



*Harald Koch
CDU Billerbeck Vors.
GGM AG Vorstand*

Warendorf, Juni 2010

Stärkung und Werterhaltung von gewachsenen Baugebieten
Hier: Baugebiet "Dreiteltkamp I" in 48727 Billerbeck

Projektvorschlag zur Agenda 2016

I. Ausgangslage:

Der bundesweit feststellbare demografische Wandel bedeutet nachhaltig immer weniger Menschen mit zunehmend höherer Lebenserwartung. Dieser Trend scheint nach heutiger Einschätzung nachhaltig und unumkehrbar. Diese Feststellung muss Auswirkungen auf die kommunale Wohnungspolitik haben. Bereits jetzt zielen die landesplanerischen Vorgaben auf eine restriktive Ausweisung von neuen Wohngebieten.

Feststellbar ist weiterhin, dass in fast allen Städten und Gemeinden in den 70-iger und 80-iger Jahren bedarfsgerecht neue Wohnbaugebiete entwickelt und umgesetzt wurden. Zunehmend zeigt sich, dass diese Wohngebiete einem Überalterungsprozess sowohl, was die Menschen, als auch die Bausubstanzen angeht, ausgeliefert sind. Es sind ganze Straßenzüge erkennbar, die mit wenigen Ausnahmen nur noch von Menschen mit über 70 Jahren bewohnt werden. Insgesamt leiden diese Wohngebiete daher an Attraktivitätsverlust, da auch die Infrastruktureinrichtungen (*Kinderspielflächen*) nicht mehr genutzt werden. Einhergehend mit diesem Trend sind zunehmende Angebote von Einfamilienhäusern im Immobilienmarkt, wobei deutliche Wertverluste hingenommen werden müssen. Jüngere Menschen neigen nach wie vor nicht dazu, gebrauchte Einfamilienhäuser zu erwerben, da diese nicht ihren Wohnvorstellungen entsprechen.

Insgesamt kann die bereits begonnene und sich weiter fortsetzende Entwicklung von gewachsenen Wohngebieten sozialpolitisch als auch Wohnungsbaupolitisch langfristig nicht hingenommen werden.

II. Grundsätzlicher Lösungsansatz:

Da sich die beschriebene Situation in vielen Münsterlandgemeinden darstellen lässt, wird unterstellt, dass ein konstruktiver Lösungsansatz zur Vermeidung von erheblichen Problemen angestrebt werden muss.

Die wesentlichen Kriterien dieses Lösungsansatzes sind:

- a. Statistische Auswertung der Bevölkerungsstruktur im Wohnquartier mit Aussagen zur nachwachsenden Generation
- b. Erfassung der Grundstücksgrößen
- c. Erfassung der Bausubstanzen nach Baujahr, eventuelle Um- und Erweiterungsbauten
- d. Konzeptionelle Überlegungen zur Grundstücksteilung



Harald Koch
CDU Billerbeck Vors.
GGM AG Vorstand

Warendorf, Juni 2010

- e. Konzeptionelle Überlegungen zur Grundstückszusammenfassung mit eventuellem Abbruch von Gebäuden
- f. Ausbau eines Einfamilienhauses in drei bis vier altengerechte Wohnungen für allein stehende Eigentümer von Einfamilienhäusern im Wohnquartier
- g. Um- und Ausbaukonzepte nach gestalterischen, funktionalen und energetischen Gesichtspunkten durch geeignete Architekten
- h. Sozialpolitischer Maßnahmenplan für das Wohnquartier (Erstinformationen an die politisch Verantwortlichen und Formulierung eines entsprechenden Beschlussvorschlages, frühzeitige Information an die Wohnquartierbewohner, mit Darlegung der Gesamtphilosophie dieses Konzeptes, Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls durch besondere Maßnahmen: Beaufsichtigung von Kindern, Schulaufgabenbetreuung, gemeinsame Beauftragung von Gartenpflegearbeiten, Beaufsichtigung des Hauses bei Urlaubsabwesenheit, Hilfestellung bei Krankheitsfällen etc.)
- i. Ermittlung einer qualifizierten Kostenschätzung
- j. Öffentlichkeits- und Marketingkonzept

III. Projektbeschreibung am Beispiel: 48727 Billerbeck, "Dreiteltkamp I"

Bevölkerungszahl für Billerbeck:

Nach der Pestelstudie von 2005 bis 2020 wird ein leichter Zuwachs allerdings nur durch Wanderungsgewinne erwartet.

Einwohner 2004	11.626	
Einwohner 2020	12.621	Zuwachs pro Jahr rund 70 Einwohner durch Wanderungsgewinne.

Diese Prognose nach Pestelstudie ist heute schon überholt, denn für das Jahr 2008 waren nach Pestelstudie 11.845 Einwohner prognostiziert, tatsächlicher Ist-Stand 11.575, Tendenz weiterhin leicht fallend.

Altersstruktur:

60 Jahre und älter nach Pestelstudie.

2004	2.550	
2020	3.459	Tendenz steigend, da immer gesünder und immer älter.

Haushalte:

Nach Pestelstudie:

2004	3.916	
2020	4.658 + 742	Die Begründung wird in der Pestelstudie darin gesehen, dass die Haushalte immer kleiner werden und einen größeren Wohnungsbedarf für sich beanspruchen.



Harald Koch
CDU Billerbeck Vors.
GGM AG Vorstand

Warendorf, Juni 2010

Wohnungsbedarf:

Bestand nach Pestelstudie:

2004	3.946
2005 bis 2020	970 (Prognose muss als fragwürdig bezeichnet werden).

Nachfrage:

Wohnungen und Einfamilienhäuser nach Pestelstudie:

2005	Nachfrage	86	davon aus Bestand	47,	Neubau	39
2020	Nachfrage	69	davon aus Bestand	67,	Neubau	4.

Vorläufiges Fazit: Bedarf an neuen Baugebieten für Billerbeck abnehmend, wie sich auch an der Nachfrage am Baugebiet "Sandbrink" feststellen lässt.

Zum Baugebiet "Dreiteltkamp I":

Das Baugebiet wurde Mitte der 70-iger Jahre entwickelt und umfasst etwa 70 Bauplätze. Die Häuser sind damit 30 Jahre und älter, in überwiegend gutem Zustand, da weitestgehend auch Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. In dem Wohnquartier leben 179 Menschen, davon sind 61 älter als 60 Jahre = rund 30 %, Tendenz deutlich steigend.

Aufgrund der Altersstruktur werden einige Häuser auf dem Immobilienmarkt angeboten. Preise fallend.

Prognose:

Durch deutliche Überalterung wird das Baugebiet an Attraktivität verlieren und für junge Menschen nicht interessant sein. Dies führt zu leer stehenden Wohnobjekten, die den Prozess des Wertverlustes dieses Wohnquartiers beschleunigen.

Lösungsansatz:

Für das Wohnquartier "Dreiteltkamp I"

- I. Verdichtung im Baugebiet durch Hinterbebauung, Zusammenlegung von Grundstücken, um neue ansprechende Grundstücksgrößen zu erreichen.
- II. Möglicherweise Abbruch von einzelnen Häusern, um nachfragegerechte Grundstücksgrößen zu erreichen.
- III. Attraktivierung der Hauptstrukturen durch Architektenwettbewerb.
- IV. Umbau von einigen wenigen Häusern zu altengerechten Wohnungen, um drei allein lebenden Personen das gewohnte Umfeld zu erhalten, gleichwohl eine Wohnqualitätsverbesserung zu erreichen.



*Harald Koch
CDU Billerbeck Vors.
GGM AG Vorstand*

Warendorf, Juni 2010

- V. Sozialplan: Die Umsetzung des angedachten Konzeptes erfordert einen sozialpolitisch ausgefeilten Maßnahmenplan, der die Akzeptanz für dieses Vorhaben deutlich verbessert. Neben den baulichen Maßnahmen sollten sozialpolitische Maßnahmen geplant und umgesetzt werden, wie zum Beispiel Kinderbetreuung durch die ältere Generation, Schulaufgabenbetreuung, Einkaufshilfen, gemeinsame Gartenpflegearbeiten organisieren. Damit kann ein stärkeres Zusammenwachsen der jungen und älteren Generation erreicht werden.
Vorgeschalet werden müssen Infoveranstaltungen für die Politik, als auch für die Bewohner, die frühzeitig in das Vorhaben eingebunden werden müssen.
- VI. Förderung: Das vorgestellte Konzept ist beispielgebend für andere Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet der Regionale 2016. Die Planung und Umsetzung des Projektes erfordert eine öffentliche Förderung, da zunächst über dieses Projekt auch Erfahrungen gesammelt und diese dann vermittelt werden können. Die genauen Projektkosten müssten noch ermittelt werden, um entsprechende Förderanträge zu stellen.

Angestrebtes Ergebnis:

Durch Stärkung des gewachsenen Baugebietes "Dreiteltkamp I" vergrößert sich das Interesse bei jungen Leuten, ein Haus in diesem Quartier zu erwerben. Damit wird die Nachfrage nach neuen Wohnbaugebieten noch weiter reduziert und der landesplanerischen Vorgabe Rechnung getragen.

gez. H. Koch

Harald Koch

CDU Billerbeck (Vors.)

GGM AG(Vorstand)

