

Amt, Datum, Telefon  
600 Bauamt, 30.05.2008, 2734

Drucksachen-Nr.

**5432**

**Wahlperiode 2004-2009**

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Öff.	Nichtöff.
Seniorenrat	18.06.2008	X	
Migrationsrat	18.06.2008	X	
Beirat für Behindertenfragen	25.06.2008	X	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	12.08.2008	X	
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	26.08.2008	X	

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

#### Masterplan Wohnen

hier: **Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Bielefeld**

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

USTA, 14.02.2006 / SGA, 01.03.2006, Masterplan Wohnen, Drucksache 2004  
USTA, 08.05.2007 / SGA, 05.06.2007, Ergebnisdokumentation der Arbeitsgruppen, Drucksache 3622  
USTA / SGA, 11.12.2007 / Rat, 13.12.2007, Wohnungspolitische Leitlinien für Bielefeld bis 2020, Drucksache 4534

#### Beschlussvorschlag:

Der Seniorenrat, der Migrationsrat, der Beirat für Behindertenfragen, der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, der Sozial- und Gesundheitsausschuss ist mit den anhand der Wohnungspolitischen Leitlinien für Bielefeld bis 2020 entwickelten Qualitätskriterien für den geförderten Mietwohnungsbau nach der Vorlage einverstanden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete/r

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

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2007 die Wohnungspolitischen Leitlinien für Bielefeld bis 2020 beschlossen. Grundlage sind die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen aus dem kooperativen Prozess zum Masterplan Wohnen. Das zentrale Ziel „Wir steigern die Attraktivität von Bielefeld als Wohnstandort“ wird durch die 5 Leitlinien

- Bielefeld ist vielfältig – zielgruppengerechtes Wohnen
- Bielefeld ist zukunftsfähig – nachhaltige Wohnstandorte
- Bielefeld ist innovativ – neues Wohnen
- Bielefeld ist attraktiv – funktionierende Wohnquartiere und
- Bielefeld ist kooperativ – partizipative Quartiersentwicklung

näher dargestellt und beschrieben.

Die Wohnungspolitik in Bielefeld als wichtiger Bestandteil der Stadtentwicklung ist darüber hinaus eins von sechs Zielen und Handlungsfeldern des Demographiekonzeptes für Bielefeld „Demographischer Wandel als Chance?“ und wird als Pilotprojekt „Wir wohnen zukunftsfähig!“ z. Zt. umgesetzt.

Auf der Basis der vorgenannten wohnungspolitischen Leitlinien wurden die folgenden Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Bielefeld entwickelt, die von der Stadt Bielefeld als Bewilligungsbehörde direkt beeinflusst werden können:

## **Qualitätskriterien für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Bielefeld\***

### **Qualität des Standortes**

Der Standort bietet die *Voraussetzungen für ruhiges und gesundes Wohnen* durch

- *die Lage* und den günstigen *Zuschnitt des Grundstückes*
- *die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen* wie Ärzte, Gemeinschaftseinrichtungen, Kindergärten, Schulen, Einzelhandel, haushaltsnahe und pflegerische Dienste und ÖPNV
- *die wohnungsnahen Spiel- und Freizeitflächen*
- für besondere Bedarfsgruppen die Nähe zu barrierefreien Haltestellen des ÖPNV (ca. 300 m Radius als Orientierungswert)

---

\* Zum Teil werden diese Kriterien auch in der Anlage 1 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) bzw. Richtlinien RL BestandsInvest zur Voraussetzung für eine Förderung gemacht. Der Vollständigkeit halber wurden sie hier mit aufgeführt und *kur-*  
*siv* dargestellt.

### Qualität des Baugrundstückes

Das Baugrundstück hat möglichst

- *eine Bebauungsdichte, die sich an einer Geschossflächenzahl von 1,0 orientiert*
- *mindestens 1/3 der Grundstücksfläche als zusammenhängende Grünfläche (ohne Stellplätze)*
- ausreichende Spielflächen in Anlehnung an die Spielplatzsatzung der Stadt Bielefeld bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind
- einen barrierefreien Zugang zum Baugrundstück und ermöglicht damit einen barrierefreien Zugang zum Gebäude
- eine geringe Versiegelung von Flächen
- ansprechend gestaltete und funktionale Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Einhausungen für Abfallbehälter)

### Qualität des Gebäudes

Das Gebäude verfügt über eine

- *grundsätzliche Nachrüstbarkeit mit einem Aufzug im oder am Treppenhaus; ab 9 Wohnungen sollte ein Aufzug eingebaut werden; Wohnungen für ältere oder behinderte Menschen müssen mit einem Aufzug erreichbar sein*
- ausreichende Abstellmöglichkeit innerhalb und außerhalb der Wohnung, Trockenräume für Wäsche, sowie ausreichende Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle etc.
- ausreichende Anzahl barrierefreier Stellplätze für Fahrräder innerhalb oder überdachte Abstellmöglichkeiten außerhalb des Gebäudes
- und bei Baulückenschließung Durchstichtreppenhäuser zur besseren Erreichbarkeit der Freiflächen / Innenhöfe

### Qualität der Wohnungsgrundrisse

Die Wohnungsgrundrisse haben die folgenden Eigenschaften:

- *Einhaltung der Wohnflächenobergrenzen* und möglichst Optimierung der Grundrisse, um die Obergrenzen zu unterschreiten
- *Barrierefreiheit aller Wohnungen im Gebäude*
- *Wohn- und Schlafräume größer als 10 qm*
- ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße zur Raumzahl
- jede Wohnung mit nutzbarem Balkon bzw. Terrasse bei Erdgeschosswohnungen
- keine Kellerwohnungen, auch nicht als Maisonette mit Wohnräumen im Erdgeschoss
- gleichberechtigte Wohnräume (Größe, Belichtung, Zuschnitt)
- keine innen liegenden Küchen und Bäder
- Wohnküchen bei Wohnungen, die für Familien mit Kindern geeignet sind
- innovative und experimentelle Grundrisse für neue Wohnformen und verschiedene Zielgruppen

### Qualitäten bei Maßnahmen im Wohnungsbestand

Im Wohnungsbestand wird bei baulichen Veränderungen insgesamt Neubaustandard angestrebt, mindestens jedoch

- energetische Ausrüstung nach Neubaustandard
- *barrierefreie, zumindest barrierearme Gestaltung der Wohnungsgrundrisse*
- neuzeitliche, zielgruppenorientierte Grundrissgestaltungen und *ein angemessenes Verhältnis von Wohnungsgröße zur Raumzahl*

## Qualitäten im Wohnquartier

Im Wohnquartier soll erreicht werden

- ein ausgewogener Anteil von freifinanzierten und geförderten Mietwohnungen
- eine Mischung von Mietwohnungen und Eigenheimen bzw. Eigentumswohnungen
- die Reduzierung einseitiger Bewohnerstrukturen, wo diese bereits bestehen
- die Vermeidung einseitiger Bewohnerstrukturen, wo diese noch nicht bestehen
- die Bereitstellung sinnvoller Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner
- Stärkung des Sicherheitsgefühls durch Beleuchtung und Grüngestaltung in enger Abstimmung mit der „Ordnungspartnerschaft Sicheres Wohnen in Bielefeld“ des Polizeipräsidiums Bielefeld

In Gebieten, in denen bereits überdurchschnittlich viele öffentlich geförderte Mietwohnungen vorhanden sind, werden neue Mietwohnungsprojekte nur noch in begründeten Ausnahmefällen und in Abstimmung mit dem Dezernat Soziales sowie dem Amt für Integration und interkulturelle Angelegenheiten und anderen fachlich notwendigen städtischen Stellen gefördert. Die mittelbare Belegung von geförderten Mietwohnungen (Belegungstausch) stellt hierbei eine Alternative dar.

Bauherren, die öffentlich geförderte Mietwohnungen in Gebieten mit unterdurchschnittlich wenig gefördertem Wohnungsbau errichten wollen, werden besonders unterstützt.

Weitere Förderschwerpunkte werden in Wohnquartieren gesehen, die in Maßnahmegebieten des Stadtumbaues West oder der Sozialen Stadt liegen. Die öffentliche Förderung des Landes NRW kann dabei u. U. mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden, um eine nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Wohnquartier zu erreichen.

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sollen auch neue Techniken und Ideen aus dem experimentellen und innovativen Wohnungsbau umgesetzt und erprobt werden im Hinblick auf

- die Architektur und die technische Ausstattung der Gebäude
- den Energieeinsatz und -verbrauch
- das Zusammenleben der Bewohnerschaft.

Die vorstehend genannten Qualitätskriterien sind bei künftigen Neubauvorhaben und bei Maßnahmen im Wohnungsbestand in Bielefeld anzulegen, wenn diese mit Fördermitteln des Landes NRW unterstützt werden sollen. Soweit im begründeten Einzelfall nicht alle Kriterien erfüllt werden können und eine Abweichung notwendig wird, ist stets eine eingehende Abwägung aller Vor- und Nachteile anhand dieser Qualitätsmaßstäbe vorzunehmen.

Bielefeld, den 30.05.2008

Löseke  
Stadtkämmerer

Kähler  
Beigeordneter