

Zukunft

WOHNEN

in Arnsberg



## HANDLUNGSKONZEPT

# IMPRESSUM

## **Auftraggeber**

Stadt Arnsberg  
Zukunftsagentur | Stadtentwicklung  
Bettina Dräger-Möller | Karl Sold | Thomas Vielhaber  
Rathausplatz 1 | 59759 Arnsberg  
Telefon: 02932 – 201 1409  
www.arnsberg.de

## **Beratung/Prozessgestaltung/Redaktion**

Prof. Dr.-Ing. Ursula Stein, Stein Stadt- und Regionalplanung  
Fichardstraße 38 | 60322 Frankfurt a. M.  
Telefon: 069- 95524162  
stein@steinschultz.de

## **Wohnungsmarktanalyse**

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Carolin Krüger-Willim  
Springorumallee 5 | 44795 Bochum  
Telefon: 0234 - 89034 31

### *Foto Deckblatt:*

- 1. Reihe, Foto 1 und 2: Karl Sold*
- 2. Reihe, Foto 1: Frank Rocholl*
- 2. Reihe, Fotos 2, 3 und 4: Karl Sold*
- 3. Reihe, Fotos 1 - 4: Karl Sold*

### *Gestaltung der Broschüre:*

*Stadt Arnsberg, Zukunftsagentur | Stadtentwicklung*

## **Arnsberg, November 2018**

# INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>WARUM ein Handlungskonzept für Wohnen?   Einführung</b>   | <b>4</b>  |
| <b>WER will wohnen?   Zielgruppen und Bedarfe</b>            | <b>6</b>  |
| <b>WIE wohnen?   Entwicklungen und Qualitäten</b>            | <b>14</b> |
| <b>WO wohnen?   Die Stadt, die Quartiere und die Talente</b> | <b>16</b> |
| <b>WER macht mit?   Die Akteure</b>                          | <b>20</b> |
| <b>WEN sprechen wir an?   Marketing und Monitoring</b>       | <b>21</b> |
| <b>LEITBILD und ZIELE   Zukunft Wohnen Arnsberg</b>          | <b>22</b> |
| <b>MASSNAHMEN</b>  | <b>26</b> |

## GRUNDLAGEN

Wohnungsmarktanalyse Stadt Arnsberg 2018

InWIS Forschung & Beratung GmbH , Bochum

Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 68

Download unter:

<https://www.arnsberg.de/stadtentwicklung/archiv/beitraege-zur-stadtentwicklung.php>

## HINWEIS

In diesem Konzept ist von Alt-Arnsberg die Rede, wenn der Teilort der Gesamtstadt Arnsberg gemeint ist. Dies soll der besseren Differenzierung dienen.

# WARUM ein Handlungskonzept für Wohnen? | Einführung

Mit dem Arbeits- und Diskussionsprozess „Zukunft Wohnen Arnsberg 2030“ aktualisierte die Stadt Arnsberg in den Jahren 2017 und 2018 ihre fachlichen Grundlagen für die Wohnungs- und Wohnbauflächenpolitik und für ein gut aufeinander abgestimmtes Handeln aller Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Arnsberg. Der vorliegende Bericht legt die Argumente und Erkenntnisse sowie die Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen dar. Er wird ergänzt durch die Kurzfassung der parallel durchgeführten Wohnungsmarktanalyse (InWIS GmbH Forschung und Beratung).

## Ziele und neue Rahmenbedingungen

Ziel ist eine Überprüfung und Justierung der Wohnungs- und Wohnbauflächenpolitik, weil sich einige Rahmenbedingungen in den letzten Jahren verändert haben. Dazu gehört, dass die Bevölkerung in Arnsberg nicht so stark abgenommen hat wie erwartet. Der demographische Wandel wird allerdings zu einer starken Zunahme von Seniorenaushalten führen, und der Anteil an Haushalten mit mehr als zwei Personen sinkt (mehr dazu in der Wohnungsmarktanalyse). Während der Bestand an Sozialwohnungen ständig sinkt, wird immer mehr bezahlbarer Wohnraum nachgefragt.

Vorsorge im Klimawandel heißt, dass wir noch bewusster mit Stadterneuerung und Bestandentwicklung umgehen müssen: Wie bauen wir ressourcenschonend und heizen und kühlen effizient? Ist im Einzelfall Sanierung oder Abriss und Neubau sinnvoller? Nachhaltige Stadtent-

wicklung muss noch mehr als bisher darauf achten, dass Flächen auch verkehrssparsam entwickelt werden. Das heißt z. B. dichteres, qualitätvolles Wohnen dort, wo die Verkehrs- und die Versorgungsinfrastruktur einen Lebensstil mit wenig Autofahren ermöglichen. Die Nachfrage nach solchen Standorten wächst unter anderem aufgrund des demographischen Wandels. Die Digitalisierung der Arbeitswelt ermöglicht es immer öfter, auch teilweise zu Hause zu arbeiten und Berufs- und Familienaufgaben besser miteinander zu verbinden. Das ist eine Chance für einen schönen Wohnstandort wie Arnsberg, setzt aber gute Breitbandausstattung voraus.

## Vorarbeiten

Auch bisher schon hat die Stadt Arnsberg mit verschiedenen Ansätzen in diesem Feld eine fundierte Vorgehensweise verfolgt. Dazu gehören als Grundlagen z. B.

- Bürgerbefragung „Wohnen in Arnsberg“ (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 11),
- Stadtentwicklungsprogramm „STEP 2003“ (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 14),
- Zukunft Wohnen in Arnsberg (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 15),
- Demographischer Wandel in Deutschland und Arnsberg (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 16),

Beiträge zur Stadtentwicklung

Quelle:  
Stadt Arnsberg

## ZIELE

- Neuausrichtung der Wohnungs- und Wohnbauflächenpolitik bis 2030
- Erarbeitung eines Handlungsrahmens für Politik und Verwaltung, aber auch andere Akteure des Wohnungsmarktes



- Wohnungsmarktberichte und -barometer (Beiträge zur Stadtentwicklung | Infos 26.1, 37 und 53),
- Stadtentwicklungskonzept „STEK 2030“ (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 54),
- Integrierte Handlungskonzepte für Alt-Arnsberg und Hüsten (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 55 und 56)
- Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept „IKEK | Die Arnsberger Dörfer“ (Beiträge zur Stadtentwicklung, Info 63, 63A und 64).

Konkret fassbar wurden die Aktivitäten der Stadt Arnsberg und vieler privater Akteure vor allem in fünf Handlungsfeldern:

1. Vernetzung der Beteiligten auf dem Wohnungsmarkt- zum Beispiel durch das „Arnsberger Modell Baukultur“ oder das Modellvorhaben „KiQ-KOOPERATION im Quartier“ zur Förderung der Stadterneuerung in Kooperation mit privaten Eigentümern
2. Profilierung Arnsbergs als Wohnstandort - zum Beispiel durch Messeauftritte und Infostände bei unterschiedlichen Gelegenheiten und Baulandinformationen auf der Internetseite der Stadt Arnsberg
3. Angebote für unterschiedliche Nachfragegruppen - zum Beispiel die „Generationengerechte Quartiersentwicklung“ durch die Erneuerung

der Siedlung „Am Müggenberg“ und die Baugruppen „Werdener Hof“ und „Garten.Hof. Neheim“

4. Untersuchungen über Veränderungen der Stadtstruktur und der Wohnungsteilmärkte – wie z. B. Wohnbauflächenbilanzen oder die Teilnahme an einer Studie der Wüstenrot-Stiftung zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren – aktuell gehalten und vertieft

5. Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung durch das Wohnungsmarktbarometer, zuletzt 2015, und z. B. durch Bürgerbefragungen

## Zusammenarbeit

Die Stadt kann vor allem für Informationen sorgen und Rahmenbedingungen – z. B. durch Bauleitplanung – schaffen. Bauen, vermieten, nutzen, sich engagieren ist die Aufgabe von Bauherren, Wohnungsbaugesellschaften, privaten Investoren, Wohngruppen, Mietern, Wohlfahrtsverbänden und vielen anderen Akteuren des Wohnungsmarktes. Der Arbeitsprozess für das vorliegende Handlungskonzept Wohnen hat gezeigt, wie wichtig die Zusammenarbeit ist, damit alle Aspekte berücksichtigt werden können.

## BETEILIGUNG VON ÖFFENTLICHKEIT, FACHLEUTEN UND POLITIK

**Fachgespräch 1 am 29. Juni 2017: Erste Situationseinschätzung**

**Forum 1 am 22. September 2017: Prognosen, Einschätzungen Wohnstandort, Themenabfrage**

**Forum 2 am 23. November 2017: Identifikation von Schwerpunktthemen des Handlungskonzeptes**

**Fachgespräch 2 am 7. Februar 2018 : Zielgruppen mit Marktzugangsproblemen**

**Politikworkshop am 21. März 2018: Wohnbauland in Arnsberg**

**Forum 3 am 4. Juli 2018: Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen**

## WER will wohnen? | Zielgruppen und Bedarfe

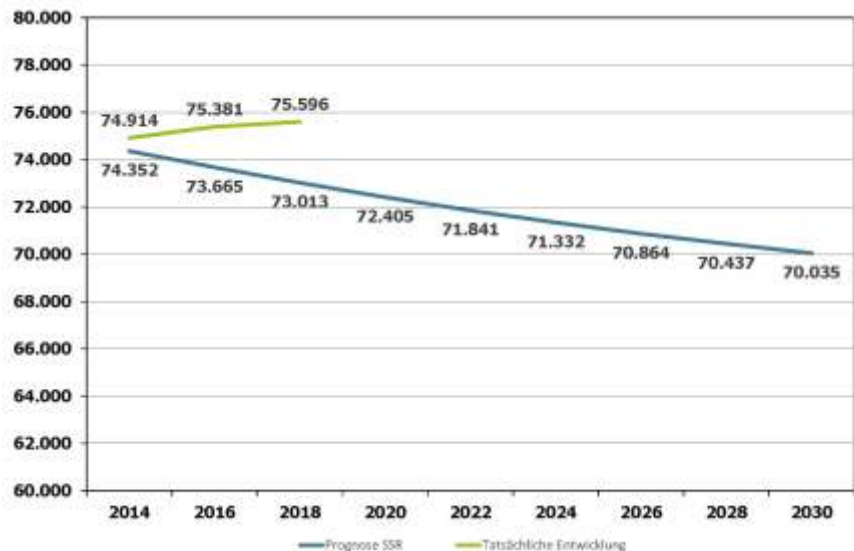
Die Entwicklung der Einwohnerzahl und ihre Zusammensetzung ist die wesentliche Basis für die Abschätzung des Wohnungsbedarfs. Er wird in der Zahl und der Größe der Haushalte ausgedrückt, die auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert werden. InWIS hat in seiner Wohnungsmarktanalyse diese Daten untersucht und die Ergebnisse dargestellt (Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 68 als Lang- und Kurzfassung). Die folgenden Aussagen stammen aus diesen Studien und den Vorträgen von Carolin Krüger-Willims (InWIS) bei den Foren und Fachgesprächen.

### Entwicklung der Einwohnerzahl und -zusammensetzung

Dem bisherigen Handlungskonzept Wohnen und dem Stadtentwicklungskonzept lag die Annahme zugrunde, dass die Bevölkerungszahl sinken wird. Im Rahmen der Entwicklung des STEK wurde für die Stadt Arnsberg bereits eine Bevölkerungsprognose berechnet. Diese geht bis zum Jahr 2030 von einem weiteren Bevölkerungsverlust in Höhe von rd. 6 Prozent aus, denn sie konnte den erhöhten Zuzug der Jahre 2015 und 2016 nicht abbilden. Die rote Linie zeigt, wo Arnsberg momentan steht. Demnach hat sich die Einwohnerzahl seit 2014 nicht weiter reduziert, sondern ist sogar noch auf fast 75.600 Einwohner angestiegen. Eine Verlangsamung des prognostizierten Einwohnerverlustes liegt damit im Bereich des Möglichen.

Bevölkerungsprognose 2014-2030  
(errechnet durch SSR)

Quelle:  
STEK Arnsberg  
SSR Schulten, Dortmund



### Der zukünftige Bedarf an Wohnungen

Um den Wohnungsmarkt und den Bedarf an Wohnungen zu betrachten, ist eine sogenannte Wohnungsbedarfsprognose nötig. Diese basiert auf Haushalten, da jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Dabei werden drei Faktoren berücksichtigt:

1. Zum einen die Haushaltsentwicklung: wie viele Personen in einem Haushalt leben bestimmt zusammen mit der Bevölkerungsentwicklung die Zahl der benötigten Wohnungen. In den vergangenen Jahren sank die Größe der Haushalte kontinuierlich, und wahrscheinlich wird dies auch künftig noch weitergehen. Die Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen prognostiziert einen Rückgang der Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,09 Personen pro Haushalt auf 2,03 Personen im Jahr 2030 (IT.NRW Haushaltsprognose). Personen in Pflegeheimen gelten nicht als Haushalte.
2. Zum anderen gehen Wohnungen „verloren“, weil sie abgerissen, zusammengelegt oder umgenutzt werden. Daraus resultiert der sogenannte Ersatzbedarf.

3.

Und außerdem wird für Umzugsprozesse, Renovierungen, Neuvermietungen usw. immer ein Teil Wohnungen zeitweilig leer stehen. Diese „Fluktuationsreserve“ wird mit 2% der Wohnungen angenommen.

Aus diesen Komponenten und voraussichtlichen Bevölkerungsentwicklung errechnet sich der quantitative Wohnungsbedarf einer Stadt.

Zu dem quantitativen Bedarf kommt immer noch ein qualitativer Bedarf hinzu, der daraus entsteht, dass Haushalte ihre Wohnwünsche umsetzen wollen. Wenn dies im Bestand nicht möglich ist und die Mittel vorhanden sind, wird neu gebaut: das maßgeschneiderte Einfamilienhaus oder die Wohnung in einer besonderen Lage oder mit besonderer Ausstattung. Dieser qualitative Bedarf kann nicht abgeschätzt werden und wird hier nicht prognostiziert.

Eine erste Variante der Bevölkerungsprognose basiert auf einer Berechnung, die das Büro SSR für das Stadtentwicklungskonzept erarbeitet hat. Sie geht von weiterem Bevölkerungsverlust in Arnsberg bis auf etwa 70.000 Personen im Jahr 2030 aus. Die Zahl der Haushalte geht dann so deutlich zurück, dass die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße diese Ab-

nahme nicht ausgleichen wird. Anders ausgedrückt: Die Zahl der Wohnungen, die weniger gebraucht werden (in der Abbildung -2.888) steht einer geringeren Zahl an Wohnungen, die als Ersatz gebraucht werden (in der Abbildung +1.178) gegenüber, so dass daraus ein Minus von 1.710 Wohnungen resultiert. Es werden also rechnerisch weniger Wohnungen gebraucht. Und das heißt: Bei einem Einwohnerrückgang auf etwa 70.000 Personen würde bis 2030 rechnerisch ein Überangebot von etwa 1.600 Wohnungen entstehen.

InWIS geht in der Wohnungsmarktanalyse 2017 von einer Variante der Bevölkerungsprognose aus, in der die Einwohnerzahl stabilisiert werden kann. Hier nimmt InWIS an, dass sich die Bevölkerungszahl – auch mit Hilfe der 2015-2016 Zugewanderten, von denen ein Teil in Arnsberg wohnen bleibt – auf dem Niveau vor der besonderen Zuwanderung stabilisiert, nämlich bei knapp 74.900 Einwohnern. Wenn die Einwohnerzahl wegen des „Sterbeüberschusses“ – also der Tatsache, dass mehr Menschen in Arnsberg sterben als geboren werden – seit 2007 stetig zurückgeht, so ist für eine Stabilisierung der Bevölkerungszahl ein jährliches Zuwanderungsplus von etwa 300 Personen notwendig. In den letzten vier Jahren lag dieses Plus bei durchschnittlich 385 Personen.



Entwicklung Wohnungsbedarf bis 2030  
Bevölkerungsrückgang

Quelle:  
Wohnungsmarktanalyse Arnsberg 2018  
InWIS, Bochum

Weiterhin geht InWIS davon aus, dass sukzessive nur ein Teil der heute leerstehenden Wohnungen wieder genutzt wird. Erfahrungen der letzten zehn Jahre zeigen, dass dies nur bei einem Drittel gelingt. Dieses Drittel kann aber die zusätzlichen Haushalte nicht ganz aufnehmen, und als Ersatzbedarf (der durch Abrisse, Zusammenlegungen und Umwidmungen von Bestandswohnungen entsteht) und Neubau müsste ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von 1.450 Wohnungen gedeckt werden.

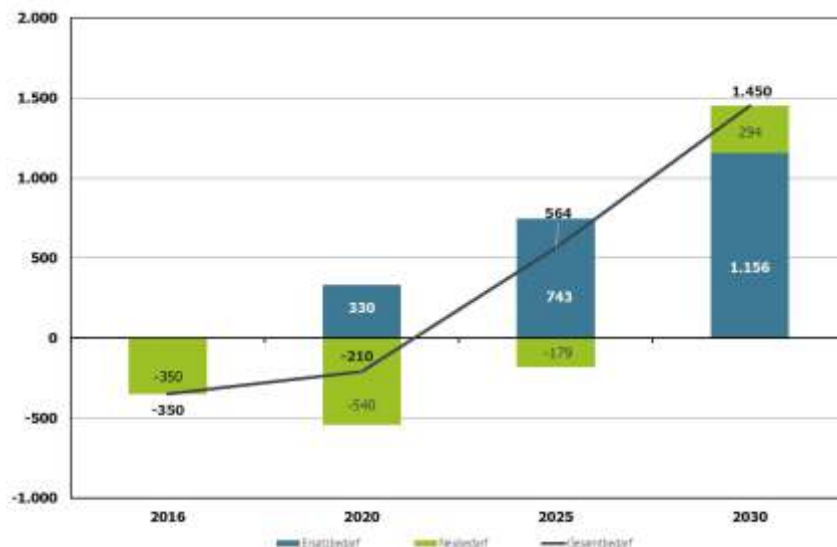
Beide Varianten zeigen einen Korridor der möglichen Entwicklungen auf. Qualitativer Wohnungsbedarf – also der, der aufgrund besonderer Wünsche oder Bedarfe auch dann realisiert wird, wenn andere Optionen zur Verfügung stehen – ist dabei nicht berücksichtigt.

Eine Verlangsamung des demografischen Wandels und des hiermit verbundenen Einwohnerrückgangs liegt derzeit im Bereich des Wahrscheinlichen. Zentrales Ziel der Stadtentwicklung ist es, Arnsberg als Standort für Wohnen und Arbeiten zwischen Ballungsraum und Hochsauerland zu stärken. Daher wird bei den weiteren Betrachtungen von der oben genannten Wohnungsbedarfsprognose von InWIS ausgegangen und den weiteren Argumentationen zugrundegelegt.

Eine detaillierte Darstellung der Prognosen und der Wohnungsbedarfsvorausschätzung enthält Kapitel 5 der Wohnungsmarktanalyse von InWIS (in der Kurzfassung ist dies Kapitel 4).

**Entwicklung Wohnungsbedarf bis 2030  
Variante Stabilisierung der Einwohnerzahl, Aktivierung jeder dritten leerstehenden Wohnung**

Quelle:  
Wohnungsmarktanalyse Arnsberg 2018  
InWIS 2017



## Veränderungen der Haushalte Veränderung des Wohnungsbedarfs

Neben der Menge der Wohnungen muss jedoch auch ihre Art bedacht werden. Innerhalb der Bevölkerung wächst aufgrund des demographischen Wandels der Anteil der älteren Menschen. Im Jahr 2030 werden die „Best Ager“ genannten Jahrgänge zwischen 58 und 73 Jahren die größte Gruppe stellen. Anders gesagt: Die „Baby-Boomer“ werden alt. Hiermit verbunden sind neue Anforderungen an das Wohnen: Im Neubau sind barrierearme und -freie Lösungen anzubieten, und auch bei der Bestandserneuerung muss dies beachtet werden. Dabei sind die Wohn- und Lebensformen im Alter zukünftig vielfältiger als bisher, auch weil z. B. mehr Menschen ohne eigene Familie gemeinschaftliche Wohnformen suchen werden (vgl. InWIS Wohnungsmarktanalyse 2018, Langfassung S.68-69).



## Zielgruppen

Neben dem Thema Wohnen von älteren Menschen wurde im Diskussionsprozess deutlich, dass es deutliche Engpässe im Mietmarkt bei günstigen Wohnungen, bei kleinen Wohnungen und bei beleggebundenen Wohnungen gibt. Diese werden von bestimmten Zielgruppen gesucht, deren Bedarf in den nächsten Abschnitten diskutiert wird.

### ... Starterhaushalte

Kinder, Jugendliche und junge Personen bis 30 Jahre stellen immerhin 30% der Arnberger Gesamtbevölkerung. Junge Leute, die von zu Hause ausziehen oder nach einer (Aus-)Bildungsphase anderswo wieder nach Arnberg zurückkehren wollen, finden es sehr häufig schwer, eine geeignete Wohnung zu finden. Gleich ein Einfamilienhaus zu mieten passt nicht zu ihrer Lebensphase und ihren finanziellen Möglichkeiten. In kleine Wohnungen drängen aber auch z.B. Senioren, Alleinerziehende oder Fachkräfte, die temporär einen zweiten Wohnsitz in Arnberg nehmen. Außerdem treffen Starterhaushalte oft auf Vorbehalte bei Vermietern, die von ihren Vorstellungen abweichende Lebensmuster vermuten und langfristig sichere Mietverhältnisse bevorzugen.

Junge Menschen sind aber wichtig für Arnberg: Sie helfen, die Einwohnerzahl zu stabilisieren, sie werden als Fachkräfte von den Unternehmen immer dringender gesucht, sie tragen zur Auslastung und damit zum Erhalt vorhandener Infrastruktur bei, sie werden für den Mix der Generationen gebraucht, und sie bringen immer wieder frischen Wind in die Stadt.

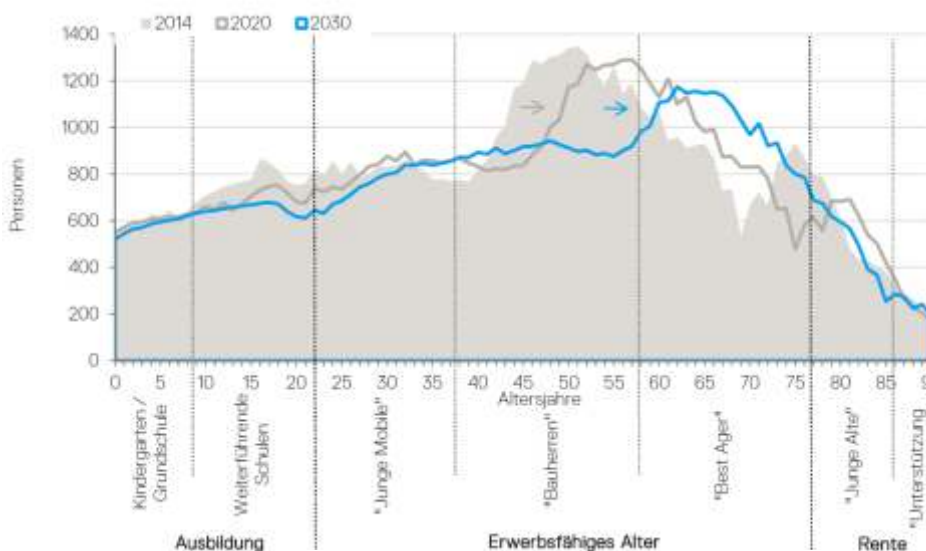
Es ist also notwendig, kleinere Wohnungen in der Nähe von Infrastruktur und Verkehrsanbindungen zu schaffen, die für junge Leute erschwinglich sind. Die gleiche Anforderung stellen Seniorenhaushalte. Noch mehr aber als bei Seniorenhaushalten ist es nötig, dass sich auch mehr Vermieter für junge Mieter entscheiden.

### ... Senioren

InWIS hat in einer komplexen Berechnung sowohl den Bestand an altersgerechten Wohnungen als auch die potenzielle Nachfrage im Jahr 2030 abgeschätzt (Wohnungsmarktanalyse 2018, S. 68-71).

Die wichtigsten Ergebnisse:

- Marktexperten weisen darauf hin, dass das Angebot an altersgerechten Wohnungen in Arnberg derzeit zu gering ist und auch bei Eigentumswohnungen Senioren als dominante Käufergruppe auftreten.



**Steigender Bedarf nach altersgerechten Wohnangeboten**

Quelle:  
SSR (STEK Arnberg)

- Der in den vergangenen Jahren feststellbare Trend der Fertigstellung von Neubauwohnungen in den Zentren Neheim, Hüsten und Alt-Arnsberg entspricht den Anforderungen an altersgerechtes Wohnen in Hinblick auf die benötigte infrastrukturelle Ausstattung.
- In der Gegenüberstellung von geschätztem Wohnungsangebot und dem Gesamtnachfragepotenzial bis 2030 ergibt sich ein Mehrbedarf in Höhe von 366 bis 510 Wohnungen.
- Das umrissene Potenzial kann jedoch nicht mit einem künftigen Neubaupotenzial gleichgesetzt werden. Vielmehr sind gleichzeitig Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren umzusetzen, wobei schon kleinere Maßnahmen dazu beitragen können, eine barrierearme Wohnsituation herzustellen.
- Für betreutes Wohnen für Menschen ab 60 Jahren mit ambulanten Pflegeangeboten schätzt InWIS einen Zusatzbedarf von 160 Wohnungen bis zum Jahr 2030.

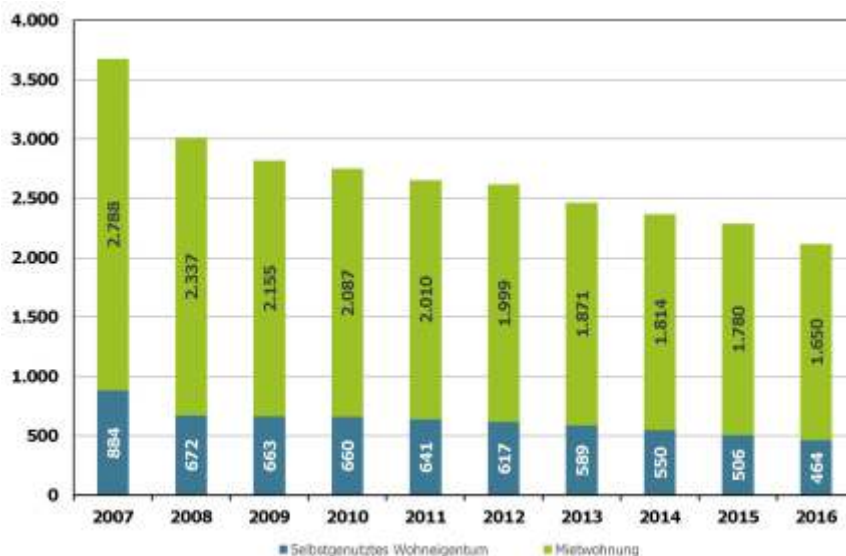
Darauf, dass barrierearme und -freie Wohnungen auch für Menschen in jüngerem Alter dringend gesucht werden, haben Wohlfahrtsverbände, Sozialämter und Betroffenenvertreter im Diskussionsprozess mehrfach hingewiesen. Und es gibt weitere Gruppen, die Wohnmöglichkeiten in Verbindung mit einem Pflege- oder Betreuungsangebot benötigen. Dies sind

- Pflegebedürftige anderer Altersgruppen, die in kleinen Gruppen zusammen wohnen und betreut werden
- Behinderte, die ambulant betreut werden und kleine, aber barrierefreie Wohnungen benötigen.

Auch für sie ist das Angebot in Arnsberg zu gering.

### ... Menschen mit geringem Einkommen

„Bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum stellt der öffentlich geförderte Wohnungsbestand ein wichtiges Angebot dar. Der Bestand preisgebundener Mietwohnungen ist in Arnsberg innerhalb von zehn Jahren von 2.788 Wohneinheiten auf 1.650 Wohneinheiten im Jahr 2016 geschrumpft. Dies entspricht einem Verlust von rund 41 Prozent. [...] Für Arnsberg wird ein Rückgang um weitere 35 Prozent bis 2030 prognostiziert, insofern kein weiterer Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen stattfindet.“ (InWIS Wohnungsmarktanalyse 2018, S. 44-45). Die Situation in Nachbarkommunen wie z. B. Sundern und Eslohe ist diesbezüglich noch schwieriger, so dass der Druck auf entsprechende Bestände in Arnsberg weiter zunimmt.



Geförderter Wohnungsbestand nach Nutzungsart in Arnsberg

Quelle:  
Wohnungsmarktanalyse Arnsberg 2018  
InWIS, Bochum

Geförderte Wohnungen verlassen dann das Segment günstiger Wohnungen, wenn sie nach dem Auslaufen der Bindungen modernisiert und zu höherem Preis vermietet werden.

Geförderte und deshalb günstige Wohnungen werden von vielen Nachfragergruppen gesucht, wie z. B. Starterhaushalte, Seniorenhaushalte (bei denen ein Trend zu geringerem verfügbarem Einkommen besteht), Alleinerziehende (bundesweit stark von Armut bedroht), große Familien oder Zugewanderte.

InWIS unterstreicht: *„Arnsberger Wohnungsmarktakteure, insbesondere Sozialverbände und die Wohnungslosenberatung, verweisen des Weiteren auf die Herausforderung in der Unterbringung sozial benachteiligter Personen und von Wohnungsnotfällen aufgrund der fehlenden Alternativen zu Unterkünften. Die betroffenen Personengruppen weisen meist Eigenschaften auf, die aus Vermietersicht ein Vermietungshemmnis darstellen.“*

Arnsberg weist einen höheren Anteil an Haushalten auf, die Hilfe nach SGB XII (Sozialhilfe) oder SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) erhalten, als der übrige Hochsauerlandkreis. Aufgrund der guten Arbeitsmarktlage sinkt die Zahl der Menschen, die Hilfe nach SGBII erhalten, während die Zahl der Menschen steigt, die z. B. aufgrund von Altersarmut Sozialhilfe bekommen. Ein geringeres Angebot an geförderten Wohnungen steht damit einer steigenden Zahl von Nachfragern gegenüber. Gleichzeitig konzentriert sich die Neubautätigkeit Privater auf das Segment hochpreisiger Eigentumswohnungen.

### ... Familien

Selbst wenn ihr Anteil an den Haushalten insgesamt zurückgeht, sind Familien mit Kindern doch eine wichtige Zielgruppe der Wohnungspolitik. Ihr Wohnungsbedarf ist von großer Bedeutung, um das Ziel der Stabilisierung der Bevölkerungszahl verfolgen zu können. Zu berücksichtigen sind neben den Familien mit ein oder zwei Kindern besonders auch größere Familien.

Sie brauchen die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Infrastruktur und auch Wohnungen zur Miete. Um Familien in Arnsberg zu halten oder neu für die Stadt zu gewinnen, ist ein attraktives und bezahlbares Angebot an familiengerechten Wohnraum (Eigenheim und Mietwohnung) insbesondere auch in nachgefragten Ortslagen erforderlich. Dabei können bezahlbare Reihen- und Kettenhäuser oder zur Miete das Spektrum sinnvoll ergänzen.

### ... Menschen mit Handicap

Ein spezielles Fachgespräch über den Bedarf an gefördertem Wohnraum, das Anfang 2018 durchgeführt wurde, ergab Hinweise auf mehrere Personengruppen, für die es besonders schwer ist, passende Wohnungen zu finden:

- Insgesamt knapp sind schon jetzt Wohnungen für Menschen aller Altersgruppen, die nicht nur barrierefrei, sondern auch behindertengerecht sind. In diesem Segment ist das Angebot sehr gering und damit auch der Mietpreis sehr hoch. Zusätzlich ist hier die prognostizierte Zunahme der Senioren und der hochbetagten Menschen zu bedenken.
- Es werden Wohnungen gebraucht für Pflegebedürftige, die in kleinen Wohngemeinschaften betreut werden. Das gleiche gilt für Behinderte, die in kleinen Wohnungen selbständig leben und ambulant betreut werden. Da hier der Leitgedanke „ambulant vor stationär“ zu beachten ist, werden diese Zielgruppen für den Wohnungsmarkt in Zukunft wahrscheinlich zunehmen.
- Ein weiteres besonderes Thema sind die Menschen mit Zugangsschwierigkeiten im Wohnungsmarkt, die z. B. von der Wohnungs- und Obdachlosenhilfe der Diakonie in Notfallunterkünften untergebracht werden. Diese sind stark überbelegt, weil es außerordentlich schwierig ist, auf dem freien Wohnungsmarkt Angebote zu finden.

## Interessante Spezialfälle

In den verschiedenen Diskussionen zum Handlungskonzept Wohnen wurde auf mehrere Phänomene hingewiesen, die keine großen Zahlen bewegen, aber interessante Aspekte für das Wohnungsmarktgeschehen und die Stadtentwicklung beinhalten.

### ... Bau- und Wohngruppen

Die Zahl der Menschen, die gemeinschaftliches Wohnen suchen, wächst überall in der Bundesrepublik Deutschland. Auch in Arnsberg gibt es Gruppen, die ein Projekt aufbauen wollen und dafür ein Grundstück suchen. Dauert die Grundstücks- oder Haussuche zu lang, vergeht oft die Energie oder es müssen schnellere Einzellösungen akzeptiert werden. Gemeinschaftliches Wohnen kann den Bedarf nach sozialen Kontakten befriedigen und die Inanspruchnahme öffentlicher Hilfeleistungen verringern. Oder es kann Lebensmodell sein, das zum individuellen Lebensstil oder zum familiären Arrangement von Berufstätigkeit und Familienarbeit passt. Wohngruppen und Bauherrengemeinschaften sind deshalb ein Beitrag zu einem vielfältigen Wohnangebot, das den Ruf Arnsbergs als interessanten Ort für Leben und Arbeiten stärken kann.



**Baugruppe  
„Garten.Hof.Neheim“**

Foto:  
Frank Rocholl

### ... Fachkräfte, die temporär in Arnsberg wohnen

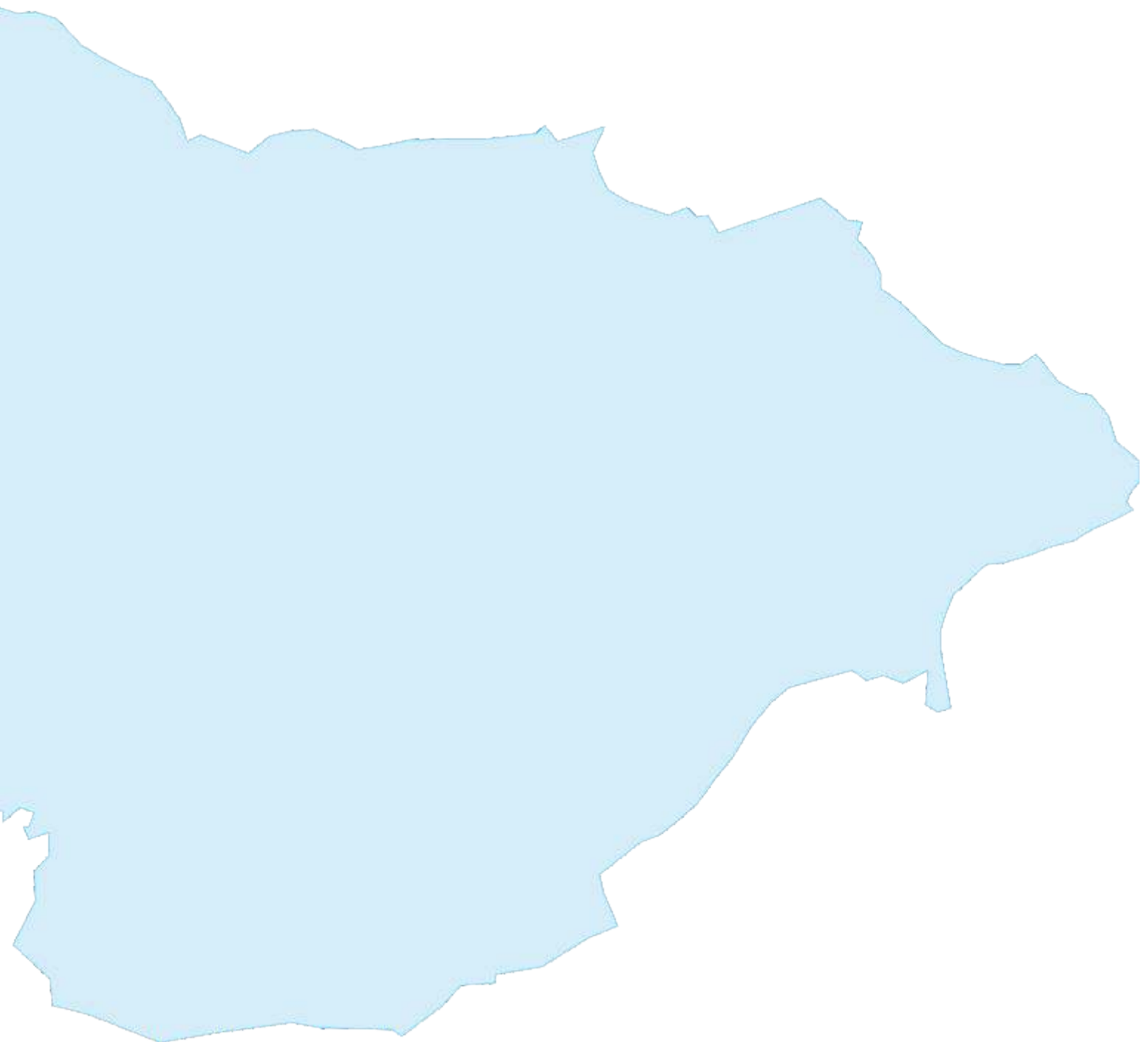
Bei den Firmen in Arnsberg sind viele auf dem Weltmarkt tätig und beschäftigen Personal, das nur zeitweilig in Arnsberg ist, aber gute Mieten zahlen kann und nicht am Erwerb von Einfamilienhäusern interessiert ist. Diese Haushalte stoßen auf ein zu geringes Angebot an Mietwohnungen und auf das Problem, dass Vermieter langfristige Mietverhältnisse anstreben. Innovative Lösungen hierfür sollten in Gesprächen im Rahmen der weiteren Kooperation entwickelt werden.

### Eigenheimbauer

Das Leben in den eigenen vier Wänden – sei es im Eigenheim, sei es in einer Eigentumswohnung – ist für viele Menschen ein großer Wunsch. Neben dem unabhängigen Wohnen ist häufig auch die Altersabsicherung ein Motiv. Die vielen Einfamilienhäuser in Arnsberg belegen, dass für viele Arnsberger dieser Wunsch bereits in Erfüllung gegangen ist. Aufgrund der niedrigen Zinskosten für Kredite und der geburtenstarken Jahrgänge in der Familienphase sind sowohl der Neubau als auch der Bestandserwerb durch Selbstnutzer in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen.

Zu Beginn des Jahres 2018 wurde im Auftrag des städtischen Bildungsbüros eine Befragung der Arnsberger Schulabgänger zu ihrer Berufs- und Lebensorientierung durchgeführt. Die befragten Jugendlichen konnten zur Frage, was ihnen wichtig im Leben ist, aus insgesamt 27 Positionen auswählen. Dabei rangiert „eigene Wohnung oder Haus“ an sechster Stelle ihrer Wünsche.

Die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben, sollte demnach nicht nur für Einheimische bereitgestellt, sondern auch als Anreiz für Rückkehrer verstanden werden.



## WIE wohnen? | Entwicklungen und Qualitäten

Die Diskussionen in den Veranstaltungen zum Handlungskonzept Wohnen, die Handlungsfelder in der Stadtentwicklung der Stadt Arnsberg und die beschlossene Orientierung der Stadt Arnsberg an den von den Vereinten Nationen verabredeten Zielen für Nachhaltige Entwicklung („Sustainable Development Goals“ – SDGs) geben Anlass, die Nachhaltigkeit des Bauens und Wohnens in Zukunft bei allen planerischen und baulichen Aktivitäten zu beachten.

### Infrastruktur und Mobilität

Für die Entwicklung der Stadt Arnsberg werden Gruppen wichtiger, die gar nicht oder nicht jederzeit über ein Auto verfügen. Senioren können oder dürfen unter Umständen nicht mehr Auto fahren. Junge Leute verzichten eher als früher auf Autos und wählen andere Felder, für die sie Geld ausgeben. Familien achten mehr darauf, wie ihre Mitglieder mobil sind, ohne auf eine Person als Chauffeur der Familie oder den Besitz von drei PKWs angewiesen zu sein. Die Nähe zu Schulen, Versorgung, Dienstleistungen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wird deshalb häufig als wichtiges Kriterium für die Wahl des Wohnstandorts angegeben. Dies spiegelte sich bereits im ersten Forum Wohnen, bei dem die Anwesenden gefragt wurden, wo sie wohnen wollten, falls sie aus verschiedensten Gründen ihre derzeitige Wohnung aufgeben müssten. Besonders oft wurden Alt-Arnsberg und Neheim genannt, und begründet wurde dies mit der Nähe zu den genannten Infrastrukturen. Es spiegelte sich ebenso im Workshop mit Politikern, wo unter anderem intensive Diskussionen darüber stattfanden, wie wichtig für die Zukunft der ländlichen Ortsteile ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln und Radwegeverbindungen ist.

### Energie und Klimaschutz

*„Öffentliche und private Gebäude in Deutschland verbuchen für Heizung, Warmwasser und Beleuchtung einen Anteil von 40 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs. Sie stehen für fast 20 Prozent des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes.“* heißt es auf der Website der Bundesregierung ([www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Energiewende/Energiesparen/CO2-Gebaeudesanierung/\\_node.html](http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Energiewende/Energiesparen/CO2-Gebaeudesanierung/_node.html) am 11.9.18). Weniger Energieverbrauch durch Heizen (und möglicherweise in Zukunft auch Kühlen) der Wohnungen trägt also erheblich zur Nachhaltigkeit einer Stadt bei. Das ist ein Grund, Gebäude energetisch zu ertüchtigen. Dabei muss aber die Gesamtbilanz berücksichtigt werden: Die Maßnahmen zur Energieeinsparung dürfen den Einspareffekt nicht auffressen. Bei der Frage, ob Gebäude und Siedlungen erneuert oder ersetzt werden, ist das Thema von großer Bedeutung.

Der Klimawandel ist längst da. Auch in Deutschland spüren wir ihn schon. Die Folgen sind vielfältig und haben unter anderem Einfluss auf Wohnen, Arbeiten und Gesundheit. Eine aktive und vorausschauende Anpassung ist erforderlich, um z. B. mit Hochwasserlagen und Hitzeperioden als Auswirkungen der extremeren Wetterlagen umgehen zu können.

## Alte und neue Schönheit – Baukultur

Für die Attraktivität einer Stadt spielt auch das Erscheinungsbild der öffentlichen und privaten Gebäude eine wichtige Rolle. Gebäude, die baugeschichtlich wichtig sind und für die jeweilige Epoche typische Merkmale zeigen, können unter Denkmalschutz gestellt werden. Aber auch das alltägliche Baugeschehen der Gegenwart profitiert von sorgsamer Gestaltung. Dazu können Festsetzungen in Bebauungsplänen beitragen, aber noch viel mehr ein allgemeines Bewusstsein für Baukultur und die öffentliche Diskussion darüber, die zum Beispiel durch den Gestaltungsbeirat und Beratungsangebote gefördert wird. In einem Forum zum Handlungskonzept Wohnen wurde dafür plädiert, den Mut zu haben, auch mal ein nichtssagendes Bestandsgebäude abzureißen und durch gut eingepasste, spannende, moderne Architektur zu ersetzen.



Logo zum Arnsberger Modell Baukultur  
[www.baukultur-arnsberg.de](http://www.baukultur-arnsberg.de)

Quelle:  
Stadt Arnsberg 2018

## Smart Wohnen

Alle Lebensbereiche werden zunehmend „digital“. Diese Entwicklung ist in vollem Gange und kann zu mehr Energieeffizienz, Teilhabe und Lebensqualität (z. B. im Gesundheitswesen oder beim Zuhause-Arbeiten) beitragen. Das Handlungsfeld „Smart Living“ in der Regionale 2025 behandelt dieses Thema in ganz Südwestfalen. Auch in Arnsberg wird das Thema kommen und dazu beitragen, dass Wohnen in Arnsberg marktfähig bleibt. Datensicherheit und Datenschutz spielen dabei eine herausragende Rolle.

## Vielfältiges Wohnen und ein bunteres Bild

Je vielfältiger das Angebot an Wohnmöglichkeiten ist, umso mehr Menschen können in Arnsberg das finden, was zu ihrem Leben passt. „Wohnen zwischen Ballungsraum und Arnsberger Wald“ kann zu einem starken Argument für das Leben in Arnsberg werden. Dazu soll auch das Handlungskonzept Wohnen beitragen.

Global nachhaltige Ziele  
der Agenda 2030  
(SDGs - Sustainable  
Development Goals)

Quelle:  
[http://www.bmz.de/de/ministerium/ziele/2030\\_agenda/index.html](http://www.bmz.de/de/ministerium/ziele/2030_agenda/index.html)



# WO wohnen? | Die Stadt, die Quartiere und die Talente

In diesem Kapitel geht es darum, wo man wie in Arnsberg wohnt und in Zukunft wohnen kann. Dazu gibt es zuerst einige Erläuterungen zu den besonderen Voraussetzungen in Arnsberg und zu Grundsätzen für die räumliche Entwicklung, die vom Rat beschlossen worden sind.

## Das Idealbild der europäische Stadt

Die „europäische Stadt“ ist ein Idealbild, das sich in unterschiedlichen Aspekten auch in vielen Städten Europas zeigt. Es gibt eine insgesamt kompakte Stadt - anders als zum Beispiel in amerikanischen Städten, wo sich Einfamilienhausgebiete über zig Kilometer erstrecken und oft Ortskerne fehlen. Die Teile der europäischen Stadt sind auf das mit allen wichtigen Einrichtungen ausgestattete Stadtzentrum bezogen. In den älteren Teilen finden wir eine Mischung von Funktionen und Nutzungen vor, während neuere Teile oft nur noch eine Nutzung (Wohnen oder Gewerbe) aufweisen. Insgesamt sind die Wege im Weltmaßstab kurz.

Wäre Arnsberg eine idealtypische europäische Stadt, dann sähe sie so aus wie in der ersten Grafik dargestellt, denn hier sind alle Stadtteile um einen fiktiven Kern zusammengeschoben worden. Zwischen ihnen gibt es innerstädtische Grünflächen.



Die idealtypische Stadt

## Das polyzentrale Bandstadt Arnsberg

Die Fachleute nennen Arnsberg „polyzentral“, weil es mehrere Kernbereiche aufweist (Neheim, Hüsten, Alt-Arnsberg und Oeventrop). Die Bandstadt – siehe die „realistische“ Grafik – ergibt sich aus der Lage auf 25 Kilometern entlang der Ruhr, wo sich zwischen und neben den Kernorten Gewerbegebiete und kleinere Orte aufreihen. Mit den Orten in etwas größerer Entfernung von der Ruhr ergibt sich so das Bild einer eher dezentralen Siedlungsstruktur. Die drei großen Stadtzentren werden mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen entwickelt: Neheim – Einkaufen, Alt-Arnsberg – Kultur, Tourismus und Verwaltung, Hüsten – Sport, Gesundheit, Wellness.

Der dezentrale Charakter bedeutet jedoch viel Aufwand bei der Infrastruktur, also Straßen, Schulen usw. Zugleich hat die Aufteilung einen großen Vorteil: In fast allen Wohngebieten ist man schnell draußen im Grünen. Die alten Dörfer und die Stadtteile weisen ein vielfältiges Gemeinschaftsleben und eine starke Identität auf. Es gibt kurze Wege zum jeweils zugeordneten Zentrum, aber auch lange Wege zwischen den Stadtteilen.

*Quelle:  
Integriertes Kommunales Entwicklungskonzept, 2017,  
Beiträge zur Stadtentwicklung | Info 63  
Stein+Schultz, Frankfurt*



Die „realistische“ Stadt Arnsberg



## Stadtentwicklungspolitische Vorgabe: Flächenverbrauch deutlich reduzieren

Die Wohnungspolitik in Arnsberg hat zuletzt mit der Erarbeitung der Stadtentwicklungsplans 2003 und mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2009 eine grundlegende Basis erhalten. Auf Grundlage einer damals erarbeiteten Wohnbaulandprognose umfasste die Neudarstellung des FNP nur noch 127,7 Hektar Wohnbauland und nahm somit 20 Hektar zurück. Darüber hinaus wurden, abgeleitet aus den Zielen der Lokalen Agenda 21, die folgenden weiteren Prinzipien formuliert:

**Ziel 1:** Ausweisung Wohnbauland wird bis 2020 auf 92 ha begrenzt

**Ziel 2:** Vorrang Innen- vor Außenentwicklung (3:1)

**Ziel 3:** Verteilung Wohnsiedlungsflächen zwischen Dörfern und Zentren im Verhältnis 3:1

Im FNP 2009 dienen diese Prinzipien der räumlichen Zuordnung neuer Wohnbauflächen dem Ziel der Stärkung der Zentren und der Innenentwicklung. Dies wird im FNP begründet mit der Erhaltung und Stärkung der Zentren durch Nachverdichtung, Umnutzung und Umwidmung mit deutlichem Vorrang vor der Außenentwicklung. Da, wo keine Innenentwicklung mehr möglich ist, sollte eine behutsame Abrundung stattfinden können.

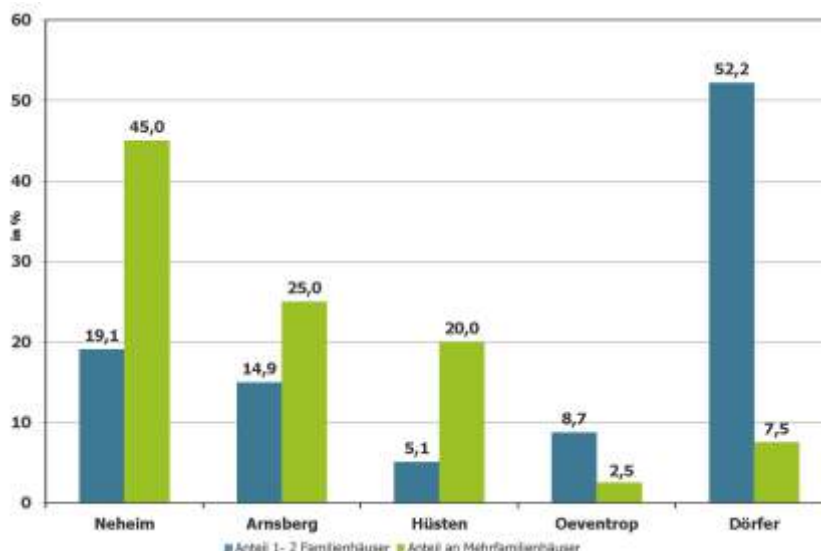
## In den letzten Jahren ...

Im Rahmen der Neuaufstellung des FNP wurde ein kontinuierliches Siedlungsflächenmonitoring eingeführt, welches eine ortsbezogene Bilanzierung des Bedarfs, des Verbrauchs und der Potenziale erlaubt. Von 2005 bis 2017 wurden insgesamt 70 ha für Wohnbauland in Anspruch genommen. Nach Ortsteilen teilen sich diese folgendermaßen auf:

- 20 ha in Neheim
- 11 ha in Arnsberg
- 6 ha in Hüsten
- 6 ha in Oeventrop
- 27 ha übrige Stadtteile

Demnach liegt das Verhältnis der Entwicklung zwischen Zentren und Dörfern bei etwa 3:2.

Die Grafik zeigt: In den Jahren 2013 bis 2017 entfielen knapp die Hälfte der Baugenehmigungen für Neu- und Umbau auf die Zentren. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den ländlichen Ortsteilen gebaut, Mehrfamilienhäuser entstehen in Neheim, Arnsberg und Hüsten. Dies ist auf die Art der Wohnbaulandausweisung sowie auf topographische Bedingungen und fehlende Grundstücke in den Zentren zurückzuführen.



Baugenehmigungen im Wohnungsbau  
2013 - 2017 (Neu- und Umbau)

Quelle:  
Stadt Arnsberg 2018

Eine Grafik zur Bevölkerungsentwicklung nach Kernorten und ländlichen Ortsteilen im gleichen Zeitraum 2013 - 2017 zeigt, dass in Neheim, Hüsten und Alt-Arnsberg die Einwohnerzahl leicht angewachsen ist, während Oeventrop und die ländlichen Ortsteile zusammengekommen leichte Verluste zu verzeichnen haben.

Die Diskussionen zum IKEK „Die Arnsberger Dörfer“ und in den Veranstaltungen zum Handlungskonzept Wohnen haben gezeigt, dass die ausschließliche Fokussierung auf den Einfamilienhausbau in den ländlichen Ortsteilen die Interessen von Senioren, die in ihrem vertrauten Umfeld wohnen bleiben möchten, und von jungen Leuten, die sich ein Wohnen „auf dem Dorf“ vorstellen können, nicht trifft. Auch hier muss darauf geachtet werden, dass das Spektrum der Wohnmöglichkeiten erweitert wird. Dies könnte auch dazu beitragen, dass der Bestand in den Ortskernen heutigen Bedürfnissen angepasst wird, um unattraktive Leerstände zu vermeiden, die schlechte Botschaften aussenden.

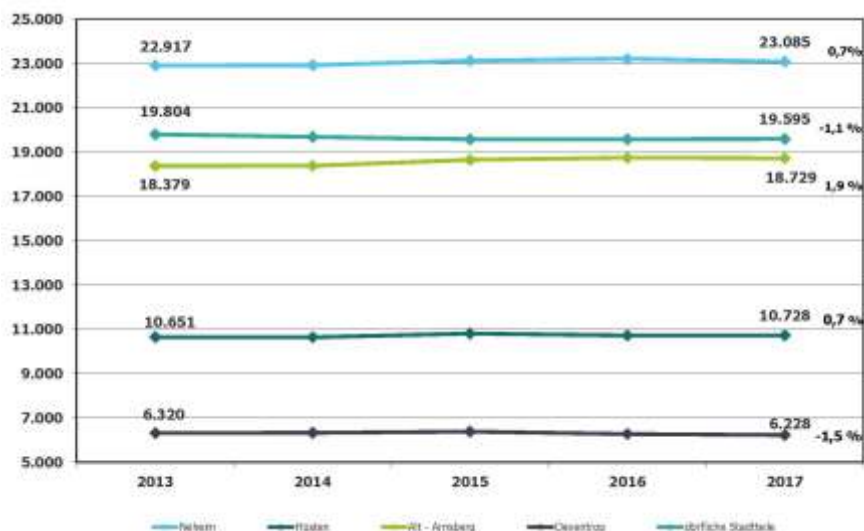
## Beispiele für planerische Handlungsansätze

Um die Vielfalt des Wohnens zu fördern und die Vielfalt der Orte in Arnsberg zu stabilisieren sind jeweils sehr spezifische planerische Vorgehensweisen nötig, die aus der laufenden Beobachtung (mit Flächenmonitoring, Baulandkataster usw.) heraus entwickelt werden. Die folgenden drei Beispiele wurden in einem Workshop mit Vertretern der Politik am 21. 3. 2018 ausführlich diskutiert und fanden weitgehende Zustimmung.

### Kernorte

**Prinzip:** Die Kernorte Neheim, Arnsberg und Hüsten sind Wohnstandorte für alle Bevölkerungsgruppen. Den verdichteteren und urbanen Wohnformen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

**Situation:** Familien, junge Paare und Wohngemeinschaften, Jugendliche, Senioren insbesondere der Nachfamilienphase, Menschen mit geringem Einkommen, aber auch Flüchtlinge suchen oder konkurrieren um Wohnraum. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (vor allem Single-Wohnungen in allen Standards) zur Miete und im Eigentum, geförderte Mietwohnungen und Einfamilienhäuser sind Mangelware. Derzeit lässt sich die Nachfrage nicht immer befriedigen.



Bevölkerungsentwicklung 2013 - 2017 nach Ortsteilen

Quelle: Stadt Arnsberg 2018

**Lösungsansätze:** Die große Nachfrage nach „urbanem“ Wohnraum kann im Wesentlichen durch verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Stadthäuser, Kettenhäuser, Reihenhäuser, besondere Bau- und Wohngruppen) befriedigt werden. Dies bedeutet Nachverdichtung, Umbau, Aufstockung oder Abriss und Ersatzneubau an geeigneten Standorten und mit hohem Standard, was Städtebau, Architektur, Energieeffizienz und Barrierefreiheit angeht. Maßvolle Nachverdichtungen sind auch in den Einfamilienhausgebieten möglich. Der Mehrfamilienhausbau hat Vorrang vor dem Einfamilienhausbau.

### Verflechtungsbereich Neheim / Bachum / Voßwinkel

**Prinzip:** Da in Neheim außer am Dollberg kein Raum mehr für weitere Einfamilienhausgebiete besteht, sollen Angebote – angepasst an die örtlichen Verhältnisse – im benachbarten Bachum oder Voßwinkel gemacht werden.

**Situation:** In Neheim kann aufgrund topographischer und naturräumlicher Restriktionen sowie der de facto bereits erfolgten Schwerpunktsetzung auf urbane Wohnformen kein ausreichendes Wohnbaulandangebot für Einfamilienhäuser bereitgestellt werden. In der Folge steigen die Grundstückspreise. Arnsberger Bauwillige weichen deshalb auf Baumöglichkeiten im benachbarten Ense aus, wodurch Arnsberg Einwohner verliert.

**Lösungsansatz:** Zur Deckung der Nachfrage und Entlastung von Neheim wird nach Möglichkeit in Neheim oder in Bachum und Voßwinkel – angepasst an die örtlichen Verhältnisse – weiteres Bauland für den Einfamilienhausbau ausgewiesen.

### Ländliche Stadtteile

**Prinzip:** Insgesamt müssen die Ortskerne vital erhalten und qualitativ gestärkt werden. Daher soll der städtebaulichen Aufwertung der Ortskerne sowie dem Erhalt und der Pflege des Gebäudebestandes und des Ortsbildes der Vorzug gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, auch um „Donut-Effekte“ zu vermeiden.

**Situation:** Im Gegensatz zu den Kernorten haben nahezu alle ländlichen Ortsteile in den letzten fünf Jahren trotz der teilweise regen Bautätigkeit im Einfamilienhausbau Einwohner verloren. Überwiegend Jugendliche als auch ältere Menschen folgen dem Urbanisierungstrend Richtung Zentren innerhalb und außerhalb von Arnsberg. Ortskernen drohen Vitalitätsverluste und Leerstände, auch wenn am Rand Baugebiete ausgewiesen werden. Insbesondere in den südlich gelegenen Ortsteilen wie Holzen, Herdringen und Müschede ist ein Interesse von Bauwilligen aus den benachbarten Städten zu registrieren.

**Lösungsansätze:** Mit dem integrierten Handlungskonzept wurden bereits drei Handlungsfelder und eine zentrale Strategie formuliert: Dörfer verknüpfen – Dörfer umbauen – Dörfer digitalisieren – Dorfgemeinschaften stärken. Beispiele für die entsprechenden Aktivitäten: Dorfmitte Wennigloh, Heinrich-Knoche-Welt Herdringen (zugleich LEADER-Projekt), Dorfkonferenz Niedereimer, DIEK Oeventrop, Neubürgeransprache in Holzen. Neuausweisungen von Bauflächen sollen weiterhin nur in Form von Arrondierungen erfolgen.

## WER macht mit? | Die Akteure

Die Veranstaltungen zum Handlungskonzept Zukunft Wohnen 2030 haben gezeigt:

- Die gemeinsame Diskussion von Akteuren mit unterschiedlichen Blickwinkeln schafft neue Erkenntnisse und Lösungsansätze.
- Sie kann die Bereitschaft zum Handeln erhöhen.
- Die Bereitschaft, für Diskussionen Zeit zu investieren, ist begrenzt und muss sehr gezielt und gut vorbereitet abgefragt werden.
- Vor dem Hintergrund des Handlungskonzepts sollten auch Dialoge zu speziellen Themen in kleineren Fachkreisen durchgeführt werden.

Wesentliche Kreise für den zukünftig regelmäßigen Dialog zum Thema Wohnen sind:

### Die Wohnungswirtschaft

Zu den maßgeblichen Akteuren gehören Gesellschaften und Personen, die durch ihr unternehmerisches Handeln unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt und das Baugeschehen nehmen. Hierzu zählen Wohnungsunternehmen, lokale Immobilienverwaltungsunternehmen und Immobilien- und Finanzierungsabteilungen der örtlichen Banken. Aber auch private Einzeligentümer und ihre Organisationen werden in den Dialog einbezogen.

### Die Wohlfahrtsverbände

Wohlfahrtsverbände (auch als karitative Verbände bezeichnet) werden gebraucht, um die Perspektiven von Menschen zu vertreten, die spezielle Bedarfe haben oder sich auf dem freien Markt aus finanziellen und persönlichen Gründen nicht selbst eine Wohnung beschaffen können.

### Stadt und Hochsauerlandkreis

Da Wohnungsfragen die Handlungsfelder unterschiedlicher Ämter bzw. Fachdienste berühren und dort Informationen aus verschiedenen

Quellen vorliegen, sollte der Austausch organisiert werden.

### Große Unternehmen

Wohnen hat für die Arbeitnehmer wieder große Bedeutung gewonnen - weil in Ballungsräumen Wohnraum knapp ist, oder weil in ländlicheren Räumen nicht das Passende zu finden ist. Da Unternehmen auf gute Fachkräfte angewiesen sind, beginnen sie, sich auch wieder Gedanken über die Wohnungsangebote für ihr Personal zu machen. Hier können spannende Ideen entstehen, wenn man die richtigen Leute zusammenbringt. Das ist ein Fall für „punktuelle Dialoge“.

### Mieterverbände

Derzeit gibt es in Arnsberg keine ortsansässigen Mietervereine. Es ist deshalb um so wichtiger, dass die regionalen Verbände, die Mieterinteressen vertreten, mit fachkundigen Beiträgen in die Diskussionen einbezogen werden können.

### Interessierte Menschen aus allen Bereichen der Gesellschaft

Für manche Gespräche ist es gut, „die Öffentlichkeit“ oder einzelne Menschen mit möglichst unterschiedlichen Blickwinkeln einzubeziehen. Dabei kann man Einschätzungen überprüfen und Meinungen hören, die möglicherweise in anderen Auswahlprozessen untergehen.

### Politische Gremien

In den politischen Gremien werden die stadtentwicklungspolitischen Grundsatzentscheidungen getroffen, die z. B. über die Ausweisungen von Wohnbauflächen unmittelbar Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen. Für diese Entscheidungen sind neben den Kenntnissen von Daten und Fakten auch die Einschätzungen der weiteren Akteure des Wohnungsmarktes von Bedeutung.

## WEN sprechen wir an? | Marketing und Monitoring

Einer der Gründer des Wohnprojekts „Garten.Hof.Neheim“ erzählte im ersten Forum Folgendes: Er stand vor der Entscheidung, aus beruflichen Gründen von Hamburg nach Arnberg zu ziehen, dachte aber mit Schrecken daran, dass dann die geschätzte urbane Lebensqualität von Hamburg verloren gehen würde. „Und dann haben wir eben beschlossen, uns ein bisschen Urbanität in Arnberg aufzubauen“. Gleichzeitig hat die Stadt Interessierte zu einem Gesprächskreis für eine Baugruppe auf einem städtischen Grundstück eingeladen. Daraus wurde das Wohnprojekt von fünf Familien.

### Zwei Dinge können wir daraus schließen:

- 1. Arnberg steht außerhalb derzeit nicht für urbane Lebensqualität.**
- 2. Es ist möglich, in Arnberg neue Ideen zu verwirklichen.**

Wenn Arnberg sich den Ruf erwerben könnte, dass hier vieles geht und dass Nachhaltigkeit und Vielfalt an einem besonderen Ort zwischen Ballungsraum und Wald gelebt werden – das wäre doch ein Beitrag zum Profil der Stadt. Davon sollte das neue Stadtmarketing erzählen können. Und deshalb heißt das Leitbild für das Handlungskonzept Zukunft Wohnen 2030:

**„Wohnen wollen alle - In Arnberg finden alle Menschen mit ihren vielfältigen Lebensstilen, in allen Lebensphasen und mit jedem Geldbeutel ein breites Angebot an Wohnungen.“**

Damit die Arbeit an der Vielfalt des Wohnens für alle Hand und Fuß hat, müssen regelmäßig Zahlen und Informationen zur Verfügung stehen. Das ist die Aufgabe des Monitorings, das sich der Fachbereich Planen | Bauen | Umwelt zur Aufgabe gemacht hat. Hierzu zählt die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, mit der aktuelle Entwicklungen des Wohnungsmarktes dargestellt werden, sowie das Wohnbauflächenmonitoring, mit dem das aktuelle und mittelfristige Wohnbauflächenpotential u.a. als Grundlage für politische Entscheidungen erfasst wird.

Impressionen  
aus den Veranstaltungen zum  
Handlungskonzept Zukunft Wohnen

Foto:  
Stein Stadt- und Regionalplanung



## LEITBILD und ZIELE | Zukunft Wohnen Arnsberg

Mit dem Leitbild wird der anzustrebende (Ideal-)Zustand des Arnsberger Wohnungsmarktes gezeichnet. Um diesem Leitbild möglichst nahe zu kommen, werden mit dem Handlungskonzept insgesamt elf Ziele formuliert, die den Rahmen für Strategien, Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen in den nächsten Jahren bilden.

Leitbild, Ziele und Maßnahmen wurden aus der Wohnungsmarktanalyse und den Ergebnissen der Fachgespräche, Foren und Workshops abgeleitet und in einem abschließenden Forum nochmals zur Diskussion gestellt und abgerundet.

### DAS LEITBILD

**Wohnen wollen alle - In Arnsberg finden alle Menschen mit ihren vielfältigen Lebensstilen, in allen Lebensphasen und mit jedem Geldbeutel ein gutes Angebot an Wohnungen.**

#### Ziel 1: Wohnungsangebote für Alle

In Arnsberg sollen alle Menschen mit ihren vielfältigen Lebensstilen, in allen Lebensphasen und mit jedem Geldbeutel ein gutes Angebot an Wohnungen sowohl zur Miete als auch im Eigentum vorfinden.

Wohnen wollen und müssen alle Menschen. Nach Jahren eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes und mit wenig Bautätigkeit sind in Arnsberg bezahlbare, passende oder zeitgemäße Wohnungen insbesondere für Menschen mit einem geringen Einkommen, Single-Haushalte,

Senioren, Menschen mit Handicap, junge Starter-Haushalte und Familien knapp geworden. Aber auch den dringend benötigten Fachkräften stehen häufig keine angemessenen Wohnungen zur Verfügung, die manchmal nur für relativ kurze Zeit gebraucht werden. Hier werden in den nächsten Jahren alle Akteure, und besonders die Wohnungsunternehmen und die Immobilienwirtschaft, gefordert sein, ein ausreichendes Wohnungsangebot in Arnsberg zur Verfügung zu stellen.

#### Ziel 2: Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

Der Neu-, Um- oder Ersatzbau von geförderten und beleggebundenen Wohnungen soll verstärkt werden.

Angesichts des signifikanten Rückgangs der Sozialwohnungsbestände gilt es, insbesondere die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte zukünftig zu sichern. Ein Hauptaugenmerk wird deshalb auf der Stabilisierung und ggf. Erhöhung des Bestandes der sozial geförderten und beleggebundenen Wohnungen liegen. Hier sind gemeinsame Anstrengungen aller Akteure - einschließlich derer, die Fördermittel bereitstellen - nötig.

#### Ziel 3: Aktive Wohnbaulandstrategie

Auf der Basis der Wohnbaulandprognose 2030 soll ein ausreichendes, bedarfs- und nachfragegerechtes Wohnbaulandangebot zur Verfügung stehen. Bei Neuausweisungen haben die Zentren Vorrang vor den Dörfern, während die Innenentwicklung in allen Stadtteilen Vorrang vor der Außenentwicklung hat. In den städtischen Zentren wird eine höhere bauliche Dichte angestrebt, den Mehrfamilienhäusern kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Der Umfang und die Art der Nachverdichtung sollen sich in die städtebaulichen Situationen einfügen und für das städtische Klima verträglich sein.

Für den Bau von Wohnungen ist zunächst ausreichend Wohnbauland nötig. Es muss veränderten Wohnbedarfen und Zielen der siedlungs-räumlichen Stadtentwicklung entsprechen. Um diese Ziele zu erreichen, bedarf es einer aktiven, strategischen Steuerung. Sie baut auf einer Prognose des Bedarfs an Wohnbauland und der Beobachtung der Entwicklung in jedem einzelnen Stadtteil auf. Eine aktive Innenbereichsentwicklung trägt dazu bei, dass vorrangig schon vorhandene bzw. für solche Zwecke geeignete Wohnbauflächen genutzt werden, und zwar sowohl unbebaute als auch bebaute. Ein darüber hinaus bestehender Bedarf soll durch Neuausweisungen gedeckt werden, wobei den Zentren Neheim, Alt-Arnsberg und Hüsten der Vorrang eingeräumt wird. Die Erschließung neuer Bauflächen wird über die Bauleitplanung gesichert. Über einen städtischen Zwischenerwerb und den Wiederverkauf von Grundstücken sowie die städtischen Vergaberichtlinien soll dafür Sorge getragen werden, dass eine große Vielfalt von bedarfsgerechtem Wohnraum entwickelt wird.

#### **Ziel 4: Generationengerechte und nachhaltige Quartiere**

In generationengerechten Quartieren finden Jung und Alt Wohnungen in einem guten Wohnumfeld. Die Quartiere sind sozial durchmischt und nachhaltig gestärkt für die Zukunft.

In generationengerechten Quartieren finden alle Generationen in allen Lebenslagen Wohnungen und ein gutes Wohnumfeld. Beides soll nach Möglichkeit barrierearm oder barrierefrei sein. Die Quartiere liegen in zentralen Lagen und weisen eine gute verkehrliche Erreichbarkeit für Alle auf. Geschäfte, Schulen, Ärzte, usw. sind vorhanden. Bestehende Wohnquartiere sollen in diesem Sinne aufgewertet werden, und in gemischten Quartieren soll die Wohnfunktion und -qualität gestärkt werden.

Dabei kommt der Einbeziehung von Quartiersakteuren und Nachbarschaften eine hohe Bedeutung zu. Generationengerecht bedeutet

auch, dass auf ressourcenschonendes Bauen und energieeffiziente Heizung und Kühlung der Gebäude geachtet wird, um Beiträge zum Klimaschutz zu leisten bzw. sich dem Klimawandel anzupassen und andererseits Wohnnebenkosten zu senken.

#### **Ziel 5: Qualifizierung der Wohnungsbestände**

Die qualitätvolle Ausgestaltung der Modernisierung von schützenswerten Bestandsgebäuden, von An- und Umbaumaßnahmen sowie von Bestandsersetzenden Neubaumaßnahmen soll gefördert werden. Dabei sollen die Gebäude möglichst barrierearm und klimagerecht sein.

Ein Großteil des Arnsberger Wohnungsbestandes ist älter als 30 Jahre und prägt damit deutlich den Wohnungsmarkt. Hierunter finden sich häufig auch Gebäude – einzeln oder stadtbildprägend in einem Ensemble – die zwar kein Denkmal sind, aber dennoch als erhaltens- und schützenswert einzustufen sind. Die Bestandsgebäude entsprechen jedoch häufig nicht den Ansprüchen an zeitgemäßen Wohnraum, an energetische Anforderungen und barrierefreien Zugang. Daher soll die Erneuerung von Bestandsgebäuden und deren Erwerb angestoßen und befördert werden. Für Bestände, die integriert in Quartieren liegen, aber nicht mehr vermietbar oder verkäuflich sind, soll der Ersatz durch zeitgemäße Wohnungen forciert werden. In diesem Sinne ist auch den Kernen der ländlichen Stadtteile Aufmerksamkeit zu widmen.

#### **Ziel 6: Neues wagen**

Einzelpersonen oder Gruppen, Vereine, Verbände oder Unternehmen, die innovative Bau-, Bewirtschaftungs- und Wohnformen entwickeln wollen, sollen Unterstützung erhalten. Aber auch Menschen in Umbruchsituationen wie z. B. ältere Eigenheimbesitzer sollen zu Wohnveränderungen ermutigt werden.

Neue gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen verbinden häufig eine neue Wohnform und eine

gute Architektur mit dem Gedanken der gegenseitigen Unterstützung und des Austauschs mit der Nachbarschaft. Dadurch wirken sie auch ins Quartier und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des Wohnungsangebotes. Durch ihre Initiative und innovativen Ideen können sie mutmachendes Beispiel für andere Interessierte sein und für ein offenes, modernes Arnsberg werben. Die Entwicklung solcher „Leuchtturmprojekte“ soll deshalb Unterstützung erhalten.

Häufig erzwingen Lebensumbrüche (wie z. B. Krankheit, der Tod eines Partners) eine Veränderung der Wohnsituation. Hiervon sind z. B. oft ältere Eigenheimbesitzer betroffen. Diese sollen durch verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote zur Anpassung ihrer Wohnsituation und zur Erleichterung des Alltags ermutigt werden.

#### **Ziel 7: Baukultur im Wohnungsbau**

Zeitgemäße Wohnungen für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Arnsberger Bürger in städtebaulich eingefügten Gebäuden zu bauen, ist anspruchsvoll. Bauherren und Architekten nutzen Wettbewerbe für neue, wirtschaftlich tragfähige Ideen und erhalten Unterstützung durch Bau- und Gestaltungsberatungen auch durch den Beirat für Stadtgestaltung

Eine anziehende Nachfrage nach Wohnraum darf nicht dazu führen, dass vordergründig nur auf erzielbare Quantitäten und die Minimierung von Baukosten geschaut wird. Denn Wirtschaftlichkeit betrachtet die gesamten Lebenszykluskosten, also Bewirtschaftungs-, Energie- und Instandhaltungskosten über die gesamte Lebenszeit eines Hauses und berücksichtigt auch den Rückbau und das Recycling. Vor diesem Hintergrund ist eine vorausschauende Planung, die dem Gebäude Flexibilität im Hinblick auf künftige Anforderungen verleiht, ebenso wichtig wie eine wertige Ausführung. Der Einsatz entsprechender Materialien und Technologien ist das eine, die Qualität und Gestaltung der Archi-

tektur und des privaten und halböffentlichen Freiraums das andere. Die Stadt unterstützt ein solches Denken, das sich mittel- und langfristig rechnet, ausdrücklich.

#### **Ziel 8: Vermietungshemmnisse und -vorbehalte abbauen**

Mieter mit Zugangsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt sollen Unterstützung erhalten. Um Wohnraum zu aktivieren, sollen bei Vermietern insbesondere von Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern Vermietungsvorbehalte abgebaut werden.

Ein Viertel des Arnsberger Gebäude- und Wohnungsbestandes entfällt auf Zweifamilienhäuser. Überwiegend leben die Eigentümer selbst in diesen Häusern und häufig werden von diesen die Zweitwohnungen nicht vermietet. In Anbetracht des bisherigen niedrigen Mietzinses schreckt der Aufwand einer Vermietung (Mietersuche, komplexe Mietverträge, An- und Abmeldungen, Renovierung etc.) die Eigentümer oft ab. Häufig sind es aber auch die Anforderungen eines Zusammenlebens unter einem Dach mit Menschen anderen Alters, anderer Kulturkreise und anderem Lebensrhythmus, die insbesondere bei älteren Eigentümern Befürchtungen hervorrufen. Auf der anderen Seite treffen junge Starterhaushalte, Alleinerziehende und andere Wohnungssuchende bei einem sektoral angespannten Wohnungsmarkt immer wieder auf Vermietungsvorbehalte.

Daher soll versucht werden, durch den Abbau von Vermietungshemmnissen und -vorbehalten leerstehenden Wohnraum zu aktivieren. Hier ist z. B. auch die Mithilfe von örtlichen Vereinen sinnvoll. Es ist ein Ziel, das besonders breite Kooperation erfordert.



### **Ziel 9: Dialog und Kooperation**

Der regelmäßige Dialog der unterschiedlichen Wohnungsmarktakeure, einschließlich der Interessenvertreter auf Mieter- und Vermieter-seite, der Wohlfahrtsverbände sowie der Stadt Arnsberg zum Aufbau projektbezogener Kooperationen soll fester Bestandteil der Arnsberger Wohnungspolitik sein.

Die Herausforderungen des Arnsberger Wohnungsmarktes und die Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes erfordern ein abgestimmtes und partnerschaftliches Handeln aller relevanten Akteure. Gefragt sind hier zum einen die Vertreter der Arnsberger Wohnungswirtschaft, die unmittelbar durch ihr wirtschaftliches Handeln den Wohnungsmarkt bestimmen. Zum anderen gilt dies aber auch für Politik und Verwaltung, die durch ihre politischen Entscheidungen Entwicklungen des Marktes beeinflussen. Daher soll der Austausch und die Kooperation durch die Einrichtung eines Runden Tisches befördert werden.

Der neu gegründete „Humanitäre Beirat“ bietet auch die Chance, den begonnenen Austausch zwischen den Anbietern von Wohnraum und den Interessenvertretern von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten fortzuführen.

Die Zusammenarbeit zwischen Arnsberger Unternehmen und der Arnsberger Wohnungswirtschaft wird angeregt, um attraktive und passende Wohnangebote für dringend benötigte Fachkräfte anbieten zu können.

### **Ziel 10: „Gut Wohnen zwischen grünem Sauerland und Metropole“ - Wohnen als Stärke und Standortfaktor**

Die Arnsberger Wohnungspolitik soll ein Profilbaustein für eine regionale Marketingstrategie sein, und diese mit initiieren und unterstützen.

Arnsberg ist ein starker Wirtschaftsstandort, der zunehmend auf Fachkräfte angewiesen sein

wird. Standortfaktoren wie z. B. das Image und die Lebensqualität einer Stadt üben einen wichtigen Einfluss auf die Wohnstandortentscheidungen aus. Als Profilbaustein einer regionalen Marketingstrategie sollen die Vorteile des Wohnens in Arnsberg in der weiteren Region bis ins östliche Ruhrgebiet bekannt gemacht werden. Mit zielgruppenspezifischen Hinweisen auf z. B. Mieten und Wohnbauland zu vergleichsweise günstigen Preisen, das Wohnbaulandkataster oder innovative Angebote wie z. B. Co-Working-Spaces sollen Pendler, Umzugs- und Bauwillige sowie Fachkräfte angesprochen werden.

### **Ziel 11: Flankierende kommunale Unterstützung**

Die Stadt Arnsberg unterstützt private Bauherren und Baugruppen sowie die Wohnungswirtschaft bei der Bereitstellung eines ausreichenden und vielfältigen Wohnungsangebotes für Alle.

Mit diesem Ziel verpflichtet sich die Stadt Arnsberg selbst, die Bemühungen von privaten Bauherren oder -gruppen und der Wohnungswirtschaft zu unterstützen, mit denen ein ausreichendes und vielfältiges Wohnungsangebotes für Alle verbessert werden kann. Hierzu stehen Instrumentarien wie Beratungsangebote, eine aktive Bodenpolitik, Engagement in den Gremien der Wohnungsunternehmen u. ä. zur Verfügung. Das regelmäßige Erfassen und Bewerten wesentlicher Daten des Grundstücks- und Wohnungsmarktes lassen wohnungspolitische Handlungsspielräume oder Notwendigkeiten auf lokaler Ebene erkennen. Gleichzeitig erhalten die Akteure des Wohnungsmarktes, vor allem die vielen privaten Einzeleigentümer, in ihren immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen dadurch Unterstützung, dass diese Informationen öffentlich verfügbar gemacht werden.

# MASSNAHMEN

In diesem Kapitel werden Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, die nach dem jetzigen Kenntnisstand geeignet sind, das Leitbild und die zugeordneten Ziele zu erreichen.

Nicht alle aufgeführten Maßnahmen müssen neu entwickelt werden. Viele sind bereits in der Umsetzung (z. B. Familienförderung bei der Vergabe städtischer Grundstücke), oder es handelt sich um Daueraufgaben (z. B. Wohnbaulandkataster).

Für die einzelnen Maßnahmen werden mögliche Akteure genannt. Dies ist jedoch nicht als abschließende Aufzählung gemeint und ist offen für weitere Aktive. Die Umsetzung der Maßnahmen liegt dabei mitunter in der Verantwortung einzelner Akteure wie z. B. der Bau von Wohnungen (Wohnungswirtschaft) oder die Bereitstellung von Wohnbauland (Stadt Arns-

berg). Häufig bedarf es aber auch gemeinsamer Anstrengungen von Wohnungswirtschaft, Interessenverbänden, Wohlfahrtsverbänden, Unternehmen, Verwaltung und Politik.

Im Rahmen dieser Auflistung wird auf eine zeitliche oder fachliche Priorisierung verzichtet, da die Maßnahmen zum einem teilweise unternehmerischen Entscheidungen unterliegen, und zum anderen nur gemeinsam in den folgenden Jahren umgesetzt werden können.

Da mitunter einzelne Maßnahmen mehreren Zielen dienen, kann es zu Mehrfachbenennungen kommen. Diese sind mit entsprechenden Querhinweisen gekennzeichnet.

Die Stadt Arnsberg wird im Rahmen von Beratungen in Rat und Ausschüssen über Maßnahmen beraten und beschließen, die die Verwaltung durchführt, initiiert oder koordiniert.

## Impressionen aus dem Forum 3 zur Diskussion der Maßnahmen

*Foto:  
Stein Stadt- und Regionalplanung*



# MASSNAHMEN | Ziel 1 - Wohnungsangebote für Alle

| Handlungsfelder  | Maßnahmen   | Mögliche Akteure   |
|--|---|--|
| <p><b>Bereitstellung eines ausreichenden (bedarfs- und nachfragegerecht) Wohnungsangebotes, insbesondere für folgende Zielgruppen:</b></p> |   |  |
| Menschen mit geringem Einkommen  | <b>1.1</b> Verstärkter Neu-, Um- oder Ersatzbau von sozial-geförderten und beleggebundenen Wohnungen <b>zugleich Ziel 2</b>   | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, HSK, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt |
| Starterhaushalte   | <b>1.2</b> Um- oder Neubau geeigneter Wohnungen für z. B. Azubis: kleine, bezahlbare Wohnungen mit Grundausstattung, Mietpreisgarantie für die Ausbildungszeit, günstigere Miete für in Eigenregie renovierte Wohnungen o. Ä.   | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsunternehmen und Betriebe           |
| Senioren   | <b>1.3</b> Um- oder Neubau altersgerechter Wohnalternativen selbstbestimmtes Wohnen mit Versorgungssicherheit   | Karitative Verbände, Immobilienwirtschaft, Wohnungsunternehmen   |
| Menschen mit Handicap  | <b>1.4</b> Um- oder Neubau von Wohnungen für Wohngemeinschaften und ambulant betreute Wohnangebote  | Karitative Verbände, LWL, Immobilienwirtschaft, Wohnungsunternehmen, HSK                                   |
| Singlehaushalte  | <b>1.5</b> Um- oder Neubau kleiner (und bezahlbarer) Wohnungen (gefördert und frei finanziert) Mietwohnungen: z. B. Ausbau von Dachgeschossen)  | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft  |
| Fachkräfte   | <b>1.6</b> Um- oder Neubau geeigneter Wohnangebote für Fachkräfte in Nähe der Betriebe und urbanen Lagen: z. B. gehobenes Wohnambiente, umfangreiches Serviceangebot (Reinigung von Räumen und Kleidung), firmenseitige Organisation von Wohnungswechsel, Übernahme der Mietverhältnisse, Mieteinfamilienhäuser | Lokale Wirtschaftsunternehmen, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Einzeleigentümer                 |
| Familien   | <b>1.7</b> Förderung von Umzugskaskaden: Erprobung und ggf. Einführung einer Wohnungstausch bzw.-verkaufsbörse zwischen älteren Eigenheimbesitzern und jungen Familien <b>zugleich Ziel 6</b>   | Haus & Grund, Karitative Verbände, Seniorenverbände, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt              |
|  | <b>1.8</b> Zweckgebundene Bereitstellung städtischer Grundstücke für Familien und besondere Wohnformen (Baugruppen, Mehrgenerationen etc.) <b>zugleich Ziel 11</b>  | Stadt Arnsberg -Planen   Bauen   Umwelt  |
| Allgemein  | <b>1.9</b> Förderung der Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsangebotes (z. B. Zwischenerwerb von Grundstücken und Vergabe nach städtebaulichen Konzeptverfahren) <b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|  | <b>1.10</b> Beratung und Unterstützung von Bauherren/Investoren bei Neu- und Umbau sowohl bedarfsgerechter als auch wirtschaftlich tragfähiger Wohnungen <b>zugleich Ziele 11 und 5</b>   | Stadt Arnsberg -Planen   Bauen   Umwelt  |
|  | <b>1.11</b> Beratung von Vermietern zur Bereitstellung von Wohnungen für Starterhaushalte und Fachkräfte (flexible und z. T. befristete Mietverträge), Aktivierung von Einliegerwohnungen und Dachgeschossen, Umbau im Bestand (z. B. Nutzung leerstehender EFH für Wohngemeinschaften) <b>zugleich Ziel 8</b>  | Haus & Grund, Karitative Verbände, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt                                |
|  | <b>1.12</b> Ermittlung des Mietpotenzials von leerstehenden Wohnungen <b>zugleich Ziele 8 und 11</b>  | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, dörfliche Arbeitskreise, Quartierskonferenzen, Haus & Grund      |

# MASSNAHMEN | Ziel 2 - Stärkung des sozialen Wohnungsbaus

| Handlungsfelder  | Maßnahmen  | Mögliche Akteure  |
|--|--|---|
| <b>Stabilisierung und ggf. Erhöhung des sozial geförderten Wohnungsbestandes</b> | <b>2.1</b> Verstärkter Neu-, Um- oder Ersatzbau von sozial geförderten und beleggebundenen Wohnungen<br><b>zugleich Ziel 1</b>   | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, HSK, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt                        |
|  | <b>2.2</b> Wohnortnahe Beratungsstelle zur Wohnungsbauförderung:<br>a) als wohnortnahes Serviceangebot des HSK für Arnsberg und das westliche Kreisgebiet und/oder<br>b) als aktive, initiiierende und umfassende kommunale Förderberatung in Ergänzung zum HSK  | HSK, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Stadt Sundern, Stadt Meschede<br><br>Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, HSK |
|  | <b>2.3</b> Bei Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungskonzeptes 'Zukunft Wohnen' (z. B. Bau sozial geförderter Wohnungen, Quartiersentwicklung) - in Abstimmung mit dem Ministerium - Überprüfung möglicher zusätzlicher Fördermittel aus Sonderkontingenten und Kooperation Wohnbaulandentwicklung<br><b>zugleich Ziel 11</b> | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Wohnungswirtschaft, private Einzeleigentümer                       |
|  | <b>2.4</b> Verlängerung von Bindungen im öffentlich geförderten Bestand im Rahmen von öffentlich geförderten Bestandsmodernisierungen  | Hochsauerlandkreis, Einzel-eigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt        |
|  | <b>2.5</b> Förderung des Mietwohnungsbaus, insbesondere des sozial geförderten, durch Einsatz städtebaulicher Instrumentarien (Quoten in städtebaulichen bzw. Durchführungsverträgen, Bauleitplänen)<br><b>zugleich Ziel 11</b>  | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt  |
|  | <b>2.6</b> Beteiligung der Stadt Arnsberg an der Arnsberger Wohnungsgenossenschaft und Mitwirkung in den Aufsichtsgremien<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsgenossenschaft Arnsberg, Rat der Stadt Arnsberg                                 |
|  | <b>2.7</b> Erstellung und Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels<br><b>zugleich Ziele 5 und 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, Mietervereine                  |

# MASSNAHMEN | Ziel 3 - Aktive Wohnbaulandstrategie

| Handlungsfelder   | Maßnahmen   | Mögliche Akteure  |
|---|---|---|
| Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen in unbebauten Innenbereichslagen | <b>3.1</b> Weiterführung aktiv-strategisches Innenentwicklungsmanagement: Erhebung geeigneter Innenbereichsflächen und nach und in Abstimmung mit den Eigentümern Überprüfung einer Mobilisierbarkeit | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt, Einzeleigentümer                     |
|   | <b>3.2</b> Städtebauliche Überprüfung älterer Baugebiete und B-Pläne auf Möglichkeiten und Grenzen einer Nachverdichtung  | Stadt Arnsberg -Planen  Bauen Umwelt, Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen |
|   | <b>3.3</b> Weiterführung und Aktualisierung des Wohnbaulandkatasters, Veröffentlichung im Internet, Beratung von Bauwilligen<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |
| Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen in bebauten Innenbereichslagen   | <b>3.4</b> Weiterentwicklung von Stadtumbaumaßnahmen, z. B. 'Produktiver Stadtteil Unterhüsten'   | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |
|   | <b>3.5</b> Aus dem Wohnbauflächenmonitoring abgeleitete bedarfs- und nachfragegerechte Entwicklung neuer Wohnbauflächen   | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |
| Entwicklung neuer Wohngebiete   | <b>3.6</b> Aufstellung bzw. Änderung von B-Plänen und FNP   | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |
| <b>Bodenpolitik</b>   | <b>3.7</b> Vor Einleitung von Bauleitplanverfahren Zwischenerwerb geeigneter Flächen  | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |
|   | <b>3.8</b> Anpassung der Arnsberger Vergaberichtlinien für städtische Grundstücke an den aktuellen Wohnungsmarkt  | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |
| <b>Beobachten und Steuern</b>   | <b>3.9</b> Weiterführung des Wohnbauflächenmonitorings (Abgleich von Potenzial und Bedarf)  | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt                                       |

# MASSNAHMEN | Ziel 4 - Generationengerechte und nachhaltige Quartiere

| Handlungsfelder  | Maßnahmen   | Mögliche Akteure   |
|--|---|--|
| <b>Entwicklungsstrategien für eine bedarfs- und nachfragegerechte sowie klimagerechte Quartiersentwicklung</b> | <b>4.1</b> Strategische Ausrichtung der Stadtteile und Quartiere für spezielle Zielgruppen und Wohnangebote, Fokussierung auf eigene und eindeutige Identitäten der Stadtteile  | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, externe Fachbüros   |
|  | <b>4.2</b> Generationengerechte Quartiersentwicklung, z. B. Neheim-Müggenberg   | Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Örtliche Vereine und Gemeinschaften, Karitative Verbände, Interessenvertreter Senioren                    |
|  | <b>4.3</b> Durchführung von Quartiers- und Dorfkonferenzen zur konkreten Abfrage vor Ort (Stärkung der Nachbarschaften z. B. durch Nachbarschaftshilfe, Hol- und Bringdiensten)   | Örtliche Vereine und Gemeinschaften, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Karitative Verbände, Engagierte Bürgerinnen und Bürger  |
|  | <b>4.4</b> Wohnqualitäten in den dörflichen Stadtteilen durch Stärkung der Dorfmittelpunkte erhalten  | Örtliche Vereine und Gemeinschaften, Engagierte Bürgerinnen und Bürger, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Karitative Verbände  |
|  | <b>4.5</b> Beobachtung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1990er Jahre; Identifizierung von Quartieren, in denen Generationswechsel anstehen<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|  | <b>4.6</b> Ermittlung von Potenzialen zur Umnutzung/Umwidmung in Gebieten mit heterogenen Strukturen/ Brachflächen in guten Lagen z. B. Entwicklungsstudie 'Produktiver Stadtteil Unterhüsten'<br><b>zugleich Ziel 11</b> | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|  | <b>4.7</b> Gute Erreichbarkeit und Verbesserung der Mobilität für Alle in den Kernorten und zwischen den Stadtteilen durch ÖPNV, Radwege, Carsharing, Ausbau der Elektromobilität (Carsharing, E-Bikes)                   | RLG, Bürgerbus-Verein, Stadtwerke, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt  |
|  | <b>4.8</b> Aufwertung von Wohnungsbeständen und Quartieren durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen<br><b>zugleich Ziel 3</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Bürgerinnen und Bürger, private Einzel-eigentümer, Unternehmen und Betriebe  |
|  | <b>4.9</b> Kombination von öffentlichen und privaten Investitionen zur Gestaltung des Wohnumfelds und der Wohnquartiere   | Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Stadtwerke, Örtliche Vereine und Gemeinschaften, Wirtschaftsunternehmen und Betriebe, Karitative Verbände |
|  | <b>4.10</b> Umsetzung klimafreundlicher Wohnprojekte, Nutzung erneuerbarer Energien, Schaffung von Klimaschutzsiedlungen, Bauen mit ökologischen Materialien - Bsp. Energetische Stadtsanierung Altstadt Arnsberg         | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadtwerke, Innogy, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt  |

# MASSNAHMEN | Ziel 5 - Qualifizierung der Wohnungsbestände

| Handlungsfelder   | Maßnahmen  | Mögliche Akteure   |
|---|--|--|
| <b>Förderung und Unterstützung der Modernisierung und des Bestandserwerbs</b> | <b>5.1</b> Aktive, Integrierte Beratungsangebote (Bau und Gestaltung, Fördermittel, Finanzierung, Wirtschaftlichkeit, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit etc.)<br>- Beratungsnetzwerk ( Bsp.'KiQ'- Kooperation im Quartier)<br>- Informationstage, Seminare ( z. B. Eigenheim-Akademie) | Stadtwerke, Verbraucherzentrale, Hochsauerlandkreis, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Haus & Grund, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Banken, Handwerker |
|   | <b>5.2</b> Weiterführung der Leerstanderauswertung im Rahmen der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung<br><b>zugleich Ziel 11</b>  | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|   | <b>5.3</b> Unterstützungsangebote: Altbaugutachten, Energiecontracting, Programm 'Jung kauft alt', Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung  | Stadtwerke, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Verbraucherzentrale, Immobilienwirtschaft  |
|   | <b>5.4</b> Gezielte Ansprache von Eigentümern innerhalb von Erneuerungsgebieten 'Stadtumbau-West' hinsichtlich der Modernisierungsdarlehen nach dem Wohnraumförderungsprogramm NRW<br><b>zugleich Ziel 11</b>  | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|   | <b>5.5</b> Unterstützung von Bauherren/Investoren bei Neu- und Umbau sowohl bedarfsgerechter als auch wirtschaftlich tragfähiger Wohnungen<br><b>zugleich Ziel 11</b>  | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|   | <b>5.6</b> Erstellung und Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels<br><b>zugleich Ziele 2 und 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, Mietervereine   |
| <b>Schutz und Weiterentwicklung erhaltenswerter Bausubstanz</b>               | <b>5.7</b> Teilnahme am Praxistest besonders erhaltenswerte Bausubstanz (Evaluierung hinsichtlich der Übertragbarkeit auf andere Stadtteile)   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|   | <b>5.8</b> Energetische Stadtsanierung (KFW Programm 432): Altstadt Arnsberg<br><b>zugleich Ziel 5</b>   | Stadtwerke, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |
|   | <b>5.9</b> Umnutzung und Umbau ehemaliger Läden zu Wohnungen (Einsatz öffentlicher Fördermittel)   | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, HSK   |
|   | <b>5.10</b> Ersatzwohnungsneubau weiter forcieren; Ersatz nicht mehr marktgängiger Bestände durch zeitgemäße Neubauwohnungen (Einsatz öffentlicher Fördermittel)   | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, HSK   |
|   | <b>5.11</b> Neubau als Ergänzung bestehender Gebäude; Ergänzung von Zeilenbauten der 1950er/60er Jahre, Anbringung von Laubengang und Anbau, Aufzug, Balkone (Einsatz öffentlicher Fördermittel)   | Einzeleigentümer, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, HSK   |
| +   |  |  |

# MASSNAHMEN | Ziel 6 - Neues wagen!

| Handlungsfelder                                      | Maßnahmen   | Mögliche Akteure   |
|--|---|--|
| <b>Unterstützung innovativer Bau- und Wohnformen</b> | <b>6.1</b> Begleitung und Unterstützung: Kontaktvermittlung, Vernetzung von Interessengruppen, Grundstückssuche, Bau- und Gestaltungsberatung, Umsetzung von Leuchtturmprojekten (Baugruppen, WG für Senioren, generationsübergreifende Wohnprojekte, Frauenwohnprojekte, ...)<br><b>zugleich Ziel 11</b> | Stadt Arnsberg - Planen Bauen<br>Umwelt  |
| <b>Ermütigen zu Wohnveränderungen</b>                | <b>6.2</b> Beratung und Unterstützung älterer Eigenheimbesitzer zum Umzug in eine altergerechte Wohnalternative bei gleichzeitigem Ausbau dieser Angebote (barrierefreie Miet- und Eigentumswohnungen )   | Haus & Grund, Karitative Verbände, Seniorenverbände, Stadt Arnsberg - Planen Bauen Wohnen  |
|  | <b>6.3</b> Förderung von Umzugskaskaden: Erprobung und ggf. Einführung einer Wohnungstausch- bzw. verkaufsbörse zwischen älteren Eigenheimbesitzern und jungen Familien<br><b>zugleich Ziel 1</b>   | Haus & Grund, Karitative Verbände, Interessenvertreter Senioren, Stadt Arnsberg - Planen Bauen Umwelt                                    |
|  | <b>6.4</b> Ermütigen zu Wohnveränderungen: Broschüre mit Beispielen für Vielfalt/Ideen, Projektbesichtigungen, Podiumsdiskussionen, u. Ä.)  | Wohnungsunternehmen und-wirtschaft, Haus & Grund, Karitative Verbände, Interessenvertreter Senioren, Stadt Arnsberg- Planen Bauen Umwelt |



# MASSNAHMEN | Ziel 7 - Baukultur im Wohnungsbau

| Handlungsfelder              | Maßnahmen   | Mögliche Akteure  |
|------------------------------|---|---|
| Qualitätssichernde Verfahren | 7.1 Wettbewerbe auch im Wohnungsbau   | Bauherren (Immobilienwirtschaft, Einzeleigentümer), Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt  |
|                              | 7.2 Beratungs- und Projektqualifizierung im Beirat für Stadtgestaltung<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Bauherren, Immobilienwirtschaft, Einzel-eigentümer) |
|                              | 7.3 Durchführung von Fassadenprogrammen z. B. Hüsten-Mitte<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt, Quartiersmanagement                                 |
|                              | 7.4 Förderung architektonisch und städtebaulich qualitätvoller sowie experimenteller Wohnprojekte bei der Vergabe städtischer Grundstücke z. B. durch Konzeptverfahren<br><b>zugleich Ziel 11</b> | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt  |

# MASSNAHMEN | Ziel 8 - Vermietungshemmnisse und -vorbehalte abbauen

| Handlungsfelder                      | Maßnahmen  | Mögliche Akteure  |
|--------------------------------------|--|---|
| <b>Vermietungsvorbehalte abbauen</b> | <b>8.1</b> Beratung von Vermietern zur Bereitstellung von Wohnungen für Starterhaushalte und Fachkräfte (flexible und z. T. befristete Mietverhältnisse), Aktivierung von Einliegerwohnungen und Dachgeschossen, Umbau im Bestand (z. B. Nutzung leerstehender EFH für Wohngemeinschaften) | Haus & Grund, Karitative Verbände, Stadt Arnnsberg - Planen Bauen Umwelt  |
| <b>Vermietungshemmnisse abbauen</b>  | <b>zugleich Ziel 1</b>   |   |
|                                      | <b>8.2</b> Flyer (mehrsprachig) mit Infos rund um Vermietung (Mietverträge, Ummeldungen, Mülltrennung, Energieversorgung etc.)   | Haus & Grund, Mietervereine, Verbraucherzentrale, Stadtwerke, Stadt Arnnsberg - Planen Bauen Umwelt - Stadtmaking                 |
|                                      | <b>8.3</b> „Speeddating“ von Vermietern und Interessenten  | Haus & Grund, Mietervereine, Verbraucherzentrale, Stadtwerke, Stadt Arnnsberg - Planen Bauen Umwelt                               |
|                                      | <b>8.4</b> Durchführung einer Diskussions- und Imagekampagne, um Vorbehalte gegen eine Vermietung bei privaten Eigentümern von Mietwohnungen abzubauen   |   |
|                                      | <b>8.5</b> Abbau von Vermietungshemmnissen für Menschen mit Zugangsproblematiken am Wohnungsmarkt (z. B. Mieterführerschein, Mietpaten, Begleitung der Mietverhältnisse)   | Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, Mietervereine, Karitative Verbände, Stadt Arnnsberg -Planen Bauen Umwelt |
|                                      |  | Haus & Grund, Mietervereine, Verbraucherzentrale, Stadtwerke, Stadt Arnnsberg - Planen Bauen Umwelt                               |

# MASSNAHMEN | Ziel 9 - Dialog und Kooperation

| Handlungsfelder                    | Maßnahmen   | Mögliche Akteure   |
|------------------------------------|---|--|
| Dialog und Kooperation der Akteure | <b>9.1</b> Initiierung und Verstetigung der Vernetzung der Beteiligten am Wohnungsmarkt durch Einrichtung eines Runden Tisches<br><b>zugleich Ziel 3</b>                  | Stadt Arnsberg - Planen  Bauen Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Einzeleigentümer, Haus & Grund, Mietervereine, Architekten, Stadtwerke, Karitative Verbände  |
|                                    | <b>9.2</b> Initiierung von Kontakten zwischen den Anbietern von Wohnraum und Interessenvertretern von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten<br><b>zugleich Ziel 11</b> | Stadt Arnsberg - Humanitärer Beirat - Planen Bauen Umwelt, Wohnungsunternehmen. Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, Interessenvertreter z. B. Frauen helfen Frauen, Förderkreis psychische Erkrankung, ehrenamtlich Tätige, Seniorenvertretung |
|                                    | <b>9.3</b> Initiierung der Zusammenarbeit zwischen Unternehmen/Betrieben und den Akteuren des Wohnungsmarktes   | Unternehmen und Betriebe, wfa, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Haus & Grund   |

# MASSNAHMEN | Ziel 10 - Gut Wohnen zwischen grünem Sauerland und Metropole

| Handlungsfelder   | Maßnahmen  | Mögliche Akteure   |
|---|--|--|
| <b>Profilierung und Positionierung Arnsberg als regionaler Wohnstandort</b> | <b>10.1</b> Start/Durchführung einer Kampagne 'Nah dran, aber nicht im Speckgürtel des Ruhrgebietes', Kommunikation von wesentlichen Wohnstandortvorteilen, Werbefilm (Einwohner zu 'Botschaftern' der Stadt machen) | Stadt Arnsberg - Stadtmarketing- wfa- Planen Bauen Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Unternehmen und Betriebe, Haus & Grund, Stadtwerke, Wirtschaftsverbände, Nachbarstädte wie z. B. Sundern |
|   | <b>10.2</b> Veröffentlichung von Baugebieten und des Wohnbaulandkatasters auf der Internetseite der Stadt Arnsberg<br><b>zugleich Ziel 11</b>  | Stadt Arnsberg - Planen Bauen Umwelt   |
| <b>Ansprache von Zielgruppen</b>  | <b>10.3</b> Auftritte auf Messen, mögliche Kooperationen mit weiteren Akteuren   | Stadt Arnsberg- Stadtmarketing - Planen Bauen Umwelt, wfa, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Unternehmen und Betriebe, Haus & Grund   |
|   | <b>10.4</b> Verbindung Wohnen mit Arbeiten: Angebote von Co-Working-Spaces erhöhen   | wfa, Wohnungswirtschaft, Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsunternehmen und Betriebe   |
|   | <b>10.5</b> Kommunikation von Erneuerungserfolgen, z. B. unter Einbindung der privaten Einzeleigentümer<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnsberg - Planen Bauen Umwelt, Einzeleigentümer, Haus & Grund   |
|   | <b>10.6</b> Umzugswillige und Bauwillige innerhalb Arnsbergs und im nahregionalen Umfeld, Einpendler aus dem östlichen Ruhrgebiet und Rückkehrer durch im Vergleich 'bezahlbare' und 'spezielle' Wohnformen bewerben | Stadt Arnsberg - Stadtmarketing- Planen Bauen Umwelt, wfa, Wirtschaftsunternehmen und Betriebe, Wohnungswirtschaft, Immobilienwirtschaft, Wirtschaftsverbände  |
|   | <b>10.7</b> Förderung von 'Leuchtturmprojekten' als Werbung für ein offenes Arnsberg, z. B. Baugemeinschaft 'GartenHof Neheim'   | Stadt Arnsberg - Planen Bauen Umwelt   |

# MASSNAHMEN | Ziel 11 - Flankierende kommunale Unterstützung 1/2

| Handlungsfelder   | Maßnahmen  | Mögliche Akteure  |
|---|--|---|
| Unterstützung und Förderung von Wohnungsangeboten für Alle                                    | <b>11.1</b> Zweckgebundene Bereitstellung städtischer Grundstücke für Familien und besondere Wohnformen (Baugruppen, Mehrgenerationen etc.)<br><b>zugleich Ziel 11</b>   | Stadt Arnberg-Planen   Bauen   Umwelt   |
|   | <b>11.2</b> Beteiligung der Stadt Arnberg an der Arnberger Wohnungsgenossenschaft und Mitwirkung in den Aufsichtsgremien<br><b>zugleich Ziel 2</b>   | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsgenossenschaft Arnberg, Rat   |
|   | <b>11.3</b> Beratung und Unterstützung von Bauherren/Investoren bei Neu- und Umbau sowohl bedarfsgerechter als auch wirtschaftlich tragfähiger Wohnungen<br><b>zugleich Ziele 1 und 5</b>  | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.4</b> Wohnortnahe Beratungsstelle zur Wohnungsbauförderung:<br>a) als wohnortnahes Serviceangebot des HSK für Arnberg und das westliche Kreisgebiet und/oder<br>b) als aktive, initiierte und umfassende kommunale Förderberatung in Ergänzung zum HSK   | HSK, Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, Stadt Sundern, Stadt Meschede<br><br>Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, HSK |
|   | <b>11.5</b> Förderung des Mietwohnungsbaus, insbesondere des sozial geförderten, durch Einsatz städtebaulicher Instrumentarien (Quoten in städtebaulichen bzw. Durchführungsverträgen, Bauleitplänen)<br><b>zugleich Ziel 2</b>  | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.6</b> Bei Maßnahmen zur Umsetzung des Handlungskonzeptes 'Zukunft Wohnen' (z. B. Bau sozial geförderter Wohnungen, Quartiersentwicklung) - in Abstimmung mit dem Ministerium - Überprüfung möglicher zusätzlicher Fördermittel aus Sonderkontingenten und Kooperation Wohnbaulandentwicklung<br><b>zugleich Ziel 2</b> | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Wohnungswirtschaft, private Einzeleigentümer                     |
|   | <b>11.7</b> Förderung der Entwicklung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für Alle (z. B. Zwischenerwerb von Grundstücken und Vergabe nach städtebaulichen Konzeptverfahren)<br><b>zugleich Ziel 1</b>  | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.8</b> Förderung architektonisch und städtebaulich qualitätvoller sowie experimenteller Wohnprojekte bei der Vergabe städtischer Grundstücke z. B. durch Konzeptverfahren<br><b>zugleich Ziel 7</b>   | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.9</b> Aufwertung von Wohnungsbeständen und Quartieren durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen<br><b>zugleich Ziel 5</b>   | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, Bürgerinnen und Bürger, private Einzeleigentümer, Unternehmen und Betriebe            |
|   | <b>11.10</b> Gezielte Ansprache von Eigentümern innerhalb von Erneuerungsgebieten 'Stadtumbau-West' hinsichtlich der Modernisierungsdarlehen nach dem Wohnraumförderungsprogramm NRW<br><b>zugleich Ziele 2 und 5</b>  | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.11</b> Beratungs- und Projektqualifizierung im Beirat für Stadtgestaltung<br><b>zugleich Ziel 7</b>  | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, Bauherren (Immobilienwirtschaft, Einzeleigentümer)                                    |
| <b>11.12</b> Durchführung von Fassadenprogrammen z. B. Hüsten-Mitte<br><b>zugleich Ziel 7</b> | Stadt Arnberg- Planen   Bauen   Umwelt, Quartiersmanagement  |   |

# MASSNAHMEN | Ziel 11 - Flankierende kommunale Unterstützung 2/2

| Handlungsfelder                               | Maßnahmen  | Mögliche Akteure   |
|---|--|--|
| Beobachten und Steuern                        | <b>11.13</b> Ermittlung des Mietpotentials von leerstehenden Wohnungen<br><b>zugleich Ziele 1 und 11</b>   | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt, Dörfliche Arbeitskreise, Quartierskonferenzen, Haus & Grund   |
|   | <b>11.14</b> Teilnahme am Praxistest besonders erhaltenswerte Bausubstanz (Evaluierung hinsichtlich der Übertragbarkeit auf andere Stadtteile)<br><b>zugleich Ziel 6</b>   | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.15</b> Beobachtung von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1990er Jahre; Identifizierung von Quartieren, in denen Generationswechsel anstehen<br><b>zugleich Ziel 4</b>   | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.16</b> Ermittlung von Potenzialen zur Umnutzung/Umwidmung in Gebieten mit heterogenen Strukturen/Brachflächen in guten Lagen z. B. Entwicklungsstudie 'Produktiver Stadtteil Unterhüsten'<br><b>zugleich Ziel 4</b>  | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
| Transparenz des Grundstücks- und Bodenmarktes | <b>11.17</b> Weiterführung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung und Veröffentlichung der Wohnungs- und Grundstücksmarktberichte   | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.18</b> Erstellung und Veröffentlichung eines qualifizierten Mietspiegels   | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, Mietervereine  |
| Dialog, Kooperation, Kommunikation            | <b>11.19</b> Initiierung und Verstetigung der Vernetzung der Beteiligten am Wohnungsmarkt durch Einrichtung eines Runden Tisches<br><b>zugleich Ziel 9</b>   | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Einzeleigentümer, Haus & Grund, Mietervereine, Architekten, Stadtwerke, Karitative Verbände  |
|   | <b>11.20</b> Initiierung von Kontakten zwischen den Anbietern von Wohnraum und Interessenvertretern von Menschen mit Marktzugangsschwierigkeiten<br><b>zugleich Ziel 9</b>   | Stadt Arnsberg - Humanitärer Beirat - Planen   Bauen   Umwelt, Wohnungsunternehmen, Immobilienwirtschaft, Haus & Grund, Interessenvertreter z. B. Frauen helfen Frauen, Förderkreis psychische Erkrankung, ehrenamtlich Tätige, Seniorenvertretung |
|   | <b>11.21</b> Begleitung und Unterstützung: Kontaktvermittlung, Vernetzung von Interessengruppen, Grundstückssuche, Bau- und Gestaltungsberatung, Umsetzung von Leuchtturmprojekten (Baugruppen, WG für Senioren, generationsübergreifende Wohnprojekte, Frauenwohnprojekte, ...)<br><b>zugleich Ziel 7</b> | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt  |
|   | <b>11.22</b> Kommunikation von Erneuerungserfolgen, z. B. unter Einbindung der privaten Einzeleigentümer<br><b>zugleich Ziel 10</b>  | Stadt Arnsberg- Planen   Bauen   Umwelt - Stadtmarketing, Einzeleigentümer, Haus & Grund   |
|   | <b>11.23</b> Veröffentlichung von Baugebieten und des Wohnbaulandkatasters auf der Internetseite der Stadt Arnsberg<br><b>zugleich Ziel 10</b>   | Stadt Arnsberg - Planen   Bauen   Umwelt   |



