

Steckbrief der Projektidee

Wohnen mit (Mehr)Wert

Werterhaltung älterer Wohngebiete im ländlichen Raum

Beispielhaftes Projekt in einem noch auszuwählenden Wohngebiet in Billerbeck

1. Ausgangslage

In vielen kleineren und mittleren Kommunen entstanden nach dem 2. Weltkrieg, Wohngebiete, um der Wohnungsnot zu begegnen. Gerade im Einzugsgebiet von Oberzentren hielt der Trend zum Einfamilienhaus im Grünen an, weil Familien sich und ihrer Familie eine angemessene bezahlbare Wohnform schaffen wollten. Dieser Trend der Suburbanisierung verlangsamte sich. Vereinzelt sind Tendenzen der Re-Urbanisierung erkennbar.

Angesichts des demographischen Wandels setzten sich bislang prosperierende Kommunen mit ihrem neuen Status der Stagnation bis hin zur leichten Schrumpfung auseinander.

Flächen-Schonung

Das führt dazu, dass in den älteren Wohngebieten die älteren Menschen verbleiben und auf einer sie immer schwieriger zu beherrschenden großen Wohnfläche mit Gartengrundstück wohnen. Verbunden damit ist oft eine verhaltene Investitionsbereitschaft in das Eigentum, sodass Wert erhaltende Maßnahmen unterlassen werden.

Gleichzeitig müssen die Kommunen im Hinblick auf den immer noch großen steigenden Flächenverbrauch ihr Verhalten ändern und den Blick auf die vorhandene Wohngebiete lenken. Mit Blick auf die Schonung der Ressource Fläche sollten junge Familien und andere Wohnungssuchende dort angesiedelt werden, wo ausreichend (Wohn)Raum zur Verfügung stellt. So kann die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen reduziert werden.

Klimaschutz

Hinzu kommt das große Handlungsfeld in Sachen Klimaschutz. Viele der älteren Gebäude verursachen hohe Energiekosten und damit Immissionen. Der Nutzen der Schwerpunktsetzung auf ältere vorhandene Wohngebiete ist groß:

- Reduzierung Infrastrukturfolgekosten
- Wertstabilität privater und öffentlicher Immobilien
- Qualitätsvolle Dichte/ Erhalt von Freiflächen
- Klimaschutz/ verringerter CO₂ – Ausstoß

Der demografische Wandel erfordert neue Konzepte. Handlungsansätze müssen sein die Stärkung der Innenentwicklung, die Sicherung und Qualifizierung der Infrastruktur und die Sensibilisierung der Akteure

Werterhaltung

Durch die sinkende Nachfrage aufgrund des demografischen Wandels, gesellschaftlicher Veränderungen (z.B. ausgesetzter Erbschaftsprozess, Pluralisierung der Lebensstile), das zunehmendes Angebot aufgrund Fortsetzung der angebotsorientierten Ausweisungspraxis von Baugebieten der Kommunen sowie die Konkurrenz der Kommunen um die weniger werdenden Familien und Häuslebauer, sinken die Immobilienpreise für gebrauchtes Wohneigentum. Da führt in den Kommunen dazu, dass in einigen Wohngebieten Leerstände auch zum den Wertverlust der benachbarten Immobilien führen. Einzelne Wohngebiete verlieren ihr bislang gutes Image (z.B. 50er und 60er Jahre Siedlungen), hohe Leerstandsquoten reduzieren die Siedlungsdichte und damit die Finanzierbarkeit der öffentlichen Daseinsvorsorge (Betreuungs-, Pflege und Serviceangebote), die Altersvorsorge durch Eigentumsbildung funktioniert nicht mehr hinreichend, der Staat muss für soziale Absicherung einspringen

2. Projektbeschreibung

In Billerbeck gibt es wie auch in anderen vergleichbaren Kommunen eine Reihe von Wohngebieten älteren Datums. Eines dieser Wohngebiete soll ausgewählt werden, um hier exemplarisch für andere Gebiete im Bereich der Regionale 2016 die Weiterentwicklung mit allen beteiligten Akteuren, vor allem den Hauseigentümern und/oder Bewohnern sowie der übrigen Bevölkerung Billerbecks zu betreiben. Dabei soll ein breit angelegter innovativer Beteiligungsprozess von Anfang an den Grundstein legen. Bereits bei der Auswahl des Wohngebietes sollen Bürgerinnen und Bürger beteiligt werden.

Es ist daran gedacht, für drei Wohngebiete Grunddaten zu erheben und dann den Nutzen einer Bearbeitung des jeweiligen Gebietes zu bestimmen. Dabei ist der Nutzen der infrastrukturellen, baulichen und sozialen Investitionen auch unter Klimaschutz Gesichtspunkten gegenüber zu stellen.

Das Projektziel der Werterhaltung eines Wohngebietes unter verschiedenen Gesichtspunkten muss in die gesamte Bevölkerung transportiert werden. Die Beteiligungsstrategie soll vorab mit fachlicher Unterstützung z.B. mit der Forschungsstelle Bürgerbeteiligung an der Bergischen Universität Wuppertal (Prof. Dr. Hans J. Lietzmann), entwickelt werden.

Da ist die Einsetzung eines Planungsbeirates durch eine Anwohnervollversammlung genauso denkbar wie Expertenrunden, die die Anwohner in die Lage versetzt, selbst zu Experten der Weiterentwicklung ihres eigenen Wohngebietes zu werden. Als Experten sind hier z.B. die Kreishandwerkerschaft mit den ihr angeschlossenen Handwerksunternehmen zu sehen, interessierte Architekten, Akteure aus der Wohnungswirtschaft, die Volkshochschule Coesfeld-Billerbeck-Rosendahl, die Bildungsaufgaben in Sachen Klimaschutz übernehmen will, Architekten usw.

Die entwickelte Strategie soll sich nach Auswahl des Wohngebietes in der gesamten Projektentwicklung fortsetzen. Sie ist darauf angelegt, die unterschiedlichen

Beteiligten anzusprechen, zu informieren, Vertrauen zu schaffen und sie dann auch im vom Rat der Stadt Billerbeck festzulegenden Rahmen entscheiden zu lassen. Hier sind die Schwerpunkte Verdichtung, barrierefreies Wohnen und Klimaschutz (beispielhafte EnergiePlusHäuser) wahrscheinlich.

Weiterer Projektverlauf - Grobraster

Beschaffung von belastbaren Grunddaten zu dem Wohngebiet

Qualitative Studie zu den Wohnwünschen und Bedürfnissen der Anwohnerinnen und Anwohner – Abschätzung des Nachfragepotentials an Wohnmöglichkeiten und wohnbegleitenden Dienstleistungen

Erstellung eines städtebaulichen Entwurfes unter Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner. Die Leitfrage dieser Arbeitsschritte lautete: Welche städtebaulichen Möglichkeiten einer Generationen übergreifenden Weiterentwicklung des Gebietes gibt es? Wie soll die Flächennutzung in der Zukunft aussehen? Gibt es Verdichtungsmöglichkeiten? Gibt es intelligente Lösungen zur Zusammenfassung oder Aufteilung von Flächen. Hier bietet sich ein studentischer Planungsworkshop an, der von der Öffentlichkeit begleitet wird.

Dieser Entwurf soll dann in die ganze Bevölkerung transportiert werden. Denkbar ist ein Diskussionsforum mit nach dem Zufallsprinzip persönlich eingeladenen Bürgerinnen und Bürgern, damit die Entwicklung des Gebietes kein Closed Shop der Anwohner bleibt. Ein Wohngebiet muss natürlich seine Anbindungen an die Stadt haben.

Parallel muss untersucht werden, welche Generationen übergreifenden Wohnkonzepte umgesetzt werden können. Damit werden die Ergebnisse der auf bauliche Fragen konzentrierten Planungen ergänzt, wobei sich beide Ansätze gegenseitig beeinflussen. Hier können z.B. im Rahmen eines Architektenwettbewerbes Vorschläge entworfen und in die Diskussion gebracht werden.

Gleichberechtigt neben der Untersuchung möglicher infrastruktureller Investitionen steht die Frage nach bedarfsgerechten sozialen Investitionen.

Hier beispielhaft angeführt:

Umzugsmanagement: Ältere Menschen trauen sich Umzüge in die fußläufige Innenstadt oft nicht zu, ihnen muss die Dienstleistung eines Umzugsmanagement angeboten werden.

Wohnberatung und Unterstützung bei der Verwirklichung bei der Weiterentwicklung des eigenen Hauses (Klimaschutz, Energie, Schaffung mehrere Wohneinheiten in dem zu groß gewordenen Haus), Beratung und Unterstützung bei Förderzugängen

Nachbarschaft: Stärkung der Nachbarschaft durch Bürgerschaftliches Engagement (Fahrdienste, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe), aber auch durch die Sicherstellung bezahlbarer Unterstützungsdienste

Der Projektzeitraum kann nicht im vorhinein festgelegt werden. Er entwickelt sich ebenso aus der Beteiligung.

Die **Regionale Bedeutung** ergibt sich aus der vergleichbaren Problemlage der Kommunen im ländlichen Raum. Die im Rahmen des Projektes zu entwickelnde Strategie zur Weiterentwicklung eines älteren Wohngebietes mit den Anwohnerinnen und Anwohnern und der gesamten Bürgerschaft ist übertragbar auf alle Kommunen im Regionale-Gebiet. Es kann ein „Werkzeugkoffer“ mit Bausteinen entwickelt werden, der dann jeweils auf die lokalen Verhältnisse anzupassen ist. Die Ergebnisse werden in jeder Kommune dann anders sein, da diese ja das Ergebnis der Bürgerbeteiligung sind.

Die **Zukunftsthemen** demographischer Wandel und Generationen übergreifende Wohnen sowie die Sicherstellung sozialer Bezüge in der Nachbarschaft werden integriert aufgegriffen.

Diese strategische Weiterentwicklung eines älteren Wohngebietes im ländlichen Raum hat hohen **Innovationscharakter**, da sie auf gemeinsam entwickelten Beteiligungsformen basiert. Bislang beschränkte sich die Bürgerbeteiligung auf ein Anhörungsrecht im Bauleitverfahren. Hier sollen Bürger vor Ort tatsächlich mitentscheiden im Rahmen der vom Rat vorgegebenen Leitlinien. Das schafft Vertrauen und fördert die Bereitschaft, das erworbene Wissen in die Werterhaltung der eigenen Immobilie zu investieren.

Aktueller Stand des Projektes

Derzeit erfolgt die Grunddatenerhebung in den Bereichen Bevölkerung und Wohnungsbestand in mehreren älteren Wohngebieten in Billerbeck durch die Stadtverwaltung. Weitere Gespräche mit möglichen Projektpartnern werden geführt. Geplant ist u.a. eine Initial-Vortragsveranstaltung mit einem Diplomanten der Universität Dortmund, Dipl.-Ing. Andre Wagner, der seine Diplomarbeit über das Thema „Wertorientierte Quartiersentwicklung- Methoden zur Bestimmung des Nutzens sozialer und baulicher Investitionen in Wohnquartiere“ geschrieben hat. Er untersucht dort u.a. ob Strategien aus den Niederlanden auf Deutschland übertragen werden können.

Projektträger ist die Stadt Billerbeck, die die Federführung übernimmt.

Als **Projektpartner** bereits gewonnen: Universität Münster, Kreishandwerkerschaft Coesfeld, Volkshochschule Coesfeld-Billerbeck-Rosendahl.

Die Universität Münster erwägt die Einrichtung studentischer Workshops sowie eine wissenschaftliche Begleitung zum Zwecke der Evaluation.

Die Kreishandwerkerschaft kann im Rahmen des Projektes „Clever Wohnen“ schwerpunktmäßig Vor-Ort-Beratungsleistungen im Bereich Energie und Förderprogramme erbringen.

Die VHS ist interessiert an der Unterbreitung konkreter kompakter begleitender Bildungsangebote.

Weitere Projektpartner können Projektentwickler im Bereich Bauen und Wohnen sein wie z.B. die GGM AG.

Angefragt werden zudem die Forschungsstelle Bürgerbeteiligung an der Bergischen Universität Wuppertal (Prof. Dr. Hans J. Lietzmann) sowie die Montag Stiftung Urbane Räume.

Die Forschungsstelle Bürgerbeteiligung könnte den Kommunikationsprozess begleiten. Die Stiftung Urbane Räume hat bereits ganz konkrete Projekte in Sachen Quartiersentwicklung mit den Partnern Kommune und Bürgerinnen und Bürgern im Bereich Wohnen realisiert.

Weitere Projektpartner: Interessierte Bürgerinnen und Bürger, Architekten, Bezirksregierung, zuständiges Ministerium.

E. Relevanz für die Regionale 2016

Regionale Bedeutung: Am Beispiel eines Wohngebietes in Billerbeck kann für die gesamte Region ein Werkzeugkasten für Entwicklung, Mitgestaltung und Mitentscheidung der Bürgerinnen und Bürger entwickelt werden. Diese Sammlung von Strategien und Lösungsansätzen kann dann unter Berücksichtigung der jeweiligen lokalen Gegebenheiten angewandt werden.

Zukunftsthema: Die Themen Wohnen in Zeiten des Demographischen Wandels, sowie Urbanisation bzw. Re-Urbanisation sind ebenso Zukunftsthemen wie das Thema Wohnen unter Berücksichtigung des Klimaschutzes. Der Flächenbedarf für Neubaugebiete kann reduziert werden (Ressourcenschonung). Die Häuser erhalten ihren Wert und können ihren Sinn der Alterssicherung für ihre Eigentümer erfüllen. Menschen können lange in ihren Wohnungen bleiben, sodass die Kosten für Pflegeeinrichtungen gesenkt werden. Durch geeignete Energie sparende Maßnahmen wird ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Innovationskraft: Dieser ganzheitliche Ansatz zur Weiterentwicklung in einem Wohngebiet wurde bislang nicht verfolgt. Es ist bislang keine Strategie zur Lösung entwickelt worden. Vor allem das Thema Kommunikation und Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, derjenigen im Projektgebiet, aber auch der ganzen Stadtbevölkerung bedarf einer Weiterentwicklung. Mit den bekannten Bürgerbeteiligungsformen sind komplexe Projektentwicklungen mit mehreren Beteiligten nicht zu bewältigen.

Modellcharakter für ländliche Räume: Andere ländliche Regionen können den zu entwickelnden Werkzeug-Koffer verwenden, um ihre Problemstellungen vor Ort zu bewältigen. Die einzelnen Instrumente können vernetzt oder singulär angewandt werden, wobei das Ergebnis jeweils je nach Prozessverlauf offen bleibt und überall anders aussehen kann.