



# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtumbau West -**

### **Konzept für das Wohnungsbestands-**

### **management der Sennestadt**

#### **Abschlussbericht**





# **Stadt Bielefeld**

## **Stadtumbau West -**

### **Konzept für das Wohnungsbestands-**

### **management der Sennestadt**

#### **Abschlussbericht**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Dipl. Ing. Dominik Geyer, Stadtplaner AKNW

Dipl.-Ing. Anja Boddenberg, Architektin AKNW

Dipl.-Ing. Verena Heinz, M. Sc. Städtebau

Sarah Schmitt, MA Soziologie, Praktikantin

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL

Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL  
HRB Köln 62236

Gesellschafter/Seniorpartner:

Dr. Paul G. Jansen

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 02 21.940 72-0

Fax 02 21.940 72-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## INHALTSÜBERSICHT

1	AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	1
2	DIE SENNESTADT – KURZCHARAKTERISTIK EINES STADTTEILS MIT BESONDERER GESCHICHTE	5
3	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE	12
4	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	24
5	WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT	28
6	ANALYSE DES WOHNUNGSBESTANDS	35
7	DIE EINZELNEN QUARTIERE IN DER DETAIL-BETRACHTUNG	55
8	ZUSAMMENFASSENDES FAZIT UND ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN	73
9	HANDLUNGSPROGRAMM – HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE	79
10	DIE „TO-DO’S“ UND DIE REALISIERUNGSSTRATEGIE	111
11	ANHANG	116

## HINWEIS

Alle Übersichtskarten, die in den Text eingebunden sind, finden sich als DIN A4-Karte im Anhang, falls die Lesbarkeit im Text nicht ausreichend gegeben ist.

Alle Fotos von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH und Stadt Bielefeld



## INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG	1
1.1	Hintergrund und Projektleitfragen	1
1.2	Bearbeitungsschritte und Methodik	2
1.3	Gliederung des Gutachtens	4
2	DIE SENNESTADT – KURZCHARAKTERISTIK EINES STADTTEILS MIT BESONDERER GESCHICHTE	5
2.1	Geografische Einordnung und Erschließung	5
2.2	Versorgungsstruktur	6
2.3	Infrastruktur	7
2.4	Entstehungsgeschichte - die organische Stadtlandschaft als städtebauliche Grundstruktur	7
2.5	Zwischenfazit	10
3	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -PROGNOSE	12
3.1	Einführung	12
3.2	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	12
3.3	Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung	17
3.4	Zwischenfazit	23
4	WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	24
4.1	Übergeordnete Trends und Rahmenbedingungen	24
4.2	Komponenten der Bedarfsermittlung	24
4.3	Wohnungsbedarf nach demografischen Varianten	26
4.4	Zwischenfazit	27
5	WOHNUNGS- UND IMMOBILIENMARKT	28
5.1	Angebot und Nachfrage	28
5.2	Entwicklung der Kauffälle	28
5.3	Immobilienpreise	29
5.4	Mietniveau	32
5.5	Wohnbaupotenzialflächen	33
5.6	Zwischenfazit	34
6	ANALYSE DES WOHNUNGSBESTANDS	35
6.1	Methodik	35
6.2	Gebäudetypologie	35
6.3	Wohnflächen	41
6.4	Barrierefreier und geförderter Wohnungsbau	43
6.5	Eigentumsverhältnisse	45
6.6	Wohnungsleerstände	46
6.7	Bauzustand	46
6.8	Gestaltungs- und Erscheinungsbild	48
6.9	Privates Wohnumfeld	50
6.10	Überlagerung der negativen Indikatoren	52
6.11	Zwischenfazit	53
7	DIE EINZELNEN QUARTIERE IN DER DETAILBETRACHTUNG	55
7.1	Methodik	55
7.1.1	Quartier I	56
7.1.2	Quartier II	58
7.1.3	Quartier III	60



7.1.4	Quartier IV	62
7.1.5	Quartier V	65
7.1.6	Quartier VI	68
7.1.7	Quartier VII	70
7.2	Zwischenfazit	72
8	ZUSAMMENFASSENDES FAZIT UND ÜBERGEORDNETE ZIELSETZUNGEN	73
9	HANDLUNGSPROGRAMM – HANDLUNGSFELDER UND PROJEKTE	79
9.1	Handlungsfeld 1 – Attraktives Wohnen in Bestand und Neubau	79
9.1.1	Fortgesetzte Bestandsentwicklung – Mehrfamilienhäuser	81
9.1.2	Neue Modernität	83
9.1.3	Wohnszenarien	84
9.1.4	Seniorengerechte Wohnangebote	86
9.1.5	Fortgesetzte Bestandsentwicklung - Einfamilienhäuser	87
9.1.6	Neues Wohnen/Wohnlabor	89
9.2	Handlungsfeld 2 – Mieter- und Eigentümerberatung aus einer Hand	90
9.2.1	Sanierungsmanager/ Baugruppen im Bestand (energetische Stadtsanierung)	91
9.2.2	Wohnlotsen	92
9.3	Handlungsfeld 3 – Lebenswerte Quartiere	93
9.3.1	Wohn-/Quartierstreffs	95
9.3.2	Initiative Nachbarschaft	96
9.3.3	Integrationsfond	97
9.3.4	Gemeinschaftliche Wohnumfeldaufwertung	98
9.3.5	Quartiersgrün	100
9.4	Handlungsfeld 4 – Vitale Quartierszentren	101
9.4.1	Fortgeführte Aufwertung	103
9.4.2	Wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten	104
9.5	Handlungsfeld 5 – Strategische Positionierung	105
9.5.1	Verstetigung Arbeitskreis Wohnen	106
9.5.2	Stadtteilkonferenz	107
9.6	Die Handlungsfelder und Projekte im Überblick	108
9.7	Plandarstellung und Verortung der Projekte	110
10	DIE „TO-DO’S“ UND DIE REALISIERUNGSSTRATEGIE	111
11	ANHANG	116
11.1	Karten aus dem Gutachten in DIN A4-Format	116

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	Räumliche Einordnung	5
Abbildung 2	Dreigliedriges Verästelungssystem nach Prof. Dr. Hans Bernhard Reichow	9
Abbildung 3	Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung im Stadtbezirk Sennestadt zu der Stadt Bielefeld (2003 = 100 %)	12
Abbildung 4:	Altersaufbau 2011 im Untersuchungsgebiet (statistische Bezirke 885/886) und in Bielefeld insgesamt im Vergleich	13
Abbildung 5	Entwicklung der Altersstruktur in den statistischen Bezirken 885 und 886 in den Jahren 2000 bis 2011 (2000 = 100 %)	14
Abbildung 6	Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Grenzen der statistischen Bezirke 885/886 je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2007 - 2011 nach Altersgruppen	15
Abbildung 7	Vergleich der Alterstrukturen der Einpersonenhaushalte in Bielefeld, dem Stadtbezirk Sennestadt und dem Untersuchungsgebiet Sennestadt, Stand 2009	16
Abbildung 8	Bevölkerungsprognose für Bielefeld im Vergleich mit weiteren Gebietskörperschaften 2011 - 2030	17
Abbildung 9	Relative Entwicklung der Einwohner in den Stadtbezirken Bielefelds von 2011 bis 2035 – Mittlere Variante	18
Abbildung 10	Bevölkerungsprognose in drei Varianten bis 2030 für die statistischen Bezirke 885/886	20
Abbildung 11	Altersaufbau 2011, 2020 und 2030 in den statistischen Bezirken 885 und 886 (Reichow'sche Sennestadt)	22
Abbildung 12	Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltgröße (Personen pro Haushalt) bis zum Jahr 2030 in den statistischen Bezirken 885 und 886	25
Abbildung 13	Drei Varianten der Wohnungsbedarfsermittlung	27
Abbildung 14	Kauffälle auf dem Immobilienmarkt im Stadtbezirk Sennestadt von 2005 - 2011	29
Abbildung 15	Vergleich Bodenrichtwerte in mittlerer Lage Stadt Bielefeld und Stadtbezirk Sennestadt 2003 - 2011	30
Abbildung 16	Angebotspreise von Bestandsimmobilien 2011 im Stadtbezirk Sennestadt Einfamilienhäuser (links) und Eigentumswohnungen (rechts)	31
Abbildung 17	Angebotspreise von bestehenden und neuen Immobilien im Vergleich – Einfamilienhäuser (links) und Eigentumswohnungen (rechts)	32



Abbildung 18	Vergleich des Mietniveaus in den Stadtbezirken Bielefelds (Stand Mitte 2010 - Mitte 2011)	32
Abbildung 19	Vergleich des Mietniveaus im Stadtbezirk Sennestadt mit der Gesamtstadt im Zeitraum von Mitte 2007 - Mitte 2012	33
Abbildung 20	Gebäudetypologien gem. Stadtumbau Sennestadt – Haustypisierung	36
Abbildung 21	Alter der Bebauung	41
Abbildung 22	Anteil der jeweiligen Wohnflächengröße in den Einfamilienhäusern in der Sennestadt (n = 1213)	42
Abbildung 23	Barrierefreie/-arme Wohnungen im Stadtbezirk Sennestadt im Vergleich mit Bielefeld	44
Abbildung 24	Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten – Vergleich Bielefeld zu Sennestadt	45
Abbildung 25	Bauzustand	48
Abbildung 26	Gestaltung/Erscheinungsbild	49
Abbildung 27	Überlagerung der Indikatoren	52

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zusätzliche Wohnungsbedarfe bzw. Wohnungsüberhänge bis zum Jahr 2020 und 2030 (jeweils ausgehend vom Jahr 2011)	26
Tabelle 2	Übersicht der Gebäudetypologien gemäß Originalbezeichnungen	37

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



## 1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

### 1.1 Hintergrund und Projektleitfragen

Der Stadtteil Bielefeld-Sennestadt ist seit 2007 Teil des Förderprogramms Stadtumbau West. Ein wichtiger Baustein des Integrierten Handlungskonzepts ist das Handlungsfeld Wohnen. Dazu wurde schon zu Beginn des Stadtumbauprozesses ein Arbeitskreis Wohnen gegründet, der seitdem die Entwicklung des Wohnstandorts gemeinsam mit allen Wohnungsunternehmen und den relevanten Akteuren diskutiert und berät.<sup>1</sup> Die Stadt Bielefeld hat, aufbauend auf den bisherigen Ergebnissen, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH beauftragt, in einem Prozess gemeinsam mit der Akteursschaft des Arbeitskreises Wohnen ein Konzept für das Wohnungsbestandsmanagement der nächsten Jahre zu erarbeiten. Konkrete Aufgabe ist, alle Ergebnisse aus den bisherigen Aktivitäten des Arbeitskreises Wohnen und der im Rahmen von Stadtumbau West erzielten Resultate zusammenzufassen, zu ergänzen, zu aktualisieren und zu einem schlüssigen Gesamtkonzept in Form eines Arbeitshandbuches für den Wohnstandort Sennestadt zusammenzuführen. Das Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement soll dabei ein lokalspezifisches Konzept sein, das unter Einbeziehung der Akteursschaft der Wohnungswirtschaft konsensfähig ist und gemeinsam umgesetzt wird.

Das Konzept Wohnungsbestandsmanagement soll folgende Fragen herausarbeiten und beantworten:

*Projektleitfragen*

- Welche Stärken und welche Schwächen weist der Stadtteil Sennestadt hinsichtlich des Wohnungsmarkts auf? Wie hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahrzehnten entwickelt?
- Wo finden sich im Stadtteil die wohnungswirtschaftlichen Problemräume, problematische Gebäude oder Teilquartiere?
- Wie hat sich die demografische Situation in den letzten Jahren entwickelt? Welche Schlussfolgerungen sind aus den Ergebnissen für den Wohnungsmarkt abzuleiten?
- Welche wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen sind in den problematischen Teilquartieren erforderlich, um eine Stabilisierung zu erreichen? Welche Bevölkerungszielgruppen können und sollen in der Sennestadt gehalten oder für den Stadtteil neu erschlossen werden?

---

<sup>1</sup> Der Arbeitskreis Wohnen wurde mit dem übergeordneten Ziel ins Leben gerufen, die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu steigern. Er besteht seit 2009 aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Haus & Grund Gemeinschaft, des Mieterbunds OWL, der Sennestadt GmbH, der Stadt Bielefeld. Die Aufgaben werden in drei Bereichen gesehen: Entwicklung gemeinsamer Projekte, die Qualifizierung von Stadtumbau-Maßnahmen sowie Informationsaustausch. Dieser Arbeitskreis ist das Gremium, in welchem die Inhalte, Ziele, Strategien und Maßnahmen des hier vorliegenden Konzepts diskutiert und abgestimmt wurden.

- Muss grundsätzlich auch über Abriss, Zwischennutzungen, Nachverdichtung oder Neubau nachgedacht werden?
- Wie ist der Wohnungsmarkt insgesamt zu bewerten?

Parallel zum Konzept Wohnungsbestandsmanagement wird ein weiteres Konzept für die energetische Erneuerung des Stadtteils durch das Büro Jung Stadtkonzepte/Köln erstellt. Die Inhalte des Konzepts zum Wohnungsbestandsmanagement sind mit dem zur energetischen Stadtsanierung abgestimmt.

Zu beachten ist, dass die Sennestadt eine hohe stadtplanerische und architekturhistorische Bedeutung hat. Die Prinzipien der organischen Stadtlandschaft sind von Prof. Dr. Hans Bernhard Reichow in der Sennestadt beispielhaft umgesetzt worden. In einer ganzheitlichen Herangehensweise greifen städtebauliche, architektonische, infrastrukturelle und soziale Maßgaben ineinander, die auch heute noch Ausgangspunkt für den konzeptionellen Umgang mit der Sennestadt sein sollen.

## 1.2 Bearbeitungsschritte und Methodik

Die Projektbearbeitung startete mit der Auswertung der wohnungsbezogenen Gutachten und Planungen zum Stadtteil und zur Gesamtstadt.

Darunter fallen u. a.:

- Gesamtstädtisches Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK Stadtumbau Bielefeld)
- Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Sennestadt (INSEK Stadtumbau Sennestadt)
- „Die Sennestadt hat Zukunft“ – Leitbildprozess Sennestadt, Gesamtdokumentation (Innovationsagentur Stadtumbau NRW)
- Masterplan Wohnen
- Endbericht modellhafte Entwicklung eines Beraterpools für Bielefeld-Sennestadt (IdEE)
- Wohnungspolitische Leitlinien
- Protokolle des Arbeitskreises Wohnen
- Wohnungsmarktbeobachtungen: Wohnungsmarktbericht 2011 und 2012, Wohnungsmarktbarometer 2011, Mietspiegel
- Stadtumbau Sennestadt – Wohnhaustypologien (Daum Architekten BDA/Bielefeld)
- Unterlagen zur Demografie: Bedarfsanalyse Stadtbezirk Sennestadt, Kommunalprofil Bielefeld (Landesdatenbank), Bielefeld Statistik Aktuell, Zukunft Stadt – „Demografischer Wandel als Chance?“ (Susanne Tatje)

Die Ergebnisse aller Gutachten wurden geprüft und bei Relevanz im Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement berücksichtigt.

Anhand der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und der vorliegenden Bevölkerungsprognose werden in einem nächsten Arbeitsschritt die Alters- und Bevölkerungsstrukturen dargestellt und entsprechende Handlungsbezüge zum Thema Wohnen abgeleitet. Um gezielte Maßnahmen und Strategien für den wohnungsbezogenen Arbeitsprozess anstoßen zu können, wird auf Basis der städtischen Daten eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt, die den zukünftig benötigten Wohnraum darstellt.

Eine themenübergreifende Bestandsaufnahme vor Ort findet im Anschluss statt mit dem Ziel, die räumlich funktionalen Zusammenhänge sowie die übergeordneten Potenziale und Missstände im Stadtteil zu identifizieren. Auf kleinräumlicher Ebene wird eine Charakterisierung der Wohnquartiere vorgenommen. In den Vor-Ort-Begehungen sind alle Wohngebäude augenscheinlich analysiert worden. Für die Themen Bauzustand, Leerstand, Erscheinungsbild und Wohnumfeld wurden spezifische Beurteilungskriterien entwickelt.

Die Ergebnisse der gebäudespezifischen Analysen wurden in thematische Karten übertragen. Dabei kommt das Prinzip der „Ampeldarstellung“ zum Tragen: Schlechte Bewertungen für ein Objekt werden rot dargestellt, gute Bewertungen hingegen hellgrün unterlegt.

Parallel zur Bestandsanalyse wurden Experteninterviews mit ausgewählten Akteurinnen und Akteuren der Wohnungswirtschaft durchgeführt. Dabei wurden u. a. der zukünftige Bedarf und die Strategien für den Wohnstandort Sennestadt sowie Perspektiven für Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümerschaft erörtert. Befragt wurden:

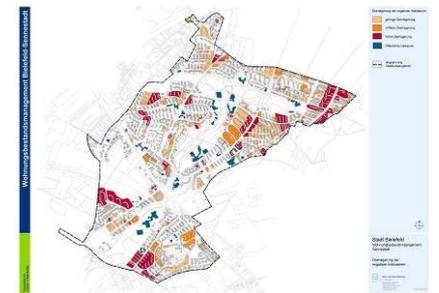
- Lokale, im Stadtteil ansässige Akteure und Akteurinnen des Arbeitskreises Wohnen
- Experten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- Vertreter der vor Ort agierenden Wohnungsunternehmen
- Private Eigentümerschaft größerer Liegenschaftsbestände im Stadtteil
- Einzelne Fachämter der Stadt Bielefeld

Nach dem Analyseteil folgt die konzeptionelle und planerische Bearbeitung des Themas. Es werden themen- und ortsbezogenen Handlungsleitlinien differenziert nach Zielsetzung, Projektbeschreibung, Zeithorizont und Verantwortlichkeit dargestellt.

*Datenanalyse zur Bevölkerung und zu wohnspezifischen Themenfeldern*

*Analyse der Siedlungsstruktur auf kleinräumlicher Ebene und der gebäudespezifischen Eigenschaften*

*Darstellung der Ergebnisse der Gebäudeanalyse*



### 1.3 Gliederung des Gutachtens

Das Konzept für das Wohnungsbestandsmanagement ist wie folgt aufgebaut:

- Kapitel 2 startet mit einer Kurzbeschreibung des Stadtteils sowie der Entstehungsgeschichte. Darin fließen Ergebnisse aus den bisher erarbeiteten Gutachten und Konzepten ein.
- Kapitel 3 umfasst eine dezidierte Datenanalyse zum Thema Demografie und Wohnen.
- Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung verschiedener Prämissen (z. B. steigender Wohnflächenbedarf, sinkende Haushaltsgröße) eine Wohnungsbedarfsprognose in drei Varianten berechnet.
- Zu beachten ist, dass gerade der kleinräumige Wohnungsbedarf sehr stark mit der Qualität des Angebots zusammenhängt. Im Kapitel 5 wird entsprechend auf die Situation des Wohnungs- und Immobilienmarkts in Bielefeld und in der Sennestadt eingegangen.
- Die Analyse des Wohnungsbestands ist in Kapitel 6 dokumentiert. Darunter fällt die gebäudespezifische Bestandsanalyse hinsichtlich der Themen Alter und Zustand der Bebauung, Leerstand, Erscheinungsbild, Wohnumfeld und Eigentumsverhältnisse. Mit der Darstellung erhält der Leser einen umfassenden Einblick in den baulichen Handlungsbedarf.
- Kapitel 7 gliedert die Gesamtstadt in sieben Quartiere und arbeitet detailliert die einzelnen Charakteristika heraus.
- Aus allen Ergebnissen folgt ein zusammenfassendes Fazit, aus denen die übergeordneten Zielsetzungen und Strategien abgeleitet werden (Kap. 8).
- In Kapitel 9 sind die Projekte und Maßnahmen ausgearbeitet, mit denen der Wohnungsmarkt in der Sennestadt nachhaltig entwickelt werden kann. Die Maßnahmen beziehen sich auf den Wohnungsbestand, die Infrastruktur sowie das Wohnumfeld und umfassen sowohl kommunale als auch private Aktivitäten. Dabei werden die Schwerpunktbereiche definiert, auf die sich in Zukunft der Fokus der Stadtentwicklung richten soll.
- Das Gutachten schließt mit Kapitel 10, einem Ausblick auf die Umsetzung.

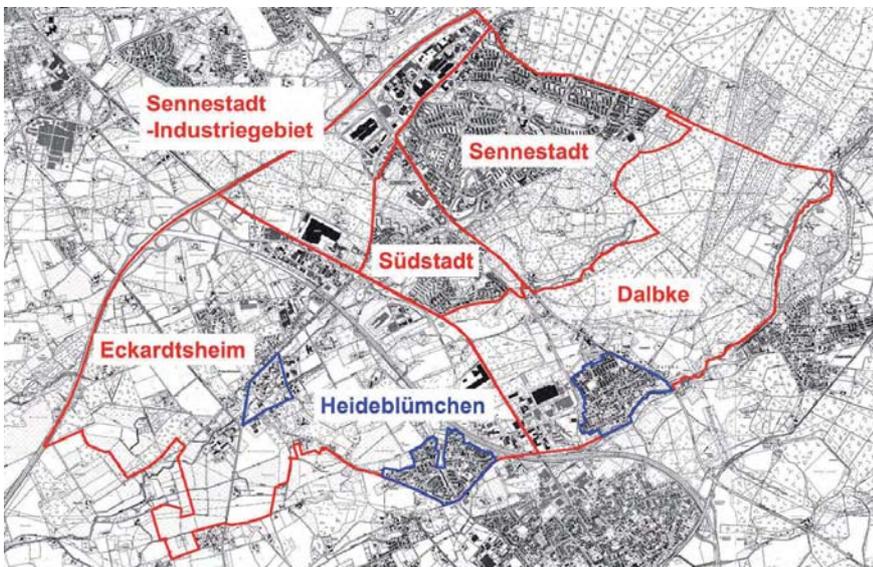
## 2 Die Sennestadt – Kurzcharakteristik eines Stadtteils mit besonderer Geschichte

### 2.1 Geografische Einordnung und Erschließung

Sennestadt ist der siebtgrößte Stadtbezirk Bielefelds, der sich am südöstlichen Rand der Stadt erstreckt. Er wird durch den Teutoburger Wald im Norden, die Autobahn A 2 im Westen, durch den Senner Hellweg im Osten und den Ausläufer des Teutoburger Walds im Süden begrenzt. Er unterteilt sich in die vier Stadtteile Dalbke, Eckardtsheim, Heideblümchen und die eigentliche Sennestadt. Die Sennestadt liegt ca. 8 km Luftlinie vom Zentrum der Stadt Bielefeld entfernt.

*räumliche Einordnung*

Abbildung 1 Räumliche Einordnung



Quelle: INSEK Sennestadt

Das hier vorliegende Konzept konzentriert sich auf die Reichow'sche Sennestadt, d. h. auf den Siedlungsbereich der Sennestadt (statistische Bezirke 885 und 886), der durch die Lämershagener Straße, die Verler Straße, den Teutoburger Wald und den Sprungbach begrenzt ist; das Untersuchungsgebiet wird durch die Paderborner Straße in die beiden Siedlungen Nord- und Südstadt unterteilt.

Die Anbindung des Stadtteils Sennestadt an das Fernstraßennetz ist als sehr gut einzustufen. Durch die A 2 und A 33 ist die Sennestadt unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden. Durch den geplanten Lückenschluss der A 33 zwischen Burgholzhausen und Dreieck Bielefeld wird die Anbindung weiter optimiert.

*gute Anbindung an das  
Fernstraßennetz*

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist die Sennestadt per Bus sowie über den Schienenverkehr zu erreichen. Der Bahnhof Sennestadt liegt räumlich vom konkreten Untersuchungsraum isoliert am süd-westlichen Rand des Siedlungsgebiets und ist rund 2,5 km vom Stadtteilzentrum entfernt. Ein P+R-Angebot steht dort ak-

*Defizite im Personennahverkehr*

tuell noch nicht zur Verfügung, der Bahnhof wird aktuell (Stand 2013) saniert und ein entsprechendes P+R-Angebot im Zuge der Sanierung geschaffen. Die seit Jahren geplante direkte Anbindung des Stadtteilzentrums an die Stadtbahn fehlt, ist jedoch für 2018/2019 projektiert und von großer Bedeutung für die Entwicklung des Stadtteils. Heute ist die Fahrtzeit ins Zentrum Bielefelds relativ lang und mit Umsteigen verbunden.

Die innerörtliche Erschließung wird durch ein Wegenetz aus Sammel- und Wohnstraßen gebildet. Ein wesentliches Entwicklungshemmnis ist die Zweiteilung des Siedlungsraums durch die vierspurige Paderborner Straße, die nur mittels einer Brücke oder eines Fußgängertunnels zu queren ist.

*innerörtliche Erschließung*

## 2.2 Versorgungsstruktur

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Stadtteil konzentrieren sich in der Elbeallee und dem Sennestadtring sowie dem südlichen Abschnitt der Vennhofallee. Hier finden sich neben zwei Vollsortimentern (Rewe und Jibi) verschiedene Angebote der Nahversorgung.

In den dezentralen kleineren Nachbarschaftszentren an der Rhein-allee sowie dem Hirschweg ist noch ein rudimentäres Nahversorgungsangebot zu finden. An weiteren, ebenso ursprünglich als kleine Quartierszentren vorgesehenen Standorten wie beispielsweise an der Kreuzung Elbeallee/Senner Hellweg stehen die Ladenlokale leer bzw. sind anderweitig genutzt und haben fast keine Bedeutung mehr für die Nahversorgung.

*Bedeutungsverlust der Quartierszentren*

Die mit dem Reichow'schen Stadtentwicklungskonzept geplante dezentrale Versorgungsstruktur in Verbindung mit einem zentralen Versorgungszentrum und weiteren fußläufig erreichbaren Quartiersversorgungsangeboten funktioniert vor allem aufgrund des sich verändernden Konsumverhaltens heute nicht mehr. Viele großflächige Anbieter haben sich am Siedlungsrand niedergelassen. Deren Anteil an der Verkaufsfläche erstreckt sich mittlerweile mit über 65 % auf das Sondergebiet Hansestraße. Es ist maßgeblich auf den PKW-Einkauf ausgerichtet: dort befinden sich die großflächigen Anbieter wie Ratio, Aldi, Lidl oder der Toom-Baumarkt. Auch der Marktkauf ist für die Sennestädter von Bedeutung. Eine Erreichbarkeit ist beinahe nur mit dem PKW möglich. Die Abnahme der kleinen Quartiersläden zeigt sich schon in der seit Jahren steigenden Leerstandsquote.

### 2.3 Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur und die ärztliche Versorgung sind in der Sennestadt grundsätzlich als gut bis sehr gut zu bewerten. Mit acht Schulen – drei Grundschulen, Hauptschule, einer Realschule, einem Gymnasium und einer Förderschule – ist das Schulnetz gut aufgestellt. Die Schulen in der Sennestadt genießen grundsätzlich einen sehr guten Ruf. Die Schulgebäude wurden in den letzten Jahren für den ganztägigen Unterricht ausgebaut. Die Astrid-Lindgren-Grundschule und der evangelische Kindergarten Jadeweg sind vollständig energetisch saniert.

*gute soziale Infrastruktur  
in der Sennestadt*

Für Kinder unter 6 Jahren stehen ca. 500 Plätze in 13 Tageseinrichtungen zur Verfügung. Aktuell zeigt sich in der Nordstadt jedoch eine Unterversorgung. Die evangelische, katholische, mennonitische und neuapostolische Kirche sind in der Gemeinde Sennestadt vertreten.

Für ältere Bewohner gibt es drei Einrichtungen der stationären Heimunterbringung, die sich alle in der Nordstadt befinden. Hinzu kommen vier Einrichtungsangebote zur Tages- und ambulanten Pflege. Das Ärzteangebot ist fachlich breit gefächert, jedoch im Stadtteil sehr zentral konzentriert, sodass für Bewohner z. T. weite Wege in Kauf zu nehmen sind. In den Expertengesprächen wurde auch auf unzureichende Service-Angebote wie z. B. für ältere allein-stehende Menschen sowie auf fehlende Angebote von betreutem Wohnen hingewiesen.

*fehlende Angebote für Senioren*

Die Sennestadt bietet mit drei Jugendtreffs (LUNA, Jugendkotten und Matthias-Claudius-Haus) ein gutes Angebot für Jugendliche. Neben dem Hallenbad, mit überörtlicher Ausstrahlungskraft, gibt es verschiedene Sportanlagen innerhalb der Grünzüge. Die größeren Spielplätze liegen zumeist in den zentralen Grünzügen, kleinere Spielplätze für die jüngeren Kinder auch innerhalb der Quartiere in Wohnungsnähe. Diese Plätze befinden sich häufig im Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften und sind oft vernachlässigt. Auch wenn im Rahmen eines Stadtumbaus Spielplätze deutlich aufgewertet wurden, besteht nach wie vor ein Defizit an attraktiven Plätzen in einigen wohnortnahen Bereichen.

### 2.4 Entstehungsgeschichte - die organische Stadtlandschaft als städtebauliche Grundstruktur

Die Sennestadt blickt auf eine besondere Entstehungsgeschichte zurück, die aus städtebaulicher Sicht über ihre Grenzen hinaus bekannt ist. Die Sennestadt wurde in den 1950er- und 1960er-Jahren nach den Entwürfen des Architekten Prof. Dr. Hans Bernhard Reichow als eine komplett neue Stadt nach den Prinzipien der organischen Stadtlandschaft fast „aus einem Guss“ erbaut, um die Woh-

*historische Entwicklung –  
das Konzept Prof. Dr. Reichow*

nungsnot besonders unter den Heimatvertriebenen möglichst schnell und nachhaltig zu beheben.

Bis heute ist die konsequente Umsetzung des Generalbebauungsplans von 1956 im Stadtraum zu erkennen. Davon abweichend wurden in den nachfolgenden Jahrzehnten lediglich Teilbereiche baulich ergänzt und arrondiert.

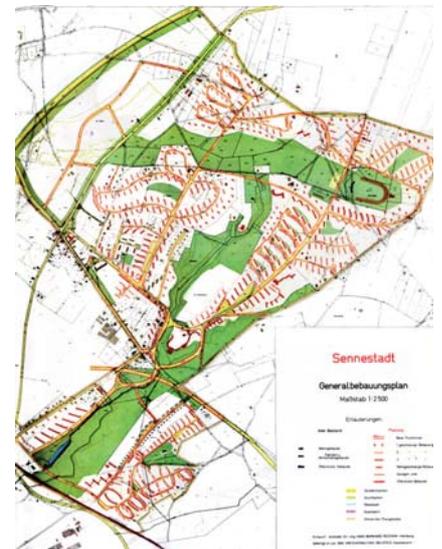
Planerisches Ziel des städtebaulichen Konzepts, wie Prof. Reichow es in seinem Werk „Organische Stadtbaukunst“<sup>2</sup> dargelegt hat, war die Entwicklung von überschaubaren Siedlungseinheiten sowie eine Mischung der Gebäude und Wohnformen, um eine soziale Integration der Wohnbereiche zu erzeugen. Soziales Ziel und städtebauliche Grundhaltung war die „seelische Gesundheit“ der Bewohner und die Schaffung eines „menschewürdigen Großstadtlebens“ durch die Verbindung von „Natur, Ordnung und Gemeinschaft“.

Das Reichow'sche Modell der organischen Stadtlandschaft umfasst dabei vier Grundprinzipien, die eine anonyme Arbeits- und Umwelt verhindern sollen:

- Beachtung der Lebensrhythmen, Verhaltensweisen und Bedürfnisse
- Beachtung der menschlichen Maßstäbe
- Beachtung instinktiver Bedürfnisse und Nutzungsansprüche der Bewohner
- Schaffung von konfliktfreien Beziehungen zwischen Natur und Umwelt

Der Verkehr stellte für Reichow eines der wichtigsten Strukturelemente einer organischen Stadtlandschaft dar. Er betrachtete den Verkehr als das bedeutendste Großstadtorgan, da er das Bindeglied aller Bestandteile darstellt. Zur Lenkung des Großstadtverkehrs wurde die Trennung der Wegenetze für die verschiedenen Verkehrsarten in Autostraßen einerseits sowie Rad- und Fußwege durch das Grüne abseits von Lärm und Abgasen andererseits konsequent durchgeführt. Reichow entwarf eine neue Verkehrsordnung nach dem Prinzip der verkehrsgerechten Stadt in Form eines dreigliedrigen Verästelungssystems. Dieses System gliedert sich in Haupt-, Sammel-(Nachbarschafts-) und Quellstraßen (Wohnstraße), wobei die Sammel- und Quellstraßen als Sackgassen, Straßenschleifen oder Stichstraßen ausgebildet wurden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden. An die Stelle von Kreuzungen treten Straßeneinfädungen, um Gefahrenpunkte zu reduzieren und einen reibungslosen Verkehrsfluss zu garantieren. Eine organische Verkehrslenkung mit „Richtungsgefälle“ zum Zentrum hin ist weiterer Bestandteil seines Systems. Das Ziel war es, ein ruhiges und behagliches Wohnen in der Großstadt zu ermöglichen.

der Reichow'sche Generalplan



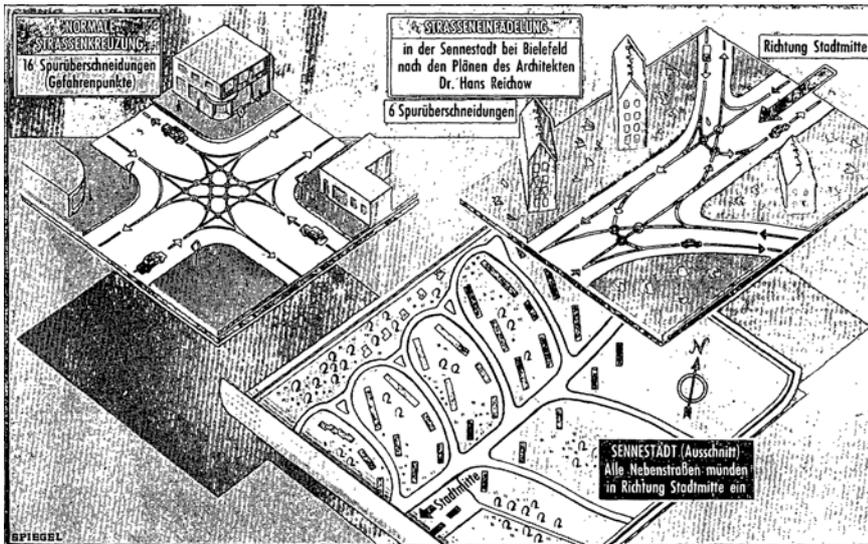
Quelle: INSEK Sennestadt

Erschließung als verbindendes Element der Siedlungsteile

<sup>2</sup> Zur Analyse der organischen Stadtlandschaft wurde das Originalwerk „Organische Stadtbaukunst“ von Prof. Dr. Reichow herangezogen.

Das Rückgrat des Stadtteils bilden die großräumigen Grünzüge, die die Stadtlandschaft in den umgebenden Naturraum des Teutoburger Waldes einbetten. Das „grüne Kreuz“ trennt und verbindet zugleich die verschiedenen Siedlungszellen der Sennestadt. Die räumliche Arrondierung der Wohnbereiche sowie die Lage der öffentlichen Einrichtungen im zentralen Grünzug erzeugt ein einheitliches Orientierungssystem des Stadtraums.

Abbildung 2 Dreigliedriges Verästlungssystem nach  
Prof. Dr. Hans Bernhard Reichow



Quelle: DER SPIEGEL, Nr., 40/1957, S. 60 f.

Die architektonisch-städtebaulichen Akzente in Form gezielt positionierter Punktwohnhäuser entlang der Wohnsammelstraßen sind als prägnante Orientierungspunkte im Stadtraum konzipiert. In den einzelnen Quartieren sind unterschiedliche Wohnformen vom freistehenden Einfamilienhaus über unterschiedliche Reihenhaustypen bis hin zu Mehrgeschossgebäuden realisiert.

Architekturhistorisch steht Prof. Dr. Reichow für eine „soziologisch gesunde Stadt“, die durch eine sozial durchmischte Bevölkerung und kleinstädtische Verhältnisse geschaffen wird. Es soll keine räumliche Trennung in Arbeiterquartiere oder Villenviertel stattfinden und die „Kasernierung“ der Senioren verhindert werden. Die Ordnung der Wohnungen nach dem Prinzip „Licht, Luft, Sonne“ ist wichtiger Aspekt. Dazu gehört auch der offene Ausblick aus der Wohnung in die Natur, die Ausrichtung zur Sonne oder eine bequeme Verbindung zum Garten.

*das Ziel:  
soziale Durchmischung*

Für Reichow sind weiter Gemeinschaftseinrichtungen wie Kommunikationstreffpunkte, Jugendhäuser und Sportmöglichkeiten als Bindeglied der Gemeinschaften zwingend notwendig. Ein weiterer Grundgedanke umfasst die dezentrale Versorgungsstruktur mit Nahversorgungszentren in jedem Quartier und einer Stadtkrone als Mitte. Die Stadtkrone bildet dabei das „gemeinschaftsbildende Ele-

ment“ durch die Konzentration von Infrastrukturangeboten wie z. B. Banken, Einzelhandel, Restaurants, medizinische Versorgung oder Cafés. Der neben dem Sennestadtteich liegende Reichowplatz, mit dem hoch aufragenden Sennestadthaus, ist das Merkzeichen der Stadtkrone. Das Sennestadthaus, auf das alle Sichtbeziehungen ausgerichtet sind und auf das sich alle städtebaulichen Bezugslinien bündeln, wird durch die Lage auf einer Halbinsel besonders hervorgehoben.

Alle diese Leitprinzipien des organischen Städtebaus lassen sich bis heute ablesen.

Die Eingemeindung der Sennestadt in die Stadt Bielefeld fand im Jahr 1973 statt, kurz nach der Fertigstellung der Hauptsiedlungsgebiete. Noch heute aber wird die Sennestadt als „autark“ betrachtet. In der Sennestadt besteht eine sehr hohe Identifikation mit dem Stadtteil, gerade bei der älteren Bewohnerschaft, die noch zur Gründergeneration gehört. So hat die Sennestadt aus Sicht der Bewohnerschaft bzw. aus der sogenannten Binnensicht kein schlechtes Image: „Wer hier wohnt, wohnt gerne hier“, so die Experten. Aus gesamtstädtischer Sicht jedoch hatte und hat die Sennstadt seit jeher ein eher negatives Image: „Wer nicht muss, zieht auch nicht in die Sennestadt“, ist eine ebenfalls von Experten zu hörende Äußerung.

Im Rahmen von Stadtumbau West wurde daher ein neuer Slogan für die Sennestadt entwickelt, der sich aus der heutigen Situation herleitet und die Stärken des Stadtteils betont: „Willkommen im grünen Bereich“.

## 2.5 Zwischenfazit

*Fazit der Erstbetrachtung der stadt- und infrastrukturellen Rahmenbedingungen ist, dass die soziale Infrastruktur, die pkw-orientierten Versorgungsmöglichkeiten und die Anbindung für den MIV etc. positiv sind. Aus Sicht der im Rahmen der Erarbeitung befragten Experten ist die Anbindung mit dem ÖPNV nicht optimal, obwohl ein Stadtbus in engem Takt fährt. Auch die städtebaulichen und sozialen Grundgedanken der konzeptionellen Entwicklung des Stadtteils können in weiten Teilen sogar als sehr zeitgemäß angesehen werden (enge Verbindung zu Grünbereichen, Einbindung in Natur und Park, dezentrale und wohnungsnahere Versorgungsstrukturen, vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Schichten etc.). Diese Strukturen bieten auch heute vielfältige und positive Entwicklungsmöglichkeiten.*

*Insgesamt kann eine gute Verkehrsanbindung mit Verbesserungsoptionen im ÖPNV festgehalten werden. Weiterhin ist die solitäre Lage in vergleichsweise großer räumlicher Distanz zum Stadtzentrum als Standortnachteil anzusehen. Die dezentralen kleinen Quartierszentren leiden aufgrund der dezentralen Handelsangebote zunehmend*



*unter Funktionsverlusten. Auf der anderen Seite gibt es ein vielfältiges soziales Infrastrukturangebot. Auch der historische Entstehungskontext (Planstadt) bietet ein identitätsstiftendes Merkmal im Sinne eines städtebaulichen Vorzeigeprojekts, auch wenn erkennbar ist, dass die Bestände nur noch bedingt zeitgemäß sind.*



### 3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

#### 3.1 Einführung

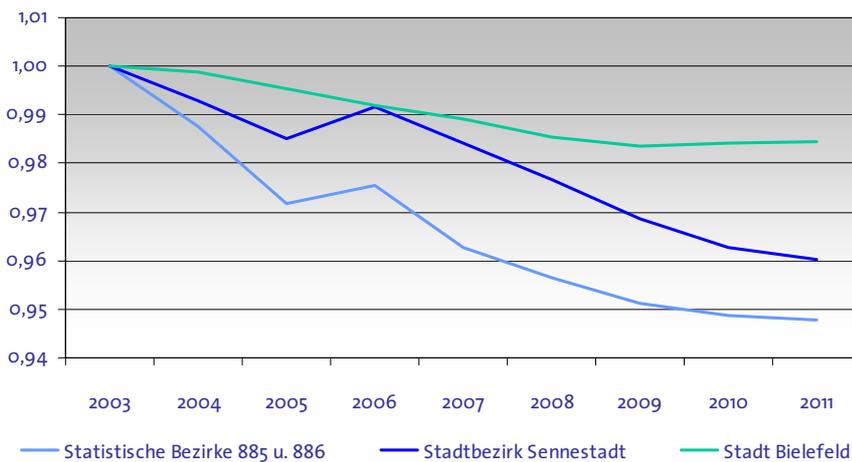
Mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen in den folgenden Unterkapiteln werden die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung ausführlich dargestellt. Erst in der darauf aufbauenden gemeinsamen Betrachtung von Bauzustand und Stadtstruktur sowie der demografischen Entwicklung können Perspektiven für den Stadtteil entwickelt werden.

#### 3.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Nachfrage nach Wohnraum an einem Standort wird vor allem durch die Entwicklung der Bevölkerung, Haushaltsgröße und sozioökonomischen Verhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Seit 2003 haben sowohl das Land Nordrhein-Westfalen als auch der Regierungsbezirk Detmold einen Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. Auch die Anzahl der Einwohner in der Stadt Bielefeld ist im Vergleichszeitraum (2003 bis 2011) von mehr als 328.400 auf knapp unter 323.400 Ende 2011 gefallen. Etwas schlechter stellt sich die Situation im Stadtbezirk Sennestadt dar: Hier ist die Bevölkerung im Betrachtungszeitraum von ca. 21.700 auf knapp 20.900 Personen bzw. um knapp 4 % gefallen. Noch gravierender ist die Entwicklung in den statistischen Bezirken 885 und 886 (Reichow'sche Sennestadt): Die Bevölkerung ist im genannten Zeitraum von 15.166 auf 14.403 Personen um knapp 5,3 % zurück gegangen.

*Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit*

Abbildung 3 Prozentuale Entwicklung der Bevölkerung im Stadtbezirk Sennestadt zu der Stadt Bielefeld (2003 = 100 %)



Quelle: Stadt Bielefeld, Stand 31. Dezember 2011, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



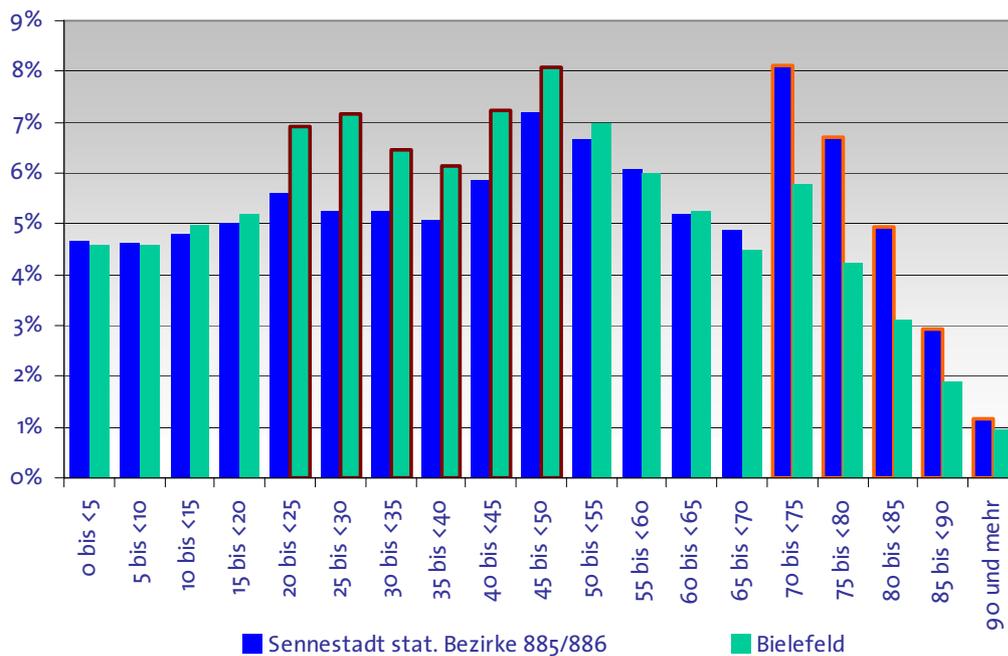
**Altersquotienten**

Weiter signifikant ist, dass die aktuelle Altersstruktur im Stadtbezirk Sennestadt einen hohen Anteil an älteren Menschen aufweist, verdeutlicht durch den Altenquotienten<sup>3</sup> und Altenpflegequotienten.<sup>4</sup> Sowohl der Altenquotient mit 60,9 Punkten (Bielefeld insgesamt: 46,3) als auch der Altenpflegequotient mit 47,2 Punkten (Bielefeld insgesamt 35,4) liegen deutlich über den städtischen Mittelwerten.

*überdurchschnittlich  
hoher Anteil an Älteren*

Signifikant im Vergleich des Altersaufbaus zwischen dem Untersuchungsraum (stat. Bezirke 885/886) und der Stadt Bielefeld insgesamt ist der deutlich höhere Anteil der 20- bis unter 50-Jährigen in der Gesamtstadt und der sehr viel höhere Anteil der über 70-Jährigen im Untersuchungsraum. Dies lässt den ersten Rückschluss zu, dass aufgrund der zu erwartenden Sterbefälle im Untersuchungsraum in den kommenden zehn Jahren zahlreiche Neubelegungen bzw. im ungünstigen Fall Leerstände erfolgen werden.

**Abbildung 4: Altersaufbau 2011 im Untersuchungsgebiet (statistische Bezirke 885/886) und in Bielefeld insgesamt im Vergleich**



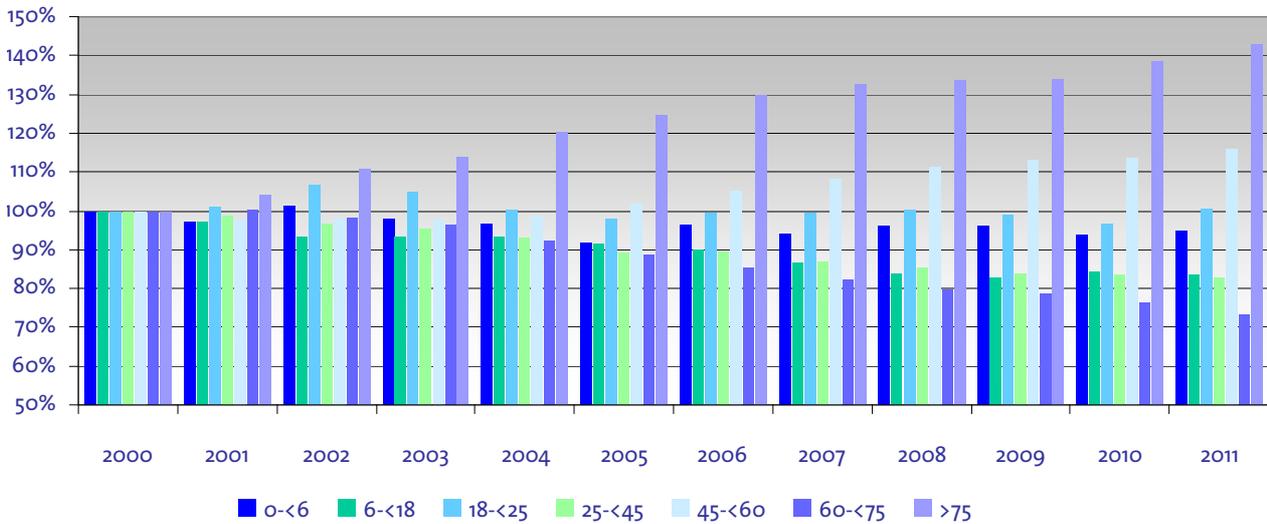
Quelle: Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik

Im Zeitvergleich von 2000 bis 2011 ist auch die Veränderung in der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet abzulesen. Der Anteil der über 75-Jährigen ist um rund 43 % gestiegen, bei den 45- bis 60-Jährigen beträgt der Zuwachs 15,5 %.

<sup>3</sup> Pers. über 60 je 100 Pers. von 20 bis 59  
<sup>4</sup> Pers. über 75 je 100 Pers. von 40 bis 59



Abbildung 5 Entwicklung der Altersstruktur in den statistischen Bezirken 885 und 886 in den Jahren 2000 bis 2011 (2000 = 100 %)



Quelle: Stadt Bielefeld, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

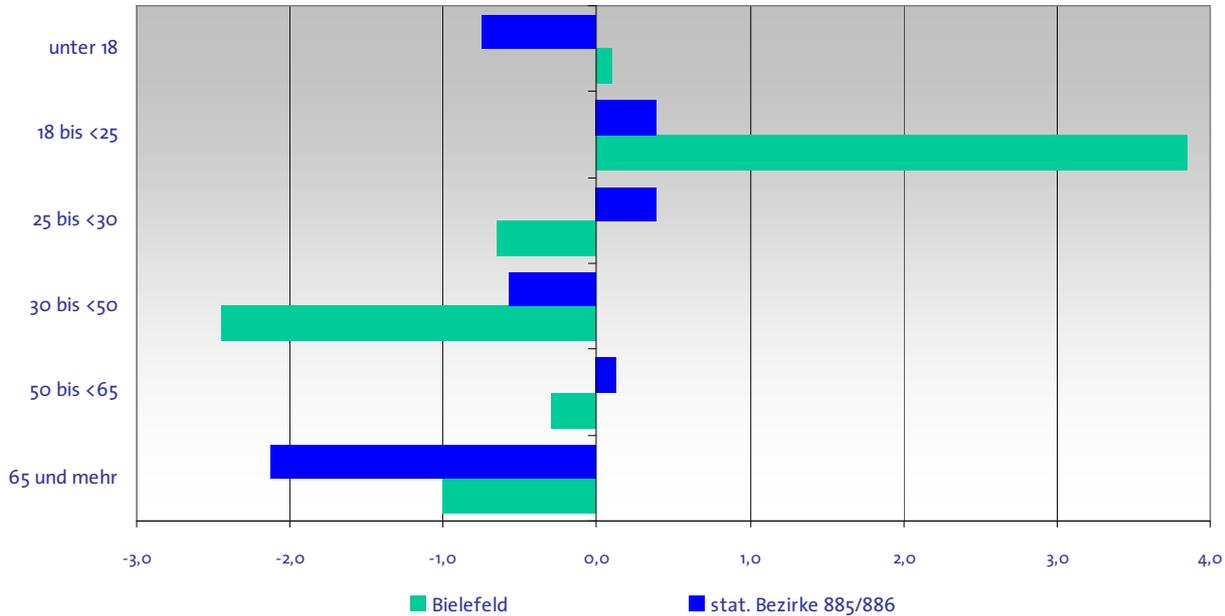
Wichtig für den Wohnungsmarkt ist die Erkenntnis, dass sich die für die Wohneigentumsbildung bedeutende Gruppe zwischen 25 und 45 Jahren deutlich verkleinert hat. Zuwächse verzeichnet hingegen der Bevölkerungsanteil der über 45- bis unter 60-Jährigen und vor allem der Menschen über 75 Jahre. Auffällig ist hingegen die deutlich rückläufige Entwicklung der Senioren zwischen 60 und 75 Jahren. Aus Gesprächen wurde deutlich, dass in der Sennestadt ein Rückzug von Kindern, die nach der Ausbildung wieder in ihren Heimatort zurückziehen, nur vereinzelt zu beobachten ist. Viele alleinstehende Personen verkaufen ihre Immobilie, wenn die Kinder kein Interesse an dem Objekt haben und ziehen in zentrale Lagen. Es bleiben aber diejenigen Personen über 75, die nicht mobil sind.

Wie der Abbildung 6 zu entnehmen ist, verlassen viele ältere Menschen die Sennestadt. Im Gegenzug gewinnt der Stadtteil Personen in der Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren, die im Stadtteil günstige Mietwohnungen vorfinden. Die Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen in der Haushalts- bzw. Familiengründungsphase, gekoppelt mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, verlassen in einer höheren Anzahl den Stadtteil, als dass sie hinzuziehen, obwohl das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern groß ist.

*die demografischen Salden*



**Abbildung 6** Überschuss der Zu- (+) bzw. Fortgezogenen (-) über die Grenzen der statistischen Bezirke 885/ 886 je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2007 - 2011 nach Altersgruppen



Quelle: Stadt Bielefeld, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Anzahl der Personen pro Haushalt im Stadtbezirk Sennestadt mit insgesamt rund 9.500 Haushalten verhält sich analog dem Trend zur Singularisierung: Ein- und Zweipersonenhaushalte machen über 70 % aller Haushalte aus. In Bielefeld sind insgesamt weniger Haushalte mit Kindern (20,1 %), dafür deutlich mehr Single-Haushalte (45,7 %) <sup>5</sup> als in der Sennestadt zu verzeichnen.

*Haushaltsstruktur Sennestadt 2011*

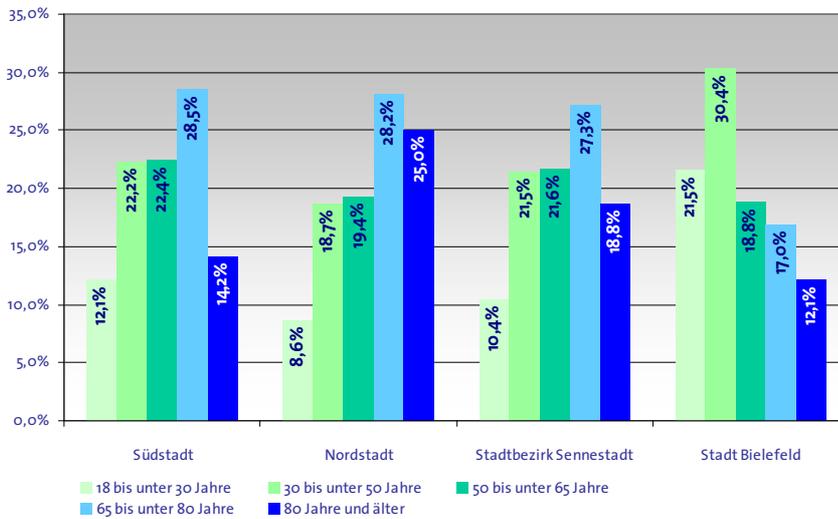
Single-Haushalte	39,6 %
2-Personen-Haushalte	32,0 %
3-Personen-Haushalte	13,1 %
4-Personenhaushalte	9,7 %
5-und-mehr-Personen-Haushalte mit Kindern	5,7 %
	22,4 %

Das Untersuchungsgebiet umfasst rund 7.000 Haushalte. Davon befinden sich etwa 75 % in der Nord- und 25 % in der Südstadt. Besonders auffällig ist die Altersstruktur der Einpersonenhaushalte in den beiden Quartieren des Untersuchungsgebiets im Vergleich zur Gesamtstadt. In der Südstadt sind im Jahr 2009 28,5 % der Einpersonenhaushalte durch Menschen im Alter von 65 bis 80 Jahren belegt, der Anteil der Einpersonenhaushalte mit über 80-Jährigen liegt bei 14,2 %. D. h. über 40 % der Einpersonenhaushalte sind von alleinstehenden Senioren belegt, von denen ein großer Teil einen kurz- bis mittelfristigen Bedarf an altersgerechten Wohnformen haben wird. Noch ausgeprägter ist der Anteil in der Nordstadt, wo über 50 % der Einpersonenhaushalte mit Menschen über 65 Jahren belegt sind. Im Bielefelder Durchschnitt sind es 30 % der Haushalte.

<sup>5</sup> Wohnungsmarktbericht 2011 auf Basis der Daten des Amtes für Demographie und Statistik, Stadt Bielefeld



**Abbildung 7 Vergleich der Altersstrukturen der Einpersonenhaushalte in Bielefeld, dem Stadtbezirk Sennestadt und dem Untersuchungsgebiet Sennestadt, Stand 2009**



Quelle: Stadt Bielefeld, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Insgesamt betrachtet, besitzt fast die Hälfte der Haushalte in beiden Gebieten (Nord- und Südstadt) einen Haushaltsvorstand mit einem Alter zwischen 36 und 65 Jahren. Danach folgt in beiden Quartieren mit jeweils 25 % die Altersgruppe der 66- bis 79-Jährigen.

Im Bielefelder Vergleich weist der Stadtbezirk Sennestadt mit 37,1 % auch den höchsten Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund auf.<sup>6</sup> Dieser Anteil an der Gesamtbevölkerung in der Nordstadt des Stadtbezirks liegt bei 37 % und damit im Stadtbezirkdurchschnitt. In der Südstadt lebt mit rund 47 % ein deutlicher höherer Anteil dieser Bevölkerungsgruppe. Im Zeitraum von 2005 bis 2011 hat sich der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund im Stadtbezirk Sennestadt von 25 % auf 38,3 % erhöht. Die Stadt Bielefeld weist im Vergleichszeitraum ein Wachstum von 22 % auf 30,6 % auf.

Der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund unter 6 Jahren liegt 2009 deutlich über den über alle Altersklassen hinweg betrachteten Werten. In der Altersklasse der unter 6-Jährigen haben in der Südstadt 66 % und in der Nordstadt 65 % einen Migrationshintergrund. Die Werte bei den 6- bis unter 14-Jährigen liegen bei 45 % in der Südstadt bzw. 34 % in der Nordstadt.

*Migrationshintergrund*

*Einwohner mit Migrationshintergrund 2009*

Nordstadt	37 %
Südstadt	47 %
Stadtbezirk Sennestadt	37 %
Bielefeld	30 %

*überdurchschnittlicher Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund im Stadtumbaugebiet*

<sup>6</sup> Anm.: Zur Vergleichbarkeit der Daten wurden die Werte aus dem Jahr 2009 verwendet, da für dieses Jahr die jeweilige Datenbasis identisch ist.



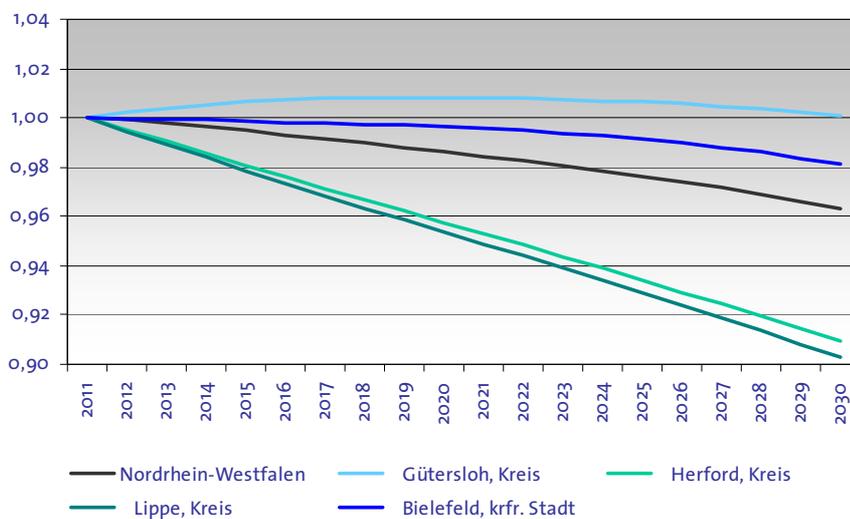
### 3.3 Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Trotz der in den Jahren 2009 bis 2011 konstanten Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt zurückgehen wird. Das Landesamt Information und Technik NRW (IT.NRW) hat für alle Gemeinden im Bundesland eine Bevölkerungsvorausberechnung von 2011 bis 2030 erstellt.<sup>7</sup> Demnach wird die Stadt Bielefeld bis 2030 eine leichte Abnahme der Bevölkerung in einer Höhe von -1,9 % zu verzeichnen haben. Zum Vergleich: In Nordrhein-Westfalen insgesamt wird ein Bevölkerungsrückgang von -3,7 % vorausgesagt.<sup>8</sup>

Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 im Vergleich:

Nordrhein-Westf.	-3,7 %
Kreis Gütersloh	+0,1 %
Kreis Herford	-9,1 %
Kreis Lippe	-9,7 %
Bielefeld	-1,9 %

Abbildung 8 Bevölkerungsprognose für Bielefeld im Vergleich mit weiteren Gebietskörperschaften 2011 - 2030



Quelle: IT.NRW, Stand Dezember 2012, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

#### Bevölkerungspogosen für Bielefeld und den Stadtbezirk Sennestadt

Für Bielefeld ist laut Bevölkerungspogose ein Rückgang der Bevölkerung von 323.270 Einwohnern Anfang 2011 auf 317.200 Einwohner im Jahr 2030 oder ein Verlust von absolut rund 6.000 Einwohnern vorhergesagt.

Rückgang der Bevölkerung um 6.000 Einwohner bis 2030

Während IT.NRW davon ausgeht, dass bis 2030 der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 Jahren und mehr um über 40 % im

Anstieg der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren

<sup>7</sup> Quelle: Statistische Analysen und Studien, Band 72, Vorausberechnung der Bevölkerung in kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/50, IT.NRW, U. Cicholas und Dr. K. Ströker, Düsseldorf, 2012

Anm.: Die Annahmenbildung stützt sich bei einer Bevölkerungsvorausberechnung hauptsächlich auf die vergangene Entwicklung der demografischen Komponenten. Als Basis ist der Bevölkerungsstand 01. Januar 2011 verwendet worden. Die Ergebnisse des Zensus' 2011 finden keine Beachtung.

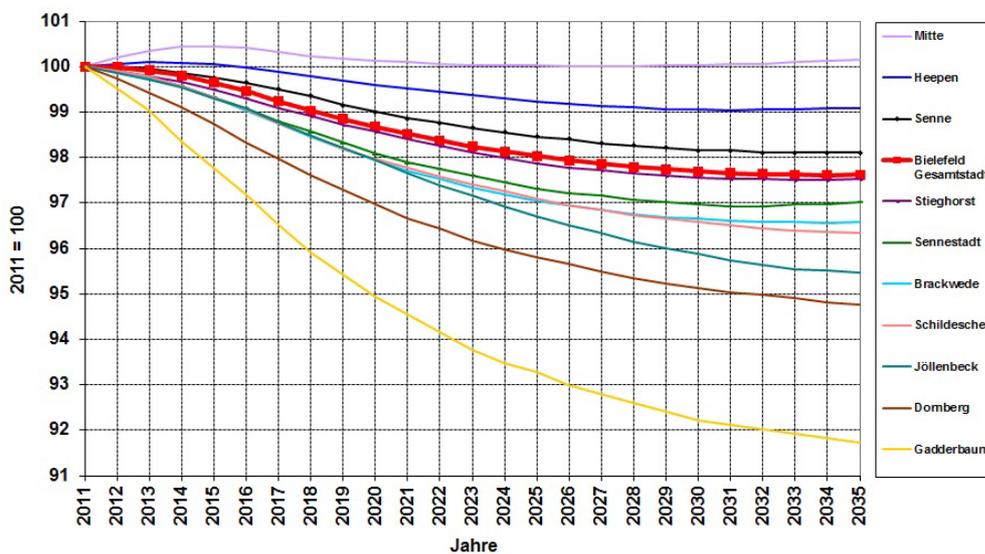
<sup>8</sup> In den an Bielefeld angrenzenden Kreisen variieren diese Zahlen erheblich. Während in den nördlich und östlich Bielefelds gelegenen Kreisen Herford (-9,1 %) und Lippe (-9,7 %) wesentlich deutlichere Rückgänge veranschlagt werden, ist im Kreis Gütersloh mit einem zunächst noch leichten Zuwachs und in Folge mit einer Konsolidierung der Bevölkerungszahlen zu rechnen.



Kreis Gütersloh ansteigt, wird der Wert in Bielefeld nur mit 10 - 20 % angesetzt. In den Kreisen Herford und Lippe wird von einer Zunahme von 20 bis 30 % ausgegangen.<sup>9</sup> Aussagen für die unterschiedlichen Stadtbezirke lassen sich daraus jedoch nicht ableiten.

Das Amt für Demographie und Statistik der Stadt Bielefeld hat auf Basis der Daten des städtischen Melderegisters eine eigene Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Bielefeld und die Stadtbezirke im Zeitraum von 2011 bis 2035 gerechnet. Diese Vorausberechnung eröffnet die Chance, die gesamtstädtische Entwicklung auch differenziert nach den einzelnen Stadtbezirken zu betrachten. Es wird gezeigt, dass insbesondere die inner- und außerstädtischen Wanderungsbewegungen die Stadt Bielefeld und die Stadtbezirke verändert haben. Gemäß der in der Grafik dargestellten mittleren Variante wird für die Gesamtstadt bis 2035 ein Bevölkerungsrückgang in Höhe von 2,4 % projiziert. Im Falle des Stadtbezirks Sennestadt ist im gleichen Zeitraum mit einem geringfügig höheren Bevölkerungsverlust in Höhe von 3,0 % zu rechnen. Im Vergleich mit den anderen Stadtbezirken belegt Sennestadt damit Rang fünf von zehn. Weiterführende Informationen sind im Demographiebericht 2012 nachzulesen.<sup>10</sup>

Abbildung 9 Relative Entwicklung der Einwohner in den Stadtbezirken Bielefelds von 2011 bis 2035 – Mittlere Variante



Quelle: Demographiebericht 2012, Stadt Bielefeld, Seite 22.

<sup>9</sup> vgl. Statistische Analysen und Studien, Band 72, Vorausberechnung der Bevölkerung in kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/50, IT.NRW, U. Cicholas und Dr. K. Ströker, Düsseldorf, 2012

<sup>10</sup> Stadt Bielefeld (Hrsg.) (2013): Demographiebericht 2012 - "Weichen für die Zukunft stellen" - Demographiebericht 2012; in: Zukunft Stadt; Heft 9, Bielefeld 2013

### *Bevölkerungsprognose für das Stadtumbaugebiet*

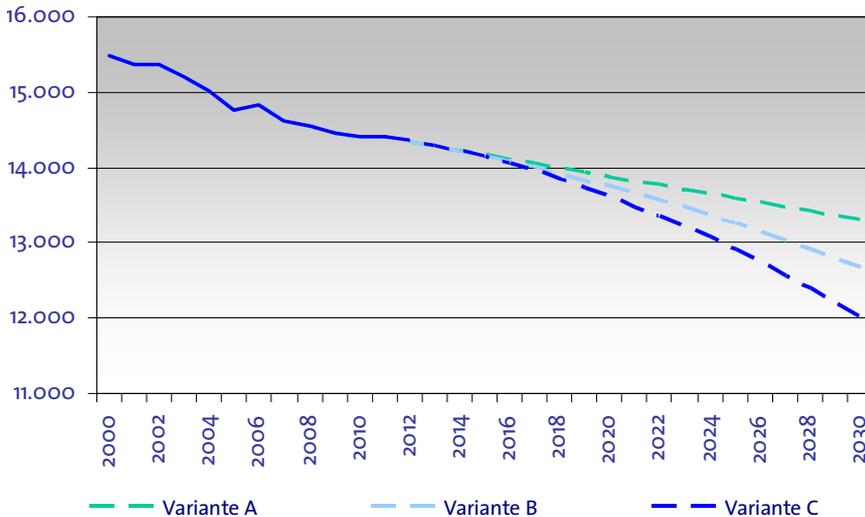
Anhand der vorliegenden Wanderungssalden und weiterer wohnungsmarktrelevanter Faktoren hat Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH für das Stadtumbaugebiet Sennestadt in drei Varianten unter verschiedenen hypothetischen Annahmen eine Bevölkerungsprognose erstellt. Deutlich wird in allen drei Fällen: Die Bevölkerung in der Nord- und Südstadt wird deutlich stärker zurück gehen, als es für die Gesamtstadt Bielefeld prognostiziert wird.

Grundlage für die Variante A ist die Ausgangssituation mit nur geringen verfügbaren künftigen Wohnneubauf Flächen mit den entsprechenden demografischen Effekten. Es wird jedoch hypothetisch vorausgesetzt, dass es gelingt, die Sennestadt familienfreundlich zu positionieren und dass dementsprechend Familien mit Kindern zuziehen. Auch der Wegzug von Familien reduziert sich in dieser Variante. Berücksichtigt ist, dass die absolute Anzahl derer, die sich in der Haushaltsgründungsphase befinden, deutlich zurückgeht.

In der Variante B wird der Trend aus der Vergangenheit unter der Voraussetzung gleichbleibender Wanderungsverluste fortgeschrieben. Ausgangsüberlegung für diese Einschätzung ist die anhaltende und sich verschärfende Konkurrenz auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Der Sicker Effekt wird ebenfalls geringer angesetzt als in der Variante A, da insbesondere das Angebot an Bestandsimmobilien nur bedingt der aktuellen Wohnungsnachfrage entspricht. Damit ist langfristig nicht zu erwarten, dass bei Leerzug eine vollständige Wiederbelegung erfolgen wird.

In der Variante C sind die Wanderungsgewinne noch weiter reduziert. Begründet wird diese Variante mit der Hypothese, dass eine Neuentwicklung im Wohnungsbau an Konkurrenzstandorten massiv vorangetrieben wird, diese Standorte auch durch die Bevölkerung der Sennestadt nachgefragt werden und die Sanierung des Bestands nur schleppend vorankommt. Darüber hinaus wird ein weiter reduzierter Sicker Effekt vorausgesetzt, d. h. frei werdende Wohneinheiten bleiben (im Gegensatz zur Variante B) zu einem größeren Maße leer stehen. Diese Variante zeigt auf, wie sich die Bevölkerung in Sennestadt unter weniger optimistischen Annahmen entwickeln würde.

Abbildung 10 Bevölkerungsprognose in drei Varianten bis 2030 für die statistischen Bezirke 885/886



Quelle: Grundlagendaten Stadt Bielefeld, Berechnung und Darstellung von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

In Variante A wird bis 2030 ein weiterer Bevölkerungsverlust von 8 % (ca. 1.100 Personen), in Variante B eine Abnahme von 12 % (ca. 1.700 Personen) und in Variante C eine rückläufige Entwicklung von 16 % (ca. 2.400 Personen) prognostiziert.

*Bevölkerungsrückgang in einem Spektrum von -8 % (positive Variante A) bis -16 % (negative Variante C)*

Die Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit, die geringen Wohnbaupotenziale sowie das generative Verhalten lassen für das Untersuchungsgebiet in allen Varianten und auch unter optimistischen Annahmen mittelfristig keine Konsolidierung der Bevölkerungszahlen erwarten. Mit den zu erwartenden geringen Wanderungssalden kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Variante B die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Tendenz widerspiegeln wird, die aktuelle Wohnbaulandentwicklung (u. a. Entwicklung Schilling-Gelände) ist bereits berücksichtigt. Wenn es darüber hinaus gelingt, ein familienfreundliches Umfeld zu schaffen und der Standort Sennestadt zunehmend von jungen Bevölkerungsschichten in Familien- und Haushaltsgründungsphasen nachfragt würde, kann auch eine Entwicklung in Richtung Variante A möglich sein. Variante C wird eintreten, wenn es nicht gelingt, dieses Profil zu erreichen und ein sich selbst verstärkender Effekt von zunehmenden Leerständen auftreten, die sich negativ auf das

*Ergebnisbewertung*

Umfeld auswirken und dann eine Abwärtsspirale in Gang setzen können.<sup>11</sup>

Im Hinblick auf den Altersaufbau zeigt die Struktur schon für das Jahr 2011 einen deutlichen Überhang an Personen zwischen 70 und 81 Jahren. Hier dominiert vor allem die weibliche Bevölkerung. Ebenso ist die Altersgruppe von 40 bis 55 Jahren stark vertreten. Die Altersgruppe von 0 bis 31 Jahren weist die geringsten Werte auf.

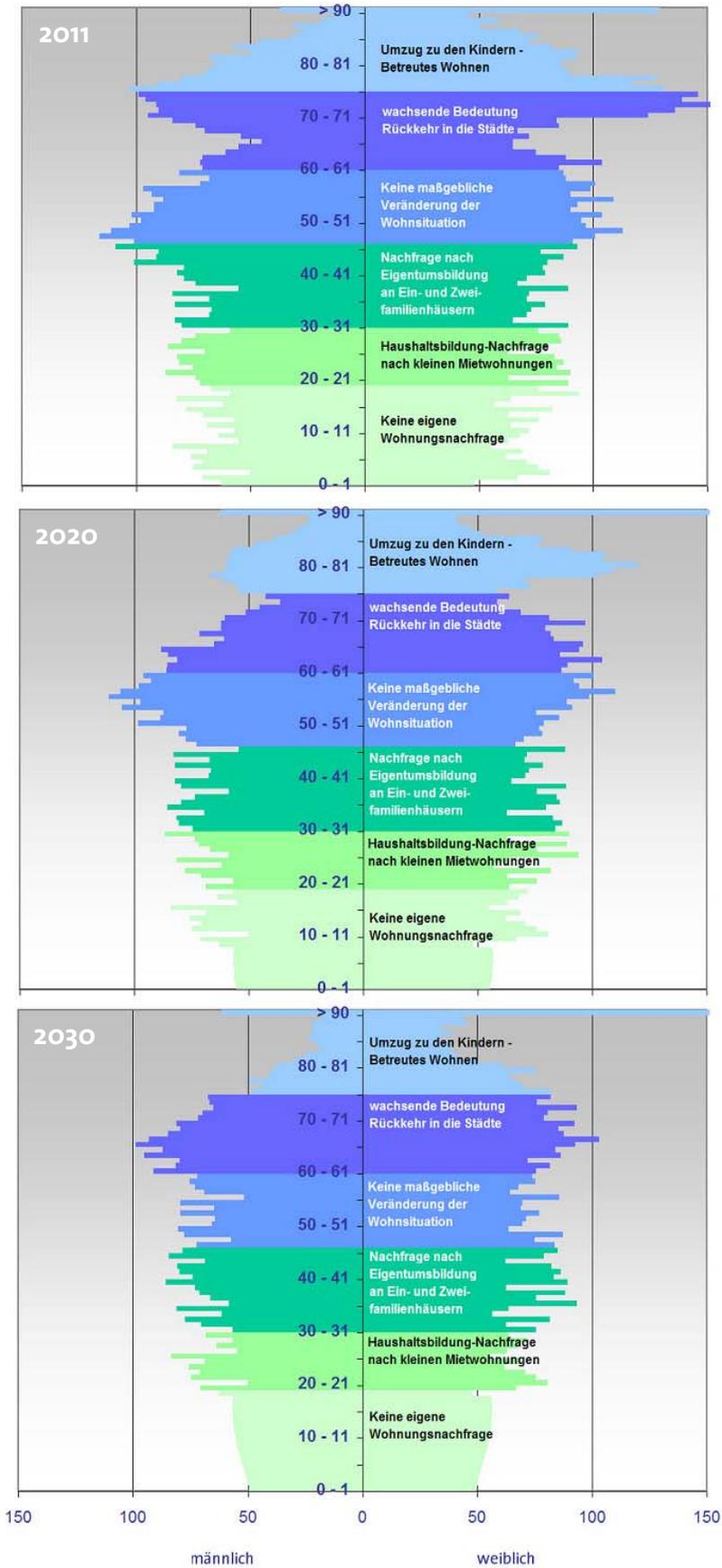
*der prognostizierte Altersaufbau*

Damit ist erkennbar, dass aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung massive Bevölkerungsrückgänge der heute stark vertretenen über 70-Jährigen zu erwarten sein werden. Gleichmaßen wachsen aber auch viele Menschen in die Altersklasse der 60- bis 75-Jährigen nach. Ein wichtiger Hinweis in Richtung veränderter Wohnpräferenzen z. B. barrierefrei bzw. barrierearm.

---

<sup>11</sup> Die genannten Prognosewerte weichen von der städtischen Prognosewerten ab, da sich diese Berechnung ausschließlich auf die statistischen Bezirke 885 und 886 bezieht. Im Unterschied zum gesamten Stadtbezirk Sennestadt sind die aktuell nicht bzw. nur bedingt marktkonformen Gebäude und Grundstücke sowie der Altersaufbau verantwortlich für eine negativere Beurteilung der Bevölkerungsentwicklung als im gesamten Stadtbezirk. Ferner ist die Abweichung durch die Einbeziehung anderer Einflussfaktoren (z.B. wohnungsmarktrelevante Faktoren) sowie andere Annahmen zu den Trends der bevölkerungsdynamisch relevanten Faktoren zu erklären.

Abbildung 11 Altersaufbau 2011, 2020 und 2030 in den statistischen Bezirken 885 und 886 (Reichow'sche Sennestadt)



Quelle: Stadt Bielefeld, Berechnung u. Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 3.4 Zwischenfazit

*Zentrale Aussagen zur Bevölkerungszusammensetzung, -entwicklung und -prognose in den betrachteten statistischen Bezirke 885 und 885 sind:*

- *Höherer Bevölkerungsrückgang im Vergleich zur Gesamtstadt erkennbar*
- *Überproportional hoher Anteil an älteren Menschen mit Zunahme der Hochaltrigen (75+)*
- *Hoher Anteil der alleinstehenden weiblichen alleinstehenden Bevölkerung über 60 Jahre*
- *Vergleichsweise geringe Bevölkerungsanteile bei 20- bis 50-Jährigen (= familienbildende Haushalte)*
- *Wanderungen: Abwanderung von Familien- und Seniorenhaushalte, Zuwanderung von Starterhaushalten (18- bis <30-Jährige)*
- *Hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund, insbesondere in der Südstadt*
- *Künftig deutliche Bevölkerungsrückgänge zu erwarten*

## 4 Wohnungsbedarfsprognose

### 4.1 Übergeordnete Trends und Rahmenbedingungen

Die wichtigsten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Entwicklungen und Trends auf der Nachfrage- wie Angebotsseite des allgemeinen Wohnungsmarkts lassen sich in Kurzform wie folgt umreißen:

- Sinkende Bevölkerungszahlen und zunehmende Überalterung der Gesellschaft
- Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, aber Zunahme der Wohnfläche pro Einwohner
- Flexiblere und vielfältigere Wohn- und Lebensformen und damit einhergehende fortschreitende Segregation des Wohnungsmarkts
- Regional unterschiedliche Entwicklung der Wohnungsmärkte, Gleichzeitigkeit von Wohnungsmarktsegmenten mit Überangebot (Leerstände) und Unterangebot (hohes Preisniveau)
- Bedeutungszuwachs innerstädtischer Wohnstandorte

Mit diesen Trends gewinnt die Prognose einer Wohnungsnachfrage eine neue Dimension. Nicht mehr das Gegenüberstellen einer wachsenden Nachfrage zu den Flächenkapazitäten für den Wohnungsbau steht im Vordergrund, sondern die Dimensionierung und Verortung von Über- und Unterkapazitäten in den einzelnen Segmenten des Wohnungsmarkts sowie Standortfragen und Qualitätsmerkmale.

### 4.2 Komponenten der Bedarfsermittlung

Bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfs wird unterschieden nach:

- **Ersatzbedarf** aus Abgang an Wohnungen durch Abriss, Umwidmungen und Zusammenlegungen von Wohnungen; Annahme für Ersatzbedarf 0,1 % des Wohnungsbestands je Jahr
- **Neubedarf** auf Basis der Einwohnerentwicklung
- **Leerstandsreserve**, die die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigt und die zwingend erforderlich ist, um die Umzugsbewegungen auf dem Wohnungsmarkt erst zu ermöglichen; Annahme einer Leerstandsreserve von 3 % des Wohnungszuwachses für den Prognosezeitraum
- **Auflockerungsbedarf** aus der Veränderung der Wohnansprüche (Tendenz zu mehr Wohnfläche je Person) und der Haushaltsstrukturen (Tendenz zu kleineren Haushalten); Parameter ist hier die Belegungsziffer, d. h. die Anzahl der Personen, die in einer Wohnung lebt

Ersatz- und Leerstandsreserve ergeben sich aus pauschal voraussetzenden Werten; die Grundlage für den Neubedarf wurde bereits im Rahmen der demografischen Prognoserechnung anhand der Wanderungssalden dargelegt. Insoweit bleibt die Entwicklung der

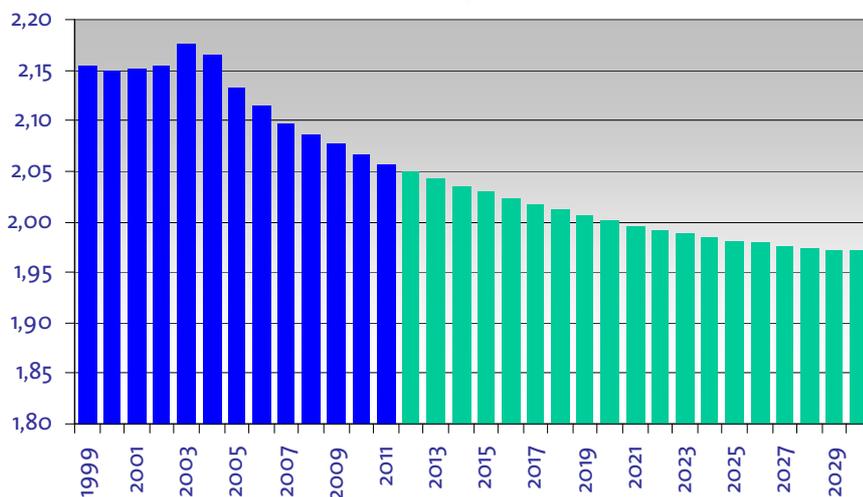
Haushaltsgröße als maßgebliche Ziffer für den Auflockerungsbedarf zur Ermittlung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs.

In der Vergangenheit war für Bielefeld, wie auch im Bundestrend, eine Verringerung der durchschnittlichen Personenzahl je Wohnung zu beobachten. Hierzu waren Trends wie die Abkehr von der Großfamilie, die wachsende Zahl von Familien mit nur einem Kind oder ein steigender Anteil von Alleinerziehenden und Singles verantwortlich. Ein Wandel der Altersstruktur der Bevölkerung bewirkt ebenfalls eine Verkleinerung der Belegungsziffer und führt zu einem steigenden Wohnflächenverbrauch. Im Laufe des Familienzyklus werden durch den Auszug von Kindern oder den Tod eines Ehepartners die Wohnungen oder Häuser, die einer ganzen Familie Wohnfläche bieten, nur noch von ein oder zwei Personen genutzt. Im gleichen Zeitraum tritt die Kindergeneration als Nachfrager nach eigenem Wohnraum auf.

*sinkende durchschnittliche Personenzahl je Wohnung*

Für die Bedarfsermittlung ist in diesem Zusammenhang relevant, wie sich die durchschnittliche Anzahl der Personen je Haushalt künftig entwickeln wird. Die Abschätzung der künftigen Belegungsziffer orientiert sich an der Projektion der durchschnittlichen Haushaltsgröße in der Stadt Bielefeld gem. IT.NRW, dem Stadtbezirk Senne-stadt, den lokalspezifischen Datenreihen der Vergangenheit und am Altersaufbau.

**Abbildung 12** Fortschreibung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) bis zum Jahr 2030 in den statistischen Bezirken 885 und 886



Quelle: IT.NRW, Stand 31. Dezember 2011, Stadt Bielefeld, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 bei ca. 2,00 und im Jahr 2030 bei ca. 1,97 Personen je Haushalt bewegen wird. Der Basiswert (2011) liegt aktuell bei 2,06 Personen, in Bielefeld sind es 2,05 Personen.

*Prognose der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet*

### 4.3 Wohnungsbedarf nach demografischen Varianten

Für den Stadtteil Sennestadt, die statistischen Bezirke 885 und 886, ergibt sich in Bezug auf die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Varianten A (untere Variante), B (mittlere Variante) und C (obere Variante) in Verbindung mit den Haushaltsgrößen sowie den pauschal angenommenen Parametern folgender Wohnungsbedarf bis zu den Jahren 2020 und 2030:

Tabelle 1 Zusätzliche Wohnungsbedarfe bzw. Wohnungsüberhänge bis zum Jahr 2020 und 2030 (jeweils ausgehend vom Jahr 2011)

Bielefeld Sennestadt		Variante A	
Prognosejahr		2020	
Ersatzbedarf		63 WE	
Auflockerungsbedarf		-62 WE	
Leerstandreserve		0 WE	
<b>Gesamtbedarf (+) / Überhang (-)</b>		<b>1 WE</b>	

Bielefeld Sennestadt		Variante A	
Prognosejahr		2030	
Ersatzbedarf		131 WE	
Auflockerungsbedarf		-251 WE	
Leerstandreserve		0 WE	
<b>Gesamtbedarf (+) / Überhang (-)</b>		<b>-119 WE</b>	

Bielefeld Sennestadt		Variante B (Mittelwert)	
Prognosejahr		2020	
Ersatzbedarf		63 WE	
Auflockerungsbedarf		-132 WE	
Leerstandreserve		0 WE	
<b>Gesamtbedarf (+) / Überhang (-)</b>		<b>-69 WE</b>	

Bielefeld Sennestadt		Variante B (Mittelwert)	
Prognosejahr		2030	
Ersatzbedarf		129 WE	
Auflockerungsbedarf		-573 WE	
Leerstandreserve		0 WE	
<b>Gesamtbedarf (+) / Überhang (-)</b>		<b>-444 WE</b>	

Bielefeld Sennestadt		Variante C	
Prognosejahr		2020	
Ersatzbedarf		62 WE	
Auflockerungsbedarf		-201 WE	
Leerstandreserve		0 WE	
<b>Gesamtbedarf (+) / Überhang (-)</b>		<b>-139 WE</b>	

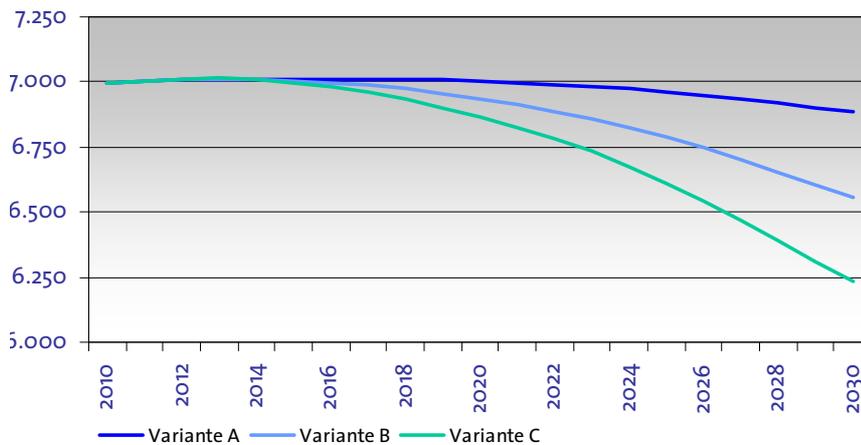
  

Bielefeld Sennestadt		Variante C	
Prognosejahr		2030	
Ersatzbedarf		127 WE	
Auflockerungsbedarf		-896 WE	
Leerstandreserve		0 WE	
<b>Gesamtbedarf (+) / Überhang (-)</b>		<b>-769 WE</b>	

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Bei einer Bevölkerungsentwicklung wie in Variante A prognostiziert, wird ein geringerer Überhang an Wohnungen bis 2030 erwartet. In der Variante B wird es bis zum Jahr 2020 einen Überhang von rund 70 Wohnungen geben, der bis zum Jahr 2030 auf ca. 445 Wohneinheiten ansteigt. Das entspricht ca. 6,4 % des heutigen Wohnungsbestands von rund 7.000 Wohnungen, Stand 31. Dezember 2011. Entsprechend der pessimistischeren Annahme der Bevölkerungsentwicklung in Variante C würden bis 2030 ca. 770 Wohnungen nicht mehr benötigt. Dies entspräche einem Überhang von 11 % des heutigen Angebots.

Abbildung 13 Drei Varianten der Wohnungsbedarfsermittlung



Quelle: Statistische Grundlagen Stadt Bielefeld, Berechnung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unabhängig von der Variante der Bevölkerungsentwicklung langfristig mit Überhängen zu rechnen sein wird. Zentrale Frage wird sein, wo diese anzutreffen sind und welches Wohnungsmarktsegment im Schwerpunkt davon betroffen sein wird.

*hohe Wahrscheinlichkeit von Wohnungsüberhängen bis 2030*

#### 4.4 Zwischenfazit

Zusammenfassend können folgende zentralen Aussagen getroffen werden:

- Alle Varianten lassen im Untersuchungsraum Wohnungsüberhänge erwarten.
- Bis 2030 sind Überhänge in einem Rahmen von rd. 120 bis 770 Wohneinheiten zu erwarten.
- Wie stark die Überhänge ausfallen werden, hängt maßgeblich von der Qualität des Angebots und der künftigen Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltzahlen ab.

## 5 Wohnungs- und Immobilienmarkt

### 5.1 Angebot und Nachfrage

Im folgenden Kapitel wird auf Basis des Wohnungsmarktberichts 2012 die Wohnungsnachfrage kurz zusammengefasst. Zunächst werden für die Stadt Bielefeld insgesamt die folgenden Aussagen getroffen:<sup>12</sup>

- Die Lage des öffentlich geförderten und des unteren Mietpreissegmentes in der Stadt Bielefeld ist zunehmend angespannt. Das geringe Angebot und die steigende Nachfrage werden die Situation auf dem Immobilienmarkt für diese Marktsegmente zukünftig weiter verschärfen.
- Die Entwicklung des mittleren Mietpreissegments verläuft weitestgehend auf einem angespannten Niveau, doch werden für die kommenden drei bis fünf Jahre seitens der Stadt Bielefeld positive Entwicklungen prognostiziert. Besonders nachgefragt werden energetisch sanierte Wohnungen in allen Größenkategorien sowie barrierefreies, seniorengerechtes Wohnen.
- Die Lage des oberen Mietpreissegments und der Eigentumswohnungen in Bielefeld stellt sich entspannt bis ausgewogen dar. Es zeichnet sich ein positiver Trend bei der Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ab. Dazu zählt in großem Maße der Verkauf der Bestandsobjekte. Besonders nachgefragt werden energetisch sanierte, im oberen und mittleren Preissegment liegende Eigentumswohnungen.
- Im Marktsegment Eigenheim zeichnen sich für Bielefeld rückläufige Tendenzen ab, obwohl die Kapitalmarktbedingungen und die Förderung des Landes Nordrhein-Westfalen positive Rahmenbedingungen ergeben. Dabei ist es von Relevanz, dass „die Nachfrage nach Eigenheimen aktuell schwerpunktmäßig im mittleren Preissegment liegt.“<sup>13</sup>

*angespannter Markt im unteren Mietpreissegment*

*Angebot und Nachfrage im mittleren Mietpreissegment wird etwas entspannter*

*entspannte Lage im oberen Mietpreissegment, gefragt sind energetisch sanierte Objekte*

*Rückgang Neubau Eigenheime, Trend zur Bestandsimmobilie*

### 5.2 Entwicklung der Kauffälle

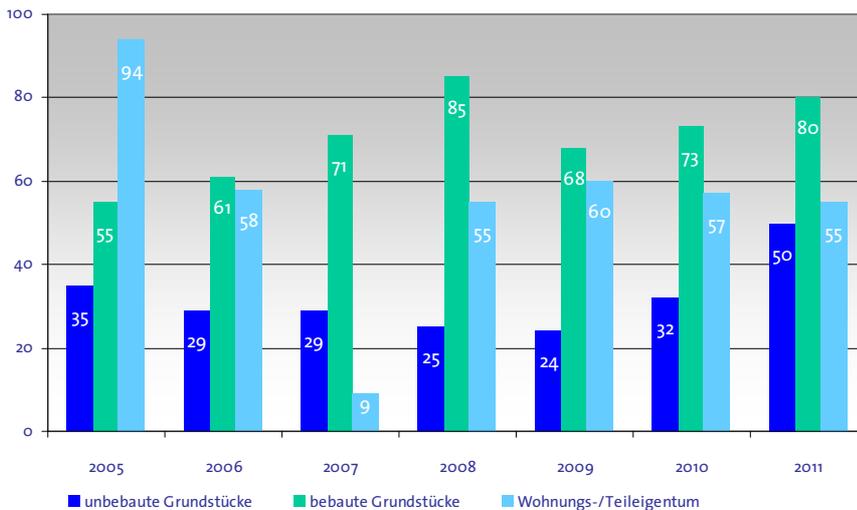
Die Immobiliennachfrage im Stadtbezirk Sennestadt ist je nach Art des Objekts im Zeitraum von 2005 bis 2011 schwankend. Während sich insgesamt 224 Kauffälle unbebauter Grundstücke im o. g. Vergleichszeitraum zwischen 24 und 50 pro Jahr bewegen, variiert der Eigentümerwechsel bei Wohnungs-/Teileigentum zwischen 9 Kauffällen im Jahr 2008 und 94 im Jahr 2005. Insgesamt sind zwischen 2005 und 2011 388 Wohnungen bzw. Teileigentumseinheiten veräußert worden. Eine ausgewogenere Schwankungsbreite ist bei dem Verkauf bebauter Grundstücke festzustellen. Von den insgesamt

<sup>12</sup> vgl. auch: Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2012, S. 46 ff.

<sup>13</sup> Quelle: Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2012, S. 46

493 Kauffällen sind pro Jahr minimal 55 und maximal 85 durchgeführt worden. Die Nachfrage im Stadtbezirk Sennestadt unterscheidet sich demnach von der Nachfrage in Bielefeld insgesamt. In Bielefeld ist seit 2009 eine leichte Abnahme der Kauffälle im Wohnungs-/Teileigentum und eine positive Entwicklung der Kauffälle im Segment der bebauten und unbebauten Grundstücke zu verzeichnen. Beide Tendenzen spiegeln sich im Stadtbezirk Sennestadt nicht wider.

Abbildung 14 Kauffälle auf dem Immobilienmarkt im Stadtbezirk Sennestadt von 2005 - 2011



Quelle: Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

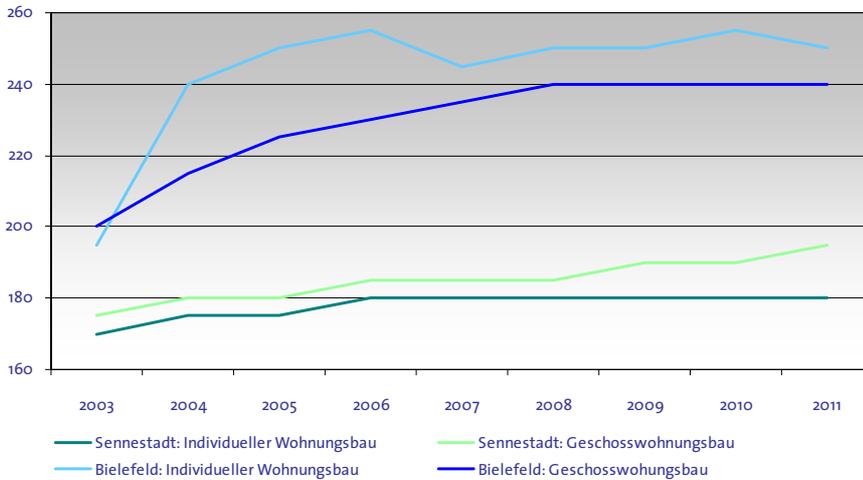
In Anbetracht der Tatsache, dass sowohl der Stadtbezirk wie auch der Stadtteil Sennestadt geringe Leerstandsquoten aufweisen, ist davon auszugehen, dass die Bestandsobjekte der o. g. Segmente auch ohne längere Leerstandszeiten Käufer finden. Inwiefern diese Tatsache jedoch mittelfristig aufgrund der hohen Überalterung und der Vielzahl gleichartig gebauter Eigenheime und Mehrfamilienhäuser Bestand hat, ist fraglich.

### 5.3 Immobilienpreise

#### *Baulandpreise*

Vergleicht man die Baulandpreise der Jahre 2005 bis 2011 zwischen dem Stadtbezirk Sennestadt und der Gesamtstadt, so zeigt sich für beide Betrachtungsräume eine grundsätzlich leicht steigende Preisentwicklung, wobei die Preisentwicklung für Eigenheimgrundstücke in Sennestadt seit 2006 stagniert. Insgesamt ist das Durchschnittsniveau in Bielefeld höher als im Stadtbezirk Sennestadt.

Abbildung 15 Vergleich Bodenrichtwerte in mittlerer Lage Stadt Bielefeld und Stadtbezirk Sennestadt 2003 - 2011



Quelle: Stadt Bielefeld, Amt für Demographie und Statistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das macht sich auch in der Spreizung der Baulandpreise bemerkbar. Während in Bielefeld für den individuellen Wohnungsbau in Abhängigkeit der Lage Preise zwischen 130 und 370 Euro/qm Bauland gezahlt wurden, liegen die Werte für den Stadtbezirk Sennestadt mit 180 Euro unter dem städtischen Durchschnitt. Bei Bauland für den Geschosswohnungsbau bewegt sich der Wert zwischen 150 bis 330 Euro/qm, in der Sennestadt zwischen 190 bis 200 Euro pro qm. Trotz der geringen Verfügbarkeit von unbebauten Grundstücken in Sennestadt sind die Baulandpreise günstig, was aktuell auf eine geringe Attraktivität des Stadtteils für Nachverdichtung und Neubau schließen lässt.

*Baulandpreise in Sennestadt deutlich geringer als in der Gesamtstadt*

#### Kaufpreise gebrauchter Immobilien

Zu bemerken sind ebenfalls die Angebotspreise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen im Stadtbezirk Sennestadt im Vergleich mit den übrigen Stadtbezirken Bielefelds. Beide Immobilienkategorien werden in der Sennestadt im Durchschnitt geringeren Preisen angeboten als in den anderen Stadtbezirken. Der gemittelte Angebotspreis von Einfamilienhäusern liegt gemäß Wohnungsmarktbericht in Bielefeld bei rund 214.000 Euro; in Sennestadt sind rund 20 % weniger, nämlich 168.000 Euro, zu zahlen. Diese Differenz lässt sich vor allem durch die in Durchschnitt um 14 % geringere Wohnfläche der Eigenheime in Sennestadt (105,5 qm) im Vergleich zur Gesamtstadt (122 qm) erklären.<sup>14</sup> Weitere Aspekte der geringeren erzielbaren Preise ist die vergleichsweise hohe Anzahl stereotyp wirkender Gebäude, der mangelhafte energetische und bauliche

*Bestandsimmobilien in der Sennestadt deutlich günstiger als in anderen Stadtbezirken Bielefelds*

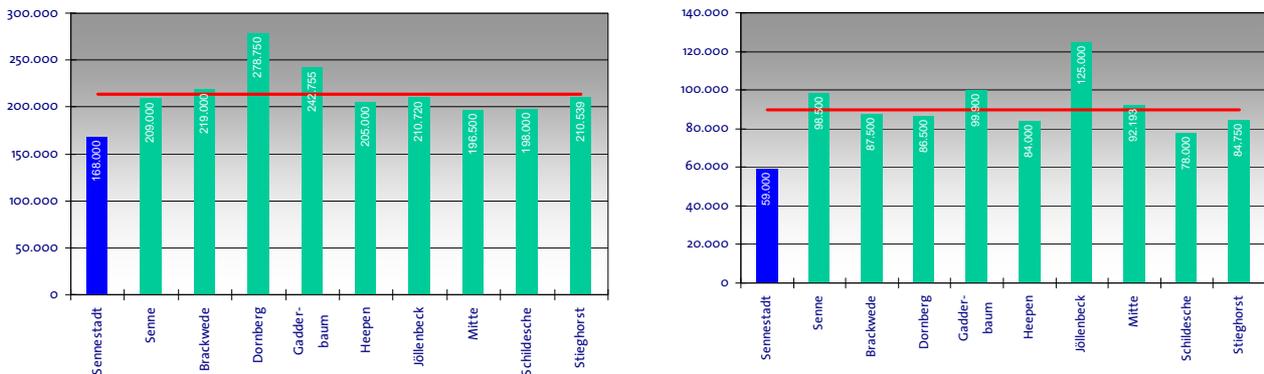
<sup>14</sup> vgl. auch Kapitel 4.9 Wohnflächen



Zustand vieler Objekte, die nur bedingt marktkonformen Grundrisse und die Lage am Bielefelder Stadtrand.

Deutlicher ist der Unterschied bei den Eigentumswohnungen: Der Angebotspreis in Sennestadt liegt mit 59.000 Euro rund 30 % unter den Preisen der Gesamtstadt (Durchschnittswert 90.000 Euro). Diese Preisdifferenz lässt sich jedoch nicht mit geringeren durchschnittlichen Wohnungsgrößen erklären. Während in der Gesamtstadt eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus im Schnitt rund 66,9 qm groß ist, liegt dieser Wert in der Sennestadt bei sehr vergleichbaren 66,7 qm. Bei Zweifamilienhäusern liegen die entsprechenden Werte bei 82,5 qm (Gesamtstadt) und 74,8 qm (Sennestadt) deutlich höher, sind jedoch weniger aussagekräftig, da nur 9 % der Eigentumswohnungen in Sennestadt in Zweifamilienhäusern liegen.<sup>15 16</sup> Anzunehmen ist, dass die geringeren erzielbaren Preise für Eigentumswohnungen sich u. a. durch die Faktoren hohes Angebot gleicher Wohnungen, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, Stadtrandlage und mangelhafter energetischer und baulicher Zustand begründen lassen.

Abbildung 16 Angebotspreise von Bestandsimmobilien 2011 im Stadtbezirk Sennestadt Einfamilienhäuser (links) und Eigentumswohnungen (rechts)



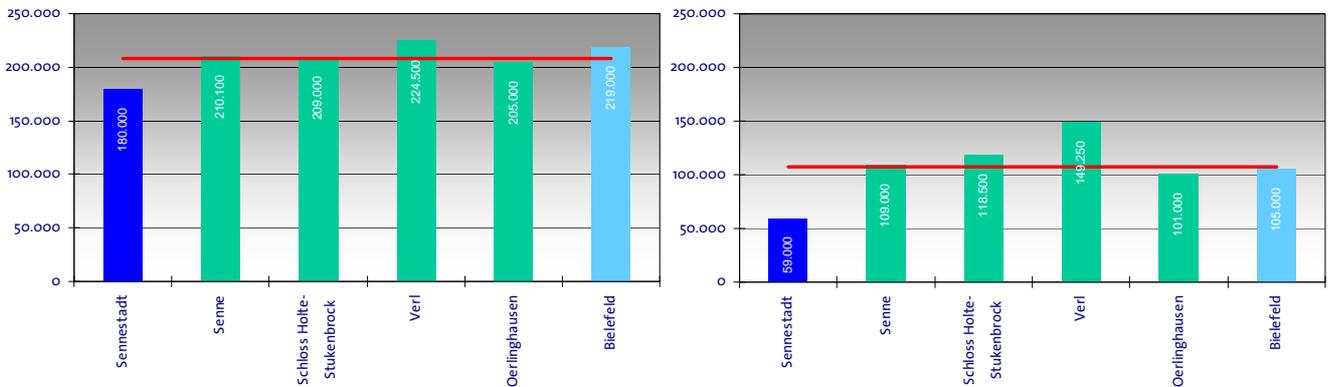
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, rot Durchschnittspreis

<sup>15</sup> Quelle Werte in Sennestadt: Daum Architekten „Haustypisierung Bielefeld Sennestadt“ Bielefeld, August 2010; Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH;

<sup>16</sup> Quelle Werte Gesamtstadt: Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2012, S. 41, Stadt Bielefeld, 2012



Abbildung 17 Angebotspreise von bestehenden und neuen Immobilien im Vergleich – Einfamilienhäuser (links) und Eigentumswohnungen (rechts)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH); Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

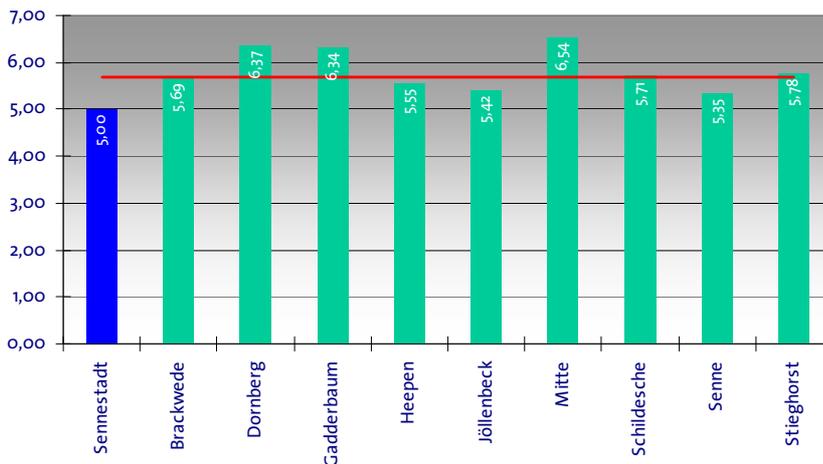
## 5.4 Mietniveau

### Mietniveau im städtischen Vergleich

Auch das Mietniveau im Stadtbezirk Sennestadt liegt deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Während im Median pro Quadratmeter Wohnfläche in der Gesamtstadt 5,78 Euro zu zahlen sind, bewegt sich der Wert in Sennestadt bei 5,00 Euro. Damit liegt der Preis in Sennestadt 13 % unter der städtischen Durchschnittsmiete.

*Durchschnittsmiete in Sennestadt deutlich geringer als in der Gesamtstadt*

Abbildung 18 Vergleich des Mietniveaus in den Stadtbezirken Bielefelds (Stand Mitte 2010 - Mitte 2011)



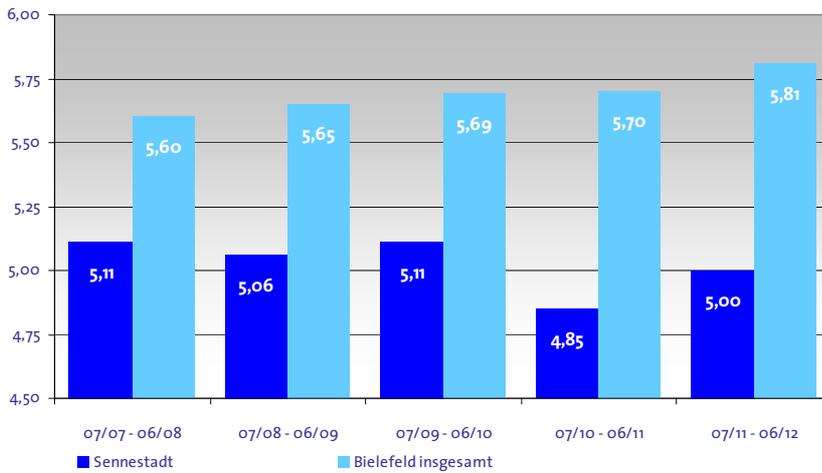
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### Veränderungen des Mietniveaus

In den vergangenen fünf Jahren ist das Mietniveau in der Gesamtstadt Bielefeld kontinuierlich gestiegen. Der Meridian-Preis hat sich von 5,60 Euro/qm im Zeitraum 2007 bis 2008 um rund 4 % auf 5,81 Euro/qm für die Jahre 2011 bis 2012 gesteigert. In Sennestadt ist dagegen keine eindeutige Tendenz festzustellen. Der durchschnittliche Mietpreis schwankt im Vergleichszeitraum zwischen 4,85 Euro und 5,11 Euro/qm.

*steigende Mieten in Bielefeld,  
schwankende Mieten in Sennestadt*

Abbildung 19 Vergleich des Mietniveaus im Stadtbezirk Sennestadt mit der Gesamtstadt im Zeitraum von Mitte 2007 - Mitte 2012



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH); Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

## 5.5 Wohnbaupotenzialflächen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld weist so gut wie keine Bauflächen im Stadtteil Sennestadt mehr aus, nachdem die Kontingente nach den Siedlungsentwicklungsphasen der 1950er- bis 1980er-Jahre ausgeschöpft wurden. Lediglich durch die Aufgabe des Gewerbestandorts Schilling nördlich des Siedlungsbereichs Südstadt besteht heute ein nennenswertes Kontingent an Bauland, welches ab 2015 entwickelt werden soll. Weiter stehen noch Potenzialflächen am Keilerweg und an der Donauallee zur Verfügung. Die abgeschlossene Flächenentwicklung nach außen bedeutet, dass sich alle weiteren städtebaulichen Entwicklungen im Inneren des Siedlungsbereichs konzentrieren müssen.

*mit Ausnahme des Schilling-Areals  
keine größeren Wohnbauflächen  
mehr vorhanden*

Die begrenzte Baulandausweisung in der Sennestadt hat dazu geführt, dass Bauwillige in andere Stadtteile von Bielefeld oder ins Umland abgewandert sind. Damit wird eine konstante Weiterentwicklung des Stadtteils unter dem Aspekt der Bevölkerungs- (Haushaltsneugründungen, Durchmischung der Alters- und Einkommenschichten) und der Baustruktur verhindert.

## 5.6 Zwischenfazit

Zentrale Aussagen für den Stadtbezirk sind:

- von 2009 bis 2011 positiver Trend bei den Kauffällen im Eigenheimsegment (bebaute und insbesondere unbebaute Grundstücke), leicht sinkende Tendenz bei Kauffällen im Wohnungs-/Teileigentumssegment
- generell unterdurchschnittliche Immobilienpreisniveaus in allen Marktsegmenten: Einfamilienhäuser = leicht unterdurchschnittlich, Mietwohnungen = unterdurchschnittlich, Etagenwohnungen = stark unterdurchschnittlich
- für Wohnungsneubau mit Ausnahme des Schillinggeländes sind kaum Flächen vorhanden, sodass der Entwicklung des Bestandes besondere Bedeutung zukommt

## 6 Analyse des Wohnungsbestands

### 6.1 Methodik

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet wurde nach unterschiedlichen Maßgaben bewertet:

*Beschreibung und Bewertung*

- Gebäudetypologie, Wohnflächenzahlen, barrierefreier und geförderter Wohnraum, Eigentumsverhältnisse und Leerstände sind festgehalten und beschrieben.
- Auf Basis mehrerer Vor-Ort-Begehungen wurden Bauzustand, das Gestaltungs- und Erscheinungsbild sowie das private Umfeld aufgenommen und einer Bewertung unterzogen.

Die Wohnungsbestände wurden ausschließlich aus dem öffentlichen Raum heraus und daher nur durch eine „Außenansicht“ begutachtet. Aussagen zur energetischen Sanierung sind im Rahmen der Bestandserhebung nur sehr eingeschränkt möglich, da nur der Zustand der Außendämmung durchgängig begutachtet werden konnte.

Anhand dieser Methodik kann somit kein qualitativer Nachweis über den tatsächlichen Bauzustand erbracht werden, jedoch eignet sie sich, um eine generelle Einschätzung des Wohnungsbestands zu erlangen und um daraus entsprechenden Handlungsbedarf abzuleiten.

Zur Identifikation der defizitären Bestände in der Sennestadt werden die Ergebnisse Leerstandsdarstellung, der Bauzustands-, Gestaltungs- und Wohnumfeldanalyse überlagert.

### 6.2 Gebäudetypologie

In der Sennestadt sind nach dem Generalbebauungsplan Reichows verschiedene Gebäudetypologien mehrfach gebaut worden. Auf Grundlage der Haustypisierung<sup>17</sup> ist für Teile der Nord- und Südstadt eine Übersicht verschiedener Haustypen erstellt worden.

Dabei sind rund 1.700 Häuser erfasst worden:

---

<sup>17</sup> Quelle: Stadtumbau Sennestadt – Haustypisierung, Daum Architekten/Bielefeld, 2010

Abbildung 20 Gebäudetypologien gem. Stadtbau Sennestadt – Haustypisierung



Quelle: Stadtbau Sennestadt – Haustypisierung, Daum Architekten/Bielefeld, 2010, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Auf den Folgeseiten ist die detaillierte Übersicht der verschiedenen Haustypen der Sennestadt mit Baualter, Wohnungsgrößen und Anzahl der Gebäude im Stadtteil, die nach dem Generalplan von Prof. Dr. Reichow im Zeitraum von 1954 bis 1980 errichtet wurden, dokumentiert.



Tabelle 2 Übersicht der Gebäudetypologien gemäß Originalbezeichnungen

**Ein- und Zweifamilienhäuser**

<p><i>Typ 1</i>  <i>Reihenhaus mit Mauervorlagen</i>                  Baujahr: 1957 - 1963                  Anzahl: 386</p>	<p>5 Zimmer                  Küche, Bad, WC, Garten, Balkon                  Größe/WE: 85 - 99 qm</p>	
<p><i>Typ 1a</i>  <i>Zweifamilienhaus</i>                  Baujahr: 1960                  Anzahl: 49</p>	<p>Wohnungstyp 1 :                  EG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Wohnungstyp 2:                  OG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Größe/WE: 62,46 qm</p>	
<p><i>Typ 1b</i>  <i>Zweifamilienhaus</i>                  Baujahr: 1961                  Anzahl: 193</p>	<p>Wohnungstyp 1:                  EG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Wohnungstyp 2:                  OG: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Größe/WE: 75 - 81 qm</p>	<p>kein Bild vorhanden</p>
<p><i>Typ 2</i>  <i>Reihenhaus mit Garage</i>                  Baujahr: 1961 - 1971                  Anzahl: 133</p>	<p>5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Garten,                  Balkon                  Größe/WE: 103 - 108 qm</p>	
<p><i>Typ 3</i>  <i>Reihenhaus asymmetrisch</i>                  Baujahr: 1958 - 1964                  Anzahl: 154</p>	<p>6 Zimmer, Küche, Bad, WC, Garten                  Größe/WE: 93 - 109 qm</p>	
<p><i>Typ 4</i>  <i>Bungalow Satteldach</i>                  Baujahr: 1971 - 1979                  Anzahl: 90</p>	<p>4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Garten                  Größe/WE: 94 qm</p>	

<p><i>Typ 5</i>  <i>Bungalow Flachdach</i>          Baujahr: 1970 - 1973          Anzahl: 87</p>	<p>5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Garten          Größe/WE: ca. 120 qm</p>	
<p><i>Typ 6</i>  <i>Bungalow mit Pultdach und Oberlicht</i>          Baujahr: 1964          Anzahl: 44</p>	<p>5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Garten          Größe/WE: 107 qm</p>	
<p><i>Typ 7</i>  <i>Winkelhaus Souterrain</i>          Baujahr: 1963          Anzahl: 8</p>	<p>6 Zimmer, Küche, Bad, WC, Garten          Größe/WE: 188 qm</p>	
<p><i>Typ 8</i>          Baujahr: 1973 - 1979          Anzahl: 62</p>	<p>4 Zimmer + Wohnküche, Bad, WC,          Garten          Größe/WE: 115 qm</p>	
<p><i>Typ 8a</i>          Baujahr: 1973          Anzahl: 19</p>	<p>5 Zimmer + Kammer, Küche, 2 Bäder,          WC, Garten          Größe/WE: 140 qm</p>	
<p><i>Typ 9</i>  <i>Bungalow mit Flachdach eingeschossig</i>          Baujahr: 1972 - 1980          Anzahl: 5</p>	<p>2 Zimmer + Wohndiele, Küche, Bad,          Garten          Größe/WE: 114 - 139 qm</p>	



<p><i>Typ 10</i>  <i>Siedlungshaus</i>                  Baujahr: Mitte 1950er-Jahre                  Anzahl: 40</p>	<p>4 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Größe/WE: etwa 120 qm</p>	
---	--	---

**Mehrfamilienhäuser**

<p><i>Typ 11</i>  <i>Geschosswohnen mit Laubengang</i>                  Baujahr: 1960                  Anzahl: 12                  Drei Etagen (lt. Angaben der Architekturbüros)                  Größe/WE: 51 - 68 qm</p>	<p>Wohnungstyp 1:                  EG (2x): 3 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Wohnungstyp 2:                  EG (2x): 2 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Wohnungstyp 3:                  OG (2x): 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Wohnungstyp 4:                  OG (2x): 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon</p>	
<p><i>Typ 12</i>  <i>Geschosswohnen mit Balkon</i>                  Baujahr: 1958 - 1963                  Anzahl: 241                  3 Etagen                  Größe/WE: 55 - 78 qm</p>	<p>Wohnungstyp 1:                  EG (3x): 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Wohnungstyp 2:                  EG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Wohnungstyp 3:                  OG (3x): 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Wohnungstyp 4:                  OG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon</p>	
<p><i>Typ 13</i>  <i>Geschosswohnen mit Giebelfenstern</i>                  Baujahr: 1958                  Anzahl: 181                  3 Etagen                  Größe/WE: 52 - 78 qm</p>	<p>Wohnungstyp 1:                  EG: 4 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Wohnungstyp 2:                  EG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Garten                  Wohnungstyp 3:                  OG: 4 Zimmer, Küche, Bad, Balkon                  Wohnungstyp 4:                  2. OG: 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon</p>	

Quelle: Stadtbau Sennestadt – Haustypisierung, Typ 1 - 13, Daum Architekten BDA/ Bielefeld, August 2010

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 1.766 Ein- und Zweifamilienhäuser und 675 Mehrgeschossgebäude sowie 188 Wohn- und Geschäftshäuser. 18 % aller Wohneinheiten befinden sich in Einfamilienhäusern, 9 % in Zweifamilienhäusern und insgesamt 73 % in Mehrfamilienhäusern. Im Jahr 2011 sind im Stadtbezirk Sennestadt 9.115 Wohnungen vorhanden gewesen, davon rund 7.000 im Untersuchungsgebiet.

*Wohnungsbestand*

Im Zeitraum von 2003 bis 2011 sind nach Aussage der Stadt Bielefeld im Stadtbezirk Sennestadt 3,4 % bzw. rund 300 neue Wohnungen entstanden. Dieser Wert liegt etwas unter dem städtischen Durchschnitt von rund 4,3 %. Die entstandenen zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtbezirk Sennestadt resultieren weitestgehend aus Wohngebietsausweisungen in den anderen Stadtteilen des Stadtbezirks und demnach nicht aus dem Untersuchungsgebiet.

*Bautätigkeit in der Sennestadt*

Im Rahmen der Ortsbegehung wurde das genaue Baualter nicht erhoben. An dieser Stelle wird ausdrücklich auf das Gutachten "Haustypisierung"<sup>18</sup> verwiesen, in dem das Baualter dezidiert auf Basis der Architektenpläne belegt wurde. Der Großteil der Gebäude ist in der Nachkriegszeit zwischen Mitte der 1950er-Jahre bis in die 1970er-Jahre entstanden. Ergänzt wurden einzelne Gebäudetypen bis in die 1980er-Jahre. Das Verler Dreieck sowie die Siedlungsbereiche an der Württemberger Straße und Donauallee sind nachträgliche Erweiterungen der Generalplanung.

*Baualter*

Deutlich ältere Gebäude sind nur vereinzelt an den Siedlungsrändern zu finden, beispielsweise ein Fachwerkhaus am Hessenweg, sowie einzelne Objekte an der Paderborner Straße oder einige gründerzeitliche Gebäude. An wenigen Stellen im Stadtteil hat es Nachverdichtungen gegeben. Eine rege Neubautätigkeit ist jedoch für die letzten Jahrzehnte nicht festzustellen.

Prägnanteste Neubauten sind die den Reichowplatz arrondierenden Wohn- und Geschäftshäuser. Weiterhin wurden an der Ecke Travestraße/Rheinallee drei Stadtvillen errichtet. Am Keilerweg wurde vor einiger Zeit ein größeres, zusammenhängendes Neubaugebiet entwickelt. Die fertiggestellten Immobilien sind bereits alle vermarktet, einige der 380 bis 750 qm großen Grundstücke sind noch frei (Stand Sept. 2013).

Zurzeit wird für das westlich der Stadtkrone gelegene Schillinggelände, einem ehemaligen Gewerbestandort, ein Bebauungsplan aufgestellt. Ab 2014/2015 sollen dort zur Erweiterung und Erneuerung des Wohnungsangebots der Sennestadt Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entstehen.

---

<sup>18</sup> Quelle: Stadtbau Sennestadt – Wohnhaustypologien, Daum Architekten BDA/Bielefeld, 2010, siehe Anhang

Abbildung 21 Alter der Bebauung



Quelle: Daum Architekten, BDA: Stadtumbau Sennestadt Haustypisierung, 2010 und Bestandsaufnahme Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2012

### 6.3 Wohnflächen

Voraussetzung für marktkonforme und nachfragegerechte Wohnungen sind neben der barrierefreien bzw. barrierearmen Ausgestaltung die Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrößen. Für Bielefeld-Sennestadt stellt sich zunächst die zentrale Frage, ob die Größen der Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern sowie den Geschosswohnungsbauten marktkonform sind und damit langfristig belegbar bleiben. Auch wenn für die Einfamilienhäuser in bestimmtem Maße der beschriebene Sickereffekt zu erwarten sein wird, gilt dies dennoch nicht grenzenlos. Voraussetzung für diesen Effekt ist ein Mindestmaß an Marktkonformität.

Bereits in der Haustypisierung von Daum Architekten wird zu diesem Thema folgende Aussage getroffen:

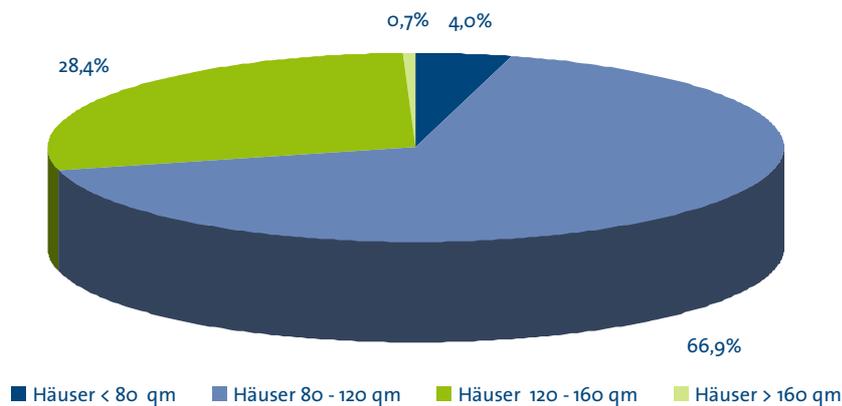
*„Die zweigeschossigen Reihenhaustypen 1 – mit zwei Varianten als Geschosswohnung, sowie Typ 2 und 3 aus den Baujahren 1958 bis 64*

*Wohnflächen in Einfamilienhäusern*

liegen mit Wohnflächen zwischen 85 und 108 qm deutlich unter dem heute marktüblichen Flächenangebot, gleiches gilt für die eingeschossigen Kettenhaustypen 4 und 6 mit 94 qm bzw. 107 qm Wohnfläche, ebenfalls Anfang der 60er-Jahre erbaut.“<sup>19</sup>

In einer Auswertung der Wohnungsgrößen der Einfamilienhäuser in der Sennestadt zeigt sich, dass 43 % aller Einfamilienhäuser der 50er- bis Anfang der 70er-Jahre (n = 1213) kleiner als 120 qm sind, der rechnerische Durchschnittswert liegt bei ca. 100 qm.<sup>20</sup>

Abbildung 22 Anteil der jeweiligen Wohnflächengröße in den Einfamilienhäusern in der Sennestadt (n = 1213)



Quelle: Daum Architekten „Haustypisierung Bielefeld Sennestadt“ Bielefeld, August 2010; Auswertung und Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Folgende Aussagen können getroffen werden:

- Die Zahl der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ist doppelt so hoch wie in Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Fast jede zweite Wohnung verfügt über drei Zimmer (48 %), ca. jede vierte Wohnung über zwei Zimmer; 13 % sind Vierzimmerwohnungen und 15 % der Wohneinheiten haben fünf oder sechs Zimmer. Einzimmerwohnungen sind nicht vorhanden(!).

Zahlreiche Grundrisse sind mit verhältnismäßig kleinen Räumen (z. B. Typ 3: Sechs Zimmer in einer Wohnung von 109 qm Größe) oder Typ 13: Vier Zimmer mit 78 qm Wohnfläche) weniger zeitgemäß.

In der Gesamtstadt Bielefeld lag zum 31. Dezember 2011 die mittlere Wohnfläche in Einfamilienhäusern bei knapp über 122 qm.<sup>21</sup> Dabei ist zu bedenken, dass der Trend zu immer größeren Einfamilienhäusern geht. Im Jahr 2012 lag die mittlere Größe aller in Bielefeld bau-

<sup>19</sup> Daum Architekten „Haustypisierung Bielefeld Sennestadt“ Bielefeld, August 2010; S. 7

<sup>20</sup> Quelle: Daum Architekten „Haustypisierung Bielefeld Sennestadt“ Bielefeld, August 2010; Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

<sup>21</sup> Quelle: Landesdatenbank IT.NRW

fertiggestellten Einfamilienhäuser bei etwas über 155 qm.<sup>22</sup> Dies ist heute in etwa die Größenordnung, die für ein marktkonformes Einfamilienhaus vorausgesetzt werden sollte.

Wohnungsgrößen lassen sich über Dachgeschossausbauten, die Aufstockung oder das Zusammenlegen von Wohneinheiten verändern.

Im Hinblick auf den Dachgeschossausbau sind lediglich die Gebäude des Typs 1, 1 a und 1 b geeignet. Und auch hier lassen sich (aufgrund der Dachschrägen) Erweiterungen bis maximal ca. 20 qm im Typ 1 realisieren. In den Typen 1 a und 1 b sind es lediglich ca. 15 qm. In anderen Einfamilienhäusern mit Dachaufbauten ist ein Ausbau aufgrund der Dachneigung nicht möglich.

*Dachgeschossausbau*

Die Wohnungsgrößen im Geschosswohnungsbau variieren zwischen 50 qm und 93 qm. Der rechnerische Durchschnittswert liegt bei ca. 65 qm, lediglich in den Zweifamilienhäusern stehen durchschnittlich ca. 75 qm pro Wohneinheit zur Verfügung<sup>23</sup>. Damit sind sie im Hinblick auf die Wohnungsgrößen durchaus als marktfähig anzusehen. Entscheidende Kriterien für die nachhaltige Belegung der Wohnungen sind demnach in der barrierefreien bis barrierearmen Grundrissgestaltung und in der Lage der Wohnung zu sehen. Dass die integrierte Lage in der Nähe wichtiger Versorgungsinfrastrukturen (Güter des tägl. Bedarfs, medizinische Versorgung) essentiell für die Marktfähigkeit von Wohnungen ist, wurde bereits erwähnt. Im Hinblick auf eine barrierefreie Ausgestaltung ist allerdings erkennbar, dass gerade die Badezimmer vielfach zu klein und auch zu verwinkelt sind.

*Wohnflächen in  
Mehrfamilienhäusern*

#### 6.4 Barrierefreier und geförderter Wohnungsbau

Wie in der demografischen Analyse bereits dargestellt, weist die Sennestadt eine hohe Anzahl an Seniorenhaushalten auf, der jedoch nur wenige zur Verfügung stehende barrierearme/-freie Wohnräume gegenüberstehen. Der Anteil der barrierearmen/-freien Wohneinheiten liegt in der Sennestadt bei 0,9 %, in der Gesamtstadt bei 1,5 %. Während der Anteil der Personen im Alter von über 70 Jahren in Sennestadt im Stadtbezirksvergleich überdurchschnittlich hoch liegt, ist das entsprechende Wohnungsangebot deutlich unterdurchschnittlich.

*geringer Anteil an barrierefreien/  
-armen Wohnungen*

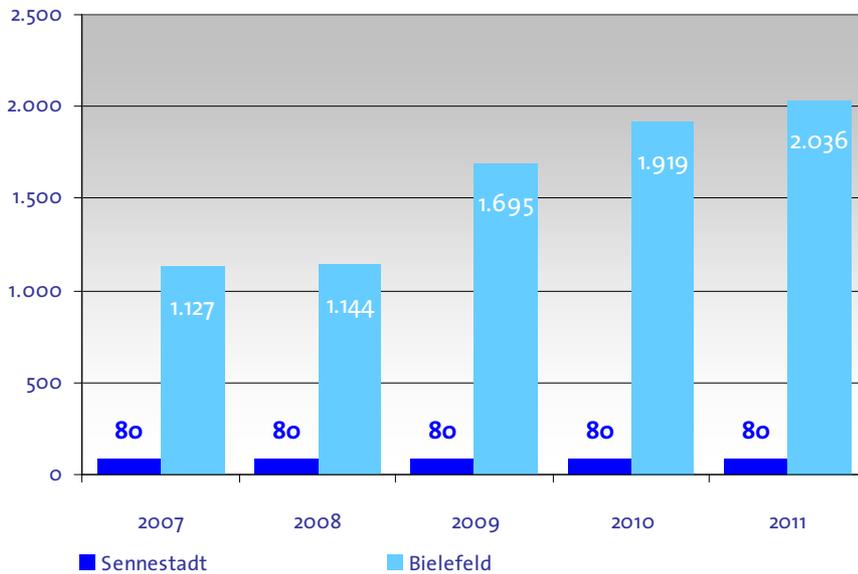
Die folgende Grafik verdeutlicht, dass im Stadtbezirk Sennestadt im Vergleich zur Gesamtstadt auch eine Stagnation bei der Ausstattung/Umnutzung entsprechender Wohnungen herrscht. Während in der Gesamtstadt in den vergangenen fünf Jahren beinahe eine

<sup>22</sup> Quelle: ebenda

<sup>23</sup> Quelle: Daum Architekten „Haustypisierung Bielefeld Sennestadt“ Bielefeld, August 2010; Berechnung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Verdoppelung der barrierearmen/-freien Wohnungen festzustellen ist, hat sich die Anzahl dieser Wohnungen in Sennestadt nicht verändert.

Abbildung 23 Barrierefreie/-arme Wohnungen im Stadtbezirk Sennestadt im Vergleich mit Bielefeld



Quelle: Datentabelle zu den Wohnungsmarktberichten 2003 - 2012 der Stadt Bielefeld auf Basis der Daten des Bauamtes, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH,

Für den von der Stadt Bielefeld prognostizierten Anstieg der über 80 jährigen um 20 % (und dem damit voraussichtlich einhergehenden Anstieg der Pflegebedürftigen) in einem Zeitraum bis 2030 sind absehbar nicht ausreichend Pflegeplätze vorhanden.<sup>24</sup> Auch wenn heute schon drei Alten- und Pflegeheime in Sennestadt existieren, wird der Bedarf an seniorengerechten Wohnmöglichkeiten in Anbetracht der Tatsache, dass der Altenquotient<sup>25</sup> (60,9) und der Altenpflegequotient<sup>26</sup> (47,2) hier überproportional hoch sind, weiter steigen.

*Angebot an Pflegeplätzen besser als im Bielefelder Durchschnitt*

In der Entwicklung des Bestands an geförderten Mietwohnungen lässt sich für den Stadtbezirk Sennestadt ein Rückgang der öffentlich geförderten Wohneinheiten von 17 % (2005) auf 8,1 % (2011) verzeichnen. Diese Tendenz zeigt sich auch für die anderen Stadtbezirke Bielefelds.

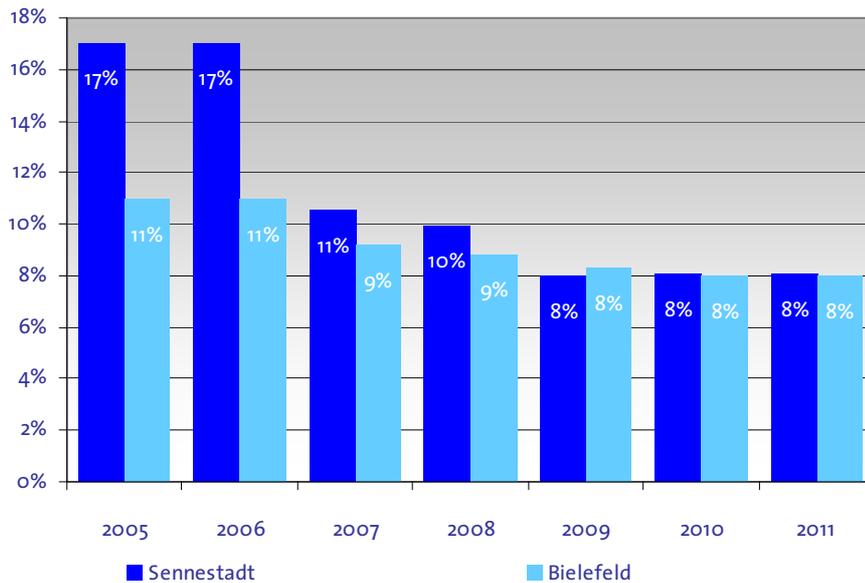
*geförderter Wohnungsbau*

<sup>24</sup> vgl. Stadt Bielefeld - Wohnungsmarktbericht 2012 auf Basis der Daten der Bevölkerungsvorausberechnung 2011 von IT.NRW

<sup>25</sup> Anm.: Altenquotient = Personen über 60 Jahre je 100 Personen von 20 bis 59

<sup>26</sup> Anm.: Altenpflegequotient = Personen über 75 Jahre je 100 Personen von 40 bis 59 Jahren

Abbildung 24 Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten – Vergleich Bielefeld zu Sennestadt



Quelle: Datentabelle zu den Wohnungsmarktberichten 2003 - 2012 der Stadt Bielefeld auf Basis der Daten des Amtes für Demografie und Statistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

### 6.5 Eigentumsverhältnisse

Zur Darstellung der Eigentumsverhältnisse wird auf das Liegenschaftskataster der Stadt Bielefeld zurückgegriffen. Dabei werden in der zeichnerischen Darstellung aus datenschutzrechtlichen Gründen nur die Bestände der folgenden Wohnungsbauunternehmen aufgeführt:

- Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft (BGW)
- Baugenossenschaft Freie Scholle eG
- GAGFAH
- Landesentwicklungsgesellschaft LEG NRW
- Sahle Wohnen GmbH Co. KG
- Die Sennestadt GmbH verfügt nur über punktuelle Wohnungsbestände, ist jedoch als Grundeigentümer mit einem flächenmäßig hohen Grundstücksbestand als wichtiger Eigentümer zu sehen.

*hoher Anteil privater Eigentümer*

Der Eigentumsanteil der großen Wohnungsbaugesellschaften wird auf 33,6 % des Wohnungsbestands beziffert.<sup>27</sup>

Alle weiteren Wohneinheiten befinden sich in Einzeleigentum.

<sup>27</sup> Quelle: INSEK Sennestadt

## 6.6 Wohnungsleerstände

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die sichtbaren Leerstände in den Wohngebäuden erfasst. Anzumerken ist, dass die Leerstandsquote nur anhand von Anhaltspunkten wie der Anzahl beschrifteter Klingelschilder und Postkästen, des sichtbaren Leerstands in den Erdgeschosswohnungen und durch die „Gardinenanalyse“, die Erfassung leer und unbewohnt wirkender Fenster bzw. Räume, ermittelt wurde. Bei der Begehung wurde eingeschätzt, wie hoch der prozentuale Leerstandsanteil in den einzelnen Gebäuden ist. Als Ergebnis kann aus dieser Begehung festgehalten werden, dass vor allem punktuelle Leerstandskonzentrationen vorhanden sind.

Allerdings ist die Leerstandsquote anhand der genannten Kriterien nur sehr schwer zu ermitteln. Daher wurde auf die Leerstandsanalyse der Stadt Bielefeld zurückgegriffen.

Die Ermittlung der Wohnungsleerstände der Stadt Bielefeld und Stadtbezirk Sennestadt erfolgt durch eine anonymisierte jährliche Stromzähleranalyse in Kooperation mit der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Demnach gelten Wohnungen mit einem geringeren Jahresverbrauch als 150 kWh/a als leerstehend. „Die durchschnittlichen Leerstandsquoten der einzelnen Stadtbezirke bewegen sich aktuell zwischen 0,7 und 2,3 % und liegen damit weitgehend im unproblematischen Bereich.“<sup>28</sup> Die Wohnungsleerstandsquote für die Sennestadt liegt 2011 bei 1,4 % und bewegt sich damit genau im Bielefelder Durchschnitt.



*Leerstandsquote von 1,4 %  
gem. Stromzähleranalyse*

## 6.7 Bauzustand

Gegliedert in die Gewerke Dach (Eindeckung, Spenglerarbeiten), Fassade, Fenster und Türen wurde jedes Haus nach dem Schulnotensystem von 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft) bewertet. Sofern aktuell Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist bei der Bewertung von einer Verbesserung der Situation im Sinne des Bauherrn auszugehen. Als Ergebnis wird ein Durchschnittswert aus den Bauteilen errechnet, der in folgende Kategorien eingeteilt wird:

- *Sehr gut bis gut:* In der Regel Neubauten oder in jüngster Zeit sanierte Gebäude – kein Handlungsbedarf
- *Befriedigend:* Gebäude, die insgesamt gut erhalten sind und z. B. schon über neue Fensteranlagen verfügen – ein akuter Handlungsbedarf ist nicht gegeben

*Herangehensweise und Kriterien*

---

<sup>28</sup> Quelle: Wohnungsmarktbericht der Stadt Bielefeld 2012, S. 44, Amt für Demographie und Statistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

- *Ausreichend*: Bis zu zwei der Elemente sind grundsätzlich sanierungsbedürftig – Handlungsbedarf ist kurz- bis mittelfristig für die dauerhafte Vermietbarkeit des Gebäudes gegeben
- *Mangelhaft*: Drei oder mehr Elemente lassen auf hohen Modernisierungsbedarf schließen – sofortiger Handlungsbedarf ist gegeben, da ansonsten Leerstände und ein weiterer Imageverlust drohen und das Gebäude mittelfristig für eine Sanierung nicht mehr in Frage käme

Mittels der Bauzustandserhebung wurde ein erheblicher Investitionsstau der Wohnungsbestände in der Sennestadt festgestellt. Wie die folgende Abbildung zeigt, wurde nur ein geringer Teil der Bestandsgebäude mit „sehr gut“ oder „gut“ bewertet. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Neubauten der vergangenen Jahre sowie um einzelne Gebäude aus der Entstehungszeit der Sennestadt, die in jüngster Zeit grundlegend saniert wurden.

Ein Großteil der Gebäude wurde mit „befriedigend“ bewertet. An diesen Gebäuden sind in der Regel einzelne Instandhaltungsmaßnahmen erfolgt. So wurden z. B. nur das Dach instandgesetzt und Spenglerarbeiten durchgeführt, lediglich an einer Fassadenseite die Fensteranlagen erneuert oder die Fassade nur ausgebessert und gestrichen. Diese Bestände weisen grundsätzlich keine gravierenden Investitionsrückstände auf. Ein akuter Handlungsbedarf ist daher anhand der äußeren Inaugenscheinnahme bei diesen Gebäuden nicht gegeben. Problematisch ist aber, dass dieser Bestand zu einem großen Anteil über 50/60 Jahre alt ist. Da es sich zum Teil um eine sehr solide Bauweise der 1950er- und 1960er-Jahre handelt, weisen die Gebäude i. d. R. keine akuten Mängel auf. Es lässt sich jedoch feststellen, dass sie nicht den modernen Standards an Architektur und Gestaltung entsprechen. Problematisch ist, dass diese Tatsache weite Teile des Stadtteils betrifft und daher ein insgesamt monotoner Eindruck entsteht.

Abbildung 25 Bauzustand



Quelle: Kartengrundlage Stadt Bielefeld, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2012

Kennzeichnend für die mit „ausreichend“ bzw. „mangelhaft“ bewerteten Gebäude sind sichtbare bis massive Mängel. Aufgrund ihres Bauzustands wirken sich insbesondere die „mangelhaften“ Bestände negativ auf das Erscheinungsbild und damit das Image und die Attraktivität der jeweiligen Straßenzüge und Teilquartiere aus.

## 6.8 Gestaltungs- und Erscheinungsbild

Neben dem Bauzustand wurden Gestaltung und Pflege sowie das Erscheinungsbild der Gebäude erfasst. Bewertungskriterien sind neben der Fassadengestaltung (Farbgestaltung, architektonische Details etc.) auch die Ensemblewirkung und die Gestaltung der Nebengebäude. Bewertet werden die oben genannten Merkmale mit den Kategorien „+“ (überdurchschnittlich), „o“ (durchschnittlich) und „-“ (unterdurchschnittlich).

*Analyse des optischen  
Erscheinungsbilds der Häuser*

Abbildung 26 Gestaltung/Erscheinungsbild



Quelle: Kartengrundlage Stadt Bielefeld, Darstellung Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2012

### *Gestaltung und Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäuser*

Das Erscheinungsbild der Mehrfamilienhäuser lässt sich in drei Kategorien unterteilen. Die „vernachlässigten“ Bestände verfügen über eine deutlich in die Jahre gekommene und damit unattraktive Fassadengestaltung. Des Weiteren sind Bestände vorzufinden, die in den letzten Jahren saniert wurden, deren Fassade jedoch unter den Witterungseinflüssen gelitten hat, und zuletzt die in jüngerer Vergangenheit aufgewerteten Bestände.

Die Gestaltung variiert nicht nur zwischen, sondern auch innerhalb der Bestände der Wohnungsbaugesellschaften. Dementsprechend ist in den letzten Jahren ein bunter „Gestaltungsmix“ entstanden. Gestalterisch auffällig sind z. B. die „Kopfgebäude“ im nördlichen Bereich der Elbeallee, die mit künstlerischen Akzenten versehen wurden. Auffallend ist auch, dass zahlreiche Fassaden einen neuen Anstrich erhalten haben, ohne dass jedoch eine energetische Erneuerung stattgefunden hat.

### *Gestaltung und Erscheinungsbild der Ein- und Zweifamilienhäuser*

Bei den typisierten Einfamilien- und Reihenhäusern ist die individuelle Gestaltung der Fassade breit gefächert. Neben der Gestaltung mit einer Putzfarbe in dezenten Farbtönen und farblich hervorgehobenen Fenster- und Türeffassungen und/oder Mauerwerkvorlagen stechen einzelne Objekte durch ihre auffällige oder eben fehlende Farbgestaltung besonders heraus. Einige Fassadenoberflächen wurden zum Beispiel durch Klinker, Naturstein oder auch Holzverkleidungen vollständig verändert.

Von besonderer Bedeutung ist, dass im Rahmen der Aufwertungsmaßnahmen durch die Einzeleigentümer über die Jahrzehnte hinweg bei einer Vielzahl der Gebäude der einheitliche Charakter der ursprünglich homogen gestalteten Gebäudezeilen verloren ging. Auch durch die unterschiedlichen Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten und die sehr unterschiedliche Gestaltung wird der Eindruck des wenig einheitlichen Stadtbildes unterstrichen.

Erscheinungsbild und Pflegezustand der freistehenden Einfamilienhäuser sind insgesamt vergleichsweise gut. Die individuelle Sanierung und Gestaltung aus den verschiedenen vergangenen Jahrzehnten fällt durch ihre Unabgestimmtheit zueinander auch zum Teil negativ auf.

## 6.9 Privates Wohnumfeld

Zur Bewertung des Wohnumfelds wurden die Aspekte Nutzungsmöglichkeiten des Freiraums, Gestaltung und Ausstattung des Wohnumfelds sowie Pflegezustand der Grünbereiche herangezogen. Bei den Ein-/Zweifamilienhäusern wurde das Augenmerk auf die Gestaltung der Eingänge sowie den Pflegezustand der Hausgärten gelegt, soweit diese einsehbar waren. Dabei wird eine Einteilung in „+“ (gut), „o“ (annehmbar) und „-“ (unattraktiv) vorgenommen.



### *Ein- und Zweifamilienhäuser*

Die Außenanlagen der freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser an den Randbereichen der Siedlungseinheiten wirken generell gepflegt.

Die Eingangsbereiche der Reihenhäuser und Bungalows sind zum größten Teil gepflegt und vereinzelt in jüngster Zeit neu gestaltet worden. Die Zuwegung der Zeilenbauten über die gemeinschaftlichen Privatwege sind veraltet (erneuerungsbedürftig).

Auch wenn es sich dabei nicht um einen aktuellen Mangel handelt, keine Verwahrlosung vorliegt oder Handlungsdruck besteht, unterstreicht die Art der Gestaltung und Bepflanzung, dass in den meisten Fällen über die Jahrzehnte keine grundsätzlichen Neugestaltungen vorgenommen wurden.

### *Mehrfamilienhäuser*

Im Vordergrund der Bewertung des Außenraums der Mehrfamilienhäuser stehen die Zuwegung, die Funktion des Grüns (z. B. reines Abstandsgrün oder Nutzungsmöglichkeiten wie Spielplätze oder kleinräumige Aufenthaltsbereiche, Gestaltung der Eingangsbereiche etc.) sowie die Pflege der Außenanlagen.

Besonders positiv gestaltet sich z. B. das Wohnumfeld der Mehrfamilienhausbestände der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (BGW) im Bereich Rheinallee/Neckarweg/Kinzigweg. Hier wurde ein gestalterisches Gesamtkonzept für die zusammenhängende Siedlungseinheit der Geschosswohnungsbauten umgesetzt. Auch bei der Modernisierung der Wohngebäude der GAGFAH am Mainweg ist viel Wert auf die Freiflächengestaltung gelegt worden.

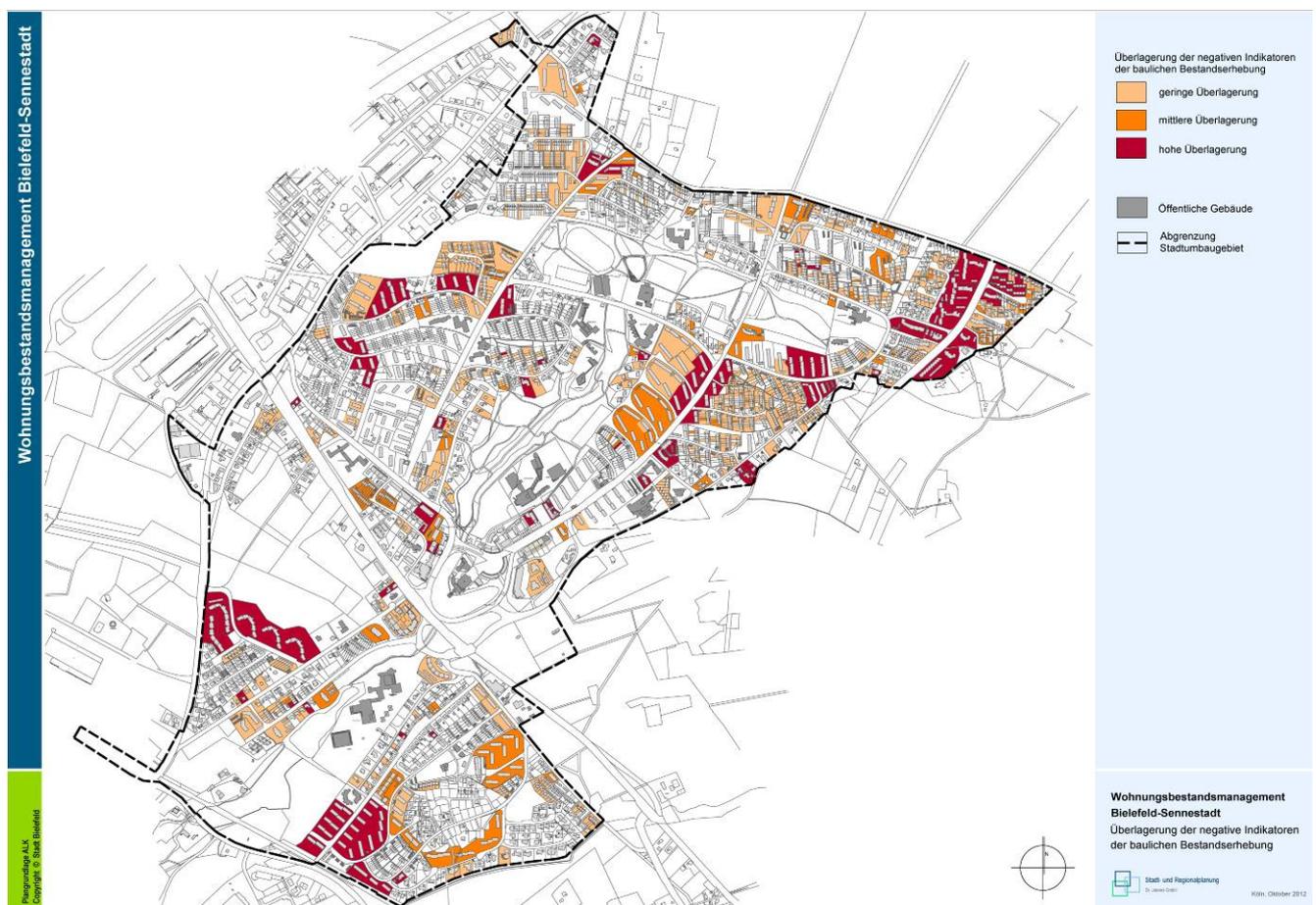
In weiten Teilen des Stadtteils finden sich auf den Freiflächen zwischen den Bauten jedoch nur als Abstandsgrün angelegte Flächen mit Rasen, Sträuchern sowie Bäumen. Spezielle Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft fehlen oder sind nur in Ansätzen vorhanden. Mietergärten, -terrassen oder Treffpunkte für die Bewohnerschaft fehlen fast vollständig. Lediglich Spielbereiche für kleinere Kinder sind in sehr unterschiedlichen Qualitäten zu finden. In den meisten Fällen sind diese aber sehr in die Jahre gekommen und tragen nicht zur Attraktivierung und besseren Vermietung des Wohnbestandes bei. Hier wird ein wichtiges Potenzial gesehen, sowohl in Mietergärten, Terrassen sowie ansprechende Spielbereiche zu investieren.



## 6.10 Überlagerung der negativen Indikatoren

Zur Identifikation der defizitären Bestände in der Sennestadt wurden die Ergebnisse der Bauzustands-, Gestaltungs- und Wohnumfeldanalyse sowie der Leerstandsanalyse überlagert. Die Abbildung 27 stellt die Bereiche differenziert nach einer geringen, mittleren und hohen Überlagerung der negativen Indikatoren dar. Deutliches Ergebnis dieser Untersuchung ist eine ungleichmäßige Verteilung der defizitären Bestände im Stadtteilgebiet. Gleichwohl ist eine Konzentration in den südlichen und südwestlichen Randlagen sowie in den nordöstlichen Randbereichen festzustellen.

Abbildung 27 Überlagerung der Indikatoren



Quelle: Stadt und Regionalplanung D. Jansen GmbH 2012

Hierbei handelt es sich um die Wohnhochhäuser der Baugenossenschaft Freie Scholle eG an Innstraße und Isarweg, die Mehrfamilienhäuser der GAGFAH an Bleicherfeldstraße, Biberweg, Keilerweg und Hirschweg sowie um die Geschosswohnungsbauten der GAGFAH und der Baugenossenschaft Freie Scholle an der Württemberger Allee und am Frankenweg.

Im nordöstlichen Randbereich der Sennestadt zeichnet sich im Bereich der Bungalows mit Satteldach am Ostpreußenweg ein erhöhter Handlungsbedarf ab. Des Weiteren sind an verschiedenen Stellen im Stadtteil Einzelobjekte zu finden, bei denen eine entsprechende Überlagerung der negativen Indikatoren zutrifft. Diese sind aber in der Regel nicht so stark ausgeprägt, dass sie auf das Umfeld ausstrahlen.

## 6.11 Zwischenfazit

*Zusammenfassend lässt sich aus der Bestandsanalyse ableiten, dass der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes in Bielefeld-Sennestadt nicht akut sanierungsbedürftig, in keinem Falle aber bau­fällig ist. Jedoch ist mittel- bis langfristig ein Handlungsbedarf nicht nur in der energetischen Sanierung der Gebäude unabwendbar, um sie marktfähig zu halten. Es zeigen sich nicht nur deutliche Unterschiede innerhalb der Gebäudetypen und -zeilen, sondern auch innerhalb der Bestände einzelner Wohnungsbaugesellschaften. In Anbetracht der zu erzielenden Immobilienpreise in der Sennestadt scheint sich dieser Handlungsdruck noch nicht abzuzeichnen. Der Gebäudezustand ist somit in weiten Teilen des Stadtteils „unauffällig“. Dadurch, dass aber der überwiegende Teil der Gebäude rund 60 Jahre alt ist und einen vergleichbaren Sanierungsstand und Gestaltungscharakter mit gleichem Ambiente hat, erscheint der Stadtteil insgesamt monoton und in die Jahre gekommen.*

*Ausgebliebene Investitionen in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten führen in weiten Teilen des Stadtteils zwar nicht zu deutlichen sichtbaren Mängeln, es existieren jedoch einzelnen räumlichen Konzentrationen von Problemimmobilien wie z. B. in der Wohnanlage am Biberweg oder der Württemberger Allee. Das verstärkt das schlechte Image und die Abwärtsspirale des Stadtteils, beides Faktoren, die nur schwer wieder zu revidieren sind. Das Handeln der Eigentümerschaft bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist häufig auf die Gestaltungsoptimierung der Fassaden und Freianlagen ausgelegt. Um mittelfristig eine wirtschaftliche Nutzung der Objekte zu gewährleisten, sind umfassendere Sanierungsarbeiten notwendig.*

*Aktuell ist die Leerstandsquote im Stadtumbaugebiet kein Grund zur Besorgnis. Die sich abzeichnenden demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen sowie der insgesamt entspannte Bielefelder Wohnungsmarkt deuten aber darauf hin, dass Leerstände vermehrt auftreten können bzw., dass das Preisniveau sinken könnte und dass soziale Problemlagen im Stadtteil zunehmen könnten. Nur mit konzentrierten, aber gleichzeitig vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des Wohnraumangebots kann diesem zu erwartenden Trend entgegengewirkt werden.*

*Mit dem Alterungsprozess in der Sennestadt wird eine Vielzahl an Einfamilienhäuser und Wohnungen in absehbarer Zeit frei werden.*

*Eine Nachbelegung kann aber nur dann erfolgen, wenn die heutigen Ansprüche an Wohnverhältnisse bedient werden. Grundrisse und Wohnungsgrößen der 1950er- bis Anfang der 1970er-Jahre-Bauten entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen nach Individualität und Raum. Insoweit sind umfassende Anpassungsleistungen in Grundrissgestaltung und Wohnungsgröße erforderlich. Die Bausubstanz lässt diese Maßnahmen zu, es gilt nunmehr, die Eigentümer, Nachfrager, Nutzer davon zu überzeugen, dass eine langfristige und nachhaltige Belegung der Bausubstanz aus den 1950er bis Anfang 1970er-Jahre nur über entsprechende Anpassungen in Grundrisse und Größen gewährleistet sein wird.*

*Nach den unterschiedlichsten Modernisierungsmaßnahmen sind von den ursprünglichen Gestaltungskonzepten bauliche Komponenten wie z. B. die Original Türen, Fenster, Fassaden, Dach nur in einzelnen Teilbereichen der Quartiere oder an Einzelobjekten erhalten. Zu vielfältig sind die heutigen Eigentumsstrukturen und die damit verbundene Gestaltung der Gebäude. Inwiefern in Zukunft der Bogen zwischen Erhalt bzw. Re-Inszenierung der ursprünglich wohl durchdachten Farbkomposition der Wohnquartiere sowie Individualisierung der Einzelgebäude gespannt werden kann, ist offen. Während es bei den Eigenheimen sehr schwierig sein wird, abgestimmte Gestaltungskonzepte z. B. für Reihenhauszeilen umzusetzen, wäre es für Ensembles eines Groß-Eigentümers wünschenswert, diese einheitlich in aufeinander abgestimmten Farben zu gestalten – optimalerweise in Bezug zur Architektur- und Formensprache der Bauzeit, um das Besondere der Sennestadt hervor zu heben.*

*Die Analyse des Bauzustands weist in einzelnen Bereichen im Stadtteil eine Überlagerung negativer Indikatoren auf. In diesen Bereichen konzentrieren sich Mehrgeschossbestände, die einen besonderen Sanierungsstau aufweisen und das Stadtbild negativ beeinflussen. Hier ist der Handlungsbedarf am deutlichsten und am dringlichsten.*

*Hinzu kommt, dass der Stadtteil Sennestadt aus gesamtstädtischer Perspektive gesehen ein negatives Image hat, das sich durch den mehrfach von Experten befürchteten sozialen Abwärtstrend absehbar noch weiter verschlechtern könnte. In den Expertengesprächen wurde geäußert, dass diejenigen, die heute in der Sennestadt ein Haus kaufen, oft nicht auch noch das Kapital haben, diese Häuser zu sanieren. Damit besteht die Gefahr, dass sich im Wohnbestand ohne Interventionen ein sanierungswürdiger Zustand verfestigt.*

*Da es aber auf Grund der Eigentumsverhältnisse mit einem hohen Anteil an Einzeleigentümern und Wohnungsunternehmern unrealistisch ist, den Wohnbestand in „kurzer“ Zeit einheitlich zu sanieren und zu erneuern, lässt sich folgern, dass in der Strategie des Wohnungsbestandsmanagements kurz-, mittel- und langfristig gedacht werden muss.*

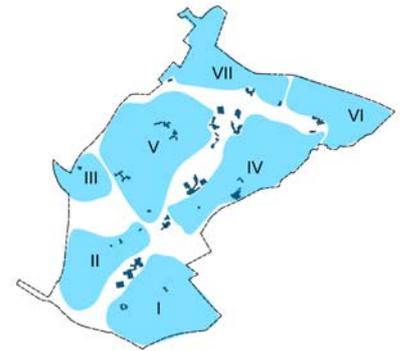


## 7 Die einzelnen Quartiere in der Detailbetrachtung

### 7.1 Methodik

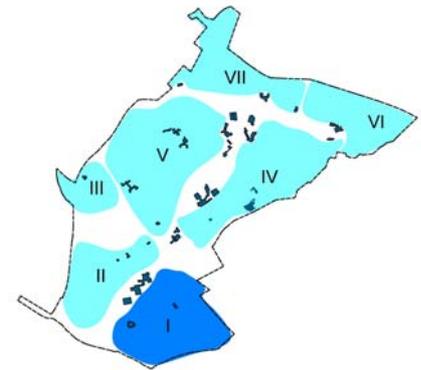
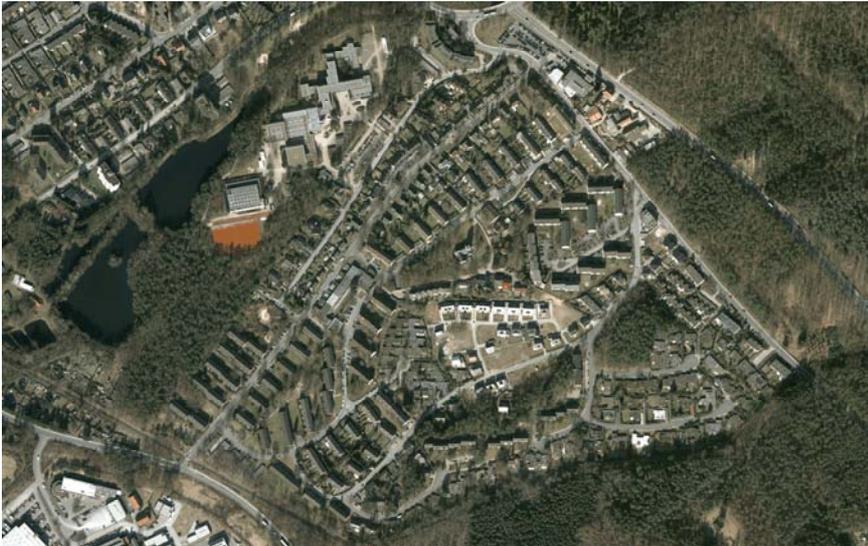
Zur Ermittlung des Handlungsbedarfs wurde eine Einteilung des Stadtteils in räumlich zusammenhängende Siedlungseinheiten, daraus ergaben sich sieben Quartiere, vorgenommen. Die Abgrenzung erfolgt aufgrund räumlicher und funktionaler Kriterien.

- Quartier I umfasst die Siedlungseinheit süd-östlich des Mühlenteichs zwischen Paderborner - und Sender Straße.
- Quartier II liegt nord-westlich des Mühlenteichs zwischen der Paderborner - und der Sender Straße.
- Das westliche Quartier III bildet der Siedlungsbereich im Dreieck zwischen Paderborner Straße, Verler Straße und den südlich angrenzenden Freiräumen.
- Quartier IV umfasst das Viertel im Umfeld der Elbeallee zwischen der Stadtkrone und dem nördlichen Grünzug.
- Quartier V liegt im Umfeld der Rheinallee, begrenzt durch die Paderborner Straße im Süden und den Grünzug im Norden.
- Zwischen dem nördlichen Grünzug und dem Senner Hellweg liegen die durch die Elbeallee getrennten Quartiere VI und VII.



Steckbrief Quartier X			
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Städtebauliche Struktur des Quartiers</li> <li>▪ Standortvor- und nachteile</li> </ul>		
<b>Angebote Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schule</li> <li>▪ Angebote für Senioren und Jugendliche</li> <li>▪ Kirchliche Einrichtungen</li> </ul>		
<b>Angebote Versorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung</li> <li>▪ Dienstleistung</li> </ul>		
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÖPNV</li> <li>▪ SPNV</li> </ul>		
<b>Wohnumfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualitäten öffentliches Wohnumfeld, Erreichbarkeit</li> <li>▪ Spielplätze</li> <li>▪ Entfernung und Zugänge zu Grünzügen im Umfeld</li> <li>▪ Fußläufige Erreichbarkeit</li> </ul>		
<b>Gebäudebestand - Verteilung Wohngebäudetypen</b>	EFH/ZFH %	MFH %	Wohn- und Geschäftshaus %
<b>Gebäudebestand - Bauzustand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschreibung des durchschnittlichen Zustands der Gebäude gemäß Methodik aus Kap. 6.1</li> <li>▪ Hinweis zu Auffälligkeiten im Quartier</li> </ul>		
<b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschreibung des durchschnittlichen Zustandes der Wohngebäude nach den Kriterien „gut“ (+), „durchschnittlich“ (o) und „schlecht“ (-)gemäß Methodik aus Kap. 6.8</li> </ul>		
<b>Gebäudebestand - Leerstände</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteil von Leerständen im Quartier</li> <li>▪ Schwerpunkte von Leerständen im Quartier Methodik aus Kap.6.6</li> </ul>		
<b>Eigentümerstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relevante Wohnungsbaugesellschaften</li> <li>▪ Anteil Einzeleigentümerschaft</li> </ul>		

7.1.1 Quartier I



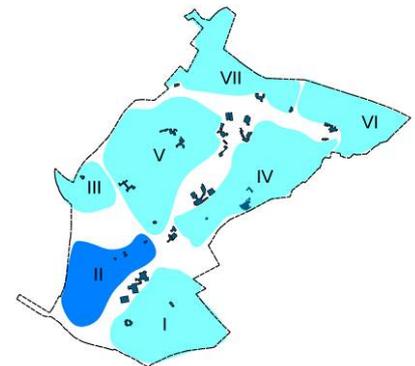
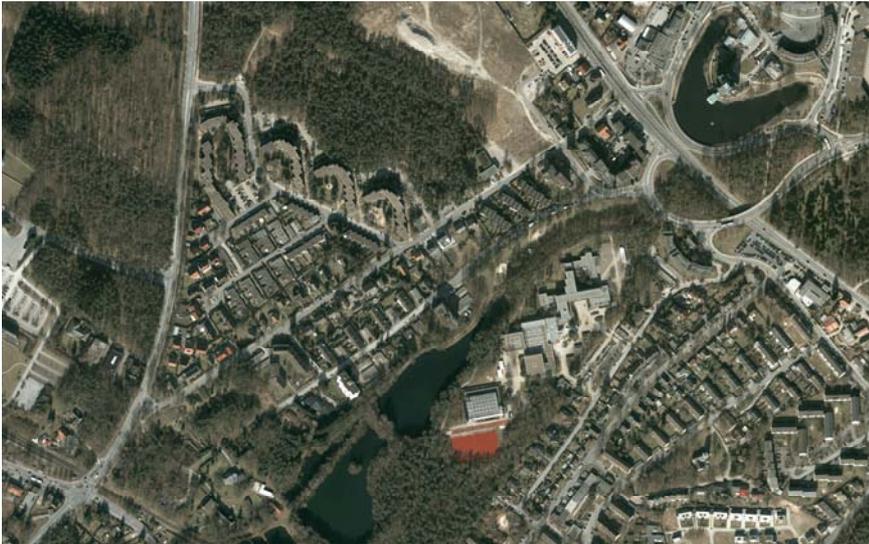
Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier I	
<b>Städtebauliche Struktur</b>	Das Quartier I umfasst die Siedlungseinheit östlich des Mühlenteichs zwischen Paderborner und Sender Straße. Charakteristisch für das Quartier ist eine homogene Bebauung aus Mehrfamilienhäusern entlang der südlichen Bleicherfeldstraße sowie dem Hirsch- und dem Biberweg. Weitere zusammenhängende bauliche Einheiten bilden die Wohnanlagen am Marderweg sowie am Sandweg. Individuelle Bungalowbebauung ergänzt das Quartier am südlichen Randbereich. Den Übergang zwischen der Wohnbebauung und der Paderborner Straße bildet ein „Puffer“ aus gewerblichen Nutzungen. Im Zentrum des Quartiers befindet sich das Neubaugebiet „Keilerweg“ mit Eigenheimen.
<b>Angebote Infrastruktur</b>	Neben dem großen Schulzentrum mit Theodor-Heuss- (Realschule) und Johannes-Rau-Schule (Hauptschule) mit angeschlossenen Sportanlagen an den Mühlenteichen sind im Quartier die katholische Kirchengemeinde St. Kunigunde, der Kindergarten St. Kunigunde sowie der Kindergarten am Schulzentrum angesiedelt.
<b>Angebote Versorgung</b>	Elementare Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote liegen räumlich zentriert im Quartierszentrum am Hirschweg. Neben einem kleinen Lebensmittelgeschäft sind dort u. a. ein Bäcker, eine Apotheke sowie die Sparkasse zu finden.
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	Die Busanbindung an das Sennestadthaus ist gut; die Anbindung an weitere nördliche Quartiere oder angrenzende Stadtteile ist jedoch zumeist mit Umstieg verbunden. Der Bahnhof Sennestadt ist mit dem Fahrrad und ggf. zu Fuß gut, mit dem Bus dagegen nur sehr umständlich erreichbar.
<b>Wohnumfeld</b>	Der nördliche Abschluss des Quartiers wird durch den Grünzug Mühlenteich gebildet, der hohe wohnungsnahe Erholungsqualitäten bietet. Ergänzt wird das Angebot um einen kleinen bewaldeten Hügel zwischen Iltis- und Keilerweg, der als wohnungsnahe Grünfläche und Naturerlebnisraum für Kinder von Bedeutung sein kann. Als Angebot für Kinder kommt ein Spielplatz an der Sprungbachstraße sowie der noch im Einzugsgebiet befindliche große Spielplatz am Mühlenteich (Quartier II) hinzu. Trotz der direkten Lage an dem Ausläufer des Teutoburger Walds ist die Verbindung in den Freiraum durch angrenzende Straßen sowie Gewerbeflächen erschwert.



<b>Gebäudebestand</b> Verteilung Wohngestaltungstypen	EFH/ZFH 65 %	MFH 32 %	Wohn- und Geschäftshaus 3 %
<b>Gebäudebestand - Bauzustand</b>	<p>Die Mehrfamilienhäuser im Quartier I, die sich u. a. im südlichen Bereich der Bleicherfeldstraße, des Hirsch- wie Biberwegs, der Keilerweg sowie dem Sandweg und dem Marderweg konzentrieren, heben sich durch eine mehrheitlich mangelhafte Bausubstanz deutlich negativ ab. Diese Bestände entsprechen weder unter energetischen noch gestalterischen Gesichtspunkten den heutigen Anforderungen und prägen das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers eindeutig negativ.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser der LEG am Hirschweg im Abschnitt zwischen Dachs- und Kaufweg wurden in jüngster Zeit grundsanieren. Eine neue Fassadendämmung und -farbe sowie neue Spenglerarbeiten tragen zu einem positiven Erscheinungsbild der Bestände bei.</p> <p>Nördlich des Hirschwegs befinden sich Reihenhäuser des Typs „Mauervorlagen“, die vielfach energetisch saniert wurden und sich demzufolge in einem guten Bauzustand befinden. Im südlichen und östlichen Bereich des Quartiers ist bei einem Großteil der Wohnbebauung ein mittelfristiger Handlungsbedarf gegeben. Die zweigeschossigen Bungalows mit Flachdach an der Sprungbachstraße weisen rein optisch keine Mängel auf. Dennoch ist bei den Objekten davon auszugehen, dass es sich bei den Gebäudeelementen um „Originale“ aus der Entstehungszeit zwischen 1973 und 1979 handelt. Unter energetischen Gesichtspunkten ist somit ein mittelfristiger Handlungsbedarf gegeben.</p> <p>Die Gebäudebestände im Winkel des Keilerwegs und der Sprungbachstraße wurden als sehr gut bewertet, da es sich hierbei ausschließlich um Neubauten handelt. Unter anderem entstand in diesem Bereich ein öffentlich gefördertes Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten.</p>		
<b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b>	<p>In Quartier I findet sich eine Vielzahl gut gepflegter und mit einem positiven Erscheinungsbild ausgestattete Einfamilienhäuser. Im Segment der Geschossbauten zeigt sich dagegen ein deutlich anderes Bild. Etwa 70 % der Geschossbauten sind in einem schlechten Zustand, etwa 10 % weisen eine durchschnittliche Qualität, nur ca. 20 % des Gebäudebestands ein gutes Erscheinungsbild auf.</p> <p>Die Wohnanlage am Marder- und Keilerweg weist sehr ortsuntypische und teilweise ungepflegte Fassadenelemente auf, die vermutlich aus Eternit bestehen und im Gesamtkontext des Quartiers als Fremdkörper wirken.</p>		
<b>Gebäudebestand - Leerstände</b>	<p>Einzelne Eigenheime sind in diesem Quartier leerstehend, jedoch sind an mehrere Objekten Sanierungsmaßnahmen sichtbar, sodass ein Neubezug wahrscheinlich ist. Weiterhin ist in verschiedenen Mehrfamilienhäusern vor allem der unten genannten Großeigentümer Leerstände in der Höhe von 11-25% sichtbar. Eine Häufung in einzelnen Zeilen oder Blöcken ist jedoch nicht sichtbar.</p>		
<b>Eigentümerstruktur</b>	<p>In diesem Quartier sind größere zusammenhängende Wohnanlagen der GAGFAH sowie der LEG vorhanden, welche einen Anteil des Gebäudebestandes von rund 15% ausmachen. Der Rest der Gebäude ist in privater Hand. Die noch freien Grundstücke am Keilerweg sind im Eigentum der Sennestadt GmbH, stehen jedoch zum Verkauf an, sodass mittelfristig der vollständige Übergang in Privateigentum vorgesehen ist.</p>		
<b>Beispielhafte Gebäude</b>			

7.1.2 Quartier II



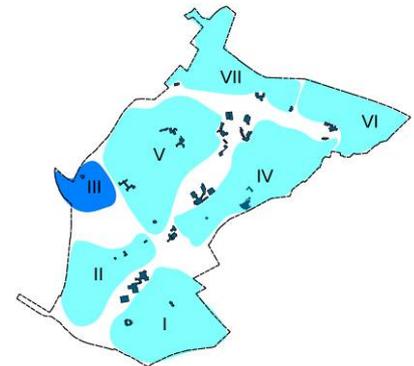
Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier II	
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<p>Das Quartier II hat im Gegensatz zu den anderen Quartieren eine siedlungsbandartige Struktur mit der zentralen Achse Altmühlstraße. An der parallel verlaufenden Donauallee bilden zwei Punkthäuser die räumlichen Dominanten. Der Übergang zur Stadtkrone wird durch einen mehrgeschossigen Komplex aus Wohnen, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomie aus den 1980er-Jahren geprägt. Daran grenzen kirchliche Einrichtungen an.</p> <p>Die Baustruktur wird im Kernbereich überwiegend durch eine Bungalow-Bebauung mit Flachdach geprägt. Städtebaulich dominiert jedoch die Wohnsiedlung Verler Dreieck, deren gestaffelte Geschosswohnungsbauten den Übergang zum nördlichen Waldbereich bilden. In den westlichen Randbereichen bzw. am Ende der Stichstraßen konnte das Quartier in den letzten Jahren durch Eigenheime arrondiert werden. Die relativ breit angelegte Donauallee endet unvollendet am südlichen grünen Siedlungsrand. Hier offenbart sich, dass die ursprüngliche Planung nicht vollständig umgesetzt wurde.</p>
<b>Angebote Infrastruktur</b>	<p>Neben dem AWO-Kinderhaus „Die Sennewichtel“ und der evangelischen Kreuzeskirche einschließlich Gemeindehaus sind keine weiteren Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur im Quartier vorhanden. Eine weiterführende Haupt- und Sonderschule liegen jedoch an der Grenze zum Quartier I, ebenso ein Kindergarten. Anzunehmen ist, dass weitere Angebote im Stadtteilzentrum angenommen werden. Auf dem Schillinggelände sind noch ein Angebot für betreutes Wohnen und ein Kindergarten untergebracht.</p>
<b>Angebote Versorgung</b>	<p>Ein Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot ist im Quartier faktisch nicht vorhanden. Die Orientierung der Bewohnerschaft ist in erster Linie auf das Stadtteilzentrum an der Stadtkrone ausgerichtet; ggfs. werden auch Einrichtungen im Quartier I genutzt.</p>
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<p>Die Bewohner des Quartiers haben mit dem Bus eine direkte Anbindung an das Sennestadthaus. Zu Fuß ist die Entfernung ebenfalls gering, jedoch gilt es, die Barriere Paderborner Straße entweder durch einen Tunnel oder über die Straßenbrücke zu queren. Die Anbindung an weitere nördliche Quartiere oder angrenzende Stadtteile ist zumeist mit Umstieg verbunden.</p> <p>Der Bahnhof Sennestadt ist mit dem Fahrrad und per Bus, ggf. auch zu Fuß gut erreichbar.</p>



<p><b>Wohnumfeld</b></p>	<p>Die örtlichen Freiraumqualitäten im direkten Wohnumfeld sind durch die direkte Lage am südlichen Bullerbachtal mit den Mühlenteichen sehr hoch.</p> <p>Die fußläufige Anbindung an das nördliche Waldgebiet ist ebenfalls gut, die südlich gelegenen Teile des Teutoburger Walds sind jedoch schlecht angebunden.</p> <p>Neben dem großen Spielplatz am Mühlenteich sind nur in den Geschosswohnungssiedlungen kleinere Spielflächen vorhanden sowie Spielflächen im Bereich 'Große Heide' (Waldstück zwischen Neubaugebiet Schilling und Verler Dreieck)</p>		
<p><b>Gebäudebestand</b> Verteilung Wohngebäudetypen</p>	<p>EFH/ZFH 74 %</p>	<p>MFH 19 %</p>	<p>Wohn- und Geschäftshaus 7 %</p>
<p><b>Gebäudebestand - Bauzustand</b></p>	<p>Das Quartier II wird städtebaulich durch die Geschosswohnungsbauten des Verler Dreiecks dominiert. In dieser Wohnanlage ist noch kein akuter Handlungsbedarf gegeben.</p> <p>Der Bauzustand der Bungalows im Reihenhausverbund des Typs „Flachdach zweigeschossig“ ist fast durchgängig mit „befriedigend“ zu bewerten, hingegen befinden sich die Bungalows „Flachdach Teppichhaus“ zum größten Teil in einem guten Bauzustand.</p> <p>Im westlichen Bereich des Quartiers II befindet sich ein Großteil des Wohnungsbestands, bedingt durch die jüngste Entstehungszeit, in einem sehr guten bis guten Bauzustand.</p> <p>Das Punkthaus an der nördlichen Donauallee weist einen mittel- bis kurzfristigen Handlungsbedarf auf. Das Gebäude verfügt über Aluminiumfenster sowie -türen. Auch die Fassade entspricht unter energetischen Aspekten nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die beiden weiteren Punkthäuser sind als befriedigend und ausreichend eingestuft.</p>		
<p><b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b></p>	<p>In Quartier II weisen etwa 75 % des Gebäudebestands ein positives Erscheinungsbild auf. Wie auch in Quartier I treten nur punktuell Mängel in der Gestaltung, Pflege oder im Erscheinungsbild im Segment Einfamilienhaus auf. Überwiegend zeigt sich jedoch ein positives bis teilweise durchschnittliches Bild in diesem Segment. Bei den Geschossbauten finden sich die meisten mit „schlecht“ bewerteten Immobilien. Dazu zählen insbesondere die Geschossbauten der Baugenossenschaft Freie Scholle eG am nördlichen Randgebiet, doch fallen auch vereinzelt Solitärgebäude in diese Kategorie. Hier stimmt das Erscheinungsbild mit einem nur mit „ausreichend“ bewerteten Bauzustand überein.</p>		
<p><b>Gebäudebestand - Leerstände</b></p>	<p>In Quartier II sind insgesamt wenige Leerstände vorhanden. Lediglich in der Wohnanlage der Baugenossenschaft Freie Scholle und im Blockblock Sennestadtring / Donauallee / Altmühlstraße sind punktuell leerstehende Wohnungen sichtbar.</p>		
<p><b>Eigentümerstruktur</b></p>	<p>Der Großteil des Quartiers ist in privater Hand. Lediglich die Wohnanlage an der Innstraße mit 27 Mehrfamilienhäusern ist im Eigentum der Baugenossenschaft Freie Scholle.</p>		
<p><b>Beispielhafte Gebäude</b></p>			

### 7.1.3 Quartier III



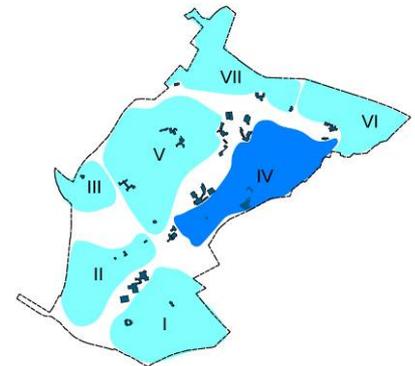
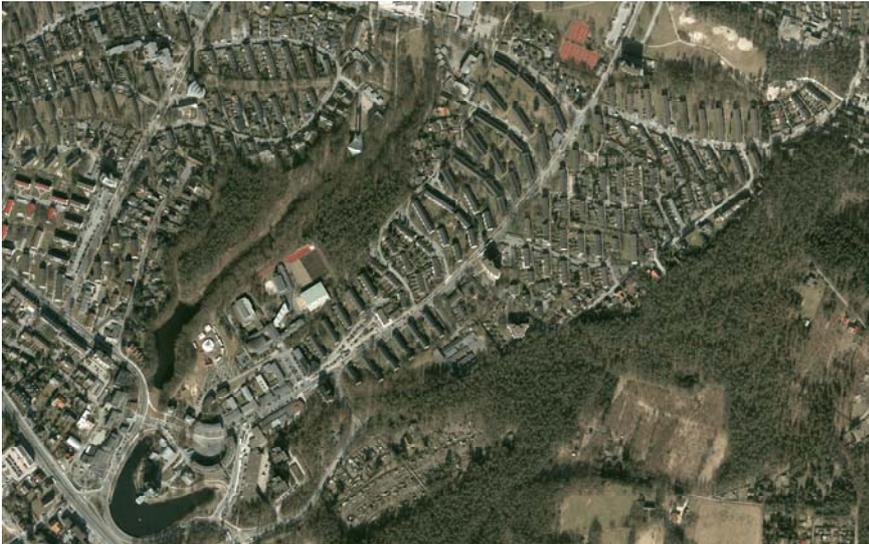
Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier III	
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<p>Das Quartier III besteht aus einer Gemengelage im Kreuzungsbereich Paderborner/Verler Straße. Durch den Neubau der Verler Straße konnte die Alte Verler Straße vom Durchgangsverkehr befreit werden. Sie bildet heute ein Siedlungsfragment am Rande des Siedlungsschwerpunktes Sennestadt. Gleiches gilt auch für die angrenzende, die Paderborner Straße flankierende Bebauung. Im Norden ist das Quartier von Gewerbe und großflächigem Einzelhandel gerahmt.</p> <p>Objekte im Quartier mit der größten Flächeninanspruchnahme sind ein Hotel und ein freikirchliches Gemeindezentrum. Weiterhin finden sich einige kleinere Gewerbebetriebe vor Ort. Der Großteil der Gebäude wird jedoch zum Wohnen genutzt und besteht aus einer Mischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Bauzeit. An der Alten Verler Straße sowie einer Stichstraße der Paderborner wurden in jüngerer Zeit einzelne Eigenheime errichtet.</p> <p>Mit der geplanten Siedlungserweiterung an der Altmühlstraße kann das Quartier räumlich dichter an die südliche Sennestadt angebunden werden.</p>
<b>Angebote Infrastruktur</b>	<p>Außer dem Gemeindezentrum der Mennoniten ist in diesem Quartier keine weitere öffentliche Infrastruktur vorhanden.</p>
<b>Angebote Versorgung</b>	<p>Neben einzelnen handwerklich geprägten Dienstleistern an der Paderborner Straße sowie dem Hotel sind keine weiteren Betriebe im Quartier angesiedelt. Die Nahversorgungssituation ist jedoch durch die fußläufig erreichbaren Einzelhandelsbetriebe (u. a. Ratio) im angrenzenden Gewerbegebiet gewährleistet.</p>
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<p>Die Anbindung an das Busliniennetz ist wegen der abseitigen Lage zu den Haltestellen schlecht, da zumeist eine Querung der Paderborner Straße nötig ist. Der Bahnhof Sennestadt ist mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Mit dem Bus ist die Anbindung dagegen sehr umständlich.</p>
<b>Wohnumfeld</b>	<p>Südlich des Quartiers grenzt ein Waldgebiet mit Naherholungsqualitäten an. Die Erreichbarkeit der Ausläufer des Teutoburger Walds im Süden der Sennestadt ist durch die angrenzenden Quartiere und Straßen etwas weniger attraktiv.</p> <p>Öffentliche, gestaltete Grünflächen oder ein Spielplatz sind in diesem Quartier nicht vorhanden. Die Spielmöglichkeiten im Bereich 'Große Heide' sind von diesem Quartier aus jedoch gut zu erreichen.</p>



<b>Gebäudebestand -</b> Verteilung Wohngebäudetypen	EFH/ZFH 50 %	MFH 25 %	Wohn- und Geschäftshaus 25 %
<b>Gebäudebestand -</b> Bauzustand	Entsprechend der heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur, die in diesem Quartier vorherrscht, ist auch der Bauzustand zu beurteilen. Neben Neubauten aus den vergangenen Jahren ohne jegliche Baumängel finden sich zahlreiche Objekte, welche als „befriedigend“ oder „ausreichend“ mit entsprechendem Handlungsbedarf eingestuft sind. Bei einigen wenigen Gebäuden sind mehrere Gewerke eindeutig instandsetzungswürdig, sodass sie mit „mangelhaft“ bewertet wurden. Der Zustand der Wohngebäude an der Paderborner Straße ist insgesamt schlechter als bei den Häusern in den Stichstraßen bzw. in der Alten Verler Straße.		
<b>Gebäudebestand -</b> Gestaltungs- und Erscheinungsbild	Das Quartier III zeichnet sich durch eine Gemengelagestruktur aus. Es weist eine gemischte Baustruktur mit einem heterogenen Erscheinungsbild auf. Das Quartier ist geprägt von gepflegten, äußerlich positiv wirkenden freistehenden Einfamilienhäusern. Nur punktuell – etwa 10 % – weisen sie deutliche Mängel auf. Etwa 20 % der Gebäude erhielten eine durchschnittliche Bewertung in der Kategorie Gestaltung, Pflege und Erscheinungsbild. Ein Vergleich mit den Bewertungen in der Kategorie Bauzustand zeigt eine ähnliche Verteilung.		
<b>Gebäudebestand -</b> Leerstände	Quartier III weist keine besonderen Auffälligkeiten in der Kategorie „Leerstand“ auf. Bis auf wenige Ausnahmen beläuft sich die Quote auf 0 bis 10 %.		
<b>Eigentümerstruktur</b>	Die Häuser in Quartier III sind ausschließlich in privater Hand.		
<b>Beispielhafte Gebäude</b>			

### 7.1.4 Quartier IV



Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier IV	
<p><b>Städtebauliche Struktur</b></p>	<p>Das Quartier IV umfasst den Bereich östlich des zentralen Grünzugs und südlich der Ost-West-Senke. Im Quartier IV ist der Versorgungsschwerpunkt der Sennestadt im Umfeld der Stadtkrone zu finden. Dabei bildet die von Ladenzeilen flankierte südliche Elbeallee die zentrale Achse, die auf den Reichowplatz sowie das Rathaus zuläuft.</p> <p>Die weiter nach Nord-Westen verlaufende, als Sammelstraße ausgebildete Elbeallee wird von mehrgeschossigen Gebäuden dominiert. Eine besondere Akzentuierung des Straßenraums erfolgt durch die vier, die Straße in gleichmäßigen Abständen gliedernden Punkthäuser (davon drei im Quartier IV). Östlich der Elbeallee bilden Geschosswohnungsbauten als Kopfgebäude den Auftakt zu den Reihenhaushäusern. Westlich der Elbeallee befinden sich im Wesentlichen größere zusammenhängende mehrgeschossige Siedlungseinheiten.</p> <p>Die Übergänge zum zentralen Nord-Süd-Grünzug und zum Teutoburger Wald werden durch eine lockere Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern gebildet. Der Ost-West-Grünzug ist im Bereich des Quartiers IV durch zeilenförmig angeordnete Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhäuser und Bungalows gerahmt.</p>
<p><b>Angebote Infrastruktur</b></p>	<p>Teils am Rande der Siedlungsbereiche teils zentral befinden sich folgende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kindergarten am Matthias-Claudius-Weg</li> <li>▪ Comeniuschule (Förderschule)</li> <li>▪ Hans-Ehrenberg-Gymnasium mit Sportanlagen</li> <li>▪ Seniorenwohnheim Matthias-Claudius-Weg</li> <li>▪ Jugendfreizeitzentrum LUNA</li> <li>▪ Stadtteilbibliothek am Geschäftszentrum</li> </ul>
<p><b>Angebote Versorgung</b></p>	<p>Der Versorgungsschwerpunkt des Stadtteils befindet sich in den Quartieren IV und V im Bereich der Stadtkrone. Neben dem Bezirksrathaus sind hier zahlreiche nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe anzutreffen. Die Festwiese neben dem Markt auf dem Reichowplatz ist hier ebenso angesiedelt wie zahlreiche Dienstleistungsangebote (Ärzte, Banken, etc.). Die Ausstrahlung dieses Versorgungszentrums ragt jedoch nicht über den Stadtteil hinaus.</p>



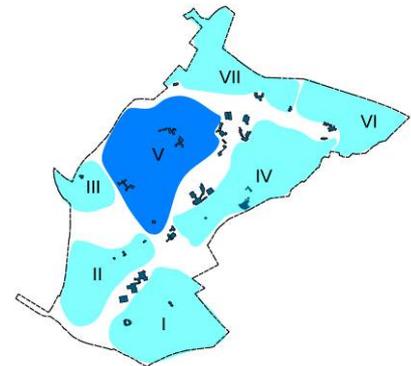
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<p>Die Erreichbarkeit der verschiedenen Quartiere durch den Busknotenpunkt Stadtkrone ist sehr gut. Es gibt eine direkte Busanbindung zur Straßenbahn in Senne sowie Verbindung nach Stieghorst und Mitte.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Bahnhofs Sennestadt ist mit dem Fahrrad wegen der Barriere Paderborner Straße weniger attraktiv. Es besteht jedoch eine direkte Busanbindung vom Sennestadthaus.</p>		
<b>Wohnumfeld</b>	<p>Das öffentliche Wohnumfeld ist sehr attraktiv. Das Quartier wird westlich vom bewaldeten Bullerbachtal und südlich von den Ausläufern des Teutoburger Walds gerahmt. Im Norden grenzt der Ost-West-Grünzug mit zahlreichen Sport- und Spielmöglichkeiten an. Ein großer und moderner Spielplatz ist darüber hinaus an der Festwiese, ein kleiner Spielplatz im Quartier Havelweg/Spreeweg und ein Bolzplatz an der Comeniuschule zu finden.</p>		
<b>Gebäudebestand - Verteilung Wohng Gebäudetypen</b>	<p>EFH/ZFH 56 %</p>	<p>MFH 36 %</p>	<p>Wohn- und Geschäftshaus 8 %</p>
<b>Gebäudebestand - Bauzustand</b>	<p>Die Mehrfamilienhäuser des Typs „Block 2“ an der Straße Am Stadion weisen einen dringenden Handlungsbedarf auf. In einem ausreichenden bis mangelhaften Bauzustand befinden sich die Kopfgebäude bzw. Mehrfamilienhäuser an der Elbeallee. Besonders diese genannten Gebäude wirken sich damit prägend auf das weitere Stadtbild im Umfeld aus. Der gesamte, in räumlichem Zusammenhang stehende Geschosswohnungsbau westlich der Elbeallee im Gebiet zwischen dem Unstrutweg und der Travestraße befindet sich in einem befriedigenden Bauzustand, bei dem kein akuter Handlungsbedarf gegeben ist.</p> <p>Der Bauzustand der Reihenhäuser im Osten des Quartiers ist sehr unterschiedlich. Zum Teil befinden sich in einer Zeile Reihenhäuser, die vollständig modernisiert wurden neben Gebäuden mit massivem Investitionsstau.</p> <p>Mit den Beständen der Reihenhäuser des Bautyps „Mauervorlagen“ Am Stadion, dem Spreeweg und dem Havelweg ist in diesem Quartier ebenfalls ein erhöhter Handlungsbedarf gegeben. Die Mehrfamilienhäuser des Gebäudetyps „Block II“ und „Block III“ am Ramsbrockring in unmittelbarer Nähe zum Versorgungszentrum an der südlichen Elbeallee wurden in jüngster Zeit aufgewertet. Der Block befindet sich dementsprechend in einem guten Bauzustand.</p>		
<b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b>	<p>Quartier IV zeichnet sich durch ein durchschnittliches Erscheinungsbild aus und wird durch teilweise wenig attraktive Kopfbauten geprägt. Diese finden sich beidseitig an der Elbeallee und an der Straße Am Stadion.</p> <p>Nur etwa 10 % der Geschossbauten wurden mit „gut“ bewertet. Die Bewertung für den Großteil der Geschossbauten fällt durchschnittlich aus, doch weist die hohe Anzahl an Geschossbauten mit homogener Baustruktur eine Gleichförmigkeit auf, welche die Elbeallee prägt.</p>		
<b>Gebäudebestand - Leerstände</b>	<p>Quartier IV weist eine geringe Leerstandsquote auf, die in den meisten Fällen unterhalb von 25 % liegt. Von diesem Leerstand sind vor allem Geschossbauten betroffen. Nur vereinzelt zeigt sich für den Geschosswohnungsbau eine Leerstandsquote von 26 bis 75 %. In manchen Fällen kann dies auf bestehende oder in näherer Zukunft geplante Sanierungsmaßnahmen hindeuten. Im Bereich der Einfamilienhäuser lassen sich nur punktuell Leerstände finden.</p> <p>Für den Geschäftsbereich am Eingang des Quartiers lässt sich eine Leerstandsquote von 26 bis 75 % feststellen. Die Verteilung der Leerstände ist auf den Geschäftsbereich am Stadtteich und zum größten Teil auf die Geschosswohnungsbauten an der Elbeallee konzentriert.</p>		
<b>Eigentümerstruktur</b>	<p>Knapp 20 % aller Gebäude des Quartiers IV sind im Besitz der drei Wohnungsunternehmen GAG-FAH (20 %), Landesentwicklungsgesellschaft LEG NRW (10 %) und Sahle Wohnen GmbH &amp; Co. KG (70 %).</p>		



**Beispielhafte  
Gebäude**



7.1.5 Quartier V



Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier V	
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<p>Im Quartier V, nord-westlich des zentralen Grünzugs und südlich der Ost-West-Senke, erfüllt die Rheinallee die Funktion einer Wohnsammelstraße und bildet somit die zentrale Achse des Quartiers. Der Rheinallee untergeordnet sind die Erschließungsschleifen Mainweg/Naheweg und Werraweg. Die Baustruktur im Innenbereich der Erschließungsschleifen besteht ausschließlich aus Reihenhäusern. Den „Siedlungskranz“ bilden Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Die südlichen Teilbereiche des Q V sind Teil der Stadtkrone und des Versorgungskerns wie auch Q IV. In beiden Quartieren gibt es u.a. je einen Vollsortimenter!</p> <p>Die westliche Quartiersgrenze bildet die Lämershagener Straße, die auch als Erschließungsstraße des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes fungiert. Die Wohnungsbestände der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft mbH nördlich der Vennhofallee bilden eine eigenständige Siedlungseinheit („Quartier im Quartier“).</p>
<b>Angebote Infrastruktur</b>	<p>Im Quartier ist das Angebot an öffentlicher Infrastruktur groß: Neben dem NRW-Familienzentrum St. Thomas Morus, dem AWO-Kindergarten Lilienthalstraße und der Ev. Kindertagesstätte "Morgenstern" sind dort die Astrid-Lindgren- (Grundschule) und die Hans-Christian-Andersen-Schule (OGS) angesiedelt. Weiterhin finden sich im Quartier das Ev. Ernst-Barlach-Altenzentrum, das Jochen-Klepper-Haus, die Katholische Kirche St. Morus und die ev. Jesus-Christus-Kirche. Im nördlich angrenzenden Grünzug liegen das örtliche Hallenbad sowie verschiedene Sportstätten.</p>
<b>Angebote Versorgung</b>	<p>Das Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebot ist im südlichen Quartier V durch den Besitz an der Vennhofallee und den Vollsortimenter ausreichend gedeckt.</p> <p>Zusätzlich befindet sich ein kleines Nachbarschaftszentrum an der Rheinallee. Mit Ausnahme einer Konditorei ist an diesem Standort jedoch kein Lebensmittelgeschäft mehr vorhanden.</p>
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<p>Die Erreichbarkeit der weiteren nördlichen Quartiere sowie des Straßenbahnhalt punkts Senne ist gut. Weiterhin gibt es eine direkte Busanbindung zur Straßenbahn nach Stieghorst und Mitte sowie einen durchgehenden Bus nach Dalbke.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Bahnhofs Sennestadt ist dagegen mit dem Fahrrad durch die Barriere Paderborner Straße weniger attraktiv, die Busanbindung ist akzeptabel.</p>



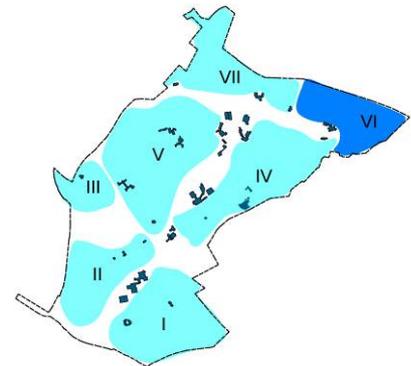
<b>Wohnumfeld</b>	<p>Das öffentliche Wohnumfeld ist durch die direkte Lage am Bullerbachtal sowie am Ost-West-Grünzug attraktiv. Die Ausläufer des Teutoburger Walds sind über kleinere Grün- und Wegeverbindungen in den Quartieren IV und VI gut zu erreichen.</p> <p>Auch der große, moderne Spielplatz an der Festwiese ist über das Bullerbachtal gut zu erreichen. Ergänzt wird das Freiraumangebot für Kinder- und Jugendliche um die Spiel- und Sportanlagen im Ost-West-Grünzug, zwei kleinere Spielplätze am Mainweg/Naheweg sowie einen am Neckarweg.</p>		
<b>Gebäudebestand - Verteilung Wohng Gebäudetypen</b>	<p>EFH/ZFH 67 %</p>	<p>MFH 25 %</p>	<p>Wohn- und Geschäftshaus 8 %</p>
<b>Gebäudebestand - Bauzustand</b>	<p>Im Quartier V weisen die Reihenhäuser des Typs „Mauervorlagen“ am Jadeweg, das Hochhaus an der Vennhofallee, die Mehrfamilienhäuser nördlich des Nahewegs sowie die Mehrfamilienhäuser im Kreuzungsbereich Main-/Kinzigweg den größten Handlungsbedarf auf. Während die angrenzenden Mehrfamilienhäuser am Mainweg in der jüngeren Vergangenheit saniert wurden, befinden sich die Mehrfamilienhäuser im Kreuzungsbereich Main-/Kinzigweg noch im Originalzustand der Entstehungszeit. Das schlechte Erscheinungsbild der Gebäude stimmt zumeist mit dem Bauzustand überein. Weiterhin betroffen sind die Kopfgebäude im Kreuzungsbereich Rheinallee/Werraweg sowie relativ häufig die Reihenhäuser des Bautyps „Mauervorlagen“ am Werraweg.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser des Gebäudetyps „Block II“ und „Block III“ im östlichen Bereich des Mainwegs weisen keinen Handlungsbedarf auf. Die Bestände befinden sich im Eigentum der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft und wurden in den letzten Jahren grundsaniert. Neben der Verbesserung der Bausubstanz durch eine neuzeitliche Wärmedämmung, eine neue Dacheindeckung sowie neue Türen und Fenster wurde das Wohnumfeld aufgewertet.</p> <p>Am Mainweg wie am südlichen Werraweg ist der Bauzustand der Reihenhäuser des Typs „Mauervorlagen“ sehr unterschiedlich. Zum Teil befinden sich in einer Zeile Reihenhäuser, die vollständig modernisiert wurden, sowie Gebäude mit massivem Investitionsstau. Teilweise wurden Spenglerarbeiten an den Reihenhäusern für die gesamte Zeile durchgehend vorgenommen, dagegen wurden die Fassaden recht unterschiedlich gedämmt – entweder gar nicht, vereinzelt oder nur von der Straßenseite her. Ähnlich ist der Bauzustand der Reihenhäuser des Typs „Mauervorlagen“ am nördlichen Werraweg.</p>		
<b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b>	<p>Im Quartier V wurden besonders die Kopf-, Wohn- und Geschäftsbauten negativ bewertet. Insbesondere die (Solitär-)Bauten an der Rhein- und Vennhofallee wirken sich negativ auf den Gesamteindruck und das Image des Quartiers aus.</p> <p>Auch fallen die Geschossbauten der GAGFAH am Nahe- und Mainweg teils negativ auf. Das Erscheinungsbild der restlichen Gebäude und Wohnhäuser ist als durchschnittlich zu bewerten.</p>		
<b>Gebäudebestand -- Leerstände</b>	<p>In Quartier V zeigt sich eine Konzentration der Leerstände auf die Geschossbauten, doch liegt die Quote in fast allen Fällen bei maximal 25 %. Nur vereinzelt konnten Leerstände &gt; 25 % festgestellt werden.</p> <p>Innerhalb der Ansammlung von Geschossbauten verteilen sich die Leerstände gleichmäßig. Eine Konzentration auf Teilbereiche lässt sich nicht ausmachen.</p> <p>Auch außerhalb derjenigen Straßenzüge mit Geschossbauten finden sich vereinzelt Leerstandsquoten bis 25 %, doch sind auch diese im Gesamtbild homogen verteilt.</p>		
<b>Eigentümerstruktur</b>	<p>In Quartier V sind etwa 20 % aller Gebäude im Besitz der beiden Wohnbaugesellschaften GAGFAH (33 %) und Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft BGW (66 %).</p> <p>Die restlichen 80 % der Gebäude sind in privater Hand.</p>		



**Beispielhafte  
Gebäude**



### 7.1.6 Quartier VI



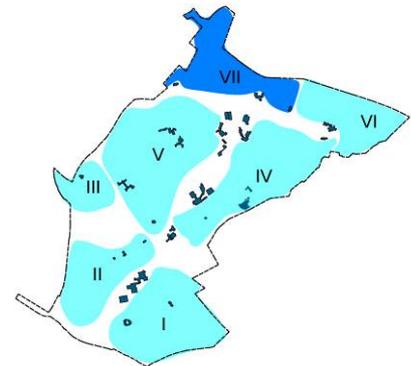
Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier VI			
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<p>Das Rückgrat des Quartiers VI am nordöstlichen Randbereich der Sennestadt bilden die Elbeallee, der Senner Hellweg sowie die Württemberger Allee. Letztere wurde als großzügiger Straßenraum mit getrennten Fahrbahnen und einem grünen Mittelstreifen ausgebaut, jedoch in ihrer Weiterführung Richtung Paderborner Straße nie vollendet.</p> <p>Das Quartier weist eine heterogene Baustruktur auf, bestehend aus Geschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und Bungalows, welche etwas kleinräumlicher als in den anderen Quartieren variieren. Die Kleingartensiedlung am östlichen Rand – außerhalb des Stadtumbaugebiets – führt zu einem landschaftlichen Einschnitt in den Teutoburger Wald.</p> <p>Dagegen bildet der Senner Hellweg eine konsequente Abgrenzung des Siedlungsbereichs zum Teutoburger Wald. Ausgehend vom Ost-West-Grünzug besteht eine Grün- und Wegeverbindung zum Teutoburger Wald.</p>		
<b>Angebote Infrastruktur</b>	<p>Neben dem am Ost-West-Grünzug gelegenen Kindergarten der AWO Am Stadion und der Brüder-Grimm-Schule (Grundschule) sind keine weiteren sozialen Einrichtungen im Quartier angesiedelt.</p>		
<b>Angebote Versorgung</b>	<p>Ein Nahversorgungsangebot ist im Quartier nicht mehr vorhanden. In den Ladenlokalen der kleinen, als Nachbarschaftszentren geplanten Gebäudekomplexe an der Kreuzung Elbeallee/Senner Hellweg sowie an der Kreuzung Frankenweg/Württemberger Allee sind heute kleine Dienstleistungsbetriebe zu finden, die wenig Ausstrahlung auf das direkte Umfeld entfalten. Lediglich ein Gastronomiebetrieb kann ggf. als Kommunikationsort im Quartier wirken.</p>		
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<p>Die weiteren nördlichen Quartiere der Sennestadt sowie des <u>Straßenbahnhaltepunkts Senne</u> sind durch die querenden Linien gut zu erreichen. Zusätzlich gibt es eine Busanbindung zur Straßenbahn in Stieghorst und Mitte.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Bahnhofs ist durch die relativ große Distanz, die Barriere Paderborner Straße sowie die umständliche Busanbindung wenig attraktiv.</p>		
<b>Wohnumfeld</b>	<p>Durch die direkte Lage am Teutoburger Wald sind die Naherholungsqualitäten im weiten Umfeld sehr gut. Spiel- und Sportangebote sind im urban geprägten Ost-West-Grünzug vorhanden. Im Bereich der Wohnanlage der GAGFAH ist ein Spielbereich vorhanden.</p>		
<b>Gebäudebestand - Verteilung Wohngewäudetypen</b>	EFH/ZFH 81 %	MFH 17 %	Wohn- und Geschäftshaus 2 %



<p><b>Gebäudebestand - Bauzustand</b></p>	<p>Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands im nordöstlichen Wohnquartier VI zeichnet sich durch einen mittelfristigen bis akuten Handlungsbedarf aus. Eine Ausnahme hiervon bilden die sanierten Mehrfamilienhäuser des Typus' „Block I“ und „Block II“ am Sude- und Alsterweg. Während die freistehenden Einfamilienhäuser am Senner Hellweg und Alsterweg im Schnitt mit befriedigend bewertet sind, ist in den Reihenhäusern zwischen den Straßen Am Stadion und Sudeweg ein erhöhter Handlungsbedarf gegeben.</p> <p>Einen hohen Handlungsbedarf weisen die eingeschossigen Wohnhäuser am Ostpreußenweg auf. Gleiches gilt für die GAGFAH-Mehrfamilienhäuser an der südöstlichen Württemberger Allee. Besonders markant ist auch der schlechte Bauzustand der Wohnanlagen der Baugenossenschaft Freie Scholle eG sowie der GAGFAH an der westlichen Württemberger Allee.</p>
<p><b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b></p>	<p>In Quartier VI fallen besonders die Wohnungsbestände an der Württemberger Allee und am Frankenweg mit Waschbetonelementen an den Fassaden auf. Diese haben eine negative Auswirkung das Erscheinungsbild des Quartiers.</p>
<p><b>Gebäudebestand - Leerstände</b></p>	<p>Quartier VI weist ähnliche Strukturen wie die Quartiere I, II, IV und V auf. Eine Konzentration der Leerstände findet sich bei den Geschossbauten, hier besonders kompakt in den Gebäuden an der Württemberger Allee. Ein möglicher Grund für diesen hohen Leerstand könnten zukünftig geplante Sanierungsmaßnahmen in einigen der Gebäude sein.</p> <p>Im Vergleich mit den anderen Quartieren zeigen sich für die Geschossbauten häufiger Leerstandsquoten &gt;25%.</p> <p>Im Bereich der Einfamilienhäuser zeigt sich geringer, punktueller und homogen verteilter Leerstand.</p>
<p><b>Eigentümerstruktur</b></p>	<p>In Quartier VI sind drei Wohnungsbaugesellschaften tätig: Sahle Wohnen GmbH &amp; Co. KG, GAGFAH und die Baugenossenschaft Freie Scholle eG.</p> <p>Etwa 13 % aller Gebäude im Quartier sind im Besitz dieser drei Wohnungsunternehmen.</p> <p>Die restlichen 87 % der Gebäude des Quartiers sind in privater Hand.</p>
<p><b>Beispielhafte Gebäude</b></p>	

7.1.7 Quartier VII



Quelle: Luftbild Stand Januar 2013, © Amt für Geoinformation und Kataster

Steckbrief Quartier VII			
<b>Städtebauliche Struktur</b>	<p>Im Randbereich des Quartiers VII zur A 2 und nördlich des Senner Hellwegs liegt eine Gemengelage mit Wohnen, Gewerbe und Freiflächen vor. Durch die partielle beidseitige Bebauung des Senner Hellwegs ist die Siedlungskante nicht so deutlich ablesbar wie in der angrenzenden östlichen Siedlungseinheit. Entlang der zweiten raumprägenden Erschließungsstraße, der Rheinallee, dominieren Mehrfamilienhäuser, die städtebaulich als „Kopfbauten“ die Eingangssituation der Reihenhauszeilen in den Wohnstraßen prägen.</p> <p>Den Übergangsbereich zwischen der Siedlungseinheit und dem West-Grünzug bilden freistehende Einfamilien- sowie Reihenhäuser. Charakteristisch für das Quartier VII ist der vergleichsweise hohe Anteil an Reihenhausbebauung. In der Mitte des Quartiers befindet sich ein weiteres Punkthaus als städtebauliche Dominante. Den Schnittpunkt zwischen dem Quartier VI und dem Quartier VII bildet ein Seniorenzentrum, welches direkt an den Ost-West-Grünzug angebunden ist.</p>		
<b>Angebote Infrastruktur</b>	<p>Im Sozialzentrum am Senner Hellweg wird für Schulkinder eine Betreuung angeboten. Darüber hinaus befinden sich im Quartier VII das Pflegeheim Frieda-Nadig-Haus der AWO sowie die ev. Freikirchengemeinde Bielefeld-Sennestadt Johanneskirche.</p> <p>Die Erreichbarkeit weiterer Angebote (Schulen, Kindergarten), die im Ost-West-Grünzug liegen, ist jedoch gut.</p> <p>Weiterhin ist in einem ehemaligen Ladenlokal an der Rheinallee der Türkisch-Islamische Kulturverein ansässig.</p>		
<b>Angebote Versorgung</b>	<p>In diesem Quartier sind, abgesehen von dem durch den Türkisch-Islamischen Kulturverein betriebenen Lebensmittelladen, keine für die alltägliche Versorgung relevanten Betriebe vorhanden.</p>		
<b>Erreichbarkeit ÖPNV/SPNV</b>	<p>Die Erreichbarkeit der weiteren nördlichen Quartiere der Sennestadt sowie des Straßenbahnhaltepunkts Senne ist durch die querenden Linien gut. Zusätzlich gibt es eine Busanbindung zur Straßenbahn in Stieghorst und Mitte.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Bahnhofs ist durch die relativ große Distanz, die Barriere Paderborner Straße sowie die umständliche Busanbindung wenig attraktiv.</p>		
<b>Wohnumfeld</b>	<p>Durch die direkte Lage am Teutoburger Wald sind die Naherholungsqualitäten im weiten Umfeld sehr gut. Spiel- und Sportangebote sind im urban geprägten Ost-West-Grünzug vorhanden.</p>		
<b>Gebäudebestand - Verteilung Wohng Gebäudetypen</b>	EFH / ZFH 76,6 %	MFH 21,9 %	Wohn- und Geschäftshaus 1,4 %



<p><b>Gebäudebestand - Bauzustand</b></p>	<p>Generell befindet sich ein Großteil des Geschosswohnungsbaus im nordwestlichen Wohnquartier VII in einem befriedigenden Bauzustand. Im westlichen Bereich des Senner Hellwegs und des Ruhrwegs wurden die Fassaden in den vergangenen Jahren neu gedämmt. Der Zustand der Dächer und der Spenglerarbeiten sowie die Aluminiumtüren weisen jedoch darauf hin, dass die Gebäude nicht grundlegend saniert wurden.</p> <p>Bei einem überwiegenden Teil der Reihenhäuser des Typs „Mauervorlagen“ und „Garage“ ist ein mittelfristiger Handlungsbedarf gegeben. Türen und Fenster befinden sich zumeist in einem guten Zustand, dagegen sind die Fassaden nur unzureichend gedämmt.</p> <p>Die freistehenden Einfamilienhäuser im Randbereich des Wohnquartiers befinden sich vergleichsweise gegenüber den typisierten Gebäuden in einem guten bis akzeptablen Bauzustand.</p>
<p><b>Gebäudebestand - Gestaltungs- und Erscheinungsbild</b></p>	<p>Quartier VII weist weder bei den Geschosswohnungsbauten noch bei den Einfamilienhäusern Besonderheiten auf und ist geprägt von einem durchschnittlichen bis positiv bewerteten Erscheinungsbild.</p>
<p><b>Gebäudebestand - Leerstände</b></p>	<p>Quartier VII weist insgesamt einen geringen Leerstand auf. Nur vereinzelt und dann konzentriert auf die Geschossbauten zeigen sich Leerstände. Diese befinden sich überwiegend im Bereich 0 bis 10 %, selten im Bereich 11 bis 25 % und nur vereinzelt im Bereich &gt; 25 %. Hervorzuheben ist ein Gebäudekomplex an der Rheinallee, der auffallend stark von Leerstand betroffen ist. Hier werden vermutlich in Zukunft Sanierungsarbeiten stattfinden.</p> <p>Im Bereich der Einfamilienhäuser lassen sich nur wenige Leerstände feststellen.</p>
<p><b>Eigentümerstruktur</b></p>	<p>Die Gebäude des Quartiers VII sind fast ausschließlich in privater Hand. Lediglich die Geschossbauten am Nordrand des Quartiers sind im Besitz der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft BGW. Das entspricht einem Anteil von etwa 12 % am gesamten Geschossbaubestand des Quartiers und nur rund 3 % am gesamten Baubestand. So sind rund 97 % der Gebäude des Quartiers in privater Hand.</p>
<p><b>Beispielhafte Gebäude</b></p>	

## 7.2 Zwischenfazit

*Bis auf das Quartier IV, zu dem auch Teile der Stadtkrone mit dem Stadtteilzentrum gehören, verfügt kein Quartier über eine besondere und identitätsstiftende Charakteristik. Die von weitem sichtbaren „Punkthäuser“, die dezentralen Nahversorgungszentren sowie die architektonisch interessanten Kirchen vermögen es nicht, ein Quartier visuell oder funktional zu prägen.*

*Auch sind die Lagenachteile der nördlichen Quartiere VI und VII zu erwähnen, die sich aus den weggebrochenen Nahversorgungsstrukturen in den dezentralen Zentren und die vergleichsweise große Distanz zum Stadtteilzentrum ergeben.*

*Insgesamt ist jedoch allen Quartieren folgendes gemein: Die Aneinanderreihung gleicher Bautypen – unabhängig davon, ob es sich z. B. um Reihenhäuser, Bungalowanlagen oder Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise handelt, führt zu einer monotonen Erscheinung im Stadtbild. Das erschwert die Orientierung und schmälert die Attraktivität eines Quartiers. Die Standortvorteile der einzelnen Lagen ergeben sich hingegen aus der Nähe zu den flankierenden Grünzügen, zu den unterschiedlichen Infrastrukturangeboten wie sozialen Einrichtungen und Nahversorgungsstandorten und/oder dem Anschluss an den ÖPNV/SPNV.*



## 8 Zusammenfassendes Fazit und übergeordnete Zielsetzungen

Betrachtet man das Gesamtbild, das sich aus den verschiedenen Zwischenergebnissen ergibt, kommt die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Analyse des Stadtteils Sennestadt zu dem Ergebnis, dass die Sennestadt viele kleinräumige Standortvorteile und Wohnqualitäten bietet. Zu den Vorteilen gehören vor allem die Einbindung in die Grünräume, die soziale Infrastruktur und die stadträumliche Struktur.

*Qualitäten versus ...*

Dem stehen aber auch Probleme entgegen: Weite Teile des Stadtteils sind baulich zeitgleich „in die Jahre“ gekommen. Energetische Defizite, fehlende Modernität, Monotonie im Erscheinungsbild, demografische Überalterung, unzeitgemäße Wohnungszuschnitte, zunehmende Konzentration von Haushalten mit sozialen Problemlagen sowie andauernde und fundamentale Imageprobleme in der Außensicht auf den Stadtteil seien hier zusammenfassend als Hauptschlagworte genannt. Eigentümer und Experten bestätigen, dass heute viele der Immobilien an wenig finanzstarke neue Eigentümer verkauft werden, die nur in geringem Umfang sanieren.

*... Defizite*

Der Wohnungsmarkt stellt sich trotzdem aktuell mit geringen Leerständen und einer guten Verkaufsquote noch relativ stabil dar. Perspektivisch gesehen sind jedoch schon heute Probleme absehbar: diese beziehen sich auf die nicht barrierefreien und damit für eine wachsende Bevölkerungsgruppe nicht bedarfsgerechten Wohnungszuschnitte und Wohnformen. Auch die Flächengrößen gerade der Reihenhäuser entsprechen absehbar nicht mehr den Anforderungen an familiärem Wohnen. Sollten in absehbarer Zeit keine umfassenden energetischen Sanierungen im Bestand erfolgen, sind auch hier Probleme der Vermietbarkeit und des Verkaufs absehbar, wenn die Heizkosten weiter steigen.

*Wohnungen sind nicht (mehr) bedarfsgerecht*

Als Analyseergebnis ist weiter festzuhalten, dass mit der demografischen Entwicklung und einem sich weiter entspannenden Wohnungsmarkt die Preise in der Sennestadt durch ein hohes Angebot vergleichbarer Objekte hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung sinken werden und der Abstand zu alternativen Objekten im übrigen Stadtgebiet größer wird. Ebenso ist absehbar, dass – unabhängig von der Variante der Bevölkerungsentwicklung in Sennestadt – langfristig mit Überhängen zu rechnen sein wird.

*sinkende Preise*

Der zu erwartende Preisverfall bei Eigenheimen kann dazu führen, dass Haushalte, die bisher in einem Mehrfamilienhaus gewohnt haben, sich nun ein Eigenheim leisten können. Daraus folgt, dass es vermutlich weniger zu Leerständen in den Einfamilienhausgebieten kommen wird, sondern eher zu Leerständen von Wohnungen in weniger attraktiven Mehrfamilienhäusern. Mit einem solchen Prozess verstärkt sich die soziale Segregation in Sennestadt. Die finanzielle Investitionskraft im Stadtteil verringert sich dagegen.

*sozialräumliche Segregation*

Die Schaffung altengerechter und barrierearmer bzw. -freier Wohnungen ist ein weiterer Schwerpunkt für den zukünftigen Wohnungsmarkt. Gute Marktchancen werden neben Bestandsmaßnahmen zum Abbau von Barrieren und Wohnumfeldoptimierungen weiterhin auch Wohnprojekten mit entsprechenden sozialen Dienstleistungen eingeräumt. Dabei sollte immer berücksichtigt werden, dass bei entsprechenden Maßnahmen der Komfortgewinn auch für andere Zielgruppen nicht zu unterschätzen ist.

*Wohnen qualifizieren*

Für die Akteure, von denen Investitionen erforderlich sind, müssen dringend neue Perspektiven gemeinsam erarbeitet und verfolgt werden, um die Sennestadt (wieder attraktiv zu machen. Die dazu gehörenden Maßnahmen müssen ineinander greifen. Dazu gehören eine grundlegende Imageverbesserung, die sich auf die vielen Standortvorteile konzentriert, eine Modernisierung des Wohnungsbestands sowie eine noch weiter verbesserte Anbindung. Die Verlängerung der Stadtbahn ist eine wesentliche Forderung, die zeitnah umgesetzt werden sollte, um den Stadtteil Sennestadt an die Stadt Bielefeld besser anzubinden und so die seit Jahren gefühlte Isolation aufzuheben. Für die älter werdende Bevölkerung müssen altersgerechte Wohnformen geschaffen werden, um im Alter ein Bleiben im Stadtteil zu erleichtern. Für die unterschiedlichen sozialen Gruppen müssen integrative und sozialraum-orientierte Angebote entwickelt werden, um ein friedliches, soziales Miteinander zu gewährleisten und um Familien mit Problemlagen eine ausreichende Hilfestellung zu bieten. Auch die soziale Infrastruktur muss sich auf die sozialen Fragestellungen einstellen und zeitnah Lösungen anbieten.

*Ineinergreifende Perspektiven erarbeiten*

Stadtteilentwicklung und wohnungswirtschaftliche Prozesse sind jedoch sowohl in der positiven als auch in der negativen Entwicklung eines ganzen Stadtteils längerfristige Prozesse, die von vielen Faktoren abhängen. Sobald ein Stadtteil z. B. durch jahrelanges Ausbleiben von Investitionen in „Schieflage“ geraten ist, nimmt eine Gegenentwicklung zumeist den gleichen Zeitraum in Anspruch, wenn nicht sogar länger.

*auch langfristig denken ...*

Aufgrund der Gebäudestruktur und des ausgewogenen Anteils von Einfamilienhäusern und Mehrgeschosswohnungen empfehlen wir, die Standortvorteile der Sennestadt für die Reaktivierung des familienbezogenen Wohnstandortes hervorzuheben und die vorhandenen Angebote weiter zu qualifizieren. Mit vielfältigen Wohnformen, guten und ausbaufähigen Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie einer günstigen verkehrlichen und naturräumlichen Lage sind alle Faktoren vorhanden, die junge Familien bei der Wohnstandortsuche als Bewertungsmaßstäbe anwenden.

*Familienwohnen*

Um mit dieser Strategie erfolgreich zu sein, muss der Wohnbestand im Stadtteil grundlegend modernisiert und das negative Image der Außensicht revidiert werden. Daher wird der Stadt Bielefeld mit diesem Gutachten und mit hoher Priorität empfohlen, das Ziel zu verfolgen, eine weitere Abwanderung von Familien ins Umland zu

verhindern und das Angebot in der Sennestadt für die Wünsche und Ansprüche von Familien attraktiv zu gestalten und entsprechend zu vermarkten.

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.<sup>29</sup> Diese werden im Folgenden näher beschrieben. Die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu steigern, bildet dabei die übergeordnete Zielsetzung für ihre künftige Entwicklung.

*Ziele und Leitlinien*

*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.

*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 bestandersetzendem 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.

*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 dyna-

---

<sup>29</sup> vgl. Arbeitskreis Wohnen/Stadtteilmanagement Stadtumbau Sennestadt 2010 in: Stadt Bielefeld (Hrsg.) „Reichow für das 21. Jahrhundert Stadtumbau Sennestadt“ Bielefeld, im Mai 2011 S. 18/16

mischen 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.

#### *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.

#### *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 Bürger- sowie der lokalen Akteurschaft 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.

Ergänzend lassen sich aus der vorliegenden Analyse drei weitere Zielsetzungen ableiten:

*Die Sennestadt hat ein starkes Rückgrat / vielseitige Grün- und Infrastrukturachse*

Prof. Dr. Reichow hat die Sennestadt so angelegt, dass alle zentralen Einrichtungen an die zentrale Grünachse der Sennestadt – das Bulerbachtal 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.

*Die Sennestadt ist integrativ / interkulturelles Miteinander*

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.

*Die Sennestadt ist lebenswert / positives Innen- und Außenimage*

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. Ein Fokus soll darauf gelegt werden, über gezielte Kampagnen und Marketingstrategien auch die Wahrnehmung außerhalb der Sennestadt zu verändern.

Die Ausgangssituation für eine positive Entwicklung im Sinne aller genannten Ziele ist gegeben und kann durch folgende Thesen unterstützt werden:

- Der Stadtgrundriss der Sennestadt verfügt über tragfähige Erschließungs- und Grünstrukturen.
- Die naturräumliche Einbindung ist ein wichtiger Standortvorteil, da der Wunsch nach Wohnen im Grünen in Stadtnähe sehr aktuell ist.
- Die vorhandene, gute und breite Bildungslandschaft ist für Familien ebenfalls ein wichtiges Auswahlkriterium für den Familienwohnsitz.



- Der Ausbau des ÖPNV-Netzes ist von hoher Bedeutung. Durch die steigende Bedeutung des Klimawandels ist das Leben in integrierten Lagen zunehmend interessant. Durch die neue Stadtbahn ist die Anbindung optimiert.

## 9 Handlungsprogramm – Handlungsfelder und Projekte

Das nun folgende Handlungsprogramm umfasst alle Handlungsfelder, Projekte und Maßnahmen, die dazu dienen, die beschriebenen Defizite und Probleme auszugleichen, die Potenziale zu nutzen und den Stadtteil insgesamt wieder zu einem attraktiven und lebendigen Ort werden zu lassen. Zu Beginn des Kapitels wird das Handlungsfeld beschrieben, danach folgen in Form von Steckbriefen die Projektbeschreibungen.

Die Entwicklung der Sennestadt ist durch kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen und Strategien zu steuern:

- kurzfristige Maßnahmen zielen darauf, die Wohnsituation und vor allem die Wohnumfeldqualitäten, die Versorgungssituation und das soziale Angebot in der direkten Wirkung für die Bevölkerung zu verbessern, um die Personen zu halten, die im Stadtteil leben
- mittelfristige Maßnahmen haben vor allem zum Ziel, Wohnungsbestände energetisch und architektonisch zu sanieren. Diese Maßnahmen verbessern das Wohnungsangebot, den Wohnservice und die Attraktivität des Standortes sowohl für dort schon lebende als auch für neue Zielgruppen
- langfristig sollten die Bestände, die aufgrund von Wohnungszuschnitt und/oder mangelnder energetischer und architektonischer Qualität schwierig bis gar nicht zu sanieren sind, durch attraktive Neubauten ersetzt werden. Dies geschieht auch, um den Wohnungsmix zu verbessern. Neben diesen Kategorien sind auch fortlaufende Maßnahmen aufgeführt, die permanent und konsequent fortzuführen sind

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

Das zentrale Ziel für die zukünftige Entwicklung der Sennestadt besteht in der Stärkung ihrer Attraktivität als Wohnstandort. Dazu gehört, attraktive Wohnangebote in Bestand und Neubau zur Miete und im Eigentum zu schaffen. Eine fortgesetzte Bestandsentwicklung im Ein- und Mehrfamilienhaussegment ist hierfür zwingende Voraussetzung, wobei Familien und Senioren die primären Zielgruppen bilden. Zwar sind partiell bereits Modernisierungsaktivitäten erfolgt, angesichts der identifizierten Defizite müssen entsprechende Bemühungen zukünftig jedoch intensiviert werden.

Ebenso wichtig ist es, der Sennestadt im Zuge der Bestandsentwicklung ein moderneres Äußeres zu geben. Da Straßenzüge vielfach gleichförmig wirken, sind durch eine ansprechende architektonische Gestaltung Akzente zu setzen. Diese bewegt sich im Spannungsfeld zwischen der Erhaltung der städtebaulichen Charakteristik und der Einführung einer modernen Architektursprache.

*Bereitstellung nachfragegerechter Wohnangebote in einem attraktiven Umfeld*

Daneben muss auch der Neubau von Wohnungen vorangetrieben werden. Um Abwanderung zu vermeiden und neue Zielgruppen zu erschließen, müssen neue Wohnangebote geschaffen werden, die im Bestand nicht zu realisieren sind. Dies kann sowohl in Form Bestand ersetzenden Neubaus erfolgen als auch im Rahmen neuer Entwicklungen, wie beispielsweise des Schillinggeländes.

Im Rahmen einer Musterhausplanung sollen für die am häufigsten in der Sennestadt vorzufindenden Haustypen Musterlösungen zur Sanierung und Modernisierung dargestellt werden. Da in der Sennestadt wenige Reihenhaustypen vielfach reproduziert wurden, soll die Musterhausplanung auf möglichst viele (baugleiche) Einzelobjekte übertragbar sein. In Form von Modullösungen sollen verschiedene Maßnahmenpakete zur Wahl stehen, die auf den jeweiligen Zustand der Immobilie und das individuelle Budget abgestimmt sind. Da die Modernisierung der Einfamilienhausbestände vom Sanierungsmanager vorangetrieben werden soll, steht dieses Projekt in engem Zusammenhang mit Projekt 2.1.

*aktuell in Umsetzung befindliche  
Maßnahmen*

Die evangelische Kirchengemeinde Sennestadt plant am Standort Matthias-Claudius-Weg den Bau eines Mehrgenerationenwohnhauses mit barrierefreien Wohnungen. Dieses wird zu einer weiteren Diversifizierung des Wohnangebotes in der Sennestadt beitragen und unter anderem der starken Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohnangeboten Rechnung tragen.



### 9.1.1 Fortgesetzte Bestandsentwicklung – Mehrfamilienhäuser

Projekt, Nr.	Fortgesetzte Bestandsentwicklung – Mehrfamilienhäuser	1.1
Zeitliche Umsetzung	fortlaufend	
Projektziel	Sanierung und Modernisierung des Mehrfamilienhausbestandes in baulicher, energetischer und qualitativer Hinsicht	
Projektbeschreibung	<p>Die Wohnungsbestände in der Sennestadt sind in Hinsicht auf ihre bauliche Beschaffenheit, ihre Ausstattung und ihr äußeres Erscheinungsbild teils ‚in die Jahre gekommen‘. Auch energetische Aspekte spielen vor dem Hintergrund steigender Energiekosten eine immer größere Rolle – die ‚zweite Miete‘ ist längst zu einem maßgeblichen Kriterium für die Attraktivität einer Wohnung geworden. Für Wohnungsunternehmen wie auch institutionelle und private Vermieter sind Investitionen in den Bestand vor dem Hintergrund einer demografisch bedingt sinkenden Nachfrage unabdinglich, um ihre Wettbewerbsfähigkeit auch in mittel- und langfristiger Perspektive zu sichern.</p> <p>Um die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu erhalten und zu stärken, ist die Modernisierung der Wohnungsbestände als Daueraufgabe zu sehen, welche fortwährender Anpassungen und Investitionen bedarf. Grundsätzlich sind dabei folgende Aspekte zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überprüfung der Eignung der Wohnungsbestände für die Zielgruppen Senioren, Starterhaushalte/junge Paare und Familien</li> <li>▪ Umsetzung zielgruppengerechter und flexibler Grundrisslösungen</li> <li>▪ Barrierearme Herrichtung, ggf. zusätzliche bedarfsorientierte Anpassungen</li> <li>▪ Modernisierung der Ausstattung (insb. Küchen und Bäder)</li> <li>▪ Schaffung von privaten Freisitzen (z. B. durch Anständern von Balkonen, Einrichten von Mietergärten)</li> <li>▪ Auf das jeweilige Objekt abgestimmte energetische Sanierung (vgl. Konzept zur energetischen Stadtsanierung)</li> <li>▪ Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes (Fassaden, Dächer, Eingangsbereiche)</li> <li>▪ Erweiterung des Service- und Beratungsangebots</li> </ul> <p>Die im Stadtteil ansässigen Wohnungsunternehmen, die große Mehrfamilienhausbestände halten, haben vielfach bereits in die Modernisierung investiert. Dennoch stellen sich die Bestände hinsichtlich ihrer Modernität heterogen dar, da die Bestandsentwicklung in der Vergangenheit in unterschiedlicher Intensität betrieben wurde. Das Spektrum notwendiger Maßnahmen reicht von einer schrittweise ausgeführten Grundsanierung, welche insbesondere für Teile der GAGFAH-Bestände in Betracht kommt, über eine Fortsetzung der Bestandsentwicklung in Quartieren der LEG, Freien Scholle und Sahle bis hin zu punktuellen Anpassungsmaßnahmen in den BGW-Beständen. Insbesondere die Bestände von privaten Vermietern weisen in Bezug auf energetische Aspekte häufig einen signifikanten Nachholbedarf auf.</p>	

	 <p>Ist eine nachhaltige Entwicklung von Beständen bspw. aufgrund einer mangelhaften Bausubstanz oder baulicher Restriktionen wirtschaftlich nicht realisierbar, kann ein den Bestand ersetzender Neubau eine bessere Alternative darstellen. Insbesondere in zentralen Lagen können Neubauten in moderner Architektursprache der Sennestadt ein neues Gesicht geben und Raum für neue Wohnformen bieten.</p>
<p><b>Projektträger/-beteiligte</b></p>	<p>Wohnungsunternehmen, institutionelle und private Vermieter, WEG</p>

## 9.1.2 Neue Modernität

Projekt, Nr.	Neue Modernität	1.2
Zeitliche Umsetzung	mittelfristig	
Projektziel	Modernisierung des Erscheinungsbildes der Quartiere	
Projektbeschreibung	<p>Um das weite Teile der Sennestadt dominierende, gleichförmige Erscheinungsbild aufzulockern und neue Akzente zu setzen, sollten die Bestände auch in gestalterischer Hinsicht modernisiert werden. Ein Quartier optisch aufzuwerten und moderner zu gestalten, ohne seinen Charakter dabei grundlegend zu verändern bzw. zu überformen, erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Gestaltungsduktus der 1950er- und 60er-Jahre und ein gewisses Fingerspitzengefühl in der Umsetzung.</p> <p>Da bei den Mehrfamilienhausbeständen eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit Satteldach vorherrscht, könnten Gebäude beispielsweise mit einem Staffelgeschoss aufgestockt werden. Mit einer großzügigen Dachterrasse könnte dort zusätzlicher, attraktiver Wohnraum geschaffen und dem Gebäude zugleich eine moderne Optik gegeben werden.</p> <p>Aufgrund der zum Teil großen Grundstücke kann zudem punktuell eine Nachverdichtung geprüft werden. Neben eigenständigen Baukörpern sind hier auch Verbindungselemente zwischen bestehenden Gebäuden vorstellbar. Ziel ist es, neue Strukturen mit zeitgemäßer Architektur - wie beispielsweise modernen Dachformen (begrüntes Flachdach) und Materialien (Glas, Naturstein) - behutsam in den Bestand einzufügen.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>Aktuell wird zudem ein Farbkonzept für die Sennestadt erarbeitet. Dieses basiert auf der ursprünglichen Farbskala, welche jedoch mittels Anpassung an den modernen Zeitgeschmack in die Gegenwart überführt wird. Bei künftigen Maßnahmen zur Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes sollte insbesondere von den Wohnungsunternehmen, aber auch von privaten Eigentümern auf dieses Farbkonzept zurückgegriffen werden. Mit einer einheitlichen, zeitgemäßen Farbgestaltung können Wiedererkennungswerte geschaffen und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier respektive Stadtteil erhöht werden.</p>	
Projektträger/-beteiligte	u. a. Sahle Wohnen und weitere Wohnungsunternehmen, institutionelle und private Vermieter	

## 9.1.3 Wohnszenarien

Projekt, Nr.	Wohnszenarien	1.3
Zeitliche Umsetzung	mittel- bis langfristig	
Projektziel	Erarbeitung von Szenarien für Quartiere mit ungewisser Entwicklungsperspektive	
Projektbeschreibung	<p>Da künftig demografisch bedingt von einer tendenziell sinkenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen ist, können Bestände künftig von (partiellem) Leerstand bedroht sein. Davon werden voraussichtlich insbesondere Bestände und Quartiere betroffen sein, welche bezogen auf ihre Lage und/oder ihren baulichen Zustand Defizite aufweisen.</p> <p>Bereits heute zeigt sich in einigen Quartieren eine hohe Fluktuation und erhöhte Leerstandsquote. Dies betrifft häufig Quartiere in Randlagen, welche aufgrund ihrer Entfernung zum Zentrum eine geringere Lagegunst aufweisen als zentral gelegene Quartiere. Um negativen Entwicklungstendenzen effektiv begegnen zu können und die Wettbewerbsfähigkeit in mittel- bis langfristiger Perspektive zu sichern, gilt es, für diese Bereiche frühzeitig Szenarien zu entwickeln. Zu Beginn sollten dabei alle Varianten durchgespielt werden – von einer breit angelegten Umgestaltungsstrategie über einen Teilrückbau bis hin zu Abriss- und Neubauszenarien.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><u>Württembergischer Allee</u></p> <p>Bei den Mehrfamilienhausbeständen im Bereich der Württembergischer Allee handelt es sich um mehrheitlich im Besitz der GAGFAH GROUP befindliche Gebäudekomplexe der 1970er- und 80er-Jahre. Deutliche Defizite in der äußeren Gestaltung der Wohngebäude und des Wohnumfelds lassen diese vernachlässigt wirken. Zudem sind im vorhandenen Quartierszentrum nur wenige Angebote verblieben, sodass weite Wege zu Nahversorgungseinrichtungen etc. zurückgelegt werden müssen. All dies äußert sich bereits heute in einer vergleichsweise hohen Fluktuation sowie einem erhöhten Leerstand. Wenngleich das Quartier in langfristiger Perspektive von der Stadtbahn profitieren könnte, sollten frühzeitig Lösungsansätze entwickelt werden: Das negative Image erfordert ein schnelles Gegensteuern, um eine Stigmatisierung des Quartiers und die Entwicklung einer Abwärtsspirale zu vermeiden.</p> <p><u>Senner Hellweg/ Lämershagener Straße</u></p> <p>Das Quartier im Nordwesten der Sennestadt, welches von Senner Hellweg und</p>	



	<p>Lämershagener Straße durchschnitten wird, stellt sich bezogen auf die Siedlungsstrukturen sowie das äußere Erscheinungsbild heterogen dar. Bei den Mehrfamilienhäusern westlich der Lämershagener Straße handelt es sich um Bestände der BGW, die übrigen Mehrfamilien- und Einfamilienhausbestände befinden sich überwiegend in Einzeleigentum. Die Randlage und die aus der Nähe zur Bundesautobahn 2 resultierende Lärmbelastung stellen Lagenachteile dar. Wenngleich aktuell kein unmittelbarer Handlungsbedarf ersichtlich ist, sollte die Entwicklung des Quartiers beobachtet werden.</p> <p><u>Verler Dreieck</u></p> <p>Die Baugenossenschaft Freie Scholle eG ist die Leerstandsproblematik im Quartier „Verler Dreieck“ erfolgreich angegangen. Durch die Herrichtung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen sowie Senioren konnten Leerstand und Fluktuation deutlich reduziert werden. Zusätzlich werden aus der Entwicklung des Schillinggeländes möglicherweise positive Ausstrahlungseffekte resultieren. Da Wohnraum in großmaßstäblichen Bebauungsstrukturen der 1980er-Jahre heute prinzipiell jedoch eher schwach nachgefragt wird und gestalterische Defizite bestehen, ist anzuraten, Entwicklungsszenarien für dieses Quartier zu erarbeiten. Diese sollten die benachbarte Waldfläche mit einbeziehen, da diese das Bindeglied zu Schillinggelände und Stadtteilzentrum bildet (s. Projekt 3.5).</p> <p><u>Untere Bleicherfeldstraße</u></p> <p>Von einer hohen Fluktuation sind auch die Mehrfamilienhausbestände im Bereich der unteren Bleicherfeldstraße betroffen. Es dominieren Zeilenbauten, bezogen auf ihre äußere Gestaltung ist der Handlungsbedarf augenscheinlich. Haupteigentümer ist wie im Quartier an der Württemberger Allee die GAGFAH GROUP. Zwar bestehen im Quartierszentrum am Kaufweg Versorgungsmöglichkeiten, durch die Randlage mit Nähe zur Bahntrasse und die Entfernung zur Stadtkrone ist die Lage jedoch ebenfalls benachteiligt. Wenngleich gegenwärtig noch keine Konzentration von Leerständen im Quartier auszumachen ist, ist auch in diesem Bereich unter Annahme einer künftig sinkenden Wohnraumnachfrage mit geringeren Vermietungserfolgen zu rechnen.</p>
<p><b>Projektträger/-beteiligte</b></p>	<p>u. a. GAGFAH GROUP, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, BGW</p>



9.1.4 Seniorengerechte Wohnangebote

Projekt, Nr.	Seniorengerechte Wohnangebote	1.4
Zeitliche Umsetzung	fortlaufend	
Projektziel	Schaffung von seniorengerechtem, barrierearmem Wohnraum	
Projektbeschreibung	<p>Die Bewohnerschaft der ehemals für Familien realisierten Planstadt setzt sich heute zu einem großen Teil aus Senioren zusammen, welche teils noch die in den 1950er- und 60er-Jahren bezogenen Eigenheime und Wohnungen bewohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum wird künftig weiter wachsen, was Anpassungen im Bestand notwendig macht.</p> <p>Insbesondere in den Mehrfamilienhausbeständen lässt sich häufig bereits durch kleinere Anpassungsmaßnahmen seniorengerechter Wohnraum herstellen, wodurch den älteren Bewohnern ein möglichst langer Verbleib im Wohnquartier ermöglicht wird. Folgende Aspekte sind hier zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schaffung eines höheren Wohnkomforts durch kleine Anpassungen (z. B. Installation von Geländern und Haltegriffen)</li> <li>▪ Herstellung von Barrierefreiheit bzw. -armut in der Wohnung (z. B. bodengleiche Dusche, Abbau von Stufen und Schwellen)</li> <li>▪ Herstellung von Barrierefreiheit bzw. -armut im Wohnumfeld (möglichst stufen- und schwellenlose Zugänge und Zuwegungen bzw. Sicherung der Erreichbarkeit über Rampen, Installation von Geländern, Bänken etc.)</li> <li>▪ Schaffung/Ausbau des Angebots wohnungsnaher Dienstleistungen</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <p>Verschiedene Wohnungsunternehmen, wie BGW, Freie Scholle, LEG und Sahle, haben mit der Umsetzung der genannten Maßnahmen bereits begonnen und beispielsweise auf Wunsch der Mieter kleinere Anpassungen vorgenommen. Diese Bemühungen sollten weiter intensiviert werden, da Bedarf und Nachfrage künftig weiter steigen werden. In Beständen, die hinsichtlich ihrer Lage und baulichen Beschaffenheit dafür geeignet sind, jedoch nicht über einen Personenaufzug verfügen, sollten insbesondere (stufenlos erreichbare) Erdgeschosswohnungen konsequent für diese Zielgruppe hergerichtet werden.</p> <p>Gerade in größeren Wohnungsbeständen lassen sich zudem wohnungsnaher Dienstleistungen, wie beispielsweise Mahlzeiten- und Einkaufsdienste sowie Pflegeleistungen, in Kooperation mit spezialisierten Anbietern häufig kostengünstig anbieten. Die BGW hat mit Umsetzung des „Bielefelder Modells“ in ihren Beständen beispielhafte Wohnbedingungen für Senioren geschaffen.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Wohnungsunternehmen, institutionelle und private Vermieter	



9.1.5 Fortgesetzte Bestandsentwicklung - Einfamilienhäuser

Projekt, Nr.	Fortgesetzte Bestandsentwicklung – Einfamilienhäuser	1.5
Zeitliche Umsetzung	fortlaufend	
Projektziel	Sanierung und Modernisierung des Einfamilienhausbestandes in baulicher, energetischer und qualitativer Hinsicht sowie Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums für Familien	
Projektbeschreibung	<p>Zentrale Zielgruppe der Sennestadt bilden seit jeher Familien, welche in erster Linie Einfamilienhäuser nachfragen. Insbesondere für Starterhaushalte und junge Familien können die Immobilien aufgrund ihrer vergleichsweise moderaten Kosten als Alternative zur Mietwohnung sehr interessant sein. Da sich im Stadtteil ein Generationenwechsel vollzieht und die Eigenheime der ‚Gründergeneration‘ sukzessive frei werden, gilt es, die Attraktivität des Stadtteils für Familien erneut herauszustellen und zu qualifizieren – dies erfordert zeitgemäße Wohnangebote für diese Zielgruppe.</p> <p>Die Erfordernisse decken sich dabei teils mit denen der Mehrfamilienhausbestände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umsetzung flexibler Grundrisslösungen</li> <li>▪ barrierearme Herrichtung durch bedarfsorientierte Anpassungen</li> <li>▪ Modernisierung der Ausstattung (insbesondere Küchen und Bäder)</li> <li>▪ auf das jeweilige Objekt abgestimmte energetische Sanierung (vgl. Konzept zur energetischen Stadtsanierung)</li> <li>▪ Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes (Fassaden, Dächer, Eingangsbereiche)</li> </ul> <p>Beispielhafte Varianten für die Sanierung von Einfamilienhausbeständen soll die Musterhausplanung aufzeigen (s. Handlungsfeld 1). Da die Modernisierung vom Sanierungsmanager vorangetrieben werden soll, steht dieses Projekt in engem Zusammenhang mit Projekt 2.1.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;">     </div>	



	<p><u>Mehr Raum für Familien</u></p> <p>Ein zentrales Problem bilden die z. T. geringen Wohnflächen insbesondere im Reihenhausbestand, welche den heutigen Anforderungen kaum noch gerecht werden. Hier gilt es, neue Lösungen zu entwickeln, z. B. durch den flexiblen Umgang mit Dachausbauten und Anbauten zur Wohnraumerweiterung.</p> <p>Eine Möglichkeit, attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum für Familien zu schaffen, kann darin bestehen, zwei Einfamilienhäuser zusammenzulegen. Diese Lösung würde einen zwischenzeitlichen Immobilienerwerb beispielsweise durch die Sennestadt GmbH erfordern und könnte testweise in Form eines Musterhauses umgesetzt werden. In Mehrfamilienhausbeständen, welche aufgrund ihrer Lage für ältere Zielgruppen ungeeignet sind (z. B. durch weite Wege zu Nahversorgungseinrichtungen und sonstigen Infrastrukturen), könnten durch die Zusammenlegung von Wohneinheiten sowie Anpassung der Grundrisse ebenfalls attraktive Familienwohnungen entstehen.</p>
<b>Projektträger/-beteiligte</b>	Hauseigentümer, Sanierungsmanager, Wohnungsunternehmen, Sennestadt GmbH

## 9.1.6 Neues Wohnen/Wohnlabor

Projekt, Nr.	Neues Wohnen/Wohnlabor	1.6
Zeitliche Umsetzung	kurz- bis langfristig	
Projektziel	Ergänzung vorhandener durch neue Wohnangebote sowie Bereitstellung experimenteller Räume für den Wohnungsbau	
Projektbeschreibung	<p>Wenngleich auch die Sennestadt künftig von Bevölkerungsrückgängen betroffen sein wird und damit prinzipiell eine (moderat) sinkende Nachfrage nach Wohnraum zu erwarten ist, ist Wohnungsneubau unverzichtbar. Einerseits ist dieser als Ersatz für abgängigen, nicht mehr marktkonformen Wohnraum notwendig. Andererseits kann dadurch die Attraktivität des Stadtteils als Wohnstandort gestärkt werden, da neue Wohnangebote, die die vorhandenen ergänzen, zu mehr Vielfalt im Angebot beitragen. Beispiele dafür bilden Einfamilienhäuser mit großzügigen Wohnflächen, barrierefreie Wohnungen mit guter Raumaufteilung und großzügigen Freisitzen für verschiedene Zielgruppen sowie zeitgemäße seniorengerechte Wohnangebote (z. B. Service-Wohnen). Auf diese Weise kann einerseits einer Abwanderung der hiesigen Wohnbevölkerung vorgebeugt werden, andererseits können neue Zielgruppen hinzugewonnen werden.</p> <div data-bbox="547 927 1481 1211" style="display: flex; justify-content: space-around;"> </div> <p>Mit der Entwicklung des Schillinggeländes wird aktuell ein rund 11 ha großes, vormals gewerblich genutztes Areal für die Entwicklung vorbereitet. Hier soll Raum für Ein- und Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, teils in Form einer Mischnutzung. Von diesem Areal abgesehen, sind die Flächenpotenziale für den Wohnungsbau in Sennestadt jedoch begrenzt. Kleinere Flächen, welche künftig u. a. für Wohnzwecke genutzt werden könnten, sind die gegenwärtigen Standorte der Adolf-Reichwein- und Comeniuschule. Für beide Flächen werden aktuell Nutzungskonzepte erarbeitet, die in kurz- bis mittelfristiger Perspektive umgesetzt werden sollen. Darüber hinaus existiert eine rund 4 ha große Potenzialfläche für den Wohnungsbau am südlichen Ende der Donauallee in der Südstadt.</p> <p><u>Wohnlabor</u></p> <p>Als Planstadt, welche von Prof. Dr. Reichow gemäß dem Leitbild der organischen Stadtlandschaft errichtet wurde, war die Sennestadt in den 1950er- und 60er-Jahren eine ‚experimentelle Spielwiese‘ für den modernen Siedlungsbau. Um diesen Entstehungsgeist neu aufleben zu lassen, könnten bei einer der künftigen Wohnungsbauentwicklungen in Form eines „Wohnlabors“ neue Wohnformen und -konzepte entwickelt und real erprobt werden. Dabei könnten beispielsweise urbanes Wohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder auch gemeinschaftliche Wohnformen im Fokus stehen.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Sennestadt GmbH, Stadt Bielefeld, private Investoren	

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

Um die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu stärken, bedarf es des Engagements zahlreicher verschiedener Akteure. Eine zentrale Gruppe bilden dabei die Eigentümer und Mieter von Wohnimmobilien. Um diese zu aktivieren und für die Modernisierung ihres Quartiers zu gewinnen, ist es notwendig, die vorhandenen Beratungsangebote zu bündeln. Die bestehenden Angebote, beispielsweise von der städtischen Bauberatung, dem Mieterverein und der Verbraucherzentrale, sollten zudem durch neue Angebote ergänzt werden, die auf die aktuellen Erfordernisse und den Bedarf abgestimmt sind.

*Bündelung und Erweiterung des Beratungs- und Betreuungsangebots für Eigentümer und Mieter*

Der Sanierungsmanager, welcher im Rahmen der energetischen Stadtsanierung eingesetzt wird, soll erster Ansprechpartner für die Modernisierung der eigenen Immobilie sein. Unterstützt werden sollte dieser durch ehrenamtliche Wohnlotsen, welche ein ergänzendes, niedrigschwelliges Beratungsangebot bereitstellen. Darüber hinaus könnten Fachvorträge zu verschiedenen Themen durchgeführt werden, wie beispielsweise Gefahren in der Wohnung, Feuchtigkeit und Schimmelbildung, Mietrecht, Schönheitsreparaturen oder Sanierungsbedarf. In diesem Rahmen könnten auch Hinweise zu Ansprechpartnern und weiterführenden Beratungs- und Betreuungsangeboten gegeben werden.

Als Ansprechpartner für Eigentümer und Mieter gewerblicher Einheiten soll ein ‚Kümmerer‘ eingesetzt werden. Dessen Hauptaufgabe soll in der Aufwertung der Quartierszentren bestehen (vgl. Handlungsfeld 4).



### 9.2.1 Sanierungsmanager/ Baugruppen im Bestand (energetische Stadtsanierung)

<b>Projekt, Nr.</b>	<b>Sanierungsmanager/Baugruppen im Bestand (energetische Stadtsanierung)</b>	<b>2.1</b>
<b>Zeitliche Umsetzung</b>	kurzfristig	
<b>Projektziel</b>	Unterstützung bei der Planung und Umsetzung von (gemeinschaftlichen) Modernisierungsmaßnahmen im Bestand	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Der Sanierungsmanager soll Projekte initiieren, die im Rahmen des Konzeptes zur energetischen Stadtsanierung entwickelt wurden. Seine Hauptaufgabe besteht darin, Haus- und Wohnungseigentümer bei der Planung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu unterstützen. Die Musterhausplanung (s. Handlungsfeld 1) soll die Grundlage dafür bilden.</p> <p>Im Rahmen des Projektes „Baugruppen im Bestand“ ist vorgesehen, eine gemeinschaftliche Sanierung im Bestand zu befördern. Der Sanierungsmanager soll dabei die Interessen von Hauseigentümern benachbarter Immobilien bündeln. Ziel ist es, eine aufeinander abgestimmte Gestaltung unter Berücksichtigung der baukulturellen Charakteristika zu ermöglichen und gleichzeitig Kostenvorteile bei der Ausführung der Maßnahmen zu generieren.</p> <p>Weitere Informationen zum Sanierungsmanager und zum Projekt „Baugruppen im Bestand“ sind im Konzept zur energetischen Stadtsanierung nachzulesen.</p>	
<b>Projektträger/-beteiligte</b>	Sanierungsmanager, Haus- und Wohnungseigentümer	



## 9.2.2 Wohnlotsen

Projekt, Nr.	Wohnlotsen	2.2
Zeitliche Umsetzung	kurz- bis mittelfristig	
Projektziel	Schaffung eines niederschweligen Beratungsangebotes für Immobilien-eigentümer- und Mieterschaft	
Projektbeschreibung	<p>Zur Unterstützung des Sanierungsmanagers könnten Personen, die sich beispielsweise in technischen, bau- oder mietrechtlichen Fragen auskennen oder an einer entsprechenden Weiterbildung interessiert sind, geschult und als ehrenamtliche „Wohnlotsen“ eingesetzt werden. Diese könnten ihren Nachbarn im Quartier als Ansprechpartner zur Verfügung stehen und sie zu den offiziellen Beratungsangeboten vermitteln sowie bei der Umsetzung von Maßnahmen begleiten.</p> <p>Die Wohnlotsen können ergänzend zum Sanierungsmanager tätig werden und eine niedrigschwellige Beratung anbieten. Viele Menschen gewähren Fremden ungern Zugang zu Haus bzw. Wohnung und sind beispielsweise in Fragen der altengerechten Anpassung gehemmt. Zu einem Bewohner des gleichen Quartiers kann ggf. bereits ein Vertrauensverhältnis bestehen bzw. leichter aufgebaut werden. Wohnlotsen könnten Mietern beispielsweise dabei helfen, sich bei Mängeln in Wohnung und/oder Wohnumfeld Gehör beim Vermieter zu verschaffen oder bei zwischenmenschlichen Konflikten vermitteln. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang auch ein Engagement von Wohnlotsen mit Migrationshintergrund, welche Interessierte in der Muttersprache informieren und beraten können.</p> <p>Zur Koordination sowie Vermittlung von Schulungen könnte der Sanierungsmanager eingesetzt werden.</p>	
Projektträger/-beteiligte	In Sennestadt wohnhafte Freiwillige, Sanierungsmanager	

### 9.3 Handlungsfeld 3 – Lebenswerte Quartiere

Die Attraktivität eines Quartiers ist oft ein wesentliches Kriterium bei der Wahl des Wohnstandorts. Um die Wohnqualitäten der Sennestadt zu stärken, darf folglich nicht nur das einzelne Wohngebäude betrachtet werden; ein besonderes Augenmerk muss dem Quartier gelten. Maßgeblich für die Attraktivität eines Wohnquartiers sind das soziale Miteinander sowie die Qualität des Wohnumfelds und der Grün- und Freiräume.

*Stärkung der Wohn- und Aufenthaltsqualitäten und des sozialen Miteinanders im Quartier*

Zur Beförderung funktionierender Nachbarschaften sind Treffpunkte notwendig, welche Raum für Begegnung und Austausch sowie zur Umsetzung von gemeinsamen Projekten und Veranstaltungen bieten. Da ein hoher Anteil der Sennestädter über einen Migrationshintergrund verfügt, sollte insbesondere auch der interkulturelle Austausch gestärkt werden, um Akzeptanz für Menschen mit anderem kulturellen, religiösen und/oder ethnischen Hintergrund zu schaffen. Zudem sollten Netzwerke aufgebaut bzw. unterstützt werden, welche eine aktive Nachbarschaftshilfe in den Quartieren fördern.

Um die Aufenthaltsqualität des Wohnumfelds zu steigern, wurden im Rahmen des Stadtumbaus bereits verschiedene Maßnahmen initiiert (s. u.). Da in vielen Quartieren nach wie vor Aufwertungspotenziale bestehen, sollten diese Bemühungen möglichst unter aktiver Beteiligung der Bewohnerschaft fortgesetzt werden. Darüber hinaus sollten in den Quartieren vorhandene Grün- und Freiräume so weiterentwickelt werden, dass sie für Bewohner und Besucher der Sennestadt besser wahrzunehmen bzw. zu erleben sind.

Um das bürgerschaftliche Engagement zu stärken, wurde in Sennestadt ein Verfügungsfonds nach Ziffer 17 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 eingerichtet. Aus diesem Fonds werden unter anderem Projekte gefördert, die dazu beitragen, das Zusammenleben der Kulturen in Sennestadt zu stärken, das Image des Stadtteils zu verbessern und/oder die Wohn- und Lebensqualität zu erhöhen. Der Fonds leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des sozialen Miteinanders.

*Maßnahmen in der Umsetzung*

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten wurden Maßnahmen im Bereich des Verler Dreiecks und der Württemberger Allee angestoßen. Im Rahmen der Wohnumfeldverbesserung an der Innstraße entsteht in Kooperation mit der Freien Scholle ein Quartiersplatz, welcher als zentraler Treffpunkt im Quartier fungieren soll. Der Platz soll sich aus einem Spielbereich, einem zentralen Aufenthaltsbereich und einem Multifunktionsbereich zusammensetzen. Die geplanten Maßnahmen im Bereich der Württemberger Allee dienen dem Ziel, die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier zu qualifizieren. Zudem sollen in Kooperation mit der GAGFAH wohnungs-



nahe Spielflächen neu gestaltet und die Wegeverbindung vom Bul-  
lerbachgrünzug in die Sennelandschaft aufgewertet werden.

Im Zusammenhang damit soll am südlichen Endpunkt der Würt-  
temberger Allee eine Landschaftsbasis entstehen. Diese soll als In-  
formations- und Aufenthaltsort dienen und den Übergang vom  
Siedlungsbereich in die Dünenlandschaft markieren.



9.3.1 Wohn-/Quartierstreffs

Projekt, Nr.	Wohn-/Quartierstreffs	3-1
Zeitliche Umsetzung	kurzfristig	
Projektziel	Schaffung von Treffpunkten für Begegnung und Austausch	
Projektbeschreibung	<p>Der Wegfall von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen führt dazu, dass die dezentralen Quartierszentren neben ihrer Versorgungsfunktion auch ihre Funktion als Anlaufstelle für Begegnung und Austausch im Quartier vielfach nicht mehr erfüllen. Um in den Quartieren neue Gelegenheiten für Kommunikation zu schaffen, sollten Wohn- bzw. Quartierstreffs eingerichtet werden. Diese können beispielsweise in einer Kooperation aus lokal ansässigen Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern initiiert und betrieben werden. Zudem sollten sie nach Möglichkeit für alle Bewohner des Quartiers offen sein, unabhängig davon, ob diese in Eigentum oder Miete bzw. im Bestand einer bestimmten Wohnungsgesellschaft wohnen.</p>  <p>Ziel sollte es sein, dass in jedem Quartier ein Wohn- bzw. Quartierstreff vorhanden ist. Beispiele für vorhandene Wohntreffs sind die von Alt &amp; Jung e.V. betriebenen Einrichtungen an der Innstraße im Bestand der Baugenossenschaft Freie Scholle eG (Quartier II) sowie an der Rheinallee im Bestand der BGW (Quartier V). Bei letzterem wurde der Wunsch nach zusätzlichen Treffpunkten bzw. Begegnungsmöglichkeiten im Außenbereich deutlich. Dieser könnte beispielsweise durch die Erweiterung des bestehenden Wohncafés um einen Außensitzbereich erfüllt werden.</p> <p>Im Bereich des Quartierszentrums an der Württemberger Allee finden aktuell bereits konkrete Gespräche zur Einrichtung eines Wohntreffs zwischen der GAGFAH GROUP und der AWO statt. Dort sind ebenfalls wenige Einrichtungen verblieben, die Raum für Begegnung und Kommunikation bieten. Ein Wohntreff könnte stabilisierend auf das Quartier wirken, da die Anonymität in der Bewohnerschaft dadurch reduziert wird und durch gemeinsame Projekte eine stärkere Identifikation mit dem eigenen Wohnstandort befördert werden kann.</p> <p>In den übrigen Quartieren bilden GAGFAH und LEG (Quartier I), Sahle Wohnen, GAGFAH und LEG (Quartier IV) sowie BGW (Quartier VII) potenzielle Partner aus der Wohnungswirtschaft.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Wohnungsunternehmen, soziale Träger wie AWO, Alt & Jung e.V., Bethel	



## 9.3.2 Initiative Nachbarschaft

Projekt, Nr.	Initiative Nachbarschaft	3.2
Zeitliche Umsetzung	kurzfristig	
Projektziel	Beförderung funktionierender Nachbarschaften auf Basis gegenseitiger Hilfeleistungen	
Projektbeschreibung	<p>Neben dem Ziel, Orte der Begegnung zu schaffen, sind auch nachbarschaftliche Hilfen im Quartier ein wichtiges Zukunftsthema. Dass viele Versorgungsstrukturen in den dezentralen Quartierszentren nicht mehr aufrechterhalten werden können, stellt vor allem Senioren vor Probleme, die auf kurze Wege angewiesen sind. Bewohner mit Migrationshintergrund haben beispielsweise bezogen auf behördlichen Schriftverkehr oft Verständnisprobleme. Gleichzeitig ist es für Familien häufig schwierig, in Randzeiten eine Kinderbetreuung zu organisieren. Von einer auf Freiwilligkeit beruhenden, gegenseitigen Hilfe können alle Beteiligten profitieren.</p> <p>Die Initiative Nachbarschaft verfolgt das Ziel, Nachbarschaften in Bielefeld zu unterstützen und zu aktivieren. Auf freiwilliger Basis werden von den Bewohnern eines Quartiers Hilfeleistungen angeboten bzw. in Anspruch genommen. Bewohner können sich dabei mit ihren speziellen Fertigkeiten gegenseitig unterstützen und neue Kontakte im Quartier knüpfen.</p> <p>Zur Unterstützung im Alltag werden beispielsweise folgende Hilfen angeboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Besuche, Gespräche, Vorlesen</li> <li>▪ Begleitung zu Veranstaltungen, Ärzten oder bei Spaziergängen</li> <li>▪ Erledigung kleinerer Besorgungen oder Begleitung beim Einkauf</li> <li>▪ Stundenweise Entlastung pflegender Angehöriger</li> <li>▪ Stundenweise Kinderbetreuung oder Schulaufgabenhilfe</li> </ul> <p>Im Jahr 2009 wurde das Projekt „Bielefeld engagiert“ in der Sennestadt initiiert, welches jedoch in der Zwischenzeit ausgelaufen ist. Gegenwärtig ist die Initiative Nachbarschaft zwar noch stundenweise vor Ort präsent, die finanziellen und personellen Kapazitäten sind jedoch stark begrenzt. Um das soziale Miteinander und die Integration nachhaltig zu fördern, sollte die Initiative Nachbarschaft in den Quartieren wieder präsenter gemacht und unterstützt werden. Zentrales Ziel ist dabei die Aktivierung, Vernetzung und Akquise von Ehrenamtlichen, die einen wichtigen Beitrag zur Beförderung funktionierender Nachbarschaften leisten.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Sennestädter Bürger, Amt für soziale Leistungen	



### 9.3.3 Integrationsfond

Projekt, Nr.	Integrationsfonds	3-3
Zeitliche Umsetzung	kurz- bis mittelfristig	
Projektziel	Förderung des Austauschs und der Integration	
Projektbeschreibung	<p>Die Sennestadt hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund, welcher – wie auch auf gesamtstädtischer Ebene – in der jüngeren Vergangenheit deutlich zugenommen hat. Zugleich ist die Bevölkerung auch hinsichtlich der Altersstruktur sehr heterogen, da sowohl jüngere als auch ältere Bewohnergruppen stark vertreten sind. Zwischen den älteren Bewohnern der ‚Gründergeneration‘ sowie den Neubürgern bestehen häufig kaum Kontakte, was u. a. auf Ängste vor einer Überfremdung zurückzuführen ist. Dies hemmt die Bildung funktionierender Nachbarschaften, welche ein wesentliches Kriterium für die Attraktivität eines Wohnstandortes bzw. Quartiers sind.</p> <p>Die Integration ist somit als eine wesentliche Zukunftsaufgabe anzusehen. In Fortführung des aktuell bestehenden Verfügungsfonds nach Ziffer 17 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 wäre es sinnvoll, einen „Integrationsfonds“ aufzulegen. Mit dem Ziel, den sozialen Zusammenhalt und die Identifikation mit dem Wohnquartier zu stärken, sollte die Förderung integrativer Projekte und Aktionen in den Quartieren dabei im Fokus stehen.</p> <p>Durch den Integrationsfonds könnten vielfältige interkulturelle Aktionen initiiert werden. Beispiele dafür sind in regelmäßigem Rhythmus stattfindende Treffen, in deren Rahmen Bewohner mit Migrationshintergrund ihr Heimatland und ihre Kultur vorstellen, oder ein kulinarisches Kulturfest. Erstrebenswert wäre die direkte Ansprache der älteren Bewohner der Sennestadt (Gründergeneration), um Vorurteile abzubauen und die Kommunikation im Quartier sowie über die Quartiersgrenzen hinaus zu intensivieren.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Sennestädter Bürger, Vereine etc.	

### 9.3.4 Gemeinschaftliche Wohnumfeldaufwertung

Projekt, Nr.	Gemeinschaftliche Wohnumfeldaufwertung	3-4
Zeitliche Umsetzung	Kurzfristig	
Projektziel	Gemeinschaftliche Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten des Wohnumfeldes	
Projektbeschreibung	<p>Die Gestaltung des Wohnumfeldes ist maßgeblich für die Wohn- und Lebensqualität in einem Quartier. Zwar wurden im Zuge des Stadtbaus bereits verschiedene Aufwertungsprojekte angestoßen, wie beispielsweise die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Bereich der Innstraße und der Württemberger Allee. Die Bestandsanalyse hat jedoch vielerorts noch Verbesserungspotenziale in der Gestaltung des Wohnumfeldes offenbart. Um die Wohnumfeldqualitäten zu erhöhen und die Identifikation mit dem eigenen Quartier zu fördern, sollten weitere Maßnahmen zur Wohnumfeldaufwertung initiiert werden.</p> <div data-bbox="547 790 1455 1386"> </div> <p>Die Bewohner sollten bei Planung und Umsetzung der Maßnahmen aktiv einbezogen werden, da dadurch Akzeptanz dafür geschaffen und Vandalismus vorgebeugt werden kann. Eine unmittelbare Beteiligung von Bewohnern verschiedener Kulturen ist hier ebenfalls anzustreben, was ggf. eine gezielte Ansprache der entsprechenden Bewohnergruppen erfordern kann. Darüber hinaus können Projekte zur gemeinschaftlichen Wohnumfeldaufwertung auch in Kooperation mit vor Ort ansässigen Schulen durchgeführt werden, beispielsweise in Form eines Projektes im Kunst- oder Biologie-Unterricht.</p> <p><u>Gemeinschaftsgärten im Quartier Bleicherfeldstraße</u></p> <p>Im GAGFAH-Quartier Bleicherfeldstraße sind konkrete Aufwertungspotenziale auszumachen. Um die Aufenthaltsqualität im Quartier zu steigern und Mietern, deren Wohnung nicht über einen Garten verfügt, Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, könnten Gemeinschaftsgärten eingerichtet werden. Diese würden in Verantwortung interessierter Mieter bepflanzt und gepflegt. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur mit großzügig dimensionierten Grundstücken ermöglicht ein derartiges Angebot, welches auch den sozialen Zusammenhalt im Quartier fördern würde. Darüber hinaus könnte im Rahmen einer gemeinschaftlichen Aktion auch die Rückseite des zwischen Biberweg und</p>	



	Bahntrasse gelegenen, optisch wenig ansprechenden Garagenhofs neu gestaltet werden.
<b>Projektträger/-beteiligte</b>	Wohnungsunternehmen, Schüler



9.3.5 Quartiersgrün

Projekt, Nr.	Quartiersgrün	3-5
Zeitliche Umsetzung	mittelfristig	
Projektziel	Weiterentwicklung vorhandener Grün- und Freiräume	
Projektbeschreibung	<p>Ziel ist, die Naturräume der Sennestadt enger mit dem Siedlungsraum zu verknüpfen und für Bewohner und Besucher als wesentliches Potenzial des Stadtteils wahrnehmbarer zu machen. Mit der Landschaftsbasis, welche im Bereich der Württemberger Allee als Informations- und Übergangspunkt in die angrenzende Dünenlandschaft dienen soll, ist aktuell bereits eine konkrete Maßnahme in der Entwicklung. Darüber hinaus sollten auch Grün- und Freiräume innerhalb der Quartiere zu naturnahen Aufenthaltsräumen weiterentwickelt. Auf diese Weise können die bestehenden Grünstrukturen wie das ‚Grüne T‘ erweitert und zusätzliche attraktive Wegeverbindung erschlossen werden.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><u>Wald-Park</u></p> <p>Zwischen dem Verler Dreieck und dem in Entwicklung befindlichen Schillinggelände befindet sich ein dichter Nadelwald, der derzeit durch behelfsmäßige Trampelpfade erschlossen wird. Aus dem aktuellen Erscheinungsbild (geringer Lichteinfall, ungestaltete Wege) resultieren schwache Aufenthaltsqualitäten und ein vermindertes Sicherheitsempfinden insbesondere in der Dämmerung. Es wäre daher wünschenswert, diesen Bereich im Zuge der Entwicklung des Schillinggeländes zu einem attraktiven Verbindungselement zwischen den genannten Quartieren zu entwickeln. Als Wald-Park könnte er den Bewohnern beider Quartiere attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und so zu einer Steigerung des Wohnwerts beitragen. Dabei ist jedoch auf die Charakteristik des Naturraums Rücksicht zu nehmen und eine Überformung zu vermeiden.</p> <p><u>Düne im Bereich des Quartierszentrums Kaufweg</u></p> <p>Im zentralen Bereich der Südstadt in unmittelbarer Nähe zum Quartierszentrum Kaufweg befindet sich die Kirche der Gemeinde St. Kunigunde in exponierter Lage auf einer Düne. Als Bindeglied zwischen dem Kernbereich des Quartiers und den sozialen Einrichtungen der Kirchengemeinde ist der Düne eine hohe Bedeutung zuzumessen. Sie ist in Teilen von Dornestrüpp und sonstiger Vegetation bewachsen, wodurch sie als landschaftlich und ökologisch wertvoller Naturraum nicht wahrzunehmen ist. Um diesem Defizit zu begegnen und die Düne für Bewohner und Besucher des Quartierszentrums erlebbar zu machen, sollte die Vegetation ausgedünnt und die Düne – beispielsweise anhand auf Holzstegen befestigter Pfade – auf behutsame, ökologisch verträgliche Weise erschlossen werden.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Sennestadt GmbH, Kirchengemeinde St. Kunigunde, vor Ort ansässige Wohnungsunternehmen (Freie Scholle und LEG)	

#### 9.4 Handlungsfeld 4 – Vitale Quartierszentren

Wie der Wohnungsbestand sind auch die Quartierszentren „in die Jahre gekommen“ und weisen vielfach funktionale und gestalterische Defizite auf. Für die umliegenden Wohnquartiere sind die Zentren jedoch von großer Bedeutung, da sie Nahversorgungsfunktionen bündeln und als Treffpunkte fungieren sollen. Mittels einer Aufwertung, welche im Rahmen des Stadtumbaus begonnen wurde, sollen die Eigentümer vor Ort zusammengeführt und ihre Attraktivität erhöht werden.

*Revitalisierung der Quartierszentren und Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit*

Der Funktionsverlust der Quartierszentren stellt sich insbesondere für Senioren, welche auf kurze Wege zu Nahversorgungseinrichtungen angewiesen sind, problematisch dar. Dies betrifft insbesondere den Lebensmitteleinzelhandel. Um entsprechende Angebote in dezentralen Lagen etablieren und langfristig vorhalten zu können, müssen neue Lösungsansätze konzipiert und erprobt werden.

Die Schaffung von neuen Angeboten in den Quartierszentren soll zu deren Revitalisierung und Festigung beitragen. Voraussetzung dafür ist eine nachfragegerechte Neu- bzw. Umgestaltung der bestehenden Ladenlokale und der angrenzenden Außenbereiche. Gemeinsam mit den Immobilienbesitzern, Gewerbetreibenden, Anwohnern und sonstigen Akteuren vor Ort sollen sowohl Vorschläge für künftige Nutzungsmodelle für leerstehende bzw. von Leerstand bedrohte Ladenlokale als auch städtebauliche Gestaltungsideen für das äußere Erscheinungsbild der Quartierszentren entwickelt werden.

Im Rahmen des Stadtumbaus wurden verschiedene Projekte initiiert, um die Quartierszentren gestalterisch aufzuwerten. Dazu zählen städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Außenraums, welche derzeit für die Quartierszentren Kaufweg und Rheinallee/Travestraße erarbeitet werden. Das Fassadenprogramm soll dazu beitragen, das äußere Erscheinungsbild der gewerblichen Einheiten moderner und ansprechender zu gestalten, um diese attraktiver für potenzielle Mieter sowie Kunden zu machen.

*Maßnahmen in der Umsetzung*

Mit dem Verfügungsfonds nach Ziffer 14 Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 existiert ein weiteres wirksames Instrument. Durch Verfügungsfondsprojekte kann die Aufenthaltsqualität der Quartierszentren insgesamt verbessert werden, beispielsweise mittels einer Lichtgestaltung oder (zusätzlichen) Möblierung. Letzteres trägt auch zu einer besseren Nutzbarkeit u. a. für ältere Menschen bei, sodass im Rahmen des Verfügungsfonds Maßnahmen umgesetzt werden können, die über eine reine gestalterische Verbesserung hinausgehen.

Die Kommunikation zwischen den Eigentümern anzuregen und diese für die vorhandenen Herausforderungen zu sensibilisieren bildet eine Grundvoraussetzung für die erfolgreiche Revitalisierung der Zentren. Um die Interessen der Eigentümerschaft zu bündeln, kon-



krete Projekte daraus zu generieren und in die Umsetzung zu führen, ist geplant, einen ‚Kümmerer‘ bzw. Quartiersmanager vor Ort einzusetzen. Dieser soll die Modernisierung und Umgestaltung der Quartierszentren aktiv begleiten.



## 9.4.1 Fortgeführte Aufwertung

Projekt, Nr.	Fortgeführte Aufwertung	4.1
Zeitliche Umsetzung	fortlaufend	
Projektziel	Fortführung der Aufwertung unter Behebung funktionaler und gestalterischer Mängel	
Projektbeschreibung	<p>Wenngleich durch die vielfältigen Maßnahmen zur Aufwertung der Quartierszentren bereits erste Erfolge erzielt werden konnten, ist aufgrund der teils stark ausgeprägten funktionalen und gestalterischen Defizite abzusehen, dass im Rahmen des Stadtumbaus nur erste Impulse zur Revitalisierung der Quartierszentren gesetzt werden können. Um ihre Funktionalität langfristig zu stärken und zu erhalten, bedarf es fortgesetzten Engagements und weiterer Maßnahmen.</p> <p>Um für potenzielle Mieter attraktiv zu sein, sollte neben der äußeren auch auf die innere Modernisierung der gewerblichen Einheiten hingewirkt werden. Dabei kann punktuell auch erwogen werden, Ladenlokale zusammenzulegen, um eine Diversifizierung des Angebotes in Hinsicht auf die verfügbaren Verkaufsflächen zu erzielen. Ergänzend sollte den Eigentümern eine fachgutachterliche Beratung angeboten werden, welche Mietkonditionen für welche Lage und Flächengröße realistisch sind.</p> <p>Zudem wäre der Aufbau eines professionellen Leerstandsmanagements wünschenswert. Dieses sollte eine ganzheitliche Erfassung und Kategorisierung der Leerstände, ein gebündeltes Informationsangebot für Interessenten sowie eine einheitliche, ansprechende Gestaltung der Leerstände <u>umfassen</u>.</p> <p>Die Verstetigung der Begleitung durch den ‚Kümmerer‘ und eine sukzessive Erweiterung seines Aufgabenspektrums um die genannten sowie ggf. weitere Maßnahmen wäre in diesem Zusammenhang als wichtiges Ziel anzusehen.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Private Eigentümer, „Kümmerer“/Quartiersmanager	



#### 9.4.2 Wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten

Projekt, Nr.	Wohnortnahe Versorgungsmöglichkeiten	4.2
Zeitliche Umsetzung	kurz- bis mittelfristig	
Projektziel	Erprobung und Implementierung neuer Nahversorgungsmöglichkeiten	
Projektbeschreibung	<p>Da sich die Nachfrage im Lebensmitteleinzelhandel mehr und mehr zugunsten von Agglomerationen großflächiger Anbieter mit exzellenter Erreichbarkeit verschiebt, sind die überwiegend kleinen Ladenlokale in den dezentralen Zentren nicht mehr gefragt. Infolgedessen sind die ehemals vorhandenen Versorgungsstrukturen – abgesehen von Dienstleistungs- und wenigen Gastronomieeinrichtungen – zwischenzeitlich nahezu vollständig weggebrochen. Aufgrund der Distanz zum Zentrum ist dies insbesondere für die Bewohner der nördlichen Quartiere der Sennestadt sowie der Südstadt problematisch.</p> <p>Um Angebote aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in den Quartieren dauerhaft etablieren zu können, sind neue Lösungsansätze zu entwickeln und zu erproben. Ein Beispiel könnten Kiosk-Konzepte sein, wie sie unter anderem von der Gesellschaft für Sozialarbeit e.V. (GfS) am Siegfriedplatz im Bielefelder Westen betrieben werden. Im Rahmen des Konzeptes wird ein Kiosk mit einem Sortiment an typischen Kiosk-Produkten u. a. von Menschen mit psychischen Beeinträchtigungen betrieben. Diese können dort begleitet und stundenweise arbeiten und werden so in den Arbeitsmarkt reintegriert. Ein derartiges Konzept würde sich in den vorhandenen Ladenlokalen mit überwiegend geringer Verkaufsfläche gut realisieren lassen. Durch den Kiosk würde – ggf. mit einem erweiterten Sortiment – die Grundversorgung in fußläufiger Distanz gesichert. Darüber hinaus wäre der Kiosk ggf. auch in Kombination mit einem Wohntreff oder -café realisierbar (s. Projekt 3.1), was unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für potenzielle Betreiber möglicherweise attraktiver sein könnte.</p> <p>Ergänzend können auch temporäre Angebote zu einer Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung beitragen. Die dezentralen Quartierszentren werden zum Teil bereits zu festen Zeiten von mobilen Lebensmittelhändlern angefahren, die Agrarprodukte aus der Region verkaufen. Dieses Angebot sollte ausgebaut werden. In Form von Wochenmärkten, die beispielsweise einmal wöchentlich in den Quartierszentren stattfinden, könnte das Angebot weiter diversifiziert und attraktiviert werden.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Private Eigentümer; soziale Träger wie Gesellschaft für Sozialarbeit e.V.; „Kümmerer“/Quartiersmanager; mobile Lebensmittelhändler aus der Region	

## 9.5 Handlungsfeld 5 – Strategische Positionierung

Um erfolgreich darauf hinzuwirken, die Attraktivität der Sennestadt als Wohnstandort zu stärken, ist die zukünftige Entwicklung der Sennestadt im Sinne einer strategischen Positionierung und Profilierung aktiv zu steuern. Alle beteiligten Akteure müssen sich dafür auf klare Zielrichtungen und Inhalte einigen.

*strategische Steuerung und  
Profilierung der Sennestadt*

Ein wichtiges Gremium bildet in diesem Zusammenhang der Arbeitskreis Wohnen. Die erfolgreiche Zusammenarbeit von Akteuren aus der Wohnungswirtschaft soll in diesem Rahmen weitergeführt und verstetigt werden. Zentrale Aufgaben sind die Begleitung der Umsetzung des Konzeptes zum Wohnungsbestandsmanagement sowie eine aktive Verbesserung des Stadtteil-Images.

In Form einer Stadtteilkonferenz soll ein neues Beteiligungsformat initiiert werden, welches die bestehenden Gremien und Arbeitskreise im Stadtteil ergänzt. Die Stadtteilkonferenz soll für alle offen sein, die sich für Entwicklungen im Stadtteil interessieren und aktiv daran mitwirken wollen.



## 9.5.1 Verstetigung Arbeitskreis Wohnen

Projekt, Nr.	Verstetigung Arbeitskreis Wohnen	5-1
Zeitliche Umsetzung	fortlaufend	
Projektziel	Stärkung der Wohnqualitäten und Verbesserung des Images	
Projektbeschreibung	<p>Der Arbeitskreis Wohnen wurde mit dem Ziel gegründet, die Entwicklung der Sennestadt als Wohnstandort zu begleiten und zu lenken. Er dient dem Austausch und der Vernetzung der wohnungswirtschaftlichen Akteure und der Information über aktuelle Entwicklungen im Stadtteil. Zudem wurde das Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement mit aktiver Unterstützung aller Mitglieder des Arbeitskreises entwickelt und auf dieser Basis bereits erste Projekte initiiert.</p> <p>Die Zusammenarbeit im Rahmen des Arbeitskreises hat sich als fruchtbar bewährt und soll fortgesetzt werden. Die Mitglieder des Arbeitskreises wollen sich dafür in regelmäßigem Turnus treffen.</p> <p>Hauptaufgabe des Arbeitskreises bildet die Umsetzung des Konzeptes zum Wohnungsbestandsmanagement. Dazu sollen gemeinschaftlich Strategien zur Stärkung der Wohnqualitäten der Sennestadt in kurz-, mittel- und langfristiger Perspektive verabredet werden. Die Mitglieder des Arbeitskreises haben sich im Einvernehmen darauf verständigt, dass jeder im Rahmen der individuellen Möglichkeiten Beiträge dazu leistet.</p> <p>Daneben sieht es der Arbeitskreis als zentrale Aufgabe an, die Imageverbesserung aktiv voranzutreiben. Zur Profilierung und Bewerbung des Wohnstandorts Sennestadt soll eine Image- und Marketingstrategie entwickelt werden. Dazu sollen im ersten Schritt mögliche Inhalte und Ansatzpunkte definiert werden.</p>	
Projektträger/-beteiligte	Mitglieder des Arbeitskreises Wohnen	

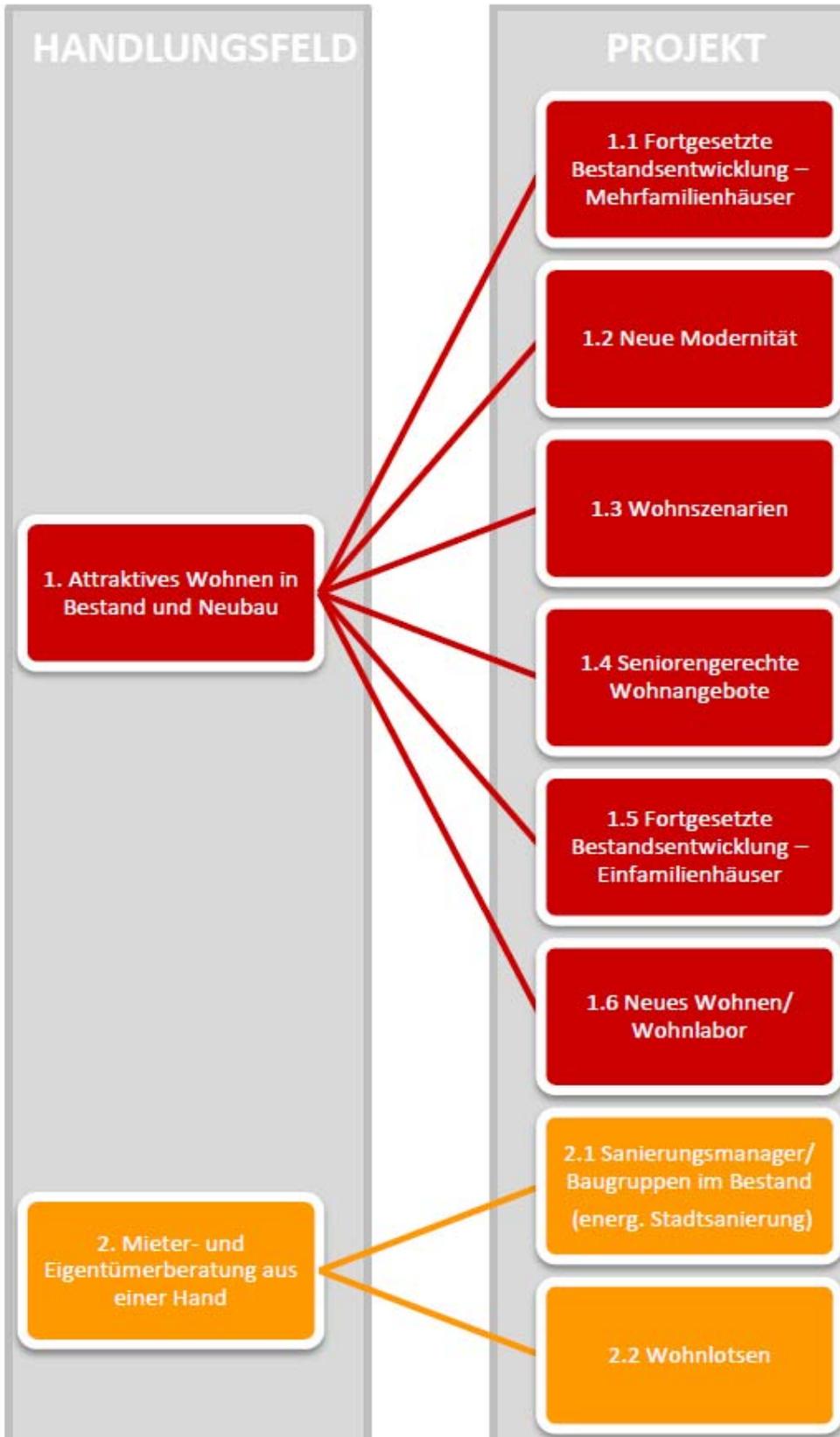


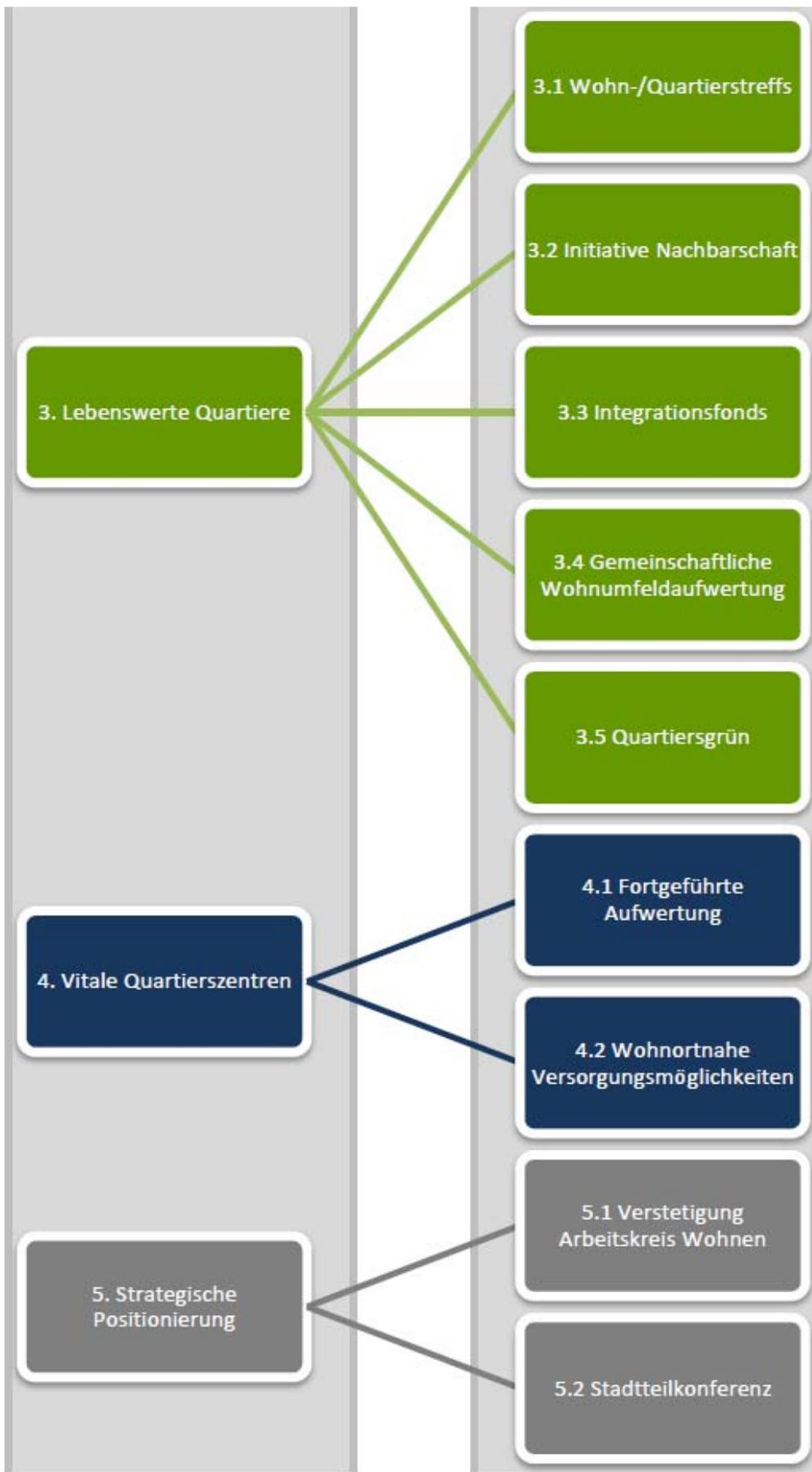
## 9.5.2 Stadtteilkonferenz

<b>Projekt, Nr.</b>	<b>Stadtteilkonferenz</b>	<b>5.2</b>
<b>Zeitliche Umsetzung</b>	kurzfristig	
<b>Projektziel</b>	Initiierung eines offenen Beteiligungsformates zur Stadtteilentwicklung	
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Die bestehenden Gremien und Arbeitskreise, die sich aktiv für die Weiterentwicklung der Sennestadt einsetzen, stehen im Regelfall nur einem bestimmten Personenkreis offen und behandeln häufig spezielle Themenfelder. Um allen Interessierten eine Möglichkeit zu geben, aktiv an der Stadtteilentwicklung teilzuhaben und sich über aktuelle Entwicklungen, Erneuerungsprozesse und Planungen zu informieren, sollte in Form einer Stadtteilkonferenz ein weiteres Beteiligungsformat initiiert werden.</p> <p>Die Stadtteilkonferenz sollte für alle Interessierten offen sein wie beispielsweise für Einrichtungen, Vereine, Bewohner, Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende im Stadtteil. Durch den basisorientierten, partizipativen Ansatz können sich Akteure in die Stadtteilentwicklung einbringen, die aus ihrer individuellen Perspektive Probleme vor Ort benennen und konkreten Bedarf formulieren können.</p> <p>Bezogen auf die thematische Ausrichtung und Breite sollte es ebenfalls keine Einschränkungen geben. Dabei sollte es der Stadtteilkonferenz ermöglicht werden, für die Entwicklung des Stadtteils bedeutsame Themen in andere Gremien zu geben, wie Steuerungskreis und Bezirksvertretung. Durch ein Engagement im Rahmen der Stadtteilkonferenz können die Identifikation mit dem Stadtteil gestärkt und Planungen auf eine breite Basis gestellt werden.</p>	
<b>Projektträger/-beteiligte</b>	Sennestädter Bürger, Einrichtungen, Vereine, Immobilienbesitzer, Gewerbetreibende u. a.	

## 9.6 Die Handlungsfelder und Projekte im Überblick

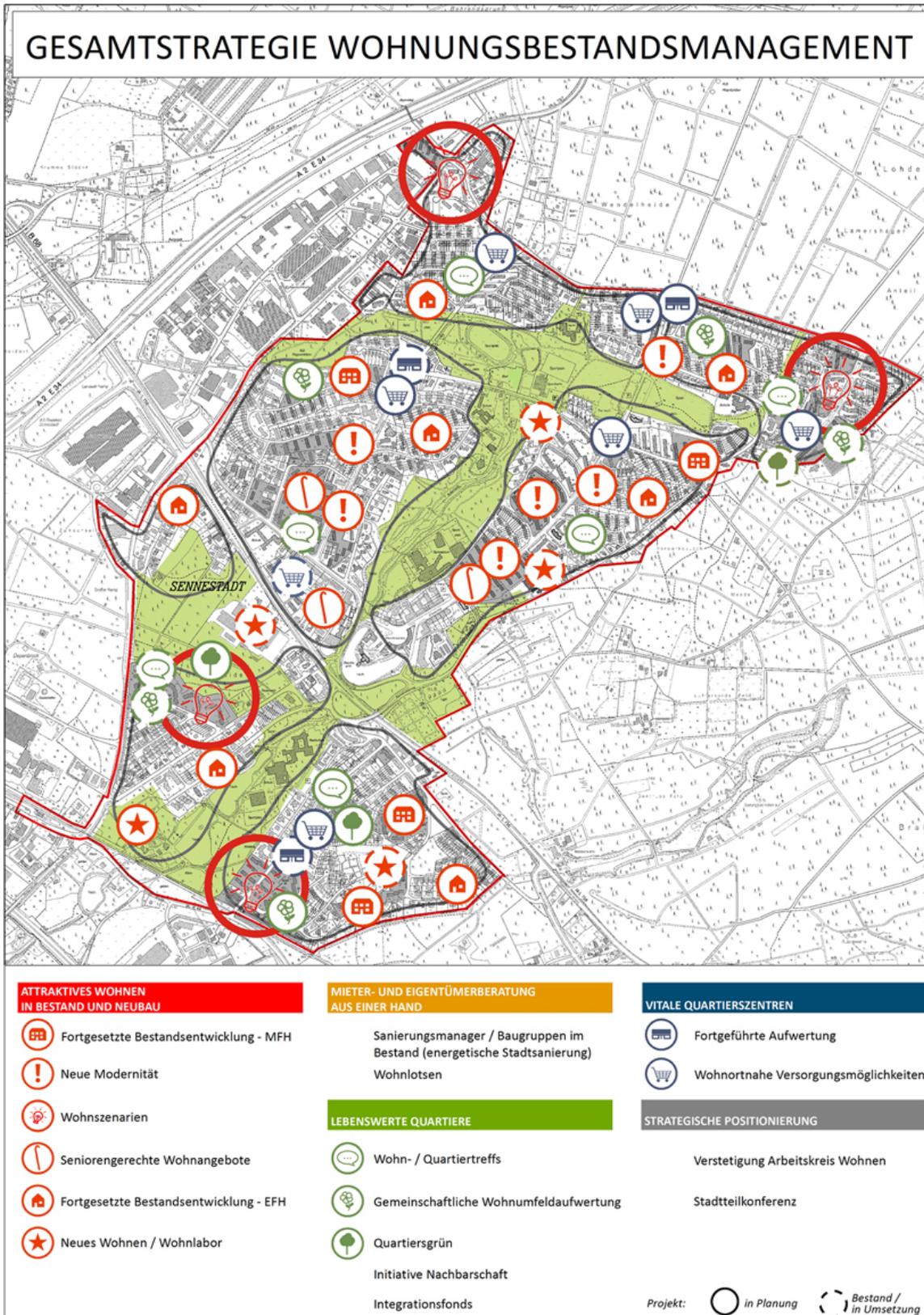
In der folgenden Grafik wird den zentralen Handlungsfeldern der jeweilige Projektrahmen zugeordnet.





### 9.7 Plandarstellung und Verortung der Projekte

Die folgende Abbildung differenziert nach Projekten in der Umsetzung mit gestrichelter Umrandung und Projekte in der Planung mit geschlossener Umrandung (vgl. auch Legende). Die Verortung der Projekte ist zunächst beispielhaft.



## 10 Die „To-do's“ und die Realisierungsstrategie

Zunächst sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Stadtumbaus bereits viele Entwicklungsimpulse gesetzt wurden. Die Maßnahmen für das vorliegende Konzept zum Wohnungsbestandsmanagement bauen demnach auf bereits laufende Erkenntnisse und Maßnahmen auf, führen diese z.T. fort bzw. setzen neue Impulse in dem bereits eingeschlagenen Weg.

Nach der umfassenden reflektierenden und vorausschauenden Analyse des Wohnungsbestands der Sennestadt wird deutlich, dass kurzfristige Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds erforderlich sind, um ein weiteres „Abwandern“ von Familien sowie (Jung-)Senioren zu verhindern. Die Sennestadt braucht jeden derzeitigen und auch alle neuen Einwohner, um eine soziale Stabilität zu erhalten. Es wurde mit diesem Konzept eine Fülle von Projektansätzen benannt, die den Weg der Erneuerung beschreiben. Auch zur energetischen Erneuerung und Modernisierung des Bestands sind auch mit Blick auf neue Zielgruppen umfassende Anstrengungen gemeinsam mit den Eigentümern erforderlich.

Die demografische Analyse hat jedoch die größte Herausforderung verdeutlicht. Der Stadtteil ist überdurchschnittlich veraltet, und die Prognose zeigt einen Negativ-Trend, der aktives Steuern und Entgegenwirken erfordert. Das umfasst neben der weitreichenden Sanierungsstrategie auch die Themen „Abriss“ und „Neue Wohnformen“ für neue Zielgruppen. Vor allem muss der Stadtteil aus seinem dauerhaft negativen Image herausgeführt werden, und die vielen Potenziale des Stadtteils müssen in den Vordergrund treten.

Dem gegenüber stehen die vielen beschriebenen Potenziale des Stadtteils, die jegliche Anstrengung begründet. Der Stadtteil hat eine gute Perspektive, wenn die erforderlichen Schritte getan werden. Zusammenfassend sind insbesondere die folgenden Potenziale hervorzuheben. Sie gliedern sich grob in die Themen Natur- und Freiraumstruktur, Nachbarschaften und technische sowie soziale Infrastrukturangebote.

### *Natur- und Freiraumstruktur*

Mit dem Aufbaukonzept/Generalbebauungsplan wurde das Ziel der „Landschaft in der Stadt“ umgesetzt. Die Einbindung der Siedlung in die Sennelandschaft ist eine der größten Stärken der Sennestadt und kann als beispielhaft bezeichnet werden. Mit den vernetzten Grünanlagen, den großzügigen Freiräumen und der großflächigen Wasserlandschaft hat jeder Bewohner quasi die Natur vor der Haustür. Dies impliziert auch ein hohes Maß an Wohnruhe. Die beiden Grünzüge (Bullerbach und Ost-West-Zug) besitzen eine besondere Funktion für die Freizeit und Naherholung und prägen die hohe Wohnstandortqualität.

### *Nachbarschaften*

Mit dem Wechsel von Wohngebäudetypen und der vielfältigen Quartiersbildung wird der Nachbarschaftsgedanke unterstützt. Die einzelnen Quartiere sind durch Grünzüge und Verkehrswege gut gegliedert und als solche erlebbar. Mit den Gebäude-/Haustypen einer einheitlichen aufeinander abgestimmten Bauperiode in räumlicher Nachbarschaft hat sich eine räumlich sehr stabile Prägung der städtebaulichen Strukturen und eine große Verbundenheit mit den einzelnen Quartieren und der Sennestadt insgesamt ergeben. Unterstützt wird dies durch die Quartiersplätze – inklusive Reichowplatz –, die ein urbanes und die Nachbarschaft beförderndes Potenzial bieten.

### *Verkehrliche Infrastruktur*

Im Grundsatz ist die Sennestadt mit dem ÖPNV gut angebunden; durch die vergleichsweise große Distanz der Sennestadt zur Innenstadt und die Umsteigebeziehungen entstehen lange Fahrtzeiten, die es zu optimieren gilt. Die schnelle Anbindung an die A 2 und A 33 sind als positiver Standortfaktor zu werten. Besonders hervorzuheben sind die sehr guten Fuß- und Radwegeverbindungen im Siedlungsraum und mit der Umgebenden Landschaft.

### *Soziale Infrastruktur*

Die Sennestadt bietet viele Schulformen, Angebote für Kleinkinder, Jugendhäuser und eine gute soziale Infrastruktur für ältere Menschen in einer guten Erreichbarkeit. Auch die überdurchschnittlich gute medizinische Versorgung gilt es in diesem Kontext zu erwähnen.

Aufbauend auf diese Qualitäten werden nunmehr abschließend die Realisierungsperspektiven zusammengefasst. Dabei stehen folgende Maßnahmen prioritär im Vordergrund:

*kurzfristige Realisierungsperspektive*

- Etablierung eines Sanierungsmanagers bzw. Wohnungslotsen zur Unterstützung der Eigentümer
- Grundsaniierung Mehrfamilienhäuser insbesondere für Teile der GAGFAH-Bestände sowie eine Fortsetzung der Bestandsentwicklung in Quartieren der LEG, Freien Scholle und Sahle bis hin zu punktuellen Anpassungsmaßnahmen in den BGW-Beständen
- Seniorengerechte Wohnangebote und Verbesserung der Serviceangebote der Wohnungsbaugesellschaften für Mieter insbesondere weitere Umsetzung des „Bielefelder Modells“ in dem beispielhafte Wohnbedingungen für Senioren geschaffen werden.
- In enger Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Sanierungsmanager die Herstellung marktkonformer Wohneinheiten (Anpassung Grundrisse, Barrierearm bis –frei, energetische Sanierung ...) in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Qualifizierung der Quartierstreffe in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmern sozialen Trägern und den Bürgerinnen und Bürgern. D. h. Stärkung der Quartierszentren mit Nahversor-

gungs- und Kommunikationsmöglichkeiten, Um- und Zwischenutzung von leerstehenden Ladenlokalen als Orte für Jugendliche oder Vereine.

- Angebote im direkten privaten Wohnumfeld z. B. Mietergärten, Grillplätze auf den Gemeinschaftsflächen oder Sitzbereiche
- Stärkung und Ausbau der bestehenden Nachbarschaftsinitiative gemeinsam mit dem Amt für soziale Leistungen und den Bürgerinnen und Bürgern
- Gemeinschaftliche Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes, insbesondere der Quartierszentren.
- Implementierung neuer Nahversorgungskonzepte
- Verstärkung des Arbeitskreis Wohnen und Initiierung eines offenen Beteiligungsformates
- Erweiterung und Stärkung bestehender Grünstrukturen, Verbesserung der Nutzungen, Erhalt der Qualitäten zu Spiel und Bewegung für alle Altersgruppen, punktueller Ausweitung

Mit der Aufführung der Maßnahmen zeigt sich, dass die Strategie und Vorgehensweise des Stadtumbauprozesses zur aktuellen und zeitnahen Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation weiter verfolgt werden muss, um eine soziale Negativentwicklung zu verhindern.

In der mittelfristigen Realisierungsperspektive muss dem Stadtteil eine neue Modernität gegeben werden. Mieter und Käufer brauchen die Signale der Erneuerung auf dem Wohnungsmarkt. Um den Bestand zu sanieren, hat die Stadt Bielefeld mit dem Projekt Energetische Stadterneuerung Sennestadt bereits einen wichtigen Schritt gemacht.

*mittelfristige  
Realisierungsperspektive*

Im Rahmen dessen und als Ergebnis unserer Untersuchung sollten Strukturen und Anreize geschaffen werden, welche die nachhaltige und ganzheitliche Sanierung von Wohnbeständen forcieren. Ein aktives und wiederholtes Zugehen auf die Hauseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften ist ebenso erforderlich wie ihre stetige Beratung. Hier sollte ein Sanierungsmanager eingesetzt werden, der die Aufgabe übernimmt, zum einen die Eigentümer zu Investitionen in den Bestand zu motivieren, zum anderen gemeinsam mit ihnen eine energetische und stadtgestalterisch aufeinander abgestimmte Sanierung zu erreichen. Der Sanierungsmanager sollte gezielt darauf hinarbeiten, dass ganze Gebäudezeilen oder Siedlungseinheiten nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept wie zur Zeit der Erstellung saniert werden. Durch die uneinheitlichen privaten Sanierungstätigkeiten in der Vergangenheit weist das städtebauliche und architektonische Gestaltungsbild bereits deutliche Inhomogenitäten auf, die die Attraktivität der einzelnen Immobilie senken. Der Sanierungsmanager sollte unter Berücksichtigung der Ergebnisse der energetischen Stadtsanierung Sennestadt eine klimagerechte Sanierung verfolgen.

*nachhaltige und ganzheitliche  
Sanierung von Wohnbeständen*

Ein wichtiges mittelfristiges Ziel ist auch der Ausbau des schienenbezogenen Nahverkehrs in die Sennestadt, so wie es aktuell geplant wird.

Langfristig ist die Konzentration auf das „Rückgrad“ der Sennestadt wichtig: Die Stärkung der Strukturen und Angebote in den zentralen Bereichen. Dieser Kerngedanke der Reichow'schen Generalplanung muss erhalten und gestärkt werden.

*langfristige Realisierungsperspektive*

Neben diesen erhaltenden Maßnahmen müssen langfristig auch mögliche Abrissoptionen, zumindest in den Randbereichen, in Betracht gezogen werden. Das sollte aus zwei Gründen erfolgen: Zum einen, um Wohnraum zurückzunehmen, sobald sich deutliche Überhänge abzeichnen, zum anderen, um nach Abriss durch modernen Ersatzwohnungsbau die Sennestadt für neue Zielgruppen interessant zu machen. Besonders die Quartiere, die sich durch nicht mehr zeitgemäße, nicht mehr marktgerechte Haustypen, Grundrisse und Wohnformen auszeichnen, sollen auf Abrissoptionen geprüft werden und für den Neubau moderner, an aktuelle Wohnanforderungen für Familien angepasster Objekte, neue Entwicklungsimpulse und attraktive Angebote in der Sennestadt reaktiviert werden.

Eine weitere zu verfolgende Strategie ist, lokale und engagierte Wohnungsunternehmen für eine Bestandserweiterung in der Sennestadt zu gewinnen. So könnten problematische und vernachlässigte Bestände, die z. T. in enger räumlicher Verknüpfung liegen, aufgekauft und saniert werden. Bestände und Wohnungen könnten gemäß des Bielefelder Modells entwickelt werden. Damit wird zum einen der steigende Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum bedient, zum anderen könnten durch attraktive Angebote Häuser, in denen noch alleinstehende Senioren wohnen, frei werden und anschließend saniert oder abgerissen werden.

*Engagement der lokalen  
Wohnungsunternehmen stärken*

Dahingegen sollten gegenüber Wohnungsunternehmen, in deren Beständen hoher Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsbedarf vermutet wird, im Rahmen des Stadtumbaus entsprechende Instrumentarien (Instandsetzungs-, Modernisierungsgebot) eingesetzt werden, um die gewünschten Sanierungsaktivitäten zu erreichen.

Die beschriebenen Realisierungsebenen – kurz, mittel- sowie langfristig – sind alle mit gleicher Intensität zu verfolgen. Auch wenn das eine besondere Herausforderung bedeutet, ist die Sicherung und Stabilisierung eines ganz besonderen Stadtteils in der Geschichte der Stadt sehr lohnenswert.

Besonders hervorgehoben und betont sei zum Abschluss des Gutachtens, dass die Reichow'sche Strategie bei allen Überlegungen berücksichtigt werden muss. Sowohl bei den Sanierungs- als auch optionalen Abrissmaßnahmen muss der Gesamtcharakter der Sennestadt trotz neuer Modernität und zeitgemäßer Wohnformen erhalten bleiben.



Zusammenfassend heißt dies: Im Sinne der Reichow`schen ganzheitlichen Konzeption für eine neue Stadt soll auch heute die Lösung der vielschichtigen Problemlagen über eine integrierte Herangehensweise angegangen werden. Damit ist ein Appell an alle Akteure verbunden, jetzt und gemeinsam zu handeln!

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH wünscht allen Akteuren und Bewohnern in der Sennestadt, dass der Stadtteil in seinen Wohn-, Versorgungs- und Lebensqualitäten gestärkt und dauerhaft gesichert wird.



---

**11 Anhang**

**11.1 Karten aus dem Gutachten in DIN A4-Format**

