



Hattingen hat Wohnraum.

Handlungskonzept Wohnen 2020



IMPRESSUM

Auftraggeber

Stadt Hattingen

Fachbereich Soziales und Wohnen
Abteilung Wohnen
Hüttenstraße 43
45504 Hattingen
www.hattingen.de

Ansprechpartner

Werner Homann
02324/204-5540
w.homann@hattingen.de

Auftragnehmer



Bovermannstr. 8
44141 Dortmund
www.plan-lokal.de
mail@plan-lokal.de
0231 / 95 20 83-0

Bearbeitung

Alfred Körbel
Julia Anneke Kunz

Stand

12. Oktober 2010

INHALT

| | |
|--|-----------|
| Vorwort der Bürgermeisterin | 5 |
| 1. Ein „Handlungskonzept Wohnen“ für Hattingen | 6 |
| 2. Wohnen in Hattingen Eine Situationsanalyse | 9 |
| 2.1 Lage und Struktur | 9 |
| 2.2 Sozioökonomische Situation | 14 |
| 2.3 Wohnungsangebot | 16 |
| 2.4 Institutionell gehaltener und öffentlich geförderter Wohnungsbestand | 18 |
| 2.5 Wohneigentum, Wohnungsbedarf und Baulandentwicklung | 22 |
| 2.6 Wohnen im Alter | 24 |
| 3. Probleme und Potenziale der Hattinger Wohnquartiere | 29 |
| 3.1 Stadtteile | 29 |
| 3.2 Siedlungstypen | 31 |
| 3.3 Quartiere | 32 |
| 4. Zielsetzung und Handlungsempfehlungen für die Zukunft | 41 |
| 4.1 Bestands- und Quartiersentwicklung | 42 |
| 4.2 Neubau und Wohnbaulandentwicklung | 54 |
| 4.3 Wohnen für jeden Haushalt | 58 |
| 4.4 Kommunikation und Kooperation | 68 |
| Ausblick | 73 |
| Literatur und Bildnachweis | 74 |



VORWORT BÜRGERMEISTERIN DR. DAGMAR GOCH

Der Demografische Wandel mit seinen Auswirkungen auf kommunale Handlungsfelder wie Soziales, Kultur, Arbeit und auch Wohnen sind auch in Hattingen sichtbar. Die Stadt hat mit Beteiligung der Politik, der Bürgerschaft und aller Fachbereiche der Verwaltung in 2008 mit dem Strategiekonzept Hattingen 2020 auf die Veränderungsprozesse reagiert und zu den einzelnen Handlungsfeldern konkrete Ziele und Maßnahmen benannt.

Als Ziele der künftigen Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung sind in dem Strategiekonzept unter anderen die Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt und der gewachsenen Stadtteile als Wohnstandorte und das Angebot „bedarfsgerechten und barrierefreien Wohnraums mit hoher Qualität in einem lebenswerten Umfeld“. Die Siedlungsentwicklung wird auf die Siedlungsschwerpunkte der Ortsteile und verstärkt auf die Stadtmitte nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ ausgerichtet.

Für die Stadt ist es von großer Bedeutung auf der Basis einer gründlichen Bestandsanalyse und mit Beteiligung der Akteure des Hattinger Wohnungsmarktes zukunftsgerichtete Antworten und Entscheidungshilfen zu bekommen, die sich in einem kommunalen Entscheidungsprozess, der die Attraktivität des „Wohnortes Hattingen“ festigen soll, stellen.

Aus diesem Grund wurde im Frühsommer 2009 zusammen mit dem beauftragten externen Institut plan-lokal aus Dortmund begonnen ein umsetzungsorientiertes und sozialraumbezogenes Handlungskonzept Wohnen Hattingen 2020 zu erstellen. Die Bandbreite der Handlungsempfehlungen ist sehr umfangreich. Sie reicht von priorisierten Maßnahmeempfehlungen zur Bestands- und Quartiersentwicklung, zum Neubau und Wohnbaulandentwicklung bis hin zum altengerechten Umbau oder sozialplanerische Aktivitäten im Sozialraum.

Das „Handlungskonzept Wohnen Hattingen 2020“ liegt nun vor. Für die Beratung, die schrittweise Umsetzung der Strategien, Ziele und der empfohlenen Maßnahmen ist es von großer Bedeutung den eingeschlagenen Weg der Beteiligung und Kooperation der örtlichen Wohnungswirtschaft und anderer Akteure des Wohnungsmarktes wie die Mitwirkung von Architekten, Maklern oder der Verbände der Mieter und Vermieter fortzuführen.

Ich hoffe auch sehr, dass sich die vielen Einzeleigentümer in den Stadtteilen zum Wohle aller Beteiligten intensiv an dem begonnenen Prozess beteiligen. Die Stadt wird es nicht an Angeboten zur Zusammenarbeit und Beteiligung mangeln lassen. Unser Ziel sollte die gemeinsame Erarbeitung und der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit den Wohnungsmarktakteuren sein.

Dagmar Goch
Bürgermeisterin

1. EIN „HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN“ FÜR HATTINGEN

Der Wohnungsmarkt befindet sich in einer Umbruchphase: Noch in den 1990er Jahren stand die Thematik der Bedarfsdeckung bei Wohnungsmarktuntersuchungen im Vordergrund. Der demografische Wandel, eine zunehmende Ausdifferenzierung der Lebensstile und wirtschaftlich-strukturelle Umbrüche, veränderte Wohnwünsche und Nachfragestrukturen stehen jedoch seit Ende der 1990er Jahren im Mittelpunkt der Betrachtungen. Dabei überlagern sich zwei - eigentlich gegenläufige - Phänomene: Rückläufige Einwohnerzahlen führen in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes zu Leerständen oder zumindest zu einem erkennbar größeren Angebot an Wohnungen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Wohnraum weiter an: einerseits bedingt durch die Folgen des demografischen Wandels (kleine Haushalte älterer Menschen in großen Wohnungen, ungebrochener Trend der sinkenden Haushaltsgröße etc.). Andererseits hervorgehoben von neuen (und auch alten) Anforderungen an die eigene Wohnung, die Wohnflächennachfrage, unter anderem bedingt durch eine Ausdifferenzierung der Lebensstile.

Angesichts einer allgemein zu beobachtenden zunehmenden Entspannung der Wohnungsmärkte spielen individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine wachsende Rolle. Zudem steigt im Gegensatz zu früheren Wachstumsphasen bei der jetzt nachlassenden Nachfrage die Bedeutung der Bestandsentwicklung - die Situation im Bestand soll deshalb einen Schwerpunkt der Untersuchung bilden. Dabei hat das Wohnquartier eine zunehmende Bedeutung für die Wohnstandortwahl und es ist auch eine verstärkte kleinräumige Differenzierung der Nachfrage zu beobachten: Neben nachgefragten, hochwertigen Quartieren können sich in direkter Nachbarschaft Standorte mit abnehmender Wohnqualität, sich verschlechterndem Image und steigenden sozialen Problemlagen befinden. Trotz der Entspannung auf den Wohnungsmärkten hat die steigende Anzahl sozial schwächerer Personengruppen aufgrund fehlender kleiner und preisgünstiger Wohnungen häufig Probleme, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen.

Kommunale Handlungskonzepte für die Wohnpolitik

Kommunale Wohnungspolitik stellt kein sektoral begrenztes Aufgabenfeld dar; mehr denn je ist sie mit Fragestellungen der Stadtentwicklung verknüpft. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Einflussmöglichkeiten der Kommune zurückgehen, da aus Gründen fehlender finanzieller und personeller Ressourcen private Investoren an Einflussnahme gewinnen. Um eine zielgerichtete und zukunftsori-

enterte Entwicklung der Wohnquartiere zu gewährleisten, ist eine Kooperation mit und zwischen allen Wohnungsmarktakteuren notwendig. Aber auch hier gibt es Veränderungen in der Anbieterstruktur.

Auch die Wohnungsbauförderung befindet sich seit Jahren im Umbruch und zunehmend wird in Nordrhein-Westfalen Wert auf die Bestandsqualifizierung und auf einen integrierten, gebietsbezogenen Ansatz gelegt. Seit 2007 sind die Kommunen aufgefordert, sogenannte „Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ zu erarbeiten. Seit 2009 werden z.B. wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre nach der Richtlinie BestandsInvest nur gefördert, wenn diese aus einem Handlungskonzept abgeleitet werden. Zukünftig soll die Bedeutung der Handlungskonzepte für die Förderung noch weiter ausgebaut werden.

Fragestellungen und Planungsprozess

Die Stadt Hattingen hat dies zum Anlass genommen, sich gemeinsam mit Vertretern der Wohnungswirtschaft zur Wohnungsmarktsituation in Hattingen auszutauschen. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die den etwa einjährigen Prozess der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen begleitet hat und die in insgesamt sieben Sitzungen zwischen Mai 2009 und September 2010 folgende Fragestellungen erörtert haben:

- Wie gestaltet sich die Situation der Wohnungsnachfrage? Benötigt Hattingen neue öffentlich geförderte Wohnungen?
- Welche Entwicklungen sind auf der Angebotsseite bedeutend? Wie sieht es hinsichtlich Quantität und Qualität aus?
- Welche kleinräumigen Entwicklungen sind erkennbar? Bestehen Siedlungsbereiche mit erhöhtem Handlungsbedarf? Welche Strategien müssen verfolgt werden, um diese am Wohnungsmarkt attraktiv zu gestalten und eine nachhaltige Entwicklung einzuleiten?
- An welchen Leitlinien können sich die Stadtentwicklung und die Wohnungswirtschaft in Zukunft orientieren?

Diese Fragen sollen in Hattingen in einem „Kommunalen Handlungskonzept Wohnen“ beantwortet werden. Auf Basis von Analysen der lokalen Wohnungsmarktsituation werden Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen benannt, die der langfristigen Weiterentwicklung Hattingens dienen sollen. Es bietet damit den Maßstab für die Umsetzung von Maßnahmen in Kooperation mit anderen Akteuren des Wohnungsmarktes und eine Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen.

Arbeitsgruppe Wohnen

In den insgesamt sieben Sitzungen der Arbeitsgruppe Wohnen wurden unterschiedliche Themenschwerpunkte des Wohnens in der Stadt diskutiert. An den Veranstaltungen nahmen verschiedenen Akteure aus der Wohnungswirtschaft und der Verwaltung - einige nur zu ausgewählten Themen - als Experten teil und leisteten so ihren Beitrag zum Handlungskonzept:

- Albers, Thomas | hwg eG
- Beverungen-Gojdka, Erika | Stadt Hattingen
- Böhm, Pierre | Stadt Hattingen, Referendar der Bezirksregierung Arnsberg
- Bomheuer, Andreas | Stadt Hattingen
- Born, Ulrich | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Hattingen e.V.
- Brückner, Frank | Deutsche Annington
- Cremers, Karl-Heinz | Ministerium für Bauen und Verkehr NRW
- Gegus, Philipp | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
- Görtz, Andreas | Ennepe-Ruhr-Kreis
- Hannappel, Regine | Stadt Hattingen
- Hardtke, Astrid | Stadt Hattingen
- Heuer, Klaus | Stadt Hattingen
- Heinicke, Beate | Heidehof Hattingen
- Himmel, Roland | Gartenstadt Hüttenau eG
- Hoffmann, Aichard | Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
- Hollekamp, Dirk | Vastbau GmbH
- Homann, Werner | Stadt Hattingen
- Hüppop, Jutta | Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.
- Kiehle, Wolfgang | Wohnbundberatung NRW, Bochum
- Kindt, Petra | Ennepe-Ruhr-Kreis
- Klein, Thomas | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Hattingen e.V.
- Kramp, Michael | Ministerium für Bauen und Verkehr NRW
- Kroll, Gabriele | Stadt Hattingen
- Lubisch, Juliane | Stadt Hattingen, Hattinger Bündnis für Familie
- Marburger, Arndt | Stadt Hattingen
- Meis, Tanja | Stadt Hattingen
- Müller-Finkenstein, Erika | HWG eG
- Novy-Huy, Rolf | Stiftung trias
- Rohde, Gerhard | Stadt Hattingen
- Roth, Meinolf | Theresia-Albers-Stiftung
- Schmidt, Jörg | Volksbank Sprockhövel
- Seehaber, Jasmin | HWG eG
- Specht, Kathrin | Gartenstadt Hüttenau eG
- Stalter, Lothar G. | Stalter Immobilien
- Stiller, Joachim | Heidehof Hattingen GmbH
- Thiel, Karin | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
- Tenfelde, Wilma | Stadt Hattingen
- Teunißen, Klaus | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis
- Wenzel, Brigitte | Stadt Hattingen
- Wicknig, Uwe | Sparkasse Hattingen
- Wilde, David | hwg eG
- Zeller, Elke | Ennepe-Ruhr-Kreis
- Zott, Rainer | Forschungsinstitut Technologie und Behinderung der Ev. Stiftung Volmarstein



2. WOHNEN IN HATTINGEN | EINE SITUATIONSANALYSE

2.1 Lage und Struktur

Die Stadt Hattingen im Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt am südlichen Rand des Ruhrgebietes und gehört als kreisangehörige Kommune im Ennepe-Ruhr-Kreis dem Regierungsbezirk Arnsberg an. Direkte Nachbarkommunen Hattingens sind die kreisfreien Städte Essen, Bochum und Wuppertal sowie die kreisangehörigen Städte Witten, Sprockhövel und Velbert (Kreis Mettmann).

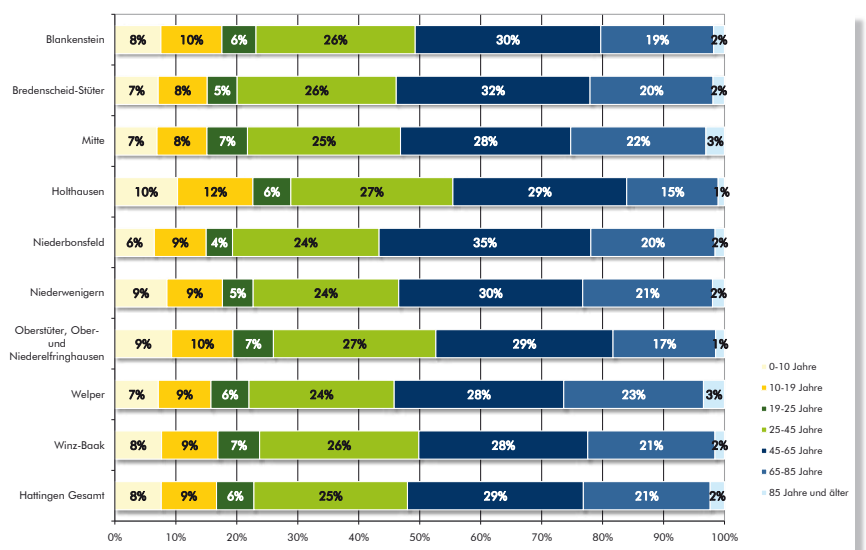
Das rund 7.140 Hektar große Stadtgebiet besteht aus den elf Stadtteilen Blankenstein, Bredenscheid-Stüter, Holthausen, Hattingen-Mitte, Niederbonsfeld, Niederwenigern, Welper, Winz-Baak, Oberstüter, Oberelfringhausen und Niederelfringhausen. Am stärksten sind die Stadtteile Mitte und Welper besiedelt, dagegen hat der südliche Bereich des „Hügellandes“ (Oberstüter, Oberelfringhausen und Niederelfringhausen) nur geringe Bedeutung als Wohnstandort.

2.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

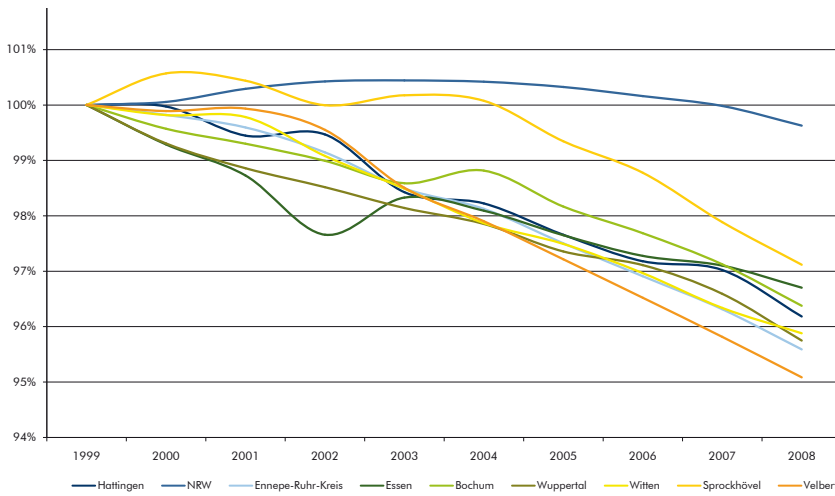
Der demographische Wandel zählt zu den bedeutendsten Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung. Im Hinblick auf den Wohnungsmarkt ergeben sich Veränderungen der Quantität und Qualität der Wohnungsnachfrage.

Insgesamt leben zu Beginn des Jahres 2009 in Hattingen 56.119 Personen (ohne Zweitwohnsitze). Die Bevölkerung in Hattingen ist im Vergleich mit Kommunen gleichen Typs und dem Land NRW älter, der Anteil der Personen über 50 Jahre ist höher.¹ Innerhalb der Stadt ergeben sich auch Unterschiede zwischen „jüngeren“ und „älteren“ Stadtteilen. Im Stadtteil Holthausen ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen (0 bis 19 Jahre) mit 22% (1313 Personen) vergleichsweise groß. Die absolut meisten Kinder und Jugendlichen wohnen mit 3071 Personen in Mitte. Demgegenüber sind Über-65-Jährige in Hattingen-Mitte mit 26% (5118 Personen) und in Welper mit 25% (1921 Personen) überdurchschnittlich stark vertreten.

Bevölkerung in den Stadtteilen nach Altersklassen 2008 (Quelle: Stadt Hattingen 2009a)



¹ Vgl. IT.NRW 2009b



Der Anteil an Personen mit nicht deutschem Pass liegt 2008 in Hattingen mit 7,7% deutlich unter den Werten der angrenzenden Kommunen (mit Ausnahmen von Sprockhövel) und dem Land. Der Anteil der Ausländer und der Personen, die neben dem deutschen auch einen ausländischen Pass besitzen (Doppelstaatler) ist zusammengekommen im Stadtteil Mitte am höchsten (20,1%), gefolgt von Winz-Baak (18,2%), Welper

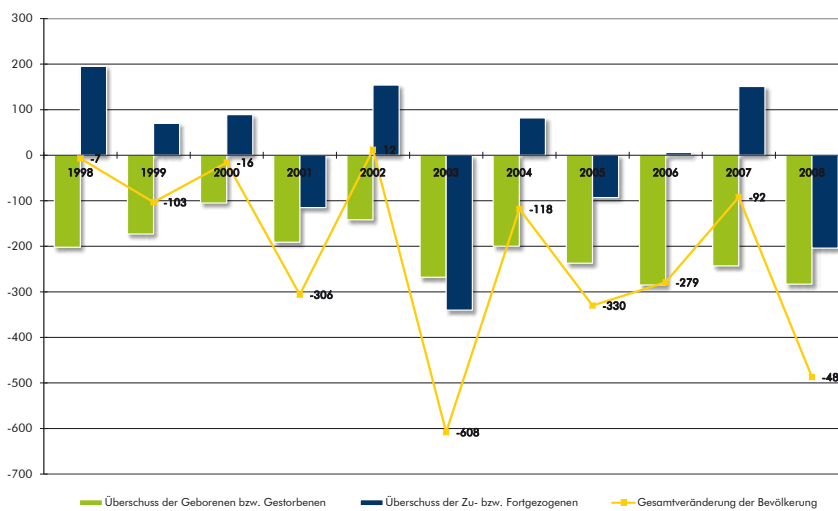
Relative Bevölkerungsentwicklung 1999-2008 (Quelle: IT.NRW 2009a)

(17,9%) und Holthausen (17,2%). Doppelstaatler sind in Holthausen (12,8%) und in Winz-Baak (11,1%) stark vertreten. Bezogen auf die Altersstruktur stellen Ausländer und Doppelstaatler bei den Unter-10-Jährigen einen besonders hohen Anteil mit rund 27% aller Kinder.²

Salden der Bevölkerungsentwicklung (Natürliche Bewegung und Migration) 1998-2008 (Quelle: IT.NRW 2009a)

Die Bevölkerungszahlen Hattingens haben sich in der Vergangenheit in Wellen zwischen Ab- und Zunahme entwickelt. Seit Anfang des neuen Jahrtausends ist (wie in vielen anderen Kommunen) ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Zwischen 1999 und 2008 hat sich die Einwohnerzahl in Hattingen mit -3,8% deutlich schlechter entwickelt als in NRW (-0,4%) insgesamt. Dennoch liegt die Entwicklung leicht über dem Durchschnitt der Kommunen im EN-Kreis (-4,4%).

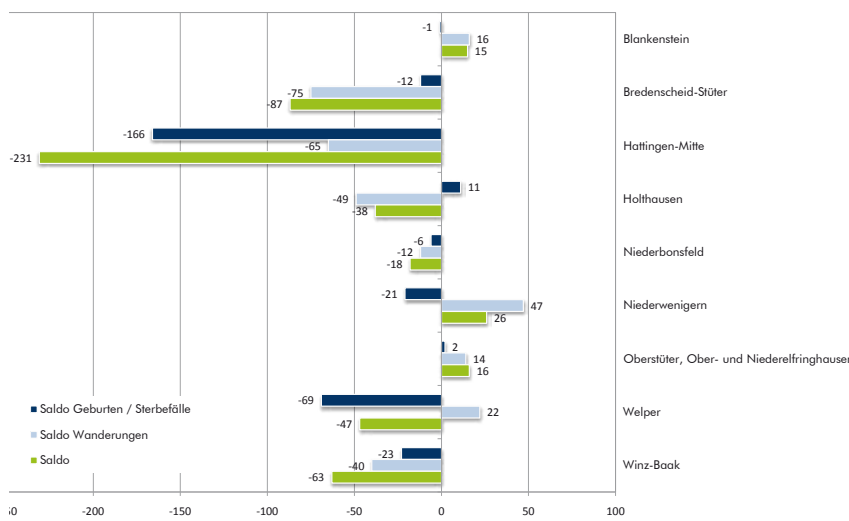
Hauptursache für diesen Bevölkerungsrückgang ist die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, d.h. es sterben in jedem Jahr mehr Personen als Kinder geboren werden. Das zweite wichtige Merkmal ist die Zahl der in die Stadt Zu- und Fortziehenden Personen. In Hattingen zogen zwischen 1999 und 2008 in den mei-



2 Vgl. IT.NRW 2009a; Stadt Hattingen 2009a

sten Jahren mehr Personen zu, das Wanderungssaldo war positiv. Der deutliche Sterbeüberschuss konnte aber nur selten ausgeglichen werden.

Auch hier unterscheiden sich die einzelnen Stadtteile z.T. deutlich voneinander. Während die Entwicklung in Holt hausen, Blankenstein und Niederwenigern zwischen 1999 und 2008 positiv verlief (insbesondere aufgrund der Baulandentwicklung), verloren die übrigen Stadtteile an Einwohnern. Die größten Wanderungsverluste verzeichneten im Jahr 2008 die Stadtteile Mitte und Bredenscheid-Stüter.³

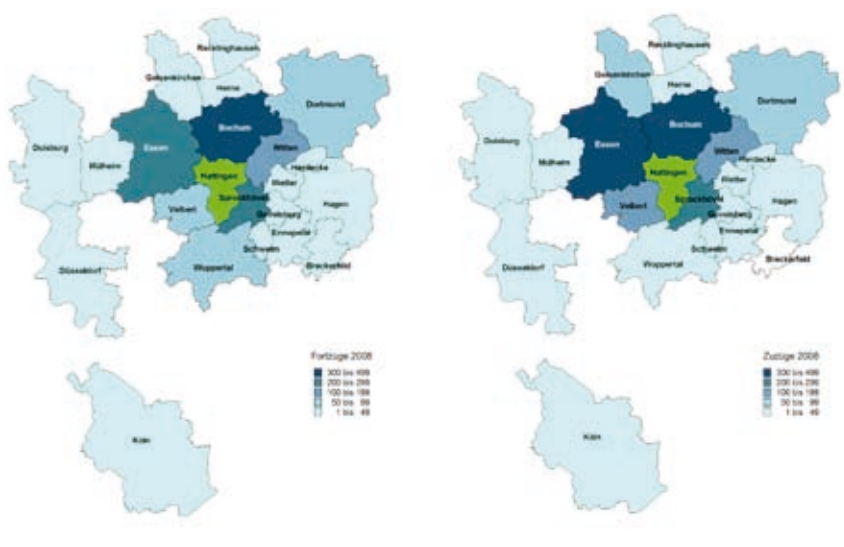


Salden der Bevölkerungsentwicklung in den Stadtteilen 2008 (Quelle: Stadt Hattingen 2009a)

Die engsten Wanderungsverflechtungen bestehen für Hattingen zu den direkt angrenzenden Kommunen. Insbesondere die Großstädte Essen und Bochum sind häufig sowohl Ziele der Fortziehenden, als auch Quelle derer die neu nach Hattingen zuziehen. Im Saldo konnte Hattingen im Jahr 2008 vor allem Einwohner aus Essen (+67) und Bochum (+28) gewinnen und musste im Gegenzug viele nach Dortmund (-32) und Wuppertal (-24) abgeben. Bezogen auf die Altersstruktur zeigt sich, dass häufig Personen in der Familiengründungs- und -erweiterungsphase (30 bis 50 Jahre) nach Hattingen kommen und dagegen mehr junge Menschen im Ausbildungsalter (18 bis 25 Jahre) sowie ältere Personen (über 65 Jahre) fortziehen.⁴

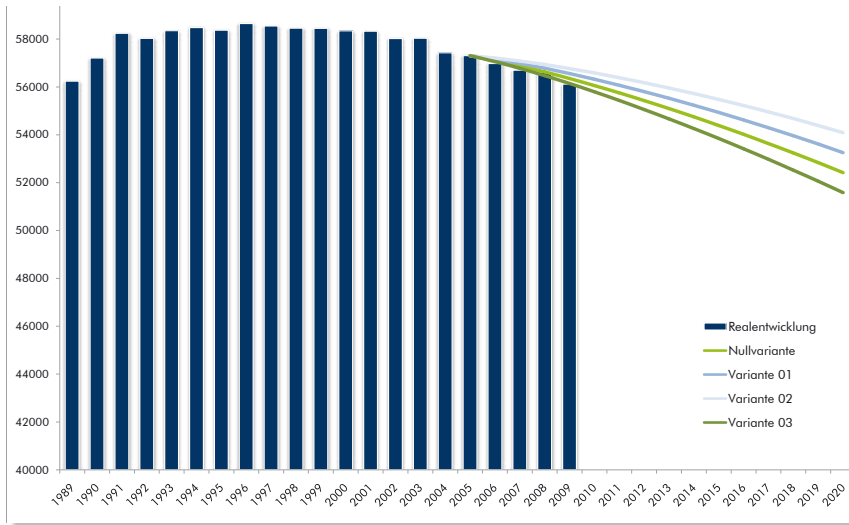
Quellen und Ziele der Zu- und Fortziehenden 2008 (Quelle: IT.NRW 2009a)

Die im Rahmen der Bestandsanalyse im Jahr 2009 durchgeführte Wanderungsmotivuntersuchung hat gezeigt, dass ein Großteil der Fortzüge aus persönlichen, aber auch aus beruflichen (Ausbildung, Arbeitsplatz, Studium) Gründen



3 Vgl. Stadt Hattingen 2009a

4 Vgl. IT.NRW 2009b



erfolgt. Zuziehende nannten dagegen deutlich häufiger Motive, die mit dem Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnsituation und der Familiengründungsphase zusammenhängen.⁵

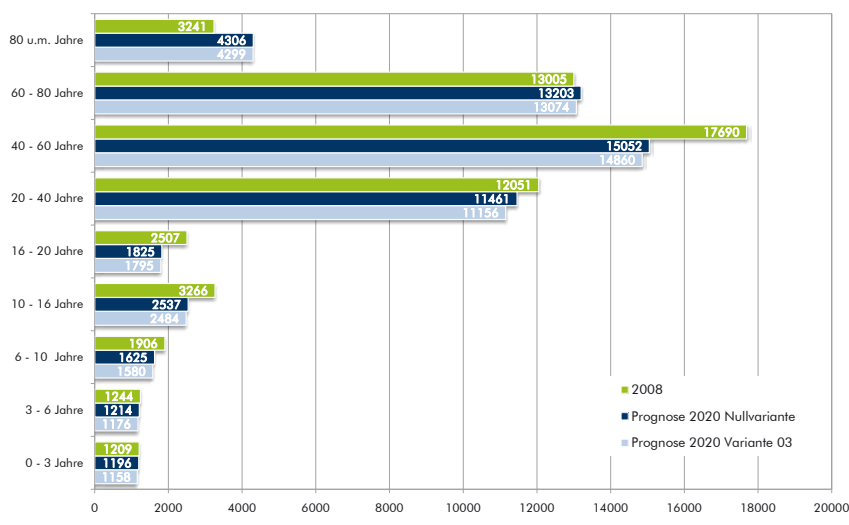
Die künftige Entwicklung der Bevölkerung kann in gewissem Maße durch kommunales Handeln beeinflusst werden, wie z.B. die Bereitstellung von Wohnbauflächen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bevölkerungsprognose Hattingen 2005-2020
(Quelle: IT.NRW 2009, LDS, NRW 2005)

Zum anderen hängt die Entwicklung von den Makrotrends und den strukturellen Veränderungen in Gesellschaft und Wirtschaft ab.

Für Hattingen wurde durch das IT.NRW im Jahr 2006 im Auftrag der Stadt eine Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 in vier Varianten mit unterschiedlichen Annahmen zum Wanderungssaldo vorgenommen. Diese Prognosen zeigen, dass sich künftig der Alterungsprozess und die dadurch steigenden Sterbeüberschüsse massiv auf die Gesamtentwicklung der Bevölkerung auswirken werden - auch bei zum Teil positiven Wanderungsannahmen wird ein Bevölkerungsverlust von -5,6% (jährlicher Wanderungssaldo in Variante 02: +100 Personen) bis -10% (in Variante 03: -50 Personen) zwischen 2005 und 2020 prognostiziert.

Veränderung in den Altersklassen 2008/2020
(Quelle: IT.NRW 2009, LDS, NRW 2005)



Die Realentwicklung zwischen 2006 und 2009 hat sich bislang im Korridor zwischen der Nullvariante (ohne Wanderung) und der Variante 03 abgespielt und zeigt, dass vermutlich im Jahr 2020 eine Einwohnerzahl im unteren Bereich der vier Prognosevarianten erreicht werden wird.

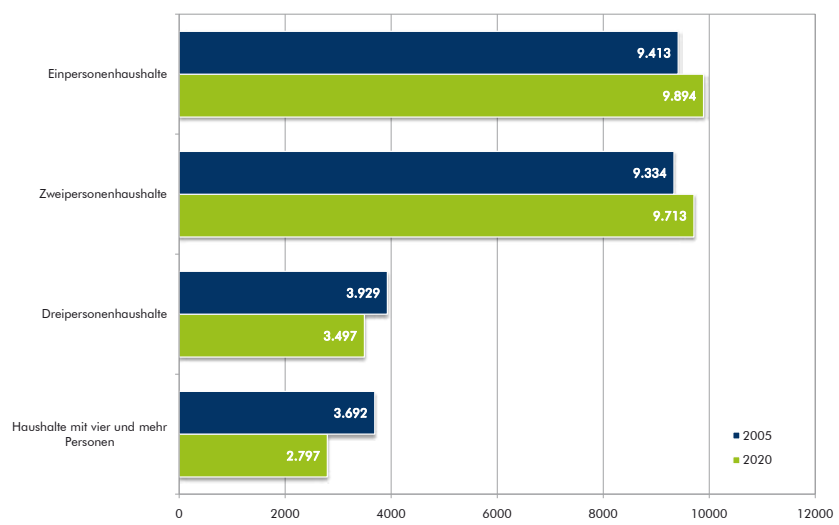
Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Bevölkerungszahlen insgesamt, der gerin-

5 Vgl. plan-lokal 2010

gen Geburtenzahlen und der Intensität wie auch Struktur der Wanderungsbewegungen wird sich auch die Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahren verändern. Im Vergleich zum Jahr 2008 werden entsprechend der Prognosevarianten bis 2020 in allen Altersklassen unter 60 Jahren Rückgänge und dagegen Zuwächse bei den älteren Einwohnern verzeichnet werden.

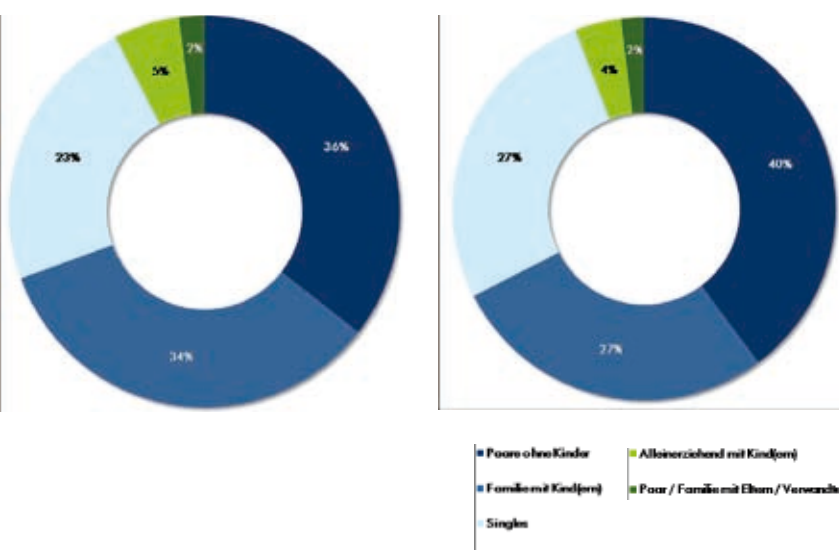
Neben der Bevölkerung ist auch die Zahl und Struktur der privaten Haushalte ein demografisches Merkmal. Die Zahl der Haushalte ist eine wichtige Determinante für den Wohnungsmarkt und die Infrastrukturplanung, da diese gemeinsam als Nachfrager auftreten. Zuletzt wurde die Zahl der Haushalte auf kommunaler Ebene im Rahmen der Volkszählung 1987 (Hattingen 24.740 Privathaushalte; Haushaltsgröße 2,27) erhoben. Allgemein wird seitdem von einem Rückgang der Haushaltsgrößen ausgegangen.

Eine vorliegende Prognose des Büros für Kommunal- und Regionalplanung für Hattingen geht von einer Haushaltsverkleinerung von 2,16 Personen im Jahr 2005 auf 2,04 Personen im Jahr 2020 und einem gesamten Rückgang der Haushaltszahlen von 26.368 auf rund 25.900 Haushalte im Jahr 2020 aus.⁶ Wird von einer dem Kreisdurchschnitt entsprechenden Struktur der Haushalte ausgegangen, würde die Zahl der Einpersonenhaushalte im Jahr auf 38,2% und der Zweipersonenhaushalte auf 37,5% steigen (zusammen rund +860 Haushalte). Demgegenüber würde die Zahl der Haushalte in denen drei und mehr Personen leben, deutlich von rund 29% auf 24,3% (um rund 1.330 Haushalte) sinken.

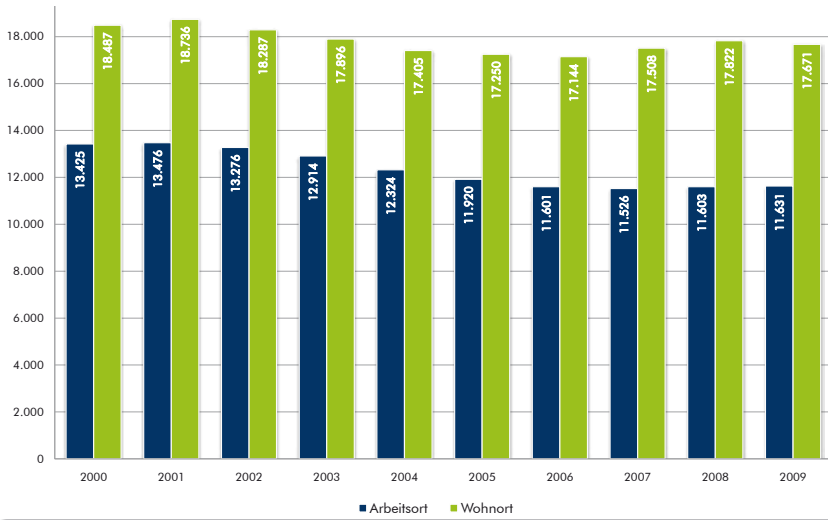


Abschätzung der Haushalte 2005-2020 (Quelle: nach LDS.NRW 2006)

Haushaltsstruktur der Zu- und Fortziehenden (Quelle: plan-lokal 2010)



6 Vgl. BKR 2007



Im Rahmen der Wanderungsmotivuntersuchung 2009 wurde deutlich, dass bei den Zuziehenden Familienhaushalte verstärkt vertreten sind.

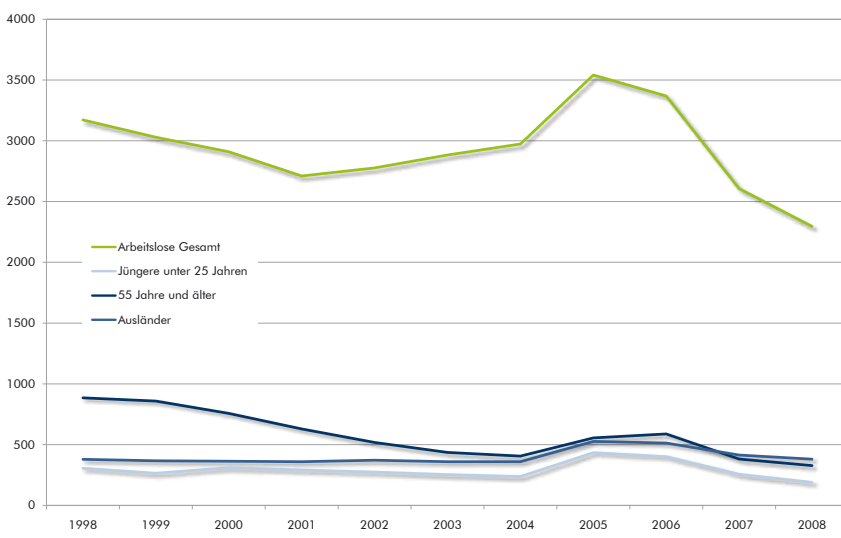
2.2 Sozioökonomische Situation

Eine weitere wichtige Komponente für die Entwicklung des Wohnungsmarktes ist die sozioökonomische Situation in der Kommune. Hierzu zählen die Beschäftigungssituation, Arbeitslosigkeit, Einkommensstruktur und Transferleistungen.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2000-2009 (Quelle: IT.NRW 2010)

Hattingen hat als Arbeitsstandort im Zeitraum 2000 bis 2009 einen im Vergleich mit dem Land NRW überdurchschnittlichen Rückgang an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen um -13,4% zu verzeichnen (Land -2,4%). Ebenso war die Zahl der in Hattingen wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten rückläufig (-4,4%). Hattingen ist mit diesem Verhältnis von Wohn- zu Arbeitsbevölkerung deutlich als Wohnstandort geprägt, im Jahr 2009 betrug der Pendlerüberschuss -6.040 SVB. Zwischen 2003 und 2007 ist im Gegensatz dazu die Zahl der „Mini-Jobber“ (2007 18% der SVB und Minijobber) und der „Hinzuverdiener“ (2007 8% der SVB) deutlich gestiegen und liegt in etwa im NRW-Durchschnitt.⁷

Arbeitslose nach Komponenten 1999-2008 (Quelle: IT.NRW 2010)

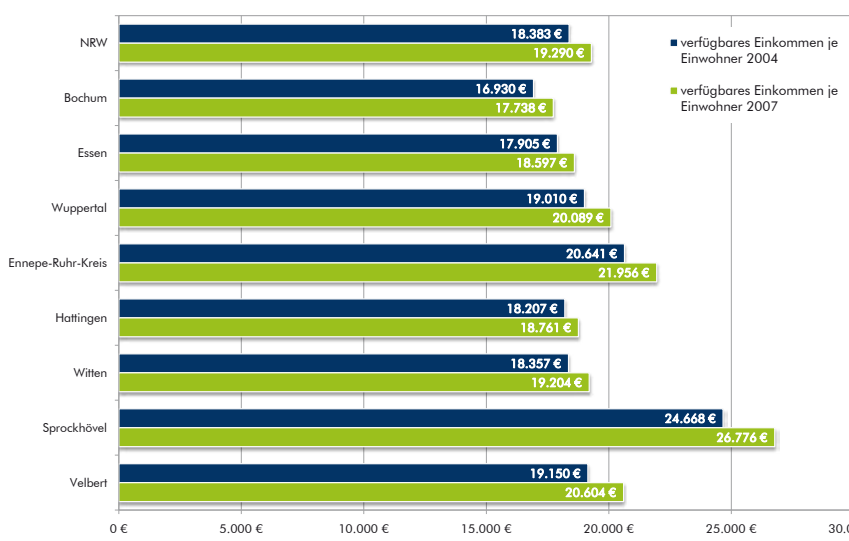


Die Zahl der arbeitslosen Personen insgesamt hat sich im Zeitraum 1998 bis 2008 positiv entwickelt (-28%). Dennoch ist im gleichen Zeitraum die Zahl der ausländischen Arbeitslosen leicht gestiegen. Im interkommunalen Vergleich liegt die Arbeitslosenquote in Hattingen mit 8,1% unter dem Kreis (8,5%) und dem Landesdurchschnitt (9,4%) und deutlich unter der benachbarter Großstädte (11,0 bis 13,6%).⁸

7 Vgl. IT.NRW 2010; Wfa 2009b

8 IT.NRW 2009a

Die Einkommenssituation ist im Vergleich mit dem Kreis und Land leicht unterdurchschnittlich, das für Konsum- und Sparzwecke verfügbare Einkommen pro Einwohner liegt aber dennoch über dem der Städte Bochum und Essen und ist zwischen 2004 und 2007 gestiegen. Der Anteil der Haushalte mit Einkommen unter 1.000 Euro liegt in Hattingen mit 13,3% über dem Kreiswert (12,1%) aber unter dem NRW-Durchschnitt (13,7%).⁹

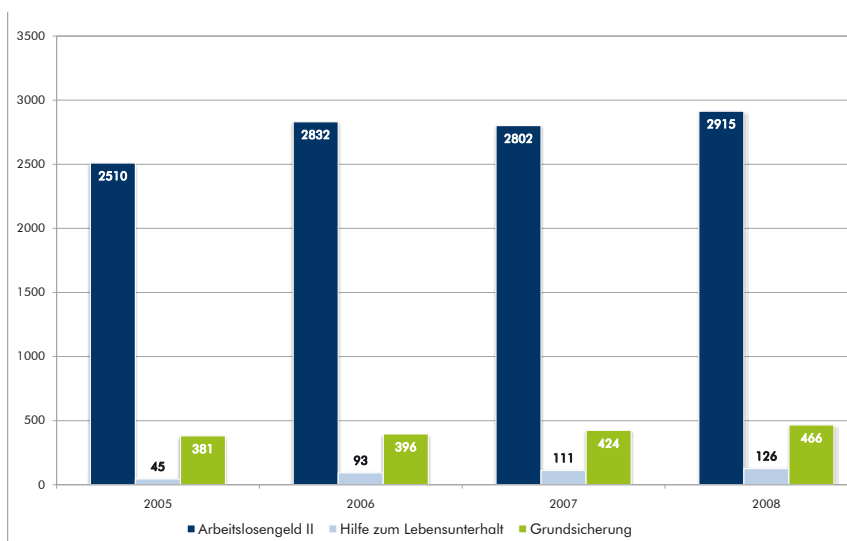


Verfügbares Einkommen pro Einwohner 2004-2007 (Quelle: IT.NRW o.J.)

Ein Teil der Bevölkerung ist auf Transferleistungen des Staates nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) angewiesen, um sein Leben zu finanzieren. In Hattingen ist die Zahl der Fälle, die Leistungen im Sinne des Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Grundsicherung im Alter erhalten, zwischen 2005 und 2008 deutlich um 19,4% gestiegen. Die Quote der Transferleistungsempfänger (Fälle) an der Bevölkerung lag im Jahr 2008 bei 6,0%. Die höchsten Quoten sind dabei im Stadtteil Mitte (9,9%), Winz-Baak (5,9%) und Welper (5,7%) zu verzeichnen. Am niedrigsten ist die Quote in Niederwenigern mit 1,4%.

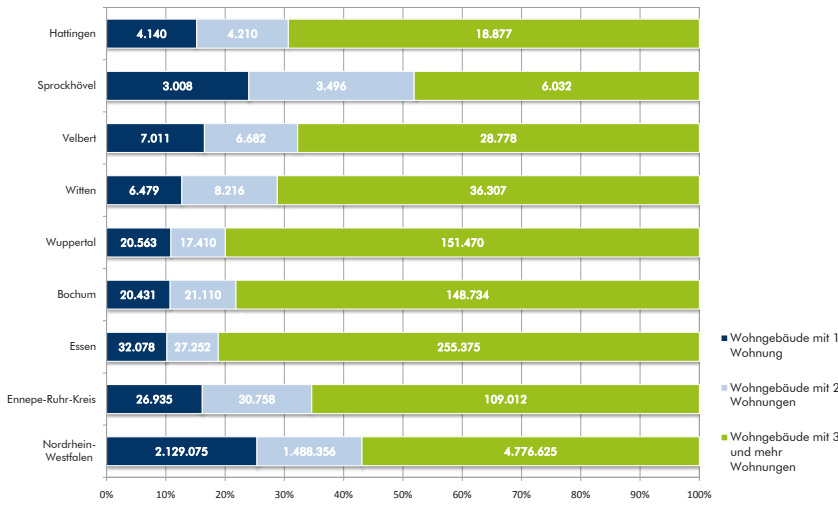
Transferleistungsempfänger (Fälle) 2005-2008 (Quelle: Stadt Hattingen 2009a)

Darüber hinaus erhalten Haushalte mit niedrigem Einkommen als Zuschuss zu den Wohnkosten Wohngeld. In Hattingen waren im Jahr 2008 443 Wohngeldempfänger registriert, was 7,5 Empfängern pro 1.000 Einwohnern entspricht. Über dem städtischen Durchschnitt lagen dabei die Stadtteile Mitte mit 9,8 und Welper mit 10,0 Empfängern pro 1.000 Einwohnern. Besonders niedrig ist der Wert dagegen in Niederbonsfeld mit 1,5 und in Niederwenigern mit 2,4.¹⁰



9 Vgl. IT.NRW o.J.; Bertelsmannstiftung Online

10 Vgl. Stadt Hattingen 2009a



2.3 Wohnungsangebot

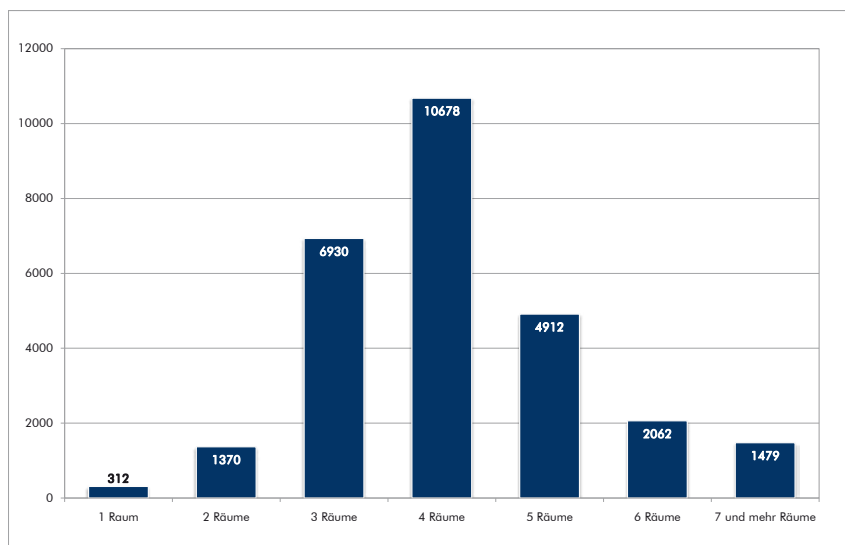
Das Angebot an Wohnungen, die Struktur und die Dynamik der Entwicklung sind wesentliche Charakteristika des Wohnungsmarktes.

Der überwiegende Teil der Wohnungen (ca. 69 %) befindet sich in Hattingen in Mehrfamilienhäusern. In angrenzenden Großstädten ist dieser Anteil weitaus höher. Bezogen auf den Gebäudebestand ist die Siedlungsstruktur Hattingens

Wohnungsbestand nach Gebäudeart (Wohnungen in Wohngebäuden) 2008 (Quelle: IT.NRW 2009a)

dennoch zu über 65% durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Rund ein Viertel der reinen Wohngebäude befindet sich im Stadtteil Mitte, gefolgt von Niederwenigern (17%) und Welper (15%). Die Größe der Wohnungen bezogen auf die Wohnfläche liegt in Hattingen im Jahr 2008 bei 69 qm in Mehrfamilienhäusern und 102 qm in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit sind die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern etwas kleiner als im NRW- (108 qm) und Kreisdurchschnitt (103 qm). Überdurchschnittlich häufig sind in Hattingen Wohnungen mit vier Räumen (inklusive Küche) vorhanden, dagegen sind nur in sehr geringem Umfang kleine Wohnungen mit einem oder zwei Räumen vorhanden.¹¹

Wohnungen nach Anzahl der Räume (Küche = 1 Raum) 2008 (Quelle: IT.NRW 2009a)

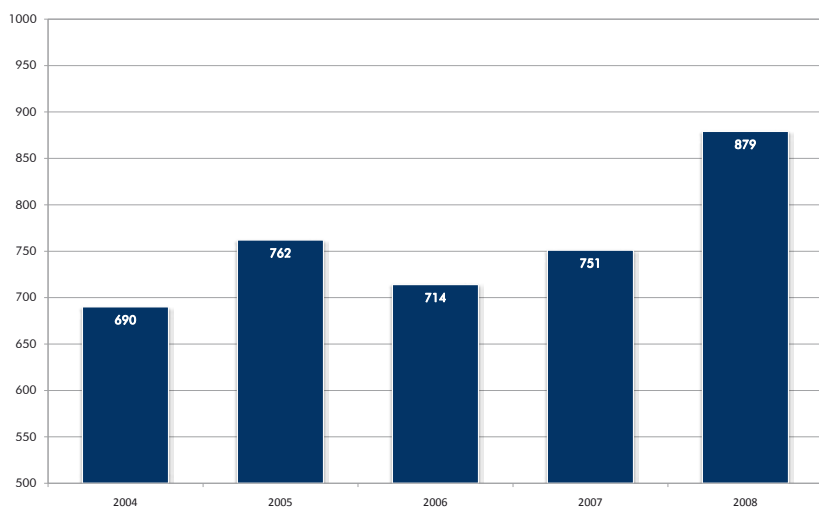


Das Alter der Wohngebäude ist ein wichtiger Indikator im Hinblick auf den Modernisierungsaufwand und die Attraktivität für Nachfrager. Die Wohnungen in Hattingen wurden zu 54 % vor 1969 erbaut. Weitere 37% stammen aus den Jahrgängen 1969 bis 1987. Nur ein geringer Anteil von 9 % ist jüngeren Datums (1988-2006).¹²

11 Vgl. IT.NRW 2009a; Stadt Hattingen 2009a

12 Vgl. Wfa 2009b

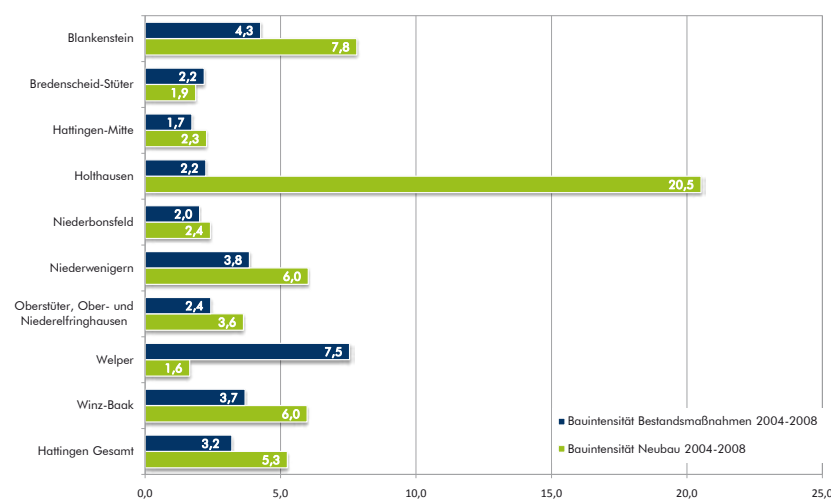
Die Zahl der potenziell leerstehenden Wohneinheiten wurde an Hand der abgemeldeten Stromzähler und derer mit Minderverbräuchen (<150 Kwh Jahresverbrauch) abgeschätzt. Insgesamt wurden so im Zeitraum 2004 bis 2008 durchschnittlich rd. 760 Leerstände pro Jahr ermittelt. Der größte Teil mit etwa 39% ist dabei (auch aufgrund des Umfangs an Wohneinheiten) in Hattingen-Mitte zu finden, weitere 17% in Winz-Baak und 12% in Welper. Die Zahl der Leerstände ist in diesem Zeitraum deutlich um 27% gestiegen; gemessen am Wohnungsbestand in Hattingen liegt die Leerstandsquote jedoch bei moderaten 3,2% (2004 2,5%). Schwerpunkte im Stadtgebiet finden sich z.B. an stark befahrenen Straßen wie der Blankensteiner oder der Bredenscheider Straße, in Bereichen mit Eigentümerwechsel / Modernisierungsmaßnahmen wie Im Westenfeld und Südring, aber auch in stark verdichteten Bereichen und mit Modernisierungstau wie der nördlichen Innenstadt.¹³



Anzahl der vermuteten Leerstände 2004-2008
(Quelle: AVU 2009)

Der Wohnungsbestand hat im Zeitraum 1999 bis 2008 stetig zugenommen und liegt jetzt bei 27.743 Wohneinheiten (1999 26.659). Die Dynamik der Entwicklung war jedoch im Vergleich mit dem Land unterdurchschnittlich: Zwischen 1997 und 2007 nahm der Bestand in Hattingen um ca. 0,5% und in NRW um ca. 0,8% zu. Durchschnittlich wurden zwischen 1999 und 2008 jedes Jahr rund 125 Wohnungen neu errichtet (+4%); in den letzten Jahren zunehmend in Ein- und Zweifamilienhäusern.¹⁴

Summe der Baugenehmigungen 2004-2008 pro 1.000 Einwohner
(Quelle: Stadt Hattingen 2009a)



13 Vgl. AVU 2009

14 Vgl. IT.NRW 2009a; Wfa 2009b

se auf Neubau und Maßnahmen an Bestandsobjekten (Genehmigungs- oder anzeigepflichtige Maßnahmen) verteilt. Seit 2004 ist die Zahl der Baugenehmigungen (Neu-, An- und Umbau) tendenziell rückläufig. Während in den Jahren 2004, 2005 und 2007 die Zahl der Baugenehmigungen für Neubau deutlich überwogen, wurden 2006 und 2008 mehr Maßnahmen im Bestand genehmigt. Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum 62% der Baugenehmigungen für Neubauten erteilt. Bezogen auf die Einwohner war die Zahl der Baugenehmigungen in Holthausen am höchsten, insbesondere im Neubau. Demgegenüber fanden in Welper viele An- und Umbaumaßnahmen im Bestand statt.¹⁵

2.4 Institutionell gehaltener und öffentlich geförderter Wohnungsbestand

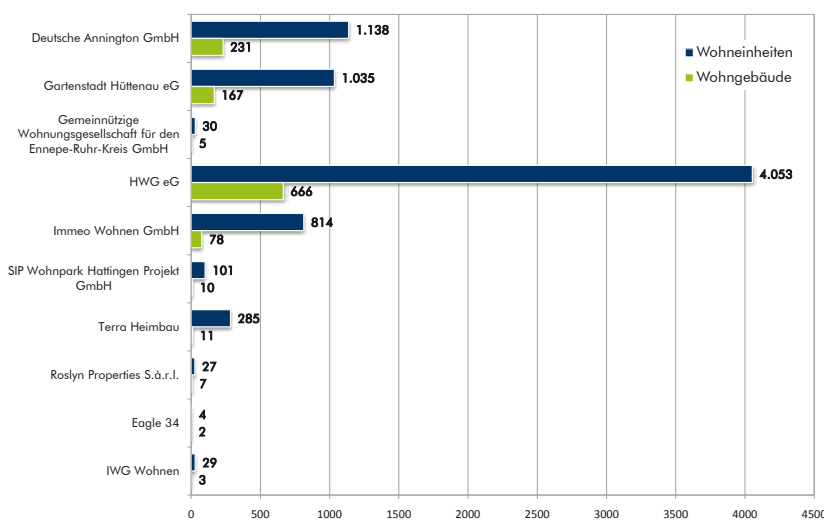
Der Hattinger Wohnungsbestand wird überwiegend von kleineren Eigentümern bewirtschaftet. Als institutionelle Vermieter von Wohnraum treten vornehmlich vier Wohnungsunternehmen auf: Hattinger Wohnungsgenossenschaft hwg eG, Gartenstadt Hüttenau eG, Deutsche Annington Immobilien GmbH und immeo Wohnen Service GmbH. Daneben gibt es mehrere Unternehmen und Immobilienfonds die kleinere Bestände halten. Insgesamt halten diese Eigentümer im Jahr 2009 7.516 Wohneinheiten, was einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand in der Stadt von rund 27% entspricht. Der überwiegende Teil befindet sich dabei im Eigentum der hwg eG mit 54%.

Zunehmend treten wie in vielen anderen Kommunen auch neue häufig wechselnde Eigentümer in Form von Finanzinvestoren als Akteure auf dem Wohnungsmarkt auf. Vielfach ergibt sich für Mieter und Stadt das Problem, mit diesen neuen Eigentümern in Kontakt zu

treten und sozialverträgliche Aufwertungsmaßnahmen zu erreichen.

Der Bestand der Wohnungsunternehmen konzentriert sich zum einen auf räumliche Schwerpunkte und auf bestimmte Baualterklassen. Rund die Hälfte (48,7%) des institutionell gehaltenen Wohnungsbestands befindet sich im Stadtteil Mitte, gefolgt von Winz-Baak (19,8%) und Wel-

Institutionell gehaltener Wohnungs- und Gebäudebestand 2009 (Quelle: Angaben Unternehmen und Stadt Hattingen)



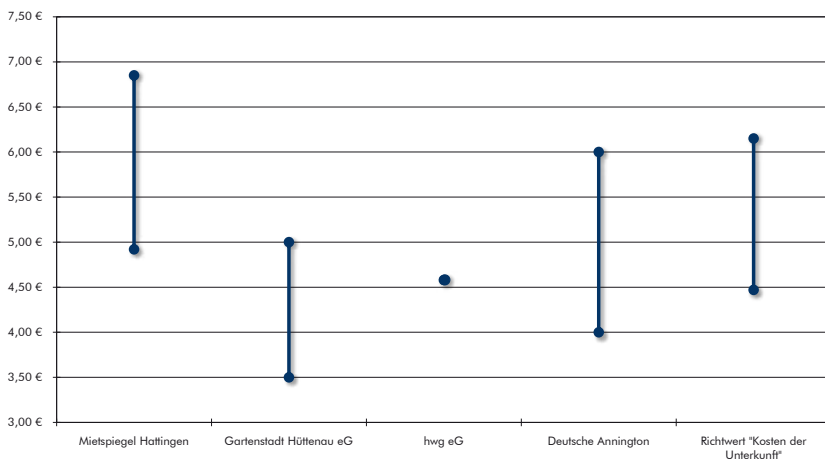
15 Vgl. IT.NRW 2009a; Stadt Hattingen 2009a

per (18,2%). Gemessen an allen reinen Wohngebäuden machen die Gebäudebestände der Wohnungsunternehmen in Mitte mit rund 31% und mit 28% in Winz-Baak die höchsten Anteile aus. Kleinräumiger betrachtet, sind die stärksten Konzentrationen in den Bereichen „Rauendahl“ (Winz-Baak), „Südstadt“ (Mitte) und in der nördlichen Innenstadt (Mitte) zu finden. Das Baualter der institutionell gehaltenen Wohneinheiten hängt eng mit der Entwicklung der Wohnungsgesellschaften, der industriellen Entwicklung und den Phasen der Siedlungsentwicklung zusammen. Ein Großteil des Wohnungsbestandes stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Hieraus ergeben sich für die Unternehmen entsprechende Herausforderungen bezüglich der baulichen Anpassung und Modernisierung. Die Wohnungsunternehmen sind auch überwiegend Anbieter von günstigen und auch preisgebundenen Wohnungen. Die Mietpreisspannen der größeren Wohnungsunternehmen liegen z.T. deutlich unter der Preisspanne des aktuellen Miet spiegels in der Stadt; aufgrund der entspannten Marktlage (und der Gemeinnützigkeit einzelner Unternehmen) scheinen höhere Mieten nicht erzielbar.

Gesetzliche Grundlage der sozialen Wohnraumförderung auf Bundesebene war seit 2002 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Zielgruppe waren Haushalte, die sich nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Im Gegenzug zu zinslosen bzw. niedrig verzinsten Darlehen unterliegen die Woh-

Institutionell
gehaltener
Gebäudebestand
2009 (Quelle:
Angaben Un-
ternehmen und
Stadt Hattingen)





nungen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit Anfang Januar 2010 besteht nun eine neue gesetzliche Grundlage mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) in Kompetenz des Landes. Als Grundlage für eine marktorientierte Förderung von Neubau und Bestand im Miet- und Eigentumswohnungsmarkt wurde eine Einstufung der Kommunen hinsichtlich der Förderintensität

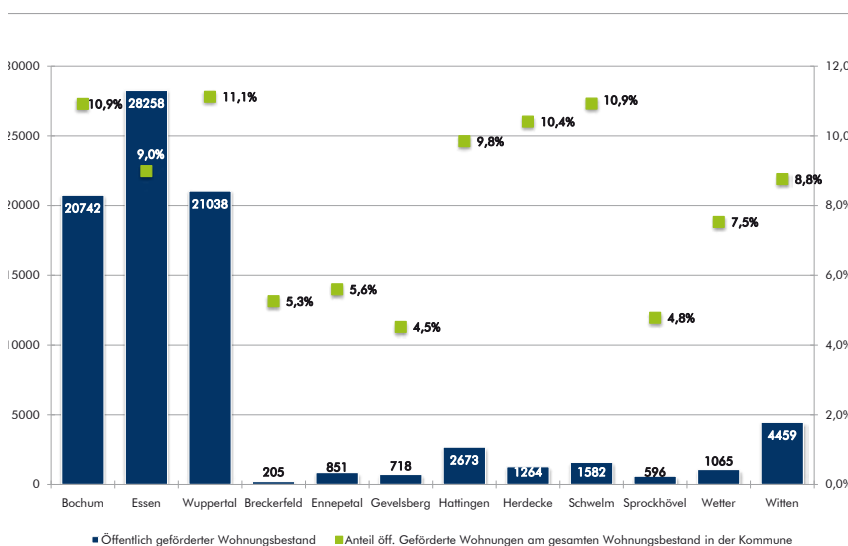
Mietpreisspannen 2009
(Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen und der Stadt Hattingen)

(Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) vorgenommen. Die Stadt Hattingen weist danach ein unterdurchschnittliches Bedarfsniveau auf dem Eigentumsmarkt wie auch auf dem Mietwohnungsmarkt auf. In den Wohnraumförderungsbestimmungen 2010 (WFB) werden die Kommunen einem Mietniveau zugeordnet, welches die Grenze für die monatliche Bewilligungsmiete festlegt und für die Höhe des Förderdarlehens maßgeblich ist – Hattingen liegt in der zweithöchsten Kategorie 3 von 4. Bei der Eigentumsförderung ist die Kostenkategorie entscheidend – Hattingen liegt hier in der höchsten von 3 Kostenkategorien.

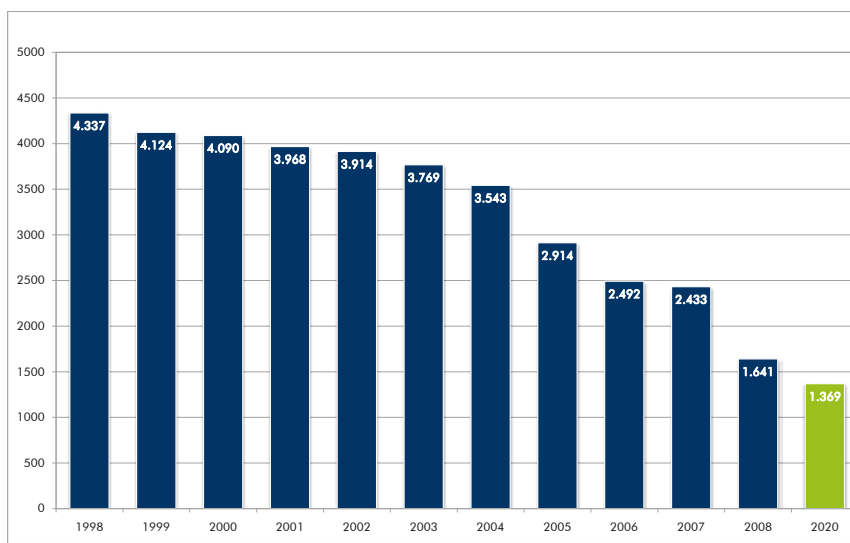
Preisgebundener Wohnungsbestand 2007
(Quelle: Wfa 2008)

Der derzeitige Bestand an öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen lag in Hattingen im Jahr 2007 bei 2.673 Wohneinheiten, wovon der Großteil Miet-

wohnungen waren. Hattingen leistet damit mit rund 20% den zweithöchsten Beitrag zum gesamten Bestand an preisgebundenen Wohneinheiten im EN-Kreis. Im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand liegt der Anteil in Hattingen mit knapp 10% etwa auf dem Niveau der Städte Wuppertal, Bochum, Herdecke und Schwelm. Die übrigen Städte im Kreis lagen mit rund 4-9% zum Teil deutlich darunter.



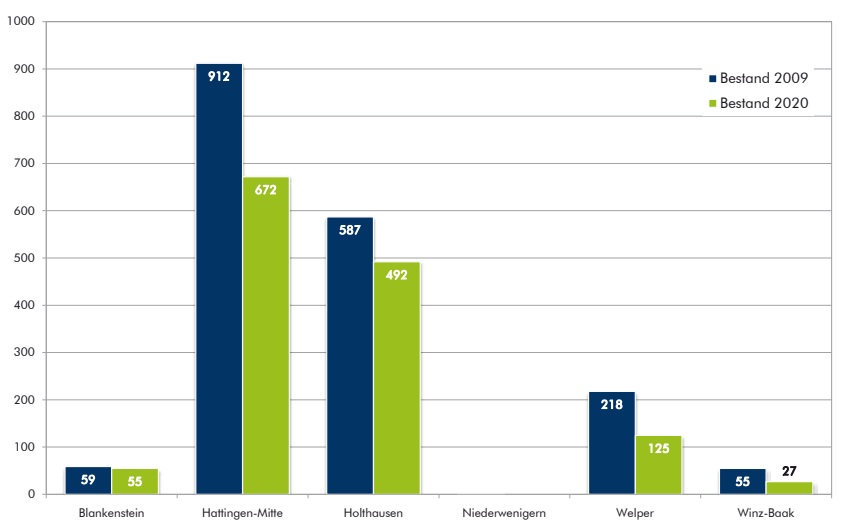
Zwischen 1998 und 2008 wurden insgesamt 182 Wohneinheiten in Hattingen mit öffentlichen Mitteln neu gebaut, davon 70% in Mehrfamilienhäusern. Die durchschnittliche jährliche Förderintensität, d.h. der Anteil der geförderten Baufertigstellungen an den Baufertigstellungen insgesamt, lag dabei im Zeitraum 1998-2007 mit knapp 12% deutlich unter dem Landeswert (knapp 21%) und war in den letzten drei Jahren 2005-2007 deutlich zurückgegangen.¹⁶ Dies kann neben einem geringeren Bedarf im Gegensatz zu hochpreisigen Standorten wie Düsseldorf etc. aufgrund der Marktlage auch auf die Zurückhaltung der ortsansässigen Unternehmen zurückgeführt werden. Durch diese geringe Zahl an neu hinzukommenden preisgebundenen Wohnungen kann die große Menge an Wohnungen, die aufgrund planmäßigen Auslaufens der Kredite oder vorzeitiger Mittelrückzahlung aus der Sozialbindung entfallen, nicht aufgefangen werden. Insgesamt ist zwischen 1998 und 2008 der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen um 62% geschrumpft und wird auch in Zukunft weiter zurückgehen. Ohne neu hinzukommende Wohneinheiten wird der Bestand bis zum Jahr 2020 um weitere 17% sinken.



Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestands (Quelle: Wfa 1998-2008, Stadt Hattingen 2009a)

Preisgebundener Wohnungsbestand in den Stadtteilen (Quelle: Stadt Hattingen 2009a)

Nach Angaben der Stadt Hattingen befindet sich der Großteil der preisgebundenen Mietwohnungen (insgesamt etwa 1830 Wohnungen) im Stadtteil Mitte (rund 50%) und ein weiteres Drittel (32%) in Holthausen. Absolut wird in Mitte der Rückgang zwischen 2009 und 2020 mit etwa 240 Wohneinheiten am stärksten ausfallen.



16 Vgl. Wfa 2009b; Wfa 1998-2008

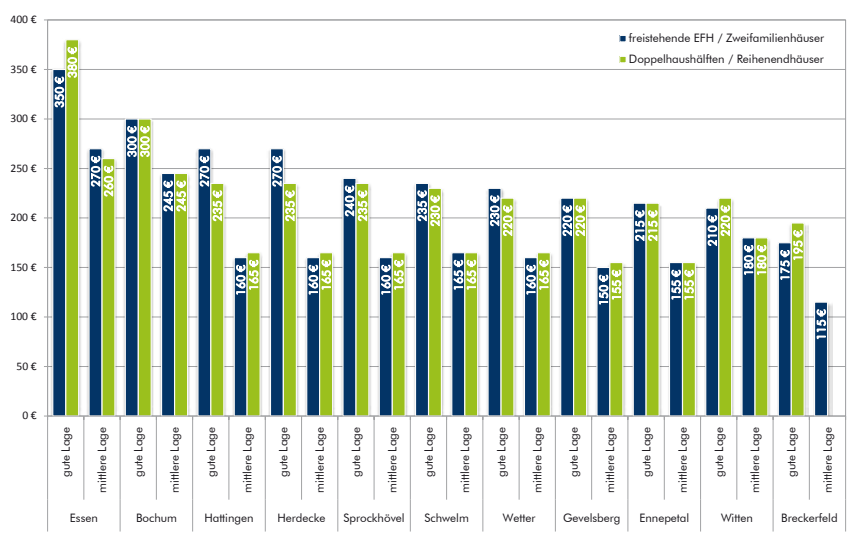
2.5 Wohneigentum, Wohnungsbedarf und Baulandentwicklung

Für viele Menschen ist die selbstgenutzte Immobilie nach wie vor angestrebtes Ziel und wird als ideale Altersvorsorge betrachtet. Günstige Preise und Kreditkonditionen sowie tendenziell wachsende Nettoeinkommen sprechen ebenfalls für den Erwerb von Wohneigentum. Dem stehen die allgemeine Wirtschaftsentwicklung, steigende Preise für den Neubau, der Wegfall der Eigenheimzulage und aufgrund des demografischen Wandels sinkende Wiederverkaufswerte gegenüber.

Die Bildung von Wohneigentum hängt wesentlich von den Faktoren Alter, Haushaltsstruktur, dem verfügbaren Einkommen und der Preissituation in der jeweiligen Kommune ab. Die bislang stetig steigende Wohneigentumsquote stagnierte in Deutschland im Jahr 2008 erstmals bei 43,2%. Wohneigentumsbilder sind zu 58% Familien mit Kindern, Paare ohne Kinder stellen weitere 31%. Zudem ist der überwiegend Teil der Personen die Wohneigentum bilden zwischen 30 und 45 Jahren alt. Aufgrund der demografischen Veränderung wird diese Bevölkerungsgruppe auch in Hattingen zukünftig zurückgehen. Gebrauchte Immobilien sind dabei im Zeitraum 2004 bis 2007 bei rund 56% der Eigentümergeber in Deutschland stärker nachgefragt als der Neubau. Im Zeitraum 1998 bis 2000 lag der Neubau noch mit rund 60% vorne. Während Familien mit Kindern zu 82% und Paare ohne Kinder zu 72% das Eigenheim präferieren, bevorzugen 65% der Singles Eigentumswohnungen.¹⁷

Die Wanderungsmotivuntersuchung 2009 hat ergeben, dass der Umzug ins Eigentum einen wichtigen Faktor bei den Zuzügen nach Hattingen spielt.

Gebietstypische
Bodenrichtwerte
2009
(Quelle: Gut-
achteraus-
schuss 2010)



Die Preise für Bauland und Immobilien wird in Hattingen deutlich durch die Nähe und die Verflechtung mit den Großstädten Bochum und Essen beeinflusst. Die gebietstypischen Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke liegen in Hattingen deutlich unter den Werten dieser Städte, aber über den Werten der meisten anderen Kommunen im EN-Kreis. Ähnlich verhält es sich mit den durchschnittlichen Immobilienpreisen: Für ein Ein-/ Zwei-

17 Vgl. BBSR 2009

familienhaus der Baualtersklassen 1950 bis 2007 musste ein Erwerber durchschnittlich 245.000 bis 285.000 Euro ausgeben. Die Preise lagen damit über 5% über dem Kreisdurchschnitt. In Essen und Bochum musste ein Eigenheimerwerber dagegen durchschnittlich 314.000 bis 372.000 Euro bzw. 275.000 bis 330.000 Euro aufwenden. Im Landesvergleich liegt die Quote der Eigenheimerschwinglichkeit, d.h. die Anzahl der Jahresgehälter eines Haushalts, die durchschnittlich zum Eigentumserwerb aufgewendet werden müssen, in Hattingen mit etwa 5,9 knapp über dem Wert in NRW (5,8) insgesamt.¹⁸

Zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen und den zur Bereitstellung erforderlichen Wohnbauflächen, wurde seitens der Stadt Hattingen im Jahr 2006 die Erstellung einer Wohnungsbedarfsprognose beauftragt. Diese basiert auf der „Nullvariante“ (ohne Wanderung) und Variante 2 (Wanderung +100) der Bevölkerungsprognose und geht von einem fortschreitenden Zuwachs an Pro-Kopf-Wohnfläche aus. Im Ergebnis wird ein weiterer Neubaubedarf in Höhe von 110 bis 180 Wohneinheiten pro Jahr und ein Bruttowohnbaulandbedarf im Umfang von 36 bis 52 Hektar bis zum Jahr 2020 erwartet. Um Leerstände zu vermeiden, die Entwicklung im Innenbereich (§ 34 BauGB) / Bestand und die Entwicklung der Haushalte adäquat zu berücksichtigen, wird eine Reduktion des bereitszustellenden Bruttowohnbaulandes für den Neubau auf etwa 27 bis 44 Hektar beabsichtigt. Dies hätte einen Neubaubedarf in Höhe von 70 bis 100 Wohneinheiten pro Jahr zur Folge. Die bisherige tatsächliche Bevölkerungsentwicklung lässt vermuten, dass sich die Nachfrage eher im unteren Bereich dieser Marge abspielen wird.¹⁹

Dem rechnerischen Bedarf an Wohnbauland stehen die noch vorhandenen Baulandpotenziale gegenüber. Hierzu zählen:

- Baulücken (unbebaute einzelne Grundstücke), für die Baurecht im Sinne des § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder des § 34 BauGB (Innenbereich) besteht
- Flächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die noch nicht entwickelt wurden
- weitere Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dargestellt sind und die noch nicht entwickelt wurden

In Hattingen wurden kürzlich die Baulandpotenziale im Zuge der Arbeiten an der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Insgesamt sind von den im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten 645 Hektar noch rund 58 Hektar unbebaut. Flächenpotenziale in rechtskräftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen bestehen im Umfang von rund 22,6 Hektar. Die größten Potenziale sind dabei in Bredenscheid-Stüter mit 6,1 Hektar und Holt-

18 Vgl. Wfa 2009b und Gutachterausschuss 2010

19 Vgl. BKR 2007

hausen mit 3,9 Hektar vorhanden. Insgesamt ist ein Großteil an peripherer gelegenen Standorten vorhanden - das einzige größere innenstadtnahe Potenzial ist die Fläche „Wohnpark Pottacker“, für die sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet.

Gemessen am rein rechnerischen Bedarf bis zum Jahr 2020 kann durch diese vorhandenen Flächenpotenziale voraussichtlich ein Großteil bereits gedeckt werden.

2.6 Wohnen im Alter

Die demografischen Veränderungen haben auch in Hattingen bereits zu einer Verschiebung der Altersstruktur hin zu älteren Altersklassen geführt. Trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen wird sich auch in Zukunft die Zahl der älteren Einwohner und insbesondere der hochaltrigen Personen noch weiter erhöhen. In der Vergangenheit war das Wohnen im Alter häufig gleichbedeutend mit der Pflege in einem Altenheim. Heute gibt es eine stärkere Vielfalt an zielgruppen-gerechten Wohnformen für die wachsende Zahl älterer Menschen. Im Laufe der Zeit hat sich auch der Aktivitätsradius dieser Bevölkerungsgruppe verändert, sie nimmt in vielfältiger Weise am gesellschaftlichen Leben teil. Gesundheitliche,

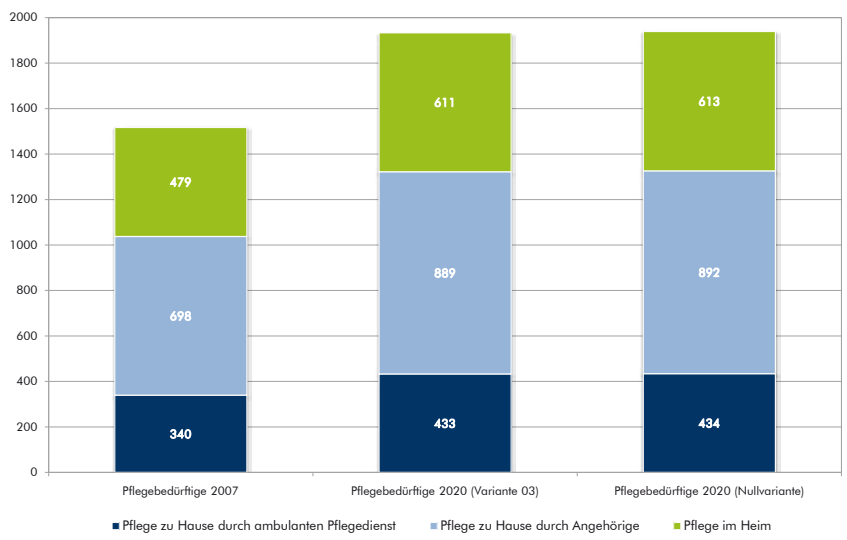


persönliche, finanzielle Möglichkeiten und das Angebot an Wohnmöglichkeiten bestimmen dabei die diversen Lebens- und Wohnformen im Alter.

Nicht jeder ältere Mensch ist pflegebedürftig, jedoch steigt mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit an: während von den 60- bis 65-Jährigen in Deutschland im Jahr 2007 nur 1,6% pflegebedürftig sind, sind es bei den 80- bis 85-Jährigen schon 10% und bei den über 90-Jährigen Personen rund 62%. Der Großteil der Pflegebedürftigen wird dabei in den eigenen vier Wänden - entweder von Angehörigen (46%) oder durch ambulante Pflegedienste (22%) - versorgt.²⁰ Anhand der altersabhängigen Quoten und der erstellten Bevölkerungsprognosen (Nullvariante und Variante 03) lässt sich annähernd die Zahl der pflegebedürftigen Personen in Hattingen in der Zukunft vorausschätzen. Demgemäß würde die Zahl der pflegebedürftigen Personen im Alter über 60 Jahr von rund 1.500 im Jahr 2007 um 28% auf rund 1.900 Personen steigen. Entsprechend der Pflegequoten für 2007 wären im Jahr 2020 für rund 610 bis 620 Personen Plätze in Einrichtungen erforderlich.

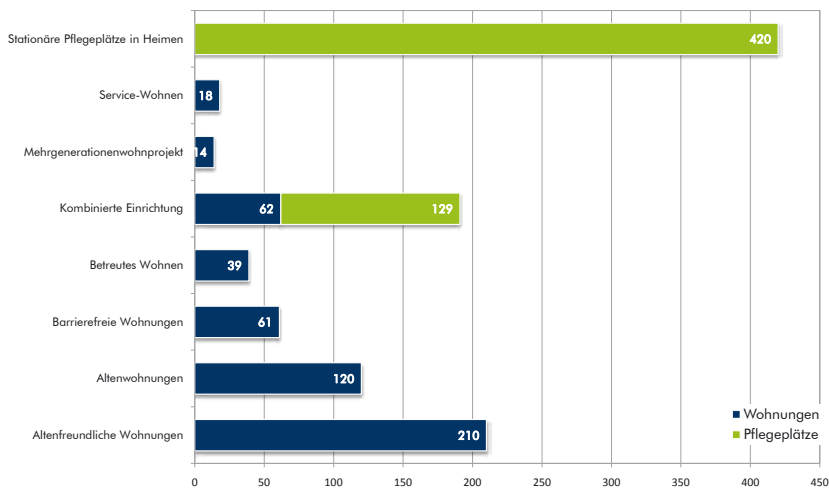
Seitens des Kreises wird davon ausgegangen, dass im Gegensatz zu früher wieder mehr Paare gemeinsam alt werden und diese dann die Pflege übernehmen; dass aber trotzdem die Auslastungsquote in Heimen in den nächsten Jahren steigen wird.

Das Angebot an seniorengerechten Wohnformen mit unterschiedlicher Konzeption und Betreuungsintensität ist sehr vielfältig und wird unterschiedlich bezeichnet - was vielfach nicht zur Transparenz beiträgt. Dazu zählen z.B. altengerechte, barrierefreie Wohnungen, Service-Wohnungen, betreutes Wohnen, Altenpflegeheime, Seniorenresidenzen etc. In Hattingen wird (inklusive der derzeit in Planung / Realisierung befindlichen Anlagen) der Großteil der seniorengerechten Wohnangebote in Form von Pflegeplätzen (rund 550) bereit gestellt. Rund 380 Wohneinheiten sind Altenwohnungen, barrierefreie Wohnungen oder Wohnungen mit Betreuungs- / Serviceangeboten. Hinzu kommen 210 Wohneinheiten, die nach älteren Richtlinien der Wohnungsbauförderung als „Altenfreund-



Entwicklung der Pflegebedürftigen 2007-2020 (Quelle: eigene Berechnung nach DESTATIS 2008)

20 Vgl. DESTATIS 2008



Seniorenrechtliche Wohnformen, Bestand und Planung Mai 2010 (Quelle: Stadt Hattingen 2009, Ennepe-Ruhr-Kreis Online)

und Welper. Keine Angebote bestehen im südlichen Stadtgebiet und in Winz-Baak (hier sind jedoch barrierefreie Wohnungen geplant). Gemessen an der Einwohnerzahl im Alter über 65 Jahren ist die Versorgung mit seniorenrechten Wohnungen nur in Mitte und Holthausen verhältnismäßig gut (15 bzw. 17:1). Hinzu kommen als Nischenprodukte die Mehrgenerationenprojekte, die aber keine Pflege im Alter ersetzen können. In Hattingen (Südstadt) entsteht derzeit in Zusammenarbeit der hwg eG und dem Verein „Wir wohnen zusammen e.V.“ ein Mehrgenerationenwohnprojekt mit 14 Mietwohnungen.²¹

Der größte Teil der älteren Menschen über 60 Jahre lebt jedoch nach wie vor „ganz normal“ in der eigenen Wohnung oder einem Haus. Im Rahmen der Wandermotivuntersuchung wurde auch nach den Wohnwünschen im Alter gefragt: Der Großteil der Befragten (40%) möchte in der angestammten Wohnung verbleiben, nur 6% präferiert eine Seniorenresidenz / Pflegeheim und 44% stellt sich als Wohnform Barrierefreie Wohnungen mit Service, generationenübergreifendes Wohnen oder eine Altenwohngemeinschaft vor.²²

Insbesondere für die vielen „normal“ lebenden Älteren spielt neben dem eigentlichen Wohnraum das Wohnumfeld, die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und die Verfügbarkeit von Service- und Freizeitangeboten eine wichtige Rolle. Seitens der Pflegeberatung des Kreises als auch der Stadtverwaltung wird in einigen Hattinger Wohnquartieren gerade in diesen Bereichen Nachholbedarf konstatiert. Beratung-, Unterstützungs- und Freizeitangebote bieten derzeit vor allem die FTB Wohnberatungsstelle, der Senioren-Zeit-Hilfe e.V. und kick - Hattinger im Unruhestand.

²¹ Vgl. Stadt Hattingen 2009

²² Vgl. plan-lokal 2010





3. PROBLEME UND POTENZIALE DER HATTINGER WOHNQUARTIERE

Angesichts einer allgemein zu beobachtenden zunehmenden Entspannung der Wohnungsmärkte spielen individuelle Wünsche in Bezug auf Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen eine wachsende Rolle. Zudem steigt im Gegensatz zu früheren Wachstumsphasen bei der jetzt nachlassenden Nachfrage die Bedeutung der Bestandsentwicklung - die Situation im Bestand soll deshalb einen Schwerpunkt des Handlungskonzeptes bilden. Dabei hat das Wohnquartier eine zunehmende Bedeutung für die Wohnstandortwahl und es ist auch eine verstärkte kleinräumige Differenzierung der Nachfrage zu beobachten: Neben nachgefragten, hochwertigen Quartieren können sich in direkter Nachbarschaft Standorte mit abnehmender Wohnqualität, sich verschlechterndem Image und steigenden sozialen Problemlagen befinden.

Um ein kleinräumiges quartiers- bzw. siedlungsbereichsbezogenes Handeln vorzubereiten wurden gemeinsam mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppe Wohnen Qualitäten und Probleme von städtischen Teilräumen diskutiert und prioritäre Standorte ausfindig gemacht. Zu diesem Zweck wurde auf Ebene der Stadtteile, von Siedlungstypen und auf Ebene der Quartiere diskutiert.

3.1 Stadtteile

Für die elf Hattinger Stadtteile wurden sogenannte Stadtteilprofile erstellt, die zum einen Beschreibungen der wesentlichen Merkmale und siedlungsstrukturellen Charakteristika der jeweiligen Gebiete enthalten. Zum anderen wurden Indikatoren zu Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung, Sozialer Situation, Wohnungsbestand, Bautätigkeit und Bodenmarkt auf Stadtteilebene zusammengestellt, um Unterschiede zwischen den Gebieten sowie Abweichungen zum gesamtstädtischen Durchschnitt aufdecken zu können.

Aufgrund des Umfangs der Stadtteilprofile wird an dieser Stelle nur eine Zusammenstellung der Indikatoren und eine kurze Erläuterung zu den wichtigsten Ergebnissen vorgenommen:

- Bevölkerungsentwicklung: Die bisherige Entwicklung war in Winz-Baak, Bredenscheid-Stüter und Welper deutlich negativer als in den übrigen Stadtteilen. Die Fluktuation war in Mitte, Bredenscheid-Stüter, Welper und Winz-Baak am höchsten.
- Bevölkerungsstruktur: In Hattingen Mitte, Bredenscheid-Stüter, Niederwenigern und Welper leben im Durchschnitt mehr ältere Menschen. In Mitte, Welper und Winz-Baak ist der Ausländer- und der Anteil der Doppelstaatler erhöht; in Holthausen ist der Anteil der Doppelstaatler am höchsten in der Stadt.

Zusammenstellung der Indikatoren zu Bevölkerung und Wohnungsmarkt aus den Stadtteilprofilen

| 2008 (* Mitte 2009) | Stadt Hattingen | Blankenstein | Bredenscheid-Stüter | Hattingen Mitte | Hollhausen | Niederbonstfeld | Niederwenigern | Oberstüter, Ober-, Niederlfringhausen | Welper | Winz-Baak |
|---|-----------------|--------------|---------------------|-----------------|-------------|-----------------|----------------|--|-------------|-------------|
| Bevölkerungsstruktur und -entwicklung | | | | | | | | | | |
| Einwohnerzahl | 58.908 | 3.004 | 3.404 | 21.098 | 5.954 | 2.607 | 6.324 | 873 | 7.508 | 8.136 |
| Anteil an der Gesamtzahl | 100% | 5,1% | 5,8% | 35,8% | 10,1% | 4,4% | 10,7% | 1,5% | 12,7% | 13,8% |
| Einwohnerdichte (Ew/km ²) | 825 | 733 | 212 | 3154 | 688 | 460 | 1076 | 52 | 2317 | 1849 |
| Entwicklung 1999-2008 | -2,7% | 1,9% | -7,9% | -3,7% | +14,9 | -3,2% | -3,2% | -3,9% | -6,8% | -8,6% |
| Jugendquotient | 27,7 | 28,3 | 24,1 | 25,4 | 36,9 | 23,8 | 29,9 | 31,1 | 27,3 | 27,9 |
| Altenquotient | 38,8 | 32,6 | 35,1 | 42,3 | 26,1 | 34,8 | 39,9 | 29,3 | 45,6 | 37,0 |
| Altersdurchschnitt | 44,7 | 43,9 | 45,5 | 45,7 | 40,1 | 46,0 | 45,1 | 41,7 | 46,3 | 43,8 |
| Anteil Ausländer | 6,8% | 4,8% | 1,9% | 9,7% | 4,4% | 2,1% | 2,1% | 2,9% | 9,0% | 7,1% |
| Anteil Doppelstaatler | 8,5% | 4,3% | 2,2% | 10,4% | 12,8% | 3,5% | 2,0% | 2,8% | 8,9% | 11,1% |
| Umzugsrate | 5,5 | 0,9 | 1,3 | 4,9 | 1,5 | 0,5 | 1,9 | 0,7 | 3,1 | 2,9 |
| Fluktuationsquote | 9,5 | 7,6 | 9,7 | 11,2 | 8,0 | 8,6 | 6,7 | 6,4 | 9,5 | 9,5 |
| Wanderungssaldo | -138 | 16 | -75 | -65 | -49 | -12 | 47 | 14 | 22 | -40 |
| Soziale Situation | | | | | | | | | | |
| Transferleistungen (Fälle) | 3.510 | 69 | 105 | 2.082 | 191 | 40 | 88 | 19 | 429 | 484 |
| Anteil an Einwohner | 6,5% | 2,3% | 3,1% | 9,9% | 3,2% | 1,5% | 1,4% | 2,2% | 5,7% | 5,9% |
| Wohngeldempfänger | 443 | 23 | 23 | 207 | 34 | 4 | 15 | 5 | 25 | 57 |
| Wohnungs- und Gebäudebestand | | | | | | | | | | |
| Bestand reiner Wohngebäude* | 7893 | 551 | 575 | 1.936 | 797 | 504 | 1.345 | 76 | 1.197 | 904 |
| Vermutete Leerstände | 879 | 45 | 70 | 401 | 53 | 27 | 72 | 20 | 96 | 94 |
| Veränderung der Leerstands- zahl zum Vorjahr | +110 | +8 | +6 | +77 | +14 | +1 | +17 | +5 | -16 | -2 |
| Institutionell gehaltene WE | 7180 | 177 | 39 | 3.509 | 810 | 0 | 130 | 0 | 1.013 | 1.502 |
| Öffentlich geförderte WE* | 1833 | 59 | 0 | 565 | 934 | 0 | 2 | 0 | 218 | 55 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 100% | 3,2% | 0% | 30,8% | 51,0% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | 11,9% | 3% |
| Seniorengerechte WE / Pflegeplätze* | 424 / 490 | 12 / 0 | 0 / 0 | 274 / 297 | 60 / 0 | 0 / 0 | 0 / 91 | 0 / 0 | 78 / 102 | 0 / 0 |
| Bautätigkeit und Bodenmarkt | | | | | | | | | | |
| Neubau EFH / MFH | 22 / 2 | 1 / 1 | 1 / 0 | 6 / 0 | 5 / 0 | 0 / 0 | 4 / 0 | 0 / 0 | 3 / 1 | 2 / 0 |
| An- und Umbau EFH / MFH | 12 / 23 | 1 / 1 | 0 / 0 | 2 / 10 | 3 / 0 | 0 / 1 | 2 / 3 | 0 / 0 | 2 / 6 | 2 / 2 |
| Bodenrichtwert EFH (€/qm) | 170- 280 | 245- 310 | 210- 225 | 215- 330 | 140- 270 | 215 | 250- 330 | - | 230 | - |
| Bodenrichtwert MFH (€/qm) | 190- 280 | - | - | 290- 310 | 220 | - | - | - | 250 | 185- 230 |

- Soziale Situation: Der Anteil der Transferleistungsfälle an der Einwohnerzahl liegt in Mitte über dem städtischen Durchschnitt und ist in Welper und Winz-Baak höher als in den übrigen Stadtteilen.
- Leerstände: Absolut sind die Leerstandszahlen besonders stark in Mitte, Niederwenigern und Holthausen gestiegen; relativ gesehen stieg die Zahl der Leerstände in Mitte, Niederwenigern und Oberstüter / Ober- und Niederelfringhausen überdurchschnittlich stark.

In der Zusammenschau sind besonders viele Abweichungen zum gesamtstädtischen Durchschnitt in den Stadtteilen Mitte, Welper und Winz-Baak zu verzeichnen.

3.2 Siedlungstypen

Durch die Benennung von Siedlungsstrukturtypen sollen typische Problemlagen verschiedener Baualter und Einwohnerkonstellationen beleuchtet werden. Sie hat dabei nicht den Anspruch flächendeckend zu sein. Vielmehr sollen diese eine Grundlage für eine erste Diskussion der Handlungsansätze – also Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und der Quartiere bilden. Eine Zuordnung zu diesen Typen ist nicht gleichbedeutend mit einer intensiven Problemlage, die Typen sollen nur erste Hinweise auf mögliche Problemkonstellationen und Suchräume im Stadtgebiet ermöglichen. In die Typologie wurden vornehmlich die Faktoren Eigentümerstruktur, Baustruktur und –alter, Modernisierungszustand, Wohnumfeldsituation sowie die vermutete Einwohnerstruktur einbezogen. Die Siedlungstypen werden nachfolgend nur verkürzt dargestellt:

- Innerstädtische gemischt genutzte Altbaugebiete
- Ein- und Zweifamilienhausbestände bis 1950er Jahre
- Mehrfamilienhausbestände der 1930er bis 50er Jahre
- Ein- und Zweifamilienhausbestände der 1960er / 70er Jahre
- Mehrfamilienhausbestände der 1960er / 70er Jahre

In den meisten dieser Siedlungstypen treten aufgrund des Baualters häufig Probleme hinsichtlich der energetischen Situation sowie des allgemeinen Modernisierungszustandes auf; Grundrisse, Wohnungsgrößen und Ausstattungen entsprechen häufig nicht mehr der Nachfrage. In Mehrfamilienhausbeständen ist auch die Verfügbarkeit und Nutzbarkeit der Freiflächen sowie die Gestaltung des weiteren Wohnumfeldes ein Thema. Durch die häufig periphere Lage der Siedlungen aus den 1960er / 1970er Jahren bestehen vielfach Probleme hinsichtlich der Nahversorgung. Mit Ausnahme der innerstädtischen Altbaubestände ist in



vielen Gebieten der genannten Siedlungstypen die Altersstruktur bzw. der bevorstehende Generationenwechsel ein Thema. Zudem sind an einigen Standorten Segregationsprozesse im Hinblick auf die Soziale Situation und die Herkunft der Bewohner zu beobachten.

Seitens der Arbeitskreisteilnehmer wird in den genannten Siedlungstypen mit vorwiegender Einfamilienhausstruktur der Handlungsbedarf und die Handlungsmöglichkeiten eher gering eingeschätzt. Nach den Erfahrungen in Hattingen verlaufe der Generationenwechsel entgegen der Befürchtungen sukzessive. Insbesondere kleinere Häuser der 30er/ 50er Jahre konnten in der Vergangenheit gut vermarktet werden. Es wird vornehmlich Handlungsbedarf in den Mehrfamilienhausbeständen und insbesondere bei Hochhäusern gesehen.

3.3 Quartiere

Die kleinräumige Bewertung und Diskussion von Quartieren wurde im Rahmen von zwei Arbeitsgruppensitzungen durchgeführt. In der ersten der beiden Sitzungen erfolgte eine Bepunktung der Siedlungsbereiche Hattingens im Hinblick auf deren Probleme und Potenziale.

Positiv bewertet wurden dabei u.a. die Bereiche Blankenstein, Oberwinzerfeld, Rosental, Mühlenwinkel, Marxstraße / Thingstraße. Als Standorte mit besonderen Entwicklungspotenzialen für die Zukunft wurden die Bereiche Pottacker und die Südstadt benannt. Sowohl positiv als auch negativ wurden dagegen die peripher gelegenen Wohnstandorte des Hügellandes sowie Quartiere der Stadtteile Niederbonsfeld und Niederwenigern aufgrund der eingeschränkten Infrastruktursituation aber der naturnahen Lage eingestuft. Überwiegend negative Bewertungen erhielten die Standorte Rauendahl, Bachstraße, Bochumer Straße, Im Westfeld, Am Beul / Eickener Straße, Reschop, Haidchen, Käthe-Kollwitz-Straße / An der Hunsebeck, Am Altland und Am Pattberg / Am Hagen.

Für sechs der Siedlungsbereiche, die besonders schlechte Bewertungen erhalten haben, wurde in einem nächsten Schritt ergänzende kleinräumige Daten erhoben und Quartiersprofile erstellt. Nachfolgend werden die Quartiersprofile für die folgenden sechs ausgewählten Standorte verkürzt dargestellt:

- Innenstadt | Oberstadt
- Eichenweg | Lärchenweg
- Am Pattberg | Hof Bille
- An der Hunsebeck | Käthe-Kollwitz-Straße
- Bachstraße
- Rauendahl



Innenstadt | Oberstadt

Das 55 Hektar große Quartier befindet sich im Stadtteil Hattingen Mitte und ist Teil des Stadtkerns. Das Gebiet ist im südlichen Teilbereich vorwiegend durch verdichtete Blockrandbebauung (Altbausubstanz mit Ergänzungsbauten der Nachkriegsjahre, 3-4 geschossig) geprägt. Der Bereich der Heggerstraße zählt zur Fußgängerzone; insgesamt liegt in diesem Bereich eine starke Funktionsmischung zwischen Wohnen, Dienstleistungen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Handel etc. vor. Die Randbereiche im Westen und Osten sowie nördlich der Blankensteiner Straße sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Um die Bismarckstraße sowie nördlich der Straße Im Heggerfeld ist die Baustruktur aufgelockerter, jedoch auch überwiegend durch Mehrfamilienhäuser geprägt (30er bis 60er Jahre, 2-3-geschossig).

Der Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine jüngere Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet. Der Anteil der Ausländer und Doppelstaatler ist deutlich erhöht; in den relevanten Kindertageseinrichtungen liegt der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund (Ausländer, Doppelstaatler, Deutsche mit eindeutig ausländischem Namen) sogar bei rund 71%. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren schlechter als in Hattingen insgesamt (-2,2%) und war hauptsächlich durch Wanderungsverluste begründet. Zudem ist der Anteil der sozial schwächer gestellten Personen überdurchschnittlich hoch.

Negativ fallen die vermuteten Leerstände im Quartier auf, welche ca. 12% der gesamten Leerstände im Stadtgebiet darstellen und deutlich zum Vorjahr anstiegen. Besonders viele Leerstände wurden in Hegger-, Ost-, Tal-, Bismarck-, Hütten-, Blankensteiner-, Neu- und Welperstraße verzeichnet. Modernisierungs-/Aufwertungsbedarf im Gebäudebestand besteht u.a. im Bereich der Welperstraße, des Karl-Roth-Weges, der Bismarckstraße / An der Windmühle, der Hütten-, Schul-, Tal- und Oststraße.

Die Versorgungssituation und die ÖPNV-Anbindung ist überwiegend gut zu bewerten. Aufgrund der teilweise sehr dichten Bebauung und der Verkehrsanbindung ist in vielen Bereichen der Freiflächenanteil gering und eine starke Immissionsbelastung gegeben.

2008
(* Mitte 2009)

Innenstadt |
Oberstadt

Bevölkerungsstruktur | -entwicklung

| | |
|-----------------------|-----------|
| Einwohnerzahl | 5.277 |
| Einwohner pro Hektar | 96 |
| Entwicklung 2004-2008 | -169/3,1% |
| Alter 0-20 Jahre | 20,2% |
| Alter 21-60 Jahre | 54,3% |
| Alter > 60 Jahre | 25,5% |
| Ausländer | 781/14,8% |
| Doppelstaatler | 625/11,9% |
| Umzugsrate | 3,3 |
| Fluktuationsquote | 15,3 |
| Wanderungssaldo | -131 |

Soziale Situation

| | |
|---|-----------|
| Transferleistungen (Fälle ALG II / HzL / GruSi) | 637/26/92 |
| Anteil an Einwohner | 14,3% |
| Wohngeldempfänger | 89 |
| Anteil an Einwohner | 1,7% |
| Anteil Eltern mit Einkommen < 20.000 € in Kitas | 80,8 |

Wohnungs- und Gebäudebestand

| | |
|---------------------------------------|-----------|
| Gebäudebestand Gesamt | 654 |
| Vermutete Leerstände | 102 |
| Veränderung zum Vorjahr | +19 (23%) |
| Institutionell gehaltene Gebäude / WE | 182/1011 |
| Öffentlich geförderte WE* | 64 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 3,5% |
| Seniorengeeignete WE / Pflegeplätze* | 43 / 0 |

Bodenmarkt

| | |
|--------------------------|---------|
| Bodenrichtwert EFH(€/qm) | 225-240 |
| Bodenrichtwert MFH(€/qm) | 290-310 |



2008
(* Mitte 2009)

Eichenweg |
Lärchenweg

Bevölkerungsstruktur | -entwicklung

| | |
|-----------------------|-------------|
| Einwohnerzahl | 1.846 |
| Einwohner pro Hektar | 134 |
| Entwicklung 2004-2008 | -42/2,2% |
| Alter 0-20 Jahre | 22,4% |
| Alter 21-60 Jahre | 53,5% |
| Alter > 60 Jahre | 24,2% |
| Ausländer | 196 (10,6%) |
| Doppelstaatler | 417 (22,6%) |
| Umzugsrate | 1,7 |
| Fluktuationsquote | 11,0 |
| Wanderungssaldo | -5 |

Soziale Situation

| | |
|---|----------|
| Transferleistungen (Fälle ALG II / HzL / GruSi) | 132/3/16 |
| Anteil an Einwohner | 8,2% |
| Wohngeldempfänger | 19 |
| Anteil an Einwohner | 1,0% |
| Anteil Eltern mit Einkommen < 20.000 € in Kitas | 41,3 |

Wohnungs- und Gebäudebestand

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Gebäudebestand Gesamt | 105 |
| Vermutete Leerstände | ca. 14 |
| Veränderung zum Vorjahr | -3 (20%) |
| Institutionell gehaltene Gebäude / WE | 29 / 405 |
| Öffentlich geförderte WE* | 365 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 20% |
| Seniorengeeignete WE / Pflegeplätze* | 103 / 0 |

Bodenmarkt

| | |
|--------------------------|---------|
| Bodenrichtwert EFH(€/qm) | 215-250 |
| Bodenrichtwert MFH(€/qm) | 290 |

Eichenweg | Lärchenweg

Östlich der Innenstadt im Stadtteil Hattingen Mitte befindet sich das rund 14 Hektar große Wohnquartier „Eichenweg | Lärchenweg“. Das Gebiet ist überwiegend durch Geschosswohnungsbau (4- bis 8-geschossig) der 1970er Jahre, u.a. auch fünf Punkthochhäuser geprägt (Flachdächer). Im Randbereich der Nordstraße und der Kiefernstraße befindet sich darüber hinaus Altbausubstanz (teilweise Blockrandstrukturen, vorwiegend 3-geschossig) und im Südosten des Gebietes wurden ergänzende Neubau-Mehrfamilienhäuser errichtet.

Der Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine jüngere Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet. Der Anteil der Ausländer und Doppelstaatler ist der höchste der betrachteten Quartiere. Besonders hoch ist der Anteil der Doppelstaatler (Stadt 8,5%). In der Altersklasse von 0 bis 20 Jahren haben Ausländer und Doppelstaatler zusammen einen sehr hohen Anteil von rund 45% an der Einwohnerzahl. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren im städtischen Durchschnitt (-2,2%) und war hauptsächlich durch Wanderungsverluste begründet. Der Anteil der sozial schwächeren Personen ist leicht erhöht.

Insgesamt wurden für das Untersuchungsgebiet 105 Gebäude ermittelt, von denen sich rund ein Drittel in Händen von Wohnungsunternehmen befinden. Mit über 360 öffentlich geförderten Wohnungen hat das Gebiet eine hohe Bedeutung für die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum.

Die Zahl der Leerstände ist nicht aussergewöhnlich hoch. Modernisierungs-/Aufwertungsbedarf (z.B. Fassaden, Balkone, Eingangsbereiche) besteht in den Bereichen Nordstraße, Eichenweg, Lärchenweg und Pannhütter Straße. Obwohl die Vermietungssituation noch akzeptabel ist, werden Probleme im Bereich der Hochhäuser gesehen und Veräußerungsaktivitäten gestalten sich im gesamten Gebiet problematisch.

Im Gebiet ist ein erhöhter Freiflächenanteil vorhanden. Probleme im verkehrlichen Bereich bestehen durch die erhöhte Belastung auf den Hauptverkehrsstraßen. Zudem sind keine Nahversorgungsmöglichkeiten im Umkreis von 500 Metern vorhanden.



Am Pattberg | Hof Bille

Im Stadtteil Holthausen südöstlich des zusammenhängenden Siedlungsbereiches befindet sich das rund 19 Hektar große Wohnquartier, das stark durch Geschosswohnungsbau (4- bis 9-geschossig, Flachdach) der 1970er Jahre geprägt ist. Daneben befinden sich im südlichen Randbereich sowie zentral um den Albertweg auch Einfamilienhäuser.

Im Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt der Anteil an Kindern und Jugendlichen leicht überdurchschnittlich und der Anteil der Personen im Alter zwischen 61 und 70 Jahren ist leicht erhöht (Quartier 16%, Stadt 13%). Der Anteil der Ausländer und Doppelstaatler ist im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher; besonders hoch ist der Anteil der Doppelstaatler. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren besser als im städtischen Durchschnitt; Wanderungsverluste konnten durch eine positive natürliche Entwicklung abgemildert werden. Die Fluktuation war 2008 eine der niedrigsten in den Betrachtungsgebieten; wobei in einzelnen Gebäuden hohe Fluktuation besteht. Der Anteil sozial schwächerer Personen ist im Quartier nur geringfügig erhöht; im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen wurde aber auf soziale Probleme in Teilen des Gebietes hingewiesen. Demgegenüber wurde in der Arbeitsgruppe festgestellt, dass die Menschen überwiegend gerne in Holthausen wohnen.

Im Gebiet ist ein großer Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes vorhanden; hier bestehen aber zunehmend Vermietungsprobleme. Es sind nur geringe Leerstände zu verzeichnen, wobei sich in der Straße Am Pattberg verhältnismäßig viele befinden. Der Gebäudebestand weist vielfach Modernisierungsbedarf (z.B. Eingangsbereiche, Fassaden, Balkone) auf. Allgemeine Akzeptanzprobleme hinsichtlich der Baustrukturen können zukünftig vermehrt Vermietungsprobleme bewirken. Defizite werden seitens des Arbeitskreises v.a. im Bereich Karlstraße, Am Pattberg (Hochhaus) und Hermannstraße (Eigentumswohnungen) gesehen. Im Gebiet ist ein erhöhter Freiflächenanteil vorhanden und die Nahversorgung ist über das Nahversorgungszentrum Holthausen an der Dorfstraße gesichert. Die topografische Situation erschwert jedoch für ältere Menschen die Mobilität im Quartier.

2008
(* Mitte 2009)

Pattberg |
Hof Bille

Bevölkerungsstruktur | -entwicklung

| | |
|-----------------------|------------|
| Einwohnerzahl | 1.547 |
| Einwohner pro Hektar | 83 |
| Entwicklung 2004-2008 | -13 (0,8%) |
| Alter 0-20 Jahre | 21,6% |
| Alter 21-60 Jahre | 52,6% |
| Alter > 60 Jahre | 25,8% |
| Ausländer | 134 (8,7%) |
| Doppelstaatler | 276 (7,8%) |
| Umzugsrate | 1,9 |
| Fluktuationsquote | 8,6 |
| Wanderungssaldo | -11 |

Soziale Situation

| | |
|---|---------|
| Transferleistungen (Fälle ALG II / HzL / GruSi) | 90/4/10 |
| Anteil an Einwohner | 6,7% |
| Wohngeldempfänger | 11 |
| Anteil an Einwohner | 0,7% |
| Anteil Eltern mit Einkommen < 20.000 € in Kitas | 22,1% |

Wohnungs- und Gebäudebestand

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Gebäudebestand Gesamt | 105 |
| Vermutete Leerstände | 5 |
| Veränderung zum Vorjahr | +1 (25%) |
| Institutionell gehaltene Gebäude / WE | 28/271 |
| Öffentlich geförderte WE* | 246 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 13% |
| Seniorengeeignete WE / Pflegeplätze* | 0/0 |

Bodenmarkt

| | |
|---------------------------|---------|
| Bodenrichtwert EFH (€/qm) | 165-270 |
| Bodenrichtwert MFH (€/qm) | - |



2008
(* Mitte 2009)

A.d. Hunse-
beck | Käthe-
Kollwitz-Str.

Bevölkerungsstruktur | -entwicklung

| | |
|-----------------------|-------------|
| Einwohnerzahl | 1.460 |
| Einwohner pro Hektar | 52 |
| Entwicklung 2004-2008 | -15 (1,0%) |
| Alter 0-20 Jahre | 18,5% |
| Alter 21-60 Jahre | 48,1% |
| Alter > 60 Jahre | 33,4% |
| Ausländer | 192 (13,2%) |
| Doppelstaatler | 220 (15,1%) |
| Umzugsrate | 2,3 |
| Fluktuationsquote | 11,6 |
| Wanderungssaldo | -11 |

Soziale Situation

| | |
|---|----------|
| Transferleistungen (Fälle ALG II / HzL / GruSi) | 112/4/30 |
| Anteil an Einwohner | 10,0% |
| Wohngeldempfänger | 36 |
| Anteil an Einwohner | 2,5% |
| Anteil Eltern mit Einkommen < 20.000 € in Kitas | 56,4% |

Wohnungs- und Gebäudebestand

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Gebäudebestand Gesamt | 171 |
| Vermutete Leerstände | 46 |
| Veränderung zum Vorjahr | -1 (2%) |
| Institutionell gehaltene Gebäude / WE | 65/646 |
| Öffentlich geförderte WE* | 169 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 9,2% |
| Seniorengeeignete WE / Pflegeplätze* | 59/0 |

Bodenmarkt

| | |
|--------------------------|-----|
| Bodenrichtwert EFH(€/qm) | 230 |
| Bodenrichtwert MFH(€/qm) | 250 |

An der Hunsebeck | Käthe-Kollwitz-Straße

Im Westen des Stadtteils Welper befindet sich das rund 28 Hektar große Quartier, das in den 1950er bis in die 1970er Jahre errichtet worden ist und stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt wird. Im südöstlichen Bereich sind ergänzend Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppel- und Reihenhäuser) vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser der 1950er Jahre sind überwiegend 2-geschossig mit Satteldach in Zeilenbauweise errichtet, wogegen die MFH nachfolgender Jahrzehnte häufig Flachdächer bei vier bis zwölf Geschossen aufweisen.

Im Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt und im Gegensatz zu allen anderen Quartieren der Anteil an Kindern und Jugendlichen leicht unter- und der der Senioren überdurchschnittlich. Insbesondere ist der Anteil der Hochaltrigen über 80 Jahren mit rund 7,1% der Höchste in den Betrachtungsgebieten (Stadt 4,8%). Der Anteil der Ausländer und Doppelstaatler ist gegenüber der Gesamtstadt deutlich höher. In den relevanten Kindertageseinrichtungen liegt der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund sogar bei rund 56%. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren aufgrund der negativen natürlichen Entwicklung leicht negativ. Der Anteil der sozial schwächeren Personen ist einer der höchsten der Vergleichsgebiete.

Rund 38% der Gebäude befindet sich in Händen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Weniger einfach stellt sich jedoch die Zusammenarbeit mit einigen externen Immobilienunternehmen und Finanzinvestoren dar. Modernisierungsbedarf besteht im Bereich der 1960/70er-Jahre-Bebauung Käthe-Kollwitz-/ Heinrich-Zille-Straße und Diepenbeck sowie einiger Ein-/ Zweifamilienhäuser. Probleme bestehen v.a. mit dem Y-Hochhaus, das hohe Leerstandszahlen aufweist. Zudem ist das Wohnumfeld aufwertungsbedürftig. Ein Teil der Gebäude wurden privatisiert; hier könnte eine Verdrängung der Mieter stattfinden.

Durch die gute Anbindung an das Nebenzentrum Welper an der Thingstraße bestehen gute Versorgungsmöglichkeiten für die Bewohner des Quartiers. Positiv ist der hohe Identifikationsgrad mit dem Stadtteil Welper insgesamt („Welperaner“).



Bachstraße

Im Norden des Stadtteils Winz-Baak (Bereich Oberwinzerfeld), in direkter Nähe zur Stadtgrenze Bochum befindet sich das rund 11 Hektar große Quartier „Bachstraße“. Das Gebiet ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser der 1960er bis 1970er Jahre (3- bis 4-geschossig, Zeilenbauweise) geprägt. In den Randbereichen befinden sich auch Gebäude älteren Datums sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Im Norden sind zudem zwei Punkthochhäuser mit acht Geschossen vorhanden.

Im Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt der Anteil der Senioren überdurchschnittlich hoch. Der Anteil der Ausländer und Doppelstaatler ist im gesamtstädtischen Vergleich leicht erhöht. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren deutlich schlechter als in der Gesamtstadt und den anderen Quartieren. Der Anteil sozial schwächerer Personen ist insgesamt unterdurchschnittlich.

Rund 40% der Gebäude sind im Besitz der Deutschen Annington (70er Jahre-Bestände), wovon der überwiegende Teil in einem guten Zustand ist und die Zahl der Leerstände moderat ist. Zudem wurden seitens der Deutschen Annington einige Bestände privatisiert. Die beiden ehemals geförderten Hochhäuser Bachstraße 14-16 stellen sich jedoch problematisch dar. Diese weisen massive bauliche Mängel auf, es gibt Akzeptanzprobleme hinsichtlich dieser Bauform, woraus Vermietungsprobleme und eine Leerstandsquote von 10-15% resultiert.

Das Gebiet weist einen erhöhten Freiflächenanteil auf und auch in den Randbereichen sind größere Grünflächen (Spielplatz, Kleingärten) vorhanden. Defizite sind u.a. hinsichtlich der Gestaltung der Dahlhauser Straße und der Nutzbarkeit der Freiflächen gegeben. Mit dem Supermarkt Edeka in der Mozartstraße befindet sich ein kleinerer Einzelhandelsbetrieb in fußläufiger Nähe des Quartiers. Weitere Einrichtungen sind erst in weiterer Entfernung vorhanden.

Nach Ansicht der Arbeitsgruppe handelt es sich bei dem Gebiet „Oberwinzerfeld“ mit Ausnahme der Hochhäuser um einen wenig problematischen Ortsteil.

| | |
|------------------------|------------|
| 2008 (* Mitte 2009) | Bachstraße |
|------------------------|------------|

Bevölkerungsstruktur | -entwicklung

| | |
|-----------------------|------------|
| Einwohnerzahl | 1.032 |
| Einwohner pro Hektar | 97 |
| Entwicklung 2004-2008 | -38 (3,6%) |
| Alter 0-20 Jahre | 18,7% |
| Alter 21-60 Jahre | 50,6% |
| Alter > 60 Jahre | 30,7% |
| Ausländer | 65 (6,3%) |
| Doppelstaatler | 126 (2,2%) |
| Umzugsrate | 0,9 |
| Fluktuationsquote | 7,6 |
| Wanderungssaldo | +8 |

Soziale Situation

| | |
|---|--------|
| Transferleistungen (Fälle ALG II / HzL / GruSi) | 36/2/6 |
| Anteil an Einwohner | 4,3% |
| Wohngeldempfänger | 12 |
| Anteil an Einwohner | 1,2% |
| Anteil Eltern mit Einkommen < 20.000 € in Kitas | 36,8% |

Wohnungs- und Gebäudebestand

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Gebäudebestand Gesamt | 102 |
| Vermutete Leerstände | 14 |
| Veränderung zum Vorjahr | +2 (17%) |
| Institutionell gehaltene Gebäude / WE | 40/2010 |
| Öffentlich geförderte WE* | 32 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 1,7% |
| Seniorengeeignete WE / Pflegeplätze* | 0 |

Bodenmarkt

| | |
|--------------------------|---------|
| Bodenrichtwert EFH(€/qm) | - |
| Bodenrichtwert MFH(€/qm) | 190-220 |



| | |
|------------------------|-----------|
| 2008 (* Mitte 2009) | Rauendahl |
|------------------------|-----------|

Bevölkerungsstruktur | -entwicklung

| | |
|-----------------------|-------------|
| Einwohnerzahl | 2.891 |
| Einwohner pro Hektar | 62 |
| Entwicklung 2004-2008 | +28 (1%) |
| Alter 0-20 Jahre | 21,4% |
| Alter 21-60 Jahre | 51,3% |
| Alter > 60 Jahre | 27,4% |
| Ausländer | 309 (10,7%) |
| Doppelstaatler | 476 (16,4%) |
| Umzugsrate | 2,8 |
| Fluktuationsquote | 12,8 |
| Wanderungssaldo | -73 |

Soziale Situation

| | |
|---|-----------|
| Transferleistungen (Fälle ALG II / HzL / GruSi) | 241/14/28 |
| Anteil an Einwohner | 9,8% |
| Wohngeldempfänger | 30 |
| Anteil an Einwohner | 1,0% |
| Anteil Eltern mit Einkommen < 20.000 € in Kitas | 55,0% |

Wohnungs- und Gebäudebestand

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Gebäudebestand Gesamt | 292 |
| Vermutete Leerstände | 22 |
| Veränderung zum Vorjahr | -4 (15%) |
| Institutionell gehaltene Gebäude / WE | 176/1110 |
| Öffentlich geförderte WE* | 23 |
| Anteil am öff. gef. Bestand* | 1,3% |
| Seniorengeeignete WE / Pflegeplätze* | 0/0 |

Bodenmarkt

| | |
|--------------------------|---------|
| Bodenrichtwert EFH(€/qm) | - |
| Bodenrichtwert MFH(€/qm) | 185-190 |

Rauendahl

Im Nordosten des Stadtteils Winz-Baak befindet sich das rund 47 Hektar große Quartier „Rauendahl“, das überwiegend durch Mehrfamilienhäuser der 1950er/60er Jahre geprägt ist. Diese wurden überwiegend in 2-3-geschossiger Zeilenbauweise errichtet; teilweise sind auch größere Häuser mit vier bis acht Geschossen vorhanden. Am nordöstlichen Rand sowie am Ruhrblick sind darüber hinaus auch Einfamilienhäuser vorhanden.

Im Untersuchungsraum ist im Vergleich zur Gesamtstadt der Anteil an Kindern und Jugendlichen leicht überdurchschnittlich. Der Anteil der Ausländer und Doppelstaatler ist deutlich erhöht, wobei die Doppelstaatler den größeren Anteil ausmachen. In den relevanten Kindertageseinrichtungen liegt der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund sogar bei 65%. Ausländische Kinder machen an der für das Gebiet relevanten Grundschule Rauendahl mit 47% fast die Hälfte der Schüler aus. Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten fünf Jahren entgegen den gesamtstädtischen Trends leicht positiv und war hauptsächlich durch positive natürliche Salden begründet. Die Zahl der sozial schwächeren Personen ist erhöht.

Insgesamt befinden sich 60 % der Gebäude im Eigentum der hwg eG. Nach erfolgreicher Modernisierung des überwiegenden Teils der hwg-Gebäude sind die Leerstandszahlen im Gebiet deutlich gesunken und auf einem niedrigen Niveau. Bauliche Mängel bestehen z.B. noch im Bereich der Häuser Rauendahlstraße 1, 26-36 und der Hochhäuser. Das Quartier ist stark durchgrünt und es besteht eine direkte Nähe zur Ruhr; die ruhige, kinderfreundliche Lage wird positiv bewertet. Probleme bestehen im verkehrlichen Bereich durch die erhöhte Belastung auf der L 651 und die schlechte fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt.

Im Quartier befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe und Infrastruktureinrichtungen. In Bezug auf die Einwohnerzahl und Größe des Quartiers ist die Infrastruktur insgesamt zu schwach. Die Grundschule verfügt nicht über ein Ganztagsangebot und ist von der Schließung bedroht. Das noch negative Image Rauendahls stellt ein Hauptproblem dar. Demgegenüber bestehen funktionierende Netzwerke und die Bewohner identifizieren sich mit dem Quartier.





4. ZIELSETZUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE ZUKUNFT

Welche Möglichkeiten hat die Stadt Hattingen, sich im regionalen Kontext als Wohnstandort zu profilieren und den Herausforderungen durch die sich verändernden Nachfragestrukturen entgegenzutreten? Ziele bilden den übergeordneten Rahmen für das Handeln aller beteiligten Akteure und die Basis für die Ableitung konkreter Handlungsempfehlungen. Diese gehen auf die einzelnen für den Wohnungsmarkt relevanten Themenkomplexe ein und formulieren Bilder für die Zukunft auf Grundlage der vorhandenen oder erwarteten Probleme, aber auch für die bereits festgestellten besonderen Qualitäten. Die Handlungsempfehlungen basieren auf den Analyseergebnissen und deren Bewertungen sowie der Diskussion der verschiedenen Themenbereiche mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe Wohnen.

Die formulierten Ziele werden bewusst abstrakt und handhabbar gehalten und beziehen sich auf für die zukünftige Entwicklung im Bereich des Wohnens vorrangigen Themenstellungen:

Hattingen hat Wohnraum. Steigerung der Attraktivität Hattingens als Wohnstandort

- ▶ Stabilisierung der Bevölkerung und Steigerung der Wohnzufriedenheit
- ▶ Nachfrageorientierte Gestaltung des Wohnraumangebotes für alle Lebenslagen und Altersklassen
- ▶ Fokussierung der Aktivitäten auf den Innenbereich, den Wohnungsbestand und die Quartiere
- ▶ Gemeinsames Handeln von Stadt, Wohnungswirtschaft und Bewohnerschaft

Um zukünftig Leerstände im Wohnungsbestand zu vermeiden und dem demografischen Wandel zu begegnen, sollte die Stabilisierung der Bevölkerung in der Stadt und den Quartieren Ziel sein. Ein wichtiger Aspekt ist dabei, die Einwohner in Hattingen zu halten und deshalb u.a. die Wohnzufriedenheit zu steigern. Um die Bewohner in Hattingen zu halten und weiterhin in gewissem Umfang Zuwanderung von Außen zu erreichen, ist die Bereitstellung eines angemessenen, nachfrageorientierten Wohnangebotes essenziell - dies bedeutet auch Wohnraum für unterschiedliche Altersklassen und Lebenslagen zu schaffen. Der Fokus der zukünftigen Aktivitäten und Entwicklungen sollte aufgrund der nachlassenden Nachfrage und den demografischen Veränderungen zum einen im Neubau auf dem Innenbereich (nach § 34 BauGB) liegen und zum anderen im Schwerpunkt auf dem Wohnungsbestand liegen. Ein quartiersbezogener Handlungsansatz ist aufgrund der Lebensräume der Menschen, dem kleinräumigen Nebeneinander unterschiedlicher Entwicklungsrichtungen und der Effektivität des Handelns in

den Vordergrund zu stellen. Die positiven Beispiele in vielen Kommunen haben gezeigt, dass ein gemeinsames strategisches Handeln aller Beteiligten die Attraktivitätssteigerung auch im Bereich des Wohnens befördert - in Hattingen ist deshalb zukünftig das Miteinander von Stadt, Wohnungswirtschaft und Bevölkerung eine wichtige Maßgabe.

Entsprechend dieser Zielvorstellungen wurden vier Bausteine formuliert, an Hand derer die Handlungsempfehlungen im Folgenden dargestellt werden: „Bestands- und Quartiersentwicklung“, „Neubau und Wohnbaulandentwicklung“, „Wohnen für jeden Haushalt“, „Kommunikation und Kooperation“.

4.1 Baustein I: Bestands- und Quartiersentwicklung

Die zunehmende Bedeutung der Bestandspolitik wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Wesentlicher Grund hierfür sind neben der weiter nachlassenden Bedeutung des Neubaus insbesondere die im Wohnungsbestand bzw. in einzelnen Wohnquartieren zukünftigen Entwicklungen. Die Situation ist in Hattingen mit vielen der Großstädte im Ruhrgebiet nicht vergleichbar; es zeichnen sich jedoch Tendenzen ab, denen es frühzeitig zu begegnen gilt, um negative Entwicklungen (wie z.B. zunehmende Vermietungsprobleme, Leerstandsquoten und Segregation) abzumildern. Zudem weist der Wohnungsbestand im Hinblick auf die Identifikation der Bürger, das (historische) Stadtbild, die Lage u.v.m. Qualitäten auf, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Die Veränderungen werden sich auf kleinräumiger Ebene vollziehen und verschiedene Wohnungsbestände werden in unterschiedlicher Weise betroffen sein. Es wird zukünftig darum gehen, den Wohnungs- und Gebäudebestand an die veränderte Nachfrage anzupassen, das Wohnumfeld aufzuwerten und die Bewohnerschaft in den Quartieren zu stabilisieren. Besonders sind für ausgewählte Standorte spezifische Strategien zu entwickeln. In Zuge dessen ist es notwendig, Beratungen hinsichtlich Fördermöglichkeiten im Bestand zu stärken.

4.1.1 Aufwertung und Diversifizierung des Wohnraumangebots

■ *Qualitative Anpassung durch Modernisierung und Umbau*

In einer sich weiter entspannenden Wohnungsmarktsituation mit Wahlfreiheiten der Nachfrager werden zukünftig Wohnungen mit unzeitgemäßen Wohnstandards vermehrt unter Druck geraten. Die Ansprüche an den Wohnraum steigen und gleichzeitig die Umzugsbereitschaft der Menschen. Vor allem sind Probleme hinsichtlich des allgemeinen Komforts, fehlenden Freisitzen, zu hohen Nebenkosten bzw. hohem energetischen Sanierungsbedarf sowie der Größe in Ver-

bindung mit dem Zuschnitt zu sehen. Bezüglich des Baualters trifft dies stark auf Wohneinheiten der 50er bis 70er Jahre zu, die nun in die Jahre kommen und aus denen viele ältere Mieter ausziehen bzw. versterben. Besondere Akzeptanzprobleme sind bei Hochhäusern gegeben.

Neben den grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungen und Häuser (Bäder, Böden, Türen, Leitungen, Hauseingänge und Treppenhäuser etc.) sind auch Einbruch- / Vandalismussicherheit, Schall- und Brandschutz, Belichtung und Belüftung, technische Standards



und Anpassung an Klimaveränderungen wichtige Stichworte. Zudem hat sich gezeigt, dass Häuser mit einer geringen Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang, eine individuelle Gestaltung und Wiedererkennbarkeit die Vermietbarkeit steigern. Eine wesentliche Qualität des Eigenheims am Stadtrand - der Garten bzw. Freisitz - kann auch auf den Geschosswohnungsbau übertragen werden und macht gerade für Familien die Erdgeschosswohnung mit direktem Gartenzugang attraktiver. Dies bringt besonders in den zentrumsnahen und verdichteten Lagen neue Wohnqualitäten.

Einen Schritt weiter geht die Anpassung der Wohnungsgrundrisse. In Hattingen gibt es eine Vielzahl an gleichförmigen Wohnungen (vornehmlich aus den 1950er Jahren) mit drei und teilw. vier Räumen bei geringer Größe. Gerade in diesen Bereichen ist zu prüfen, inwiefern das Wohnungsangebot durch Grundrissveränderungen (insb. Vergrößerung von Bad und Küche) oder auch Dachausbau sowie horizontale und vertikale Zusammenlegungen (s.u.) diversifiziert werden kann.

Besonderer Anstrengungen bedürfen zukünftig die Themenfelder der Barrierefreiheit und die Senkung der Betriebskosten sein. Nicht nur Senioren und Menschen mit Behinderungen, auch Familien und andere Personen wissen Barrierefreiheit zu schätzen, aber nicht immer ist „barrierefrei“ im Sinne der DIN 18025 bezahlbar und erforderlich. Zudem hilft eine barrierefreie Wohnung wenig, wenn der Zugang zur Wohnung und das Gebäudeumfeld nicht Schritt hält. Ziel sollte es sein, den Abbau bzw. die





Reduzierung von Barrieren bei anstehenden Sanierungsaufgaben im und um das Gebäude stärker zu berücksichtigen, die Immobilieneigentümer hierfür zu sensibilisieren und vorhandene Fördermittel auszuschöpfen. Maßnahmen zur Energieeinsparung durch Wärmedämmung, Austausch der Fenster und Heizsysteme oder auch den Einsatz regenerativer Energien ist den meisten Immobilieneigentümer grundsätzlich bekannt. Die Investitionsbereitschaft wird jedoch durch mangelnde Kenntnisse im Hinblick auf Förder- / Finanzierungsmöglichkeiten, die konkrete technische Umsetzbarkeit, fehlende

finanzielle Mittel bzw. fehlende Umlagemöglichkeiten auf die Miete / Rentabilitätsprobleme gehemmt. Diese gilt es z.T. durch entsprechende Informations-, Beratungsangebote und andere Anreize zu überwinden. Neben energetischen Maßnahmen spielen auch andere eine Rolle, die Klima- und Ressourcenschutz mit der Aufwertung von Wohnungsbeständen, des Wohnumfeldes und der Reduzierung von Kosten in Zusammenhang bringen, wie z.B. die Regenwasserabkopplung, -versickerung und Brauchwassernutzung.

Bei allen Maßnahmen zum Umbau und zur Modernisierung im Bestand steht die Vielfalt an Angeboten für unterschiedliche Nachfragegruppen im Vordergrund. Eine umfassende hochwertige Modernisierung ist zum einen kaum finanzierbar, zum anderen ist auch ein entsprechendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen mit geringem Standard weiter notwendig. Es geht also auch um eine standort- bzw. quartiersbezogene Bewertung der Rentierlichkeit von Aufwertungsmaßnahmen; gerade in Bereichen von Welper, Blankenstein und Hattingen-Mitte erscheinen im Hinblick auf die Standortqualitäten aber auch hochwertigere Maßnahmen umsetzbar.

Trotz der z.T. höheren Gestaltungsmöglichkeiten durch Wohnungsunternehmen und des derzeit höher eingeschätzten Handlungsdrucks im Geschosswohnungsbau darf die Vielzahl an privaten Eigentümern (Vermieter und Selbstnutzer) von Wohnungen und Eigenheimen nicht außer Acht gelassen werden. Diese gilt es stärker für Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu aktivieren.

■ **Quantitative Anpassung durch Rückbau und Zusammenlegung**

Eine Modernisierung alleine kann bei weiterem Neubau und sinkenden Haushaltszahlen keine Reduzierung der Leerstandszahlen bewirken. In einigen Fällen

wird in Hattingen deshalb zur Reduzierung der städtebaulichen Dichte, zur Beseitigung nicht mehr modernisierbarer Bestände und zur Marktbereinigung auch der Rückbau nicht mehr nachfragegerechter Wohneinheiten verstärkt erforderlich sein.

Bislang stellt dies in Hattingen eher die Ausnahme dar und wird von einzelnen Wohnungsunternehmen punktuell umgesetzt. Der Rückbau sollte sich dabei nicht nur an wohnungswirtschaftlichen, sondern auch an städtebaulichen Kriterien orientieren und mit sinnvollen Nachnutzungskonzepten einhergehen. Neben der Schaffung von neuen Freiflächen ist die Modernisierung des bleibenden Wohnraums auch der Ersatz durch Neubau zweckdienlich, um die Mischung der Baustruktur und damit auch der Bewohnerschaft zu fördern. Durch die Bau- und Eigentümerstruktur wird in den Siedlungstypen der Mehrfamilienhäuser der 50er bis 70er Jahre besonders hohes Rückbaupotenzial gesehen. Dennoch ist zu prüfen, wie in anderen Beständen ein Rückbau zum Zwecke der Dichtereduzierung in Zusammenarbeit mit den Einzeleigentümern zu bewerkstelligen ist. Nach dem Gutachten des Büros für Kommunal- und Regionalplanung für Hattingen wird von einer erforderlichen Reduktion um rund 1.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 ausgegangen. Hemmnisse zum Rückbau bestehen vorrangig im Hinblick auf die (Gegen-)Finanzierung des Rückbaus und die Buchwerte für Unternehmen. Um diese zu überwinden, ist neben wirtschaftlicher Nachnutzungen von freigeräumten Flächen der Vorteils- und Lastenausgleich (z.B. über die Fördermöglichkeiten der Wohnungsbau- und Städtebauförderung oder durch die Einrichtung eines Fondsmodells) denkbar.

Neben dem Rückbau kann eine quantitative Anpassung auch durch die horizontale wie auch vertikale Zusammenlegung von Wohneinheiten erreicht werden.

4.1.2 Wohnumfeldverbesserung

■ Gestaltung des öffentlichen / halböffentlichen Raums

Die großräumige Lage der Wohneinheiten lässt sich bei Bestandsgebäuden im Nachhinein nicht mehr verändern, wohl aber das direkte Wohnumfeld. Für den Wohnwert sind nicht nur das unmittelbare Gebäudeumfeld und private Freiflächen relevant, sondern auch die halböffentlichen und öffentlichen Räume. Aus diesem



Grund ist eine integrierte Betrachtung und gemeinsame Planung privater und öffentlicher Maßnahmen sinnvoll.

Insbesondere in Wohnquartieren der 1950er bis 1970er Jahren ist die Gestaltung in die Jahre gekommen und sollte möglichst angepasst werden. Berücksichtigung sollte die kindgerechte wie auch barrierearme Anpassung der Strukturen (Straßenräume, Grüngestaltung, Beseitigung von Angsträumen, effiziente Beleuchtung) finden. Der Nutzer sollte künftig stärker im Vordergrund stehen und an der Planung beteiligt werden - so können auch z.B. kulturelle Besonderheiten besser berücksichtigt werden und die Akzeptanz wie auch Wertschätzung steigt.

Neben der Gestaltung der Wohnquartiere ist generell ein attraktives Stadtbild wichtig; gerade die Stadteingänge in Hattingen sollten ein freundliches Entrée bieten. Vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltssituation sollten hier privat-öffentlich getragene Aufwertungsmöglichkeiten ermittelt werden.

Aufgrund der Haushaltssituation der Kommune und der begrenzten finanziellen Mitteln der privaten Eigentümer, ist es nötig Schwerpunkte zu setzen, Fördermittel zu akquirieren und privates Engagement (z.B. auch in Form von Patenschaften für Freiflächen, Spielplätze) zu aktivieren.

■ *Sicherung und Verbesserung der Versorgung*

Gerade vor dem Hintergrund steigender Mobilitätskosten auf der einen Seite und einem steigenden Anteil immobilere Bevölkerungsgruppen auf der anderen Seite, ist ein bedarfsgerechtes, wohnungsnahes Versorgungsangebot relevant. Aber auch andere Nachfragergruppen schätzen eine auf kurzen Wegen erreichbare Infrastruktur und Wohnstandort- wie auch Investitionsentscheidungen werden hierdurch nicht unwesentlich beeinflusst. In Hattingen gibt es periphere

Stadtteile und Siedlungsbereiche, in denen die Versorgung bezogen auf den Einzelhandel und die (soziale) Infrastruktur nicht gewährleistet ist, wie z.B. in den ländlicheren Stadtteilen im Süden oder auch Randlagen der anderen Stadtteile. Zudem werden zukünftig Infrastrukturangebote sowie die ÖPNV-Anbindung aufgrund der demografischen Veränderungen und der wirtschaftlichen Lage an einigen Standorten in ihrem Bestand gefährdet sein - dies gilt insbesondere für zielgruppenspezifische Angebote für die schrumpfende Gruppe der Kinder und Jugendlichen (Schulen, Kindergärten).



Es erscheint sinnvoll, an Hand der Bevölkerungs- und Sozialstruktur quartiersbezogen die Angebots- und Bedarfssituation im Hinblick auf die Infrastruktur zu prüfen. Um die Versorgung langfristig zu sichern und weiter zu verbessern, kommen folgende Punkte in Betracht:

- Sicherung und Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Masterplans Einzelhandel der Stadt Hattingen
- Förderung von Kleinflächenkonzepten und mobilen Diensten bzw. Bringdiensten im Einzelhandel
- Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur und Dienstleistungen insbesondere in Quartieren mit sozialen Problemlagen z.B. über neue Kooperationen, andere Betriebskonzepte und lokale Initiativen
- ÖPNV-Anbindung der Quartiere insbesondere mit vielen Kindern oder älteren Menschen in Richtung Innenstadt und zentraler Infrastruktureinrichtungen verbessern z.B. über bedarfsabhängige Bedienungsmöglichkeiten oder Ehrenamt (Ausdehnung Bürgerbus)
- Förderung der Seniorenwirtschaft, mobiler und haushaltsnaher Dienstleistungen z.B. Engagement der Wohnungswirtschaft
- Weitere Förderung und Etablierung ehrenamtlichen Engagements und Nachbarschaftsdienste in den Quartieren

4.1.3 Stabilisierung der Bewohnerschaft

■ *Pflege von Hausgemeinschaft und Nachbarschaft*

Eine funktionierende bzw. zumindest nicht negativ wahrgenommene Nachbarschaft trägt erheblich zur Wohnzufriedenheit bei. Ein schlechtes Klima und Konflikte bringen dagegen eine hohe Fluktuation mit sich und wirken sich negativ auf die Strukturen aus. Es sollte daher im Interesse der Immobilieneigentümer sein, intakte und lebendige Hausgemeinschaften und die Nachbarschaften im Wohnquartier zu fördern. Jedes Haus gewinnt durch die Bewohner einen eigenen Charakter, den es bei der Wohnungsvergabe zu berücksichtigen gilt.

Um das Zusammenleben positiv zu unterstützen, ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Gemeinschaft und Privatheit sinnvoll.





Treffpunkte und Begegnungsmöglichkeiten im Quartier und im öffentlichen Raum oder auch Veranstaltungen unterstützen die Bindung an den Wohnstandort.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass hierfür oftmals zentrale Persönlichkeiten erforderlich sind, die alles in Schwung halten bzw. als Ansprechpartner vor Ort fungieren. In eher überforderten Nachbarschaften sind deshalb „Kümmerer“ von Nöten, die diese Aufgaben übernehmen.

Im Zuge von Aufwertungsmaßnahmen kann es zur Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft kommen; der Erhalt bzw. die Ergänzung der vorhandenen Nachbarschaften sollte daher berücksichtigt werden.

■ *Durchmischung und Generationenwechsel fördern*

Ziel sollte sein, einseitige Bewohnerstrukturen zu vermeiden. Dies heißt im Mietwohnungsbau eine ausgewogene, an der vorhandenen Hausgemeinschaft orientierte Belegung. Zudem geht es um eine ausgewogene und attraktive Mischung der Siedlungs-, Wohn- und Eigentumsstrukturen. D.h. in sehr homogenen Gebieten sollten die Chancen genutzt werden über eine Veränderung der Baustrukturen auch die Einwohnerstruktur zu verbessern. In durch Mietwohnungsbau geprägten Gebieten, kann durch sozialverträgliche Mieterprivatisierung oder ergänzendem Neubau Potenzial zur Erhöhung der Eigentumsquote genutzt werden.

Um in homogenen Einfamilienhausgebieten, in denen in den nächsten Jahren Immobilien verstärkt auf den Markt kommen könnten (60er und 70er Jahre), Leerstände zu vermeiden sollte die Situation unter Beobachtung gehalten werden. Derzeit wird zwar der Handlungsbedarf seitens der Experten in der Arbeitsgruppe gering eingeschätzt, es sollten aber Möglichkeiten zur Unterstützung des Generationenwechsels im Bedarfsfall ausgelotet werden. In jedem Fall ist es empfehlenswert, die Nachfrage eigentumsbildungswilliger Haushalte in den Bestand zu lenken. Zu diesem Zweck ist einerseits die Ausweisung von neuem Bauland zu begrenzen und andererseits die Markttransparenz zu erhöhen und die Vorteile von Bestandseigenheimen zu vermitteln.

4.1.4 Fokussierung auf vorrangige Standorte

Im Rahmen der Bestandsverbesserung wird es darauf ankommen, quartiersbezogene, individuelle und integrierte Strategien zu entwickeln, die sich mit Mo-

ernisierung, Umbau, Rückbau, Neubau von Wohnraum in Verbindung mit der Veränderung des Wohnumfeldes, der Anpassung der Infrastruktur etc. in den Quartieren befassen.

Für die sechs ausgewählten und näher analysierten Quartiere, in denen erhöhter Handlungsbedarf konstatiert wurde, wurden im Rahmen einer Arbeitsgruppensitzung Ideen zur qualitativen Weiterentwicklung der Standorte zu den Themenfeldern „Städtebau / Wohnungsbestand“, „Bevölkerungs- / Sozialstruktur“, „Image / Nachbarschaft“, „Wohnumfeld / Infrastruktur“ aufgezeigt. Diese Auseinandersetzung auf kleinräumiger Ebene stellt einen ersten Ansatz für solche quartiersbezogenen Konzepte dar. Die wichtigsten Ergebnisse der gemeinsamen Überlegungen werden nachfolgend zusammengefasst.

■ **Innenstadt | Oberstadt**

Städtebau / Wohnungsbestand

- Stärkung der Wohnfunktion, Modernisierung und bedarfsorientierte Anpassung des Wohnungsbestands
- Förderung des individuellen Wohnungsbaus zur Diversifizierung des Wohnraumangebots und der Bevölkerungsstruktur (Schaffung von Bauland z.B. Entwicklung „Pottacker“)
- Schaffung altengerechter, individueller Wohnraumangebote (Neubau, barrierefreier Umbau) in zentraler Lage
- Anreize für Gewerbetreibende zur Vermeidung / Verringerung von Leerständen in Gewerbeobjekten (Hilfestellungen, finanzielle Unterstützung etc.)

Bevölkerungs- / Sozialstruktur

- Erhalt der vielfältigen, heterogenen Bevölkerungsstruktur und Förderung der Integration
- Förderung der lokalen Ökonomie, insb. Menschen mit Migrationshintergrund

Image / Nachbarschaft

- Aktivierung und Einbindung der Einzeleigentümer und Bewohner, z.B. durch das Beratungsnetzwerk IdEE
- Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten und Identitäten von Teilbereichen, Baublöcken und Straßenzügen
- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens z.B. durch Veranstaltungen, Straßenfeste, Stadtteilkonferenzen

Wohnumfeld / Infrastruktur

- Reduzierung der Verkehrsbelastung und Gestaltung der Straßenräume

- Attraktive Gestaltung und barrierefreier Umbau des öffentlichen Raums, insbesondere im Bereich der Heggerstraße
- Verbesserung des Angebots an Grünflächen und Sitzbänken
- Schaffung von Spielflächen und Berücksichtigung von Spielgelegenheiten im Rahmen der Fußgängerzonengestaltung
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung
- Einrichtung einer Begegnungsstätte

■ *Eichenweg | Lärchenweg*

Städtebau / Wohnungsbestand

- Aufwertung / Modernisierung des Wohnungsbestandes, insb. Hochhäuser
- Bevölkerungs- / Sozialstruktur
- Verbesserung der Durchmischung der Bewohnerstruktur
 - Förderung der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund, insb. Kinder und Jugendliche

Image / Nachbarschaft

- Initiierung von Quartiersgesprächen mit den Wohnungsunternehmen; Aktivierung / Einbindung der immeo Wohnen
- Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens (z.B. Initiierung eines Straßenfestes) und der Identifikation

Wohnumfeld / Infrastruktur

- Reduzierung der Immissionsbelastung im Bereich der Nordstraße
- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Schaffung eines neuen attraktiven Kinderspielplatzes

■ *Am Pattberg | Hof Bille*

Städtebau / Wohnungsbestand

- Anpassung / Umbau der Bauformen der 1970er Jahre und Schaffung moderner Architektur im Bestand
- Modernisierung des Wohnungsbestands sowie Erneuerung der Fassaden und Eingangsbereiche (insb. der Häuser / Hochhäuser Karlstraße, Am Pattberg, Hermannstraße)

Bevölkerungs- / Sozialstruktur

- Anpassung der Bau- und Infrastruktur an die älter werdende Bewohnerschaft
Image / Nachbarschaft

- Förderung der Identifikation der Bewohnerschaft

Wohnumfeld / Infrastruktur

- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung und der Infrastrukturausstattung (Apothek, Ärzte)
- Initiierung alternativer Nahversorgungsergänzungen im südlichen / oberen Bereich (z.B. eines bewohnergetragenen Kiosks)
- Verbesserung der Auslastung der Turnhalle
- Aufwertung der Freiflächen (Trimm-Dich-Pfad, Abstandsgrün) und Anlage interkultureller Schrebergärten durch Nutzung der Freiflächen der Gartenstadt Hüttenau

■ *An der Hunsebeck | Käthe-Kollwitz-Straße*

Städtebau / Wohnungsbestand

- Diversifizierung und Aufwertung des Wohnraumangebots
- Schaffung von Wohnraum für Familien (große Wohnungen) sowie seniorengerechter Umbau von Wohnungen im Bestand
- Prüfung der Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation des Y-Hochhauses und zum Umgang mit dem Eigentümer

Bevölkerungs- / Sozialstruktur

- Förderung der Durchmischung der Bewohnerschaft und der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund (insb. Kinder und Jugendliche)
- Erhöhung des Eigentumsanteils

Image / Nachbarschaft

- Verbesserung des Miteinanders im Quartier / multikulturelles Leben fördern
- Stärkung der Netzwerke und Einbindung des Moscheevereins

Wohnumfeld / Infrastruktur

- Verbesserung der Nutzbarkeit und Belebung des halböffentlichen Raums (Freiflächen der Mietwohnungsbestände)
- Ausbau der sozialen Angebote, insb. auch des Jugendtreffs und Einrichtung eines Seniorentreffs
- Schaffung bewohnerorientierter, integrierter Sportangebote
- Nutzung der leerstehenden Ladenlokale des Y-Hochhauses z.B. für Beratungsdienste, Stadteilladen o.ä.

■ Bachstraße

Städtebau / Wohnungsbestand

- Prüfung der Möglichkeiten zum Umgang mit den Hochhäusern Bachstraße 14 und 16 und Reduzierung der Leerstände (z.B. Modernisierung, Instandsetzung, Weiterbewirtschaftung, Rückbau)
- seniorengerechte Wohnungs- und Wohnumfeldgestaltung

Bevölkerungs- / Sozialstruktur

- Verjüngung der Bevölkerungsstruktur (Angebote für junge Menschen und Familien, Belegung etc.)

Image / Nachbarschaft

- Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens in den Hochhäusern

Wohnumfeld / Infrastruktur

- Erweiterung der Nahversorgung (z.B. Nutzung von Flächen nach Rückbau eines Hochhauses)
- Verbesserung des Dienstleistungs- / Freizeitangebotes für Senioren

■ Rauendahl

Städtebau / Wohnungsbestand

- Diversifizierung des Wohnraumangebots
- Schaffung eines Angebots für selbstbestimmtes Wohnen im Alter (seniorengerechte Wohnungen mit ambulanter Dienstleistung)
- Prüfung der Möglichkeiten zum Umgang mit problematischen Hochhäusern

Bevölkerungs- / Sozialstruktur

- Förderung der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund; insbesondere Erhalt / Stärkung des bestehenden Jugendtreffs

Image / Nachbarschaft

- Gemeinsamen Dialog im Quartier anstoßen (Wohnungsunternehmen, Einzeligentümer, Bewohner, Stadt, Einrichtungen etc.)
- Stärkung der Identifikation mit der Stadt Hattingen und Verbesserung des Images

Wohnumfeld / Infrastruktur

- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Richtung Innenstadt und Bochum

- Stärkung und Ergänzung des Einzelhandelsangebotes einschließlich Neuan-siedlung
- Erhalt der sozialen Infrastruktur im Quartier (v.a. Grundschule)
- Erhalt des durchgrünten Charakters und Schaffung eines Bolzplatzes (z.B. an der Ruhr)
- Instandsetzung der Treppe Richtung Ruhr und Verbesserung der Fuß-/ Radver-bindung an die Innenstadt (z.B. Fußgängerbrücke oder Ponton / Fähre)

Der größte Handlungsbedarf aufgrund der vorhandenen oder erwarteten Pro-blemsituation, der Bedeutung des Standortes für die Gesamtstadt sowie die größten Interventionsmöglichkeiten werden zum jetzigen Zeitpunkt in den beiden Bereichen „Innenstadt | Oberstadt“ und „An der Hunsebeck | Käthe-Kollwitz-Straße“ gesehen. Ein Großteil des erstgenannten Gebietes befindet sich in dem im Juli 2010 beschlossenen Stadtumbaugebietes Innenstadt, in dem zukünftig Städtebaufördermittel eingesetzt werden sollen. Für den nördlich angrenzenden Teil sowie das Gebiet in Welper sollte zukünftig geprüft werden, inwiefern ge-bietsbezogene Konzepte zusammen mit der Wohnungswirtschaft und der kombi-nierte Einsatz von Städtebau- und Wohnungsbaufördermitteln zweckdienlich sein können. Auch für die übrigen Standorte sollte geprüft werden, wie eventuell mit geringerem Aufwand eine gemeinsame quartiersbezogene Aufwertungsstrategie verfolgt werden kann.

| Baustein I: Vorrangige Maßnahmen | | |
|--|------------------------------|-----------|
| Maßnahme | Zeithorizont | Priorität |
| Erarbeitung und Umsetzung intergrierter Quartiersent-wicklungskonzepte für ausgewählte Standorte | kurz- bis mittel- fristig | A |
| Einrichtung von Stadtteil- / Quartiersmanagements für problematische Gebiete | mittelfristig | A |
| Beratungs- und Informationsoffensive „Neues Wohnen im Bestand“ (Sanierung, Good-Practice etc.) | kurzfristig | B |
| Wettbewerb zur Fassadengestaltung / Modernisierung | mittelfristig | C |
| Einrichtung eines kommunalen Fassaden- und Moder-nisierungsprogramms | langfristig | C |
| Entwicklung eines Modellprojektes zum Umgang mit Hochhäusern | mittelfristig | B |
| Aufbau und Fortschreibung eines Leerstandskatasters als Monitoringinstrument | kurzfristig | B |

4.2 Baustein II: Neubau und Wohnbaulandentwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum wird entsprechend der Bevölkerungsentwicklung zukünftig schwächer werden. Deshalb wird es verstärkt darum gehen, sowohl in der Quantität als auch der Qualität angepasste Angebote zu entwickeln. Dabei ist vor allem der Blick auf den Bestand, aber auch auf die Ermöglichung von Neubau zu richten. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden zum einen zielgruppenorientierte individuelle Wohnangebote statt des Wohnens „von der Stange“ erforderlich. Die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ist eine der wichtigsten Säulen der kommunalen Wohn- und Stadtentwicklungspolitik. Aufgrund der nachlassenden Nachfrage verliert der Aspekt der Quantität aber an Bedeutung und die Aktivitäten im Hinblick auf die Baulandentwicklung müssen neu ausgerichtet werden.

4.2.1 Nachfrageorientierte Neubaupolitik

■ Qualitätsorientierter Neubau

In quantitativer Hinsicht besteht laut der Wohnungsbedarfsprognose von BKR langfristig kein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in Hattingen, unter qualitativen Aspekten wurde jedoch ein Neubau im Umfang von 70 bis 100 Wohneinheiten pro Jahr für sinnvoll erachtet. Gerade vor diesem Hintergrund sollte neben den Bestandssanierungen vor allem bei Neubauten die aktuellen Ansprüche an architektonische und städtebauliche Qualität berücksichtigt werden; diese sollten sowohl bei privaten als auch bei öffentlichen Vorhaben offensiv eingefordert werden. So besteht die Gewährleistung einer der Umgebung und dem Ort angemessenen Gestaltqualität, einer dauerhaften und nachhaltigen Nutzbarkeit, einer Wirtschaftlichkeit und häufig einer steigenden gesellschaftlichen Akzeptanz.

Das dadurch entstehende unverwechselbare Erscheinungsbild der Stadt sichert zudem Lebensqualität und Attraktivität des Wohnstandortes.

Es sind daher auf Gebäudeebene unterschiedliche Typologien mit zeitgemäßer Architektur für unterschiedliche Nachfragegruppen zu entwickeln. Dies erfordert auch barrierefreie und individuelle, flexible Grundrisse. Ein „guter“, nachbarschaftsfördernder Städtebau, der Wert auf die Gestaltung von Wohnumfeld und halb-öffentliche Räume legt, ist auf der Quartiersebene unabdingbar.



Es ist zudem empfehlenswert, neue Wohngebiete und größere Nachverdichtungsbereiche spezifiziert, d.h. mit einem Profil versehen und entsprechend vermarktet, zu entwickeln. Diese würden damit entweder einem besonderen Thema der Nachfrage folgen (familienbezogene Ausrichtung der Gebiete, Anforderungen des Mehr-Generationen-Wohnens, Angebot von Wohnbereichen für behinderte Menschen etc.) oder einer speziellen technischen Ausrichtung (beispielsweise als Solarsiedlung, als klimaneutrale oder „Wohnen am Wasser“). In gewissem Umfang wird auch das „normale“ Wohngebiet weiter nachgefragt werden. Auch hier ist Diversität das Stichwort: wenn Bauträgerlösungen aufgrund der Erschließungskosten gefragt sind, dann sollte Wert auf Vielfalt z.B. durch Typenhäuser gelegt werden. In gewissem Umfang sollte Bauland für individuelle Bebauung bereitgestellt werden, dann aber (wie bislang auch in Hattingen praktiziert) mit einem angemessenen Umfang an gestalterischen Bebauungsplanfestsetzungen, um ein Durcheinander unterschiedlichster Stilrichtungen zu begrenzen.

Ansätze, die die Qualität in Wohnquartieren fördern können, sind z.B. die Dokumentation guter Beispiele, die Vergabe von Fördermitteln und -preisen, die Durchführung von Wettbewerben für Schlüsselgrundstücke, die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats sowie die Erarbeitung von Qualitätskriterien für den Neubau.

■ *Eigentum oder Miete? Einfamilienhaus oder Geschosswohnungsbau?*

Haushalte die Eigentum bilden, sind besonders häufig in der Altersklasse zwischen 30 und 50 Jahren zu finden; 58% der Eigentumsbildner sind Familien, 33% Paare ohne Kinder. Zukünftig wird davon ausgegangen, dass sich die Eigentümerquote von 46% im Jahr 2005 bis zum Jahr 2020 auf knapp 49% erhöhen wird. Die Dynamik der Entwicklung wird sich insgesamt abschwächen, aber gerade bei den älteren Haushalten wird ein deutlicher Anstieg erwartet. Die Präferenzen der Wohnform für die Eigentumsbildner hängt dabei vom Haushaltstyp wie auch dem Alter ab. Während Single-Haushalte zu 65% die Eigentumswohnungen erwerben, bevorzugen 72% der Familien das Ein-/ Zweifamilienhaus oder Reihenhaus. Jüngere Paare in der Familiengründungsphase präferieren entsprechend das Eigenheim, ältere Paare in der Haushaltsverkleinerungsphase dagegen die Eigentumswohnung.¹

Entsprechend der demografischen Veränderungen kann für Hattingen insgesamt von einem weiteren moderaten Anstieg der Eigentumsquote in der Zukunft ausgegangen werden. Allerdings wird entgegen der bisherigen Entwicklung vermutlich die Nachfrage im Einfamilienhaussegment nachlassen und demgegenüber die Wohnung im Geschosswohnungsbau an Bedeutung gewinnen. Seitens der

1 Vgl. BBR 2006; BBSR 2009

Experten in der AG Wohnen (übereinstimmend mit Marktexperten in anderen Kommunen) wird derzeit das Investitionsklima bezüglich des Neubaus von Mietwohnungen schlecht eingeschätzt. Demgegenüber hat das Einfamilienhaus als Mietobjekt durchaus Zukunftschancen, da sich eine zunehmende Zahl an Menschen nicht mehr an einen Standort binden, aber nicht auf ein Haus verzichten möchte. Ebenso wird ein gewisses Nachfragepotenzial bei Neubau-Eigentumswohnungen im mittel- bis hochpreisigen Segment gesehen.

Aufgrund der Lagequalitäten und der Bevölkerungsstruktur sollte eine Erhöhung der Eigentumsquote sowohl im Geschosswohnungsbau, als auch durch Ergänzung von Eigenheimen in den zentralen Lagen und Stadtteilen (Mitte, Welper, Blankenstein) ein Ziel sein.

Hinsichtlich des Geschosswohnungsbaus sind dabei Häuser mit wenigen Einheiten pro Eingang gefragt. Im Eigenheimbereich werden erfahrungsgemäß zu meist freistehende Einfamilienhäuser, gefolgt von Zweifamilienhäusern bevorzugt. Die begrenzte Akzeptanz bei Reihenhäusern liegt stark in der Uniformität der Bauform begründet, wobei dies durch entsprechende architektonische Qualität und durch kurze Häuserreihen häufig aufgehoben werden kann. Zudem sind diese gerade für Familien mit geringerem Einkommen eine Alternative.

4.2.2 Aktivierung von Baulandpotenzialen

■ *Fokussierung auf die Innenentwicklung*

In Hattingen ist durch Baulücken und mindergenutzte Flächen ein Potenzial zur Nachverdichtung und Innenentwicklung vorhanden. Um die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten, die Ortskerne zu stärken und vor Verödung zu schützen, ist der Fokus der Entwicklung auf den Innenbereich zu lenken. Weitere Argumente sind die Vermeidung von Zersiedlung, der Schutz von Freiflächen im Außenbereich sowie deutlich niedrigere Erschließungs- und Entwicklungskosten. Häufig stehen bei der Baulandentwicklung im Außenbereich bzw. am Siedlungsrand Kosten und Nutzung in einem ungünstigen Verhältnis und die Bürger werden durch Folgekosten nachhaltig belastet.

Die Stadt sollte - auch durch politische Beschlüsse untermauert - die Aktivierung und Entwicklung von Potenzialen im Innenbereich deutlicher in den Vordergrund stellen. Besondere Priorität hat daher die Umsetzung der Bebauungsplangebiete „Pottacker“ in Hattingen-Mitte und „Blankenstein Süd“ (Puth-Gelände).

Die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich ist eine deutlich schwierigere Aufgabe als die Entwicklung im Außenbereich, da meist die Interessen der

Eigentümer und Nutzer der Flächen entgegenstehen oder nicht bekannt sind. Um diese Informationslücke zwischen Eigentümern, Gemeinde und potenziellen Bauherrn zu schließen und die Flächen auf den Markt zu bringen, sind der Aufbau eines Baulandmanagements sowie die Pflege des bereits vorhandenen Baulückenkatasters sowie weitere Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit zweckdienlich.

■ *Umbaupotenziale im Bestand nutzen*

Der Rückbau vorhandener Gebäude ist nicht nur ein Instrument zur Reduzierung der Dichte und Marktberreinigung. Die durch den Rückbau frei werdende Flächen können auch für den Neubau alternativer, nachfrageorientierter Wohneinheiten genutzt werden. Besonders geeignet sind gut integrierte und infrastrukturell erschlossene Standorte. Neben dem Rückbau von vornehmlich Geschosswohnungsbau spielt auch die Umnutzung ehemals durch Infrastruktureinrichtungen belegte Flächen eine Rolle.



Gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen sollte die Stadt Hattingen deshalb ergründen, wo und in welchem Umfang Umbaupotenziale im Bestand bestehen und wie diese genutzt werden können.

■ *Behutsame strategische Entwicklung von Neubaugebieten*

Ein Großteil des prognostizierten Baulandbedarfs von 27 bis 44 Hektar kann durch rechtskräftige und in Aufstellung befindliche B-Pläne gedeckt werden (22,6 Hektar). Aufgrund dieses genannten Korridors kann das vorhandene Potenzial ausreichen; sollte die Nachfrage aber wieder stärker werden bzw. die Umsetzung der Bebauungsplangebiete problematisch sein, ist die Entwicklung weiteren Wohnbaulandes erforderlich. Diese Standorte sind im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zu ermitteln. Vorrang sollten dabei integrierte Lagen bzw. infrastrukturell gut erschlossene Bereiche am Siedlungsrand haben.

Große Baugebiete entsprechen erfahrungsgemäß nicht mehr der Nachfrage und sind immer schwieriger zu entwickeln. Deshalb ist es sinnvoll, zum einen überschaubare Baugebiete zu entwickeln und zum anderen die im FNP und B-Plan gesicherten Flächen schrittweise (entsprechend einer Prioritätenliste) zu realisieren, um auf die Nachfrage flexibel reagieren zu können.

Bei der Entwicklung von Bauland ist die Stadt sehr stark von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Gerade bei der Angebotsplanung im Sinne eines Bebauungsplanes hat sie kaum Einflussmöglichkeiten auf die tatsächliche Realisierung, wenn nicht zusätzliche Instrumente, wie z.B. der Zwischenerwerb, Städtebauliche Verträge, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Baugebote, Flächentausch, Vollmachtsmodelle, Ankaufsoptionen, Kostenbeteiligung der Eigentümer etc., eingesetzt werden. Zudem ist die Flächenentwicklung mit hohen Kosten verbunden, was gerade vor dem Hintergrund sinkender finanzieller Mittel ein Problem darstellt. Häufig sind die Refinanzierungsmöglichkeiten durch die Bodenwertsteigerung eingeschränkt – insbesondere durch unrealistische Preisvorstellungen seitens der Eigentümer oder bereits höherer Preise im Innenbereich. Vielfach werden also ergänzende Instrumente zur Aktivierung und Minimierung der finanziellen Risiken erforderlich. Die Stadt Hattingen hat in der Vergangenheit keine konsequente Bodenvorratspolitik und entsprechende Preispolitik betrieben und sollte deshalb prüfen, inwiefern das eingesetzte Instrumentarium im Hinblick auf ein strategisches Baulandmanagement optimiert werden kann.

| Baustein II: Vorrangige Maßnahmen | | |
|---|---------------|-----------|
| Maßnahme | Zeithorizont | Priorität |
| Baulanbereitstellung für unterschiedliche Wohnformen (qualitätsorientierter Neubau) | kurzfristig | A |
| Erstellung einer Prioritätenliste für die Baulandentwicklung (Potenziale, Reserveflächen) | kurzfristig | A |
| Analyse und Kostenuntersuchung der Baulandpotenziale (Erschließung, Remanenzeffekt etc.) | kurzfristig | A |
| Entwicklung eines Kriterienkatalogs „Qualität im Neubau“ | kurzfristig | B |
| Installierung eines Baulandmanagements (Baulandbeschluss, Zwischenerwerb etc.) | mittelfristig | A |
| Erstellung einer Übersicht zu Umbaupotenzialen | mittelfristig | B |
| Erstellung, Veröffentlichung und Pflege eines Baulückenkatasters | mittelfristig | A |
| Einrichtung eines Gestaltungsbeirats als Expertengremium zur Qualitätssicherung | langfristig | C |

4.3 Baustein III: Wohnen für jeden Haushalt

Durch die Veränderungen in der Demografie, der Einkommensverhältnisse und der Lebensstile differenziert sich auch das Nachfragespektrum weiter aus. Ein entspannter Wohnungsmarkt trägt weiter dazu bei, dass das Verhältnis von Qualität und Preis wichtiger wird. Ziel sollte es daher sein, für unterschiedliche Nachfragegruppen ein adäquates Angebot zu bieten, um vor allem einen Fortzug aus Hattingen aus wohnungsbezogenen Gründen zu vermeiden und im Gegenzug auch weiterhin in geringem Umfang Zuzüge generieren zu können.

Eine wissenschaftlich fundierte und seriöse quantitative Berechnung der einzelnen Zielgruppen oder Produkttypen ist kaum bzw. nur unter erheblichem Aufwand möglich. Im Vordergrund der Handlungskonzeptes Wohnen für Hattingen stehen daher qualitative Aussagen, die aus der Analyse und gemeinsam mit den Mitwirkenden der Arbeitsgruppe Wohnen entwickelt wurden.

4.3.1 Wohnen für ältere Menschen

■ *Verbreiterung des Angebots an altengerechten Wohnmöglichkeiten*

Zukünftig wird die Zahl der über 50-jährigen Menschen in Hattingen insgesamt zunehmen, insbesondere in den Altersklassen der sogenannten „best ager“ (50- bis 65-Jährige) und der Hochaltrigen (über 80-Jährige). In der Folge steigt auch die Zahl der pflegebedürftigen Personen. Für diese große Gruppe der älteren Menschen ist in Hattingen das Angebot an altengerechten Wohnmöglichkeiten durch Neubau und Anpassungen im Bestand zu verbreitern.

Die Stadt Hattingen hat sich zum Ziel gesetzt, aufgrund des vorhandenen Angebots die heimbezogenen Wohn- und Pflegeangebote nicht zu erweitern und stattdessen ambulante und alternative Wohn- und Versorgungsmodelle zu fördern. Dieser Vorgabe folgend, sind in folgenden Bereichen Ergänzungen sinnvoll:

- Barrierearme und barrierefreie Wohnungen
- Wohnen mit Versorgungssicherheit und betreutes Wohnen
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Angebote für Senioren mit Migrationshintergrund
- Angebote für Demenzkranke



Bestandsmaßnahmen können in die kleinteilige Anpassung an die Bedürfnisse der derzeitigen Nutzer (Mieter und selbstnutzende Eigentümer) und den vorausschauenden Umbau von Wohnungen zum Zwecke der Vermietung / Veräußerung unterschieden werden. Kleinteilige Veränderungen in der Wohnung sind baulich meist ein geringeres Problem, vielmehr stellen im bewohnten Zustand die Ängste der Bewohner bezüglich Lärm, Dreck, Kosten und Aufwand sowie eine zu späte Auseinandersetzung mit dem Thema und unzureichende Kenntnisse ein Hemmnis dar. Um diese zu reduzieren, können z.B. Angebote von Handwerkerleistungen aus einer Hand und die Förderung der Inanspruchnahme der Wohnberatung weiterhelfen. Umfangreiche Umbaumaßnahmen scheitern häufig an der älteren Bausubstanz, die wenig Platz für einen barrierefreien Wohnungszugang bietet, oder auch an den entgegenstehenden Interessen von Miteigentümern. Dennoch sollte bei anstehenden Modernisierungsaufgaben im Einzelfall geprüft werden, ob ein barrierefreier oder zumindest -armer Umbau möglich ist. Dies trifft insbesondere auch auf die Vielzahl an „altenfreundlichen“ (nach älteren Förderbestimmungen) Wohnungen zu.

Eine Vielzahl an älteren Menschen hat nur ein begrenztes Budget zur Verfügung (Thema Altersarmut), dementsprechend sind kleine kostengünstige Wohnungen gefragt, die trotzdem die Anforderungen erfüllen können. Dies wird vermutlich nur über öffentliche Fördermittel oder geringe Standards im Bestand möglich sein. Auf der anderen Seite gibt es eine steigende Zahl an gutsituierten (Paar-) Haushalten in der postfamiliären Phase, die nach einer Alternative zum Eigenheim suchen und hohe Ansprüche an Lage und Ausstattung haben. Auch für diese ist das Angebot in Hattingen auszuweiten.

Bezüglich des Standortes werden derzeit insbesondere zentral gelegene Wohnungen nachgefragt, Vermietungsprobleme bestehen dagegen an wenig integrierten Lagen. Deshalb ist sowohl bei Umbau- als auch bei Neubauvorhaben zwingend auf eine gute Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung im Umfeld zu achten, periphere Standorte sollten vermieden werden. Insbesondere sind hier entsprechend der Ausstattung, der verzeichneten Nachfrage und der vorhandenen Angebote die Stadtteile Winz-Baak, Mitte, Welper und Blankenstein zu nennen. Dabei ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Angebote und der Privatsphäre / Nachbarschaftskonflikte eine möglichst kleinteilige Mischung mit „normalen“ Wohnangeboten anzustreben. Dadurch wird den Menschen im Bedarfsfall ein Umzug innerhalb des Quartiers ermöglicht, und das soziale Netzwerk kann erhalten werden.

Die Wahl der Wohnform und des Standortes ist im Bedarfsfall neben dem tatsächlichen Angebot auch von entsprechenden Informationen abhängig. Der

Seniorenwegweiser und die Internetseiten der Stadt bieten entsprechendes zum Beratungs- und Wohnangebot. Eine Erweiterung im Hinblick auf alle Pflege- und Wohnangebote mit entsprechender Erläuterung zu den Charakteristika wäre für die Orientierung hilfreich.

■ *Verbesserung der Rahmenbedingungen für ein selbstbestimmtes Leben*

Der Großteil der Menschen lebt auch im Alter in einer „normalen“ Wohnung und viele haben den Wunsch, ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben zu führen. Um dies zu ermöglichen, sind die entsprechenden Rahmenbedingungen zu verbessern. Wichtige Elemente hierfür sind die Gestaltung des Wohnumfeldes, die Einbindung in soziale Netzwerke sowie das Angebot von Unterstützungsleistungen.

Mit zunehmendem Alter nehmen die z.T. krankheitsbedingten Einschränkungen zu und es werden Unterstützungsleistungen sinnvoll bzw. zwingend erforderlich. Hierzu zählen z.B. Pflegedienstleistungen, Mahlzeitservice, Hausnotruf, Fahr-, Begleit- oder Einkaufsdienste sowie hauswirtschaftliche, handwerkliche und gärtnerische Tätigkeiten. Professionelle pflegerische Unterstützungen sind nach Angabe der Stadtverwaltung in Hattingen weitgehend abgedeckt, Nachholbedarf wird noch bei Nachtpflege gesehen. Viele ältere und auch noch hochaltrige Menschen sind im Alltag weitgehend unbeeinträchtigt und benötigen teilweise lediglich Unterstützung im hauswirtschaftlichen Bereich. In diesem Bereich der hauswirtschaftlichen und handwerklichen Leistungen ist das Angebot, die Vermittlung und die Qualitätssicherung in Hattingen zu verbessern. Dies kann z.B. durch die Einrichtung eines Netzwerkes von qualifizierten Dienstleistern, dem Angebot von erweiterten Hausmeisterservices der Wohnungsunternehmen oder durch Kooperationen der Wohnungswirtschaft mit Dienstleistern (Beispiel Deutsche Annington in Gelsenkirchen) unterstützt werden. Wichtig für die tatsächliche Inanspruchnahme von Hilfen und Dienstleistungen ist die Möglichkeit, diese bedarfsbezogen und frei wählen zu können sowie vor allem die Bezahlbarkeit.

Die Anforderungen der zunehmenden Zahl älterer Menschen an die Ausstattung und Gestaltung des Wohnquartiers sollte stärker berücksichtigt werden. Wichtige Merkmale sind folgende:

- adäquate Busverbindung und seniorenfreundliche Gestaltung von Haltepunkten,





- guterreichbare Versorgungsmöglichkeiten, Infrastrukturangebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten,
- sicheres und barrierearmes Wohnumfeld durch Beleuchtung, Orientierungshilfen, Sitzgelegenheiten, abgesenkte Bordsteine, Querungshilfen etc.
- Treffpunkte und Kommunikationsorte in Gebäuden sowie im (halb-)öffentlichen Raum

Eine barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes ist für die Stadt nur sukzessiv leistbar. Dementsprechend müssen auch orientiert an der Einwohnerstruktur Schwerpunkte gesetzt und die Aspekte des seniorenfreundlichen Wohnumfeldes bei Umgestaltungen und Planungsvorhaben berücksichtigt werden. Beispielsweise ist die Einbeziehung des Seniorenbüros und der „agentur barrierefrei“ sinnvoll.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Vereinsamung im Alter. Viele suchen aktiv nach Betätigungsmöglichkeiten und Austausch mit anderen Menschen; einige benötigen aber erst eine Aktivierung von außen. Einen Beitrag hierzu können z.B. die o.g. Kommunikationsräume und Stadtteil- oder quartiersbezogene Kümmerer leisten. Auch hier kann die Wohnungswirtschaft über die Bereitstellung von Räumlichkeiten und Unterstützung von Angeboten / Aktivitäten helfen.

4.3.2 Kostengünstiges Wohnen

Die traditionelle Aufgabe der städtischen Wohnungspolitik ist es nach wie vor, eine angemessene Wohnversorgung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Die Rahmenbedingungen für die soziale Wohnraumversorgung in Hattingen sind verhältnismäßig günstig, da aufgrund der insgesamt entspannten Marktlage mit stabilen bis leicht rückläufigen Mietpreisen zu rechnen ist. Dies gilt aber nicht zwangsläufig für alle Segmente und für alle Standorte der Stadt gleichermaßen. Beispielsweise ist bei günstigen und kleinen Wohnungen eine angespannte Situation gegeben. Zudem wird es in den kommenden Jahren zu einem deutlichen Rückgang der gebundenen Sozialwohnungen kommen, wodurch die Gefahr einer Reduktion des Spektrums an günstigen Wohnungen besteht. In Deutschland wird die Zahl der ärmeren Menschen in Zukunft voraussichtlich steigen und in der Vergangenheit waren einkommensschwache Haus-

halte bereits durch steigende Mietkosten überdurchschnittlich stark belastet. Es wird daher zukünftig darum gehen, ein ausreichendes Angebot (laut Mieterverein etwa 20 bis 30%) an kostengünstigem Wohnraum sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Segment zu ermöglichen.

■ *Nutzung der Handlungsspielräume im Wohnungsbestand*

Wie im Wohnungsmarkt insgesamt, so sollte auch im Bereich des günstigen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbaus der Fokus auf Maßnahmen im Bestand liegen. Auch die Ansprüche von Mieterhaushalten mit geringem Einkommen steigen. Dennoch sind für viele dieser Haushalte Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen ein großes Problem, da hierdurch die monatliche Belastung steigt und gerade im Falle von Hartz-IV-Empfängern eine Umzugsnotwendigkeit ausgelöst werden kann. Es wird daher auch die Modernisierung in Bereichen mit geringer Kaufkraft nötig sein. Dabei sollte ein gestaffeltes Modernisierungs- und Mietniveau in den Quartieren angestrebt und ein Sockelbestand an Wohnungen mit geringem Modernisierungsaufwand erhalten werden.

Wichtige Schwerpunkte der Modernisierung sind - neben den o.g. zielgruppenspezifischen Maßnahmen - generell im Bereich der energetischen Anpassung sowie in der Umstrukturierung in Gebieten der 1960er / 70er Jahren zu sehen, die auch über das Wohnraumförderungsprogramms 2010 abgedeckt sind. Im Hinblick auf Gebiete, in denen zukünftig ein großer Teil an Wohnungen aus der Belegungsbindung entfällt (z.B. Quartiere „Käthe-Kollwitz-Straße / An der Hunsebeck“ und „Am Pattberg / Hof Bille“), ist eine Beobachtung der Quartiersentwicklung sinnvoll. Gerade hier werden vermutlich vermehrt Modernisierungsmaßnahmen notwendig sein und es sind Umbrüche in der Bewohnerstruktur möglich.

Um Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten angemessen mit Wohnraum versorgen zu können, sind für die Stadt Belegungsbindungen weiterhin nötig. Dies kann neben dem Neubau oder der Neuschaffung im Bestand mit Wohnungsbaufördermitteln auch durch den Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand erfolgen. Hierdurch kann die Unterbringung zu geringeren Kosten als im Neubau erfolgen und die räumliche Konzentration kann abgebaut werden. Alternativ bieten die Wohnraumförderungsbestimmungen 2010 die Möglichkeit



eines bindungsfreien Neubaus unter Einräumung von Besetzungsrechten an anderer Stelle.

■ **Zielgruppengerechte Bereitstellung preisgünstigen Wohnraums**

Für einige Personengruppen wird weiterer Bedarf im Hinblick auf kostengünstigen Wohnraum in Hattingen gesehen. Zudem besteht für ALG II-Empfänger ein eingeschränkter Spielraum für die Wohnungsversorgung. Personen, die bei der Stadt Hattingen als Wohnungssuchende gemeldet sind, sind besonders häufig Singles und Senioren. Laut einer Untersuchung der NRW.BANK haben Singles im Ennepe-Ruhr-Kreis es fünf mal so schwer eine angemessene Wohnung (Hartz-IV-Regelung) zu finden wie ein Dreipersonenhaushalt². Aber auch bei Familien mit mehreren Kindern sieht der Mieterverein weiteren Bedarf.

Dementsprechend wird eine wichtige Zukunftsaufgabe sein, Wohnraum folgenden Typs bereitzustellen:

- Singlewohnungen
- Wohnungen für ältere Menschen (Singles und Paare)
- behindertengerechte / barrierefreie Wohnungen
- Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern für Familien
- Miet-Einfamilienhäuser für Familien

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese für einkommensschwache Haushalte geeignet sind und den Regelungen des „angemessenen Wohnraums“ entsprechen. Für eine Umsetzung ist eine gezielte Ansprache von Investoren, die bereits ähnliche Konzepte an anderen Standorten umgesetzt haben, sinnvoll.

Neben der Neuschaffung im Bestand werden auch unter qualitativen Aspekten Neubaumaßnahmen sinnvoll sein, für die öffentliche Mittel in Anspruch genommen werden. Bei neuen Belegungsbindungen sollte auf eine kleinteilige Verteilung im gesamten Stadtgebiet geachtet werden, um eine Konzentration und ggf. damit einhergehende Stigmatisierung auszuschließen.

■ **Abbau von Investitionshemmnissen**

Seitens der Wohnungsunternehmen und Investoren wurde in Hattingen - wie in vielen anderen schrumpfenden Kommunen auch - eine deutliche Zurückhaltung gegenüber öffentlichen Fördermitteln, die mit Belegungsbindungen verbunden sind, artikuliert. Im Ennepe-Ruhr-Kreis insgesamt konzentriert sich die Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln auf die Schaffung altengerechten Wohnraums.

2 Vgl. Wfa 2009a

Hemmnisse für Inanspruchnahme von Wohnungsbaufördermitteln werden in der allgemeinen Marktlage bezüglich Mietwohnungsbau, unzureichenden Informationen, einem derzeit günstigen Zinsniveau sowie der hohen Anforderungen bzw. z.T. langen und undurchsichtigen Vorgehen bei der Bonitätsprüfung seitens der NRW.BANK gesehen. Zudem lägen die Mieten im preisgebundenen Bestand durch die langfristige Mietbindung teilweise über den in Hattingen erzielbaren marktüblichen Mieten. Die Stadt hat hier eingeschränkte Einflussmöglichkeiten: Sie kann die Informationslücke zur Wohnungsbauförderung durch gezielte Maßnahmen schließen. Vor allem sollte die Inanspruchnahme von Mitteln über die Richtlinie Bestandsinvest sowie für Familien gezielt beworben werden.

Ein weiterer Umstand, der die Investitionen in den Bestand hemmt, sind Richtwerte zu den Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Hartz-IV-Regelung. Für den Ennepe-Ruhr-Kreis ist zwar die Barrierefreiheit als Sondermerkmal berücksichtigt, das einen höheren Kostenansatz rechtfertigt. Bislang finden jedoch Maßnahmen zur Einsparung von Nebenkosten ebenso wie Baualterstufen keine Berücksichtigung. Zudem können gerade im preisgebundenen Bestand die durch die Modernisierung entstehenden Kosten nur unzureichend auf die Miete umgelegt werden bzw. verursachen dann eine hohe Kaltmiete, die die Einsparungen der Nebenkosten ausgleichen. Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, über die Gestaltung der KdU-Richtlinien sowie über den Mietspiegel Modernisierungsanreize zu geben, wie dies bereits z.B. im „Ökologische Mietspiegel Darmstadt“ sowie dem „Klimabonus Bielefeld“ (KdU-Richtlinien) erfolgt. Diese berücksichtigen explizit den Modernisierungsstandard / Wärmedämmungen bei der Kostenermittlung.

4.3.3 Wohnen mit und ohne Kinder

■ *Attraktive Angebote für Familiengründer und Familien bereitstellen*

Durch den demografischen Wandel wird die Zahl der Haushalte im Familien- und Eigentumsbildenen Alter zurückgehen, die eine wesentliche Nachfragergruppe am Hattinger Wohnungsmarkt darstellte. Dennoch oder gerade deshalb sollte Hattingen ein in der Quantität reduziertes aber in der Qualität an die Wohnwünsche von Familien angepasstes Angebot offerieren. Familien haben im Allgemeinen eine erhöhte Eigentums- und Einfamilienhausorien-





tierung, letztere ist u.a. auch auf fehlende Alternativen zurückzuführen. Entsprechend sind sowohl im Bestand als auch im Neubau sowie bei Miet- und Eigentumsobjekten Anforderungen von Familien zu berücksichtigen:

- Qualität und Preis
 - Funktionalität, Flexibilität und Individualität
 - Abstufung von privaten Rückzugsorten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen
 - generationengerechtes Wohnumfeld, Überschaubarkeit und Sicherheit
- Spiel- und Kommunikationsorte, Verkehrsberuhigung
 - Erreichbarkeit, Qualität, Vielfalt und Flexibilität der Infrastrukturausstattung im Umfeld

Insbesondere bei großen Mietwohnungen im unteren Preissegment (siehe oben) und Miet-Einfamilienhäusern wird Bedarf gesehen. Im Einfamilienhaus-Segment ist ein hinsichtlich Lage (stadtnah / Stadtrand), Ausstattung, Grundstücks-/ Flächengröße, Bauformen und Preisen differenziertes Angebot zu ergänzen, um die traditionellen Nachfrager in Hattingen zu bedienen. Eine kleinteilige Anreicherung von Einfamilienhäusern in urbanen Lagen sollte auch mit der Entwicklung entsprechender urbaner Bautypologien (z.B. „Stadthäuser“) einhergehen.

Eine besondere finanzielle Förderung von Familien („Familienbonus“ bei städtischen Grundstücken) könnte nur in Verbindung mit systematischem Baulandmanagement Wirkung entfalten.



■ **Befriedigung von Haushalten mit hohen Wohnansprüchen**

Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen wurde festgestellt, dass neben dem kostengünstigen Segment auch in gewissem Umfang eine Nachfrage nach hochwertigen und höherpreisigen Wohnangeboten besteht.

Um die Nachfrage dieses Personenkreises erfüllen zu können, sind hohe Qualitätsansprüche an Architektur, Größe und Mikrostandort zu

erfüllen. Dies betrifft sowohl Eigenheime als auch den kleinteiligen Geschosswohnungsbau. Ein Indiz dafür ist die Beliebtheit von Penthousewohnungen in urbanen Lagen.

■ **Förderung von Nischenangeboten**

Als Nischenangebot für einen begrenzten Interessentenkreis sind Projekte von Initiativen zu nennen, die sich zunehmend zu einer wichtigen Alternative für Familien, aber auch für andere Personengruppen entwickeln. Zu unterscheiden sind dabei Baugemeinschaften und Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. Mit dem Projekt des „WiWoZu e.V.“ zusammen mit der hwg e.G. wird ein erstes derartiges Angebot in der Hattinger Südstadt realisiert. Dieses Beispiel zeigt, dass der Weg nur mit professioneller Begleitung und Unterstützung erfolgreich beschritten werden kann.

Die Stadt kann (z.T. unterstützt durch die Wohnungsunternehmen vor Ort) Hilfeleistung leisten und die Voraussetzungen schaffen, um Projekte von Initiativen / Wohnprojektgruppen zu fördern:

- Bereitstellung / Reservierung von Grundstücken zu angemessenen Konditionen bzw. Vermittlung zu Privateigentümern; Schaffung von Baurecht
- Informations- und Kontaktvermittlung (Bereitstellung von Räumlichkeiten, Vorträge und Exkursionen, Öffentlichkeitsarbeit etc.)
- Koordination und Beratung (Kontaktstelle / Ansprechpartner, Vermittlung externer Berater)

| Baustein III: Vorrangige Maßnahmen | | |
|--|---------------|-----------|
| Maßnahme | Zeithorizont | Priorität |
| Angebotsoffensive der Stadt Hattingen (ggf. Gründung einer Entwicklungsgesellschaft) | mittelfristig | B |
| Ausweitung der Förderberatung | kurzfristig | A |
| Aufbau eines Netzwerks / Portals zu Haushaltsnahen Dienstleistungen | mittelfristig | A |
| Ausweitung der Wohnberatung in Hattingen | kurzfristig | B |
| Einrichtung einer Servicestelle / Ansprechpartner für Wohnprojektgruppen | kurzfristig | B |
| „Klimabonus“ für KdU-Richtwerte und Mietspiegel | mittelfristig | A |

4.4 Baustein IV: Kommunikation und Kooperation

Die Stadt Hattingen und die auf dem Wohnungsmarkt Aktiven sehen sich neuen Herausforderungen gegenüber. Um angemessen und frühzeitig auf neue Entwicklungen reagieren zu können, sind entsprechende Informationen über das Geschehen erforderlich. Zudem ist es aufgrund der Entwicklungen unabdingbar, die sich stellenden Aufgaben vermehrt in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren anzugehen und insbesondere die Hattinger Bürger einzubeziehen, da diese Aufgaben aufgrund der Komplexität alleine kaum bewältigt werden können. Transparenz ist ein wichtiges Thema - neben der Weiterentwicklung des Wohnraums an sich ist auch eine aktive Vermarktung des Wohnstandortes nach außen und eine intensive Kommunikation nach innen zielführend.

Kommunikation und Kooperation sind Handlungsfelder, die querschnittsorientiert sind und in den übrigen Bausteinen bereits ansatzweise enthalten sind; diese werden noch einmal aufgegriffen und zusammengefasst dargestellt.

4.4.1 Information und Beobachtung

■ *Beobachtung der Veränderungsprozesse*

Es wurde festgestellt, dass in Hattingen „das Kind noch nicht in den Brunnen gefallen ist“, dass sich aber zukünftig tiefgreifende Veränderungen vollziehen können. Für einige Standorte wurde bereits ein Handlungsbedarf konstatiert, an anderen erscheint ein aktuelles intensives Eingreifen noch nicht erste Priorität zu sein.

Dementsprechend wird empfohlen, die Entwicklungen in der Stadt und den einzelnen Standorten zu beobachten, um ein frühzeitiges Eingreifen zu ermöglichen. Im Rahmen der Arbeit am Handlungskonzept Wohnen wurden bereits auf Ebene der Gesamtstadt sowie auch der Stadtteile und ausgewählter Quartiere Daten zur Bevölkerungs-, Sozial- und Wohnungsstruktur zusammengestellt und ausgewertet. Hierauf aufbauend sollte ein System der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung eingerichtet werden, das so auch eine standort- / projektbezogene Erfolgskontrolle für durchgeführte Maßnahmen ermöglicht. Ergänzt um eine Befragung der Wohnungsmarktakteure („Wohnungsmarktbarometer“) kann so ein gutes Bild der Situation in Hattingen gezeichnet werden.

■ *Verbesserung der Außendarstellung und der Binnenkommunikation*

Hinsichtlich der Vermittlung der vorhandenen Qualitäten und Angebote ist in Hattingen noch Nachholbedarf zu konstatieren. Deshalb ist es wichtig, diese

nach innen und außen zu kommunizieren und dadurch einen Beitrag zur Imageverbesserung, Identifikation, Standortbindung und Profilbildung zu leisten.

Nach Ansicht der Arbeitskreisteilnehmer besteht bei der Vermarktung des Wohnstandortes Hattingen Verbesserungspotenzial. Vor allem sollte dahingehend der Internetauftritt der Stadt optimiert werden - allgemeine Informationen zum Wohnen in Hattingen, neuen Wohngebieten, altengerechten Wohnungen etc. sollten nutzerfreundlich aufbereitet und gut erreichbar sein. Schlüsselprojekte / Best-Practice-Beispiele können zusammengestellt und aktiv für die Außendarstellung und Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden. Weiterhin können für besondere Baugebiete Standortexposés erstellt werden, die die Besonderheiten vermitteln.

All dies zielt darauf ab, die Informationsvermittlung für Hattinger Bürger und von außen Kommende zu verbessern. Hier gilt es auch Information und Beratungsangebote rund um die Immobilie, Fördermöglichkeiten, Wohnungsumbau zu ergänzen bzw. besser zu kommunizieren.

4.4.2 Zusammenarbeit und Beteiligung intensivieren

■ *Partizipation der Bürger stärken*

Die Beteiligung von Bürgern an den Entwicklungsprozessen in der Gemeinde (Bauleitplanung, Stadtumbau etc.) trägt zur Transparenz und Identifikation bei. Zum anderen besteht durch den Rückgang und die Veränderungen in der Bevölkerung und die begrenzten finanziellen Spielräume seitens der Kommunen die Notwendigkeit, neue Träger- oder Finanzierungsformen zu finden; bürgerschaftliches Engagement stellt daher eine wichtige Säule des Gemeinwesens und des Miteinanders in der Gesellschaft dar.

Für die künftige Fortentwicklung der Quartiere kommt der Partizipation eine entscheidende Funktion zu. Dies erfordert eine systematische Informationsvermittlung auf der einen Seite und eine zielgruppenspezifische Beteiligung der Bevölkerung und der lokalen Akteure (Migranten, Kinder, Unternehmen etc.) bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen auf der anderen Seite. Den Bürgern muss deutlich werden, dass ihre Wünsche, Anregungen, Einwände, Proteste usw. ernst genommen und geprüft werden. Dieses gilt auch für Planungsvorhaben, die von privaten Akteuren initiiert werden. Gemeinsam



sollten Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft am konkreten Einzelfall orientiert festlegen, in welcher Form eine frühzeitige Einbindung der Bewohner erfolgen kann - generell sollte die Partizipation ein verpflichtendes Element werden.

■ *Nachhaltige Kooperationsprozesse initiieren*

Soll eine zielgerichtete und abgestimmte Entwicklung der Wohnstandorte in Hattingen erreicht werden, so kommt der Kooperation der unterschiedlichen Akteure eine Schlüsselrolle zu. Der (finanzielle) Handlungsspielraum von Kommunen ist gerade im Bereich der Wohnungsmarkt- und Wohnquartiersentwicklung begrenzt. Es sind vielmehr vor allem die Wohnungsunternehmen, die mit ihren Investitionen die Entwicklung der Wohnquartiere prägen. Mit diesen gemeinsam zu planen, ist somit für die Stadt eminent wichtig. Aber auch für die Eigentümer und Wohnungsunternehmen ergibt sich der Vorteil, öffentliche und unterschiedliche private Investitionen bzw. Anstrengungen zielgerichtet zu bündeln. Es ermöglicht ggf. den Zugriff auf Mittel der Städtebauförderung (Stadtumbau West, Soziale Stadt) ergänzend zu Mitteln der Wohnungsbauförderung und Aktivitäten im öffentlichen Raum oder der öffentlichen Infrastruktur. Weitere Akteure sind Wohnungswirtschaft, Stadt, Bürger sowie Vereine, soziale Träger etc.

Eine wichtige Zukunftsaufgabe ist der Umgang mit unterschiedlichen (bzw. sich verändernden Anbieterstrukturen) auf dem Wohnungsmarkt. Hier müssen Wege gefunden werden, wie neben den Wohnungsunternehmen auch die Kleineigentümer aktiviert, Eigentümergemeinschaften einbezogen und mit Finanzinvestoren umgegangen werden kann. Hier gibt es in einigen Kommunen positive Beispiele, wie z.B. mit Housing-Improvement-Districts, Sanierungsgebieten, öffentlicher Förderung und Kommunikationsprozessen Positives bewirkt werden kann.

Die Zusammenarbeit betrifft verschiedene stadträumliche Ebenen: die gesamtstädtische Ebene, Stadtteil- sowie Quartiersebene. Auf gesamtstädtischer Ebene wird im Anschluss an die Arbeit der Arbeitsgruppe Wohnen eine Fortsetzung als Expertengremium (Forum „Aktionsbündnis Wohnen“) präferiert. Dieses soll etwa halbjährlich tagen und es sollten weitere Akteure (z.B. bislang nicht beteiligte Wohnungsunternehmen und Vertreter der Politik) einbezogen werden. Gemeinsam können die Aussagen des Handlungskonzeptes konkretisiert und Projekte / Maßnahmen geplant und umgesetzt werden.



Ergänzend können themenbezogene öffentliche (Wohnungsmarktakeure, Verwaltung, Politik, Bürger etc.) Veranstaltungen rund um das Wohnen in Hattingen stattfinden. Auf Stadtteilebene sollten die bereits initiierten Stadtteilkonferenzen weitergeführt werden. Auf der nächsten Ebene ist die Einrichtung quartiersbezogener Arbeitsgruppen bzw. Initiierung von „Quartiersgesprächen“ sinnvoll, die sich mit der Diskussion und Festlegung konkreter Handlungsschritte an einem Standort auseinandersetzen.

Für das Funktionieren regelmäßiger Abstimmungsrunden bzw. Kooperationen ist zum einen ein gemeinsames Interesse und entsprechende gemeinsame Vereinbarungen zu den Zielen der Zusammenarbeit, hierfür wäre z.B. der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung nützlich. Zum anderen ist für einen langfristigen Dialogprozess die Rolle des Initiators, Kümmerers und Moderators erforderlich. Hier ist zunächst die Stadtverwaltung gefragt, ggf. mit Unterstützung Externer und unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft den Prozess zu strukturieren.

| Baustein IV: Vorrangige Maßnahmen | | |
|--|-------------------------|-----------|
| Maßnahme | Zeithorizont | Priorität |
| Erarbeitung und Unterzeichnung einer Kooperationsvereinbarung zum Wohnstandort Hattingen | kurzfristig | A |
| Expertengremium „Aktionsbündnis Wohnen“ | kurzfristig | A |
| Intensivierung der Bürgerbeteiligung, Einrichtung standortbezogener Arbeitsgruppen / „Quartiersgespräche“ | kurz- bis mittelfristig | A |
| Gesamtstädtische und kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung mit Wohnungsmarktbarometer und Leerstandskataster | kurzfristig | A |
| Prüfung der Möglichkeiten formeller oder informeller Eigentümerstandortgemeinschaften | mittel- bis langfristig | B |
| Erweiterung der Außendarstellung (Pressearbeit, Internetangebotes zum Thema Wohnen, Broschüren) | mittelfristig | C |



Die Stadt Hattingen profitierte im Bereich des Wohnungsmarktes in der Vergangenheit durch ihre Lage und Struktur deutlich von der Nähe zu den Großstädten Essen und Bochum. Familien und Paare in der Eigentumsbildungsphase waren wichtige Nachfrager nach Wohnraum. Der demografische Wandel wird wie in vielen anderen Kommunen zu Nachfrageveränderungen und zu einem Rückgang des Nachfragerpotenzials führen. Einige Entwicklungen sind bereits erkennbar, andere (z.B. Leerstandszahlen) sind bislang nicht als alarmierend einzustufen.

Für Hattingen wird deshalb der in den letzten Jahren bereits bemerkte und eingeleitete Weg der qualitativen Verbesserung des Bestands und quantitativen Ergänzung des Wohnungsangebotes konsequent verfolgt werden müssen. Gerade die größer werdende Gruppe der älteren Einwohner der Stadt sind mit ihren Wohnwünschen und -bedürfnissen zu berücksichtigen.

Auch die Wohnumgebung, das Wohnquartier und der Stadtteil werden bei Wohnstandortentscheidungen immer wichtiger und es sind bereits einzelne Quartiere / Lagen in Hattingen zu identifizieren, in denen Probleme im Hinblick auf den Wohnungsbestand, die Vermietbarkeit etc. ausgemacht werden können. Auf diese Gebiete sollte deshalb - auch unter präventiven Gesichtspunkten - besonderes Augenmerk gelegt werden. Ferner spielt die Beobachtung der Veränderungsprozesse im Kontext der Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung eine Rolle, um möglichst frühzeitig und zielgerichtet eingreifen zu können.

Zudem wird durch dieses Handlungskonzept Wohnen deutlich, wie wichtig die Verknüpfung von Wohnungsbau und Stadtentwicklung, von Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung und Einwohnern ist. Hier gilt es, die angestoßenen Kommunikations- und Kooperationsstrukturen weiter zu nutzen und zu intensivieren. Insbesondere ist die standortbezogene Einbindung von Einzeleigentümern und der Beteiligung der Bewohner eine wichtige Zukunftsaufgabe.

Ein Handlungskonzept Wohnen dient als übergeordnete Leitlinie und zeigt Entwicklungsrichtungen für das zukünftige Handeln zum Wohl der Stadt Hattingen sowie der ansässigen Unternehmen und der Einwohner. Seine Funktion ist es nicht, Maßnahmen und Aufgaben im Detail festzulegen. An dieser Stelle gilt es nach (vorläufigem) Abschluss des Konzeptes anzusetzen, die vereinbarten Schritte weiterzubeschreiten und vorgeschlagene Handlungsfelder zu konkretisieren, um die Attraktivität Hattingens als Wohnstandort langfristig zu steigern.

Literatur

- AVU Aktiengesellschaft für Versorgungs-Unternehmen (2009): Anzahl Strom-Versorgungsanlagen mit Jahresverbrauch bis 150 kWh 2004-2008. Gevelsberg
- Bertelsmannstiftung (Online): Wegweiser Kommune, Kommunale Daten. Online unter <http://www.wegweiser-kommune.de>
- BKR Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen (2007): Wohnungsbedarf-sprognose Hattingen. Essen
- BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2006): Raumordnungsprognose 2020/2050. Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbspersonen, Wohnungsmarkt. Berichte Band 23. Bonn
- BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2009): Trends der Wohneigentumsbildung - Haushalte, Objekte, Finanzierung. BBSR-Berichte kompakt 6/2009. Bonn
- DESTATIS Statistisches Bundesamt (2008): Pflegestatistik 2007. Pflege im Rahmen der Pflegeversicherung. Deutschlandergebnisse. Wiesbaden
- Ennepe-Ruhr-Kreis (Online): Pflegeatlas. Online unter: <http://pflegeatlas.enkreis.de>
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Ennepe-Ruhr-Kreis (2010): Grundstücksmarktbericht 2010 Ennepe-Ruhr-Kreis. Schwelm
- LDS.NRW Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (2005): Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden. Berechnung für die Stadt Hattingen. Düsseldorf
- LDS.NRW Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (2006): Statistische Analysen und Studien NRW, Band 38. Düsseldorf
- IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (ohne Jahr): Primäreinkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in NRW 2004 bis 2007. Düsseldorf
- IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2009a): Datenspektrum Stadt Hattingen. Online unter <http://www.it.nrw.de/>
- IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2009b): Kommunalprofil Stadt Hattingen. Online unter <http://www.it.nrw.de/>

- IT.NRW Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2010): Datenspektrum Stadt Hattingen. Online unter <http://www.it.nrw.de/>
- plan-lokal (2010): Hattingen fragt nach. Wanderungsmotivuntersuchung 2009. Dortmund Stadt Hattingen (2009 a): Ausgewählte Daten. Hattingen
- Stadt Hattingen (ohne Jahr): Hattingen hat reife Leistungen. Wegweiser für Seniorinnen und Senioren. Hattingen
- Stadt Hattingen (2009a): Ausgewählte Daten und Auswertungen der Stadt
- Stadt Hattingen (2009b): Hattingen hat Zukunft. Hattingen im Demographischen Wandel: "Strategiekonzept Hattingen 2020". Hattingen
- Stadt Hattingen (2009c): Städtebauliches Entwicklungskonzept Innenstadt. Hattingen
- Stadt + Handel (2009): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Hattingen. Dortmund
- Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW. BANK (1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008): Preisgebundener Wohnungsbestand - Gemeindedaten. Wfa-Infocenter. Düsseldorf
- Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW. BANK (2006): Fortschreibung 2010/2015 - Preisgebundener Bestand, Tabellen. Wfa-Infocenter. Düsseldorf
- Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW. BANK (2009 a): Der Wohnungsmarkt für Hartz-IV-Haushalte. Düsseldorf
- Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen, Anstalt der NRW. BANK (2009 b): Kommunalprofil Stadt Hattingen. Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren 2008. Düsseldorf

Bildnachweis

Alle Bilder plan-lokal, mit Ausnahme von:

- Seite 44 Emschergenossenschaft, Essen
- Seite 66 WIR e.V. Dortmund

