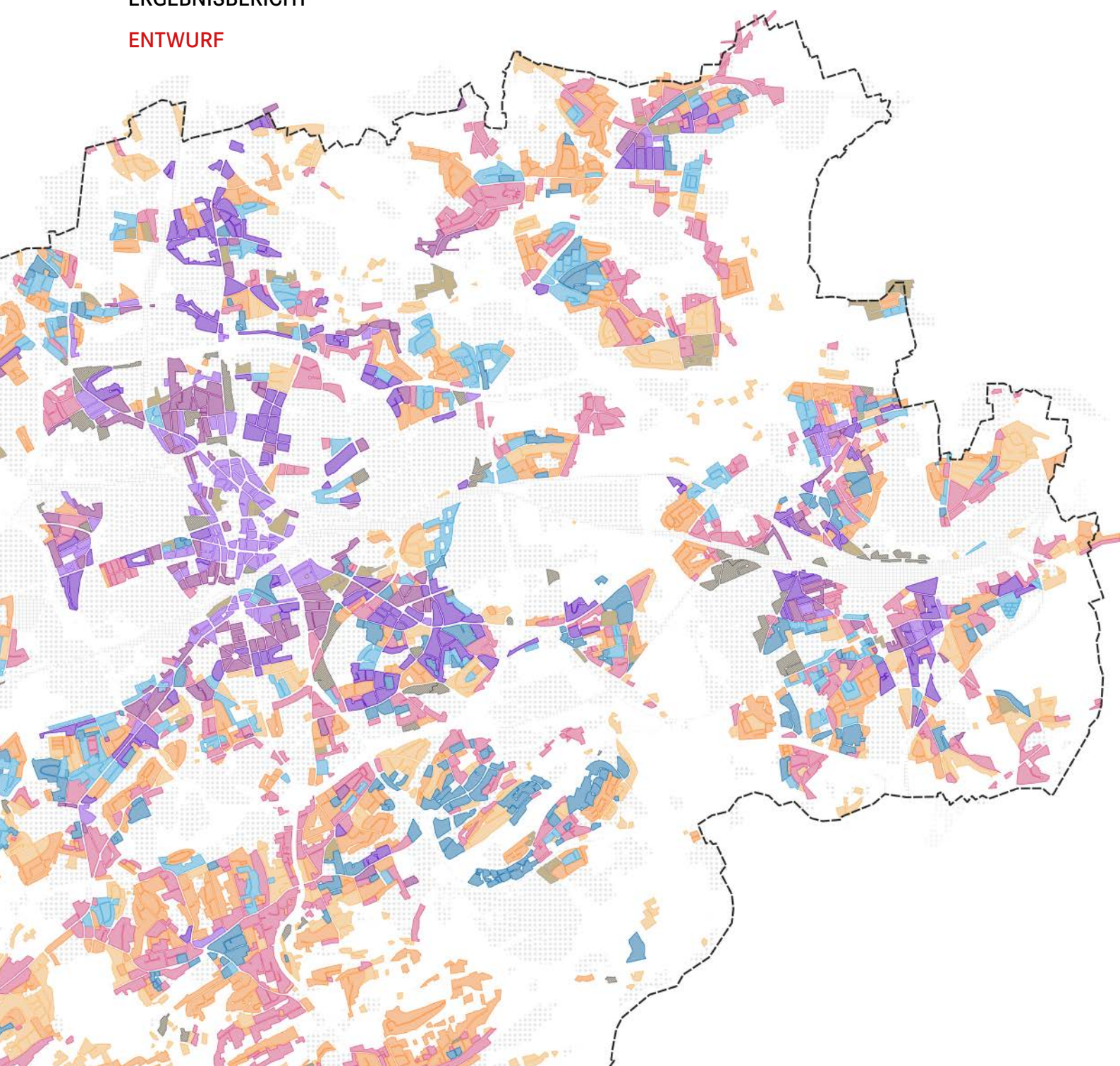


# POTENZIALANALYSE FÜR WOHNRAUMSCHAFUNG DURCH BESTANDS- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

## HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN BOCHUM – LOS 2

ERGEBNISBERICHT

ENTWURF





## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>VORWORT</b>	<b>5</b>
<b>1. ANLASS UND VORGEHEN</b>	<b>7</b>
<b>2. QUARTIERSBEZOGENE ANALYSE DER STADTSTRUKTUR</b>	<b>8</b>
2.1. QUARTIERSTYPEN	10
2.2. ZWISCHENFAZIT	13
<b>3. BAUEN IM BESTAND: EINBLICKE IN DIE PRAXIS</b>	<b>14</b>
3.1. UNTERSUCHUNG VON DREI IN DER VERGANGENHEIT NACHVERDICHETEN QUARTIEREN	14
3.2. SONDERAUSWERTUNG DER BOCHUMER BAUGENEHMIGUNGSSTATISTIK	27
<b>4. WOHNRAUMPOTENZIALE DER NACHVERDICHUNG IN BOCHUM</b>	<b>30</b>
4.1. ARTEN DER NACHVERDICHUNG	30
4.2. METHODIK	30
4.3. ZWISCHENFAZIT: TECHNISCH MÖGLICHES POTENZIAL	39
<b>5. AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN UND -SZENARIEN</b>	<b>40</b>
5.1. ÜBERBLICK ÜBER DIE AKTIVIERUNGSSZENARIEN	40
5.2. DER INSTRUMENTENBAUKASTEN ALS GRUNDLAGE DER AKTIVIERUNGSSZENARIEN	40
5.3. METHODISCHES VORGEHEN	45
5.4. AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN - MODELLRECHNUNGEN	49
5.6. ERGEBNISINTERPRETATION UND GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNGEN	58
<b>6. LEITLINIEN FÜR DIE VERTRÄGLICHE NACHVERDICHUNG</b>	<b>60</b>
<b>ANHANG: STECKBRIEFE QUARTIERSTYPEN</b>	<b>62</b>



# VORWORT

[Ergänzung Stadt Bochum]



# 1. ANLASS UND VORGEHEN

Mit dem Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bochum ist im Jahr 2017 ein zentrales Rahmenwerk für die zielgerichtete Entwicklung und Förderung der Wohnungsentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene geschaffen worden. Gleichzeitig wurde ein fünfjähriger Turnus zur Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes beschlossen. Unter dem Ziel der Stadt Bochum das Thema der Bestands- und Quartiersentwicklung noch stärker in den Blick zu nehmen, wurden parallel zur Evaluation und Fortschreibung die Büros RHA REICHER HAASE ASSOZIIERTE und InWIS Forschung & Beratung mit der Erarbeitung der vorliegenden **Potenzialanalyse für die Wohnraumschaffung mittels Bestands- und Quartiersentwicklung** beauftragt.

Ziel der vorliegenden Untersuchung/Studie ist die Ermittlung und Bewertung von Wohnraumpotenzialen der Nachverdichtung auf gesamtstädtischer Ebene. Dazu sollen zwei Fragen beantwortet werden:

1. Wie viele Wohneinheiten können durch Nachverdichtung in der bestehenden Stadt realisiert werden?
2. Durch welche Strategien können die Wohnbaupotenziale im Bestand gehoben werden?

Darüber hinaus dient die Analyse der Schaffung einer Grundlage für ein zukünftiges Innenentwicklungskonzept. Basierend auf einer vorangehenden GIS-Analyse, im Zuge derer die entsprechende Datengrundlage ermittelt und aufbereitet wurden, ist eine gutachterliche-quantitative Einschätzung des Wohnraumpotenzials vorgenommen worden. Ergänzend wurden auf gesamtstädtischer Ebene die Struktur der Wohnbebauung systematisch untersucht und kategorisiert als auch eine empirische Untersuchung bereits nachverdichteter Quartiere durchgeführt, um begleitende Leitlinien und Strategien zu formulieren, die eine verträgliche Nachverdichtung ermöglichen.

Im Ergebnis stellt die vorliegende Untersuchung eine Ergänzung zur Fortschreibung des Handlungskonzeptes Wohnen für den Bereich der Nachverdichtung im Bestand dar.

## Berichtsaufbau

Der Bericht gliedert sich in fünf Teile: In Kapitel zwei erfolgt die Abgrenzung der Stadt in unterschiedliche Quartierstypen, anhand derer die unterschiedlichen Potenziale der Nachverdichtung räumlich gegliedert werden. Kapitel drei stellt einen Exkurs dar. Hier werden drei bereits nachverdichtete Quartiere empirisch untersucht, um die Wahrnehmung und Akzeptanz der Bewohner\*Innen zu ermitteln. In Kapitel vier werden fünf Arten der Nachverdichtung vorgestellt und die theoretischen und technisch möglichen quantitativen Potenziale ermittelt. Anschließend werden in Kapitel fünf Szenarien mit Entwicklungsstrategien entwickelt, um die realisierbaren Potenziale abschätzen zu können. Im abschließenden sechsten Kapitel werden Leitlinien und Strategien der verträglichen Nachverdichtung aufgezeigt.

## Prozessgestaltung

Die Studie wurde in enger Kooperation mit der Verwaltung und in Abstimmung mit dem übergeordneten Prozess der Evaluation und Fortschreibung des Handlungskonzeptes erarbeitet. Die Zielsetzung und Vorgehensweise der Untersuchung wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und politischen Gremien vorgestellt, um die Anforderungen des Bochumer Wohnungsmarktes in den Prozess einzubinden und den lokalen Herausforderungen gerecht zu werden. Das so zusammengetragene, lokale Fachwissen stellte eine wesentliche Ergänzung zur datenbasierten Analyse dar.

## 2. QUARTIERSBEZOGENE ANALYSE DER STADTSTRUKTUR

Bochum hat eine lange Stadtgeschichte, in der sich Teilbereiche zu anderen Zeiten mit jeweils unterschiedlichen Ansprüchen an Stadtraum und Gebäude entwickelt haben. Daraus resultieren teils starke Unterschiede in Gebäudehöhe, -größe und -anordnung und tragen so zu einem insgesamt heterogenen Stadtstruktur bei. Die Stadt weist eine ruhrgebietstypische Stadtstruktur auf, bei der Stadtentwicklung mit Bergbau- und Industrieentwicklung einher ging, die sich dispers anhand von Infrastrukturen und Zechenstandorten entwickelte. Ortstypisch sind die disperse und heterogene Stadtstruktur, Siedlungsbau unterschiedlicher Epochen wie auch die Gemengelagen von Gewerbe und Wohnen. Vor dem Hintergrund der Potenzialentwicklung gilt es, die vorhandenen Strukturen im Hinblick auf die unterschiedlichen Gebäude und Stadtstrukturen und deren jeweiligen Voraussetzungen und Möglichkeiten der Nachverdichtung zu ermitteln. Grundvoraussetzung für eine aktive Wohnungspolitik und zielgerichtete Wohnraumentwicklung ist also die Kenntnis des Bestandes und darauf basierend des vorhandenen Wohnraumpotenziales. Im Zuge der Untersuchung wurde daher der gesamte Innenbereich der Stadt Bochum systematisch untersucht und kategorisiert.

Die Einteilung des Stadtraumes in unterschiedliche Quartierstypen ermöglicht somit ein besseres Verständnis über den Stadtraum und seine jeweiligen Prägungen, Stärken und Herausforderungen.

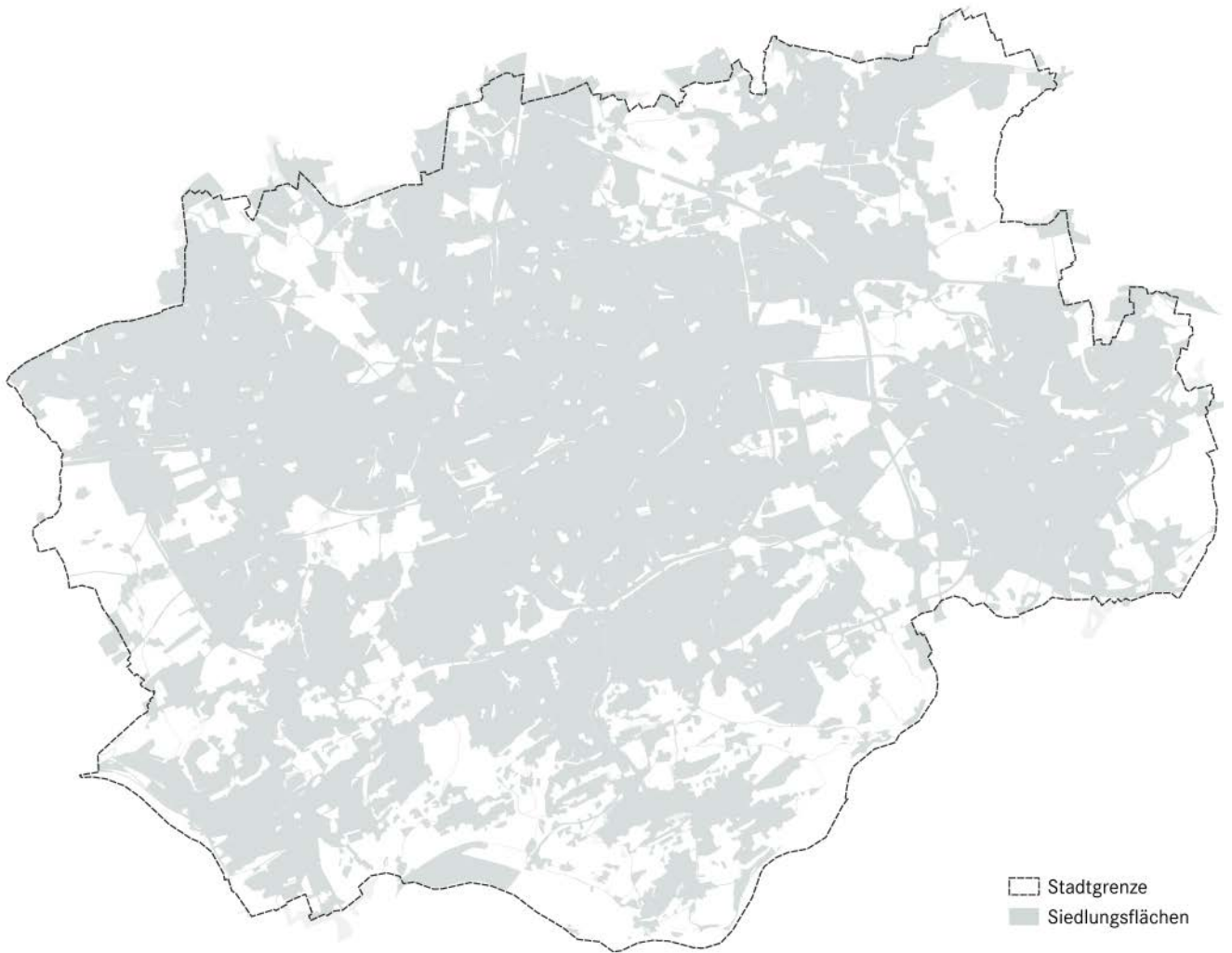
Darüber hinaus übernimmt die vorgenommene Quartierstypisierung im weiteren Prozess die folgenden Funktionen:

- Einschätzung der quantitativen Wohnraumpotenziale
- Einschätzung der quartierstypspezifischen Arten der Nachverdichtung
- Bezugsgrundlage für Aktivierungsstrategien und Entwicklungsleitlinien

Der Betrachtungsgegenstand ist dabei der bereits vorhandene Siedlungsraum mit allen als Wohnbaufläche oder gemischte Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen. Bochum ist eine Stadt mit einem hohen Versiegelungsgrad, da etwa 75 Prozent der Flächen in Bochum versiegelt sind. Dies zeigt, dass es bei der Betrachtung der Nachverdichtung in der Stadt Bochum wichtig ist, nicht nur das Potenzial auf Gebäudeebene zu berücksichtigen, sondern auch den gesamten Block oder das Quartier in Betracht zu ziehen, um die Nebenwirkungen bei der Ansiedlung zusätzlicher Menschen in bereits stark versiegelten Gebieten zu minimieren. Dabei sollte auch geprüft werden, ob die vorhandenen Grün- und Freizeitelemente ausreichend für die bestehenden Bewohner sind und wie sich zusätzliche Bebauung darauf auswirken könnte.

Wohnbauflächen und Flächen für gemischte Nutzung dominieren unter den versiegelten Flächen und machen den Großteil mit einem Anteil von etwa 50 Prozent aus. Diese Flächen stehen im Fokus der detaillierten Untersuchung im Rahmen der Identifizierung von Quartierstypen. Verkehrsflächen nehmen ebenfalls einen bedeutenden Anteil von 17,28 Prozent ein und belegen damit den zweiten Platz. Industrie- und Gewerbeflächen nehmen 14,73 Prozent der Gesamtfläche ein. Circa 11,49 Prozent der Flächen sind für Sport, Freizeit und Erholung vorgesehen, während 2,62 Prozent für Friedhöfe reserviert sind.





## 2.1. QUARTIERSTYPEN

Um die Heterogenität der Stadtstruktur systematisch zu erfassen und zu analysieren hat sich die Bildung von Quartierstypen (QT) angeboten. Dabei stellen Quartierstypen flächenhafte, zusammenhängende Bereiche von Wohnbebauung oder gemischter Bebauung innerhalb des Siedlungsbereiches dar, in denen jeweils vergleichbare städtebauliche Charakteristika vorliegen. Der Grundgedanke ist dabei das Aufgreifen der wichtigsten Epochen der städtebaulichen Leitbilder und Entwicklungsphasen in Deutschland. Dabei wurde eine Filterung und Anpassung an die Bochumer Prägung vorgenommen, um die Bochumer Entwicklungsgeschichte und Stadtstruktur angemessen zu reflektieren.

### Methodik

Um die Gesamtstadt unter der oben genannten Zielsetzung zu untersuchen und systematisieren, wurde eine vielschichtige Analyse durchgeführt. Grundlage der Untersuchung waren dabei verschiedene Geodaten, etwa Informationen des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und des Klimaatlas NRW. Ausschlaggebend für die Abgrenzung der Quartierstypen untereinander waren folgende städtebauliche Ausprägungen:

- Nutzung
- Gebäudetypologie
- Geschossigkeit
- Baualter
- Grad der baulichen Dichte und Versiegelung



Insbesondere aber wurde eine umfangreiche Luft- und Satellitenbildanalyse durchgeführt, um die jeweiligen Strukturen zu clustern und einer städtebaulichen Systematik zuzuordnen. Die Abgrenzung erfolgte hierbei nicht flurstücksscharf, sondern orientierte sich an vorhandenen Bebauungszusammenhängen. Für eine klare Abgrenzung von Baublöcken (und um mögliche Überlappungen der Flächen auszuschließen), wurden in einem letzten Schritt Verkehrsflächen (nach ALKIS Realnutzung) abgezogen.

Insgesamt konnten bei der gesamtstädtischen Untersuchung fünf unterschiedliche Quartierstypen (Q1 - Q5) identifiziert werden. Bis auf den Quartierstyp Q3 Freistehende Mehrfamilienhausstrukturen wurden zur detaillierteren Betrachtung jeweils ein bis zwei Untertypen (b + c) gebildet. Folgende Quartierstypen wurden identifiziert:

QT-Code	Bezeichnung
Q1.a	Blockrandbebauung aufgelockert
Q1.b	Blockrandbebauung verdichtet
Q1.c	Blockrandbebauung mit grünem Innenhof
Q2.a	Wohnsiedlungen Cluster-/Solitärstrukturen
Q2.b	Wohnsiedlungen Zeilenbauten
Q3	Freistehende Mehrfamilienhausstrukturen
Q4.a	Einfamilienhausstrukturen aufgelockert
Q4.b	Einfamilienhausstrukturen verdichtet
Q5.a	Fragmentierte Quartierstypen
Q5.b	Gemischte Typologie / Gemengelagen

### Kurzbeschreibung der Quartierstypen

Die **Blockrandbebauung Q1** bildet den „klassischen“ Zentrumsbereich. Zum einen in der Bochumer City und im Zentrums Wattenscheids, aber zum anderen auch in vielen der Unterzentren Bochums. Hier handelt es sich häufig um Entwicklungen vor dem Ersten oder Zweiten Weltkrieg, die in letzterem häufig zerstört und in ähnlichem Grundriss wiederaufgebaut wurde. Basierend auf den teils starken Unterschieden der Innenhofgestaltung und Gebäudestellung ist dieser Quartierstyp in drei Untertypen gegliedert:

- a) Die aufgelockerte Blockrandbebauung umfasst Quartiere, die eine klare Randbebauung aufweisen, aber aufgrund der Gebäudestellung (Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden) als auch der teils geringeren Geschossigkeit eine etwas aufgelockerte Struktur darstellen.
- b) Die verdichtete Blockrandbebauung bildet einen (meist vollständig) geschlossenen Bebauungsrand, die Gebäude stehen direkt aneinander. Häufig sind in diesem Quartierstyp auch die Innenhöfe bebaut oder stark versiegelt.
- c) Die Blockrandbebauung mit grünem Innenhof kann sowohl eine aufgelockerte oder geschlossene Randbebauung aufweisen. Herausstechend ist hier der grüne Innenhof, der selten eine einheitliche Gestaltung aufweist und in der Regel durch private Gestaltung und kleinteilige Parzellierung geprägt ist.

Einen weiteren, prägenden Quartierstyp bildet die **Wohnsiedlung Q2**. In Bochum sind dies sowohl Zeilenbauten als auch Cluster- und Solitärstrukturen. Bei diesen Strukturen handelt es sich überwiegend aus Bebauung der 1950er und 1970er Jahre. Typisch sind hier großflächige Grünanlagen zur Nutzung durch alle Einwohner:innen mit (überwiegend) gleichmäßig angeordneten Gebäudestrukturen. Diese sind häufig nicht nach dem Verlauf der Verkehrsstrukturen ausgerichtet, sondern nehmen Bezug aufeinander oder sind idealtypisch nach Himmelsrichtungen orientiert, um einen hohen Wohnkomfort zu gewährleisten. Besonders groß sind die Abweichungen bei Solitär- und Clusterstrukturen, da diese häufig eine deutliche größere Geschossigkeit aufweisen und sich dadurch nochmals vom historisch gewachsenen Stadtstrukturen absetzen.

Die freistehenden **Mehrfamilienhausstrukturen Q3** umfassen Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau, die auf großen Grundstücken mit Abstand zu den Verkehrswegen platziert sind. Im rückwärtigen Bereich befinden sich häufig Gemeinschaftsflächen oder Gartenflächen, zur Verkehrsfläche finden sich häufig Vorgärten oder Stellplätze, teils auch Garagen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Geschossigkeit stellt dieser Quartierstyp eine niedrige Struktur dar, die selten über zweieinhalb Geschosse hinaus geht.

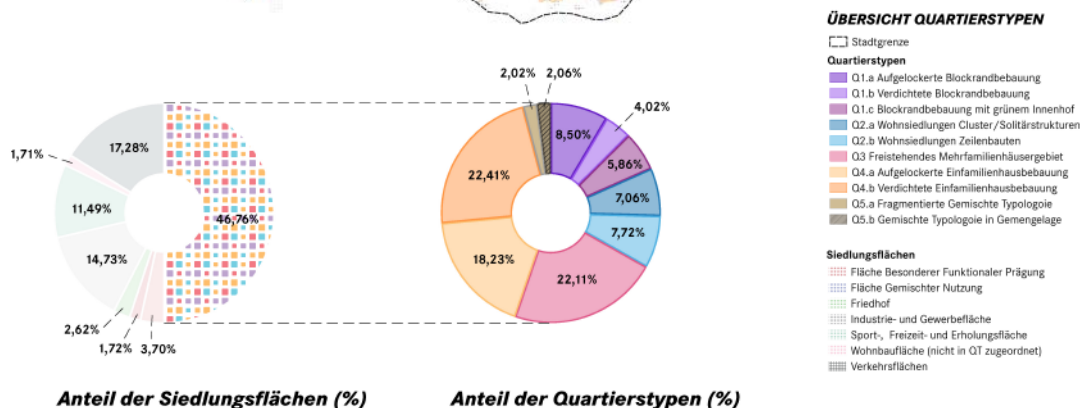
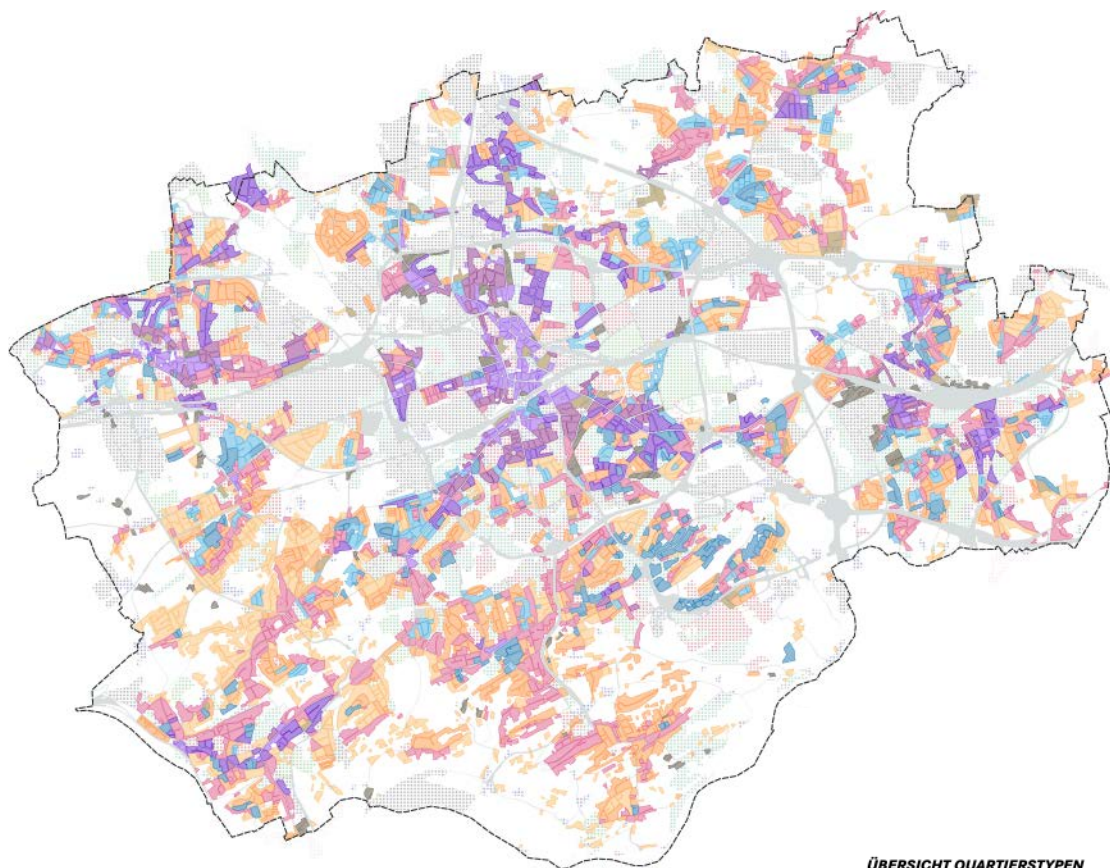
**Einfamilienhausstrukturen Q4** umfassen einen flächenmäßig großen Teil der Stadtstruktur. Auch sie lassen sich in zwei unterschiedliche Arten mit unterschiedlichen Potenzialen der Nachverdichtung gliedern. Zum einen die aufgelockerten Einfamilienhausgebiete mit

freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf größeren Grundstücken mit höherem Grünanteil, überwiegend aus den 1950er bis 1980er Jahren. Und den verdichteten Einfamilienhausgebieten mit Doppel- und Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken.

Die fragmentierten **Quartierstypen Q5** weisen keine einheitlichen Strukturen über Baufelder oder Blöcke auf. Unterschiedliche Bauformen gruppieren sich hier beispielsweise in dorfmäßigen aufgelockerten Strukturen.

In ähnlicher Weise stellen die **Gemengelagen Q5** Sondertypen dar. Auch hier gibt es typologische Mischungen unterschiedlicher Wohnformen, die jedoch eine hohe Mischung von Wohnen und Gewerbe aufweisen. Beispielsweise in älteren, gewachsenen Gewerbegebieten.

Für jeden Quartierstyp wurde ein Steckbrief entwickelt, der die vorhandenen Strukturen beschreibt sowie die Restriktionen und Herausforderungen im Hinblick auf eine zukünftige Nachverdichtung aufzeigt (siehe Anhang). Ergänzend weisen die Steckbriefe die nach Art der Nachverdichtung aufgeschlüsselten Nachverdichtungspotenziale aus, sowie Leitlinien zur Sicherstellung einer verträglichen Nachverdichtung als auch entsprechend abgestimmte Strategien zur Aktivierung des Potenzials.



Die Quartierstypen geben Aufschluss über die Verteilung der Lage, die Stadtstruktur und die direkte Assoziation zur Dichte. Die Quartierstypen Blockrandbebauungen sind in der Innenstadt und in den jeweiligen Ortszentren, wie zum Beispiel in Wattenscheid und Langendreer, zu finden. Generell nehmen Blockrandbebauungen (Q1) etwa 18,4 Prozent der untersuchten Fläche ein. Innerhalb dieses Typs sind aufgelockerte Blockrandbebauungen in Bochum am häufigsten anzutreffen, wobei ihr Anteil bei 8,5 Prozent liegt.

Ein wenig weniger als bei den Blockrandbebauungen machen Wohnsiedlungen (Q2) etwa 14,78 Prozent der gesamten Quartierstypen aus, wobei die Unterteilung von Cluster-/Solitärstrukturen und Zeilenbauten fast ausgeglichen ist. Es gibt keine klaren Hinweise auf bevorzugte Standorte für diese beiden Typen. Allerdings befinden sie sich oft direkt am Rand von Blockrandbebauungen. Was diese beiden Arten von Wohnsiedlungen von anderen Quartierstypen unterscheidet, ist ihr Baujahr. Die Mehrheit dieser Art von Wohnsiedlungen wurde zwischen 1950 und 1970 entwickelt und gebaut.

Die dominierende Wohnform in der Stadt Bochum ist die Einfamilienhausstruktur (Q4). Sie macht etwa 40,64 Prozent der untersuchten Quartierstypen aus. Diese befinden sich meistens entweder am Rande der Stadt oder in der Nähe von Natur- und Erholungsflächen, sei es in aufgelockerten oder verdichteten Formen. Das freistehende Mehrfamilienhausgebiet (Q3) macht dagegen rund 22,11 Prozent aus. Es zeigt eine ähnliche Verteilungsweise wie die Einfamilienhausstruktur, mit einer Konzentration am Rand der Stadt, gelegentlich jedoch in Ortszentren eingebunden. Diese beiden sehr privatisierten Wohnformen sind besonders dominant in Bochum Südwest und Süd.

Die gemischten Typologien (Q5) sind in Bochum sehr selten zu finden. Jeder der Untertypen, die fragmentierten Quartierstypen und die gemischte Typologie/Gemengelagen, machen jeweils etwa 2 Prozent aus. Die Standorte der fragmentierten Quartierstypen sind eher zufällig, es kann sich um Neubauten handeln, die später im Viertel entstehen, oder um Fälle, in denen Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser gleichzeitig geplant werden. Die gemischte Typologie/Gemengelagen hingegen weist klare Hinweise auf ihren Standort auf. Sie befindet sich in der Regel direkt am Rand von Industrie- und Gewerbegebieten oder entlang der Verkehrsinfrastrukturen wie Straßen und Schienen.

## 2.2. ZWISCHENFAZIT

Die Quartierstypen geben Aufschluss über die Siedlungsstruktur in Bochum und die spezifische Ausprägung und Verteilung unterschiedlicher Wohnformen in Bochum. Im Folgenden geht es weniger um die Lage und Verteilung, sondern vielmehr um die quantitativen Anteile der Quartierstypen. Hieraus können unterschiedliche Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Spezifischere Einschätzung der quantitativen Wohnraumpotenziale, abgeleitet aus den unterschiedlichen Potenzialen unterschiedlicher Typen (bspw. Aufstockung in Zeilenbauten gegenüber Einfamilienhausgebieten)
- Einschätzung der quartierstypspezifischen Arten der Nachverdichtung
- Bezugsgrundlage für unterschiedliche Aktivierungsstrategien und Entwicklungsleitlinien ausgehend von unterschiedlichen baulichen und strukturellen Gegebenheiten

### 3. BAUEN IM BESTAND: EINBLICKE IN DIE PRAXIS

#### 3.1. UNTERSUCHUNG VON DREI IN DER VERGANGENHEIT NACHVERDICHETEN QUARTIEREN

Die Auswahl der in die Untersuchung einzubeziehenden Quartiere, in denen bereits Nachverdichtungsmaßnahmen stattfanden bzw. sich noch in der Umsetzung befanden, erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Bochum und den zur Mitwirkung angefragten Wohnungsunternehmen. Mit den drei Quartieren wurde ein breites Spektrum an Quartierskonstellationen und Maßnahmen abgebildet. Die Wohnungseigentümer unterstützten die Untersuchung aktiv.

##### 3.1.1. Die Quartiere im Überblick

Die drei Quartiere charakterisieren sich wie folgt:

##### Flüßesiedlung in Bochum-Grumme, Teilabschnitt mit Nachverdichtung

- Eigentümer: VBW Bauen und Wohnen GmbH
- Städtebau: überwiegend Zeilenbauweise mit Solitärbauten, 3-8 Geschosse, Baujahre 1950/60er Jahre zzgl. Neubau in 1995/2000/2021, insgesamt 352 Wohnungen
- Zeitraum der Maßnahmen: 2016-2021

Luftbild vor den Maßnahmen 2015



Luftbild vor den Maßnahmen 2021



Quelle: Regionalverband Ruhr: Geoportal Luftbilder

Neubau



Quelle: eigene Aufnahme

*Bestand nach Modernisierung*



*Quelle: eigene Aufnahme*

## Bärendorfer Bögen in Bochum-Weitmar, 1. Bauabschnitt

- Eigentümer: Vonovia SE
- Städtebau: Zeilen- und Solitärstrukturen gemischt, 3-7 Geschosse, überwiegend 1950/60er Jahre, größtenteils 1990er / Anfang der 2000er Jahre modernisiert; betreffendes Quartier mit rd. 500 Wohnungen innerhalb des großen Siedlungszusammenhanges „Bärendorfer Bögen“
- Zeitraum der Maßnahmen: 2020 bis 2023

Luftbild vor den Maßnahmen 2015



Luftbild vor den Maßnahmen 2021



Quelle: Regionalverband Ruhr: Geoportail Luftbilder

Neubau und Aufstockung



Quelle: eigene Aufnahme



Bestand nach Modernisierung







Quelle: eigene Aufnahme

### Nörenberger Feld in Bochum-Werne

- Eigentümer: Vivawest Wohnen GmbH
- Städtebau: Zeilenbauweise 2-3 Geschosse, Baujahre 1951/52 zzgl. Neubau in 2021/22; insgesamt rd. 250 Wohnungen
- Zeitraum der Maßnahmen: 2018 bis 2022

Luftbild vor den Maßnahmen 2015



Luftbild vor den Maßnahmen 2021



Quelle: Regionalverband Ruhr: Geoportal Luftbilder

Neubau und Aufstockung



Quelle: eigene Aufnahme

Bestand nach Modernisierung



Quelle: eigene Aufnahme

In den drei Quartieren wurden folgende Nachverdichtungen umgesetzt:

- Abriss nicht mehr ertüchtigungsfähiger Bausubstanz und Ersatzneubau
- Aufstockung von Zeilenbauten von 2 auf 3 Geschosse
- Verbesserte Grundstücksausnutzung durch Neubau
- Neubau von 137 barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe. Dies entsprach einer Vergrößerung des gesamten Wohnungsbestandes in den betrachteten Quartieren um 13%.

Darüber hinaus wurden die Nachverdichtungsmaßnahmen jeweils in eine Gesamtstrategie zur Schaffung zukunftssicherer bzw. nachhaltig stabiler Siedlungen und Wohnungsbestände eingebunden bzw. sie leitete sich aus der strategischen Zielsetzung ab.

### 3.1.2 Untersuchungsdesign

Im Mittelpunkt der Untersuchung standen eine Bewohnerbefragung und Experteninterviews mit den Wohnungsunternehmen, die durch Quartiersbegehungen ergänzt wurden. So konnte eine mehrdimensionale Sicht auf die Nachverdichtungsmaßnahmen aus unterschiedlichen Blickwinkeln erfasst werden.

Die standardisierte Bewohnerbefragung erstreckte sich über den Zeitraum vom 20. April bis 31. Mai 2023. Konzipiert als schriftliche und Online-Befragung wurden 1.097 Mietparteien zu unterschiedlichen Themen rund um das Thema Nachverdichtung befragt.

Der standardisierte 4-seitige Fragebogen umfasste folgende Fragestellungen:

- Wohnzufriedenheit
- Bewertung der baulichen Umgestaltungen
- Umsetzungsprozess
- Miethöhe und -entwicklung
- Soziodemografische Angaben des Mieters

Eine gleichmäßige Beteiligung in allen Quartieren und ein sehr zufriedenstellender Rücklauf von 19 % sicherte die Repräsentativität der Befragungsgespräche.

### 3.1.3 Die Nachverdichtungsmaßnahmen aus unternehmerischer Perspektive

Die Nachverdichtungsmaßnahmen sind eingebettet in eine unternehmerische quartiersbezogene Portfoliostrategie, deren Ziel die Schaffung zukunftssicherer bzw. nachhaltig stabiler Quartiere und Wohnungsbestände ist. Ein wesentlicher Aspekt dieser Strategie ist die Erneuerung der betrachteten (Teil-) Quartiere, in die Investitionsvolumina von jeweils über 10 Mio. Euro geflossen sind. Sie dienen der Modernisierung von über 350 Wohnungen, der energetischen Ertüchtigung der Wohngebäude, dem Neubau von Wohnungen, der Aufwertung des Wohnumfeldes, der Schaffung neuer Mobilitätsangebote und ggf. der Ansiedlung neuer Infrastrukturangebote. Die Nachverdichtungsmaßnahmen runden die Portfoliostrategie ab, sie sollen für Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sorgen.

Mit den in die Quartiersentwicklung eingebundenen Nachverdichtungsmaßnahmen wurden - in jeweils unterschiedlicher Gewichtung - folgende Ziele verfolgt:

- Eine Stabilisierung der Bewohnerschaft durch eine stärkere Altersdurchmischung. Es wird eine sukzessive Verjüngung angestrebt, um einen abrupten Auszug aufgrund des hohen Alters der Bewohner zu vermeiden
- Eine Diversifizierung der Wohnungstypen/-größen und - nachgelagert - eine bessere Durchmischung der Belegungsstrukturen
- Einen Ersatz für nicht mehr ertüchtigungsfähige Wohngebäude finden
- Eine verbesserte Grundstücksausnutzung bzw. Nutzung vorhandener Bebauungspotenziale
- Eine verbesserte Wirtschaftlichkeit der gesamten getätigten Investitionen. Die Geschossigkeit sowie die Anzahl und Art der nachzuweisenden KfZ-Stellplätze stellten aus unternehmerischer Sicht die wichtigsten Kriterien für die Wirtschaftlichkeit der quartiersbezogenen Nachverdichtungsprojekte dar

### 3.1.4 Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung

#### Vorbemerkung

Auch wenn sich Unterschiede im Antwortverhalten zwischen den drei untersuchten Quartieren zeigen, lassen sich die Vorteile und Hemmnisse der Nachverdichtung in einer Gesamtbetrachtung besser herausarbeiten. Aus diesem Grund werden die Ergebnisse der Bewohnerbefragung für alle drei Quartiere zusammenfassend dargestellt.

Die Bewohnerbefragung bezog sich nicht ausschließlich auf Nachverdichtungsmaßnahmen. Denn eine isolierte Betrachtung im Rahmen der zahlreichen parallel umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden und im Wohnumfeld war nicht

möglich, sie entsprach nicht der Mietersicht. In der Befragung wurde dieser Umstand dadurch berücksichtigt, dass die Zufriedenheit mit den baulichen Umgestaltungen insgesamt erfragt wurde.

Ebenso ist bei der Interpretation der Befragungsergebnisse zu berücksichtigen, dass die Befragung keinen Vergleich mit der Situation der Mieter vor Maßnahmenbeginn ermöglicht. Es ist also nicht möglich, einen Vorher-Nachher-Vergleich zu ziehen. Es waren zum Zeitpunkt der Befragung auch nicht alle Umgestaltungsmaßnahmen abgeschlossen. Auch ist zu vermuten, dass die öffentliche Aufmerksamkeit für eine Quartiersgestaltung und die Berichterstattung in den Medien die Haltung von Mietern gegenüber den Maßnahmen beeinflusst, die in der Befragung zum Ausdruck kommen kann.

### **Wohnzufriedenheit und Bewertung der baulichen Umgestaltungen aus Mietersicht**

Mit der Wohnung an sich (Größe, Zuschnitt, Belichtung, Ausstattung) und der Wohnsituation insgesamt äußerten sich die Befragten mehrheitlich völlig / eher zufrieden. Demgegenüber zeigte sich im Hinblick auf die Höhe der Nettokaltmiete, den Energieverbrauch und das Wohngebäude (Zustand, Gestaltung) ein höherer Anteil an Mietern völlig / eher unzufrieden.

Im Rahmen der Quartiersentwicklungen wurden Modernisierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden und teilweise auch an den Wohnungen durchgeführt (Balkonanbau/-vergrößerung, Einbau neuer Fenster, Austausch der Heizungsanlage). Ob die monatliche Mietbelastung noch als akzeptabel, tragfähig oder angemessen betrachtet wird, hängt u. a. stark von der Einkommensstruktur der Haushalte ab. Maßnahmen zur Energieeinsparung sind ein wichtiger Faktor, um eine Erhöhung der Kaltmiete teilweise zu kompensieren. Auch der Faktor Energiesicherheit bzw. Preisstabilität spielt eine wichtige Rolle in Zeiten starker Energiepreisschwankungen, macht sich aber häufig erst in den Folgejahren positiv bemerkbar.

Die durchgeführten Maßnahmen zur Minderung des Energieverbrauchs (Einsatz regenerativer Energieträger, Wärmedämmung etc.) werden von den befragten Mietern nicht immer als Verbesserung wahrgenommen. Hier kann den Wohnungseigentümern empfohlen werden, noch stärker in die Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu gehen, um die Vorteile in Form von ggf. geringeren Verbrauchskosten und höherer Preis- und Versorgungssicherheit transparent und nachvollziehbar zu machen.

Mit der Qualität der Wohnung und des Wohngebäudes wurde am ehesten eine gute Zufriedenheit erreicht, nicht aber mit dem Wohnumfeld. Allerdings ist auch hier ein höherer Anteil der Befragten mit der im Quartier vorhandenen Infrastruktur, dem Grünflächenangebot und den Belastungen durch Lärm und Emissionen (z.B. Verkehrslärm, Abgase) völlig / eher zufrieden. Es gibt aber eine Reihe an Aspekten, bei denen eine eher geringe Zufriedenheit besteht.

Der Hauptkritikpunkt aus Mietersicht besteht in der Parkplatzsituation in Wohnungsnähe. Die Zufriedenheitswerte sind gering. Aus Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen geht hervor, dass in einer Siedlung vor Beginn der Maßnahmen ein gewisser Parkdruck vorhanden war. In einer anderen Siedlung wurden Garagen entfernt, um ein Mehrfamilienhaus zu errichten, dazu wurde ein alternatives Mobilitätsangebot durch Elektro-Cargo-Bikes geschaffen. Mehrheitlich sind die Befragten jedoch der Auffassung, dass sich nach Abschluss der Maßnahmen die Parkplatzsituation weiter verschlechtert hat.

Eine Möglichkeit, dem Parkdruck etwas entgegenzuwirken, besteht darin, mehr alternative Mobilitätsangebote im Wohnumfeld zu schaffen. Mit einer Ausnahme, bei der zahlreiche neue Fahrradgaragen für eine junge Bewohnerschaft geschaffen wurden, besteht auch bei diesem Angebot eine Unzufriedenheit. Es werden mehr sichere Abstellmöglichkeiten gewünscht. Zugleich besteht ein gewisses Interesse an Sharing-Angeboten sowie der Möglichkeit, Elektrofahrräder gut unterzustellen bzw. an Ladestationen für Elektroautos. Ladestationen haben derzeit angesichts ihres geringen Verbreitungsgrades noch das Potenzial, die Mieterbindung zu erhöhen und dem Wohnen im Quartier einen besonderen Mehrwert zu verschaffen.

Alternative Mobilitätsangebote können einen Beitrag dazu leisten, Parkdruck zu vermeiden oder zu verringern. Im Rahmen der Bewohnerbefragung wurde nach der Nutzung von Car- oder Bikesharingangeboten und dem Interesse an solchen Angeboten gefragt. Vorhandene Leihräder

nutzten 4 % der Befragten in dem betreffenden Quartier. Ein Interesse an Carsharing äußerten 5 % der Mieter konkret (ja, auf jeden Fall) und etwas unbestimmter weitere 18 %. Das Interesse ist besonders hoch in einer von einer jüngeren Haushaltsstruktur geprägten Mieterschaft, während in der familiengeprägten Mieterstruktur das Interesse am unbestimmtesten ist. Beim Bikesharing ist das Interesse etwas höher: 7 % der Mieter würden es auf jeden Fall nutzen, weiter 21 % vielleicht. Auch hier ist das Interesse in einem familiengeprägten Quartier am unbestimmtesten. Auf die Frage, ob ein Elektroauto oder -fahrrad im Haushalt vorhanden ist oder die Absicht besteht, in den nächsten 3 Jahren eines anzuschaffen, gaben 2 von 100 Befragten an, dass sie ein Elektroauto besitzen, bei den Elektrofahrrädern sind es bereits 13 %. Ein konkretes Interesse an der Anschaffung eines Elektrofahrrads haben 9 % (ja, auf jeden Fall) und etwas unbestimmter (ja, vielleicht) weitere 16 % der Mieterschaft.

Die städtebauliche Dichte wurde in Quartieren mit 3- bis 8-geschossigen Gebäuden als zweithäufigster Grund für eine Unzufriedenheit mit der Wohnsituation genannt. Möglicherweise ist die städtebauliche Struktur, aber auch die vorgenommene Verdichtung für das Ergebnis prägend. Vergleichsweise viele Mieter wünschen sich in den betreffenden Quartieren eine weniger dichte Bebauung. Es ist daher ein vorsichtiger Umgang mit der Überbauung von Frei- und Grünflächen bei Nachverdichtungsmaßnahmen anzuraten.

Nur 28 % der Befragten gefällt das neue Wohnumfeld besser als früher, obwohl in den Quartieren mitunter viel in die Wohnumfeldgestaltung investiert wurde. Einschränkend muss gesagt werden, dass zum Zeitpunkt der Befragung mitunter einige Neugestaltungen noch nicht sichtbar waren. So waren zum Beispiel neu gestaltete Grünflächen noch nicht eingesät und ließen noch keine Aufenthaltsqualitäten erahnen, Baumaterialien wurden noch auf den Freiflächen zwischengelagert. Trotz moderner Spielplätze, eines neuen Quartiersplatzes und weitgehender Neugestaltung konnten die Maßnahmen nicht immer gänzlich überzeugen. Aufwändige Umgestaltungen zahlen sich offensichtlich nicht immer in Form großer Zustimmung aus, wobei ein Vorher-Nachher-Vergleich nicht möglich ist. Kleine Highlights wie zum Beispiel einige hochwertig gestaltete Innenhöfe oder das Motto „Alles bleibt so (gut) wie es ist“, zahlen sich offensichtlich auch aus. In einer hohen Zufriedenheit mit der Qualität des Wohnumfeldes liegen jedoch wichtige Ansatzpunkte für eine gewisse Kompensation von hoher baulicher Dichte. Die Akzeptanz von Nachverdichtungsmaßnahmen kann erhöht werden, indem qualitätsvolle Grün- und Freiflächen geschaffen werden, die einen hohen Gebrauchswert für die Bewohner haben. Mehr Sitzgelegenheiten, mehr Spielplätze, mehr Aufenthaltsqualitäten wurden gewünscht. Wichtig ist in dem Zusammenhang die Einbeziehung der Bewohner in die Planung und Ausgestaltung der Wohnumfeldmaßnahmen.

Die von den Wohnungsunternehmen mit den Nachverdichtungsmaßnahmen angestrebte größere Vielfalt im Wohnungsangebot konnte einen Teil der befragten Mieterschaft nicht überzeugen. Es ist zu vermuten, dass die Preisgestaltung der Neubauwohnungen für Mieter mit geringeren Einkommen einen begrenzenden Faktor darstellt, so dass für sie keine größere Vielfalt entstanden ist.

Die mit den baulichen Umgestaltungen verbundenen Bauarbeiten werden von den Mietern als belastend wahrgenommen, insbesondere wenn das Wohnumfeld umfassend umgestaltet, Gebäude abgerissen, Dächer abgetragen und aufgestockt oder Balkone entfernt werden. Baumfällungen werden nicht nur kritisch, sondern ebenso oft als angemessen bewertet. Hier ist auf die Verhältnismäßigkeit der Fällungen zu achten.

Eine Unzufriedenheit mit den baulichen Maßnahmen und Veränderungen im unmittelbaren Wohnumfeld entsteht, wenn Mieter für sich keinen Mehrwert im Sinne einer unmittelbaren Wohnwertverbesserung aus den Veränderungen ziehen können. Maßnahmen, wie insbesondere Balkonanbau oder -vergrößerung, können die Akzeptanz der baulichen Maßnahmen entscheidend erhöhen.

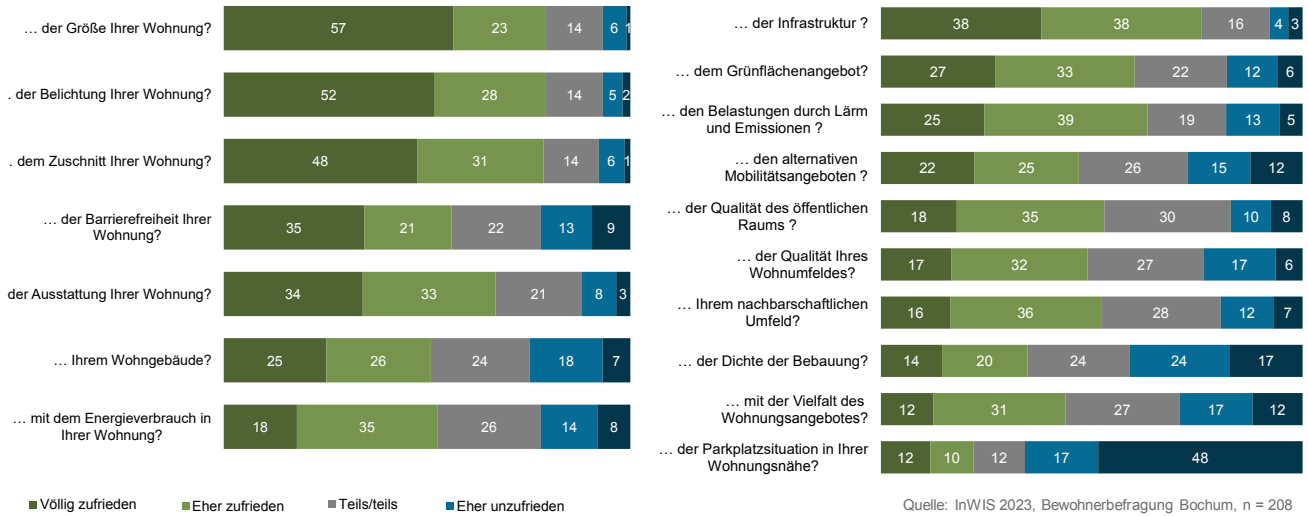
### **Information und Beteiligung der Bewohnerschaft**

In allen drei Quartieren fühlten sich viele Mieter gut und rechtzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert und hatten hilfreiche Informationen erhalten. Dieser Befund gilt unabhängig davon, welche Angebote das jeweilige Unternehmen den betreffenden Mietern

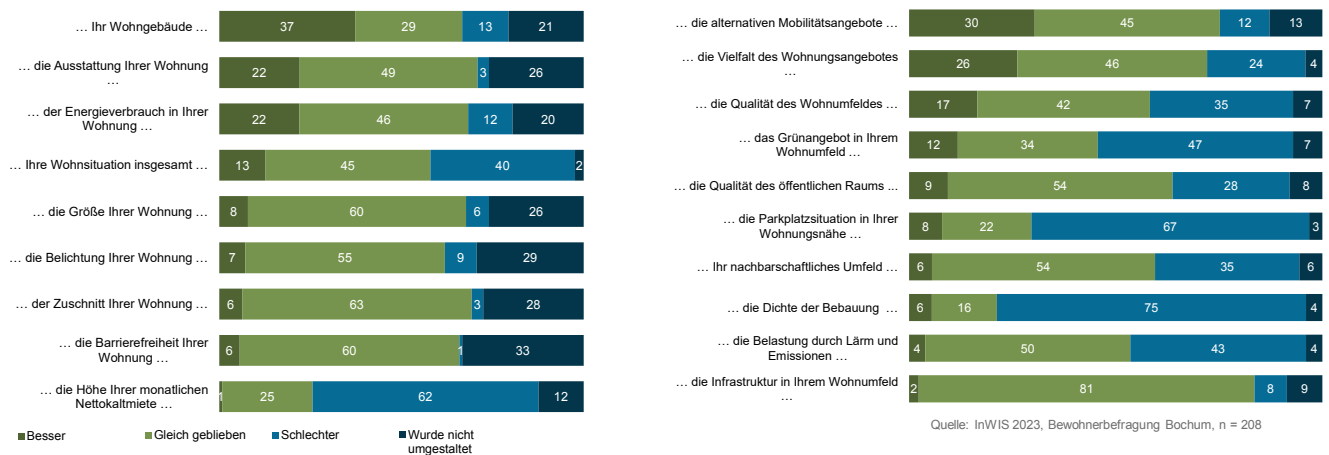
unterbreitete. Die Maßnahmen reichten von einem persönlichen Anschreiben mit Ankündigung von Maßnahmen über Mieterversammlungen, einer regelmäßig erscheinenden Mieterzeitung, der Möglichkeit zur Mitsprache bei Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung und kleineren Quartiersspaziergängen bis hin zum Einsatz eines Quartiersentwicklers mit Büro vor Ort.

Andererseits fehlte es aber auch einer vergleichsweise hohen Zahl an Mietern an hilfreichen Informationen und Ansprechpartnern, um Fragen zu beantworten - unabhängig von der Bandbreite der dargebotenen Informationsangebote. Leider zeigten sich viele Mieter, die sich einbrachten, enttäuscht darüber, dass ihre Anliegen nicht ernst genommen wurden, trotz der expliziten Offenheit der Wohnungsunternehmen, Bewohnerwünsche anzuhören und abzuwägen und trotz der Möglichkeit, konkrete Ideen zur Wohnumfeldgestaltung einzubringen. Es kann nur vermutet werden, dass die Hauptkritikpunkte der Mieter das Stellplatzangebot und die angestrebte bauliche Dichte betrafen, die vermutlich nur in einem sehr begrenzten Spielraum verhandelbar waren.

**Wie zufrieden sind Sie mit...**



**Ist ... seit den baulichen Umgestaltungen besser, schlechter oder gleich geblieben?**



**Ich stimme der Aussage zu ...**

	Zustimmung in %		Zustimmung in %
Mir gefällt meine Wohnung jetzt besser als früher	37 %	Ich freue mich, dass die Nachbarschaft jetzt bunter und lebendiger ist	20 %
Mir gefällt mein Wohnumfeld jetzt besser als früher	28%	Ich finde es gut, dass durch die baulichen Maßnahmen neue Treffpunkte (z.B. Café, Quartiersplatz) entstanden sind	19 %
Die Veränderungen sind im Großen und Ganzen ein Gewinn für das gesamte Wohnumfeld	41 %	Ich denke, dass durch energetische Maßnahmen (z.B. Wärmedämmung) die Gebäude fit für die Zukunft gemacht wurden	65 %
Wenn ich gewusst hätte, was auf mich zukommt, wäre ich wohl lieber vorher umgezogen	30 %	Nach Abschluss der Maßnahmen hat sich die Parkplatzsituation weiter verschlechtert	80 %
Ich hätte gerne eine Ersatzwohnung oder andere Wohnung angeboten bekommen	25 %	Seit Abschluss der Maßnahmen habe ich hinreichend Möglichkeiten, mein Fahrrad sicher abzustellen	33 %
Die Bauarbeiten waren sehr belastend für mich	77 %	Die Grün-, Freiflächen und Spielflächen sind jetzt viel attraktiver als früher und werden gut genutzt	26 %
Die Belastungen durch die Bauarbeiten waren für das Ergebnis unverhältnismäßig hoch	59 %	In meinem Wohnumfeld gibt es heute auch naturnahe Räume, also ungestörte Bereiche für Pflanzen und Tiere	31 %
Ohne die Maßnahmen in meiner Wohnung und/oder in meinem Wohnumfeld würde ich heute nicht mehr so gerne hier wohnen	21 %	Ich habe den Eindruck, dass zur Umsetzung der Maßnahmen viele Bäume gefällt wurden	55 %
Ich freue mich darüber, dass ich jetzt meinen eigenen bzw. einen größeren Balkon/Loggia/Garten habe	59 %	Mit der Sicherheit und Sauberkeit in meinem Quartier bin ich zufrieden	44 %
Mir gefällt, dass das Wohnungsangebot in meinem Wohnumfeld moderner und vielfältiger geworden ist	47 %	Ich hoffe, in diesem Quartier alt werden zu können	59 %
Im Zuge der Umgestaltung sind etliche frühere Mieter weggezogen, das ist sehr schade, die Nachbarschaft hat darunter gelitten.	55 %		

Quelle: InWIS 2023, Bewohnerbefragung Bochum, n = 208 w

**Wie gut wurden Sie über bauliche Umgestaltungen in Ihrem Wohnumfeld informiert und konnten im gewünschten Maße mitreden oder mitbestimmen?**

	Stimme voll /eher zu	Stimme (eher) nicht zu
Ich wurde über alle wichtigen Maßnahmen informiert	41%	28%
Ich wurde rechtzeitig informiert, sodass ich mich darauf einstellen konnte	44%	32%
Die Informationen waren für mich hilfreich	33%	35%
Ich wusste jederzeit, wen ich ansprechen konnte, um mich zu informieren	30%	52%
Ich konnte an den Beteiligungsangeboten leider nicht teilnehmen	54%	27%
Mir hat eine Möglichkeit gefehlt, mitzureden und mitzubestimmen	56%	24%
Ich habe mich übergangen gefühlt	46%	31%
Meine Bedenken und Wünsche wurden ernst genommen	13%	70%

Quelle: InWIS 2023, Bewohnerbefragung Bochum, n = 208; an 100 fehlende % = teil/teils

### 3.1.5 Fazit und Schlussfolgerungen für die Nachverdichtung in Wohnquartieren

Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse der Bewohnerbefragung wie folgt darstellen:

Positive Reaktionen der Mieterschaft bezogen sich auf...

- die Zufriedenheit mit der Wohnung, der Infrastruktur, Grünflächenangebot, Wohnsituation
- einen eigenen Mehrwert aus den baulichen Maßnahmen ziehen zu können, etwa in Form eines eigenen bzw. größeren Balkons, Loggia oder (Mieter-)Garten
- dass die Gebäude fit für die Zukunft gemacht werden
- mehr alternative Mobilitätsangebote vor Ort
- eine gute und rechtzeitige Mieterinformation zu den geplanten Maßnahmen

Die kritischen Reaktionen bezogen sich auf...

- eine unzureichende Parkplatzsituation
- die Dichte der Bebauung
- die persönliche Belastung durch Lärm / Emissionen während der Bauarbeiten
- die Höhe der Nettokaltmiete nach Beendigung der Maßnahmen
- zu wenig Möglichkeiten, bei entscheidenden Punkten mitzureden

Für die zukünftige Planung und Umsetzung von Nachverdichtungsmaßnahmen in Wohnquartieren gibt die Bewohnerbefragung wichtige Anhaltspunkte, wenngleich nicht immer auch zugleich Antworten. Daher wird im Folgenden auf die wichtigsten Aspekte bei der Planung und Umsetzung von Nachverdichtungen eingegangen.

#### Die Stellplatzfrage

- Die Sicherung der Mobilität ist ein zentraler Faktor für die Mieterzufriedenheit. Es betrifft vor allem berufstätige Haushalte, grundsätzlich aber all diejenigen Haushalte, die den PKW zur Organisation ihres Alltags benötigen – also derzeit die überwiegende Mehrheit der Bewohnerschaft. Es wird eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in Wohnungsnähe erwartet.
- Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind Art und Anzahl der erforderlichen Stellplätze bei Neubauprojekten ein wichtiges Kriterium für die Wirtschaftlichkeit. Abgesehen von Tief- oder Bewohnergaragen, die bislang allenfalls bei Eigentumsobjekten oder im hochpreisigen Bereich errichtet wurden, geht es in der Regel um die Anzahl der erforderlichen ebenerdigen Stellplätze.
- Eine Handlungsperspektive bietet der Ausbau alternativer Mobilitätsangebote. Dazu zählen ein zusätzlicher ÖPNV-Haltepunkt und der Ausbau der Fahrradmobilität (sichere Radwegeverbindungen, Fahrradgaragen, im Einzelfall auch Sharing-Angebote), in Zukunft ergänzend auch die Ladesäule einschließlich Stellplatz für das Elektroauto.

#### Die städtebauliche Dichte

- Die städtebauliche Dichte wurde nur in den beiden Quartieren mit höhergeschossiger Bebauung kritisch betrachtet. Sie entfaltet jedoch in Kombination mit einem schwierigen sozialen Umfeld eine stark negative Bewohnersicht. Gemeint ist ein Umfeld, bei dem das Zusammenleben als schwierig angesehen wird, weil man sich als Bewohner mit Fragen der Sauberkeit und Ordnung auseinandersetzen muss.
- Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Grundstücksausnutzung entscheidend für die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen. Gibt es praktikable Möglichkeiten, den Grad der Ausnutzung zu erhöhen, so ist dies ein erstrebenswertes Ziel im Rahmen der Quartiersentwicklung, zumal wenn auch das vorhandene Angebot an Wohnungsgrößen und -qualitäten (Stichwort: Barrierefreie Wohnungen) erweitert werden soll.
- Bei Nachverdichtungsmaßnahmen ist eine maßvolle Verdichtung anzustreben. Ein Ausgleich für zu überbauende Freiflächen oder mindergenutzte Fläche besteht darin, den Gebrauchswert der verbleibenden Freiflächen im Sinne der Bewohnerschaft zu erhöhen. Dabei sind die Wünsche der Bewohner konkret einzubeziehen, um eine hohe Zufriedenheit mit dem neu gestalteten Umfeld zu erzielen. Im Einzelfall sind auch verstärkte oder effektivere Maßnahmen zur Stärkung des subjektiven Sicherheitsempfindens und für mehr Sauberkeit und Ordnung in Erwägung zu ziehen.

#### Der konkrete Mehrwert für den Bestandsmieter

- Eine hohe Akzeptanz der mit den baulichen Umgestaltungsmaßnahmen und



den Veränderungen im Wohnumfeld verbundenen Belastungen sowie eine hohe Bewohnerzufriedenheit entstehen dann, wenn die Bestandsmieter einen persönlichen Nutzen in Form einer verbesserten Wohnqualität erhalten. Am deutlichsten wurde dies bei denjenigen befragten Mietern, deren Wohnung einen Balkon erhalten hat. Die Bestandsmieter schätzen es zwar auch, wenn ihr Gebäude durch Modernisierungsmaßnahmen „fit für die Zukunft“ gemacht wird, aber es wird ein unmittelbar positiver Effekt für den Mieter erwartet.

- Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht sind Modernisierungsmaßnahmen in die Portfoliostrategie eingebettet und werden nie als singuläre Maßnahme betrachtet.
- Im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob und welche zentralen Benefits geschaffen werden können. In Abhängigkeit von der Mieterstruktur und der Bestandsqualität kommen eine Reihe von Maßnahmen in Betracht: Balkon- oder -ausbau, Badsanierung, Schaffung von Barrierefreiheit, energetische Maßnahmen zur Senkung der verbrauchsabhängigen Kosten (Fenster austausch, Fassadendämmung), Maßnahmen zur Sicherung der Mobilität (private Stellplätze, Ladestationen, Fahrradgarage).

#### **Alternative Mobilitätsangebote**

- Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung haben gezeigt, dass ein gewisses Interesse der Mieterschaft an alternativen Mobilitätsangeboten vorausgesetzt werden kann, das mit dem Ausbau der E-Mobilität noch zunehmen wird. Zu den alternativen Mobilitätsangeboten zählen Elektrofahrräder und -autos, Bike- und Carsharing. Ein vorhandenes Bikesharing-Angebot nutzen 4 % der befragten Mieter. Der Besitz und die Kaufabsicht von Elektroautos sind in den drei betrachteten Quartieren überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Im Rahmen der Quartiersentwicklung wurden bereits Stellplätze mit Ladesäulen eingerichtet. Die errichteten Fahrradgaragen werden von den befragten Mietern als sichere Abstellmöglichkeiten für (Elektro-)Fahrräder im hohen Maße geschätzt.
- Für den Wohnungseigentümer kann sich die Schaffung eines alternativen Mobilitätsangebots in Form einer erhöhten Mieterbindung auszahlen.
- Im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen ist abzuwägen, ob alternative Angebote in zukünftige Quartiersentwicklungen integriert werden können. Von besonderer Bedeutung sind sichere und einfach zu erreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Ladestationen und – vorzugsweise in Quartieren mit einer jungen Bewohnerschaft – Sharing-Angebote. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sie die PKW-Stellplatzfrage lösen werden.

#### **Die Gestaltung des Wohnumfeldes und Freiraumes**

- Die Befragungsergebnisse haben gezeigt, dass sich aufwändige Umgestaltungen nicht immer in Form einer höheren Mieterzufriedenheit auszahlen – ggf. kann die Zufriedenheit durch mehr Mitbestimmungsmöglichkeiten bei der Freiraumgestaltung gesteigert werden. Aber auch kleine gestalterische Highlights, barrierefrei angelegte Zugänge zu Bestandsgebäuden und neu gestaltete Hauseingänge, die mehr Komfort und Schutz vor Witterungseinflüssen bieten, zahlen sich mitunter aus.
- Aus unternehmerischer Sicht sind eine zeitgemäße Ausstattung und eine altersgerechte Anpassung des Wohnumfeldes etablierte Ziele von Quartiersentwicklungen. Auch Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Regenwasserversickerung und Regenrückhaltebecken oder zur Erhöhung der Biodiversität (Blühwiesen, naturnahe Gestaltung) gehören mitunter dazu.
- Da die „gefühlte Dichte“ in einem Wohnquartier aus Mietersicht gerade bei Nachverdichtungen zu einem kritischen Faktor für die Mieterzufriedenheit werden kann, ist Vorsicht vor einer zu starken Überbauung letzter Freiräume in der Siedlung geboten. Baumfällungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind mit Bedacht vorzunehmen und gut zu begründen, um Akzeptanz zu finden. Als Ausgleich für Beeinträchtigungen im Zuge von Umbauten und weiterer Nachverdichtung ist für die Mieterschaft eine höhere Aufenthaltsqualität im Freiraum zu schaffen – vorzugsweise im Hinblick auf Sitz-, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Es zahlt sich aus, die Mieterschaft in die Planung der Maßnahmen einzubeziehen, um die Akzeptanz zu sichern. Eingriffe in das gewohnte Wohnumfeld, die für die Umsetzung von Klimaanpassungs- und Biodiversitätsmaßnahmen notwendig sind, sind nicht immer selbsterklärend bzw. werden von den Mietern nicht immer verstanden. Sie müssen daher gut in die Bewohnerschaft kommuniziert werden.

### **Ein vielfältigeres Wohnungsangebot**

- Die im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen häufig angestrebte Verbreiterung bzw. Diversifizierung des im Quartier vorherrschenden Wohnungsangebots wird aus Sicht der befragten Mieter kaum wahrgenommen. Möglicherweise stellen die Neubaumieten für viele Bestandsmieter eine Zugangsbarriere dar.
- Aus Unternehmenssicht ist die Schaffung eines vielfältigeren Wohnungsangebots wichtig für eine altersstrukturelle und soziale Durchmischung und ggf. auch für eine angestrebte Verjüngung einer vornehmlich älteren Mieterschaft.
- Um mehr Bestandsmietern die Möglichkeit zu bieten, in eine bedarfsgerechtere Wohnung zu wechseln, die im Zuge eines Wohnungsneubaus entsteht und hinsichtlich Größe, Zuschnitt oder Barrierefreiheit ihren Wohnbedürfnissen wesentlich besser entspricht, bietet sich der Neubau mit der sozialen Wohnraumförderung an, der auch für einkommensschwache Haushalte ein bezahlbareres Mietniveau bietet.

### **Die Mieterinformation und -beteiligung**

- Die Befragung hat gezeigt, dass es innerhalb der Mieterschaft sehr unterschiedliche Erwartungen hinsichtlich des Umfangs und der Art der Mieterinformation über geplante Veränderungen und der Beteiligung an konkreten Planungen gibt. Eine Gesetzmäßigkeit ließ sich jedoch erkennen: Je größer die Zustimmung zur Investitionsmaßnahme ist, desto geringer sind die Erwartungen an die Mieterinformation und -beteiligung. Die Zustimmung war dort am höchsten, wo der persönliche Nutzen für die Mieter am größten war.
- Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht erhöht eine gute Mieterinformation und -einbindung die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen.
- Die Erfahrungen bei der Nachverdichtung in den drei Untersuchungsquartieren haben gezeigt, dass sich bei größeren Investitionen die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen erhöhen lässt, wenn die Mieterinformation auf verschiedenen Wegen für die Fortdauer der Umgestaltungen erfolgt – durch persönliche Anschreiben, laufende schriftliche Informationen, Mieterversammlungen und Begehungen im unmittelbaren Wohnumfeld usw. Da die Baumaßnahmen für die Mieter erhebliche Unannehmlichkeiten, Belastungen und plötzlich auftretende Probleme mit sich bringen können, im Baustellenalltag aber auch kurzfristige Lösungen benötigt werden, haben sich begleitende, gut erreichbare Ansprechpartner oder Baustellenmanager bewährt. Um eine hohe Mieterzufriedenheit mit den Wohnumfeldmaßnahmen zu gewährleisten, ist die Beteiligung der Mieter an der Gestaltung von Bewohnertreffpunkten, Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen Voraussetzung. Gegebenenfalls sind flankierende Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung in einzelnen Quartieren oder Nachbarschaften einzuplanen und zu kommunizieren, um die Belastungssituation für die Mieterschaft zu reduzieren.

### 3.2. SONDERAUSWERTUNG DER BOCHUMER BAUGENEHMIGUNGSSTATISTIK

Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive der Stadt Bochum wurde eine differenzierte laufende Baugenehmigungsstatistik aufgebaut, die wichtige Anhaltspunkte (Indikatoren) für die zu erwartenden Baufertigstellungen und zur Analyse der geplanten Bautätigkeit liefert. Sie unterscheidet die Genehmigungen zeitlich (halbjährlich) und sachlich, z.B. nach geplanten Bauvorhaben im Neubau und im Bestand. Damit bietet die Statistik die Möglichkeit, die Nutzung vorhandener Ausbau- und Flächenreserven im Bochumer Siedlungsbestand statistisch auszuwerten.

Die Baugenehmigungsstatistik (s. nachfolgende Abbildung) zeigt, dass im Zeitraum von Anfang 2018 bis Ende 2023 Baugenehmigungen für 1.629 geplante Wohnungen im Bestand (Dachgeschossausbau, Aufstockung, Umnutzung von Gewerbe- in Wohnräume usw.) erteilt wurden. Dies entspricht 29 % aller erteilten Baugenehmigungen. Damit leistet das Bauen im Bestand bereits heute einen wichtigen Beitrag zur Angebotsausweitung und zur Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsbestandes. Hohe Baugenehmigungszahlen beim Bauen im Bestand wurden im Jahr 2020 mit 389 Wohneinheiten sowie im 2. Halbjahr 2021 und im 1. Halbjahr 2022 mit jeweils über 200 Wohnungen erreicht.

Ab dem 1. Halbjahr 2023 gingen die Genehmigungszahlen spürbar zurück. Dieser Rückgang ist auch landes- und bundesweit zu beobachten. Ursachen dürften vor allem die hohen Kosten für Baumaterialien und die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen sein, die mit einem Mangel an Baufachkräften und teilweise auch Materialengpässen einhergehen. Der Bestandsneubau erwies sich jedoch als robuster gegenüber den verschlechterten Rahmenbedingungen als der Neubau: Im Jahr 2023 betrug der Rückgang der Baugenehmigungen in Bochum gegenüber dem Vergleichszeitraum 2018 bis 2022 in der Kategorie "neue Wohnungen in Neubauten" -74 %, während "neue Wohnungen im Bestand" nur ein Minus von 13 % verzeichneten.<sup>1</sup>

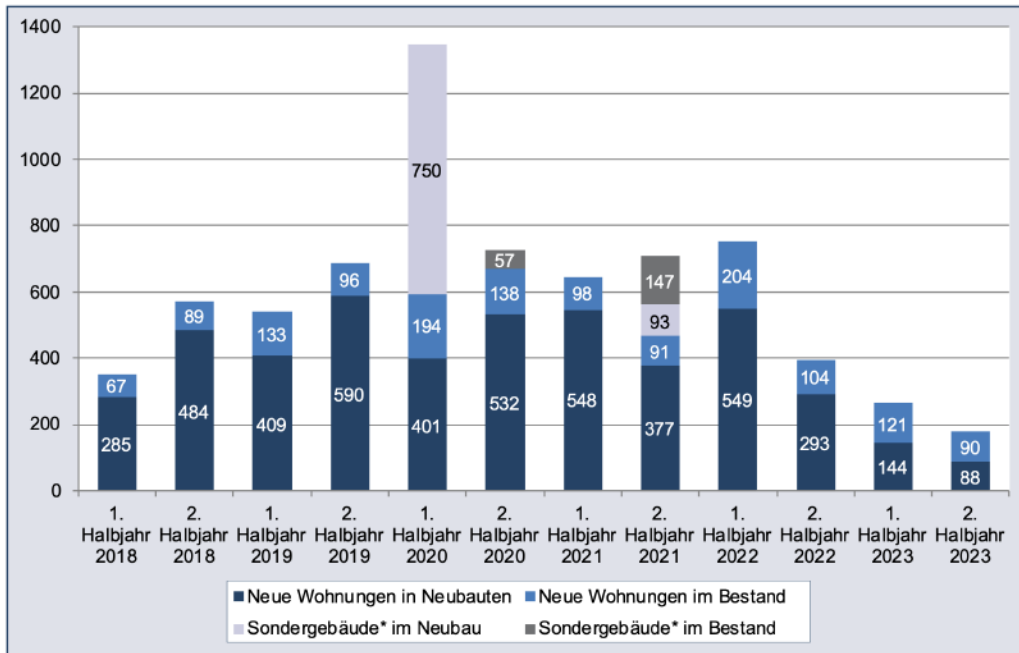
Differenziert man die Baugenehmigungen der Jahre 2018 bis 2022 nach Art des beantragten Bauvorhabens, zeigt sich die Bedeutung der Innenentwicklung für den Wohnungsneubau in Bochum (vgl. Abbildung Bochumer Baugenehmigungsstatistik - Vorhabenarten):

- Jede 11. Wohnung (9%) entstand durch Dachgeschossausbau und Aufstockung (52 bzw. 66 neue Wohnungen, Wohnungsabbrüche bereits einberechnet)
- Jede 17. Wohnung (6%) entstand durch Umwidmung von Gewerbe- in Wohnraum. Hierunter wird der Umbau von Eckkneipen, Ladenlokalen, Praxisräumen, Büroräumen usw. in Wohnraum gefasst.
- Jede 13. Wohnung (8%) wurde durch die Nutzung sonstiger kleinteiliger Potenziale (ausgenommen Dachstuhl) in bestehenden Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen. Neue Wohnungen entstanden z.B. durch die Umnutzung bislang nicht genutzter Flächen im Souterrain und durch Wohnungsteilungen, vereinzelt auch durch die Umnutzung von Nichtwohngebäuden ohne gewerbliche Vornutzung, z.B. Schulen und Kirchen. In allen Fällen wurde neuer Wohnraum in bestehender Bausubstanz geschaffen.
- Fasst man alle beantragten Bauvorhaben zusammen, für die Aus- und Umbau im Bestand betrieben wird, so summieren sich die Baugenehmigungen (abzgl. der durch Zusammenlegung entfallenen Wohnungen) auf rd. 300 Wohneinheiten pro Jahr
- Fast ein Fünftel (23%) aller Baugenehmigungen betreffen den Bestandsaus- und Umbau. Es entsteht kein Flächenverbrauch

<sup>1</sup> Nach Angaben von IT.NRW gingen die Baugenehmigungszahlen einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden landesweit im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um rd. 33 % zurück. Vgl. hierzu: <https://www.it.nrw/de/nrw-im-ersten-halbjahr-2023-wurden-weniger-baugenehmigungen-fuer-wohnungen-erteilt>.

Die so differenzierte Baugenehmigungsstatistik der Stadt Bochum zeigt damit sehr deutlich die hohe Bedeutung der Innenentwicklung durch Erweiterungen im Bestand und Wiedernutzbarmachung von Siedlungsflächen für den Wohnungsneubau.

**Bochumer Baugenehmigungsstatistik - Zeitreihe**



Quelle: InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Bochum; \* Studierendenwohnungen/Microapartments

**Bochumer Baugenehmigungsstatistik – Vorhabenarten**

Beantragtes Bauvorhaben	Anzahl neu entstehender WE 2018-2022	Anzahl neue WE abzgl. abgebrochene WE	Baugenehmigungen Ø 2018-2022 p.a.
Aufstockung/Anbau	328	326	66
Dachgeschossausbau	259	257	52
Umnutzung Gewerbe- in Wohnraum	411	409	82
Umnutzung Sonstiges / Sonderfall: Ausbau Souterrain, Wohnungsteilungen, Sonderfälle	570	547	114
Zusammenlegung	65	-53	-11
Neubau (EZFH/ MFH/ Gewerbe / Sonderfall)	5.451	4.445	1.090
<b>Summe aller Baugenehmigungen</b>	<b>7.084</b>	<b>5.931</b>	<b>1.393</b>

Quelle: InWIS 2024, Datenbasis: Stadt Bochum; \* Doppelnennungen

Die Stadt Bochum nutzt die Baugenehmigungsstatistik zur “Vorschau” der zu erwartenden Baufertigstellungen und u.a. zur Evaluation ihrer Entwicklungsziele im Wohnen. Die Auswertung der erteilten Baugenehmigungen ermöglicht ihr dazu einen tiefergehenden Einblick in das (absehbare) Baugeschehen als es die Baufertigstellungsstatistik vermag. Bei der Nutzung des Indikators ist zu berücksichtigen, dass Baugenehmigungen nicht im Verhältnis 1:1 und zeitnah in Neubau umgesetzt werden. Auch Doppelungen im Datensatz sind mitzudenken, da unter Umständen mehrfach ein Bauantrag zu einer Immobilie gestellt wird. Eine Gegenüberstellung der bei IT.NRW geführten Baufertigstellungs- und Baugenehmigungsstatistik für das Bochumer Stadtgebiet zeigt im langjährigen Mittel (Jahre 2012 bis 2022), dass 10 Prozent der Wohnungen, für die ein Bauantrag gestellt wird, nicht in Wohnungsbau umgesetzt werden.

## 4. WOHNRAUMPOTENZIALE DER NACHVERDICHTUNG IN BOCHUM

Zentrales Ziel der vorliegenden Untersuchung ist die Ermittlung und Einordnung von Wohnraumpotenzial der Nachverdichtung im gesamtstädtischen Kontext der Stadt Bochum. Dazu wurden unter Berücksichtigung vorab definierter Arten der Nachverdichtung eine gutachterliche-quantitative Einschätzung vorgenommen, sowie eine Verortung, sofern die entsprechenden Grundlagen vorlagen.

### 4.1. ARTEN DER NACHVERDICHTUNG

Zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes im bebauten Innenbereich gibt es eine Vielzahl unterschiedlicher Möglichkeiten der Nachverdichtung. Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich hierbei auf kleinteilige Potenziale der Nachverdichtung. Größere Konversionen und Flächenentwicklungen im Innenbereich sind nicht Gegenstand der Untersuchung. Ausgangspunkt und Zielsetzung der kleinteiligen Nachverdichtung ist die Berücksichtigung und bestmögliche Nutzung der vorhandenen Strukturen, um dem Ziel einer guten, lebenswerten Stadt gerecht zu werden. Nachfolgend werden die Arten der Nachverdichtung dargestellt, die im Rahmen der Potenzialanalyse untersucht werden sollten.

#### **Aufstockung:**

Von Aufstockung wird gesprochen, wenn eine Ergänzung von einem oder mehreren Geschossen vorgenommen wird. Man spricht hier auch von einer vertikalen Nachverdichtung, da keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden und somit der Siedlungsgrundriss gleichbleibt.

#### **Dachgeschossausbau:**

Ebenso zählt der Dachgeschossausbau zur vertikalen Nachverdichtung, bei dem bisher nicht genutzte Flächen unter dem Dachstuhl für die Wohnnutzung ausgebaut werden.

#### **Flächenpotenzial:**

Unter dem Begriff der Flächenpotenziale werden Flächen mit einer Größe von mindestens 200 qm im Siedlungskontext zusammengefasst, die entweder frei von Bebauung sind oder eine Unternutzung aufweisen, und daher ein Nachverdichtungspotenzial aufweisen. Dies sind vor allem Baulücken, Brachfläche oder auch versiegelte Flächen wie Parkplätze.

Im Gegensatz zur vertikalen Nachverdichtung ist die Nutzung von Flächenpotenziale immer mit einem Eingriff in den Siedlungsgrundriss verbunden. Die Potenzialanalyse fokussiert kleinteilige Potenziale der Innenentwicklung. Die Identifizierung größerer Brach- und Konversionsflächen war nicht Bestandteil der Analyse.

#### **Leerstand:**

Als weitere Art der Nachverdichtung ist auch der Leerstand von Gebäuden oder Wohnungen zu sehen. Hierbei ist zwischen marktaktivem und nicht marktaktivem Leerstand zu unterscheiden. Während der marktaktive Leerstand die übliche Fluktuation des Wohnungsmarktes darstellt, etwa durch Umzüge und Instandhaltungsmaßnahmen, ist der nicht marktaktive Leerstand ein Potenzial dem Wohnungsmarkt weiteren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Häufig handelt es sich beim nicht marktaktivem Leerstand um Wohnungen oder Gebäude, bei denen die Eigentümer:innen aus Desinteresse, fehlender Kapitalisierung oder persönlichen Umständen die Wohnungen nicht dem Markt zuführen.

#### **Umnutzung:**

Ziel der Umnutzung ist es (ungenutzte) gewerbliche Gebäude oder Einheiten durch einen Innenausbau bzw. Umbau zu Wohnraum umzugestalten. Insbesondere leerstehende Ladenlokale im Erdgeschoss, aber auch ein Überangebot an Büroräumen kann so ein erhebliches Potenzial für Wohnraum darstellen. Bei größeren Gewerbeeinheiten können die Umbaumaßnahmen hingegen häufig so aufwendig ausfallen, dass hier ein stattdessen eher Ersatzneubauten notwendig machen. Letzteres Potenzial wurde im Zuge der Untersuchung allerdings nicht berücksichtigt. Fokus im Sinne der Nachverdichtung ist die Nutzung nicht aktivierbarer gewerblicher Einheiten zu Wohnen. Eine Aktive Umnutzung von bestehendem Gewerbe zu Wohnen erzeugt zusätzlichen Druck auf das knappe Flächenangebot für Gewerbe.

### 4.2. METHODIK

Die Ermittlung und Quantifizierung von Wohnraumpotenzial innerhalb des Innenbereiches der

Stadt Bochum erfolgte in einem mehrstufigen Verfahren. Ausgangspunkt bilden dabei von der Auftraggeberin gestellte Geodaten, die mittels GIS-basierter Analysen und tiefergehender, händischer Validierung und Anpassungen ergänzt und geschärft wurden.

### **Grundlagen und Prämissen**

Für die Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials wurden verschiedene Datengrundlagen und Prämissen zugrunde gelegt. Ausgangspunkt der Datengrundlagen bildet die GIS-basierte Analyse von Aufstockungs- und Nachverdichtungspotenzialen in der Stadt Bochum von 2022/2023. Im Zuge der genannten Analyse wurde auf Basis der folgenden öffentlichen und nicht-öffentlichen (Geo-)fachdaten eine automatisierte Ermittlung möglicher Potenziale durchgeführt:

- Realnutzung auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
- Gebäude und Gebäudeattribute auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
- Baujahre der Gebäude
- Grundstücke, die jüngst eine Baugenehmigung erteilt bekommen haben
- Punktuelle und flächenhafte Informationen zum Baudenkmal- und Bodendenkmalschutz
- Baulücken aus dem Flächenkataster (RuhrFIS) des Regionalverbundes Ruhr
- Georeferenzierte Bilddaten der rechtskräftigen Bebauungsdaten

Ergänzend wurden im Rahmen der Untersuchung folgende, weitere Datengrundlagen zur Potenzialermittlung genutzt:

- Digitale Orthophotos (DOP), Stand: 12/2022
- Baugenehmigungsstatistik der Stadt Bochum von 2018 – 2022
- Ergebnisse der Quartierstypenanalyse
- Institut Wohnen und Umwelt 2018: Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016 - Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt.
- InWIS 2021: Bundesweite Auswertung der Wohnungsannoncen der Datenbank des Immobilienportals Immobilienscout 24 2018 bis 2021. Bochum.

Darüber hinaus wurden zur Ermittlung der Wohnraumpotenziale vorab jeweils Prämissen gesetzt, um eine zielgerichtete und realitätsnahe Berechnung zu gewährleisten. So wurden in Absprache mit der Auftraggeberin vorab quantitative Größen festgelegt, etwa die übliche Festlegung von einer Wohneinheit (WE) auf 100 qm. Daran anknüpfend auch die Mindestgröße von 125 qm freier Geschossfläche für Aufstockungspotenziale bzw. 100 qm freie Grundstücksfläche für Flächenpotenziale. Eine weitere Festlegung ist die Betrachtung von Flächen, die nach Daten im ALKIS als Wohn- bzw. Mischfläche hinterlegt sind, um die angestrebte Arrondierung des Siedlungskörpers voranzutreiben. Dementsprechend wurden Potenziale auf weiteren Flächen, wie Parkplätzen oder mit Gehölz bewachsenen Areale nicht berücksichtigt. Nachfolgend sind weitere Prämissen aufgeführt, die für die Potenzialermittlung der jeweiligen Arten der Nachverdichtung gesetzt wurden:

### **Aufstockung:**

- Auf dem Flurstück des Gebäudes sind noch mind. 125 qm freie Geschossfläche verfügbar
- Es wurden nur Wohn- und Mischgebäude betrachtet, die mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen
- Gebäude ab Baujahr 1990 wurden ebenfalls erfasst, da diese ein zukünftiges Potenzial bieten
- Gebäude auf Grundstücken, die jüngst eine Baugenehmigung erhalten haben werden ausgeschlossen
- Baudenkmäler oder Gebäude auf Flurstücken, die unter Bodendenkmalschutz stehen, wurden ausgeschlossen

### **Dachgeschossausbau:**

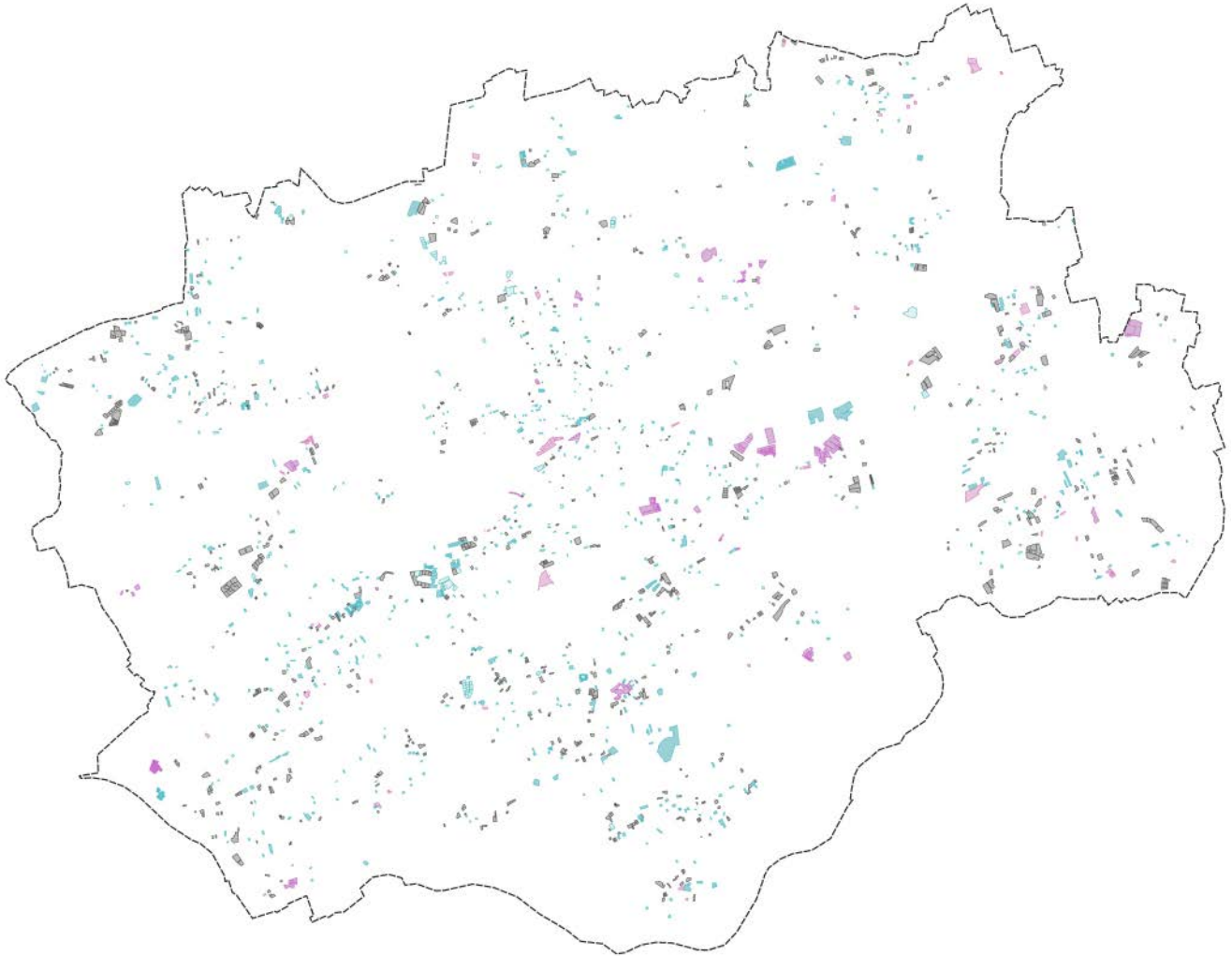
- (wie bei Aufstockung)
- Ausschluss aller Gebäude mit Flachdach

### **Flächenpotenzial:**

- Flurstücke sind als Wohnbau- oder Mischbaufläche ausgewiesen
- Bereits bebaute Flurstücke haben noch jeweils 100 qm freie Grund- und Geschossfläche

und eine tatsächlich verbaute GRZ von weniger als 0,1

- Ausgeschlossen sind Flurstücke, die jüngst eine Baugenehmigung erhalten haben oder bereits in anderen Entwicklungen berücksichtigt sind
- Flurstücken, die unter Bodendenkmalschutz stehen, wurden ausgeschlossen
- Flächen, die für eine Bebauung grundsätzlich ungeeignet sind
- Ausschluss von Baulücken, die keine Erschließung aufweisen
- Flächen, mit weniger als 200 qm wurden ausgeschlossen



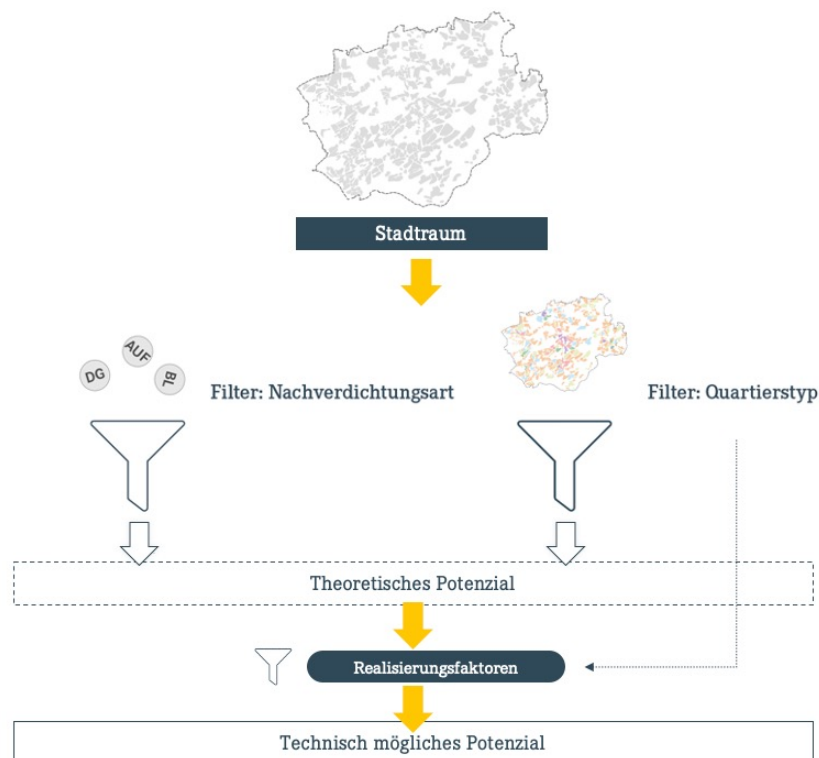
**Leerstand:**

- Ausschluss von marktaktivem Leerstand
- Vor einer Marktaktivierung sind energetische Maßnahmen notwendig

**Umnutzung:**

- Keine Berücksichtigung von reinen Gewerbe- oder Industriegebäuden
- Vor einer Umnutzung sind energetische Maßnahmen notwendig





### Grundlagenaufbereitung

Basierend auf den oben genannten Zielen und Prämissen wurden die zur Potenzialberechnung genutzten Grundlagen zunächst vor- und aufbereitet, um Ungenauigkeiten in der automatisierten Ermittlung zu begegnen. Dies ist insbesondere bei der Ermittlung der Flächenpotenziale notwendig, da in der GIS-Analyse zunächst einmal alle Flächen erfasst werden, die den Suchparametern entsprechen.

Bei der Ermittlung von Baulücken ist ein iterativer Prozess notwendig, der schrittweise das Potenzial anhand mehrerer Betrachtungsarten konkretisiert und validiert. Neben der GIS-Analyse erfolgte eine ergänzende Luftbildbetrachtung sowie die gutachterliche Einschätzung von Einzelfällen anhand der Praxiserfahrung der planenden Verwaltung. Hieraus ergibt sich die Datengrundlage für den folgenden Prozess zur Ermittlung des Nachverdichtungspotenzials.

### Mehrstufiger Prozess der Potenzialberechnung der Nachverdichtung

Aufbauend auf den oben genannten Grundlagen und Prämissen erfolgte die Potenzialermittlung in einem mehrstufigen, iterativen Prozess. In der ersten Stufe wurde für jede Art der Nachverdichtung ein theoretisches Potenzial ermittelt, das einen rein rechnerischen Wert eines möglichen Potenzials anhand der oben genannten Prämissen darstellt. Auf diesem basierend wurde in einer zweiten Stufe ein technisch mögliches Potenzial ermittelt, das weitere, qualitative Aspekte einer tatsächlichen Umsetzung des Potenzials berücksichtigt. Dies beinhaltet etwa baukonstruktive Herausforderungen, wie Statik oder Belichtung, die einer Realisierung entgegenstehen könnten.

### **Stufe I: Theoretisches Potenzial**

Das theoretische Potenzial resultiert aus einem iterativen Analyseprozess, in dem in mehreren, aufeinander folgenden Schritten das Potenzial hinsichtlich einer tatsächlichen Verfügbarkeit geschärft wird. Die Ermittlung erfolgt spezifisch für jede Art der Nachverdichtung. Ausgangspunkt sind hierbei die oben genannten Grundlagen und Prämissen, die durch Verschneidung von relevanten Informationen (z. B. Baurecht, Geschossigkeit, usw.) als Basis für die jeweilige Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale dienen. Je nach Art der Nachverdichtung wurden somit weitere Prüfungen der Ergebnisse vorgenommen.

Bei Flächenpotenzial (Baulücken, etc.) wurden beispielsweise extreme Zuschnitte, die keine Bebauung zulassen, ausgeschlossen. Ebenso sind Flurstücke, die auch unter Berücksichtigung von benachbarten Potenzialflächen eine zu geringe Größe aufweisen, herausgenommen. Auch sind Flächen nicht weiter berücksichtigt worden, die über keine Erschließung bzw. Anschlussmöglichkeit (etwa Flurstücke innerhalb großer Baublöcke) an die vorhandene Straßeninfrastruktur verfügen. Für die weitere Betrachtung der Potenziale auf den Flächen sind die folgenden, weiteren Aspekte berücksichtigt worden: Bauleitplanung und umgebende Bebauung (in Anlehnung des §34 BauGB). Hinsichtlich GRZ und GFZ werden die bestehenden baurechtlichen Angaben als Grundlage für die Berechnung genutzt und gegebenenfalls durch tatsächliche GRZ und GFZ aus den umliegenden Quartieren ergänzt, sofern die baurechtlichen Bestimmungen keine klaren Vorgaben bieten. Bei dieser Methode handelt es sich um eine direkte Übernahme der aktuellen Quartierstypen und ihrer Dichte sowie Wohnformen.

Im Hinblick auf die vertikale Nachverdichtung sind Gebäude, die für eine Aufstockung in Frage kommen hinsichtlich des errechneten Potenzials mit der vorhandenen Bauleitplanung geprüft worden. Teilweise lassen sich Abweichungen zwischen vorhandenem Baurecht und der tatsächlichen Bebauung ausmachen, die gegen eine weitere Aufstockung sprechen. Ebenso wurden die Potenziale für eingeschossige Gebäude im Blockrand (häufig Spiel- und Trinkhallen) herausgenommen, da diese ein viel realistischeres Potenzial durch Rückbau und Neuerrichtung bieten. Ergänzend wurde die Potenzialanalyse um Gebäude nach 1990 erweitert, die zumindest mittelfristig auch ein Wohnraumpotenzial bieten.

Darüber hinaus wurden generell durch die Auswertung von Luft- und Satellitenbildern eine weitere Prüfung vorgenommen, um unplausible Ergebnisse zu korrigieren.

Im Gegensatz zu den vorherigen Potenzialen wurden die theoretischen Potenziale für Leerstand und Umnutzung auf Basis von statistischen Werten abgeleitet. Zentral waren dafür die Baugenehmigungsstatistik zwischen 2018 und 2022, die statistische Auswertung der Quartierstypen als auch Analysen und Auswertungen des InWIS hinsichtlich des Wohnungsmarktes. Ausgangsgröße für die Berücksichtigung der Umnutzungspotenziale ist zum einen der Gebäudebestand an Immobilien, die eine Mischnutzung - und damit auch das Potenzial für eine Umnutzung bieten - aufweisen.

### **Zwischenfazit: Theoretisches Potenzial**

Die folgende Tabelle zeigt als Zwischenergebnis des theoretische Nachverdichtungspotenzials in Bochum auf, lediglich für die Umnutzung wurde eine Ermittlung ausgeklammert, da die relevante Bezugsgröße der Wohneinheiten Teil des Realisierungsfaktors ist. Das mit Abstand größte, theoretische Potenzial bilden die Flächenpotenziale. Mit gemeinsam nahezu gleichem Potenzial befinden sich der Dachgeschossausbau und die Reaktivierung des Leerstandes.

Das dargestellte Potenzial stellt ein rein rechnerisches Potenzial dar, das von einer vollständigen und somit unrealistischen Ausschöpfung ausgeht. Die Einschätzung zum realitätsnahen, technisch umsetzbaren Nachverdichtungspotenzial erfolgt im zweiten Schritt der Potenzialberechnung.

Quartierstyp	Aufstockung	DG-Ausbau	Flächenpotenzial	Leerstand	Umnutzung	Summe
Q1.a	41	104	159	159	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>1125</b>
Q1.b	57	19	102	73	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>572</b>
Q1.c	30	126	84	106	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>915</b>
Q2.a	553	16	323	109	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>2342</b>
Q2.b	298	1136	404	128	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>4276</b>
Q3	107	207	453	367	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>3172</b>
Q4.a	6	3	303	11	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>860</b>
Q4.b	10	20	269	15	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>828</b>
Q5.a	4	32	63	23	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>418</b>
Q5.b	0	3	56	24	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>176</b>
<b>Summe</b>	<b>1425</b>	<b>3060</b>	<b>7349</b>	<b>2852</b>	(nur techn. mögl. Potenzial)	<b>14685</b>

### Stufe II: Technisch mögliches Potenzial

Zur weiteren Schärfung und Eingrenzung des Innenentwicklungspotenzials Bochums wurde auf Basis des theoretischen Potenzials ein technisch mögliches Potenzial ermittelt. Während die oben genannten Schritte mit Hilfe von verfügbaren Geoinformationen der weiteren Qualifizierung der Analyse dienten, erfolgte in diesem Schritt mit Hilfe eines sogenannten „Realisierungsfaktors“ je Art der Nachverdichtung und Quartierstyp ein Abschlag auf das theoretische Potenzial.

Vor dem Hintergrund spezifischer Herausforderungen bei der Nachverdichtung und unter Bezugnahme der zuvor ermittelten Quartierstypen, die einen Bereich ähnlicher Typologien innerhalb der Stadtstruktur bilden, reflektiert das technisch mögliche Potenzial Einschränkungen bei der Realisierung des Potenzials. Jedem Realisierungsfaktor liegen dabei Einflussfaktoren zugrunde, die themenspezifisch auf Basis von einschlägiger Literatur, gutachterlicher Einschätzung und vorhandenen Erfahrungswerte bzw. statistischen Werten gebildet wurden. Nachfolgend werden die entsprechenden Einflussfaktoren je Art der Nachverdichtung aufgeführt:

- • Aufstockung
  - Statik
  - Brandschutz und Erschließung
  - Abstandsflächen und städtebaulicher Kontext
- Dachgeschossausbau
  - Erschließung und Brandschutz
  - Energetisches Modernisierungspotenzial
- • Flächenpotenziale
  - Abstandsflächen
  - Anteil der Mindernutzung
- Leerstandsaktivierung
  - Leerstandpotenzial
  - Energetisches Modernisierungspotenzial
- Umnutzung:
  - Energetisches Modernisierungspotenzial
  - Wohneinheiten je Nutzung

### Einflussfaktoren

Neben den hier genannten Faktoren hat auch die Wirtschaftlichkeit und die Aktivierung der jeweiligen Eigentümer:innen einen erheblichen Einfluss auf die tatsächlich zu erwartenden Wohnraumpotenziale. Da diese in starkem Maße von übergeordneten Entwicklungen der (Lokal-) Politik und Wirtschaftsentwicklung sowie allgemeinen Trends abhängen, werden diese nicht an dieser Stelle berücksichtigt. Im Rahmen von Szenarien wird in Kapitel vier eine Anpassung des hier dargestellten Potenzials vorgenommen, die auch durch die ausgewählten Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen Bochum als auch weitere Aktivierungsstrategien (vgl. Kapitel sechs) beeinflusst werden.

Die oben genannten Einflussfaktoren werden nachfolgend je Art der Nachverdichtung erläutert und eingeordnet:

## **Aufstockung**

### **Statik**

In der Deutschlandstudie 2016 wurde die Umsetzbarkeit von Aufstockungen anhand der Statik untersucht. Nach der statisch-konstruktiven Untersuchung wurden für mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser aus den Baujahren 1950 bis 1989 die baulichen Voraussetzungen für eine Aufstockung als gegeben erachtet. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen wurde die Realisierbarkeit mittels bereits durchgeführter Projekte und Expertenbefragungen überprüft. Die Realisierbarkeit von einstöckigen Aufstockungen liegt zwischen 85% und 90%. Bei Aufstockungen um zwei oder drei Geschosse liegt die Realisierbarkeit mit jeweils 35% bis 45% bzw. 2% bis 5% deutlich darunter. Für Bochum wurden die Werte entsprechend der baulichen Prägung und des überwiegenden Potenzials von einem zusätzlichen Geschoss gewichtet.

### **Brandschutz und Erschließung**

In Bezug auf den Brandschutz und die Erschließung spielt der Wechsel der Gebäudeklassen eine entscheidende Rolle. Bei Gebäuden mit einer Höhe von 7m bis 22m – die zwischen 1950 und 1989 geplant und errichtet wurden – sind bereits tragende und feuerbeständige Bauteile vorhanden. Für Gebäude mit einer Höhe unter 7m ist ein Wechsel der Gebäudeklasse und mithin die Überprüfung der Brandschutzanforderungen im Einzelfall erforderlich. Dieses Problem tritt häufig im Quartiertyp 4 auf, wo ein Großteil der Gebäude zweigeschossige Einfamilienhäuser darstellt. Der Quartiertyp 2 ist hingegen in der Regel für Aufstockungen geeignet.

### **Abstandsflächen und städtebaulicher Kontext**

Im Hinblick auf Abstandsflächen und des städtebaulichen Kontextes wurden die Gebäude mit Aufstockungspotenzial mittels ihrer Geschossigkeit und ihrer Kapazität für Aufstockungen, durch die Verwendung von GIS-Tools, mit benachbarten Gebäuden abgeglichen. Generell lässt sich hier keine große Beeinträchtigung feststellen, allerdings besteht aufgrund der städtebaulichen Typologie und Dichtestrukturen in einzelnen Quartierstypen eine etwas erhöhte Beeinträchtigung auf. So ist etwa in Quartierstyp Q1.b (Blockrandbebauung verdichtet) aufgrund der relativ hohen Dichte und engen Straßenquerschnitte eine Beeinträchtigung zu erwarten, ebenso in QT 2.b (Zeilenbauweise), da in manchen Siedlungen die Anordnung der Gebäude zu punktueller Problematik führt.

## **Dachgeschossausbau**

### **Energetisches Modernisierungspotenzial**

Neben der Thematik der Erschließung und des Brandschutzes bildet auch das Thema der energetischen Modernisierung einen wichtigen Einfluss auf das Potenzial. Im Zuge des Dachgeschossausbaues können Kostenvorteile generiert werden, wenn dieser mit einer energetischen Modernisierung einhergeht. Vor diesem Hintergrund wird das Modernisierungspotenzial nach Baualterklasse berücksichtigt. Grundlage sind hier die Modernisierungspotenziale nach InWIS von 2023 auf Basis der bundesweiten Datenbank von Immobilienscout24 2018 bis 2021 sowie der IWU Datenerhebung zum Wohngebäudebestand aus dem Jahr 2016. Besonders hohe Potenziale spiegeln sich dabei bei Gebäuden, die bis 1860 oder zwischen 1919 und 1968 errichtet wurden. Durch Berücksichtigung dieser Werte vor dem Hintergrund des durchschnittlichen Gebäudealter im jeweiligen Quartierstyp wurde somit jeweiligen Sanierungsnotwendigkeit Rechnung getragen.

### **Erschließung und Brandschutz**

Im Hinblick auf den Brandschutz und die Erschließung beim Dachgeschossausbauten sind die Anforderungen ähnlich zur Aufstockung. Veränderungen der Gebäudeklasse können den Brandschutz beeinflussen. Im Falle der Stadt Bochum betrifft dies etwa 65 % der ermittelten Potenziale, die in die Gebäudeklasse 4 oder 5 fallen. Der Dachgeschossausbau beeinflusst die Gebäudeklassifizierung nicht, sondern erfordert stattdessen einen Materialeinsatz, der den Brandschutzanforderungen entspricht.

Wenn bestehende Decken (z. B. Holzbalkendecken) zwischen dem Dachgeschoss und der darunterliegenden Nutzungseinheit erhalten bleiben, wird in der Regel eine nichtbrennbare Schicht angebracht, um den Brandschutz zu gewährleisten. Eine solche Vorgehensweise kommt auch im Falle einer Abweichung als Ausgleichsmaßnahme in Betracht. Dabei ist es erforderlich, dass die Treppenhauswände bis unter die Dachhaut reichen.

## **Flächenpotenziale**

### **Anteil der Mindernutzung**

In der Potenzialanalyse wurden Hauptgebäude als Grundlage verwendet, um verschiedene Aspekte zu bewerten, darunter die verfügbare Fläche auf einem Flurstück. Dabei wurde untersucht, wie viel Fläche noch für mögliche Entwicklungen zur Verfügung steht. Als „Mindernutzung“ wurden Flurstücke identifiziert, die entweder gering bebaut sind oder eine Nutzung aufweisen, die von der geplanten oder vorherrschenden Struktur in der Umgebung abweicht. Solche Flurstücke können beispielsweise als Stellplätze oder unter anderem als Garagenhöfe genutzt werden. In diesem Fall liegt eine Verminderung des Potenzials vor, da häufig Kompensationen für die bisherige Nutzung gefunden werden muss, etwas durch den Ersatz der wegfallenden Stellplätze. Anteilig wird diese Einschränkung für die Flächenpotenziale berücksichtigt.

### **Abstandsflächen**

Im Hinblick auf die Abstandsflächen wurde eine weitere Analyse der Flurstückstypen, in Bezug auf ihre Verbindung zu den Quartierstypen sowie den umgebenden Kontext dieser Potenziale, durchgeführt. Ein Beispiel hierfür sind die potenziellen Flächen der Quartiertypen 4, welche unbebaute Flurstücke vorhalten. In Bezug zu benachbarten Flurstücken weisen diese einen vergleichbaren Zuschnitt und eine ähnliche Fläche auf. Die Errichtung von Einfamilienhäusern mit gleicher Größe und Höhe gestaltet sich an dieser Stelle unproblematisch. Allerdings könnten alternative Gebäudeformen aufgrund der Abstandsflächen schwierig zu realisieren sein.

Der Quartierstyp 3 und die Quartiertypen 1 zeigen Potenziale sowohl in Form von Baulücken als auch von Ergänzungen im Bestand. Bei Ergänzungen im Bestand ist wichtig, neben der Adressbildung genauer zu prüfen, ob der Bau des gleichen Gebäudetyps möglich ist. Im Falle von Blockrandbebauungen wurde festgestellt, dass es möglicherweise Seitenfenster von benachbarten Gebäuden gibt, wodurch die Realisierung eines Baulückenschlusses negativ beeinträchtigt werden kann.

Für die Quartiertypen 2 bestehen Potenziale größtenteils in Ergänzungen im Bestand, da aufgrund der großzügigen Flächen zwischen den Gebäuden weitere Bauungen möglich sind. Auch für Zeilanbauten ist es möglich, Erweiterungen am bestehenden Gebäude vorzunehmen, wobei der vorhandene Grundriss und die Gewährleistung der Erschließung genauer untersucht werden sollte. Für freie Baufelder ergeben sich geringere Probleme mit den Abstandsflächen. Bei diesen Flächen ist es möglich, Wohnraumentwicklungen mit einer höheren Dichte vorzunehmen und verschiedene Gebäudearten miteinander zu integrieren. Diese können, unter Gewährleistung städtebaulicher Qualitäten, unabhängig von den benachbarten Quartiertypen gestaltet werden.

## Leerstandsaktivierung

### Leerstandspotenzial

Der Leerstand von Wohneinheiten lässt sich auf viele Ursachen zurückführen, für Bochum werden aber aufgrund von Daten des Amts für Stadtplanung und Wohnen überwiegend strukturelle Leerstandsursachen angenommen. Aufgrund der üblichen Fluktuation am Wohnungsmarkt sind allerdings auch kurzfristige Leerstände zu verzeichnen, die als marktaktiver Leerstand mit 49% einen Großteil der im Wohnungsmarktbericht von 2020 ermittelten Leerstände ausmacht. Mit Stand 31.12.2020 wurde lt. Stromzählermethode dabei eine Leerstandquote von 3,6% (bei 200.665 WE) ermittelt. Auf Basis der genannten Kennwerte und statistischen Daten wurden nach Quartierstypen gewichtet, unterschiedliche Leerstandquoten ermittelt, die das Leerstandspotenzial bilden. Nicht berücksichtigt ist dabei der marktaktive Leerstand.

### Energetisches Modernisierungspotenzial

Als eine der zentralen Ursachen des Leerstands in Bochum wird laut dem Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum „Instandsetzung, Modernisierung“ und „Mängel in der Wohnung“ genannt. Ebenso wird auch seitens des BBSR der Sanierungszustand ein großer Einfluss auf die Höhe des Leerstandes attestiert (BBSR 2014: 27). Vor diesem Hintergrund wird das Modernisierungspotenzial nach Baualterklasse berücksichtigt. Grundlage sind hier die Modernisierungspotenziale nach InWIS von 2023 auf Basis der bundesweiten Datenbank von Immobilienscout24 2018 bis 2021 sowie der IWU Datenerhebung zum Wohngebäudebestand aus dem Jahr 2016. Besonders hohe Potenziale spiegeln sich dabei bei Gebäuden, die bis 1860 oder zwischen 1919 und 1968 errichtet wurden. Durch Berücksichtigung dieser Werte vor dem Hintergrund des durchschnittlichen Gebäudealters im jeweiligen Quartierstyp wurde somit jeweiligen Sanierungsnotwendigkeit Rechnung getragen.

## Umnutzung

### Energetisches Modernisierungspotenzial

Wie auch beim Leerstand ist bei der Umnutzung von einer energetischen Modernisierung auszugehen, die im Zuge der Umnutzung durchzuführen ist. Hierzu wurden vereinfachend die Modernisierungspotenziale durch InWIS von 2023 auf Basis der bundesweiten Datenbank von Immobilienscout24 2018 bis 2021 sowie der IWU Datenerhebung zum Wohngebäudebestand aus dem Jahr 2016 zugrunde gelegt.

### Wohneinheiten je Umnutzung

Als weiterer Einflussfaktor ist die durchschnittliche Ergänzung von Wohneinheiten je durchgeführter Maßnahme zu nennen. Auf Basis der Baugenehmigungsstatistik zwischen 2018 und 2022 der Stadt Bochum ist von einer durchschnittlichen Erstellung von 2,5 WE zu rechnen. Auch hier wurden die Faktoren je Quartierstyp spezifisch angepasst.

### 4.3. ZWISCHENFAZIT: TECHNISCH MÖGLICHES POTENZIAL

Die folgende Tabelle zeigt das technisch mögliche Nachverdichtungspotenzial für Bochum auf. Das Potenzial wird differenziert nach den fünf unterschiedlichen Arten der Nachverdichtung sowie nach den Quartierstypen. Deutlich wird, dass das größte Potenzial im Bereich der Flächenpotenziale und des Dachgeschossausbaus liegt. Hierbei finden sich die größten Potenziale in den Wohnsiedlungen (Q2) und im Mehrfamilienhausbau (Q3).

Das dargestellte Potenzial von ca. 6.500 Wohneinheiten stellt das technisch mögliche Potenzial dar. Dieses wird jedoch nicht voll ausgeschöpft werden können. Die Einschätzung zum aktivierbaren Potenzial erfolgt anhand unterschiedlicher Szenarien im folgenden Kapitel.

Quartierstyp	Aufstockung	DG-Ausbau	Flächenpotenzial	Leerstand	Umnutzung	Summe
Q1.a	41	104	159	159	62	<b>525</b>
Q1.b	57	19	102	73	147	<b>396</b>
Q1.c	30	126	84	106	69	<b>414</b>
Q2.a	553	16	323	109	29	<b>1031</b>
Q2.b	298	1136	404	128	10	<b>1976</b>
Q3	107	207	453	367	103	<b>1237</b>
Q4.a	6	3	303	11	26	<b>348</b>
Q4.b	10	20	269	15	27	<b>341</b>
Q5.a	4	32	63	23	16	<b>138</b>
Q5.b	0	3	56	24	30	<b>113</b>
<b>Summe</b>	<b>1106</b>	<b>1665</b>	<b>2217</b>	<b>1014</b>	<b>516</b>	<b>6519</b>

Aufgrund der vorherigen Prämissen und der dargestellten Methodik stellt das errechnete Potenzial nicht das gesamte Nachverdichtungspotenzial dar. Zum einen wurden gewisse Arten der Nachverdichtung, etwa Ergänzungen in rückwärtigen Bereichen von Flurstücken als auch Abriss- und Ersatzneubau nicht ermittelt. Zum anderen sind weitere Flächenpotenziale, etwa Parkplätze, die im ALKIS als Wohn- oder Mischflächen dargestellt sind, nicht erfasst worden und daher ebenfalls nicht Teil des möglichen Wohnraumpotenzials.

## 5. AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN UND -SZENARIEN

Die Szenarien beschäftigen sich mit der Frage, wie das technisch mögliche Bebauungspotenzial, das in der bereits vorgestellten Potenzialanalyse ermittelt wurde, am besten aktiviert werden kann. Die Potenzialanalyse berücksichtigt technische Realisierungsfaktoren wie Statik, erforderliche Abstandsflächen, Brandschutz, Erschließung usw. Nicht berücksichtigt sind Aktivierungsimpulse und -hemmnisse, die sich aus dem Investitionsverhalten der Eigentümer, den makroökonomischen Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Fördermittel des Bundes und des Landes NRW etc.), möglichen Änderungen im Bauplanungsrecht und Förderanreizen der Stadt Bochum etc. ergeben können. Die nachfolgenden Aktivierungsszenarien widmen sich diesen Faktoren, die für die Umsetzung der identifizierten Potenziale entscheidend sind.

Der Ansatzpunkt für die Aktivierung der Bestandspotenziale lautet: Durch Aktivierungsstrategien können die Baufertigstellungen im Bestand pro Jahr gegenüber der Status-Quo-Bestandsentwicklung gesteigert werden - oder anders ausgedrückt: Das technisch mögliche Potenzial kann schneller ausgeschöpft werden.

Die Szenarien sind als plausible Herleitungen von möglichen Erfolgen bzw. mobilisierbaren Mengengerüsten bei der Aktivierung der Bochumer Innenentwicklungspotenziale zu verstehen. Sie dienen dazu, verschiedene Entwicklungspfade darzustellen und mögliche Auswirkungen von Aktivierungsstrategien abzuschätzen. Zu diesem Zweck basieren die Szenarien auf Annahmen. Sie greifen im besten Fall auf Indikatoren und empirische Referenzwerte zurück, um die zu erwartende Wirkung des Handelns von Wohnungsmarktakteuren und Stadtplanern besser einschätzen zu können. Szenarien unterscheiden sich von Prognosen. Sie dienen nicht dazu, zukünftige Entwicklungen vorauszuberechnen, sondern vielmehr dazu, verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten. Durch eine anzustrebende, begleitende Evaluierung können die getroffenen Annahmen zunehmend präziser und realistischer werden.

Das vorliegende Gutachten zeigt in Form von drei Szenarien mögliche Entwicklungspfade bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen auf und welche quantitativen Effekte sich durch unterschiedliche Aktivierungsimpulse ergeben können. Für die jeweiligen Szenarien ergeben sich folglich unterschiedliche Realisierungswerte, die die zu erwartenden, realistischen Wohnraumpotenziale beeinflussen und zu einer unterschiedlichen Einschätzung und Quantifizierung der aktivierbaren Potenziale führen.

### 5.1. ÜBERBLICK ÜBER DIE AKTIVIERUNGSSZENARIEN

Es werden drei Szenarien skizziert und berechnet, die eine mögliche Bandbreite zukünftiger Innenentwicklung abbilden:

- Basiszenario - Als Status-Quo-Szenario geht es davon aus, dass sich die gegenwärtigen Rahmenbedingungen auf kommunaler und Landes-/Bundesebene weitgehend fortsetzen werden bzw. keine wesentlichen Impulse für eine stärkere Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen.
- Aktivierungsszenario I - Das Szenario geht davon aus, dass durch den Einsatz einiger ausgewählter Instrumente und strategischer Entscheidungen auf kommunaler Ebene moderate Impulse zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gesetzt werden können.
- Aktivierungsszenario II - Das Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass auf kommunaler Ebene Aktivierungsstrategien in verstärktem Maße umgesetzt und wirksam werden können.

Die Grundannahme der Szenarien lautet: Durch Aktivierungsstrategien lässt sich das technisch mögliche Potenzial schneller ausschöpfen.

### 5.2. DER INSTRUMENTENBAUKASTEN ALS GRUNDLAGE DER AKTIVIERUNGSSZENARIEN

Die Szenarien und ihre dazugehörigen Modellrechnungen zum möglichen Umfang der aktivierbaren Potenziale liegen Annahmen zum Einsatz von Instrumenten und dessen Wirkung auf die Mobilisierung zugrunde. Der Instrumenteneinsatz bildet die inhaltliche Grundlage der Aktivierungsszenarien. Es wird entweder von einem moderaten (Aktivierungsszenario I) oder einem intensivierten Instrumenteneinsatz (Aktivierungsszenario II) ausgegangen.



Zur stärkeren Aktivierung und Nutzung der vorhandenen Potenziale zur Wohnraumschaffung in der Innenentwicklung lässt sich der nachfolgend dargestellte Instrumentenkasten zwei übergeordneten wohnungspolitischen Zielen zuordnen:

- Die Steigerung der Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer - durch Information, Beratung und Setzung von Anreizen
- Die Qualifizierung des kommunalen Innenentwicklungsmanagements - durch die Identifizierung von Innenentwicklungspotenzialen und Umsetzungsmanagement

Zur Steigerung der Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau / Aufstockung oder Aus-/Anbau weiterer Gebäudeteile (HKW 6.4.2)
- Anwendung von Maßnahmen aus dem "Bau-Turbo-Pakt" der Bundesregierung
- Fortführung des Modernisierungsprogrammes (HKW 6.7.1)
- Umnutzungsinitiative bei Büroflächen- und Ladenleerstand
- Bearbeitung des Themas "Potenziale der Aufstockung heben" im Rahmen der Allianz für Wohnen (HKW 6.8.1)

Der Qualifizierung des kommunalen Innenentwicklungsmanagements dienen folgende Maßnahmen:

- Innenentwicklungsprogramm (HKW 6.4.1)
- Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement / Energetische Stadtsanierung (HKW 6.7.3)
- Fortführung des städtischen Verdachtsimmobilien-Katasters
- Prüfung des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung (HKW 6.7.2)

Der Baukasten, der im Folgenden vorgestellt wird, basiert nicht nur, aber größtenteils auf den im parallel erarbeiteten Handlungskonzept Wohnen empfohlenen Instrumenten. Um Redundanzen zu vermeiden, werden diejenigen Instrumente, die bereits im Handlungskonzept aufgeführt sind, nachfolgend nur kurz umrissen. Eine in Klammern gesetzte Nummer erleichtert die Auffindung im Handlungskonzept. Darüber hinaus werden weitere Instrumente vorgestellt.

### **5.2.1 Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau / Aufstockung und Aus-/Anbau weiterer Gebäudeteile (HKW 6.4.2)**

#### ***Ziel der Maßnahme***

Information und Beratung von privaten Eigentümern über die Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum mittels Dachgeschossausbau oder Aufstockung zu schaffen

#### ***Inhalte / Instrumente***

- Die Stadt Bochum bietet allen privaten Eigentümerinnen und Eigentümern von bestehenden Wohnimmobilien auf dem Bochumer Stadtgebiet eine erste Information über die grundsätzlichen bzw. sinnvollen Möglichkeiten des Dachgeschossausbaus oder der Aufstockung an (planungs- und baurechtliche Möglichkeiten).
- Da die Möglichkeiten und Beschränkungen im Dachgeschoss je nach Gebäude völlig unterschiedlich sind, werden die Interessenten auf die Möglichkeit hingewiesen, durch eine Einzelbetrachtung mittels externer Fachexperten die statischen Möglichkeiten und mögliche Auflagen aus dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht klären zu lassen (Machbarkeitsstudie).
- Die Zielgruppe wird mittels einer Informationskampagne der Stadt Bochum auf die Handlungsmöglichkeiten und die kommunale Unterstützung aufmerksam gemacht, ggf. wird dazu ein Informationsflyer erstellt
- Die Stadt Bochum gewährt einen finanziellen Zuschuss zur Erstellung einer ersten Machbarkeitsstudie (s. Bsp. Aachen: "mitgeDacht")
- Ggf. ist über ein Incentive bei Baubeginn nachzudenken, etwa in Form einer Förderung, um die Umsetzung von Baumaßnahmen zu fördern (s. ebd.)

- Bisherige Erfahrungen mit dem Aachener Programm “mitgeDacht”<sup>2</sup> zeigen, dass nach Programmbeginn in 06/2021 bis 12/2022 87 interessierten Eigentümer die Förderung in Anspruch nahmen. In einer Befragung gaben 21 Eigentümer an, einen Bauantrag zu stellen und weitere 33 Eigentümer, einen Bauantrag zu planen. Der Mittelabruf umfasste in den Jahren 2021 (ab 2. Hj.) und 2022 insgesamt 93.000 Euro (Stichwort: Anlaufphase), wobei jährlich zwischen 100.000 und 150.000 Euro Haushaltsvolumen bereitgestellt wurden.<sup>3</sup> Das Aachener Förderprogramm wurde evaluiert und anschließend erweitert, als sich zeigte, dass sich die Anfragen von Eigentümern nicht nur auf die Dachgeschossnutzung bezogen. In der Erweiterung umfasst das Beratungsangebot auch die Erstberatung zur Abtrennung oder Umgestaltung von Wohnraum zur Generierung von zusätzlichen Wohneinheiten alle Gebäudeteile vom Dachgeschoss bis zum Keller (Souterrain) umfassen. Die Förderhöhen gliedern sich zweistufig: 1. Stufe Zuschuss von bis zu 2.000 Euro zur fachlichen Erstberatung, 2. Stufe pauschale Förderung von 2.000 Euro, wenn eine neue Wohnung entsteht. Die zuletzt genannte Förderung soll die Umsetzungswahrscheinlichkeit fördern. Die Stadt Aachen stellt für die Förderjahre jeweils zwischen 100.000 bis 150.000 Euro zur Verfügung.
- Für Bochum bestände der Vorteil eines zweistufig aufgebauten Beratungsangebotes darin, sich in der Anfangsphase auf die Nutzung des Dachstuhls zur Wohnraumschaffung zu konzentrieren und den Mitteleinsatz nach erfolgreicher Etablierung zu erhöhen, um auch den Aus- und Anbau weiterer Gebäudeteile in die Förderung miteinzubeziehen.
- Bei der Konzeption des stadtweiten Beratungsangebotes kann von Erfahrungen aus der Modernisierungsberatung profitiert werden.

### 5.2.2 Anwendung von Maßnahmen aus dem “Bau-Turbo-Pakt” der Bundesregierung

#### **Ziel der Maßnahme**

- Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsprozessen im Wohnungsbau
- Für eine befristete Zeit sollen in Orten mit hohem Bedarf Bauvorhaben schneller als bisher geplant und umgesetzt werden können

#### **Inhalte / Instrumente**

- Dächer sollen schneller ausgebaut werden können. Die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen soll zukünftig unter bestimmten Bedingungen in allen Landesbauordnungen genehmigungsfrei werden
- Die KfZ-Stellplatzpflicht bei Aufstockungen und Ergänzungen im Wohnungsbestand soll zukünftig entfallen. Hierzu sollen Regelungen zu KfZ-Stellplatzanforderungen in allen Landesbauordnungen vereinheitlicht werden.
- Baulücken und brachliegende Flächen sollen schneller genutzt werden können. Dafür können unter bestimmten Voraussetzungen Baugenehmigungen schneller erteilt werden
- Die Dauer von allen Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau soll zeitlich begrenzt werden. Befristet bis zum Jahr 2026 soll in allen Landesbauordnungen eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion von 3 Monaten eingeführt werden

### 5.2.3 Fortführung des Modernisierungsprogrammes (HKW 6.7.1)

#### **Ziel der Maßnahme**

- Sicherung von Wohnraum mit zeitgemäßen Ausstattungsqualitäten, Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Anpassung von Gebäuden und Grundstücken an die Erfordernisse des Klimaschutzes und der CO<sub>2</sub>-Minderung sowie gestalterische Aufwertung des Fassadenbildes
- Die Modernisierung des Wohnungsbestandes trägt mittelbar auch zur Minimierung von Leerstandsrisiken und damit zur Begrenzung von Wohnungsleerständen bei

#### **Inhalte / Instrumente**

- Aufgrund der Erfolge und Wirkungen des Modernisierungsprogramms sollte dieses fortgeführt und mit einem deutlich höheren Budget ausgestattet werden, um eine noch größere Breitenwirkung zu erzielen

<sup>2</sup> Vgl. Stadt Aachen 2023: Sofortprogramm zum Ausbau ungenutzter Dachräume in Wohnräume und Identifizierung von Aufstockungspotenzialen im Bestand - Evaluation und weitere Entwicklung des Programms MitGeDACHt, Verwaltungsvorlage-Nr.: FB 56/0298/WP18, Aachen

<sup>3</sup> Vgl. hierzu <https://serviceportal.aachen.de/suche/-/vr-bis-detail/dienstleistung/2597817/show>

- Angesichts des bisherigen Erfolges der Maßnahme und der knappen Mittelverfügbarkeit ist eine Verdopplung des bisherigen Mittelansatzes auf 1 Mio. Euro jährlich anzuraten.
- Denkbar wäre zum einen eine räumliche Ausdehnung auf Stadtteile, die im Rahmen der Einführung des Instruments der Stadtteilentwicklungskonzepte bearbeitet werden.
- Zum anderen könnte der Wohnraumschaffung im Bestand ein größeres Gewicht innerhalb des Programms beigemessen werden und die im Bau-Turbo des Bundes angekündigte Genehmigungsfreiheit für die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen genutzt werden

#### 5.2.4 Fortführung des städtischen Verdachtsimmobilien-Katasters

##### **Ziel der Maßnahme**

- Vermeidung der Entstehung und Beseitigung von leerstehenden Wohnimmobilien mit Verwahrlosungstendenzen
- Entwicklung von Lösungsstrategien für die Inwertsetzung von Immobilien mit längerem Leerstand
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Abwehr von Gefahrensituationen

##### **Inhalte / Instrumente**

- Zur Identifizierung von Problemimmobilien und zur Ersteinschätzung des Handlungsbedarfes unterhält die Stadt Bochum ein stadtweites Verdachtsimmobilienkataster, das fortlaufend ergänzt und aktualisiert wird
- Das Kataster enthält Informationen zu Eigentümern, Gebäudeart und Grundstücksfläche, ggf. Hinweise zu Denkmalschutz, Planungsrecht, bauordnungsrechtlichen Verfahren etc. Anhand dieser Informationen wird der Handlungsbedarf abgeschätzt.
- Bei Handlungsbedarf werden in Abstimmung und Kooperation zwischen kommunaler Liegenschaftsverwaltung, Stadtplanung, Bauordnungsamt, Umwelt- und Grünflächenamt usw. Maßnahmen eingeleitet, die eine Inwertsetzung der Immobilie unterstützen, aber auch möglichen Gefährdungssituationen entgegenwirken oder diese beseitigen können.
- Die Fortführung dieses Instrumentes ist zu empfehlen

#### 5.2.5 Umnutzunginitiative bei Büroflächen- und Ladenleerstand

##### **Ziel der Maßnahme**

- Unterstützung von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden bei Maßnahmen zur Umnutzung von leerstehenden Büroflächen und Ladenleerstand
- Belebung von mischgenutzten Wohnlagen, in denen die gewerbliche Nutzung an Bedeutung verloren hat

##### **Inhalte / Instrumente**

- Schon vor der Corona-Pandemie haben ein sich veränderndes Konsumentenverhalten, neue Geschäftsmodelle im Einzelhandel, die andere räumliche Voraussetzungen (großzügige Grundrisse, Parkplätze etc.) erfordern, und weitere Ursachenfaktoren zu temporären bis dauerhaften Leerständen von Laden- und Büroflächen vornehmlich in den Randlagen von Geschäftszentren geführt
- Die Umnutzung dieser Flächen zu Wohnzwecken kann eine dauerhafte Nachnutzungsperspektive bieten, wenn deren Chancen auf eine Neuvermietung äußerst gering sind. Allerdings müssen dafür die erforderlichen Voraussetzungen gegeben sein
- Insbesondere Klein- und Einzeleigentümer stehen vor der Frage, ob sich die betreffenden Flächen für eine Umnutzung eignen und welche Schritte im Umnutzungsprozess zu gehen sind
- Um betroffene Immobilieneigentümer im Umnutzungsprozess wirkungsvoll zu unterstützen und einen entscheidenden Impuls für die Umnutzung zu geben, kann eine gezielte Information in Form eines Informations-Flyers hilfreich sein, der im Sinne eines Leitfadens Prüfaufgaben und wertvolle Tipps sowie Ansprechpartner benennt (Bsp.: Köln)<sup>4</sup>
- Eine Informationskampagne der Stadt Bochum zum Info-Flyer in Kooperation mit weiteren Partnern wie dem Bochumer Haus- und Grundeigentümergeverein e.V. wäre ein wichtiger erster Schritt
- Der Informations-Flyer kann gezielt in Verbindung mit Beratungsangeboten für Eigentümer eingesetzt werden, etwa in Verbindung mit Beratung im Rahmen des

<sup>4</sup> Vgl. hierzu <https://www.stadt-koeln.de/artikel/06490/index.html> sowie

Modernisierungsprogrammes

### **5.2.6 Prüfung des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung (HKW 6.7.2)**

#### **Ziel der Maßnahme**

- Verhinderung von Zweckentfremdung von Wohnraum ab dem Zeitpunkt des Satzungserlasses

#### **Inhalte / Instrumente**

- Die Satzung bezieht sich auf verschiedene Formen von Zweckentfremdung von Wohnraum: Kurzzeitvermietung, Leerstand infolge fehlender Vermietungsaktivitäten, Umnutzung von Wohnungen in Gewerberaum
- Erfahrungswerte aus Dortmund mit der dortigen Wohnraumschutzsatzung zeigen, dass von insgesamt 369 Anwendungsfällen der Wohnraumschutzsatzung im Jahr 2022 nur 12 Leerstände betrafen. In weiteren 81 Fällen wurde eine Kurzzeitvermietung untersagt. Die Satzung leistet daher einen gewissen Beitrag zum ganzheitlichen Schutz von Wohnraum. Über den Kontakt zu den Wohnungseigentümern können zudem Informations- und Beratungsangebote vermittelt werden.
- Die Wohnraumschutzsatzung bezieht sich auf Leerstand, der nach dem Zeitpunkt des Satzungserlasses entsteht. Er wäre im Fall der Satzung genehmigungspflichtig. Entscheidend bei der Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung ist die Frage, wie der entstehende Leerstand erfasst werden kann.

### **5.2.7 Bearbeitung des Themas “Potenziale der Aufstockung heben” im Rahmen der Allianz für Wohnen (HKW 6.8.1)**

#### **Ziel der Maßnahme**

- Die Bochumer Allianz für Wohnen hat sich als Austauschformat und Diskussionsplattform der wichtigsten wohnungswirtschaftlichen Akteure in Bochum herausgebildet und sollte fortgeführt werden
- Im gemeinsamen Austausch können Lösungsansätze zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale in der Aufstockung von Wohngebäuden erarbeitet und von guten Erfahrungen gemeinsam profitiert werden

#### **Inhalte / Instrumente**

- Die Bochumer Allianz für Wohnen ergänzt die bilateralen Abstimmungen zwischen der Stadt Bochum und einzelnen handelnden Akteuren, z.B. Wohnungsunternehmen, etwa im Rahmen der Quartiersentwicklung
- Im Rahmen der Zusammenkünfte der Allianz bietet es sich an, vorhandene Erfahrungen bei der Erschließung von Potenzialen in der Aufstockung von Wohngebäuden auszutauschen, Hemmnisse und Lösungsansätze gemeinsam zu diskutieren und zu erarbeiten sowie die Umsetzung in Bochum kritisch zu begleiten, um den Erfahrungstransfer zu fördern
- In Allianz-AGs kann das Thema der Aufstockung vertieft und an praktikablen Vorgehensweisen für diejenigen Wohnungsanbieter gearbeitet werden, die noch keine befriedigenden Umsetzungsstrategien gefunden haben

### **5.2.8 Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement / Energetische Stadtsanierung (HKW 6.7.3)**

#### **Ziel der Maßnahme**

- Erhöhung der energetischen Sanierungsrate zur Reduzierung des Wärmebedarfs

#### **Inhalte / Instrumente**

- In Wohngebieten mit einem erhöhtem energetischen Sanierungsbedarf können integrierte Quartierskonzepte in Verbindung mit einem Sanierungsmanagement über das Förderprogramm “Energetische Stadtsanierung” der KfW-Bank umgesetzt werden
- Dies ist eine Startermaßnahme der Kommunalen Nachhaltigkeitsstrategie
- Abbau von baulichen Mängeln an Gebäuden und Wohnungen zur Verringerung von Leerstandsrisiken aufgrund unzureichender Wohnungsausstattung und hoher

verbrauchsabhängiger Wohnnebenkosten

### 5.2.9 Innenentwicklungsprogramm (HKW 6.4.1)

#### **Ziel der Maßnahme**

- Das zu erarbeitende Innenentwicklungsprogramm soll Potenziale und Lösungsansätze aufzeigen, wie eine angemessene Nachverdichtung im Bochumer Siedlungsbestand erfolgen kann
- Es erarbeitet geeignete Handlungsstrategie zur Umsetzung

#### **Inhalte / Instrumente**

- Das Innenentwicklungsprogramm soll die im Rahmen der Studie 'Potenzialanalyse für Wohnraumschaffung durch Bestands- und Quartiersentwicklung' erarbeiteten Ergebnisse in eine Handlungsstrategie überführen
- Die Studie hat vielfältige Potenziale für die Neuschaffung von Wohnraum identifiziert, darunter Baulücken, wenig genutzte Flächen und Potenziale für den Ausbau und die Aufstockung von Dachgeschossen. Aufgrund des umfangreichen Materials können die Prüfung und weitere Bearbeitung der als geeignet erachteten Potenziale sowie die Implementierung möglicher ergänzender Maßnahmen nicht gleichzeitig erfolgen. Eine Priorisierung und die Erstellung einer handlungsleitenden Agenda sind notwendig
- Nach Festlegung des weiteren Vorgehens können die im Rahmen der Analyse identifizierten Innenentwicklungspotenziale schrittweise von der Verwaltung geprüft werden. Die im PIEP-Projekt<sup>13</sup> entwickelten Steckbriefe und Klassifizierungssystematiken dienen dabei als Orientierung für die Prüfung
- Das Innenentwicklungsprogramm liefert gemeinsam mit dem ergänzenden Wohnbauflächenprogramm Beiträge zur Deckung des Neubaubedarfs in Bochum im vorhandenen Wohnungsbestand und auf Flächen der Innenentwicklung.

## 5.3 METHODISCHES VORGEHEN

Für alle drei Szenarien werden Annahmen getroffen und geeignete Referenzwerte zugrunde gelegt, um die Szenarien möglichst realitätsnah zu gestalten und jeweils mit einem denkbaren Mengengerüst in der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu unterlegen. Die Annahmen wurden, soweit möglich, auf empirischer Basis getroffen.

### **Bochumer Baugenehmigungsstatistik als Referenz**

Die auf Zeitreihenbetrachtung ausgerichtete und nach Potenzialarten differenzierte Bochumer Baugenehmigungsstatistik bietet sich als eine zentrale Referenz für die Dimensionierung möglicher Aktivierungspotenziale an. Um sie nutzbar zu machen, mussten zuvor gewisse Anpassungen vorgenommen werden:

- Es wird ein Abschlag einkalkuliert, der die Statistik näher an das tatsächliche Baugeschehen heranführen soll. Dieser errechnet sich aus dem Abgleich der bei IT.NRW geführten Baugenehmigungs- und Baufertigstellungsstatistik. Demzufolge liegt die Zahl der Baufertigstellungen im Zeitraum 1987 bis 2022 10 % unter der Zahl der Baugenehmigungen, so dass von den Bochumer Baugenehmigungszahlen ein pauschaler "Marktazug" für nicht realisierte Vorhaben in Höhe von 10 % vorgenommen wird.
- Darüber hinaus werden die im Zuge des geplanten Um-/ Aus- und Neubaus vorab abzubrechenden Wohnungen – soweit deren Anzahl bekannt ist – mit den Baugenehmigungszahlen zu einer Nettobilanz verrechnet.
- Die Bochumer Statistik eignet sich sehr gut als Referenz für die Abschätzung der erzielbaren Baufertigstellungen durch Aufstockung und Dachgeschossausbau. Bei anderen Potenzialarten fehlt eine Kompatibilität zu den identifizierten Potenzialen in der Innenentwicklung. Zum besseren Verständnis dieses Sachverhalts sind folgende Unterschiede in den Datenerhebungen der vorliegenden Potenzialanalyse und der

<sup>5</sup> Das Kürzel PIEP steht für 'Prüfung von InnenEntwicklungsPotenzialen'. Die Stadtverwaltung hat im Jahr 2022 für die Innenentwicklung in Frage kommende Flächenpotenziale näher untersucht und dafür ein Prüfschema entwickelt. Anhand unterschiedlicher Indikatoren - unterteilt in die Kategorien allg. Flächeninformationen, Lagegunst, Infrastruktur, Ökologie und Klima - sowie Vor-Ort-Begehungen wurde die jeweilige Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft.

Baugenehmigungsstatistik hervorzuheben:

- Bei der Potenzialanalyse handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Zu- und Abgänge von Potenzialen innerhalb eines Zeitraumes werden nicht erfasst. Deutlich wird dies bei der Potenzialart der Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum. Hier weist die Bochumer Baugenehmigungsstatistik jährlich 82 neue Wohnungen aus. Das ermittelte gesamtstädtische Umnutzungspotenzial in Höhe von über 500 Wohneinheiten wäre demnach ohne weiteres Zutun in wenigen Jahren aktiviert - sofern es sich um ein "endliches" Potenzial handeln würde. Davon ist jedoch nicht auszugehen. Denn durch Trends wie die fortschreitende Digitalisierung im Einzelhandel, mobiles Arbeiten, neue Flächenkonzepte u.ä. entstehen laufend neue, nicht mehr marktaktive Laden-, Büro- oder Handelsflächen, für die neue Nutzungen gesucht werden. Eine Stichtagserhebung blendet somit das Umwandlungsgeschehen in den Monaten davor und danach aus. Die Quantifizierung der Wohnraumpotenziale durch die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum kann zwar aus der Baugenehmigungsstatistik abgeleitet werden, eine Verknüpfung mit der Potenzialanalyse als weitere Quelle zur Plausibilisierung der Szenarien ist jedoch nicht möglich.
  - Anders verhält es sich mit den ermittelten Potenzialen für Aufstockung und Dachgeschossausbau. Hier kann eine Stichtagserhebung als eine nahezu vollständige Erfassung gelten. Denn der Bochumer Wohnungsbestand mit seinen knapp 201.000 Wohneinheiten Ende 2022 erhöht seine Ausbaupotenziale angesichts einer Bautätigkeit von jährlich nur rund 200 Wohneinheiten<sup>6</sup> nur sehr langsam. Die Potenzialanalyse kann zusammen mit der Baugenehmigungsstatistik die Szenarien in diesen Potenzialarten validieren.
  - Die ermittelten Flächenpotenziale unterscheiden sich definitorisch von den in der Baugenehmigungsstatistik erfassten Wohnungsneubauten. So sind in den Potenzialen zum Beispiel keine Flächen für den Ersatzwohnungsbau, keine mindergenutzten Flächen mit Hinterlandbebauungspotenzial, keine gewerblichen Bauflächen und keine Sonderbauflächen enthalten. Auch Flächen im Außenbereich sind ebenfalls nicht enthalten. Aufgrund der fehlenden Übereinstimmung in der Definition der Flächenpotenziale können die Zahlen aus der Baugenehmigungsstatistik nicht zur Bemessung der ermittelten Flächenpotenziale herangezogen werden. Sie ergänzen diese vielmehr, z.B. im Hinblick auf den Umfang des Ersatzwohnungsbaus. Daher wird auf alternative Datenquellen zurückgegriffen.
- Für die Berechnungen der Aktivierungspotenziale im Dachgeschossausbau und in der Aufstockung wurden die aus der Bochumer Baugenehmigungsstatistik für die Jahre 2018 bis 2022 ableitbaren 52 bzw. 66 Wohneinheiten pro Jahr als Ausgangswert zugrunde gelegt. Für die Berechnung der Potenziale in der Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum wurden 74 Wohnungen pro Jahr als Ausgangsbasis berechnet. In der Kategorie Umnutzung Sonstiges / Sonderfall sind es 103 Wohneinheiten
  - Die Baugenehmigungsstatistik fußt in ihrer sachlichen Differenzierung auf den Jahren 2018-2022. Sie bilden einen Zeitraum, in dem in Bochum im Vergleich zu den früheren Jahren seit der Jahrtausendwende viele Baufertigstellungen erfolgten. Die Bochumer Wohnungsbauoffensive, eine infolge von Fluchtbewegungen spürbar gestiegene Wohnungsnachfrage, aber auch andere noch vorteilhafte makroökonomische Rahmenbedingungen wie ein sehr geringes Zinsniveau prägten diese Phase. Es bleibt daher in den kommenden Jahren zu beobachten, inwiefern der Referenzzeitraum 2018-2022 eine auch für zukünftige Jahre realistische Basis für die Aktivierung des Bochumer Innenentwicklungspotenzials bieten kann.

### Studien zur Aktivierung von Potenzialen in der Innenentwicklung als Referenz

Mittlerweile gibt es eine Vielzahl an Studien zu den Potenzialen der Innenentwicklung wie auch zu den Aktivierungshemmnissen und -erfolgen. Eine aktuelle Studie des BBSR zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen verweist auf Erkenntnisse in verschiedenen Kommunen in Ost und West, die bereits erste wichtige Erfahrungen hierzu gemacht haben. Sie kommen, wie auch Bochum zu dem Schluss, dass ein erheblicher Teil

<sup>6</sup> Vgl. IT.NRW Baufertigstellungsstatistik 2000 bis 2022: Ø 234 WE pro Jahr

der neu geschaffenen Wohnungen - etwa im Ersatzwohnungsbau oder auf mindergenutzten Grundstücken - auf Flächen entstanden sind, die nicht als Wohnbaupotenziale erfasst waren. Und dass deren Erfassung nur durch sehr aufwändige Erhebungen geleistet werden kann.<sup>7</sup> Dieselbe Studie führt auch Ergebnisse einer Untersuchung der Bundeshauptstadt Berlin zu Potenzialen im Dachausbau und Aufstockungen in Gründerzeitquartieren und Beständen der 1920er und 1930er Jahre auf. Sie besagt, dass dem großen Potenzial eine vergleichsweise geringe Zahl von realisierten Wohnungen gegenüberstehen dürfte und benennt einen Schätzwert von jährlich 0,6 bis 1,2 %. Leider ist der Schätzwert nicht auf die Quartierstypen dieser Studie übertragbar, da die Bebauung der 1920/30er Jahre keinen äquivalenten Quartierstyp hat.

Darüber hinaus werden in den wissenschaftlichen Untersuchungen auch Referenzwerte für die Flächenaktivierung genannt. Eine Baulandumfrage des BBSR aus dem Jahr 2019 kommt zu dem Ergebnis, dass bundesweit 55 % des Potenzials aus der Innenentwicklung und baureifen Baulandreserven als direkt nutzbar bzw. kurzfristig mobilisierbar eingeschätzt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass das direkt nutzbare Potenzial im Wesentlichen die baureifen Baulandreserven umfasst. Die Mobilisierbarkeit des gesamten Baulandpotenzials wird in der Großstadt mit 85 % angegeben, ohne jedoch einen zeitlichen Rahmen zu nennen. Zu den Innenentwicklungspotenzialen werden Brachflächen und Baulücken, nicht aber mindergenutzte Flächen, gezählt.<sup>8</sup> Für die meisten dieser Studien gilt, dass eine Übertragbarkeit auf, die in der vorliegenden Potenzialanalyse erfassten Potenzialarten nicht gegeben ist. Diese Voraussetzung leistet allein ein Forschungsvorhaben des Öko-Instituts im Rahmen der Refina-Forschung.<sup>9</sup> Bei der Erhebung der Flächenpotenziale in der Innenentwicklung wurden dieselben Flächenkategorien wie in der vorliegenden Untersuchung betrachtet: Baulücken, geringfügig genutzte bzw. bebaute Flächen sowie Brachflächen. Die Aktivierung der Flächen wurde in Form von Szenarien abgeschätzt. Für jede Flächenkategorie wurden in einem expertengestützten Verfahren Aktivierungsraten geschätzt, die je nach Szenario variieren. Ein Abgleich der gewählten Aktivierungsrate für die Kategorie Baulücken mit den Ergebnissen der Baulückenuntersuchung der Stadt Bochum ergab eine 100%ige Übereinstimmung. Dieses Ergebnis unterstützte die Verwendung der Aktivierungsraten der REFINA-Studie. Dabei wurden die Werte aus dem Basisszenario dem gleichnamigen Szenario zugeordnet, die Werte für das REFINA-Effizienzzenario wurden auf das Aktivierungsszenario II übertragen; für das Aktivierungsszenario I wurde ein Mittelwert gewählt.

### Umfang und Aktivierungsraten verschiedener Flächenpotenziale

	Baulücken	mindergenutzte Flächen	Nachverdichtungsflächen
Umfang der technisch möglichen Potenziale in WE	450	283	1.484
	Aktivierungsraten		
Aktivierungsrate Basisszenario *	1,6	0,8	2,8
Ergebnis Bochumer Baulückenerhebung 2017 **	1,6		
Aktivierungsszenario I	2,2	1,1	3,8
Aktivierungsszenario II *	2,8	1,4	4,7

InWIS; Datenquelle: \* Öko-Institut e.V. in Frerichs, S. / Lieber, M. / Preuß, T. (Hrsg.) 2010: Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Methoden und Konzepte. Beiträge aus der REFINA-Forschung. Berlin \*\* Stadt Bochum 2018: Mitteilung der Verwaltung, Vorlage Nr.: 20181159

<sup>7</sup> S. BBSR 2021: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen. Bonn.; BBSR 2013: Innenentwicklungspotenziale in Deutschland. Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Bonn.; Stadt Essen 2019: Potenzialanalyse & Umsetzungsstrategie zur Innenentwicklung für die Stadt Essen. Essen.

<sup>8</sup> Vgl. BBSR 2020: Baulandumfrage 2020 – Bundesweit repräsentative Stichprobe zu Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen. Online: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2019/baulandumfrage/01-start.html?pos=2>; BBSR 2022: Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. Bonn; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (Hrsg.) (2015/2016): Dachraumpotenziale der gründerzeitlichen Gebäudebestände sowie der Siedlungen der 1920er und 30er Jahre in Berlin. Berlin

<sup>9</sup> Vgl. Öko-Institut e.V. in Frerichs, S. / Lieber, M. / Preuß, T. (Hrsg.) 2010: Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Methoden und Konzepte. Beiträge aus der REFINA-Forschung. Berlin.

### **Baulückenerhebung der Stadt Bochum als Referenz**

Die Stadt Bochum hat nach eigenen Angaben im Rahmen ihrer Baulückenmobilisierung im Jahr 2017 rund 330 Baulückeneigentümer von 270 Baulücken angeschrieben und nach der Verwertung ihres Baulandpotenzials gefragt. Daraus haben sich einige Beratungsgespräche beim Bauordnungsamt ergeben. Fünf Jahre später, im Jahr 2022, wurde festgestellt, dass in der Zwischenzeit mehr als 20 Baulücken mit rund 2 ha bebaut waren. Dementsprechend kann man von einer Aktivierungsrate von rd. 8 % in 5 Jahren ausgehen, umgerechnet 1,6 % pro Jahr.<sup>10</sup> Inwiefern das Anschreiben und die anschließende Beratung den entscheidenden Impuls für die Bebauung gegeben hat, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Der Bochumer Erfahrungswert von 1,6% pro Jahr aus der Baulückenerhebung wurde dem Basisszenario zugeordnet.

### **Leerstandsmessung als Referenz**

Die Stadt Bochum nutzt die Stromzählermethode zur laufenden Messung und Beobachtung des Wohnungsleerstandes, ergänzt um die Befragung von Wohnungsmarktextperten zu Leerständen in den Beständen institutioneller Eigentümer. Die Leerstandszählung ergab für Ende 2020 eine Leerstandsquote von 3,6 %. Die befragten örtlichen Marktexperten nehmen seitdem eine größtenteils stagnierende bis sinkende Leerstandsentwicklung bei überwiegend angespannter Marktlage wahr.<sup>11</sup> Die in die Expertenbefragung einbezogenen Wohnungsunternehmen beziffern ihren eigenen Leerstand in Bochum mit 2,6 % für 2022 gegenüber 2,9 % im Vorjahr. Sie vermuten eine überdurchschnittliche Wohnungsleerstandsquote im Mietwohnungsbestand privater Eigentümer, hervorgerufen durch strukturelle Ursachen. Allen voran sind dazu Modernisierungsbedarfe und Mängel in der Wohnung bzw. im Gebäude (z.B. fehlende Dämmung oder fehlender Balkon) zu zählen. Dies bestätigen auch bundesweite Untersuchungen<sup>12</sup>. Es zählen aus Expertensicht aber auch städtebauliche und soziale Defizite sowie z.B. eine Überforderung oder ein Desinteresse des Eigentümers dazu.<sup>13</sup>

Wohnungsleerstand hängt jedoch wesentlich von der Höhe der Wohnungsnachfrage ab. Die Migrationsbewegungen der vergangenen Jahre nach Deutschland, insbesondere aus Krisengebieten, haben wesentlich zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum geführt. Hinzu kommt eine stark rückläufige Bautätigkeit, so dass der Bochumer Wohnungsmarkt eine überwiegend angespannte Situation aufweist. Der Wohnungsleerstand ist somit das Ergebnis verschiedener Einflüsse, die zusammenwirken und insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung der Wohnungsnachfragesituation nicht zuverlässig abgeschätzt werden können. Auf eine Quantifizierung der Leerstandsentwicklung in den kommenden Jahren wird daher verzichtet.

Berücksichtigung eines kurz- bis mittelfristig zu erwartenden geringen Baufertigstellungsniveaus  
Im aktuellen Handlungskonzept Wohnen der Stadt Bochum wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Phase geringer Fertigstellungszahlen aufgrund schwieriger makroökonomischer Rahmenbedingungen (hohe Baukosten, höhere Zinsen etc.) noch bis mindestens Ende 2027 andauern wird. Der zu erwartende Rückgang der Baufertigstellungen ist daher auch bei den Berechnungen zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen. Analog zu den bereits im Jahr 2023 verminderten Baugenehmigungszahlen im Bestand wird für den Zeitraum 2023 bis 2027 ein "marktbedingter" Abschlag in Höhe von 15 % angenommen. Beim Neubau von Gebäuden erhöht sich der Abschlag auf 75 %. Ab dem Jahr 2028 entfallen diese Abschläge.

<sup>10</sup> Stadt Bochum (Hrsg.) 2018: Mitteilung der Verwaltung, Vorlage Nr.: 20181159. Bochum

<sup>11</sup> Vgl. Stadt Bochum, Wohnungsmarktberichte 2020 sowie Wohnungsmarktbarometer 2023. Bochum.

<sup>12</sup> BBSR (Hrsg.) 2020: *Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland. Regionale Besonderheiten und Auswirkungen*. Bonn.; BMVBS und BBSR (Hrsg.) 2012: *Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand - Zwischennutzung - Umnutzung. stad:pilot spezial*. Bonn.; BBSR (Hrsg.) 2015: *Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teillräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen*. Bonn.; Swatek 2020: *Finanzielle Anreize für mehr Innenentwicklung. Kommunale Strategien zur motivierenden Verhaltenslenkung privater Eigentümer von Wohnimmobilien*. In: Altröck et al.: *Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten*. Springer VS. Wiesbaden.

<sup>13</sup> Vgl. Stadt Bochum, Wohnungsmarktbarometer 2023, S. 24 ff. Bochum.



Zunehmende Aktivierungshemmnisse der verbleibenden Potenziale rechtfertigen Abschlag Während Flächenreserven, umzunutzende Gewerberäume und Wohnungsleerstände als Potenzialkategorien im Laufe der Jahre einen nennenswerten Zugang durch erneut leer werdende oder brachfallende Ressourcen erhalten, ist das Potenzial im Dachgeschossausbau, in der Aufstockung und in der Kategorie Umnutzung Sonstiges / Sonderfall begrenzt. Zuerst wird das Potenzial mit den geringsten Restriktionen aktiviert: Eigentümerinteresse, Wirtschaftlichkeit etc. sind gegeben. Im Zeitverlauf nehmen die Restriktionen für verbleibenden Potenziale zu. Dies wird durch einen pauschalen Hemmnis-Abschlag für den Zeitraum 2028-2035 berücksichtigt. Er wird gutachterlich grob auf 25% des Ausgangswertes im Jahr 2023 geschätzt. Dieser Schätzwert ist im Rahmen der Evaluierung der Bochumer Innenentwicklung zu validieren bzw. zu modifizieren.

## 5.4 AKTIVIERUNGSSTRATEGIEN - MODELLRECHNUNGEN

Die entwickelten Szenarien zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale in Bochum zeigen mögliche Aktivierungsquoten und Mengengerüste für die Schaffung von Wohnraum bis zum Jahr 2035 in drei Entwicklungspfaden auf.

Dabei wird zwischen Potenzialen unterschieden, die A) auf einer differenzierten und daher besser abgesicherten Informations- und Datenbasis basieren, und solchen, bei denen B) die Basis eindimensional und eher ungesichert ist.

- Zu der erstgenannten Kategorie A) zählen die Aufstockung, der Dachgeschossausbau und die Flächenaktivierung. Die Daten- und Informationsbasis beruht auf der Baugenehmigungsstatistik, den Ergebnissen der Potenzialanalyse, weiteren Datenquellen wie der kommunalen Baulückenerhebung sowie Erkenntnissen über Investorenverhalten, Investitionsstrategien und institutionelle Wohnungsbestände, die durch Expertengespräche mit Bochumer Wohnungsunternehmen und Literaturanalyse gewonnen wurden. Für diese Potenzialarten wurden verschiedene Szenarien modelliert und berechnet.
- Zu der zweiten Kategorie B) zählen die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum, die Umnutzung Sonstiges / Sonderfall sowie der Wohnungsleerstand. Für die Umnutzung wurde das Basisszenario auf Grundlage der Bochumer Baugenehmigungsstatistik errechnet, aber auf die Modellierung von Aktivierungsstrategien wegen der unzureichenden Daten-/Informationsbasis verzichtet. Beim Wohnungsleerstand fehlt der Rückbezug auf eine Datenbasis, die Auskunft über jährliche Zu- und Abgänge gibt, daher wird gänzlich auf die Einbeziehung in die Szenarien verzichtet.

In der **Kategorie A) - Aufstockung**, der Dachgeschossausbau und die Flächenaktivierung - können im Zeitraum 2023 bis 2035 ...

- im Basisszenario bis zu 1.390 Wohneinheiten entstehen,
- im Aktivierungsszenario I bis zu 2.080 (+ 50 %), und
- im Aktivierungsszenario II bis zu 2.400 Wohneinheiten (+ 73 %) mobilisiert werden (vgl. nachfolgende Abbildung).

Hierzu tragen die Nutzung von Dachgeschossen durch Aufstockung und Dachgeschossausbau sowie die Aktivierung der identifizierten Flächenpotenziale bei.

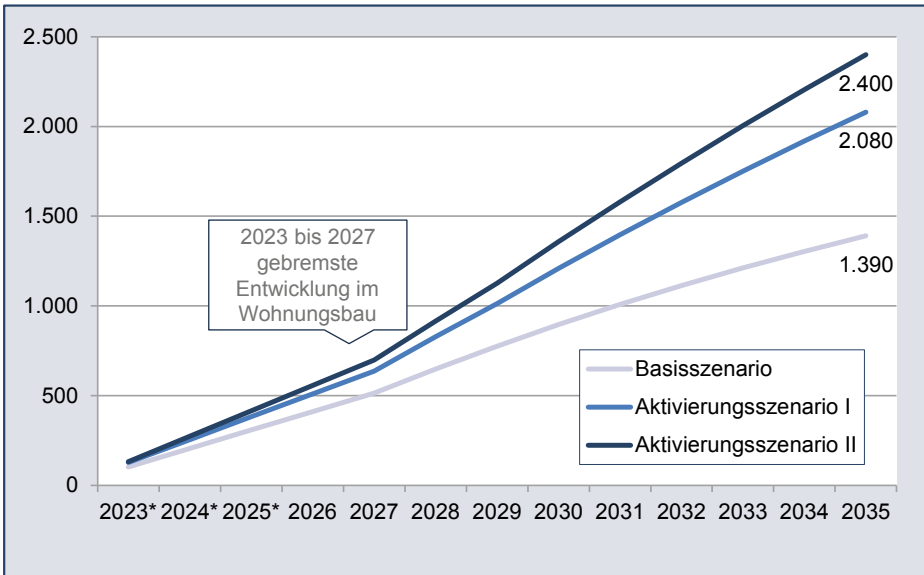
Den Modellrechnungen nach können die identifizierten Bochumer Wohnraumpotenziale in der Innenentwicklung in den kommenden Jahren ...

- im Basisszenario zu 21 %,
- bei moderaten Aktivierungsstrategien zu 32 % und
- bei gesteigerter Aktivierung zu 37 % ausgeschöpft werden.

Zu beachten ist hierbei, dass diese Prognosen unter dem Vorbehalt stehen, dass die Lage im Bausektor wieder das Niveau vor der derzeitigen Krise erreicht.

Dabei ist zu beachten, dass die ermittelten Potenziale nicht sämtliche Potenziale darstellen, die unter den Sammelbegriff der 'Innenentwicklung' fallen. So wurden beispielsweise größere Konversionsflächen (z.B. Gewerbe > Wohnen) nicht in die Analyse mit einbezogen. Im Fokus der Potenzialanalyse standen kleinteilige Innenentwicklungspotenziale.

Umfang aktivierbarer Wohnungen durch Aufstockung, DG-Ausbau & Flächenaktivierung in drei Szenarien



InWIS 2024, eigene Berechnungen; \* da in den Jahren 2023-2025 die Aktivierungsmaßnahmen vorbereitet und implementiert werden, können die berechneten Effekte ggf. geringer ausfallen

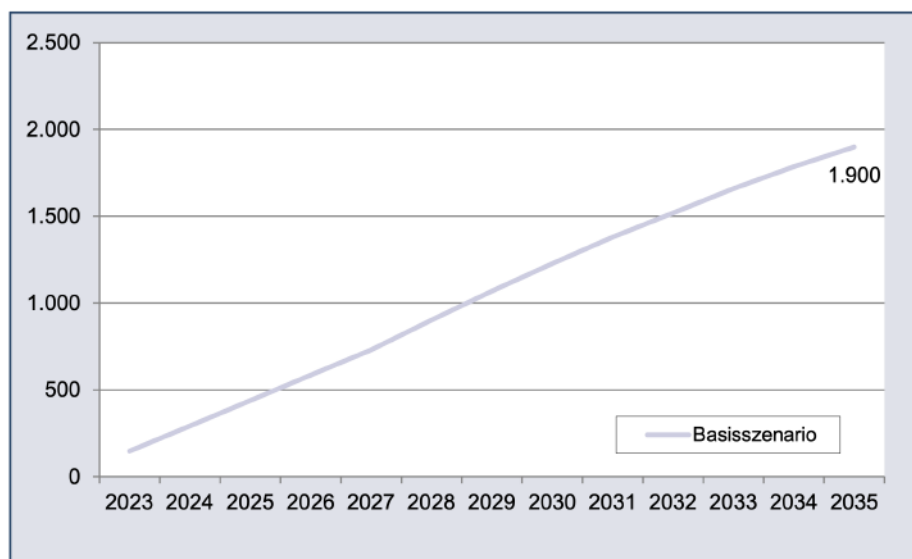
Umfang und Aktivierungsquote pro Szenario – Aufstockung, DG-Ausbau & Flächenaktivierung

<b>BASISSZENARIO</b> STATUS-QUO	<b>1.390 WE</b> – Aufstockung 510 WE – DG-Ausbau 410 WE – Flächenaktivierung: 470 WE
<b>AKTIVIERUNGSSZENARIO I</b> MODERATE AKTIVIERUNG	<b>2.080 WE</b> – Aufstockung 770 WE – DG-Ausbau 670 WE – Flächenaktivierung 640 WE
<b>AKTIVIERUNGSSZENARIO II</b> GESTEIGERTE AKTIVIERUNG	<b>2.400 WE</b> – Aufstockung 840 WE – DG-Ausbau 760 WE – Flächenaktivierung 800 WE

Quelle: InWIS 2024; da in den Jahren 2023-2025 die Aktivierungsmaßnahmen vorbereitet und implementiert werden, können die berechneten Effekte ggf. geringer ausfallen

In der **Kategorie B) – Umnutzung zu Wohnraum** – können im Zeitraum 2023 bis 2035 durch die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum und durch die Umnutzung Sonstiges / Sonderfall im Basisszenario rund 1.900 Wohneinheiten entstehen.

## Umfang der aktivierbaren Wohnungen durch Umnutzung



InWIS 2024, eigene Berechnungen

Fasst man die Kategorien A) und B) zusammen, so können in Bochum im Basisszenario im Zeitraum 2023 bis 2035 rund 3.300 Wohnungen durch Aufstockung, Dachgeschossausbau, Flächenaktivierung und Umnutzung in Wohnraum entstehen. Durch Aktivierungsmaßnahmen kann die Zahl der Wohnungen auf rd. 4.000 bis 4.300 Wohnungen zzgl. eines unbestimmbaren Umfangs an weiteren Wohnungen durch gesteigerte Umnutzungsaktivitäten erhöht werden.

Umfang aktivierbarer Wohnungen pro Szenario – Aufstockung, DG-Ausbau, Flächenaktivierung & Umnutzung in Wohnraum

<b>BASISSZENARIO STATUS-QUO</b>	<b>3.290 WE</b> – Aufstockung 510 WE – DG-Ausbau 410 WE – Flächenaktivierung: 470 WE – Umnutzung Gewerbe in Wohnen: 1.900 WE
<b>AKTIVIERUNGSSZENARIO I MODERATE AKTIVIERUNG</b>	<b>3.980 WE</b> – Aufstockung 770 WE – DG-Ausbau 670 WE – Flächenaktivierung 640 WE – Umnutzung Gewerbe in Wohnen: 1.900 WE + x
<b>AKTIVIERUNGSSZENARIO II GESTEIGERTE AKTIVIERUNG</b>	<b>4.300 WE</b> – Aufstockung 840 WE – DG-Ausbau 760 WE – Flächenaktivierung 800 WE – Umnutzung Gewerbe in Wohnen: 1.900 WE + x

Quelle: InWIS 2024; da in den Jahren 2023–2025 die Aktivierungsmaßnahmen vorbereitet und implementiert werden, können die berechneten Effekte ggf. geringer ausfallen

Im Folgenden wird dargelegt, mit welchen Strategien die technisch möglichen Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden können und welche Effekte damit verbunden sein können. Dabei wird zwischen verschiedenen Potenzialarten unterschieden. Es gilt zu bedenken, dass im Basisszenario keine gesonderten Aktivierungsstrategien verfolgt werden, sondern die bisher erkennbaren Trends und von der Stadt Bochum eingesetzten Instrumente fortgeschrieben werden.

#### 5.4.1 Wohnraumschaffung durch Aufstockung

##### **Basisszenario**

Strategien:

- keine gesonderten Strategien

Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 510 neue Wohnungen

##### **Aktivierungsszenario I**

Strategien

- Einzelsprache institutioneller Eigentümer mit aus baurechtlicher Sicht geeigneten Wohnungsbeständen, z.B. im Rahmen der Erarbeitung integrierter Quartierskonzepte
- Bearbeitung des Themas „Potenziale der Aufstockung heben“ in der Bochumer Allianz für Wohnen in Form einer eigenen Arbeitsgruppe mit anschließendem Forum

Wirkungen

- Erste institutionelle Eigentümer haben ihren Wohnungsbestand in Bochum bereits auf seine Eignung für eine Aufstockung geprüft und gute Erfahrungen in der Aufstockung gesammelt. Sie starten ab dem Jahr 2028 und setzen weitere Aufstockungen um, bis ihr Potenzial ausgereizt ist
- Zeitraum 2023-2035: 770 neue Wohnungen

##### **Aktivierungsszenario II**

Strategien

- Keine geänderten Strategien gegenüber Aktivierungsszenario I
- Doch der Bau-Turbo-Pakt mit der Möglichkeit der Befreiung von der Stellplatzpflicht fördert die Aktivitäten in der Aufstockung

Wirkungen

- Weitere institutionelle Eigentümer sind - angeregt durch die Diskussion in der Bochumer Allianz für Wohnen - davon überzeugt, dass die Aufstockung für sie ein weiterer, auch wirtschaftlich tragfähiger Weg im Wohnungsneubau und in der Quartiersentwicklung sein kann. Sie prüfen ihre Bestände mit Blick auf die Aufstockungspotenziale und sind ab 2030 so weit, entsprechende Baumaßnahmen im Bestand umzusetzen
- Zeitraum 2023-2035: 840 neue Wohnungen

#### 5.4.2 Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau

##### **Basisszenario**

Strategien:

- keine gesonderten Strategien

Wirkungen:

- Zeitraum 2023-2035: 410 neue Wohnungen

##### **Aktivierungsszenario I**

Strategien

- Die Stadt Bochum bietet ein stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss an, das sich an private Eigentümer richtet, die zunächst die baulich-technischen Möglichkeiten in ihrem Gebäude aus fachlicher Sicht prüfen lassen möchten, um bei positivem Ergebnis den Ausbau umzusetzen.

Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 670 neue Wohnungen

##### **Aktivierungsszenario II**

Strategien

- Keine geänderten Strategien gegenüber Aktivierungsszenario I
- Doch der Bau-Turbo-Pakt mit der Möglichkeit der Befreiung von der Stellplatzpflicht fördert die Aktivitäten im Dachgeschossausbau

Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 760 neue Wohnungen
- Die Effekte der Stellplatzpflichtbefreiung sind lediglich gutachterlich grob geschätzt

### 5.4.3 Aktivierung von Flächen der Innenentwicklung

#### **Basisszenario**

Strategien:

- keine gesonderten Strategien

Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 470 neue Wohnungen

#### **Aktivierungsszenario I**

Strategien

- Das von der Stadt Bochum erarbeitete Innenentwicklungsprogramm beinhaltet einen Überblick über die Flächenpotenziale der Innenentwicklung. Es erfolgt eine Prüfung der Flächenpotenziale anhand eines Kriterienkataloges, wofür die im Rahmen des PIEP-Projektes<sup>14</sup> entwickelte Vorgehensweise als Blaupause dienen kann. Nach einer Priorisierung von Flächen erfolgt die Eigentümeransprache in einzelnen ausgewählten Quartieren

Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 640 neue Wohnungen

#### **Aktivierungsszenario II**

Strategien

- Die Vorgehensweise gegenüber dem Szenario I wird dahingehend intensiviert, dass eine größere Anzahl an Eigentümern in zahlreichen Quartieren angesprochen und aktiviert wird

Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 800 neue Wohnungen

Art der Flächenpotenziale und mögliche Aktivierungsquote

	Baulücken	mindergenutzte Flächen	Nachverdichtungsflächen	Summe
Umfang der technisch möglichen Potenziale in WE	450	283	1.484	2.217
Aktivierungsquote bis 2035	20% - 26% (Basis: 15%)	10% - 13% (Basis: 7%)	35% - 43% (Basis: 26%)	29-36% (Basis: 21%)

*Datenquellen: Öko-Institut e.V. in Frerichs, S. / Lieber, M. / Preuß, T. (Hrsg.) 2010: Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Methoden und Konzepte. Beiträge aus der REFINA-Forschung. Berlin | Stadt Bochum 2018: Mitteilung der Verwaltung zur Baulückenerhebung, Vorlage Nr.: 20181159*

### 5.4.4 Abbau von Wohnungsleerstand

#### **Basisszenario**

Strategien:

- keine gesonderten Strategien

Wirkungen

- nicht quantifizierbar

#### **Aktivierungsszenario I**

Strategien

- Das von der Stadt Bochum bereits implementierte Modernisierungsprogramm, das auf die Zielgruppe der Privateigentümer ausgerichtet ist, wird fortgeführt und ggf. ausgeweitet. Durch die geschaffenen zeitgemäßen Wohnqualitäten wird Wohnungsleerstand vorgebeugt
- Das Verdachtsimmobilienkataster wird fortgeführt. Es leistet in Verbindung mit der engen ämterübergreifenden Zusammenarbeit einen Beitrag für eine konstante Anzahl der Objekte in Bochum

Wirkungen

- Die Instrumente leisten einen nicht quantifizierbaren Beitrag zur Leerstandsprävention und -abbau

<sup>14</sup> Das Kürzel PIEP steht für 'Prüfung von InnenEntwicklungsPotenzialen'. Die Stadtverwaltung hat im Jahr 2022 für die Innenentwicklung in Frage kommende Flächenpotenziale näher untersucht und dafür ein Prüfschema entwickelt. Anhand unterschiedlicher Indikatoren - unterteilt in die Kategorien allg. Flächeninformationen, Lagegunst, Infrastruktur, Ökologie und Klima - sowie Vor-Ort-Begehungen wurde die jeweilige Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft.

### **Aktivierungsszenario II**

#### Strategien

- Die bisherigen Strategien werden zum einen durch die Umsetzung der Energetischen Stadtsanierung mit KfW-Mitteln in ausgewählten Wohnquartieren ergänzt, die ähnlich der Modernisierungsförderung Leerstandsursachen durch Ausstattungsmängel vorbeugt. Zum anderen wird eine Wohnraumschutzsatzung erlassen.

#### Wirkungen

- Die Instrumente leisten einen nicht quantifizierbaren Beitrag zur Leerstandsprävention und -abbau
- Die Wohnraumschutzsatzung dürfte ähnlich geringe Mengeneffekte im Leerstandsabbau wie in Dortmund hervorbringen, wenn keine zielführende Möglichkeit in der Erfassung von Leerstand entsteht
- Über den Zweckentfremdungstatbestand des Wohnungsleerstandes hinaus kann eine Wohnraumschutzsatzung jedoch einen Beitrag zum Schutz bestehenden Wohnraumes leisten und als 'Türöffner' in der Kommunikation mit privaten Wohnungseigentümern dienen.

### **5.4.5 Kleinteilige Umnutzung in Wohnraum (Sonstiges / Sonderfälle)**

#### **Basisszenario**

##### Strategien:

- keine gesonderten Strategien

##### Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 1.009 neue Wohnungen

#### **Aktivierungsszenario I**

##### Strategien

- Der Bau-Turbo-Pakt eröffnet unter Umständen die Möglichkeit der Befreiung von der Stellplatzpflicht bei Umbauten zu Wohnraum

##### Wirkungen

- Das Instrument fördert die kleinteilige Umnutzung zu Wohnraum
- Die Effekte können nicht gesondert quantifiziert werden

#### **Aktivierungsszenario II**

##### Strategien

- Die Stadt Bochum erweitert das stadtweite Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss um alle Fälle kleinteiliger Wohnraumschaffung in Wohngebäuden und Wohn-/Geschäftsgebäuden. Private Eigentümer haben somit die Gelegenheit, nicht nur die baulich-technischen Möglichkeiten des Dachgeschossausbaus in ihrem Gebäude aus fachlicher Sicht prüfen lassen möchten, sondern auch alle weiteren Formen der Umnutzung, etwa im Souterrain, durch Anbau / Erweiterung und durch Wohnungsteilungen

##### Wirkungen

- Das Beratungsangebot erhöht die Fallzahlen von Umnutzung zu Wohnraum. Eine Quantifizierung ist aufgrund fehlender Referenzen nicht möglich

### **5.4.6 Umnutzung von leerstehendem Gewerbe- in Wohnraum**

#### **Basisszenario**

##### Strategien:

- keine gesonderten Strategien

##### Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 900 neue Wohnungen

#### **Aktivierungsszenario I**

##### Strategien

- Der Bau-Turbo-Pakt eröffnet unter Umständen die Möglichkeit der Befreiung von der Stellplatzpflicht bei Umbauten zu Wohnraum

##### Wirkungen

- Die Befreiung erleichtert die Umnutzung und erhöht vermutlich die Anzahl an neu

- geschaffenen Wohnungen
- Die Effekte der Stellplatzpflichtbefreiung können nicht gesondert quantifiziert werden

#### **Aktivierungsszenario II**

##### Strategien

- Die bisherige Strategie wird durch eine Umnutzungsinitiative bei Büro- und Ladenleerstand ergänzt. Sie informiert alle betroffenen Eigentümer über die Möglichkeiten der Umnutzung und gibt ihnen praktische Tipps für die Vorgehensweise

##### Wirkungen

- Die Instrumente fördern die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum
- Die Effekte können nicht gesondert quantifiziert werden

#### **5.4.6 Kleinteilige Umnutzung in Wohnraum (Sonstiges / Sonderfälle)**

##### **Basisszenario**

##### Strategien:

- keine gesonderten Strategien

##### Wirkungen

- Zeitraum 2023-2035: 1.009 neue Wohnungen

##### **Aktivierungsszenario I**

##### Strategien

- Die Stadt Bochum erweitert das stadtweite Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss um alle Fälle kleinteiliger Wohnraumschaffung in Wohngebäuden und Wohn-/Geschäftsgebäuden. Private Eigentümer haben somit die Gelegenheit, nicht nur die baulich-technischen Möglichkeiten des Dachgeschossausbaus in ihrem Gebäude aus fachlicher Sicht prüfen lassen möchten, sondern auch alle weiteren Formen der Umnutzung, etwa im Souterrain, durch Anbau / Erweiterung und durch Wohnungsteilungen

##### Wirkungen

- Das Beratungsangebot erhöht die Fallzahlen von Umnutzung zu Wohnraum. Eine Quantifizierung ist aufgrund fehlender Referenzen nicht möglich

##### **Aktivierungsszenario II**

##### Strategien

- Der Bau-Turbo-Pakt eröffnet unter Umständen die Möglichkeit der Befreiung von der Stellplatzpflicht bei Umbauten zu Wohnraum

##### Wirkungen

- Das Instrument fördert die kleinteilige Umnutzung zu Wohnraum
- Die Effekte können nicht gesondert quantifiziert werden

### **5.5 WIRKUNG DER EMPFOHLENEEN HANDLUNGSSTRATEGIEN AUF DIE QUARTIERSTYPEN UND POTENZIALARTEN**

Die größten Mengeneffekte an aktivierbaren Wohnungen könnten den Szenarioberechnungen zufolge durch die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum und durch die Nutzung sonstiger kleinteiliger Potenziale (ausgenommen Dachstuhl) in bestehenden Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern geschaffen werden. Die Bochumer Baugenehmigungsstatistik zeigt bereits, dass in den beiden Kategorien bereits viel zusätzlicher Wohnraum durch Bestandsausbau geplant und vermutlich auch umgesetzt wurde. Im Basisszenario werden für den Zeitraum 2023 bis 2035 rd. 1.900 aktivierbare Wohnungen errechnet. Ein Rückbezug auf den Umfang der technisch möglichen Potentiale ist aus den bereits erläuterten methodischen Gründen (Stichwort: unterschiedliche Erfassung) nicht möglich.

Umfängliche Aktivierungspotenziale können vermutlich auch durch die Mobilisierung von Dachflächenpotenzialen entstehen, insbesondere durch Aufstockung. Im Basisszenario könnten 510 der 1.106 technisch möglichen Potentiale aktiviert werden, bei gesteigertem Instrumenteneinsatz bis zu weiteren 330 Wohnungen. Durch den Dachgeschossausbau könnte mit 410 Wohneinheiten im Basisszenario und bis zu 350 weiteren Wohnungen bei stärkerer Aktivierung gerechnet werden.

Der Aktivierung der genannten Potenzialarten liegt als Referenz die Bochumer Baugenehmigungsstatistik der Jahre 2018 bis 2022/23 zugrunde. Wurden in dem erfassten Zeitraum verhältnismäßig viele oder wenige Genehmigungen erteilt, schlägt sich dies entsprechend auch in den Szenariorechnungen nieder, die mit zunehmend breiterer Referenzbasis valider werden können. Es spricht daher vieles dafür, die Baugenehmigungsstatistik oder besser noch die Baufertigstellungsstatistik in differenzierter Form aufzubereiten und fortzuführen, um längere Beobachtungszeiträume zu erhalten.

Auch bei der Mobilisierung von Nachverdichtungsflächen sind vermutlich nennenswerte Effekte für die Wohnraumschaffung zu erwarten, die im Basisszenario 384 Wohneinheiten, bei stärkeren Instrumenteneinsatz bis zu 261 zusätzlichen Wohnungen umfassen.

Über alle Potenzialarten hinweg kann im Basisszenario mit schätzungsweise 3.300 mobilisierbaren Wohnungen und in den Aktivierungsszenarien mit mindestens 700 bis 1.300 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2035 gerechnet werden.

Es ist in jedem Aktivierungsszenario zu berücksichtigen, dass die Aktivierungsstrategie zunächst vorbereitet und implementiert werden muss, bevor sie Wirkung entfalten kann. Daher sind die Jahre 2023 bis ggf. 2025 als Startphase zu betrachten, in der die berechneten Werte wahrscheinlich noch nicht erreicht werden können.

#### Flächenpotenziale und in Szenarien erreichbare Aktivierung

	Baulücken	mindergenutzte Flächen	Nachverdichtungsflächen	Summe
Umfang der technisch möglichen Potenziale in WE	450	283	1.484	2.217
Aktivierungsquote bis 2035	20% - 26% (Basis: 15%)	10% - 13% (Basis: 7%)	35% - 43% (Basis: 26%)	29-36% (Basis: 21%)
zusätzlich aktivierbare WE lt. Aktivierungsszenarien I und II	25-50 (Basis: 67)	8-16 (Basis: 21)	137-261 (Basis: 384)	170-327 (Basis: 472)

InWIS 2024, eigene Berechnungen

#### Nachverdichtungspotenziale und erreichbare Aktivierung in 3 Szenarien

Zeitraum 2023-2035	Aufstockung	Dachgeschossausbau	Flächenaktivierung	Leerstandsabbau	Umnutzung	Gesamt
Umfang der technisch möglichen Potenziale in WE in 2023	1.106	1.665	2.217	1.014	516	6.519
Aktivierungsquote bis 2035	69% - 76% (Basis: 46%)	40% - 46% (Basis: 25%)	29% - 36% (Basis: 21%)	n.n.	n.n.	32% - 37% zzgl. n.n. (Basis: 21% zzgl. n.n.)
zusätzlich aktivierbare WE lt. Aktivierungsszenarien I und II	260-331 (Basis: 506)	260-353 (Basis: 412)	170-327 (Basis: 472)	n.n.	n.n. (Basis: 1.911)	690-1.010 (Basis: 1.390)

InWIS 2024, eigene Berechnungen

Zur Beantwortung der Frage, welches der zuvor vorgestellten Instrumente vorrangig oder nachrangig zur Aktivierung eines technisch möglichen Potenzials (z.B. Dachgeschossausbau) oder in bestimmten Quartierstypen (z.B. Altbauquartier) einzusetzen wäre, können folgende Aspekte dienlich sein:

- Der Umfang des technisch möglichen Potenzials. Ist dessen Umfang groß, so lohnt sich die Umsetzung eines Instruments eher als bei einem kleinen Potenzial. So ist zum Beispiel das technisch mögliche Potenzial bei den Nachverdichtungsflächen wesentlich größer als bei den Baulücken.
- Die aus fachlicher Sicht vermutete Wirksamkeit eines Instruments. So könnte beispielsweise eine intensive Bearbeitung des Themas der Aufstockungspotenziale im Rahmen einer Arbeitsgruppe der Bochumer Allianz für Wohnen ggf. ein größeres Potenzial an Bestandshaltern mit entsprechend großen Dachflächenreserven aktivieren.
- Die Kenntnis der maßgeblichen Eigentümerstruktur je Quartierstyp. Institutionelle Anbieter sind vor allem in den Wohnsiedlungen und zum Teil auch in freistehenden Mehrfamilienhausgebieten vertreten, während Kleineigentümer, an die sich zum Beispiel das Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau richten



würde, stärker in den Quartieren mit Blockrand- sowie mit Einfamilienhausbebauung vertreten sind.

Aktivierungsinstrumente mit vorrangiger Bedeutung für Potenzialarten

Strategien pro Potenzialart	Aufstockung	Dachgeschossausbau	Flächenaktivierung	Leerstandsabbau	Umnutzung
Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau / Aufstockung oder Aus-/Anbau weiterer Gebäudeteile	(x)	x			x
Bearbeitung des Themas "Potenziale der Aufstockung heben" im Rahmen der Allianz für Wohnen	x				
Anwendung von Maßnahmen aus dem "Bau-Turbo-Pakt" der Bundesregierung	(x)	(x)	(x)		(x)
Fortführung des Modernisierungsprogrammes		(x)		(x)	(x)
Innenentwicklungsprogramm	(x)		x		
Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement / Energetische Stadtsanierung	(x)	(x)		(x)	(x)
Fortführung des städtischen Verdachtsimmobilien-Katasters				x	
Prüfung des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung				(x)	
Umnutzungsinitiative bei Büroflächen- und Ladenleerstand					x

Quelle: InWIS 2024, (x) Strategien mit geringerem Effekt

Aktivierungsinstrumente mit vorrangiger Bedeutung für Quartierstypen

Strategien pro Quartierstyp	Q1 Blockrandbebauung			Q2 Wohnsiedlungen		Q3 Freistehendes Mehrfamilienhäusergebiet	Q4 Einfamilienhausbebauung		Q5 gemischte Typologie	
	Q1.a aufgelockert	Q1.b verdichtet	Q1.c grüner Hof	Q2.a Cluster/Solitär	Q2.b Zeilenbauten		Q4.a aufgelockert	Q4.b verdichtet	Q5.a fragmentiert	Q5.b in Gemengelage
Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau / Aufstockung oder Aus-/Anbau weiterer Gebäudeteile	x	x	x	(X)	x	x	(x)	(x)	(x)	(x)
Bearbeitung des Themas "Potenziale der Aufstockung heben" im Rahmen der Allianz für Wohnen				x	x	x				
Anwendung von Maßnahmen aus dem "Bau-Turbo-Pakt" der Bundesregierung	(x)		(x)	(x)	(x)	(x)				
Fortführung des Modernisierungsprogrammes	x	x	x	(x)	(x)	x		(x)	(x)	(x)
Innenentwicklungsprogramm	(x)			x	x	x	x		(x)	
Integrierte Quartierskonzepte mit Sanierungsmanagement / Energetische Stadtsanierung	x	x	x	(x)	(x)	x		x	(x)	(x)
Fortführung des städtischen Verdachtsimmobilien-Katasters	x	x	x			x				
Prüfung des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung	x	x	x	(x)	(x)	x				
Umnutzungsinitiative bei Büroflächen- und Ladenleerstand		x				x				

Quelle: InWIS 2024; x = vorrangig / (x) = nachrangig von Bedeutung

## 5.6 ERGEBNISINTERPRETATION UND GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNGEN

Die im Rahmen der vorliegenden Studie identifizierten Innenentwicklungspotenziale in Bochum können einen erheblichen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die Aktivierungsszenarien haben gezeigt, dass bis zum Jahr 2035 selbst bei einem temporären Fortbestehen der aktuell ungünstigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau je nach Szenario rd. 3.300 bis zu mindestens 4.300 Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau, Aufstockungen, Umnutzung von Flächen in Bestandsgebäuden für Wohnnutzung und Nutzung vorhandener Flächenpotenziale realisiert werden können.

Aus gutachterlicher Sicht empfiehlt sich die Umsetzung der Maßnahmen des Aktivierungsszenarios I aus folgenden Gründen:

- Eine stärkere Aktivierung von Wohnraumressourcen im bebauten Innenbereich – durch Ausbau des vorhandenen Gebäudebestandes, Mobilisierung von Baulücken u.ä. – lastet vorhandene Infrastrukturen besser aus, schont den Außenbereich und unterstützt die Innenentwicklungsstrategie der Stadt Bochum.
- In einigen Bereichen der Innenentwicklung, wie z.B. der kleinteiligen Umnutzung zu Wohnzwecken, wurde in den letzten Jahren bereits viel neuer Wohnraum geschaffen, in anderen Bereichen, wie z.B. dem Dachgeschossausbau, vergleichsweise wenig. Das Aktivierungsszenario I zielt darauf ab, Impulse für die Mobilisierung bislang untergenutzter Potenzialarten zu geben.
- Die verfügbaren Haushaltsmittel der Stadt Bochum sind effizient einzusetzen. Zahlreiche Maßnahmenempfehlungen des aktuellen Handlungskonzept Wohnen wirken auch auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und bilden die Handlungsbasis für die Umsetzung des Aktivierungsszenarios I.
- Vorreiter für ein stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau ist die Stadt Aachen. Deren gute Praxiserfahrungen sind Anlass für die Stadt Bochum, ein ähnliches Angebot zu schaffen, um privaten Eigentümern gangbare Wege zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums aufzuzeigen. Zur Erprobung und Profilschärfung des neuen Bochumer Angebotes soll zunächst der Fördertatbestand des Dachgeschossausbaus im Vordergrund stehen. Stellt sich im Zeitverlauf jedoch heraus, dass es auch für andere Formen des Bestandsausbaus zahlreiche Anfragen gibt (Stichwort: kleinteilige Umnutzung zu Wohnzwecken) und Mitnahmeeffekte weitestgehend ausgeschlossen werden können, kann die Erweiterung des neuen Beratungsangebotes einen weiteren wichtigen Impuls für die Wohnraumschaffung im Bestand darstellen.

Bei den Aktivierungsszenarien ist zu bedenken, dass die zur Umsetzung empfohlenen Maßnahmen zunächst vorbereitet werden müssen. So ist für die Konzeption eines Förderprogramms, die notwendige politische Beratung, die Einstellung von Mitteln in den kommunalen Haushalt usw. ein ausreichender zeitlicher Vorlauf einzuplanen. Hierfür werden die Jahre 2024, ggf. auch 2025, ausschlaggebend sein. Erst nach dieser Anlaufphase können die in den Aktivierungsszenarien errechneten Mengeneffekte auch tatsächlich erreicht werden.

Die Aktivierungsszenarien haben gezeigt, dass alle betrachteten Potenzialarten eine nicht zu vernachlässigende quantitative Bedeutung für Bochum haben. Dies betrifft die Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum ebenso wie die Nutzung der Dachflächen durch Aufstockung und Ausbau und die Flächenaktivierung. Innerhalb der betrachteten Flächenarten ist der Nachverdichtung im Siedlungsbestand der größte erzielbare Mengeneffekt zuzuordnen, während die Aktivierung von Baulücken und mindergenutzten Flächen deutlich geringere Effekte für die Wohnraumschaffung haben dürften. Es ist daher sinnvoll, die vorgesehenen personellen Ressourcen für die Innenentwicklung dort einzusetzen, wo die größten Mengeneffekte erzielt werden können.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Rahmen dieser Studie ermittelten Potenziale nicht sämtliche Potenziale abbilden, die unter dem Überbegriff 'Innenentwicklung' zu subsumieren sind. Im Fokus standen kleinteilige Innenentwicklungspotenziale. Größere Konversionsflächen wurden beispielsweise nicht ermittelt; hier besteht auch die Besonderheit, dass zukünftige Potenziale heute teils noch unbekannt sind (bspw. wenn ein gewerbliches Unternehmen seinen Standort verlagert). Auch die Ermittlung bereits aufgegebener und heute ungenutzter Gebäude, für welche eine zukünftige Wohnnutzung perspektivisch in Frage kommen könnte, war nicht Aufgabe dieser Studie und hätte mit der gewählten Methodik auch nicht erreicht werden können.

Somit bestehen weitere Arten von Innenentwicklungspotenzialen, welche einen Beitrag zur benötigten Schaffung von Wohnraum in Bochum leisten können.

Die untersuchten Bochumer Praxisbeispiele zur Nachverdichtung im Quartierskontext zeigen, dass Nachverdichtungsmaßnahmen vor allem dann auf Akzeptanz bei den Bewohnern stoßen können, wenn jeder Einzelne einen konkreten Mehrwert in Form eines Zugewinns an individueller Wohnqualität erfährt. Das kann ein neuer großer Freisitz sein, aber auch eine effektive Wärmedämmung, die zu geringeren Energiekosten führt, oder ein eigener Stellplatz für PKW und Fahrrad. Die Nachverdichtung in Wohnquartieren ist daher immer im Zusammenhang mit einer umfassenderen Quartiersentwicklung zu denken, planen und umzusetzen. Diese Denkweise entspricht auch den Zielsetzungen der Wohnungsunternehmen, zukunftsfähige und resiliente Quartiere zu schaffen.

Für alle Arten von Bestandspotenzialen gilt: Mit zunehmendem Szenarienhorizont nimmt die Genauigkeit der Szenarien ab. Sie sollten daher im Rahmen einer Evaluierung aktualisiert werden. Die den Szenarien zugrunde liegenden Aktivierungsquoten sind als Schätzwerte zu verstehen, die im Zuge der Evaluierung zu validieren und ggf. zu modifizieren sind. Um möglichst realitätsnahe Szenarien aufstellen und berechnen zu können, sind ortsspezifische Referenzwerte zu bislang erzielten Baufertigstellungen durch Aus- und Umbau im Bestand oder durch Neubau auf noch un- oder untergenutzten Flächenreserven notwendig und wünschenswert.

Die Bochumer Baugenehmigungsstatistik liefert erste Anhaltswerte, wie viele Baugenehmigungen im Dachgeschossausbau, durch Aufstockungen und Umnutzung oder auf bereits genutzten Wohn-/ Gewerbeflächen erteilt wurden. Wünschenswert wäre eine Bautätigkeitsstatistik, die die in dieser Studie vorgestellte Systematik der Ausbauarten im Wohnungsbestand und Arten von Flächenpotenzialen aufgreift, so dass sie direkt für die Fortschreibung der Szenarien genutzt werden kann. Sie könnte der Stadt Bochum als Instrument zur kontinuierlichen Evaluierung der erzielten Erfolge und Wirkungen bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand und in der Quartiersentwicklung dienen.

## 6. LEITLINIEN FÜR DIE VERTRÄGLICHE NACHVERDICHTUNG

Trotz der vielfältigen und heterogenen Charakteristika jeder Quartierstypen gibt es mehrere allgemeine Prinzipien, die bei der Förderung der Innenentwicklung berücksichtigt werden müssen. Diese Prinzipien werden als Leitlinien bezeichnet. Sie sollen als Orientierung für die Kommunen, Planer, Investoren und Eigentümer dienen. Die Leitlinien sind in folgende Kategorien unterteilt: Partizipation und Information, Mobilität, Biodiversität, Klimaanpassung, Energie, Wohnungsangebote und Barrierefreiheit.

### **Partizipation und Information:**

Die Einbindung der Bewohnenden ist entscheidend, wenn es um Innenentwicklung geht. In der Untersuchung der drei Quartiere in Bochum wurde festgestellt, dass Bewohner: innen je nach dem Kommunikationsniveau der Eigentümer unterschiedlich reagieren. Dies zeigt, dass es wichtig ist, frühzeitig zu informieren und die Kommunikation mit dem bestehenden Bewohner: innen zu beginnen. Seitens der Kommune ist ein konkreter Ansprechpartner auch im Hinblick auf den Prozess für verschiedene Methoden der Nachverdichtung und Innenentwicklung mehr als wichtig. Dies würden die Kosten für die Kommunikation erheblich reduzieren.

### **Mobilität sichern und ergänzen:**

Mobilität ist ein immer wiederkehrendes Thema bei der Innenentwicklung und anderen städtischen Entwicklungsformen. Die Befragung der Bewohner: innen in den untersuchten Quartieren zeigt, dass die Bereitstellung oder Erhaltung ausreichender Parkplätze entscheidend für die Akzeptanz ist. Innenentwicklung führt dazu, dass mehr Wohnungen in die bestehende städtische Struktur integriert werden, was sich unmittelbar auf die Verfügbarkeit von Parkplätzen in den Wohnquartieren auswirkt. Daher ist es von großer Bedeutung, nicht nur die Parksituation eines Quartiers zu evaluieren, sondern auch die Angebote des Umweltverbundes/ÖPNV zu sichern und auszubauen. Auf diese Weise können die Auswirkungen zusätzlicher Verkehrsströme durch neue Bewohner: innen abgemildert werden. Dies sollte zudem durch die Einführung ergänzender Mobilitätsangebote unterstützt werden, etwa Car- und Bike-Sharing sowie Ladestationen.

### **Vegetation und Biodiversität erhöhen:**

Die Erhöhung von Vegetation und Biodiversität spielt eine bedeutende Rolle bei der Innenentwicklung, insbesondere in innerstädtischen Gebieten, die im Sommer höheren Hitzebelastungen ausgesetzt sind. Innenentwicklung sollte nicht zu zusätzlichem Klimastress in der Stadt führen. Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sind Beispiele, die nicht nur einen kühlenden Effekt auf die Gebäude selbst haben, sondern auch auf die umliegende Nachbarschaft. Die oft anzutreffenden monokulturellen Wiesen in öffentlichen Grünflächen und insbesondere in Quartierstypen wie Wohnsiedlungen bieten begrenzten Raum für die Biodiversität. Es ist wichtig, eine höhere Vielfalt in der Pflanzenauswahl zu integrieren, um Lebensräume für andere Lebewesen in der Stadt zu schaffen. Dies fördert nicht nur die ästhetische Qualität, sondern auch die ökologische Vielfalt innerhalb der Quartiere.

### **Klimaanpassung ausbauen:**

Die Erweiterung der Klimaanpassung ist entscheidend für die Lebensqualität in urbanen Räumen. Durch die Sicherung und Schaffung von Kälteinseln und Frischluftschneisen wird ein angenehmes Mikroklima unterstützt. Bei der Entwicklung von Innenentwicklung sollte darauf geachtet werden, Frischluftschneisen zu respektieren, um sicherzustellen, dass die Flächen während der Nacht abkühlen können. Der Hinterhof oder der Innenhof verschiedener Quartierstypen sollten ebenfalls entsiegelt und durch die Begrünung der Freiflächen ermöglicht werden, dass Regenwasser eindringen kann. Dies kann auch mit Methoden der Regenwasserrückhaltung kombiniert werden und in das Wassersystem der Stadt integriert werden, um das Risiko von Überschwemmungen zu minimieren.

### **Energetische Sanierung und Nutzung erneuerbarer Energien:**

Die Umsetzung nachhaltiger Bauweisen ist ein zentraler Aspekt der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Anwendung von Methoden wie Aufstockung oder

Dachgeschossausbau bietet sich die Möglichkeit, bestehende Gebäude zu renovieren und erneuerbare Energien zu integrieren. Diese Methoden tragen nicht nur zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei, sondern fördern auch langfristige Energieeffizienz.

#### **Ergänzung des Wohnungsangebotes:**

Die Ergänzung des Wohnungsangebotes ist ein wichtiger Schritt, um den Bedürfnissen verschiedener Bewohnerstrukturen gerecht zu werden. Dies beinhaltet das Schließen von Angebotslücken und die Förderung von Vielfalt in der Quartierszusammensetzung. Die Sicherung und der Erhalt von Wohnungsangeboten für einkommensschwache Bestandsmieter sind ebenfalls von großer Bedeutung.

#### **Barrierefreie Erschließung:**

Eine barrierefreie Erschließung gewährleistet Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle Bewohner: innen. Dies beinhaltet die Ausgestaltung und Ausstattung von Zuwegungen und Eingangssituationen unter Berücksichtigung von Beleuchtung, Handläufen und anderen barrierefreien Elementen. Die nachträgliche Installation von (Außen-)Liften kann ebenfalls eine wichtige Maßnahme sein.

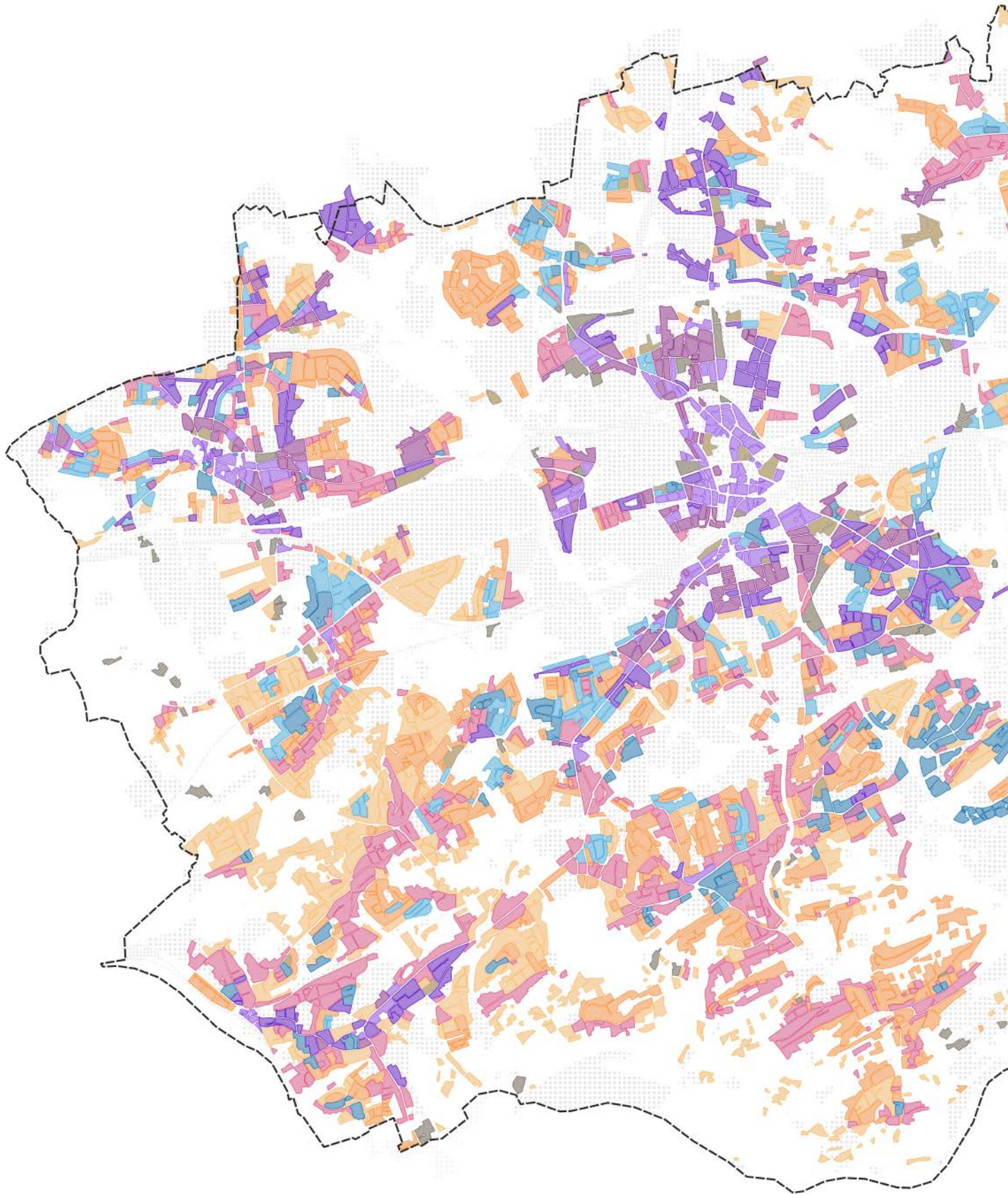
#### **Erhöhung des Gebrauchswertes bestehender Grün- und Freiflächen:**

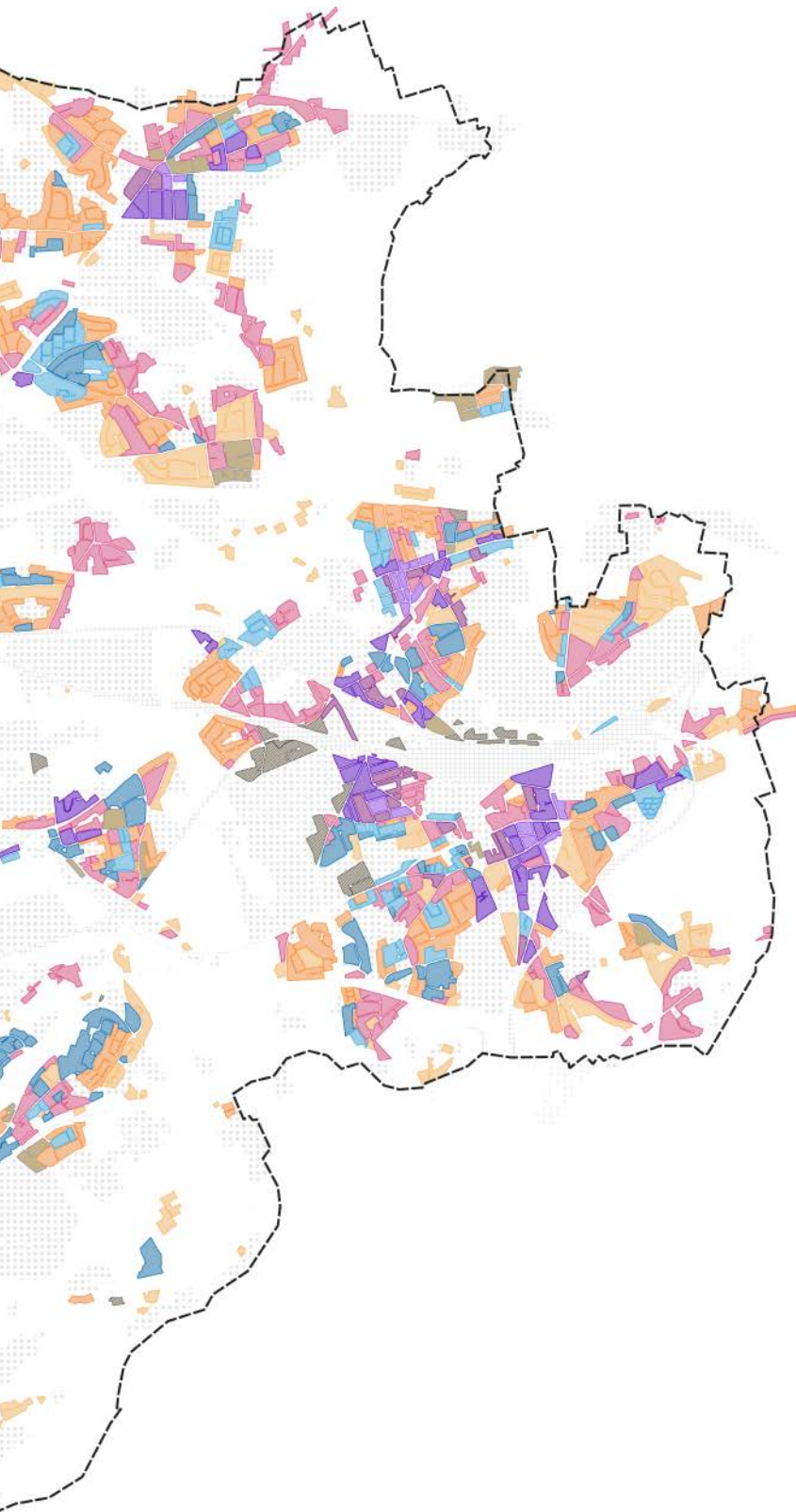
Grün- und Freiflächen sind wesentliche Elemente, um Lebensqualität zu gewährleisten. Die vorhandenen grünen Wiesen, die oft in Quartierstypen wie Wohnsiedlungen zu sehen sind, erfüllen zwar die Kriterien von Grün- und Freiflächen, aber ihre Interaktion mit der Bewohner: innen ist gering. Durch gezielte Maßnahmen wie verbesserte Ausstattung, Begrünung und multifunktionale Gestaltung können diese Flächen zu attraktiven Aufenthaltsorten für die Bewohner: innen werden.

#### **Vermeidung zusätzlicher Versiegelung:**

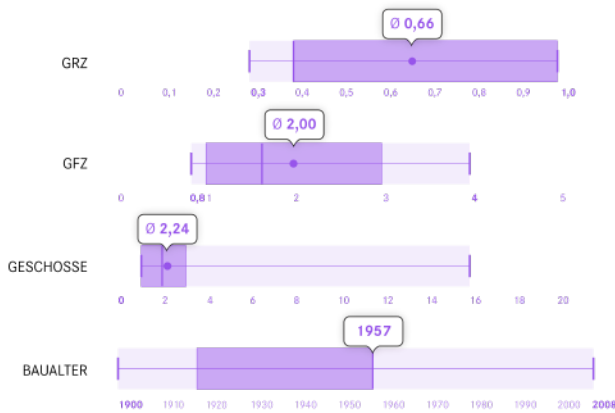
Zusätzliche Versiegelung sollte im Zuge der Innenentwicklung möglichst vermieden werden. Auch wenn die Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungszusammenhang nicht ohne eine zusätzliche Versiegelung erfolgen kann, sollte die oberste Priorität der Umsetzung von Abriss- und Ersatzmaßnahmen oder der Neuordnung der städtebaulichen Situation zukommen. Dies gewährleistet eine nachhaltige Flächennutzung und minimiert ökologische Auswirkungen.

## ANHANG: STECKBRIEFE QUARTIERSTYPEN





## Q1.a AUFGELOCKERTE BLOCKRANDBEBAUUNG



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Einzelbauten, die sich an den Straßen ausrichten und im Gesamtbild Blöcke ausbilden, aber nicht in geschlossener Bauweise errichtet sind
- Die Gebäudeart variiert von Einfamilienhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern
- Die Innenhöfe sind durch private Grundstücksgrenzen parzelliert

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

Freistehende Einzelstruktur im Block

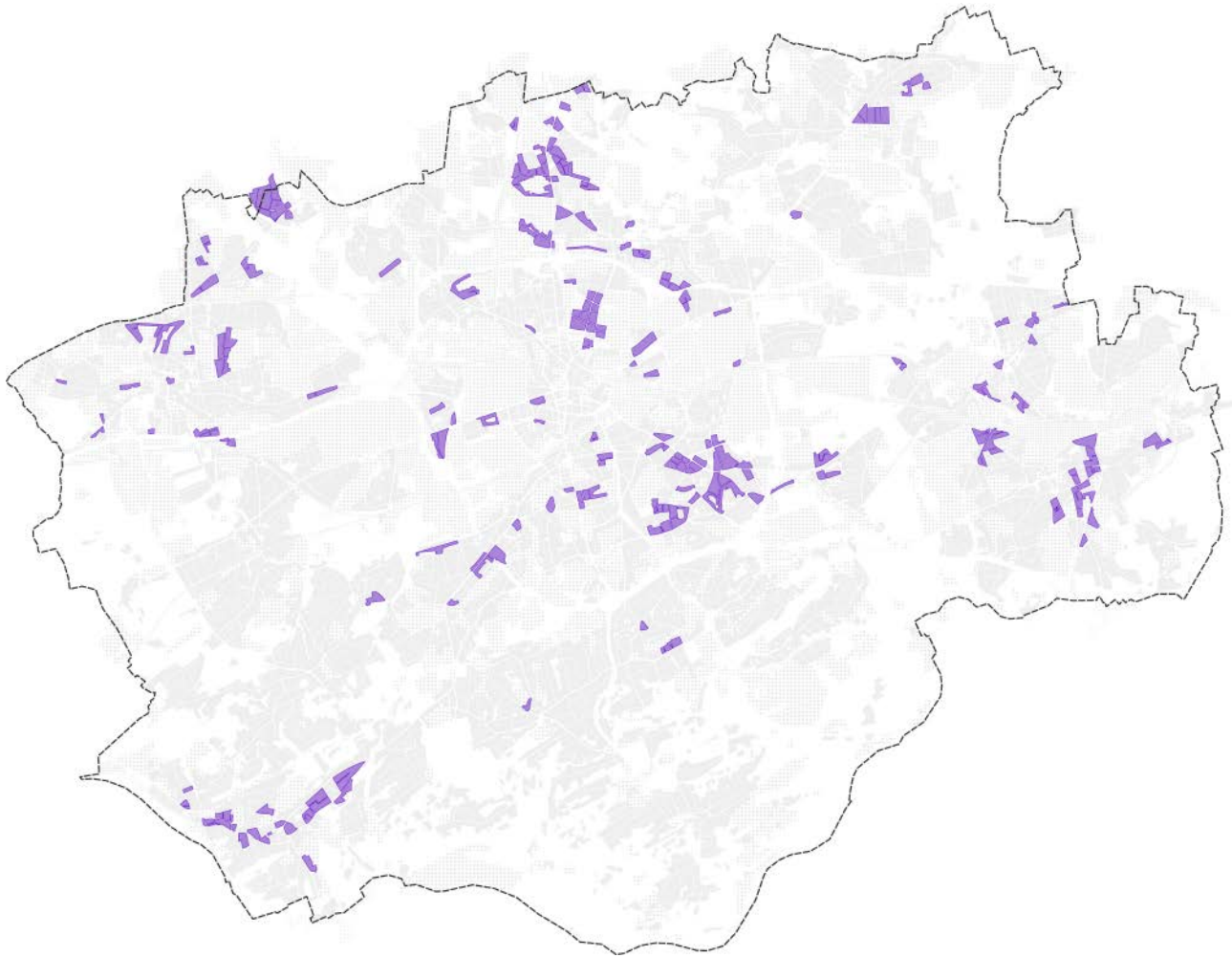
Der beschriebene Quartierstyp umfasst eine Mischung aus Gebäuden, die sich entweder in die städtebauliche Struktur der Blockrandbebauung einreihen oder als freistehende Mehr- oder Einfamilienhäuser entlang der Straßen erstrecken. Die Gebäude sind in einer einheitlichen Baufluchtlinie hinter großzügigen Vorgärten platziert und stehen relativ dicht nebeneinander am Blockrand. Dadurch wird ein klar abgrenzbarer Innenraum ausgebildet.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Je nach Bebauungsform geringe Flächenauslastung
- Hauptsächlich monofunktional geprägte Raumstruktur
- Durch die Baufeldgrößen und private Parzellierung gibt es keine Möglichkeit der öffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Nutzung des Blockinneren
- Viele – zum Teil entgegenstehende – Eigentumsinteressen
- Ein starker Mix unterschiedlicher Bautypen kann zu einer diffusen Raumwirkung führen



## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer:innen bei der Bestandserneuerung
- Schaffung eines Informationskanals, um die Nachbarschaft über Nachverdichtungspotenziale zu informieren und sie dahingehend zu aktivieren
- Attraktivierung von Leerstand in Wohnungen und Geschäften
- Schaffung eines Gemeinschaftstreffs in leerstehendem Ladenlokal
- Bereitstellung bedarfsgerechter und flexibler Wohnangebote
- Förderung alternativer Mobilitätsangebote und deren Integration in den bestehenden ÖPNV (z.B. Car-Sharing, Mobility Hubs, Fahrradgaragen)
- Schaffung einer klimaresilienten Wohnbebauung und eines klimaresilienten Wohnumfelds
- Aufwertung der Hinterhöfe, Innenhöfe sowie privaten Grünflächen und Förderung von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- Minderung beeinträchtigender und störender Umwelteinflüsse
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Wohnraumanpassung für Barrierefreiheit
- Stärkung des örtlichen Sozialgefüges

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>41</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>104</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>89</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>159</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>62</b>
<b>Summe</b>		<b>455</b>

## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie
- Modernisierungsprogramm fortführen und ggf. ausweiten
- Verdachtsimmobilienkaster fortführen
- Als mögliche zusätzliche Strategie: Energetische Stadtsanierung nach KfW 432
- Innenentwicklungsprogramm: Priorisierung von Flächen, Maßnahmenplan, Prüfung z. B. anhand der PIEP-Systematik, Eigentümeransprache in einzelnen ausgewählten Quartieren
- Bau-Turbo-Pakt: KfZ-Stellplatzpflicht bei Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnraum entfällt
- Prüfung des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



## FOKUS

### Beispiel Quartier

Location: Auf dem Helwe Ecke Ümmingerstr.  
ÖPNV: S-Bahn Station Bochum-Langendreer West,  
Buslinie 364, 366,370,372; ca. 7 Minuten zum  
Bochum Hbf  
Nutzung: Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel,  
Schule, Discounter

### Partizipation und Information sicherstellen

- Informierung der unmittelbaren Nachbarschaft über geplante Nachverdichtung
- Anstreben einer Synergie mit Nachbar:innen; Moderationsangebote über zentrale Beratungsstelle der Stadt

### Nutzungsvielfalt und Funktionsmischung stärken

- Attraktivierung der Erdgeschosszonen und Umnutzung von Leerständen (soziale Dienstleistung / Infrastruktur z.B. Kita)
- Quartierstreff im Erdgeschoss des Ersatzbaus an der Ümmingerstr. 3

### Wohnungsangebot bedarfsgerecht verbessern

- Vielfalt an Wohnformen durch Grundrissanpassung von Bestand oder vielfältige Grundrissgestaltung der Ergänzungsbauten

### Mobilität sichern

- Schaffung ergänzender Mobilitätsangebote (Car- und Bike-Sharing direkt im Bahnhofsumfeld, Ladestationen kombiniert mit Straßenbeleuchtung)
- E-Scooter nur auf festen Abstellplätzen
- Umnutzung von Garagen zu Fahrradgaragen auf den privaten Grundstücken (überdacht, abschließbar)
- Anstreben von Quartiersgaragen in der Nachbarschaft (Quartiersparkhaus mit LIDL-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen)

### Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen

- Ergänzungsneubau durch Schließung von Baulücken oder Abriss-Neubau von eingeschossigen Bauten
- Dachgeschossausbau ggf. Gebäudeaufstockung
- Neuordnung der Hinterhöfe (Reduktion der gesamten Versiegelung und punktuelle Ergänzung von Wohngebäuden)

### Klimaanpassung ausbauen

- Ausbau der Energiezentrale für eine intelligente Steuerung und ein smartes Energiemanagement des Wohnquartiers
- Sicherung (und Schaffung) von Kälteinseln und

Frischlufschneisen

- Multifunktionale Nutzung von Retentions- und Versickerungsflächen
- Energetische Sanierung und Nutzung erneuerbarer Energien

### Freiraum und Grünflächen verbessern

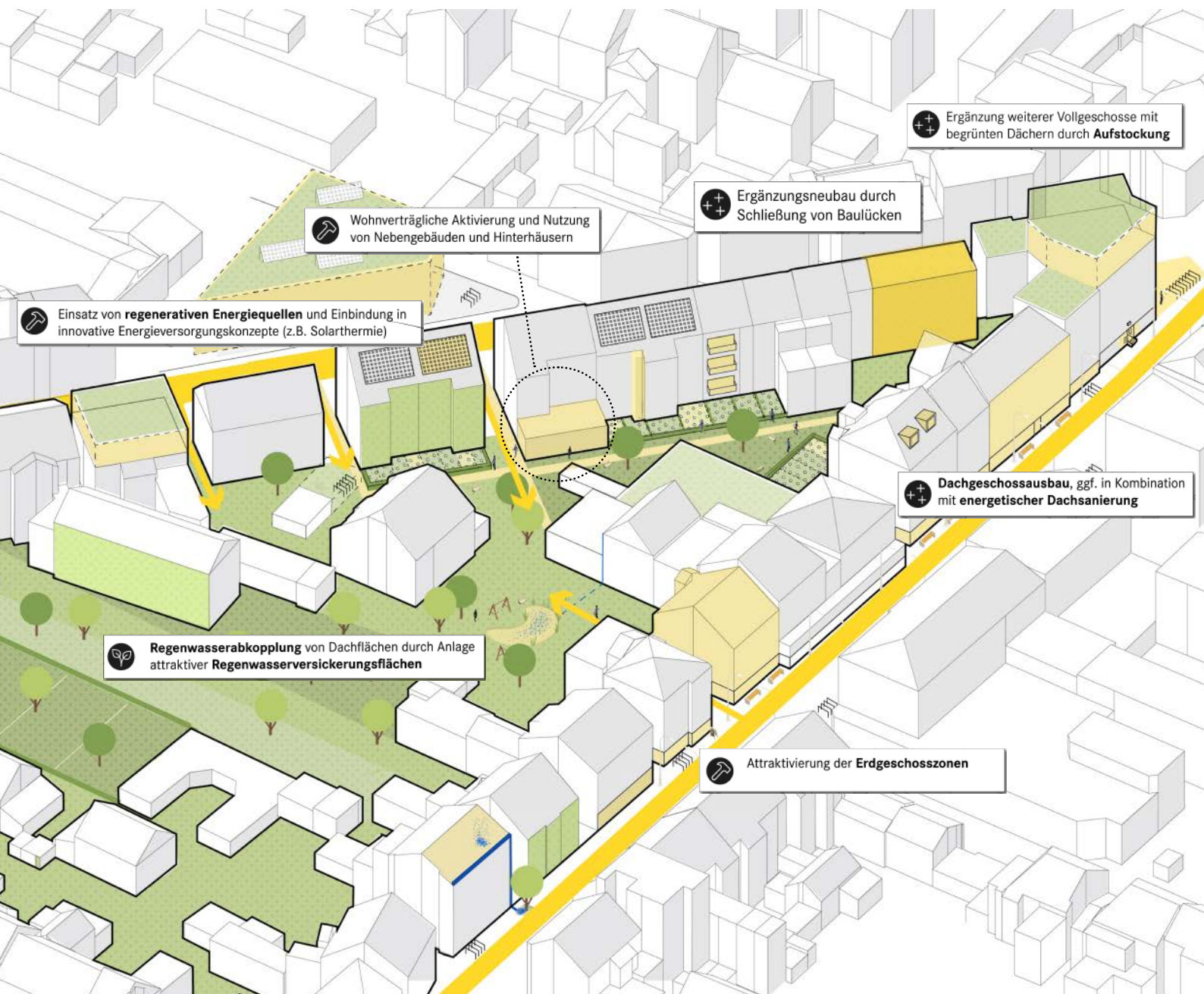
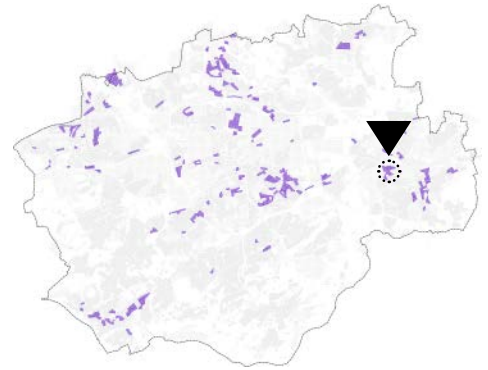
- Dachbegrünung (und Fassadenbegrünung)
- Pflanzenauswahl mit hoher Vielfalt
- Schaffung von Gemeinschaftsgärten (u.a. Co-Gardening) oder Privatgärten, Mieter:innengärten
- Ergänzung von gemeinschaftlichen Sitz-, und Erholungsmöglichkeiten sowie privaten Sitz- und Erholungsmöglichkeiten in Form von Balkonen und Terrassen
- Anlegen von straßenbegleitenden Aufenthaltsbereichen (Kombination mit Baumscheiben), Bewegungs- und Spielelementen (Umgestaltung und Mitnutzung des Schulhofs)

### Barrierefreiheit schaffen

- Altengerechte Wohnraumanpassung der Erdgeschosswohnungen
- Nachträgliche Installation eines Außenlifts zur barrierefreien Erschließung

### Soziale Infrastruktur sichern und ausbauen

- Gemeinschaftsraum
- Altenbetreuung
- Kinderbetreuung



🔧 Einsatz von **regenerativen Energiequellen** und Einbindung in innovative Energieversorgungskonzepte (z.B. Solarthermie)

🔧 Wohnverträgliche Aktivierung und Nutzung von Nebengebäuden und Hinterhäusern

⊕ Ergänzsneubau durch Schließung von Baulücken

⊕ Ergänzung weiterer Vollgeschosse mit begrünten Dächern durch **Aufstockung**

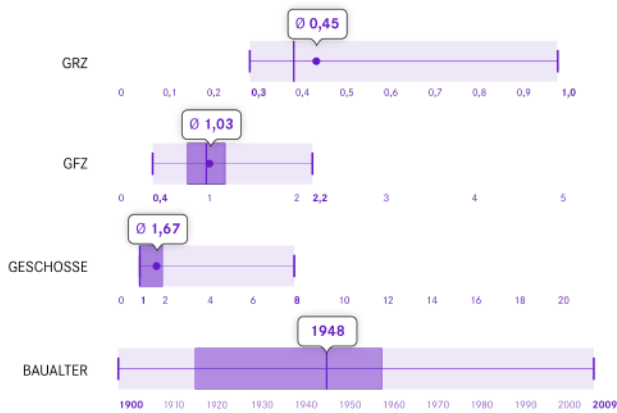
⊕ **Dachgeschossausbau**, ggf. in Kombination mit **energetischer Dachsanierung**

🌿 **Regenwasserabkopplung** von Dachflächen durch Anlage attraktiver **Regenwasserversickerungsflächen**

🔧 Attraktivierung der **Erdgeschosszonen**

Beispiel Quartier: Auf dem Helwe - Ümmingerstr.

## Q1.b VERDICHTETE BLOCKRANDBEBAUUNG



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Innerstädtische Blockrandbebauung
- Verdichtete, überbaute und erschlossene Innenhöfe
- In innerstädtischer Tallage sind auch überwiegend Kombinationen aus flächenintensiven Sonderbauten und Blockstrukturen vorhanden
- Im Hof überbaut, fast vollständig versiegelt (Garagenhöfe, gewerbliche Innenhofnutzungen)

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

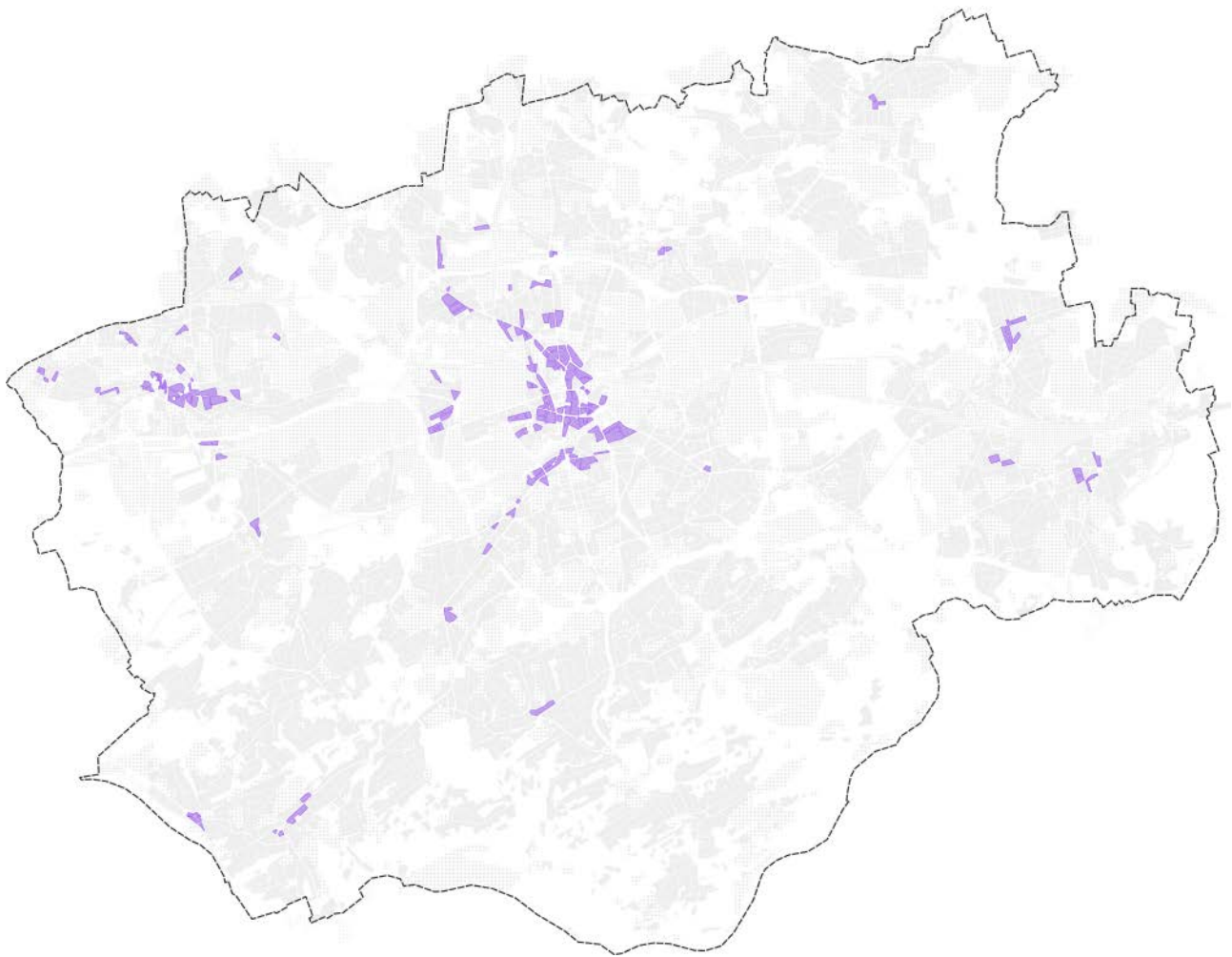
Blockstruktur mit Innenhofbebauung oder hochverdichtete, stark überbaute Blockstruktur

Unter verdichteter Blockrandbebauung versteht man dicht bebaute Blöcke, die größtenteils aus geschlossenen, mehr als dreigeschossigen Gebäuden bestehen. Dabei zeichnen sie sich durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus, die sowohl Wohnnutzung als auch einen hohen Anteil an Einzelhandelsflächen, Kleingewerbe und Lagerräumen einschließt. Zum Teil gibt es auch Innenhöfe, die gewerblich oder für Lagerzwecke, Anlieferung, Parken etc. genutzt werden.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Hohe Flächenversiegelung
- Beeinträchtigung der Gebietsdurchlüftung
- Risiko der Entstehung von urbanen Wärmeinseln
- Absolut höhere Baukosten durch höheres Bauvolumen
- Besondere Berücksichtigung von Abstandsflächen und Rettungswegen erforderlich
- Risiko monotoner und abwechslungsarmer Straßenfronten
- Risiko geringer Aufenthaltsqualität durch wenig öffentlichen Raum
- Geringe Biodiversität durch starke Flächenversiegelung
- Erhöhtes Risiko von Starkregenereignissen, da geringe Flächenversickerung

## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer in der Bestandserneuerung
- Sicherung von vielfältigen Versorgungsangeboten und Kultureinrichtungen
- Ergänzungsneubau durch Schließung von Baulücken oder Abriss / Neubau von eingeschossigen Bauten
- Wohnverträgliche Aktivierung und Nutzung von Nebengebäuden und Hinterhäusern
- Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden
- Umnutzung von oberen Stockwerken von Büro- und Geschäftshäusern für Wohnen
- Sensibler Umgang mit und Erhalt von baukulturellen Strukturen
- Entsiegelung der Hinter-/ Innenhöfe und Schaffung öffentlicher Grünflächen
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Schaffung einer klimaresilienten Wohnbebauung; insb. Maßnahmen gegen Hitzestress
- Minderung beeinträchtigender/ störender Umwelteinwirkungen
- Angebot hochwertiger privater und öffentlicher Freiräume im Quartier durch Neuordnung der Hinterhöfe
- Gestalterische Aufwertung des lokalen Wohnumfeldes
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Imageverbesserung
- Schaffung neuer bedarfsgerechter Wohnangebote

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>57</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>19</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>102</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>73</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>147</b>
<b>Summe</b>		<b>396</b>

## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

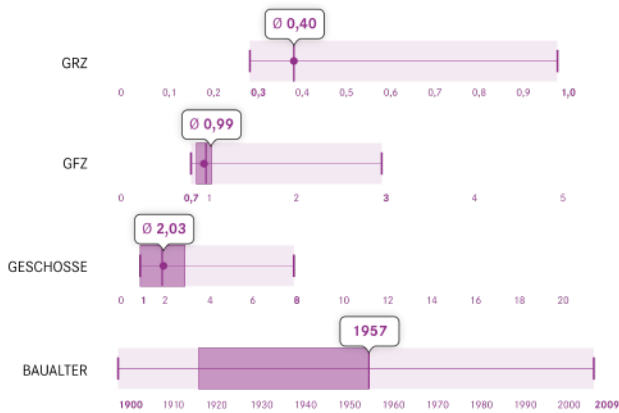
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung
- Verdachtsimmobilienkaster/-Taskforce fortführen
- Prüfung des Erlasses einer Wohnraumschutzsatzung
- Bau-Turbo: KfZ-Stellplatzpflicht bei Umbauten von Wohnraum entfällt
- Umnutzungsinitiative bei Büroflächen- und Ladenleerstand
- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie





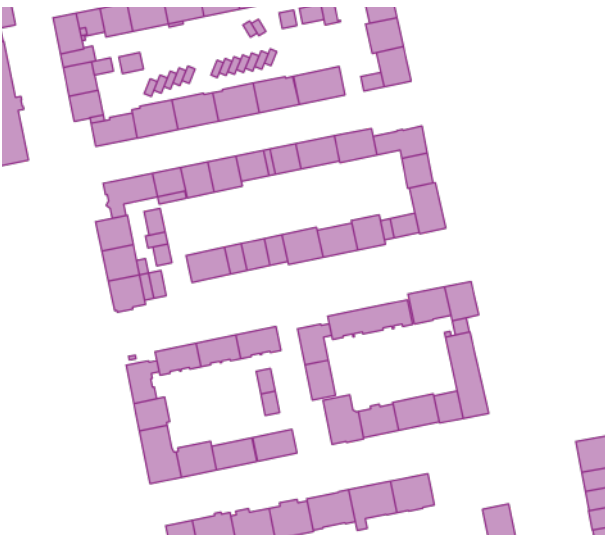
## Q1.c BLOCKRANDBEBAUUNG MIT GRÜNEM INNENHOF



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Innerstädtische Blockrandbebauung mit vollständig begrünten Innenhöfen
- In Innenhöfen gibt es überwiegend keine Innenhofbebauung. Ausnahmen gibt es in Form von Carports oder Garten-/Hofhäusern.
- Fehlende öffentliche Wegeverbindung aus den Innenhöfen in den Öffentlichen Raum
- Gemeinschaftliche Nutzung der Innenhöfe
- Mischgenutzte Erdgeschosszone und Wohnnutzung in den Obergeschossen

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

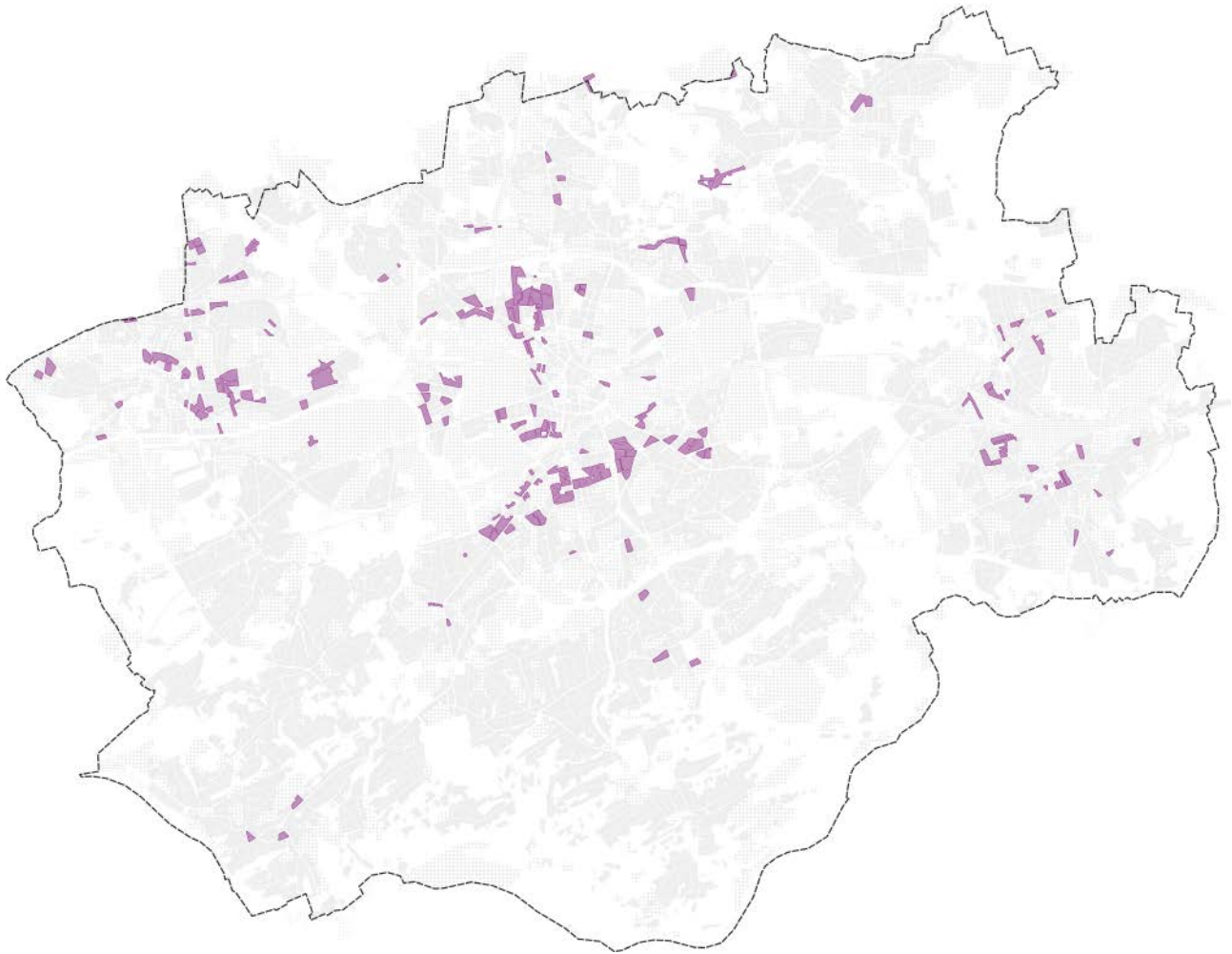
Blockstruktur ohne oder mit wenig Innenhofbebauung

Dieser Quartierstyp beschreibt geschlossene Blockrandbebauungen mit großen Wohninnenhöfen. Die großen Höfe bilden sich aus der an Straßenfluchten orientierten Bebauung. Die Innenhöfe sind fast vollständig mit Rasenflächen begrünt und mit Bäumen bepflanzt. In der Regel sind zumindest parzellierte Erdgeschossgrünzonen vorhanden. Je nach Gebäudetyp schließen sich gemeinschaftliche

#### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Geringe Flächenauslastung durch freibleibenden Innenhof
- Orientierungslosigkeit durch schwache Trennung privater und öffentlicher Räume
- Fehlende Rückzugsorte durch schwach ausgeprägte private Räume
- Zusätzliche Bewirtschaftungskosten öffentlicher Räume
- Sofern öffentliche „Zwischenräume“ schwach ausgestaltet sind ist von einer geringen sozialen als auch ökologischen Wirkung auszugehen
- Trotz begrünter Innenhöfe erhöhtes Risiko von Starkregenereignissen in den Straßenräumen

## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer:innen in der Bestandserneuerung
- Entwicklung von Veränderungen im Dialog mit den Nachbar:innen
- Wohnraumschaffung durch Ergänzungsbauten zum Lückenschluss sowie Dachgeschossausbau und ggf. Aufstockung
- Sensibler Umgang mit baukulturellen Strukturen
- Integration der Fahrradstellplätze und der Packstation in leerstehendes Ladenlokal (??)
- Reservierung straßenbegleitender Stellplätze für Car-Sharing und Schaffung einer Bewohnerparkzone
- Erhalt und Aufwertung der Grünflächen in Hinterhöfen
- Erhöhung der Biodiversität und Pflanzenauswahl mit hoher Vielfalt
- Regenwasserabkopplung von Dachflächen durch Anlegen attraktiver Regenwasserversickerungsflächen
- Energetische Modernisierung von Wohnraum und Gebäuden
- Gestalterische Aufwertung des lokalen Wohnumfeldes
- Schaffung einer klimaresilienten Wohnbebauung; insb. Maßnahmen gegen Hitzestress
- Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Stärkung des örtlichen Sozialgefüges
- Schaffung neuer bedarfsgerechter Wohnangebote

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>30</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>126</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>84</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>106</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>69</b>
<b>Summe</b>		<b>414</b>

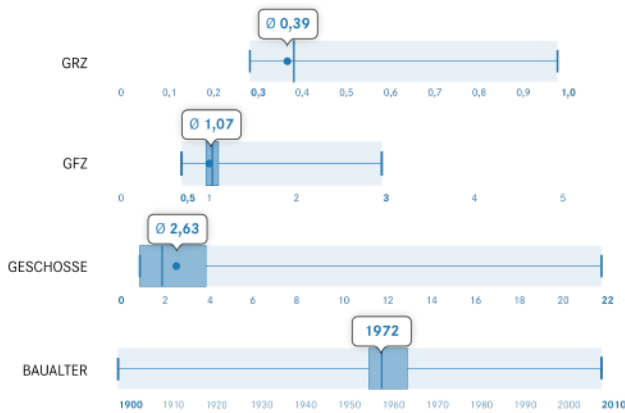
## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie
- Modernisierungsprogramm fortführen und ggf. ausweiten
- Verdachtsimmobilienkaster/-Taskforce fortführen
- Wohnraumschutzsatzung erlassen
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung
- Anwendung von Maßnahmen aus dem "Bau-Turbo-Pakt"

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



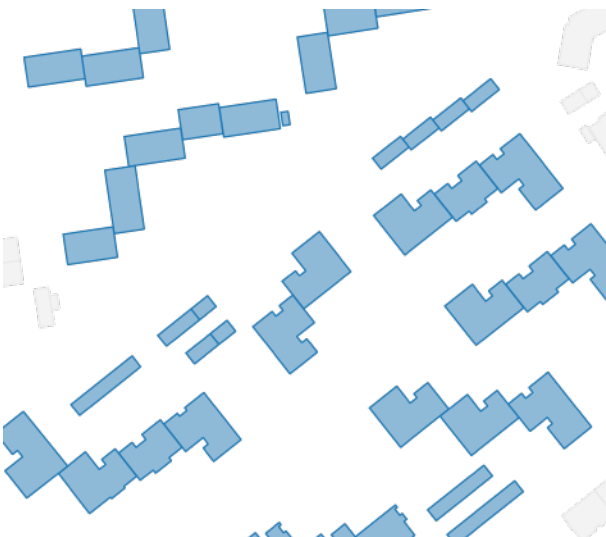
## Q2.a WOHSIEDLUNGEN CLUSTER UND SOLITÄRSTRUKTUREN



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Einzelgebäude in zusammenhängender Struktur als Ketten oder als Scheiben
- Geschosswohnungsbauten, häufig mit gemeinschaftlich nutzbaren und weiträumigen Grünanlagen
- Relativ hohe Dichte durch Geschossigkeit
- Unbegrünte / ungenutzte Flachdächer
- Häufig mit eigenem inneren Erschließungssystem

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

Zeilen, Cluster, Solitär

Die Wohnsiedlung besteht aus verschiedenen Gebäudehöhen und -formen innerhalb eines Quartiers. Oft handelt es sich um eine Mischung aus Zeilenbebauung, Geschosswohnungsbauten in Ketten und Scheiben, die mit Solitär- oder Punkthochhäusern kombiniert werden. Die Gebäude sind oft nicht an den Straßen ausgerichtet. Zwischen den Gebäuden befinden sich häufig große, räumlich nicht gefasste Freiflächen, auf denen Zierrasen und Gehölzpflanzungen dominieren. Die versiegelten Flächen werden als ebenerdige Stellplätze genutzt.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

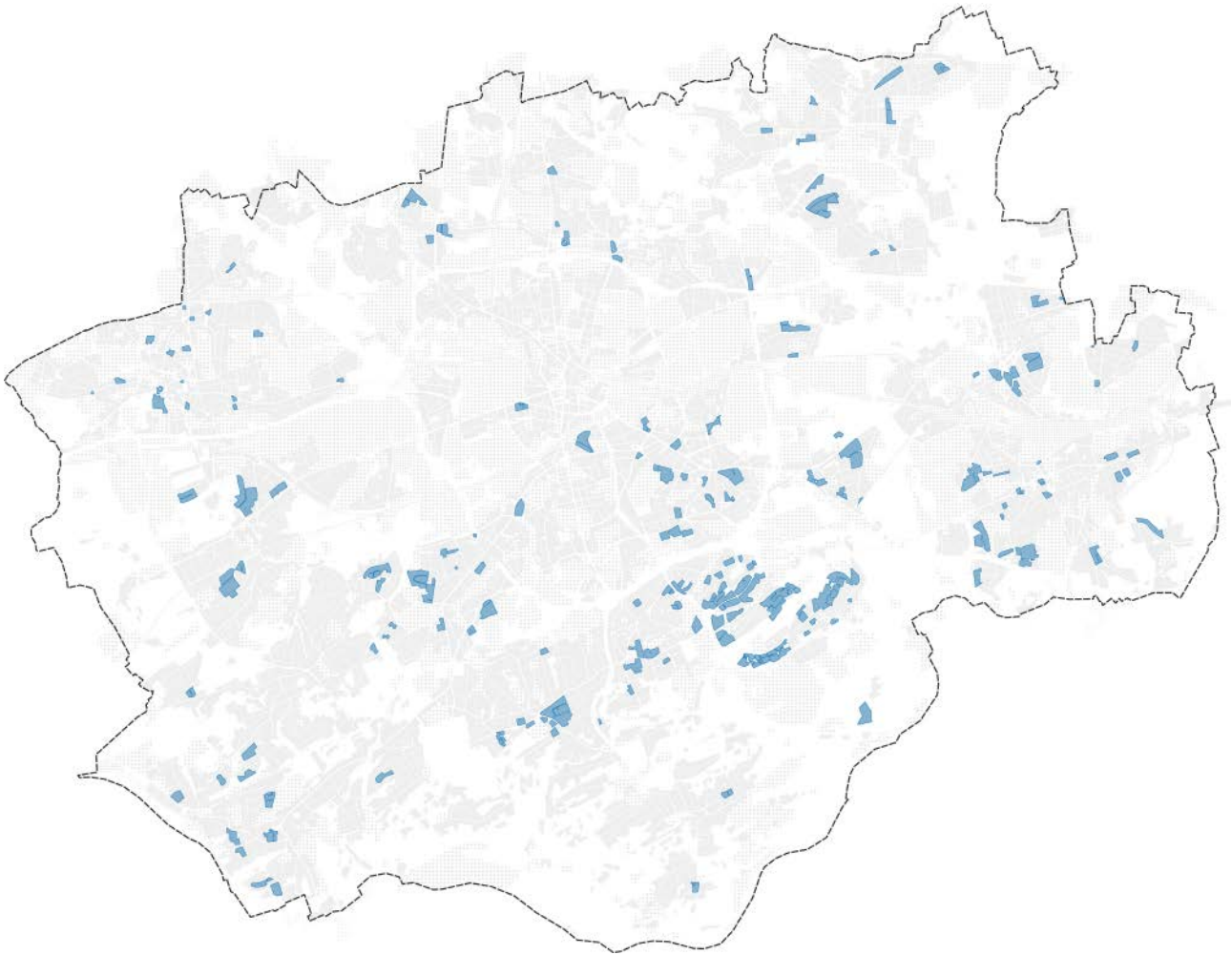
Restriktionen:

- Bereits relativ hohe Einwohnerdichte durch hohe Geschossigkeiten
- Hohe Investitionskosten durch ergänzende / Ertüchtigung der Erschließung
- Verschärfte baurechtliche Situation (insb. Durch Brandschutz, Abstandsflächen)
- Städtebauliche Verträglichkeit einer weiteren Erhöhung
- Weitere Überbaubarkeit z.T. durch Tiefgaragen eingeschränkt

Herausforderungen:

- Unklare städtebauliche Adressbildung
- Einseitige Wohnungsangebote und Belegungsstrukturen
- Unattraktiver und geringer Gebrauchswert des Freiraums (insb. Unzureichende Spiel- und Begegnungsräume)
- Unzureichende Mobilitätsangebote
- Überalterung und punktuell schwierige Sozialstruktur
- Barrierefreiheit oftmals nicht gegeben
- Zustand der Bausubstanz und Modernisierungsbedarfe, insb. Energieeffizienz und Klimaanpassung
- Vitalisierung (oder Umwidmung) von Leerstand vorhandener Ladenzeilen
- Punktuell problem. Wohnumfeld: Anonymität, Sauberkeit, Müllentsorgung, Zustand und Pflege der Treppenhäuser, Tiefgaragen als Angsträume

## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Neusortierung und Schaffung einer klaren Adressausbildung (z. B. auch durch grüne Raumkanten)
- Mobilität sichern und alternative, ergänzende Mobilitätsangebote schaffen (insb. Fahrradgaragen, Sharing-Angebote)
- Entwicklung und Umsetzung eines Freiraumkonzeptes (Erhöhung Gebrauchswert, Anlage von Sitz-, Spiel-, Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten)
- Entwicklung und Umsetzung eines Klimakonzeptes (Resilienzerhöhung durch Regenwasserversickerung, Gründächer, Energetische Sanierung, Nutzung regen. Energien, ...)
- Ergänzung des Wohnungsangebotes (Angebotslücken schließen) und Förderung vielfältiger Bewohner:innenstrukturen bei gleichzeitiger Sicherung von Wohnungsangeboten für einkommensschwache Bestandsmieter:innen (z.B. durch Grundrissanpassungen)
- Herstellung von barrierefreier (/ -armer) Erschließung (Zuwegung UND Innenerschließung) (Ziel: Seniorengerechte und inklusives Wohnen)
- Einbeziehung der Mieterschaft bei Konzeption von Maßnahmen sowie zukünftiger Gestaltung und Verortung von soz. Treffpunkten, Spiel- und Erholungsflächen
- Begleitende Maßnahmen zur Erhöhung von Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung (z. B. Neugestaltung von Mülltonneneinhausungen, abschließbare Fahrradstellplätze, Abbau von Angsträumen, ...)

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>553</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>16</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>323</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>109</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>29</b>
<b>Summe</b>		<b>1031</b>

## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

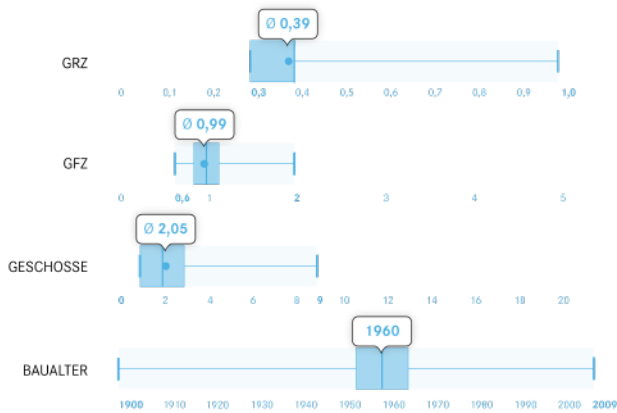
- Einzelsprache institutioneller Eigentümer / Bearbeitung des Themas „Potenziale der Aufstockung heben“ in Allianz für Wohnen (AG 's, Foren)
- Innenentwicklungsprogramm: Priorisierung von Flächen, Maßnahmenplan, Prüfung z. B. anhand der PIEP-Systematik, Eigentümeransprache in zahlreichen Quartieren
- Modernisierungsprogramm fortführen und ggf. ausweiten
- Verdachtsimmobilienkaster/-Taskforce fortführen
- Wohnraumschutzsatzung erlassen
- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung; Anwendung von Maßnahmen aus dem "Bau-Turbo-Pakt"
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie

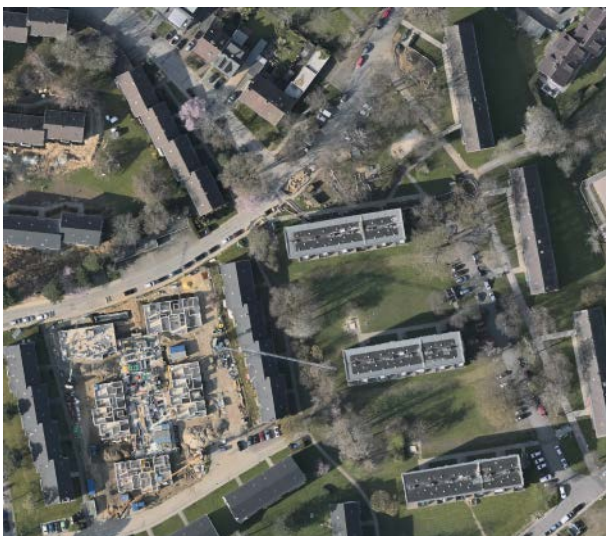




## Q2.b WOHSIEDLUNGEN ZEILENBAUTEN



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Überwiegend Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen
- Mehrgeschossige Wohnhäuser auf zusammenhängendem Areal
- Die Gebäude befinden sich im halböffentlichen Abstandsgrün
- Mittlere Dichte durch ausgiebige Freiräume
- Eigenes inneres Erschließungssystem

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

Zeilenstrukturen oder zusammenhängende Strukturen in Reihen

Die Zeilenbauten stehen überwiegend rechtwinklig zur Straße, so dass die Giebelfronten die Straßenflucht bilden. Teilweise sind in den Quartieren auch ergänzende Quergebäude parallel zur Straße errichtet, wodurch abwechslungsreiche Außenräume entstehen. Vorgärten sind fast immer vorhanden. Zwischen den Bauten sind Durchgänge, Einblicke oder Hausvorsprünge eingesetzt.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

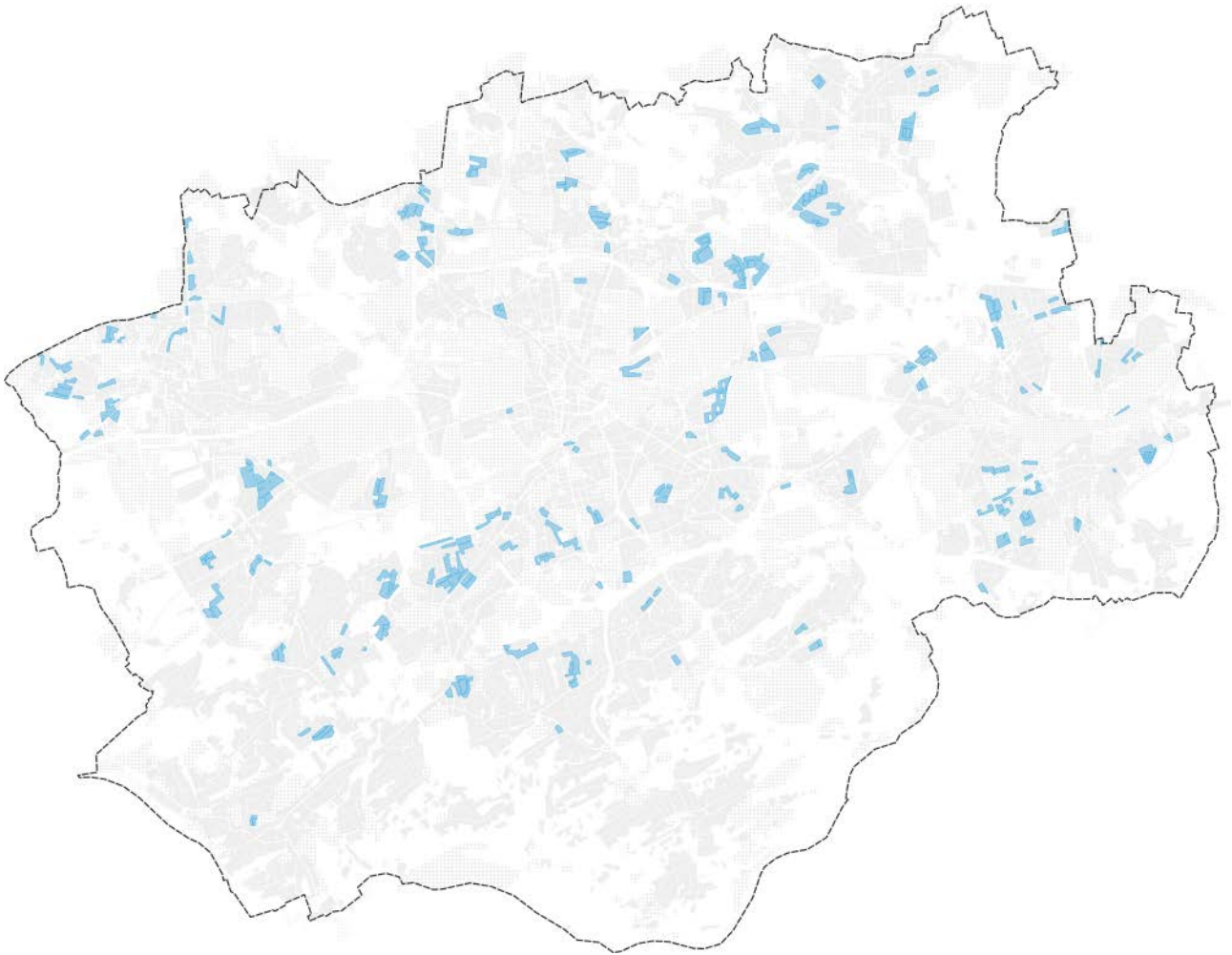
Restriktionen:

- Hohe Investitionskosten durch ergänzende / Ertüchtigung der Erschließung
- Minderwertige Bausubstanz und hoher Modernisierungsaufwand
- Baurechtl. Situation (insb. durch Brandschutz, Abstandsflächen)

Herausforderungen:

- Monotone Raumstrukturen und geringe Adressbildung
- Einseitige Wohnungsangebote und Belegungsstrukturen
- Unattraktiver und geringer Gebrauchswert des Freiraums (insb. unzureichende Spiel- und Begegnungsräume)
- Unzureichende Mobilitätsangebote, hoher Parkdruck (sofern nicht Erstbeziehergeneration)
- Überalterung und Anforderung an Unterstützung
- Barrierefreiheit oftmals nicht gegeben
- Vitalisierung (oder Umwidmung) von Leerstand vorhandener Ladenzeilen
- Punktuelle Probleme im Wohnumfeld: Sauberkeit, Müllentsorgung, Zustand und Pflege der Treppenhäuser
- Hohe Zahl undefinierter Freiräume einhergehend mit fehlendem Zuständigkeitsgefühl

## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Neusortierung und klare Adressausbildung schaffen (z. B. auch durch grüne Raumkanten)
- Mobilität sichern (und Reorganisieren), sowie alternative, ergänzende Mobilitätsangebote schaffen (insb. Fahrradgaragen, Sharing-Angebote)
- Entwicklung und Umsetzung eines Freiraumkonzeptes (Erhöhung Gebrauchswert, Anlage von Sitz-, Spiel-, Bewegungs- und Erholungsmöglichkeiten, Gemeinschaftsgärten statt Mietergärten)
- Entwicklung und Umsetzung eines Klimakonzeptes (Resilienzerhöhung durch Regenwasserversickerung, Gründächer, Energetische Sanierung, Nutzung regen. Energien, ...)
- Ergänzung des Wohnungsangebotes (Angebotslücken schließen) und Förderung vielfältiger Bewohnerstrukturen bei gleichzeitiger Sicherung von Wohnungsangeboten für einkommensschwache Bestandsmieter:innen) (z.B. durch Grundrissanpassungen)
- Herstellung von barrierefreier (/ -armer) Erschließung (Zuwegung UND Innenerschließung)
- Einbeziehung der Mieterschaft bei Konzeption von Maßnahmen, sowie zukünftiger Gestaltung und Verortung von soz. Treffpunkten, Spiel- und Erholungsflächen)
- Begleitende Maßnahmen zur Erhöhung von Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung (z. B. Neugestaltung von Mülltonneneinhausungen, abschließbare Fahrradstellplätze, Abbau von Angsträumen, ...)
- Angebote für Senior:innenwohnen und inklusive Wohnformen
- Vielfältige Fassadengliederung und -begrünung
- Anlegen von Terrassen und Freisitzen

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>298</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>1 136</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>404</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>128</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>10</b>
<b>Summe</b>		<b>1976</b>

## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie
- Innenentwicklungsprogramm: Priorisierung von Flächen, Maßnahmenplan, Prüfung z. B. anhand der PIEP-Systematik, Eigentümeransprache in einzelnen ausgewählten Quartieren
- Modernisierungsprogramm fortführen und ggf. ausweiten
- Wohnraumschutzsatzung erlassen
- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung durch Dachgeschossausbau / Aufstockung oder Aus-/Anbau
- Anwendung von Maßnahmen aus dem "Bau-Turbo-Pakt"
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



## FOKUS

### Beispiel Quartier

Location: Werner Hellweg Ecke Bramheide  
ÖPNV: Buslinie 345, 355; ca. 20 Minuten zum  
Bochum Hbf  
Nutzung: Wohnen, Gastronomie und Discounter

### Partizipation und Information sicherstellen

- Rechtzeitige Information über bauliche Maßnahmen und Auswirkungen auf das Mietverhältnis, Baustellenmanagement, zusätzliche Wohnangebote und Beteiligungsmöglichkeiten
- Einbeziehung der Mieterschaft bei der Konzeption von Maßnahmen, z.B. künftige Gestaltung und Verortung von soz. Treffpunkten, Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen, Gemeinschaftsanlagen, Anlage von (Mieter-)Gärten

### Nutzungsvielfalt und Funktionsmischung stärken

- Schaffung eines multifunktionalen Quartiers durch intergierte Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie, etc.) in den Ergänzungsbauten
- Integration von Senior:innen- und Kinderbetreuung in den Ergänzungsbauten

### Bedarfsgerechte Wohnangebote verbessern

- Senior:innenwohnungen
- Familienwohnangebote durch Wohnungszusammenlegung oder in Ergänzungsbauten
- Barrierefreie Wohnungen im Neubau
- Ausbau von Freisitzen für jede Wohnung

### Mobilität sichern

- Realisierung innovativer Parkangebote
- Reservierung von Stellplätzen für Car-Sharing
- Ergänzung von Ladestationen bei Stellplätzen
- Schaffung von wettergeschützten, sicheren Stellplätzen für Fahrräder (u.a. mit Lademöglichkeiten für E-Bikes)

### Bauliche Nachverdichtungsmöglichkeiten nutzen

- Abriss eingeschossiger Strukturen und Neubau von Kopfbauten (ggf. Nutzung von Parkplatzflächen)
- Dachgeschossausbau ggf. Gebäudeaufstockung mit / bei vorgesezter Laubengangerschließung

### Klimaanpassung ausbauen

- Errichtung einer Energiezentrale (Nahwärmenetz, Nutzung von erneuerbaren Energien)
- Energetische Sanierung von Dach- und

Wandflächen

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Reduktion von Versiegelung (insb. von Stellplätzen)
- Anlegen und multifunktional nutzbaren Retentions- und Versickerungsflächen
- Schaffung und Erhalt von Kälteinseln (Bäume erhalten und bei Bedarf zusätzliche Verschattung schaffen)

### Freiraum und Grünflächen verbessern

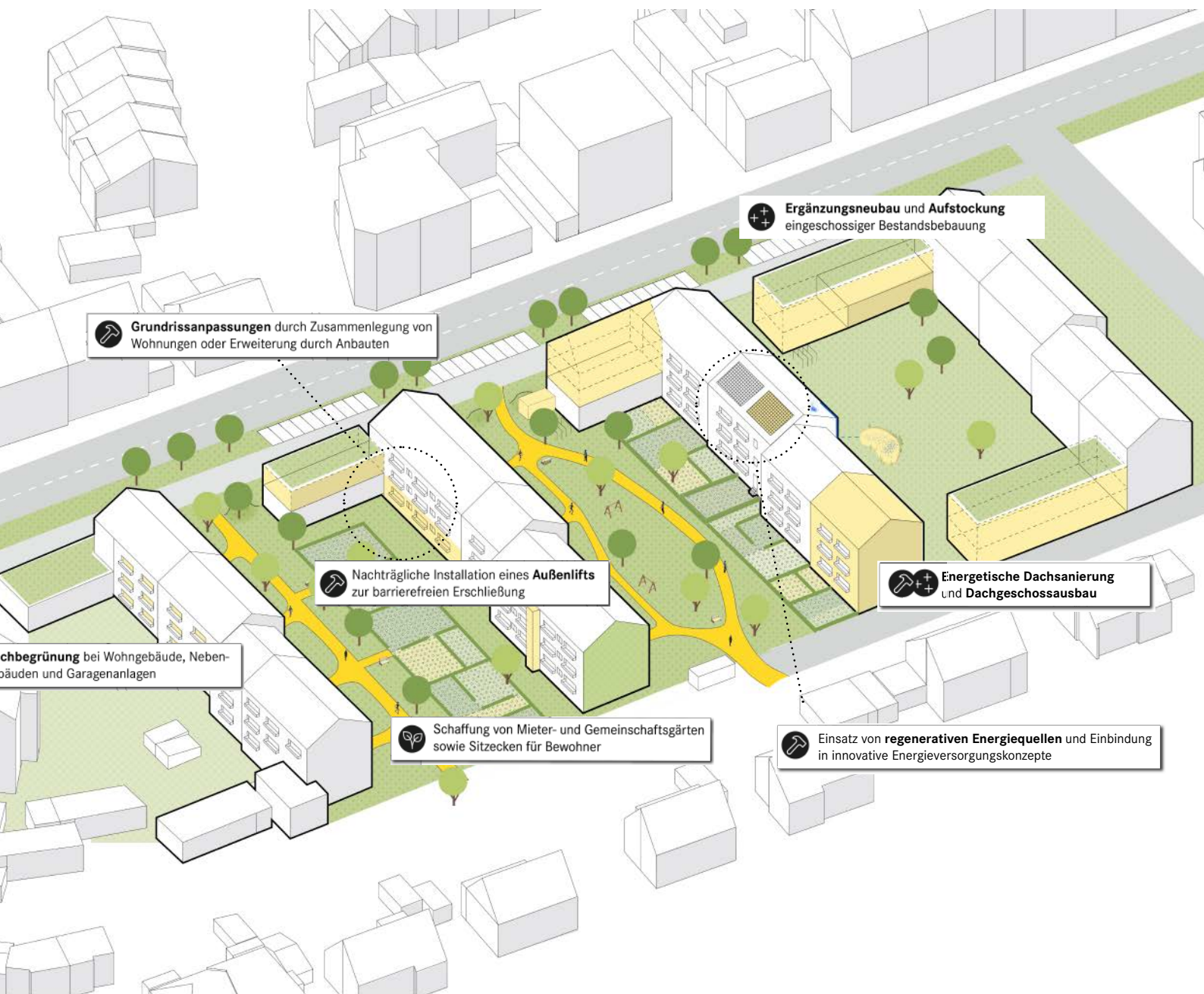
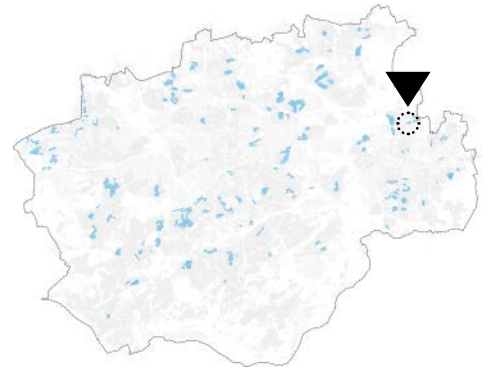
- Erhöhung der Biodiversität durch Pflanzenauswahl mit hoher Vielfalt, Lebensraum für Kleintiere und Insekten schaffen
- Erhöhung des Gebrauchswerts
  - Anlegen von Spiel- und Bewegungsflächen mit gruppenspezifischen Freiraumgeräten
  - Gestaltung von Aufenthaltsflächen (wie z.B. Grillplatz und Sitzgelegenheiten)
  - Anlegen von Mieter- und Gemeinschaftsgärten
- Begrünung von Dachterrassen (auf Kopfbauten)
- Erhöhung der Gestaltungsqualität und optische Aufwertung
- Schaffung eines grünen Abschlusses zur Straße

### Barrierefreiheit schaffen

- Barrierearme/ -freie Erschließung der Erdgeschosswohnungen
- Barrierefreie Zuwegung in Abhängigkeit von der Topographie
- Verbesserte Beleuchtung von Wegen, Treppen und Aufenthaltsräumen und taktiles Leitsystem

### Soziale Infrastruktur sichern und ausbauen

- Senior:innenbetreuung durch soziale Anbieter (über das Quartier hinaus) \*
- Gemeinschaftsräume
- Kinderbetreuung und Familienangebote\* durch soziale Anbieter



**Grundrissanpassungen** durch Zusammenlegung von Wohnungen oder Erweiterung durch Anbauten

**Ergänzungsneubau und Aufstockung** eingeschossiger Bestandsbebauung

Nachträgliche Installation eines **Außenlifts** zur barrierefreien Erschließung

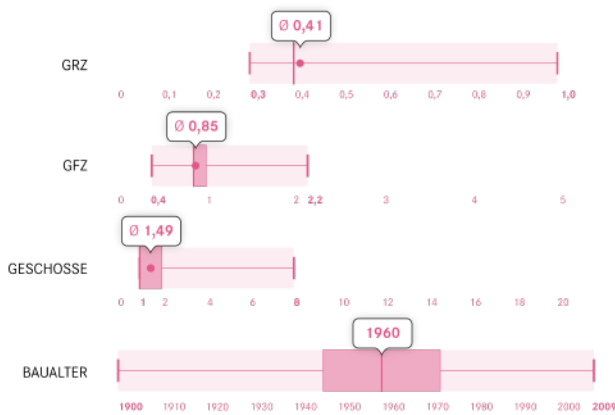
**Energetische Dachsanierung** und Dachgeschossausbau

**Dachbegrünung** bei Wohngebäude, Nebengebäuden und Garagenanlagen

Schaffung von Mieter- und Gemeinschaftsgärten sowie Sitzcken für Bewohner

Einsatz von **regenerativen Energiequellen** und Einbindung in innovative Energieversorgungskonzepte

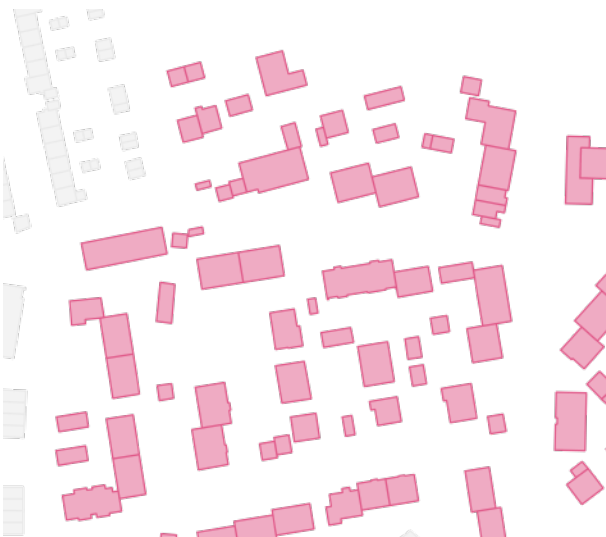
### Q3 FREISTEHENDES MEHRFAMILIENHAUSGEBIET



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

#### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Freistehende Mehrfamilienhäuser mit über 2 Geschossen
- Große Grundstücke oft mit Vorgärten und Gemeinschaftsflächen (private Freiräume)
- Die Gebäude liegen nicht unbedingt direkt an den Straßen, die die Blöcke definieren
- Kleinteilige Bau- und Grünstrukturen

#### QUALITÄT

##### Städtebauliche Struktur Freistehende Einzelstrukturen

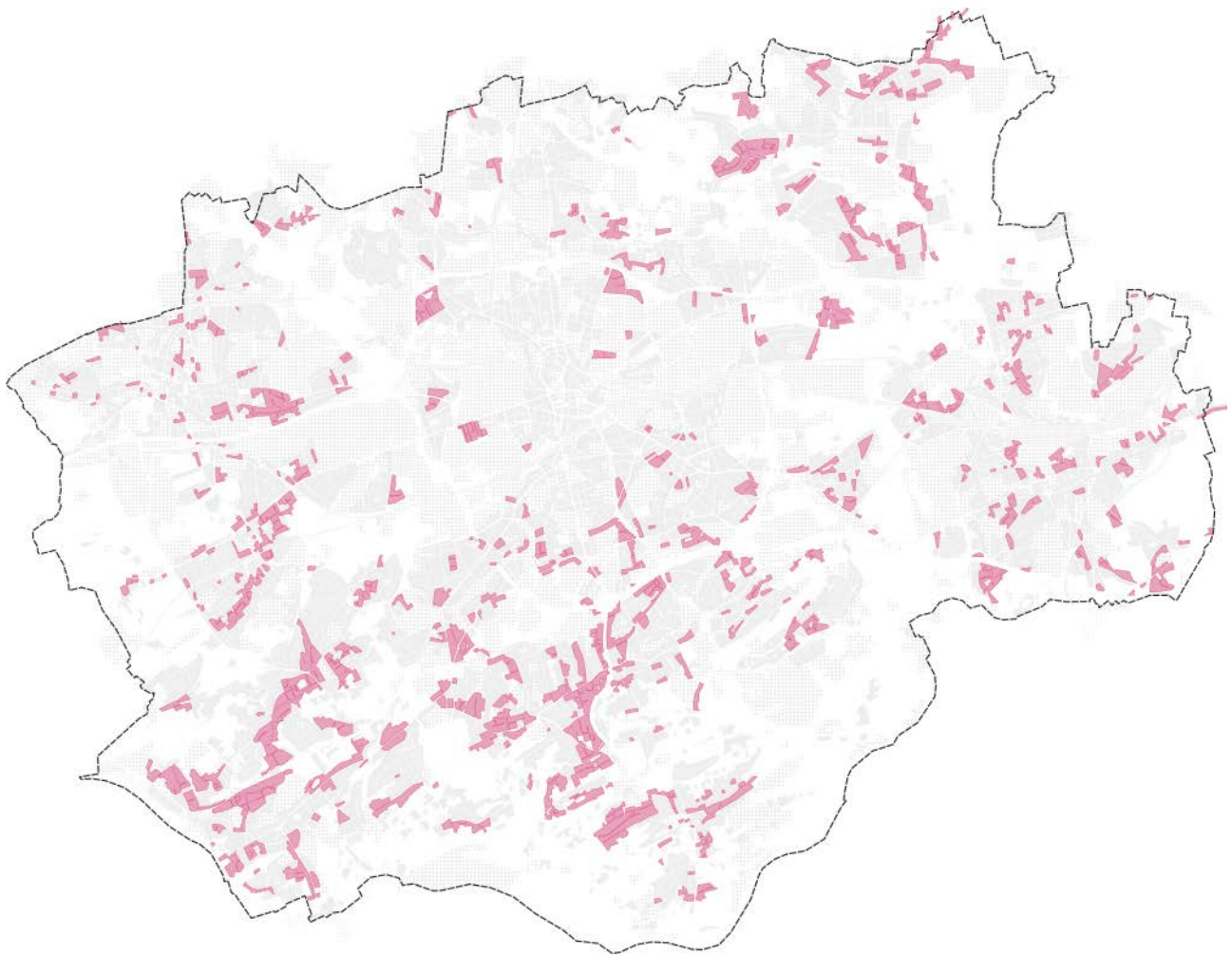
Es handelt sich häufig um Mehrfamilienhäuser oder Geschosswohnungsbau, die oft nicht auf die Straßen ausgerichtet sind. Die Gebäude sind mit entsprechenden Gartengrundstücken versehen. Die Stellplätze sind oft in die Vorzone integriert oder in Form von Garagen an den Erschließungswegen an der Seite des Gebäudekörpers untergebracht.

#### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Erschwerte Raumbildung durch kleinteilige und unterschiedliche Bauausprägungen
- Diverse Eigentumsverhältnisse
- Bedarfe in der energetischen Modernisierung
- Geringe vertikale Flächenauslastung
- Schaffung eines modernen und breiten Wohnangebots
- Infrastrukturausbau im Zuge der Nachverdichtung nur bedingt möglich
- Erhöhter Modernisierungsbedarf am Gebäude und der Wohnungen
- Qualitative und klimaresiliente Gestaltung öffentlicher Freiräume
- Meist monofunktionale Gebiete mit schwach ausgeprägten Begegnungsräumen



## VERORTUNG IN BOCHUM






*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter:innenbeteiligung
- Anregung der Eigentümer:innen zur Bestandserneuerung
- Integration von sozialen Treffpunkten und ergänzenden Funktionen wie Versorgungseinrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. in die Erdgeschossräume
- Förderung alternativer Mobilitätsangebote und deren Integration in den bestehenden ÖPNV (z.B. Car-Sharing, Mobility Hubs, Fahrradgaragen)
- Modernisierung von Gebäuden und Wohnraum (z.B. durch Balkonausbauten)
- Etablierung einer bedarfsgerechten und ausdifferenzierten Wohnbebauung mit einer weiten Angebotsbreite an Wohnungsgrundrissen
- Grundrissanpassung für Schaffung unterschiedlicher Wohnformen
- Aufwertung der Hinter-, Innenhöfe sowie privater Grünflächen (z.B. mittels Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen)
- Förderung der Eigentümer zur Installation von Regenrückhaltebecken
- Entwicklung öffentlicher Grünflächen als Ort der Begegnung und Naherholung; so auch die Umwandlung gestaltungsschwacher Sportplätze
- Schaffung klimaresilienter Wohnbebauung und Wohnumfeld
- Senior:innenbetreuung
- Gemeinschaftsräume

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>107</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>207</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>453</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>367</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>103</b>
<b>Summe</b>		<b>1237</b>

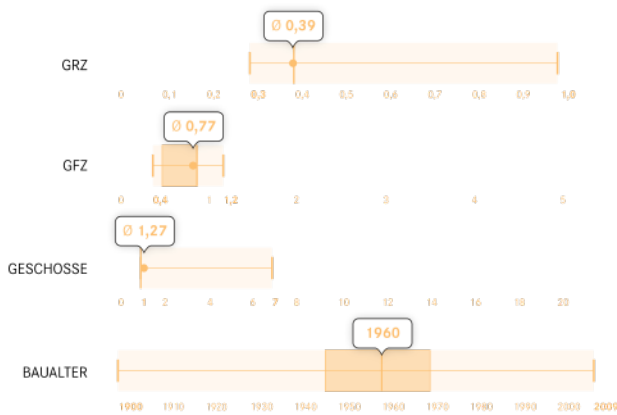
## AKTIVIERUNGSTRATEGIE\*

- Einzelsprache institutioneller Eigentümer / Bearbeitung des Themas „Potenziale der Aufstockung heben“ in Allianz für Wohnen (AG 's, Foren)
- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie
- Innenentwicklungsprogramm: Priorisierung von Flächen, Maßnahmenplan, Prüfung z. B. anhand der PIEP-Systematik, Eigentümeransprache in einzelnen ausgewählten Quartieren
- Modernisierungsprogramm fortführen und ggf. ausweiten
- Verdachtsimmobilienkaster/-Taskforce fortführen
- Wohnraumschutzsatzung erlassen
- Anwendung von Maßnahmen aus dem “Bau-Turbo-Pakt”
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung
- Umnutzungsinitiative bei Büroflächen- und Ladenleerstand

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



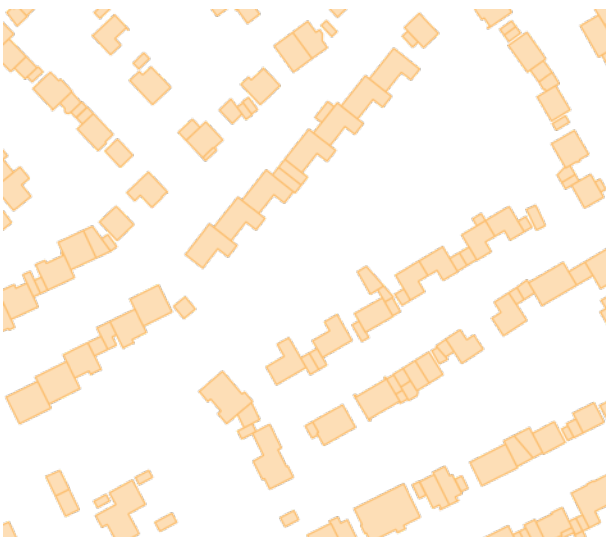
## Q4.a AUFGELOCKERTE EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Großflächige, homogener Siedlungsbereich
- Aufgelockerte Baustruktur
- Geringe Dichte
- Geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit großen privaten Freiräumen

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

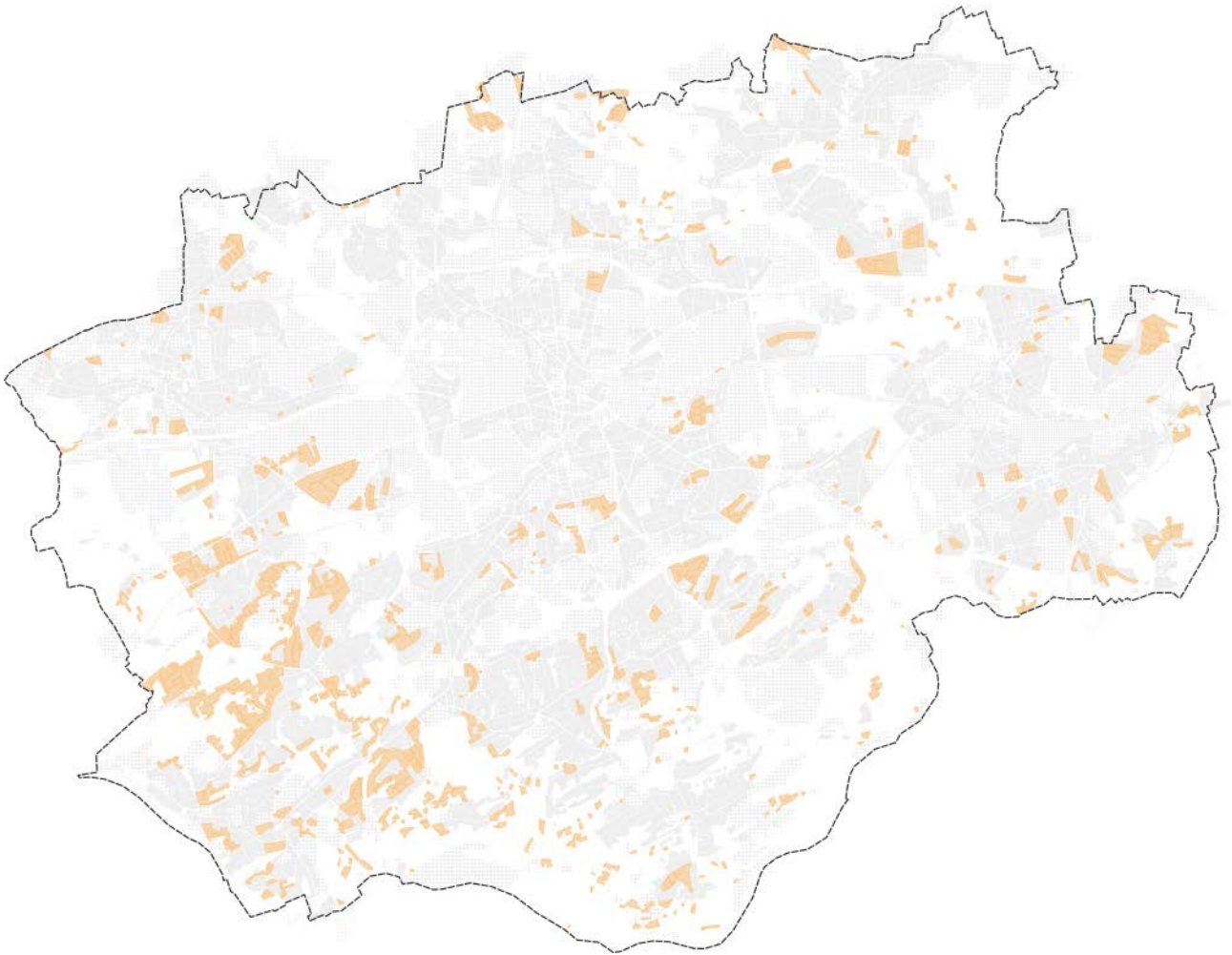
Einzelhaus- und Doppelhausstrukturen

Dieser Quartierstyp zeichnet sich durch Einzel- oder Doppelhäuser auf jeweils großen Grundstücken aus. Die Gebäude stehen in einer einheitlichen Baufluchtlinie mit breiten Vorgärten, relativ dicht aneinander am Straßenrand. Sie bilden einen gut erkennbaren Innenhof innerhalb des Blocks. Die Grundstücke sind durch Hecken oder Mauern voneinander getrennt, manchmal auch durch Garagen. Gelegentlich befinden sich zwischen den privaten Gärten auch größere öffentliche Grünflächen oder Naturräume.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Geringe Flächenauslastung
- Diverse Eigentumsverhältnisse und -interessen
- Einseitiges Wohnangebot in räumlicher und sozialer Hinsicht
- Eingeschränktes Mobilitätsangebot
- Dezentrales Versorgungsangebot und monofunktionale Raumnutzung
- Differenzierte und hochwertige Gebäudegestaltung zum Erhalt einer qualitativen Prägung des örtlichen Erscheinungsbildes
- Möglicherweise anonyme und unbelebte Gebiete ohne gemeinschaftliche bzw. soziale Begegnungsräume
- Schlechte Mobilitätsanbindung in Randlagen
- Gefahr des Imageverlusts bei geringer Gestaltungsqualität
- Schaffung öffentlicher Grünstrukturen zur Pflege und zum Schutz von Natur und des Wohnumfeldes
- Fehlendes ortsnahe Nutzungsangebot marginalisierter Gesellschaftsgruppen (insb. Kinder/ Heranwachsende, Senioren, Care-Tätiger)
- Schaffung öffentlicher Grünstrukturen zur Pflege und zum Schutz von Natur und des Wohnumfeldes
- Generationenwechsel birgt soziale Brüche

## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Erfassung von Bedürfnissen von Eigentümer:innen mit Blick auf die Nachverdichtung
- Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer:innen in der Bestandserneuerung
- Multifunktionale Nutzungsanreicherung der Quartiere durch kleinräumige Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen
- Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter:innenbeteiligung
- Ausbau der infrastrukturellen Anbindung und Ausstattung
- Vorgärten des Austauschs als Infrastrukturpunkte für Sharing
- Generationenübergreifender Wohnungsbau, um die Wohnform für unterschiedliche Lebensphasen und Haushaltsgrößen attraktiv zu machen
- Flexibilisierung des Gebäudebestands
- Anbauen und Nachverdichten von bestehenden Gebäuden durch Teilungen, Umbauten und Ergänzungen zu neuen Formen des Zusammenlebens und zu einer neuen Gestaltung anregen
- Wertschätzender Umgang mit dem baukulturellen Erbe
- Schaffung einer klimaresilienten Wohnbebauung
- Entwicklung von bedarfsgerechtem Wohnraum, der eine breite soziale Bevölkerungsschicht anspricht
- Förderung der Eigentümer:innen zur Installation von Regenrückhaltebecken
- Aufwertung der privaten Grünflächen und Erhöhung der Biodiversität

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>6</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>3</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>303</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>11</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>26</b>
<b>Summe</b>		<b>348</b>

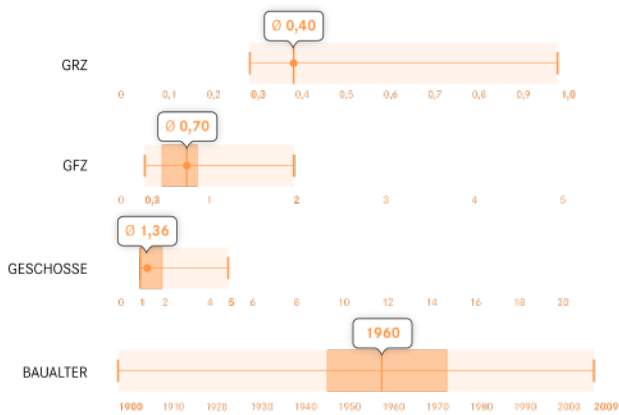
## ACTIVIERUNGSTRATEGIE\*

- Innenentwicklungsprogramm: Priorisierung von Flächen, Maßnahmenplan, Prüfung z. B. anhand der PIEP-Systematik, Eigentümeransprache in einzelnen ausgewählten Quartieren
- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



## Q4.b VERDICHTETE EINFAMILIENHAUSBEBAUUNG



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Großflächige, homogene Siedlungsbereiche
- Mittlere bauliche Dichte
- Kleinteilige Parzellen
- Überwiegend geprägt von Doppel- und Reihenhausstrukturen, aber auch freistehenden Einfamilienhäusern
- Kleineren private Freiräume

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

Reihen-, Doppel- und Einzelhausstrukturen

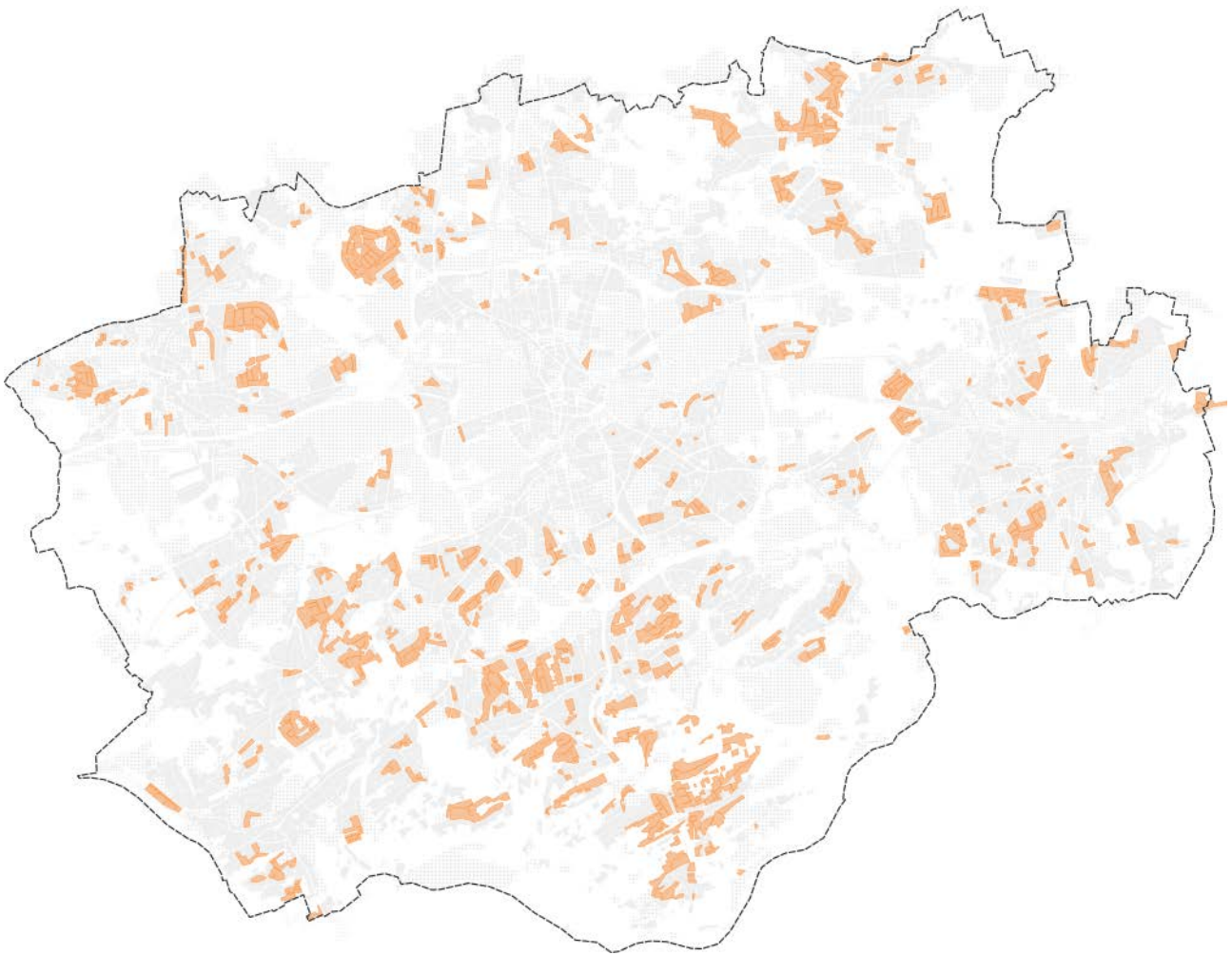
Zu diesem Quartierstyp gehören einerseits Einfamilienhausgebiete, in denen die Häuser vorwiegend in einer einheitlichen Baufluchtlinie hinter gleich tiefen Vorgärten stehen und andererseits Reihenhausgebiete mit entsprechenden integrierten Gartengrundstücken. Die Gebäude sind nicht zwangsläufig zur Straße ausgerichtet und bilden daher keinen einheitlichen Abschluss.

#### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Modernisierungsbedarf der Gebäude
- Eingeschränkte Klimaresilienz durch geringe Freiflächen (Retention und Hitzeeffekte)
- Zum Teil veraltete Grundrissstrukturen auf tendenziell kleinen Wohnflächen
- Überalterung und Generationenwechsel der Bewohnerschaft
- Schlechte Mobilitätsanbindung in Randlagen
- Bilden zum Teil Insellagen innerhalb eines Siedlungsgefüges
- Zum Teil durch angrenzende Gewerbegebiete oder Verkehrsinfrastrukturen (Autobahnen, Landstraßen) Lärmemissionen ausgesetzt
- Bei geringer Gestaltungsqualität besteht die Gefahr eines Imageverlusts
- Schaffung öffentlicher Grünstrukturen zur Pflege und zum Schutz von Natur und Wohnumfeld



## VERORTUNG IN BOCHUM



*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Aktivierung und Unterstützung der Eigentümer:innen in der Bestandserneuerung
- Beratung und Förderung von Modernisierung und Sanierung
- Stärkung des sozialen Zusammenlebens und Mieter:innenbeteiligung
- Multifunktionale Nutzungsanreicherung der Quartiere durch kleinräumige Versorgungs- und Gemeindevorrichtungen
- Generationsübergreifender Wohnungsbau, um die Wohnform für unterschiedliche Lebensphasen und Haushaltsgrößen attraktiv zu machen
- Ausbau der infrastrukturellen Anbindung und Ausstattung
- Anlegen und Gestaltung von attraktiven Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr
- Schaffung von Straßengrün und Ergänzung von Baumpflanzungen
- Entwicklung bedarfsgerechten Wohnraums, der eine breite soziale Bevölkerungsschicht anspricht
- Förderung der Eigentümer:innen zur Installation von Regenrückhaltebecken
- Aufwertung der privaten Grünflächen Erhöhung der Biodiversität
- Rückverwandlung von Schottergärten oder privaten Stellflächen in begrünte Vorgärten

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE



**Aufstockung** 10



**Dachgeschossausbau** 20



**Flächenpotenzial** 269



**Leerstand** 15



**Umnutzung** 27

---

**Summe** 341

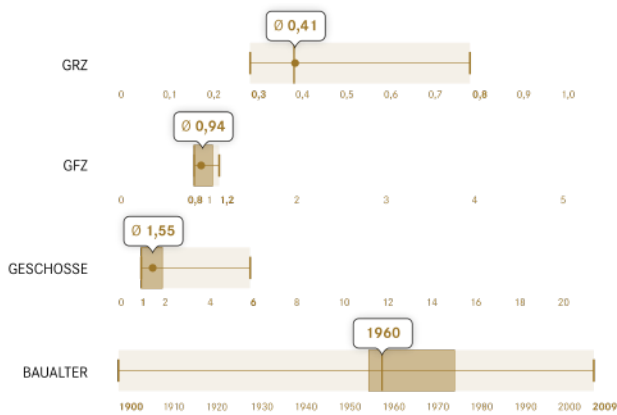
## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie
- Fortführung des Modernisierungsprogramms
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Quartierssanierung

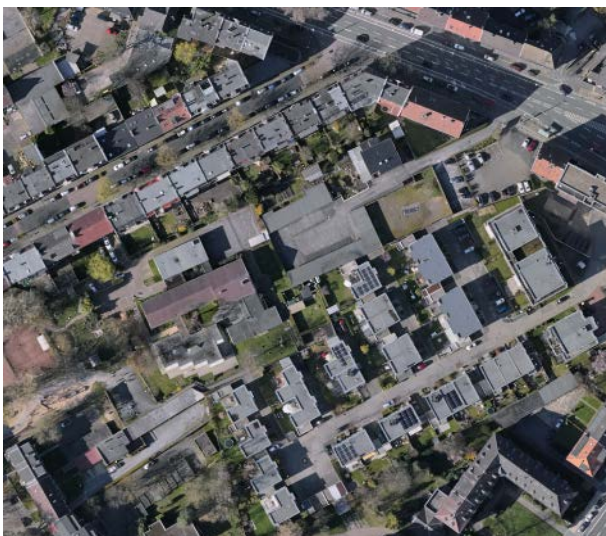
\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



## Q5.a FRAGMENTIERTE GEMISCHTE TYPOLOGIEN



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Quartiere mit unterschiedlichen Gebäudetypen, wobei kein deutliches Cluster eines bestimmten Gebäudetyps erkennbar ist
- Heterogene Strukturen in offener und geschlossener Bauweise

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

Überwiegend Mehrfamilienhäuser, auch vereinzelte Einfamilienhäuser sowie kleinteilige Gewebestrukturen und Einzelbetriebe

Einer der Typen gemischter Typologien beschreibt Quartiere, die eine Vielzahl von Gebäudetypen beinhalten. Diese lassen sich auf einer übergeordneten Ebene schwer klassifizieren. Oft handelt es sich dabei um Gebäude oder Siedlungen aus verschiedenen Bauzeiten oder um relativ neue Projekte, bei denen bereits in der Planung verschiedene Bautypen integriert wurden. Es gibt kaum ein erkennbares Muster in Bezug auf die Straßenflucht oder die Arten von offenen und grünen Flächen, sondern eher eine Art ‚Patchwork‘ aus den Charakteristiken der verschiedenen Quartierstypen.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Uneindeutige Raumaufteilung und fehlende Identitäts-/ Quartiersbildung
- Meist veraltete und gestaltungsschwache Bebauungsstrukturen mit unvorteilhafter Ausstrahlung
- Bildung multifunktionaler und qualitativer öffentlicher Frei- und Begegnungsräume
- Umsetzung einer klimaresilienten Gebietsgestaltung bei starker Flächeninanspruchnahme

## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Beratung von Modernisierung und Sanierung
- Nutzungsmischung erhalten
- Bildung von kleinteiligen Zentren zur Entwicklung räumlicher Identitäten
- Verbesserung der Adressbildung durch Neuordnung und Abriss/Neubauten von eingeschossigen Bauten
- Ergänzungsneubau auf den Baulücken
- Dachgeschossausbau und ggf. Aufstockung
- Vorbehalten von straßenbegleitenden Stellplätzen für Sharing-Angebote und Mieter:innen
- Umnutzung der Hinterhofgarage zu Fahrradstellplätzen
- Förderung von energetischer Sanierung
- Sicherung (und Schaffung) von Kälteinseln und Frischluftschneisen
- Multifunktionale Nutzung von Retentions- und Versickerungsflächen
- Aufwertung des Wohnumfelds durch Steigerung der Freiraumqualität
- Entsiegelung der Hinter-/ Innenhöfe und Schaffung öffentlicher Grünflächen
- Stärkung des lokalen Sozialgefüges durch Mischung von Wohnformen oder Grundrissen

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>4</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>32</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>63</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>23</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>16</b>
<b>Summe</b>		<b>138</b>

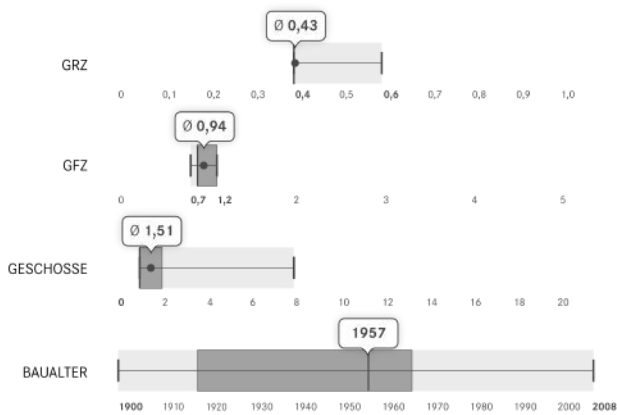
## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

- Innenentwicklungsprogramm: Priorisierung von Flächen, Maßnahmenplan, Prüfung z. B. anhand der PIEP-Systematik, Eigentümeransprache in einzelnen ausgewählten Quartieren
- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung im Dachgeschoss inkl. Zuschuss für Machbarkeitsstudie
- Fortführung des Modernisierungsprogramms
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



## Q5.b GEMISCHTE TYPOLOGIEN IN GEMENGELAGEN



Kennwerte



Beispiel (Luftbild)



Beispiel (Schwarzplan)

### (KURZ-)BESCHREIBUNG

- Wohn- und Mischnutzung ergänzt durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen
- Wohnnutzung bestehend aus unterschiedlichen Gebäudetypen
- Heterogene Strukturen in offener und geschlossener Bauweise

### QUALITÄT

#### Städtebauliche Struktur

Überwiegend Mehrfamilienhäuser, auch vereinzelte Einfamilienhäuser sowie kleinteilige Gewebestrukturen und Einzelbetriebe

Dieser Quartierstyp weist keine spezifische städtebauliche Struktur auf. Es handelt sich in der Regel um Übergangsflächen zwischen Gewerbe- und Wohngebieten. Die vorherrschenden Wohngebäude sind größtenteils Mehrfamilienhäuser, es gibt jedoch auch vereinzelt Einfamilienhäuser mit privaten Gärten, die durch Hecken und Zäune klar die Grundstücksgrenzen markieren.

### RESTRIKTIONEN UND HERAUSFORDERUNGEN

- Störende Emissionen durch Gewerbenutzung
- Zum Teil lückenhafte Versorgungsinfrastruktur des Wohnumfeldes
- Uneindeutige Raumaufteilung und fehlende Identitäts-/ Quartiersbildung
- Erschwerte Adressbildung und potenzielle Nutzungskonflikte im öffentlichen Raum z. B. durch gewerblichen Anlieferungsverkehr
- Meist veraltete und gestaltungsschwache Bebauungsstrukturen mit unvorteilhafter Ausstrahlung
- Bildung multifunktionaler und qualitativer öffentlicher Frei- und Begegnungsräume
- Umsetzung einer klimaresilienten Gebietsgestaltung bei starker Flächeninanspruchnahme



## VERORTUNG IN BOCHUM








*Verortung in der Gesamtstadt*

## ERGÄNZENDE LEITLINIEN

- Beratung und Bezuschussung passiver Lärmschutzmaßnahmen
- Bildung kleinräumiger Zentren zur Entwicklung räumlicher Identitäten
- Wohnverträgliche Umnutzung von leerstehenden Gewerbe- und Industriebauten
- Schaffung von Raumkanten und städtebaulicher Ordnung durch Schließung von Baulücken
- Gewährleistung einer lokalen Versorgungsinfrastruktur
- Veränderte Verkehrsführung für den gewerblichen Verkehr bzw. Bau einer alternativen Erschließungsstraße für das Gewerbe-/ Industriegebiet
- Anlegen und Gestaltung von attraktiven Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr
- Minderung von beeinträchtigenden Umwelteinwirkungen
- Energetischer Umbau der leerstehenden Gewerbe- und Industriebauten
- Förderung von energetischer Sanierung der Wohngebäude
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes, wie zum Beispiel durch Freiraumentwicklung und Aufwertung baulicher Strukturen
- Schaffung / Sanierung von Straßengrün und Ergänzung von Baumpflanzungen

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN WE

	<b>Aufstockung</b>	<b>0</b>
	<b>Dachgeschossausbau</b>	<b>3</b>
	<b>Flächenpotenzial</b>	<b>56</b>
	<b>Leerstand</b>	<b>24</b>
	<b>Umnutzung</b>	<b>30</b>
<b>Summe</b>		<b>113</b>

## AKTIVIERUNGSSTRATEGIE\*

- Stadtweites Beratungsangebot zur Wohnraumschaffung
- Fortführung des Modernisierungsprogramms
- Integrierte Quartierskonzepte / Energetische Stadtsanierung

\* prioritäres Instrument / Umsetzungsstrategie



