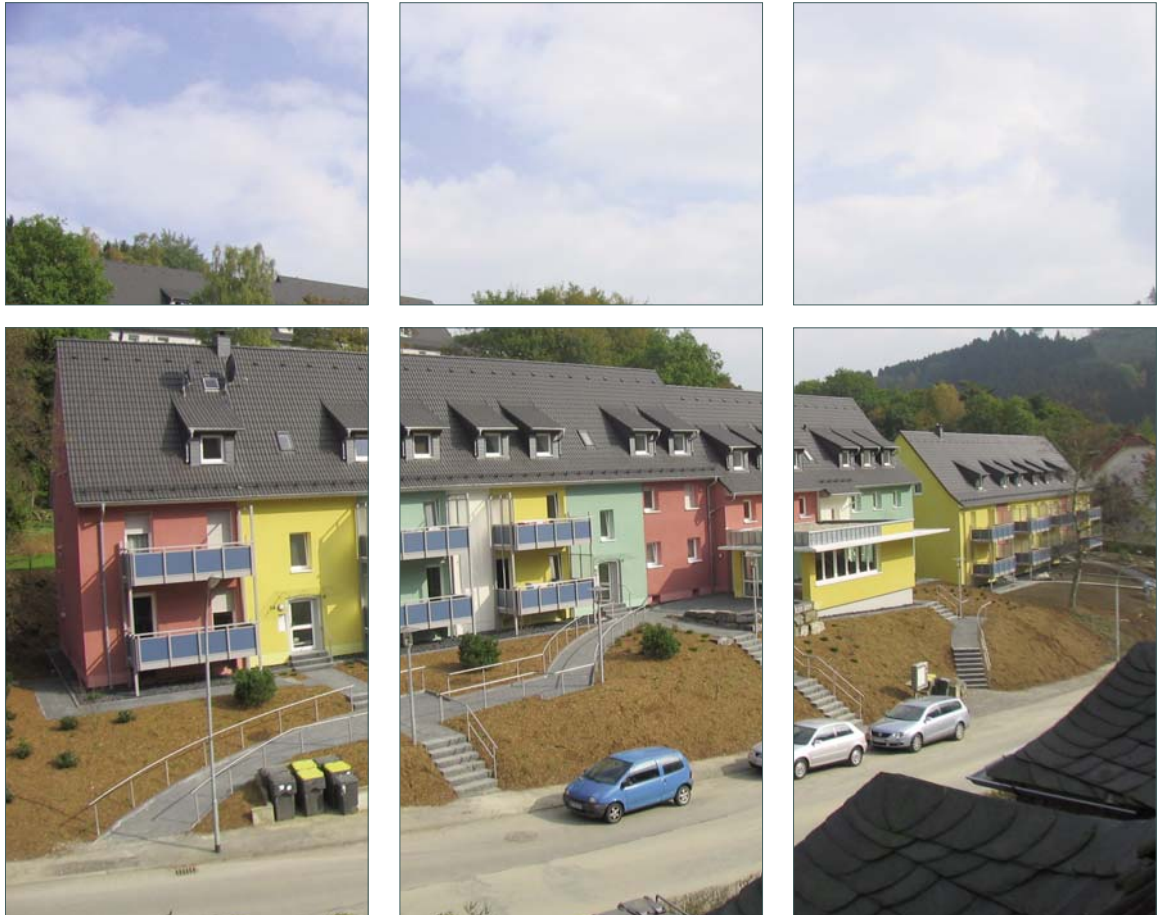


Kommunales Handlungskonzept Wohnen Werdohl



Zwischenbericht zum Modellprojekt

Kooperative Erarbeitung eines Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen
für die Stadt Werdohl

Düsseldorf | Dezember 2011

Kommunales Handlungskonzept Wohnen Werdohl

Zwischenbericht zum Modellprojekt
Kooperative Erarbeitung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Werdohl

| Modellprojekte der Innovationsagentur Stadtumbau NRW |

Bearbeiter:

David R. Froessler

Hanna Knopinski

Patrick Bienstein

Paul Bardenheuer



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstraße 22-24
D - 40217 Düsseldorf



Fon: +49 211 5 444 866
Fax. +49 211 5 444 865
eMail: info@StadtumbauNRW.de

Düsseldorf | Dezember 2011

1. Einleitung | Seite 7
2. Kommunale Handlungskonzepte Wohnen in Nordrhein-Westfalen | Seite 11
 - 2.1 Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen | Seite 13
 - 2.2 Was sind Kommunale Handlungskonzepte Wohnen? | Seite 19
 - 2.3 Bausteine | Seite 21
 - 2.4 Erfolgsfaktoren und Hemmnisse | Seite 26
 - 2.5 Nutzen und Mehrwert für Kommunen | Seite 28
3. Analyse der Stadt Werdohl | Seite 31
 - 3.1 Die Stadt Werdohl | Seite 33
 - 3.2 Bestehende Planungen | Seite 36
 - 3.2.1 Flächennutzungsplan | Seite 36
 - 3.2.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Vorbereitung der Stadtumbaumaßnahme | Seite 37
 - 3.2.3 Integrationskonzept | Seite 42
 - 3.2.4 Werdohl Marketing GmbH | Seite 43
 - 3.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen | Seite 45
 - 3.3.1 Bevölkerung | Seite 45
 - 3.3.2 Bevölkerungsstruktur | Seite 48
 - 3.3.3 Bevölkerungsvorausberechnung | Seite 51
 - 3.3.4 Haushalte | Seite 53
 - 3.3.5 Wirtschaft | Seite 56
 - 3.4 Wohnungsmarktanalyse | Seite 60
 - 3.4.1 Bestand | Seite 60
 - 3.4.2 Neubau | Seite 64
 - 3.4.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf | Seite 66
 - 3.4.4 Altengerechte Wohnangebote | Seite 67
 - 3.4.5 Preisgebundener Wohnungsbestand | Seite 68
 - 3.4.6 Eigentümerstruktur | Seite 69
 - 3.5 Ortsteilanalysen | Seite 69
 - 3.5.1 Stadtmitte | Seite 70
 - 3.5.2 Ütterlingsen | Seite 76
 - 3.5.3 Elverlingsen | Seite 79

Inhalt

3.5.4	Kettling	Seite 81
3.5.5	Königsburg	Seite 83
3.5.6	Osmecke/Versevörde	Seite 85
3.5.7	Pungelscheid	Seite 88
3.5.8	Kleinhammer	Seite 90
3.5.9	Eveking	Seite 92
3.5.10	Bärenstein	Seite 94
3.6	Einschätzung des Werdohler Wohnungsmarktes aus Expertensicht	Seite 96
4.	Zusammenfassende Bewertung	Seite 101
5.	Leitlinien und Grundsätze künftiger Wohnungs- und Stadterneuerungs- politik in Werdohl	Seite 107
5.1	Wohnungsmarktbeobachtung	Seite 109
5.2	Kommunikation und Kooperation zwischen lokaler Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft	Seite 110
5.3	Information und Beratung für private Kleineigentümer organisieren	Seite 111
5.4	Image und bürgerschaftliches Engagement stärken	Seite 112
5.5	Leerstands- und Rückbaumanagement	Seite 113
5.6	Kontinuierliche Weiterentwicklung und Aufwertung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld	Seite 114
5.7	Altengerechte Wohnangebote ausbauen	Seite 114
5.8	Gezielte Neubau- und Baulandpolitik	Seite 115
5.9	Inklusive Stadt: Sicherung der Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen	 Seite 116
	Anlagen	Seite 119
1:	Leitfaden für lokale Expertengespräche	Seite 120
2:	Abbildungsverzeichnis & Bildnachweis	Seite 123
3:	Quellenverzeichnis	Seite 127
	Impressum	Seite 135

Einleitung



1. Einleitung - Ein kooperativ erstelltes Kommunales Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Werdohl

Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Mittel, nicht nur auf kommunaler Ebene, ist ein effizienter, zielgerichteter und abgestimmter Einsatz von Fördermitteln dringend erforderlich. Hierbei kommt besonders einer besseren Vernetzung von Maßnahmen der gebietsbezogenen Städtebauförderung mit anderen öffentlichen und auch privaten Investitionen in Wohnungsbestand, Wohnungsbau und Quartiersentwicklung eine große Bedeutung zu.

Nur abgestimmte und synergetisch aufeinander abgestimmte Investitionen von Wohnungswirtschaft und Planungsverwaltung ermöglichen es, nachhaltige Wirkungen, gerade in problematischen Stadtquartieren und Wohnungsbeständen, zu erzielen und damit wichtige Impulse für eine nachhaltig positive Quartiersentwicklung und private Folgeinvestitionen zu setzen.

Die Förderpolitik des Landes Nordrhein-Westfalen strebt daher ein planvolleres Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Investitionen sowie eine Vernetzung von Fördermitteln der gebietsbezogenen Stadterneuerung mit solchen der Wohnraumförderung an. Vor allem in Quartieren mit ausgeprägten Problemlagen und in eher ländlichen Räumen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen ist eine intensive Einbeziehung der wohnungswirtschaftlichen Akteure in abgestimmte Prozesse von Stadtentwicklung und Quartierserneuerung eine zentrale Voraussetzung, um die zahlreichen Herausforderungen, gerade auch angesichts der begrenzten finanziellen kommunalen Handlungsfähigkeit, erfolgreich bewältigen zu können.

In diesem Zusammenhang sind auch die Ankündigungen des für die Städtebau- und Wohnraumförderung zuständigen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zu sehen: Zukünftig soll jenen Städten und Gemeinden bei der Vergabe von Mitteln der Wohnraumförderung einen Vorrang eingeräumt werden, die über ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen verfügen.

Vor diesem Hintergrund hat die Innovationsagentur Stadtumbau NRW gemeinsam mit der Stadt Werdohl ein Modellprojekt auf den Weg gebracht, das aufbauend auf den Erfahrungen des vom urbano-Büro als Träger des Projektes Innovationsagentur Stadtumbau NRW durchgeführten Forschungsprojektes „Handlungsoptionen zur Verbesserung der Koordination von Wohnungs- und Städtebauinvestitionen und zur Förderung der Anwendung von 'Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen' in der nordrhein-westfälischen Stadtpolitik“, das Ziel der kooperativen Erarbeitung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Werdohl verfolgt.

Das Modellprojekt „Kommunales Handlungskonzept Wohnen Werdohl“ zielt darauf ab, durch die kooperative Erarbeitung eines solchen Konzeptes neue Chancen für eine strategische Verknüpfung von lokaler Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik zu entwickeln, die für alle Beteiligten einen erkennbaren Mehrwert haben und die ressourcenschonender und zielgenauer verfasst sind, als dies durch die extern beauftragte Erarbeitung eines solchen Konzepts der Fall wäre.

Mit dem Wissen aller beteiligten Akteure wurden im Rahmen der kooperativen Erarbeitung des hiermit vorgelegten Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen die wesentlichen Kenngrößen des Wohnungsmarktes auf gesamtstädtischer Ebene analysiert und eingeschätzt. Einzelne Ortsteile, die im Hinblick auf ihren aktuellen Zustand wie auch auf ihre Entwicklungstendenzen als kritisch zu betrachten sind, wurden vertiefend untersucht, um auf Basis der damit erzielten Befunde räumliche und inhaltliche Handlungsschwerpunkte für die Stadterneuerung und die Wohnungswirtschaft in Werdohl benennen zu können.

Die Zusammenarbeit der wichtigsten Akteure des Wohnungsmarktes und der Vertreter der kommunalen Wohnungspolitik wie auch der Planungsverwaltung bei der Erstellung dieses Kommunalen Handlungskonzeptes ermöglichte es, ein gemeinschaftlich getragenes Konzept zu entwickeln, auf dessen Basis die lokalen Akteure gemeinsam Vereinbarungen im Hinblick auf die anschließende Umsetzung und die zukünftige lokale Wohnungspolitik treffen konnten. Ein Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass die Ziele nicht von außen verordnet, sondern kooperativ und gemeinsam erarbeitet wurden. Dadurch waren alle beteiligten Akteure in der Lage, im Zuge der gemeinschaftlichen Arbeit den für die spätere Umsetzung notwendigen „Sense of Ownership“ entwickeln.

Zur Umsetzung dieses Modellprojektes wurde von der Stadt Werdohl und der Innovationsagentur Stadtumbau NRW ein Beratungsgremium eingesetzt. Dieses Gremium setzte sich aus Vertretern der wichtigsten Akteure des Werdohler Wohnungsmarkts und der relevanten Ressorts der Stadtverwaltung zusammen. Dieses Begleitgremium wurde regelmäßig zur Rückkopplung der in den einzelnen Projektphasen erzielten Ergebnisse und Fortschritte einberufen und stellte ein wichtiges Forum dar, um jeweils erreichte Befunde kritisch zu bewerten, ergänzende Informationen für eine umfassende Bewertung beizusteuern und Hinweise auf weitere notwendige Arbeitsschritte und Klärungen zu geben.

Einen wichtigen Beitrag zu dieser erfolgreichen Kooperation leistete Hanna Knopinski, die den gesamten Analyseteil des hiermit vorgelegten Handlungskonzeptes im Rahmen einer von der Innovationsagentur Stadtumbau NRW betreuten Diplomarbeit verfasste.

Dipl.-Ing. David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Düsseldorf | Dezember 2011

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen in Nordrhein-Westfalen



2. Kommunale Handlungskonzepte Wohnen in Nordrhein-Westfalen

2.1 Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen

Die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen basiert rechtlich seit dem 01.01.2010 auf dem zu diesem Zeitpunkt in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen [WFNG NRW]. Im Zuge der Föderalismusreform ist dieses Landesgesetz an die Stelle der vorher gültigen bundesrechtlichen Regelungen des Wohnraumförderungsgesetzes [WoFG] getreten.

Die Förderung und Nutzung von Wohnraum ist gesetzlich verankert

Wichtige Ziele dieses Gesetzes sind:

- „Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und die daher auf Unterstützung angewiesen sind,
- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken“ [§ 2 Abs. 1 Satz 1-3 WFNG NRW]

Mit dem WFNG NRW soll den landesspezifischen Gegebenheiten, vor allem im Hinblick auf demographische und siedlungsstrukturelle Entwicklungen, den gesellschaftlichen Anforderungen und den unterschiedlichen Wohnungsmärkten besser Rechnung getragen werden [vgl. MBV NRW 2010b: 3]. Das darauf beruhende Wohnraumförderprogramm [WoFP] wird in Nordrhein-Westfalen jährlich neu aufgelegt. Auf der Grundlage dieses Wohnraumförderprogramms und der dazu gehörenden Richtlinien und Bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung, gemäß derer die soziale Wohnraumförderung Anwendung finden soll – Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen, [RL BestandsInvest], Wohnraum-förderungsbestimmungen [WFH], Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung [BWB] – werden das Finanzvolumen sowie die Förderverfahren festgelegt. Für das Jahr 2011 wurde ein Fördervolumen von 800 Mio.€ festgelegt [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 11].

Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm setzt den Schwerpunkt der sozialen Wohnraumförderung im Sinne der Nachhaltigkeit mit 400 Mio.€ Fördervolumen auf den Mietwohnungsbau auf angespannten Wohnungsmärkten sowie die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes, für den die Sozialbindungen verlängert oder neu vereinbart werden, mit 200 Mio.€ Fördervolumen.

Das soziale Wohnraumförderungsprogramm setzt nachhaltige Schwerpunkte

Kommunale Handlungskonzepte

Weitere 200 Mio.€ werden für den Eigentumserwerb, vor allem von Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung, bereitgestellt. Dazu wurden folgende Leitziele für die Wohnraumförderung von der Landesregierung aufgestellt:

Leitziele der Wohnraumförderung

- Haushalte mit geringem Einkommen mit preiswertem Wohnraum versorgen.
- Die energetische Sanierung im Wohnungsbau forcieren und die Einsparung von Wohnnebenkosten intensivieren.
- Der mit der Alterung der Bevölkerung einhergehenden Veränderung der Nachfrage ein Konzept eines generationengerechten [demographiefesten] Wohnungsbaus entgegensetzen.
- Der Heterogenität der regionalen und lokalen Wohnungsmärkte und ihrer prognostizierten Entwicklung durch standortangepasste integrative Förderstrategien Rechnung tragen.
- Auf die Anpassungsbedarfe im Wohnungsbestand, aufgrund von veränderten Haushaltsstrukturen und Nutzungsanforderungen, durch entsprechende Förderangebote eingehen.
- Den Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für die Entwicklung innovativer Lösungsansätze im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus nutzen. [vgl. MWEBWV NRW 201 I: 3f].

Diese Leitziele sollen mit daraus abgeleiteten Förderschwerpunkten umgesetzt werden.

Der Förderschwerpunkt generationengerechter Wohnungsbau reagiert auf den demografischen Wandel

Angesichts der demographischen Entwicklungen und der durch die Alterung der Bevölkerung entstehenden Veränderungen der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt soll durch den Förderschwerpunkt generationengerechter [demographiefester] Wohnungsbau sowie „Wohnraum für Menschen mit Behinderung“ vor allem eine selbständige Lebensführung unterstützt werden, die Privatsphäre gewahrt bleiben und der Verbleib in der vertrauten Umgebung, sowohl für Ältere als auch Behinderte, ermöglicht werden.

Durch die Förderung von angemessenen Wohnformen wird es auch einkommensschwächeren Personengruppen ermöglicht, von solchen Angeboten zu profitieren. Neben Neubauprojekten, wie gemeinschaftlichen Wohnprojekten oder kleineren, im Wohnquartier integrierten stationären Pflegeeinrichtungen, wird auch im Bestand gefördert. So etwa, um Barrieren durch Umbau oder Umnutzung abzubauen oder behindertengerechte Nachrüstungen vorzunehmen und bestehende Einrichtungen an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen [vgl. MWEBWV NRW 201 I a: 5,8].

Kommunale Handlungskonzepte

Unter generationengerechtem Wohnungsbau wird ebenfalls familien-gerechter Wohnraum verstanden, der in Form der Förderung von Wohneigentumsmaßnahmen insbesondere für junge Familien, die allerdings innerhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen, mit 200 Mio. € des Fördervolumens gefördert wird [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 5]. Durch die Setzung der oben aufgeführten Schwerpunkte hat sich das Fördervolumen in diesem Bereich, im Vergleich zum Förderjahr 2010, um 300 Mio. € verringert.

Förderung von Wohneigentum
zur Unterstützung von Familien

Um die uneinheitlichen regionalen und lokalen Wohnungsmarktentwicklungen besser berücksichtigen und standortgenaue Ziele und Maßnahmen umsetzen zu können, soll eine Differenzierung der Wohnraumförderung nach den Bedarfs- und Angebotsstrukturen auf den Wohnungsteilmärkten, mit der prioritären Förderung von Mietwohnungsbau auf angespannten Märkten, erfolgen. Die marktorientierte Förderung, sowohl von Neubau, als auch des Bestandes auf dem Miet- und Eigentumsmarkt, basiert dabei auf einer Zuordnung der Städte und Gemeinden in Bedarfs- und sich daraus bezüglich der Förderintensität ergebende Kostenniveauebenen [hoch, überdurchschnittlich, unterdurchschnittlich, niedrig].

Differenzierung der
Wohnraumförderung regionalen
und lokalen Disparitäten

Die Wohnungsmarktabgrenzung und Zuordnung der einzelnen Bedarfe erfolgte dabei auf Grundlage eines vom Institut F+B Hamburg im Auftrag des Ministeriums erstellten Gutachtens zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen“, das wiederum auf den Ergebnissen der Pestel-Studie „Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebots in Nordrhein-Westfalen bis 2025“ aufbaut. [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 4f].

Angeichts dieser Entwicklungen ist es der Landesregierung ebenfalls ein Anliegen, dass die Kommunen mehr Verantwortung im Rahmen der Wohnungspolitik übernehmen und ihre eigenen Strategien für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung übernehmen. Dazu werden sie angehalten [nicht verpflichtet!], kommunale Handlungskonzepte unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Bei Vorliegen eines solchen Konzeptes ist der Zugang zu Fördermitteln der Wohnraumförderung erleichtert bzw. verbessert.

Kommunale Handlungskonzepte
als Fördervoraussetzung

So sind beispielsweise wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus [nach Nr. 3 RL BestandsInvest] nur noch förderfähig, wenn sie sich aus einem kommunalen Handlungskonzept ableiten bzw. werden Fördermittel zur Schaffung von Mietwohnungsbau in Städten und Gemeinden mit einem niedrigen Bedarfsniveau unter anderem nur noch auf Grundlage eines solchen Konzeptes gewährt.

Mit einem solchen Handlungskonzept erhalten die Kommunen überdies die Möglichkeit, im Bedarfsfall und in Absprache mit dem Förder-

Kommunale Handlungskonzepte

Förderung von energetischen Standards aus Gründen des Klimaschutzes

geber von den Förderrichtlinien abzuweichen, zusätzlich dafür vorgehaltene Mittel zu erhalten und eine dem Vorhaben entsprechende Finanzierungssicherheit über mehrere Programmjahre in Anspruch zu nehmen. [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 7].

Energetisch hohe Standards, sowohl im Neubau, als auch im Bestand, werden ebenfalls gefördert. Mit dem Förderschwerpunkt Klimaschutz und Einsparung von Wohnnebenkosten kann beim Mietwohnungsneubau, der den Passivhausstandard erfüllt, die Netto/Kaltniete im Vergleich zu den festgeschriebenen Grenzen um 0,30€ erhöht werden, um mit der Ersparnis wiederum Investitionen zu erleichtern.

Da Mieterhöhungen nach Modernisierungen, insbesondere im geförderten Wohnungsbestand, nur begrenzt möglich sind, werden im Rahmen der Wohnraumförderung ebenfalls Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestand gefördert, allerdings nur für Haushalte, die innerhalb der festgesetzten Einkommensgrenzen liegen. Der Erwerb von bestehenden Wohnungen wird darüber hinaus auch nur gefördert, wenn dieser über gute energetische Standards verfügt bzw. solche Standards realisiert werden [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 6f].

Die Verwendung eines Teilbetrages des gesamten Fördervolumens von vier Millionen Euro ist des Weiteren für eine anteilige Zuschussförderung bei Umstrukturierungs- und Abrissmaßnahmen in hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre vorgesehen. Damit soll die Wirtschaftlichkeit neu zu fördernder Maßnahmen, durch Reduzierung eventueller Kosten für Abriss und/oder Teilrückbau von nicht mehr marktfähigen Beständen, verbessert werden [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 9].

Innovative Lösungsansätze durch den "Experimentellen Wohnungsbau"

Im Rahmen des Förderschwerpunkts 'Experimenteller Wohnungsbau' sollen innovative Lösungsansätze, sowohl im Mietwohnungsbau als auch im selbst genutzten Eigentum, gefördert werden. Um in den Genuss dieser Förderung zu kommen, muss sich diese Art von Wohnungsbau durch besondere Qualitäten im städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und im sozialen Bereich auszeichnen. Die Handlungsschwerpunkte liegen im Jahr 2011 beim studentischen Wohnen, Wohnen im Alter sowie bei der energetischen Optimierung und der Beratung und Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten, Genossenschaftsinitiativen und anderen neuen Trägermodellen [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 9].

Mit dem Förderschwerpunkt 'Komplettförderung von Mietwohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten' sollen Projekte, die diese Kriterien erfüllen und die sich auf hochpreisigen innenstadtnahen Standorten befindend, initiiert werden, um auch in Kommunen mit hohem Kostenniveau in der Innenstadt oder in innenstadtnaher Lage architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen Mietwohnungsbau zu realisieren und einer Segregation vorzubeugen [vgl. MWEBWV NRW 2011a: 10].

Kommunale Handlungskonzepte

Zur Umsetzung der Leitziele und entsprechend der Förderschwerpunkte sind sowohl in den Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen, als auch in den Wohnraumförderungsbestimmungen und den Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung jeweils ein oder mehrere Förderbausteine mit konkreten Fördervoraussetzungen, Fördergegenständen sowie der Art und Höhe der Förderung festgelegt.

Umsetzung der Förderschwerpunkte mit Hilfe von Förderbausteinen

Die RL BestandsInvest setzen sich aus den folgenden Förderbausteinen zusammen:

- Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
- Bauliche Anpassung und Umbau von bestehenden Dauerpflegeeinrichtungen
- Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten
- Denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen sowie in Stadterneuerungsgebieten und
- Bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand.

[vgl. MWEBWV NRW 2011b: 5-23].

Die WFH sind ebenfalls in fünf Förderbausteine gegliedert. Diese sind:

- die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand,
- Pflegewohnplätze,
- Darlehen für die Aufbereitung von Brachflächen und für Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus in hoch verdichteten Wohnsiedlungen,
- die Förderung selbst genutzten Wohnraums und
- Darlehen für Schwerbehinderte.

[vgl. MWEBWV NRW 2011c: 4-15].

Die BWB sind entsprechend ihrem Ziel, Wohnformen für Menschen mit Behinderung zu fördern, die an die speziellen Bedürfnisse angepasst sind, hohe Wohnqualität aufweisen, in integrierten Wohnorten

Kommunale Handlungskonzepte

Förderung durch zinsvergünstigte Darlehen und Zuschüsse

liegen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglichen, sowie bestehende stationäre Einrichtungen an den demographischen Wandel anzupassen, nicht weiter in Förderbausteine unterteilt [vgl. MBV NRW 2009: I-9].

Die Förderung wird in Form von zinsvergünstigten Darlehen und Zuschüssen gewährt. Die Bewilligung der sozialen Wohnraumförderung wird dabei von den Kreisen und kreisfreien Städten als zuständige Bewilligungsbehörden wahrgenommen [vgl. § 1 Abs. 1 WohnZustVO]. Die Verwaltung der Darlehen und Zuschüsse ist hingegen Aufgabe der NRW.Bank, die die ordnungsgemäße Rückzahlung der Landesdarlehen überwacht [vgl. § 5 Abs. 2 WohnZustVO].

Die Zuteilung der Fördermittel kann vom Land auf verschiedene Weisen vorgenommen werden. Zum einen werden Fördermittel für bestimmte Förderbereiche an die Bewilligungsbehörden budgetiert [selbst genutztes Wohneigentum; Mietwohnungen] oder projektbezogen [Wohnraum für Menschen mit Behinderung; Wohnungsbauprojekte mit Pflegewohnplätzen im Quartier und Umbau von bestehenden vollstationären Dauerpflegeeinrichtungen; Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus; Maßnahmen aus Kommunalen wohnungspolitischen Handlungskonzepten] zugeteilt.

Zum anderen können sie direkt beim Ministerium beantragt [Experimenteller Wohnungsbau] oder entsprechende Vorschläge vorher dem Ministerium vorgelegt werden, damit nach positiver Prüfung der Fördervoraussetzungen die Förderkontingente durch die Bewilligungsbehörde beantragt werden können [Förderung von Wohnungen mit besonderen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten].

Die Höhe des zugewiesenen Budgets richtet sich hauptsächlich nach der Zuordnung der kreisfreien Städte und kreisangehörigen Gemeinden zu einem der Bedarfsniveaus [s.o.], was wiederum die Förderwahrscheinlichkeit von Gemeinden mit einem hohen Niveau, im Vergleich zu denen mit einem niedrigen, erhöht [vgl. MWWEBWV NRW 2011a: 12ff].

Zusätzliche Förderprogramme durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]

Neben den landesspezifischen Fördermöglichkeiten besteht zudem noch die Möglichkeit, Wohnraum durch verschiedene Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW] fördern zu lassen. Der Antrag für ein bestimmtes Förderprogramm wird dabei bei der Hausbank vor dem Kauf oder dem Beginn der geplanten Maßnahmen gestellt. Zu den für die Wohnungswirtschaft relevanten Förderprogrammen gehören:

- Das KfW-Wohneigentumsprogramm
- Wohnraum modernisieren
- Energieeffizient Bauen

Kommunale Handlungskonzepte

- Energieeffizient Sanieren
- Altersgerecht Umbauen [vgl. Website KfW].

2.2 Was sind Kommunale Handlungskonzepte Wohnen?

Ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen kann als Entwicklungsstrategie verstanden werden, die auf Grundlage von statistischen Analysen sowie durch Kooperation verschiedener Wohnungsmarkttakteure am Ende konsens- und umsetzungsorientierte Handlungsoptionen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung zum Ergebnis hat [vgl. MBV NRW 2010a: 8].

Konkret gilt es mit Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen, die unterschiedlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit seinen Teilmärkten und ihn beeinflussenden Rahmenbedingungen zu analysieren und den daraus resultierenden Handlungsbedarf zu ermitteln. [vgl. IFS 2008: 7]. Dabei „geht [es] nicht nur um eine punktuelle Konzepterstellung, sondern um einen kontinuierlichen Prozess, der auch eine Evaluation und eine Instrumenten- und Maßnahmenanpassung und ggf. ein Nachsteuern umfassen soll“ [Jacobs, Töpfer 2005: 183]. Durch den kooperativen Charakter können Kommunale Handlungskonzepte Wohnen als ressourcenbündelnde Schnittstelle zwischen der Lokalpolitik, der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen und anderen professionellen oder privaten Wohnungseigentümern gesehen werden [vgl. Jacobs, Töpfer 2005: 183]. Zugleich soll damit der Anspruch erfüllt werden, zukünftig Maßnahmen der Wohnungspolitik besser und systematischer mit denen der gebietsbezogenen Stadterneuerung zu verknüpfen.

Als Instrument der lokalen Wohnungspolitik wurden kommunale Handlungskonzepte Wohnen unter der Bezeichnung Wohnraumversorgungskonzepte erstmals durch den Gesetzgeber mit dem am 01.01.2002 in Kraft getretenen Wohnraumförderungsgesetz eingeführt. Damit wurde auf die veränderten gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen reagiert [vgl. Website Difu]. Ebenfalls aufgegriffen durch die Gesetzgebung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, sind sie hier teilweise auch für bestimmte Gebietskulissen sowie Förderangebote bereits zur Fördervoraussetzung geworden [s. Kapitel 2.1].

Die Konzepte sollen weiterhin neben der rahmenbildenden Funktion für eine nachhaltige Wohnungspolitik, auch als planerische Grundlage zur Steuerung und Umsetzung des Wohnraumförderungsgesetzes bzw. des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen [WFNG NRW] auf kommunaler Ebene dienen [vgl. Jacobs, Töpfer 2005: 183].

Kommunale Handlungskonzepte
als Entwicklungsstrategie und
planerische Grundlage

Kooperative Verfahren sind
besonder praxisnah

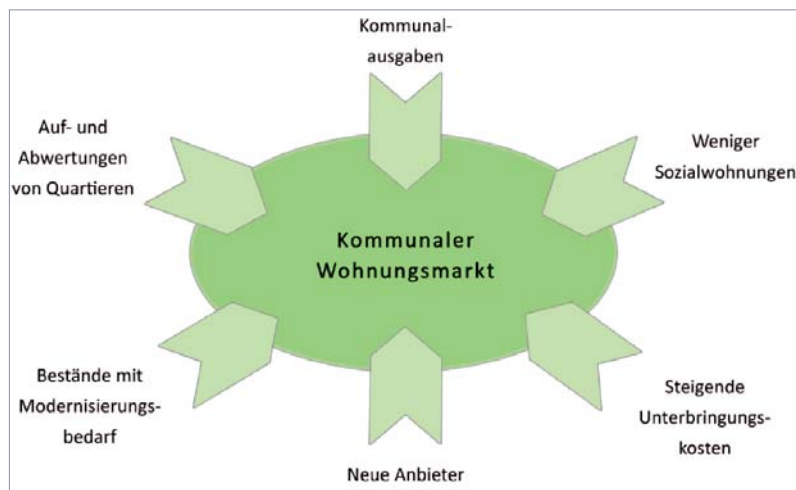
Kommunale Handlungskonzepte

Seit Erlass des Gesetzes bzw. Einführung des Instruments der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte haben sich verschiedene Arten sowie Namen für diese Konzepte herausgebildet, was auch darauf zurückgeführt werden kann, dass das Gesetz keinerlei inhaltliche Vorgaben formuliert. Unter unterschiedlichen Namen wie beispielsweise Masterplan Wohnen oder Wohnungsmarktkonzept wie auch als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungskonzepte sind all diesen Konzepten analytische Grundlagen zum Wohnungsmarkt und strategische Ausführungen zu Zielen und Maßnahmen der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung gemein. Dabei gehen die Inhalte zumeist über die reine Wohnraumversorgung hinaus und schließen beispielsweise auch städtebauliche oder soziale Themen mit ein. [vgl. BMVBS 2010: 9]

Handlungskonzepte sind ein sehr flexibles Instrument, das sich den Bedarfen anpasst

Da Inhalte wie auch Erarbeitungsprozesse Kommunalen Handlungskonzepte Wohnen, aufgrund unterschiedlicher Ausgangssituationen, Größen, Problemlagen und Handlungsmöglichkeiten sowie verfügbare finanzielle und personelle Ressourcen von Kommune zu Kommune unterschiedlich sind, gibt es nicht „DAS“ allgemeingültige Kommunale Handlungskonzept Wohnen. Darin drückt sich auch die Flexibilität dieses Instruments aus, das sich je nach [Wohnungsmarkt-] Situation der Kommune anpassen lässt und durch eine Fortschreibung auch während seiner Anwendung laufend weiter angepasst werden kann uns sollte. Aufgrund der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sehen sich viele Kommunen, sowohl wachsende als auch stagnierende oder schrumpfende, vor sehr unterschiedliche Herausforderungen gestellt [s. Abb. 1].

Abb. 1:
Wohnungspolitischer Handlungsdruck auf kommunaler Ebene



Kommunale Handlungskonzepte

Beispielsweise müssen die einen neues Wohnangebot schaffen, während die anderen zum Teil Leerstand bei gleichzeitig unbefriedigter Nachfrage in anderen Segmenten verzeichnen und sich stärker auf ihre Bestände konzentrieren müssen [vgl. Website BBSRI].

Als wohnungspolitisches Instrument und als Grundlage der lokalen Wohnungspolitik, sollen die Kommunalen Handlungskonzepte Wohnen einen Gesamtüberblick über die örtlichen Verhältnisse und Potenziale sowie Markttransparenz und vor allem Planungssicherheit für alle Wohnungsmarkttakteure liefern [vgl. Struß und Hirschle 2010: 54]. Denn im bereits zum Teil begonnenen und zukünftigen Wettbewerb um Einwohner spielt ein mit den Bedarfen und Bedürfnissen der Bewohner übereinstimmendes Wohnraumangebot eine zunehmende Rolle.

Neben der Ermächtigung der Länder, diese Konzepte zur Grundlage der Förderung zu machen, wurde in Nordrhein-Westfalen der wohnungspolitische Handlungsspielraum der Kommunen auch durch die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für auf einem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen basierende Maßnahmen, eine mittelfristige Zusicherung der Finanzierung über mehrere Programmjahre sowie, in Abstimmung mit dem Ministerium, in begründeten und für die Umsetzung des Konzepts erforderlichen Fällen, von den Förderrichtlinien abzuweichen, gestärkt [vgl. MBV NRW 2007: I].

Die Verbreitung solcher Konzepte ist in Nordrhein-Westfalen allerdings noch begrenzt. So verfügen laut einer Online-Befragung des zuständigen Ministeriums aus dem Jahr 2009, nur rund 25% der befragten Kommunen über ein kommunales Handlungskonzept Wohnen, während rund 19% eine Erstellung beabsichtigen [vgl. MBV NRW 2010a: 8].

2.3. Bausteine

Die Prozess- und Ergebnisorientierung, gekoppelt an die Einbindung der verschiedenen Akteure, sollte eine zentrale Rolle bei der Erstellung eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen einnehmen [vgl. Website BBSR2]. Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen gibt es zwar nicht den einen Weg für die Erstellung von Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen, es gibt jedoch zentrale Elemente, die ein solches Konzept aus fachlicher Sicht aufweisen sollte. Diese Elemente lassen sich grob in die Bausteine Analysen und Prognosen, als Initialzündung und Grundlage, Ziele und Strategien, als langfristige Rahmensetzung und Maßnahmen, zur kurzfristigen Umsetzung, einteilen [vgl. BBR 2006: 6ff].

Zur Überprüfung der Ziele und der Umsetzung der Maßnahmen können ein Monitoring im Nachgang sowie die das Konzept umspan-

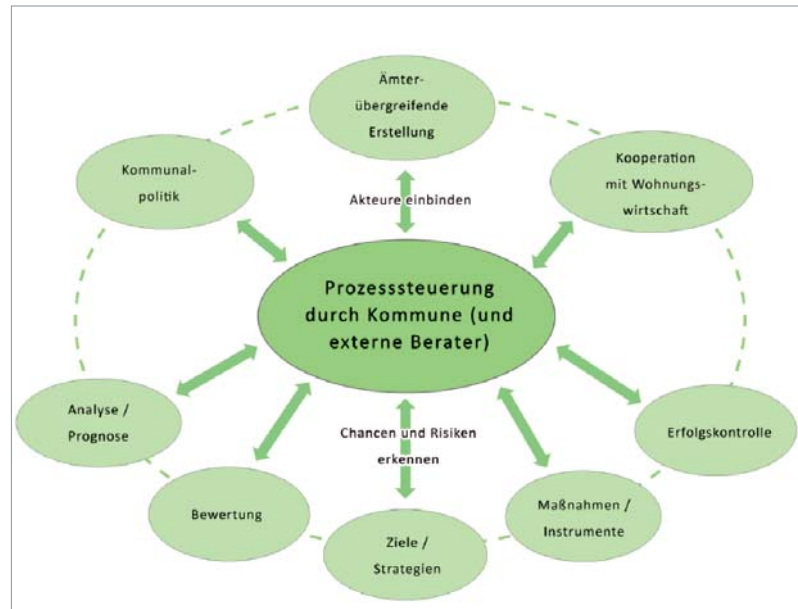
Kommunale Handlungskonzepte
geben Gesamtüberblick und
Planungssicherheit

Zentrale Elemente eines kommunalen Handlungskonzeptes

Kommunale Handlungskonzepte

nende und den anderen Bausteinen übergeordnete Kooperation der verschiedenen Wohnungsmarktakteure ebenfalls als Bausteine gezählt werden.

Abb. 2:
Erstellung kommunaler
Handlungskonzepte - Zentrale
Elemente



Analysen und Prognosen

Die Analyse zeigt konkrete
Problemfelder und
Handlungsbedarfe

Eine Analyse des Ist-Zustandes stellt die Grundlage für ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen dar. Durch eine genaue Beschreibung der aktuellen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Wohnungsmarktsituation und Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt zeigt sie zum einen konkrete Problemfelder und Handlungsbedarfe auf und dient zum anderen als Basis für die wohnungspolitische Diskussion in einer Kommune [vgl. BBR 2006: 16].

Im Übrigen wird dadurch allen beteiligten Akteuren ein gleicher Kenntnisstand vermittelt und es werden bessere Argumentationsmöglichkeiten, hinsichtlich der Formulierung und Umsetzung der Ziele und Maßnahmen, geschaffen, [vgl. Website Struß und Hirschle: 55]. Die Situationsanalyse soll, durch eine möglichst umfassende Informationsdarstellung, den speziellen lokalen Anforderungen gerecht werden, denn das ist Voraussetzung, um ein trag- und umsetzungsfähiges Handlungskonzept zur Sicherung eines zukunftsfähigen Wohnungsmarktes entwickeln und ressourcenintensive Fehlentwicklungen vermeiden zu können [vgl. BBR 2006: 16]. Dabei sollte es sich allerdings nicht nur um eine klassische Bedarfsanalyse handeln, sondern es sollten konkretere Aussagen mit Zahlen und Zeiträumen beispielsweise zum Bedarf in verschiedenen Marktsegmenten, zu bestimmten

Kommunale Handlungskonzepte

Stadtteilen oder Nachfragegruppen entwickelt werden [vgl. Website Analyse & Konzepte].

Eine fundierte Situationsanalyse bildet auch die Grundlage für die im Anschluss entwickelten Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung und für die spätere Fortschreibung bzw. das Monitoring des Kommunalen Handlungskonzeptes in seiner Anwendung. Prognosen wiederum bilden die Grundlage bei der Entwicklung von Zielen, Zielzahlen und Maßnahmen. Durch die Verdeutlichung von bestimmten Entwicklungen, die möglicherweise zuvor nicht bewusst waren, können sie auch eine Signalfunktion erfüllen und neue Dynamik und Aktivitäten der lokalen Akteure auslösen.

Prognosen bilden die Grundlage bei der Entwicklung von Zielen

Ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen sollte Prognosen zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung beinhalten und bevorzugt auf einem statistischen Modell beruhen, da dieses, obwohl es methodisch und rechnerisch sehr aufwändig ist, trotzdem sehr genaue Ergebnisse liefern kann. Um auch qualitative Informationen und unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen zu können, sind Szenarien als mögliche Vorgehensweise geeignet. [vgl. BBR 2006: 18ff]

Da Prognosen immer mit Unsicherheiten behaftet sind, ist die Überprüfung der zugrunde gelegten Bezugsgrößen durch ein regelmäßiges Monitoring wichtig [vgl. NRW.Bank 2009: 28]. Um die erhaltenen Informationen einordnen und Potenziale und Gefahren erkennen zu können, ist eine abschließende Bewertung der gesamten Analyse hilfreich [vgl. MBV NRW 2007: 11].

Überprüfung der Prognosen durch regelmäßiges Monitoring

Ziele und Strategien

Die im Kontext eines Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen entwickelten wohnungspolitischen Ziele und Strategien können beispielsweise als übergeordnete Zielsetzungen oder in Form eines Leitbildes formuliert werden. Sie bilden für alle beteiligten Akteure einen Handlungsrahmen für den Einsatz wohnungspolitischer, stadterneuerungspolitischer und unternehmerischer Instrumente. [vgl. MBV NRW 2007: 11f]

Entwicklung und Formulierung von Leitbildern

Die Ziele und Strategien sollten sich aus der Situationsanalyse und den zu erwartenden Entwicklungen sowie aus anderen bestehenden Planungsgrundlagen der Kommune ableiten und den lokalen Rahmenbedingungen gerecht werden. Da die Wohnungswirtschaft maßgeblich an der Realisierung solcher Konzepte beteiligt ist, sollte bei der Definition der Ziele die Perspektive der Wohnungswirtschaft ebenfalls im Fokus stehen. [vgl. NRW.Bank 2009: 29]

Kommunale Handlungskonzepte

Allgemein formulierte Ziele erweitern den Handlungsrahmen

Für eine spätere erfolgreiche Umsetzung sind neben einem breiten Konsens über die Ziel- und Strategieformulierung auch Aussagen zu Rolle und Beiträgen der einzelnen Akteure und Akteursgruppen, zu Zeithorizonten und – gerade angesichts knapper öffentlicher Haushalte – auch zu Prioritäten von Bedeutung. Um der Funktion eines Handlungsrahmens zu entsprechen, sollten die Ziele so formuliert werden, dass sie in der Umsetzungsphase eine flexible Reaktion auf Veränderungen erlauben.

Zur Steigerung ihrer Verbindlichkeit und Wirkungen sollten sie möglichst präzise und verbindlich formuliert werden, wozu eine Quantifizierung von Zielen durch Zahlen und Zeithorizonte einen wichtigen Beitrag leisten kann. Eine differenzierte Formulierung der Ziele und Strategien hinsichtlich Marktsegmenten, Zielgruppen und Stadtteilen ist ebenfalls wichtig, wobei beachtet werden muss, dass sie nicht zu konkret werden sollten und damit möglicherweise den Charakter von Maßnahmen annehmen. [vgl. BBR 2006: 23]

Das Spektrum an zu berücksichtigenden Themen bei der Ziel- und Strategieentwicklung ist sehr groß und kann, je nach spezifischen Anforderungen und Rahmenbedingungen vor Ort, folgende Elemente beinhalten:

- Allgemeine wohnungswirtschaftliche Ziele
- Städtebauliche/ Stadtentwicklungspolitische Ziele
- Soziale Ziele
- Ziele der Bestandpolitik
- Ziele der Neubaupolitik

[vgl. BBR 2006: 22].

Maßnahmen

Um die Ziele umsetzen zu können und sie später auf ihre Wirkung und ihren Erfolg hin untersuchen zu können, müssen sie durch konkrete Maßnahmen quantifizierbar gemacht werden. Deshalb sollten die Maßnahmen konsequenterweise schlüssig aus den strategischen Überlegungen und Zielen abgeleitet werden, wodurch sie auch eine große Bandbreite an Themen umfassen können. Sie müssen im Konsens mit den Akteuren, die für ihre spätere Umsetzung verantwortlich sind, entwickelt und definiert werden. Dadurch bilden die Maßnahmen die stärkste Schnittstelle zwischen der Kommune und der Wohnungswirtschaft, da sie immer ein Ergebnis eines Aushandlungsprozesses sind [vgl. BBR 2006: 25].

Kommunale Handlungskonzepte

Je kleinräumiger die Maßnahmen formuliert sind, desto einfacher gestaltet sich auch die Organisation ihrer Umsetzung. Sie sollten daher auf der Ebene des Stadtteils oder Quartiers formuliert werden, auch weil die Eigentümer, die für die Umsetzung von zentraler Bedeutung sind, auch auf dieser Ebene agieren [vgl. MBV NRW 2007:14]. Neben konkreten Einzelmaßnahmen ist auch eine Benennung von Handlungsfeldern sowie die Verknüpfung mit anderen Programmen, wie denen der Städtebauförderung, möglich und sinnvoll, um Ressourcen nachhaltig, vernetzt und effektiv einzusetzen. Um die Verbindlichkeit für die beteiligten Akteure zu erhöhen, sind neben der konkreten Benennung der Zuständigkeiten auch Instrumente wie Kooperationsverträge hilfreich. [vgl. BBR 2006: 25]

Kleinräumig formulierte
Maßnahmen sind ein-
facher umsetzbar

Monitoring

Ein Monitoring umfasst die fortlaufende Beobachtung und Fortschreibung der Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt und seiner Einflussfaktoren auf Grundlage der Situationsanalyse sowie die Evaluierung der aufgestellten Ziele und Maßnahmen. Das Monitoring kann laufend, beispielsweise durch eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, oder punktuell durchgeführt werden, sollte aber immer in einem regelmäßigen Turnus zur Anwendung kommen [vgl. NRW.Bank 2009: 29].

Fortlaufende Beobachtung
des Wohnungsmarktes und
aller Einflussfaktoren

Durch die Erfassung und Analyse von aktuellen Daten und Veränderungen im Rahmen des Monitoring wird die Markttransparenz für alle Beteiligten aufrecht erhalten. Außerdem kann damit die Gültigkeit und Richtigkeit der Prognosen überprüft werden und ggf. eine Aktualisierung der Ziele und Maßnahmen erfolgen. Um eine Überprüfung und Vergleichbarkeit zu gewährleisten, ist die Verwendung der gleichen Quellen wie bei der Situationsanalyse obligatorisch. Die Aufbereitung der Daten sollte ebenfalls kleinräumig sein, um Bestandsanpassungen direkt ableiten zu können. Durch die regelmäßige Vorstellung und Diskussion der Ergebnisse in dem Gremium, das für die Erstellung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen zuständig war, ist eine ständige Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft gewährleistet und der Umsetzungs- und Weiterentwicklungsprozess wird so zusätzlich strukturiert [vgl. MBV NRW 2007:13].

Markttransparent für alle
beteiligten Akteure

Kooperation

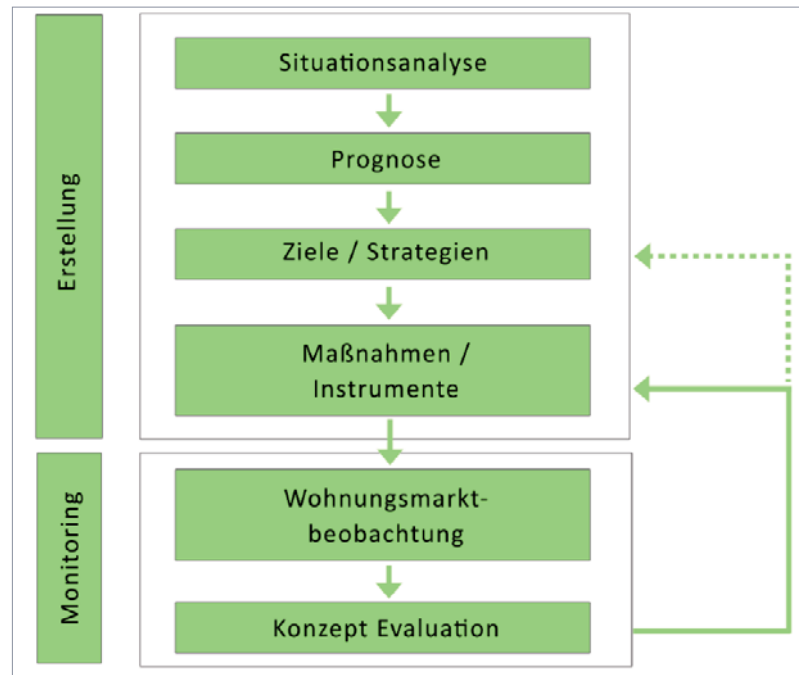
Die wohnungspolitischen und städtebaulichen Herausforderungen werden immer differenzierter und komplexer und liegen angesichts verstärkter Bestandsorientierung im Einflussbereich verschiedener Akteure. Aufgrund immer geringer werdender Bestände und finanzieller Ressourcen verfügen die Kommunen über immer enger

Die Bedeutung von Kooperation
bei schrumpfenden kommunalen
Handlungsspielräumen

Kommunale Handlungskonzepte

werdende eigene Handlungsspielräume und sind daher verstärkt auf die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Wohnungsmarktakteuren angewiesen, um lokale Herausforderungen bewältigen und Prozesse steuern zu können. [vgl. BBR 2006: 10f] Dabei spielt auch die Aktivierung privater Eigentümer, als wichtige Bestandhalter, eine wichtige Rolle, die in der Praxis zahlreiche Probleme aufwirft.

Abb. 3:
Bausteine und Prozesse



Neben der externen Kooperation ist auch die verwaltungsinterne Zusammenarbeit wichtig

Neben der Kooperation mit externen Akteuren ist auch eine verwaltungsinterne Kooperation sinnvoll, um eine Integration von allen das Thema Wohnen betreffenden Bereichen zu erzielen. In beiden Fällen wird durch eine frühzeitige Einbeziehung aller relevanten Akteure eine höhere Akzeptanz des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen erreicht. Insgesamt kommt weichen Instrumenten wie Information, Kooperation und Marketing im gesamten Prozess der Konzepterstellung und -umsetzung eine zentrale Bedeutung zu. [vgl. Westphal et al. 2004: 276]

2.4. Erfolgsfaktoren und Hemmnisse

Auch wenn es, wie bereits erläutert, kein Patentrezept für die Erstellung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen gibt, können doch Faktoren benannt werden, die zum Gelingen eines solchen Prozesses beitragen oder der erfolgreichen Erarbeitung und Umsetzung eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen im Wege stehen können.

Kommunale Handlungskonzepte

Nach der Entscheidung für die Erarbeitung eines solchen Konzepts, die nicht nur von der Verwaltung, sondern auch von der lokalen Politik oder der Wohnungswirtschaft angestoßen werden kann, ist es wichtig, dass es klare Zuständigkeiten gibt und dass ein Verantwortlicher für den Prozess eindeutig benannt ist, der das Projekt wie ein Motor antreibt [vgl. MBV NRW 2010a: 10].

Vor dem tatsächlichen Beginn der Erarbeitung sollten, um die Finanzierung über den gesamten Prozess zu gewährleisten, alle Finanzierungsquellen und Fördermittel eingeschlossen, geprüft und aktiviert werden. Eine frühzeitige Einbeziehung und Information der Kommunalpolitik über Möglichkeiten, Chancen und andere Vorteile ist ebenfalls vorteilhaft [vgl. MBV NRW 2007: 9].

Vor allem in Kommunen mit knappen personellen Ressourcen ist ein politischer Rückhalt von großer Bedeutung. Dieser Mangel kann beispielsweise durch die Ernennung der Konzepterstellung zu einer prioritären Aufgabe, gemildert werden [vgl. BMVBS 2010: 49]. Nicht zuletzt ist, um eine Verbindlichkeit des Konzepts zu schaffen, die vom Gesetzgeber gefordert wird, auch ein Ratsbeschluss seitens der Kommunalpolitik notwendig.

Da Kommunale Handlungskonzepte kooperativ ausgelegt sind, sollten alle wichtigen Wohnungsmarktakeure frühzeitig in die Erarbeitung einbezogen und eine ämterübergreifende Bearbeitung angestrebt werden, so dass alle fachlich relevanten Bereiche einer Kommune integriert sind [bspw. Wohnungsbau, Stadtentwicklung/ Stadtplanung, Soziales]. Dadurch können nicht nur Interessen abgeglichen und mögliche Konflikte bereits im Vorfeld erkannt und ausgeräumt werden. Eine solche frühzeitige Kooperation erhöht auch die Akzeptanz und die spätere Bereitschaft, sich an den Aussagen des Konzeptes zu orientieren. Eine externe Moderation und Leitung dieser Arbeitsgruppen, Runden Tische oder anderer kooperativer Instrumente hat sich in der Praxis als erfolgsfördernd erwiesen, da gerade bei den notwendigen Aushandlungsprozessen von Zielen und Verantwortlichkeiten die Moderation durch einen unabhängigen Externen sehr hilfreich sein kann. [vgl. MBV NRW 2010a: 10; Wandzik 2010: 20]

Da die beteiligten Akteure aus unterschiedlichen Bereichen kommen, ist auch ihr Wissensstand in der Regel sehr unterschiedlich und sollte zu Beginn abgeglichen werden, um im Verlauf des Prozesses auf einer gemeinsamen Basis Schlussfolgerungen treffen und Ziele formulieren zu können. Bei der notwendigen Beteiligung der lokalen Wohnungsunternehmen entstehen im Verlauf eines solchen Kooperationsprozesses vielfach Irritationen oder Probleme dadurch, dass diese Gesellschaften in ihrem unternehmerischen Handeln ja, vor allem auf entspannten Wohnungsmärkten, Konkurrenten sind und sich im Wettbewerb zueinander sehen.

Die frühzeitige Einbeziehung der Kommunalpolitik erhöht die Verbindlichkeit eines Konzeptes

Integration der Wohnungsmarktakeure erhöht die Akzeptanz eines Konzeptes

Kommunale Handlungskonzepte

Um daraus resultierende negative Effekte zu reduzieren, sollten die Vorteile für alle Beteiligten zu oder vor Beginn des Prozesses deutlich gemacht werden und es sollte das Ziel verfolgt werden, gemeinsame Interessen zu identifizieren und zu verfolgen.

Häufig sind private Eigentümer die größten Bestandhalter und damit wichtige Akteure

Angesichts der zunehmenden Fokussierung auf den Bestand gewinnen private Eigentümer verstärkt an Bedeutung, da sie in der Regel die größten Bestandhalter sind. Ihre Aktivierung ist in den meisten Fällen sehr schwierig, da sie nicht organisiert ist, oft über nur geringe finanzielle Handlungspotenziale verfügen und aufgrund der Heterogenität dieser Akteursgruppe auch viele, teilweise entgegenstehende, Interessen verfolgen. Dennoch sollte diese wichtige Gruppe bei der Erarbeitung eines Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen nicht vernachlässigt werden. Durch konkrete Impulse seitens der Kommune, beispielsweise in Form von Investitionen in den öffentlichen Raum oder durch Informationen und Beratungen, können konkrete Anreize zur Kooperation geschaffen werden. [vgl. BMVBS 2010:50]

Eine individuell angepasste Analyse der Ist-Situation sowie Prognose der künftigen Entwicklung sind entscheidende Grundlagen für das Konzept. Eine unzureichende Datenlage, die überwiegend in kleineren Kommunen aufgrund fehlender gesonderter Statistikabteilungen ein Problem darstellen kann, stellt ein wesentliches Hindernis dar [vgl. Struß und Hirschle 2010: 55].

Die Formulierung verbindlicher Ziele ist maßgeblich für den Erfolg eines Handlungskonzeptes

Für den Erfolg der Umsetzung hingegen ist die Formulierung verbindlicher Ziele und umsetzungsfähiger Maßnahmen von ebenso großer Bedeutung wie eine strukturierte Begleitung und ein Monitoring der Umsetzung. Mangelnder Umsetzungsdruck sowie ein falsch gewählter Zeitpunkt für Erstellung des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen, beispielsweise vor anstehenden Wahlen, kann für den Erfolg des Prozesses hinderlich sein. [vgl. Wandzik 2010: 27]

2.5 Nutzen und Mehrwert für Kommunen

Zielgerichteter Einsatz von finanziellen und personellen Ressourcen

Der Nutzen und Mehrwert von Kommunalen Handlungskonzepten Wohnen für Kommunen ist vielschichtig. Die Kommunen erhalten zunächst einen umfassenden Überblick über den aktuellen und konkreten Handlungsbedarf. Angesichts knapper finanzieller und personeller Ressourcen können sie auf dieser Basis ihre knappen Finanzmittel effizienter und zielgerichteter einsetzen und dabei auf eine durch den Erarbeitungsprozess verbesserte Kooperation mit den Akteuren der lokalen Wohnungswirtschaft aufbauen [vgl. Kiepe 2006: 4].

Darüber hinaus wird den Kommunen durch diese Handlungskonzepte vor allem ein besserer und flexiblerer Zugang zu Fördermitteln ermöglicht. Vom Land Nordrhein-Westfalen werden beispielsweise zusätzlich zu den bestehenden Förderkontingenten weitere Förder-

Kommunale Handlungskonzepte

mittel vorgehalten, die für Projekte und Maßnahmen reserviert sind, die auf einem Kommunalen Handlungskonzept Wohnen basieren.

Die umfassende Datenbasis, die mit der Erstellung eines solchen Handlungskonzeptes geschaffen und aufbereitet wird, ermöglicht es weiterhin, Stärken, Potenziale, Alleinstellungsmerkmale wie auch Defizite im gesamtstädtischen Kontext zu erkennen. Durch den Kooperationsprozess, der zu ihrer Erarbeitung angestoßen wird, verbessern Kommunale Handlungskonzepte Wohnen in der Regel auch die Zusammenarbeit zwischen Kommunen und Wohnungseigentümern vor Ort oder erweitern und intensivieren bereits bestehende Kontakte und Kooperationsbeziehungen [vgl. BBR 2006: 13].

Vermittlung zwischen Kommunen
und Wohnungseigentümern

Ein solches Konzept bietet auch für alle anderen beteiligten Akteure eine fundierte Informationsgrundlage, die Investitionen kalkulierbar und durch das Aufzeigen von konkreten Handlungsbedarfen die Bereitschaft dazu auch wahrscheinlicher macht. Es erhöht somit die Markttransparenz und trägt zur Planungssicherheit bei [vgl. Wandzik 2010: 29].

Neben der Sensibilisierung und Aktivierung der Akteure durch ein solches Konzept trägt der kooperative Charakter der Erarbeitung und die daraus entstehende gemeinsame Ziel- und Maßnahmenentwicklung und -abstimmung durch alle Beteiligten ebenfalls zu einer erhöhten Akzeptanz bei. Für die Öffentlichkeit eignen sich solche Konzepte als Grundlage zur Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung bezogen auf das Thema Wohnen [vgl. BMVBS 2010: 49].

Kommunale Handlungskonzepte Wohnen können durch die vorgesehene periodische Ziel- und Maßnahmenevaluation auch den Ausgangspunkt für eine kontinuierliche wohnungspolitische Planung bilden und dazu beitragen, dieses Themenfeld ebenfalls stärker in den Fokus der Kommunalpolitik zu rücken. Darüber hinaus werden durch solche Konzepte unterschiedliche Politikfelder wie Wohnungs-, Sozial- und Stadtentwicklungspolitik stärker vernetzt, was für nachhaltige Planungen und schonenden Umgang mit knappen Ressourcen von grosser Bedeutung ist. [vgl. BBR 2006: 12f]

Die Konzepte können ebenfalls als ein Frühwarnsystem verstanden werden, da Handlungserfordernisse frühzeitig erkannt und Chancen für abgestimmtes Handeln aller Akteure eröffnet werden [vgl. Wandzik 2010: 10].

Handlungskonzepte
als Frühwarnsystem
für den Wohnungsmarkt

Insgesamt können Kommunale Handlungskonzepte Wohnen durch ihren Steuerungs- und Kooperationscharakter also helfen, den Strukturwandel auf dem Wohnungsmarkt aktiv und nachhaltig zu gestalten [vgl. BBR 2006: 13].



Analyse der Stadt Werdohl



3. Analyse der Stadt Werdohl

3.1. Die Stadt Werdohl

Die Stadt Werdohl ist eine kleine Mittelstadt mit 19.005 Einwohnern [Stand 31.12.2009, Quelle: Website IT.NRW]. Sie liegt in Nordrhein-Westfalen im Westen des Sauerlandes und ist eine von insgesamt 15 Städten und Gemeinden im Märkischen Kreis, die dem Regierungsbezirk Arnsberg angehören [s. Abb. 4].



Abb. 4:
Märkischer Kreis

Vor der Industrialisierung war Werdohl eine kleine ländliche Gemeinde mit rund 1.000 Einwohnern, die hauptsächlich vom Ackerbau und Viehzucht lebten, was allerdings in den engen Tälern mühsam war. Die Fertigstellung der Ruhr-Sieg Eisenbahnstrecke im Jahre 1861 brachte der Stadt wirtschaftlichen Aufschwung. In Werdohl siedelten sich fortan immer mehr Industriebetriebe, vor allem der Metall- und Stahlindustrie, an, was sich positiv auf das Bevölkerungswachstum auswirkte. Die Stadt wuchs stetig, so dass ihr am 19.04.1936 das Stadtrecht verliehen wurde [vgl. Website Stadt Werdohl 1].

1936 erhält Werdohl
das Stadtrecht

Die Stadt Werdohl

Heute ist Werdohl mit rund 33km² nach Nachrodt-Wiblingwerde die flächenmäßig kleinste Gemeinde im Märkischen Kreis. Von allen dem Märkischen Kreis zugehörigen Gemeinden steht Werdohl jedoch hinsichtlich der Bevölkerungsdichte an vierter Stelle und liegt damit über dem Durchschnitt des Märkischen Kreises und Nordrhein-Westfalens [vgl. Website IT.NRW]. Mit der Zuweisung der landesplanerischen Funktion als Mittelzentrum hat Werdohl auch überörtliche Funktionen zu erfüllen [vgl. LEP NRW 1995].

Abb. 5:
Werdohl
und seine Stadtteile



Das Werdohler Stadtgebiet gliedert sich in zehn Stadtteile auf [s. Abb. 5], die je nach Tal- oder Hanglage unterschiedlich stark und mit unterschiedlichen Nutzungen besiedelt sind. Siedlungsschwerpunkte werden durch die Stadtteile Stadtmitte als Hauptgeschäftsbereich und Wohnstandort und den Stadtteil Ütterlingsen als bedeutenden innenstadtnahen Wohnstandort gebildet [vgl. plan lokal 2008: 10f].

Für das Stadtbild prägend sind die beiden Flüsse Lenne und Verse, an deren Ufern die Stadt umgeben von bewaldeten Höhen liegt. Ebenfalls prägend für die Stadt ist der hohe Waldflächenanteil, der mit 58,6 % weit über dem Landesdurchschnitt von 25,5% liegt und einen hohen Freizeitwert schafft.

Dieser Freizeitwert wird durch die Anbindung der Stadt Werdohl an den Radweg „Lenneroute“, die von Winterberg bis nach Hagen verläuft, und die Anbindung an den Naturpark-Wanderweg „Sauerland-

Höhenflug“ von Altena oder Meinerzhagen bis ins hessische Korbach sowie durch zahlreiche lokale Rad- und Wanderwege erhöht [vgl. Website Stadt Werdohl 2].

Weitere dominierende Nutzungen im Stadtgebiet sind neben der Siedlungs- und Verkehrsfläche [20,9%] die Landwirtschaft mit einem Anteil von nach wie vor 17,7%. [vgl. IT.NRW 2010: 3]

Werdohl ist mit sieben weiteren Kommunen an dem Projekt „Lenne-Schiene“ im Rahmen der Regionale Südwestfalen 2013 beteiligt. Das Projekt verfolgt mit zahlreichen Maßnahmen das Ziel, die Lebensqualität entlang der „LenneSchiene“ zu steigern und so zu einer Steigerung der städtischen Qualitäten entlang der Lenne beizutragen. [vgl. Website Regionale Südwestfalen]

Beteiligung an der Regionale
Südwestfalen 2013

Verkehrlich ist Werdohl relativ gut angebunden. Auf überregionaler Ebene befindet sich ein Autobahnanschluss an die A45 in ungefähr zehnminütiger Entfernung über die Landstraße L655. Regional wird Werdohl über die Bundesstraßen B229 in Richtung Lüdenscheid und Neuenrade sowie über die B236 in Richtung Altena und Plettenberg erschlossen.

Desweiteren wird Werdohl durch die Ruhr-Sieg-Strecke an das regionale Schienennetz angebunden. Der öffentliche Personennahverkehr [ÖPNV] wird sowohl lokal als auch regional durch ein Bussystem gewährleistet. In Werdohl wird das Angebot zusätzlich durch Bürgerbusse ergänzt, wobei jedoch einschränkend anzumerken ist, dass die Taktung des gesamten ÖPNV vor allem am Wochenende, aufgrund fehlender Nachfrage immer stärker zurück gefahren wird [vgl. Stadt Werdohl 12.05.2011].

Gute Verkehrsanbindung über
Schienen und Straßen

Werdohl ist bis heute stark industriell geprägt und muss sich in hohem Maße sowohl mit den Folgen des demographischen wie auch des wirtschaftsstrukturellen Wandels und befassen, was durch die angespannte Haushaltslage in zunehmendem Maße erschwert wird.

Stark industriell
geprägter Standort

Seit dem Jahr 2011 hat die Stadt Werdohl den Status einer „Nothauskommune mit drohender Überschuldung“, so dass sie im Rahmen der Haushaltssicherung viele Auflagen seitens der Kommunalaufsicht erfüllen muss, die über die Erfüllung der kommunalen Pflichtaufgaben hinaus fast keinerlei Handlungsspielräume und Möglichkeiten zur Entwicklung und Realisierung von Projekten einer aktiven integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung lassen [vgl. Stadt Werdohl 2011: 7f].

Bestehende Planungen

3.2. Bestehende Planungen

Zu den in Werdohl vorhandenen wohnungswirtschaftlich relevanten Planungen gehören der Flächennutzungsplan, das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie ein Integrationskonzept. Auf das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird hier nicht konkreter eingegangen, weil es keine direkte Verbindung und/oder Abhängigkeit für das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ für Werdohl darstellt. Zu berücksichtigen ist hier lediglich der Grundsatz 2 zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Werdohl [Sicherung und Ausbau der Grund- und Nahversorgungsstruktur in Werdohl], der fest schreibt, dass Neuansiedlungen wie auch Erweiterungen bestehender Betriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkt, nur erfolgen sollen, wenn die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig gesichert und der Bestand nicht gefährdet ist bzw. gewünschte Entwicklungen nicht beeinträchtigt werden [vgl. Junker und Kruse 2006: 71 f].

3.2.1. Flächennutzungsplan

Regelungen zur
Nutzung von Grundstücken

Die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in den Gemeinden wird durch die Bauleitplanung nach §1 Baugesetzbuch [BauGB] vorbereitet und geleitet. Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan, neben dem verbindlichen Bauleitplan, dem Bebauungsplan, Teil der Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die bestehende und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen [§5 Abs. 1 Satz 1 BauGB]. Für eine Dauer von zehn bis 15 Jahren stellt der Flächennutzungsplan dar, welche Flächen von welchen Nutzungen [z.B. Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Freiraum und Natur] in Anspruch genommen werden dürfen. Somit dient dieses Instrument zur Festlegung der möglichen räumlichen Entwicklungen, hat jedoch nur eine sogenannte Innenwirkung, da es im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Baurecht schafft, „nur“ behördenverbindlich ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Werdohl von 2004 ist das Stadtgebiet wie folgt festgelegt:

Der Flächennutzungsplan der
Stadt Werdohl – Siedlungsschwerpunkte und Waldgebiet

Der überwiegende Teil des Stadtgebiets ist als Fläche für Wald und Forstwirtschaft ausgewiesen. Dieser Bereich konzentriert sich überwiegend im Westen und Nord-Westen sowie entlang des Stadtrandes. Wohnbauflächen sind vor allem in dem Bereich der zuvor identifizierten Siedlungsschwerpunkte und des Stadtteils Königsburg entlang der dort verlaufenden Lenne ausgewiesen.

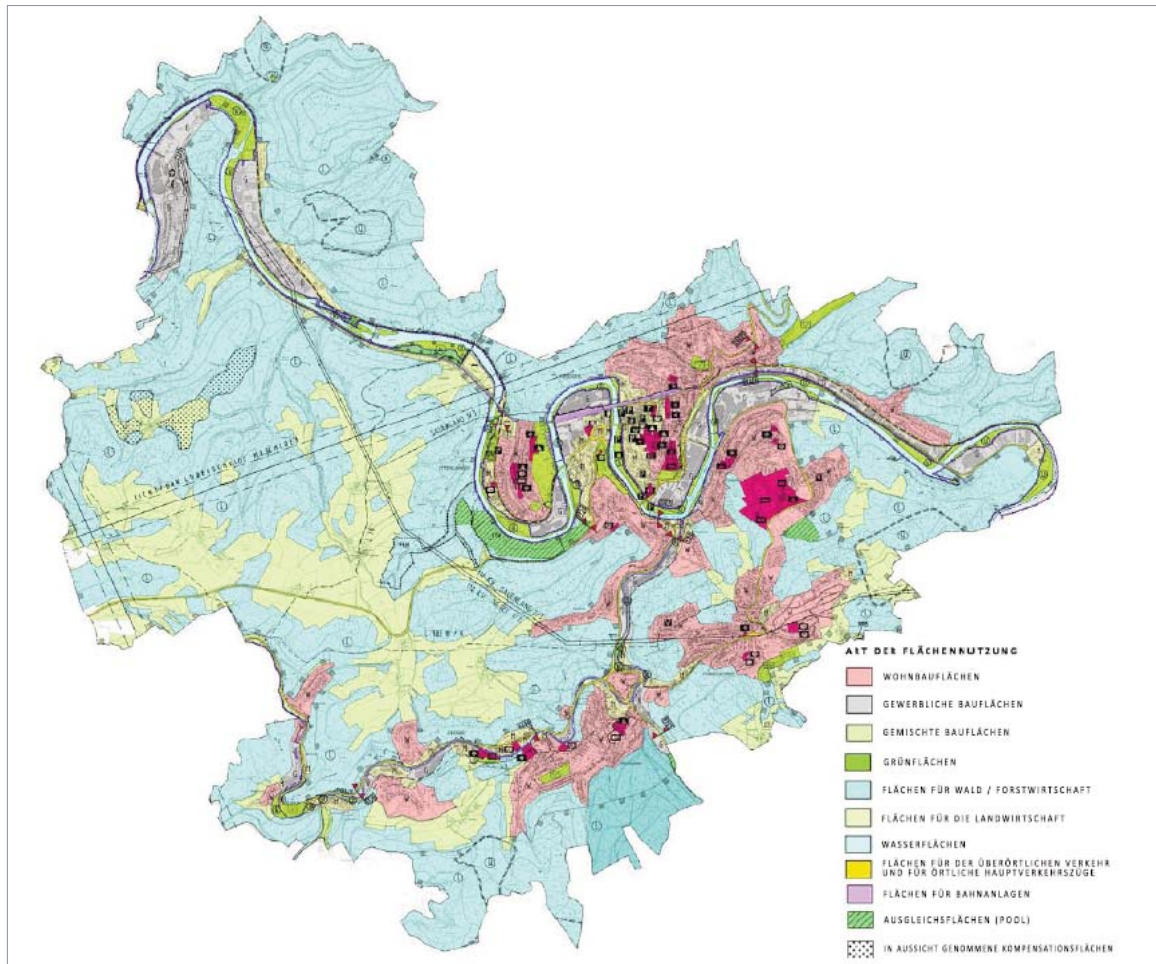


Abb. 6:
Flächennutzungsplan Werdohl

Weitere kleinere Wohnbauflächen befinden sich überwiegend im Zentrum der südlich gelegenen Stadtteile Pungelscheid, Kleinhammer und Eveking sowie als Verbindungsstück zwischen Stadtmitte und Kleinhammer im Stadtteil Osmecke/ Verseförde. Als Flächen für gemischte bauliche Nutzungen sind überwiegend Bereiche im Stadtteil Bärenstein sowie, zu einem geringeren Anteil, in Eveking und Pungelscheid, entlang des Randgebiets zur Nachbarstadt Plettenberg, gekennzeichnet. Gewerbliche Bauflächen sind in Werdohl in den Bereichen entlang der beiden Flüsse, meist zwischen dem Gewässer und der Wohnbaufläche, ausgewiesen.

3.2.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Vorbereitung der Stadtumbaumaßnahmen

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept wird ein integrierter und ganzheitlicher Ansatz verfolgt, der verschiedene Themenbereiche, die durch vorherrschende Entwicklungen beeinflusst werden und sich ebenfalls auf die Stadtstruktur auswirken können, verbindet. Zu die-

Bestehende Planungen

Beauftragung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Jahr 2008

sen Bereichen gehören vor allem bauliche, verkehrliche, freiraumbezogene, bevölkerungsbezogene und soziale Themen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept in Werdohl soll für die Politik und Verwaltung als Grundlage und Leitlinie für zielorientiertes Handeln dienen. Es schafft zudem die Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West gemäß § 171a Abs. 3 BauGB [vgl. planlokal 2008: 101].

Zur Vorbereitung des entsprechenden Förderantrags wurde im Jahr 2008 das städtebauliche Entwicklungskonzept durch ein beauftragtes Planungsbüro entwickelt. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden zunächst auf Grundlage von stadtbauarelevanten Kriterien räumliche Schwerpunkte identifiziert, in denen Handlungsbedarf zu bestehen schien. Auf dieser Grundlage und mit Hilfe von Strukturanalysen zu verschiedenen Themenbereiche, wurden die Teilräume identifiziert, die wichtige Funktionen als Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitorte übernehmen und die als zentrale Stadtteile eine besondere Bedeutung für den Stadtumbau haben. Diese Bereiche wurden unter der Kategorie Handlungsräume I. Ordnung zusammengefasst. Handlungsräume II. Ordnung, die zwar städtebaulichen Handlungsbedarf aufweisen, aber keine so ausgeprägte Relevanz für die Stärkung der zentralen Stadtstrukturen haben, sind: Elverlingsen Süd, der Bereich entlang der B229 und Neustadtstraße im Stadtteil Kettling, der mittlere Bereich im Stadtteil Königsburg, das südliche Pungelscheid sowie das Bremfeld.

Leitziele des Stadtumbaus in Werdohl

In diesen Stadtteilen werden allerdings durch die Veränderung der demographischen und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, Entwicklungen ausgelöst, die diese Funktionen beeinträchtigen und damit die Qualitäten dieser zentralen Lagen gefährden können.

Aus dieser Beobachtung wurde als Leitziel des Stadtumbaus in Werdohl abgeleitet, die „qualitative Weiterentwicklung zentraler Stadtstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel“ zu fördern und es wurden alle Teilgebiete, die neben den besonderen Handlungsbedarfen auch besondere Relevanz zur Stärkung der zentralen Stadtstrukturen haben, zu einem Stadtumbaugebiet zusammengefasst, das eine Fläche von 125ha umfasst [vgl. planlokal 2008: 57ff].

Dieses Gebiet konzentriert sich hauptsächlich in den Stadtteilen Stadtmitte und Ütterlingsen. Dort wird es zum Großteil durch die Lenne bzw. ihre Mäanderbögen begrenzt, wobei es sich in der Innenstadt, neben dem Hauptgeschäftsbereich nur auf den weiteren Lenneuferbereich bezieht. Bei der Gebietsabgrenzung wurden auch solche Bereiche berücksichtigt, die in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Wechselwirkung zu dem Hauptgebiet stehen [s. Abb. 7]. [vgl. plan lokal 2008: 106f]



Abb. 7:
Das förmlich festgelegte
Stadtumbaugebiet Werdohl

Zur Erfüllung dieses Leitziels wurden für das Stadtumbaugebiet sektorale Themenfelder mit dazugehörigen Handlungsfeldern aufgestellt. Zu den die Wohnungswirtschaft direkt betreffenden Inhalten gehören die Themenfelder „Wohnen und Bevölkerung“ sowie „Städtebau und Stadtbild“. Die Handlungsfelder reichen dabei von konkreten baulichen [Rückbau, Aufwertung] bis zu anderweitig das Stadtbild verbessernden und sozialen Handlungsfeldern.

Das Stadtumbaugebiet wurde weiterhin in Teilräume [Untere Innenstadt; Bahnhofsumfeld, Nordheller Weg, Altenaer Straße; Ütterlingsen, Schlacht, Kalkofen] unterteilt, zu denen jeweils eine vertiefende Analyse durchgeführt wurde. Auf dieser Basis wurden anschließend konkrete gebietsspezifische Ziele und Maßnahmen zu den jeweiligen Themenfeldern für das gesamte Stadtumbaugebiet formuliert.

Unterteilung des Stadtumbaugebietes in einzelne Teilräume

Zusammenfassend kann die daraus abgeleitete Vielzahl von Maßnahmen und Projekten [70 Stück] unter folgenden Schwerpunkten für die drei Teilräume zusammengefasst werden.

Ziele und geplante Maßnahmen für die einzelnen Teilräume

Im Teilraum Untere Innenstadt liegt der räumliche Schwerpunkt auf dem Hauptgeschäftsbereich sowie auf dem innerstädtisch gelegenen Lenneufer. Zu den Zielsetzungen gehören die Stärkung und Sicherung der Innenstadt als bedeutender Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort und die Nutzung der naturräumlichen Potenziale der Lenne zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Bestehende Planungen

Leitziel	Qualitative Weiterentwicklung zentraler Stadtstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel						
	1	2	3	4	5	6	7
Themenfelder	Städtebau + Stadtbild	Freiraum + Freizeit	Infrastruktur + Versorgung	Verkehr	Wohnen + Bevölkerung	Öffentlichkeitsarbeit + Kommunikation	Wirtschaft
Handlungsfelder	• Erhalt und Akzentuierung stadtbildprägender bzw. baukulturell bedeutsamer Bausubstanz und Räume • Verbesserung des Stadtbildes, insbesondere an den Eingangs- und Innenstadtbereichen • Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	• Nutzung der naturräumlichen Potenziale, insb. räumlich funktionale Integration der Lenne in das Stadtbild • Weiterentwicklung des Freizeit- und Kulturangebotes • Förderung des Kurzzeit-tourismus	• Stärkung der Bedeutung der zentralen Einzelhandelsbereiche / Erhalt der Nahversorgung • Reduzierung der Leerstände in Infrastruktureinrichtungen und Ladenlokalen • Ausbau seniorengerechter und generationsübergreifender Infrastrukturen • Qualifizierung kinder- bzw. familienfreundlicher Infrastrukturen	• Stärkung des Fuß- und Radverkehrs • Gestaltung von Straßenräumen und Verkehrsknotenpunkten • Reduzierung der Beeinträchtigungen durch Immissionen	• Nachfrageorientierte Gestaltung der Wohnungsbestände • Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohnbebauung • Aufwertung des Wohnumfeldes • Verbesserung des sozialen Zusammenlebens • Förderung bürgerschaftlichen Engagements	• Einbindung in die regionale Südwestfalen (Zielgruppenbezogene) Integration / Beteiligung der Werdohler Bürger im Stadtumbauprozess • Verbesserung des Images und der Identität	• Förderung der Kooperation der Unternehmen untereinander und mit anderen Einrichtungen • Förderung von Angeboten zielgruppenbezogener Berufsqualifizierung • Verringerung gewerblicher Leerstände • Bindung qualifizierter Arbeitskräfte

Abb. 8:
Handlungsfelder des
Stadtumbaus in Dordrecht

Dem Teilraum Bahnhofsumfeld, Nordheller Weg und Altenaer Straße, wird eine geringe Aufenthaltsqualität zugesprochen sowie das Erscheinungsbild als insgesamt ungeordnet eingestuft. Aus diesem Grund liegen hier die schwerpunktmäßigen Zielsetzungen bei der Attraktivierung bzw. Entwicklung des Gebiets als Eingangstor zur Stadt und der Nutzung der naturräumlichen Potenziale.

Für die Teilräume Ütterlingsen, Schlacht, Kalkofen wird der Fokus auf die Behebung von Defiziten im Wohnungsbau und im Wohnumfeld sowie auf die sozial-räumlichen Ausprägungen und die leer stehenden Gewerbeeinheiten, gelegt. Daraus resultieren die schwerpunktmäßigen Zielsetzungen einer Stärkung des innenstadtnahen Wohnstandortes sowie einer Aufwertung des gewerblich genutzten Bereiches Schlacht und die Umnutzung der Gewerbeeinheit Kalkofen. [vgl. plan lokal 2008: 143f]

Ergänzend zu den Zielsetzungen und den daraus resultierenden Maßnahmen und Projekten werden im Städtebaulichen Entwicklungskonzept auch die für die Umsetzung jeweils zuständigen Akteure und der geplante Umsetzungszeitraum konkret benannt, wodurch zugleich eine Prioritätensetzung für die vorgeschlagenen Projekte vorgenommen wird.

Impulsprojekte der einzelnen
Stadtumbauteilräume

Abschließend werden eine Reihe von Projekten benannt, die „besonders geeignet sind, einen Beitrag zur Erreichung der Ziele und zur Schaffung von Qualitäten für die jeweiligen Orte zu leisten“ [plan lokal 2008: 177]. Sie werden als Impulsprojekte definiert, um durch diese Impulse den Stadtumbauprozess anzustoßen und Mitwirkungsbereitschaft eines breiten Akteurskreises sowie endogene Entwicklungen zu aktivieren. Zu den aktuellen Impulsprojekten gehören im Zentrum der Stadt Werdohl:

- die Einrichtung eines City- und Stadtumbaumanagements;
- die Einrichtung eines Verfügungsfonds für kleinteilige Maßnahmen bürgerschaftlichen Engagements;
- ein Programm zur Förderung privater Investitionen in die Aufwertung von Fassaden und Außenräumen ihrer Häuser;

Bestehende Planungen

Im Teilraum Untere Innenstadt:

- die Umgestaltung des Brüninghausplatzes und
- das Projekt „Werdohl an die Lenne“ – Aufwertung der innerstädtischen Lenneuferbereiche.

Im Teilraum Bahnhofsumfeld, Nordheller Weg, Altenaer Straße:

- die Sanierung des Bahnhofsgebäudes in Verbindung mit einer Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes als Ortseingangssituation.

Im Teilraum Ütterlingsen, Schlacht, Kalkofen:

- die Aufwertung des Schulhofgeländes der Grundschule Ütterlingsen;
- eine Aufwertung der Freizeitanlage an der Ütterlingser Straße;
- die Weiterentwicklung des Quartiersmanagements Ütterlingsen;
- die Modernisierung bzw. der Umbau von Wohngebäuden der Wohnungsgesellschaft Werdohl aus den 1950er Jahren in der Breslauer und Danziger Straße;
- Standortentwicklung „Betreutes Wohnen“ an der Danziger Straße;
- Entwicklung und Umsetzung eines Rückbaukonzeptes für Teile der Wohnungsbestände in Hanglage und
- Entwicklung und Umsetzung von Wohnprojekten für Migranten im Alter [vgl. Stadt Werdohl | 4.04.2011].

Aufgrund der Haushaltslage der Stadt Werdohl und den damit verbundenen kommunalaufsichtlichen Restriktionen wurden allerdings eine Reihe dieser Projekte, insbesondere die kostenintensiven baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum, vorerst zurückgestellt.

Zurücksetzung von
kapitalintensiven Projekten

Zu den Maßnahmen, die sich aktuell in der Umsetzungsphase befinden, gehören die Sanierung des Bahnhofsgebäudes und eine Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, das Quartiersmanagement in Ütterlingsen, das Citymanagement in der Innenstadt, das Programm zur Gestaltung von Fassaden und die Modernisierung und der Umbau von Wohngebäuden der 1950er Jahre in der Breslauer und Danziger Straße, die sich im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Werdohl befinden. [vgl. Stadt Werdohl | 4.04.2011].

Bestehende Planungen

3.2.3. Integrationskonzept

Ausgehend von der Tatsache, dass Werdohl den höchsten Ausländeranteil [bezogen auf die Gesamtbevölkerung] in Nordrhein-Westfalen aufweist und Problemen wie einer Schlechterstellung der Zuwanderer in zentralen Lebensbereichen [Arbeit, Einkommen, Bildung, Wohnen] wurde im Jahr 2003 das Werdohler Integrationsprojekt „WIP ele“ [Werdohler Integrationsprojekt Hand in Hand] ins Leben gerufen [vgl. imap 2004: 3].

Umsetzung eines konkreten Leitbildes mit Hilfe eines Integrationskonzeptes

Der Prozess, an dem alle wichtigen Akteure beteiligt waren, bestand aus verschiedenen Veranstaltungen und Arbeitsgruppentreffen und mündete in ein kommunales Integrationskonzept für die Stadt Werdohl. Dieser Prozess kann in drei wesentliche Phasen, die Vorbereitungs-, Konzeptions- und Umsetzungsphase, unterteilt werden. Ausgehend von dem Leitbild „die Maßnahmen aus dem Handlungskonzept [...] darauf aus[zu]richten, dass für alle Bevölkerungsgruppen ein verständnisvolles Zusammenleben möglich ist, dass mit Rücksicht auf die Individualität des anderen – gleich welcher Weltanschauung, Religion oder Herkunft – jeder seine eigene Persönlichkeit entfalten kann, dass eine soziale Gerechtigkeit zwischen den Bevölkerungsgruppen angestrebt und die Chancengleichheit verwirklicht wird“ [imap 2003: 4], wurde in der ersten Phase die inhaltliche und organisatorische Ausrichtung des Projekts erarbeitet.

In der Konzeptionsphase wurden dann Arbeitskreise zu den Themenfeldern „Ausbildung und Arbeit“, „Schule und Elementar-erziehung“, „Freizeit, Familie, Religion“ sowie „Wohnen und soziales Umfeld“ eingerichtet, deren Arbeitsergebnisse Grundlage für das dann entwickelte Konzept und die entsprechenden Maßnahmenvorschläge bildeten. Dem hier im Mittelpunkt des Interesses stehenden Arbeitsbereich „Wohnen und soziales Umfeld“ liegen sieben Handlungsvorschläge zu Grunde [s. Abb. 9]. Straßenzüge und öffentliche Plätze in Werdohl, die starke Segregationstendenzen zeigten, wurden dann als problematisch definiert, wenn sie extern zu einer Stigmatisierung dieser Gebiete bei der restlichen Bevölkerung beitragen, oder intern zu einem Sprachdefizit führen oder es fördern. Als weitere Problemfelder wurden ein hoher Geräuschpegel, mangelnde Sauberkeit im Umfeld der Wohnquartiere und ein fehlender Dialog zwischen den Bevölkerungsgruppen identifiziert [vgl. imap 2004: 31].

Querschnittsaufgaben als Ergebnis des Integrationskonzeptes

Aus allen Ergebnissen der verschiedenen Arbeitsgruppen wurden die folgenden vier Querschnittsaufgaben abgeleitet:

- „Stadtteilarbeit“,
- „Förderung der Beschäftigung von Zuwanderern“,
- „Sprachförderung“ und
- „Schulische Unterstützung“.

Bestehende Planungen

Handlungsansatz	Zielgruppe	Ziele	Maßnahmen	Bemerkung
Zusammenführung der Wohnsiedlungen (Ghettos aufbrechen)	Vermieter und Mieter Wohnungssuchende	Aufteilung Deutsche/Ausländer in Wohnhaus (Straßen, Stadtteilen)	Überlegung der Wohnungs-Gesellschaften mit der Stadt Werdohl über Quotierungen in Wohnhäuser (Straßen, Stadtteilen)	
Festlegung und Vermittlung der Regeln des Zusammenlebens				
Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes	Vermieter und Mieter von Objekten Stadtteilbewohner	Verbesserung des optischen Umfeldes Verbesserung des sozialen Umfeldes	Bildung von Stadtteilrunden mit unterschiedlichen Partnern als Multiplikatoren mit Zugang zu verschiedenen Gruppierungen zur Förderung der Eigeninitiative	Siehe Bsp. „Pungelscheider Runde“
Förderung des Austausches und Dialogs				Arbeit der Stadtteilrunden
Fordern und Fordern des Eigenengagements				s.o.
Wir – Gefühl wecken				s.o.
Verstärkte Aufklärungsarbeit gegen Wohnungsverlust	Türkische Haushalte	Verhinderung des Wohnungsverlustes	Aufklärungskampagne über Multiplikatoren	Wird gefördert

Die Handlungsvorschläge des Arbeitskreises Wohnen und soziales Umfeld können bezogen auf die wohnungswirtschaftlichen Aspekte hauptsächlich unter der Querschnittsaufgabe Stadtteilarbeit verortet werden. Dabei wird zum Großteil auf sogenannte Stadtteilrunden gesetzt, zu denen die Stadtteilverantwortlichen inklusive Mitarbeitern der Stadt sich regelmäßig treffen, um Probleme vor Ort wie auch erforderliche Maßnahmen zu besprechen. An diesen Treffen nehmen auch sogenannte „Integrationslotsen“ teil, die den Bewohnern mit Migrationshintergrund, auf ehrenamtlicher Basis, auch bei anderen Problemen zur Hilfe stehen. Die Stadtteilrunden finden in den Stadtteilen Ütterlingsen, Pungelscheid, Königsburg, Eving und in der Innenstadt statt [vgl. Website Stadt Werdohl 3].

Abb. 9:
Handlungsvorschläge Wohnen
und soziales Umfeld

Im Jahr 2010 wurde erstmalig ein Integrationsmonitoring aufgestellt, welches sich jedoch als Grundlage für weitere fortlaufende Erhebungen versteht und somit noch keine Tendenzen der Entwicklung aufzeigt [vgl. imap 2010: 44]. Im Bereich Wohnen soll anhand der Indikatoren „räumliche Verteilung nach Stadtteil und Ethnizität“ und „Wohneigentum von Migranten“, Aufschluss über die Verteilung der Einwohner gegeben und mögliche Segregationstendenzen erkennbar gemacht werden, um Rückschlüsse hinsichtlich des sozialräumlichen Städtebaus auf strategische Maßnahmen ziehen zu können [vgl. imap 2010: 22].

Überprüfung der Erfolge durch
ein Integrationsmonitoring

3.2.4. Werdohl Marketing GmbH

Die Werdohl Marketing GmbH ist eine Public-Private-Partnership Organisation. Zu den beteiligten Gesellschaftern gehören neben der Stadt Werdohl, der Stadtmarketing Verein „Natürlich...Werdohl e.V.“ sowie Unternehmen aus der lokalen Wirtschaft. Dabei sind alle Anteile der drei Gesellschafter gleich groß, um eine aktive und gleichberechtigte Partnerschaft zu gewährleisten.

Bestehende Planungen

Ziele der Werdohl Marketing GmbH

Das Hauptziel der Werdohl Marketing GmbH liegt dabei in der Verbesserung der weichen Standortfaktoren des Standorts Werdohl sowie in einer Vernetzung und Unterstützung der lokalen Akteure durch Bildung von thematischen Netzwerken [beispielsweise Netzwerk Einzelhandel oder Netzwerk Events]. Die Identifikation mit der Stadt soll dabei durch unterschiedliche Maßnahmen sowohl bei den Unternehmen als auch bei den Bürgern gefördert werden. [vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl/Werdohl Marketing GmbH 30.03.2011]

Abb. 10:
Logo Werdohl Marketing GmbH



Die Arbeitsbereiche der Werdohl Marketing GmbH

Zu den Schwerpunktthemen der Werdohl Marketing GmbH gehören die Bereiche

- „Arbeiten & Wirtschaft“,
- „Leben & Wohnen“,
- „Erleben & Freizeit“ sowie
- „Lernen & Schule“

[vgl. Website Werdohl Marketing GmbH].

Diese Aufgabenfelder gliedern sich wiederum in die Bereiche Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung, PR/ Öffentlichkeitsarbeit, Stadtmarketing sowie Tourismus, Gastronomie, Kultur und Sport auf. Der Schwerpunkt der Tätigkeiten lag in den letzten Jahren auf den Bereichen Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing und Stadtentwicklung.

Konkrete Projekte, die das Thema Wohnen betreffen, sind allerdings im Moment nicht geplant. Jedoch ist die Werdohl Marketing GmbH im Bereich der Wirtschaftsförderung mit verschiedenen Projekten zur Entwicklung der städtischen und wohnstandortnahen Infrastruktur am Stadtumbau West beteiligt [vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl/Werdohl Marketing GmbH 30.03.2011].

3.3 Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Werdohls erreichte Anfang der 1970er Jahre mit rund 24.000 Einwohnern ihren Höchststand. Ab diesem Zeitraum fielen die Einwohnerzahlen bis Ende der 1980er Jahre bis sie, bedingt durch die Wiedervereinigung Deutschlands und der damit einhergehenden Zuwanderungswelle, bis 1992 stetig stiegen. Seit 1992 ist die Bevölkerungszahl, im Vergleich zum Stichtag der aktuellsten Erhebungen am 31.12.2009 um rund 15,3% gesunken und beläuft sich auf 19.005 Einwohner.

In dem gleichen Zeitraum ist vergleichsweise die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen um 1,1% gestiegen und im Märkischen Kreis um 3,6% gesunken.

Werdohl verzeichnet
regionstypische starke
Bevölkerungsverluste

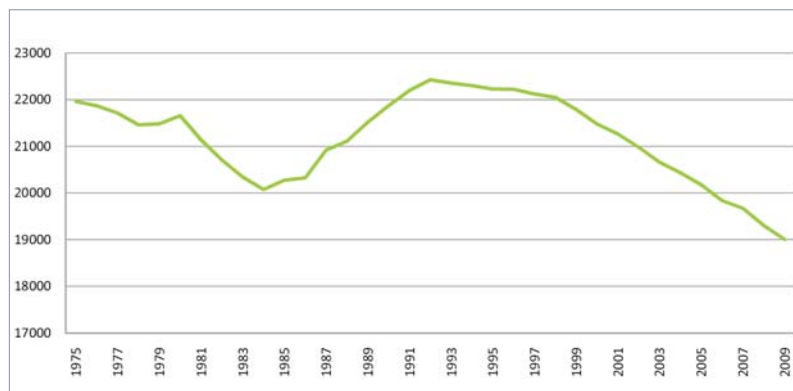


Abb. 11:
Bevölkerungsentwicklung
in Werdohl
zwischen 1975 und 2009

Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Die gesamte Bevölkerungsentwicklung wird maßgeblich durch die natürliche und wanderungsbedingte Entwicklung der Bevölkerung beeinflusst. Bevölkerungsrückgänge können daher auf einem dieser beiden oder auf beiden Faktoren beruhen. Bei der Stadt Werdohl sind sowohl ein negativer Saldo bei der natürlichen Entwicklung [Differenz von Geburten und Sterbefällen], als auch ein negativer Saldo bei der räumlichen Entwicklung [Differenz von Zuzügen und Fortzügen] für den Bevölkerungsrückgang verantwortlich.

Die natürliche Bevölkerungsbewegung weist seit 1973 zumeist eine negative Entwicklung auf. In den letzten Jahren tendierten bzw. bewegten sich die Werte meist um Null, wohingegen seit dem Jahr 2006 ein deutlicher Abstieg zu verzeichnen ist. Im Jahr 2009 wurde der seit 15 Jahren tiefste Wert von Minus 69 Personen erreicht. Eine konstant negative natürliche Bevölkerungsentwicklung hat im Märkischen Kreis bereits 1998 begonnen.

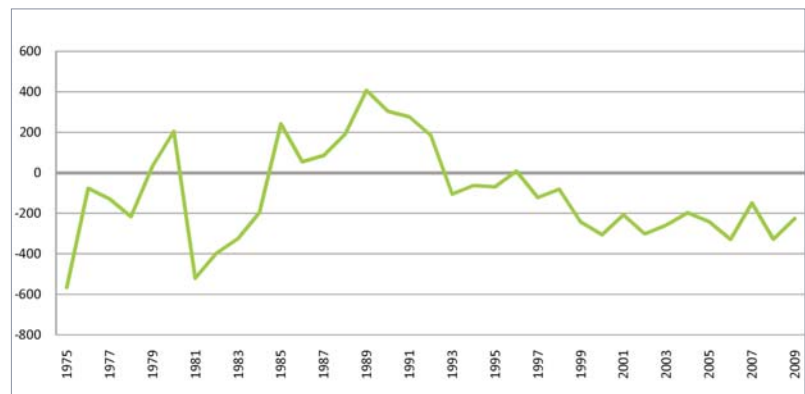
Strukturanalyse

Abb. 12:
Natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 1963 und 2009



Die wanderungsbedingte Bevölkerungsbewegung zeigt in Werdohl ausschlaggebendere Ergebnisse. Die Fortzüge aus der Stadt dominieren die Entwicklungen der letzten Jahre. So gab es zwar zwischen den Jahren 1988 und 1992 einen bemerkenswerten Anstieg der Zuzüge im Verhältnis zu den Fortzügen, was allerdings durch die Wiedervereinigung und die damit einhergehenden Zuwanderungswelle ausgelöst wurde. Seit 1993 ist der Wanderungssaldo, bis auf eine Ausnahme von einem Plus von 8 Personen im Jahr 1996, konstant negativ und variiert im Durchschnitt um 168 Personen, mit denen die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge übersteigt.

Abb. 13:
Wanderungssaldo zwischen 1975 und 2009



Im Märkischen Kreis ist eine ähnliche, jedoch in ihren Ausprägungen weniger drastischere Entwicklung abzulesen. Die konstant negative Entwicklung setzte hier erst im Jahr 1999 ein.

Wanderungsverflechtungen

Im Jahr 2009 verlor Werdohl insgesamt 226 Einwohner. Davon den überwiegenden Teil an Städte und Gemeinden aus Nordrhein-Westfalen, vor allem aus dem engeren Umland.

Rund ein Fünftel [44 Personen] an andere Bundesländer und knapp ein Achtzehntel dieser Einwohner [12 Personen] wanderten ins Ausland ab.

Innerhalb des engeren Umlands von Werdohl sind im Jahr 2009 die höchsten Verluste an die Städte Neuenrade [-29 Einwohner], Plettenberg [-29 Einwohner], Lüdenscheid [-19 Einwohner] und Iserlohn [-10 Einwohner] zu verzeichnen. Zu den größeren kreisfreien Städten, an die Werdohl Bewohner verloren hat, gehören Köln [-13 Einwohner], Dortmund [-12 Einwohner] und Hagen [-11 Einwohner].

Wanderungsbewegungen ziehen sich in Werdohl durch alle Altersklassen, wobei sie vor allem in der Altersklasse der 30 bis 50-Jährigen besonders markant sind. Aus dieser Altersklasse sind zwischen den Jahren 2005 und 2009 bei insgesamt negativem Saldo die meisten Personen sowohl fort- als auch zugezogen-

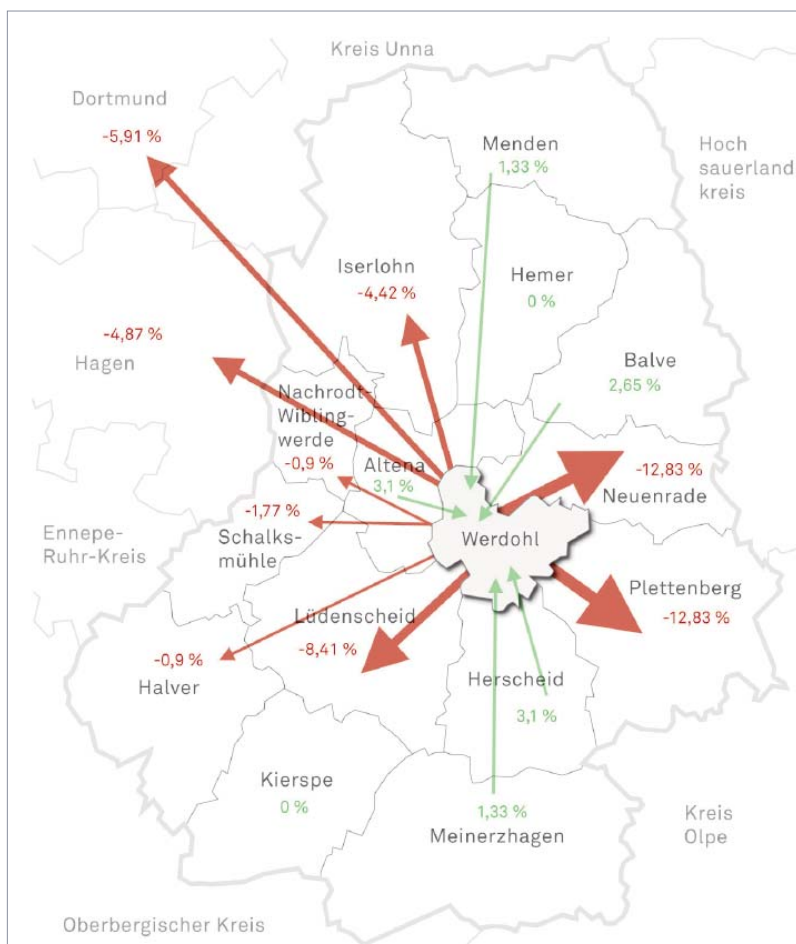


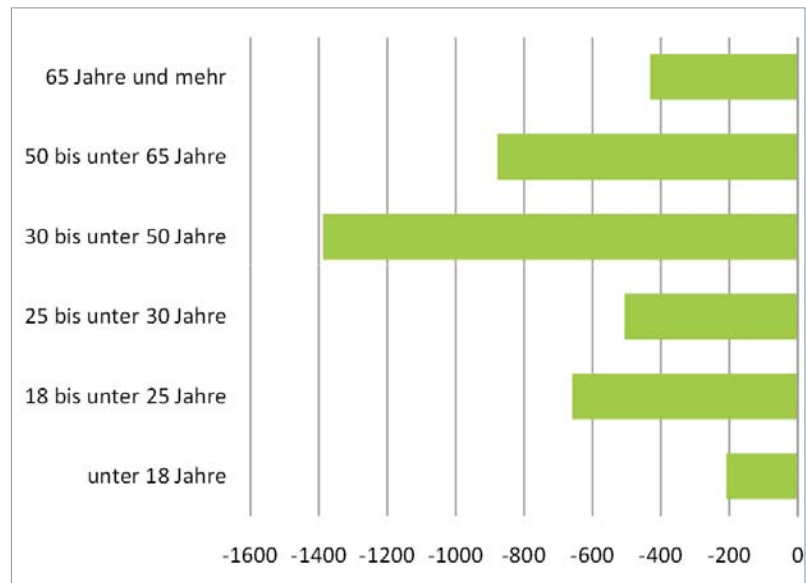
Abb. 14:
Wanderungsverflechtungen
mit dem Umland

Die Wanderungsbewegungen der anderen Altersklassen fielen in dem gleichen Zeitraum ebenfalls negativ aus. Im Märkischen Kreis zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung ab, wobei in Werdohl tendenziell mehr Ältere [älter als 50 Jahre] und weniger Jüngere [unter 18 Jahren] innerhalb der letzten Jahre abgewandert sind. Der Jahresvergleich in Nordrhein-Westfalen zeigt hingegen, dass die Altersklassen von unter 18 bis 30 Jahren ein positives und die zwischen 30 und über 65 Jahren ein negatives Wanderungssaldo aufweisen.

Strukturanalyse

Zu den Abwanderungsgruppen gehören überdurchschnittlich viele Familien und die Gruppe der Bildungswanderer. Beispielsweise betrug im Jahr 2009 die Zahl der Familienwanderung -11,8 und die der Bildungswanderung -30,3 Personen je 1000 Einwohner. Im Märkischen Kreis betrugen die Zahlen im Vergleich -4,2 bzw. -21 und in Nordrhein-Westfalen -0,8 bzw. +6,4. [vgl. Website Bertelsmann Stiftung]

Abb. 15:
Wanderungsbewegungen nach
Altersklassen im Durchschnitt
der Jahre 2005 bis 2009



3.3.2 Bevölkerungsstruktur

Altersstruktur

Bei Betrachtung der Altersstruktur Werdohls im Vergleich zum Märkischen Kreis, als auch zu Nordrhein-Westfalen, lassen sich keine erheblichen Unterschiede feststellen.

Betrachtet man die Veränderungen der Altersstruktur über die Jahre 1979, 1989, 1999 und 2009 in Werdohl, so wird eine zunehmende Durchalterung der Bevölkerung deutlich. Die Gruppe der über 65-Jährigen ist in den letzten 20 Jahren stetig angestiegen, während die anderen Altersgruppen, trotz leichter Schwankungen, kontinuierlich abnahmen.

Bei der Betrachtung der Altersstruktur auf Ortsteilebene zeigt sich ein erhöhter Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen in den Stadtteilen Stadtmitte und Elverlingsen.

Ein erhöhter Anteil an Kindern und Jugendlichen, der Rückschlüsse auf Familien zulässt, ist vor allem in den Stadtteilen Königsburg und Ütterlingsen zu verzeichnen. [vgl. planlokal 2008: 18]

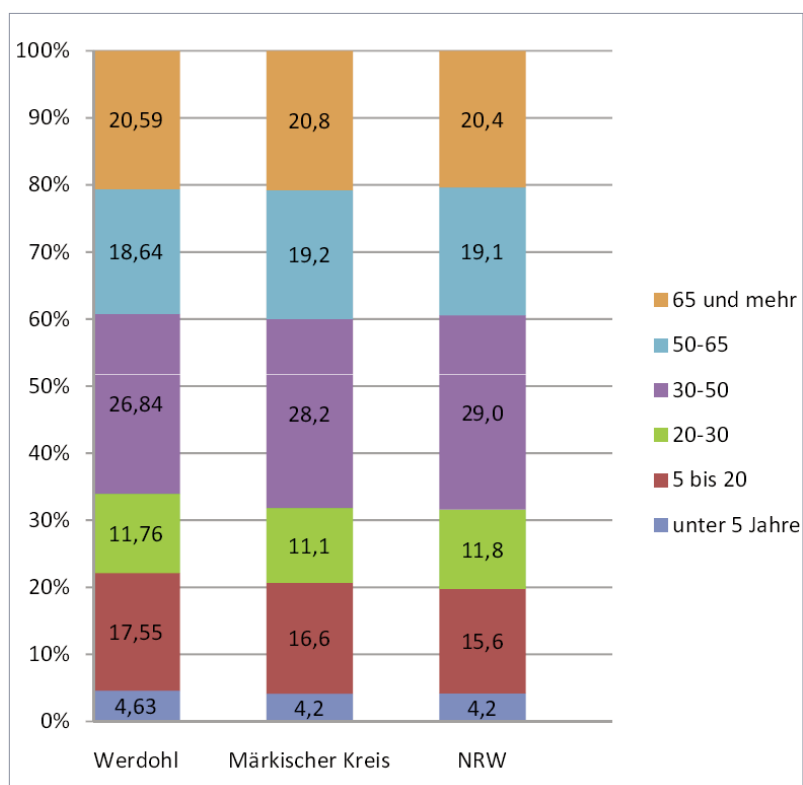


Abb. 16:
Alterstruktur Werdohls im
Vergleich mit dem Märkischen
Kreis und Nordrhein-Westfalen

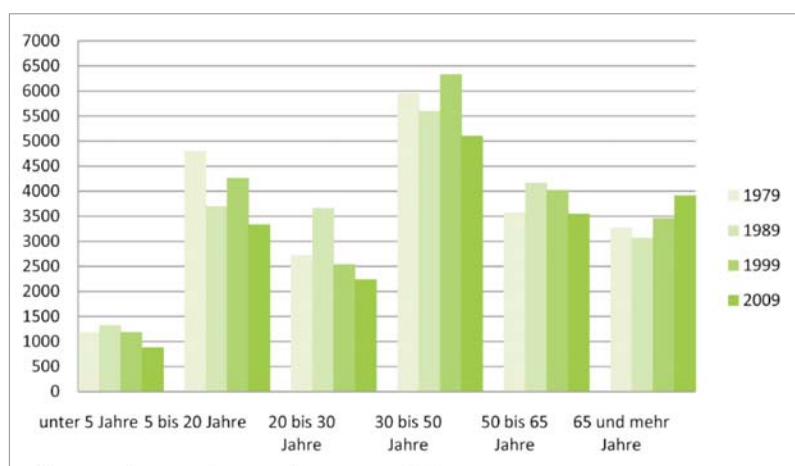


Abb. 17:
Veränderung der
Altersstruktur in Werdohl

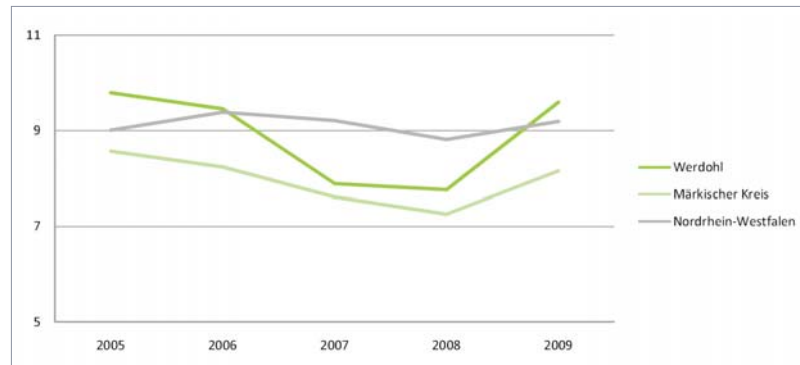
Empfänger von Leistungen nach dem SGB II

Die Quote der Empfänger von Leistungen nach dem SGB II war zwischen den Jahren 2005 und 2009 durch Schwankungen geprägt. Zwischen 2006 und 2007 ist sie von 9,5% auf 7,8% gesunken und ab 2008 wieder gestiegen. Im Jahr 2009 betrug sie 9,6%.

Dabei war die Quote Werdohls im Vergleich zum Märkischen Kreis immer überdurchschnittlich hoch.

Strukturanalyse

Abb. 18:
Quote der Empfänger von
Leistungen nach SGB II

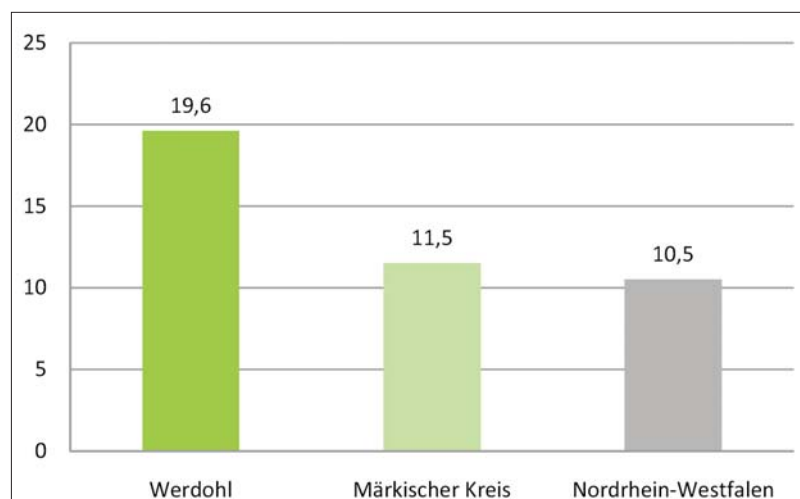


Anteil ausländischer Bevölkerung

In den 1960er und 1970er Jahre, im Zuge des hohen Wirtschaftswachstums sowie nach der Wiedervereinigung, verzeichnete Werdohl sehr viele Zuzüge von Migranten. In der zweiten Zuwanderungswelle stammte der Großteil dieser Zuzüge aus osteuropäischen Ländern, während in der ersten türkischstämmige Personen die Hauptgruppe bildeten. Diese Gruppe bildet auch heute noch die zahlenmäßig größte Gruppe. [vgl. imap 2010: 25].

Werdohl weist mit 19,6% [Stand 31.12.2009] den höchsten Anteil ausländischer Bevölkerung bezogen auf die Gesamtbevölkerung in ganz Nordrhein-Westfalen [10,5%] auf. Mit 11,5% liegt der Wert des Märkischen Kreises ebenfalls über dem Landesdurchschnitt.

Abb. 19:
Ausländeranteil an der
Gesamtbevölkerung im Vergleich
zum Märkischen Kreis und zu
Nordrhein-Westfalen



Kommune mit dem höchsten
Migrantenanteil in NRW

Es gibt zwar drei Städte mit einem höheren Ausländeranteil als Werdohl, jedoch resultiert dieser in der Kleinstadt Schöppingen aus einem großen Aufnahmelaager im Stadtgebiet und in den Städten Selfkant und Kranenburg aus der räumlichen Nähe zu den Niederlanden, wo die Niederländer die anteilmäßig größte Gruppe der Ausländer bilden [vgl. Website Kranenburg; vgl. imap 2004: 53].

Da statistisch Personen mit einem Migrationshintergrund im Vergleich zu Personen, die keinen deutschen Pass besitzen, nur schwer erfasst werden können, kann aufgrund der Zuwanderungsgeschichte davon ausgegangen werden, dass der Anteil ausländischer Bevölkerung und der Bevölkerung mit Migrationshintergrund insgesamt deutlich höher liegt.

Die Verteilung der ausländischen Bevölkerung ist nicht homogen im Stadtgebiet. So weisen die zentralen Stadtteile Ütterlingsen und Königsburg die höchsten und die eher ländlich geprägten Stadtteile, wie Elverlingsen oder Eveking, die niedrigsten Ausländeranteile auf. [vgl. plan lokal 2008: 19]

Stadtteilspezifische
Disparitäten im Hinblick
auf den Ausländeranteil

3.3.3 Bevölkerungsvorausberechnung

In der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW, die auf dem Bevölkerungsstand vom 01.01.2008 basiert, wird für Werdohl im Jahr 2030 ein Bevölkerungsstand von 15450 Einwohnern ermittelt. Somit wird ein Rückgang der Bevölkerung von 18,7% erwartet. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Märkischen Kreis gehört Werdohl mit dieser Entwicklung, neben Herscheid [-23,22%] und Lüdenscheid [18,82%], zu den zukünftig am stärksten vom Bevölkerungsrückgang betroffenen Kommunen [s. Abb. 20].

Weitere Bevölkerungsverluste
stehen der Stadt bevor

Auf Ebene des Landes gehört der Märkische Kreis wiederum mit 14,8% Bevölkerungsrückgang im Jahr 2030 zu einer der am stärksten betroffenen Regionen. Nordrhein-Westfalen verliert nach diesen Vorausberechnungen insgesamt bis zum Jahr 2030 nur rund 3% seiner Bevölkerung.

Die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung zum Basisjahr 2006 zeichnet ein sehr ähnliches Bild. Zwar sind die Berechnungen im Vergleich nur bis zum Jahr 2025 durchgeführt und das Basisjahr ein anderes, allerdings sind trotzdem dieselben Tendenzen erkennbar; auch wenn die Vergleichbarkeit nicht direkt möglich ist. Für Werdohl wird ein Bevölkerungsstand von 16.172 Personen und damit ein Rückgang von 18,5 % ermittelt. Der Märkische Kreis verliert in diesem Zeitraum 9,4% und das Land 2,4% der Einwohner. [vgl. Website Bertelsmann Stiftung]

Die sich bereits in den letzten Jahren abzeichnenden Entwicklungen der Altersentwicklung Werdohls werden durch die beiden Prognosen auch in die Zukunft fortgeschrieben. Vor allem der Anteil von Kindern und jungen Erwachsenen bis 25 Jahren nimmt im Betrachtungszeitraum ab, wohingegen die Altersgruppen ab 65 Jahren zunehmen. Im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen fällt vor allem der Anstieg der letztgenannten Altersgruppe wesentlich geringer und der der jüngeren wesentlich stärker aus.

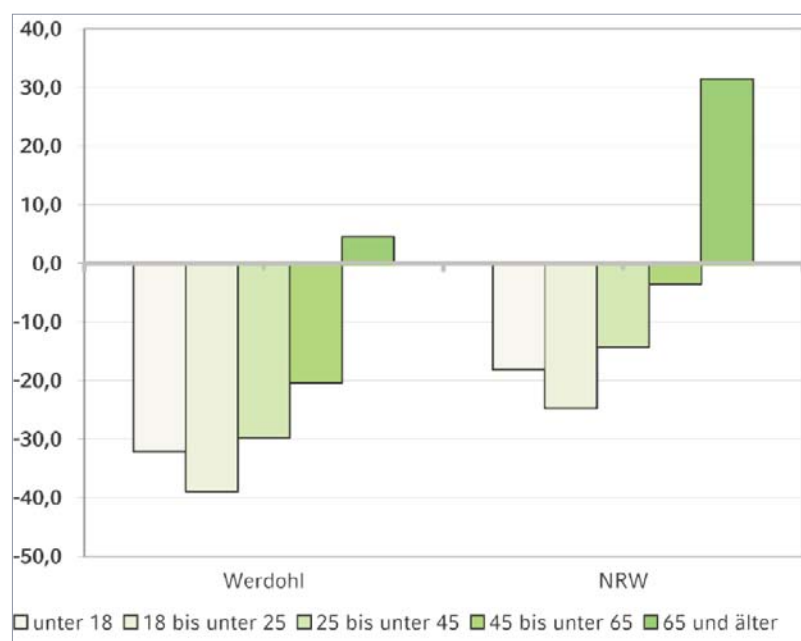
Vor allem der Anteil
junger Menschen wird auch
zukünftig weiter abnehmen

Strukturanalyse

Abb. 20:
Bevölkerungsrückgang
im MK bis 2030



Abb. 21:
Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen [%]
2030 im Vergleich zu 2008



3.3.4 Haushalte

Bezüglich der Haushalte und deren Entwicklung sind lediglich Informationen auf Landes- und Kreisebene vorhanden. Unter der Annahme, dass sich die Haushaltsgrößenstruktur zwischen dem Märkischen Kreis und Werdohl in etwa parallel entwickelt und entwickeln wird und dass keine wesentlichen Vergrößerungen oder Verkleinerungen der Unterschiede stattfinden werden, soll versucht werden, die Kreisdaten auf die Stadt anzuwenden. Die Unterschiede der zukünftigen Haushaltsentwicklung werden demnach vordergründig durch die unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung geprägt.

Entwicklung der Zahl der Haushalte

Entgegen dem Trend auf Bundes- und Landesebene entwickelten sich die Haushaltszahlen im Märkischen Kreis in den letzten Jahren rückläufig. Während in Nordrhein-Westfalen zwischen 2004 und 2009 die Haushaltszahl um rund 1,5% gestiegen sind, sind sie im gleichen Zeitraum im Märkischen Kreis um 5,16% gesunken. Bezogen auf das Jahr 2009 betrugen die Haushaltszahlen für den Kreis 202.000

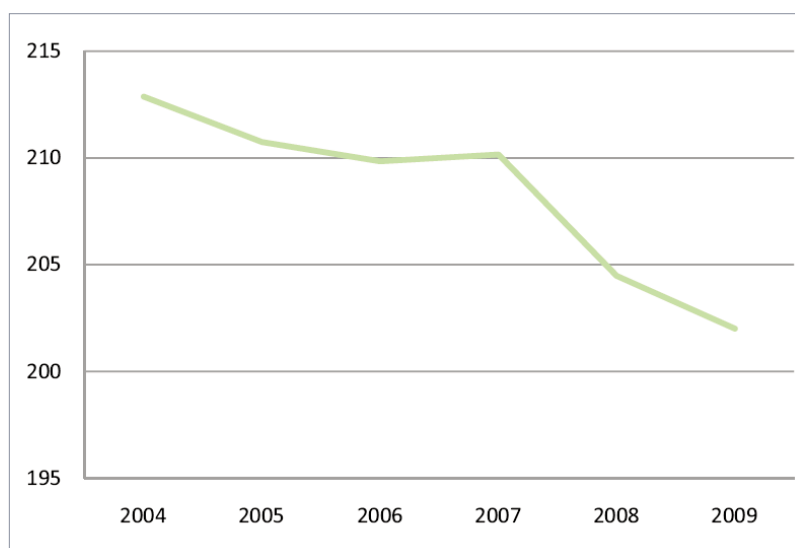


Abb. 22:
Entwicklung der Zahl der Haushalte im Märkischen Kreis in Tsd.

Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltesgröße

Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße wieder: Entgegen der Abnahme der durchschnittlichen Anzahl der Personen pro Haushalt auf Landesebene [-2,8%], ist die Anzahl im Märkischen Kreis von 2,14 Personen/ Haushalt im Jahr 2004 leicht auf 2,16 Personen/ Haushalt im Jahr 2009 gestiegen. In Nordrhein-Westfalen waren es im Jahr 2004 2,14 Personen/ Haushalt und 2,08 Personen/ Haushalt im Jahr 2009. Zwischen 2004 und 2009 betrug die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt 2,15.

Mit dem Rückgang der Bevölkerung nimmt die Zahl der Haushalte ab

Strukturanalyse

Abb. 23:
Entwicklung der Zahl der
Haushalte in NRW in Tsd.

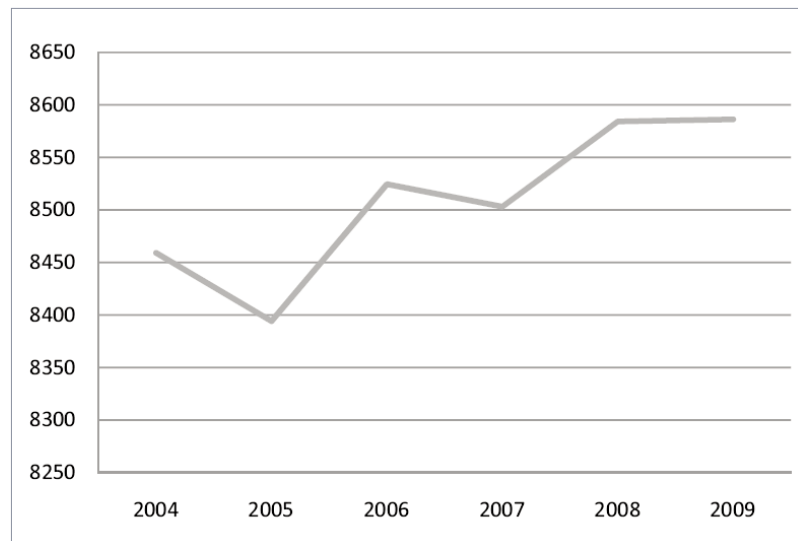
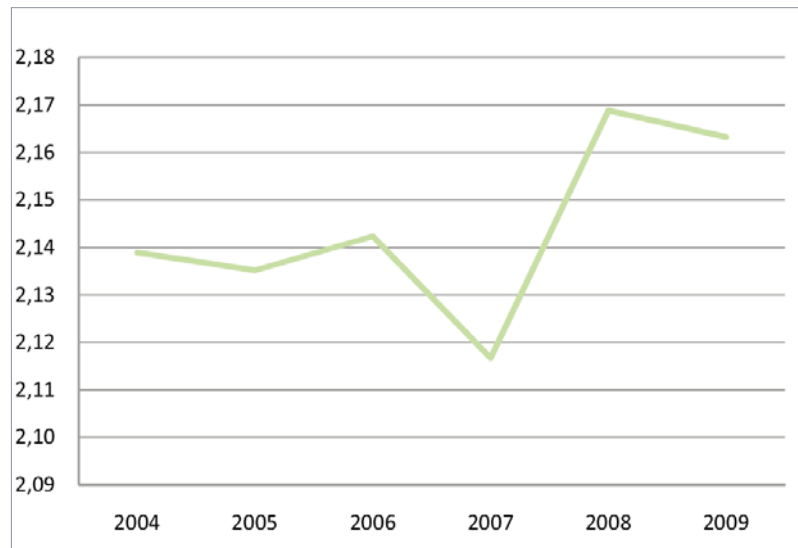


Abb. 24:
Durchschnittliche
Haushaltsgrößenentwicklung



Haushaltsstruktur

Die Entwicklung der Haushaltsstruktur in Nordrhein-Westfalen und dem Märkischen Kreis verläuft ebenfalls entgegengesetzt. Im Märkischen Kreis ist, bezogen auf den Zeitraum von 2004 bis 2009, eine Abnahme der Einpersonenhaushalte zu verzeichnen. Im Jahr 2009 beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte an den Gesamthaushalten 33,23%. Die Anzahl und der Anteil der Mehrpersonenhaushalte [vier und mehr Personen] schwanken allerdings in diesem Zeitraum. So lag im Jahr 2009 der Anteil der Mehrpersonenhaushalte bei 14,43% und somit leicht niedriger als beispielsweise im Jahr 2004 mit 14,39%, aber auch leicht höher als im Jahr 2007 mit 13,53%. In Nordrhein-Westfalen ist hingegen eine Zunahme der Einpersonenhaushalte und Abnahme der Mehrpersonenhaushalte zu verzeichnen.

Der Anteil der weiblichen Einpersonenhaushalte beträgt sowohl im Land, als auch im Kreis etwas mehr als 50%.

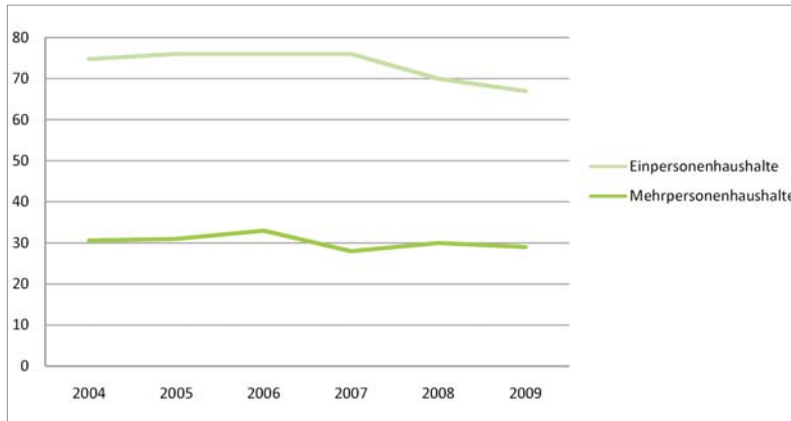


Abb. 25:
Entwicklung der Ein- und
Mehrpersonenhaushalte im
Märkischen Kreis

Haushaltsvorausberechnung

Die Haushaltsvorausberechnung des IT.NRW basiert auf den Daten der privaten Haushalte des Jahres 2005. Für den Märkischen Kreis wird die bisherige Entwicklung auch in die Zukunft fortgeschrieben und eine weitere Abnahme von 4,3% der Haushalte bis zum Jahr 2025 ermittelt.

Die Vorausberechnung der zukünftigen Entwicklung auf Landesebene zeigt hingegen einen Anstieg der Haushaltszahlen um 3,1%. Im Regierungsbezirk Arnsberg wird ein Großteil der zwölf Kommunen mit einer Abnahme der Haushaltszahlen zu rechnen haben [außer der kreisfreien Stadt Hamm, den Kreisen Olpe und Soest]. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte wird sich hingegen mit dem landesweiten Trend der Vergrößerung [+5,7%] und die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit dem Trend der Verkleinerung [-26,6%] entwickeln. Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird auf 2,03 Personen/ Haushalt zurück gehen. [vgl. LDS 2006: 10, 38]

Übertragung auf Werdohl

Sowohl Werdohl, als auch der Märkische Kreis werden zukünftig laut der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW und auch der Bertelsmann Stiftung überdurchschnittlich stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein. Da die Werte in beiden Fällen für Werdohl höher ausfallen, wird unter der oben getroffenen Annahme eine tendenziell gleiche, aber verstärkte Entwicklung der Haushalte in Werdohl angenommen. Der Unterschied zwischen dem Kreis und Werdohl wird ebenfalls im Hinblick auf die Haushaltsstruktur berücksichtigt, so dass von einem höheren Anteil kleinerer Haushalte in der Stadt als im Kreis ausgegangen wird.

Strukturanalyse

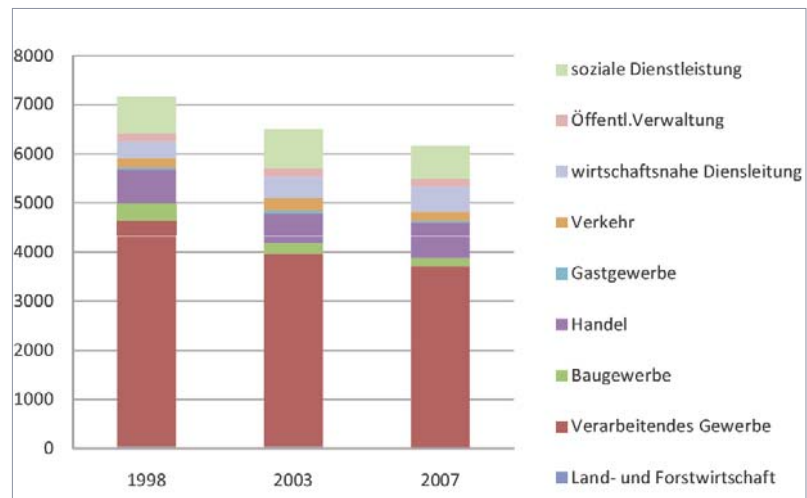
3.3.5 Wirtschaft

Struktur und Umfang der Beschäftigten

Starke industrielle Ausprägung
des Standortes

Werdohl ist trotz der großen strukturellen Veränderungen der letzten Jahre in der Region und auch im Land, bis heute stark industriell geprägt. Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (30,6%) gibt es mit 66,9% mehr als doppelt so viele Beschäftigte im industriellen Sektor, sodass auch der industriell geprägte Märkische Kreis mit rund 56% [Stand 2009] darunter liegt. [vgl. IT.NRW 2010: 14]

Abb. 26:
Sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte nach Wirtschafts-
abschnitten und Jahren



Zu großen und bedeutenden Arbeitgebern der Stadt gehören beispielsweise die ThyssenKrupp-Töchter VDM GmbH, Automotive Systems Werdohl sowie Bilstein Suspension GmbH, als auch andere größere Unternehmen, mit dem überwiegenden Schwerpunkt auf der Metallverarbeitung. Ein vergleichender Blick der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen zeigt jedoch, dass es in den letzten Jahren einen deutlichen Rückgang, vor allem im gewerblich-industriellen Bereich, gab.

Überdurchschnittlich hoher
Rückgang der Arbeitsplätze

Bei der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ebenfalls ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Waren im Jahr 1995 noch 7.546 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, sank die Zahl im Jahr 2009 auf 6.346 Personen. Dieser Rückgang von 15,9% liegt sogar deutlich über dem im Märkischen Kreis mit 10,6% und dem in Nordrhein-Westfalen mit 1,3%.

Verstärkt wird diese Entwicklung durch die bevorstehende Schließung der Thyssen Krupp Tochter Bilstein Suspension GmbH. [vgl. Website: DerWesten].

Entwicklung der Arbeitslosigkeit

Konjunkturbedingt ist die Zahl der Arbeitslosen in Werdohl wie überall Schwankungen unterworfen. Seit dem Jahr 2005, wo sie im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre ihren Höchstwert von 1.246 arbeitslosen Personen erreicht hat, sank die Zahl der Arbeitslosen bis zum Jahr 2008.

Der ab diesem Zeitpunkt erfolgte erneute Anstieg kann auf die Wirtschafts- und Finanzkrise [in den Jahren 2007/2008] zurückgeführt werden. Im regionalen Vergleich liegt Werdohl mit einer Arbeitslosenquote von rund 11% über dem Landes- [10%] und Kreisdurchschnitt [9,7%] [Stand 30.06.2009].

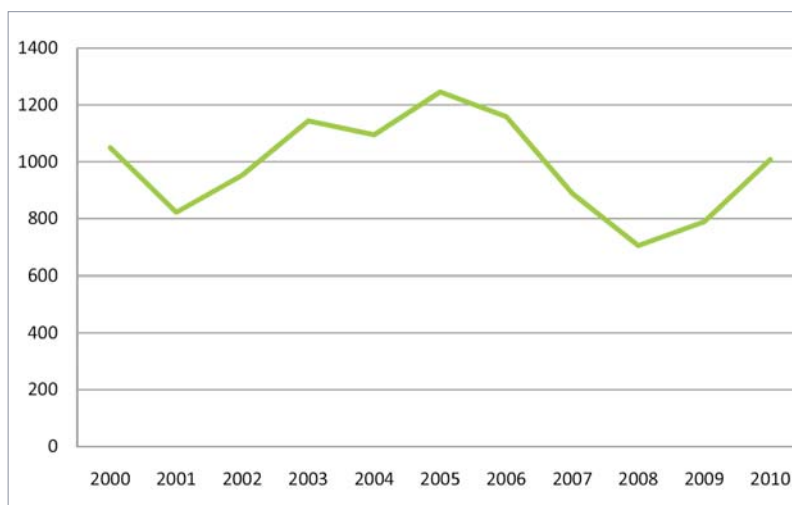


Abb. 27:
Arbeitslosenentwicklung
zwischen 2000 und 2010

Im Jahresdurchschnitt betrug der Ausländeranteil unter den Arbeitslosen rund 35%. Ein Wert, der bei einem Anteil dieser Gruppe von 19% an der Gesamtbevölkerung, relativ hoch ist.

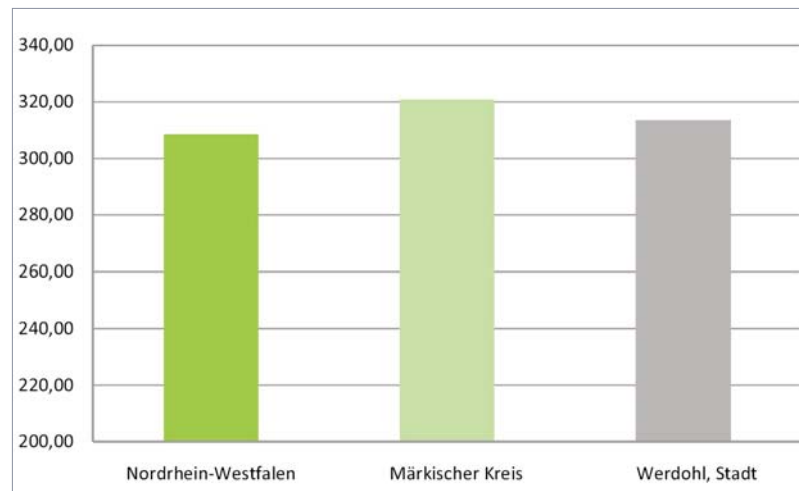
Arbeitsplatzausstattung

Die Beschäftigungsdichte soll als Indikator zur Darstellung des Mischungsverhältnisses von Wohnen und Arbeiten dienen. Die Beschäftigungsdichte liegt in Werdohl leicht über der in Nordrhein-Westfalen und leicht unterhalb der im Märkischen Kreis und weist somit ein relativ ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten auf.

Es besteht demnach zum einen keine quantitative Unterausstattung an Arbeitsplätzen bzw. kein Schwerpunkt als Wohngemeinde und zum anderen keine quantitative Überausstattung an Arbeitsplätzen bzw. kein Schwerpunkt als Arbeitsgemeinde.

Strukturanalyse

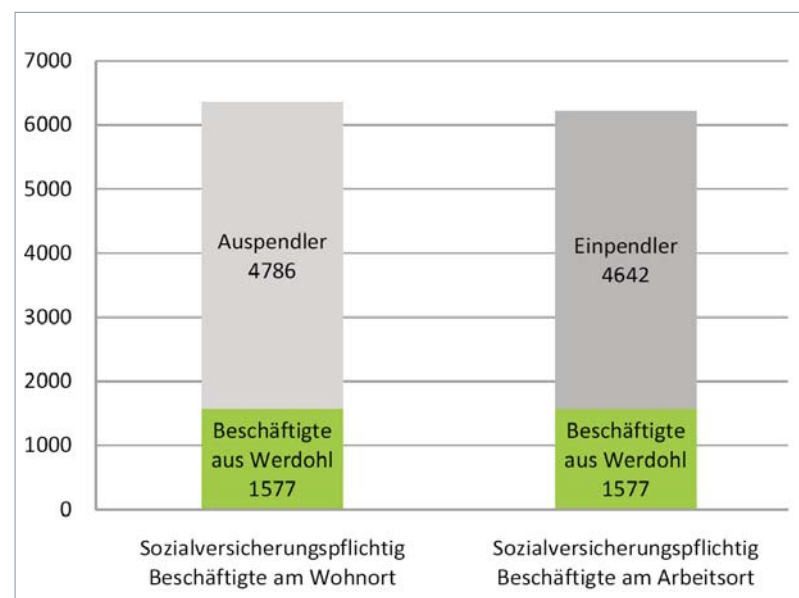
Abb. 28:
Arbeitsplatzausstattung 2006
[Sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte am Arbeitsort je
1.000 Einwohner]



Pendlerverflechtungen

In Werdohl ist zum aktuellsten Berichtsstand von IT.NRW, dem 30.06.2006, ein weitestgehend ausgeglichenes Pendlersaldo auszumachen. Es pendeln wenige berufstätige Personen mehr aus [4.786 Personen], als ein [4.642 Personen]. Bei Betrachtung der Beschäftigten aus Werdohl im Verhältnis zur Gesamtheit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort wird deutlich, dass in Werdohl nur rund 25% dieser Beschäftigten auch wohnen und rund 75% auspendeln.

Abb. 29:
Pendlerverflechtungen 2006



Kaufkraftkennziffer

Anhand der Kaufkraft der Bewohner Werdohls soll ein tendenzieller Rückschluss auf das wirtschaftliche Niveau der Stadt und ihrer Bewohner gezogen werden. Die aktuellsten vorliegenden Daten zur Kaufkraft wurden im Jahr 2006 im Rahmen des Werdohler Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erarbeitet. Danach beträgt die Kaufkraftkennziffer [Kaufkraft im Vergleich zum Bundesdurchschnitt [Normwert 100]] für Werdohl 98,6 mit einem Kaufkraftpotenzial von 97 Mio. Euro, was sowohl gemessen am Bundesdurchschnitt, als auch im Vergleich mit den Nachbarkommunen unterdurchschnittlich ist. Neuenrade weist beispielsweise eine Kaufkraftkennziffer von 102,81 und Herscheid von 104,02 auf [vgl. Junker und Kruse 2006: 25]

Im Vergleich zu der umliegenden Region ist das Kaufkraftpotenzial gering

3.4. Wohnungsmarktanalyse

3.4.1 Bestand

Wohnungen und Gebäude

In der Stadt Werdohl existieren 3.793 Wohngebäude mit insgesamt 9.641 Wohnungen [Stand 31.12.2009]. Der Großteil der Gebäude gehört der Kategorie der Ein- und Zweifamilienhäuser an, während 26,4% Mehrfamilienhäuser sind. Damit weist Werdohl im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen und dem Märkischen Kreis insgesamt einen höheren Anteil an Mehrfamilienhäusern auf.



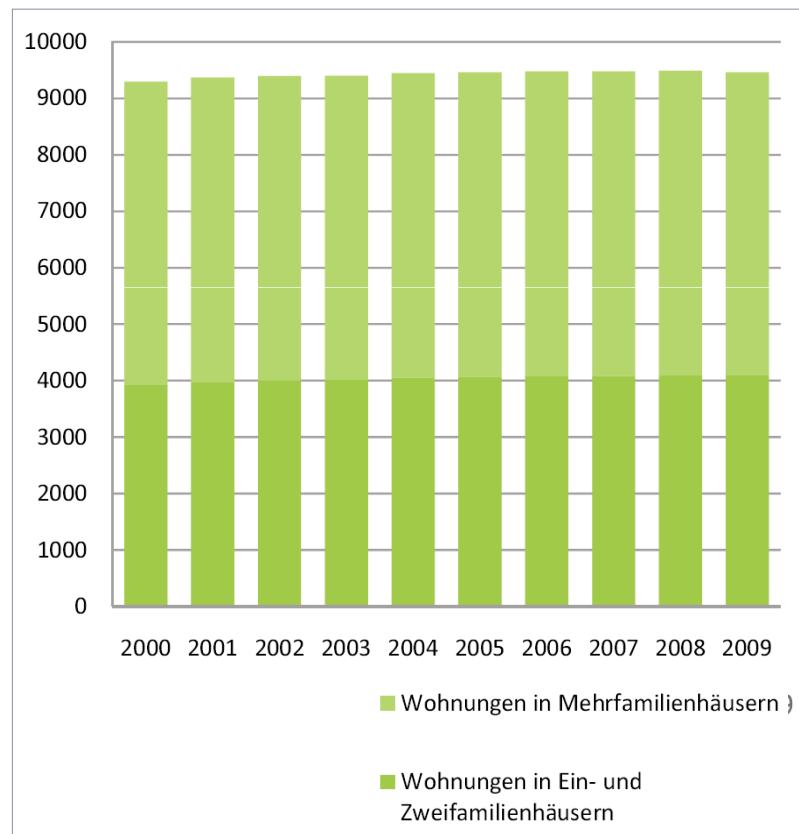
Abb. 30:
Gebäudebestand und -struktur
Werdohls im Vergleich mit dem
Märkischen Kreis und NRW 2009

Dieses Verhältnis hat sich in den vergangenen Jahren nur unwesentlich verändert. Gleiches gilt für die Struktur des Wohnungsbestandes, der zu wenig mehr als der Hälfte [55,7%] durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt ist.

Wohnungsmarktanalyse

Der Wohnungsbestand hat sich insgesamt in dem Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre geringfügig erhöht. Der Zuwachs ist hauptsächlich den Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 161 Wohnungen zuzuschreiben. Der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern hat in den letzten zehn Jahren nur um 8 Wohnungen zugenommen.

Abb. 31:
Wohnungsbestand und
-struktur Werdohl 2009



Wohnflächenentwicklung

Leichter Anstieg
der Wohnflächen

Trotz sinkender Bevölkerungszahlen ist die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in Werdohl in den vergangenen Jahren zwar langsam, aber stetig angestiegen. Die Wohnfläche je Wohnung steigt ebenfalls an, nur im Vergleich nicht so stark. Waren es im Jahr 2000 noch durchschnittlich 33,8m²/Einwohner und 78,14m²/Wohnung, belaufen sich diese Zahlen 2009 auf 39,4m²/Einwohner und 79,2m²/Wohnung. Die Entwicklung der Wohnfläche je Wohnung entspricht in etwa der des Landes [von 83,39m²/Wohnung auf 85,05m²/Wohnung], als auch der des Kreises [von 83,06m²/Wohnung auf 84,11m²/Wohnung] in diesem Zeitraum. Die Entwicklung der Wohnfläche je Einwohner hingegen übersteigt deutlich die des Landes [von 37,13m²/Einwohner auf 40,07m²/Einwohner] und auch die des Kreises [von 35,47m²/Einwohner auf 39,18m²/Einwohner].

Wohnungsmarktanalyse

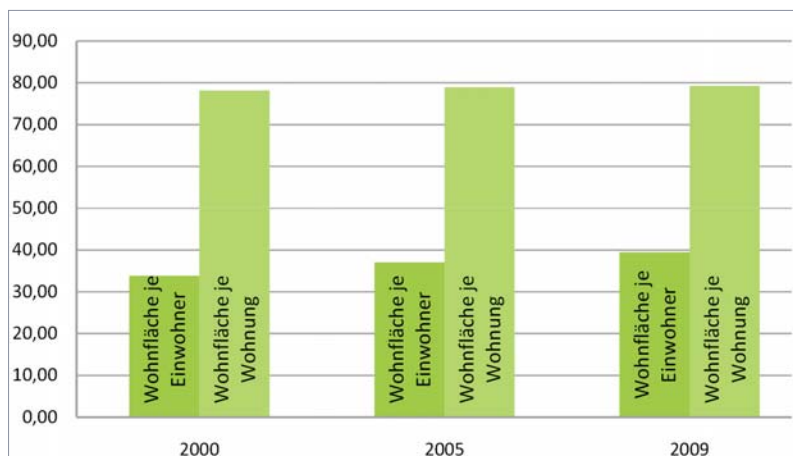


Abb. 32:
Wohnflächenentwicklung je
Einwohner und Wohnung

Alter des Gebäudebestandes

Den größten Teil des Wohngebäudebestandes stellen in Werdohl mit rund 70% Altbauten [Baujahr bis 1948] und Gebäude aus der Wiederaufbauzeit [Baujahr bis 1968]. In den letzten 20 Jahren wurden nur 10,6% aller heute vorhandenen Gebäude errichtet. [vgl. NRW. Bank 2010a: 7]

Der Anteil der Gebäude aus der Zeit vor 1968 liegt deutlich über dem von Nordrhein-Westfalen (59%) und des Märkischen Kreises [61%] [vgl. NRW.Bank 2010b: 19].

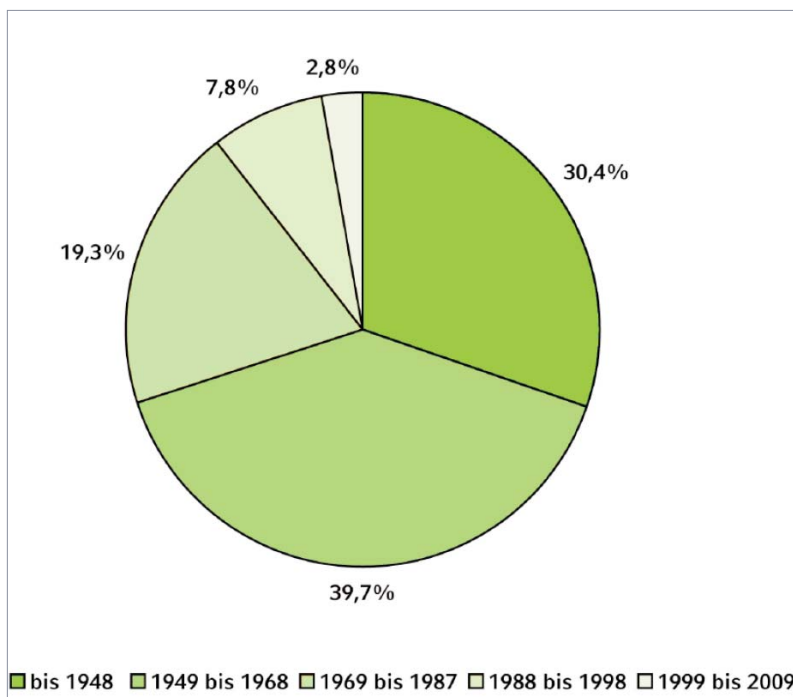


Abb. 33:
Gebäudebestand
nach Altersklassen

Angebot und Nachfrage im Bestand

Die Daten zu Angebot und Nachfrage nach Immobilien sowie zu den Immobilienpreisen beruhen auf Angaben aus dem „Atlas-Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010“, die wiederum auf einer Auswertung der Angebote und Gesuche bei der online Datenbank „Immobilien-scout24“ im Jahr 2009 durch das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung [InWIS] beruhen. Dabei wurde für jede Gemeinde die Anzahl angebotener Objekte pro 1.000 Einwohner ins Verhältnis zum Nachfrageindikator „Hits pro Monat und Objekt“ gesetzt und eine Kategorisierung am Durchschnittswert von Nordrhein-Westfalen vorgenommen.

Danach weist Werdohl im Verhältnis zum nordrhein-westfälischen Durchschnittswert bei Gebäuden/ Wohnungen bis zum Baujahr 2005 in den Segmenten Doppelhaushälfte, Reihenhauses und Eigentumswohnung sowohl ein unterdurchschnittliches Angebot, als auch eine unterdurchschnittliche Nachfrage auf. Im Einfamilienhaus-Segment und bei Mietwohnungen wird hingegen ein überdurchschnittliches Angebot mit einer unterdurchschnittlichen Nachfrage konfrontiert. Aufgrund fehlender Angebote liegen nur Werte für Einfamilienhäuser ab dem Baujahr 2005 vor. Danach bestehen aber auch hier ein unterdurchschnittliches Angebot und eine unterdurchschnittliche Nachfrage [vgl. InWIS 2010: 49f].

Immobilienpreise

In Werdohl finden sich die landesweit niedrigsten Immobilienpreise

Die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser bis zum Baujahr 2005 in Werdohl gehören im Landesvergleich mit durchschnittlichen Werten von 156.929€, 130.833€ bzw. 116.500€ zu den günstigsten, was sich ebenfalls auf Kreisebene widerspiegelt. Bei Eigentumswohnungen liegt der durchschnittliche Preis von 968€/m² in Werdohl, als auch in den meisten Städten im Märkischen Kreis mit Preisen zwischen 900 und 1100€/m², im mittleren Bereich, gemessen am Landesdurchschnitt. Im Märkischen Kreis weisen nur die Städte Altena [unter 700€/m²], Nachrodt-Wiblingwerde [zwischen 700€/m² und 900€/m²] und Neuenrade [zwischen 700€/m² und 900€/m²] günstigere Preise auf. Aufgrund fehlender Angebote liegen keine Werte für Gebäude/ Wohnungen ab dem Baujahr 2005 vor [vgl. InWIS 2010: 49f].

Leerstandssituation

Zur Leerstandssituation liegen keine kleinräumigen Daten vor, was eine problemadäquate Analyse hinsichtlich der einzelnen Stadtteile erschwert. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden aber Bereiche identifiziert, die erhöhte Leerstände aufweisen.

Zu diesen Bereichen gehören Geschosswohnungsbestände in Hanglagen, Bestände an stark befahrenen Straßen sowie Bestände in gewerblich geprägten Bereichen.

Mietniveau

Für den Märkischen Kreis, den Hochsauerlandkreis und die Stadt Schwerte besteht eine Vergleichsmietentabelle. Darin wird das ortsübliche Mietniveau entsprechend des Baualters, der Ausstattung und der Wohnlage kategorisiert. Im Gegensatz zu den Städten Arnsberg, Iserlohn, Lüdenscheid, Menden und Schwerte müssen in Werdohl keine Zuschläge zur Vergleichsmiete berechnet werden, was auf eine entspannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt schließen lässt.

Entspannter
Mietwohnungsmarkt

Nach Einschätzung der befragten Experten liegt das Mietniveau aber deutlich unter den Werten in der Vergleichsmietentabelle [vgl. Busch-Immobilien 30.03.2011, Heimann-Immobilien 06.04.2011, Wohnungsgesellschaft Werdohl 30.03.2011; Deutsche Annington 10.05.2011; Stadt Werdohl 12.05.2011].

Zusätzlich kann entsprechend der Angaben im „Atlas-Wohnen Nordrhein-Westfalen 2010“ auf Grundlage der oben beschriebenen Auswertung ein durchschnittliches Mietniveau für Mietwohnungen bis zum Baujahr 2004 von 4,18€/m² bestimmt werden, das jedoch nicht weiter kategorisiert wird. Für Mietwohnungen ab dem Baujahr 2005 liegen, aufgrund mangelnder Angebote, keine Angaben vor.

3.4.2 Neubau

Baufertigstellungen, Baugenehmigungen, Bedarfsniveau

Sowohl die Baufertigstellungen, als auch die Baugenehmigungen nehmen in Werdohl, in den letzten zehn Jahren mit Ausnahme einiger Schwankungen kontinuierlich ab.

Kontinuierliche Abnahme
der Baufertigstellungen

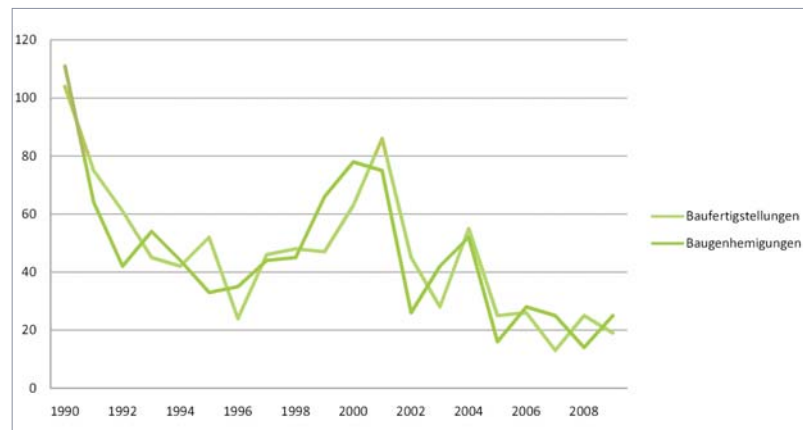
So wurden beispielsweise im Jahr 2000 noch 63 Gebäude mit 54 Wohnungen gebaut, während es 2009 nur noch 19 Gebäude mit vier Wohnungen waren.

Der größte Teil des Neubaus von Wohnungen wird in Ein- und Zweifamilienhäusern erstellt, wobei die Bauintensität, bezogen auf den jährlichen Neubau je 100 Bestandswohnungen, im Durchschnitt der letzten Jahre [2007 bis 2009] nur 0,1% betrug.

Dieser Wert ist im Vergleich zu Nordrhein-Westfalen mit 0,4% und dem Märkischen Kreis mit 0,3% Bauintensität unterdurchschnittlich [vgl. NRW.Bank 2010b: 19].

Wohnungsmarktanalyse

Abb. 34:
Entwicklung der Baufertig-
stellungen und Baugenehmi-
gungen von 1990-2009



Ausweisung von Baulandflächen
im Neubaugebiet Düsternsiepen

Baulandflächen sind in Werdohl vor allem durch das im Jahr 2008 neu erschlossene Neubaugebiet Düsternsiepen im Stadtteil Pungelscheid vorhanden. Das Gebiet umfasst auf einer Bruttofläche von 53.000m² 62 baureife Grundstücke, die zu Grundstückspreisen zwischen 85€ und maximal 120€ pro m² seit Mitte des Jahres 2009 erworben werden können. Zum heutigen Zeitpunkt sind 13 Grundstücke verkauft [vgl. Volksbank im Märkischen Kreis eG 04.05.2011].

Baulandpreise, Kauffälle und Eigenheimerschwinglichkeit

Die Preise für baureifes Land sind in Werdohl in den letzten Jahren relativ konstant geblieben. Im Jahr 2009 kostete der Quadratmeter durchschnittlich 90€. Im Vergleich zu den Nachbarkommunen gehört Werdohl, mit Altena, Nachrodt-Wiblingwerde und Balve zu den günstigeren Kommunen im Kreis. Einen niedrigeren Wert erreicht nur Plettenberg mit 85€/m² und den höchsten Iserlohn und Menden mit jeweils 155€/m².

Unterteilt nach unterschiedlichen Bauflächen, beträgt der Preis für baureifes Land für Ein- und Zweifamilienhäuser rund 87 €/m² und für den Geschosswohnungsbau 75 €/m². Mit 75 €/m² weist Werdohl zusammen mit Plettenberg und Nachrodt-Wiblingwerde schon über Jahre den günstigsten Preis auf.[vgl. Gutachterausschuss Märkischer Kreis 2010: 25f].

Um das Baulandmarktgeschehen bzw. die Baukonjunktur und den Neubau von Einfamilienhäusern abzubilden, können als Indikator die getätigten Kauffälle herangezogen werden. In Werdohl wurden im Jahr 2009 147 Kaufverträge abgeschlossen. Mit einer Veränderung von 31% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete Werdohl den höchsten Anstieg im gesamten Kreis, was vor allem auf das im Jahr 2009 ausgewiesene Neubaugebiet Düsternsiepen im Stadtteil Pungelscheid zurück zu führen ist. Die Anzahl der Kauffälle ist gegenüber dem Jahr 2008 im Märkischen Kreis um 5% gesunken.

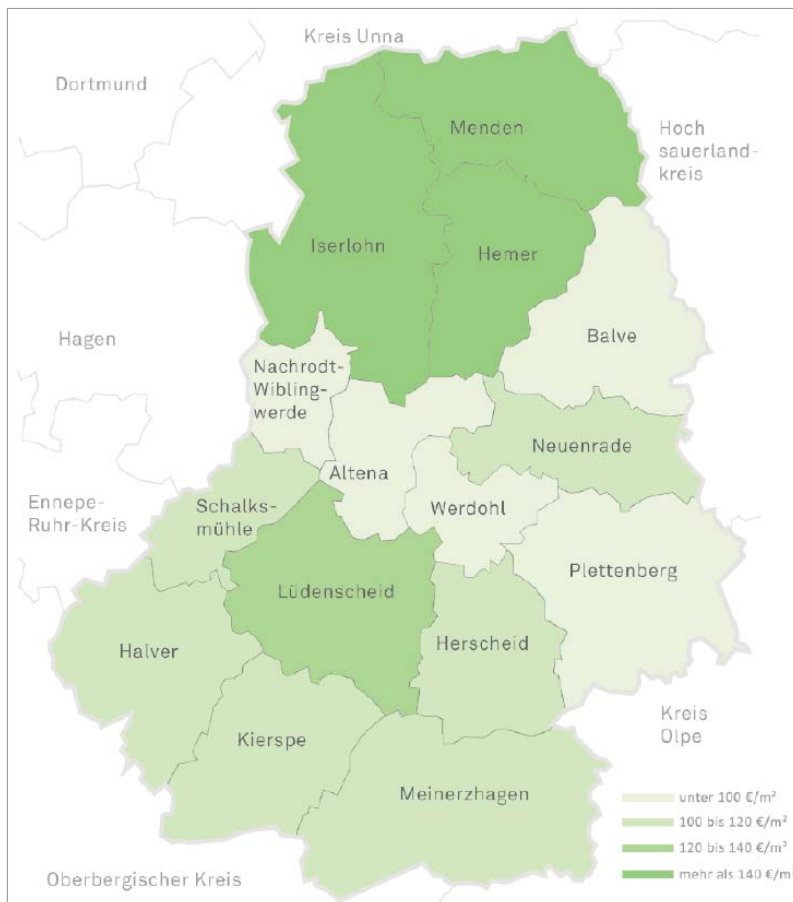


Abb. 35:
Baulandpreise Märkischer Kreis

Im Hinblick auf Kaufverträge je 1000 Einwohner weist Werdohl allerdings nach Menden und Halver die niedrigste Quote von 7,7 im Märkischen Kreis auf.

Die Eigenheimerschwinglichkeit bzw. der Eigenheimerschwinglichkeitsindex gibt das Vielfache des Anteils des durchschnittlichen Haushaltsjahreseinkommens an, das für Wohneigentum aufgebracht werden muss, an. Damit lässt er ebenfalls Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Lage der Bewohner zu. In Werdohl liegt dieser Index bei einem Faktor von 5,5 und somit leicht unter dem Wert für Nordrhein-Westfalen [rund 5,9], entspricht aber genau dem des Märkischen Kreises. [vgl. NRW.Bank 2010a: 5; NRW.Bank 2010b: 20]

Der Eigenheimerschwinglichkeitsindex entspricht dem Niveau des Märkischen Kreises

3.4.3 Zukünftiger Wohnungsbedarf

Um die dargestellten Entwicklungen auf dem Werdohler Wohnungsmarkt auch für die Zukunft abschätzen zu können, ist eine Vorausberechnung des Wohnraumbedarfs von großer Bedeutung. Aufgrund des Fehlens einer ausreichenden Datenbasis ist eine eigene Berechnung des zukünftigen Wohnraumbedarfs im Rahmen dieser Arbeit

Vorausberechnung des zukünftigen Wohnungsbedarfs

nicht möglich. Sie würde sich auf zu vielen Annahmen stützen müssen, die mit starken Unsicherheiten verbunden sind, da die für eine solche Vorausberechnung neben den Daten zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung benötigten Haushaltsdaten nur auf Kreisebene vorliegen.

Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auf die Berechnung zurückgegriffen, die im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts durchgeführt wurde und die auch die künftige Nachfrage nach Wohnbauland umfasst. Die Berechnung basiert auf der Bevölkerungsvorausberechnung des IT.NRW aus dem Jahr 2007 für das Jahr 2025. Somit sind die zugrunde gelegten Ausgangsdaten zwar andere und ältere als die für diese Analyse verwendeten, jedoch beziehen sie sich auf dieselbe Quelle, so dass dadurch trotzdem eine tendenzielle Aussage möglich wird.

Zu den Komponenten der Berechnung zählen der Bevölkerungsrückgang, der Anstieg der durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme, der Anstieg der Wohnfläche pro Wohnung, ein Ersatzbedarf von 0,2% pro Jahr für abgängige Wohneinheiten, das Verhältnis der Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser von 90% zu 10%, die durchschnittliche Nettowohnbaulandgröße für Einfamilienhäuser von 450m² und 125m² für Mehrfamilienhäuser sowie ein Zuschlag für Erschließungen von 20% [vgl. planlokal 2008: 47].

Bis 2025 wird ein großer Angebotsüberhang im Wohnungsbereich erwartet

Während für das Jahr 2007 noch eine Nachfrage nach Wohnungen und ein Bruttowohnbaulandbedarf bestand, wird für das Jahr 2025 ein beachtlicher Angebotsüberhang im Wohnungsbereich und kein zusätzlicher Bruttowohnbaulandbedarf berechnet.

3.4.4 Altengerechte Wohnangebote

Das vorhandene Angebot an Seniorenheimen muss ausgebaut werden.

Da die Altersgruppe der über 65-Jährigen ist die einzige, die in Werdohl zukünftig wachsen wird. Daher ist es von großer Bedeutung, gerade die Wohnangebote für diese Gruppe in Werdohl zu betrachten.

In Werdohl existieren vier institutionelle Seniorenheime, die sowohl Vollzeit- als auch Kurzzeitpflegeplätze anbieten. Zu diesen zählen das Wichernhaus im Evang. Perthes-Werk e.V., das Seniorenzentrum an der Stadtklinik, das Seniorenheim Forsthaus sowie das Seniorenheim Haus Versetal. Die zwei zuerst genannten Seniorenheime liegen in der Innenstadt bzw. befinden sich in direkter innerstädtischer Nähe. Das Seniorenheim Haus Versetal liegt in dem Stadtteil Pungelscheid. Diese Angebote richten sich hauptsächlich auf den Personenkreis der Pflegebedürftigen.

Zur Einschätzung des Anteils altersgerechter Wohnangebote in Werdohl liegen außer für die Bestände der Wohnungsgesellschaft Werdohl keine Zahlen vor.

Die Wohnungsgesellschaft Werdohl hat in dem Stadtteil Ütterlingsen, in der Danziger Straße, ein Nachbarschaftshilfezentrum errichtet. Ergänzend wurde ein angrenzendes Wohnhaus bedarfsgerecht umgebaut und bietet betreute Wohnangebote mit insgesamt 41 Altenwohnungen an. Darüber hinaus wurden bei einigen Gebäuden diverse Anpassungen im Bestand vorgenommen, etwa eine verbesserte Zuwegung durch Rampen oder Umbauten von Badezimmern [vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl 30.03.2011].

Zusätzlich befindet sich ein betreutes Wohnangebot in der Goethestraße in der Innenstadt, das vom Perthes Werk e.V. betrieben und von der Stadt Werdohl belegt wird. Dort werden 37 Wohneinheiten für Personen ab 60 Jahren angeboten, die allerdings über einen Wohnberechtigungsschein verfügen müssen, da in den Bau dieser Wohnungen Mittel der Wohnraumförderung geflossen sind, so dass bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden dürfen.

3.4.5 Preisgebundener Wohnungsbestand

Im Jahr 2009, für das die letzten Zahlen zur Preisbindung von Wohnraum in Werdohl vorliegen, unterlagen 351 Mietwohnungen einer Preisbindung. Diese Wohnungen wurden alle als Mietwohnung für die Einkommensgruppe A [Personen deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenzen nach §13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt] gefördert. Zusätzlich befinden sich 102 Wohnungen im geförderten selbstgenutzten Eigentum [vgl. NRW.Bank 2010c: 24].

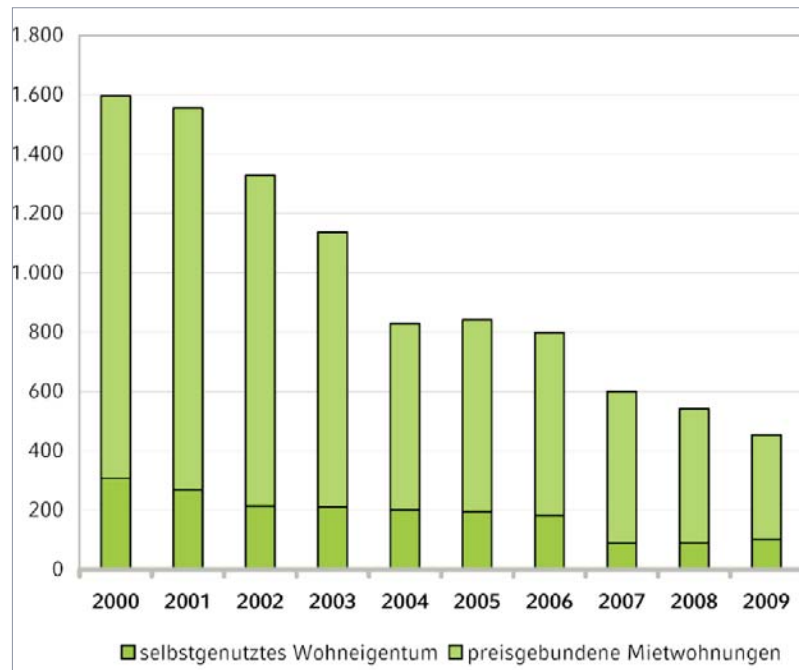
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand hat in den letzten Jahren drastisch um 71,7% abgenommen und liegt derzeit bei nur noch 7%. Waren es im Jahr 2000 noch insgesamt rund 1600 Wohnungen, davon rund 1300 Mietwohnungen, so lag dieser Wert schon im Jahr 2006 bei nur noch 798 Wohnungen, davon 616 Mietwohnungen [vgl. NRW.Bank 2010b: 19]. Für die Zukunft ist von einem weiteren deutlichen Rückgang auszugehen [vgl. planlokal 2008: 43]. Die noch verbliebenen Sozialmietwohnungsbestände konzentrieren sich in Werdohl in den Stadtteilen Ütterlingsen, Königsburg und Pungelscheid [vgl. plan lokal 2008: 42].

Das Bedarfsniveau in Werdohl, das der administrativen Steuerung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zugrunde gelegt wird, ist im Eigentumssektor als hoch und im Mietwohnungssektor als überdurchschnittlich eingestuft [vgl. MWEBMV NRW 2011: 27f]. Im Märkischen Kreis wird für die meisten Kommunen hingegen beim Wohneigentum ein niedriges bis unterdurchschnittliches Bedarfsniveau vermerkt. Der Bedarf bei den Mietwohnungen zeigt ein Nord-

Wohnungsmarktanalyse

Süd Gefälle auf, sodass im Norden ein eher unter- und im Süden ein eher überdurchschnittlicher Bedarf errechnet wird. [vgl. NRW.Bank 2010b: 39]

Abb. 36:
Preisgebundener Wohnungs-
bestand in Werdohl 2000-2009



3.4.6 Eigentümerstruktur [Stand 2008]

Fast die Hälfte aller Wohnungen befindet sich in der Hand von drei Wohnungsunternehmen

Zu den größten Wohnungsunternehmen in Werdohl zählen

- die Wohnungsgesellschaft Werdohl mit einem Bestand von 1350 Mietwohnungen,
- die Deutsche Annington mit rund 570 Wohnungen,
- die LEG mit rund 125 Wohnungen und
- die Altenaer Baugesellschaft mit rund 250 Wohnungen.

Fast die Hälfte [43%] aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet sich in Werdohl im Eigentum dieser Unternehmen. Die Bestände der Wohnungsgesellschaft Werdohl konzentrieren sich überwiegend in Ütterlingsen und Pungelscheid, während der Hauptwohnungsbestand der Deutschen Annington in Königsburg und Rodt liegt. Der kleinere Wohnungsbestand der LEG befindet sich hauptsächlich in Pungelscheid und Kleinhammer und der der Altenaer Baugesellschaft in Borbecke, Bremfeld und Pungelscheid.

Der Anteil institutionell gehaltener Wohnungen liegt in Werdohl bei rund 25%. Damit liegt der Großteil der Wohnungsbestände also in privatem und selbst genutzten Eigentum und davon rund die Hälfte in Ein- und Zweifamilienhäusern [vgl. plan lokal 2008: 41f].

3.5 Ortsteilanalysen

Da in Werdohl keine bzw. sehr wenige Daten auf Ortsteilebene vorliegen, wurde im Rahmen dieser Arbeit eine eigene Analyse dieser Ortsteile durch Ortsbegehungen vorgenommen. Diese Analyse basiert zunächst auf Erhebungen und Bewertungen nach Augenschein, so dass in dieser Phase Ungenauigkeiten oder Fehleinschätzungen nicht ausgeschlossen werden können. Durch eine anschließende expertenbegleitete Begehung mit dem Immobilienmakler einer ortsansässigen Bank und die Diskussion der vorgenommenen Bewertungen und Einschätzungen im projektbegleitenden Arbeitskreis konnte hier aber im weiteren Verlauf umfassendes vor-Ort-Wissen integriert werden, das die Belastbarkeit der vorgenommenen Einschätzungen deutlich erhöht.

Methodenmix aus Ortsbegehung
Expertengesprächen und Feedback des projektbegleitenden
Konsultationskreises

Durch diese Analyse soll ein kleinteiligerer Eindruck der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Struktur Werdohls ermöglicht werden, der für die späteren Vereinbarungen im Hinblick auf ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen erforderlich ist. Reine Gewerbe- und Industriegebiete wurden bei diesen Ortsbegehungen nicht erfasst, da sie für die wohnungswirtschaftliche Einschätzung und Konzeptbildung nur eine sehr marginale Rolle spielen.

Der Fokus bei den Misch- und reinen Wohngebieten wurde auf die Bebauung und auf das Wohnumfeld gelegt. Bezüglich der Bebauung wurden die prägenden Nutzungen, die Baustruktur sowie gebäudeprägende Faktoren, wie das geschätzte Baualter, die Geschossigkeit, der Instandhaltungszustand, sichtbarer Leerstand und auch die Barrierefreiheit oder -armut betrachtet. Beim Wohnumfeld wurde das Augenmerk auf die Topographie, die Grün- und Freiflächen, die wohnstandortnahe Versorgungsinfrastruktur, ÖPNV-Anbindung, mögliche Verkehrsbelastungen sowie auf besondere Auffälligkeiten im Wohnumfeld gelegt.

Die Bewertung des Instandhaltungszustandes wurde auf Basis von einheitlichen, zuvor festgelegten Kriterien durchgeführt, die von außen erfassbare Merkmale wie Fassadenzustand, Dämmung, Qualität und Zustand von Fenstern und Dach in den Mittelpunkt stellen.

Bewertung des
Gebäudebestands nach
standardisierten Kriterien

Die Barrierefreiheit wurde äußerlich anhand von Straßenquerungen und Eingangssituationen bewertet. Abgesehen von einzelnen, im Einzelfall gesondert vermerkten Besonderheiten, kann allerdings an dieser Stelle schon zusammenfassend festgehalten werden, dass die Topographie der überwiegend am Hang gelegenen Stadtteile die größte Barriere darstellt. Dadurch bedingt sind auch die Eingangssituationen, mit Ausnahme einiger weniger jüngerer und modernisierter Gebäude, wo es die Topographie zulässt, überwiegend nicht barrierefrei, da in den meisten Fällen eine Erschließung der Gebäude über Treppen erfolgt.

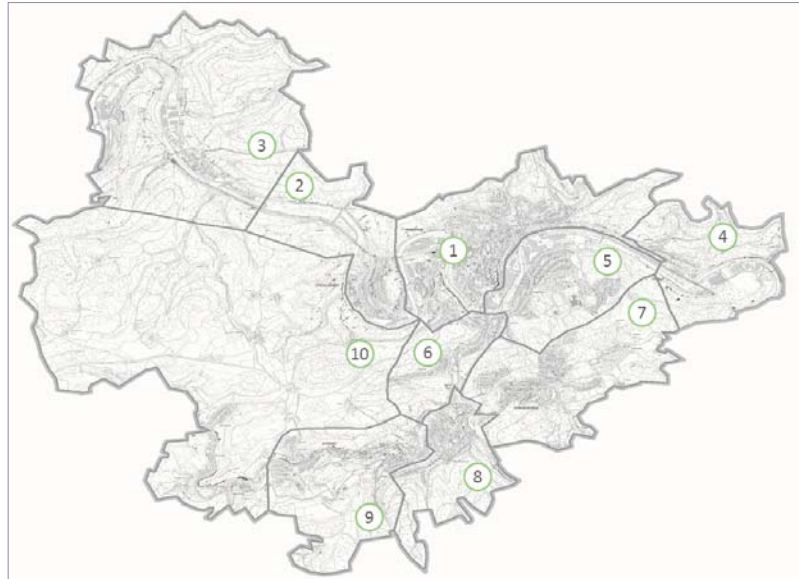
Ortsteilanalysen

Hohe Wohnumfeldqualität durch attraktiven Landschaftsraum

Zusätzlich kann ebenfalls, vor allem für die am Hang gelegenen Ortsteile bzw. Siedlungsbereiche in verschiedenen Ortsteilen, festgehalten werden, dass die Einbettung in den stark bewaldeten Landschaftsraum die Wohnumfeldqualität positiv beeinflusst.

Negativ fällt allerdings die Tatsache auf, dass die Stadtbild prägende Lenne nur an wenigen Bereichen frei zugänglich und erlebbar ist.

Abb. 37:
Übersichtskarte
zu durch Begehungen
erfassten Analysegebieten



Die Stadtmitte wird räumlich in drei Teilbereiche unterteilt

3.5.1 Stadtmitte

Das Analysegebiet Stadtmitte umfasst ein relativ großes Gebiet. Zur Erlangung differenzierter Analyseergebnisse wurde es in drei Bereiche untergliedert – West, Ost und Nord.

Der westliche Bereich wird von dem mittleren Mäanderbogen der Lenne abgegrenzt, der westlich von dem Hauptgeschäftsbereich Werdohls liegt, der wiederum ergänzt um die Bereiche bis zum Lenneufer den östlichen Betrachtungsraum bildet und ebenfalls in einem der insgesamt drei Mäanderbögen liegt. Die Bundesstraße 229 bildet die nördliche Grenze dieses Bereiches, ab der, Richtung Norden, der nördliche Bereich angrenzt.

Aufgrund der zentralen Lage bzw. Nähe zum Hauptgeschäftsbereich kann die wohnstandortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die lokale und regionale Anbindung des westlichen, östlichen und daran angrenzenden Teils des nördlichen Teilbereichs als gut eingestuft werden.

Der weiter nördlich gelegene Bereich ist hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fußläufig schlechter erschlossen.



Abb. 38:
Stadtmitte - Einteilung
in Teilbereiche

Der westliche Teilbereich ist im Norden durch Industrie, im weiteren Umfeld des Bahnhofes durch Mischnutzungen aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe und im südlichen Teilabschnitt hauptsächlich durch Wohnen geprägt.

Während die Baustruktur im Süden einerseits durch Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren in Zeilenbauweise [Eigentum Wohnungsgesellschaft Werdohl] geprägt ist, herrschen ansonsten zwei bis vier geschossige Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung vor.

Der westliche Teilbereich
der Stadtmitte ist durch
Mischnutzung geprägt



Abb. 39:
Wohnbebauung im
Bahnhofsumfeld

Das Baualter der Gebäude ist dabei überall sehr durchmischt, so dass es neben vielen Altbauten [Baujahr bis 1945] auch Gebäude aus den 1960er und 1970er Jahren und teilweise auch jüngeren Datums gibt.

Ortsteilanalysen

Der Instandhaltungszustand der Gebäude ist, soweit dies nach Augenschein beurteilt werden kann, ebenfalls sehr heterogen. Es gibt vereinzelt modernisierte Mehrfamilienhäuser, aber auch Gebäude, die äußerlich einen durchschnittlichen bis schlechten Zustand aufweisen, allen voran die Wohnbebauung entlang der großen Hauptstraßen sowie vereinzelt die Bebauung in Zeilenbauweise.

Bezüglich der Barrierefreiheit sind viele Geschäfte wie auch Mehrfamilienhäuser überwiegend nur durch Treppen zu erreichen. Gute Straßenquerungen im öffentlichen Raum sind durch Absenkungen des Bürgersteiges und Ampeln im Bereich des Bahnhofsumfeldes ausreichend vorhanden.

Abb. 40:
Wohnbebauung im
Bahnhofsumfeld [Hbf im
Hintergrund]



Leerstände sind in diesem Bereich hauptsächlich bei vereinzelt Ladenlokalen im Bahnhofsumfeld sowie in Form eines ganz leer stehendes Gebäude an der Inselstraße / Ecke Nordheller Weg zu verzeichnen. Dieses Gebäude prägt zugleich die Ortseingangssituation aus Richtung der A45 und Lüdenscheid. Der Nordheller Weg [L655] sowie die B236, die das Gebiet durchqueren, rufen zudem starke Lärmimmissionen für die an diesen Straßen gelegene Wohnbebauung hervor, die im Bahnhofsumfeld durch den Schienenverkehr noch einmal erhöht werden.

Topographisch stellt sich dieses Analysegebiet bis zum Beginn der Ein- und Zweifamilienhausbebauung eben dar und erst dort beginnen nennenswerte Steigungen und Höhenunterschiede.

Der Grün- und Freiflächenanteil ist innerhalb des gesamten Gebiets mit einem bewaldeten Park [Funkenburg-Park] sehr gering, wobei der südliche Wohnbereich aber direkt an eine Waldfläche angrenzt.



Abb. 41:
Einfahrtsituation im
südlichen Bereich

Die Nutzung im östlichen Teilbereich des Stadtteils Stadtmitte ist, bis auf den gesamten westlichen Uferbereich der Lenne, der durch Industriebetriebe belegt ist, durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und diversen Gemeinbedarfseinrichtungen [Rathaus, Stadtbücherei, Schulen, Gesundheitsamt, Kirche etc.] geprägt. Die Struktur der Wohnbebauung zeichnet sich überwiegend durch durchschnittlich drei geschossige Mehrfamilienhäuser im Altbau [überwiegend an der Fußgängerzone] und durch Gebäude aus der Wiederaufbauzeit in Blockrandbebauung aus. Neuere Bauten ab den 1980er Jahren befinden sich vorwiegend am Brüningshausplatz. Vereinzelte Villenbebauung ist zudem im mittleren Bereich östlich der Schulstraße vorzufinden.

Auch der östliche Teilbereich
der Stadtmitte wird gemischt
genutzt

Der Instandhaltungszustand der Wohngebäude kann um den westlich gelegenen Hauptgeschäftsbereich als durchmischt angesehen werden, wobei der Bereich der von der Schulstraße und B229 eingefasst wird, einen äußerlich überwiegend guten Zustand und Modernisierungsstand aufweist. Offensichtliche Leerstände sind vor allem bei Ladenlokalen in der Fußgängerzone auszumachen.



Abb. 42:
Fußgängerzone

Ortsteilanalysen

Abb. 43:
Wohnbebauung im
Hauptgeschäftsbereich



Bezüglich der Barrierefreiheit ist dieses Gebiet mit dem westlichen Teilbereich vergleichbar. Durch die Tallage des Gebiets an den Ufern der Lenne ist die Topographie relativ eben und weist keine großen Höhenunterschiede auf.

Die größte Freifläche stellt in diesem Teilgebiet eine Grünfläche entlang des östlichen Lenneufers zwischen der Bahnhofstraße im Norden und der Lüdenscheider Straße im Süden dar, die oftmals für Stadtfeste genutzt wird. Innerhalb des Gebiets gibt es vereinzelt kleinere, teilweise begrünte, Plätze.

Abb. 44:
Begrünter Platz im
Hauptgeschäftsbereich



Der nördliche Teilbereich der
Stadtmitte ist durch die
Wohnfunktion geprägt

Die vorherrschende Nutzung im nördlichen Teilbereich stellt das Wohnen dar. Abgesehen von dem Bereich um die nördliche Neustadtstraße und die B229, der durch zwei- bis zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt ist, stellen im restlichen Gebiet vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser die gebietsprägende Bebauung dar. Nur vereinzelt sind bis zu viergeschossige und teilweise kleinere Mehrfamilienhäuser vorzufinden. Diese Gebäude weisen unterschiedliche Altersklassen auf, die geschätzt zwischen 1950 und 1980 liegen. Vereinzelt gibt es auch Gebäude jüngeren Datums. Im südlichen Bereich sind verstärkt Altbauten zu finden.



Abb. 45:
Altbaubestand im
südlichen Bereich

Der Instandhaltungszustand der Ein- und Zweifamilienhausbebauung kann als überwiegend sehr gut und gepflegt eingestuft werden.



Abb. 46:
Ein- und Zweifamilienhaus-
bebauung am Hang



Abb. 47:
Mehrfamilienhaus

Ortsteilanalysen

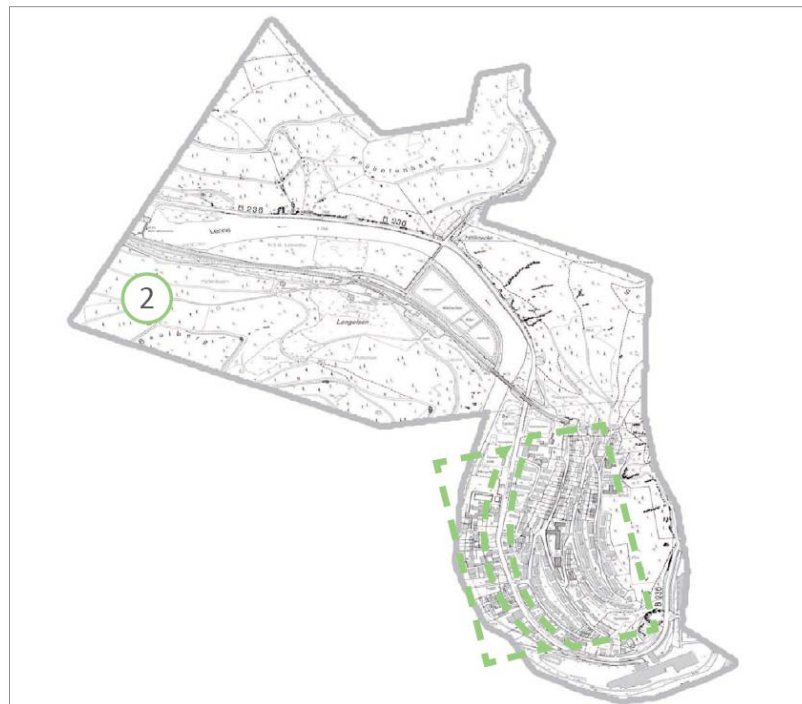
Bei den mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern muss der bauliche Zustand in Einzelfällen als schlecht eingestuft werden. Dies gilt vor allem für den Bereich um die nördliche Neustadtstraße und die B229. Dort ist auch von höheren Leerstandsquoten als im übrigen Gebiet auszugehen. Durch die Hanglage ist die Topographie hier teilweise sehr steil.

Der Grün- und Freiflächenanteil kann wegen der Nähe zum nördlichen Waldgebiet und eingestreuten Freiflächen innerhalb des Gebietes als gut eingestuft werden.

3.5.2 Ütterlingsen

Der Stadtteil Ütterlingsen liegt westlich des Stadtteils Stadtmitte, ebenfalls in einem Mäanderbogen der Lenne und wird nördlich durch Bahngleise und das anschließende Waldgebiet begrenzt.

Abb. 48:
Der Ortsteil Ütterlingsen



Die für diesen Stadtteil prägende Nutzung ist am westlichen Uferbereich durch Mischnutzungen aus Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen [Tennisplätze, Minigolfplatz, Freibad] und am östlichen Rand durch Gewerbe und Industrienutzungen geprägt. Der zwischen diesen Randnutzungen liegende Bereich ist überwiegend durch Wohnen geprägt, ergänzt durch eine Grundschule und einen kleinen Jugendtreff. Zusätzlich hat die Wohnungsgesellschaft Werdhohl als wichtigster Bestandhalter und Vermieter im Stadtteil ein Nachbarschaftshilfezentrum durch Umbau

und Umnutzung von Wohnungen eingerichtet. In dem barrierefrei angelegten Nachbarschaftshilfezentrum, das allen Quartiersbewohnern zur Verfügung steht, wurden auch Pflegewohnplätze für ältere Bewohner eingerichtet. [vgl. Wohnungsgesellschaft Werdohl 30.03.2011]. Ergänzend ist hier ein Quartiersmanagement eingerichtet, das zur Zeit aus Mitteln des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West finanziert und nach Auslaufen dieser Förderung von der Wohnungsgesellschaft Werdohl übernommen wird.



Abb. 49:
Modernisierter Wohnungsbestand
mit dem neu geschaffenen
Nachbarschaftshilfezentrum

Ein- und Zweifamilienhäuser, überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren, aber auch vereinzelte Altbauten, dominieren das Erscheinungsbild des Bereichs westlich der B236. Im gesamten Gebiet östlich der B236 ist hingegen eine stark verdichtete, durchschnittlich dreigeschossige, Mehrfamilienhausbebauung an steilen Hanglagen die vorrangige Bau- und Wohnform.



Abb. 50:
Noch nicht modernisierter Bestand
der Wohnungsgesellschaft Werdohl

Ortsteilanalysen

In Ütterlingsen dominieren Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 1950er/60er Jahren

Im nördlichen Bereich finden sich zudem noch einige Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und ein Punkthochhaus aus den 1970er Jahren. Die in Zeilenbauweise errichteten Mehrfamilienhäuser stammen überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren und weisen einen unterschiedlichen Instandhaltungszustand auf, der von einem modernisierten bis zu einem sehr schlechten äußeren Zustand reicht.

Zu den positiven Beispielen gehören Teile des Bestandes der Wohnungsgenossenschaft Werohl, die hier seit einigen Jahren umfassend investiert, um ihre Bestände in Ütterlingsen zukunftsfähig zu machen. Ein zentrales Element dieser engagierten Erneuerungsstrategie war sicherlich die bereits erwähnte Einrichtung eines Nachbarschaftshilfetreffs mit unterschiedlichen Angeboten für die älter werdende Wohnbevölkerung des Stadtteils. Eine zweite wichtige Herausforderung ist die Lage der meisten Wohngebäude, die sich im Besitz der Wohnungsgesellschaft Werdohl befinden, auf engen Terrassen an steilen Hanglagen. Dies führt zu dem, dass die Häuser von der Straße aus nicht barrierefrei zugänglich sind, zum anderen lässt es keinerlei Raum für die Gestaltung eines attraktiven Außenraums für die Mieter.

Abb. 51:
Attraktive und zukunftsfähige Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Werdohl in Ütterlingsen



Wie das Photo zeigt, hat die Wohnungsgesellschaft Werdohl im Zuge einer umfassenden Modernisierung von Teilen ihrer Bestände das Problem der fehlenden Barrierearmut gelöst: Diese Häuser sind nun über eine Brücke von der Straße aus zu erreichen. Eine so aufwändige Modernisierung ist aber nicht für alle Wohnungsbestände in Ütterlingsen rentabel.

Daher hat die Wohnungsgesellschaft Werdohl bereits einige Häuser durch Abriss vom Markt genommen und wird voraussichtlich auch im weiteren Prozess bei einigen Gebäuden in unattraktiver Lage zu diesem Mittel greifen müssen.

Mit dieser umfassenden Strategie, zu der für die Wohnungsgesellschaft Werdohl Abriss und Modernisierung incl. Herstellung von Barrierearmut ebenso gehören wie die Schaffung von sozialer Infrastruktur und Hilfsangeboten, die der angestammten Bevölkerung einen Verbleib in ihrem Stadtteil auch im Alter deutlich erleichtern bzw. ermöglichen.

Dieses umfassende Modernisierungspaket, zu dem ja auch das bereits erwähnte Quartiersmanagement gehört, hat bereits sehr rasch Erfolge gezeigt und zu einer deutlichen Verbesserung des Images von Ütterlingsen geführt. Die nun anstehende Aufwertung und Umgestaltung des Schulhofes der Evangelischen Grundschule zu einer attraktiven Freizeitfläche für Schule und Quartier, die aus Mitteln des Programms Stadtumbau West erfolgt, wird sicherlich einen weiteren wichtigen Entwicklungsimpuls für das Image und die Entwicklung dieses Teils von Ütterlingsen als zunehmend attraktivem Standort für Familien wie auch Senioren setzen.

Grün- und Freiflächen, die innerhalb der Siedlung nur in geringem Umfang, wenig gestaltet und durch die vielfach sehr steile Hanglage ohne wirkliche Nutzungsqualität vorhanden sind, finden sich in den nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen. Durch die Einzelhandelsgeschäfte entlang der B236 ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zwar nicht für durch Alter, Krankheit oder Behinderung mobilitätseingeschränkte Bewohner innerhalb der Siedlung, aber dennoch in relativ geringer Distanz sichergestellt.

3.5.3 Elverlingsen

Der Stadtteil Elverlingsen liegt an der westlichen Stadtgrenze zu Altena entlang der B236. Der östliche Bereich ist – mit Ausnahme einzelner betriebseigener Wohneinheiten – ein reiner Gewerbestandort.



Abb. 52:
Eine Wohnsiedlung im
Schatten des Kraftwerks

Ortsteilanalysen

Abb. 53:
Der Ortsteil Elverlingsen



Das Leben in Elverlingsen wird von dem allgegenwärtigen Kohlekraftwerk geprägt

Der westliche Bereich lässt sich zwar in einen nördlichen Industrie- und südlichen Wohnbereich untergliedern, ist allerdings insgesamt sehr stark durch die Industrie, namentlich durch das Kohlekraftwerk des Mark-E Unternehmens, geprägt, das in diesem Gebiet von überall sichtbar ist und das Erscheinungsbild dieses kleinen Stadtteils eindeutig prägt. Diese Dominanz wird noch offensichtlicher und wirkungsvoller durch den Umstand, dass die Einfahrt in das Wohngebiet durch das Kraftwerk erfolgt.

Die Gebäudestruktur in den zum Wohnen genutzten Teilgebieten dieses Ortsteils ist überwiegend durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren sowie einige jüngere Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Abb. 54:
Ein und Zweifamilienhausbebauung



Insbesondere die Mehrfamilienhausbestände, die in unmittelbarer Nähe zum Kraftwerk liegen, lassen überwiegend einen erhöhten Modernisierungsbedarf erkennen.

Dies korreliert auch mit einer erhöhten Leerstandseinschätzung in diesen Mehrfamilienhäusern. Das Wohnumfeld weist ebenfalls Mängel auf, insbesondere bezüglich Gestaltung und Aufenthaltsqualität.

Grün- und Freiflächen sind innerhalb des Gebiets nicht vorhanden, was durch den direkt angrenzenden Wald teilweise kompensiert wird. Fußläufig ist das Gebiet aufgrund des Kraftwerks schwer zu erreichen und der Straßenraum weist erhebliche Mängel auf.

Die Immissionen, die von dem Kraftwerk sowie von der B236 ausgehen, beeinträchtigen das Gebiet zusätzlich.

3.5.4 Ketting

Der Ortsteil Ketting grenzt östlich an die Stadtmitte und verläuft im Wesentlichen entlang der B236. Südlich von dieser Bundesstraße befindet sich ein Gewerbebestandort, nördlich erstreckt sich Wohnbebauung bis zu dem Waldgebiet., das diesen Ortsteil begrenzt.



Abb. 55:
Der Ortsteil Ketting

Die Wohnbebauung, die direkt entlang der B236 verläuft, ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung geprägt. Die Wohnbebauung, die am Hang gelegen ist, setzt sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammen.

Ortsteilanalysen

Abb. 56:
Ein- und Zweifamilienhaus-
bebauung am Hang



Zahlreiche Ein- und Zwei-
familienhäuser prägen das
Bild von Kettling

Das Baualter wird neben Altbauten und vereinzelten Neubauten auf die Jahre 1950 bis 1960 geschätzt. Der Instandhaltungszustand der überwiegenden Mehrfamilienhausbebauung entlang der B236 kann als durchmischt eingestuft werden, da neben guten baulichen Zuständen auch vereinzelt schlechtere auszumachen sind und dort ebenfalls vereinzelt Leerstände vorzufinden sind. Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Hanglage weist einen überwiegend guten und gepflegten Zustand mit keinen auffallenden Leerständen auf.

Durch die relativ geringen räumliche Ausdehnung dieses Stadtteils und die Einbettung in das Wiesen- und Waldgebiet ist der Grün- und Freiflächenanteil für diese Größe als gut einzustufen. Ergänzt wird dieser durch eine größere Freizeitfläche mit Bolzplatz und Schießanlage entlang der Lenne, die jedoch an der rückwärtigen Seite des Gewerbegebiets liegt.

Abb. 57:
Ein- und Zweifamilienhäuser
an relativ schlicht gestaltetem
öffentlichen Raum



Eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist allerdings in diesem Ortsteil nicht gegeben, da fußläufig, vor allem aus den Hanglagen, keine Geschäfte dieser Art zu erreichen sind.

3.5.5 Königsburg

Der Ortsteil Königsburg gehört in Werdohl zu den größeren Stadtteilen. Er liegt östlich der Innenstadt und wird im Westen durch die Lenne, im Norden durch das Gewerbegebiet Im Ohl sowie an seinen südlichen und westlichen Rändern durch den angrenzenden Landschaftsraum begrenzt.

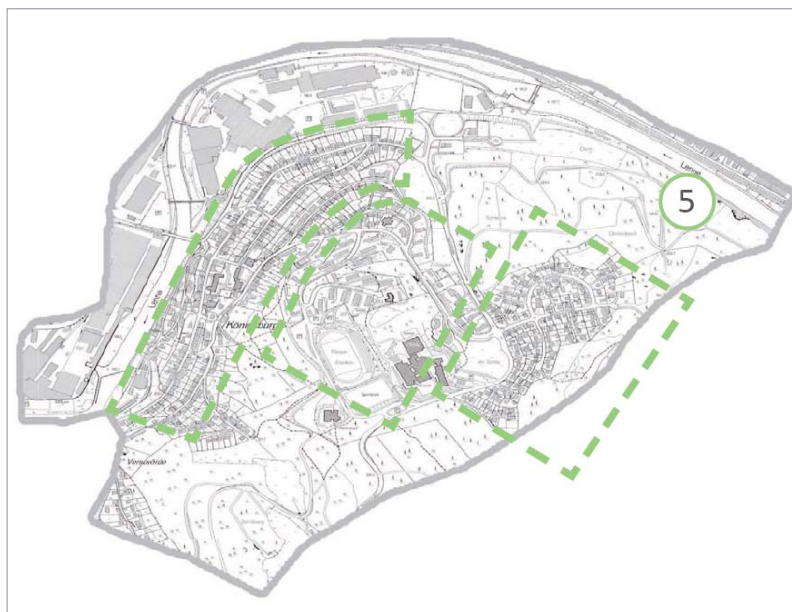


Abb. 58:
Der Ortsteil Königsburg

Die Wohnbebauung, die sich entlang der Lenne an der Feld-, Ost- und Waldstraße erstreckt, ist überwiegend durch eine Ein- und Zweifamilienhäuser und zu kleineren Anteilen durch Mehrfamilienhausbebauung aus der Nachkriegszeit geprägt. Die am Hang gelegenen Bereiche werden durch drei- bis viergeschossige Wohnhäuser aus den 1960er Jahren dominiert.

Östlich grenzt an dieses Gebiet ein Neubaugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus den 1970er und 1980er Jahren an, das sich in einem sehr guten baulichen Zustand ohne durch Begehung und Augenschein erkennbare Leerstände befindet.

Der bauliche Zustand der Wohngebäude entlang der Lenne ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ebenfalls als gut einzuschätzen, während die älteren Mehrfamilienhausbestände im Hinblick auf ihren Instandhaltungszustand als durchschnittlich bis teilweise schlecht einzustufen sind.

Ortsteilanalysen

Abb. 59:
Ein- und Zweifamilienwohnhaus-
bebauung im Lennebereich



Die Wohnbebauung in Zeilenbauweise, die sich im Eigentum der Deutschen Annington befindet, weist, außer an der Waldstraße, einen überwiegend guten baulichen Zustand auf, ist aber dennoch in deutlich erkennbarem Ausmaß von Leerständen betroffen.

Der Grün- und Freiflächenanteil ist innerhalb des gesamten Gebiets relativ hoch. Vor allem das im Südwesten gelegene Waldgebiet hat eine hohe Aufenthaltsqualität und wird von vielen Bewohnern des Ortsteils für Spaziergänge oder als Fußwegeverbindung genutzt. Darüber hinaus gibt es im Süden zwei Fußballplätze.

Königsburg ist im Hinblick auf
Infrastruktur und Versorgung
relativ gut aufgestellt

Das Gebiet verfügt auch über eine gute Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur – insbesondere durch zwei Schulen, einen Kindergarten und eine Kirche. Daneben gibt es mit einem Hallenbad, verschiedenen Sportplätzen und einem Stadion gute Möglichkeiten für Sport und aktive Freizeitgestaltung. Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ein Bäcker und ein Drogeriemarkt [Schlecker] auf Höhe der Grundschule in der Feldstraße vorhanden.

Die soziale Situation in Königsburg wird in der Öffentlichkeit gemeinhin eher negativ eingeschätzt und es bestehen viele Vorurteile gegenüber diesem Ortsteil. Daher wurden hier im Kontext der Bestandsaufnahme und -bewertung ergänzende Leitfadengespräche mit Akteuren vor Ort geführt, um zu einem differenzierten Bild und einer belastbaren Einschätzung zu gelangen. Nach den Ergebnissen dieser Gespräche ergibt sich das übliche Bild, das die Außensicht auf diesen Ortsteil deutlich negativer ist als die tatsächliche Situation. Auch der hohe Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund, der vielfach Grund für Vorurteile und negative Urteile ist, wird im Stadtteil nicht als ein so relevantes Problem wahrgenommen. Es herrscht vielmehr der Eindruck, dass diese Bewohnergruppen bereits jetzt relativ gut in den Stadtteil und sein Leben integriert sind und dass sich dieses Gemeinwesen weiterhin positiv entwickelt.



Abb. 60:
Ein Mehrfamilienwohnhaus im
Ortsteil Königsburg

Die Mehrheit der türkischstämmigen Bewohner wohnt in den Mehrfamilienhäusern der Deutschen Annington im Hangbereich und in der Wohngegend entlang der Lenne. Zunehmend siedeln sich mittlerweile auch türkischstämmige Familien in der aus den 1970er und 1980er Jahren stammenden Siedlung im Südosten an.

Die Gründe für diese weitgehend gelungene Integration sehen die Gesprächspartner vor Ort in der guten Arbeit der Kindergärten und Schulen sowie in der aktiven gemeinsamen Beteiligung deutscher und türkischstämmiger Bewohner in den Vereinen. Darüber hinaus sei deutlich zu erkennen, dass die türkischstämmigen Familien im Ortsteil Königsburg mittlerweile bildungsnäher sind als dies Vorurteile gemeinhin annehmen. Diese Bevölkerungsgruppe zeigt sich insgesamt sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation in diesem Ortsteil, was in den Sommermonaten an belebten und intensiv genutzten Straßen und Plätzen sichtbar wird.

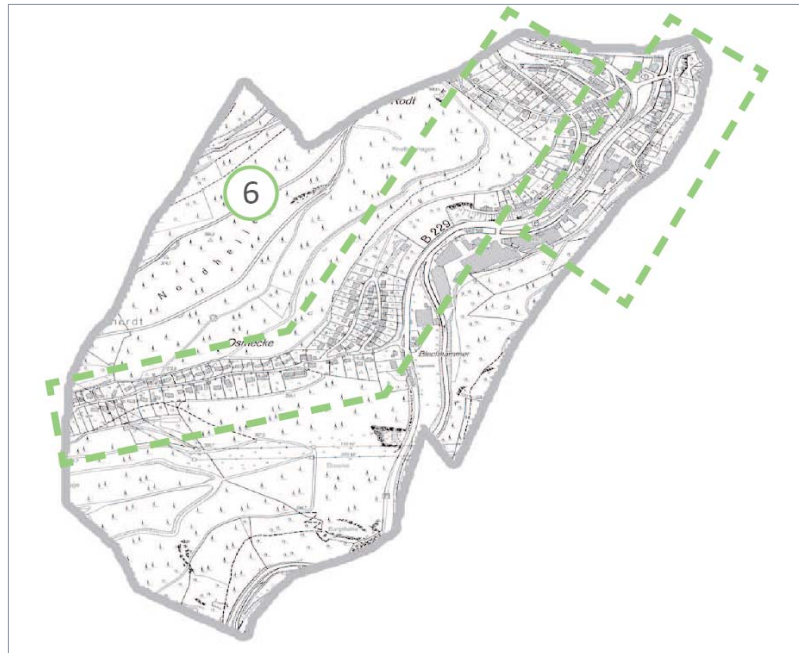
3.5.6 Osmecke und Versevörde

Der Stadtteil Osmecke/Versevörde verläuft von der Stadtmitte aus in Richtung Süden entlang der B229 und des Flusses Verse.

Der Bereich östlich der B229, entlang der Verse, ist hauptsächlich durch Gewerbeansiedlungen und vereinzelt durch zumeist zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in mittelmäßigem baulichen Zustand geprägt. Im Bereich der Hanglagen westlich der B229 dominiert deutlich die Wohnnutzung.

Ortsteilanalysen

Abb. 61:
Die Ortsteile Osmecke
und Vorseförde



Gepflegte Wohnsubstanz
in Osmecke und Vorseförde

Das Wohnraumangebot in diesen beiden Ortsteilen besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern in überwiegend gutem und gepflegtem Zustand und einigen bis zu zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, deren Zustand überwiegend als gut einzustufen ist. Das Baualter ist dabei sehr durchmischt und reicht von vereinzelt Altbauten bis zu Gebäuden, die vermutlich aus den frühen 1970er Jahren stammen. Neuere Bauten existieren nur vereinzelt, ebenso wie Leerstände, die eher in den Mehrfamilienhäusern zu finden sind.

Abb. 62:
Altbaubestand am Hang



In der Osmecke liegt eines der beiden Übergangwohnheime der Stadt Werdohl. Der zweite Standort in Pungelscheid soll nach und nach aufgegeben und die Bewohner in den als entspannt zu bezeichnenden Werdohler Wohnungsmarkt vermittelt werden. Das in städtischem Besitz befindliche Wohnheim in der Osmecke wird daher zumindest mittelfristig weiter bestehen.

Die Situation im Wohnheim selbst aber auch in den direkt angrenzenden Wohnbereichen ist mittlerweile relativ entspannt, wobei abgewartet werden muss, wie der Verlust der Zivildienstleistenden, die in der Betreuung des Heimes eine wichtige Rolle gespielt haben, aufgefangen werden kann.

Gerade in den Anfängen gab es häufig Konflikte im Hinblick auf die Lage dieses Wohnheims in diesen eher ländlich geprägten Ortsteilen. Dies mag auch daran liegen, dass die Auslastung dieser Einrichtung durchgehend relativ hoch ist. Derzeit sind von den 32 zur Verfügung stehenden Zimmern 23 belegt.



Abb. 63:
Das Übergangwohnheim
im Ortsteil Osmecke

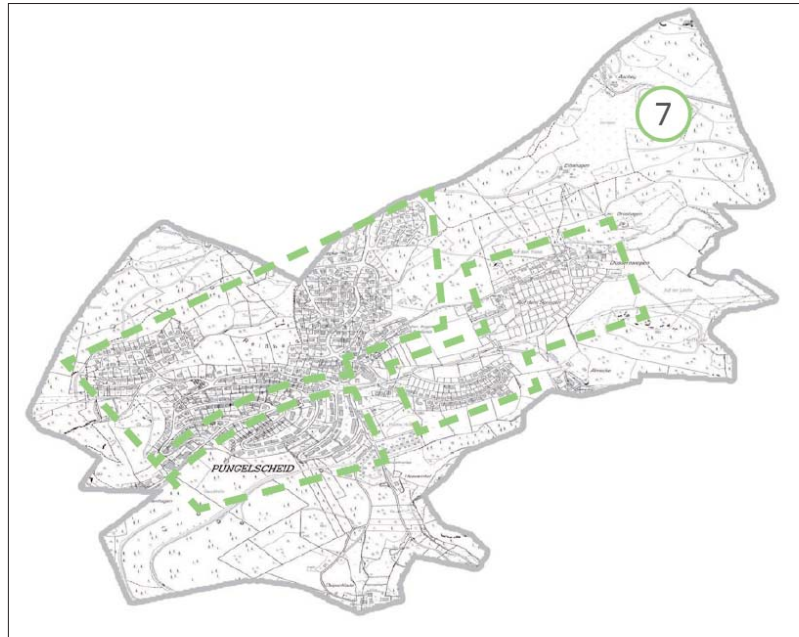
Durch seine Hanglage weist dieser Ortsteil an vielen Stellen sehr große Höhenunterschiede und Steigungen auf, was für älter werdende oder mobilitätseingeschränkte Bewohner zu einem Problem in ihrem Alltag werden kann. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zum bewaldeten Naturraum an den Rändern dieser Orteile ist die Versorgung mit Grün- und Freiflächen aber insgesamt als gut einzustufen.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann allerdings vor Ort nicht mehr sichergestellt werden, da es hier solche Einkaufsmöglichkeiten [nicht mehr] gibt.

3.5.7 Pungelscheid

Der Ortsteil Pungelscheid liegt im südlichen Stadtgebiet von Werdohl an der Grenze zu Plettenberg. Räumlich kann der relativ große Stadtteil in zwei Teilbereiche jeweils westlich und östlich des Pungelscheider Wegs unterschieden werden.

Abb. 64:
Der Ortsteil Pungelscheid



Beide Bereiche sind hauptsächlich durch Wohnen geprägt, wobei im westlichen Teil Ein- und Zweifamilienhäuser mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern und im östlichen Bereich überwiegend Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 1950er und 1960er Jahren den Stadtteil prägen. Die Wohnbebauung im westlichen Teil wurde überwiegend in den 1960er Jahren und später gebaut. Nordwestlich von diesem Siedlungskern wurde im Jahr 2009 das Neubaugebiet Düsternsiepen ausgewiesen, in dem allerdings bei weitem noch nicht alle Baugrundstücke vermarktet und bebaut sind.

Abb. 65:
Neubaugebiet Düsternsiepen





Abb. 66:
Ein- und Zweifamilienhaus-
bebauung westlich des
Pungelscheider Wegs

Der Instandhaltungszustand des gesamten westlichen Teils kann als gut und gepflegt ohne auffallende Probleme oder Leerständen eingestuft werden. Vermehrte Leerstände sind hingegen im östlichen Teilbereich in den durchschnittlich dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Diese Bestände liegen im Gegensatz zum westlichen Teilbereich vielfach in Hanglage und der Grad der Instandhaltung und Modernisierung ist zwischen den Immobilien an diesem Standort sehr unterschiedlich.

Viele Bestände der Werdohler Wohnungsgesellschaft wurden hier in den letzten Jahren modernisiert und auch die Bestände der Deutschen Annington sind in einem guten, wenngleich nicht vergleichbar modernen Zustand. Bei einer detaillierten Betrachtung verfestigt sich allerdings der Eindruck, dass in Teilen dieser Bestände der Deutschen Annington im Sinne einer nachhaltigen Standortsicherung bei rückläufiger Nachfrage am Wohnungsmarkt Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen ratsam wären.

Durch die verdichtete Bauweise an diesem Standort ist der Anteil an zusammenhängenden und gut nutzbaren Grün- und Freiflächen sehr gering.

Das so genannte „Abstandsgrün“ zwischen den Wohnhäusern wäre ein Potenzial, das hier Abhilfe schaffen könnte, weist aber nur ausgesprochen geringe Aufenthalts- und Gebrauchswertqualitäten auf.

Die wohnungsnah Grundversorgung in Pungelscheid ist durch einen zentral gelegenen Discounter für die Bewohner in allen Teilbereichen der Ortsteils sichergestellt.

3.5.8 Kleinhammer

Kleinhammer ist ein weiterer Siedlungsschwerpunkt im südlichen Stadtgebiet von Werdohl, der sich westlich entlang der B229 entwickelt hat. Die Solmbecker Straße als wichtigste Erschließungsstraße in Kleinhammer teilt den Siedlungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Im nördlich dieser Verkehrsachse gelegenen Siedlungsteil findet sich eine Mischung aus Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Gewerbe und Einzelhandel.

Der südliche Teil ist eher dem Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern vorbehalten. Nur vereinzelt finden sich hier Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen. In diesem südlichen Siedlungsbereich ist auch noch ein aktiver Schulstandort angesiedelt.

Abb. 67:
Der Ortsteil Kleinhammer



Der größte Teil der Bebauung dieses Ortsteils stammt, in Ergänzung zu einem kleineren Teil an Altbauten, aus den Jahren zwischen 1950 und 1970. Vereinzelte Neubauten sind ebenfalls vorhanden. Der bauliche Zustand der im südlichen Teilbereich gelegenen Bestände ist überwiegend sehr gut. Im nördlichen Bereich finden sich vereinzelt schlechter instandgehaltene Immobilien. In beiden Teilbereichen scheint es jedoch keine signifikante Leerstandsproblematik zu geben.



Abb. 68:
Ein- und Zweifamilienhaus-
bebauung im südlichen Bereich

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs war in Kleinhammer durch ein kleines Einkaufszentrum im Eingangsbereich der Siedlung traditionell gut geregelt. Einkaufsfahrten in das Zentrum der Stadt oder zu peripher gelegenen Verbrauchermärkten waren für die Lebensmittelversorgung der Bewohner von Kleinhammer zumindest nicht zwingend erforderlich.

Nachdem im Frühjahr diesen Jahres aber der Edeka-Markt an diesem Standort geschlossen wurde, sind die Bewohner Kleinhammers aber nun auch zur Deckung des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln und anderen Produkten der Grundversorgung auf ihr Auto angewiesen. Negativ für den Standort und seine Bewohner kam zur Edeka-Schließung noch die Geschäftsaufgabe von einem der beiden örtlichen Bäcker hinzu, dessen Unternehmen ohne den Edeka-Markt als Frequenzbringer nicht mehr überlebensfähig war.

Verlust des wichtigen kleinen
Nahversorgungszentrums durch
Schließung des Edeka-Marktes

Ob für diese nun brach gefallenen Ladenlokale eine Nachnutzung im Lebensmittelbereich gefunden und damit eine dezentrale Grundversorgung wieder sichergestellt werden kann, ist noch nicht absehbar. Als problematisch im Hinblick auf eine Vermarktung gilt vor allem die geringe und damit nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche der Immobilie.

Neben der nunmehr schlechten Nahversorgungssituation bedeutet die Schließung des Edeka-Marktes auch eine Verschlechterung der sozialen Situation und eine Schwächung des Gemeinwesens. Das Geschäft diente den Bewohnern jahrelang als Treffpunkt und wichtiger Platz des sozialen Miteinanders. Darüber hinaus vermittelt der Wegfall des jahrzentlang vorhandenen Ladens ein gewisses Maß an Perspektivlosigkeit.

Der Freiflächenanteil hingegen ist sowohl im Gebiet, allerdings beeinträchtigt durch die Hanglage, als auch durch die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen, als gut einzustufen.

3.5.9 Eveking

Der Ortsteil Eveking bildet das südlichste Siedlungsgebiet Werdohls. Er erstreckt sich nördlich und südlich entlang der B229 und der Verse. Die Bebauung, die direkt entlang der B229 liegt, ist durch eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, vereinzelte Dienstleister und Einzelhandel geprägt.

Abb. 69:
Der Ortsteil Eveking



Die Bebauung in diesem Bereich besteht überwiegend aus Mietwohnungen in zwei bis drei geschossigen Altbauten und vereinzelten Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren, deren Zustand größtenteils als durchschnittlich bis schlecht einzustufen ist.

Abb. 70:
Wohnbebauung entlang der B229



Einige Leerstände im gewerblichen wie auch im Wohnbereich belegen zum einen sicher die Folgen von tendenzieller Desinvestition und eher schlechtem Erscheinungsbild. Sie verweisen jedoch auch auf ein strukturelles Problem, das nicht spezifisch ist für diese Siedlung oder Werdohl: Die ungewisse Zukunft von Wohnungsbeständen an stark befahrenen Einfallstraßen vor dem Hintergrund zunehmend entspannter Wohnungsmärkte und damit steigender Wahlfreiheit auf Seiten der Nachfrager und „Konsumenten“ von Wohnraum.

Überwiegend schlechter
Erhaltungszustand der
Gebäude in Eveking

Die Wohnbereiche, die im Stadtteil westlich und östlich der B229 liegen, sind überwiegend durch eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern geprägt. Diese Bestände stammen vorwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren, Altbauten wie auch neu errichtete Gebäude finden sich hier kaum. Die Gebäude sind zum größten Teil in einem sehr guten baulichen Zustand. In dieser Hinsicht gibt nur wenige Ausnahmen, die aber in diesem geringen Umfang keine negativen Auswirkungen auf den Standort haben.

Leerstände sind ebenfalls fast gar nicht auszumachen. Auffallend ist allerdings im südwestlichen Bereich, angrenzend an die Ein- und Zweifamilienhausbebauung, der Teilbereich Bremfeld, der durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren entlang der am oberen Ende des Hanges verlaufenden Straße „Auf dem Bremfeld“ gebildet wird. Die Häuser entlang der oberen Seite der Straße hat die Wohnungsgesellschaft Werdohl vor einigen Jahren veräußert, um sich von diesem Standort zu trennen, an dem die Bestände relativ klein waren. Daraufhin kam es zu verschiedenen weiteren Eigentumswechseln. Letzter bekannter Besitzer ist die Genko H und V GmbH aus Ennigerloh. Nach dem Verkauf sind die ehemaligen WoGe-Gebäude allesamt mit einem neuen Anstrich versehen worden. Die Mehrfamilienhäuser an der unteren Seite der Straße befinden sich im Eigentum der Altenaer Baugesellschaft. Auffällig ist der vor allem im Vergleich zur gegenüberliegenden Bebauung deutlich schlechtere bauliche Zustand. Dies äußert sich auch in dem erhöhten Leerstand dieser Bestände. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nur etwa die Hälfte dieser Wohnungen noch vermietet.

Häufig wechselnde Eigentümer
der Wohnanlage „Bremfeld“ sorgen
für unklare Verhältnisse



Abb. 71:
Mehrfamilienhausbebauung
im Bereich Bremfeld

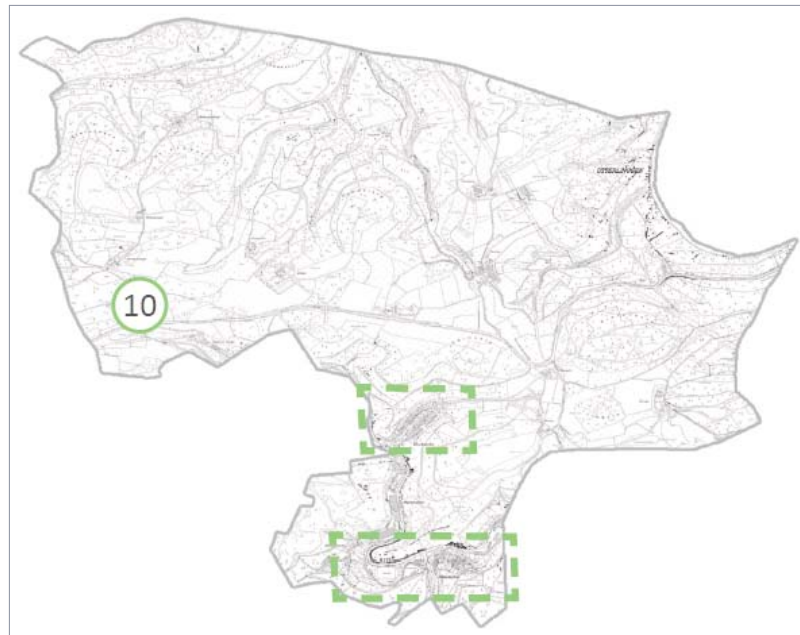
Ortsteilanalysen

Der Grün- und Freiflächenanteil ist in den reinen Wohngebieten als gut einzustufen, entlang der B229 eher als durchschnittlich und durch Gewerbe und Verkehr deutlich beeinträchtigt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs existieren nur entlang der B229.

3.5.10 Bärenstein

Bärenstein erstreckt sich südlich entlang der B229 und muss in einen Siedlungsbereich direkt entlang der Bundesstraße und einen zweiten östlich von dieser Straße differenziert werden.

Abb. 72:
Der Ortsteil Bärenstein



Der rückwärtige Bereich ist vor allem durch Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1960er bis 1970er Jahren sowie einige vereinzelte Altbauten und Mehrfamilienhäuser geprägt, die in einem guten baulichen Zustand zu sein scheinen.

Abb. 73:
Qualitätvoller Altbaubestand im
der Straße abgewandten Teil



Der Siedlungsteil entlang der Bundesstraße ist durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe und Immobilien in deutlich schlechterem baulichen Zustand geprägt. Zu Leerstand im Segment der Wohnnutzung kommt es bislang lediglich im Eingangsbereich der Siedlung. Diese Eingangssituation an der B229 wird durch ein gänzlich leer stehendes Gebäude und zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit erhöhtem Leerstand negativ geprägt. Diese Gebäude weisen auch erhöhten Modernisierungsbedarf auf.



Abb. 74
Problematische Mehrfamilienhäuser am Ortseingangsbereich

Insgesamt ist der Grün- und Freiflächenanteil durch die Einbettung dieses relativ kleinen Gebietes in den Landschaftsraum gut, im rückwärtigen reinen Wohngebiet sicherlich durch die hier deutlich geringeren Verkehrs- und Gewerbeimmissionen deutlich hochwertiger.

Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind auch in dem Gebiet nicht vorhanden, so dass die wohnungsnah Grundversorgung auch hier als ungenügend einzustufen ist.



Abb. 75
Hochwertigere Mehrfamilienhausbebauung entlang der B229

3.6 Einschätzungen des Werdohler Wohnungsmarktes aus Expertensicht

Experteninterviews mit Akteuren
des Wohnungsmarktes

Um eine Einschätzung des Werdohler Wohnungsmarktes zusätzlich zu der statistischen Analyse und den Stadtteilanalysen zu bekommen, wurden insgesamt sieben Experteninterviews mit ausgewählten Wohnungsmarktakteuren durchgeführt. Zusätzlich wurden die im Rahmen des Auftakt-Workshop mit dem Begleitgremium gewonnenen Erkenntnisse zu Grunde gelegt. Dabei wurden neben den Wohnungsmarkt direkt positiv oder negativ beeinflussenden Faktoren auch Trends der Wohnungsmarktentwicklung eruiert und Einschätzungen zu bestimmten Marktsegmenten wie auch Stadtteilen ermittelt.

Experten bezeichnen den
Werdohler Wohnungsmarkt
als entspannt

Der Werdohler Wohnungsmarkt wird von allen befragten Personen als durchweg entspannt angesehen. Dies äußert sich bereits jetzt in relativ hohem Leerstand und wird durch die für die Zukunft prognostizierte Fortsetzung des Bevölkerungsrückgangs weiter verstärkt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Zukunftsfähigkeit einzelner Segmente des Wohnungsmarktes ohne eingreifende bzw. regulierende Maßnahmen kritisch bewertet, so dass die Einsicht in die Notwendigkeit eines kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen groß ist und bei allen Befragten zu einer Bereitschaft zur Mitarbeit an der Erarbeitung dieses Konzeptes führt.

Von den Experten, die auch regional tätig sind, wurde Werdohl zudem im regionalen Vergleich durchweg schlechter als die Nachbarstädte beurteilt. Dies bezieht sich vor allem auf die Leerstände, die erzielbaren Preise und die weiterhin rückläufige Nachfrage.

Die wohnungswirtschaftliche
Entwicklung hängt stark von dem
wirtschaftlichen Rahmen ab

Die für die zukünftige wohnungswirtschaftliche Entwicklung wesentlichen Rahmenbedingungen werden vor allem in der wirtschaftlichen Entwicklung Werdohls sowie der Topographie gesehen. Durch die weiter rückläufigen Arbeitsplatzzahlen wird die Anziehungskraft von Werdohl nach Ansicht der meisten Gesprächspartner weiter reduziert und die wirtschaftliche Lage und Handlungsfähigkeit der Einwohner wie auch der Anbieter auf dem lokalen Wohnungsmarkt weiter beeinträchtigt. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten wirken sich auch auf die Vergabe von Krediten durch die Banken aus – ein Umstand, der in Kombination mit sinkenden Fördermitteln Investitionen zukünftig ebenfalls beeinträchtigt werden.

Die in den meisten Stadtteilen sehr bewegte Topographie wirkt sich zudem nachteilig auf die Wohnstandortwahl, insbesondere bei älteren Menschen und bei Wohnungssuchenden ohne ausreichende Versorgung mit Autos aus. Zusätzlich hat sie dazu geführt, dass in den letzten Jahren keine aktive Baulandpolitik betrieben wurde, weil nur wenige geeignete Flächen vorhanden waren und die Erschließungskosten sehr hoch sind. Dies hat bei der Ausweisung von Neubaugebieten zu erheblichen Zeitverzögerungen geführt, so dass viele Interviewpartner der Ansicht sind, dass gerade in wirtschaftlich besseren Zeiten die Nachfrage nach Wohnraum im Umland befriedigt wurde.

Lokales Expertenwissen

Als weiteres Defizit des lokalen Wohnungsmarktes in Werdohl wird ein Mangel an alten- und bedarfsgerechten Wohnungen und Wohnangeboten für ältere Menschen genannt. Das Angebot an stationären Einrichtungen wird hingegen durchweg als ausreichend eingestuft.

Übereinstimmend gaben die Experten an, dass der entscheidende Grund für das negative Wanderungssaldo das negative Image der Stadt sei, was in der öffentlichen Wahrnehmung in der Region auch durch den hohen Ausländeranteil befördert werde. Es wurde mehrfach betont, dass diese negative Sicht über Jahre gewachsen und durch die Einstellung vieler Werdohler selbst verursacht und verstärkt worden sei. Dabei wurde mehrfach der Vergleich zu anderen Städten im Märkischen Kreis gezogen, die auch einen erhöhten Ausländeranteil aufweisen, ohne dass dies dort zu vergleichbaren Imageproblemen führt, weil man dort offener mit dieser Entwicklung zu einer multikulturellen Gesellschaft umgehe. Die zahlreichen von Seiten der Stadt unternommenen Aktivitäten im Bereich der Integration werden positiv bewertet, jedoch scheint bei Teilen der Bevölkerung eine nach wie vor geringe Integrationsbereitschaft zu dominieren.

Als Faktor, der sich positiv auf den Wohnungsmarkt auswirkt, wurde vor allem eine hohe Wohnqualität genannt. Sie resultiert nach Auffassung der Gesprächspartner aus dem bewaldeten Landschaftsraum, der die Stadt unmittelbar umgibt und viele Freizeitmöglichkeiten bietet, in der Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten und in der guten Anbindung an die Autobahn und die Kreisstadt Lüdenscheid. Auch die im Vergleich zu den Nachbarkommunen durchweg günstigen Miet- und Immobilienpreise werden als positive Standortfaktoren gesehen.

Zusätzlich wurden von den meisten Gesprächspartnern auch das Engagement und die Maßnahmen der Wohnungsgesellschaft Werdohl positiv herausgestellt, die aktiv an der Schaffung einer nachhaltigen Attraktivität ihrer Bestände arbeitet und dabei über das reine Vermietungsgeschäft hinaus auch zusätzliche Dienstleistungen anbietet, die den jeweiligen Stadtteilen und insgesamt auch dem Image und der Attraktivität der Stadt Werdohl zu Gute kommen.

Zu den am häufigsten genannten Trends, die sich auf dem Werdohler Wohnungsmarkt abzeichnen, können eine stärkere Orientierung auf die Innenstadt, die Zunahme der Bedeutung des Wohnumfeldes bzw. der Lage der Wohneinheiten in Werdohl sowie der Bedeutungsverlust des Neubaus benannt werden. Die Innenstadt nimmt dabei vor allem bei der älteren Bevölkerung und bei Werdohler Bürgern mit Migrationshintergrund als Wohnstandort an Bedeutung zu. Die Gründe werden bei beiden Bevölkerungsgruppen vor allem in der Zentralität und der damit einhergehenden guten wohnortnahen Versorgung gesehen. Bei den älteren Bewohnern spielt in diesem Zusammenhang auch die Topographie eine wichtige Rolle, da die Innenstadt direkt im

Beweggrund für viele Weg- und ausbleibende Zuzüge ist das negative Stadtimago

Wohnqualität aufgrund des Einzelhandelsangebots und des Naturraums

Qualität und Ausstattung des Wohnumfeldes werden als Standortfaktor wichtiger

Lokales Expertenwissen

Tal der Lenne liegt und somit im Vergleich zu den übrigen Siedlungsräumen von deutlich geringeren Höhenunterschieden geprägt. Bei der hier ansässigen Bevölkerung mit Migrationshintergrund spielt die Nähe zu Freunden und Verwandten und das dadurch einfachere soziale Zusammenleben eine wichtige Rolle bei der Entscheidung für die Innenstadt als Wohnstandort.

Die Attraktivität anderer Wohnungsteilmärkte in Werdohl wird von den meisten Gesprächspartnern ebenfalls in Abhängigkeit von der Topographie – zu steile oder nördlich ausgerichtete Hänge sind offensichtlich immer schlechter zu vermarkten – und in der Entfernung zur Innenstadt gesehen.

Der Bestandsentwicklung kommt zukünftig eine besondere Bedeutung zu

Angesichts der hohen Leerstände wird im Hinblick auf die zukünftige Wohnungsmarktsituation in der Bestandsentwicklung eine deutlich wichtigere Einflussgröße gesehen als im Neubaumarkt. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland und die Neubauaktivitäten werden trotz der verhältnismäßig günstigen Preise als gering eingeschätzt, was sich auch an der relative geringen Nachfrage in dem im Jahr 2009 ausgewiesenen Neubaugebiet Düsternsiepen zeigt.

Die Vermarktung solcher Angebote und Potenziale im Neubausegment erweist sich nach Auskunft der in diesem Sektor tätigen Gesprächspartner immer als schwierig und schleppend, während der Bestandsimmobilienmarkt sehr aktiv sei.

Hoher Leerstand von Ein- und Zweifamilienhäusern

Bedingt unter anderem durch die Alterung der Werdohler Bevölkerung und die sich daraus ergebenden Veränderungen der Nachfrage stehen viele Ein- und Zweifamilienhäuser zum Verkauf. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die Immobilie für einen alleine dort verbliebenen Ehepartner zu groß geworden ist und nicht mehr bewirtschaftet werden kann. Solche Immobilien könnten dann, gerade für jüngere Familien, eine gute Alternative zum Neubau sein und Eigentumsbildung in Werdohl fördern. Vielfach scheitert dies jedoch an den nach wie vor zu hohen Preisvorstellungen der Verkäufer.

Trotz der Tatsache, dass aktuell bereits viele ältere Ein- und Zweifamilienhäuser zum Verkauf stehen, wird allerdings von den Gesprächspartnern in keinem Wohngebiet die Gefahr eines kompletten Generationenwechsels befürchtet, da in der Mehrzahl der betroffenen Gebiete eine relativ gute Altersdurchmischung vorherrscht, die auch durch eine nach wie vor bestehende Nachfrage junger Haushalte in diesem Segment getragen wird.

Experten sehen Handlungsbedarfe vor allem im Mehrfamilienhaussektor

Handlungsbedarf im Hinblick auf die Schaffung und Förderung der Zukunftsfähigkeit des lokalen Wohnungsmarktes wird vor allem im Mehrfamilienhaussektor gesehen. Alle Befragten stuften einen großen Teil dieser Bestände als nicht den aktuellen oder zukünftigen Anforderungen und Erwartungen von Wohnungssuchenden entspre-

chend ein. Dies bezieht sich insbesondere auf deutliche Defizite im Segment des barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnraums. In diesem Kontext wird von den meisten Gesprächspartnern auch ein erhöhter Investitions- und Modernisierungsbedarf in den homogenen Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre gesehen. In diesen Siedlungen wurden zwar in der Vergangenheit Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen, aber große Teile dieser Bestände wurden noch nicht von solchen Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen erfasst.

Die Schaffung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut in größeren Teilen des Werdohler Wohnungsbestandes wird aufgrund der Topographie wie auch der Bausubstanz nicht überall für möglich gehalten, aber auch nicht überall als notwendig erachtet.

Die Anpassungen von Wohnungsteilbeständen im Hinblick auf eine höhere Generationentauglichkeit sollten nach Auffassung der Gesprächspartner daher vor allem in der Innenstadt und in den innenstadtnahen Gebieten vorgenommen werden.

Für die übrigen Wohnlagen, die sich für solche Anpassungen weniger gut eignen, wird aber dennoch gefordert, hier gezielt eine Anpassung an zeitgemäße energetische Standards zu fördern oder – wo dies nicht mehr renatabel erscheint – über Rückbaustrategien nachzudenken.

Ein verstärkter Investitions- und Modernisierungsrückstau wird weiterhin bei den privaten Kleineigentümern vermutet, insbesondere durch fehlende Ressourcen für notwendige Investitionen in Verbindung mit der zögerlichen Kreditvergabe durch die Banken oder durch fehlende Investitionsbereitschaft verursacht. Gründe für eine solche geringe Investitionsbereitschaft werden neben dem Alter der Immobilienbesitzer auch in der angesichts des niedrigen Mietniveaus kaum oder nur extrem langfristig zu erzielenden Refinanzierung und Amortisation der Investitionen in Verbindung mit den problematischen wirtschaftlichen Zukunftseinschätzungen gesehen.

Hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum konnte ein Mangel an großen, familiengerechten Wohnungen sowie eine geringere Nachfrage nach kleinen Standardwohnungen [etwa mit zwei Zimmern] ausgemacht werden. Als weitere, die Nachfrage positiv beeinflussende Kriterien, wurden neben der Lage die Ausstattung mit einem Balkon bzw. einer Terrasse und bei mehrgeschossigen Gebäuden mit einem Aufzug genannt.

Als problematische Teilbestände und Lagen wurden durchweg die Ortsteile eingestuft, die einen weitestgehend homogenen Wohnungsbestand aufweisen, wie etwa in Ütterlingsen, Königsburg, Pungelscheid und in Bärenstein im Bereich Bremfeld. Diese Bestände befinden sich überwiegend im Eigentum von Wohnungsunternehmen.

Barrierefreie Anpassung ist wegen der Bausubstanz und der Topografie nicht immer möglich

Investitionsrückstau bei privaten Einzel- und Kleineigentümern

Probleme in Stadtteilen mit homogenen Wohnungsbeständen



Zusammenfassende Bewertung



4. Zusammenfassende Bewertung

Die Analyse hat auf verschiedenen Ebenen Informationen sowohl zur Nachfrage- als auch zur Angebotsseite des Werdohler Wohnungsmarktes und seiner Entwicklungsperspektiven erbracht. Zusätzlich konnten viele Informationen zu relevanten Rahmenbedingungen wie Wohnqualität, Image, Situation hinsichtlich wohnstandortnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der Topographie ermittelt und in die Bestandsanalyse integriert werden.

Das Image der Stadt scheint dabei eine der großen Herausforderungen zu sein. Durch die Werdohl Marketing GmbH werden bereits Maßnahmen realisiert, die sich aber vorrangig auf den Einzelhandel und weniger auf die Außendarstellung der Stadt und ihre Wahrnehmung in der Region auch als Wohnstandort beziehen.

Das Image der Stadt als
ein Standortfaktor mit
Handlungsbedarf

Die Topographie, einerseits positives stadtbildprägendes Element, stellt die Stadt im Hinblick auf die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit verschiedener Wohnungsteilmärkte andererseits auch vor Probleme, für die es im Rahmen der zukünftigen Wohnungsbestandspolitik differenzierte Lösungen zu suchen und zu realisieren gilt.

Landschaftsraum und Natur, in Werdohl stets von überall wahrnehmbar und stadtbildprägend, stellen einen wichtigen positiven Standortfaktor dar und bieten neben einer allgemeinen Attraktivität auch einen wichtigen Freizeitwert. Aufgrund der dichten Bebauung weisen aber einige Stadtteile im Innenbereich einen geringen Grün- und Freiflächenanteil auf, der zudem durch die topographischen Besonderheiten vielfach schlecht nutzbar ist.

Landschaftsraum und Natur
als Werdohls größtes Potenzial

Auffällig ist außerdem, dass die Stadt zwar eine gute Versorgungssituation im Zentrum aufweist, viele Stadtteile jedoch über keine wohnstandortnahen Versorgungseinrichtungen mehr verfügen. Die Sicherung und der Ausbau einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind zwar im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als wichtiges Handlungsfeld angelegt, in der Praxis aber durch kommunales Handeln nur sehr begrenzt zu beeinflussen.

Insgesamt ist der Werdohler Wohnungsmarkt von zunehmenden Überkapazitäten geprägt, da es aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in zunehmendem Maße zu Leerstandsbildung kommt. Dies führt zwar zu dem durchaus positiven Standortfaktor günstiger Mieten, ist es aber zugleich auch mitverantwortlich für Tendenzen von Desinvestition und Vernachlässigung des Wohnungsbestandes, da zu geringe Mieterwartungen Investitionen zur Schaffung zeitgemäßer und zukunftsfähiger Wohnstandards kaum rentabel erscheinen lassen.

Ambivalente Wirkungen eines
entspannten Wohnungsmarktes

Es liegen zwar keine Daten zur Leerstandssituation in Werdohl vor, doch weisen die Einschätzungen der interviewten Experten auf einen

Bevölkerungsprognosen lassen den rückläufigen Wohnraumbedarf vermuten

erhöhten Leerstand hin, der durch die Ortsbegehungen bestätigt werden konnte. Statistisch wird dies durch einen überproportionalen Anstieg der Wohnfläche je Einwohner untermauert. Dabei wird die gesamte Wohnfläche, einschließlich der leer stehenden Wohneinheiten, auf die Anzahl der Bewohner verteilt, was statistisch zu einer höheren Wohnfläche je Einwohner führt als dies der realen Nutzung entspricht.

Wanderungsverluste in Werdohl sind eher wohnungs- als arbeitsplatzbezogen

Der bisher stark ausgeprägte und auch zukünftig vorausberechnete Bevölkerungsrückgang wird solche Probleme des lokalen Wohnungsmarktes weiter verstärken. Für die Zukunft ist von einem weiter rückläufigen Wohnraumbedarf auszugehen und auch das marktfähige Potenzial an Neubau zur Bestandsergänzung und -aufwertung ist als eher gering einzustufen. Für eine Beschleunigung der Abnahme der Nachfrage auf dem Werdohler Wohnungsmarkt sprechen ebenfalls die sinkenden Haushaltszahlen, die den Nachfragerückgang nicht, wie etwa auf der Landesebene, für eine gewisse Übergangsphase auffangen oder abfedern könnten.

Junge Familien durch attraktive Angebote an die Stadt binden

Gerade im Vergleich zum Kreis ist die Bevölkerungszahl Werdohls in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark gesunken. Zusätzlich hat die Stadt die meisten ihrer Bewohner an Nachbargemeinden verloren, so dass davon auszugehen ist, dass diese Wanderungsverluste, im Gegensatz zu den Verlusten über die Kreis-, Landes- oder Bundesgrenze, stärker wohnungs- und wohnumfeldbezogen als arbeitsplatzbedingt sind. Dies bedeutet allerdings auch, dass im Hinblick auf zukünftige Wohnungspolitik ein gewisser Handlungsspielraum besteht, solche Abwanderungsquoten durch ein attraktives Angebot zu reduzieren.

Die Innenstadt als Wohnstandort für eine älter werdende Stadtgesellschaft stärken

Da die Abwanderungen insbesondere die Altersgruppe der 30 – 50-Jährigen betreffen – die Gruppe also, die sich am ehesten in der Phase der Familienbildung und Eigentumsbildung befindet – liegt hier eine wichtige Zukunftsaufgabe, diese Gruppe stärker als bisher an den Standort Werdohl zu binden. Neben einem attraktiven und differenzierten Wohnungsangebot mit für diese Gruppe attraktivem Wohnumfeld spielen dabei sicherlich auch weiterhin die niedrigen Bauland- und Immobilienpreise eine ebenso wichtige Rolle wie eine qualitativ hochwertige Schulversorgung.

In Bezug auf Handlungspotenziale, die sich aus dieser Analyse ableiten lassen, ist auch der im Vergleich zum Kreis höhere Anteil älterer Personen, die aus Werdohl abwandern, relevant. Insbesondere in der Innenstadt, in der die meisten älteren Bewohner wohnen und die sich durch ihre Topographie und Versorgungssituation als Wohnstandort für ältere Menschen in besonderem Maße eignet, sollten altersgerechte Angebote oder Projekte eines Mehrgenerationenwohnens realisiert werden.

Es muss weiterhin davon ausgegangen werden, dass der Anteil der Hochaltrigen und Pflegebedürftigen ebenfalls zunehmen wird. Für diese Gruppen werden spezielle Angebote benötigt, die aktuell durch die vier großen in Werdohl aktiven Betreuungseinrichtungen in ausreichendem Maße vorgehalten werden.

Auf die abnehmende und sich dabei differenzierende Nachfrage wie auch die geringe Neubaudynamik muss vor allem im Bestand reagiert werden. Dabei muss für den überwiegend aus Altbauten und Gebäuden der Nachkriegszeit geprägten Wohnungsbestand von einem hohen Modernisierungsaufwand auszugehen. Notwendige Bestandsanpassungen müssen dabei die demographischen Veränderungen im Fokus behalten. Da sich die Haushaltsgrößen entgegen des Landes- und Bundestrends entwickeln und für Werdohl keine Zunahme an Einpersonenhaushalten, sondern eher eine Zunahme an größeren Haushalten zu erwarten ist, spricht dies für ein gewisses Potenzial im Hinblick auf eine Zusammenlegung von Wohnung im Rahmen von Modernisierungsinvestitionen.

Vor allem Wohngebiete mit einer homogenen Alters- und Baustruktur, wie Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre, sind stark von Tendenzen einer Alterung der Quartiersbevölkerung betroffen. Sie befinden sich vor allem in den Stadtteilen Pungelscheid, Ütterlingsen, Königsburg und im Bereich Bremfeld und wurden sowohl im Rahmen der Ortsbegehungen als auch von den Experten als Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf identifiziert. Die meisten Bestände wurden in diesen Ortsteilen in Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und als Werkwohnungsbau zu Zeiten des industriellen Wachstums der Stadt Werdohl in den 1950er und 1960er Jahren erbaut. Durch den erheblichen Arbeitsplatzabbau in diesem Sektor ist in solchen Ortsteilen zusätzlich zu einer sinkenden Attraktivität des Wohnungsbestandes eine Konzentration von sozial und ökonomisch benachteiligten Haushalten entstanden.

An Standorten, die durch eine steigende Konzentration der auf dem Werdohler Wohnungsmarkt immer wichtiger werdenden Gruppe von Familien mit Migrationshintergrund geprägt sind, wird es zukünftig von wachsender Bedeutung sein, eine angepasste Bestandsentwicklung mit hochwertigen Bildungsangeboten und aktiver Gemeinwesenarbeit zu verbinden, um notwendige Integrationsprozesse zu fördern und negative Entwicklungen zu verhindern.

Ein hoher Anteil der Werdohler Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern befindet sich im Eigentum einer der vier vor Ort aktiven Wohnungsunternehmen. Hier wird es im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung dieses Wohnungsmarktsegmentes zukünftig verstärkt erforderlich werden, das Handeln dieser Wohnungsunternehmen aufeinander abzustimmen und dabei auch die privaten Kleineigentümer als größte Eigentümergruppe, deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand bei

Abgestimmte Bestandsentwicklung als Kernelement künftiger Wohnungspolitik in Werdohl

Kumulation von baulichen und sozialen Problemen in Gebieten der 1950er und 1960er Jahre

Kontinuierliche Bestandsentwicklung mit aktiver Bildungspolitik & Gemeinwesenarbeit verbinden

Das Handeln der großen Wohnungsmarktteure aufeinander abstimmen und kleinteilige Eigentümer einbinden

Unterschiedliche Strategien der großen Bestandshalter

rund 75% liegt, in Strategien einer aktiven Bestandsentwicklung einzubinden, um hier deutlich werdende Investitionsdefizite abzubauen.

Die Strategien der großen Wohnungsunternehmen sind aktuell noch sehr unterschiedlich, so dass etwa durch die Wohnungsgesellschaft Werdohl aktiv größere Siedlungsbereiche angepasst und modernisiert werden, während andere Anbieter, wie etwa die Deutsche Annington, nur punktuelle Investitionen und Aufwertungen vornehmen und stattdessen versuchen, durch Mietpreissenkungen und andere Vergünstigungen für eine ausreichende Nachfrage zu sorgen, was natürlich nur kurzfristig wirkt und nicht zur Schaffung eines nachhaltig attraktiven Wohnungsbestandes führt. Bei der Altenaer Baugesellschaft ist davon auszugehen, dass sie sich mittelfristig von ihren Restbeständen in Werdohl trennen und ihre unternehmerischen Aktivitäten auf die Bestände in Altena konzentrieren wird.

Leitlinien und Grundsätze
künftiger Wohnungs- und
Stadterneuerungspolitik in Werdohl



5. Leitlinien und Grundsätze künftiger Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik in Werdohl

Das Kommunale Handlungskonzept Wohnen Werdohl sollte angesichts der beschriebenen demographischen Entwicklungen und Prognosen in Verbindung mit der daraus resultierenden Leerstandsentwicklung vor allem die bedarfs- und nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes zum Ziel haben, um eine nachhaltige Attraktivität der Stadt Werdohl im regionalen Kontext zu sichern. Dabei werden neben gezielten Aktivitäten zur Eindämmung oder Umkehr von Abwanderungstendenzen auch punktuelle Rückbaumaßnahmen erforderlich sein, um das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wieder herzustellen und den Wohnungsmarkt wie auch damit verbundene Renditechancen für Investoren zu stabilisieren.

Abgestimmte strategische Kombination aus Aufwertungs- und Rückbauaktivitäten

Um die Stadt Werdohl als Wohnstandort attraktiver zu machen, sollte in einem umfassenden Handlungsansatz ein aktives Marketing zur Verbesserung des Images in Stadt und Region ebenso Teil der verfolgten Strategie sein wie eine engagierte Fortsetzung der laufenden Aktivitäten zur Aufwertung und Verbesserung von Wohnumfeldqualitäten, zur Stärkung des Zentrums und zum Erhalt einer attraktiven Bildungslandschaft.

Eckpunkte und Kernelemente künftiger Kooperation

Zur Erreichung der damit verbundenen Ziele verständigen sich die beteiligten Partner aus den Bereichen Planungsverwaltung und Wohnungswirtschaft auf die folgenden Eckpunkte und Elemente einer künftigen strategischen Kooperation:

5.1 Wohnungsmarktbeobachtung

Angesichts der Dynamik der vielfältigen Entwicklungen, die sich auf den Wohnungsmarkt auswirken, ist es von entscheidender Bedeutung, eine differenzierte und belastbare Informationsgrundlage zu schaffen, um Veränderungsprozesse, Entwicklungstendenzen und daraus resultierende Handlungsbedarfe rechtzeitig zu erkennen und einschätzen zu können. Dies gestaltet sich in Werdohl aktuell noch schwierig, da weder städtischer Politik und Verwaltung noch den Akteuren der Wohnungswirtschaft systematische Instrumente einer Wohnungsmarktbeobachtung zur Verfügung stehen.

Schaffung einer differenzierten und belastbaren Informationsgrundlage

Es wird daher der Aufbau von Strukturen einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung beschlossen, die auch dem Ziel dient, die Erkenntnisse und Ergebnisse des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen fortzuschreiben und die Erreichung der mit diesem Konzept angestrebten Ziele regelmäßig überprüfen zu können.

Ergänzende periodische Befragungen zu Wandermotiven

Durch eine solche laufende Wohnungsmarktbeobachtung und die daraus hervorgehenden Erkenntnisse wird zugleich eine wichtige Planungsgrundlage für die Verortung und Ausgestaltung künftiger Maßnahmen einer gebietsbezogenen Stadterneuerung geschaffen.

Im Rahmen einer solchen kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung werden auch periodische Wandermotivbefragungen vereinbart. Sie sind notwendig, um genaueren Aufschluss über Umzugsgründe und Präferenzen der Wohnungsnachfrager als Grundlage für die weitere Ausrichtung einer zwischen den Partnern abgestimmten Wohnungs- und Stadterneuerungspolitik zu erhalten.

Ein weiterer wichtiger Baustein, um die qualitative Datenebene zu erweitern, ist die Einbeziehung von Befragungen von Wohnungsmarkexperten [Wohnungsmarktbarometer]. Dadurch können zum einen unklare statistische Befunde besser interpretiert und zum anderen anderen Problemlagen identifiziert werden. Eine Beteiligung und Konsultation dieser Experten erfolgt über die jährlichen Sitzungen des Runden Tisches Wohnungswirtschaft Werdohl [vgl. Pkt. 5.2].

5.2 Kommunikation und Kooperation zwischen lokaler Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft

Verbesserte Kooperation zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft als klassische „Win-Win-Situation“

Neben einer guten Datengrundlage ist ebenfalls die Kommunikation und Kooperation auf dem Wohnungsmarkt von entscheidender Bedeutung.

Die Entwicklungen, die sich auf dem Wohnungsmarkt abzeichnen, stellen alle Beteiligten vor große Herausforderungen, die im Alleingang nicht zu bewältigen sind. Gerade angesichts der angespannten Haushaltslage Werdohls und durch geringer werdenden Anteile preisgebundener Wohnungsbestände, sind die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt gering und eine enge Abstimmung und Kooperation mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft unerlässlich.

Für die Akteure der Wohnungswirtschaft ist eine enge Abstimmung und Kooperation mit städtischer Politik und Verwaltung ebenso notwendig, da gerade angesichts der rückläufigen Wohnungsnachfrage eine nachhaltige Vermarktung ihrer Bestände noch gelingen kann, wenn unternehmerische Entscheidungen und Investitionen mit städtischen Aktivitäten in Politikfeldern wie Stadterneuerung, Bildungspolitik, öffentlicher Personennahverkehr, Stadtmarketing etc. abgestimmt sind und von diesen gestützt werden.

Weiterentwicklung des Begleitgremiums zum Runden Tisch Wohnungswirtschaft Werdohl

Es wird daher vereinbart, das anlässlich der Erstellung dieses Handlungskonzeptes Wohnen gegründete Begleitgremium als Runden Tisch Wohnungswirtschaft Werdohl weiter zu führen, bei Bedarf oder neuen Entwicklungen zu ergänzen und jährlich einmal zu einer

Abstimmung und strategischen Planung im Rahmen einer Diskussion der Ergebnisse der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung einzuberufen. Diese Sitzungen dienen auch einem Monitoring der Zielerreichung im Hinblick auf die im Rahmen dieses Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen gefassten Beschlüsse.

Im Sinne einer verlässlichen Organisation dieses Runden Tisches Wohnungswirtschaft Werdohl wird von Seiten der Stadt Werdohl ein(e) konkrete(r) Ansprechpartner für Organisation und Geschäftsführung für dieses Gremium benannt. Die externe Moderation dieses Prozesses hat sich bewährt und wird auch in Zukunft beibehalten.

Geschäftsführung des neuen
Runden Tisches
Wohnungswirtschaft Werdohl

5.3 Information und Beratung für private Hauseigentümer organisieren

Wie die Analyse der Eigentümerstrukturen gezeigt hat, befindet sich der überwiegende Teil des Mietwohnungsbestandes in Werdohl in kleinteiligem privatem Eigentum. Damit stellen die privaten Einzel- oder Hauseigentümer, neben den Wohnungsunternehmen, bei der Bewältigung der Herausforderungen, mit denen der lokale Wohnungsmarkt konfrontiert ist, eine zentrale Gruppe dar.

Aktivierung und Beratung privater Klein- und Hauseigentümer

In der Praxis werden von Kommunen verschiedene Ansätze verfolgt, um diese Eigentümer zu mobilisieren. Zu den am meisten angewandten Instrumenten gehören die Information, die Beratung, die Moderation, die finanzielle Förderung sowie kommunale Vorleistungen [vgl. BMVBS und BBR 2007: 12f]. Im Stadtumbaugebiet Werdohl Zentrum erfolgt aktuell bereits eine finanzielle Förderung privater Eigentümer im Kontext eines Programms zur Erneuerung von Fassaden und Hofflächen. Eine solche finanzielle Förderung wird in der Breite und in allen Ortsteilen, in denen Investitionsbedarf besteht, nicht möglich sein.

Daher wird vereinbart, dass eine verstärkte Beratung von Klein- und Hauseigentümern angestrebt wird, die sich insbesondere auf die Handlungsfelder „Schaffung altersgerechter Wohnungsbestände durch Bestandsanpassung“, „Nachrüstung und Modernisierung von Wohnungsbeständen zur Förderung der Ziele eines aktiven Klimaschutzes“ sowie eine Beratung im Hinblick auf verfügbare Fördermöglichkeiten beziehen. Eine räumliche Schwerpunktbildung solcher Beratungsaktivitäten erfolgt bei Bedarf in Abstimmung zwischen allen beteiligten Partnern im Rahmen der jährlichen Sitzungen des Runden Tisches Wohnungswirtschaft Werdohl.

Als kostengünstigste Variante für ein dauerhaftes Informationsangebot wird die Schaffung einer Internetplattform zum Thema „Wohnen in Werdohl“ angestrebt. Dort werden neben aktuellen Informationen zu Planungen und lokalen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, Informationen zu Möglichkeiten der Anpassung von Wohnungsbe-

Einrichtung einer neuen
Internetplattform

ständen an die Erfordernisse altersgerechten Wohnens wie auch von Maßnahmen energetischer Sanierung und entsprechender aktueller Fördermöglichkeiten angeboten.

Für den Personenkreis, der über keinen Internetzugang verfügt bzw. nicht versiert im Umgang mit diesem Informationsmedium ist, wird angestrebt, Informationsbroschüren zur Verfügung zu stellen und zu prüfen, ob eine Beratungsstelle eingerichtet werden kann, wo im persönlichen Gespräch realistische Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie, bautechnische Fragestellungen, Finanzierungen und Fördermöglichkeiten vermittelt werden können.

Aktuelles Image in Innen- wie auch Außenwahrnehmung als Entwicklungshindernis

5.4 Image und bürgerschaftliches Engagement stärken

Das Image einer Stadt ist aufgrund der vielfältigen Aspekte und Faktoren, die dem Begriff zu Grunde liegen können schwer zu erfassen, was sich in der Literatur auch in verschiedenen Definitionsansätzen zeigt. Eine Begriffsdefinition des Images besagt, dass „unter Image [...] die Meinungen und Einstellungen, die sich gegenüber einer Stadt, innerhalb dieser Stadt wie auch von außen, durchgesetzt und entwickelt haben, verstanden [werden]. Es beruht auf objektiven und subjektiven, eventuell auch falschen und stark emotional gefärbten Vorstellungen, Ideen und Gefühlen, Erfahrungen sowie Kenntnissen und stabilisiert sich im Zeitverlauf“ [Lamkemeyer 2003: 18].

Die Experteninterviews und die Diskussionen des Begleitgremiums haben gezeigt, dass gerade das Image der Stadt Werdohl einen der entscheidenden negativen Einflussfaktoren auf die Entwicklung der lokalen Wohnungsmarktsituation darstellt. Die Gründe werden in dem hohen Ausländeranteil sowie in dem Umgang damit gesehen. Da die Attraktivität eines Wohnortes stark über das Image bestimmt wird [vgl. Lamkemeyer 2003: 22], ist es gerade angesichts des negativen Wanderungssaldos für Werdohl wichtig, an der Innen- als auch Außendarstellung zu arbeiten. Dabei kommt es neben der Förderung bestimmter Veranstaltungen, positiver Voraussetzungen und Merkmale der Stadt ebenso auf das Stadtdesign im Sinne von Öffentlichkeitsarbeit und kommunaler Werbung an [vgl. Lamkemeyer 2003: 25].

Ausweitung der erfolgreichen Arbeit der Werdohl Marketing GmbH

In dieser Hinsicht besteht in Werdohl durch die Werdohl Marketing GmbH ein guter Ansatzpunkt, der allerdings im Hinblick auf eine Stärkung der Nachfragerstrukturen auf dem lokalen Wohnungsmarkt ausgebaut werden muss. Die Maßnahmenbreite muss vor allem hinsichtlich der regionalen und auch überregionalen Außendarstellung und Vermarktung als Wohnstandort erweitert werden, da eine verstärkte Anziehung durch die Wirtschaft bzw. durch die Arbeitsplätze nicht gegeben ist und die Abwanderungen ins nähere Umland vor allem in wohnungsbezogenen Gründen zu sehen sind.

Weiterhin muss verstärkt an einem offeneren Umgang mit dem hohen Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund innerhalb der Stadt gearbeitet werden und gerade angesichts des hohen Bevölkerungsrückgangs die Relevanz der Zuwanderung und das Verständnis dafür verbreitet werden. Mit dem Integrationsprojekt wurde hier der richtige Weg beschritten, der aktiv und in Kooperation aller Partner weiter ausgebaut wird.

Akzeptanz und Verständnis für
die positive Bedeutung von
Zuwanderung schaffen

5.5 Leerstands- und Rückbaumanagement

Die hohen Leerstände sind als eine unmittelbare Folge des drastischen Bevölkerungsrückgangs in Werdohl zu sehen. Problematisch ist allerdings, dass es keine gesamtstädtisch belastbaren Zahlen gibt, die Auskunft über die Anzahl, die genaue Lage und Struktur des Leerstandes geben können. Bisher wurde in Werdohl nur eine Erfassung der Einzelhandelsleerstände in der Innenstadt durchgeführt.

Einrichtung eines Ressourcen
schonenden, aber differenzierten
Leerstandsmonitorings

Im Rahmen der neu zu schaffenden laufenden Wohnungsmarktbeobachtung wird angestrebt, zu dieser Thematik, ihrer Verteilung auf Marktsegmente wie auch Teilräume der Stadt und die entsprechende Entwicklungsdynamik genauere Aufschlüsse zu erhalten. Dazu wird geprüft, ob dies als regulärer periodischer Input in die laufende Wohnungsmarktbeobachtung in Kooperation mit den Stadtwerken über die weithin verbreitete und anerkannte Methode einer Auswertung der Daten zu Stromzählern erfolgen kann.

Da nach den Ergebnissen der Analyse dieses Handlungskonzeptes von einem weiteren Anstieg der Leerstandszahlen auszugehen ist, muss auch punktueller Rückbau ein Bestandteil künftiger lokaler Wohnungsmarktpolitik in Werdohl sein.

Die Wohnungsunternehmen sind in diesem Handlungsfeld zentrale Akteure und werden ihre unternehmerischen Konzepte zu Bestandsentwicklung und partiellem Rückbau in Abstimmung mit den zuständigen Akteuren städtischer Politik und Verwaltung ausgestalten, wobei das Ziel verfolgt wird, einen Ausgleich zwischen unternehmerischen Interessen und den Zielen einer ausgewogenen Stadt- und Siedlungsentwicklung zu erreichen.

Die lokal tätigen
Wohnungsgesellschaften als
zentrale Akteure des Rückbaus

Da augenscheinlich und nach Aussage der Experten der größte Leerstand und Handlungsdruck in den homogenen Siedlungsbeständen der 1950er und 1960er Jahre in den Stadtteilen Pungelscheid, Königsburg und Ütterlingsen besteht, werden konzeptionelle Planungen und strategische Abstimmungen prioritär für diese Teilmärkte und Ortsteile entwickelt. Im Rahmen der jährlichen Sitzungen des Runden Tisches Wohnen Werdohl wird über Entwicklungen und Fortschritte in diesem Themenfeld berichtet und diskutiert.

5.6 Kontinuierliche Weiterentwicklung und Aufwertung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld

Werdohl ist in der Vergangenheit stark den Bedürfnissen der Industrie gefolgt, was sich vor allem in einem verstärkten Bau von Werks- und Sozialwohnungen in den 1950er und 1960er Jahren sowie einer nahezu kompletten Verbauung der Uferbereiche der Lenne geäußert hat. Heute besteht ein deutlicher Überhang, der sich vor allem in diesen Beständen zeigt und zum Teil mit geringeren Qualitäten im Wohnumfeld einhergeht.

Entspannter Wohnungsmarkt und neue Wahlmöglichkeiten schaffen Vermarktungsprobleme

Die Leerstandsproblematik lässt sich auf der einen Seite auf den Bevölkerungsrückgang, aber auf der anderen Seite auch auf die heute nicht mehr bedarfsgerechten Eigenschaften dieser Wohnungen zurückführen. Gerade auf einem entspannten Wohnungsmarkt gewinnen die Qualitäten von Wohnungsbestand und Wohnumfeld zunehmend an Bedeutung, weil die Wahlmöglichkeiten der Nachfrager größer sind. Daher spielen strategisch gut geplante und abgestimmte Aktivitäten und Strategien einer Aufwertung von Wohnungsbeständen und Wohnumfeld eine zunehmende Rolle bei der Vermarktung von Wohnungsbeständen.

In dieser Hinsicht weisen sicherlich die oben bereits erwähnten Mietwohnungsbestände der 1950er und 1960er Jahre ein besonderes Gefährdungspotenzial auf. Mit gleicher Aufmerksamkeit gilt es aber zukünftig, die Entwicklung von peripheren Einfamilienhausgebieten und von Wohnlagen an stark belasteten Durchgangsstraßen im Blick zu behalten.

Erkenntnisse aus der neu eingerichteten laufenden Wohnungsmarktbeobachtung und den praktischen Erfahrungen der Mitglieder des Runden Tisches Wohnen Werdohl werden zukünftig genutzt, um im Rahmen der jährlichen Sitzungen des Runden Tisches frühzeitig entstehende Probleme zu identifizieren und gemeinsam die Möglichkeit von integrierten Antworten auf solche neu entstehenden Problemkonstellationen zu diskutieren und zu realisieren.

5.7 Altengerechte Wohnangebote ausbauen

Angebotsstruktur an die Bedürfnisse der älter werdenden Stadtgesellschaft anpassen

Durch die Verschiebungen im Altersaufbau der Werdohler Stadtbevölkerung mit einem deutlich steigenden Anteil an älteren Bürgerinnen und Bürgern nimmt die Nachfrage nach altersgerechten und Generationen übergreifenden Wohnangeboten zu.

Zur Deckung dieses Bedarfs sind neben Anpassungsmaßnahmen im Bestand, die ein längeres Verbleiben in der eigenen Wohnung und dem gewohnten Wohnumfeld ermöglichen, auch gezielte Ergänzungen des Wohnungsbestandes um altersgerechte und Generationen übergreifende Wohnangebote notwendig.

Angesichts der Topographie und aus Gründen der Erreichbarkeit und Versorgung wird vereinbart, die Ausweitung des Angebots in diesem Marktsegment vor allem auf die Innenstadt bzw. auf innenstadtnahe Wohnbereiche zu konzentrieren. Dafür eignet sich neben der Innenstadt auch der Stadtteil Ütterlingsen, wo durch die Wohnungsgesellschaft Werdohl bereits Angebote im Bereich des betreuten Wohnens in Kombination mit entsprechenden Dienstleistungen entstanden sind die große Nachfrage finden, gut angenommen werden und dadurch bereits zu einer deutlichen Steigerung von Attraktivität und Zukunftsfähigkeit dieses Standortes beigetragen haben.

Konzentration der Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote im zentraler Lage

Ergänzend wird zukünftig laufend geprüft, in welchen auch dezentraler gelegenen Ortsteilen punktuelle Ergänzungen des Wohnungsangebotes im Bereich des altersgerechten und Generationen übergreifenden Wohnens notwendig sind, um der dortigen Wohnbevölkerung auch im Alter einen Verbleib im gewohnten Umfeld und damit auch im Netz gewachsener nachbarschaftlicher Beziehungen und im Alter immer wichtiger werdender Unterstützungsstrukturen zu ermöglichen.

Punktueeller Neubau altersgerechter Wohnungen auch in den dezentral gelegenen Ortsteilen

In diesem Kontext wird der Frage nach Wohnformen und entsprechenden Angeboten für Menschen mit Migrationshintergrund im Alter besondere Aufmerksamkeit gewidmet, da hier noch wenig Erfahrungen existieren und sich voraussichtlich im Laufe der nächsten Jahre neue und neuartige Bedarfsstrukturen entwickeln werden.

Neue Lösungen für das Wohnen von Migranten im Alter

5.8 Gezielte Neubau- und Baulandpolitik

Wie die Analyse gezeigt hat, sind Umfang und Bedeutung des Neubaus von Wohnraum in Werdohl aktuell sehr gering.

Das Neubaugebiet Düsternsiepen, die aktuell wichtigste und am schnellsten aktivierbare Baulandreserve, wird zur Zeit nur von der Volksbank Werdohl mit einem sehr kurzen Exposé im Internet und im Schaukasten der Filiale beworben. Auf den Internetseiten der Stadt Werdohl, die dort ebenfalls Eigentümerin von Grundstücken ist, finden sich dazu keinerlei Hinweise.

Aktive und Zielgruppen orientierte Vermarktung bestehender Wohnbaulandreserven

Um Einwohner, gerade in der Phase der Familiengründung, an die Stadt zu binden und neue Einwohner zu gewinnen, wird zukünftig eine aktivere und Zielgruppen orientierte Vermarktung von Baulandpotenzialen im Kontext der bereits erwähnten neu entwickelten Maßnahmen eines aktiven Stadt- und Wohnstandortmarketings realisiert.

Neuausweisungen von Bauland scheinen in großem Umfang nicht zielführend, da aufgrund der Topographie nur wenige geeignete Flächen vorhanden sind und eine Erschließung solcher Flächen zudem sehr kostspielig wäre. Auch ist es nicht Ziel Werdohler Stadtpolitik,

Punktueller Neubau auch bei hohen und wachsenden Leerstandszahlen notwendig

durch übermäßige Baulandausweisung notwendige regionale Kooperationen und strategische Allianzen mit umliegenden Gemeinden durch einen verschärften Konkurrenzkampf um Neubürger zu beeinträchtigen.

Dennoch ist es ein Grundprinzip aktiver und vorausschauender Wohnungspolitik, dass auch bei hohen und selbst bei wachsenden Überangeboten auf dem lokalen Wohnungsmarkt eine gewisse Neubauquote zum Erhalt eines dauerhaft attraktiven Wohnungsmarktes notwendig ist.

Daher werden zukünftig, um diesen Bedarf möglichst durch Nachverdichtung zu decken, im Rahmen eines Baulückenkatasters auch außerhalb der Innenstadtbereiche gelegene potenzielle Flächen für Wohnungsneubau identifiziert und aktiv vermarktet, um so durch gezielte Innenentwicklung eine moderate, aber kontinuierliche Ergänzung des lokalen Wohnungsmarktes um zeitgemäßen Wohnungsneubau zu erreichen..

5.9 Inklusive Stadt: Sicherung der Wohnungsverversorgung für alle Bevölkerungsgruppen

Segregationstendenzen verhindern und Integrationschancen wahren und fördern

Im Rahmen der Bestandserhebung und -bewertung wurden vor allem in den homogenen Siedlungsbereichen der 1950er und 1960er Jahre, aufgrund eines erhöhten Anteils von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund und einer Konzentration sozial benachteiligter Haushalte Segregations- und Exklusionstendenzen festgestellt.

Begonnene Erfolge im Bereich von Integration und Schaffung starker Gemeinwesen sollten zukünftig dadurch gestärkt werden, dass durch eine Anpassung des Wohnungsbestandes wie auch eine verantwortungsvolle Belegungspolitik hier ein Beitrag zum Erhalt von ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen und damit auch von Integrationschancen geleistet wird. Angesichts der im Rahmen der Bestandserhebung ermittelten Befunde werden solche Ansätze allerdings nur erfolgreich sein können, wenn Sie durch Strategien eines aktiven Stadtteilmarketings begleitet und gestärkt werden, um bestehende Vorurteile und Stigmatisierungen abzubauen, die aktuell noch zu den wichtigsten Entwicklungsrisiken dieser Standorte gezählt werden müssen.

Die von der Wohnungsgesellschaft Werdohl errichteten Nachbarschaftshilfezentren in Ütterlingsen und Pungelscheid können hier als vorbildhaft gelten und weisen den Weg, wie solche tendenziell stigmatisierten Nachbarschaften durch die Schaffung neuer attraktiver und bedarfsgerechter Angebote relativ kurzfristig wieder zu nachgefragten Wohnlagen und Quartieren werden können.

Im Sinne der notwendigen Ausweitung solcher Angebote werden die Partner Modelle prüfen und entwickeln, die dies als Gemeinschaftsaufgabe von öffentlichem und privatem Sektor ermöglichen.

Eine weitere Gruppe, die im Kontext einer nachhaltigen und inklusiven Wohnungsmarktpolitik besonderer Aufmerksamkeit bedarf, sind die Empfänger von Leistungen nach dem SGB II. Das Mietniveau wird in Werdohl zwar als niedrig eingestuft, so dass generell auch beim aktuell stattfindenden Auslaufen der Mehrzahl von Sozialbindungen keine kurzfristigen Versorgungsprobleme für diese Zielgruppe oder Gentrifizierungstendenzen an einzelnen Standorten zu befürchten sind.

Dennoch wird dieses Thema vom neu zu gründenden Runden Tisch Wohnungswirtschaft Werdohl in zweifacher Hinsicht als Schwerpunktthema der gemeinsamen Abstimmung und strategischen Arbeit im Blick behalten:

Zum einen werden durch die entsprechenden Regelungen hinsichtlich zugelassener Wohnungsgrößen und Veränderungen in den entsprechenden Bestimmungen Verschiebungen auf den lokalen Wohnungsmärkten ausgelöst, die einer kontinuierlichen Beobachtung bedürfen, da hier künstliche Nachfrageverschiebungen erzeugt werden können, die unerwartet schnell und durchgreifend Ungleichgewichte und Versorgungs- wie auch Vermietungsprobleme auf den lokalen Wohnungsmärkten verursachen können.

Zum anderen ist es auch bei entspanntem Wohnungsmarkt nicht immer gewährleistet, dass sich sozial benachteiligte Haushalte und Personen problemlos mit angemessenem Wohnraum versorgen können, der durch Ausstattung wie auch Lage dem Ziel der Inklusion nicht im Wege steht.

Da ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen in der Regel auf 10 bis 15 Jahre ausgelegt ist, sollte das Ziel einer Sicherung der Wohnungsversorgung für alle Bevölkerungsgruppen und das Leitbild einer inklusiven Stadt darin gleichwertig verankert und Gegenstand von Wohnungsmarktbeobachtung wie auch kooperativer strategischer Planung sein.

Risiken der Sozialgesetzgebung
für betroffene Bevölkerungs-
gruppen und Wohnungsteilmärkte

Das Leitbild der inklusiven
Stadt als ein Kernelement künftigen
kooperativen Handelns



Anlage 1: Leitfaden für lokale Expertengespräche

Fragen zum eigenen Unternehmen

1. Welche Position haben Sie in diesem Unternehmen?
2. Wie ist dieses Unternehmen gegliedert bzw. aufgebaut?
3. In welchen Segmenten ist dieses Unternehmen schwerpunktmäßig tätig?
4. In welchen Stadtteilen sind Bestände vorhanden?
5. Wie ist die Mieterstruktur bzw. hat sie sich in den letzten Jahren verändert?
6. Welche Investitionen sind, mit welcher Zielsetzung im Bestand geplant?
7. Ist geplant zukünftig in anderen Bereichen Bestände zu erwerben?
8. Werden auch Sonderwohnformen für bestimmte Zielgruppen angestrebt?
9. Wird überlegt, Bestände zu veräußern?
10. Sind Neubauten in Planung?
11. Wie bewerten Sie die aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen (Förderung, Genehmigungspraxis für Neubau, Bodenrichtwerte,...)?
12. Welche Instrumente werden zur Einschätzung des kommunalen Wohnungsmarktes angewandt (kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, kleinräumige Quartiersanalyse, Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen, etc.)?

Einschätzungen zum Werdohler Wohnungsmarkt

13. Wo sehen Sie allgemein Schwierigkeiten auf dem Werdohler Wohnungsmarkt, angesichts demographischer und gesellschaftlicher Veränderungen?
14. Können Sie bestimmte Trends der Wohnungsmarktentwicklung ausmachen?
15. Ist der Werdohler Wohnungsmarkt von (Teil-)Verkäufen an (ausländische) Investorengruppen betroffen?
16. Welche Akteure gibt es auf dem Werdohler Wohnungsmarkt und welche sind besonders aktiv?
17. Wo liegen konkrete Handlungsbedarfe?
18. Wie schätzen Sie die Zukunftsfähigkeit der Bestände ein?
19. In welchen Segmenten könnte es zu Engpässen kommen und in welchen Segmenten ist mit eher abnehmender Nachfrage zu rechnen?
20. Wie schätzen Sie die aktuelle und langfristige Marktlage für Mietwohnungen im unteren Preissegment ein?
21. Wo und in welchen Bereichen wird zukünftig Neubau eine Rolle spielen bzw. auch gebraucht?
22. Wie schätzen Sie die künftige Entwicklung des Wohneigentums ein?
23. In welchen Stadtteilen besteht Ihrer Meinung nach besonderer Handlungsbedarf und welche Stadtteile werden sich eher problemlos entwickeln? Warum?
24. Wie schätzen Sie den Faktor Wohnumfeld für zukünftige Entwicklungen ein?
25. Welche Stadtteile weisen diesbezüglich besondere Qualitäten auf?
26. Wie schätzen Sie die Rolle der Lokalpolitik ein?

27. Wie sollten Ihrer Meinung nach die Bürger in diesen Prozess integriert werden?

Einschätzungen und Empfehlungen zu einem kommunalen Handlungskonzept Wohnen

28. Wie schätzen Sie den Nutzen eines Kommunalen Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Werdohl ein?

29. Können Sie sich auch einen Nutzen für Ihre eigenen Bestände und/oder Aktivitäten vorstellen?

30. Kann ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen an bestehende wohnungspolitische Instrumente anknüpfen bzw. diese ergänzen?

31. Welche Bestandteile sind Ihrer Meinung nach obligatorisch?

32. Wo sehen Sie Hindernisse und Vorteile für ein solches Konzept im Allgemeinen und evtl. im Speziellen für Werdohl?

33. Können Sie räumliche Schwerpunkte ausmachen, die im Konzept besondere Beachtung finden sollten?

34. Hätten Sie persönlich oder stellvertretend jemand aus Ihrem Unternehmen Interesse an der Teilhabe an einem Runden Tisch zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen für Werdohl?

35. Wenn ja, gibt es evtl. Voraussetzungen oder Einschränkungen?

36. Wenn nein, was sind die Gründe? Könnte Ihre Meinung durch bestimmte Vorkehrungen noch geändert werden?

Anlage 2: Abbildungsverzeichnis & Bildnachweis

Abb. 1:	Wohnungspolitischer Handlungsdruck auf kommunaler Ebene	Seite 22
Abb. 2:	Erstellung kommunaler Handlungskonzepte - Zentrale Elemente	Seite 24
Abb. 3:	Bausteine und Prozesse	Seite 28
Abb. 4:	Märkischer Kreis	Seite 35
Abb. 5:	Werdohls Stadtteile	Seite 36
Abb. 6:	Flächennutzungsplan Werdohl	Seite 39
Abb. 7:	Stadtumbaugebiet	Seite 41
Abb. 8:	Handlungsfelder	Seite 42
Abb. 9:	Handlungsvorschläge Wohnen und soziales Umfeld	Seite 45
Abb. 10:	Logo Werdohl Marketing GmbH	Seite 46
Abb. 11:	Bevölkerungsentwicklung zwischen 1975 und 2009 in Werdohl	Seite 47
Abb. 12:	Natürliche Bevölkerungsentwicklung zwischen 1963 und 2009	Seite 48
Abb. 13:	Wanderungssaldo zwischen 1975 und 2009	Seite 48
Abb. 14:	Wanderungsverflechtungen mit dem Umland	Seite 49
Abb. 15:	Durchschnittliche Wanderungsbewegungen nach Altersklassen	Seite 50
Abb. 16:	Alterstruktur Werdohls im Vergleich mit MK/NRW	Seite 51
Abb. 17:	Veränderung der Altersstruktur in Werdohl	Seite 51
Abb. 18:	Quote der Empfänger von Leistungen nach SGB II	Seite 52
Abb. 19:	Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung im Vergleich zu MK/NRW	Seite 53
Abb. 20:	Bevölkerungsrückgang des MK bis 2030	Seite 54
Abb. 21:	Entwicklung der Bevölkerungszahl nach Altersklassen	Seite 54
Abb. 22:	Entwicklung der Haushalte im Märkischen Kreis	Seite 55
Abb. 23:	Entwicklung der Haushalte in NRW	Seite 56
Abb. 24:	Durchschnittliche Haushaltsgrößenentwicklung	Seite 57
Abb. 25:	Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte im MK	Seite 57
Abb. 26:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Seite 59
Abb. 27:	Arbeitslosenentwicklung zwischen 2000 und 2010	Seite 60

Abbildungsverzeichnis

Abb. 28: Arbeitsplatzausstattung 2006	Seite 60
Abb. 29: Pendlerverflechtungen	Seite 61
Abb. 30: Gebäudebestand und -struktur Werdohls im Vergleich mit MK/NRW	Seite 62
Abb. 31: Wohnungsbestand und -struktur Werdohl 2009	Seite 62
Abb. 32: Wohnflächenentwicklung je Einwohner und Wohnung	Seite 63
Abb. 33: Gebäudebestand nach Altersklassen	Seite 64
Abb. 34: Entwicklung der Baufertigstellungen und Baugenehmigungen	Seite 66
Abb. 35: Baulandpreise Märkischer Kreis	Seite 67
Abb. 36: Preisgebundener Wohnungsbestand 2000-2009	Seite 70
Abb. 37: Übersichtskarte Analysegebiete	Seite 73
Abb. 38: Stadtmitte - Einteilung in Teilbereiche	Seite 74
Abb. 39: Wohnbebauung im Bahnhofsumfeld	Seite 74
Abb. 40: Wohnbebauung im Bahnhofsumfeld	Seite 75
Abb. 41: Einfahrtsituation im südlichen Bereich	Seite 75
Abb. 42: Fußgängerzone	Seite 76
Abb. 43: Wohnbebauung im Hauptgeschäftsbereich	Seite 77
Abb. 44: Begrünter Platz im Hauptgeschäftsbereich	Seite 77
Abb. 45: Altbaubestand im südlichen Bereich	Seite 78
Abb. 46: Ein- und Zweifamilienhausbebauung am Hang	Seite 78
Abb. 47: Mehrfamilienhaus	Seite 79
Abb. 48: Der Stadtteil Ütterlingsen	Seite 79
Abb. 49: Modernisierter Bestand	Seite 80
Abb. 50: Unmodernisierter Bestand	Seite 81
Abb. 51: Unmodernisierter Bestand	Seite 81
Abb. 52: Der Stadtteil Elverlingsen	Seite 82
Abb. 53: Mehrfamilienhausbebauung	Seite 83
Abb. 54: Ein- und Zweifamilienhausbebauung	Seite 83
Abb. 55: Der Stadtteil Kettling	Seite 84
Abb. 56: Ein- und Zweifamilienhausbebauung am Hang	Seite 85

Abbildungsverzeichnis

Abb. 57: Ein- und Zweifamilienhausbebauung am Hang	Seite 85
Abb. 58: Der Stadtteil Königsburg	Seite 86
Abb. 59: Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Lennebereich	Seite 86
Abb. 60: Mehrfamilienwohnhaus	Seite 87
Abb. 61: Die Stadtteile Osmecke und Verseförde	Seite 88
Abb. 62: Altbaubestand am Hang	Seite 89
Abb. 63: Teilweise leerstehendes Mehrfamilienhaus	Seite 89
Abb. 64: Der Stadtteil Pungelscheid	Seite 90
Abb. 65: Ein- und Zweifamilienhausbebauung westlich des Pungelscheider Wegs	Seite 91
Abb. 66: Neubaugebiet Düsternsiepen	Seite 91
Abb. 67: Der Stadtteil Kleinhammer	Seite 92
Abb. 68: Ein- und Zweifamilienhausbebauung im südlichen Bereich	Seite 93
Abb. 69: Der Stadtteil Eveking	Seite 94
Abb. 70: Wohnbebauung entlang der B229	Seite 94
Abb. 71: Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Bremfeld	Seite 95
Abb. 72: Der Stadtteil Bärenstein	Seite 96
Abb. 73: Mehrfamilienhausbebauung entlang der B229	Seite 96
Abb. 74: Altbaubestand am Hang	Seite 97
Abb. 75: Mehrfamilienhäuser im Eingangsbereich	Seite 97

Bildnachweis

Bildnachweis

Abb. 1:	MBV NRW 2007:6
Abb. 2:	MBV NRW 2007:11
Abb. 3	BBR 2006:17
Abb. 7:	plan lokal 2008:122
Abb. 8:	plan lokal 2008:103
Abb. 9:	imap 2003:32
Abb. 21:	NRW.Bank 2010a:23
Abb. 36:	NRW.Bank 2010a:11
Abb. 37 38 48 52 55 58 61 64 67 69 72:	DGK 5
Alle anderen Abbildungen: Copyright Innovationsagentur Stadtumbau NRW	

Anlage 3: Quellenverzeichnis

Bartholomäi, Reinhart C. 2004: Die Entwicklung des Politikfelds Wohnen. In: Schader-Stiftung (Hg.): Wohnungspolitik in Deutschland. Positionen. Akteure. Instrumente. Darmstadt: Schader-Stiftung

BBR 2005 – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte – I. Zwischenbericht. Bonn

Becker, Ruth 1981: Grundzüge der Wohnungspolitik in der BRD seit 1949. In: Arch+ Heft 57/58. S. 64-71

Bertelsmann Stiftung 2005: Demographietyp 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik. http://www.wegweiser-kommune.de/datenprognosen/demographietypen/download/pdf/CI-6_lfd12.pdf

BMVBS; BBR (Hg.) 2007 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Private Einzeleigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West? Bonn: Selbstverlag des BBR

BMFSFJ 2008 - Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Wohnen im Alter. Bewährte Wege – Neue Herausforderungen. Ein Handlungsleitfaden für Kommunen. Berlin

Bucher, Hansjörg; Schlömer, Claus 2003: Der demographische Wandel und seine Wohnungsmarktrelevanz. In: vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.; 3/03: 121-126

Ebner, Peter; Höllbach, Roman; Rommel, Verena 2007: Der demographische Wandel – Konsequenzen und Chancen im Wohnalltag. In: Zillesen, Horst; Kessen, Stefan (Hg.): Wie gestalten wir Veränderungen? Herausforderungen für die Kommunen durch den demographischen Wandel. Frankfurt am Main, Berlin, Bern, Bruxelles, New York, Oxford, Wien: Peter Lang: 60-71

Empirica 2004: Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung. Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, vertreten durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Endbericht. Bonn: Selbstverlag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

Flöthmann, E.-Jürgen 2003: Migration – eine Hauptdeterminante ost- und westdeutscher Bevölkerungsentwicklungen. In: Hutter, Gérard; Iwanow, Irene; Müller, Bernhard (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. Dresden: IÖR: 31-52

Quellenverzeichnis

Gans, Paul 2005: Komponenten des demographischen Wandels. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Strubelt, Wendelin; Zimmermann, Horst (Hg.): Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels Teil 5. Demographischer Wandel im Raum: Was tun wir? Gemeinsamer Kongress 2004 von ARL und BBR. Hannover: Verlag der ARL: 42-53

Göschel, Albrecht 2008: Die Zukunft der Demokratie in einer alternierenden Gesellschaft. In: Evangelische Akademie Baden und Freundeskreis der Evangelischen Akademie Baden e.V. (Hg.): Demographischer Wandel in Deutschland. Politik und Kultur in einer alternierenden Gesellschaft. Karlsruhe: Evangelische Akademie Baden: 19-59 46 Kommunale Handlungskonzepte Wohnen in Nordrhein-Westfalen

Grüber-Töpfer, Wolfram; Kamp-Murböck, Marion; Mielke, Bernd 2010: Demographische Entwicklung in NRW. In: ILS - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH (Hg.): Demographischer Wandel in Nordrhein-Westfalen. 2. Auflage, Dortmund: 6-33

Hämmerlein, Hans 1996: Einführung in die Wohnungswirtschaft. Ein Leitfaden in Thesen und Übersichten. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft

Hannemann, Christine 2000: Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945. <http://www.sowi.hu-berlin.de/lehrbereiche/stadtsoz/mitarbeiterinnen/a-z/hannemann/dateien/wohngeschichte-pdf.pdf>

Heitkamp, Thorsten 2002: Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung: Instrument für eine nachhaltige Wohnpolitik. In: Schröter, Frank (Hg.): Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel. Dortmund: Selbstverlag des Informationskreis für Raumplanung (IfR) e.V.: 9-18

Imap 2004 – Institut für interkulturelle Management- und Politikberatung: Integrationskonzept für die Stadt Werdohl, im Auftrag der Landesregierung NRW. Düsseldorf

Imap 2010 – Institut für interkulturelle Management- und Politikberatung: Integrationsmonitoring der Stadt Werdohl. Werdohl

IT.NRW 2010 - Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik: Kommunalprofil Werdohl. Düsseldorf (<http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/I05962060.pdf>)

Junker und Kruse 2006 - Stadtforschung | Planung: Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Stadt Werdohl - Einzelhandels- und Zentrenkonzept, im Auftrag der Stadt Werdohl. Dortmund

Kofner, Stefan 2004: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München, Wien: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH

Koop, Thomas 2007: Demographischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. Auswirkungen, Einflüsse und Prognosen. Saarbrücken: VDM Verlag Dr. Müller

Kreuzer, Volker 2006: Altengerechte Wohnquartiere. Stadtplanerische Empfehlungen für den Umgang mit der demographischen Alterung auf kommunaler Ebene. Dortmund Beiträge zur Raumplanung 125, Blaue Reihe. Dortmund: IRPUD

Krings-Heckemeier, Marie-Therese 2005: Wohnen im Alter in der Stadt – Bedürfnisse und Nachfrage. In: Michels, Winfried; van Suntum, Ulrich (Hg.): Leben und Wohnen in einer alternden Gesellschaft. Münster: Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster: 15-50

Lamkemeyer, Thomas 2003: Stadtimage. Eine Stadt in ihrer Selbstdarstellung und Besucherwahrnehmung. Waltrop: Braun und Brunswick Verlag GbR

LEP NRW 1995 – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Teil B Reg.-Bez. Arnsberg: I. Düsseldorf

MBV NRW 2009 - Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Bestimmungen zur Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderung (BWB). RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 2.6.2007, IVA 2-2210-693/07, zuletzt geändert durch RdErl. vom 31.12.2009-IV.2-2210-1627/09. Düsseldorf

MBV NRW 2010b - Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Wohnraumförderungsprogramm 2010 (WoFP 2010). Runderlass vom 28. Januar 2010 IV.4-250-01/10. Düsseldorf

Münz, Rainer 2007: Demographische Entwicklung in Deutschland – Konsequenzen für die soziale Sicherung. In: Zillesen, Horst; Kessen, Stefan (Hg.): Wie gestalten wir Veränderungen? Herausforderungen für die Kommunen durch den demographischen Wandel. Frankfurt am Main, Berlin, Bern, Bruxelles, New York, Oxford, Wien: Peter Lang: 21-28

MWEBWV NRW 2011a - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Wohnraumförderungsprogramm 2011 (WoFP 2011). Runderlass vom 27. Januar 2011 VIII.4-250-7/11. Düsseldorf

MWEBWV NRW 2011b - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-

Quellenverzeichnis

Westfalen (RL BestandsInvest). RdErl. des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr vom 26.01.2006, IV B 4 – 31 – 3/2006, zuletzt geändert durch RdErl. vom 27.01.2011, VIII.7–31–3/2011. Düsseldorf

MWEBWV NRW 2011c - Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB). RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.1.2006, IV A 2 - 2010-02/06, zuletzt geändert durch RdErl. vom 27.1.2011 - VIII.2-2010-2/11. Düsseldorf

NRW.Bank 2010a: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen – Kommunalprofil 2010 Werdohl. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren. Düsseldorf

NRW.Bank 2010b: Wohnungsmarkt-Info 2010 – Analysen für Nordrhein-Westfalen, den Märkischen Kreis sowie die Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe. Düsseldorf

NRW.Bank 2010c: Preisgebundener Wohnungsbestand 2009 - Entwicklung geförderter Wohnungen in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

plan-lokal 2008: Stadt Werdohl - Städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen des Stadtumbau West, im Auftrag der Stadt Werdohl. Dortmund

Sailer, Ulrike 2002: Der westdeutsche Wohnungsmarkt: Grundzüge und aktuelle Entwicklungen. In: Odermatt, André; Wezemaal, Joris E. Van (Hg.): Geographische Wohnungsmarktforschung. Die Wohnungsmärkte Deutschlands, Österreichs und der Schweiz im Überblick und aktuelle Forschungsberichte. Zürich: Universität Zürich-Irchel Geographisches Institut

Schmidt, Kerstin; Große Star mann, Carsten 2007: Wegweiser 2020: Deutschlands Kommunen im Wandel. In: Zillesen, Horst; Kessen, Stefan (Hg.): Wie gestalten wir Veränderungen? Herausforderungen

für die Kommunen durch den demographischen Wandel. Frankfurt am Main, Berlin, Bern, Bruxelles, New York, Oxford, Wien: Peter Lang: 45-59

Schmidt, Ulrich 2005: Alterung der Gesellschaft – Herausforderung für die Landes- und Sozialpolitik. In: Michels, Winfried; van Suntum, Ulrich (Hg.): Leben und Wohnen in einer alternden Gesellschaft. Münster: Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster: 1-14

Siedentop, Stefan; Kausch, Steffen 2003: Der Übergang in die „schrumpfende Gesellschaft“. Räumliche Ausprägung von

Wachstums- und Schrumpfungsprozessen in deutschen Agglomerationsräumen – ein Überblick. In: Hutter, Gérard; Iwanow, Irene; Müller, Bernhard (Hg.): Demographischer Wandel und Strategien der Bestandsentwicklung in Städten und Regionen. Dresden: IÖR: 13-30

Vater, Daniela; Zachraj, Eva 2008: Wohnquartiere im Kontext demographischer und baulicher Alterung. In: Schnur, Olaf (Hg.): Quartiersforschung – Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften | GWV Fachverlag GmbH: 319-336

WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.2009 (verkündet als Art. 1 G v. 8. 12. 2009 (GV. NRW. S. 772), SGV. NRW. 237)

WohnZustVO (Wohnungswesen-Zuständigkeitsverordnung) - Verordnung über Zuständigkeiten auf dem Gebiet der sozialen Wohnraumförderung und anderer Maßnahmen des Wohnungswesens in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Juni 1992 ((GV. NW. S. 190) SGV. NRW. 237, zuletzt geändert durch Art. 1 Siebte ÄndVO vom 4. 1. 2010 (GV. NRW. S. 26))

Website Baunetzwissen: http://www.baunetzwissen.de/standardartikel/Altbaumodernisierung_Wie-alt-ist-ein-Altbau-_650028.html (zugegriffen am 20.05.2011)

Website BBSR: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_21986/BBSR/DE/FP/ReFo/Wohnungswesen/InvestitionsprozesseWohnungsbestand50und60er/03___Ergebnisse___Basis.html (zugegriffen am 20.05.2011)

Website Berlin Institut - Berlin Institut für Bevölkerung und Entwicklung: <http://www.berlin-institut.org/online-handbuchdemografie/bevoelkerungsdynamik/regionale-dynamik/deutschlands-regionen.html>

Website Bezirksregierung Düsseldorf: http://www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2010/38StA_TOP3.pdf (zugegriffen am 20.05.2011)

Website KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau: <http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/index.jsp> (zugegriffen am 21.01.2011)

Website MWEBWV NRW: http://www.mbv.nrw.de/Presse/Pressemitteilungen/Archiv_2010/Netzwerk-Idee-Muehlheim-27-04-10/index.php (zugegriffen am 21.05.2011)

Website NRW.Bank: <http://www.nrwbank.de/de/glossary/W/Wohnungsnachfrage.html> (zugegriffen am 30.11.2010)

Quellenverzeichnis

Website NRW.Bank: <http://www.nrwbank.de/de/wohnraumportal/wohnungsmarktbeobachtung/beratung-fuer-staedte-und-regionen/index.html> (zugegriffen am 19.05.2011)

Website Schader-Stiftung 1: http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1017.php (zugegriffen am 27.11.2010)

Website Schader-Stiftung 2: http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/826.php (zugegriffen am 03.12.2010)

Website Forum Seniorenarbeit NRW: <http://forum-seniorenarbeit.de/index.phtml?La=1&sNavID=1759.176&mNavID=1759.175&object=tx|1759.227.1&kat=&kuo=1&sub=0>

Website Werdohl: <http://www.werdohl.de/Geschichtlicher-Ueberblick.212.0.html> (zugegriffen am 25.01.2011)

Website Werdohler Schützenverein e.V.: <http://www.werdohlersv.de/html/mainframe.htm> (zugegriffen am 21.05.2011)

Website Wohnungsmarktbeobachtung: <http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/komwob/wissensdatenbank/indikatoren/datengrundlagen/wohnungsmarktbarometer> (zugegriffen am 22.05.2011)

Website Wohnungsgesellschaft Werdohl: <http://www.woge-werdohl.de/nachbarschaftshilfezentrum.html> (zugegriffen am 21.05.2011)

Das Gemeinschaftsprojekt
| Innovationsagentur Stadtumbau NRW |
wird unterstützt und finanziert
durch die Städte:

Altena
Arnsberg
Bielefeld
Bochum
Dortmund
Gelsenkirchen
Gladbeck
Hagen
Hamm
Herdecke
Kamp-Lintfort
Krefeld
Kreuztal
Leverkusen
Lünen
Remscheid
Siegen
Steinheim
Werdohl
Wuppertal



Kommunales Handlungskonzept Wohnen Werdohl

Zwischenbericht zum Modellprojekt
Kooperative Erarbeitung eines Kommunalen
Handlungskonzepts Wohnen für die Stadt Werdohl

Bearbeiter:

Hanna Knopinski
David R. Froessler
Patrick Bienstein
Paul Bardenheuer



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstraße 22-24
D - 40217 Düsseldorf
Fon: 0211 - 5 444 866
Fax: 0211 5 444 865

eMail:
info@StadtumbauNRW.de

Web:
www.StadtumbauNRW.de
www.UrbanFuturesFactory.eu



Düsseldorf | Dezember 2011

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Talstraße 22-24
D - 40217 Düsseldorf

Fon: +49 211 5 444 866

Fax: +49 211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de