

## Forum 2

### „Zukunft Wohnen in Arnsberg“

Donnerstag, 23.11.2017

19.00 – 21.40 Uhr, Campus der Stadtwerke Arnsberg

Moderation: Prof. Dr. Ursula Stein | Dokumentation: Hanna Seydel

Stein + Schultz Partnerschaft

Stadt-, Regional- und Freiraumplaner

Prof. Dr.-Ing. Ursula Stein, Stadtplanerin AKH

Dr.-Ing. Henrik Schultz Landschaftsarchitekt AKH

Fichardstr. 38, 60322 Frankfurt a.M.

Tel. +49 (0)69 95524162

[www.steinschultz.de](http://www.steinschultz.de)

## Programm

19:00 Uhr	Begrüßung und Einführung in die Veranstaltung
19:15 Uhr	Vortrag: Welche Themen müssen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung Beachtung finden? (InWIS)
20:00 Uhr	Diskussionsgruppen
21:00 Uhr	Berichte aus den Diskussionsgruppen
21:30 Uhr	Verabschiedung und Ausblick

### 1. Begrüßung und Einführung in die Veranstaltung

Thomas Vielhaber, Leiter des Fachbereichs Planen | Bauen | Umwelt führt thematisch in die Veranstaltung ein, indem er wichtige Erkenntnisse der neuen Studie „Wohnwünsche 2017“ der Landesbausparkasse LBS West vorstellt.

Es herrscht ein steigender Wohnungsbedarf in NRW. Jahr für Jahr werden rund 25.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Die Ursachen für den hohen Bedarf liegen

- in der wachsenden Einwohnerzahl,
- in der Zusammensetzung der Haushalte mit immer mehr Single-Haushalten und mehr doppelter Haushaltsführung
- in der steigenden Lebenserwartung, wodurch häufig gerade größere Wohnungen länger genutzt würden.

Viele Großstädte verzeichnen Zuwanderung aus dem Ausland ebenso wie Binnenwanderung aus Deutschland. Und oftmals müssten Wohnungen energetisch saniert werden, um den aktuellen Ansprüchen zu entsprechen.

Für Investoren entscheidend ist zudem die Frage: Welche Wohnungsgrößen werden morgen bevorzugt?

- Den größten Zuspruch finden derzeit 3-Zimmer-Wohnungen, die von mindestens zwei Zielgruppen (junge Familienhaushalte und Senioren) nachgefragt würden.
- Auf Rang 2 folgen die 2-Zimmer-Wohnungen, die von Singles wie jüngeren 2-Personen-Haushalten gesucht seien.
- 4-Zimmer-Wohnungen kommen vor allem für selbstnutzende Eigentümer in Frage, bei den Mietern sind sie schon wegen der Kosten deutlich weniger gefragt.
- Bei den 5-Zimmer-Wohnungen wird die Zielgruppe deutlich enger.
- Das Interesse an 1-Raum-Appartements tendiert gen Null.

Bei diesen Ergebnissen sei aber auch zu berücksichtigen, welche Zielgruppe von den Landesbausparkassen angesprochen werden sollen.

Entlastung für die Kommunen bringt die Erkenntnis, dass die Bürger nicht mehr unbedingt nur in die Innenstadt ziehen wollen. Gründe dürften zu hohe Preise und fehlendes Angebot sein. Erste Wahl sind für 40 Prozent dagegen ruhige Stadtviertel. Für das ländliche Wohnen gibt es eine konstante Nachfragegruppe, das ist eine für Arnsberg positive Botschaft. Für die Politik heißt das: ländliche Räume dürfen nicht abgehängt werden, auch sie können ihren Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten.

Neu ist, dass die prinzipielle Umzugsbereitschaft der NRW-Bevölkerung deutlich wächst – jeder zweite Haushalt plane einen Umzug oder schließe diesen zumindest nicht aus, so die LBS. Das sind doppelt so viele wie noch vor zehn Jahren.

Wichtige Erkenntnisse für das Handlungskonzept Wohnen Arnsberg sind laut Herrn Vielhaber:

- Es ist wichtig, über den Tellerrand zu schauen und Arnsberg als Teil einer Region zu sehen.
- Der Wohnungsmarkt in Arnsberg ist beeinflusst von der Bereitschaft zu pendeln, dem Wegzug junger Menschen aufgrund ihrer Ausbildung in anderen Städten und der Dominanz von 1-2 Familienhäusern als Wohnform.
- Diese Situation zeigt sich den drei Stadtkernen und den zwölf dörflichen Stadtteilen.
- Herausforderungen sind das Wohnen im Alter und in der Phase der Haushaltsgründungen.
- Günstigerer Wohnraum ist knapp geworden, weil die soziale Wohnraumförderung in den letzten Jahren vernachlässigt worden ist.
- Es gibt veraltete oder leerstehende Wohnungen, die reaktiviert werden müssten.
- Arnsberg wird statistisch als Teil des Hochsauerlandkreises betrachtet und deshalb als Stadt ohne Wohnungsmarktprobleme betrachtet, obwohl sich die Wohnungsmarktdaten bei genauerem Hinsehen sehr vom Kreis unterscheiden.

Wohnen ist ein Teil der Existenzgrundlage, und Wohnungen bauen und vermieten verbunden mit hoher sozialer Verantwortung. Im Rahmen des Aufstellungsprozesses des HK Wohnen wolle man daher mit allen Interessierten zusammenarbeiten. In diesem Sinne begrüßt Herr Vielhaber die Anwesenden zum zweiten Bürgerforum des HK Wohnen.

## **2. Welche Themen müssen für die künftige Wohnungsmarktentwicklung Beachtung finden? (Carolin Krüger, InWIS)**

Frau Krüger von InWIS Forschung und Beratung GmbH aus Bochum stellt weiterführend und ergänzend zu ihrem Beitrag zu Bürgerforum 1 Überlegungen zum Wohnungsbedarf und zu verschiedenen Gruppen, für die Handlungsbedarf gegeben ist, vor. Die Vortragsfolien sind auf der Website zu finden: [https://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/archiv/Handlungskonzept-Wohnen-2\\_InWIS.pdf](https://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/archiv/Handlungskonzept-Wohnen-2_InWIS.pdf) Eine genauere Erläuterung wird mit dem Anfang 2018 erwarteten Bericht vorliegen.

Die Bevölkerungsprognose 2014-2030 ergibt einen Rückgang der Einwohnerzahl um ca. 6 % bis 2030. Mit dem Zuzug von Flüchtlingen ist die Stabilisierung der Einwohnerzahl auf dem Niveau von 2010 denkbar.

Bei der Prognose des Wohnungsbedarfs sind jedoch Haushalte zu betrachten, denn diese (und nicht Einzelpersonen) fragen Wohnraum in einer Stadt nach. Die Berechnung einer sogenannten Wohnungsbedarfsprognose auf der Basis einer Bevölkerungsprognose berücksichtigt verschiedene Faktoren:

- Die Prognose geht normativ davon aus, dass pro Haushalt eine Wohnung gebraucht wird. Personen in Pflegeheimen haben keinen Wohnungsbedarf.
- Die Haushalte wurden in den vergangenen Jahren immer kleiner, und dieser Trend wird weitergehen. Es wird eine „Fluktuationsreserve“ von 2 %, verursacht durch zeitweiligen Leerstand bei Umzügen, Renovierung etc., gebraucht.
- Es gehen Wohnungen verloren, weil sie abgerissen, zusammengelegt oder umgenutzt wurden. Dieser sogenannte Ersatzbedarf wird mit 0,22 % jährlich angenommen.

Obwohl – je nach Annahmen für die Prognose rechnerisch teilweise eine Versorgung aller Haushalte möglich ist, berücksichtigt dies doch nicht die unterschiedlichen qualitativen Bedarfe wie Wohnungsgrößen, Preisklasse usw.

Da die bisherigen Prognosen zur Stadtentwicklung weder den Zuzug von Flüchtlingen noch den Familiennachzug berücksichtigt hätten, ist eine weitere Variante „Stabilisierung“ berechnet worden.

Hier ging man davon aus, dass sich die Einwohnerzahl bei ca. 74.900 Personen stabilisiert. Dies hätte zur Auswirkung, dass sich die Zahl der Haushalte bis 2030 noch leicht erhöhen würde. Dieser Zuwachs könnte rein rechnerisch noch über bestehende Leerstände kompensiert werden, insofern diese aktivierbar und nachfragegerecht wären. Inklusive des Ersatzbedarfs würde in der Folge ein rechnerischer Wohnungsbedarf in Höhe von rd. 837 Wohnungen entstehen. Für Wohnungen, die durch Abriss ersetzt werden, müssten jedoch keine neuen Flächen ausgewiesen werden, insofern die frei werdenden Flächen für eine erneute Bebauung genutzt werden (so z.B. derzeit am Müggenberg).

Betrachtet man jedoch bestimmte Teilgruppen, so zeigt sich Handlungsbedarf.

### **Wohnen im Alter**

Die Zahl der Älteren wachse gemäß der Prognose noch weiter an, insbesondere bei den Best Ageren und Jungen Alten. Generell finde eine Verschiebung in Richtung der Älteren statt. Hiermit verbunden seien neue Anforderungen an das Wohnen: Sowohl im Neubau sind barrierearme und –freie Lösungen anzubieten und auch der Bestand müsse „fit“ gemacht werden für die Zukunft. Die Ausdifferenzierung der Lebensstile zeige sich auch in der Gruppe der Senioren. Ältere Menschen werden künftig sehr unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnformen nachfragen. Aktuelle Befragungen zeigten: Schon heute würden mehr als 30 Prozent der älteren Haushalte gern in eine explizit „altersgerechte“ Wohnung ziehen. Viele wollten möglichst lange in ihrer Wohnung und ihrer gewohnten Umgebung bleiben. Zudem wollten die meisten möglichst lange selbstständig leben können und das Gefühl haben, lange „jung“ zu bleiben.

In Arnsberg wurden Neubauten wurden in vergangenen Jahren bereits überwiegend barrierearm oder -frei geplant, und neu errichtete Mehrfamilienhäuser befinden sich aufgrund guter infrastrukturelle Ausstattung und entsprechend altersgerechter Wohnumfelder vorwiegend in den Zentren Neheim, Hüsten und Arnsberg. Die Anzahl barrierearmer/-freier Wohnungen in Arnsberg kann nur mit Hilfe allgemeiner Durchschnittswerte überschlägig ermittelt werden. Demnach ist das Angebot an altersgerechten Mietwohnungen und an Wohnungen mit Betreuungsangeboten in Arnsberg als zu gering einzuschätzen.

### **Zielgruppe Junge Haushalte**

Neben der zunehmend älteren Bevölkerung, spielen die jungen Menschen eine wichtige Rolle für die künftige Entwicklung Arnsbergs. Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene stellen 30% der Bevölkerung. Der Zeitungsartikel „Vermieter-Vorurteile: jung, laut, asozial“ (WR, 11. 11. 2017) fasse die Bedarfe und Sorgen der jungen Mieter unter 30 Jahren zusammen:

- Konkurrenz zu anderen Zielgruppen
- preisgünstige Wohnungen in Infrastrukturnähe
- Vorbehalte von Vermietern

Es ist wichtig, Wohnangebote für junge Leute in Arnsberg zu haben, um

- Die Einwohnerzahl zu stabilisieren (Abwanderung vermeiden, Rückkehrer gewinnen)
- vorhandene Infrastrukturen auszulasten
- Arbeitsplätze zu besetzen
- Den Mix der Generationen zu erhalten

### **Preisgebundener Mietwohnungsbestand**

Die Zahl der Bezieher von Arbeitslosengeld geht mit der sinkenden Arbeitslosenquote zurück, die Zahl der Bezieher von Sozialgeld ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Beide gelten als Indiz für Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden weist Arnsberg einen erhöhten Anteil niedriger Einkommensgruppen auf. Damit ist ein höherer Bedarf an günstigen Wohnungen verbunden. Da ein wesentlicher Teil des Anstiegs beim Bezug von Sozialgeld

auf geringe Rentenbezüge zurückzuführen ist, ist gerade im Bereich der günstigen, altersgerechten Wohnungen eine zukünftig noch steigende Nachfrage anzunehmen.

Aufgrund auslaufender Bindungen und fehlender Ersatzbauten ist jedoch der Rückgang des Bestandes an preisgebundenen Mietwohnungen um weitere 37,6 % bis 2030 prognostiziert (Bestand von 1.030 Wohnungen im Jahr 2030). Um so wichtiger sind Projekte wie die Neubebauung am Müggenberg mit u.a. 75 öffentlich geförderten Mietwohnungen.

Eine weitere Folie zeigt anhand der Klicks bei Immoscout auf die angebotenen Wohnungen das Interesse an unterschiedliche großen Wohnungen in unterschiedlichen Preislagen.

## **Fragen und Diskussion**

*Die Ansprüche an Wohnstandards sind gestiegen, viele Wohnungen entsprechen jedoch dem Standard nicht und werden dennoch nicht renoviert. Könnten diese Wohnungen potenziell den Bedarf für preisgebundenen Bedarf abdecken?*

Frau Krüger: Wohnungen im Bestand, die länger nicht renoviert wurden könnten den Bedarf ergänzen. Da diese Wohnungen aber nur teilweise altersgerecht sind, kämen sie eher für Starterhaushalte in Frage.

Frau Prof. Dr. Stein: Dabei muss man beachten, dass viele junge Leute nicht so viel Geld für aufwendige Renovierungen ausgeben können.

*Gibt es eine Sanierungsunterstützung?*

Herr Vielhaber: Für Private gibt es keine Sanierungsförderung, aber es wird derzeit für das Hüstener Zentrum ein Fassadenprogramm erarbeitet.

Aus dem Plenum: KFW gewährt Förderungen.

Frau Prof. Dr. Stein: Energetische Sanierungen werden mit unterschiedlichen Programmen gefördert.

*In dem Szenario der Stabilisierung werden Flüchtlinge miteinbezogen. Wen genau erfasst diese Statistik?*

Frau Krüger: Wir haben nicht unterschieden. In der Statistik finden sich alle Flüchtlinge, die 2015 gekommen sind.

*Auf der letzten Folie erscheint das starke Interesse an Wohnungen mit vergleichsweise hohen Mietpreisen unverständlich. Wie kommt es dazu?*

Frau Krüger: Die Trends ergeben sich zum Teil aus geringen Fallzahlen, in dem Fall sind die Angaben mit Sternchen versehen, was auf die geringe Aussagekraft hinweist. Des Weiteren ist es aber so, dass die hier im obersten Segment liegenden Wohnungen auch die modernen Wohnungen sind, welche stark gefragt sind.

## **3. Diskussionsgruppen**

Die nächste Arbeitsphase dient dazu, mögliche Schwerpunkte für das HK Wohnen zu diskutieren und dabei vor allem zu erörtern, wer wie handeln müsste. Die Anwesenden können Anmerkungen bzw. Anregungen aufschreiben und mit den jeweiligen Ansprechpartnern und Ansprechpartnerinnen der Stadt Arnsberg und anderen TeilnehmerInnen ins Gespräch kommen. Nach etwa einer halben Stunde kann zu einem zweiten Thema gewechselt werden.

## 4. Berichte aus den Kleingruppen

### Thema 1 – Gastgeber Herr Schlegel und Herr Sold

#### Kleine, bezahlbare Wohnungen dringend gesucht – aber nicht zu finden!

Besonders Alleinerziehende, Leistungsempfänger, junge Leute und Senioren suchen kleine, barrierefreie und bezahlbare Wohnungen in günstigen Lagen.

- Wo sind sie schon, und wo können sie entstehen?
- Wer hat sie oder baut sie?
- Wer kann was tun, damit das Angebot größer wird?

Wer hat sie oder baut sie?	
	Genossenschaft
	LEG/SüWo
	Kirchen/Wohlfahrtsverbände
	Unternehmen/Wirtschaft
	Blick über den Tellerrand (Vereine/Verbände)

Wo sind sie schon und wo können sie entstehen?		
	Arnsberg hinter dem Bahnhof	Bestand
	Moosfelde	Bestand
	Einlieger in EFH Siedlung	Bestand
	Müggenberg/Rusch (AWG)	Bestand
	Altbau Arnsberg (günstig aber groß)	Bestand
	überwiegend zentral gelegen	Bestand
	Gierskämpen	Bestand
	Arnsberg, Neheim, Hüsten, Oeventrop in Zentren	Neubau
	Bergheim, Herdringen, Rumbeck (dazwischen)	Neubau
	zum Teil Dörfer (günstig, Heimat)	Neubau

Wer kann was tun, damit das Angebot größer wird?	
	Initiator Netzwerker (Stadt)
	innovative Wohnkonzepte am Rand
	Wohnungstausch
	Wohnraumbörse
	Kooperation zwischen Mieter und Vermieter

### Thema 2 (Gastgeber Herr Vielhaber)

#### Arnsberg – Wohnen zwischen Ruhrgebiet und Sauerland

- Wie kann Arnsberg diese Chance nutzen?
- Was macht das Wohnangebot vielfältig?
- Wer kann und muss wie dazu beitragen?

Wie kann Arnsberg diese Chance nutzen?	
	Hochschule
	Breitband? Homeoffice
	Co-Working-Space
	Arbeitnehmer aus benachbarten Orten mitdenken (Ense)
	Einwohner zu Botschaftern der Stadt machen
	Erhalt von Infrastrukturen und Nahversorgung
	Auch Blick ins Sauerland nicht vergessen
	Ferienwohnungen im Bestand anbieten
	Probewohnungen (z.B. im historischen Ortskern)
	Besondere Quartiere "Ökologisch und Energetisch"
	Werbefilm (Bekanntheit der Qualitäten erwähnen)
	Marketingkonzept
	Attraktive Arbeitsplätze
	Kulturelle Freizeitangebote und Historie
	Stärken verdeutlichen (u.a. Mieten)
	ÖPNV und Rad verbessern
	Familie besonders ansprechen
	"Young-Arnsberg" Modernität!
	Basics: Stadtbild
	Bauen mit Holz und Wald/besondere Bauformen

Wer kann und muss wie dazu beitragen?	
	Stadt und VV und Sauerlandtourismus
	Soziale Medien
	Befragungen des Zugezogenen
	Angebot der Firmen: Wohnen und Kinderbetreuung
	Alle
	Kunstverein nutzen
	Gesamtpaket Wohnen/Kosten Darstellen
	Kinderbetreuung flexibler und günstiger
	Bauland-/Bauangebote für Kinder
	Familienbonus
	Baugruppen
	MFH für Kleinhaushalte
	Wohnen auf Zeit (z.B. über Arbeitgeber)

### **Thema 3 (Gastgeber Herr Fröhlich)** **Arnsberger Einerlei oder Arnsberger Allerlei?**

Welche speziellen Beiträge können unterschiedliche Stadtteile, Dörfer und Quartiere zukünftig für ein weitgefächertes Wohnungsangebot leisten?

**Oeventrop** zeichne sich aus durch die Bezeichnung *generationsübergreifend* und *gute Infrastruktur*.

**Alt-Arnsberg** sei *historisch* und  *kreativ* und spiele für die *Gastronomie* und den *Tourismus* eine wichtige Rolle.

**Wenningloh** sei ein *erholsamer* Stadtteil mit einem bedeutenden *Zusammenhalt* durch eine starke *Dorfstruktur*.

**Bruchhausen** zeichne sich durch seine *zentrale Lage* und *gute Einkaufsmöglichkeiten* sowie *junge Familien* aus.

Der Stadtteil **Hüsten** sei *unterentwickelt* und von der *älteren Generation* geprägt.

**Holzen** zeichne sich durch *viel Landschaft* in Kombination mit einer *guten Infrastruktur* aus. In **Moosfelde** sei *Potenzial vorhanden* und der Stadtteil **Herdringen** werde als *wohlhabend* bezeichnet.

**Neheim** sei für *junge Familien, Senioren und Singles* geeignet und man könne dort gut *einkaufen*.

**Bergheim** wird als *zentral und dörflich* sowie *generationsübergreifend* beschrieben.

Fotos der Stadtkarte mit Hinweisen im Anhang!

#### **Thema 4 (Gastgeberin Frau Dräger-Möller)** **Alte Häuser suchen neues Leben**

Wie kann die Entwicklung im Gebäudebestand noch lebhafter werden?

- in den alten Zentren der Kernorte
- in den Siedlungen aus den 50er bis 80er Jahren
- in den Dorfkernen

Was hemmt und was hilft Vermietern?

... in den Siedlungen aus den 50er bis 80er Jahren	
	Unabhängige Beratung für Modernisierung
	Unabhängige Beratung zur barrierefreien Nutzung/Umbau; Wohnungsberatung
	Grundrissmodernisierung
	Wohnraum im Altbau vergrößern
	Abriss unterstützen/Neu ist heute oft wirklich ansprechend
	Interessant, hohe Nachfrage für/bei jungen Familien
	Hohe Motivation zur Modernisierung/Kauf bei jungen Familien
	in "schönen" (ruhigen, gepflegten) Siedlungen gibt es keinen Leerstand
	Einfamilienhäuser aus den 50er Jahren nur noch mit 1-2 Personen bewohnt
	Ungenehmigte An- und Umbauten/Problembehaftete An- und Umbauten "Unterstützung Bauamt" /Flexibilität
	Alte Siedlung > Charme
	Ist bei Verkaufswunsch ein Markt dafür da?
	bessere Busverbindungen zu den Randgebieten



... in den Dorfkernen	
	Denkmalschutz muss Denkmalförderung beinhalten/Keine Fördermittel verfügbar
	Erben leben außerhalb
	Mindestversorgung mit Einzelhandel
	Ortsverschönerung ist wichtig
	Hauseigentümer wohnen "auswärts" - haben wenig Interesse an angemessener Vermietung
	Immissionsbelastung durch starken Verkehr und wenig "optische Aufwertung"

Was hemmt und was hilft Vermietern?	
	Arnsberg hat keinen eigenen Mietspiegel (HSK + MK)
	Angst vor Mieterfreundlichem Mietrecht
	Speeddating von Mietern und Vermietern
	Baurecht flexibilisieren
	Baurecht flexibilisieren/Nutzungsänderung ermöglichen
	geringer Rückfluss/Investitionsaufwand durch Miete nach Modernisierung/steuerliche Förderung > Aufklärung Alternativen
	Denkmal finanziell stützen
	Sorgfältige Kontaktaufnahme
	Ideen suchen und fördern
	Hilfe bei Finanzierung für Umbauten
	Speeddating von Mietern und Vermietern
	Betrieb als Mieter für Azubis

### Thema 5 (Gastgeberin Frau Stein)

#### "Zusammen Bauen und/oder Wohnen" - Kein Standard, aber Möglichkeiten

- Senioren-WGs
- Einfamilienhaus-WG für Fachkräfte, die für wenige Jahre hier sind
- gemeinschaftsorientierte junge Familien mit urbanen Lebensgewohnheiten
- Menschen, die altersgemischt/generationenübergreifend wohnen wollen ...

Das sind keine Standardthemen, aber Nachfrage ist vorhanden und es sind interessante Nischen für Bauherren, Eigentümer und die Immobilienwirtschaft.

- Wer kann was tun, damit die Vielfalt wachsen kann?

Wer kann was tun, damit die Vielfalt wachsen kann	
	Wohngebiete "nach Interessenslage" z.B. Hundefreunde
	Barrierearm/-frei aber keine Zwangskopplung mit Pflege
	testweise barrierearm Wohnen statt gleich in Pflege
	Wohngenossenschaft realisiert gerade auch Barrierefreies (Müggenberg)

	Quartiersmanagement für mehr Gemeinschaft (städtische Mitarbeiter)
	Kommune als Bauherr für Innovatives
	Direkte Projektentwicklung mit Träger und Gruppe, wie zum Beispiel Caritas zur Konkretisierung als Startschuss
	Die Stadt benötigt einen hauptamtlichen städt. Projektsteuerer
	Bedarfs-Info lt. InWIS bei Bauvoranfragen
	Broschüre mit Beispielen für Vielfalt/Ideen
	Berufstätigen WG im EFH
	Menschen, die einfach gemeinschaftlich wohnen wollen suchen eher zentrale Lagen (auch altersgemischt)
	Firmen als Hauptmieter und Bauherren
	Firmen Erbgemeinschaften "festsetzende ältere Eigentümer"
	größte Vermieter stellen Gemeinschaftswohnung an e.V. für gemeinschaftliche Nutzung bereit
	Finanzstarke Investoren überzeugen!
	Vergabe städt. Grundstücke: gezielt für beste Ideen/Instrument Konzeptvergabe

## 5. Kurzberichte und Diskussion

Kurzberichte zu den Themen („Nennen Sie bitte ein Thema, das in das Handlungskonzept aufgenommen werden sollte.“)

### **Thema 1: Kleine, bezahlbare Wohnungen dringend gesucht – aber nicht zu finden!**

Herr Schlegel hält für das HK Wohnen fest, dass es einen Initiator und Koordinator für das Thema geben müsse, der die Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Akteuren organisiere.

### **Thema 2: Arnsberg – Wohnen zwischen Ruhrgebiet und Sauerland**

Herr Vielhaber benennt, dass es einen engen Zusammenhang zwischen Arbeit und Wohnen gebe und die Firmen aus Arnsberg mit in das Thema Wohnen einbezogen werden müssten.

### **Thema 3: Arnsberger Einerlei oder Arnsberger Allerlei?**

Herr Fröhlich berichtet, dass in vielen Stadtteilen das Vereinsleben und die Landschaft als besonders attraktiv hervorgehoben wurden.

### **Thema 4: Alte Häuser suchen neues Leben**

Frau Dräger-Möller hält für das HK Wohnen fest, dass Bestände aus den 50er bis 80er Jahren nicht durchweg ein Problem seien und sich die Einfamilienhäuser der 50er bis 80er Jahre gut umbauen ließen. Außerdem sei geäußert worden, dass die Architekten besser auf die die Wünsche der Bauherren hören sollten. Als Diskussionsteilnehmer ergänzt Herr Farien, dass es zwar keine Probleme bei den Einfamilienhäusern gebe, dafür aber die Mehrfamilienhäuser der 50er bis 80er Jahre schwer zu renovieren und dementsprechend zu vermieten seien.

### **Thema 5: "Zusammen Bauen und/oder Wohnen" - Kein Standard, aber Möglichkeiten**

Frau Prof. Dr. Steinhält für das HK Wohnen fest, dass es für das gemeinsame Bauen und Wohnen Beispielprojekte und eine Koordination brauche. Hauptakteure wären die Stadt und Firmen in Arnsberg, aber auch Wohngenossenschaften. Zudem sollte grundsätzlich beachtet werden, dass verschiedene Altersgruppen Barrierefreiheit brauchen um unabhängig leben zu können.

## Diskussion und weitere Anmerkungen

*Anmerkung: Wir wollen nicht Stadt der Singles oder Senioren sein, sondern weiterhin gemischt bleiben!*

Frau Prof. Dr. Stein: Eine gemischte Stadtgesellschaft ist ein klares Ziel, aber man kann nach Auffassung der Diskussionsgruppe einigen Wohngebieten einen Akzent verschaffen (beispielsweise Hundefreundliches Quartier). Es ist nicht zu befürchten, dass damit schlagartig alle Wohngebiete ein solches ausschließliches Profil hätten, da die Neubaurate in der BRD nur bei 1% liegt. Es würde also rechnerisch 100 Jahre dauern, bis ein Bestand durchweg ersetzt sei. Akzente könnten Arnsberg nach außen profilieren. Die Stadt muss als lebendig und innovativ bekannt sein, um junge Menschen anzuziehen.

*Anregung: Für Neubürger, aber auch eingewessene Arnsberger wäre es toll, wenn man in der App „Arnsberger“ die Rubrik „Neues“ erweitern können mit dem Reiter: „Was gibt es in Arnsberg? Was hat Arnsberg Schönes?“*

*In Soest wurden in den letzten Jahren mehrere Häuser abgerissen. Es handelte sich dabei um Häuser aus Nachkriegszeiten, die schönen modernen Häuser gewichen sind. Macht es eventuell Sinn, Nachkriegsbauten abzureißen, sofern man sie sinnvoll ersetzen kann?*

Herr Vielhaber: Dieses Thema verbindet Wohnungsmarkt und Baukultur. Ich vertrete die Meinung, dass man Nachkriegsbauten, wenn sie sich nicht wirtschaftlich ertüchtigen lassen, auch abreißen kann, und wenn an die Stelle etwas Modernes rückt, das mindestens genauso gut ist wie das Vorherige.

*Junge Familien könnten durch eine Förderung ein altes Haus abreißen und neu bauen, anstatt aufwendig zu sanieren.*

Herr Vielhaber: Förderung beim Grunderwerb gibt es bereits: 2000 Euro je Kind bei Kauf eines städtischen Grundstücks.

*Frage: In Arnsberg-Neheim habe ich den Eindruck, in Lücken werden nur Luxus Eigentumswohnungen gebaut, die kaum bezahlbar sind. Stimmt der Eindruck?*

Herr Vielhaber: Der Eindruck ist nicht falsch. Insgesamt sind in Neheim die Grundstücke teuer. Dann ist es schwierig, so zu bauen, dass noch günstige Mieten möglich sind.

## 5. Ausblick und Verabschiedung

Herr Vielhaber verweist auf weitere Diskussionen im dritten Bürgerforum, welches für das Frühjahr 2018 geplant ist. Dabei wird es z.B. um konkrete Flächen, und Rahmensetzungen für die Gebiete gehen. Außerdem sei die Frage nach preis- und beleggebundenen Wohnungen noch einmal aufzugreifen. Er bedankt sich bei den Organisatoren des Abends und den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für ihre aktive Teilnahme an dem Prozess.

## Anhang:

### Zu Thema 3 Arnsberger Einerlei oder Arnsberger Allerlei?

Aufkleber:

Gelb - Charakter des Stadtteils/Quartiers

Grün - Für wen?

Pink - Wie wohnen?



