

WOHNEN MIT (MEHR-)WERT

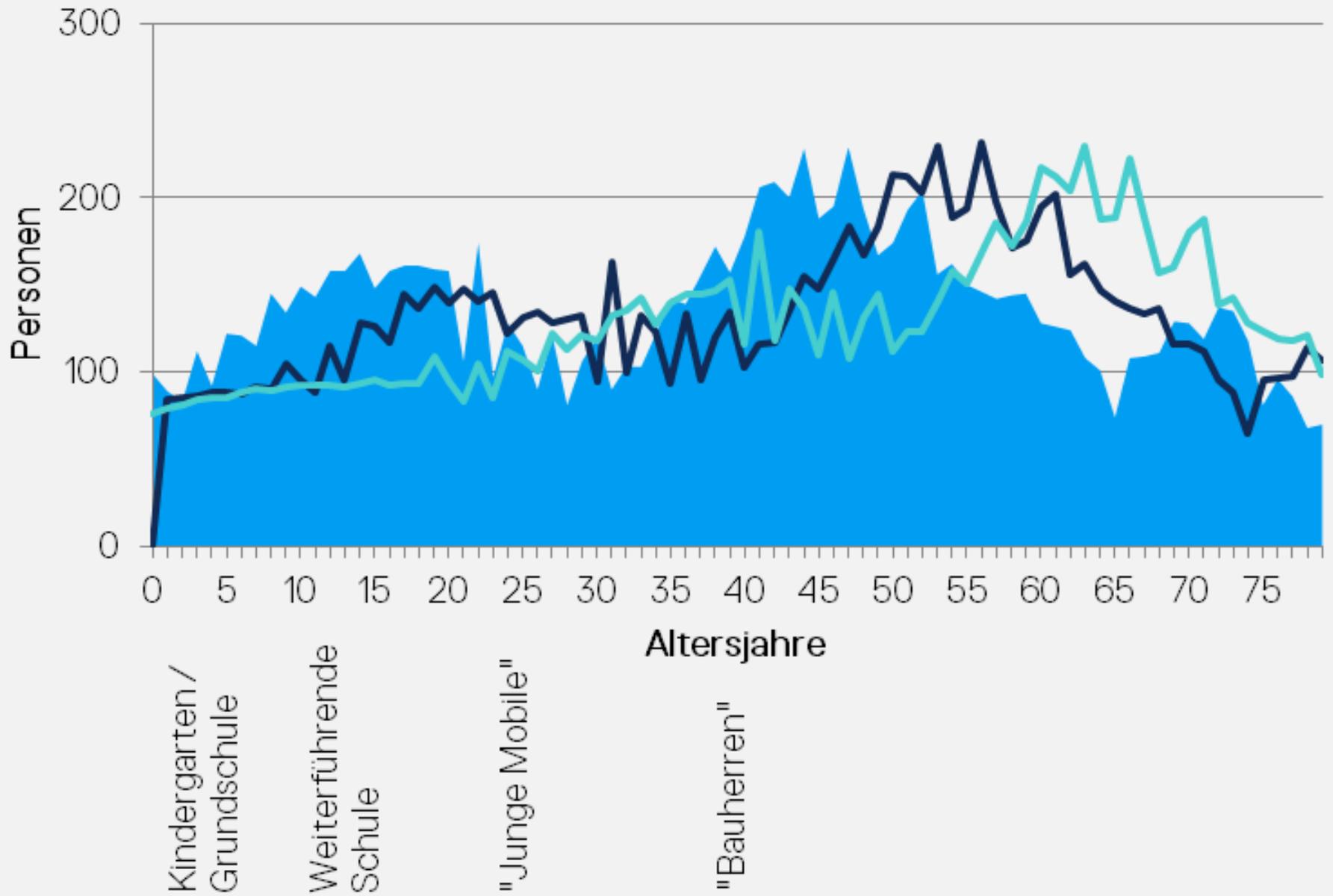
ERGEBNISSE



FRAGESTELLUNG

„Wie kann eine Kommune die Auseinandersetzung mit Einzeleigentümern mit ihrer persönlichen Wohnzukunft und mit den sich ergebenden Auswirkungen auf ihre Immobilie unterstützen?“

2012 2020 2030



IM FOKUS: EINFAMILIENHAUSGEBIETE DER 1950ER BIS 1970ER JAHRE



BESONDERE HERAUSFORDERUNGEN

- Haushalte der Eigenheimgründer verkleinern sich / befinden sich im letzten Lebensdrittel/-viertel
- Gebäudebestand ist gealtert (energetischer Optimierungsbedarf)
- Gebäudebestand trifft auf eine veränderte Nachfrage (Wohnkomfort + Barrierefreiheit)
- viele Einzeleigentümer
- Eigentümer- / Bewohnerwechsel (Generationenwechsel)

POTENZIALE

- gewachsenes, funktionierendes Wohnumfeld
- organisierte Nachbarschaften
- großzügige Grundstücke mit attraktiven Zuschnitten

ZIELGRUPPE „JUNGE FAMILIE“

WOHNWÜNSCHE

- Privatsphäre und individuelle Rückzugsmöglichkeiten (Präferenz: Einfamilienhaus)
- Standorte mit guter Infrastruktur und grünem Umfeld
- Private Freifläche (Garten/Terrasse)
- Sicherheit im Wohnumfeld
- Nachbarschaftliche Kontakte (z.B. gegenseitige Betreuungsunterstützung, Freundschaften)

ZIELGRUPPE „SENIOREN“

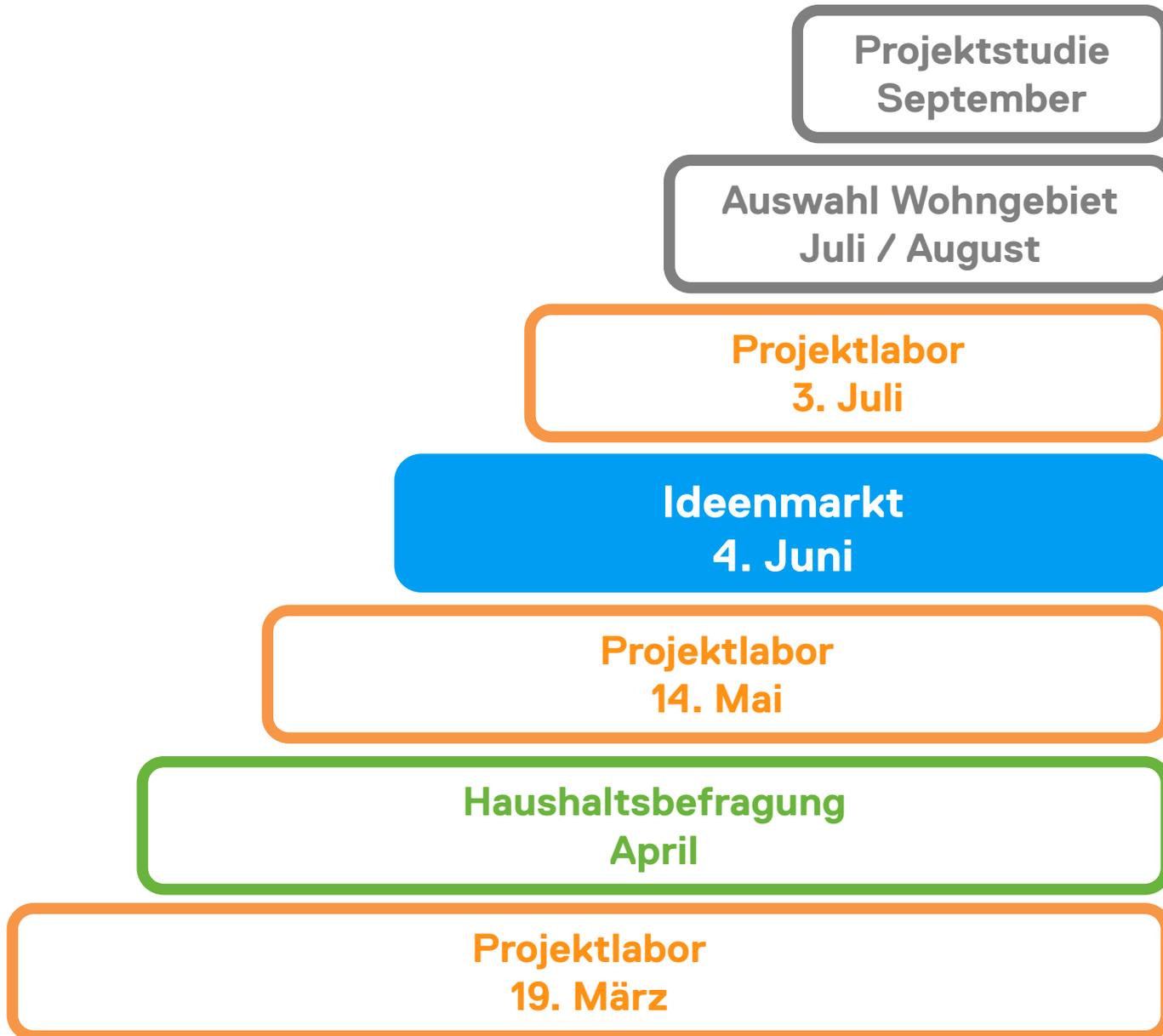
WOHNWÜNSCHE

- Eigenständigkeit im eigenen Haus erhalten steht vor Umzug
- Wenn Umzug, dann am liebsten innerhalb des bisherigen Umfelds/Quartiers
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischen Einrichtungen
- Sicherheit im Wohnumfeld
- Nachbarschaftliche Kontakte (z.B. gegenseitige Betreuungsunterstützung, Freundschaften)

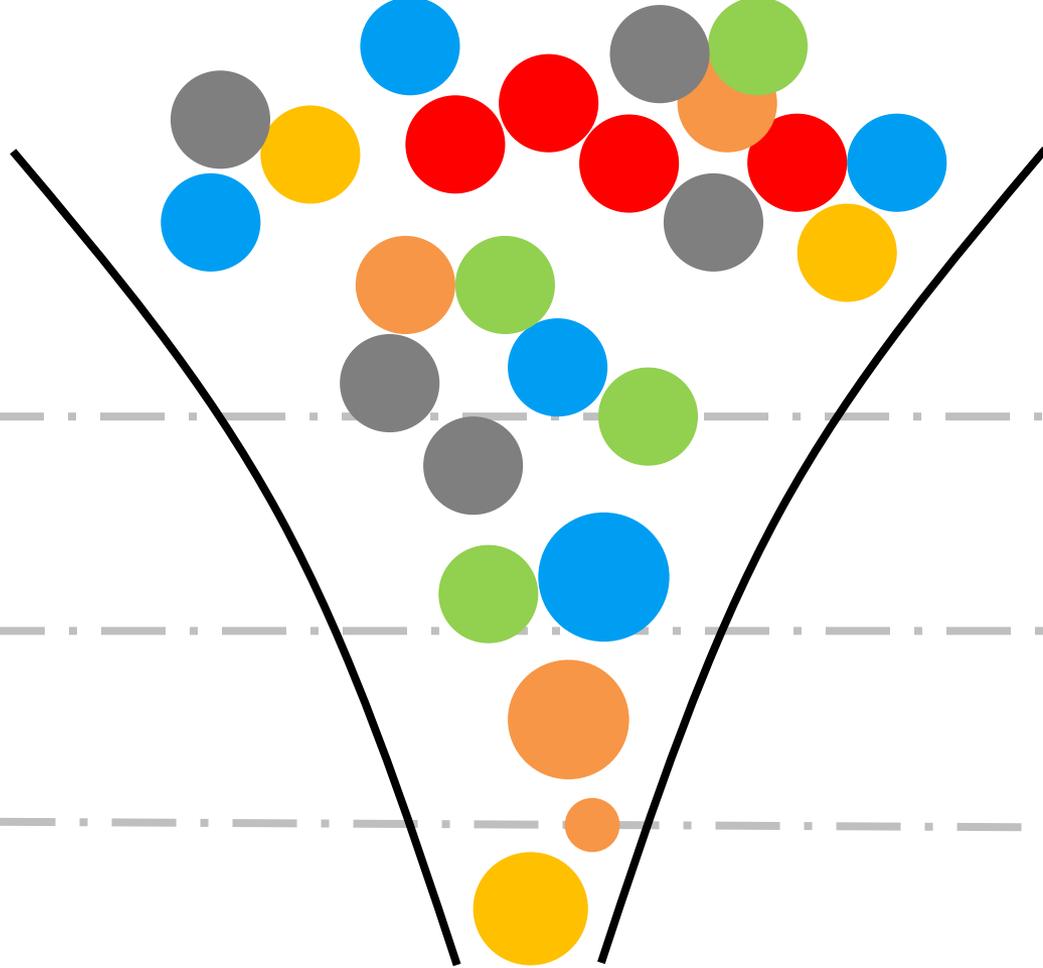
AUFGABE

- Erprobung eines Beteiligungsverfahrens zur Einbindung der Bewohner und Eigentümer („bottom-up“)
- Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen zur Anpassung eines Wohngebietes von an heutige und zukünftige Ansprüche

PROJEKTABLAUF



Projekt-
labore,
Ideen-
markt



Gutachter
HH-
Befragung

Projektossier
Wohnen mit (Mehr-)Wert
Umsetzbare Lösungen



PROJEKT- LABORE

PROJEKTLABORE



BEFRAGUNG

EINIGE DATEN ZUR BEFRAGUNG

Insgesamt (29,1%)

122 von 419 Fragebögen

Kerkeler (32,9%)

56 von 170 Fragebögen

Dreiteltkamp (26,4%)

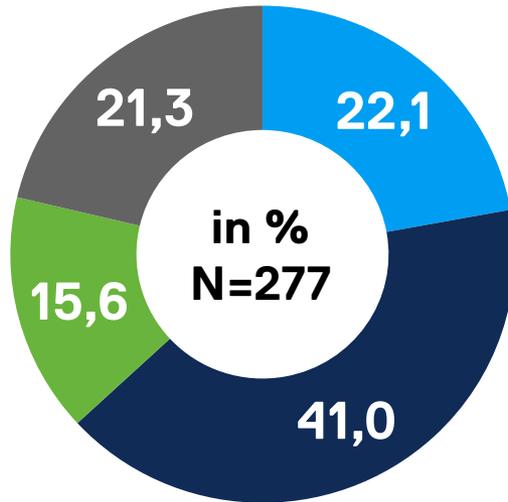
29 von 110 Fragebögen

Zu den Alstätten (26,6%)

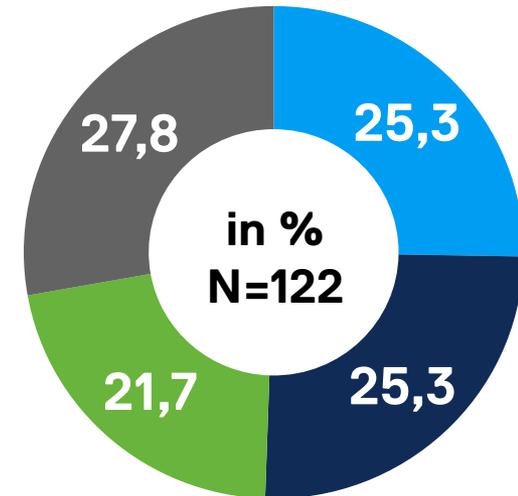
37 von 139 Fragebögen



HETEROGENE ALTERS- UND HAUSHALTSTYPEN

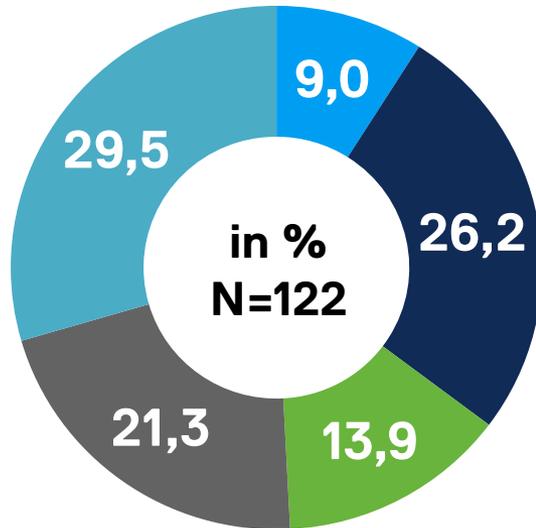


- Haushalte mit 1 Person
- Haushalte mit 2 Personen
- Haushalte mit 3 Personen
- Haushalte mit 4 und mehr Personen



- unter 30 Jahre
- 30 bis unter 50 Jahre
- 50 bis unter 65 Jahre
- 65 Jahre und älter

SANIERUNGSBEDARFE ERKENNBAR



- Baujahr vor 1950
- 1950er Jahre
- 1960er Jahre
- 1970er Jahre
- Baujahr nach 1980

Sanierung

- ...in den letzten 5 Jahren: 26,2 %
- ...in den letzten 15 Jahren: 24,6 %
- ...in den letzten 25 Jahren: 4,1 %
- ...davor oder keine Sanierung: 45,1 %

72% der Wohnungen sind nicht barrierefrei

Keine Sanierung geplant weil

- ... kein Handlungsbedarf: 59,8 %
- ... finanzieller Aufwand zu groß: 17,8 %
- ... altersbedingt: 18,7 %
- ... keine Gedanken: 3,7 %

HAUSHALTSBEFRAGUNG

UMZUGSABSICHTEN

Ja, ich habe konkrete Pläne, die ich in innerhalb der nächsten 2 Jahre umsetzen möchte.

Ja, einen Umzug innerhalb der nächsten 5 Jahre kann ich mir vorstellen.

Ja, ich kann mir grundsätzlich vorstellen. Über den Zeitpunkt habe ich mir noch keine Gedanken gemacht.

Nein, ich möchte meine Wohnsituation nicht verändern.

Ich habe mir hierzu noch keine Gedanken gemacht.

HAUSHALTSBEFRAGUNG

WAS IST ZU TUN? (TOP 5 DER NENNUNGEN)

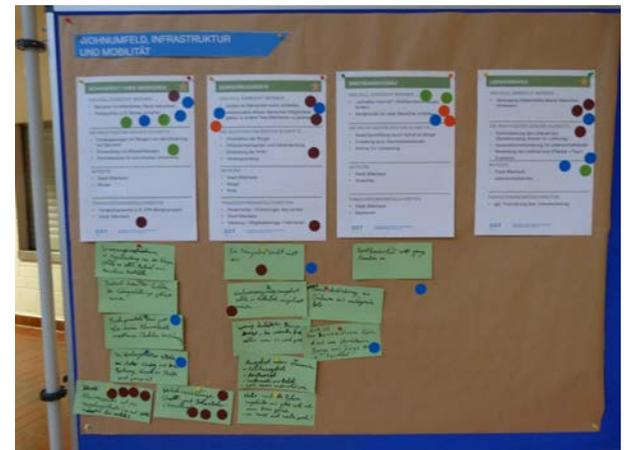
- **Serviceangebote** für ein eigenständiges Leben im Alter verbessern (z.B. Gartenarbeit, Hausarbeit, Einkauf) **56**
- **Einkaufsmöglichkeiten** (täglicher Bedarf) verbessern **52**
- **Barrieren** im öffentlichen Raum und auf Wegen bzw. Straßen abbauen **31**
- **Breitbandausbau** („schnelles Internet“) **29**
- **Neue Bewohner**, insbesondere Familien, in die Wohngebiete bringen **29**

IDEENMARKT

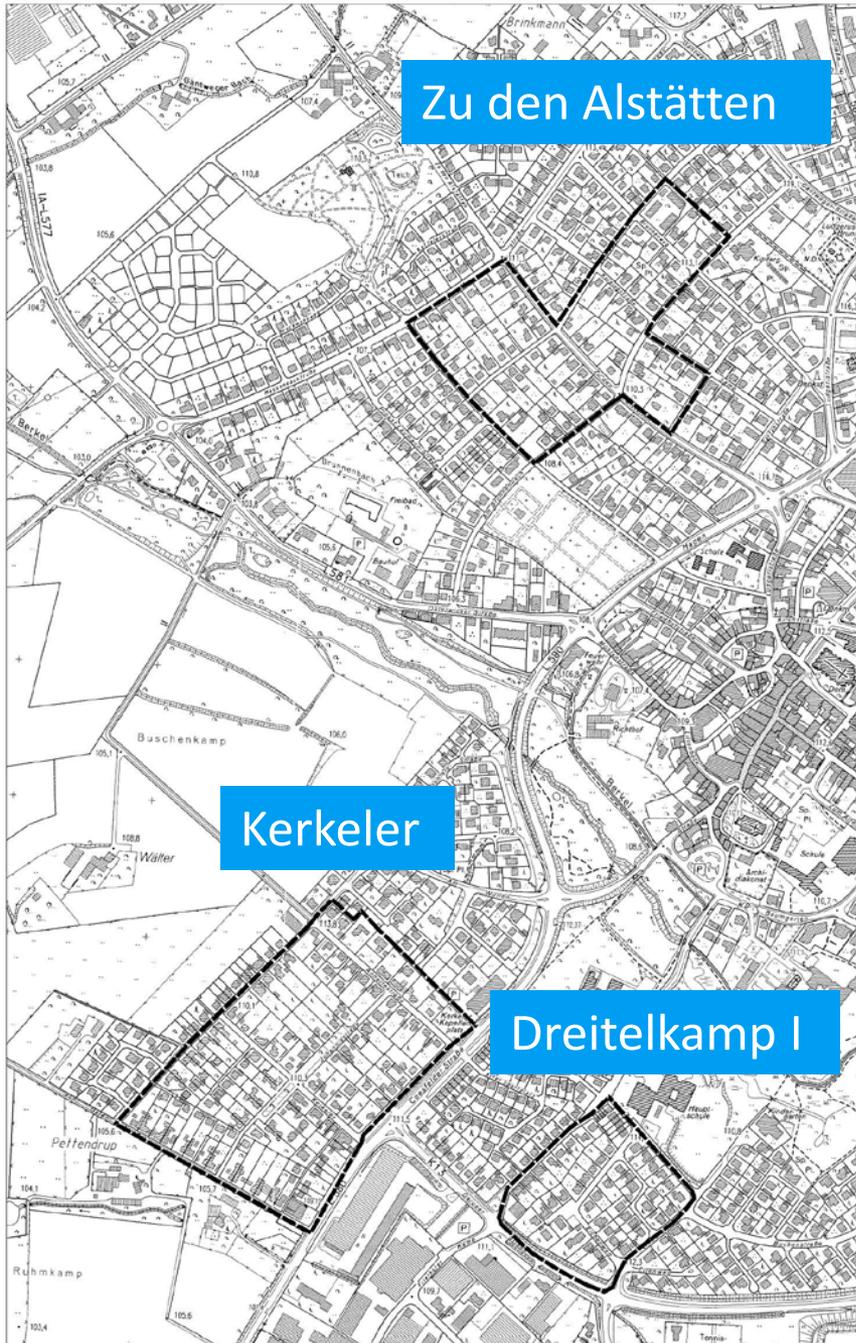
WOHNEN MIT
(MEHR-)WERT
IDEENMARKT

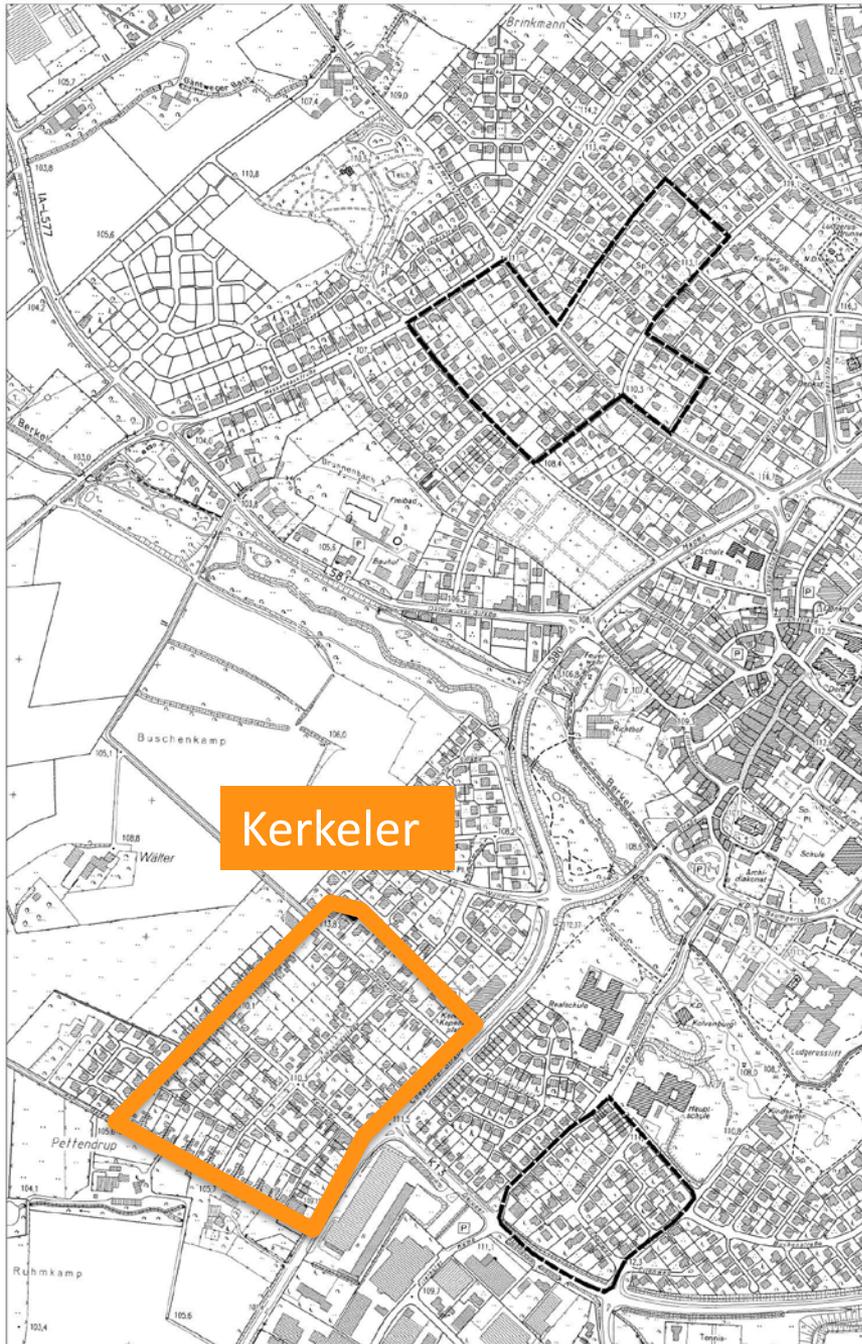
SSF





GEBIETS- AUSWAHL





MAßNAHMEN IN DER ÜBERSICHT

**Prozesssteuerung /
Öffentlichkeitsarbeit**

Planen und Wohnen

**Wohnumfeld,
Infrastruktur und
Mobilität**

**Netzwerk
Nachbarschaft**

**Quartiersmanage-
ment / Projekt-
koordination**

**Wohngebiet mit
Vielfalt**

**Barrierefreies
Wohnumfeld**

**Patenschaften
für das
Wohnumfeld**

Bürgerbeirat

Gut beraten

Schnell ins Netz

**Ehrenamtliche
Wohnberater**

**Öffentlichkeits-
arbeit**

**Jung bleiben, das
Alte nutzen**

**Bürger machen
mobil**

**Ideen-
Wettbewerb-
Nachbarschafts-
hilfe**

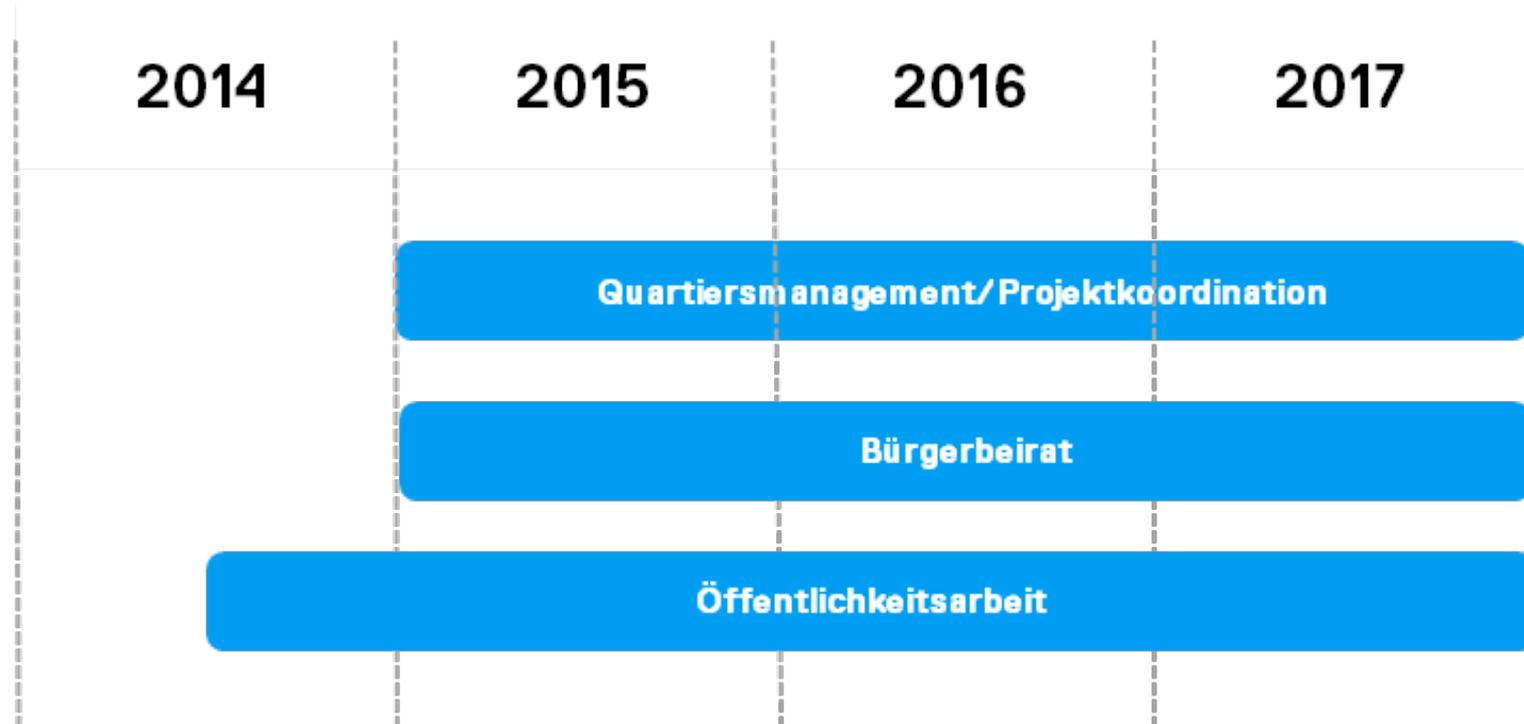
Lieferservice

**Helfende
Nachbarn**

MAßNAHMEN IM DETAIL



PROZESSSTEUERUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT



PROZESSSTEUERUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Quartiersmanagement/Projektkoordination

Planung und Steuerung der Maßnahmenumsetzung,
Beratung der Eigentümer, Öffentlichkeitsarbeit, Netzwerke

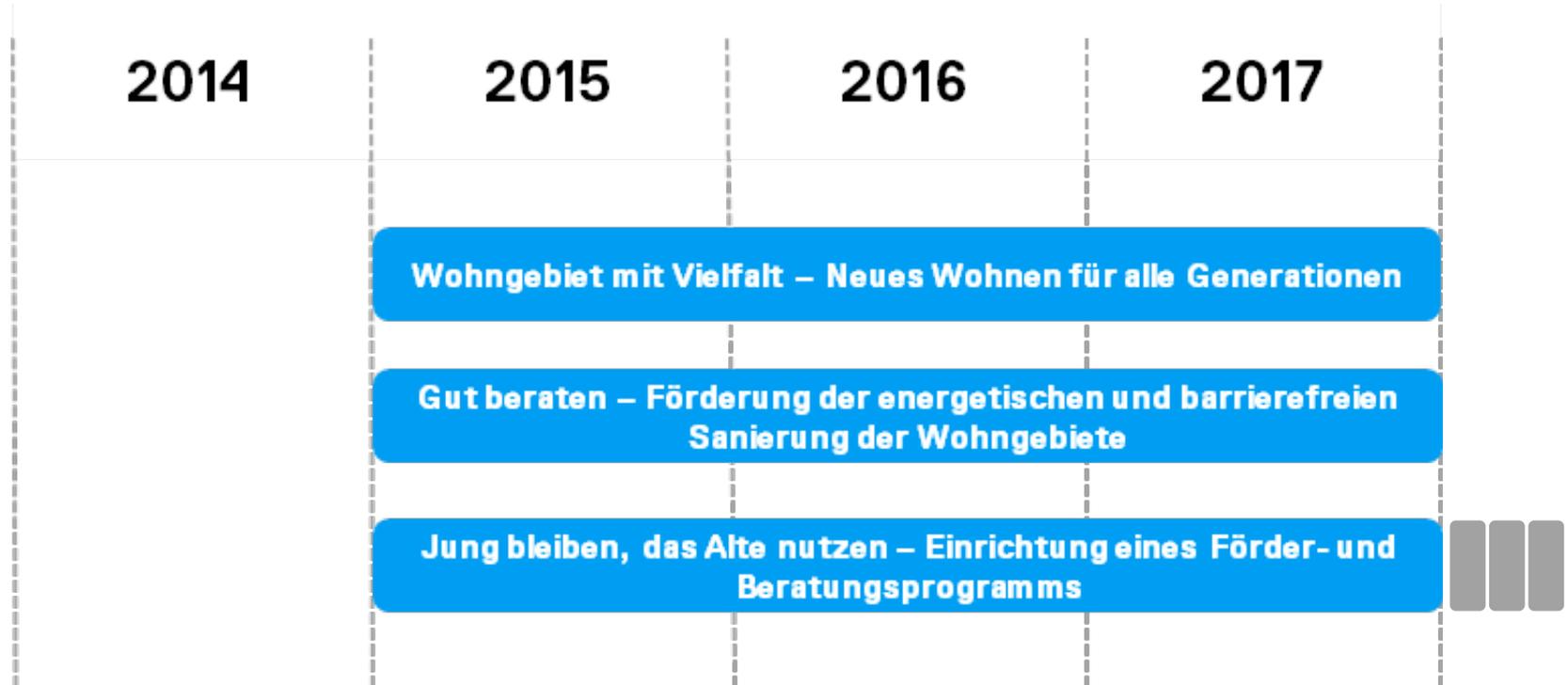
Bürgerbeirat

Begleitung des Projektes

Öffentlichkeitsarbeit

Presse, Infoflyer, Internet, Veranstaltungen

PLANEN UND WOHNEN



PLANEN UND WOHNEN

Wohngebiet mit Vielfalt

Ansprache und (Erst-)beratung durch Quartiersmanagement, Initiierung von neuen Wohnformen

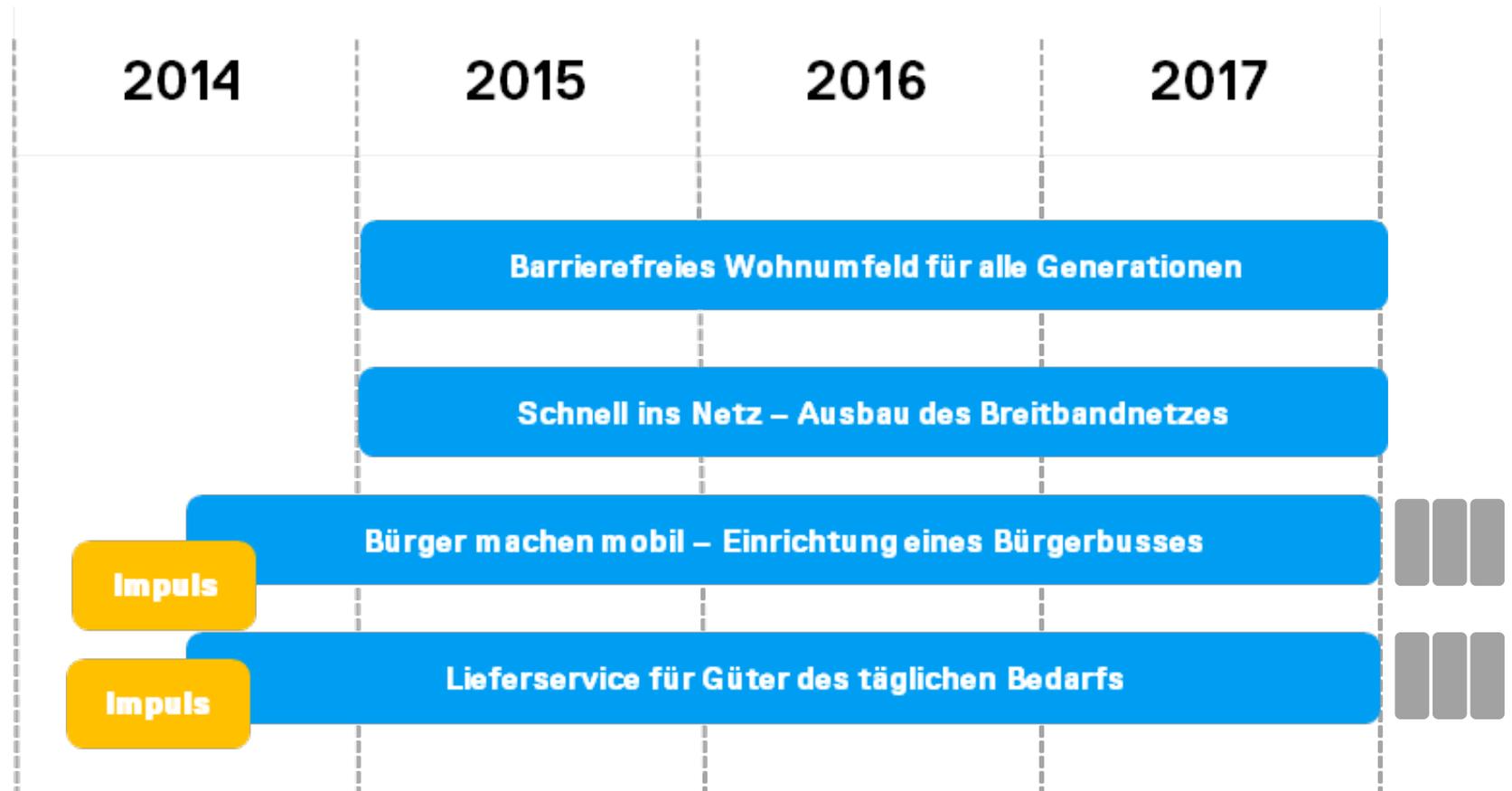
Gut beraten

Förderung von Gebäudesanierungen durch Öffentlichkeitsarbeit, Infoveranstaltungen, Spaziergänge

Jung bleiben, das Alte Nutzen

Einrichtung eines Förder- und Beratungsprogramms zur Stärkung der „Innenentwicklung“

WOHNUMFELD, INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT



WOHNUMFELD, INFRASTRUKTUR UND MOBILITÄT

Wohngebiet ohne Barrieren

Identifizierung von Barrieren/Ruhepunkten

Schnell ins Netz

Initiierung des Breitbandausbaus

Bürger machen mobil

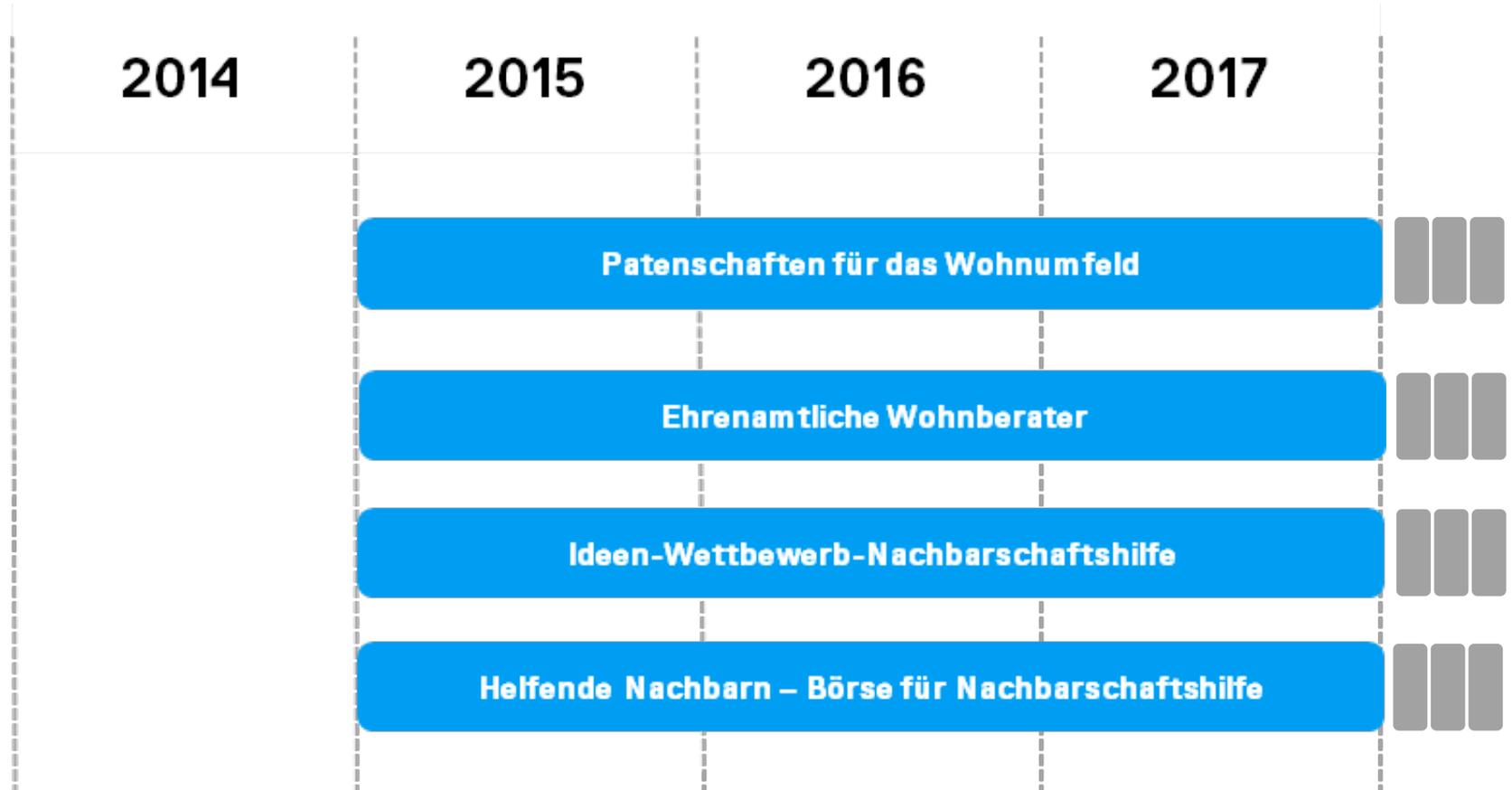
Einrichtung eines Bürgerbusses

Lieferservice täglicher Bedarf

Ausbau eines Lieferservices



NETZWERK NACHBARSCHAFT



NETZWERK NACHBARSCHAFT

Bürgerpatenschaften

Unterstützung von Paten, Einrichtung eines „Qualitätsfonds“

Ehrenamtliche Wohnberater

Qualifizierung von ehrenamtlich tätigen Bürgern als Berater in der Nachbarschaft

Ideen-Wettbewerb-Nachbarschaftshilfe

Jährliche Auslobung eines Wettbewerbs

Börse für Nachbarschaftshilfe

Plattform für Vermittlung von Nachbarschaftshilfe

KOSTEN- UND MAßNAHMEN- ÜBERSICHT



Baustein: Prozesssteuerung und Öffentlichkeitsarbeit	Maßnahmen	Kostenrahmen (Schätzung) für 2014 - 2017	voraussichtlicher Eigenanteil	Umsetzungszeitraum				Maßnahmen- träger	Hinweise zur Finanzierung
				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	Maßnahmen	Kostenrahmen (Schätzung) für 2014 - 2017	voraussichtlicher Eigenanteil	Umsetzungszeitraum				Maßnahmen- träger	Hinweise zur Finanzierung
				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, Wohnraumförderung
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, Wohnraumförderung
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, Wohnraumförderung
		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, Wohnraumförderung							
voraussichtl. Fremdmittel Privatinvest		Umsetzung von Maßnahmen vorwiegend mit Privatinvest							

Baustein: Wohnumfeld, Infrastruktur und Mobilität	Maßnahmen	Kostenrahmen (Schätzung) für 2014 - 2017	voraussichtlicher Eigenanteil	Umsetzungszeitraum				Maßnahmen- träger	Hinweise zur Finanzierung
				2014	2015	2016	2017		
Wohngebiet ohne Barrieren									
	Identifizierung von Barrieren im Wohngebiet unter Einbeziehung von Bürgern, Fachplanern und Verwaltung (z.B. Spaziergang) zur Ableitung einer Prioritätenliste und schrittweiser Umsetzung; Stand: Projektidee	5.000 €	2.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
Schnell ins Netz - Ausbau der Breitbandinfrastruktur (gesamstädtische Maßnahme)									
	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); Stand: Planung stadtwert vorgesehen	-			x	x	x	Stadt Billerbeck	
Bürger machen mobil - Einrichtung eines Bürgerbusses (gesamstädtische Maßnahme)									
	Einführung eines Bürgerbusses zur besseren Anbindung des Wohngebietes; Stand: stadtwert in Vorbereitung (Interessierte für Fahrdienst und Vereinsvorstand sind gefunden)	55.000 €		x	x	x	x	Bürgerbusverein	Die Finanzierung von Anschaffung und ein Zuschuss zu laufenden Betriebskosten erfolgt durch Fördermittel des Landes (Förderung nach § 14 ÖPNVG NRW) und durch Betriebserlöse.
Lieferservice für Güter des täglichen Bedarfs (gesamstädtische Maßnahme)									
	Einrichtung eines Einkaufs- und Lieferservice in enger Abstimmung mit dem Lebensmitteleinzelhandel; Stand: Ortsansässiger Edeka-Markt weitet ab September 2014 vorhandenen Service aus	-		x	x	x	x	Edeka-Markt Billerbeck	Finanzierung durch Private.
		5.000 €	2.000 €						
Finanzierung		Summe	Hinweis						
Eigenmittel		2.000 €							
Fremdmittel Städtebauförderung		3.000 €	Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm gestellt						
Weitere Fördermittel		55.000 €	Fördermittel des Landes (Förderung nach § 14 ÖPNVG NRW)						
voraussichtl. Fremdmittel Privatinvest									

Baustein			Umsetzungszeitraum				Maßnahmen-träger	Hinweise zur Finanzierung
Netzwerk Nachbarschaft			2014	2015	2016	2017+		
Maßnahmen	Kostenrahmen (Schätzung) für 2014 - 2017	voraussichtlicher Eigenanteil						
Bürgerpatenschaften								
Einrichtung eines Qualitätsfonds (privat/öffentlich) zur laufenden Unterstützung der Paten; Stand: Projektidee	12.000 €	4.800 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Zur Verfügung stehende Mittel erhöhen sich ggf. durch Beteiligung Privater (Bürger, Vereine, Unternehmen) am Qualitätsfonds
Ehrenamtliche Wohnberater ("Kümmerer")								
Qualizierung von ehrenamtlich tätigen Bürgern als Berater für Nachbarn ("Kümmerer"); Stand: Projektidee	10.000 €	4.000 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
Ideen-Wettbewerb-Nachbarschaftshilfe								
Jährliche Auslobung eines Wettbewerbes zur nachbarschaftlichen Hilfe; Stand: Projektidee	3.000 €	1.200 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
Börse für Nachbarschaftshilfe								
Einrichtung einer Plattform ("schwarzes Brett"/Interet) zur Vermittlung von für Nachbarschaftshilfe (z.B. Gartenarbeit, Hausarbeit, kleine Handwerkerleistungen); Stand: Projektidee	6.000 €	2.400 €		x	x	x	Stadt Billerbeck	Städtebauförderung
	31.000 €	12.400 €						
Finanzierung								
	Summe	Hinweis						
Eigenmittel	12.400 €							
Fremdmittel Städtebauförderung	18.600 €	Förderantrag für das Stadterneuerungsprogramm gestellt						
Weitere Fördermittel								
voraussichtl. Fremdmittel Privatinvest								

**VIELEN
DANK**

www.ssr-dortmund.de