

Wohnen mit (Mehr-)Wert in Billerbeck

Projektdossier



Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Standort Dortmund
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Fon 0231.39 69 43.0
Fax 0231.39 69 43.29

kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de



Standort München
Wilhelm-Wagenfeld-Str. 16
80807 München

Fon 089.2108 88.90
Mobil 0151.17 48 2487

kontakt@ssr-muenchen.de
www.ssr-muenchen.de



ZukunftsLAND
Regionale 2016

IMPRESSUM

Einreicher

Stadt Billerbeck
Markt 1
48727 Billerbeck

Ausführung

Schulten Stadt- und Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

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.

Stand

Dortmund, August 2014

	IMPRESSUM	2
1	EINLEITUNG WOHNEN MIT (MEHR-)WERT	4
2	AUSGANGSSITUATION	7
3	ARBEITS- UND BETEILIGUNGSPROZESS	10
3.1	Projektlabor Nr. 1 im März 2014	12
3.2	Haushaltsbefragung im April 2014	12
3.3	Projektlabor Nr. 2 im Mai 2014	12
3.4	Ideenmarkt im Juni 2014	12
3.5	Projektlabor Nr. 3 im Juli 2014	13
4	GEBIETSAUSWAHL	16
5	ZEIT- UND MAßNAHMENPLANUNG	22
6	MAßNAHMENKONZEPT	23
6.1	Prozesssteuerung und Öffentlichkeitsarbeit	23
6.2	Planen und Bauen	27
6.3	Wohnumfeld, Infrastruktur und Mobilität	31
6.4	Netzwerk Nachbarschaft	34
7	WOHNEN MIT (MEHR-)WERT 2017	39
8	KOSTEN- UND MAßNAHMENÜBERSICHT	40
9	VERZEICHNISSE	45
10	ANLAGENÜBERSICHT	46

1 EINLEITUNG WOHNEN MIT (MEHR-)WERT

Die Stadt Billerbeck hat die Projektidee „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ entwickelt und für die Regionale 2016 angemeldet. Diese folgt dem Projektauftrag der Regionale 2016 „Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln!“. Der Projektauftrag richtet den Fokus auf den Siedlungsbestand, um die schlummernden Potenziale gewachsener Wohngebiete zu heben. Gesucht werden hierbei innovative Ansätze, um gewachsene Wohngebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren an heutige und zukünftige Ansprüche ihrer Bewohner anzupassen. Im Ergebnis sollen generationenübergreifende, lebendige Quartiere entstehen und ein Beitrag zur Innenentwicklung und zum Flächensparen geleistet werden.

Im Rahmen des Projekts „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ soll modellhaft ein Prozess erprobt werden, mit dem Bürger in die Weiterentwicklung von Wohngebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren eingebunden werden können. Ein erstes Ziel des Projektes ist dementsprechend, die Bereitschaft zur Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnzukunft und dem notwendigen Umgang mit der Immobilie zu erzeugen. Weiterer integraler Bestandteil des Projektes ist die Entwicklung konkreter Handlungsempfehlungen als Ergebnis des Beteiligungsprozesses. Gemeinsam mit den Bürgern sollen Ansätze für Maßnahmen entwickelt werden, um die Wohngebiete älteren Datums energetisch, gestalterisch und sozial „fit für die Zukunft“ machen.

Damit stehen folgende Ziele im Mittelpunkt des Projektes:

- Erprobung eines Beteiligungsverfahrens, das ein Interesse der Bürger an der Weiterentwicklung ihrer Immobilie und des Wohngebietes fördert,
- Ableitung von konkreten Handlungsempfehlungen für Maßnahmen, die dazu beitragen ein gewachsenes Wohngebiet aus den 1950er bis 1970er Jahren an heutige und zukünftige Ansprüche anzupassen.

Zentrales Charakteristikum des Beteiligungsverfahrens ist eine Herangehensweise von unten („bottom-up“), in der Bewohner und Eigentümer für die Projektentwicklung aktiviert werden und ihr Engagement in die Umsetzung der Maßnahmen eingebunden wird.

Mit dem Projekt „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ soll einem zukünftigen Wertverfall von Immobilien in diesen Gebieten präventiv entgegenwirkt werden. Mögliche negative Auswirkungen für die ganze Stadt – etwa sinkende Investitionsbereitschaft oder Leerstände – sollen vermieden werden. Der geringeren Auslastung öffentlicher Infrastruktur und dem Flächenverbrauch durch Neubaugebiete soll entgegenwirkt werden.

Inhaltlich stehen dabei u.a. Aspekte wie Barrierefreiheit, variables Wohnen für jedes Lebensalter, soziale Dienstleistungen, Klimaschutz und Mobilität im Fokus des Projektes.

MEILENSTEINE DES PROJEKTES „WOHNEN MIT (MEHR-)WERT“



Abb. 1: Meilensteine der Projektentwicklung

ANFORDERUNGEN AN DIE WEITERE PROJEKTAUSARBEITUNG

Mit der Qualifizierungsstufe „C“ verbunden war eine Empfehlung des Lenkungsausschusses, folgenden Aspekten in der weiteren Ausarbeitung besondere Beachtung beizumessen:

- Die Auswahlkriterien für das „Modellgebiet“ sollten mit externer Hilfe festgelegt werden. Dazu bietet die Regionale 2016 Agentur ihre Hilfe bei der Suche nach geeigneter fachlicher Unterstützung an.
- Eine erfolgreiche Umsetzung der Projektidee wird entscheidend davon abhängen, ob die heterogene Gruppe der Eigentümer und Bewohner des ausgewählten Quartiers für die

Projektidee gewonnen und aktiv und „auf Augenhöhe“ eingebunden werden können. Hierzu bedarf es einer sensiblen und zielgruppengerechten Ansprache der Akteure und einer allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit. Das hierfür erforderliche Kommunikations- und Partizipationskonzept ist frühzeitig in der Projektentwicklung zu erarbeiten.

- Neben den wissenschaftlichen Partnern sollten frühzeitig aktive Akteure des lokalen Wohnungsmarktes oder Eigentümervertretungen (z.B. Siedlervereine) als Multiplikatoren angesprochen und in die Qualifizierung der Projektidee eingebunden werden.
- Vertieft werden sollte die Frage, mit welchen Instrumenten die Wohnungsnachfrage in Billerbeck perspektivisch in den Bestand gelenkt werden kann.
- Zur Qualifizierung der Projektidee und zur regionalen Vernetzung sollten die unterstützenden Beratungsangebote der Regionale 2016 im Rahmen des Projektauftrags „Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln!“ konsequent wahrgenommen werden.
- In einem frühen Stadium der Projektentwicklung sollten im Sinne eines „Projektfahrplans“ realistisch erreichbare Umsetzungsschritte und sinnvolle Maßnahmenbündel und Trägerschaften erarbeitet werden.
- Die Kommunikation der Erkenntnisse über das Modellgebiet und die Stadtgrenzen Billerbecks hinaus sollte frühzeitig mitgedacht werden.

2 AUSGANGSSITUATION

Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er- bis 1970er-Jahre stellen eine besondere Herausforderung dar. Eine steigende Anzahl älterer Bewohner, steigende energetische Anforderungen, eine veränderte Nachfrage nach Infrastruktur sowie sich wandelnde Wohnwünsche machen es notwendig, Strategien zur Weiterentwicklung dieser Wohngebiete zu entwickeln.

Die Qualität der Wohnangebote ist ein zentraler Standortfaktor von Städten und Gemeinden und prägt das Image einer Stadt. Sich fortlaufend ändernde Wohnansprüche der Nachfrageseite erfordern eine stetige Anpassung der Wohnungsangebote. So führen gesellschaftliche Veränderungen zum Wandel in den Lebensstilen und Haushaltsstrukturen mit daraus resultierenden veränderten Wohnansprüchen der Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt. Exemplarisch steht hierfür die demographische Alterung mit veränderten Ansprüchen an die Wohnqualitäten und einem damit einhergehenden Generationenwechsel.

Die ausgewählten Wohngebiete in Billerbeck sind geprägt von Einfamilienhäusern der Nachkriegsjahrzehnte in überwiegend freistehender und wenig verdichteter Bauweise. Kompaktere Bauformen treten allenfalls vereinzelt auf.

Heute sind sowohl Gebäude als auch Bewohner in eine Alterungsphase eingetreten, die typische Merkmale aufweist:

- **Die Haushalte der Eigenheimgründer verkleinern sich**

Erwachsene Kinder sind aufgrund einer Ausbildung und des Berufseinstiegs fortgezogen und haben häufig bereits eine eigene Familie gegründet. Der oftmals bei der Gründergeneration anzutreffende Wunsch, das Haus solle von der nachfolgenden Familiengeneration übernommen werden, stellt sich aufgrund gestiegener Ansprüche an Mobilität, veränderter Lebensstile und Wohnwünsche heutiger Familiengründer als häufig nicht umsetzbar dar. Die Eigenheimgründer befinden sich in der sogenannten „Empty-nest“-Phase.

- **Die Haushalte der Eigenheimgründer befinden sich im letzten Lebensdrittel/-viertel**

Damit verbunden sind eine zunehmende Betroffenheit von körperlichen Einschränkungen und ein steigender Bedarf an Unterstützung und Hilfestellung in der selbstständigen Alltagsbewältigung bei einem überwiegend stark ausgeprägten Bleibewunsch (sog. Remanenz; ein Umzug im Alter ist nach aktuellen Studien zwar grundsätzlich vorstellbar, wird jedoch tatsächlich nur aufgrund bestimmter Push-/Pull-Faktoren wie Pflegebedürftigkeit, Umzug in die Nähe der erwachsenen Kinder realisiert). Damit verbunden sind aber auch eine hohe Bedeutung der Nahwelt: barrierefreie/-arme Gestaltung der Wohnung, Bezug zur unmittelbaren Wohnumgebung im Quartier und dessen funktionale wie

emotionale Qualitäten, hoher Stellenwert von örtlichen sozialen Netzen und Nachbarschaften.

▪ **Der Gebäudebestand ist gealtert**

Die etwa 40 bis 50 Jahre alten Wohnhäuser zeigen überwiegend eine grundsätzlich intakte Substanz. Erhebliche bauliche Mängel oder Leerstände sind die Ausnahme. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäudekonzepte und Wohnungsgrundrisse für die heutigen Senioren aufgrund von Barrieren (Treppen, enge Flure, teilweise kleine Räume) und Überforderungen (Wohnfläche, Gartenfläche, selbstnutzende Einzeleigentümer ohne unterstützende Dienstleister wie Hausverwaltungen, Hausmeisterdienste) Schwierigkeiten in der Alltagsbewältigung mit sich bringen.

▪ **Der Gebäudebestand trifft auf eine veränderte Nachfrage**

Zudem ist zu befürchten, dass ältere Einfamilienhäuser, die frei werden und am Wohnungsmarkt angeboten werden, deutliche Vermarktungsnachteile haben. Dies betrifft insbesondere Ansprüche der heutigen Familiengründer an Wohnungsgrundrisse und energetische Gebäudequalität, aber auch an das Standortumfeld (verkehrliche Erreichbarkeit, Quartierscharakter und Freiraumqualität, Nahversorgung und soziale Infrastrukturangebote). Insgesamt könnte das dazu führen, dass für ein vermehrtes Angebot älterer Wohnhäuser bei einer geringer werdenden Anzahl jüngerer Nachfragehaushalte im Wettbewerb mit Neubauangeboten nur sehr schwer Nachfolgenutzer gefunden werden können.

▪ **Einfamilienhausbestände und ihr Umfeld weisen viele Qualitäten auf**

Die gewachsenen Wohngebiete verfügen über gewachsene Nachbarschaften mit einem „fertigen“ Wohnumfeld. Grundsätzlich stellen diese Wohngebiete ein großes und für viele Nachfragegruppen interessantes Potenzial dar.

Zentrale Qualitäten dieser Wohngebiete sind:

- große Grundstücke mit gewachsenem Baumbestand,
- integrierte, zentralere Lagen,
- geringere bauliche Dichte,
- gewachsenes, funktionierendes Wohnumfeld,
- intakte Nachbarschaft,
- Sanierungen können je nach Finanzsituation nach und nach durchgeführt werden,
- keine Baustellenphasen in direkter Umgebung.

▪ **Die Weiterentwicklung der Einfamilienhausbestände trägt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei**

Die Entwicklung von Neubaugebieten ist aufwendig und kostenintensiv. So müssen Infrastrukturen wie Verkehrsanbindungen, Wärme- und Stromversorgung neu geschaffen werden. Neubaugebiete nehmen häufig hochwertige Freiräume in Anspruch.

Die Weiterentwicklung der Ein- und Zweifamilienhausgebiete der 1950er bis 1970er Jahre trägt dazu bei, dass die Wohnungsnachfrage perspektivisch in den Bestand gelenkt werden kann, führt somit zur Eindämmung von Kosten für die Schaffung und Unterhaltung von Infrastrukturen und leistet einen Beitrag für Erhalt einer nachhaltigen Siedlungsstruktur.

3 ARBEITS- UND BETEILIGUNGS-PROZESS

Die Qualifizierung des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ erfolgte im Zeitraum von Februar 2014 bis August 2014. Sie war geprägt durch einen intensiven Beteiligungsprozess mit Hauseigentümern und Bewohnern aus drei ausgewählten Ein- und Zweifamilienhausgebieten in der Stadt Billerbeck. Anhand von vorhandenen Strukturdaten zur Bewohner- und Gebäudestruktur (u.a. Altersstruktur der Bewohner, Baujahr der Gebäude) wurden die drei Wohngebiete „Dreitelkamp I“, „Kerkeler“ und „Zu den Alstätten“ für eine vertiefende Betrachtung ausgewählt.

Zur Aktivierung und Beteiligung von Hauseigentümern und Bewohnern sowie zur Entwicklung von umsetzbaren Konzeptideen wurden drei Beteiligungsbausteine umgesetzt:

- Eine schriftliche Haushaltsbefragung in allen drei Wohngebieten gab Aufschluss über die Ausgangslage und Interessen und Sichtweisen der Bewohner zu ihrer Wohnsituation und Wohnzukunft.
- Das „Projektlabor“ bildete das „Herzstück“ des Prozesses. Bewohner aus den Wohngebieten begleiteten das Projekt aktiv und gaben wichtige Impulse. Die Auswahl der Teilnehmer des Projektlabors erfolgte anhand des Interesses zur Teilnahme und der direkten Ansprache von in den jeweiligen Nachbarschaften aktiver Personen aus den Wohngebieten durch die Stadt Billerbeck. Zentrale Aufgabe des „Projektlabors“ war die inhaltliche Vorbereitung der Haushaltsbefragung und des Ideenmarkts sowie die Vorbereitung der Auswahl des Modellquartiers.
- Beim „Ideenmarkt“ wurden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung präsentiert und Handlungsfelder für das Projekt „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ weiter ausgearbeitet. In einer Marktsituation wurden die im Projektlabor entwickelten Projektansätze vorgestellt. Auf dem Ideenmarkt wurden diese durch die Teilnehmenden diskutiert und qualifiziert. Zudem wurden weitere Projektideen ergänzt.

Durch dieses Vorgehen wurden in kurzer Zeit folgende Ergebnisse erreicht:

- ein Meinungsbild über zukünftige Handlungsfelder,
- die Identifizierung der Bewohner mit dem Projekt,
- die Gewinnung von aktiven Partnern für die Umsetzungsphase und
- ein umfangreicher Ideenpool für Handlungsansätze in unterschiedlichen Handlungsfeldern.

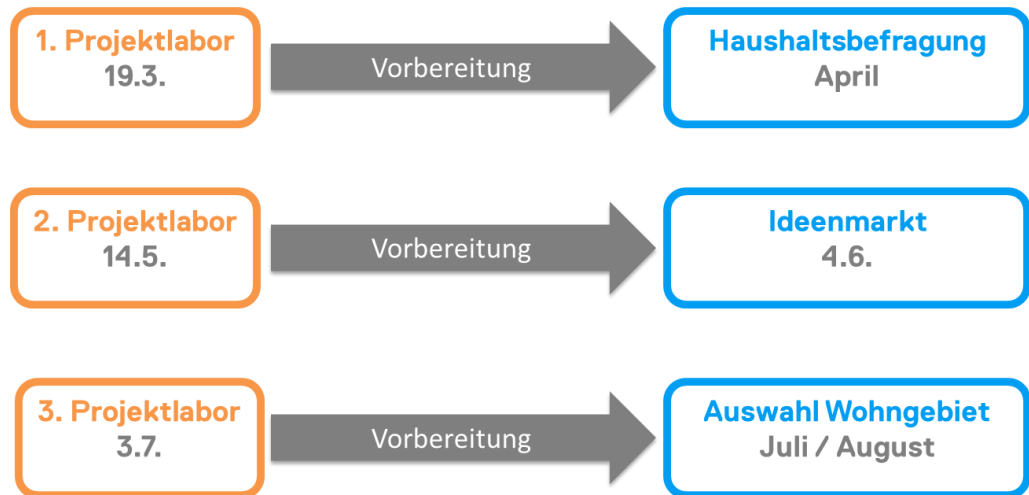


Abb. 2: Ablauf des Beteiligungsprozesses „Wohnen mit (Mehr-)Wert“

Über die Website der Stadt Billerbeck und der Regionale-2016-Agentur sowie eine regelmäßige Information über die Presse wurde die Öffentlichkeit über das Projekt und über die aktuellen Entwicklungen im Prozess informiert. Zudem fanden Pressegespräche und Radio-interviews statt.

➡ siehe Anlage Presse

3.1 PROJEKTLABOR NR. 1 IM MÄRZ 2014

Am 19. März 2014 fand das erste Projektlabor mit Bewohnern und Eigentümern aus den drei Wohngebieten „Dreitiekamp I“, „Kerkeler“ und „Zu den Alstätten“ statt. Ziele des Labors waren eine Information der Bürger über das Projekt „Wohnen mit (Mehr-)Wert“, ein gemeinsames Verständnis für die Herausforderungen der Einfamilienhausgebiete in Billerbeck sowie eine Diskussion der Situation in den drei Wohngebieten. Ferner diente das Projektlabor dazu, die geplante Haushaltsbefragung vorzubereiten.

➡ siehe Anlage Dokumentation 1. Projektlabor

3.2 HAUSHALTSBEFRAGUNG IM APRIL 2014

Im April 2014 wurde an alle Haushalte in den drei Wohngebieten ein Fragebogen verteilt, um ein umfassendes Bild über die drei Wohngebiete und die Wohnsituation ihrer Bewohner zu ermitteln. Ebenfalls erfragt wurden Informationen zu Wohnwünschen und Überlegungen für das Wohnen im Alter sowie erste Einschätzungen, wie die Wohngebiete „fit für die Zukunft“ gemacht werden können. Die Erkenntnisse aus der Befragung bildeten die Grundlage für die weitere Ausgestaltung des Maßnahmenkonzepts.

➡ siehe Anlage Fragebogen Haushaltsbefragung

➡ siehe Anlage Ergebnisse der Haushaltsbefragung

3.3 PROJEKTLABOR NR. 2 IM MAI 2014

Im zweiten Projektlabor wurden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung vorgestellt und mit den Bewohnern und Eigentümern diskutiert. Ferner ging es auf dieser Grundlage insbesondere darum, erste Ideen für Maßnahmen abzuleiten. In Arbeitsgruppen wurden hierzu Vorschläge erarbeitet und präsentiert.

➡ siehe Anlage Dokumentation 2. Projektlabor

3.4 IDEENMARKT IM JUNI 2014

Am 4. Juni fand mit dem Ideenmarkt die zentrale Veranstaltung im Projekt „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ statt. Ziele dieser Veranstaltung waren, das Projekt und die Ergebnisse der Haushaltsbefragung einem größeren Kreis von Bewohnern und Eigentümern vorzustellen, über Impulsvorträge (Frau Manai-Joswowitz, technische Wohnberatung des Kreises Coesfeld und Herr Nolte, Kreishandwerkschafts Kreis Coesfeld) grundlegende Informationen zu Möglichkeiten der energetischen und barrierefreien Sanierung von Gebäuden zu vermitteln (Sensibilisierung) und vor allem weitere Ideen zu sammeln und zu qualifizieren sowie Partner für die Umsetzung zu finden.

➡ siehe Anlage Dokumentation Ideenmarkt

3.5 PROJEKTLABOR NR. 3 IM JULI 2014

Die abschließende Diskussion der Eckpunkte des Maßnahmenprogramms erfolgte im dritten Projektlabor. Hierfür hat die fachliche Begleitung die diskutierten Maßnahmevorschläge aus den vorherigen Projektlaboren, der Haushaltsbefragung und des Ideenmarkts konkretisiert. Der Vorschlag wurde diskutiert und weitere Empfehlungen und Hinweise durch die im Projektlabor beteiligten Bürger gegeben. Auch wurden Kriterien für die Auswahl eines Wohngebietes diskutiert und eine Empfehlung hierfür ausgesprochen.

➡ siehe Anlage Dokumentation 3. Projektlabor

Die konstruktive Beteiligung von Bürgern soll auch in der weiteren Ausgestaltung des Projekts fortgeführt werden. Hierzu soll ein projektbegleitender Bürgerbeirat eingerichtet werden.



Abb. 3: Impressionen aus den Projektlaboren



Abb. 4: Impressionen des Ideenmarkts

Beteiligte Akteure

- Bewohner und Eigentümer aus den Wohngebieten „Kerkeler“, „Dreitkamp I“ und „Zu den Alstätten“ als Teilnehmer des Projektlabors, der Haushaltsbefragung und des Ideenmarkts;
- Stadt Billerbeck als Prozessbegleitung;
- Regionale-2016-Agentur als Prozessinitiator;
- Schulten Stadt- und Raumentwicklung als Prozessbegleitung/-steuerung;
- Kreishandwerkerschaft Kreis Coesfeld als fachlicher Input beim Ideenmarkt;
- Wohnberatung des Kreises Coesfeld als fachlicher Input beim Ideenmarkt.

4 GEBIETSAUSWAHL

VORGEHENSWEISE

Im Rahmen des Qualifizierungsprozesses ging es auch darum, das am besten geeignete Wohngebiet für die Umsetzung des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ auszuwählen.

Der Qualifizierungsprozess war zunächst darauf ausgerichtet, Ziele und Maßnahmen in einem breiten Kreis von Bewohnern und Eigentümern aus allen, anhand von Strukturdaten und ersten Einschätzungen zu Herausforderungen und Potenzialen durch die Stadt ausgewählten Wohngebieten zu diskutieren und weiter zu entwickeln. Es wurden die Wohngebiete „Kerkeler“, „Dreiteltkamp I“, „Zu den Alstätten“ ausgewählt.

Daran war auch das Ziel geknüpft, zu ermitteln, in welchem Wohngebiet sich am ehesten Begeisterung für das Projekt wecken lässt und wo es aktive Bewohner und Eigentümer mit Interesse an der Mitwirkung gibt.

Die letztendliche Auswahl des Gebietes wurde durch das 3. Projektlabor vorbereitet. In der Sitzung wurden zentrale Kriterien zur Auswahl eines Wohngebietes für die spätere Umsetzung des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ diskutiert. Auf ihrer Grundlage wurde eine Empfehlung an die Stadt Billerbeck, die gutachterliche Fachbegleitung sowie die Regionale 2016-Agentur gegeben.

Die Kriterien orientieren sich neben den bereits ermittelten Strukturdaten an Handlungserfordernissen und Potenzialen in den Wohngebieten sowie vor allem an der Motivation zur Mitwirkung der jeweiligen Bürger für das Projekt Wohnen mit (Mehr-)Wert.

Folgende Kriterien für die Bewertung der jeweiligen Motivation wurden für die Gebietsauswahl festgehalten:

- Beteiligung der Bürger an den Projektlaboren,
- Rücklauf(-quote) der Haushaltsbefragung,
- Beteiligung der Bürger am Ideenmarkt.

Ferner wurden mit Blick auf die diskutierten Maßnahmen Kriterien festgehalten, die einerseits Handlungserfordernisse erfassen, andererseits auch Möglichkeiten zur Umsetzung der Maßnahmen umfassen:

- Altersstruktur der Bewohner,
- Entfernung zur Innenstadt / Nahversorgern,
- Alter des Gebäudebestands,
- Einschätzung zu Entwicklungspotenzialen des Gebietes.



Abb. 5: Ausgewählte Wohngebiete in der Stadt Billerbeck



Abb. 6: Fotos einer Ortsbegehung des Wohngebiets Kerkeler



Abb. 7: Fotos einer Ortsbegehung des Wohngebiets Dreitelkamp I



Abb. 8: Fotos einer Ortsbegehung des Wohngebiets Zu den Alstätten

AUSWAHLERGEBNIS

Im Ergebnis sprachen sich die Teilnehmer des Projektlabors nach kurzer Diskussion für das Wohngebiet „Kerkeler“ aus. Insbesondere die in den Prozessschritten höchste Beteiligung sprach für dieses Gebiet. Dort wurden, zum Teil auch durch die Haushaltsbefragung bestätigt, die zentralen Herausforderungen verortet sowie entscheidende Potenziale zur Umsetzung gesehen.

MODELLQUARTIER „KERKELER“

Das Wohngebiet liegt am süd-westlichen Rand der Stadt Billerbeck. Der Ortskern ist gerade für ältere Menschen nicht mehr fußläufig erreichbar. Die Coesfelder Straße bildet eine Zäsur und „koppelt“ das Wohngebiet vom Zentrum ab.

Das Gebiet weist eine heterogene Siedlungsstruktur mit unterschiedlichen Baualtersklassen, großen Grundstücksgößen und –zuschnitten auf. Innerhalb des Gebiets befinden sich „grüne“ Nachbarschaftstreffpunkte.

Benjamin M Bauske und Maren Brixius, zwei Studierende der Alanus-Hochschule in Alter/Bonn, haben im Rahmen ihrer Masterarbeit unter dem Titel „Perspektive Kerkeler“ ein Entwicklungskonzept für eine Vorstadtsiedlung im ländlichen Raum verfasst. Die Ergebnisse können in den weiteren Bearbeitungsprozess eingebunden werden.

Altersstruktur

Altersklasse	Personen (absolut)	Anteil (in %)
unter 20 Jahre	48	23
20 bis 60 Jahre	103	50
60 Jahre und älter	55	27

Tab. 1: Altersstruktur der Bewohner des Wohngebietes Kerkeler

Besitzverhältnisse

	Gebäude (absolut)	Anteil (in %)
bewohnt durch Eigentümer	67	96
komplett vermietet	3	4

Tab. 2: Eigentümerstruktur

Baualtersklassen

	Gebäude (absolut)	Anteil (in %)
Baujahr vor 1949	8	11
Baujahr von 1950 – 1969	39	56
Baujahr von 1970 – 1989	7	10
Baujahr 1990 und später	16	23

Tab. 3: Baujahr der Häuser

Umbaumaßnahmen

	bis 1980	nach 1980	kein Umbau
Baujahr vor 1949	1	5	2 (25%)
Baujahr von 1950 – 1969	4	15	20 (51%)
Baujahr von 1970 – 1989	0	0	7 (100%)
Baujahr 1990 und später	0	2	14 (88%)

Tab. 4: Genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen

„MEHRWERT“ FÜR DIE GESAMTE STADT

Wenn auch das ausgewählte Wohngebiet „Kerkeler“ im Fokus des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ steht, sollen die gemachten Erfahrungen auch zur Weiterentwicklung weiterer Wohngebiete mit ähnlichen Herausforderungen genutzt werden. Einzelne Maßnahmen erwirken schon in der unmittelbaren Umsetzungsphase einen „Mehrwert“ für die Gesamtstadt, da sich deren Umsetzung sinnvollerweise nicht auf einen Teilraum der Stadt beschränkt (z.B. Bürgerbus oder Lieferservice).



Abb. 9: Übersicht Wohngebiet Kerkeler

5 ZEIT- UND MAßNAHMENPLANUNG

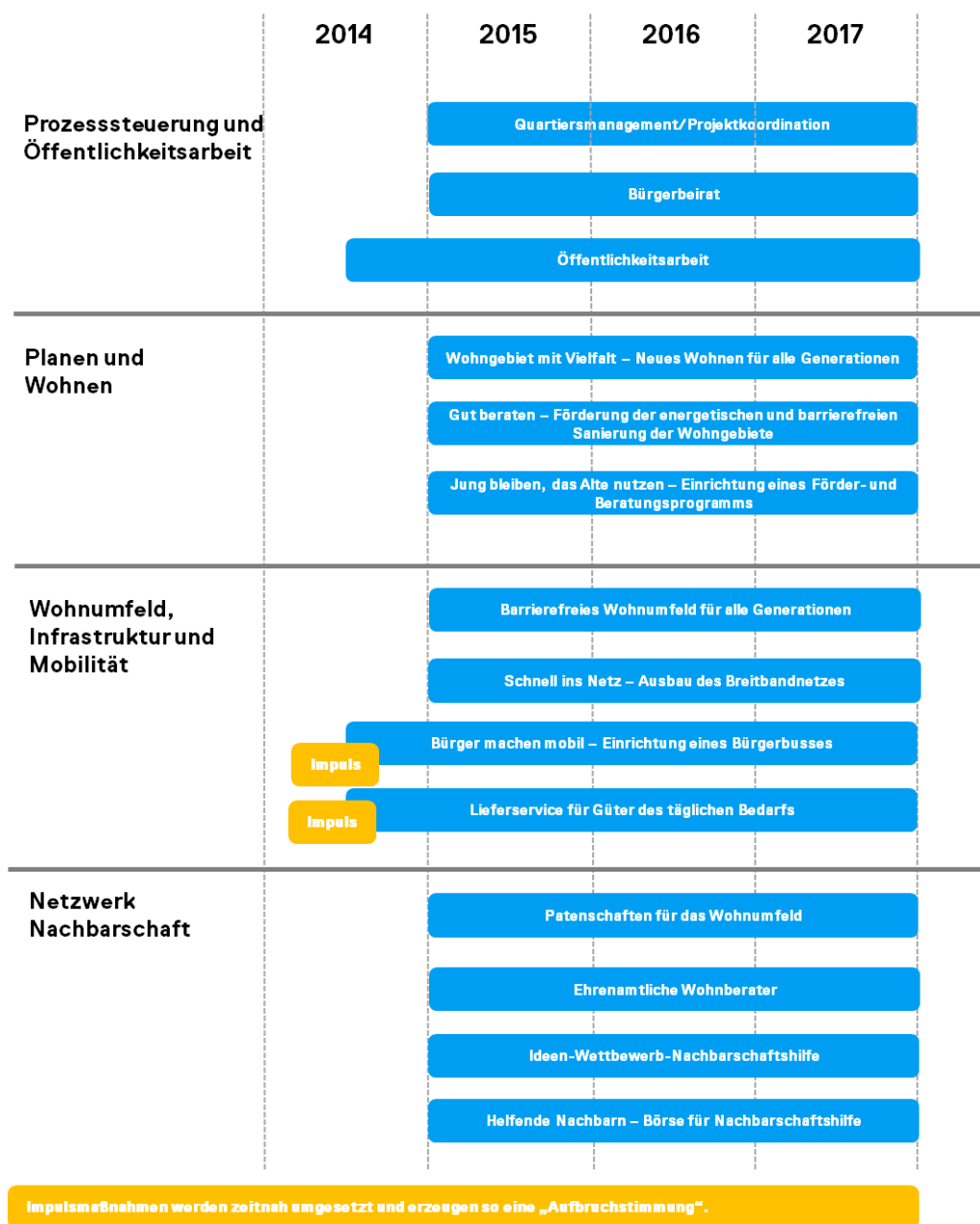


Abb. 9: Zeit- und Maßnahmenplan des Projektes Wohnen mit (Mehr-)Wert

6 MAßNAHMENKONZEPT

Als Ergebnis des Beteiligungsprozesses können insgesamt vier Bausteine festgehalten werden. Den hierin enthaltenen Projektbausteinen sind einzelne Maßnahmen zugeordnet. In den folgenden Kapiteln werden diese erläutert.

Die dargestellten Maßnahmen sind das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens mit den Bewohnern und Eigentümern. Sie sind durch das Quartiersmanagement in enger Abstimmung mit den Bürgern weiter auszugestalten und zur Umsetzungsreife zu bringen. Hieraus können sich auch Änderungen ergeben, die zu anderen Schwerpunkten und Budgets führen können.

6.1 PROZESSSTEUERUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Quartiersmanagement / Projektkoordination

Ein Quartiersmanagement übernimmt für einen Zeitraum von drei Jahren in enger Kooperation mit den Bewohnern und Eigentümern die weitere Konkretisierung der im Rahmen der Projektqualifizierung entwickelten Maßnahmen und initiiert deren Umsetzung.

Das Quartiersmanagement arbeitet dabei eng mit externen Partnern wie der Kreishandwerkerschaft, dem Kreis Coesfeld, Architekten, Kreditinstituten, Sozialträgern etc. zusammen. Das Quartiersmanagement übernimmt im Zusammenspiel zwischen den genannten Akteuren und den Bewohnern des Wohngebietes eine Lotsenfunktion. Es ist erster Ansprechpartner für die Bewohner, führt Erstberatungen durch und vermittelt ggf. an weitere Stellen zur Intensivierung der Beratung.

Um den Zugang zur Beratung durch das Quartiersmanagement möglichst einfach zu gestalten, ist es wichtig, dass es während der Projektlaufzeit im Wohngebiet Kerkeler präsent ist. Ein leerstehendes Gebäude oder ein Baucontainer könnten Möglichkeiten für eine zentrale Anlaufstelle im Wohngebiet sein. Eine regelmäßig stattfindende Sprechstunde im Wohngebiet ist ebenso denkbar.

Die Gespräche in den Projektlaboren sowie die Haushaltsbefragung haben deutlich gemacht, dass ein verstärkter Beratungsbedarf seitens der Eigentümer von Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahren besteht. Als Herausforderung wurde zudem angesehen, dass vorhandene Beratungsangebote, z.B. hinsichtlich energetischer und altengerechter Modernisierungsmaßnahmen, unbekannt sind und dementsprechend nicht in Anspruch genommen werden. Eine Kenntnis der entsprechenden Förderangebote und ihrer Modalitäten liegt häufig nicht vor. Die Beschäftigung mit der eigenen Wohnzukunft findet oft nicht statt. Es ist daher wichtige Aufgabe des Quartiersmanagements, die Bewohner aktiv anzusprechen und mit ihnen ins Gespräch zu kommen. Hausbesuche könnten ein gangbarer Weg sein, der ein häufig fehlendes Bewusstsein der Bewohner als Hindernis für (Um-)Baumaßnahmen überwindet. Ziel muss sein, den Zugang zu Beratungsleistungen möglichst

einfach zu gestalten. Die Beratung ist daher auch kostenlos, freiwillig und unverbindlich anzubieten. Wichtig ist auch, dass sie unabhängig ist.

Über unterschiedliche Informationsangebote (Presse, Flyer, Internet, Informationsveranstaltungen) sowie die Präsenz im Quartier sind die Leistungen des Quartiersmanagements bekannt zu machen.

Erste Schritte

- Definition der Anforderungen und Aufgaben an das Quartiersmanagement
- Ausschreibung des Quartiersmanagements
- Beauftragung des Quartiersmanagement für einen Zeitraum von drei Jahren (ggf. auch als befristetes Arbeitsverhältnis bei der Stadt Billerbeck)

Mögliche Beteiligte

- Stadt Billerbeck
- Externer Dienstleister (Quartiersmanagement) / Angestellter der Stadt Billerbeck (Quartiersmanager)

Bürgerbeirat

Die bisherige Qualifizierung des Projektes Wohnen mit (Mehr-)Wert ist unter intensiver Beteiligung der Bewohner und Eigentümer erfolgt. Dies gilt es auch im weiteren Verlauf des Projektes fortzusetzen. Ein nach Möglichkeit mit unterschiedlichen Altersgruppen besetztes Gremium aus Bürgern des Wohngebietes Kerkeler begleitet in Anlehnung an das durchgeführte Projektlabor den weiteren Prozess aktiv. Die Mitglieder des Bürgerbeirats sind wichtige Multiplikatoren für das Projekt.

Neben den Bewohnern und Eigentümern können auch weitere Akteure aus der Billerbecker Stadtgesellschaft und ggf. überörtlicher Institutionen den Kreis der Teilnehmer des Bürgerbeirats stetig oder punktuell ergänzen. Neben Vereinen und Kirchen könnten dies auch Sozialträger, Architekten oder die Handwerkerschaft sein.

Das Quartiersmanagement berichtet dem Bürgerbeirat regelmäßig über die Konkretisierung der Einzelmaßnahmen und stimmt diese ggf. mit ihm ab. Der Bürgerbeirat vereinbart zudem Ziele für die Arbeit des Quartiersmanagements. Dieses berichtet zu vereinbarten Zeitpunkten über den Stand der Maßnahme. Am Ende des Projektes ist Aufgabe des Bürgerbeirats das Gesamtprojekt zu evaluieren.

Der Bürgerbeirat sollte regelmäßig, nach Möglichkeit einmal im Quartal tagen. Weitere Sitzungen können nach Notwendigkeit terminiert werden. Der Teilnehmerkreis sollte 20 Personen nicht überschreiten. Eine externe Moderation ist zu empfehlen.

Erste Schritte

- Benennung von Bewohnern und Eigentümern sowie weiterer Vertreter aus Vereinen Kirchen, Sozialträgern etc. in den Bürgerbeirat
- Klärung von Aufgabe und Funktion sowie grundsätzlichen Vorgehensweisen
- Bestimmung einer Geschäftsführung

Mögliche Beteiligte

- Bürger aus dem Wohngebiet Kerkeler
- Akteure weiterer Institutionen aus Billerbeck und der Region
- Architekten
- Handwerkerschaft
- ggf. externe Moderation
- ggf. externe Experten (punktuelle Ergänzung)

Öffentlichkeitsarbeit

Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zum Projekt „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ ist neben der Projektkoordinierung und der eigentlichen Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen eine wichtige Aufgabe des Quartiersmanagements. Mit der weiteren Qualifizierung des Projektes ist die Öffentlichkeitsarbeit festzulegen und weiter auszuarbeiten.

Zentrale Ziele der Öffentlichkeitsarbeit sind:

- für das Thema sensibilisieren,
- Informationen zu vermitteln,
- zur Mitwirkung anstiften und
- Akzeptanz für Maßnahmen schaffen.

Die Öffentlichkeitsarbeit soll über das Wohngebiet Kerkeler hinaus wirken und das Interesse aller Bürger der Stadt wecken. Einzelne Veranstaltungen sollten daher offen für alle Billerbecker sein.

Erste Schritte

- Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung (Auftaktveranstaltung)
- Erstellung einer Website (im Rahmen der Website der Stadt Billerbeck)
- Erstellung von Pressemitteilungen und Durchführung von Pressegesprächen
- Durchführung von Informationsveranstaltungen für Bürger der Stadt zu den Themen energetische Sanierung, Barrierefreiheit etc. (ggf. als Beratermesse)
- Erstellung von Plakaten und Infoflyern
- Durchführung eines Bürgerfestes als vorläufiger Projektabschluss

Mögliche Beteiligte

- Quartiersmanagement
- Nachbarschaftsvereine
- Bürger aus dem Wohngebiet Kerkeler
- Maßnahmenträger
- Stadt Billerbeck
- Kreishandwerkerschaft
- Architekten
- Sparkassen
- Lokalpresse

6.2 PLANEN UND BAUEN

Wohngebiet mit Vielfalt – Neues Wohnen für alle Generationen

Vielfältige Wohnformen sind ein wichtiger Baustein, um das Wohngebiet zukünftig für unterschiedliche Gruppen attraktiv zu halten. Eine steigende Anzahl älterer Menschen erfordert beispielsweise altengerechte Wohnformen. In der sogenannten „Empty-Nest“-Phase überdenken Haushalte ihre Wohnform. Alternativen zum bisher bewohnten und häufig zu groß gewordenen Einfamilienhaus werden gesucht. Wichtig hierbei ist es, das zeigte auch die Haushaltsbefragung, im bekannten Wohnumfeld verbleiben zu können.

Auch neue Wohnmodelle wie gemeinschaftliche, zum Teil auch generationenübergreifende Wohnformen bilden wichtige Bausteine zur Ausdifferenzierung und Belebung des Wohngebiets. Diese Angebote stellen zwar Nischenprodukte dar, können aber trotzdem dazu beitragen, die Attraktivität und das Image eines Wohngebiets zu steigern.

Vor diesem Hintergrund gilt es passende und vor allem von den Bewohnern und Eigentümern akzeptierte Möglichkeiten zur Ausdifferenzierung und Weiterentwicklung des Wohnens im Wohngebiet Kerkeler zu finden. Es ist daher wichtige Maßgabe dieser Maßnahme, in der baulichen Weiterentwicklung des Wohngebietes den engen Dialog zu den Bewohnern und Eigentümern weiter zu pflegen. Besonders zu verfolgen sind Maßnahmen, die den bestehenden Gebäudebestand einbeziehen. Eine Anpassung bestehender baurechtlicher Festsetzungen ist zu prüfen.

Die persönliche Ansprache durch das Quartiersmanagement ist wichtiger Initial für die Diskussion grundsätzlicher Handlungsoptionen, die in kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgesprächen weiter vertieft werden können.

Ein von Bürgern mit Unterstützung der Stadt organisiertes Wohncafé ist weiteres zentrales Element dieser Maßnahme. Nach einer Auftaktveranstaltung zur Information werden in einer regelmäßigen Veranstaltungsreihe interessierte Bewohner und Eigentümer zusammengeführt. Sie sollen nach Möglichkeit ihre Vorstellung über eine neue Wohnform mit Gleichgesinnten konkretisieren.

Im Vorfeld liefert eine Haushaltsbefragung erste Erkenntnisse, über die vorhandene Bereitschaft neue Wohnformen im Wohngebiet umzusetzen. Im Fokus steht dabei die Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden. Durch Teilung großer Einfamilienhäuser in getrennte Wohnbereiche können interessante Wohnformen für sogenannte „Empty nester“ entstehen. Hierdurch würde ein Einfamilienhaus frei, das durch eine Familie bezogen werden könnte. Aber auch (Ersatz-)Neubauten sind möglich, insofern sich hierfür Grundstückseigentümer finden, die Entsprechendes auf ihren Grundstücken realisieren möchten.

Das Wohncafé hat folgende Ziele:

- Darstellung konkreter Möglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Vermittlung von Ideen und Anregungen für neue Wohnformen
- Knüpfung von Kontakten
- Austausch von Informationen und Erfahrungen
- Mitwirkung bei der Planung, Vorbereitung und Durchführung von Wohnprojekten

Erste Schritte

- Informationsveranstaltung für Interessenten, Wohngruppen, Investoren, Gebäude- und Grundstückseigentümer
- Haushaltsbefragung
- Persönliche Ansprache und (Erst-)Beratung durch das Quartiersmanagement
- Durchführung einer Veranstaltungsreihe (Wohncafé)
- Ermittlung eines Standorts im Bestand oder Neubau
- Planung und Realisierung eines Modellprojekts

Mögliche Beteiligte

- Stadt Billerbeck
- Quartiersmanagement
- Bürger

Gut beraten – Förderung der energetischen und barrierefreien Sanierung der Wohngebiete

Die barrierefreie und energetische Modernisierung der Wohnungsbestände sind eine zentrale Aufgabe, um das Wohngebiet „fit für die Zukunft zu machen“. Die durchgeführte Haushaltsbefragung hat gezeigt, Sanierungen sind trotz fortgeschrittenen Gebäudealters noch nicht durchgeführt worden. Hemmnisse bestehen häufig aufgrund der damit verbundenen Kosten sowie dem Alter der Bewohner. Oft sind umfassendere Maßnahmen erst mit einem Generationenwechsel zu erwarten. Zudem sind Förder- und Beratungsprogramme nicht oder nur unzureichend bekannt.

Die Maßnahme ist darauf ausgerichtet, Sanierungshemmnisse abzubauen und Unterstützung anzubieten. Durch barrierefreien Umbau wird ein Leben in den eigenen vier Wänden auch im Alter ermöglicht, energetische Sanierungsmaßnahmen senken die steigenden Wohnnebenkosten. Eine regelmäßige Berichterstattung in den Medien über gute Beispiele, Ansprechpartner oder Fördermöglichkeiten etc. sowie Spaziergänge im Wohngebiet mit der Besichtigung guter Beispiele schaffen die notwendige Sensibilisierung der Eigentümer, um Sanierungsmaßnahmen an der eigenen Immobilie umzusetzen. Für die Durchführung der Spaziergänge hat die Kreishandwerkerschaft bereits die Bereitschaft zur Unterstützung der Durchführung geäußert. Die öffentlichkeitswirksame Umsetzung eines Modellvorha-

bens einer Bestandssanierung als „Musterhaus“ soll u.a. Möglichkeiten und Kosten sowie den Ablauf dieser Sanierungsmaßnahmen veranschaulichen und Nachahmefekte initiieren.

Erste Schritte

- Regelmäßige Berichterstattung in Medien (z.B. über gute Beispiele, Ansprechpartner, Fördermöglichkeiten)
- Informationsveranstaltung als Ausstellung/Beratermesse
- Spaziergänge im Wohngebiet mit Diskussion von unterschiedlichen Beispielen
- Erstellung von Informationsangeboten (z.B. als Förderkompass)
- Öffentlichkeitswirksame Umsetzung eines Modellvorhabens („Musterhaus“) im Wohngebiet (z.B. Tag der offenen Tür) als Motivation für weitere Sanierungen

Mögliche Beteiligte

- Lokale Medien
- Stadt Billerbeck
- Kreis Coesfeld
- Kreishandwerkerschaft
- Kreditinstitute
- Bürger

Jung bleiben, das Alte nutzen – Einrichtung eines Förder- und Beratungsprogramms

Der demografische Wandel, veränderte Lebensmodelle und Wohnwünsche werden die Wohnungsnachfrage in den nächsten Jahren nachhaltig verändern. Derzeit erfahren die Bestandsimmobilien noch eine hohe Nachfrage, doch ohne eine Anpassung (energetische Standards, moderne Wohnansprüche) werden es diese Immobilien zunehmend schwerer haben, sich am Markt gegenüber dem weiterhin gängigen Neubau zu behaupten, der insbesondere von Familien in der Gründungsphase stark nachgefragt wird. Im Sinne nachhaltiger Siedlungsstrukturen ist es Zielsetzung der Stadt Billerbeck, die Nachfrage auf Bestandsimmobilien zu lenken und die schlummernden Potenziale dieser Immobilien zu nutzen.

Ein Beratungs- und Förderprogramm zur Vermarktung und Wiedernutzung von Altbauten soll dazu beitragen, dieses Ziel zu erreichen. Es sollen Hemmnisse abgebaut werden, Bestandsimmobilien zu erwerben. Eine kostenlose Erstberatung zur fachkundigen Abschätzung von Umbau- und Sanierungskosten sowie eine Förderung des Erwerbs von Altbauten mit einem Mindestalter von 25 Jahren sowie der Ersatzneubau sind denkbare Elemente dieser Maßnahme.

Erste Schritte

- Einrichtung eines „Runden Tisches“ mit Kreditinstituten, Maklern, Planern, Architekten zur Konkretisierung des Beratungs- und Förderprogramms
- Politischer Beschluss
- Einrichtung eines Beraterpools für Erstberatung
- Bekanntmachung des Förder- und Beratungsprogramms

Mögliche Beteiligte

- Stadt Billerbeck
- Kreditinstitute
- Immobilienmakler
- Architekten
- Gutachter / Berater

6.3 WOHNUMFELD, INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

Barrierefreies Wohnumfeld für alle Generationen

In dem Wohngebiet Kerkeler werden derzeit die Straßen Kerkeler und ein Teilstück der Johannisstraße ausgebaut. Die weiteren Straßen im Wohngebiet besitzen noch den Charakter von Baustraßen, so dass eine Barrierefreiheit hier nicht geschaffen werden kann. In den nächsten Jahren ist der erstmalige Ausbau der Straßen vorgesehen.

Die Maßnahmen zielt darauf ab, die Barrieren auf Straßen und Wegen des Wohngebietes zu reduzieren sowie weitere Ruhepunkte, wie zum Beispiel Sitzbänke im Wohngebiet, zu schaffen, die es älteren Menschen und Menschen mit Gehbehinderung ermöglichen, auch größere Distanzen zurückzulegen. Die Maßnahme soll aber nicht nur die Teilhabe älterer Menschen und ein selbstbestimmtes Leben ermöglichen, sondern auch allen anderen Bewohnern mehr Komfort bringen. Barrieren stellen für Kinderwagen ebenso ein ärgerliches Hindernis dar. Neben baulichen Aspekten gibt es weitere Hindernisse, wie zum Beispiel eine nicht ausreichend stark beschnittene Hecke. Es ist derzeit Praxis in der Stadt Billerbeck, dass nach Meldung durch Bürger eine Prüfung der Situation durch die Stadtverwaltung erfolgt und, insofern möglich und erforderlich, notwendige Maßnahmen ergriffen werden. Hierfür stehen im Haushalt Mittel bereit. Darüber hinaus soll im Rahmen dieser Maßnahme eine systematische Ortsbegehung dazu beitragen, dass Barrieren im öffentlichen Raum identifiziert werden und weitere mögliche Verbesserungen für die Teilhabe aller verortet werden können. Im Ergebnis soll eine Liste mit Prioritäten entstehen, deren schrittweise Umsetzung einen Beitrag zur Barrierefreiheit leistet. Die Diskussion von jeweiligen Lösungen soll auch Grenzen einzelner Maßnahmen und die Notwendigkeit zu Kompromissen deutlich machen.

Erste Schritte

- Ortsbegehung zur Identifizierung von Barrieren mit Bürgern, Stadtverwaltung und ggf. externen Fachplanern mit Diskussion von jeweiligen Lösungen
- Erstellung einer Prioritätenliste
- Schrittweise Umsetzung der Prioritätenliste (im Rahmen des weiteren Ausbaus des Wohngebiets)

Mögliche Beteiligte

- Bürger
- Stadtverwaltung
- Fachplaner zum Thema Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (ggf. auch Studierende eines relevanten Fachbereichs)

Schnell ins Netz - Ausbau des Breitbandnetzes

Das Internet nimmt als Informations- und Kommunikationsmedium eine zentrale Rolle im Leben ein. Entsprechend steigen auch die Anforderungen an die Infrastruktur. Insbesondere in ländlichen Regionen wie Billerbeck bestehen Versorgungslücken mit leistungsstarken Netzen, die einen sicheren Zugang zu den netzbasierten Anwendungen in Echtzeit ermöglichen. Für viele Haushalte stellt die Qualität des Internetanschlusses ein wichtiges Kriterium für die Bewertung des Wohnstandortes dar. So gehörte der Breitbandausbau in der durchgeführten Haushaltsbefragung auch zu einer wichtigen Maßnahme, um das Wohngebiet „fit für die Zukunft zu machen“. Für junge Familien eröffnet ein schneller Internetanschluss Möglichkeiten in Bezug auf Heimarbeit und Kinderbetreuung.

Ein externer Berater ermittelt den Status Quo der Breitbandversorgung und entwickelt unter Berücksichtigung der lokalen Begebenheiten eine Konzeption zur flächendeckenden Erschließung mit Breitbandinternetanschlüssen.

Erste Schritte

- Erstellung einer Übersicht über potenzielle Anbieter
- Durchführung von Gesprächen mit Anbietern über Lösungsmöglichkeiten und Kosten für die einzelnen Ausbaubereiche oder für den flächendeckenden Ausbau (ggf. mit Hilfe externer Unterstützung)
- Erste fachliche Bewertung von Lösungsalternativen (ggf. mit Hilfe externer Unterstützung)

Mögliche Beteiligte

- Stadt Billerbeck
- Ggf. externer Dienstleister

Bürger machen mobil - Einrichtung eines Bürgerbusses

In den äußeren Wohngebieten wie dem Kerkeler und den Außenbereichen der Stadt Billerbeck ist die Rentabilität für einen eigenwirtschaftlichen Verkehr aufgrund der geringen Nachfrage nicht gegeben. Es bestehen Defizite in der Anbindung dieser Teilbereiche der Stadt an den öffentlichen Personennahverkehr. In der Regel werden Fahrten mit dem Auto erledigt, was insbesondere für ältere Menschen und Kinder im besonderen Maße einen Nachteil darstellt.

In der Stadt Billerbeck ist deshalb die Idee für einen Bürgerbus entstanden. Mit einer Ausstellung in der Sparkasse Billerbeck informierte die Stadt gemeinsam mit dem Verein Bürgerbus Baumberge über den Bürgerbus, der 2008 in Nottuln gegründet wurde, seit 2010 auch Havixbeck einschließt und Erfolgszahlen schreibt.

Mittlerweile konnten bereits 14 freiwillige Personen als Fahrer für einen Bürgerbus in Billerbeck gewonnen werden. Mit Interessierten werden aktuell bezüglich der Vereinsführung Gespräche geführt.

In der weiteren Ausgestaltung des Fahrbetriebs kann das in der Stadt Olfen ebenfalls im Rahmen der Regionale-2016 umgesetzte Bürgerbusprojekt ein Orientierungspunkt sein. Eine Flexibilität in der Streckenführung wurde auch im Projektlabor als wichtiges Gütekriterium angesehen.

Erste Schritte

- Information der Bürger
- Öffentlichkeitsarbeit
- Einbindung des Regionalverkehrs Münsterland
- Vereinsgründung

Mögliche Akteure

- Stadt Billerbeck
- Bürger
- Regionalverkehr Münsterland (RVM)

Lieferservice für Güter des täglichen Bedarfs

Die durchgeführte Haushaltsbefragung hat insbesondere für das Wohngebiet Kerkeler gezeigt, dass eine Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf als notwendig erachtet wird. Derzeit befindet sich im Wohngebiet lediglich eine Bäckerei mit einem kleinen Sortiment an Lebensmitteln.

Ein erster Schritt, der kurzfristig umzusetzen ist, ist die Ausweitung eines bereits bestehenden Lieferservices des ortsansässigen EDEKA-Markts im Rahmen des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“. Stadtweit soll die Möglichkeit bestehen, kostenfrei mit Lebensmitteln sowie weiteren Artikeln des täglichen Bedarfs beliefert zu werden. Weitere Details zu den Bestell- und Liefermodalitäten sind noch in Abstimmung mit dem EDEKA-Markt zu formulieren.

Von zentraler Bedeutung ist es, den Lieferservice zu bewerben. Entsprechende Plakate und Flyer für eine Hauswurfsendung sind hierfür zu erstellen.

Ein weiterer Schritt könnte sein, einen Lieferservice anderer Anbieter zu initiieren. Entsprechende Gespräche könnten durch das Quartiersmanagement geführt werden. Ziel dieser Gespräche könnte es zudem sein, einen mobilen Verkaufswagen zu etablieren, der einmal in der Woche im Wohngebiet hält und insbesondere älteren Menschen die Möglichkeit bietet, Waren direkt zu kaufen oder diese für die darauf folgende Woche zu bestellen.

Erste Schritte

- Konkretisierung des Einkaufs- und Lieferservices mit dem EDEKA-Markt (u.a. Mindestbestellwert, Lieferkosten, Zahlungsmöglichkeiten, Bestellmöglichkeiten)
- Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Plakate, Hauswurfsendung, Flyer)
- ggf. Erweiterung des Lieferservices (weitere Anbieter / mobiler Verkaufswagen)

Mögliche Beteiligte

- Stadt Billerbeck
- EDEKA-Markt
- Weitere Einzelhändler

6.4 NETZWERK NACHBARSCHAFT

Patenschaften für das Wohnumfeld

Viele Bürger haben bereits in der Vergangenheit – teilweise in Absprache mit der Verwaltung – die Pflege von Teilbereichen des öffentlichen Raumes übernommen. Diese Eigeninitiative soll aufgegriffen werden, um Bewohner für weitere Maßnahmen zur Aufwertung des direkten Wohnumfeldes zu gewinnen.

Durch die Übernahme einer ehrenamtlichen Patenschaft erhalten Bürger die Möglichkeit sich für das eigene Wohnumfeld zu engagieren. Die Tätigkeitsfelder sind dabei vielfältig und umfassen beispielsweise Spielplätze, Bäume oder Grünanlagen.

Die Paten sind erste Ansprechpartner für die Anwohner. Ist etwas nicht in Ordnung, melden sie dies an die Stadtverwaltung oder bringen Kleinigkeiten gleich selbst in Ordnung. Die Übernahme einer Patenschaft kann auch durch die Organisation von Aktionen wie eine gemeinsame Aufräumaktion ausgestaltet werden. Außerdem können Paten unter anderem Vorschläge für Aufwertungsmaßnahmen erarbeiten und können diese nach Rücksprache mit der Stadt auch selbst durchführen. Ein Beispiel ist die Errichtung eines Bouléplatzes als neuer Treffpunkt im Wohngebiet.

Unterstützung können die Paten zum einen durch Sachleistungen der Stadtverwaltung, wie z.B. neuer Sand für einen Spielplatz, aber auch finanzielle Mittel, wie z.B. für die Erstbepflanzung, erhalten. Hier ist ein sogenannter „Qualitätsfonds“ einzurichten, der zum einen durch öffentliche Mittel (städtische Mittel, Fördermittel), aber auch durch Spenden von Bürgern und Unternehmen gefüllt werden kann. Auch Sachleistungen können jeweils eingebracht werden.

Erste Schritte

- Konkretisierung des Patenmodells
- Einrichtung eines „Qualitätsfonds“
- Aufruf für Patenschaften
- Auswahl der Paten
- Laufende Unterstützung der Paten
- Ggf. Honorierung der Paten über die Ehrenamtskarte NRW sowie jährliches Patenfest

Mögliche Beteiligte

- Stadt Billerbeck
- Bürger
- Nachbarschaftsvereine
- Unternehmen

Ehrenamtliche Wohnberater

Mit dem ehrenamtlichen Wohnberater wird ein niedrighschwelliges und ortsnahe Wohnberatungsangebot geschaffen, das über die Dauer des Quartiersmanagements hinaus Bestand hat. Die Idee des Wohnberaters ist es, bestehende Hemmschwellen zu professionellen Diensten und Beratungsstellen abzubauen, hilfebedürftige Menschen besser zu erreichen und das passende Hilfeangebot zu finden. Die Wohnberater sollen eine Art Lotsenfunktion zwischen den hilfebedürftigen Menschen aus dem Wohngebiet und den professionellen Diensten und Beratungsstellen in Billerbeck besetzen. Idealerweise stammt dieser Berater aus der Nachbarschaft / dem Wohngebiet und pflegt einen guten Kontakt und ein Vertrauensverhältnis zu vielen Bürgern.

Die ehrenamtlichen Wohnberater erhalten zur Wahrnehmung ihrer Aufgabe notwendigen Schulungen, die u.a. folgende Aspekte aufgreifen können:

- Gesprächsführung und Gestaltung von Beratungssituationen,
- Rahmenbedingungen ambulanter und stationärer Pflege,
- Barrierefreies Wohnen,
- Technische Hilfen im Haus,
- Initiierung von Wohn- und Hausgemeinschaften,
- Energetische Modernisierung und Werterhaltung von Immobilien.

Erste Schritte

- Aufruf an Bürgerinnen und Bürger zur Bewerbung als „ehrenamtliche Wohnberater“
- Auswahl eines „ehrenamtlichen Wohnberaters“
- Fortbildung des „ehrenamtlichen Wohnberaters“ mit entsprechenden Schulungsbescheinigungen
- Verleihung von offizieller Legitimation
- Bekanntmachung des „ehrenamtlichen Wohnberaters“
- Ggf. Einrichtung einer Sprechstunde

Mögliche Akteure

- Stadt Billerbeck
- Quartiersmanagement
- Nachbarschaftsvereine
- Bürger
- Weitere Institutionen wie Kreis Coesfeld, Kreishandwerkerschafts, Rotes Kreuz oder Caritas

Ideen-Wettbewerb-Nachbarschaftshilfe

Aktive Nachbarschaften sind wichtiger Bestandteil eines funktionierenden sozialen Zusammenhalts. Sie beeinflussen die Wohn- und Lebensqualität sowie die Identifikation mit dem Wohnquartier maßgeblich mit. Zur Förderung, Anerkennung und Unterstützung von aktiven Nachbarschaften soll ein Ideen-Wettbewerb ausgelobt werden. Teilnehmen können Akteure aus dem gesamten Stadtgebiet mit guten Ideen zum Engagement in der Nachbarschaft. Von einer Jury werden die besten Ideen anhand definierter Kriterien prämiert und mit einer finanziellen Unterstützung versehen.

Erste Schritte

- Erstellen von Verfahrensregeln, Vergabekriterien, Fördersummen, Antragsberechtigungen
- Benennung einer Vergabejury
- Definition möglicher Projekte (z.B. Tauschbörsen, Einkaufs- und Mitfahrerservice, Nachbarschaftsfeste, kleine Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung)
- Klärung notwendiger Eigenleistungen/-anteile von teilnehmenden Projekten
- Ggf. Berücksichtigung von Wettbewerben und Förderpreisen auf Landes- und Bundesebene (z.B. DiBaDu und dein Verein)
- Einwerben von Sponsoren und professionelle Vermarktung
- Regelmäßige Durchführung und Verstetigung des Wettbewerbs
- Eine Orientierung beim Vorgehen kann an den Verfügungsfonds aus der Städtebauförderung erfolgen

Mögliche Akteure

- Stadt Billerbeck
- Nachbarschaften
- Vergabejury
- Sponsoren

„Helfende Nachbarn“ - Börse für Nachbarschaftshilfe

Der Wunsch vieler älterer Menschen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, kann durch Hilfsangebote unterstützt werden. Hierbei ist die Stärkung der Nachbarschaftshilfe ein wichtiges Handlungsfeld, denn insbesondere ältere Menschen benötigen Unterstützung bei täglichen Aufgaben wie beispielsweise der Gartenarbeit, Schneeräumung, Einkauf oder Arbeiten im Haushalt.

Die Nachbarschaftshilfe beschränkt sich aber nicht nur auf Hilfestellungen für ältere Menschen. Alle Bevölkerungsgruppen können diese Plattform nutzen, um Hilfestellungen anzubieten und zu suchen. Die Vermittlung von Babysittern wäre hierfür ein Beispiel.

Eine Börse für Nachbarschaftshilfe führt Hilfesuchende und freiwillige Helfer zusammen. Hierfür ist eine Vermittlungsplattform einzurichten, die sowohl einen Informationskasten als auch das Internet umfassen kann. Ein zentraler Ansprechpartner übernimmt hierbei neben organisatorischen Aufgaben auch die Funktion, Gesuche und Angebote persönlich entgegen zu nehmen und zu vermitteln.

Mögliche Aufgaben einer Nachbarschaftshilfe:

- Gartenarbeit wie z.B. Rasenmähen, Grünschnitt
- Schneeräumung
- Fahrdienste zu Ärzten in der Region
- Unterstützung bei Notfällen und Familienzuwachs
- kleine Reparaturen
- Einkäufe
- Kinderbetreuung (Babysitten)
- Unterstützung bei Behördengängen
- technische Hilfestellung bei Handy und Computer

Erste Schritte

- zentrale Ansprechpartner für Nachbarschaftshilfe finden
- Initiierung regelmäßiger Treffen zum Austausch von Informationen, Gesuchen und Angeboten
- Einrichtung einer Online Plattform / Informationskasten („schwarzes Brett“) aufstellen

Mögliche Akteure

- Nachbarschaftsvereine
- Bürger
- Stadt Billerbeck

7 WOHNEN MIT (MEHR-)WERT 2017

Zielsetzung des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“

- Die Beratungstätigkeit des Quartiersmanagers hat zu ersten Umbauten (z.B. energetische Sanierung, Schaffung von Barrierefreiheit/-armut) geführt. Gute Beispiele im Wohngebiet führen zu Nachahmeffekten.
- Interessierte Bürger haben ihre Überlegungen zu einem Wohnprojekt konkretisiert. Ein Gebäude / ein Grundstück für das Wohnprojekt ist gefunden und erste Planungen für den (Um-)Bau liegen vor.
- Der Einkaufsservice hat sich etabliert und beliefert alle interessierten Haushalte im Wohngebiet Kerkeler und darüber hinaus.
- Der Bürgerbus hat seinen Betrieb aufgenommen und ermöglicht insbesondere älteren Bewohnern ein höheres Maß an Mobilität im Alltag.
- Der öffentliche Raum wurde durch einzelne Maßnahmen von Bürgerpaten aufgewertet. Ein neuer Treffpunkt im Wohngebiet (z.B. Bouléplatz) oder ein aufgewerteter Spielplatz könnten entstanden sein.
- Eine Börse für Nachbarschaftshilfe ist eingerichtet und vermittelt unterschiedliche Dienstleistungen zwischen den Bürgern und trägt somit dazu bei, insbesondere älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.
- Ein Wohnberater hilft ratsuchenden Bürgern aus dem Wohngebiet bei offenen Fragen und vermittelt an zuständige Stellen bzw. Dienstleister.

Präsentation in 2016/2017

Im Präsentationsjahr der Regionale 2016 findet ein Bürgerfest im Kerkeler statt, bei dem sich das Wohngebiet und alle im Rahmen des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“ entwickelten Maßnahmen präsentieren können. Im gesamten Wohngebiet finden Aktionen statt, die die Ergebnisse veranschaulichen. Einzelne Eigentümer öffnen ihre Häuser und zeigen die realisierten Umbaumaßnahmen, Wohnprojekte präsentieren sich, Infostände zum Einkaufsservice, zum Bürgerbus und der Börse für Nachbarschaftshilfe informieren über diese Angebote. Die Organisation erfolgt durch den Quartiersmanager in enger Abstimmung mit den Bürgern.

8 KOSTEN- UND MAßNAHMEN-ÜBERSICHT

Die im Folgenden dargestellten Kosten stellen eine Anschubfinanzierung für die Umsetzung der Einzelmaßnahmen und der dafür notwendigen organisatorischen Strukturen dar. Sie umfassen damit vor allem die organisatorischen Bestandteile des Projektes „Wohnen mit (Mehr-)Wert“. Im weiteren Verlauf sollen sich weitere private Investitionen u.a. durch Sanierungsmaßnahmen ergeben. Hierfür stehen weitere Finanzierungsmöglichkeiten u.a. Mittel der KfW-Bank und der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung.

Baustein: Prozesssteuerung und Öffentlichkeitsarbeit			Umsetzungszeitraum				Maßnahmen-träger	Hinweise zur Finanzierung
Maßnahmen	Kostenrahmen (Schätzung) für 2014 - 2017	voraussichtlicher Eigenanteil	2014	2015	2016	2017		
Quartiersmanagement / Projektkoordination								
Planung und Steuerung der Maßnahmenumsetzung, Beratung der Eigentümer, Öffentlichkeitsarbeit, Netzwerkaufbau und -pflege	150.000 €	60.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
Kosten für Quartiersbüro (Miete inkl. Nebenkosten, Kommunikations- und Reisekosten, EDV-Ausstattung)	10.000 €	4.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
Bürgerbeirat								
Gremium aus Bürgern, Verwaltung, Regionale-2016- Agentur und ggf. weiteren Akteuren (z.B. Vereine, Kirche, Wirtschaft, Architekten, Kreditwirtschaft) zur Begleitung des Projektes und Evaluierung	1.500 €	600 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
Öffentlichkeitsarbeit								
Presse, Infolyer, Internet, Veranstaltungen	12.500 €	5.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
	174.000 €	69.600 €						
Finanzierung	Summe	Hinweis						
Eigenmittel	69.600 €							
Fremdmittel Städtebauförderug	104.400 €	Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm gestellt						
Weitere Fördermittel								
voraussichtl. Fremdmittel Privatinvest								

Baustein: Planen und Wohnen			Umsetzungszeitraum				Maßnahmen-träger	Hinweise zur Finanzierung
Maßnahmen	Kostenrahmen (Schätzung) für 2014 - 2017	voraussichtlicher Eigenanteil	2014	2015	2016	2017		
Wohngebiet mit Vielfalt - Neues Wohnen für alle Generationen								
Ansprache und (Erst-)Beratung durch Quartiersmanagement, Initiierung von Wohngruppen durch Informationsveranstaltungen, regelmäßige Treffen (Wohncafe) für Interessierte, Beratung; Stand: Projektidee	15.000 €	6.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Mittel der Städtebauförderung für Initiierung; Umsetzung von Maßnahmen mit KfW-Förderung, Wohnraumbförderung
Gut beraten - Förderung der energetischen und barrierefreien Sanierung der Wohngebiete								
Förderung von Gebäudesanierungen durch regelmäßige Öffentlichkeitsarbeit, Info-Veranstaltungen, Spaziergängen durch Wohngebiet, aufsuchende Beratung etc. sowie öffentlichkeitswirksame Begleitung von Sanierungsmaßnahmen im Wohngebiet (z.B. Musterhaus); Stand: Projektidee	20.000 €	8.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Mittel der Städtebauförderung für Initiierung; Umsetzung von Maßnahmen mit KfW-Förderung, Wohnraumbförderung
Jung bleiben, das Alte nutzen - Einrichtung eines Förder- und Beratungsprogramms								
Einrichtung eines "Runden Tisches" (mit Banken, Sparkassen, Maklern, Wohnungsbaugesellschaften, Planern, Architekten) und eines Beraterpools mit dem Ziel, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben (Altflächen statt grüne Wiese); Stand: Projektidee	25.000 €	10.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Mittel der Städtebauförderung für Initiierung; Umsetzung von Maßnahmen mit KfW-Förderung, Wohnraumbförderung
	60.000 €	24.000 €						
Finanzierung	Summe	Hinweis						
Eigenmittel	24.000 €							
Fremdmittel Städtebauförderug	36.000 €	Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm gestellt						
Weitere Fördermittel		Umsetzung von Maßnahmen mit KfW-Förderung, Wohnraumbförderung						
voraussichtl. Fremdmittel Privatinvest		Umsetzung von Maßnahmen vorwiegend mit Privatinvest						

[illegible]

[illegible]

9 VERZEICHNISSE

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1: Meilensteine der Projektentwicklung	5
Abb. 2: Ablauf des Beteiligungsprozesses „Wohnen mit (Mehr-)Wert“	11
Abb. 3: Impressionen aus den Projektlaboren.....	13
Abb. 4: Impressionen des Ideenmarkts	14
Abb. 5: Ausgewählte Wohngebiete in der Stadt Billerbeck	17
Abb. 6: Fotos einer Ortsbegehung des Wohngebiets Kerkeler	18
Abb. 7: Fotos einer Ortsbegehung des Wohngebiets Dreitelkamp I.....	18
Abb. 8: Fotos einer Ortsbegehung des Wohngebiets Zu den Alstätten.....	18
Abb. 9: Übersicht Wohngebiet Kerkeler	21
Abb. 9: Bausteine des Projektes Wohnen mit (Mehr-)Wert.....	22

TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1: Altersstruktur der Bewohner des Wohngebietes Kerkeler	19
Tab. 2: Eigentümerstruktur	19
Tab. 3: Baujahr der Häuser	20
Tab. 4: Genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen	20

10 ANLAGENÜBERSICHT

DOKUMENTATION 1. PROJEKTLABOR

FRAGEBOGEN DER HAUSHALTSBEFRAGUNG

ERGEBNISSE DER HAUSHALTSBEFRAGUNG

DOKUMENTATION 2. PROJEKTLABOR

DOKUMENTATION IDEENMARKT

DOKUMENTATION 3. PROJEKTLABOR

PRESSEARTIKEL ZUM PROJEKT

ANTRAG AUF STÄDTEBAUFÖRDERUNG