

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Sennestadt</b>	14.11.2013	öffentlich

**Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**

**Umsetzung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt)  
Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement**

**Betroffene Produktgruppe**

11 09 01 Generelle räumliche Planung

**Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen**

Keine

**Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan**

Keine

**Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**

Bezirksvertretung Sennestadt 02.09.2010, Stadtentwicklungsausschuss 14.09.2010, Rat der Stadt Bielefeld 23.09.2010, Drucksachen-Nr. 2009-2014/1260 (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt - Abschließender Beschluss nach § 171 b Abs. 1 und § 171 e Abs. 3 BauGB)

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement wird zugestimmt.
2. Die vom Arbeitskreis Wohnen entwickelten Wohnungspolitischen Leitlinien sowie durch das Gutachterbüro ergänzten Ziele werden als Zielsetzungen für die künftige Entwicklung des Wohnstandortes Sennestadt beschlossen.
3. Der Arbeitskreis Wohnen wird mit der Begleitung der Umsetzung des Konzeptes betraut.

**Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)**

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

## Zusammenfassung:

Für das „Wohnungsbestandsmanagement“ liegt der Abschlussbericht des beauftragten Gutachterbüros Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH vor. Es handelt sich dabei um ein Projekt des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtbau Sennestadt (Drucksachen-Nr. 1272/2009-2014), welches im Jahr 2010 politisch beschlossen wurde. Der Bericht ist in enger Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Wohnen entstanden, welcher das Büro mit wohnungswirtschaftlichem Fachwissen sowie konkreten Projektideen unterstützt hat. Darüber hinaus entstand das Konzept in Abstimmung mit dem parallel in der Entwicklung befindlichen Konzept zur Energetischen Stadtsanierung.

Der Bericht befasst sich ausführlich mit den Qualitäten und Mängeln des Wohnungsangebotes in der Sennestadt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Wohnungsbestand nur noch bedingt zeitgemäß ist und die modernen Anforderungen an das Wohnen teils nicht mehr erfüllen kann. Bleiben Investitionen in die Wohnungsbestände aus, ist vor dem Hintergrund zukünftig weiter sinkender Bevölkerungszahlen davon auszugehen, dass sich deren Vermarktungs- und Vermietungsperspektiven verschlechtern werden.

Um potenziell resultierenden Risiken wie beispielsweise einem Preisverfall und zunehmenden Leerständen zu begegnen, besteht das primäre Ziel darin, die Attraktivität des Wohnstandortes Sennestadt zu stärken. Die vom Arbeitskreis Wohnen im Jahr 2010 formulierten „Wohnungspolitischen Leitlinien für die Sennestadt 2020“ werden durch die vorliegende Analyse bestätigt und durch drei weitere ergänzt. Diese sollen als Zielsetzungen für die künftige Entwicklung der Sennestadt gelten:

1. Die Sennestadt ist vielfältig / Zielgruppengerechtes Wohnen
2. Die Sennestadt ist zukunftsfähig / Nachhaltiger Wohnstandort
3. Die Sennestadt ist innovativ / Neue Wohnangebote
4. Die Sennestadt ist attraktiv / Vielfältige Wohnquartiere
5. Die Sennestadt ist kooperativ / Partizipative Quartiersentwicklung
6. Die Sennestadt hat ein starkes Rückgrat / Vielseitige Grün- und Infrastrukturachse
7. Die Sennestadt ist integrativ / Interkulturelles Miteinander
8. Die Sennestadt ist lebenswert / Positives Innen- und Außenimage

Auf der Grundlage der Analyse wurde ein Handlungsprogramm mit den fünf Handlungsfeldern ‚Attraktives Wohnen in Bestand und Neubau‘, ‚Mieter- und Eigentümerberatung aus einer Hand‘, ‚Lebenswerte Quartiere‘, ‚Vitale Quartierszentren‘ sowie ‚Strategische Positionierung‘ definiert. Diesen sind wiederum Projekte zugeordnet, deren Realisierung in kurz-, mittel- bzw. langfristiger Perspektive angestrebt werden sollte. Alle Projekte sollen dazu beitragen, das Wohnungsangebot in der Sennestadt zu attraktivieren und zu diversifizieren, um so der Abwanderung von Bewohnern zu begegnen und die Zuwanderung neuer Zielgruppen zu befördern.

Um das Wohnungsangebot der Sennestadt attraktiv für alte und neue Zielgruppen und damit fit für die Zukunft zu machen, wird der Bezirksvertretung vorgeschlagen,

- dem Konzept zuzustimmen,
- die skizzierten Ziele zu beschließen und
- den Arbeitskreis Wohnen mit der Begleitung der Umsetzung des Konzeptes zu betrauen.

Im Folgenden soll eine Übersicht über die zentralen Inhalte und Aussagen des Konzeptes gegeben werden; das Konzept liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Das Wohnungsbestandsmanagement ist ein Projekt des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt), welches im Jahr 2010 als Grundlage für die Festlegung des Stadtumbaugebietes und Gebietes der Sozialen Stadt vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossen wurde (Drucksachen-Nr. 1272/2009-2014). Das INSEK befasst sich mit dem Wohnen als einem zentralen Thema der Sennestadt. In Bezug auf das Wohnungsangebot wurden dabei Defizite und weitere Untersuchungsbedarfe identifiziert. Infolgedessen wurde das Erfordernis eines Wohnungsbestandsmanagements festgestellt, dessen Ziele in der Erfassung und Typisierung des Wohnungsbestandes sowie der Entwicklung zielgerichteter Lösungen für typische Probleme sowie für die Optimierung des Wohnungsbestands bestehen sollten (INSEK-Projekt 10.4.2, Handlungsfeld Modellhafter Wohnungsbau).

In der Folge wurde das Büro Daum Architekten BDA, Bielefeld, mit der Erstellung der Haustypisierung beauftragt. Im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die in der Sennestadt am häufigsten vorkommenden Haustypen in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser erfasst und entsprechend ihrer individuellen Charakteristika wie Grundriss, Wohnfläche und Maße kategorisiert.

Die Haustypisierung bildete neben den weiteren vorhandenen Materialien, Analysen und Konzepten zum Handlungsfeld Wohnen die Grundlage für die Entwicklung eines Konzeptes zum Wohnungsbestandsmanagement, mit welcher das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, beauftragt wurde (Drucksachen-Nr. 3036/2009-2014). Mittels einer Gegenüberstellung der gegenwärtigen und künftigen Angebots- und Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt sollten die bestandsbezogenen Handlungsbedarfe und Anforderungen an den Wohnungsbestand der Sennestadt identifiziert werden. Darauf aufbauend sollte eine Konkretisierung der Ziele und wohnungspolitischen Leitlinien für die Sennestadt erfolgen, um schließlich konkrete Maßnahmen zur Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes ableiten zu können.

Die Erarbeitung des Konzeptes wurde durch den Arbeitskreis Wohnen unterstützt, welcher sich im Jahr 2009 mit dem Ziel der Vernetzung der vor Ort ansässigen Akteure aus der Wohnungswirtschaft gegründet hat. Im Oktober 2012 wurden dem Arbeitskreis im Rahmen des Workshops „Wohnperspektiven“ die Zwischenergebnisse des Konzeptes zum Wohnungsbestandsmanagement und des parallel in Entwicklung befindlichen Konzeptes zur Energetischen Stadtsanierung präsentiert. Auf dieser Grundlage wurden zu den Oberbegriffen „Ort“, „Projekte“ und „Akteure“ in Gruppenarbeit Bedarfe und Herausforderungen für den weiteren Erarbeitungsprozess definiert. Im Juli 2013 fand ein weiterer Workshop statt, in welchem die zentralen Inhalte sowie das Handlungsprogramm des Konzeptes zum Wohnungsbestandsmanagement vorgestellt und mit den Akteuren diskutiert wurden. Der Arbeitskreis hat dem Konzept sowie dem Handlungsprogramm zugestimmt.

Die im Rahmen des Workshops zusammengetragenen Anregungen wurden in das Konzept eingearbeitet und der Abschlussbericht liegt nun vor. Im Folgenden soll eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Analyse sowie der Konsequenzen für die künftige Entwicklung und der identifizierten Handlungsbedarfe gegeben werden. Es folgen die Skizzierung der Zielsetzungen und konzeptionellen Ansätze sowie ein Ausblick.

### Zentrale Analyseergebnisse

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation und Aufgabenstellung folgt im Bericht eine Kurzcharakteristik der Sennestadt, welche ihre besondere Entstehungsgeschichte und ihre spezifischen Eigenarten fokussiert. Im Rahmen der folgenden Analyseschritte werden die demografische Entwicklung, der künftige Wohnungsbedarf, die gegenwärtige Situation des Wohnungs- und Immobilienmarktes sowie das Wohnungsangebot näher betrachtet. Abschließend folgt eine dezidierte Bestandsaufnahme und -analyse auf Quartiersebene.

#### *Kurzcharakteristik des Stadtteils*

Die Sennestadt entstand ab den 1950er Jahren als Reaktion auf die damalige Wohnungsnot. Sie wurde nach den Plänen von Professor Dr. Reichow getreu dem Leitbild der organischen Stadtlandschaft erbaut, was sie in Bezug auf ihren Entstehungskontext und ihre baukulturellen Besonderheiten einzigartig macht. Viele Grundprinzipien sind im Bestand heute noch ablesbar und bergen vielfältige Potenziale, wie beispielsweise die breite soziale Infrastruktur und die attraktive landschaftliche Einbettung mit diversen Sport- und Freizeitangeboten. Diesen stehen gegenwärtig jedoch verschiedene Mängel gegenüber, wie zum Beispiel die äußerlich ‚in die Jahre‘ gekommene Bausubstanz sowie Funktionsverluste in den dezentralen Zentren.

#### *Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf*

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wesentliche Einflussgröße auf die Nachfrage nach Wohnraum. Ein vergleichsweise hoher und künftig weiter zunehmender Anteil an Senioren, geringe Anteile bei den potenziell familienbildenden Haushalten sowie eine tendenziell negative Wanderungsbilanz haben bereits in den vergangenen Jahren zu Bevölkerungsrückgängen im Stadtumbaugebiet geführt. Angesichts der demografischen Ausgangsbedingungen ist davon auszugehen, dass sich diese weiter fortsetzen und ggf. noch verstärken werden. Diese Entwicklung kann auch durch den Trend zu geringeren Haushaltsgrößen, aus welchem eine größere Wohnungsnachfrage resultiert, nicht kompensiert werden. Entsprechend ist mittel- bis langfristig mit Wohnungsüberhängen zu rechnen.

#### *Wohnungs- und Immobilienmarkt*

Der Wohnungsmarkt stellt sich auf Ebene des Stadtbezirks hinsichtlich der Entwicklung der Kauffälle und Immobilien- bzw. Mietpreise zwar relativ stabil dar. Allerdings sind im Vergleich zu den anderen Stadtbezirken sowie dem städtischen Durchschnitt in allen Segmenten unterdurchschnittliche Preisniveaus zu konstatieren. Da mit Ausnahme des Schillinggeländes im Stadtumbaugebiet wenige Potenzialflächen für den Wohnungsbau existieren, kommt der nachfragegerechten Entwicklung des Wohnungsbestandes zentrale Bedeutung zu.

#### *Wohnungsbestand*

Die umfassende Analyse des Wohnungsbestandes offenbart, dass das Angebot vielfach nicht den aktuellen Anforderungen entspricht. Dadurch, dass die Sennestadt in einer relativ kurzen Zeitspanne entstanden ist und wenige Haustypen vielfach dupliziert wurden, ergibt sich eine starke Homogenität. Hinsichtlich der Wohnflächen und Grundrisse wird das Angebot den modernen Bedarfen nicht gerecht, zumal die Anforderungen an die verfügbare Wohnfläche pro Person in der Vergangenheit stetig gestiegen sind. Dies gilt insbesondere für den Raumbedarf von Familienhaushalten, welchen die Sennestadt prinzipiell gute Wohnbedingungen bietet. Auch sind häufig Defizite hinsichtlich des baulichen und energetischen Zustands und/oder des Erscheinungsbildes der Gebäude und des Wohnumfelds vorhanden.

Das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum bewegt sich im Stadtbezirk etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt. Signifikant ist das geringe Angebot an barrierefreiem bzw. -armem Wohnraum. Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Seniorenhaushalten übersteigt die Nachfrage das Angebot in diesem Segment deutlich. Hinzu kommt, dass durch moderne Wohnangebote mit integrierten Serviceleistungen der Wegfall wohnungsnaher Versorgungsstrukturen in peripher gelegenen Wohnquartieren zumindest teilweise kompensiert werden könnte. Gegenwärtig gibt es jedoch nur wenige Angebote dieser Art.

### *Quartiere in der Detailbetrachtung*

Die Quartiersebene ist für die Analyse des Wohnstandortes Sennestadt von großer Bedeutung, da das Quartier den Lebensmittelpunkt der Bewohnerinnen und Bewohner bildet und verschiedenste Funktionen bündelt. Auf Basis der stadträumlichen Struktur wurden sieben Quartiere abgegrenzt. Untersucht wurden unter anderem ihre städtebauliche Struktur, infrastrukturelle Angebote, ihre Erreichbarkeit mit ÖPNV und SPNV sowie die Charakteristik des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes. Aufgrund des engen Entstehungszeitraums ist allen Quartieren ein relativ homogenes Erscheinungsbild gemein. Bezogen auf die verkehrliche Erreichbarkeit und die Versorgungsinfrastrukturen (insb. Lebensmitteleinzelhandel) besitzen die zentralen Quartiere Lagevorteile.

### Konsequenzen und Handlungsbedarfe

Die Analyseergebnisse offenbaren vielfältige Handlungsbedarfe in der Sennestadt: Das Wohnungsangebot verfügt über qualitative Defizite, was sich bereits heute in vergleichsweise niedrigen Immobilien- und Mietpreisen ausdrückt. In Sennestadt wohnhafte Haushalte, die aufgrund einer geänderten Lebenssituation auch ihre Wohnsituation ändern möchten (z.B. barrierefreie Wohnung, größeres Einfamilienhaus), finden häufig kein entsprechendes Angebot und wandern in andere Stadtteile ab. Zwar ist die Leerstandsquote gegenwärtig gering und eine Konzentration von Leerständen nur in wenigen Beständen sichtbar. Jedoch ist insbesondere vor dem Hintergrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zukünftig mit weiteren Bevölkerungsverlusten zu rechnen, woraus in mittel- bis langfristiger Perspektive Wohnungsüberhänge resultieren können.

Das Wohnungsangebot, welches sich durch die beschriebenen Mängel und niedrige Miet- bzw. Kaufpreise kennzeichnet, zieht verstärkt Haushalte mit geringer Kaufkraft an. So sind ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Transfergeldempfängern sowie ein signifikant hoher Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund zu konstatieren. Durch die vermehrte Ansiedlung von auf dem Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen droht eine Stigmatisierung von Quartieren. Einzelne Wohnungsbestände sind bereits gegenwärtig durch eine hohe Fluktuation und ein negatives Image gekennzeichnet. Aufgrund der limitierten Finanzkraft der zuziehenden Haushalte bleiben häufig notwendige Investitionen in Bausubstanz und Wohnumfeld aus, was die Attraktivität der Quartiere nachhaltig beeinträchtigen kann.

Zur Vermeidung der beschriebenen Negativentwicklungen ist es notwendig, die Sennestadt als Wohnstandort neu zu qualifizieren und zu attraktivieren. Dafür ist es maßgeblich, das Wohnungsangebot den heutigen Bedürfnissen anzupassen und so eine ausgewogene soziale Mischung der Wohnbevölkerung aufrecht zu erhalten. Wenn dies gelingt, kann der Abwanderung von Haushalten entgegengewirkt werden, die im Stadtteil kein adäquates Angebot (mehr) finden. Zudem können dadurch neue Zielgruppen erschlossen und Zuzüge von außerhalb generiert werden. Zentrale Zielgruppen bilden dabei Familien und Senioren.

### Zielsetzungen

Das Konzept bestätigt damit im Wesentlichen die vom Arbeitskreis Wohnen formulierten „Wohnungspolitischen Leitlinien für die Sennestadt 2020“ als zentrale Ziele für die künftige Entwicklung des Wohnstandortes Sennestadt (Quelle: Arbeitskreis Wohnen 2010). Aus der vorliegenden Analyse lassen sich ergänzend drei weitere Zielsetzungen ableiten, woraus sich insgesamt acht Ziele ergeben. Die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu steigern, bildet dabei die übergeordnete Zielsetzung für ihre künftige Entwicklung.

### *1. Die Sennestadt ist vielfältig / Zielgruppengerechtes Wohnen*

Die Sennestadt stellt sich den neuen Anforderungen der verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt, die der demografische und wirtschaftsstrukturelle Wandel, die zunehmenden Integrationserfordernisse aber auch die Pluralisierung der Lebensstile mit sich bringen. Dabei stehen die Schaffung vielfältiger Wohnangebote in attraktiven Quartieren und die Vermeidung einseitig ausgerichteter Bevölkerungsstrukturen im Vordergrund. Mehrgenerationenwohnen, nachbarschaftliches Wohnen und attraktive Wohnangebote für Familien sind Beispiele für Wohnformen, die im Rahmen des Stadtumbaus gefördert werden sollen. Bereits heute stehen zielgruppenorientierte Wohnangebote der vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen beispielhaft für diese Entwicklung, wie spezielle Wohnkonzepte für Jung und Alt oder junge Starterhaushalte.

### *2. Die Sennestadt ist zukunftsfähig / Nachhaltiger Wohnstandort*

Die Sennestadt bietet Entwicklungschancen für zukunftsfähige Wohnstandorte, die es im Rahmen des Stadtumbaus zu nutzen gilt. Der Wohnungsbestand wird an die sozialen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen bedarfsgerecht angepasst. Neue Wohnstandorte, die im Rahmen von Neubaugebieten oder bestandsersetzendem Neubau entstehen, werden im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung realisiert. Die Entwicklung neuer Wohnprojekte wird die Chance eröffnen, exemplarisch ökologisches Bauen und neue soziale Netzwerke zu verwirklichen. Davon können Impulse auf angrenzende Wohngebiete ausgehen.

### *3. Die Sennestadt ist innovativ / Neue Wohnangebote*

Die Sennestadt bietet Raum für innovative und experimentelle Wohnformen und -standorte. Das Programm Stadtumbau West hat eine integrierte Stadtteilentwicklung angestoßen. Innovative Mietwohnprojekte finden im Rahmen der öffentlichen Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen Unterstützung. Im Zuge dieses dynamischen Prozesses werden neue Angebote geschaffen und vorhandene gebündelt, die interessierte Bürgerinnen und Bürger mit Informationen, Beratungsleistungen und konkreten Hilfestellungen versorgen. Wohnangebote mit umfangreichen Selbstbestimmungs- und Beteiligungsmöglichkeiten, wie beispielsweise in genossenschaftlichem Prinzip, weisen bereits seit Jahren eine Richtung für zukunftsfähige Wohnformen.

### *4. Die Sennestadt ist attraktiv / Vielfältige Wohnquartiere*

Die Sennestadt kennzeichnet sich durch attraktive und vielfältige Wohnquartiere. Diese sind Lebensmittelpunkt ihrer Bewohnerinnen und Bewohner, sollen kultur-, lebensform- und generationsübergreifend sein und über kommunikationsfördernde und identitätsstiftende Zentren verfügen. Öffentliche und halböffentliche Räume werden bewusst so gestaltet, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen gewährleisten. Soziale und kriminalpräventive Aspekte werden ebenfalls schon bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten berücksichtigt. Wohnquartiere brauchen zudem attraktive Grün- und Freiflächen, die sich am vorhandenen innerstädtischen Netz aus Grünzügen und Parkanlagen orientieren. Zu funktionierenden Wohnquartieren gehören neben der Barrierefreiheit ferner eine vielfältige soziale Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und eine adäquate Anbindung an den ÖPNV. Neben der Bereitstellung von Wohnraum sollen Vermieter mit Anbietern sozialer Dienstleistungen kooperieren, damit bedarfsgerechte wohnbegleitende Dienstleistungen im Quartier angeboten werden können. Diesem Aufgabenfeld widmen sich derzeit zentrale Projekte des integrierten Stadtumbauprozesses, die sich an Wohnungsunternehmen und auch an die zahlreichen Einzeleigentümer richten.

### *5. Die Sennestadt ist kooperativ / Partizipative Quartiersentwicklung*

In der Sennestadt wird die Weiterentwicklung von Wohnquartieren als kooperativer Prozess aller Akteure verstanden. Deswegen bedarf es einer Absprache über das handlungsorientierte Programm, in dem die Ziele der Quartiersentwicklung und die dabei einzusetzenden Ressourcen genannt und Strukturen zur Initiierung und nachhaltigen Begleitung der Entwicklungen in den einzelnen Quartieren festgelegt werden. Besonderer Förderung und Unterstützung bedürfen dabei Wohnquartiere, in denen hohe Integrationsleistungen erbracht werden oder spezielle Handlungsbedarfe infolge der demografischen Entwicklung und des Strukturwandels bestehen. Eine partizipative Quartiersentwicklung nutzt die frühzeitige Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der lokalen Akteure im Quartier. Innerhalb des Entwicklungsprozesses, der durch den Stadtumbau Sennestadt gestartet wurde, werden Möglichkeiten der Partizipation und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen und in den Quartierszentren erprobt und etabliert.

### *6. Die Sennestadt hat ein starkes Rückgrat / Vielseitige Grün- und Infrastrukturachse (neu)*

Prof. Dr. Reichow hat die Sennestadt so angelegt, dass alle zentralen Einrichtungen an die zentrale Grünachse der Sennestadt – das Bullerbachtal und den Ost-West-Grünzug – anschließen. Durch diese Achse und die Paderborner Straße wird die Sennestadt in ihre einzelnen Quartiere gegliedert. Grünräume und Infrastrukturen, wie beispielsweise Einrichtungen für Bildung, Sport und Freizeit, sind dadurch von allen Quartieren aus komfortabel zu erreichen. In der weiteren Entwicklung der Sennestadt ist darauf zu achten, dass die zentrale Achse weiter gestärkt wird, da diese ein wesentliches Potenzial des Wohnstandortes Sennestadt bildet.

### *7. Die Sennestadt ist integrativ / Interkulturelles Miteinander (neu)*

Wohneigentum in der Sennestadt wird gerade in der jüngeren Vergangenheit vermehrt durch Menschen mit Migrationshintergrund nachgefragt. Die Integrationskraft der Sennestadt mit ihren Qualitäten und unterschiedlichen Quartieren soll unterstützt werden, indem Angebote für ein interkulturelles Miteinander weiter entwickelt und neu geschaffen werden.

### *8. Die Sennestadt ist lebenswert / Positives Innen- und Außenimage (neu)*

Binnen- und Außenwahrnehmung der Sennestadt divergieren. Während die Bewohner sich durchaus mit der Sennestadt und ihrem Quartier identifizieren ist die Wahrnehmung der Sennestadt von außen eher negativ. Fokus soll sein, über gezielte Kampagnen und Marketingstrategien auch die Wahrnehmung außerhalb der Sennestadt zu verändern.

### Konzeptionelle Ansätze

Um diese Zielsetzung zu erreichen, wurde ein Handlungsprogramm mit fünf Handlungsfeldern entwickelt. Diesen sind wiederum verschiedene Maßnahmen zugeordnet, welche in kurz-, mittel- und langfristiger Perspektive bzw. fortlaufend umgesetzt werden sollen. Die Grundzüge werden im Folgenden skizziert:

#### *Handlungsfeld 1 – Attraktives Wohnen in Bestand und Neubau*

Bezogen auf den Wohnungsbestand ist der Schaffung attraktiver Wohnangebote zur Miete und im Eigentum höchste Bedeutung zuzumessen. Angefangen bei einer nachfragegerechten Modernisierung, über die energetische Sanierung bis hin zu einer ansprechenden Gestaltung von Wohngebäude und -umfeld sind hier verschiedene Handlungserfordernisse gegeben. Diese bestehen sowohl im Einfamilienhaus- als auch im Mehrfamilienhaussegment. Zugleich ist eine Herausforderung darin zu sehen, den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht zu werden und der Sennestadt eine neue Modernität zu verleihen. Dies kann mittels neuer Gestaltungsakzente in Form moderner Materialien und Farben sowie durch bestandersetzenden Neubau in moderner Architektursprache erfolgen. Für Wohnquartiere, welche eine Überlagerung verschiedener Handlungsbedarfe aufweisen, sind vor dem Hintergrund einer sinkenden Wohnungsnachfrage frühzeitig Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten. Die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen bilden hier wichtige Partner, da sie bezogen auf die Bestandsentwicklung

im Mehrfamilienhaussegment eine Vorreiterrolle einnehmen können. Im Rahmen der energetischen Stadtsanierung soll die Aktivierung der Eigenheimbesitzer fokussiert werden. In einigen Quartieren sind bereits erste Erneuerungsimpulse wahrzunehmen, welche weiter forciert und intensiviert werden müssen.

Projekte in Umsetzung:

- Energetische Stadtsanierung
- Musterhausplanung
- Mehrgenerationenwohnen Matthias-Claudius-Weg

Projekte in Planung:

- Fortgesetzte Bestandsentwicklung – Mehrfamilienhäuser
- Neue Modernität
- Wohnszenarien
- Seniorengerechte Wohnangebote
- Fortgesetzte Bestandsentwicklung – Einfamilienhäuser
- Neues Wohnen / Wohnlabor

#### *Handlungsfeld 2 – Mieter- und Eigentümerberatung aus einer Hand*

Vielfach sind Immobilieneigentümer und Mieter bei der Planung und Durchführung von größeren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf Unterstützung angewiesen. Um möglichst viele Eigentümer für eine Investition in die eigene Immobilie zu gewinnen und einen möglichst mieterfreundlichen Ablauf der Modernisierung zu gewährleisten, müssen die vorhandenen Angebote zur Mieter- und Eigentümerberatung gebündelt und ergänzt werden. Der Sanierungsmanager, welcher im Rahmen der energetischen Stadtsanierung eingesetzt wird, soll hier erster Ansprechpartner sein, Hilfestellungen geben und insbesondere das Interesse für gemeinschaftliche Sanierungsaktivitäten bündeln und koordinieren. Unterstützt werden soll er durch ehrenamtlich tätige Wohnlotsen sowie einen Kümmerer für gewerbliche Immobilien.

Projekte in Umsetzung:

- Energetische Stadtsanierung
- Musterhausplanung

Projekte in Planung:

- Sanierungsmanager/Baugruppen im Bestand (als Teil der energetischen Stadtsanierung)
- Wohnlotsen

#### *Handlungsfeld 3 – Lebenswerte Quartiere*

Das soziale Miteinander sowie die Qualität des Wohnumfeldes und der Grün- und Freiräume sind wesentliche Faktoren für die Attraktivität eines Wohnquartiers. Diese bildet neben dem konkret verfügbaren Wohnangebot ein maßgebliches Kriterium für die Wohnstandortwahl. Angesichts der heterogenen Bevölkerungsstruktur stellen der interkulturelle Austausch und die Integration wichtige Aufgaben dar, die auf Quartiersebene anzugehen sind. Um funktionierende Nachbarschaften zu befördern sind Treffpunkte notwendig, die Möglichkeiten für Begegnung und Kommunikation bieten. Von einer aktiven Nachbarschaftshilfe können die Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers unmittelbar profitieren und auf diese Weise ebenfalls soziale Kontakte knüpfen. Darüber hinaus wirken sich auch die Aufenthalts- und Gestaltqualitäten des Wohnumfeldes und der Grün- und Freiräume auf die Wohnqualität eines Quartiers aus. Folglich sind diese – möglichst unter aktiver Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner – weiter zu verbessern. Werden darüber hinaus weitere Bereiche (besser) nutzbar bzw. erlebbar gemacht, kann die Identifikation mit dem eigenen Quartier weiter erhöht werden.

Projekte in Umsetzung:

- Verfügungsfonds nach Ziffer 17 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008
- Wohnumfeldverbesserung Innstraße
- Wohnumfeldaufwertung und Landschaftsbasis Württemberger Allee
- Quartierswohnung Württemberger Allee
- Park- und Spiellandschaft Bullerbach-Grünzug

Projekte in Planung:

- Wohn-/Quartierstreffs
- Initiative Nachbarschaft
- Integrationsfonds
- Gemeinschaftliche Wohnumfeldaufwertung
- Quartiersgrün

*Handlungsfeld 4 – Vitale Quartierszentren*

Die bestehenden Quartierszentren weisen funktionale und gestalterische Defizite auf und können dadurch ihre Nahversorgungsfunktion häufig nicht mehr erfüllen. Insbesondere vor dem Hintergrund einer alternden Wohnbevölkerung, welche auf kurze Wege zu Einzelhandels- und Dienstleistungsinfrastrukturen angewiesen ist, stellt sich dies problematisch dar. Im Rahmen des Stadtumbaus wurden bereits erste Maßnahmen umgesetzt, um die Zentren attraktiv für neue Nutzungen sowie potenzielle Mieter und Kunden zu machen. Diese müssen künftig fortgesetzt und erweitert werden. Angesichts des Wandels im Einkaufsverhalten ist es darüber hinaus notwendig, offen für neue Ideen zu sein und innovative Angebotsformate zu erproben. In diesem Zusammenhang sind ein professionelles Leerstandsmanagement und eine gezielte Beratung der Eigentümer leerstehender gewerblicher Einheiten zu empfehlen. Wünschenswert wäre wie bei der Mieter- und Eigentümerberatung ein Angebot aus einer Hand durch einen Kümmerer.

Projekte in Umsetzung:

- Konzepte zur Außenraumgestaltung Quartierszentren Kaufweg und Travestraße
- Fassadenprogramm
- Verfügungsfonds nach 14 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008

Projekte in Planung:

- Fortgeführte Aufwertung
- Wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten

*Handlungsfeld 5 – Strategische Positionierung*

Um die Entwicklung der Sennestadt erfolgreich fortsetzen zu können, sind eine strategische Positionierung und Profilierung sowie ein geschlossenes, zielgerichtetes Agieren aller beteiligten Akteure obligatorisch. Der Arbeitskreis Wohnen bildet in diesem Zusammenhang ein wichtiges Gremium. Da sich die Zusammenarbeit im Rahmen des Arbeitskreises als erfolgreich und fruchtbar erwiesen hat, sollte diese verstetigt werden. Mit dem Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement wird dem Arbeitskreis ein konkretes Handlungsprogramm an die Hand gegeben, dessen Umsetzung dieser aktiv begleiten soll. Die Verbesserung des Stadtteilimages ist eine weitere Aufgabe des Arbeitskreises, da insbesondere eine veränderte Außenwahrnehmung der Sennestadt wesentlich für ihre Profilierung ist. Um einen breiten Interessentenkreis an der Entwicklung der Sennestadt teilhaben zu lassen und für die Erneuerungsprozesse zu gewinnen, soll in Form einer Stadtteilkonferenz ein weiteres Beteiligungsformat geschaffen werden. Dieses soll die im Stadtteil bestehenden Gremien und Arbeitskreise ergänzen und offen für alle sein, die sich über Entwicklungen im Stadtteil informieren bzw. dafür engagieren wollen.

**Projekte in Umsetzung:**

- Arbeitskreis Wohnen

**Projekte in Planung:**

- Verstetigung Arbeitskreis Wohnen
- Stadtteilkonferenz

**Ausblick**

Wenngleich die Sennestadt äußerlich in die Jahre gekommen ist und auch bezogen auf den Wohnungsbestand Defizite festzustellen sind, lohnt es, sich aktiv für ihre Erneuerung einzusetzen. Denn neben ihrer baukulturellen Bedeutung sind ebenso die Vorzüge hervorzuheben, die sie ihren Bewohnerinnen und Bewohnern nach wie vor bietet: Wohnen in integrierter Lage und direkter Nähe zu attraktiven Naherholungsräumen, ein breites Angebot an sozialen Infrastrukturen, ein funktionierendes Stadtteilzentrum mit solidem Nahversorgungsangebot sowie eine exzellente Erreichbarkeit via motorisiertem Individualverkehr bilden nur einige Beispiele. Um die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu steigern und sie getreu dem programmatischen Leitbild „Reichow für das 21. Jahrhundert“ fit für die Zukunft zu machen, gilt es, sich auf ihre Ursprünge zu besinnen und sie insbesondere für die Zielgruppe der Familien wieder neu zu qualifizieren.

Dazu ist es notwendig, die geschilderten Herausforderungen anzunehmen und die im Handlungsprogramm skizzierten Projekte zielgerichtet von der Planung bis in die Umsetzung zu führen. Im Rahmen des laufenden Stadtumbauprozesses konnten bereits verschiedene Entwicklungsimpulse gesetzt werden, die positive Wirkung zeigen. Gleichzeitig konnten Akteure mobilisiert werden, sich aktiv für die Erneuerung ihres Stadtteils einzusetzen, woraus wiederum neue Initiativen und Netzwerke erwachsen sind. Zur Umsetzung des Handlungsprogramms ist auf diesen Grundlagen aufzubauen, Netzwerke und Schnittstellen sind zu nutzen.

Mit dem Arbeitskreis Wohnen steht ein Gremium bereit, das die Konzeptentwicklung aktiv begleitet hat. Die darin vertretenen Wohnungsunternehmen können insbesondere bei der Schaffung nachfragegerechter Wohnangebote und lebenswerter Quartiere eine Vorreiterrolle übernehmen und auf diese Weise (unterstützt durch den Sanierungsmanager) auch private (Einzel-)Eigentümer zu Investitionen motivieren. Jedoch wird der Arbeitskreis die komplexen Aufgabenstellungen nicht allein bewältigen können, sondern ist dafür auf die Unterstützung aller Akteure im Stadtteil angewiesen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlage:**

Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement