpotenziale

Neben der Entwicklung der Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes ist bedeutsam, welche Wohnbauflächenpotenziale in Kamen bestehen. Diese Potenziale liegen grundsätzlich in drei Kategorien vor:

- Wohnbaupotenzialflächen im Flächennutzungsplan
- Potenziale in Baulücken
- Potenziale im Wohnungsbestand

Wohnungsbaupotenzialflächen im FNP

Im FNP der Stadt Kamen bestehen noch etwa 50 ha (theoretische) Wohnbaupotenzialflächen. Bei einigen Flächen ist eine Realisierung jedoch nicht wahrscheinlich. Die Flächen liegen hauptsächlich als Arrondierungsflächen der bestehenden Ortsteile vor. Das theoretische Potenzial verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Stadtteile:

- Methler: 17 ha
- Kamen Nord-West: 4 ha
- Südkamen: 11 ha
- Heeren-Werve: 18 ha (hiervon 5 ha aktuell in Realisierung)
- Kamen Nord-Ost: unter 1 ha

Baulücken

Als Baulücken können zum einen noch nicht ausgenutzte Flächen in bestehenden Satzungen, insbesondere in Bebauungsplänen, bezeichnet werden. Zum anderen bestehen die „klassischen“ Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB.

Das in Baulücken vorliegende Potenzial kann im Rahmen dieses Konzeptes nicht beziffert werden.

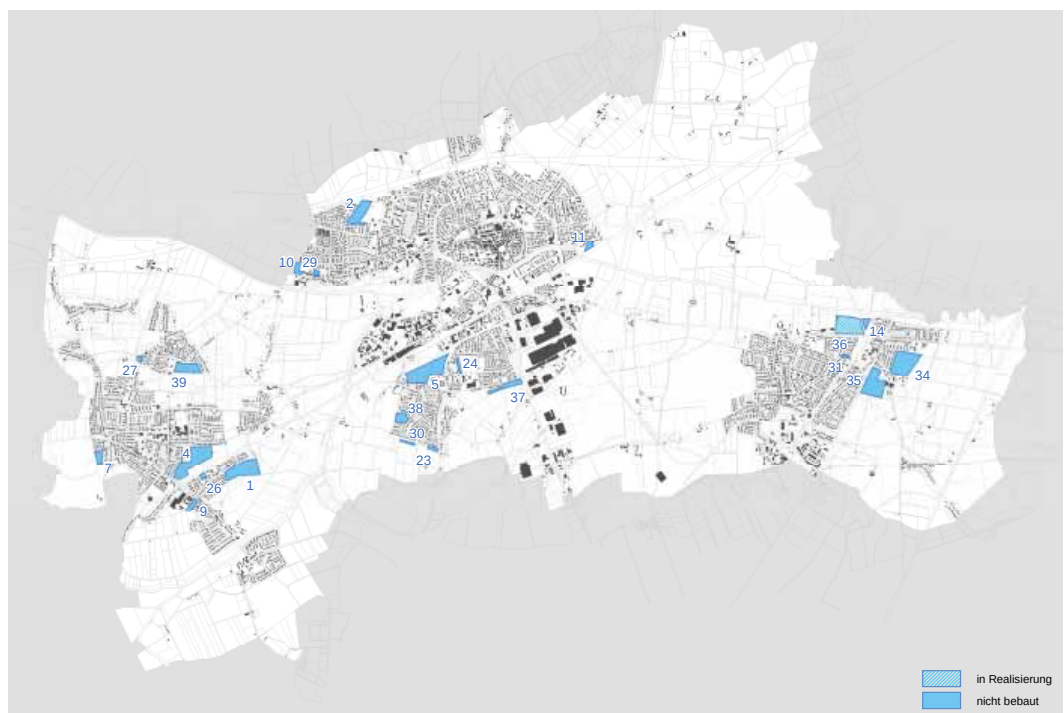


Abb. 32: Theoretisches Wohnbaupotenzial im Flächennutzungsplan der Stadt Kamen

Quelle: Eigene Darstellung

Potenziale im Einfamilienhausbestand („Stresstest“)

Neben den Potenzialen in Baulücken und im FNP bestehen weitere „stille Potenziale“ im Wohnungsbestand. Durch eine Mikroanalyse der Bewohnerstruktur können diese Bestände identifiziert werden („Stresstest“). Basierend auf den von der Stadt Kamen zur Verfügung gestellten Daten aus dem Einwohnermelderegister können über eine anonymisierte Verknüpfung mit einem Geoinformationssystem räumliche Bereiche hervorgehoben werden, die die vordefinierten Merkmale aufweisen.

Die folgenden Karten zeigen 1- oder 2-Personen-Adressen, die ausschließlich von mindestens 80- (obere Abb.) bzw. mindestens 70-Jährigen (untere Abb.) oder mindestens 60-Jährigen (Abb. folgende Seite) bewohnt werden. Es sind aus Datenschutzgründen nur diejenigen Baublöcke dargestellt, in denen mindestens drei Adressen die abgefragten Merkmale aufweisen. Zudem sind aus Datenschutzgründen auch diejenigen Blöcke nicht dargestellt, die nur eine geringe Anzahl an Adressen aufweisen, aber einen hohen prozentualen Anteil von „Stresstest-Adressen“.

Zentrale Ergebnisse:

- 380 Einfamilienhäuser in Kamen werden ausschließlich von über 80-Jährigen bewohnt.
- 1.202 Einfamilienhäuser in Kamen werden ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt.
- 2.090 Einfamilienhäuser in Kamen werden ausschließlich von über 60-Jährigen bewohnt.
- Die Verteilung im Stadtgebiet zeigt keine signifikanten räumlichen Häufungen. Vielmehr liegen kleinräumig sehr unterschiedliche „Betroffenheiten“ vor.
- Der Anteil je 1.000 Einwohner ist im interkommunalen Vergleich sehr hoch.
- Der Umgang mit diesen Gebäuden stellt somit ein wichtiges Zukunftsthema für Kamen dar.

„Stresstest“ Einfamilienhausbestand?

Beim Stresstest des Siedlungsbestands wird ermittelt, wie viele Adressen in einem Baublock vorkommen, in denen nur eine oder zwei Personen gemeldet sind, die zudem beide ein definiertes Mindestalter aufweisen. Auf diese Weise lassen sich Wohnungsbestände (zum überwiegenden Teil im Einfamilienhaussegment) identifizieren, in denen in absehbarer Zeit ein überdurchschnittlich häufiger Generationen- und Besitzerwechsel zu erwarten ist. In den so identifizierten Quartieren werden in den nächsten Jahren verstärkt Bestandsobjekte auf den Markt kommen.

Der „Stresstest“ ermöglicht nicht nur kleinräumige Auswertungen. Auch die Betrachtung der Gesamtzahl der Gebäude, die ausschließlich von Bewohnern über einem bestimmten Alter bewohnt werden, kann von großem Interesse sein. Ist dieses „stille Potenzial“ vielleicht so enorm, dass bei paralleler Ausweisung von Bauland absehbare Leerstandsprobleme in den heutigen Siedlungsflächen des Einfamilienhausbestands erwartet werden müssen?

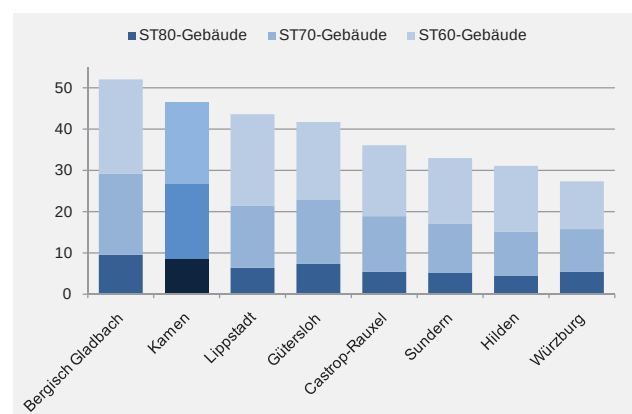


Abb. 33: Interkommunaler Vergleich: Stresstest-Gebäude je 1.000 EW
Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 34: Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 80-Jährigen bewohnt werden

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen



Abb. 35: Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt werden

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen



Abb. 36: Anzahl der Einfamilienhäuser je Block, die ausschließlich von über 60-Jährigen bewohnt werden

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen

Eine andere Form der räumlichen Darstellung für die Potentiale im Einfamilienhausbestand (die sogenannte „Kachel-ebene“) ist diesem Gutachten im Anhang beigefügt.

3.4

Zusammenfassung

- Kamen liegt bei vielen Indikatoren des Wohnungsmarktes auf dem Niveau des Kreises
- Es liegt ein weitestgehend entspannter, funktionierender Mietwohnungsmarkt vor
- Angebotsdefizite bestehen am ehesten im Segment der kleinen, günstigen Wohnungen
- Allerdings bestehen keine aktuellen Probleme in „Randsegmenten“ (kleine, günstige Wohnungen) im Bestand der Wohnungsbauunternehmen
- Es ist eine rückläufige Neubaunachfrage festzustellen; der Neubau von Mehrfamilienhäusern findet kaum noch statt
- Hohe Nachfrage nach Angeboten für Senioren, die der Markt nicht immer bedienen kann
- Der Bodenpreis Kamens befindet sich im regionalen Spannungsfeld teurer (bspw. in Dortmund) und günstiger (z. B. Bönen) Preise
- Zunehmender Handlungsdruck bei „Problemquartieren“ spürbar
- Bei Bestandsobjekte der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre sind erste Probleme der Vermarktung erkennbar
- Sanierungsbedürftige Bestände im privaten Einzeleigentum könnten zukünftig problematisch werden, da häufig das Kapital zur eigentlich notwendigen (energetischen) Sanierung fehlt.
- Die nachfragenden Haushalte werden weniger, die Haushaltsstrukturen verändern sich hierbei deutlich: Haushalte mit drei und mehr Personen werden deutlich weniger, die Zahl der kleinen Haushalte (1 oder 2 Personen) nimmt zu.
- Zentrale Lagen wie das Stadtzentrum und auch die Stadtteilzentren gewinnen an Bedeutung und werden vermehrt nachgefragt.
- Theoretisches Baulandpotenzial im Flächennutzungsplan von etwa 50 ha
- Im interkommunalen Vergleich sehr viele Einfamilienhäuser im bevorstehenden Generationenwechsel („Stresstest“)

4.0

Geförderter Wohnungsbau

4.1

Nachfragesituation

Geförderter Wohnungsbau?

Das Angebot an Wohnraum in einer Stadt sollte einerseits quantitativ ausreichend vorhanden sein. Andererseits sollte der Wohnungsbestand und der Wohnungsneubau eine bestimmte Wohnqualität ermöglichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass für alle Einkommensschichten ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist unterteilt in den Mietwohnungsmarkt und den Markt für Wohneigentum. Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Wohnungssuchende versuchen die nach ihren Präferenzen am besten geeignete Wohnung am freien Markt zu kaufen oder zu mieten. Dennoch gibt es Haushalte, die sich am freien Wohnungsmarkt aufgrund eines zu geringen Haushaltseinkommens nicht oder nur schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau sichert die Versorgung genau dieser Haushalte.

Trotz öffentlicher Förderung stehen gerade Wohnungsneubauprojekte unter Kostendruck. Die staatliche Subventionierung sieht gut erreichbare Standorte mit gut ausgestattetem Wohnumfeld als Voraussetzung für Fördermaßnahmen vor. Der Bo-

denpreis ist deshalb ein sensibler Faktor. Gerade in den geforderten guten Lagen ist dieser besonders hoch und führt zu teilweise hohe Kosten für den Grundstückserwerb. Renditeträchtige Projekte stehen daher in Konkurrenz zum geförderten Wohnungsbau.

Wohnberechtigungsscheine (WBS)

Die Förderung von Haushalten mit geringem Einkommen als Zielgruppe des geförderten Wohnungsbaus ist über Einkommensgrenzen nach dem Wohnungsförderungsgesetz geregelt. Haushalte, die eine bestimmte Einkommensgrenze unterschreiten, erhalten einen sogenannten Wohnberechtigungsschein. Mit diesem amtlichen Nachweis ist es einem Mieter möglich, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte, mietpreisgebundene Wohnung zu beziehen. Dabei reicht die Bandbreite der Vergabe von unteren bis hin zu mittleren Einkommen, letzteres insbesondere bei Haushalten mit Kindern. Da die Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen an Haushalte und nicht etwa an Einzelpersonen erfolgt, ist es von Interesse die Struktur der nachfragenden Haushalte (eine oder mehrere Personen?) zu beachten.

In Kamen ist sowohl die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine seit 2005 rückläufig, als

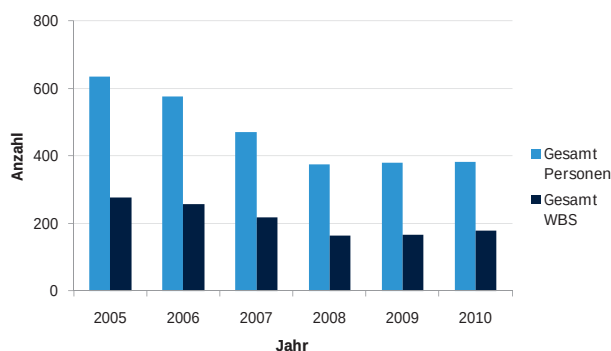


Abb. 37: Bestandsentwicklung Wohnberechtigungsscheine
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011b

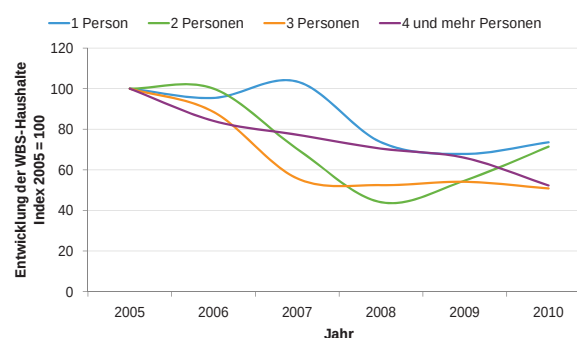


Abb. 38: Entwicklung der Haushaltsgrößen der WBS-Bezieher
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011b

auch die Zahl der Personen, die mit Hilfe von Wohnberechtigungsscheinen mit Wohnraum versorgt werden. Die Betrachtung der Haushaltsgrößen zeigt, dass bei allen Haushaltsgrößen seit 2005 eine rückläufige Tendenz zu erkennen ist. Nach einem deutlichen Rückgang ist die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte in den letzten beiden Jahren jedoch wieder leicht gestiegen.

Haushalte mit geringem Einkommen

Weitere Indikatoren für Haushalte mit geringem Einkommen stellen bspw. Statistiken über Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch (SGB II), über Bezieher von Arbeitslosengeld oder über Wohngeldempfänger dar.

Abbildung 39 zeigt, wie sich die Situation der Bedarfsgemeinschaften nach SGB, der Arbeitslosengeldempfänger sowie der Wohngeldempfänger in den Sozialräumen Kamens darstellt. In der Gesamtstadt leben etwa 10% der Einwohner in einer Bedarfsgemeinschaft nach Sozialgesetzbuch II. In Südkamen sind es weniger als die Hälfte des gesamtstädtischen Schnitts, Kamen Nord-West liegt mit fast 18% deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt. Der Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld unterscheidet sich zwischen den Sozialräumen weniger stark. Auch

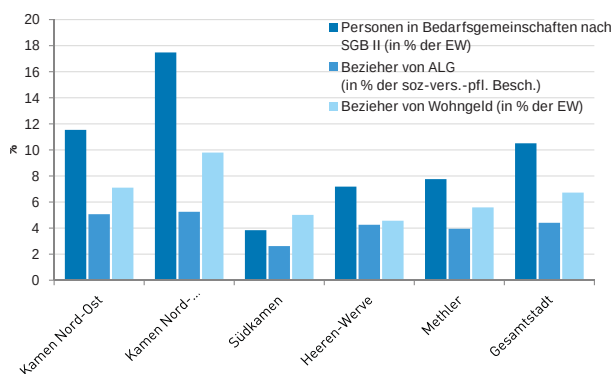


Abb. 39: Empfänger von Unterstützungsleistungen 2010 nach Sozialräumen
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011b

hier ist der Anteil in Südkamen am geringsten. In der Gesamtstadt erhalten etwas mehr als 6% aller Einwohner einen Mietzuschuss in Form von Wohngeld. Dieser Wert gilt entsprechend für Kamen Nord-Ost. In Südkamen, Heeren-Werve und Methler sind es weniger. In Kamen Nord-West erhält in etwa jeder zehnte Einwohner Wohngeld.

Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II ist in den letzten fünf Jahren relativ konstant geblieben. Die Zahl der Empfänger von Arbeitslosengeld fiel von 2005 bis 2008 deutlich, stieg danach aber wieder an. Gleiches gilt für die Wohngeldempfänger in Kamen. Nach einem Rückgang seit 2005, verdoppelte sich deren Anzahl von 2008 auf 2009 und steigt weiterhin leicht an.

Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der einkommensschwachen Haushalte insgesamt auch in Zukunft nicht nennenswert zurückgehen wird. Zu bedenken ist neben den hier aufgeführten Personen, die Unterstützungsleistungen beziehen, auch die wachsende Zahl der Personen in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen. Daher wird dem öffentlich geförderten Wohnungsbau auch weiterhin eine hohe Bedeutung am Wohnungsmarkt zukommen.

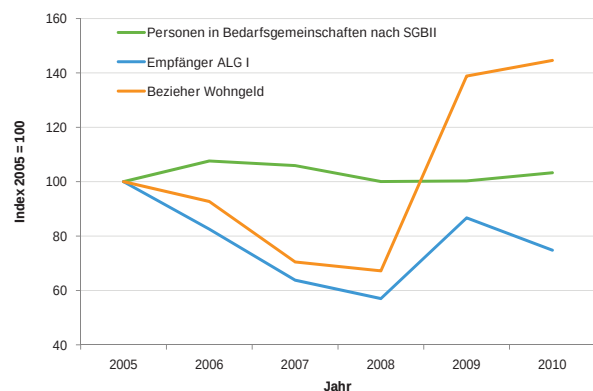


Abb. 40: Entwicklung der Zahl der Personen, die Unterstützungsleistungen beziehen
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011b

Wohnungssuchende Haushalte

Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben und auf der Suche nach einer preisgebundenen Wohnung sind, können sich bei den zuständigen Stellen als wohnungssuchend registrieren lassen. In Kamen sind dies rund 0,7% aller Haushalte. Kamen liegt damit unter dem Landeschnitt sowie dem Durchschnitt des Kreises Unna. In der Nachbarstadt Bergkamen liegt der Anteil der Haushalte bei 1,5%.

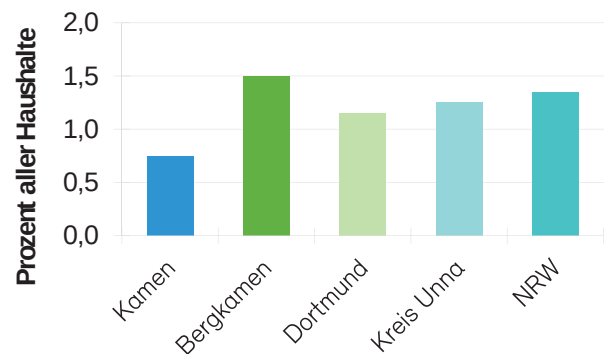


Abb. 41: Anteil der wohnungssuchenden Haushalte (WBS)

Quelle: NRW.Bank 2011

Die Versorgungsquote wohnungssuchender Haushalte mit Wohnberechtigungsschein liegt in Kamen laut der NRW.Bank bei unter 25% und damit deutlich niedriger als in den meisten anderen Kommunen der Region. Da der Stadt Kamen jedoch kein deutlicher Nachfrageüberhang bekannt ist, kann dies ein Hinweis darauf sein, dass sich diese Haushalte trotz Wohnberechtigungsschein am freien Markt mit Wohnraum versorgen können.

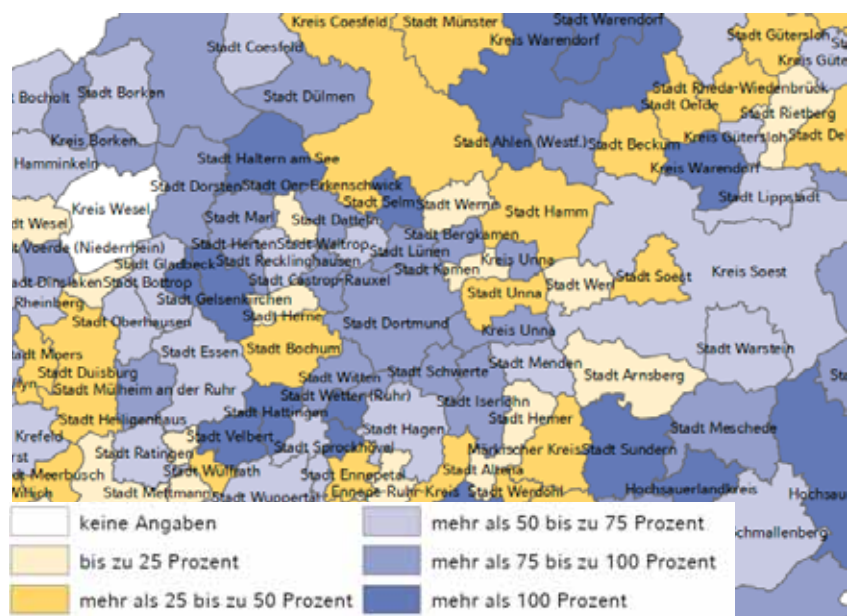


Abb. 42: Versorgungsquote der wohnungssuchenden Haushalte

Quelle: NRW.Bank 2011

Wohnbedürfnisse und Wohnformen im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Die InWis GmbH hat bestehende Wohntrends im öffentlich geförderten Wohnungsbau aus Sicht verschiedener Zielgruppen analysiert. Demnach haben insbesondere Haushalte mit Kindern (Familien sowie Alleinerziehende) und Senioren eine hohe Bedeutung für Fördermaßnahmen. Als Wohnformen sind bei Haushalten mit Kindern das Einfamilienhaus und große Wohnungen interessant. Für ältere Menschen sind Barrierefreiheit, aber auch betreutes Wohnen bzw. Pflegemöglichkeiten von größerer Bedeutung.

Wohnungen für Singles und Paare sowie für Studenten und Auszubildende sind demnach weniger bedeutend für den geförderten Wohnungsbau, werden aber in Zukunft auch bedingt durch den allgemeinen Trend am Wohnungsmarkt zu kleineren Haushalten verstärkt in den Fokus von Fördermaßnahmen drängen.

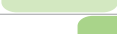
Wohnbedürfnisse/Wohnformen	Bedeutung für öffentlich gebundenen Wohnraum	
	gering	hoch
Familienorientiertes Wohnformen als Familienwohnung, Einfamilienhaus und Zwischenform (z.B. Maisonnettekonzpte, gestapelte Reihenhäuser)		
Einfamilienhäuser für Haushalte mit vielen Kindern		
Wohnungen für Alleinerziehende		
Wohnungen für Singles und Paare		
Servicewohnen für Singles und Paare		
Wohnungen für Studenten und Auszubildende		
Wohnungen für Wohngemeinschaften		
Loftwohnungen		
Ökologisch orientierte Wohnungen, Ökohäuser		
Freizeitwohnungen		
Wohnungen für behinderte Menschen, auch als Gruppenwohnformen		
Barrierefreie Wohnungen für ältere Menschen		
Betreute Wohnungen für alte Menschen		
Betreute Wohnungen für alte Menschen mit Pflegemöglichkeit		
Wohnen in Seniorenresidenzen		
Häuser für Wohngemeinschaften aus alten Menschen		

Abb. 43: Wohntrend im öffentlich geförderten Wohnungsbau“
Quelle: nach InWis 2006

4.2

Angebotssituation

Mietniveau

Die ortsübliche Vergleichsmiete auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt wird in der Regel über einen Mietspiegel erhoben. Das Kamener Mietniveau ist in der Tabelle 1 illustriert. Haushalte in Kamen müssen im Schnitt 18,1 Prozent der Haushaltskaufkraft für die Warmmiete aufwenden (vgl. LEG 2010). Im Kreis Unna sind die Belastungen nur in Bönen, Holzwickede und Schwerte mit unter 17,5% niedriger. In Bergkamen, Unna und in Teilen von Hamm ist die Belastung höher.

Für den geförderten Wohnungsbau sind die Preise des freien Marktes nicht in erster Linie entscheidend. Für Wohnungen, die der Mietpreisbindung unterliegen, gelten besondere gesetzliche Vorschriften. Die Miete darf nur in zulässiger Höhe verlangt werden. Für den Zeitraum der Mietpreisbindung verpflichtet sich der Wohnungsanbieter, maximal die sogenannte „Bewilligungsmiete“ zu verlangen. Gefördert wird Wohnraum für „Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) und wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40 v. H. übersteigt (Einkommensgruppe B)“ (MBV NRW 2010: 2)

In Kamen beträgt die Bewilligungsmiete:

- Einkommensgruppe A: 4,85 €/m²
- Einkommensgruppe B: 5,95 €/m²

Einkommensschwache Haushalte, die auf eine Kaltmiete unterhalb der Bewilligungsmiete angewiesen sind, können ihre Wohnungsnachfrage auf dem frei finanzierten Markt somit nur in Wohnungen realisieren, die vor 1972 gebaut wurden und seitdem keine umfassende Modernisierung erfahren haben.

Bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1965	1966 - 1971	1972 - 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	Ab 2000
3,40 €	4,10 €	4,55 €	4,75 €	5,00 €	5,45 €	5,70 €	6,10 €

Tab. 1: Mietwerttabelle Kamen (frei finanzierte Wohnungen, Stand 01.09.2010)

Quelle: Haus und Grund Unna 2010

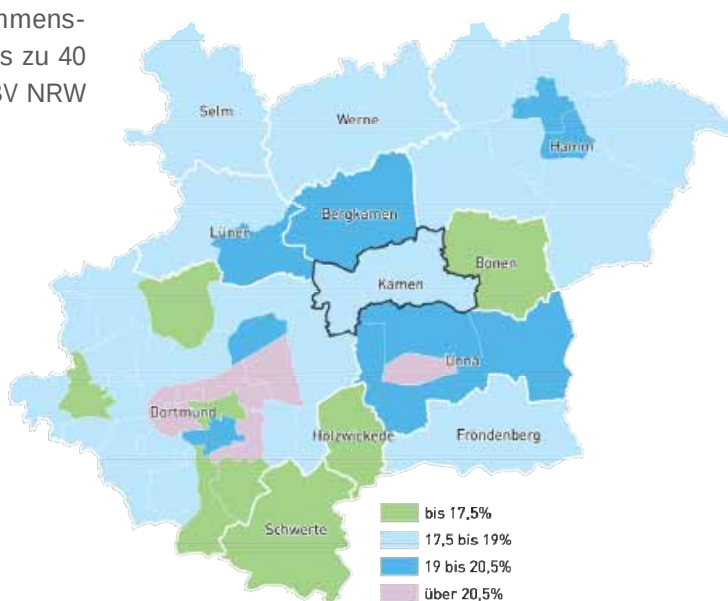


Abb. 44: Miete in Abhängigkeit zur Kaufkraft privater Haushalte
Quelle: Eigene Darstellung nach LEG 2010

Angebot und Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungssegments

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau lässt sich in den Eigenheim- und den Mietwohnungsmarkt unterteilen. Dem Mietwohnungssegment kommt hierbei allerdings eine wesentlich größere Rolle zu als der Förderung von Eigenheimen im Sinne des Wohnungsbauförderungsgesetzes: Im Jahr 2010 umfasste der Bestand 1.356 geförderte Objekte. Rund 80% hiervon waren Mietwohnungen.

Durch auslaufende Belegungsbindungen und neu zugeteilte Belegungsrechte ändert sich der Bestand geförderter Mietwohnungen und Eigenheime. So können sich jährlich starke Schwankungen ergeben. Die Zahl der Mietwohnungen in Belegungsbindungen stieg von 2005 bis 2007 an und fiel danach bis 2009 bedingt durch rund 270 Abgänge im Jahr 2008 auf den Tiefststand der letzten fünf Jahre mit 1.000 geförderten Mietwohnungen im Jahr 2009. Die Zahl der geförderten Eigenheime verdoppelte sich um rund 200 im Jahr 2005 bis zum Jahr 2007, fiel aber aufgrund von 165 Abgängen in 2007 aber wieder ab. Seit 2008 jedoch ist eine jährliche Zunahme der geförderter Eigenheime zu beobachten. Insgesamt ist in der gesamten Region seit 1999 ein leicht rückläufiger Trend geförderter Wohnungsbestände zu erkennen (vgl. Abb. 47).

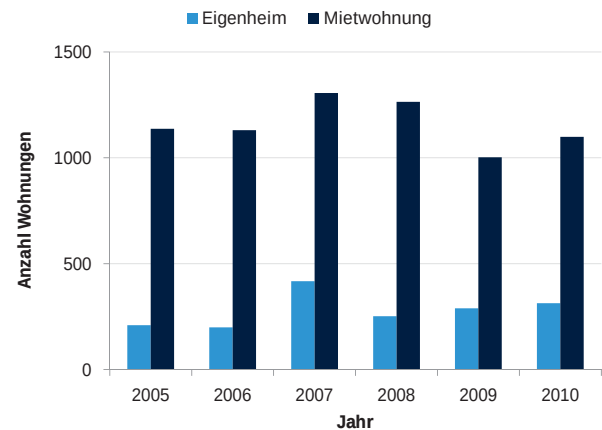


Abb. 46: Entwicklung des Bestands geförderter Objekte

Quelle: Stadt Kamen 2011c

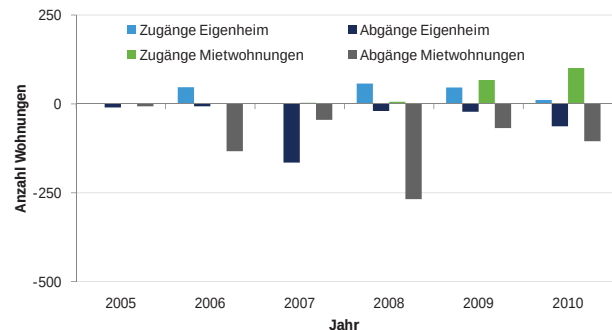


Abb. 47: Zu- und Abgänge im geförderten Wohnungsbau

Quelle: Stadt Kamen 2011c

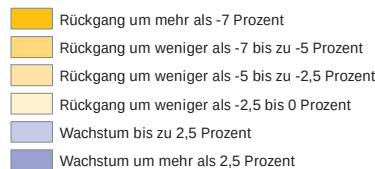
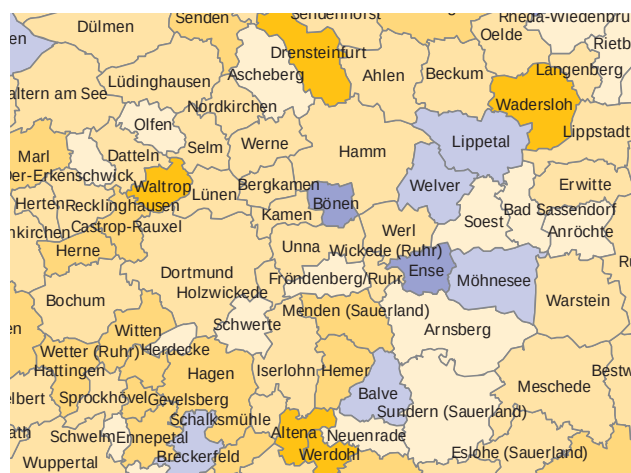


Abb. 45: Regionale Entwicklung des Bestands geförderter Mietwohnungen seit 1999

Quelle: Eigene Darstellung

Wohnungsgrößenstruktur

Die Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbestand weisen aktuell zu etwa einem Drittel Größen zwischen 75m² und 90m² auf. Jeweils etwas weniger als ein Viertel aller Wohnungen sind zwischen 45m² und 60m² bzw. zwischen 60m² und 75m² groß. Wohnungen kleiner als 45m² bzw. größer als 105m² sind in diesem Segment eher unüblich. Im Schnitt sind die Mietwohnungen mit Belegungsbindungen also größer als die aktuell am freien Markt verfügbaren Wohnungen (s. Kapitel 3.1).

Auslaufen der Belegungsbindungen

Aufgrund der zeitlich befristeten Belegungsbindungen (i.d.R. 15 bis 20 Jahre) ist es wichtig zu beobachten, ob bzw. wann künftig Engpässe im geförderten Wohnungsbestand zu erwarten sind.

Die Situation im geförderten Mietwohnungssegment erweist sich in Kamen als ungewöhnlich unkritisch: Die Belegungsbindungen laufen zu einem großen Teil über einen vergleichsweise sehr langen Zeitraum, teilweise über das Jahr 2050 hinaus. Erst ab dem Jahr 2035 ist ein, wenn auch nur geringer, Rückgang der geförderten Mietwohnungsbestände zu erwarten. Im Jahr 2015 sind beispielsweise noch 90%

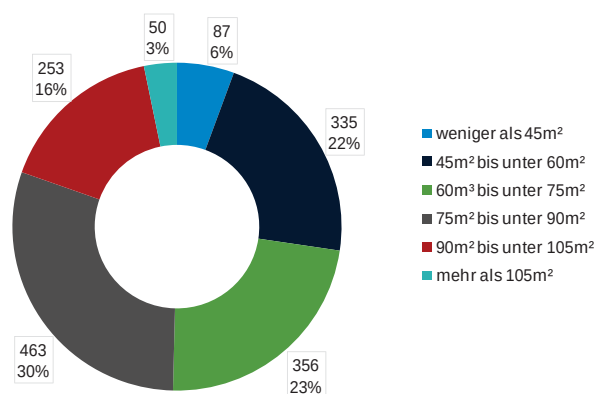


Abb. 48: Wohnungsgrößenstruktur des geförderten Mietwohnungsbestandes
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011c

der heute geförderten Mietwohnungsbestände in der Preisbindung. Anzumerken ist, dass in dieser Statistik bspw. auch Wohnungen, die nach Bergarbeiterwohnungsbaugesetz gefördert werden, erfasst sind.

Die Situation der geförderten Eigenheime stellt sich etwas anders da. Nach dem Jahr 2025 fallen viele der Bestände aus der Preisbindung.

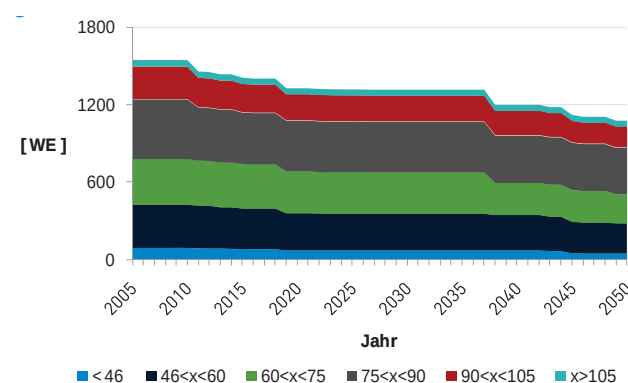


Abb. 49: Auslaufen der Bindungsfristen im geförderten Mietwohnungsbestand
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011c

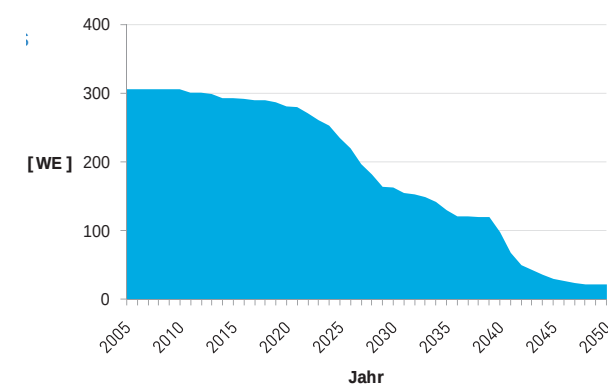


Abb. 50: Auslaufen der Bindungsfristen im geförderten Eigenheimbestand
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011c

Räumlich betrachtet liegen die Schwerpunkte der Wohnungsbauförderung in den nördlichen Kernstadtbereichen sowie in Teilen von Methler. Diese räumliche Verteilung entspricht der Verteilung der einkommensschwachen Haushalte im Kamener Stadtgebiet.

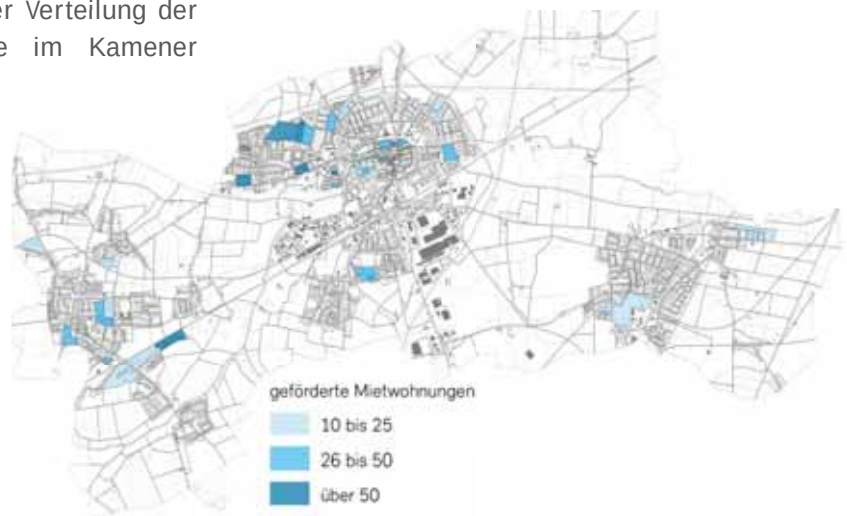


Abb. 51: Verteilung der geförderten Mietwohnungsbestände im Stadtgebiet
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Kamen 2011c

4.3

Zusammenfassung

- Die Anzahl einkommensschwacher Haushalte wird kurzfristig nicht nennenswert zurückgehen und somit die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum (sofern diese nicht über den freien Markt realisiert werden kann) weiterhin konstant halten
- Der Anteil wohnungssuchender Haushalte mit Wohnberechtigungsschein ist sehr gering
- Nachfragegruppen sind Haushalte mit Kindern (Familien/Alleinerziehende) und Senioren
- Es bestehen räumliche Schwerpunkte der Nachfrage in der nördlichen Innenstadt
- Die Nachfragestruktur wird sich auch für den geförderten Wohnungsbau verändern (mehr „kleine“ Haushalte)
- Die geförderten Wohnungen im Bestand sind tendenziell größer als die aktuell verfügbaren Angebote am freien Markt
- In den letzten Jahren ist ein leichter Rückgang geförderter Mietwohnungen im Bestand zu beobachten. Dieser Trend ist jedoch regionstypisch.
- Die Perspektive für den Mietwohnungsbestand ist bezogen auf die auslaufenden Bindungsfristen „ungewöhnlich unkritisch“
- Die räumliche Verteilung der Angebote passt zur Verteilung einkommensschwacher Haushalte

5.0

Gesamtstädtische Standortbewertung

5.1

Stadtraumanalyse nach Zielgruppen

Die Ausstattung von Stadtbereichen mit Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung ist ein entscheidender Faktor bei der Bestimmung von Lage- und insbesondere von Wohnstandortqualitäten. Für das Stadtgebiet Kamen hat SSR daher eine Analyse der Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten vorgenommen. In die Analyse fließen Nahversorgungsstandorte, ÖPNV-Haltestellen, Grundschulen, Kindertageseinrichtungen, öffentliche Grünflächen, die medizinische Versorgung durch Apotheken sowie Spielplatzstandorte ein (für eine Darstellung der einzelnen Standorte siehe Kartendarstellungen im Anhang). Nicht querbare Barrieren wie Bahnlinien berücksichtigt die GIS-Analyse auf Basis von Open-Street-Map-Daten hierbei und stellt „echte“ Fußwegeentfernung dar.

Für jedes Versorgungsangebot wurden unterschiedliche Zielwerte für optimale und hinreichende Erreichbarkeit definiert, die auf Empfehlungen aus wissenschaftlicher Literatur oder gesetzlichen Rahmenseetzungen beruhen (vgl. Tabelle 2).

Unterscheidung von Zielgruppen

Die Analyse unterscheidet folgende Zielgruppen:

- Für **seniorengeeignete** Wohnangebote spielt die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf, sowie von öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Grundsätzlich nimmt die persönliche Mobilität im Alter ab, so dass für alltägliche Wege nur noch kürzere Entfernungen bewältigt werden. Die Entfernungswerte wurden daher für diese Zielgruppe geringer gewählt (vgl. Tabelle 2). Im fußläufig erreichbaren Umfeld der Wohnung sollten sich zudem öffentliche Grünflächen zur Bewegung und Erholung sowie Gesundheitseinrichtungen wie Apotheken befinden.
- Für **Familien** spielt die Nähe zu Kindergärten, Grundschulen und Spielplätzen eine zentrale Rolle. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist insbesondere

für die eigenständige Mobilität der Kinder und Jugendlichen von großer Bedeutung. In familienfreundlichen Lagen sind die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie die Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen fußläufig gesichert. Der Begriff der „Familie“ umfasst hierbei nicht nur klassische Familienstrukturen, sondern generell Haushalte mit Kindern, also bspw. auch Alleinerziehende.

- Für die Zielgruppe der **1- und 2-Personen-Haushalte**, in denen keine Kinder leben, spielt die Erreichbarkeit von Spielplätzen, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen in der Regel keine Rolle. Ebenso ist eine fußläufige Erreichbarkeit von Gesundheitseinrichtungen in den meisten Fällen nicht erforderlich. Für diese Haushalte, die häufig Singles oder junge Paare umfassen, sollten in erster Linie die Versorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs sowie der Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und öffentlichen Grünflächen in fußläufiger Entfernung möglich sein.

Abgestufte Kategorien

In einer Gesamtbetrachtung der einzelnen Erreichbarkeitswerte im Rahmen der GIS-basierten Stadtraumanalyse ergeben sich abgestufte Kategorien der Erreichbarkeit oder abgestufte „integrierte Lagen“:

- A-Lage: Alle Infrastrukturangebote befinden sich in „optimaler“ Entfernung, d. h. alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien müssen innerhalb des geringeren Entfernungsradius liegen.
- B-Lage: Alle Versorgungsangebote sind in hinreichender Entfernung fußläufig erreichbar, d. h.: alle für eine Zielgruppe herangezogenen Kriterien müssen innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius liegen.
- C-Lage: Mindestens die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote ist in hinreichender Entfernung (d. h.: innerhalb des weiträumigeren Entfernungsradius) fußläufig erreichbar.

- „Unversorgte Bereiche“: Bereiche, in denen weniger als die Hälfte der für die jeweilige Zielgruppe betrachteten Versorgungsangebote in hinreichender Entfernung erreichbar sind, fallen in keine Kategorie und gelten als Ergebnis dieser Analyse als „unversorgt“.

	Familien / Haushalte mit Kindern		1- und 2-Personen-Haushalte (ohne Kinder)		Betagte Senioren	
Versorgungsansprüche...	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt	optimal erfüllt	hinreichend erfüllt
Nahversorgung	unter 500m	unter 750m	unter 500m	unter 750m	unter 300m	unter 500m
ÖPNV (Bus-Haltestelle)	unter 300m	unter 600m	unter 300m	unter 600m	unter 200m	unter 400m
Öffentliche Grünflächen	unter 350m	unter 500m	unter 350m	unter 500m	unter 250m	unter 400m
Medizinische Versorgung (Apotheke)	---	---	---	---	unter 500m	unter 750m
Grundschule	unter 700m	unter 1000m	---	---	---	---
Kindergarten	unter 500m	unter 750m	---	---	---	---
Spielplatz	unter 500m	unter 750m	---	---	---	---

Tab. 2: Zielgruppenspezifische Entfernungswerte

Quelle: Eigene Darstellung

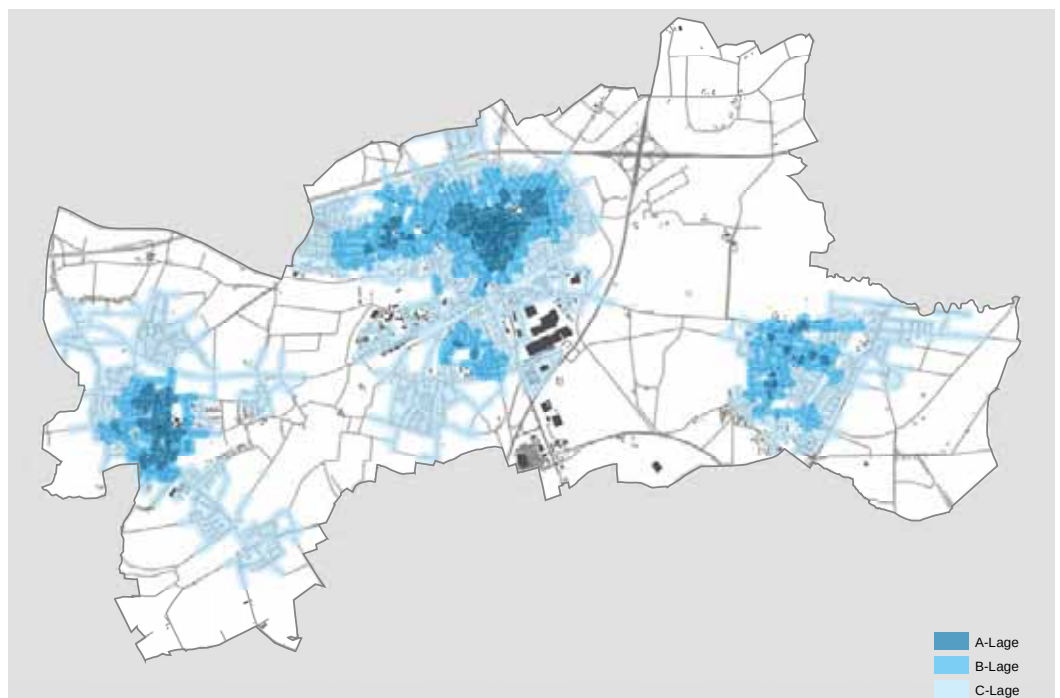


Abb. 52: Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Familien“

Quelle: Eigene Darstellung

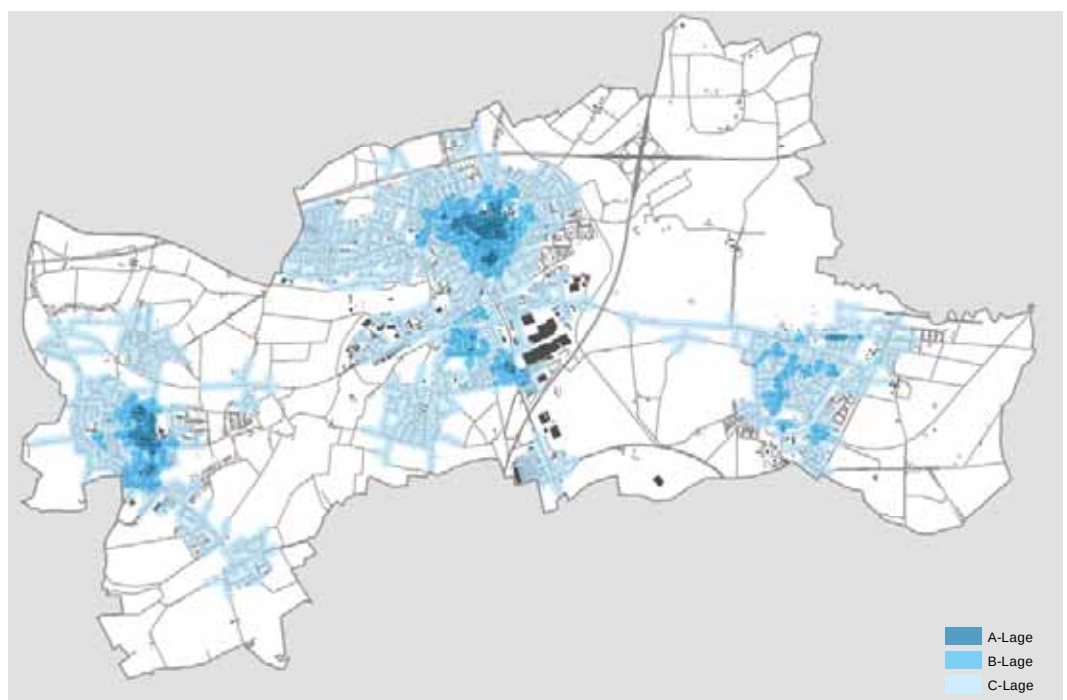
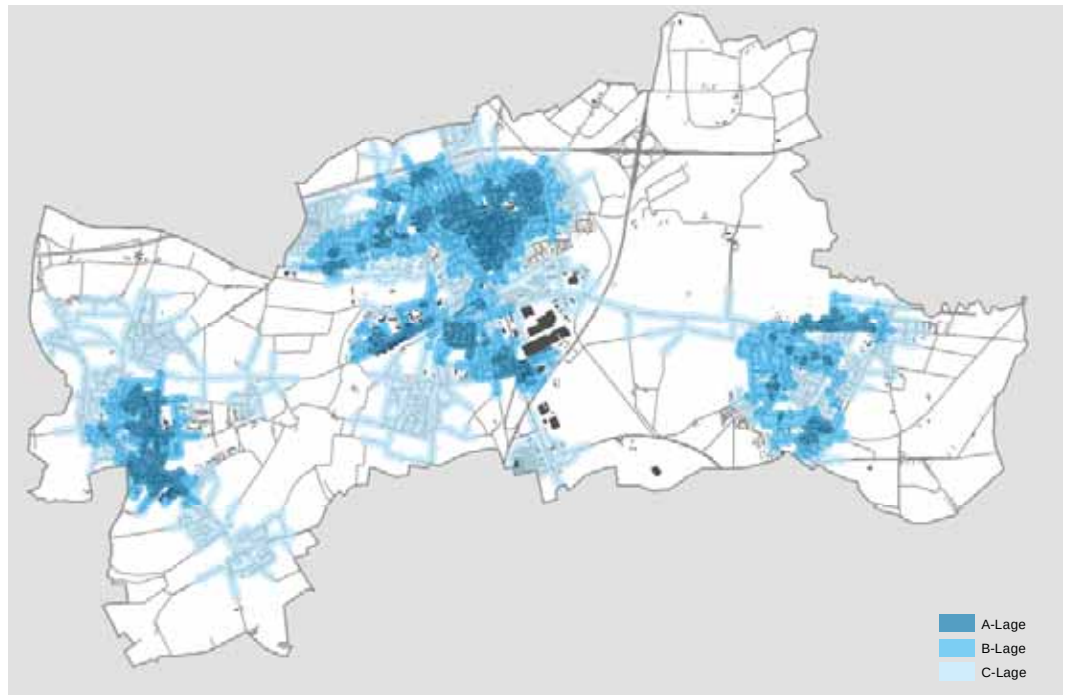


Abb. 53 und 54: Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „1- und 2-Personen-Haushalte ohne Kinder“ (oben) bzw. Zielgruppe „Betagte Senioren“ (unten)
Quelle: Eigene Darstellung

Die Abbildungen 52 bis 54 verdeutlichen die Abstufungen an „integrierten Lagen“ im Stadtgebiet Kamen. Die Kategorien A- bis C-Lage sind durch in der Helligkeit abgestufte Blautöne dargestellt.

Es fällt auf:

- Das Stadtzentrum ist für alle Zielgruppen der mit Abstand am besten versorgte Bereich in Kamen
- Auch einzelne Teilbereiche der Stadtteile Methler, Südkamen und Heeren-Werve weisen gut versorgte Bereiche auf
- Optimal versorgte Standorte für Senioren sind selten, die „Ansprüche“ der kleinen Haushalte an den Wohnstandort sind hingegen eher zu erfüllen

Für die Zielgruppe der Familien zeigt eine detaillierte Betrachtung, dass insbesondere der Stadtteil Kamen-Nordost eine sehr gute infrastrukturelle Versorgung aufweist. Hier befinden sich fast drei Viertel aller Wohngebäude in einer A- oder B-Lage. Der Stadtteil unterscheidet sich hiermit deutlich von den sonstigen Bereichen des Kamener Stadtgebietes. Im gesamtstädtischen Schnitt liegen lediglich etwa 40 Prozent der Gebäude in einer A- oder B-Lage (vgl. Abbildung 54).)

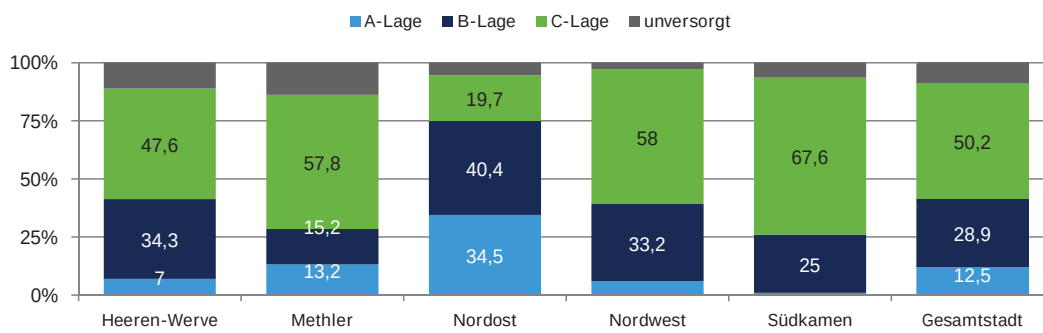


Abb. 55: Integrierte Lagen für die Zielgruppe der Familienlage (in % der Wohngebäude)

Quelle: Eigene Darstellung

5.2

Einschätzung der Qualität verschiedener Wohnlagen

Im vorangegangenen Kapitel wurde für das Kamener Stadtgebiet untersucht, welche Versorgungsangebote in fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Diese infrastrukturelle Versorgung im Alltag stellt einen sehr wichtigen und objektiv messbaren Aspekt der Qualität von Wohnstandorten dar.

Bei der Bewertung von Wohnlagen ist darüber hinaus entscheidend, welche Baustruktur im jeweiligen Quartier vorliegt. Handelt es sich um ein reines Einfamilienhausgebiet, eine gemischte Wohnsiedlung, eine Blockrandbebauung oder eine Hochhaussiedlung? Je nach Zielgruppe am Wohnungsmarkt ist alleine diese Information bereits von großer Bedeutung. Die je nach Block vorherrschende Wohntypologie in Kamen ist in Abbildung 56 dargestellt.

Neben diesen beiden Aspekten wird die Qualität von Wohnstandorten jedoch noch von weiteren Faktoren beeinflusst. Zu nennen sind hier beispielsweise die Verkehrsanbindung (über den ÖPNV hinaus), die Gestaltqualität des Wohnumfeldes, die soziale Struktur der Nachbarschaft, Lärmimmissionen oder das über Jahre geprägte „Image“ eines Quartiers. Im Rahmen dieses Gutachtens konnten all diese einzelnen Aspekte und ihre Wechselwirkungen nicht umfassend untersucht werden. Hinzu kommt, dass ohnehin nicht alle Faktoren, die „Wohnqualität“ ausmachen, objektiv messbar sind.

Trotzdem ist die Frage nach der Qualität der einzelnen Wohnlagen Kamens für das Handlungskonzept

Wohnen von großem Interesse. Das Wissen der Akteure vor Ort kann eine Analyse der einzelnen Faktoren zumindest teilweise ersetzen. Im Rahmen der Workshops mit den Vertretern der verschiedenen Fachbereiche der Verwaltung wurden die Teilnehmer daher gebeten, die Wohnlagen Kamens qualitativ zu bewerten und die oben angeführten Aspekte in Ihre Bewertung einfließen zu lassen. Darüber hinaus wurden lokale Wohnungsmarktextperten und Wohnungsbaugesellschaften zu Ihrer Einschätzung befragt. Auf diese Weise konnte nicht jedes Quartier Kamens abschließend bewertet werden. Es können jedoch diejenigen Wohnlagen identifiziert werden, die besonders positiv, eher negativ oder als „typische, durchschnittliche Kamener Wohnlage“ zu bewerten sind.

Die Abbildung 57 illustriert die Einschätzungen der Akteure vor Ort. Es fällt auf:

- Das Stadtzentrum wird als durchschnittliche bis gute Wohnlage bewertet.
- Die Qualität des Wohnstandorts Methler wird überdurchschnittlich positiv beurteilt.
- Der Stadtteil Heeren erfährt nur eine durchschnittliche bis schlechte Beurteilung.
- Die Stadtbereiche nördlich des Kamener Zentrums an der Autobahn 2 werden durchweg negativ bewertet.
- Der Bereich rund um die Karl-Arnold-Straße und die Blumenstraße im Kamener Norden wird als besonders problematische Wohnlage eingeschätzt.

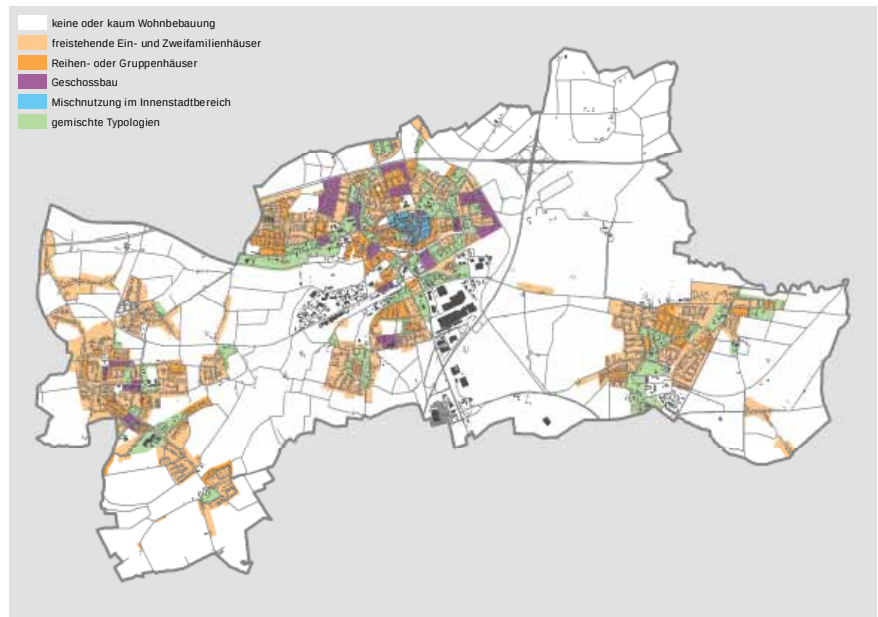


Abb. 56: Vorherrschende Bebauungstypologie der Quartiere

Quelle: Eigene Darstellung (auf Basis der Allgemeinen Liegenschaftskarte)

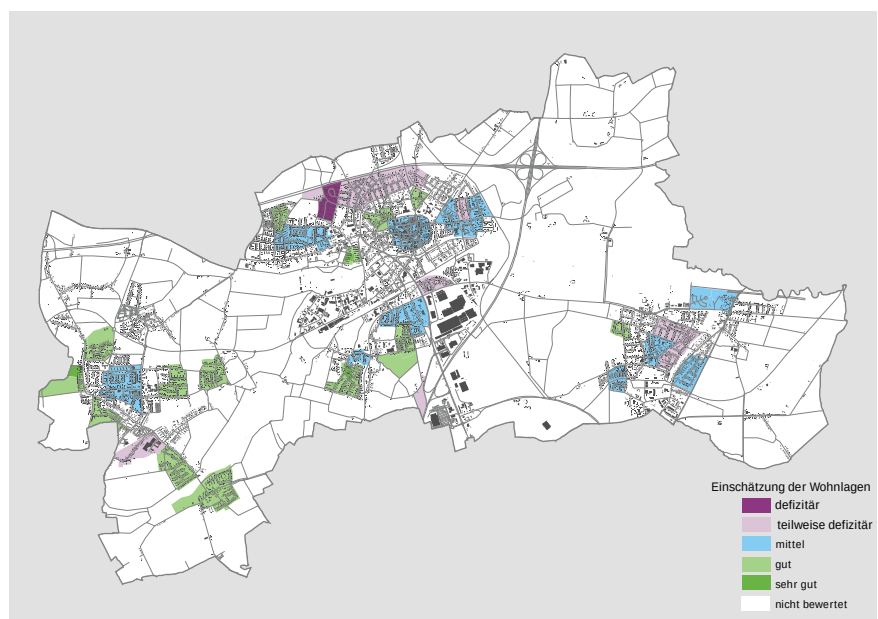


Abb. 57: Qualität der Wohnlagen

Quelle: Eigene Darstellung

5.3

Risikoeinschätzung der Einfamilienhausgebiete mit anstehendem Generationenwechsel

Im Kapitel 3.3 wurden „stille“ Potenziale im Einfamilienhausbestand aufgezeigt, die durch demografische Prozesse in den nächsten Jahren auf den Wohnungsmarkt kommen werden. Diese sogenannten „Stresstest“-Flächen konnten auch verortet werden. Es wurde dargelegt, dass der Umgang mit diesen Gebäudebeständen eine wichtige Zukunftsaufgabe für die Stadt Kamen darstellt, da die Anzahl der Gebäude im interkommunalen Vergleich sehr hoch ist.

Neben der Analyse der absoluten Zahlen und der Betrachtung der Lage der „Stresstest-Flächen“ ist entscheidend, eine erste Bewertung dieser Potenziale vorzunehmen. Wenn die Bestandsobjekte in den Quartieren an den Markt kommen, finden diese dann einen Abnehmer?

Auswahl der Quartiere

Im Folgenden erfolgt eine Risikoeinschätzung für die Quartiere der Kategorie „Ü70“, d. h. für diejenigen Quartiere, die 1- oder 2-Personen-Adressen aufweisen, die ausschließlich von mindestens 70-Jährigen bewohnt werden. Aller Voraussicht nach werden diese Objekte in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf den Wohnungsmarkt kommen.

Eine erste Eingrenzung der Zahl der Quartiere erfolgt über eine Auswahl anhand der Zahl der „betroffenen“ Adressen. Auf diese Weise werden die Stadtbereiche herausgefiltert, in denen der Generationenwechsel vermehrt auftritt. Im Folgenden werden nur die Quartiere betrachtet, die mindestens sieben „Stresstest-Adressen“ aufweisen. Es handelt sich in Kamen insgesamt um 19 Quartiere.

Kriterien der Risikoeinschätzung

Eine umfassende Detailuntersuchung aller Quartiere in denen verstärkt Bestandsobjekte an den Markt kommen werden, konnte im Rahmen dieses

Handlungskonzeptes Wohnen nicht geleistet werden. Hierzu sind detaillierte Vor-Ort-Betrachtungen der Quartiere nötig. Es ist jedoch eine erste Risikoeinschätzung anhand verschiedener Kriterien möglich. Diese Kriterien sind in der Tabelle 3 aufgeführt:

- Absolute Zahl der Stresstest-Gebäude
- Relativer Anteil der Stresstest-Gebäude
- Integrierte Lage
- Qualität der Wohnlage
- Wanderungssaldo der 30- bis 50-Jährigen

(die Tabelle enthält als zusätzliche Information die Bevölkerungszahl des Quartiers)

Die **absolute Zahl** und der **relative Anteil** der Stresstest-Adressen bzw. der Stresstest-Gebäude im Quartier ist ein erster wichtiger Indikator. Wie viele Objekte kommen in dem räumlich eng begrenzten Bereich auf den Markt? Handelt es sich hierbei um jedes zehnte oder gar jedes zweite Haus? Die Auswertung zeigt, dass in den Quartieren bis zu 17 Objekte als „im bevorstehenden Generationenwechsel“ eingestuft werden können. In einigen Quartieren beträgt der Anteil der Stresstest-Gebäude an allen Gebäuden des Quartiers über 40 Prozent.

Die Bewertung der „stillen Potenziale“ im Bestand erfolgt in einem weiteren Schritt anhand des Kriteriums der Erreichbarkeit von nachfragespezifischen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen (vgl. hierzu Kapitel 5.1). Für die betrachteten Zielgruppen sind die **integrierten Lagen** in den Karten auf der nachfolgenden Seiten dargestellt. Dieser Analyseschritt zeigt, dass die betroffenen Quartiere hinsichtlich ihrer Erreichbarkeit unterschiedlich bewertet werden müssen. Für die Zielgruppe der 1- und 2-Personen-Haushalte ohne Kinder („kleine Haushalte“) liegen die Bestandsobjekte in den Quartieren häufiger innerhalb von Bereichen, denen eine B-Lage, zum Teil gar eine A-Lage attestiert werden

kann. Für Familien sind Bestandsobjekte in B- und C-Lagen vorzufinden, seltener in A-Lagen. Im Falle der Zielgruppe der betagten Senioren sind die nachfragespezifischen Infrastrukturen schlechter erreichbar. Hier befinden sich mehrere der Quartiere „nur“ in C-Lagen oder in unversorgten Bereichen.

Als weiteres Kriterium kann die **Qualität der Wohnlage** (vgl. hierzu Kapitel 5.2) herangezogen werden. Auch bei der Betrachtung dieses Kriteriums zeigt sich, dass für die „betroffenen“ Einfamilienhausgebiete die ganze Bandbreite der Bewertungen vor-

zufinden ist und dies jeweils bei der Bewertung des Einzelfalls zu berücksichtigen ist.

Ein weiterer Anhaltspunkt zur Bewertung der Standorte stellt das kleinräumige **Wanderungssaldo** der Quartiere in der Altersgruppe der **30- bis 50-Jährigen** (der „Baugerren“) dar. Dieses lässt einen ersten Rückschluss zu, ob ein Quartier am Markt noch „funktioniert“, d.h. ob für frei werdende Bestandsobjekte ein neuer Käufer bzw. Mieter zu finden ist, oder ob sich dieser Prozess ggf. schwierig gestalten könnte. In der Tabelle 3 ist für die einzelnen Quar-

ST-ID	Bevölkerung	Anzahl ST70-Gebäude	Anteil ST70-Gebäude	int. Lage (Familien)	int. Lage (kl. HH)	int. Lage (Senioren)	Qualität Wohnlage	Wanderungssaldo 30-50-Jährige
1	188	17	22,1	B-Lage	B-Lage	C-Lage	mit einzelnen Defiziten	+
2	78	14	40,0	C-Lage	C-Lage	C-Lage/ unversorgt	mittel	+
3	98	14	31,1	A-Lage/ B-Lage	A-Lage/ B-Lage	B-Lage/ C-Lage	mit einzelnen Defiziten	0
4	151	14	22,2	B-Lage	B-Lage	C-Lage	mittel	+
5	174	14	21,5	C-Lage	B-Lage/ C-Lage	C-Lage	mittel	+
6	116	13	23,6	A-Lage/ B-Lage	A-Lage/ B-Lage	B-Lage/ C-Lage	mit Defiziten	+
7	183	13	18,3	C-Lage	B-Lage	C-Lage	mittel	+
8	78	12	38,7	A-Lage/ B-Lage	A-Lage/ B-Lage	B-Lage/ C-Lage	mit einzelnen Defiziten	0
9	73	12	35,3	C-Lage	C-Lage	C-Lage	gut	0
10	83	12	33,3	C-Lage	C-Lage	C-Lage	mittel	0
11	176	11	18,0	C-Lage	B-Lage/ C-Lage	C-Lage/ unversorgt	mittel	-
12	49	10	45,5	B-Lage	B-Lage	C-Lage	gut	-
13	94	10	25,0	C-Lage/ unversorgt	C-Lage/ unversorgt	unversorgt	gut	-
14	134	10	23,3	B-Lage/ C-Lage	A-Lage/ B-Lage	B-Lage/ C-Lage	mittel	+
15	59	8	38,1	unversorgt	unversorgt	C-Lage/ unversorgt	gut	-
16	69	8	32,0	B-Lage/ C-Lage	B-Lage/ C-Lage	C-Lage	mittel	0
17	46	7	41,2	C-Lage	C-Lage	C-Lage	gut	+
18	48	7	38,9	C-Lage	C-Lage	C-Lage	gut	0
19	78	7	36,8	unversorgt	unversorgt	unversorgt	mittel	+

Tab. 3: Stresstest-Flächen - Erläuterungstabelle

Quelle: Eigene Darstellung

tiere vermerkt, ob sie in den vergangenen fünf Jahren Wanderungsgewinne verzeichnen konnten oder Wanderungsverluste hinnehmen mussten.

Auch diese Auswertung zeigt, dass kleinräumig unterschiedliche Ergebnisse vorzufinden sind. „Gewinnerquartiere“ liegen benachbart zu „Verlustquartieren“.

Zusammenfassung

Anhand der vorgestellten Kriterien kann eine erste Einschätzung von Quartieren vorgenommen werden. Die Karten zeigen, wo Baublöcke liegen, die eine Vielzahl und / oder einen hohen Anteil von Einfamilienhäusern aufweisen, die innerhalb der nächsten Jahre aus demografischen Gründen zum Verkauf bzw. zur Weitervermietung stehen. Aus der Erreichbarkeitsanalyse lässt sich die Lagequalität für verschiedene Zielgruppen bestimmen. Die Bewertung der Wohnlagequalität ergänzt diese Analyse. Das kleinräumige

Wanderungssaldo schließlich gibt einen ersten Hinweis darauf, ob ein Quartier bereits erfolgreich im Generationenwechsel steht oder diesen ggf. noch vor sich hat.

Basierend auf dieser Ersteinschätzung empfiehlt es sich, künftig eine genauere Untersuchung derjenigen Quartiere vorzunehmen, die anhand der vorgestellten Kriterien als „im bevorstehenden Generationenwechsel“ eingestuft werden könnten. Sofern sich hierbei Anhaltspunkte ergeben, dass strukturelle Probleme vorliegen, könnten von städtischer Seite „Gegenmaßnahmen“ ergriffen werden. Diese können in Wohnumfeldverbesserungen, Beratungen der Immobilieneigentümer oder in der gezielten Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen liegen.

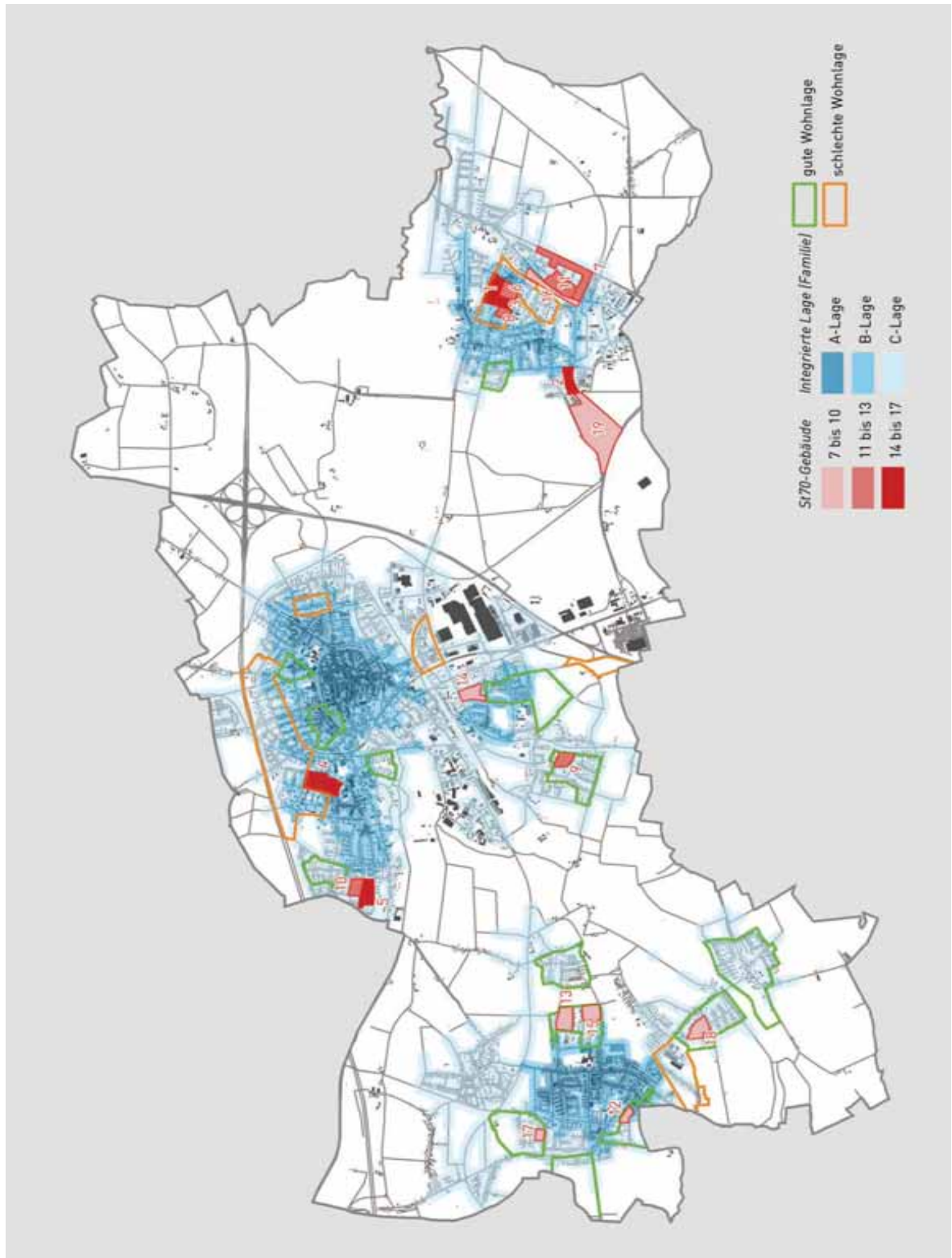


Abb. 58: Risikobehaftete Stresstest-Quartiere mit Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Familien“

Quelle: Eigene Darstellung

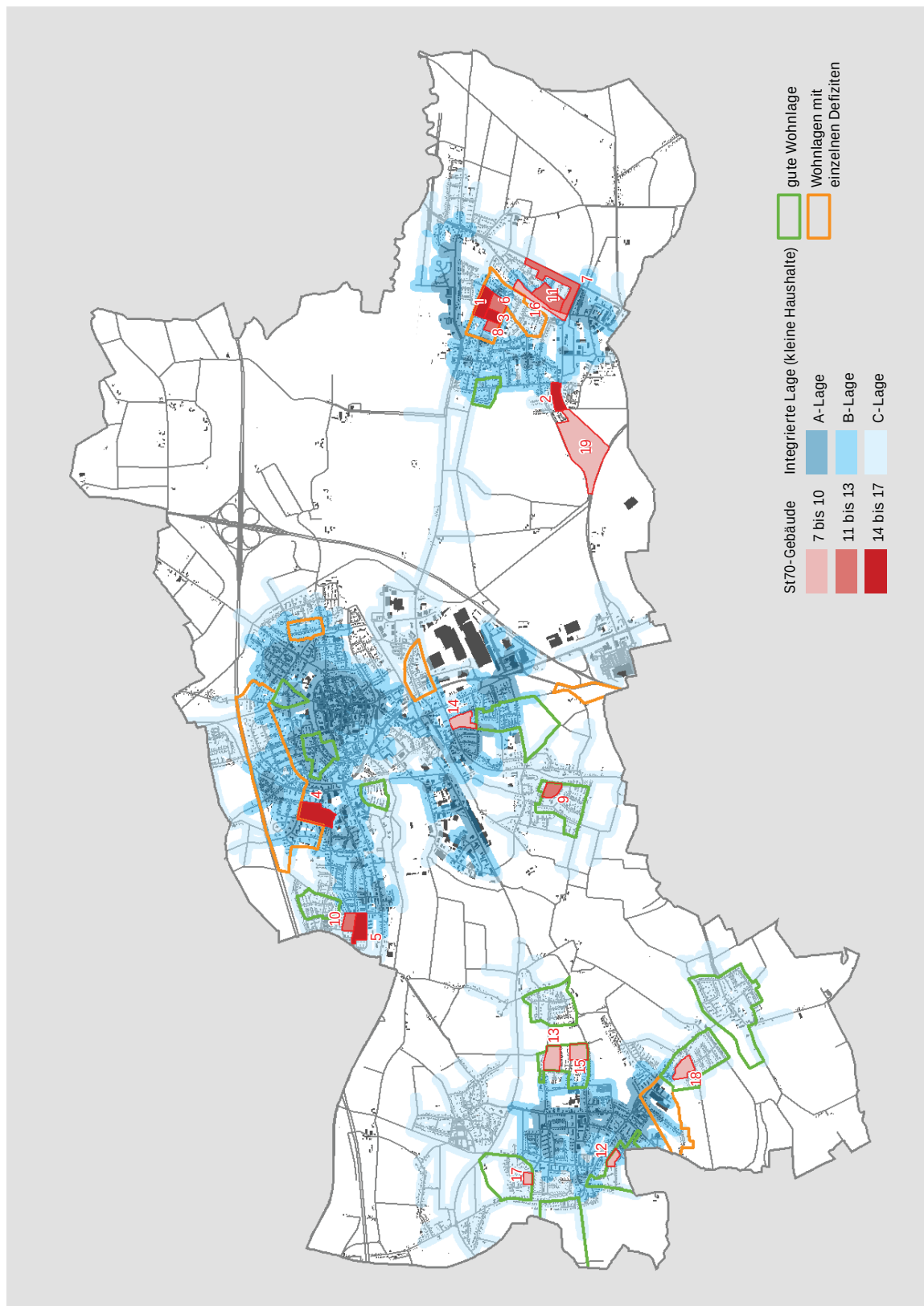


Abb. 59: Risikobehaftete Stresstest-Quartiere mit Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „1- und 2-Pers.-Haushalte“
Quelle: Eigene Darstellung

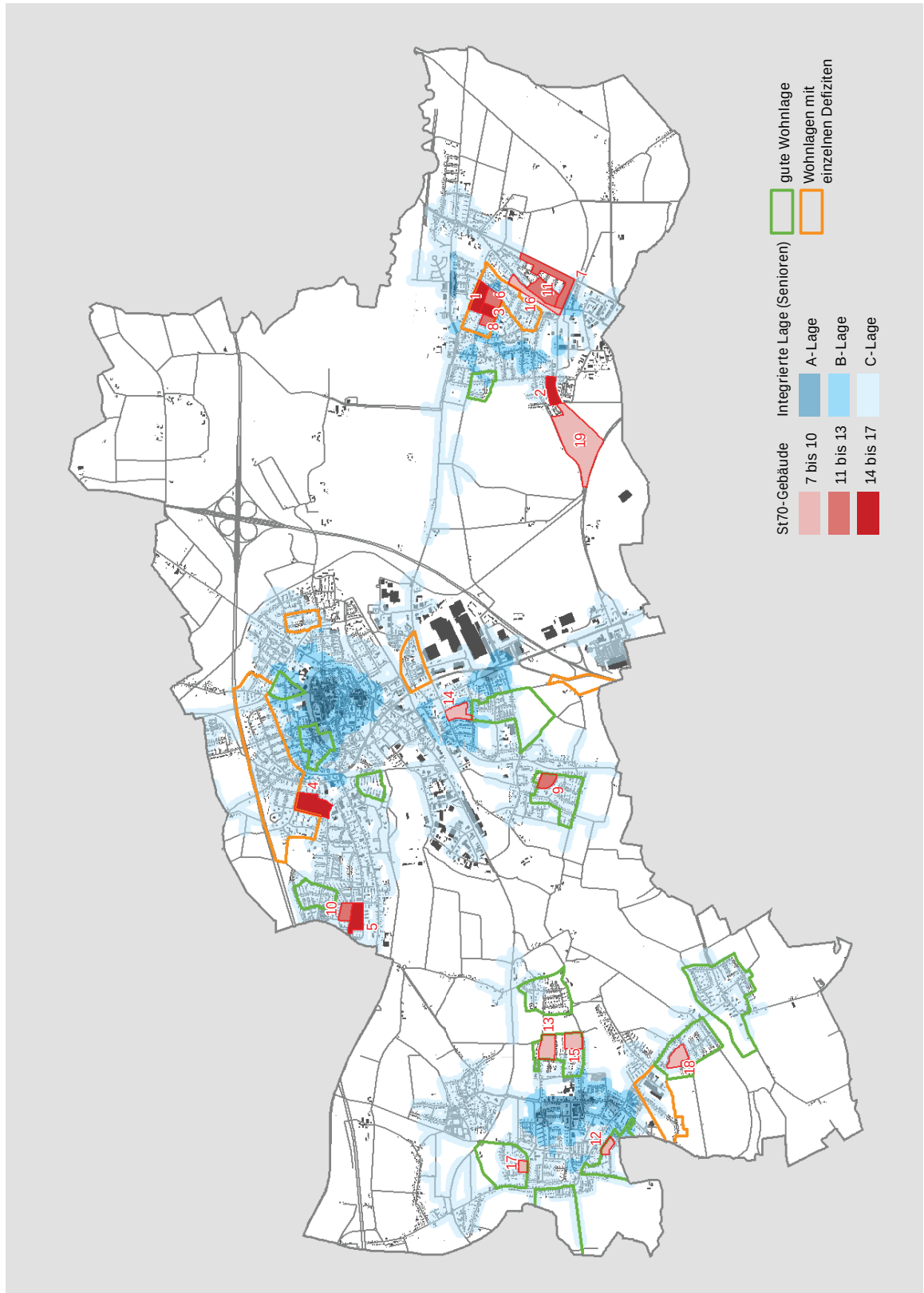


Abb. 60: Risikobehaftete Stresstest-Quartiere mit Erreichbarkeitsanalyse Zielgruppe „Senioren“

Quelle: Eigene Darstellung

6.0

Zusammenfassende Bewertung der Stadtteile

6.1

Überblick über Strukturmerkmale der Stadtbezirke

In diesem Kapitel werden die wohnungsmarktrelevanten Themen noch einmal auf die Ebene der fünf Stadtteile bzw. Sozialräume Kamens (vgl. Abb. 61), die auch Grundlage der Bevölkerungsvorausberechnung waren, heruntergebrochen. Es wird auf diese Weise aufgezeigt, mit welchen Problemen und Herausforderungen in den verschiedenen Stadtteilen zu rechnen ist.

Einleitend sollen einige Strukturmerkmale der Stadtteile vergleichend vorangestellt werden. Die Abbildungen auf der folgenden Seite illustrieren...

- ...die Verteilung der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen auf die Stadtteile,
- ...die Baustruktur der Stadtteile, dargestellt durch die prozentuale Verteilung der Gebäude auf verschiedene Typologien,
- ...den Anteil der „Stresstest-Gebäude“ an allen Gebäuden im Stadtteil.

Der Vergleich zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen auf. In den folgenden Kapiteln werden die Auffälligkeiten jedes Stadtteils herausgearbeitet.

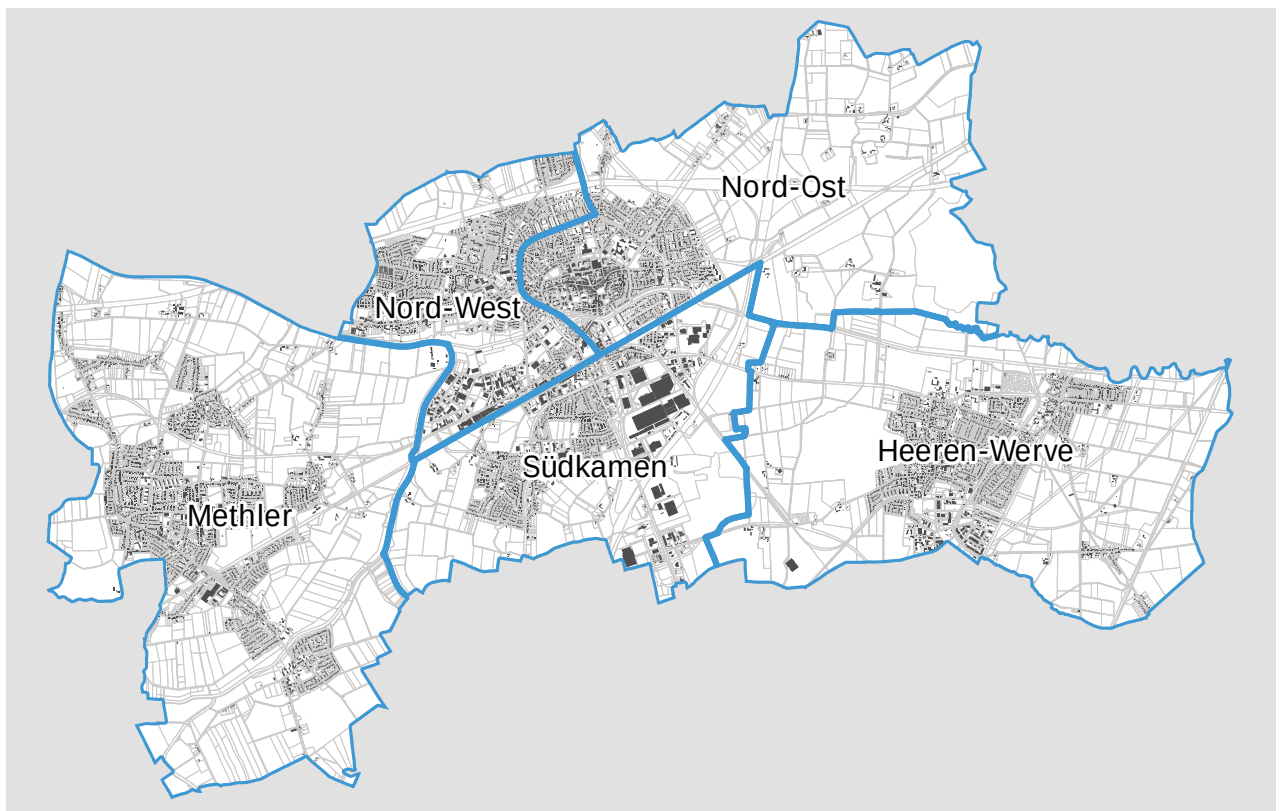


Abb. 61 : Übersicht der Stadtteile (Sozialräume)

Quelle: Eigene Darstellung

■ Heeren-Werve ■ Methler ■ Nordost ■ Nordwest ■ Südkamen

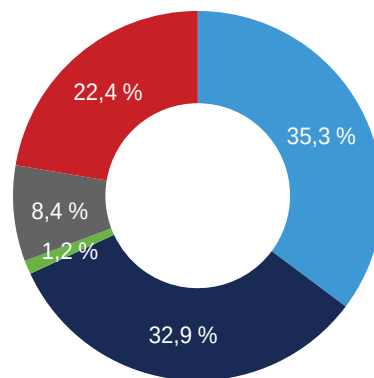


Abb. 62: Wohnbaupotenzialflächen in den Stadtteilen (in % zur Gesamtfläche)
Quelle: Eigene Darstellung

■ freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ■ Reihen- oder Gruppenhäuser
■ Geschossbau ■ Mischnutzung im Innenstadtbereich
■ gemischte Typologien und sonstige Bebauung

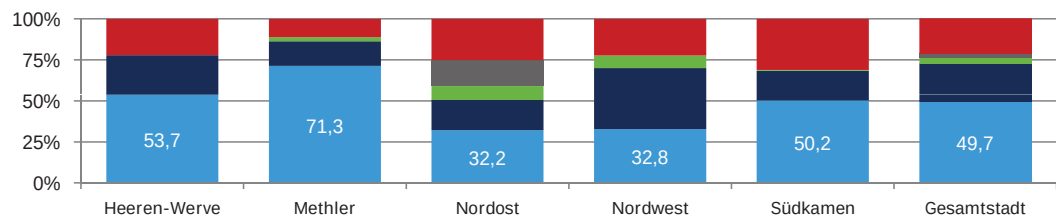


Abb. 63: Wohnbautypologien in den Stadtteilen (in % der Wohngebäude)
Quelle: Eigene Darstellung

■ Adressen ST Ü80 ■ Adressen ST Ü70/U80 ■ Adressen ST Ü60/U70

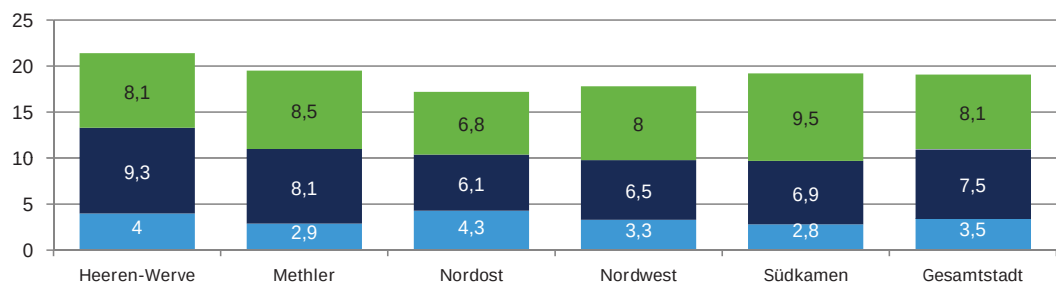


Abb. 64: Anteil Stresstest-Gebäude (in % der Wohngebäude)
Quelle: Eigene Darstellung

6.2

Methler

- 11.343 Einwohner (Stand 31.12.2010, vgl. Stadt Kamen 2011a)
- 2.921 Wohnadressen (höchste Anzahl aller Stadtteile)
- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2025: -7,9%)
- Bevölkerungszunahme nur in der Altersklasse der 60- bis 75-Jährigen zu erwarten
- Ca. 17ha theoretisches Potenzial für Wohnneubau

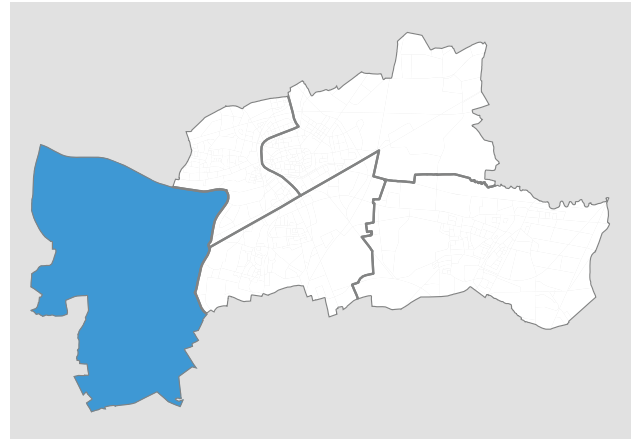


Abb. 65: Übersicht: Lage des Stadtteils Methler
Quelle: Eigene Darstellung

Der Ortsteil Methler ist ein eigenständiger Wohnstandort im Westen Kamens mit eigenem Stadtteilzentrum sowie mehreren „Siedlungseinseln“ im ländlichen Raum. Ein besonderes Lagemerkmal Methlers ist die direkte Bahnanbindung nach Dortmund oder bspw. Düsseldorf. Methler ist durch einen sehr hohen Anteil von Bebauung in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt (70%). Andere Bautypologien spielen im Stadtteil nur eine untergeordnete Rolle.

Das theoretische Wohnbaupotenzial im Flächennutzungsplan umfasst sieben Flächen mit einer Gesamtgröße von etwa 17ha. Das Wohnbaupotenzial in Methler macht damit 33% des insgesamt noch in Kamen vorhandenen Potenzials aus. Neben den Neubauf Flächen bestehen in Methler „stille Potenziale“ im Einfamilienhausbestand. Der Anteil dieser Stresstest-Gebäude liegt im gesamtstädtischen Schnitt; insgesamt wird etwa jedes fünfte Wohngebäude ausschließlich von Personen über 60 Jahren bewohnt.

Die Qualität des Wohnstandorts Methler wird von den lokalen Akteuren überdurchschnittlich positiv beurteilt. Dies kann jedoch nicht in der Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastrukturen begründet sein. Der Anteil der Adressen in C-Lage und in unversorgten Bereichen ist relativ hoch. Insbesondere die einzelnen Siedlungseinseln liegen in diesen schlecht versorgten Bereichen.

Stärken/Chancen

- Bahnanbindung nach Dortmund, Düsseldorf etc.
- Wohnbaupotenzialflächen z. T. in attraktiven Bereichen am Siedlungsrand
- Überdurchschnittliche Bewertung der Wohnstandortqualität

Schwächen/Risiken

- Starke Zunahme älterer Altersklassen
- Schlechte Versorgungssituationen in den Randlagen
- Wohnbaupotenzialflächen zum Teil in nicht integrierten Lagen

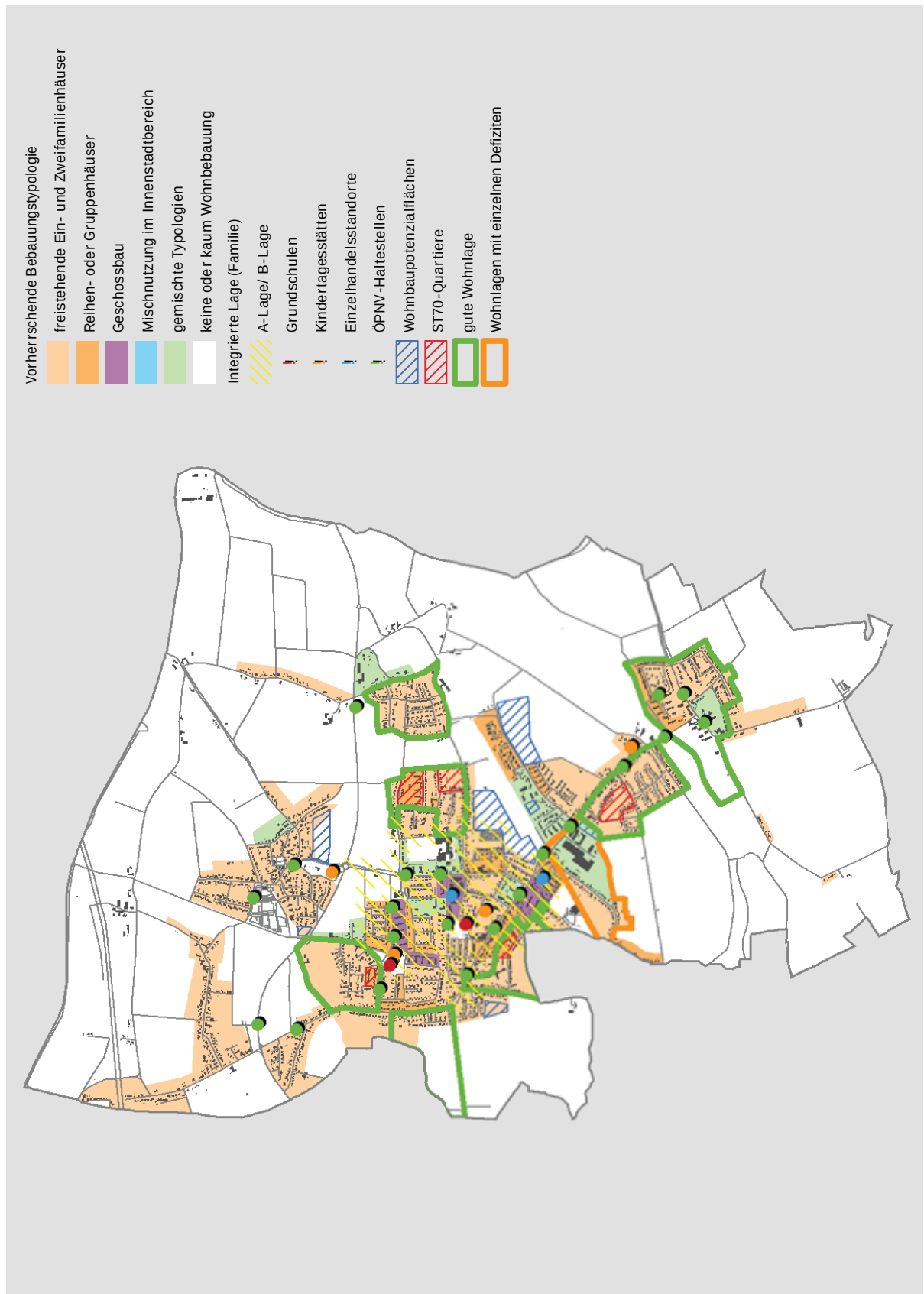


Abb. 66: Methler - Wohnstruktur

Quelle: Eigene Darstellung

6.3

Kamen-Nordwest

- 11.361 Einwohner (Stand 31.12.2010, vgl. Stadt Kamen 2011a), bevölkerungsreichster Stadtteil Kamens
- Vergleichsweise geringer prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2025 (-7,2%)
- Absolute Bevölkerungszunahme der älteren Bevölkerung bei gleichzeitiger Abnahme der absoluten Zahl junger Bewohner zu erwarten
- Ca. 4ha theoretisches Potenzial für Wohnneubau, verteilt auf drei Einzelflächen

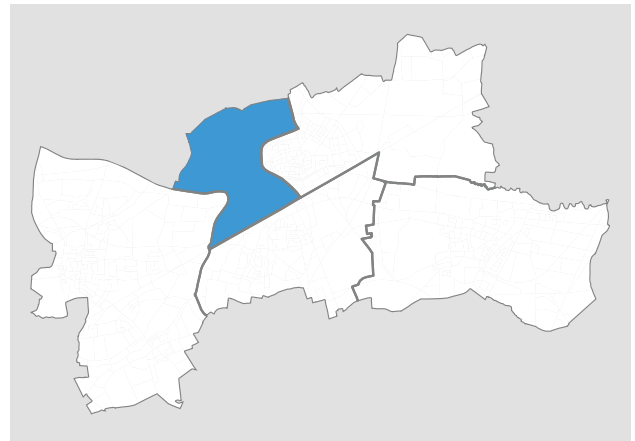


Abb. 67: Übersicht: Lage des Stadtteils Kamen-Nordwest
Quelle: Eigene Darstellung

Kamen-Nordwest ist ein sehr dicht besiedelter Stadtteil, der sich westlich des Kamener Stadtzentrums erstreckt. Der Siedlungsbereich wird im Norden von der Bundesautobahn A2 begrenzt. Im Süden des Stadtteils sind größere gewerblich genutzte Bereiche vorzufinden. In Kamen-Nordwest ist eine gemischte Bautypologie vorzufinden. Der Anteil an Einzel- und Doppelhausbebauung ist für Kamener Verhältnisse sehr gering, der Anteil an Reihen- oder Gruppenhäusern sowie an Wohnblöcken bzw. Hochhäusern hingegen relativ hoch.

Mit lediglich drei Wohnbaupotenzialflächen liegt in Kamen-Nordwest das zweitkleinste Potenzial aller Stadtteile vor (ca. 10 % des in Kamen insgesamt vorhandenen Potenzials). Der Anteil der Gebäude im bevorstehenden Generationenwechsel liegt deutlich unter dem städtischen Schnitt. Dies ist u. a. durch den höheren Anteil von Geschosswohnungsbau begründbar.

Die Bewertung der Qualität der Wohnlagen in Kamen-Nordwest zeigt ein uneinheitliches Bild. Die Stadtbereiche nördlich des Kamener Zentrums an der Autobahn 2 werden durchweg negativ bewertet. Das Quartier an der Karl-Arnold-Straße / Blumen-

straße stellt sich als besonders problematischer Bereich dar. Herausforderungen stellen sich hier durch die vorhandene Baustruktur, die Sozialstruktur, die Eigentümerstruktur, aber auch die Immissionssituation in der Nähe der Autobahn A2. Im westlichen Bereich des Stadtteils liegen jedoch auch Quartiere vor, denen eine mittlere bis gute Wohnqualität attestiert werden kann. Die Analyse der integrierten Lagen zeigt, dass im Nordwesten des Stadtteils größere unversorgte Bereiche vorliegen. Insgesamt ist die Versorgungsqualität des Stadtteils unterdurchschnittlich.

Stärken/Chancen

- Geringer Anteil an Stresstest-Gebäuden
- Einige gute Wohnlagen
- Geringe Entfernung zu zentralen Einrichtungen des Kamener Stadtzentrums

Schwächen/Risiken

- Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind begrenzt (Segment Neubau)
- Starke Zunahme der älteren und Abnahme der jungen Bevölkerung bis 2025
- Problematisches Quartier an der Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße
- Unterdurchschnittlich versorgte Teilbereiche

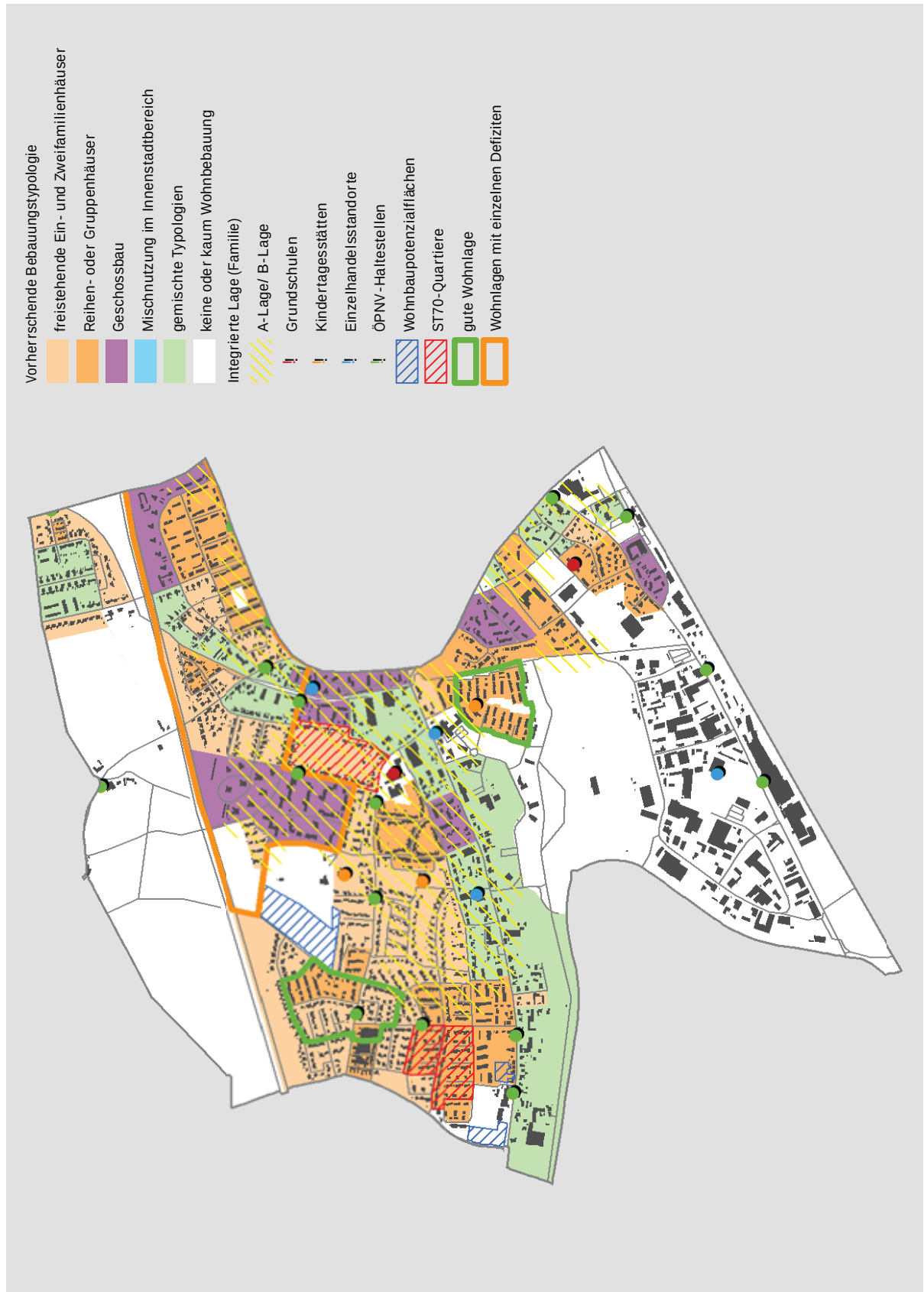


Abb. 68: Kamen Nordwest - Wohnstruktur

Quelle: Eigene Darstellung

6.4

Kamen-Nordost

- 9.409 Einwohner (Stand 31.12.2010, vgl. Stadt Kamen 2011a)
- 1.875 Wohnadressen
- Prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2025: -7,8%)
- Anders als in anderen Zonen nur geringe Bevölkerungszunahme in der Altersklasse der 60- bis 75-Jährigen zu erwarten
- Geringstes Potenzial für Wohnneubau (lediglich eine Fläche)

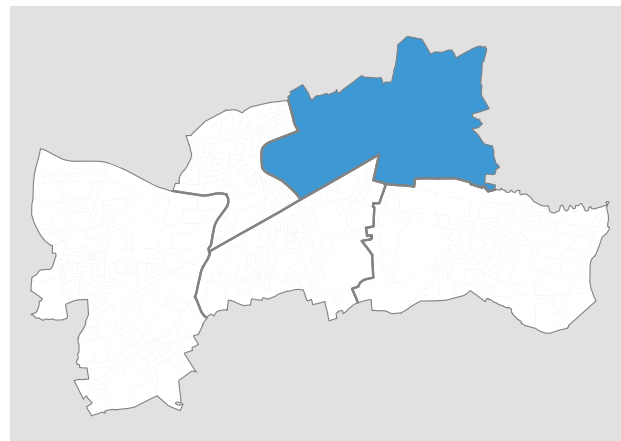


Abb. 69: Übersicht: Lage des Stadtteils Kamen-Nordost
Quelle: Eigene Darstellung

Der Bereich Kamen-Nordost ist nur im südwestlichen Bereich dicht besiedelt. Hier sind das Kamener Stadtzentrum und angrenzende Wohnquartiere vorzufinden. Östlich dieses Bereiches liegen mit Derne und Rottum lediglich sehr kleine Siedlungsiseln im ländlichen Raum vor. Der Bereich ist darüber hinaus geprägt durch die beiden Bundesautobahnen A1 und A2 und das hier liegende Kamener Kreuz.

Mit lediglich einer Wohnbaupotenzialfläche von unter 1 ha liegt in Kamen-Nordost das geringste Potenzial aller Stadtteile vor. Dies macht lediglich etwa 1 % des gesamten Wohnbaupotenzials aus. Die „stillen Potenziale“ im Einfamilienhausbestand sind nicht sehr zahlreich und zählen auch nicht zu den risikobehafteten Quartieren. Der Anteil der Stresstest-Gebäude liegt unter dem gesamtstädtischen Schnitt. Allerdings ist der Anteil der Gebäude, die ausschließlich von über 80-Jährigen bewohnt werden höher als in jedem anderen Stadtbereich. Relativ kurzfristig werden daher Bestandsobjekte auf den Markt kommen.

Die Baustruktur ist durch einen hohen Anteil gemischter Typologien und Mischnutzungen im Innenstadtbereich gekennzeichnet. Dies ist insbesondere

durch das Stadtzentrum und den hier vorzufindenden Handelsbesatz begründbar. Einzel- und Doppelhausbebauung spielt in Kamen-Nordost hingegen eine geringere Rolle als in anderen Stadtbereichen.

Das Stadtzentrum und angrenzende Bereiche werden von lokalen Akteuren als durchschnittliche bis gute Wohnlagen bewertet, denen zudem gute Entwicklungsperspektiven zu attestieren sind. Ein Grund hierfür stellen die zahlreichen Versorgungsangebote dar. Fast drei Viertel aller Wohngebäude liegen in einer A- oder B-Lage der Erreichbarkeitsanalyse.

Stärken/Chancen

- Sehr gute Versorgungssituation
- Zusätzlich zentrale Einrichtungen des Stadtzentrums vorhanden
- Gute Qualität der Wohnlagen
- Bestandsobjekte in nachgefragten Lagen

Schwächen/Risiken

- Kaum Entwicklungsmöglichkeiten (auf Neubauf Flächen)
- Nähe zur Autobahn (Lärmimmissionen)

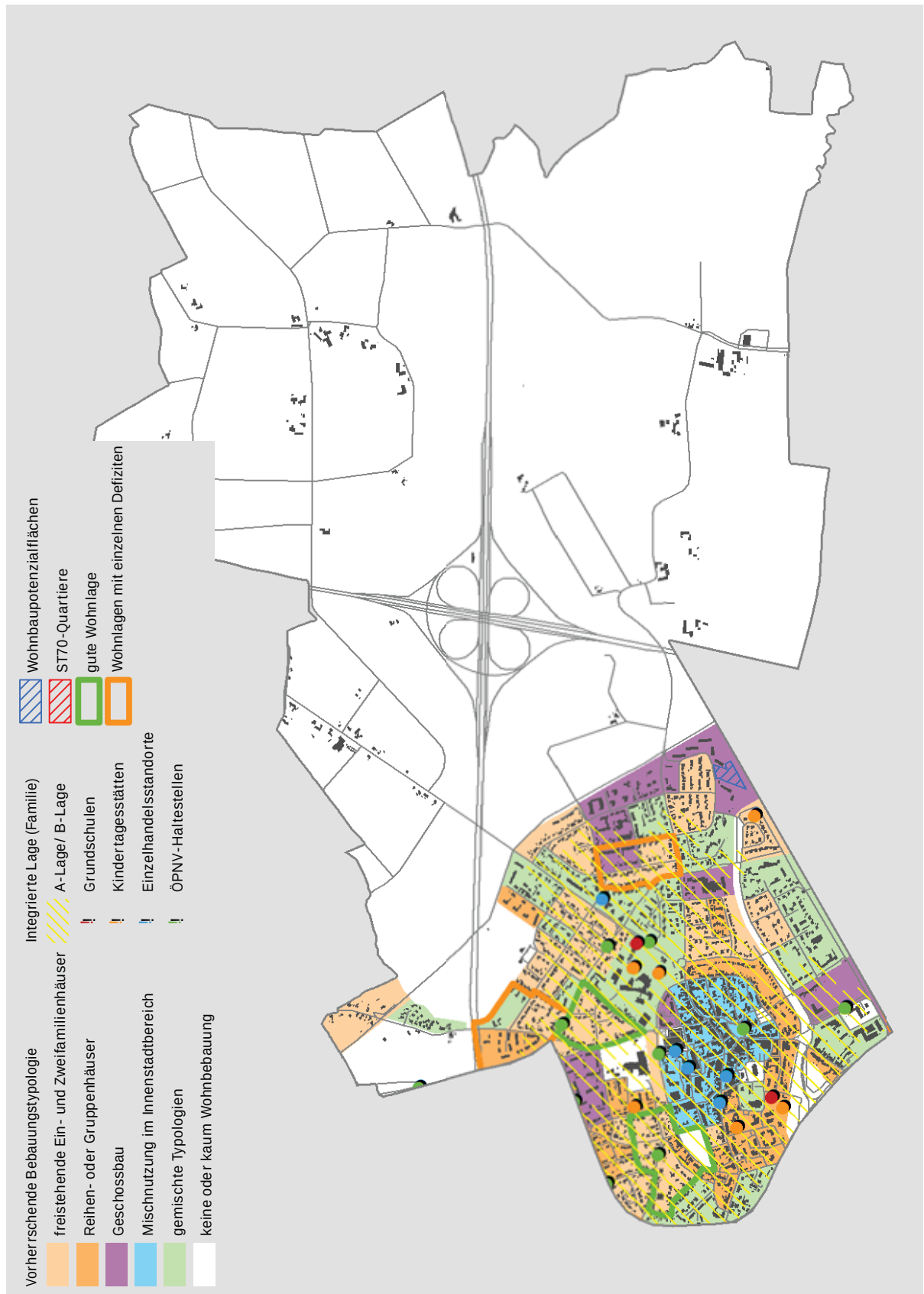


Abb. 70: Kamen Nordost - Wohnstruktur

Quelle: Eigene Darstellung

6.5

Südkamen

- 4.621 Einwohner (Stand 31.12.2010, vgl. Stadt Kamen 2011a)
- 1.304 Wohnadressen
- Geringster prognostizierter Bevölkerungsrückgang aller Zonen bis 2025 (-6,7%)
- Bevölkerungszunahme bei unter 10-jährigen und bei 60- bis 75-Jährigen zu erwarten
- Relativ starke Wanderungsgewinne in der Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen von 2006 bis 2010
- Ca. 11,5 ha theoretisches Potenzial für Wohnneubau

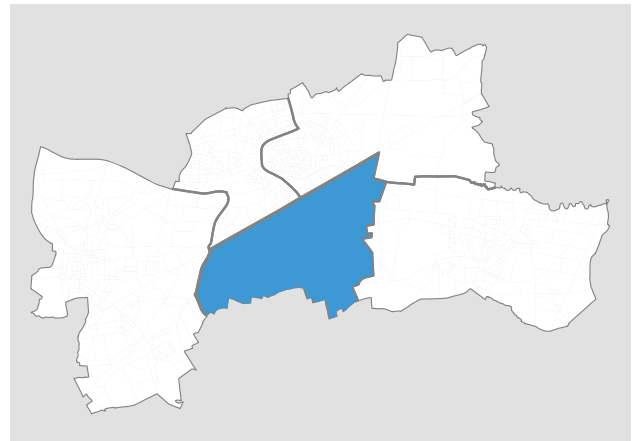


Abb. 71: Übersicht: Lage des Stadtteils Südkamen

Quelle: Eigene Darstellung

Südkamen ist der einwohnerschwächste der fünf betrachteten kamener Stadtteile mit großen gewerblich genutzten Bereichen in dessen Osten. Die Bahnstrecke Dortmund-Hamm trennt den Stadtteil vom nördlich gelegenen kamener Stadtzentrum. Südkamen ist bautypologisch durchmischt. Trotzdem ist der Stadtteil von einem relativ hohen Anteil an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern von etwa 50% geprägt.

Im Stadtteil liegen fünf kleinere und eine größere Wohnbaupotenzialfläche von insgesamt 11,5 ha vor. In Südkamen ist hiermit das drittgrößte Potenzial aller Zonen vorzufinden, die Potenzialflächen machen etwa ein Fünftel aller in Kamen vorhandenen Flächen aus. Vor dem Hintergrund der geringen Bevölkerungszahl des Stadtteils (nur etwa zehn Prozent der kamener Bevölkerung lebt in Südkamen) ist dies bemerkenswert. Der Anteil der Stresstest-Gebäude (das stille Potenzial im Bestand) liegt unter dem Gesamtstädtischen Schnitt. Allerdings befinden sich zwei Stresstest-Quartiere in der Zone, die auf Grund ihrer Merkmale einer ersten Risikoeinschätzung unterzogen wurden.

Die Qualität der Wohnlagen Südkamens wird von den lokalen Experten als durchschnittlich bis gut bewertet. Die Analyse der integrierten Lagen zeigt, dass insbesondere im Norden des Stadtteils unversorgte Bereiche vorzufinden sind.

Stärken/Chancen

- Vergleichsweise geringe Bevölkerungsverluste mit gleichzeitiger Zunahme junger Altersklassen
- Wohnbaupotenzialflächen in z. T. guten Lagen vorhanden
- Gute Qualität der Wohnlagen
- Wanderungsgewinne in der Altersklasse der „Bauherren“

Schwächen/Risiken

- Unterdurchschnittliche integrierte Lagewerte vor allem in den Randlagen (Bahndamm als „Versorgungsbarriere“)
- Lärmimmissionen durch die Bahn

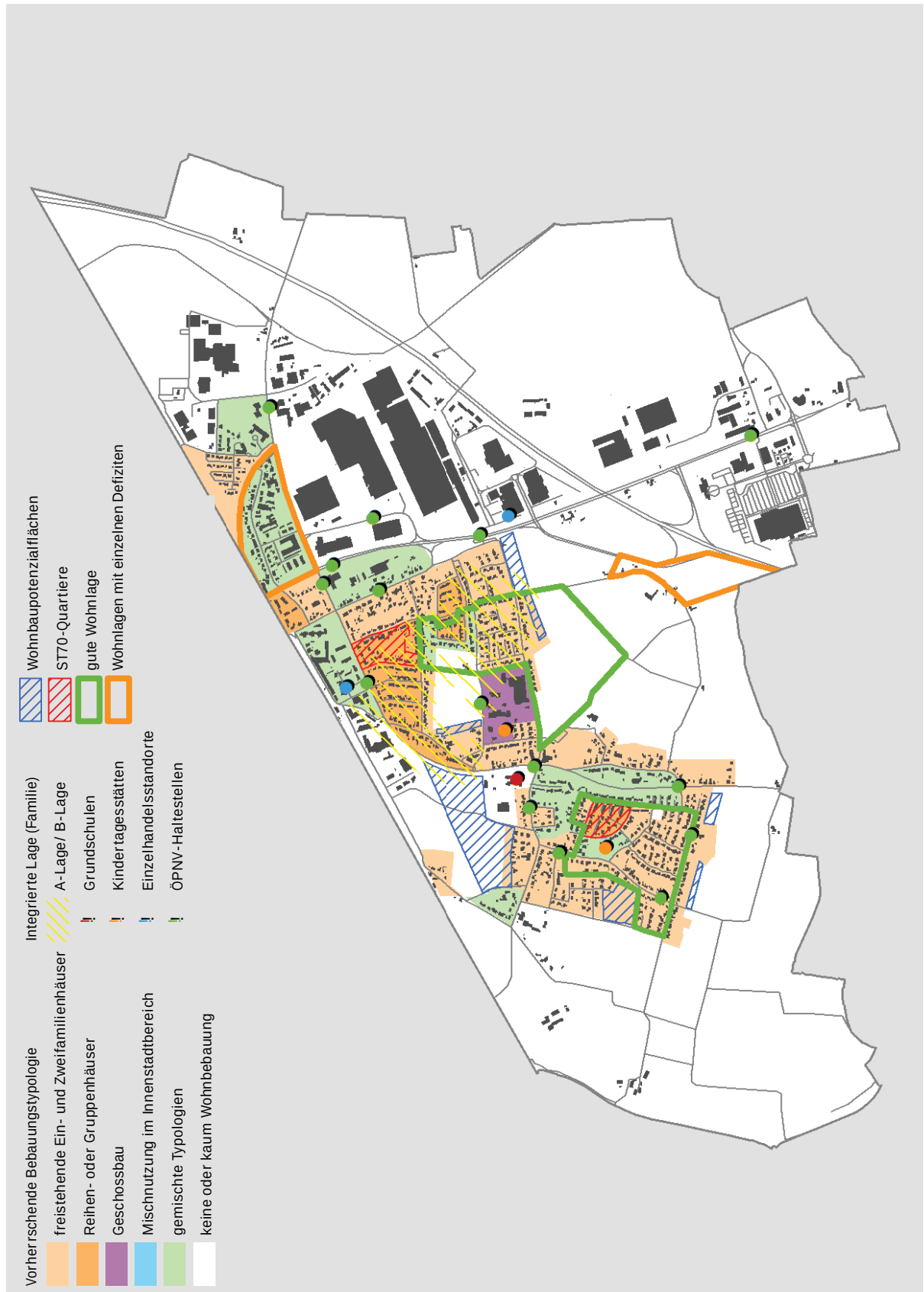


Abb. 72: Südkaamen - Wohnstruktur

Quelle: Eigene Darstellung

6.6

Heeren-Werve

- 8.157 Einwohner (Stand 31.12.2010, vgl. Stadt Kamen 2011a)
- 2.403 Wohnadressen
- Höchster prognostizierter Bevölkerungsrückgang aller Zonen bis 2025 (-10,3%)
- Bevölkerungszunahme nur in der Altersklasse der 60- bis 75-Jährigen zu erwarten
- sehr starker Rückgang der jungen Bevölkerung bis 25 Jahre prognostizierbar
- Ca. 18ha theoretisches Potenzial für Wohnneubau

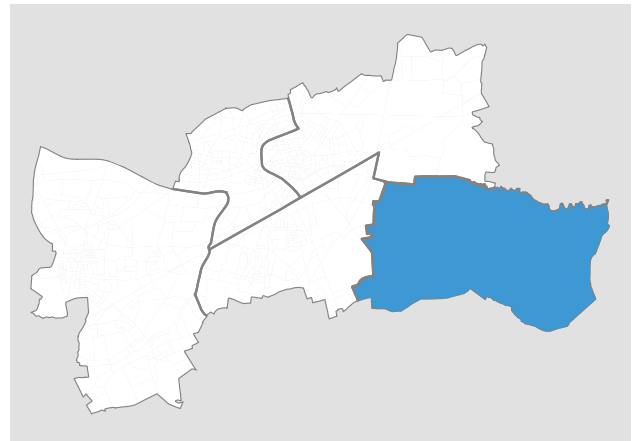


Abb. 73: Übersicht: Lage des Stadtteils Heeren-Werve
Quelle: Eigene Darstellung

Der Ortsteil Heeren-Werve ist ein eigenständiger Wohnstandort im Osten Kamens mit eigenem Stadtteilzentrum. Es liegt eine klare Trennung zwischen dem Siedlungsbereich und dem ländlichen Raum vor. Die Baustruktur entspricht etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil an Einzel- und Doppelhausbebauung beträgt etwa 50%.

In Heeren-Werve ist das größte Wohnneubaupotenzial aller Stadtteile Kamens vorzufinden (35% aller Flächen in Kamen). Zu beachten ist, dass Teile dieser Flächen sich bereits in der Realisierung befinden. Der Anteil der Bestandsgebäude, für die ein Generationenwechsel absehbar ist, ist in Heeren-Werve stadtweit am höchsten. Etwa 13% aller Gebäude in Heeren-Werve werden ausschließlich von Personen über 70 Jahre bewohnt und werden daher voraussichtlich in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf den Wohnungsmarkt kommen.

Die Qualität der einzelnen Wohnlagen Heeren-Werves wird von den lokalen Experten als durchschnittlich, zum Teil auch als mit Defiziten behaftet beurteilt. Mit der „THS-Siedlung“ an der Hans-Böckler-Straße liegt eine besonders zu beachtende Siedlung vor: Sie ist in den 1950er-Jahren des 20. Jahrhunderts zur

Versorgung der Bergarbeiter in Heeren-Werve mit Wohnraum entstanden. Die Gebäude befinden sich aktuell in einem schlechten baulichen Zustand und weisen kleine, nicht mehr zeitgemäße Wohnungsgrößen auf.

Entgegen der Gesamtbewertung der Lagequalität kann die infrastrukturelle Versorgungsqualität als für Kamen überdurchschnittlich gut bezeichnet werden. Der Anteil der Adressen, die sich in einer A- oder B-Lage befinden ist mit ca. 40% sehr hoch.

Stärken/Chancen

- Hoher Anteil integrierter Lagen / gute infrastrukturelle Versorgungsqualität
- Stresstest-Quartiere und auch ggf. „problematische“ THS-Siedlung in zentralen Lagen

Schwächen/Risiken

- Starker Bevölkerungsrückgang prognostiziert
- Nur durchschnittliche Bewertung der Wohnlagequalität
- Sehr hoher Anteil an Stresstest-Gebäuden bei gleichzeitig großen Wohnbaupotenzialen
- 9 von 19 risikobehafteten Stresstest-Quartieren in dieser Zone

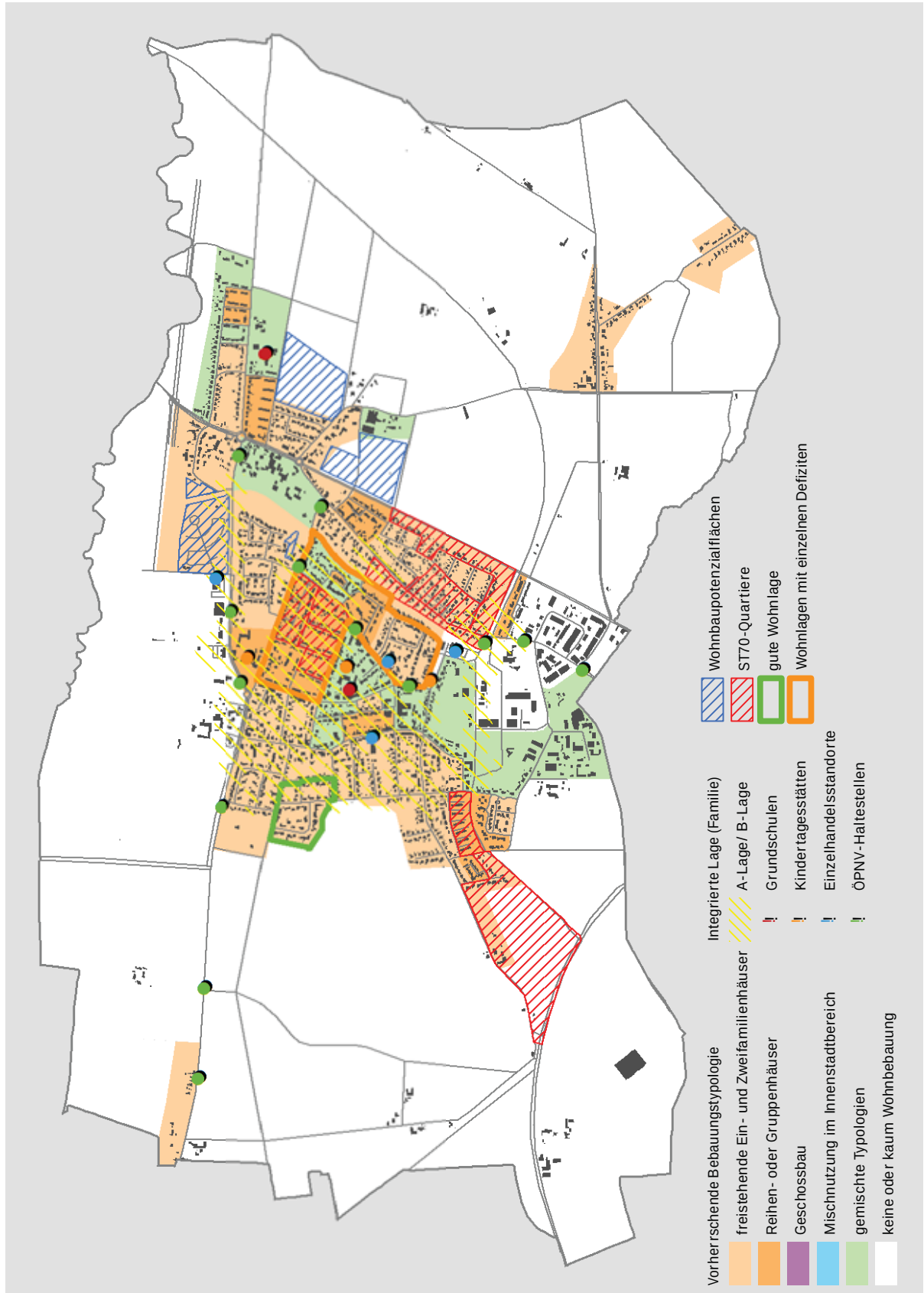


Abb. 74: Heeren-Werve - Wohnstruktur

Quelle: Eigene Darstellung

7.0

Zusammenfassende SWOT-Analyse

Die nachfolgende SWOT-Betrachtung fasst die Erkenntnisse zum Kamener Wohnungsmarkt noch einmal prägnant zusammen. Hierbei werden Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) unterschieden.

Stärken

- Kompakte Siedlungsstruktur mit einigen gut versorgten Stadtbereichen
- Nähe und Bahnanschluss zum Oberzentrum Dortmund
- Weitestgehend entspannter, funktionierender Mietwohnungsmarkt
- Keine aktuellen Probleme im Bestand der Wohnungsbauunternehmen
- Funktionierender Teilmarkt „Geförderter Wohnungsbau“
- Kaum kurzfristig auslaufende Bindungsfristen im geförderten Mietwohnungsbau

Chancen

- Problembewusstsein vorhanden
- Viele integrierte Wohnlagen
- Zum Teil Baulandpotenziale in guten Lagen
- Aktive, regionale Wohnungsbaugesellschaften
- Wanderungsverflechtungen mit der Region: Chance sich als attraktiver Wohnstandort der Region zu positionieren

Schwächen

- (Geringe) Angebotsdefizite bei kleinen günstigen Mietwohnungen sowie großen Eigentumswohnungen und Häusern mittlerer / gehobener Ausstattung
- Wenige Angebote für Senioren
- Höheres Bodenpreinsniveau als nördliche und östliche Nachbarkommunen
- Zunehmender Handlungsdruck bei „Problemquartieren“ um Leerstände und trading-down-Effekte zu vermeiden

Gefahren

- Homogene Einfamilienhausquartiere, die gemeinsam „altern“
- Leerstände und trading-down in Wohnquartieren (viele „Stresstest-Gebäude“)
- Rückläufige Neubaunachfrage
- Kaum noch Neubau von Mehrfamilienhäusern
- Vermarktungsprobleme der 50er- bis 70er-Jahre Bestände
- Zum Teil Baulandpotenziale in defizitären Lagen
- Sanierungsbedürftige Bestände privater Einzeleigentümer (ggf. mangelnde Kapitaldecke)

Die Analyse zeigt aktuell keine evidenten Probleme am Kamener Wohnungsmarkt auf. Dennoch zeigt sich, dass die aktuell am Wohnungsmarkt erkennbaren Prozesse auch in Kamen stattfinden und die kleinräumigen Differenzen zwischen Stadtteilen und

Quartieren verstärken. Es vollziehen sich in erster Linie qualitative Veränderungen, denen die Stadt Kamen frühzeitig entgegen wirken sollte. Das Ziel muss sein, Schwächen frühzeitig zu erkennen und aufzufangen.

8.0

Handlungsempfehlungen

8.1

Zentrale Handlungsfelder

Aus der im Rahmen dieses Gutachtens dargestellten Bestandsanalyse, den Expertengesprächen mit kamener Wohnungsmarktakteuren und den Erkenntnissen der Verwaltungsworkshops ergeben sich folgende zentrale Handlungsfelder für den kamener Wohnungsmarkt:

- Die Begleitung des (Generationen-)Wechsels im Bestand
- Die Sicherung von im demografischen Wandel befindlichen Wohnquartieren
- Der Umgang mit problematischen (Groß-)Wohnsiedlungen
- Die Schaffung ergänzender Angebote am Wohnungsmarkt

Auf diese Handlungsfelder wird in den folgenden Kapiteln separat eingegangen.

Handlungsspektrum

Der Wohnungsmarkt wird von privaten Akteuren bestimmt. Zum erfolgreichen Umgang mit den aufgezeigten Herausforderungen sind verschiedene Strategieansätze der Kommune geeignet. Diese bestehen aus stadtplanerischen, wohnungswirtschaftlichen und weiteren Rahmen gebenden Maßnahmen. Die Abbildung 75 illustriert das grundsätzlich denkbare Handlungsspektrum im Sinne eines „Instrumentenkastens“. Aus diesem Spektrum denkbarer Handlungsmöglichkeiten werden einzelne Punkte für die aufgezeigten Handlungsfelder herausgegriffen und näher erläutert.

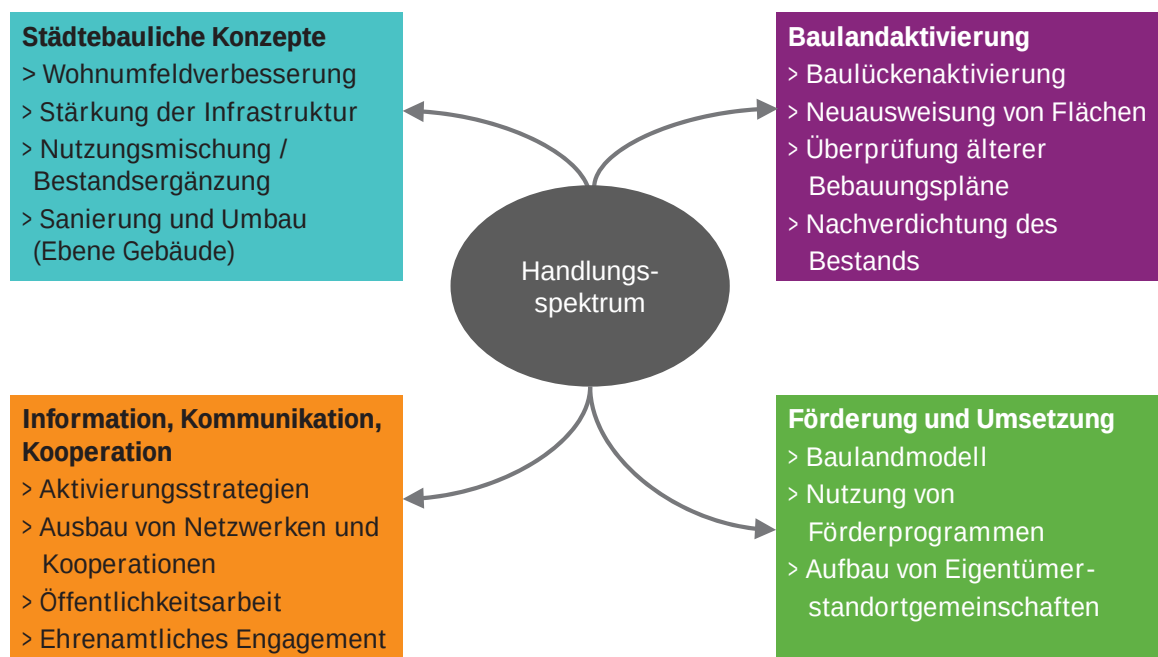


Abb. 75: Handlungsspektrum zur Beeinflussung des Wohnungsmarktes

Quelle: Eigene Darstellung

8.2

(Generationen-)Wechsel im Bestand

Herausforderungen

Die Risikoanalyse des Einfamilienhausbestands („Stresstest“) hat gezeigt, dass in den kommenden Jahren absehbar zahlreiche Bestandsobjekte auf den Wohnungsmarkt kommen werden, die heute noch von älteren Personen bewohnt werden. Ein interkommunaler Vergleich konnte zudem aufzeigen, dass die Gesamtzahl dieser Objekte im Verhältnis zur Einwohnerzahl in Kamen sehr hoch ist.

In einer ersten Risikoeinschätzung wurden Quartiere identifiziert, die eine hohe absolute Anzahl und / oder einen hohen relativen Anteil an „Stresstest-Gebäuden“ aufweisen. Diese Quartiere wurden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich verschiedener Kriterien überprüft (u. a. Erreichbarkeit der Versorgungsinfrastrukturen, Qualität der Wohnlage). In einem weiteren Schritt müssen diese Quartiere näher untersucht und bewertet werden.

Neben demografisch bedingten Eigentümerwechseln im Bestand (die in den kommenden Jahren voraussichtlich vermehrt auftreten werden) finden im Bestand natürlich auch Austauschprozesse statt, die andere Ursachen haben. Zu nennen sind hier beispielsweise familiäre oder berufliche Gründe. Die Beobachtung der Entwicklungen im Bestand ist daher auch unabhängig von der Alterung der Gesellschaft eine wichtige Aufgabe der Stadtplanung.

Ziel muss sein, zwischen marktgängigen und nachgefragten Gebäuden einerseits und unattraktiven und damit schwierig zu verkaufenden bzw. neu zu vermietenden Gebäuden andererseits zu unterscheiden. Grundsätzlich gilt: Für eine Vermarktung müssen Bestandsimmobilien den Wünschen zukünftiger Nutzer entsprechen bzw. daran angepasst werden können.

Zu bedenken ist hierbei, dass ein komplexer Marktzusammenhang vorliegt. Neben der Qualität des Einzelgebäudes beeinflussen auch die Attraktivität des Quartiers und die vorhandene „Konkurrenz“ in der Kommune und der Region die Vermarktungschancen eines Bestandsobjekts. Die „Konkurrenz“ entsteht durch Neubauentwicklungen, aber auch durch wachsende Angebote im Bestand im gesamten regionalen Wohnungsmarkt.

Herausforderungen im Überblick

- Zunehmende Zahl gebrauchter Immobilienbestände
- Unterschiedliche Qualitäten der Gebäude und Quartiere
 - Marktgängig / nachgefragt
 - Unattraktiv / problematisch
- Komplexer Marktzusammenhang: Gebäude >> Quartier >> Kommune >> Region
- Teilweise hoher Sanierungs- und Anpassungsbedarf bei den Objekten
- Eventuell unrealistische Preisvorstellungen der Veräußerer
- Konkurrenzsituation mit neuen Baugebietsausweisungen

Steuerungsmöglichkeiten

Handlungsansätze bestehen einerseits im Bereich der „städtebaulichen Konzepte“. Die Attraktivierung des Wohnquartiers und des unmittelbaren Wohnumfeldes stellt hier eine Möglichkeit dar. Die Kommune kann die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie ihrer eigenen Grundstücke und Immobilien direkt beeinflussen. Des Weiteren ist auch die Schaffung bzw. Sicherung der Infrastruktur ein Handlungsbereich, den die Kommune zumindest mittelbar beein-

flussen kann. Stichworte sind Mobilitätskonzepte, der Aufbau dezentraler Versorgungsstrukturen oder die Förderung ergänzender Angebote wie „rollender Supermärkte“. Nicht zuletzt stellen die Nachverdichtung bzw. die Ergänzung des Quartiers durch Neubau Möglichkeiten dar.

Darüber hinaus sind natürlich bauliche Maßnahmen am Einzelobjekt wichtige Bausteine für eine Zukunftsfähigkeit der Immobilien. Den größten Einfluss hierauf hat allerdings nicht die Kommune, sondern diesen haben die Eigentümer. Die Kommune kann allerdings ggf. durch eine Anpassung älterer Bebauungspläne baurechtliche Hemmnisse verringern. Viele Bebauungspläne sind planungsrechtlich auf dem Stand, in denen auch die Siedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre entstanden sind. Zum Teil verhindern Festsetzungen Anpassungsmaßnahmen an heutige Anforderungen (z.B. Erweiterung der Wohnfläche durch Anbauten, energetische Sanierung der Fassade).

Für die Umsetzung spezieller Maßnahmen spielt nicht zuletzt die Förderung eine wichtige Rolle. Die Stadt Kamen kann eigene unterstützende Fördermöglichkeiten für den Bestand auf den Weg bringen. Eine Möglichkeit stellen finanzielle Anreize zum Erwerb einer Bestandsimmobilie dar, die auch auf bestimmte Zielgruppen wie Familien „zugeschnitten“ werden können. Förderprogramme, die den Umbau oder die Sanierung von Gebäuden unterstützen, sind ein weiterer Ansatz.

Vor dem Hintergrund knapper kommunaler Finanzmittel ist dieser Schritt sicherlich schwierig umzusetzen. Er bietet jedoch die Möglichkeit, Kosten, die durch Leerstände im Bestand entstehen (z. B. höhere Pro-Kopf-Kosten zum Betrieb von Infrastruktur) und Kosten für Neuentwicklungen von Flächen einzusparen. Eine Alternative zur finanziellen Förderung stellen unterstützende Dienstleistungen dar. Beratungs-

angebote der Verwaltung sind hier eine denkbare Möglichkeit.

Neben eigenen Förderprogrammen müssen vorhandene Möglichkeiten der Förderung aufgezeigt werden. Es ist eine umfassende Information, zum Beispiel durch Öffentlichkeitsarbeit oder Einzelberatung, sinnvoll.

Nicht zuletzt kann durch ein Netzwerk zwischen der Stadt und den verschiedenen Wohnungsmarkakteuren und durch einen regelmäßigen Austausch über Probleme, Ziele, Umsetzungsstrategien und Maßnahmen der erfolgreiche Wechsel im Bestand aktiv unterstützt und finanzielle Ressourcen gebündelt werden.

Handlungsansätze im Einzelnen

- Aufwertung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums
- Schaffung bzw. Sicherung der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur
- Anpassung älterer Bebauungspläne
- Integrierte Quartiersentwicklungskonzepte
- Kleinteilige Neuentwicklungen, Qualitative Ergänzung zum Bestand
- Vermeidung neuer Konkurrenzstandorte durch Neuentwicklungen
- Kommunale Förderung „Bestand statt Neubau“, ggf. für bestimmte Zielgruppen wie Familien
- Förderung des Umzugs von Senioren
- Beratungsnetzwerk und Kooperation mit lokalem Handwerk
- Sensibilisierung / Öffentlichkeitsarbeit
- Beobachtung der weiteren Entwicklung („Monitoring der Stadtentwicklung“), insbesondere die aufgezeigten Entwicklungen im Wohnungsbestand gilt es zu beobachten
- Profilbildung / Imagebildung

8.3

Demografiefeste Wohnquartiere

Herausforderungen

Verschiedene Generationen innerhalb eines Quartiers haben unterschiedliche Ansprüche an ihr Wohnumfeld. Während in der Vergangenheit bei der Ausweisung neuer Wohnquartiere oft die Familienfreundlichkeit im Vordergrund stand, erfordert die demografische Entwicklung heute eine Anpassung an die Ansprüche älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen.

Gerade für ältere Menschen hat das eigene Wohnquartier eine große Bedeutung. Die Umzugsbereitschaft in eine neue Umgebung nimmt bei älteren Menschen ab. Diese allgemein erkennbare Tendenz konnte auch für Kamen in den Gesprächen mit den lokalen Wohnungsmarktakeuren verifiziert werden. Es gibt zwar eine wachsende Zahl älterer Menschen, die ihr Einfamilienhaus gegen eine Wohnung in zentraler Innenstadtlage tauschen würden, viele Ältere möchten jedoch auch in ihrem gewohnten Wohnumfeld verbleiben. Zukunftsfähige Wohnmodelle müssen die Herausforderungen, die aus der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit entstehen, auch innerhalb des Quartiers regeln und entsprechende Wohn- und Serviceangebote bieten.

Dabei dürfen die Ansprüche von anderen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt nicht in den Hintergrund rücken. Trotz zurückgehender Anzahl werden auch in Zukunft beispielsweise junge Familien eine wichtige Nachfragegruppe bei der Eigentumsbildung bleiben.

Der im Rahmen des Gutachtens entwickelte Altersatlas ermöglicht eine kleinräumige Darstellung der Altersstruktur der Bevölkerung und kann daher erste Anhaltspunkte liefern (vgl. auch Anhang des Berichtes).

Herausforderungen im Überblick

- Alterung der Bevölkerung und Haushalte sowie Zunahme von Senioren und Personen mit persönlichen Einschränkungen
- Hohe Bedeutung des eigenen Wohnquartiers (geringe Umzugsbereitschaft)
- Mangelnde Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes
- Sicherung der barrierefreien Nahmobilität
- Mangel an Betreuungsangeboten
- Erhalt der Versorgungsinfrastruktur
- Zum Teil fehlende Mischung der Altersklassen
- Mangel an seniorengerechten Aufenthalts-, Erholungs- und Kommunikationsangeboten

Steuerungsmöglichkeiten

Zur Schaffung und zum Erhalt demografiefester Wohnquartiere gelten teilweise die gleichen Rahmenbedingungen wie für die Sicherung von Bestandsimmobilien (vgl. Kapitel 8.2). Auch hier spielen das Wohnumfeld und die Infrastruktur eine wichtige Rolle. Der Fokus der Maßnahmen muss hierbei jedoch nicht auf einer Gestaltverbesserung oder einer allgemeinen Verbesserung der Gebrauchsfähigkeit liegen, sondern sollte konkret die Anforderungen mobilitätseingeschränkter Personen berücksichtigen. Maßnahmen, die Älteren zu Gute kommen, sind dabei häufig auch für andere Nachfragegruppen von Vorteil (z. B. barrierefreie Gehwege für Personen mit Kinderwagen).

Die Handlungsfelder „(Generationen-)Wechsel im Bestand“ und „Demografiefeste Wohnquartiere“ hängen auch insofern zusammen, als dass die Schaffung von altengerechten Wohnangeboten den Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand beschleunigen kann. Um diese Angebote zu ermöglichen müssen von Seiten der Kommune zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaf-

fen werden. Der wesentlich wichtigere Baustein ist jedoch die aktive Ansprache von Investoren und Projektentwicklern sowie eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Auch in diesem Handlungsfeld können gezielte Fördermaßnahmen den Bau entsprechender Wohnangebote vereinfachen.

Um älteren Menschen ein möglichst langes und selbstständiges Leben in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, sollte die Kommune in verstärkter Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Möglichkeiten schaffen. Der barrierearme Umbau der Bestandsobjekte steht hierbei im Vordergrund. Parallel müssen von privater Seite Unterstützungsdienstleistungen ausgebaut werden. Auch hierbei kann die Kommune in erster Linie die Rolle des Impulsgebers und „Aktivierers“ ausfüllen. Eine Ergänzung kann die Förderung des ehrenamtlichen Engagements (z. B. in Form von Nachbarschaftstreffs, Seniorenbüros) darstellen.

Handlungsansätze im Einzelnen

- Voraussetzungen schaffen und Ansprache von Akteuren für...
 - Neubau seniorengerechter Wohnangebote
 - Umbau von Bestandsimmobilien
 - Durchmischung durch Nachverdichtung mit neuen Angeboten
- Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement
- Kooperation mit Anbietern von Unterstützungsdiensten
- Verbesserungen im Wohnumfeld (u. a. wohnungsbezogene Freiflächen, Nahmobilität)

Vorgehensweise

- 1) Ermittlung der Risikogebiete (z. B. über Altersatlas)
- 2) Flächencheck / Quartierscheck (z. B. der Kriterien Lagequalität, Wohnumfeld, Sozialstruktur, Bautypologie, Satzung, Preislage, Nachfrage)
- 3) Definition von Entwicklungszielen und Anpassungsbedarfen
- 4) Sammlung konkreter Strategieansätze und Umsetzungsinstrumente
- 5) Einbindung von Wohnungswirtschaft, Handwerk und Bürgerschaft
- 6) Laufende Beobachtung der Quartiere

8.4

Umgang mit problematischen (Groß-)Wohnsiedlungen

Herausforderungen

In vielen Kommunen stellen größere, homogene Wohnsiedlungen, die bereits mehrere Jahrzehnte bestehen, heute ein Problem am Wohnungsmarkt dar. Häufig handelt es sich um größere Bestände des sozialen Wohnungsbaus aus den 1960er und 1970er Jahren, die zum Teil als Großwohnsiedlungen konzipiert und gebaut wurden. Aber auch Zechensiedlungen, Werkssiedlungen oder größere, zusammenhängend errichtete, Bestände aus den 1950er Jahren sind zu diesen Siedlungen zu zählen.

In diesen Siedlungen ist eine Baustruktur vorzufinden, deren städtebauliche Maßstäblichkeit nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Zudem stellt die Bausubstanz auf Grund des Baualters der Bestände ein Problem dar. In der Folge dieser (städte-)baulichen Mängel treten in den Siedlungen soziale Probleme auf.

In Kamen ist der Bereich Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße zu nennen, auf den die beschriebene Problematik zutrifft. Neben den oben genannten Aspekten ist hier mit der nah gelegenen Autobahn A2 eine hohe Lärmbelastung gegeben. Die vorhandene Eigentümerstruktur erschwert die Durchführung von Maßnahmen zusätzlich.

Bei der „THS-Siedlung“ in Heeren-Werve aus den 1950er Jahren ist die Problemlage etwas anders gelagert. Auch hier handelt es sich um eine homogene Siedlung, die zur Versorgung der Bergarbeiter mit Wohnraum gebaut wurde. Das Hauptproblem stellen hier kleine Wohnungsgrößen und der Erhaltungszustand der Gebäude dar.

Herausforderungen im Überblick

- Baustruktur (städtebauliche Maßstäblichkeit, Bausubstanz, Wohnungsgrößen und -zuschnitte)
- Sozialstruktur
- Image
- Pflegezustand des öffentlichen Raums (der eigentlich eine gute funktionale Qualität aufweisen kann)
- Quartierskonkurrenz im Kontext von Schrumpfung und Lebensstilpluralisierung



Abb. 76: Siedlung Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße

Quelle: Microsoft 2011



Abb. 77: THS-Siedlung Hans-Böckler-Straße

Quelle: Microsoft 2011

Steuerungsmöglichkeiten

Um gegen die vorhandenen Problemlagen vorgehen zu können, ist eine detailliertere Analyse der Einzelfälle nötig. Es muss eine nähere Bewertung des Gebäudebestands (Bausubstanz, Erhaltungszustand, Baualter, Bildqualität etc.) erfolgen. Darüber hinaus muss auch das städtebauliche Umfeld genauer untersucht und bewertet werden (Verkehrliche Anbindung im Einzelfall, kleinräumige Freiraumqualitäten, Versorgungssituation, Immissionssituation und mögliche Gegenmaßnahmen, ...). Nicht zuletzt müssen die Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlung u. a. baurechtlich eingeschätzt werden.

Es sind somit von kommunaler Seite weitere Vorarbeiten im Bereich der städtebaulichen Konzepte zu leisten, um den exakten Handlungsbedarf aufzunehmen und dazu passende Maßnahmen entwickeln zu können. In der Umsetzung ist eine enge Kooperation mit den Eigentümern (häufig Gesellschaften) nötig. In der Umsetzungsphase können sowohl Förderprogramme als auch die Information und verstärkte Kommunikation durch die Kommune hilfreich und notwendig sein.

Denkbar wäre auch die Förderung und die Organisation eines Zusammenschlusses von Einzeleigentümern zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) durch die Stadt Kamen. Diese ESG verfolgen das Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten und Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte zu verbessern.

Handlungsansätze im Einzelnen

- Priorisierung der Siedlungen im gesamtstädtischen Handlungsprogramm
- Detaillierte Betrachtung vor Ort (Rahmenplanung)
- Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
 - Gemeinsame Entwicklungsgesellschaft
 - Kommunikationsstrategien
 - Imagekampagnen
 - Differenzierte Zielgruppenorientierung und Anpassung des Wohnungsangebots
 - Modellprojekte
- Bebauungsplanung
- Profilbildung / Imagebildung

8.5

Schaffung ergänzender Wohnangebote

Herausforderungen

Ein zukunftsfähiger Wohnungsmarkt zeichnet sich durch ein ausdifferenziertes Angebot an unterschiedlichen Qualitäten für verschiedene Zielgruppen aus. Der Ausdifferenzierung der Lebensstile und weiteren im Laufe dieses Gutachtens aufgezeigten Entwicklungstendenzen muss Rechnung getragen werden. Da zunehmend Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Gebrauchtimmobiliemarkt kommen werden, muss der Bestand gezielt um neue Wohnqualitäten ergänzt werden.

Unterschiedliche Bautypologien und Bauformen können diesen Anspruch unterstützen. Das am Wohnungsmarkt vorherrschende Angebot an klassischen Einfamilienhausgebieten muss mit alternativen Wohnformen im Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau ergänzt werden. Neben den bereits erwähnten seniorenrechtlichen Wohnangeboten sollten Mietwohnungen in unterschiedlichen Preis- und Größenordnungen angeboten werden. Auch für Nachfrager im unteren und mittleren Preissegment müssen Angebote am Wohnungsmarkt vorhanden sein.

Zusätzliche Wohnangebote müssen vor allem in integrierten innerstädtischen Lagen realisiert werden. Die Nachverdichtung in Baulücken trägt zum nachhaltigen Flächenverbrauch bei und kann Infrastrukturen im Bestand sichern.

Herausforderungen im Überblick

- Angebot alternativer Wohnangebote zum Einfamilienhaus
- Zunehmende Bedeutung von städtebaulicher Qualität, Gestaltung, Wohnumfeld und Lage
- Ausdifferenzierte Nachfrage
- Veränderte Berufs- und Lebensbiografie
- Nachfrage von Personen mit geringeren finanziellen Möglichkeiten
- Steigende Anforderungen an Gebäude (z.B. Energieverbrauch)

Steuerungsmöglichkeiten

Für die Schaffung ergänzender Wohnangebote stehen der Stadt Kamen (hinsichtlich der Aktivierung von Flächenpotenzialen hierfür) grundsätzlich zwei Wege offen: Die Entwicklung von Neubaulächen und die Aktivierung von Baulücken.

Bei der Neuausweisung von Flächen ist eine bewusste Priorisierung derjenigen Flächen denkbar, die eine Entwicklung ergänzender Angebot erlauben. Da die angeprochenen alternativen Angebote insbesondere in integrierten innerstädtischen Lagen nachgefragt werden, scheitert die Entwicklung von Neubaulächen allerdings häufig bereits an deren Verfügbarkeit. In den Stadtteilen Kamen-Nordost und Kamen-Nordwest stehen im aktuellen Flächennutzungsplan beispielsweise insgesamt nur noch vier Flächen zur Verfügung.

Neben Neubaulächen liegt Wohnbaupotenzial in Form von Baulücken vor. Diese sind zum Teil in integrierten Lagen und von urbaneren Wohnformen geprägten Quartieren vorzufinden und können daher zur Schaffung alternativer Angebote besonders interessant sein. Eine systematische Erfassung der Baulücken muss den ersten Schritt darstellen. Nach der Erhebung sollte der Aufbau eines qualifizierten Katasters erfolgen, welches die baurechtliche Situation und eine Einschätzung der Lagequalität (städtebauliche Einbindung, Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten, Bebauungsmöglichkeiten) umfasst. Damit die erfassten Potenziale auch einer Bebauung zugeführt werden können, sind eine Veröffentlichung der Flächeninformationen in Form einer Flächenbörse und der Aufbau einer Aktivierungsstrategie sinnvoll.

Zusätzlich zur Aktivierung der Potenziale und der Steuerung durch bewusste Flächenausweisung stellt die Kooperation mit Projektentwicklern und privaten Bauherren einen wichtigen Baustein dar, um nicht

nur entsprechende Flächen verfügbar zu machen, sondern bei der Entwicklung entsprechender alternativer Angebote zu unterstützen und zu beraten.

Handlungsansätze im Einzelnen

- Diversifizierung im Neubau, Mischung von Bautypologien
- Kriterien zur Baulandausweisung anlegen:
 - Vorrang der Innenentwicklung
 - Vermeidung von Konkurrenzangeboten zu Bestandsimmobilien und Baulücken
 - Neue, den Bestand ergänzende Qualitäten entwickeln
 - Bevorzugte Entwicklung in integrierten Lagen
 - Zielgruppenorientierte Konzepte mit hoher städtebaulicher Qualität
- Städtebauliche Qualitäten durch Überprüfung der Prozesse sichern
- Verstärkte Information, Kommunikation und Beratung

9.0

Fazit

Die Stadt Kamen weist aktuell einen funktionierenden, entspannten Wohnungsmarkt auf. Dies gilt für Mietobjekte wie für Kaufobjekte gleichermaßen. Auch das Segment des geförderten Wohnbaus ist aktuell unproblematisch und auf Grund langfristig bestehender Bindungsfristen auch perspektivisch (ungewöhnlich) unkritisch. Dennoch zeigt sich, dass aktuell am Wohnungsmarkt erkennbare Prozesse auch in Kamen spürbar werden.

Künftig ist mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen, mit dem eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur einhergehen wird. Insbesondere die Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen wird die Wohnraumentwicklung beeinflussen. Dies sind Entwicklungen, die ähnlich in der gesamten Wohnungsmarktregion zu beobachten sind. In den einzelnen Sozialräumen Kamens werden sich der Bevölkerungsrückgang und die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur nur geringfügig unterschiedlich darstellen.

Neben dem Rückgang der Bevölkerung werden auch die Haushaltszahlen mittelfristig sinken. Es wird dabei zu einer Veränderung der Haushaltsstrukturen kommen. Ein- und Zwei-Personen-Haushalte werden häufiger, größere Haushalte seltener am Wohnungsmarkt nachfragen. Durch eine Ausdifferenzierung der Nachfragegruppen gewinnen integrierte Wohnlagen mit guten Versorgungsmerkmalen an Bedeutung.

Die Bedeutung des Immobilienbestands wird zunehmen. Gerade Einfamilienhausgebiete, denen in den kommenden Jahren ein Generationenwechsel bevorsteht, stellen für die Stadt Kamen eine besondere Herausforderung, aber auch ein beachtliches Potenzial dar.

Die Weiterentwicklung des Bestands (energetische Sanierung, Anpassung an den demografischen Wandel, Wohnumfeldverbesserungen) ist daher eine zentrale Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung. Größere Neuausweisungen sollten nur sehr zurückhaltend angegangen werden. Die Aktivierung von Potenzialen in Baulücken bietet hingegen die Chance gewachsene Wohnstandorte weiterzuentwickeln, eine Durchmischung von Quartieren zu erreichen und vorhandene Infrastruktur zu stärken.

Wenn Neuentwicklungen in Angriff genommen werden, gilt es, Angebote ergänzend zum klassischen Einfamilienhaus zu schaffen. Hierbei sollte auf die besonderen Qualitäten Kamens gesetzt werden: Die räumliche Lage der Stadt zwischen dem Oberzentrum Dortmund und eher ländlich geprägten Bereichen stellt eine besondere Chance dar.

Einige wenige Siedlungen in Kamen weisen strukturelle Probleme auf, die in Detailkonzepten näher untersucht werden sollten.

Insgesamt zeigt sich, dass die Belegungsquoten der Wohnungen und die Verkaufszahlen der Häuser in Kamen aktuell noch gut sind. Bei Immobilieneigentümern und Investoren kommt daher bisher noch kein Handlungsdruck auf. Bevor dieser durch erste Probleme am Markt einsetzt, gilt es von städtischer Seite frühzeitig auf absehbare Problemlagen hinzuweisen und aktiv gegenzusteuern. Da die zukünftigen Entwicklungen am Wohnungsmarkt aufgrund vielfältiger Einflüsse mit Langfristprognosen nicht sicher einschätzbar sind, erkennbare Megatrends gleichsam aber nicht umkehrbar sind, kommt der laufenden Wohnungsmarkt- und Raumbeobachtung eine wichtige Bedeutung zu.

Quellenverzeichnis

Boris.NRW

www.boris.nrw.de

Haus- Wohnungs- und Grundeigentümerverein Unna 2010

Mietspiegel für nicht preisgebundene (freifinanzierte) Wohnungen im Gebiet der Stadt Kamen; Stand 01.09.2010

Immobilienscout

www.immobilienscout24.de; zugegriffen am
31.03.2011, 10.06.2011, 26.09.2011

InWis Forschung und Beratung GmbH 2006

Wohnen wir noch oder leben wir schon? Prognose und Realität der gesellschaftlichen und demographischen Entwicklung in Deutschland, Bochum/ Stuttgart

IT.NRW 2010

Auswirkungen des demografischen Wandels: Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen. Statistische Analysen und Studien, Band 64. Düsseldorf

IT.NRW 2011

Statistische Informationen des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen, www.it.nrw.de

LEG 2010

LEG Wohnungsmarktreport Kreis Unna

MBV NRW 2010

Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.1.2006 - IV A 2 - 2010-02/06, zuletzt geändert durch RdErl. v. 28.1.2010 – IV.2-2010-2/10

Microsoft 2011

www.bing.com/maps

NRW.Bank 2011

Kommunalprofil 2010 - Kreis Unna

Stadt Kamen 2011a

Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen, Bestandsdaten und Bewegungsdaten; anonymisiert zur Verfügung gestellt für die Jahre 2006 bis 2010

Stadt Kamen 2011b

Statistische Informationen zu den Bereichen Wohngeld und Arbeitslosengeld für die Jahre 2005 bis 2010; zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kamen

Stadt Kamen 2011c

Statistische Informationen zum Bestand des geförderten Wohnungsbaus für die Jahre 2005 bis 2010; zur Verfügung gestellt von der Stadtverwaltung Kamen

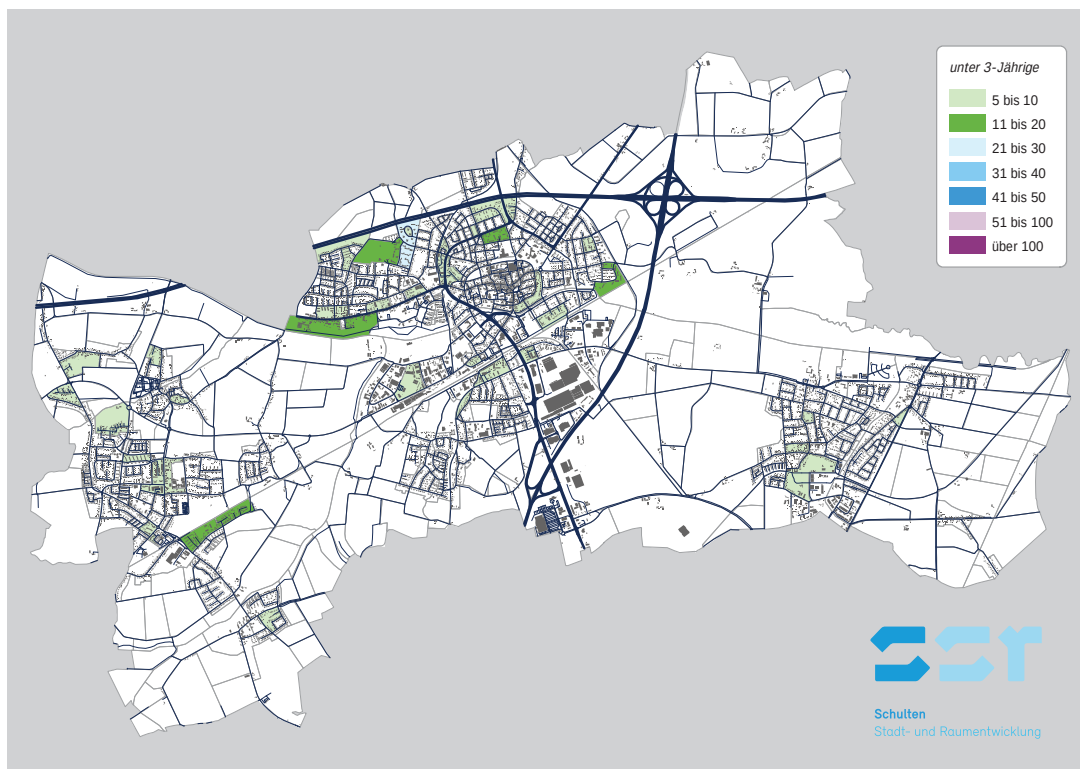
Zukunftsinstitut 2007

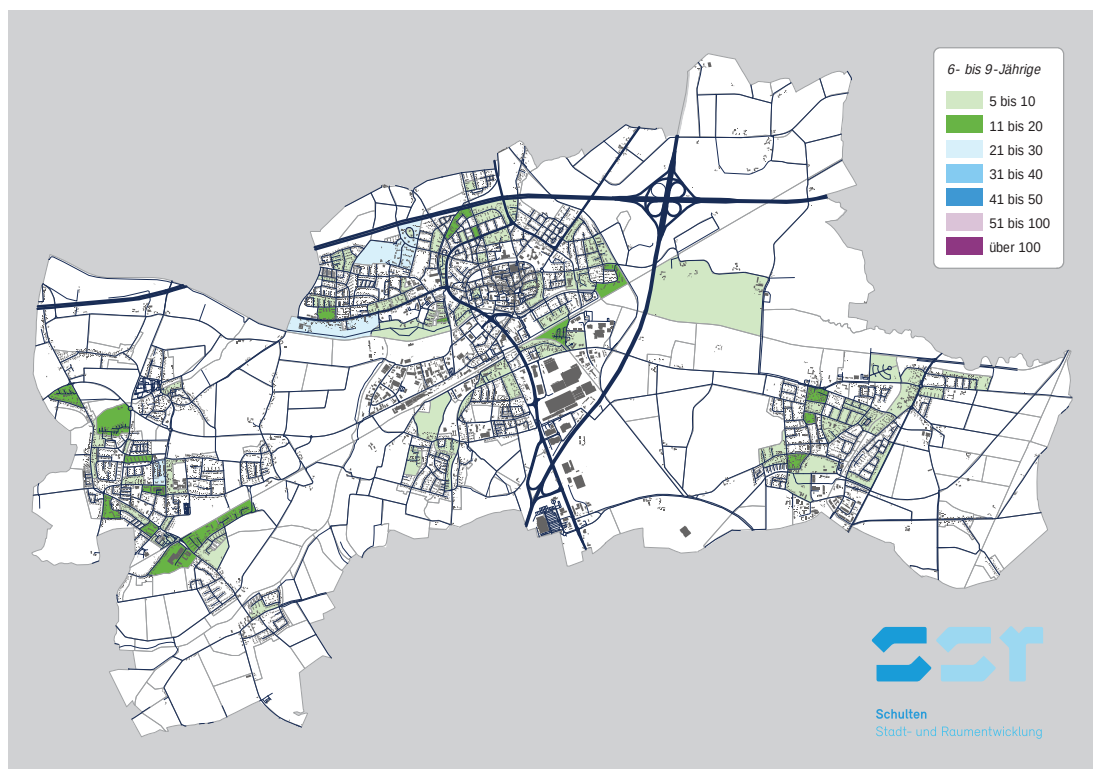
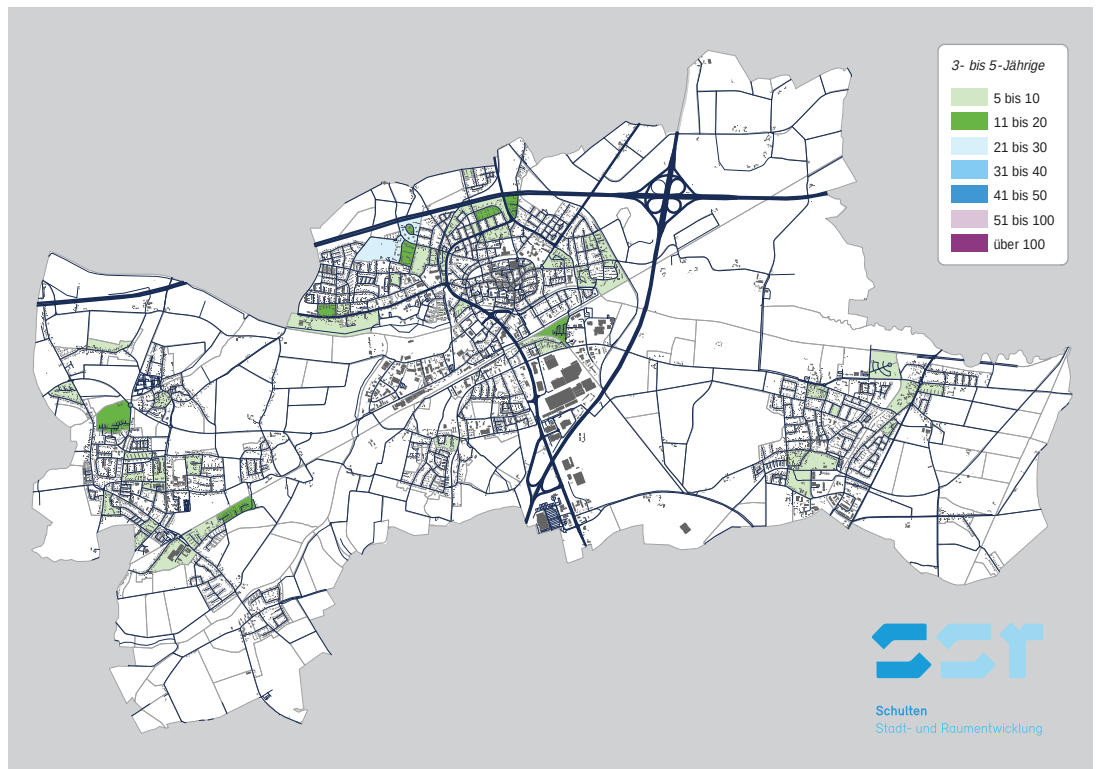
Lebensstile 2020. <http://www.zukunftsinstitut.de>

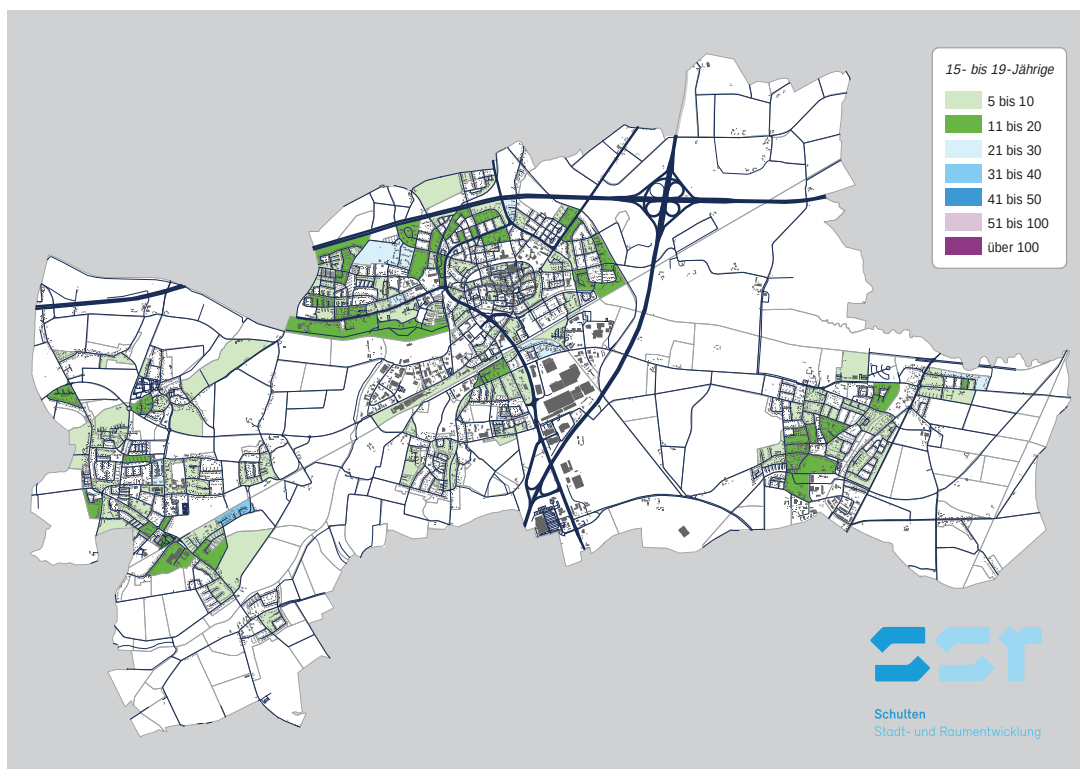
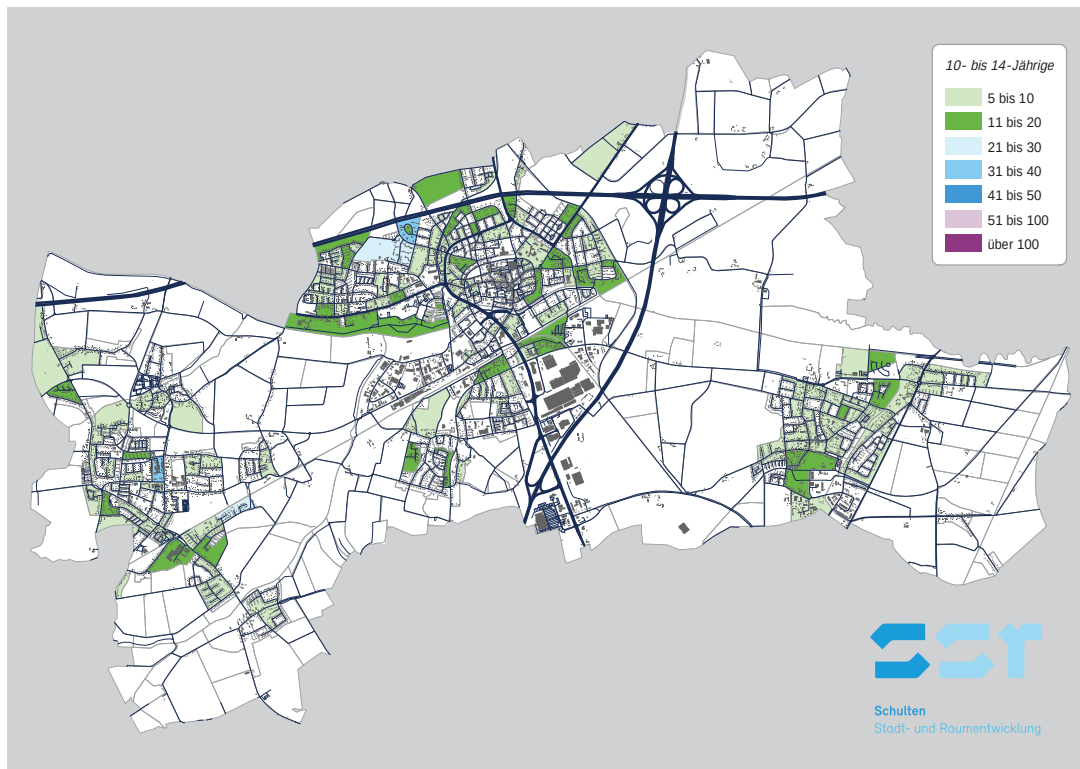
ANHANG

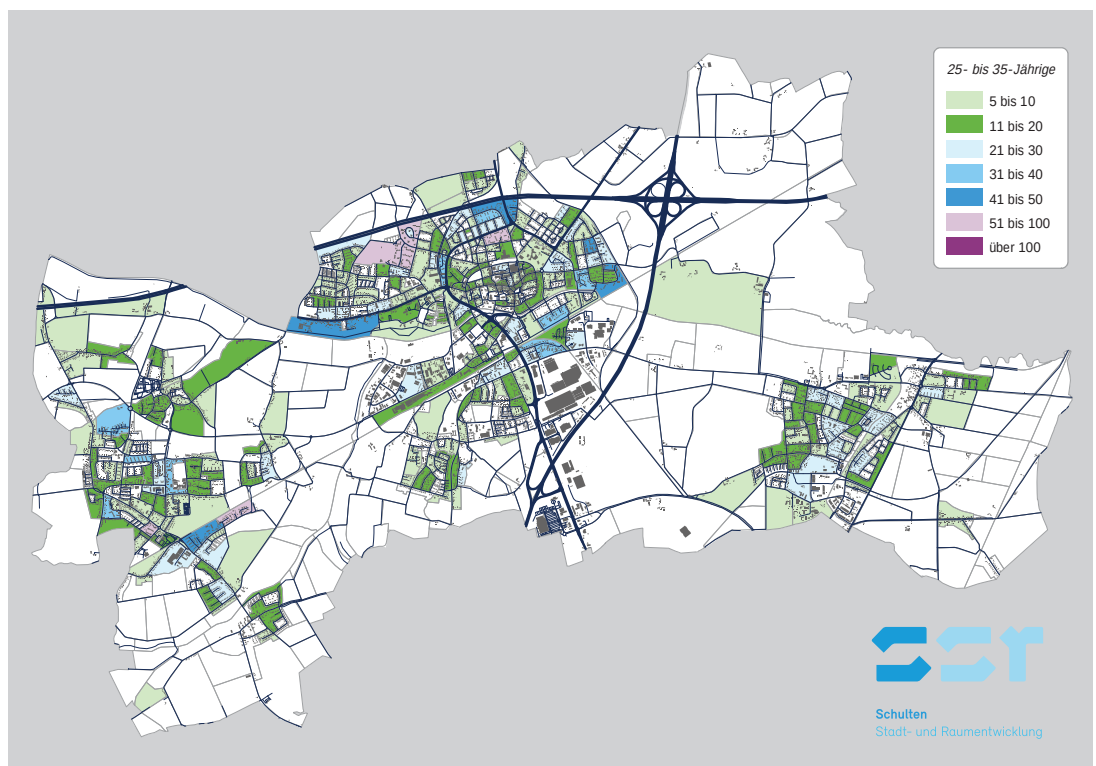
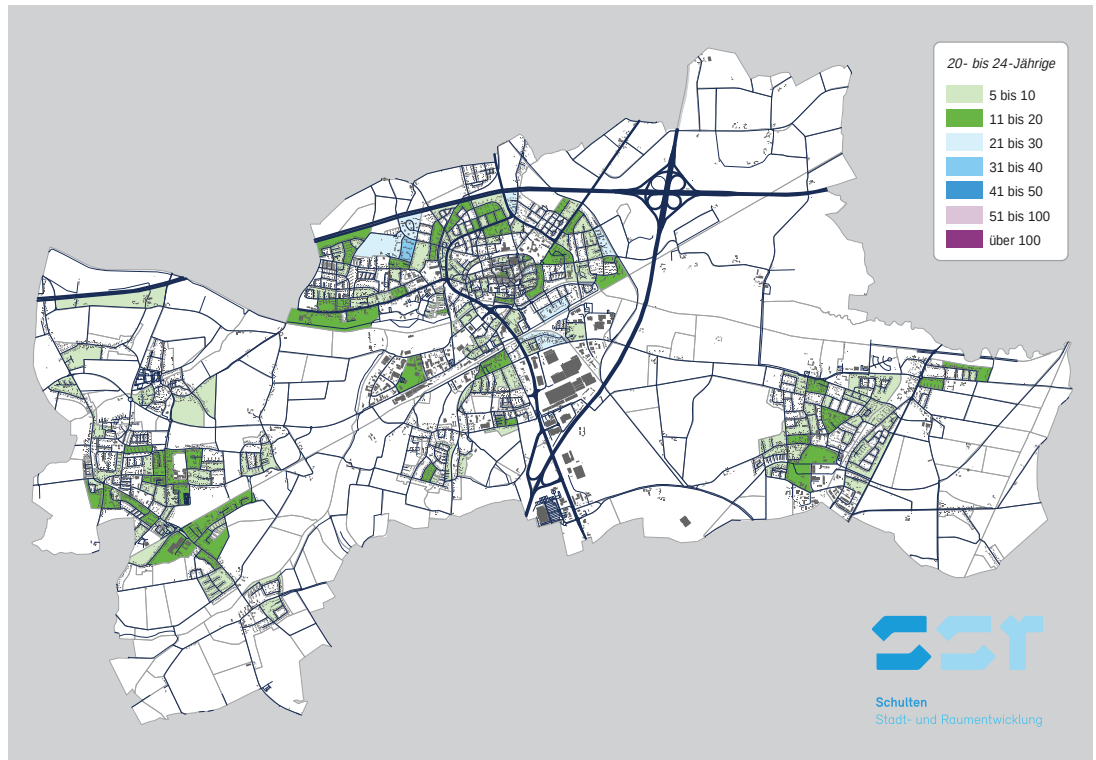
I Altersatlas

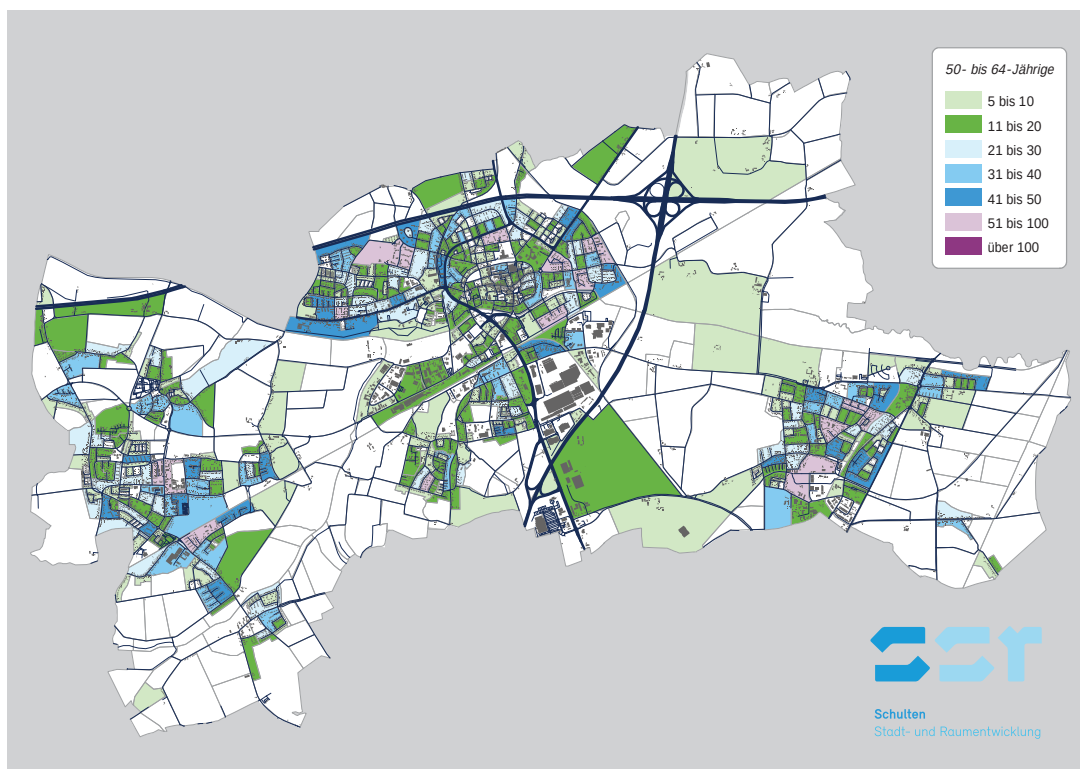
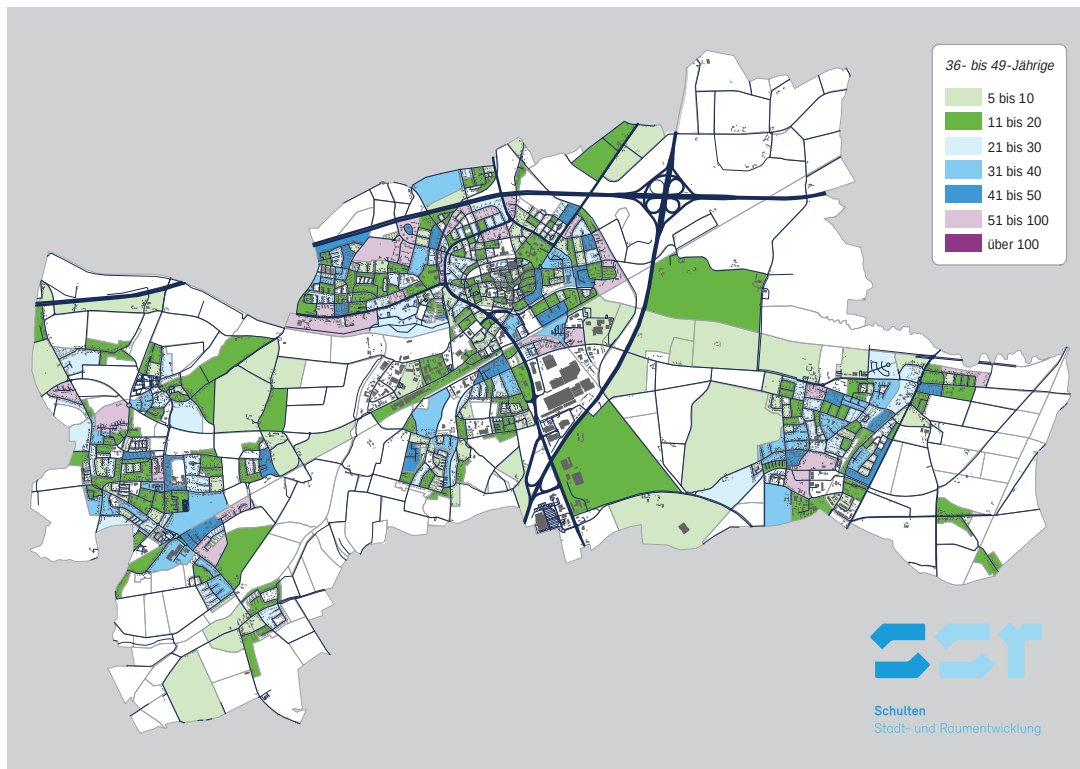
Der Altersatlas ermöglicht eine kleinräumige Darstellung der Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Kamen zu einem definierten Stichtag. Die Darstellungen beziehen sich auf eine anonymisierte Auswertung der Einwohnermeldedaten zum Stand 31.12.2010. Es werden ausschließlich Blöcke dargestellt, in denen mindestens 5 Einwohner der entsprechenden Altersklasse leben.

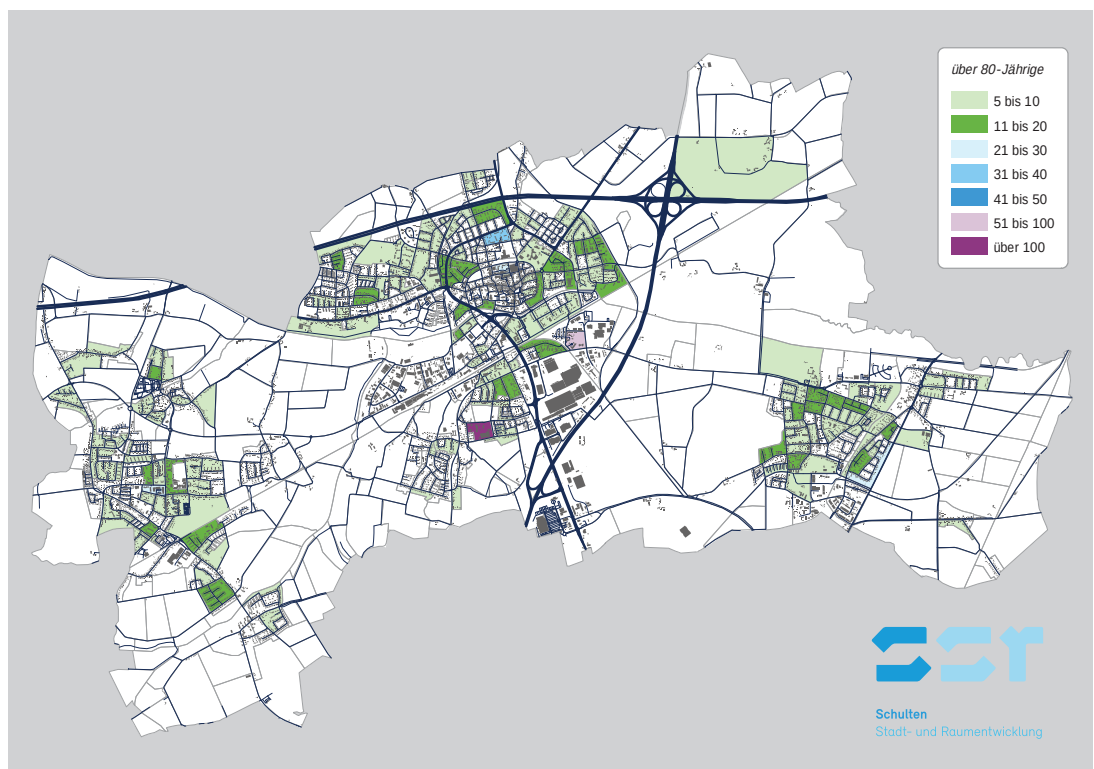
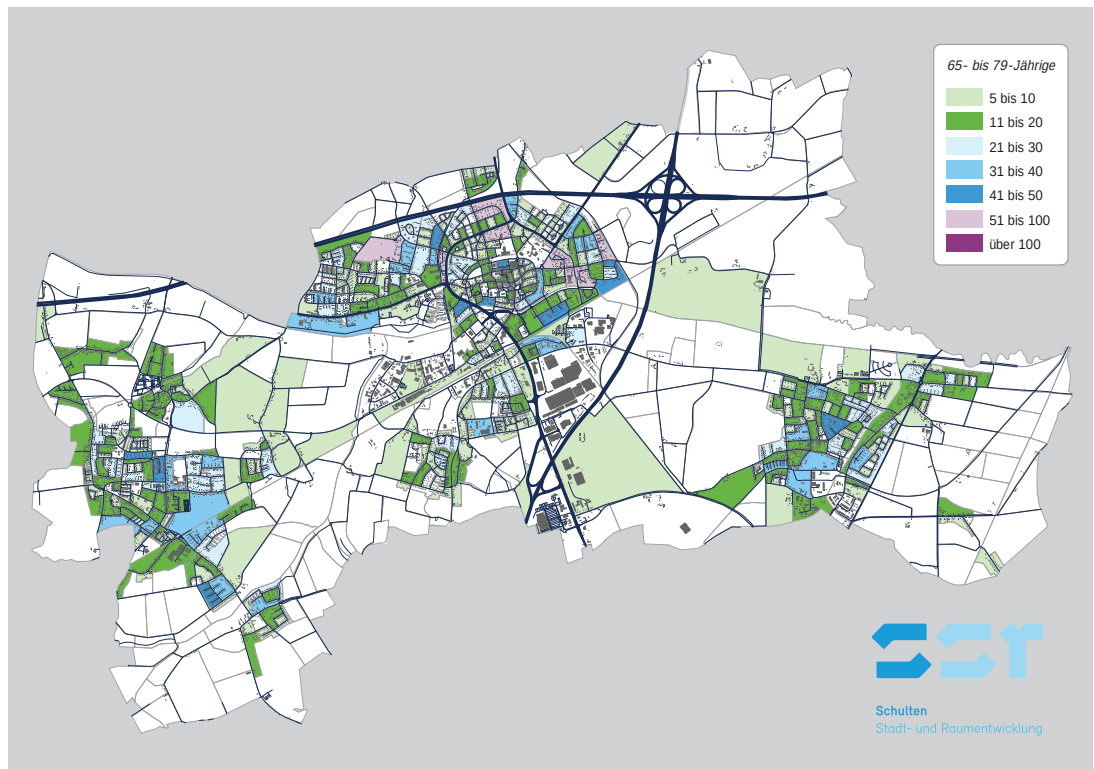






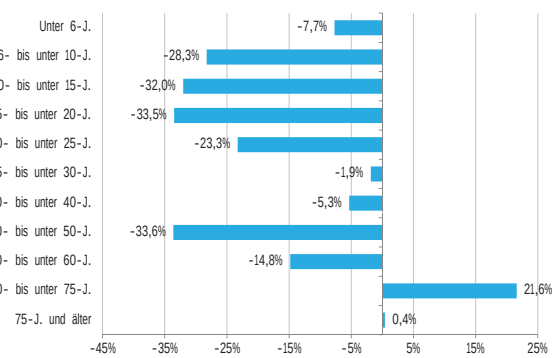
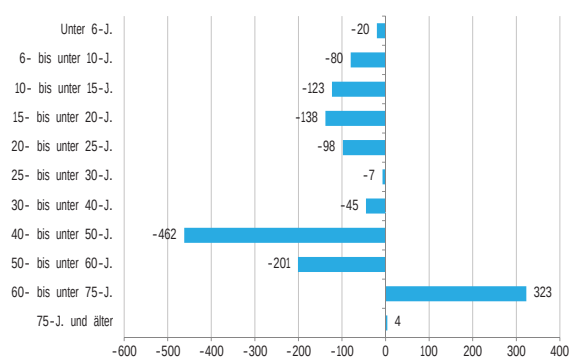




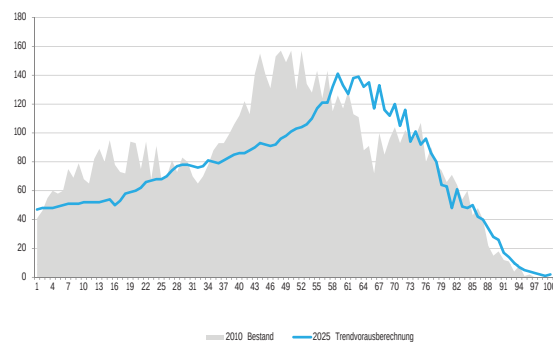
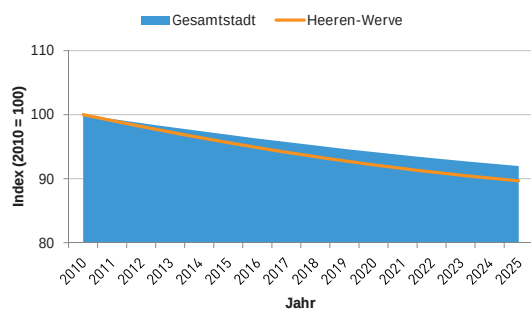


II Bevölkerungsvorausberechnung Sozialräume

Heeren-Werve



Absolute und relative Entwicklung einzelner Altersklassen von 2009 bis 2025

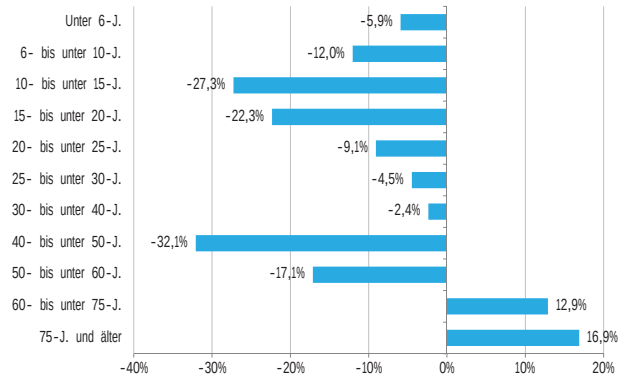
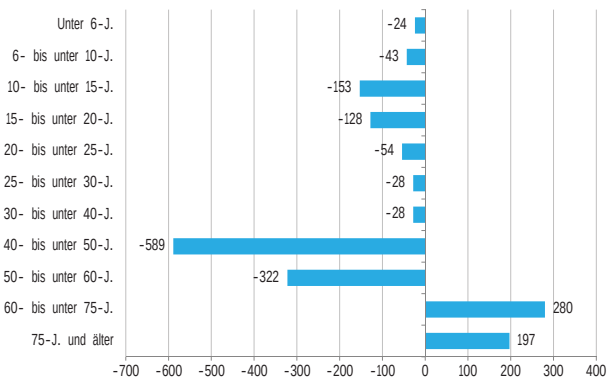


Altersstruktur 2009 und 2025 im Vergleich

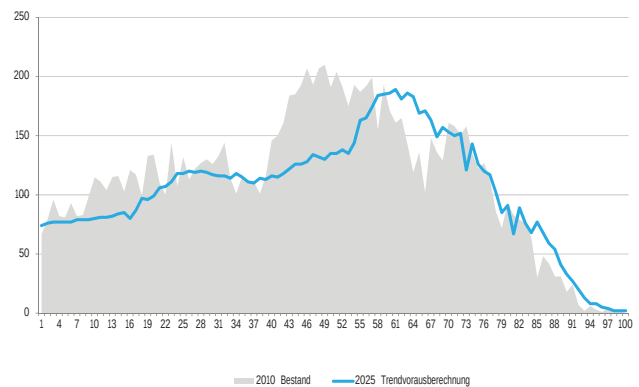
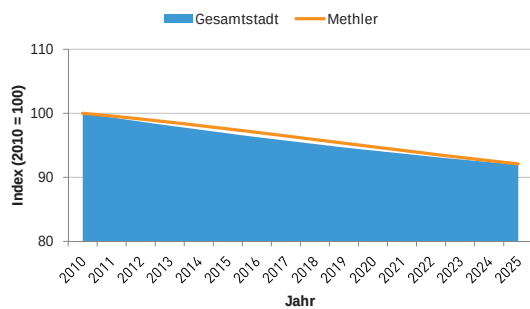
Heeren-Werve

	u. 3	3-5	6-9	10-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-64	65-79	80+	Gesamt
2010	87	173	283	384	412	795	842	1.374	1.915	1.366	539	8.170
2015	100	150	210	319	364	780	786	1.125	2.029	1.366	587	7.816
2020	98	148	207	266	310	734	806	939	2.000	1.424	604	7.536
2025	95	145	203	261	274	690	797	912	1.825	1.567	554	7.323

Methler



Absolute und relative Entwicklung einzelner Altersklassen von 2009 bis 2025

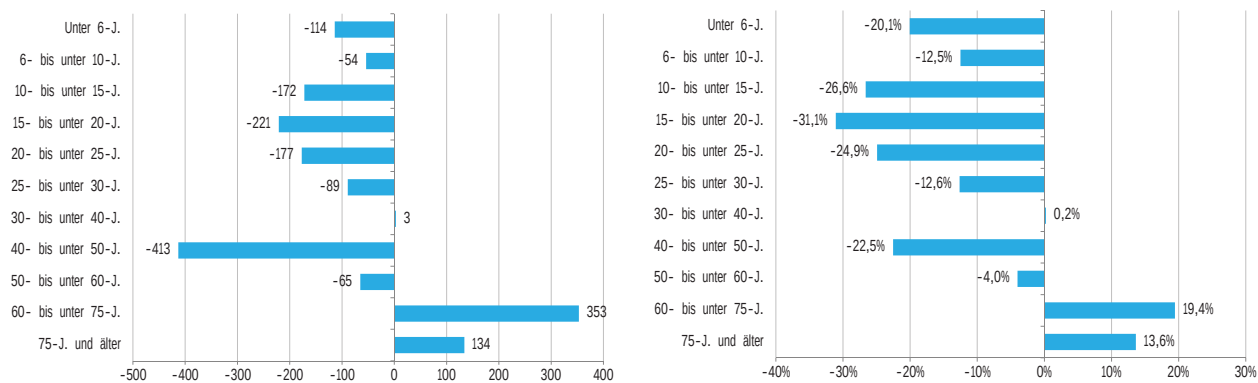


Altersstruktur 2009 und 2025 im Vergleich

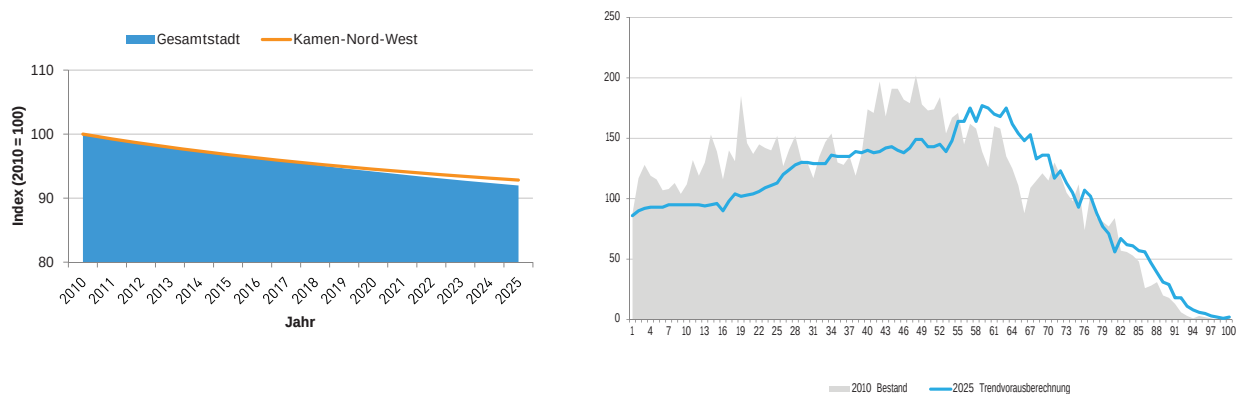
Methler

	u. 3	3-5	6-9	10-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-64	65-79	80+	Gesamt
2010	146	259	357	561	573	1.219	1.172	1.836	2.639	1.934	647	11.343
2015	160	245	324	442	569	1.235	1.172	1.428	2.813	1.943	738	11.069
2020	156	237	319	413	471	1.215	1.158	1.239	2.743	1.938	862	10.751
2025	150	231	314	408	445	1.137	1.144	1.247	2.483	2.078	814	10.451

Kamen Nord-West



Absolute und relative Entwicklung einzelner Altersklassen von 2009 bis 2025

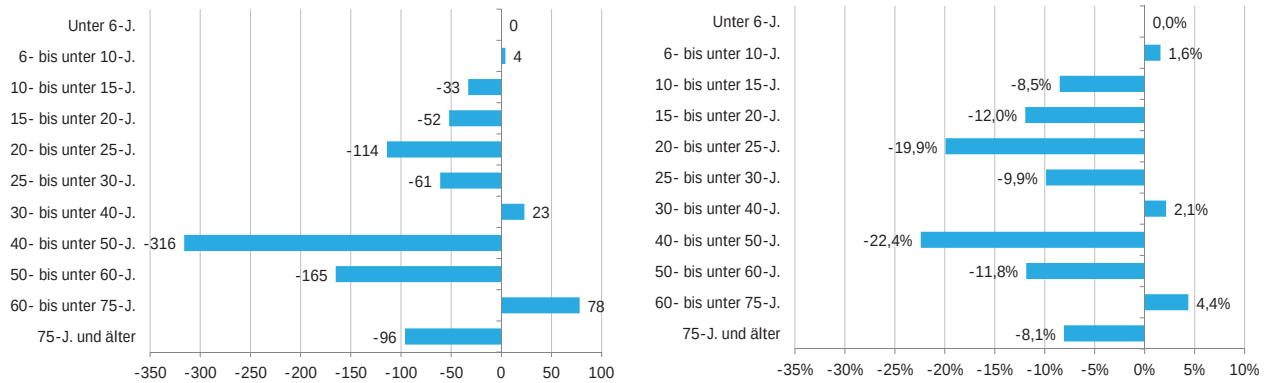


Altersstruktur 2009 und 2025 im Vergleich

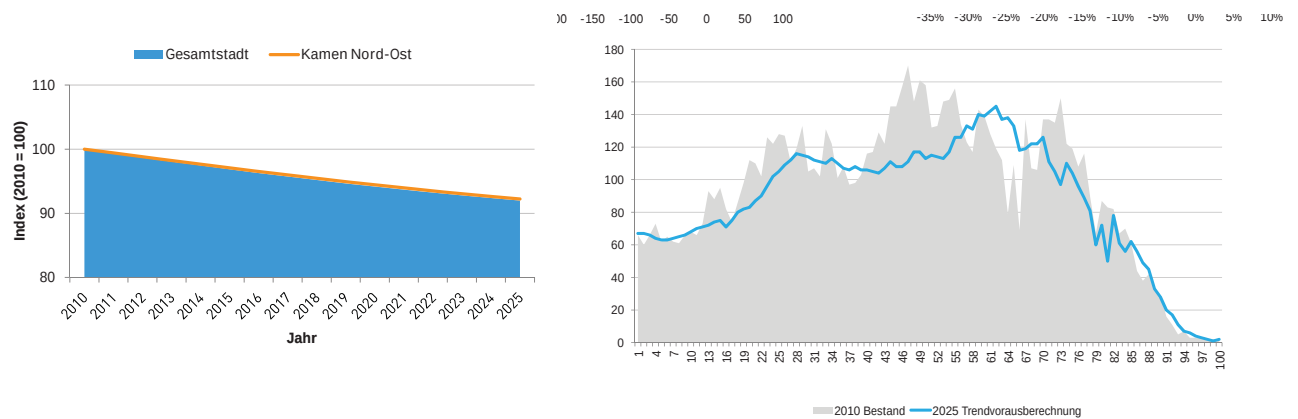
Kamen Nord-West

	u. 3	3-5	6-9	10-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-64	65-79	80+	Gesamt
2010	205	363	432	646	711	1.414	1.332	1.833	2.331	1.567	527	11.361
2015	188	294	425	526	600	1.293	1.372	1.555	2.505	1.602	637	10.997
2020	180	284	387	503	511	1.217	1.357	1.402	2.565	1.643	688	10.737
2025	176	278	378	474	490	1.148	1.335	1.420	2.412	1.785	650	10.546

Kamen Nord-Ost



Absolute und relative Entwicklung einzelner Altersklassen von 2009 bis 2025

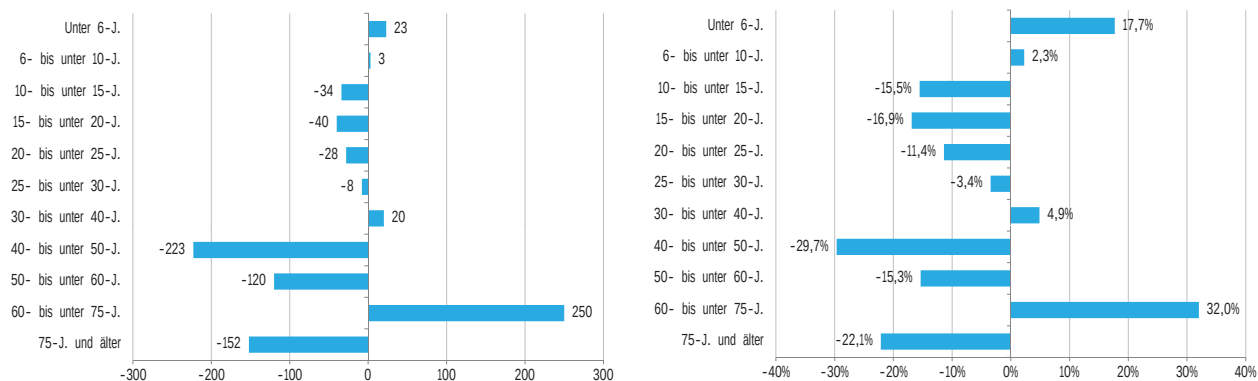


Altersstruktur 2009 und 2025 im Vergleich

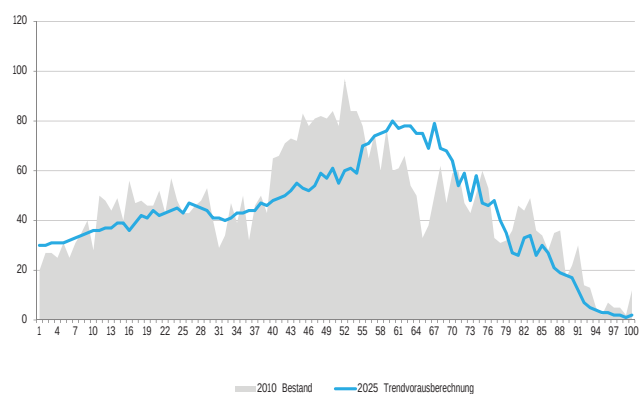
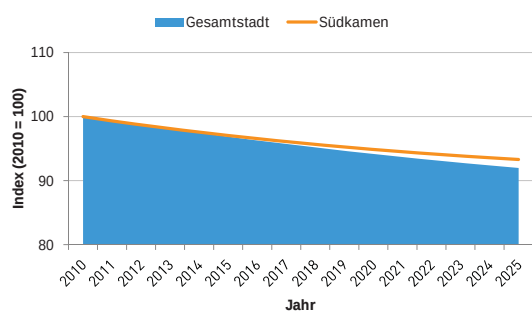
Kamen Nord-Ost

	u. 3	3-5	6-9	10-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-64	65-79	80+	Gesamt
2010	126	201	254	388	435	1.190	1.074	1.410	1.970	1.709	689	9.446
2015	141	202	263	359	422	1.099	1.117	1.169	2.109	1.589	701	9.171
2020	137	196	263	359	388	1.056	1.114	1.081	2.072	1.506	748	8.920
2025	134	193	258	355	383	1.015	1.097	1.094	1.929	1.593	663	8.714

Südkamen



Absolute und relative Entwicklung einzelner Altersklassen von 2009 bis 2025



Altersstruktur 2009 und 2025 im Vergleich

Südkamen

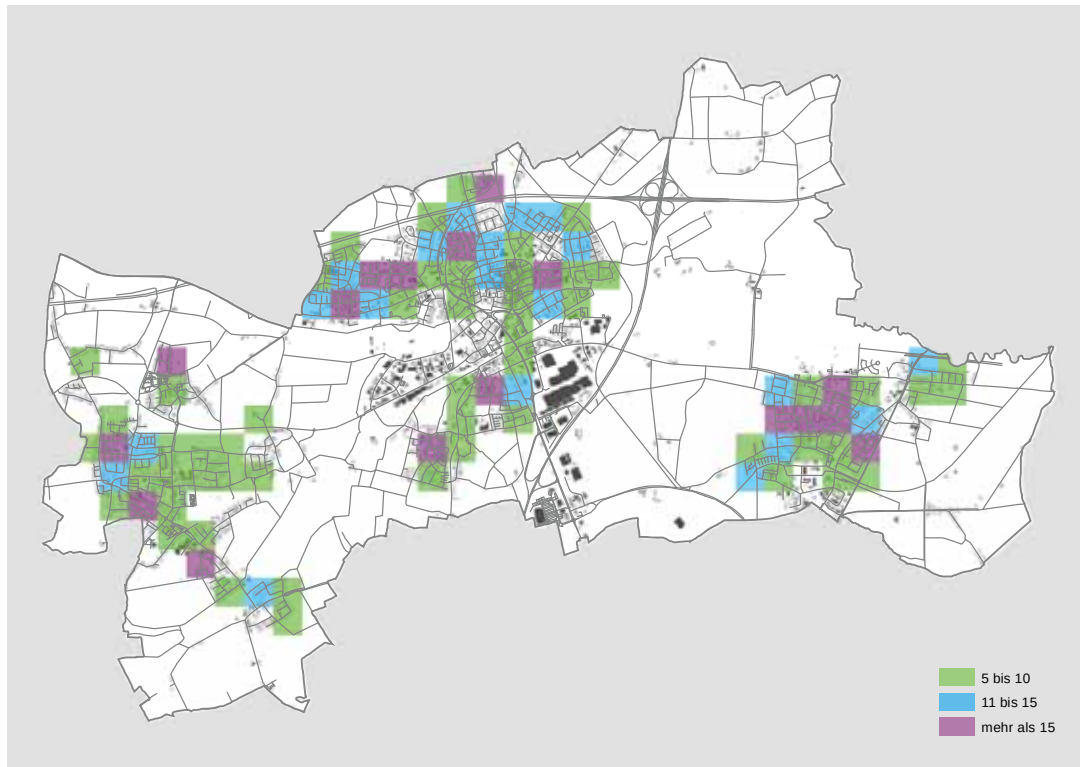
	u. 3	3-5	6-9	10-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-64	65-79	80+	Gesamt
2010	47	83	131	219	237	479	410	752	1.073	699	478	4.608
2015	61	93	122	187	239	478	426	610	1.170	712	377	4.475
2020	61	93	134	175	206	467	436	523	1.173	750	355	4.373
2025	60	93	134	185	197	443	430	529	1.050	859	319	4.299

III Stresstest (Kachelebene)

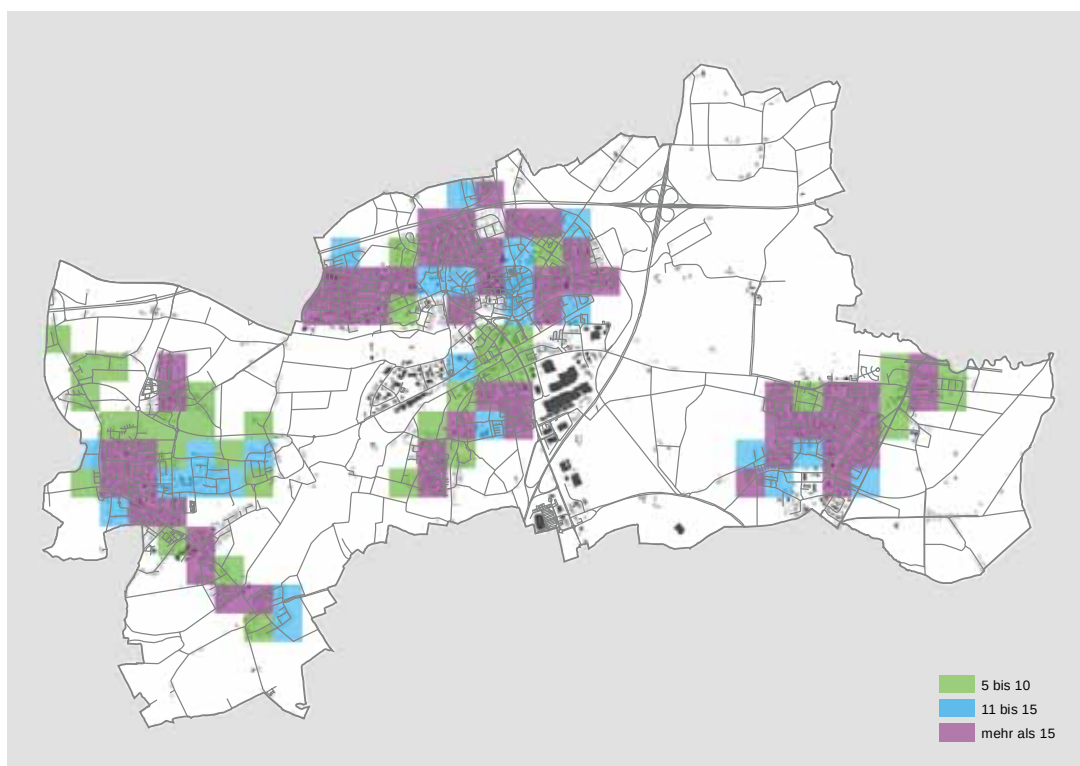
Die folgenden Darstellungen beruhen auf einer anonymisierten Auswertung der Einwohnermeldedaten der Stadt Kamen zum Stand 31.12.2010. Für die räumliche Darstellung der Bevölkerungsdaten wurde eine 10-Hektar-Kachel gewählt. Aus Gründen des Datenschutzes werden ausschließlich Kacheln mit mindestens 3 Stresstest-Gebäuden (1- oder 2-Personen-Adressen, in denen ausschließlich Personen über einem definierten Mindestalter leben) dargestellt. Wenn weniger als 10 Gebäude in einer Kachel vorhanden sind, werden nur diejenigen Kacheln dargestellt, in denen unter 50% der Gebäude Stresstest-Gebäude sind.



Anzahl der Einfamilienhäuser je Kachel, die ausschließlich von über 80-Jährigen bewohnt werden



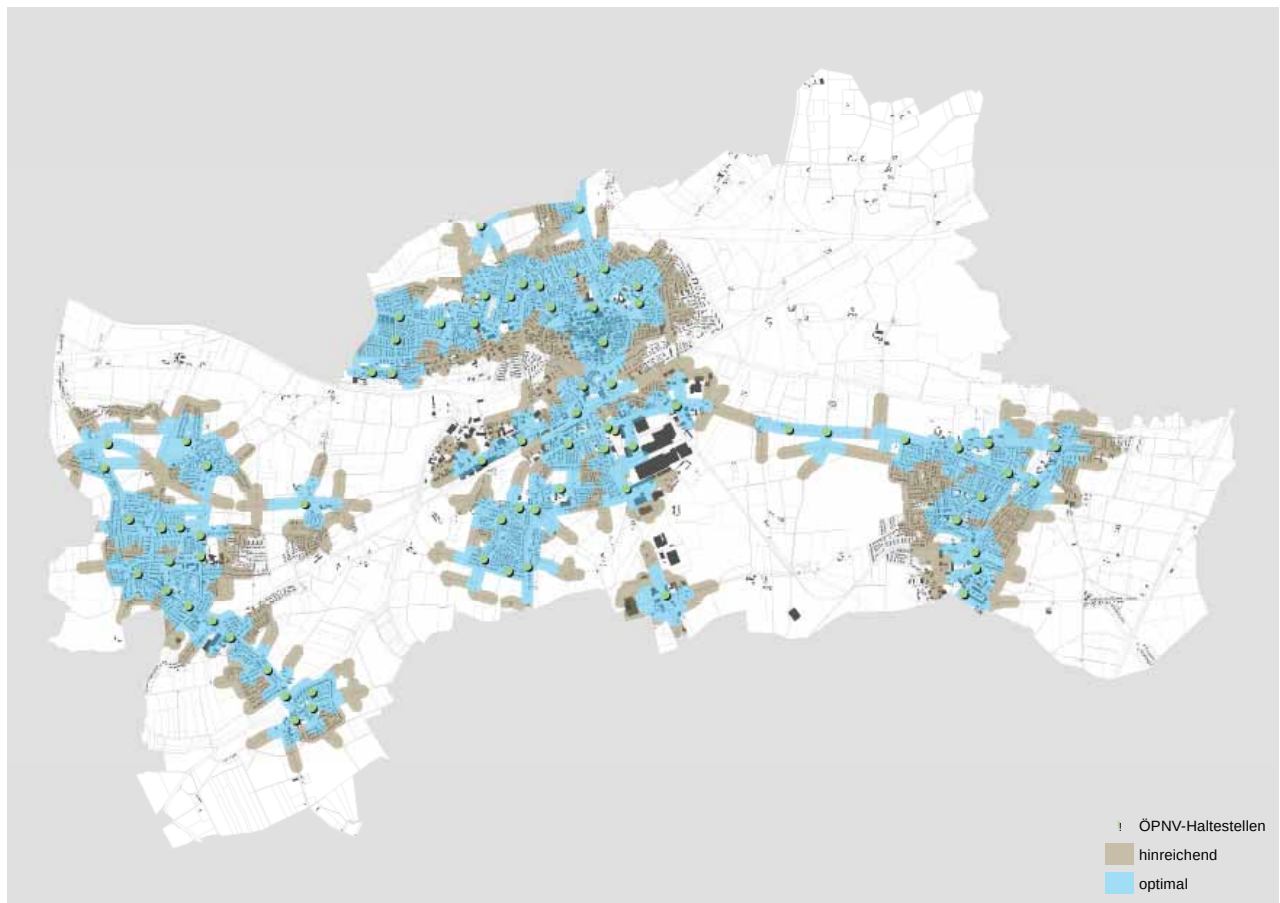
Anzahl der Einfamilienhäuser je Kachel, die ausschließlich von über 70-Jährigen bewohnt werden



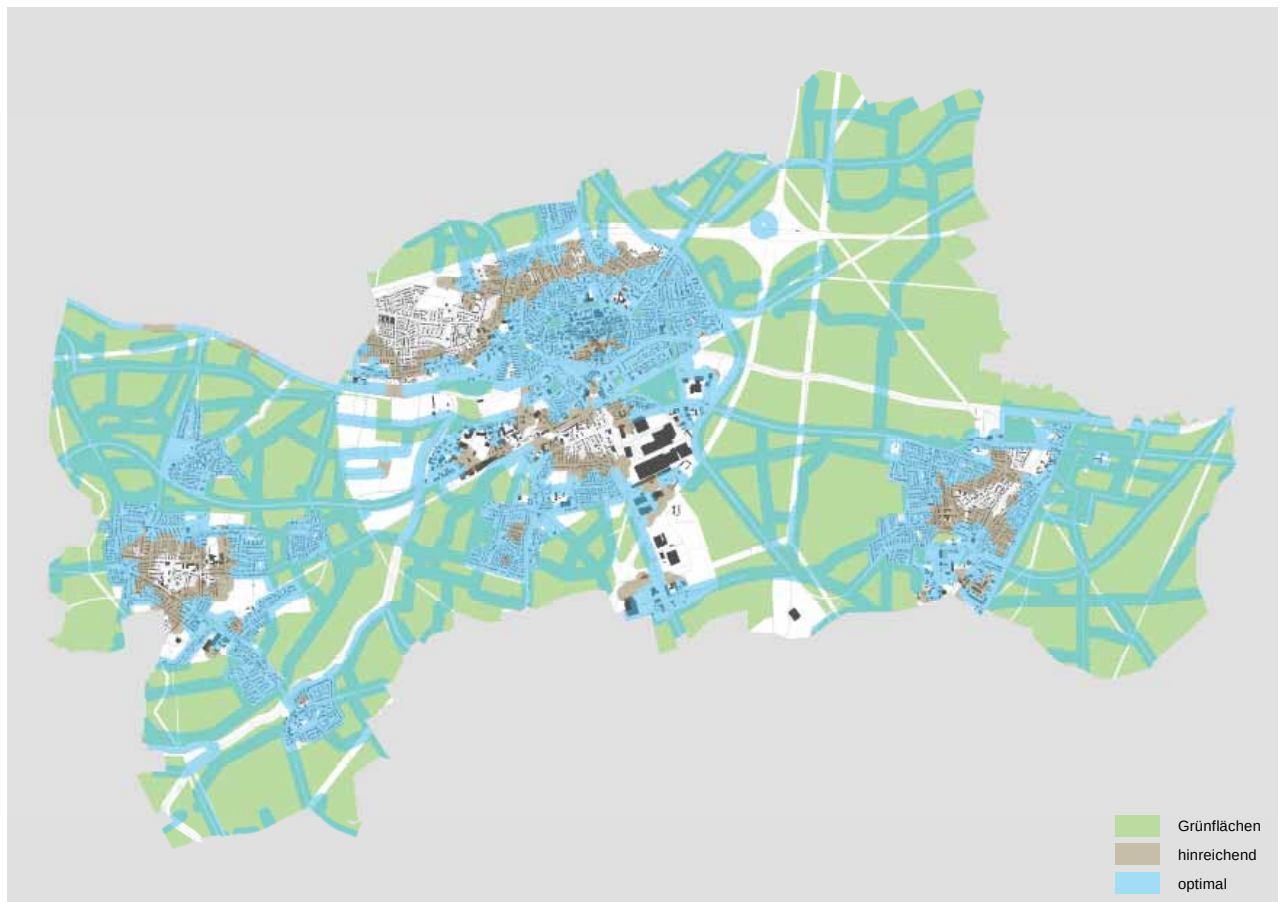
Anzahl der Einfamilienhäuser je Kachel, die ausschließlich von über 60-Jährigen bewohnt werden

IV Infrastrukturelle Versorgungsangebote

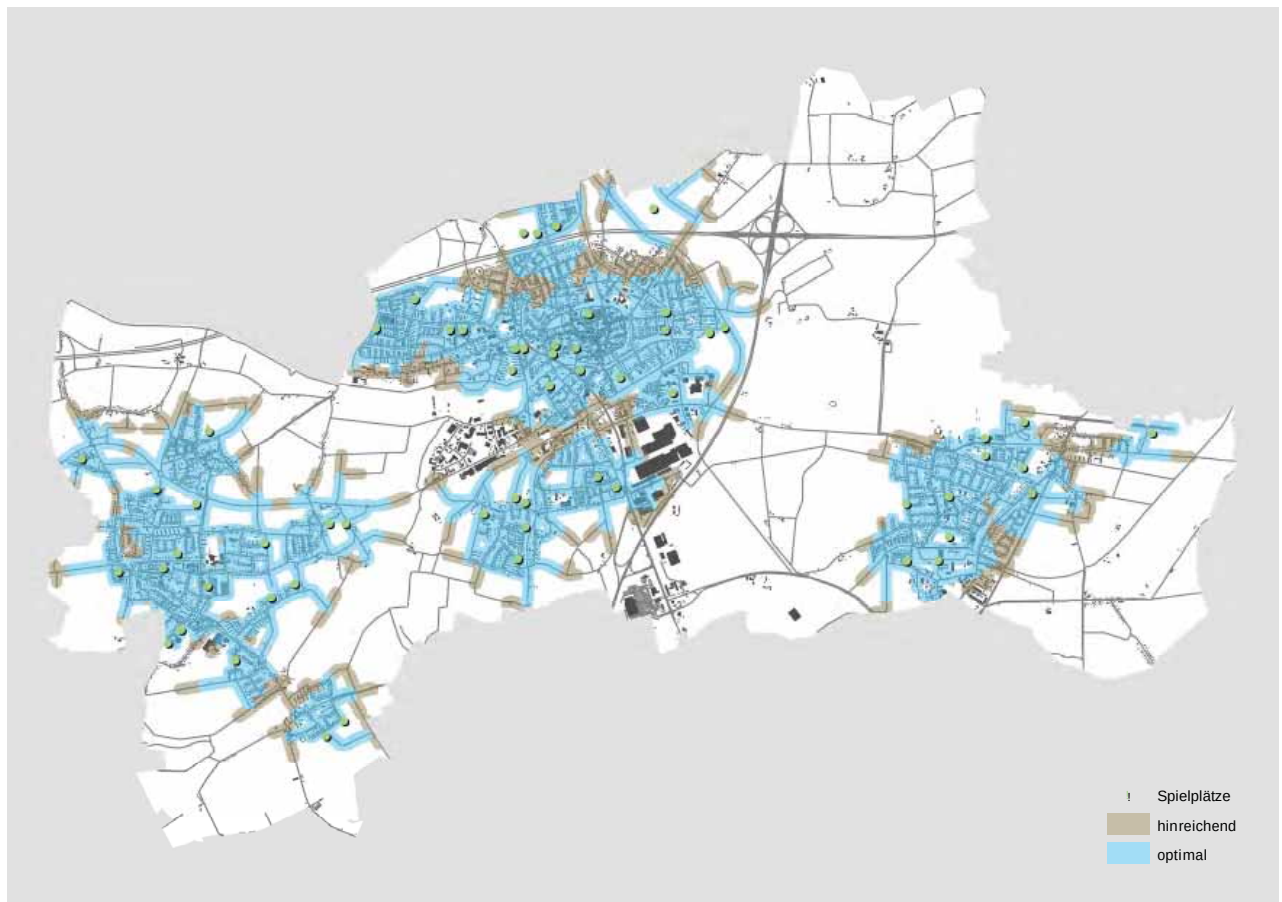
ÖPNV-Haltestellen



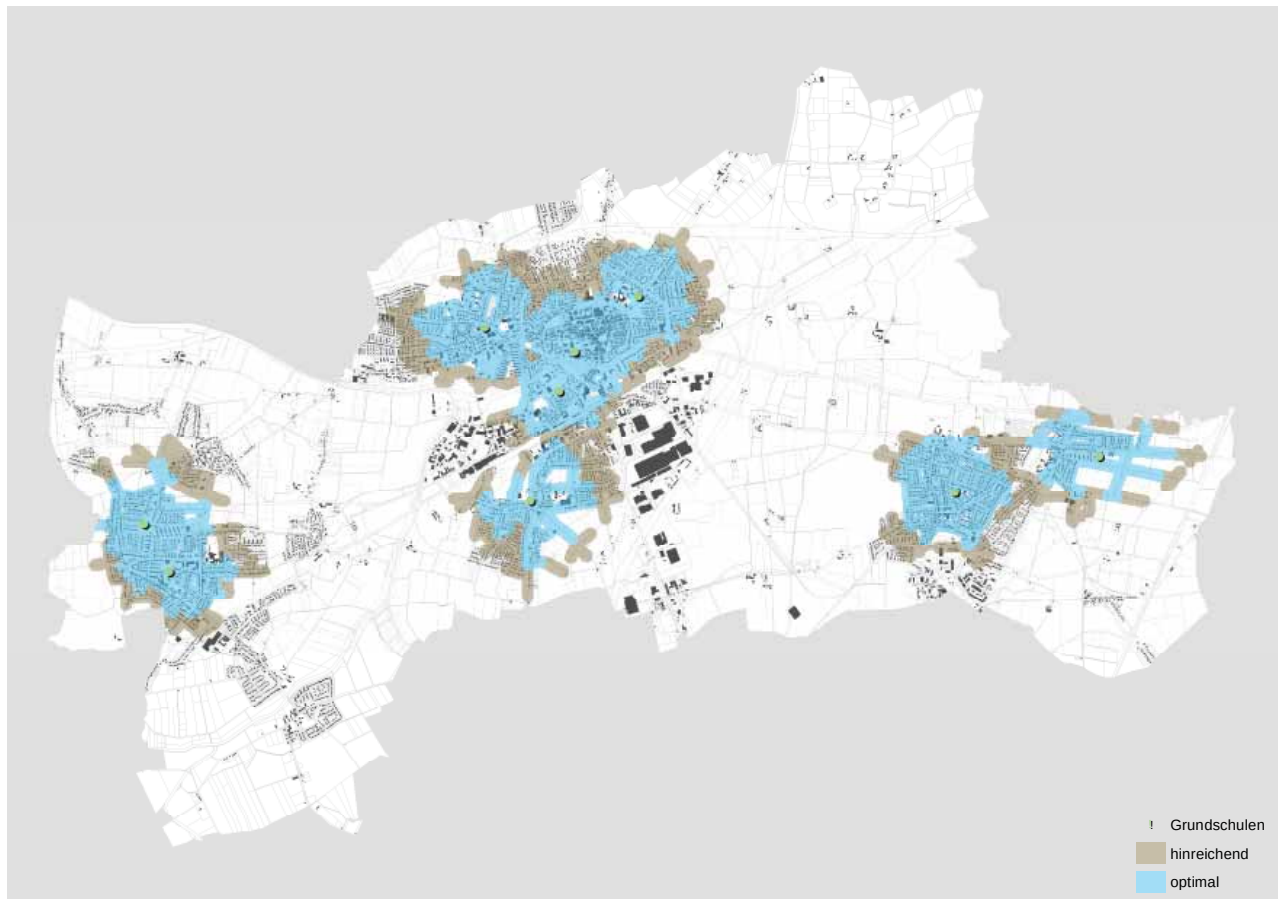
Grünflächen



Spielplätze



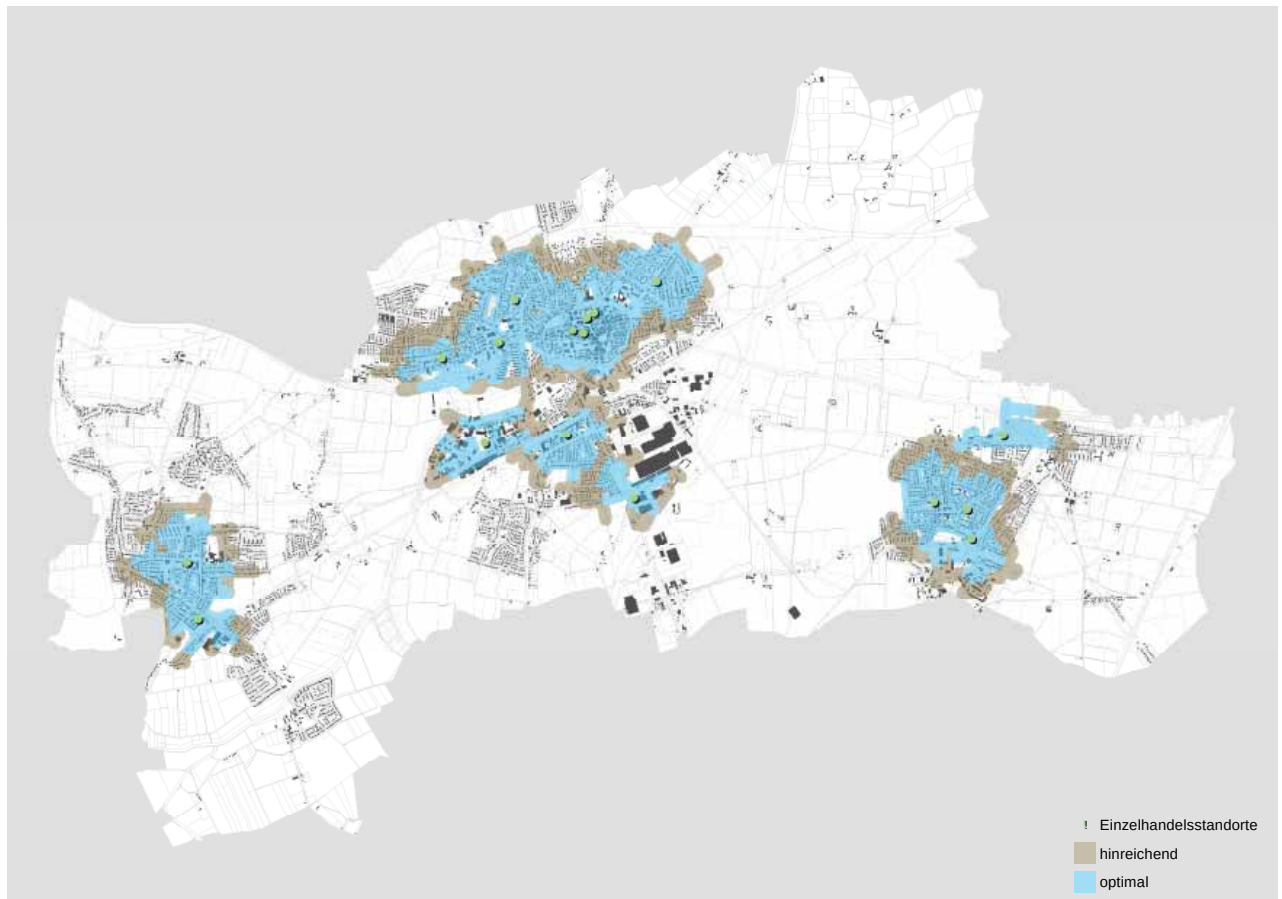
Grundschulen



Kindertagesstätten



Einzelhandelsstandorte



Apotheken



V Kleinräumige Quartiersanalyse

Ziele der Analyse

Über die gesamtstädtisch untersuchten Fragestellungen im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen hinaus hat die Stadt Kamen für einzelne Quartiere eine detailliertere kleinräumige Untersuchung beauftragt. Es handelt sich um Teilräume, die im Zuge der Analysen des Handlungskonzeptes als zukünftig potenziell „problematisch“ eingeschätzt wurden (zur Auswahl der Quartiere siehe unten).

Ziel der kleinräumigen Untersuchung ist, durch eine städtebauliche Voruntersuchung Handlungsbedarfe und -möglichkeiten darzustellen. Die Quartiersqualitäten sollen im Vergleich mit anderen Wohnstandorten und in Bezug zu insgesamt erkennbaren Trends am Wohnungsmarkt eingeordnet werden. Als Ergebnis der Untersuchung werden Handlungsempfehlungen für die Stadt Kamen für eine zukunftsfähige Gestaltung der Quartiere entwickelt.

Bausteine der kleinräumigen Quartiersuntersuchung

Die kleinräumige Analyse der Bestandssituation ergänzt die bisherigen Analyseergebnisse des Handlungskonzeptes Wohnen. Die Quartiersuntersuchung umfasst folgende Bereiche:

- Auswertung vorhandener Daten des Handlungskonzeptes Wohnen für die neu abgegrenzten Quartiere (Altersstruktur, Sozialstruktur, Versorgungsgrad Infrastruktur etc.)
- Bewertung des städtebaulichen Umfelds (Verkehrliche Anbindung, Freiraumqualitäten, Immissionssituation etc.)
- Bewertung des Gebäudebestands (Bausubstanz, Erhaltungszustand, Bildqualität etc.)
- Einschätzung der Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers

Die Ergebnisse der Analyse werden in einem kurzen Quartiersprofil zusammengefasst.

Zur Auswahl der Quartiere

Es werden folgende Quartiere beispielhaft für eine detaillierte Untersuchung ausgewählt (s. Karte nächste Seite):

- 1) Quartier Südfeld in Heeren-Werve
- 2) Quartier Ginsterweg in Methler
- 3) Quartier Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße in Kamen Mitte

Ein- und Zweifamilienhausgebiete Südfeld und Ginsterweg

Im Rahmen der Analysen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde festgestellt, dass einzelne Baublöcke im Osten des Stadtteils Methler hohe relative Anteile an Gebäuden im bevorstehenden Generationenwechsel aufweisen (s. Baublöcke Nr. 13 und 15 im Kap. 5.3, Seite 56ff.). Gleiches trifft für Baublöcke im Ortsteil Heeren-Werve zu (s. Baublöcke Nr. 7 und 11 im Kap. 5.3, Seite 56ff.).

In beiden Fällen handelt es sich um klassische Ein- und Zweifamilienhausgebiete am jeweiligen Ortsrand. Die Stadtraumanalyse zeigt, dass in diesen Blöcken keine optimale fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs vorliegt.

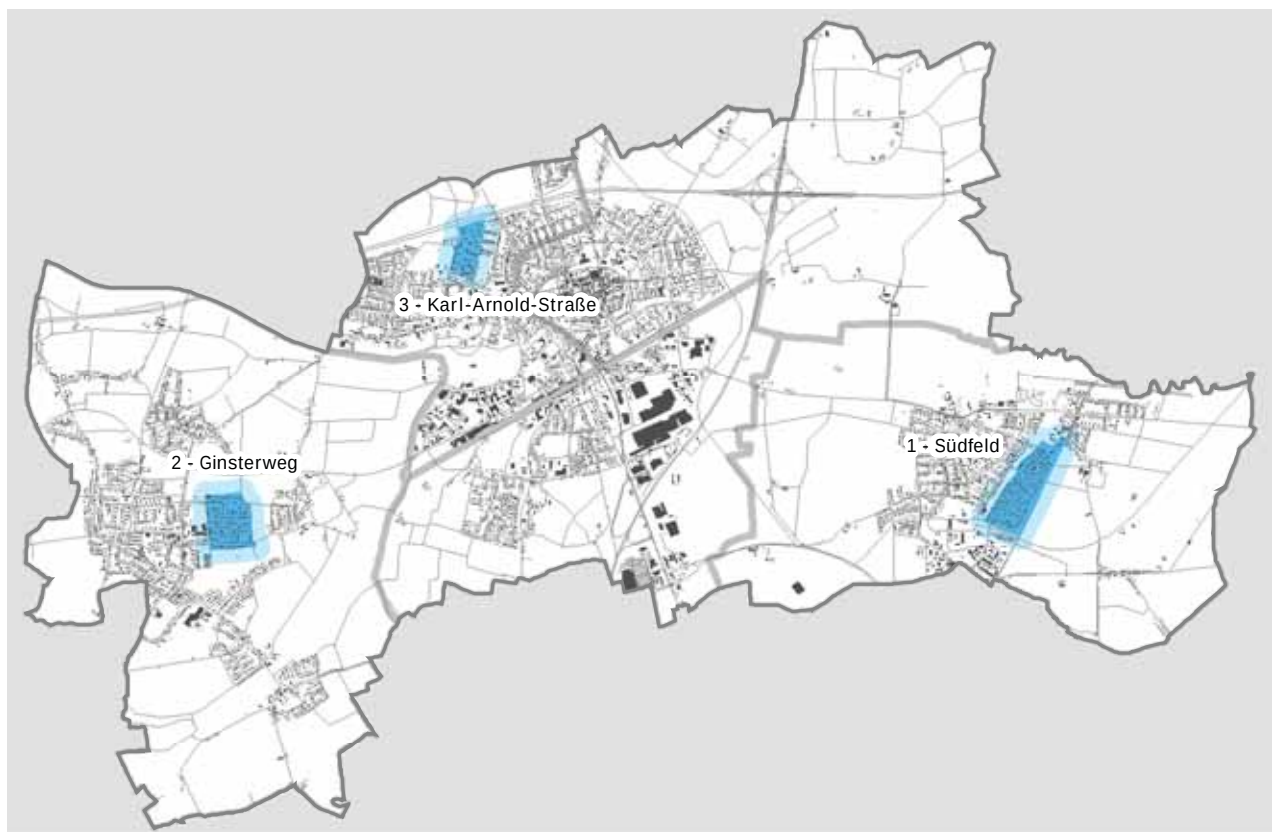
Ist es ein Problem, wenn in einigen Jahren in den Quartieren Ginsterweg und Südfeld vermehrt Bestandsobjekte auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden, die heute noch von älteren Personen bewohnt werden? Welche Zielgruppe wird diese Objekte nachfragen? Entsprechen die Immobilien und das Quartier in Gänze den Wünschen künftiger Nutzer? Was kann ggf. verbessert werden?

Zur Untersuchung dieser Fragen wurden die Quartiere ausgehend von den „betroffenen“ Baublöcken etwas größer gefasst. Die Abgrenzung orientiert sich an vorhandenen Rändern des Siedlungskörpers bzw. an vorhandenen funktionalen Brüchen.

Wohnsiedlung Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen wurde der Bereich Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße durch die beteiligten Akteure (Verwaltung, Wohnungsbaugesellschaften und weitere lokale Wohnungsmarktextperten wie Banken, Architekten und Projektentwickler) als besonders problematische Wohnlage eingeschätzt: Die vorhandene Baustruktur entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen von „städtebaulicher Maßstäblichkeit“, im Quartier treten vermehrt soziale Probleme auf und durch die nah gelegene Autobahn A2 ist eine hohe Lärmbelastung gegeben.

Das Quartier wurde vor diesem Hintergrund auch für die kleinräumige Untersuchung ausgewählt. Folgende Fragen spielen hierbei eine Rolle: Sind im Quartier alle Gebäude und alle (halb-)öffentlichen Räume gleich zu bewerten? Welche Missstände liegen konkret vor und wie könnten diese behoben werden? Wer ist zur Behebung von Missständen in der Pflicht – die Kommune oder die privaten (Einzel-) Eigentümer?

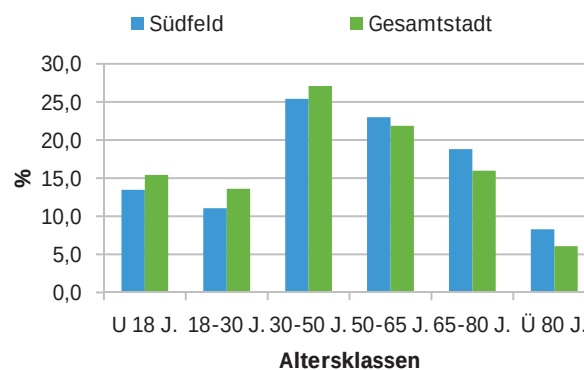


Quartiere der kleinräumigen Untersuchung

Quartier: Südfeld

Steckbrief

- Lage am östlichen Ortsrand des Stadtteils Heeren-Werve
- Das Quartier ist begrenzt durch die L 665 („Wer-ver Mark“) im Osten, die Westfälische Straße im Süden, den Verlauf des Mühlbaches im Westen und einen Kreisverkehr (Kreuzungspunkt der Straßen Wer-ver Mark und Südfeld) im Norden.
- Das Gebiet wird lediglich über drei Eingänge, aus Richtung Norden, Westen und Süden erschlossen, zwei Wege zum einen über den Mühlbach und von der L665 im Osten erschließen das Quartier fußläufig. Es ist daher durch eine isolierte Insellage gekennzeichnet.
- Im Westen schließen sich weitere Wohngebiete sowie in weiterer Entfernung der Ortskern Heeren-Werves an.
- Im Gebiet leben 1.122 Einwohner, der Anteil der Empfänger von Transferleistungen ist sehr gering. Die Altersstruktur entspricht in etwa derjenigen der Gesamtstadt, wobei die Altersklassen der über 50-jährigen im Quartier Südfeld stärker vertreten sind.
- Nahversorgungsangebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich westlich des Gebietes im Ortskern Heeren-Werves; eine einzelne Nahversorgungseinrichtung liegt zudem am südwestlichen Rand des Gebietes.



		Quartier Südfeld	Gesamtstadt	Quelle
Bestandsdaten Einwohner	Einwohnerzahl 31.12.2010	1.122	44.959	Meldedaten Stadt Kamen
	Wohnadressen	345	10.880	Allgemeine Liegenschaftskarte
	Einwohner je Wohnadresse	3,25	4,13	Eigene Berechnung
Sozialstruktur	Prozentualer Anteil der Empfänger von Wohngeld	0,8%	2,5%	Sozialstrukturdaten Stadt Kamen
	Prozentualer Anteil der Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII)	0,4%	1,3%	Sozialstrukturdaten Stadt Kamen
Integrierte Lage	Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen (Anteil der Einwohner in A- oder B-Lage, s. Kap. 5.1)	19,3%	45,0%	Eigene Berechnung
Anteil der Gebäude im Generationenwechsel	Stresstest "Ü80"	7,5%	3,5%	Eigene Berechnung
	Stresstest "Ü70"	18,8%	11,0%	Eigene Berechnung
	Stresstest "Ü60"	28,1%	19,1%	Eigene Berechnung
Bodenrichtwert für baureife Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage	120 €/m²	150 €/m²	BORIS.NRW

- Für etwa ein Fünftel der Einwohner des Gebietes ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote in hinreichender Entfernung (s. Kap. 5.1) gegeben.
- Der Bodenrichtwert zeigt, dass das Quartier insgesamt als „einfache Lage“ für Kamener Verhältnisse bewertet werden kann.
- Der Anteil der Gebäude im Generationenwechsel ist höher als im gesamtstädtischen Schnitt.
- Das Quartier lässt sich in vier Teilbereiche aufteilen (s. Karte und nachfolgende Beschreibung)



Quartiersanalyse Südfeld

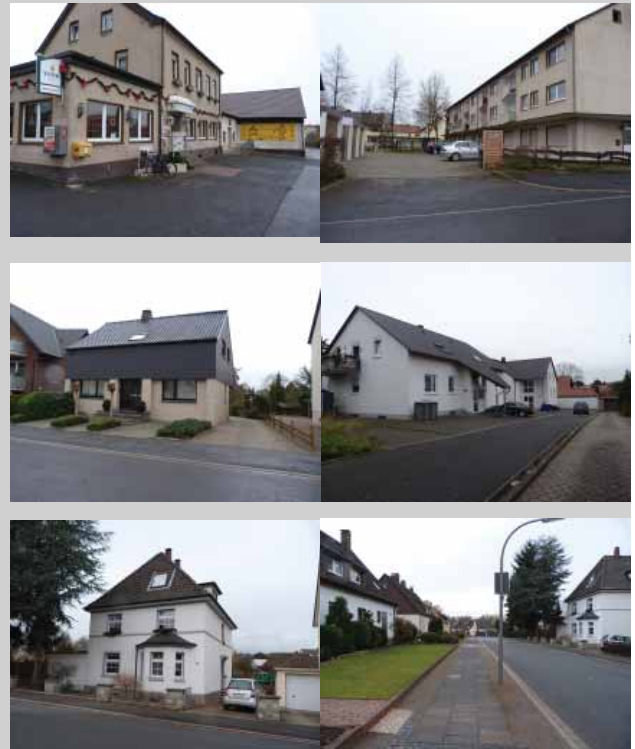
Gebiet 1 - Straße Südfeld

Wohnumfeld / öffentlicher Raum

- Tempo 30 Zone - Haupteinschränkung des Gebiets
- keine Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Straßenraum
- Straße in positiven Erhaltungszustand
- Verkehrssicherheit für Fußgänger durch beidseitigen Gehweg gegeben

Gebäudestruktur

- heterogenes Gebiet bestehend aus Reihen-, Einfamilien-, Doppelhäusern sowie Stadtvillen verschiedener Baualtersklassen
- Erhaltungs- und Sanierungszustand der Gebäude unterschiedlich; grundsätzlich Gebäude in einem überwiegend positiven Erscheinungsbild und in einem guten Sanierungszustand
- Leerstand im nördlichen Bereich der Straße Südfeld



Gebiet 2 - Kleiststraße

Wohnumfeld / öffentlicher Raum

- Verkehrsberuhigter Bereich, Ausgestaltung der Sackgassen und Straßenraumgestaltung erhöhen Verkehrssicherheit im Gebiet
- Bäume im Straßenraum vorhanden
- farbig gepflasterter Straßenbelag führt zu deutlichen optischen Abhebung der Straße
- Wendemöglichkeit am Ende der Straße
- Straßen in gutem Zustand

Gebäudestruktur

- Bebauung der 1970er- und 1980er-Jahre
- Bungalows und Einfamilienhäuser mit positivem Erscheinungsbild und Erhaltungszustand; Gebäude weisen guten Sanierungszustand auf
- Gebäudegröße / -form und Grundstücksgröße entsprechen zeitgemäßen Vorstellungen
- unterschiedliche Fassadengestaltung (Klinker, Putz)



Gebiet 3 - Droste-Hülshoff-Straße

Wohnumfeld / öffentlicher Raum

- Tempo 30 Zone
- defizitärer Zustand des nur einseitigen Bürgersteigs in der Droste-Hülshoff-Straße; Bürgersteig wird als Parkfläche genutzt
- große Straßenbreite der Hermann-Löns-Straße, mit Parkplätzen im Straßenraum, wirkt als Trennung zwischen dem südlichen und nördlichen Bereich Südfelds
- Lärmimmissionen durch die Straße Werver Mark (Tempo 70km/h) feststellbar
- qualitativ hochwertige Aufenthaltsmöglichkeit auf dem Spielplatz / Fritz-Reuter-Platz
- qualitativ guter Spielplatz mit neuwertigen Spielgeräten; gut erreichbar und zugänglich
- hohe Aufenthaltsqualität durch ausgegliederte Aufenthaltsbereiche für Jung und Alt

Gebäudestruktur

- heterogenes Gebiet: Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser
- Gebäude aus den 1970er-Jahren sowie ein neueres Mehrfamilienhaus
- sanierungsbedürftiger Gebäudezustand (Fassaden, Dach) der Doppelhäuser parallel zur Werver Mark
- optisch identische Objekte im nördlichen und südlichen Bereich der Straße



Gebiet 4 - Heinrich-Kempchen-Straße

Wohnumfeld / öffentlicher Raum

- Tempo 30 Zone
- defizitärer Zustand der Straßen und Bürgersteige
- einseitiger Bürgersteig wird als Parkfläche genutzt
- Kinderspiel ist auf der wenig befahrenen Straße möglich



- Attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum fehlen
- Lärmimmissionen durch die Straße Werver Mark (Tempo 70km/h)
- Parkplätze in der Gerhart-Hauptmann- und Eichendorffstraße sind nicht ausgelastet

Gebäudestruktur

- Wohngebiet der 1960er-Jahre
- vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser in gleichem Baustil
- Gebäudezustand zumeist renovierungsbedürftig; teilweise wurde die Renovierung bereits durchgeführt
- Nachverdichtungspotential in zweiter Reihe vorhanden zwischen Lenau- und Uhlandstraße, sowie an der südlichen Goethestraße
- Gebäudegröße/ -art sowie die verschiedenen Grundstückszuschnitte entsprechen heutigen Vorstellungen und sind immer noch zeitgemäß



Kurzcharakteristik Quartier Südfeld

Das Quartier Südfeld ist ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet am Siedlungsrand des Stadtteils Heeren-Werve von auffallender baulicher Homogenität. Es kann als „einfache Lage“ für Kamen bezeichnet werden.

Die Bausubstanz ist differenziert zu betrachten: Nur sehr vereinzelt bestehen auffällige Mängel im Erhaltungszustand der Gebäude. Allerdings befinden sich die bis zu 50 Jahre alten Objekte in der Regel nicht im zeitgemäßen technischen Zustand, es liegt ein energetischer Sanierungsbedarf vor. Die Gebäude entsprechen architektonisch-ästhetisch häufig nicht dem heutigen Ideal.

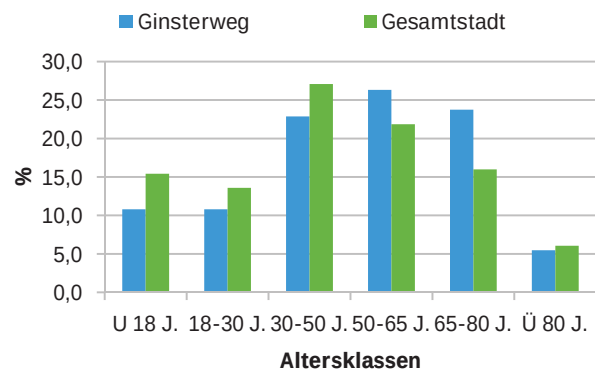
Der öffentliche Raum ist in einigen Teilen von einer mangelnden Aufenthaltsqualität gekennzeichnet. Zudem ist das Quartier durch ein Defizit in der Infrastrukturausstattung geprägt.

Die Altersstruktur der Bewohner des Gebietes ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil Älterer mit (zumeist) gehobenem sozialen Status.

Quartier: Ginsterweg

Steckbrief

- Lage im Osten des Stadtteils Methler.
- Das Quartier ist wie folgt abgegrenzt: Im Norden durch die Jahnstraße, im Osten durch den Holunderweg, im Süden durch die Königstraße und im Westen durch die Jakob-Koenen-Straße. Im Westen und Norden grenzt das großflächige Sport-Centrum Kamen-Kaiserau an.
- Im Osten und Süden ist das Quartier eingefasst von landwirtschaftlich oder als Kleingärten genutzten Flächen.
- Südlich des Gebietes verläuft die Bahnlinie Dortmund-Hamm; gemäß des Lärmaktionsplanes der Stadt Kamen sind einige wenige Gebäude im Süden nennenswert vom Umgebungslärm betroffen; im gesamten Gebiet sind bei der Ortsbegehung vereinzelt Lärmimmissionen der Bahnlinie festzustellen.
- Im Gebiet leben 695 Einwohner, der Anteil der Empfänger von Transferleistungen ist sehr gering. Bei der Altersstruktur der Bewohner fällt auf, dass ein Großteil zwischen 50 und 80 Jahren alt ist. Diese Altersklassen sind wesentlich stärker vertreten als im gesamtstädtischen Durchschnitt.
- Nahversorgungsangebote und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich westlich des Gebietes im Stadtteilzentrum Methlers. Für etwa



		Quartier Ginsterweg	Gesamtstadt	Quelle
Bestandsdaten Einwohner	Einwohnerzahl 31.12.2010	695	44.959	Melddaten Stadt Kamen
	Wohnadressen	208	10.880	Allgemeine Liegenschaftskarte
	Einwohner je Wohnadresse	3,34	4,13	Eigene Berechnung
Sozialstruktur	Prozentualer Anteil der Empfänger von Wohngeld	0,9%	2,5%	Sozialstrukturdaten Stadt Kamen
	Prozentualer Anteil der Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII)	0,3%	1,3%	Sozialstrukturdaten Stadt Kamen
Integrierte Lage	Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen (Anteil der Einwohner in A- oder B-Lage, s. Kap. 5.1)	23,9%	45,0%	Eigene Berechnung
Anteil der Gebäude im Generationenwechsel	Stresstest "Ü80"	0,9%	3,5%	Eigene Berechnung
	Stresstest "Ü70"	14,4%	11,0%	Eigene Berechnung
	Stresstest "Ü60"	23,1%	19,1%	Eigene Berechnung
Bodenrichtwert für baureife Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage	155 €/m²	150 €/m²	BORIS.NRW

ein Viertel der Einwohner des Gebietes ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote in hinreichender Entfernung (s. Kap. 5.1) gegeben.

- Der Bodenrichtwert zeigt, dass das Gebiet insgesamt als „mittlere Lage“ für Kamener Verhältnisse bewertet werden kann.
- Das Quartier verfügt über eine relativ lockere

Bebauung und bietet an einigen Stellen Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Der Anteil der Gebäude im Generationenwechsel ist höher als im gesamtstädtischen Schnitt.

- Das Quartier lässt sich in drei Teilbereiche aufteilen (s. Karte und nachfolgende Beschreibung)



Quartiersanalyse Ginsterweg

Gebiet 1 - Ginsterweg

Wohnumfeld / öffentlicher Raum

- Verkehrsberuhigter Bereich
- guter Straßenzustand/ Straßenraumqualität
- farbliche Pflasterung der Straße hebt den temporisierten Bereich optisch vom Rest der Siedlung ab
- Bepflanzung des Straßenraums
- Parkbuchten im Straßenraum
- Spiel- und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum vorhanden; direkte Anbindung an den Fußweg (Holunderweg)
- Spielplatz mit Aufenthalts-/ Sitzbereich am Ende der Straße: gute Lage, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit

Gebäudestruktur

- Reihen- und Mehrfamilienhaussiedlung der 1970er-1980er-Jahre
- guter optischer Gebäude- und Erhaltungszustand
- aufgrund des Zuschnitts der Siedlung (Straßenraumgestaltung, Reihenhäuser in Stichstraßen, Garagenhöfe zur Straße) entsteht das Gefühl einer in sich abgeschlossenen Nachbarschaft



Gebiet 2 - Südöstlicher Teilraum

Wohnumfeld / öffentlicher Raum

- Binsengeweg:
- Straße in gutem Zustand
- Verkehrssicherheit für Fußgänger durch beidseitigen Fußweg gegeben
- erhöhte Wohnqualität durch direkte Anbindung zum Fußweg (Holunderweg) sowie durch direkte Lage an Freiflächen
- Königstraße/ Wacholderstraße: Wacholderstraße in defizitärem Zustand; Königstraße wird aktuell erneuert
- an der Königstraße ist eine erhöhte Verkehrssicherheit für Fußgänger durch einen beidseitig und zu einer Seite abgetrennten Gehweg gewährleistet
- Lärmimmissionen durch Eisenbahnlinie feststellbar
- Nachverdichtungspotential in zweiter Reihe an der Königsstraße



Gebäudestruktur

- heterogenes Gebiet bestehend aus Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilienhäusern, Bungalows sowie einer Stadtvilla
- der Zustand der Gebäude (Fassade, Dach) ist im Binsengeweg positiver zu bewerten als in der Königstraße, wo sich vereinzelt sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser befinden

Gebiet 3 - Nordwestlicher Teilraum

Wohnumfeld / öffentlich Raum

- Straßenqualität in sehr gutem Zustand, ausgenommen der Wacholderstraße
- Bramweg und Moosweg geben aufgrund ihres Erscheinungsbilds (Pflasterung) und ihrer Straßenform (kurze Stiche) das Gefühl einer in sich geschlossenen Nachbarschaft (vgl. Ginsterweg)
- Wacholderstraße und Bürgersteig der Straße in sehr schlechtem Zustand



- Jahnstraße besitzt als eine der Haupteerschließungsstraßen eine größere Fahrbahnbreite, eine Bushaltestelle und Fußwege zu jeder Straßenseite
- es besteht großes Nachverdichtungspotential an der Jahnstraße sowie im Bramweg in zweiter Reihe

Gebäudestruktur

- das Gebiet ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern unterschiedlichen Baualters
- die Gebäude befinden sich zum Großteil in einem guten Sanierungszustand, besonders im Moos- und Bramweg befindet sich einige neuere Gebäude
- an der Wacholderstraße sowie in der Jahnstraße wirken einige Gebäude, bes. die Dächer, sanierungsbedürftig
- im Bereich Moosweg sowie Jahnstraße wurden vereinzelt Gebäude mit Photovoltaikanlagen zur eigenen Energiegewinnung ausgestattet



Kurzcharakteristik Quartier Ginsterweg

Das Quartier Ginsterweg liegt östlich des Zentrums des Stadtteils Heeren-Werve. Es handelt sich um ein Ein- und Zweifamilienhausgebiet mit einem geringen Anteil von Mehrfamilienhäusern.

Die Altersstruktur der Bewohner des Gebietes ist auffällig: Ein Großteil der Bewohner ist zwischen 50 und 80 Jahren alt.

Die Baustruktur ist relativ heterogen, die Bausubstanz ist vergleichbar mit jener des Quartiers Südfeld: Nur sehr vereinzelt bestehen auffällige Mängel

im Erhaltungszustand der Gebäude. Auch für das Quartier Ginsterweg gilt jedoch, dass die meisten Objekte noch nicht (umfassend) saniert wurden und sich daher nicht im zeitgemäßen technischen Zustand befinden. Die Architektur entspricht dem Ideal der 1960er bis 1980er Jahre.

Die Infrastrukturausstattung des Quartiers ist defizitär. Der öffentliche Raum weist keine besondere Aufenthaltsqualität auf.

Vorbemerkung zur Entwicklung von Handlungsempfehlungen

Die „Zukunftsfähigkeit“ eines einzelnen Objektes am Wohnungsmarkt hängt von verschiedenen Faktoren ab. Es liegt immer ein Zusammenspiel aus der Qualität des Einzelgebäudes, der Attraktivität des Quartiers und der vorhandenen Konkurrenz in der Wohnungsmarktregion vor.

Folglich sind auch die Ansatzpunkte für eine zukunftsfähige Gestaltung von Wohnquartieren auf verschiedenen Ebenen zu suchen: Maßnahmen können an den Gebäuden selbst ansetzen, sie kön-

nen den öffentlichen Raum bzw. das Wohnumfeld betreffen oder grundsätzliche Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes versuchen zu verbessern.

Im Kontext des Handlungskonzeptes Wohnen werden bereits zahlreiche Handlungsansätze zur Beeinflussung der Entwicklung von Stadtquartieren angeführt (vgl. Kap. 8). Diese allgemein gültigen Handlungsansätze werden anhand der kleinteiligen Quartiersuntersuchung geprüft und konkretisiert.

Konzeptentwicklung Ein- und Zweifamilienhausgebiete

Im Folgenden wird hergeleitet, welche Handlungsansätze für eine zukunftsfähige Gestaltung der Quartiere Südfeld und Ginsterweg denkbar sind. Die Quartiere werden hierbei typisiert: Die Quartiere Südfeld und Ginsterweg werden zusammengefasst zum Typ der „Einfamilienhausgebiete im Generationenwandel“.

Einordnung der Quartiere

Die Quartiere Südfeld und Ginsterweg sind in den 1960er und 1970er Jahren im Zuge von Suburbanisierungsprozessen entstanden. Sie stellen ein relativ typisches Angebot am Wohnungsmarkt dar, ähnliche Quartiere sind in der Wohnungsmarktregion (bspw. in Unna, Bönen oder Lünen) zahlreich vorhanden. Es ist jedoch zu bedenken, dass der Suburbanisierungstrend auch in den 1980er, 1990er und 2000er Jahren angehalten hat. Folglich bestehen auch zahlreiche Angebote, die eine ähnliche Baustruktur aufweisen, jedoch wesentlich jünger (und damit energetisch besser, architektonisch moderner, ...) sind.

Die städtebauliche Leitidee dieses Quartierstyps folgt dem Prinzip der Trennung der Funktionen Woh-

nen, Arbeiten und Versorgung, so dass die Quartiere heute typischerweise durch eine reine Wohnnutzung geprägt sind und ein Versorgungsdefizit aufweisen. Dieses für die Quartiere Südfeld und Ginsterweg festgestellte Defizit ist also für diesen Quartierstyp nicht unüblich.

Der städtebauliche Entwurf der Gebiete stellt das Einzelgebäude für wenige Nutzertypen (eine oder zwei Familien) in den Mittelpunkt. Diesem sind private Grünflächen zugeordnet, die den Aufenthalt im Freien ermöglichen. Der Anteil (halb-)öffentlicher Flächen ist in diesem Quartierstypus daher sehr gering und spielt oft nur eine untergeordnete Rolle. Öffentliche Flächen sind in erster Linie die Erschließungsflächen im Quartier und einzelne Kinderspielflächen. Auch die attestierte fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist für diesen Quartierstyp also nicht ungewöhnlich.

Auch heute, 40 bis 50 Jahre nach Entwicklung der Quartiere, sprechen diese die gleiche Zielgruppe an: In erster Linie sind die Wohnangebote auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet.

Absehbare Entwicklungstendenz ohne Intervention

In den nächsten Jahren werden in den Quartieren Südfeld und Ginsterweg, bedingt durch die demografische Entwicklung, vermehrt Bestandsobjekte auf den Wohnungsmarkt kommen. Parallel ist mit einem Rückgang der Haushalts- und Einwohnerzahl (und damit der Nachfrager) in der gesamten Region zu rechnen. Insbesondere die Nachfragegruppe der Familien wird absolut geringer werden.

Zugleich steigt die Nachfrage nach zentralen Lagen - die Quartiere Ginsterweg und Südfeld sind jedoch durch eine Randlage in den Stadtteilen Methler und Heeren-Werve gekennzeichnet. Zusätzlich ist zu bedenken, dass durch neue Baugebietsausweisungen in der Wohnungsmarktregion und andere Quartiere im Generationenwechsel eine Konkurrenzsituation um die geringer werdende Zahl der Nachfrager im gleichen Wohnungsmarktsegment entsteht.

Insgesamt ist es daher wahrscheinlich, dass für einige Objekte in den Quartieren Südfeld und Ginsterweg Neu- und Zweiteigentümer fehlen. Es entsteht ein „Käufermarkt“. Hier werden sich die Objekte behaupten können, die (energetisch) saniert sind, sich in der relativ besten Lage befinden oder bspw. einen besonders hohen Ausbaustandard aufweisen. Nicht zuletzt wird die Marktsituation voraussichtlich zu sinkenden Preisen führen. Eventuell vorliegende unrealistische Preisvorstellungen der (meist selbst-nutzenden) Kleineigentümer können einen Besitzerwechsel erschweren.

Alternative Entwicklungsperspektiven

Ziel der Quartiersanalyse ist, alternative Entwicklungsperspektiven für die Quartiere aufzuzeigen (im Vergleich zur „Entwicklungstendenz ohne Intervention“). Grundsätzlich sind folgende „Leitbilder“ der Quartiersentwicklung denkbar, die sich nicht notwendigerweise widersprechen, sondern sich zum Teil sogar ergänzen:

■ Kritische Begleitung der Entwicklung

Die weitere Entwicklung der Quartiere wird aufmerksam begleitet, ohne bewusst einen neuen „Akzent“ der Quartiersentwicklung zu setzen. Hierzu gehört die regelmäßige Überprüfung der Entwicklung des Quartiers, bspw. anhand der Einwohnermeldedaten sowie der Angebotsentwicklung (treten Leerstände auf?).

Auch die Sensibilisierung der Eigentümer hinsichtlich der absehbaren Entwicklung (u. a. steigende energetische Anforderungen, Rückgang der Nachfrage,) ist unter diesem Aspekt zu nennen. Es können verschiedene Wege beschritten werden, wie bspw. Presseartikel, Internetveröffentlichungen oder Informationsveranstaltungen.

■ Profilierung der Quartiere als attraktive und zeitgemäße Standorte für junge Familien

Junge Familien stellen nach wie vor die wichtigste Nachfragegruppe für Objekte in den Quartieren Ginsterweg und Südfeld dar. Um die Quartiere für diese Nachfrager attraktiv zu gestalten müssen familiengerechte Angebote und Strukturen gesichert werden. Hierzu ist in erster Linie der Erhalt und die Aufwertung der vorhandenen Kinderspielplätze zu zählen. Nach dem Beschluss des Rates, mehrere Spielplätze in Methler nicht weiter zu unterhalten, sollte hier kein weiterer Abbau der Spielplatzkapazitäten in den Quartieren erfolgen.

Daneben ist auch eine „kindgerechte“ Gestaltung der Straßenräume (Querungsmöglichkeiten, Geschwindigkeiten, Straße als Spielraum) ein Ansatzpunkt.

Es sind des Weiteren „zeitgemäße“ Ergänzungen des Wohnungsbestands durch Neuentwicklungen nötig, wo dies in den Quartieren noch möglich ist (s. Darstellung der Nachverdichtungspotenziale in den Karten „Quartiersanalyse“). Insbesondere im Quartier Ginsterweg sind noch nennenswerte Potenzialflächen vorhanden. Eine aktive Anspra-

che der Flächeneigentümer und das Angebot einer Begleitung der Projektentwicklung können bisher ggf. bestehende Vorbehalte gegenüber einer Aktivierung der vorhandenen Baulücken reduzieren. Neben einer Durchmischung der Bewohnerstruktur können diese Neuentwicklungen zu einer ökonomisch sinnvolleren Nutzung der Infrastruktur führen. Neben Neubauten sollten Um- und Anbauten ermöglicht werden, um eine Anpassung der Bestandsobjekte an die Wünsche der Nachfrager zu ermöglichen.

Zur Verbesserung der „Marktposition“ der Bestandsquartiere Südfeld und Ginsterweg kann die Durchführung einer Imagekampagne sinnvoll sein. Als „gewachsene Nachbarschaften mit bezahlbaren Wohnangeboten“ stellen sie ein Angebot dar, für das eine Nachfrage besteht. Hierauf sollte bewusst aufmerksam gemacht werden.

Nicht zuletzt sollte geprüft werden ob die Kommune durch zinsvergünstigte Darlehen der örtlichen Kreditinstitute Familien beim Erwerb oder der Sanierung von Bestandsimmobilien unterstützen kann.

■ Weiterentwicklung der Ein- und Zweifamilienhausquartiere zu altersgerechten Wohnstandorten

Um den heutigen Bewohnern einen möglichst langen Verbleib in den „eigenen vier Wänden“ zu ermöglichen und darüber hinaus weitere ältere Personen anzuziehen, müssen die Gebäude, das Wohnumfeld und weitere Rahmenbedingungen in den Quartieren Südfeld und Ginsterweg an die Bedürfnisse älterer Menschen angepasst werden.

Ein langer Verbleib im Eigenheim wird durch eine barrierefreie oder barrierearme Gestaltung des Objektes erleichtert. Die Rolle der Stadt Kamen muss darin bestehen, die seniorengerechten Umbauten der Bestandsobjekte durch die Immobilienbesitzer über verstärkte Informations- und Aktivierungsbemühungen anzustoßen.

Es ist eine Ergänzung der Nahversorgungsinfrastruktur notwendig, um die (fußläufige) Nahversorgung älterer Menschen sicherstellen zu können. „Rollende Supermärkte“ oder Bringservices durch die bestehenden Märkte sind gute Möglichkeiten der Ergänzung.

Darüber hinaus sind wohnbegleitende Dienstleistungen im Quartier sinnvoll. Hier ist die Zusammenarbeit mit nahegelegenen bestehenden Service- und Pflegeeinrichtungen zu empfehlen. Über die unterstützenden Gesundheitsdienstleistungen hinaus ist die Beauftragung eines Quartiershausmeisters ratsam, der Dienstleistungen in und um das Eigenheim anbietet. Die Rolle der Stadt Kamen kann auch in diesem Fall nur darin bestehen, aktivierend tätig zu werden und durch Gespräche Aktivitäten der Nahversorgungsbetriebe oder der Eigentümergemeinschaft anzustoßen.

Zusammenfassung: Handlungsmöglichkeiten der Kommune

Bauliche Intervention

- Sanierung, Anpassung der Gestaltung und Pflege des öffentlichen Raumes (Straßen, öffentliche Grünflächen)
- Erhalt und Aufwertung der nach Beschluss verbleibenden Kinderspielplätze

Rahmensetzung

- Aufbau eines Monitorings (Einwohnerentwicklung, Leerstände etc.)
- Überprüfung und ggf. Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne um eine bauliche Diversifizierung und Ergänzung des Bestands zu ermöglichen
- Wahrung größtmöglicher Flexibilität durch Ausnutzung des planungs- und bauordnungsrechtlichen Spielraums bei Verwaltungsentscheidungen
- Prüfung der Vermittlung zinsvergünstigter Darlehen örtlicher Kreditinstitute durch die Kommune
- Auslobung eines Wettbewerbs zum altersgerechten Umbau ausgewählter Objekte in Kooperation mit den Eigentümern
- Teilnahme an Netzwerken mit anderen Kommunen
- Forcierung privater Initiativen zur Einrichtung von Housing-Improvement-Districts* oder Eigentümerstandortgemeinschaften.

* Aufgrund privater Initiative von der Kommune rechtlich festgelegte Quartiere, in denen Grundstückseigentümer in eigener Verantwortung und mit eigenen finanziellen Mitteln Maßnahmen zur Stabilisierung oder Steigerung der Attraktivität des Quartiers durchführen können.

Information, Beratung und Aktivierung

- Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel, Internet), bis hin zu „Imagekampagnen“
- Gezielter Dialog mit Eigentümern: z. B. Infoabend „Bestandssanierung“, Runder Tisch Wohnungsbestand, Ansprache der Eigentümer der Baulücken
- Erstellung einer Informationsbroschüre über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten bei Sanierung und Umbau
- Aufbau eines lokalen Beratungsnetzwerks mit der lokalen Handwerkerschaft und lokalen Architekten
- Angebot einer gezielten (Um-)Bauberatung durch die Verwaltung und das „lokale Netzwerk“; ggf. Vergabe von Beratungsgutscheinen
- Initiierung von Kooperationen, bspw. zwischen Nachbarn
- Ansprache nahgelegener Service- und Pflegeeinrichtungen, um wohnbegleitende Dienstleistungen im Quartier anbieten zu können
- Initiierung der privat finanzierten Stelle eines „Quartiershausmeisters“, der Dienstleistungen in und um das Eigenheim anbietet.

Handlungsempfehlungen

In den untersuchten Quartieren Südfeld und Ginsterweg sind keine eklatanten Missstände vorzufinden, die aus gutachterlicher Sicht behoben werden müssen. Vor dem Hintergrund absehbarer Entwicklungstrends sollten jedoch bereits heute „Gegenmaßnahmen“ eingeleitet werden.

Öffentlicher Raum

Im öffentlichen Raum der Quartiere sind deutliche Mängel festgestellt worden. Diese zu beheben ist bei einer Betrachtung der Kosten-Nutzen-Relation aber nicht realistisch. Bei ohnehin anstehenden Sanierungsmaßnahmen sollten jedoch kleinere Anpassungen der Straßenraumgestaltung (wie bspw. Absenken von Bordsteinen) durchgeführt werden. Darüber hinaus ist eine Anpassung der verkehrsrechtlichen Regelungen zu prüfen und die Ausstattung der Kinderspielplätze zu erneuern.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Maßnahmen im öffentlichen Raum voraussichtlich nur eine geringe Auswirkung auf die Zukunftsfähigkeit der Quartiere haben werden. Es sind vielmehr Maßnahmen am privaten Eigentum nötig, um die Quartiere attraktiv für potenzielle Nachfrager zu gestalten.

Maßnahmen im Privateigentum

Im Privateigentum verfügt die Stadt Kamen jedoch nur über einen relativ geringen Handlungsspielraum. Die große Anzahl an Einzeleigentümern erschwert die Umsetzung von Maßnahmen zusätzlich. Die Ein-

flussmöglichkeiten der Kommune beschränken sich in erster Linie auf Informations-, Kommunikations- und Aktivierungstätigkeiten sowie auf eine Überprüfung und Anpassung der Rahmenbedingungen (z. B. Monitoring, Bauleitplanung).

Dies bedeutet jedoch auch: Es müssen keine großen Finanzmittel eingesetzt werden, um die Quartiersentwicklung positiv zu beeinflussen. Auch die Nutzung vorhandener Kompetenzen in der Verwaltung, bspw. zur Bauberatung, kann für Eigentümer eine wichtige Hilfestellung darstellen. Der gesamte Bereich der „Information, Beratung und Aktivierung“ bietet vielfältige Möglichkeiten, um trotz der eigentlich geringen Handlungsmöglichkeiten spürbaren Einfluss auf die Quartiersentwicklung zu nehmen.

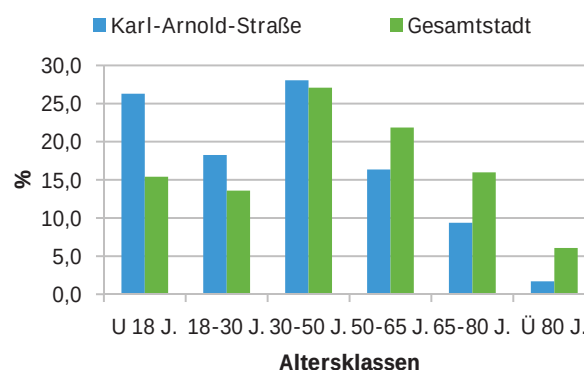
Leitbild der Quartiersentwicklung

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Kombination der „Quartiers-Leitbilder“ zu empfehlen. Es gilt, möglichst heterogene Strukturen in den Quartieren zu schaffen, um diese „demografiefest“ zu machen. Hinzu kommt: Viele Maßnahmen dienen beiden Zielgruppen. Eine barrierearmes Wohnumfeld und eine barrierearme Ausstattung der Gebäude kann für die derzeitigen (älteren) Bewohner, aber auch für zukünftig dort wohnende jüngere Familien interessant sein.

Quartier: Karl-Arnold-Straße

Steckbrief

- Lage nordwestlich des Kamener Zentrums
- Das Quartier ist begrenzt durch die Schlängelstraße im Osten, die Ludwig-Schröder-Straße im Süden, ein Tennenspielfeld und die Erik-Nölting-Straße im Westen sowie die Bundesautobahn A2 im Norden.
- Östlich und südlich des Quartiers schließen sich weitere Wohngebiete an, die jedoch eine andere städtebauliche Struktur aufweisen (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zweigeschossige Mehrfamilienhäuser). Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet die Autobahn A2, weiter nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.
- Im Quartier leben 1.419 Einwohner. Der Anteil der Transferleistungsempfänger ist deutlich größer, als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Analyse der Altersstruktur zeigt, dass relativ betrachtet deutlich weniger Ältere, dafür aber mehr Personen unter 18 Jahren im Quartier leben als in der Gesamtstadt.
- Die fußläufige Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote in hinreichender Entfernung ist für einen Großteil der Einwohner des Gebietes (ca. 75%) gegeben; die einzelnen Einrichtungen befinden sich südlich und östlich des Quartiers.
- Obwohl der Lärmaktionsplan der Stadt Kamen



		Quartier Karl-Arnold-Straße	Gesamtstadt	Quelle
Bestandsdaten Einwohner	Einwohnerzahl 31.12.2010	1.419	44.959	Meldedaten Stadt Kamen
	Wohnadressen	47	10.880	Allgemeine Liegenschaftskarte
	Einwohner je Wohnadresse	30,19	4,13	Eigene Berechnung
Sozialstruktur	Prozentualer Anteil der Empfänger von Wohngeld	6,5%	2,5%	Sozialstrukturdaten Stadt Kamen
	Prozentualer Anteil der Empfänger von Sozialhilfe (SGB XII)	3,0%	1,3%	Sozialstrukturdaten Stadt Kamen
Integrierte Lage	Erreichbarkeit Versorgungseinrichtungen (Anteil der Einwohner in A- oder B-Lage, s. Kap. 5.1)	79,4%	45,0%	Eigene Berechnung
Anteil der Gebäude im Generationenwechsel	Stresstest "Ü80"	---	3,5%	Eigene Berechnung
	Stresstest "Ü70"	---	11,0%	Eigene Berechnung
	Stresstest "Ü60"	---	19,1%	Eigene Berechnung
Bodenrichtwert für baureife Grundstücke	Geschosswohnungsbau, mittlere Lage	100 €/m²	125 €/m²	BORIS.NRW

im Quartier keine „betroffenen Gebäude“ identifiziert, sind vor Ort deutliche Lärmeinträge durch die Autobahn A2 festzustellen.

- Der Bodenrichtwert zeigt, dass das Quartier zu den „einfachen Lagen“ im Vergleich der Kamenener Geschosswohnungsbaubereiche gezählt werden kann.
- Das Quartier weist ein deutliches Süd-Nord-Gefälle bzgl. Gebäudezustand und Wohnumfeld-

qualitäten auf

- Die Bewohner des Quartiers verfügen aufgrund der mangelnden und defizitären Ausstattung des öffentlichen Raums über wenige qualitativ hochwertige Aufenthaltsbereiche
- Das Quartier lässt sich in sieben Teilbereiche aufteilen (s. Karte und nachfolgende Beschreibung)



Quartiersanalyse Karl-Arnold-Straße

Teilraum 1

Wohnumfeld

- Lärmimmissionen durch die A2; besonders betroffen sind Punkthochhäuser angrenzend zur Autobahn
- defizitäre Gestaltung, mangelnde Aufenthaltsqualität und -möglichkeiten sowie Verunreinigungen des Gebäudeumfeldes
- Müllcontainer in den Eingangsbereichen in defizitärem Zustand
- erste positive Nutzungsansätze des direkten Wohnumfeldes durch kleine „Mietergärten“ direkt an der Hauswand
- das vorhandene Freiraumpotential wird nicht genutzt (fehlende Ruhe- und Aufenthaltsbereiche)
- Ballspielen auf allen Rasenflächen im nördlichen Bereich des Gebiets verboten
- mangelhafte Ausstattung des privaten Spielplatzes
- Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude fehlen

Gebäudestruktur

- achtgeschossige Punkthochhäuser
- Gebäudezustand different: Punkthochhaus im Nordwesten renoviert; Punkthochhaus im Nordosten kein Klinkerbau, nicht renoviert; Punkthochhäuser die nicht an die A2 angrenzen in optisch gutem Zustand (Klinkerbau); vereinzelt Hauswandverschmutzungen; Haustüren in mangelhaftem Zustand
- Eingangssituationen sind Angsträume
- Eingänge ins Gebäudeinnere versetzt
- fehlende Beleuchtung an den Eingängen
- Wohnungen verfügen über kleine Balkone, die nicht zur Autobahn ausgerichtet sind



Teilraum 2

Wohnumfeld

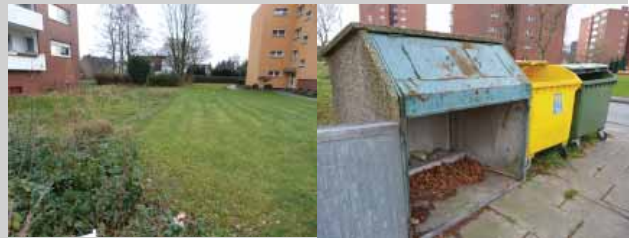
- Lärmimmissionen durch die A2 feststellbar; besonders betroffen ist nördlichstes Gebäude
- extrem defizitäre Gestaltung, mangelnde Aufenthaltsqualität und -möglichkeiten sowie Verunreinigungen des Gebäudeumfeldes: ungepflegte



Rasenflächen; ungenutzte, zerstörte Müllcontainer stehen im Eingangsbereich

Gebäudestruktur

- viergeschossige Mehrfamilienhäuser
- äußerst defizitärer Zustand des nördlichen und südlichen Gebäudes: Fenster, Haustüren, Briefkästen zerstört
- zentral gelegenes Mehrfamilienhaus renoviert und in gutem Zustand



Teilraum 3

Wohnumfeld

- Grünflächen ohne Aufenthaltsfunktion
- ausreichende Beleuchtung vorhanden

Gebäudestruktur

- vier- bis achtgeschossiger Geschosswohnungsbau
- optisches Erscheinungsbild in gutem Zustand
- Eingangsbereiche unansehnlich: Haustüren sehr alt und in defizitärem Zustand, wodurch einige Eingangsbereiche nicht als solche wahrgenommen werden können
- Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden



Teilraum 4

Wohnumfeld

- ausreichende Beleuchtung des Parkplatzes und der Hauseingänge vorhanden
- Aufenthaltsqualität des Gebäudeumfeldes gegeben; Müllcontainer befinden sich in einem separaten, eingezäunten Bereich; private Spielplätze mit Aufenthaltsmöglichkeiten (mangelhafte Ausstattung)

Gebäudestruktur

- neuwertiger vier- bis fünfgeschossiger Geschosswohnungsbau in gutem Zustand
- Photovoltaikanlagen
- Wohnungen mit großen Balkonen
- Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude



Teilraum 5

Wohnumfeld

- privater Spielplatz in sehr schlechtem Zustand
- Grünfläche zur Ludwig-Schröder-Straße hat keine spezielle Nutzung, wirkt als Trennung zur umgebenen Bebauung

Gebäudestruktur

- renovierter Geschosswohnungsbau (vier bis sieben Geschosse)
- Fahrradabstellmöglichkeiten vor der Haustür
- Hauswand z. T. verunreinigt
- karge Gestaltung des direkten Eingangsbereichs, der geprägt ist von Parkplätzen und einem Spielplatz



Teilraum 6

Wohnumfeld

- höherwertige Aufenthaltsbereiche vorhanden
- privater Spielplatz (guter Zustand, allerdings defizitäre Ausstattung)
- Fahrradabstellmöglichkeiten fehlen

Gebäudestruktur

- renovierter zwei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau in gutem Zustand
- südliches Gebäude passt sich aufgrund der optischen Gestaltung der Vorgärten der umgebenen Bebauung an, Vorgärten besitzen eine hohe Aufenthaltsqualität, Eingänge orientieren sich zur Ludwig-Schröder-Straße
- das nordwestliche Gebäude besitzt die Eingänge direkt angrenzend zum Aufenthaltsbereich in der Mitte der drei Gebäudekomplexe - hohe Aufenthaltsqualität im Eingangsbereich, Heizkraftwerk zur eigenen Energiegewinnung
- das nordöstliche Gebäude besitzt den Eingangsbereich Richtung Norden, Eingangsbereich besitzt keine Aufenthaltsqualität



Teilraum 7

Wohnumfeld

- defizitäre Gestaltung, mangelnde Aufenthaltsqualität sowie Verunreinigungen des Gebäudeumfeldes
- aufgrund der angrenzenden Parkplätze und der ansonsten sehr kargen Grünfläche besitzen die Außenbereiche keine Aufenthaltsqualität
- zwischen den zwei Gebäudeteilen befindet sich ein städtischer Spielplatz in gutem Zustand allerdings mit wenig Aufenthaltsbereichen für ältere Menschen und einer defizitären Ausstattung
- private Müllcontainer zur Karl-Arnold- und Schlägelstraße sind in schlechtem Zustand
- fehlende Beleuchtung in den Eingangsbereichen
- renoviertes Geschäftsgebäude bestehend aus einem „Miniladen“ und zwei momentan leer stehenden Geschäftslokalen; leer stehende Räume werden momentan renoviert und einer neuen Nutzung (Gastronomie) zugeführt

Gebäudestruktur

- Geschosswohnungsbau in defizitärem Zustand
- Fassaden in schlechtem Zustand, Risse in der Fassade



Quartiersprofil Karl-Arnold-Straße

Das Quartier Karl-Arnold-Straße liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahn A2 im Stadtteil Kamen-Nordwest. Es handelt sich um eine Großwohnsiedlung der 1970er-Jahre mit vier- bis achtgeschossigen Mehrfamilienhausreihen und Punkthochhäusern, die von einer hohen Einwohnerdichte gekennzeichnet ist.

Der Zustand der Gebäude und des halböffentlichen Wohnumfelds ist heterogen. Im Süden des Quartiers liegen vermehrt sanierte und gepflegte Bestände vor, im Norden hingegen ist das Quartier

von deutlichen Mängeln gekennzeichnet. In der Gesamtbetrachtung kann das Quartier als einfacher Standort von Mietwohnungsangeboten charakterisiert werden, dessen Außenbereiche große Defizite in der Gestaltung aufweisen.

Auffällig ist, dass sowohl die Infrastrukturausstattung als auch die demographische Perspektive des Quartiers (hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen) als günstig zu beurteilen ist. Negativ fallen die Lärmimmissionen durch die Autobahn A2 auf.

Konzeptentwicklung Quartier Karl-Arnold-Straße

Im Folgenden wird hergeleitet, welche Handlungsansätze für eine zukunftsfähige Gestaltung des Quartiers Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße denkbar sind.

Einordnung des Quartiers

Das Quartier Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße ist eine Siedlung der späten 1960er bzw. frühen 1970er Jahre auf Basis des Leitbilds „Urbanität durch Dichte“. Die Siedlung wurde, typisch für diesen Siedlungstyp, am Rande des bestehenden Siedlungskörpers errichtet und stellt baustrukturell (nicht funktional) einen in sich abgeschlossenen Stadtbaustein dar. Die Siedlung kann eine gute Infrastrukturausstattung aufweisen.

Die einzelnen Mietwohnungen besitzen zum Teil Balkone. Darüber hinaus dient jedoch insbesondere das direkte Wohnumfeld, d. h. einerseits die Gebäudevorzone und andererseits das Quartier in Gänze, dem Aufenthalt im Freien. Anders als in den Einfamilienhausquartieren geht die städtebauliche Leitidee im Quartier Karl-Arnold-Straße / Blumenstraße von gemeinsam genutzten Bereichen aus, an die folglich auch ein höherer Qualitätsanspruch zu formulieren ist.

Die Siedlung stellt ein durchaus typisches Angebot am Wohnungsmarkt dar. Ähnlich strukturierte (Groß-)Wohnniedlungen sind auch bspw. in Unna oder Lünen und insbesondere in den Großstädten Dortmund und Hamm zu finden. Ein besonderer Aspekt der Siedlung Karl-Arnold-Straße ist jedoch, dass sie durch die benachbarte Autobahn A2 von Lärmimmissionen betroffen ist. Eine weitere Besonderheit stellt die Eigentümerstruktur dar. Diese ist, verglichen mit anderen Siedlungen gleichen Typs, sehr heterogen. Die Gebäude sind im Besitz von insgesamt zehn Eigentümern und nur ein geringer Anteil befindet sich in Händen der regional ansässigen Wohnungsbaugesellschaften.

Das Wohnungsangebot der Siedlung unterscheidet sich in Größe und Zuschnitt nicht nennenswert von Angeboten in anderen Geschosswohnungsbauten in Kamen bzw. der Wohnungsmarktregion. Durch die großmaßstäbliche Gebäudetypologie, die vorhandenen Lärmimmissionen und den zum Teil mangelhaften Zustand der Siedlung stellt die Siedlung jedoch ein niedrigpreisiges Angebot dar. Zielgruppe sind in erster Linie Nachfrager mit geringerem Einkommen, unabhängig von der Haushaltsstruktur.

Absehbare Entwicklungstendenz ohne Intervention

In den nächsten Jahren ist für das Quartier Karl-Arnold-Straße eine Verschärfung bereits bestehender Probleme zu erwarten, da ohne Einflussnahme „von außen“ eine Verbesserung der bestehenden Probleme (u. a. Sozialstruktur, Pflegezustand des öffentlichen Raums, Lärmimmissionen) unwahrscheinlich erscheint.

Hinzu kommt, dass vor dem Hintergrund eines weiteren Bevölkerungsrückgangs in der Gesamtstadt die Konkurrenz zwischen den einzelnen Wohnquartieren Kamens um die Nachfrager am Wohnungsmarkt steigt. Die relative Marktposition des Quartiers, welches heute bereits als auffällig defizitäre Wohnlagen Kamens bewertet wird, wird hierdurch weiter geschwächt.

In der Folge werden ökonomisch stärkere und mobile Bevölkerungsgruppen das Quartier meiden bzw. verlassen. Dies führt dazu, dass sich die Sozialstruktur und das Image des Quartiers weiter negativ entwickelt. Gegebenenfalls kommt es zu Leerständen und einer weiteren Schließung gewerblicher Infrastruktur.

Alternative Entwicklungsperspektiven

Ziel der Quartiersanalyse ist, alternative Entwicklungsperspektiven für das Quartier aufzuzeigen (im Vergleich zur „Entwicklungstendenz ohne Intervention“). Grundsätzlich sind folgende „Leitbilder“ der Quartiersentwicklung denkbar, die sich nicht notwendigerweise widersprechen, sondern sich zum Teil sogar ergänzen:

■ Behebung von vorhandenen Missständen

Um die Marktgängigkeit des Quartiers zu erhalten, sollten Missstände an Gebäuden behoben und die Freianlagen aufgewertet werden. Diese könnten eigentlich eine gute funktionale Qualität aufweisen und eine Stärke des Quartiers ausmachen. Diesem Anspruch werden sie in ihrer aktuellen Gestaltung jedoch nahezu flächendeckend nicht gerecht. Es gilt, diese Potenziale inwertzusetzen. Insbesondere im Bereich der Eingangsbereiche der Gebäude sind zudem Angsträume vorhanden, die es zu beheben gilt. Über eine individualisierte Gestaltung könnte hier gleichzeitig der Uniformität der Siedlung getrotzt werden. Im nördlichen Teil des Quartiers ist eine Sanierung der Gebäude notwendig.

Diese Maßnahmen müssen von den Immobilieneigentümern durchgeführt werden, da sie die privaten Grundstücksflächen betreffen. Die Stadt Kamen sollte die Eigentümer gezielt ansprechen (s. hierzu auch die folgende Handlungsmöglichkeiten) und versuchen den Mehrwert der notwendigen Investitionen zu verdeutlichen (drohende Leerstände bei weiterem Downgrading).

Die Vielzahl an Ansprechpartnern erschwert die Abstimmung und Durchführung von Maßnahmen im Quartier Karl-Arnold-Straße. Um einen Erfolg für das ganze Quartier zu erzielen sind jedoch gerade hier konzertierte Aktionen wichtig: Ein Downgrading einzelner Bestände hat einen negativen Einfluss auf das ganze Quartier. Der Aufbau flexibler, breiter Organisationsstrukturen zur Quartiersentwicklung sollte daher angestrebt

werden.

■ Stabilisierung der Quartiersentwicklung durch Herausbilden eines Profils

Das Quartier Karl-Arnold-Straße besitzt zahlreiche Potenziale wie z. B. wohnungsbezogene Freiflächen, barrierearme Wohnungsbestände (durch vorhandene Aufzüge) oder eine hohe infrastrukturelle Versorgungsqualität. Diese Potenziale gilt es besser zu kommunizieren um das negative Image des Quartiers zu beeinflussen.

Eine Möglichkeit besteht darin, dass Quartier bewusst als „altersgerechten Wohnstandort“, bspw. über eine Imagekampagne, in das Bewusstsein der Kamener zu bringen. Einhergehend mit dieser Profilschärfung sollte eine punktuelle Anpassung des Wohnungsangebots hin zu mehr barrierefreien Wohnungen angestrebt werden.

Ein entscheidender Aspekt für ein „funktionierendes“ Quartier stellt eine durchmischte Bewohnerstruktur dar. Gemeinsam mit den Eigentümern kann ein Belegungsmanagement angestrebt werden, über das differenziert bestimmte Zielgruppen angesprochen werden können. Hierbei geht es nicht um eine Ausgrenzung bspw. sozial schwächerer Personen, sondern um eine bewusste Ansprache Älterer.

■ Langfristige Reduktion des Wohnungsbestands

Langfristig könnte ein partieller Rückbau des Wohnungsangebots im Quartier Karl-Arnold-Straße eine Option darstellen, um Funktionsverluste auszugleichen und vor dem Hintergrund einer rückläufigen Einwohnerzahl andere Bestände im Stadtgebiet zu stärken. Der verbleibende Teilbestand kann in diesem Zuge umfassend saniert und aktuellen Anforderungen angepasst werden. Eine Umsetzungsmöglichkeit bietet das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau-West.

Zusammenfassung: Handlungsmöglichkeiten der Kommune

Bauliche Intervention

- Sanierung, Anpassung der Gestaltung und Pflege des öffentlichen Raumes (Straßen, öffentliche Grünflächen)

Rahmensetzung

- Aufbau eines Monitorings (Einwohnerentwicklung, Leerstände etc.)
- Forcierung privater Initiativen zur Einrichtung von Housing-Improvement-Districts oder Eigentümerstandortgemeinschaften.
- Einrichtung einer von Stadt und Immobilieneigentümern gemeinsam getragenen Quartiersentwicklungsgesellschaft
- Einrichtung eines Belegungsmanagements in Kooperation mit den Immobilieneigentümern
- Prüfung der Einrichtung eines Stadtumbaugebietes
- Teilnahme an Netzwerken mit anderen Kommunen

Information, Beratung und Aktivierung

- Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit (Presseartikel, Internet), bis hin zu „Imagekampagnen“ zur Kommunikation vorhandener Potenziale
- Gezielte Ansprache der Eigentümer, um über Handlungsbedarfe zu informieren
- Gezielter Dialog mit Eigentümern um konzertierte Aktionen durchführen zu können (z. B. Runder Tisch Quartiersentwicklung)
- Angebot der positiven Begleitung von Maßnahmen durch die Verwaltung (z. B. explizite Beratung bzgl. Bauantragsstellung)
- Ansprache nahgelegener Service- und Pflegeeinrichtungen, um wohnbegleitende Dienstleistungen im Quartier anbieten zu können

Handlungsempfehlungen

Das Quartier Karl-Arnold-Straße ist ein einfacher Wohnstandort im Kamener „Portfolio“ und wird dies auch absehbar bleiben. Die grundlegenden Rahmenbedingungen (Bautypologie, Autobahnnähe) lassen keine grundsätzliche Neuausrichtung zu - und dies ist auch nicht notwendig. Auch das Wohnungsangebot im Quartier Karl-Arnold-Straße hat seine Berechtigung, ist sogar notwendig für einen „funktionalisierenden“ Wohnungsmarkt.

Im Quartier sind jedoch Missstände vorzufinden, die aus gutachterlicher Sicht behoben werden sollten, um ein weiteres „Downgrading“ des Quartiers zu verhindern und die Wohnqualität zu erhöhen. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Kamen sind jedoch auch hier (wie bereits im Falle der Ein- und Zwei-

familienhausquartiere) begrenzt, da die Mängel in erster Linie auf privaten Flächen bzw. am privaten Eigentum festgestellt werden konnten. Es wird empfohlen alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um mit den einzelnen Immobilieneigentümern in den Dialog treten zu können. Verschiedene Informations-, Kommunikations- und Aktivierungstätigkeiten sollten hierzu kombiniert werden.

Die Möglichkeit eines Stadtumbaugebietes sollte als langfristige Option geprüft werden. Diese ist jedoch nur dann empfehlenswert, wenn sich die Situation des Quartiers massiv verschlechtert und hierdurch deutliche Leerstände zu verzeichnen sind. Dies gilt es in der nächsten Zeit zu beobachten.



Schulten

Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22

44135 Dortmund

Tel. 02 31.39 69 43-0

Fax 02 31.39 69 43-29

kontakt@ssr-dortmund.de

www.ssr-dortmund.de