



# Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen zielen darauf ab, eine **höhere Bindungsquote der Arnsberger Bevölkerung** zu erreichen und den **Zuzug neuer Arnsberger Bürgerinnen und Bürger** zu fördern. Darüber hinaus gilt es, allen Bevölkerungsgruppen ein **nachfragerichtiges Angebot** an Wohnraum oder Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

**Quantitativ** können die **vorhandenen bzw. mittelfristig hinzukommenden Potenziale** in Arnsberg als **ausreichend** angesehen werden.

Zukünftig wird es verstärkt darum gehen müssen, die **Qualitäten** des angebotenen Wohnraums **auf die Wohnwünsche der Nachfrager abzustimmen**.

Die entwickelten Handlungsempfehlungen sind in **fünf Themenfeldern** zusammengefasst. Sie richten sich sowohl an die Stadt Arnsberg als auch an die weiteren Akteure auf dem Wohnungsmarkt.

Die Themenfelder:

- **Vernetzung der Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt**
- **Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort**
- **Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung**
- **Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen**
- **Veränderungen der Stadtstruktur und Wohnungsteilmärkte**



## Vernetzung der Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt !

### **Stärkere Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt**

Diese Kooperation sollte innerhalb der Stadtverwaltung gesucht werden, aber auch mit der Wohnungswirtschaft. In **Arbeitskreisen** könnten **aktuelle Informationen** ausgetauscht und gemeinsame Entwicklungsperspektiven für den Wohnstandort "Arnsberg", aber auch größere Bauvorhaben mit der Stadtentwicklung abgestimmt werden.

### **Weitere Förderung des bürgerschaftlichen Engagements in Planungsprozessen**

Einer weitgehenden **Beteiligung von Bewohnern in Planungsprozessen** kommt eine immer größere Bedeutung zu, um die **Wohnzufriedenheit** und die **Identifikation mit dem Wohnort** zu stärken, die **Wohndauer** zu erhöhen und damit die **soziale Stabilität von Stadtquartieren** zu gewährleisten.

## Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort !

### **Stärkere Profilierung Arnsbergs als urbaner Wohnstandort in der Region**

Die Stadt muss ihr **Profil als urbaner Wohnstandort** sehr viel schärfer herausarbeiten, um sich deutlich von den ländlichen Nachbarn zu unterscheiden. Dies wird am ehesten im Bereich urbaner Wohnformen und Wohnumfeldqualitäten (Kultur- und Bildungsangebote) gelingen.

### **Entwicklung von Marketingstrategien zur zielgerichteten Präsentation des Wohnstandortes "Arnsberg"**

Eine entsprechend ausgerichtete Marketingstrategie kann dazu beitragen, dass die spezifischen urbanen Standort-, aber auch die Lagequalitäten der Stadt von Nachfragern wahrgenommen werden. Als Einzelmaßnahmen sind hier denkbar:

- **Präsentationen** zum Wohnstandort und zu Wohngebieten **im Internet** und **auf überörtlichen Immobilienmessen**
- **Werbung für kommunale Grundstücke** in der überörtlichen Presse
- **Direkte und persönliche Ansprache** (z.B. Willkommenspakete, Stadtrundreisen) neu **hinzugezogener "Arnsberger"**, um eine höhere Bindungsquote zu erreichen
- **Werbung** für die Stadt als Wohnort **bei** den vielen **Berufseinpendlern**



## Kontinuierliche Wohnungsmarkt- beobachtung !

### **Einführung einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung**

Hierbei werden wesentliche Informationen und Daten zur aktuellen Situation des Wohnungsmarktes zu einem **regelmäßig fortzuschreibenden Bericht** zusammengefasst. Dadurch können Entwicklungstendenzen frühzeitig erkannt und adäquate Maßnahmen ergriffen werden. Gleichzeitig wird eine **Diskussions- und Planungsgrundlage** für die zuvor beschriebenen Kooperations- und Beteiligungsprozesse geschaffen.

## Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen !

### **Schaffung flexibler, langfristig nutzbarer Wohnungsstrukturen**

Die strukturelle Zusammensetzung der Nachfrager führt zu neuen Wohnbedürfnissen. Grundsätzlich gilt, dass Wohnraum so gestaltet sein sollte, dass er auch langfristig zukünftigen Ansprüchen genügt. Deshalb sollte der **Grundriss neuen Wohnraums möglichst flexibel** gestaltet und an sich verändernde Bedürfnisse anpassbar sein.

### **Weitere Wohnbaulandausweisungen für Familien**

Auch wenn die Anzahl der Familien rückläufig sein wird, so bedarf doch gerade deswegen diese **Zielgruppe** einer besonderen Aufmerksamkeit.

Trotz verstärkter Ausweisung von Wohnbauland in den letzten Jahren verlassen nach wie vor junge Familien die Stadt in Richtung Ense, so dass auch weiterhin entsprechende Ausweisungen zu günstigen Konditionen notwendig sein werden.

### **Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes**

Neben dem rein quantitativen Angebot an Bauland wird es zukünftig zunehmend wichtiger sein, **jungen Familien** auch ein **entsprechendes Wohnumfeld** zu bieten. Hierzu gehört nicht nur das unmittelbare Umfeld der Wohnung, sondern ebenfalls die **Atmosphäre einer Stadt** und die Angebote an **Infrastrukturen** (gute Kinderbetreuungs- und Förderangebote, innovative Schulen ...).

### **Schaffung von Angeboten auch für "Starter"-Haushalte**

Aber auch ganz junge Menschen, die "Starterhaushalte", sollten nicht vergessen werden. Denn aus dieser Gruppe entwickeln sich später einmal die Familien. Diese jungen Menschen befinden sich oft noch in der Ausbildung und bevorzugen **zentrale Standorte und kleine Wohnungen** mit bezahlbaren Mieten und Teilmöblierung.



### **Schaffung einer größeren Angebotsstruktur für "Klein"-Haushalte**

Bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten, speziell bei älteren Menschen, ist der Handlungsbedarf groß, da nachfragegerechter Wohnraum nur begrenzt zur Verfügung steht.

Hier könnte z. B. ein Angebot geschaffen werden, das hilft, die **Lücke zwischen Einfamilienhaus und Altenheim** zu **schließen**. Wichtig sind dabei eine **Mischung der Wohnformen** bzw. das Nebeneinander von Seniorenwohnungen und anderen Wohnformen, eine zentrale Lage, den Bedürfnissen angepasste Wohnungszuschnitte (z. B. Barrierefreiheit) sowie verschiedene Service-Leistungen.

Ältere Arnsberger Bürgerinnen und Bürger sollten gezielt über Möglichkeiten informiert werden. Auch ergänzende Service-Leistungen wie Umzugshilfen ("Rundum-Sorglos-Pakete") können helfen, die Angst vor einem Umzug abzubauen.

## Veränderungen der Stadtstrukturen und Wohnungsteilmärkte

Hierzu bedarf es sowohl Strategien bei der Ausweisung neuen Wohnbaulandes als auch zum Umgang im Bestand.

- Die **Ausweisung neuen Wohnbaulandes** soll in erster Linie **in den Siedlungs-**

**schwerpunkten** Alt-Arnsberg, Neheim, Hüsten und Oeventrop erfolgen. **In den dörflichen Ortsteilen** soll ausreichendes Wohnbauland für den **Eigenbedarf** zur Verfügung stehen.

Aufgrund der anzunehmenden sinkenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern sollte die **Erschließung neuer Baugebiete in räumlich angepassten Schritten** erfolgen, um damit auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

- Angesichts der Begrenztheit geeigneter Flächen, aus Gründen der Umweltverträglichkeit, zur optimalen Ausnutzung von Infrastrukturen und den Lagevorteilen insgesamt sollten verstärkt **innerstädtische Baulücken sowie Brachflächen** aktiviert bzw. reaktiviert werden. **Nutzungsperspektiven sollten ausgelotet werden**, um die Mobilisierung der Flächen zu fördern.
- **Zukunftsweisende Wohnprojekte** sollten gefördert und die Entstehung einer Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen positiv beeinflusst werden. Dies kann durch Grundstückszuschnitte und Beratungen von Bauherren (Fördermöglichkeiten) geschehen.
- Bereits jetzt sollten **Planungen zur vorausschauenden aktiven Gestaltung des Bevölkerungsumbruchs in den Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre** entwickelt werden. Diese sollten den Bedürfnissen der gegenwärtigen Bewohner aber auch den zukünftigen



Nachfragern entsprechen und die Vitalität ganzer Quartiere gewährleisten. Hierzu könnten u. a. **Überlegungen zur Teilung von Grundstücken**, zur **Nachverdichtung** und zur Ermöglichung von **baulichen Veränderungen am Gebäudebestand** zählen.

- **In einzelnen Segmenten des freifinanzierten Mietwohnungsbaus** werden Leerstände zunehmend Handlungsbedarf erzeugen. Hier gilt es die **Bestände der neuen Nachfrage anzupassen**. Im Dialog zwischen Stadt und Eigentümern muss nach Renovierungsmöglichkeiten, nach Imageaufwertungen (z. B. Serviceangebote für die Bewohner) gesucht werden. Im Einzelfall kann "Anpassung" aber auch den Abriss nicht erhaltenswerter Objekte bedeuten.
- Im **öffentlich geförderten Mietwohnungsbau** reicht das Angebot derzeit aus, um den Bedarf zu decken. Auch hier sind bereits **Leerstände** zu verzeichnen, so dass es auch hier um das zielgerichtete Management des Bestandes gehen wird. Wichtiger Handlungsbedarf besteht hier hinsichtlich der Größe der Wohnungen, der Grundrissgestaltung und der Aufwertung der Attraktivität entsprechender Quartiere.
- Die gewachsenen Innenstadtquartiere, die wegen ihrer baulichen, geografischen und verkehrlichen Bedingungen nicht immer zeitgemäßen Wohnvorstellungen entsprechen, sind durch **begleitende und unterstützende Maßnahmen** gezielt zu fördern. Hierzu müssen die Angebote auch Vorteile in den Innenstädten von Alt-Arnsberg, Neheim und Hüsten weiter ausgebaut und vor allem **private Initiativen** ermöglicht werden. So kann z. B. der historische Stadtkern von **Alt-Arnsberg** die Funktion eines **hochwertigen Wohnstandortes in einzigartigem Ambiente** (Kultur) übernehmen, während sich **Neheim** aufgrund seiner teils industriell geprägten Baustruktur insbesondere für **städtische Wohnformen individueller Lebensstile** (z. B. "Lofts") anbietet.