

Umgang mit dem Immobilienbestand der 1960er und 1970er Jahre in Havixbeck

Darstellung der Zwischenergebnisse

Erarbeitet von:
Vanessa Helmer,
Tobias Komurka,
Stefano Rossi,
Peter Stroms,
(Cora Berger)

29.11.2012

Gliederung

1) Analyse

- Konzept
- Methodik
- Untersuchungsgebiet
- Ergebnisse der Befragung

2) Bewertung

- Problemkategorien

3) Handlungsempfehlungen

- Straßenraumgestaltung, energetische Sanierung, Barrierefreies Wohnen
- Ideen für das Wintersemester 2012/13

Konzept

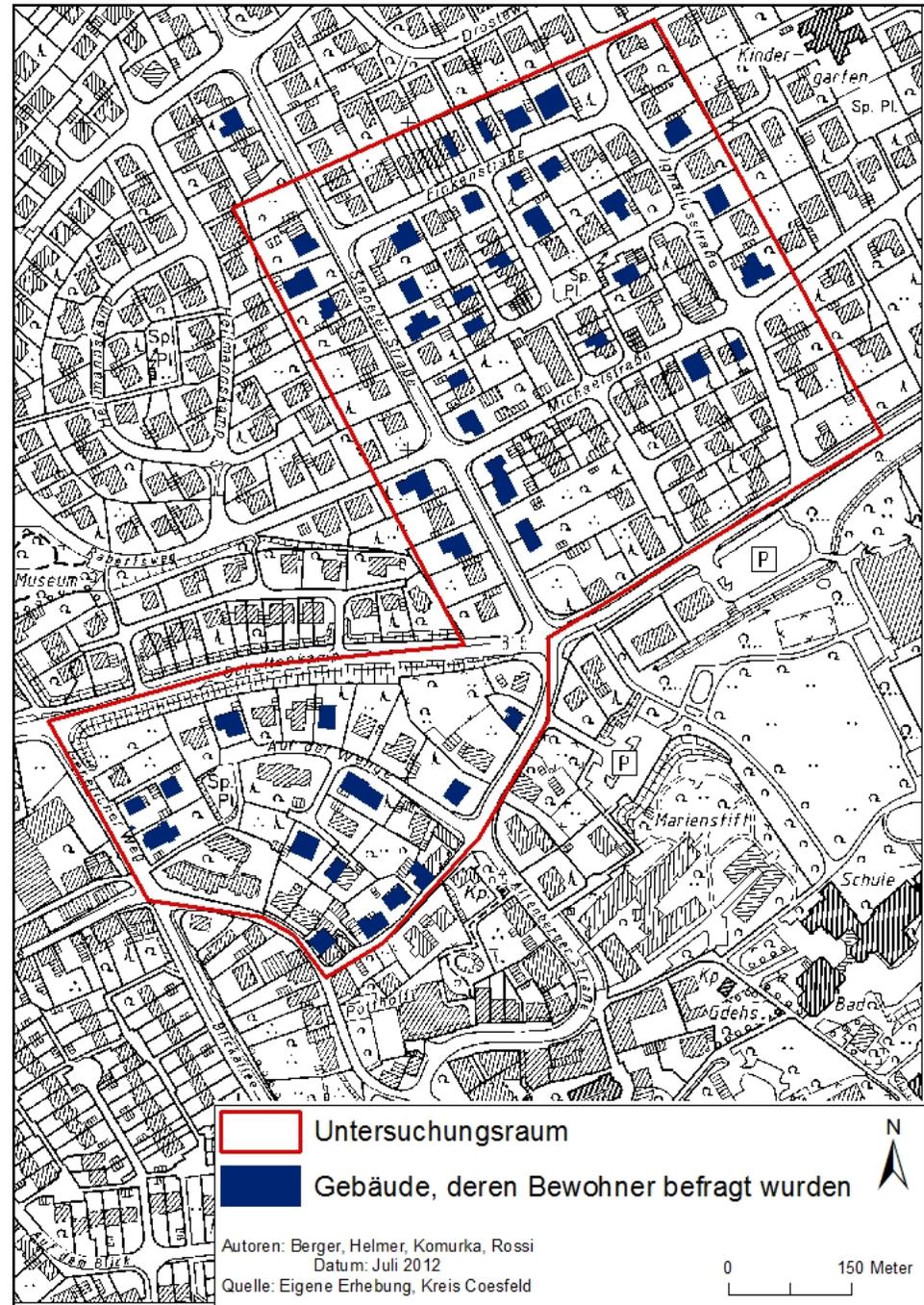
- **Aufgabe:**
 - Bestandsentwicklung von Wohnimmobilien der 60er/70er Jahre
 - Ziel: Handlungsempfehlungen, Perspektiven für die Gemeinde

Methodik

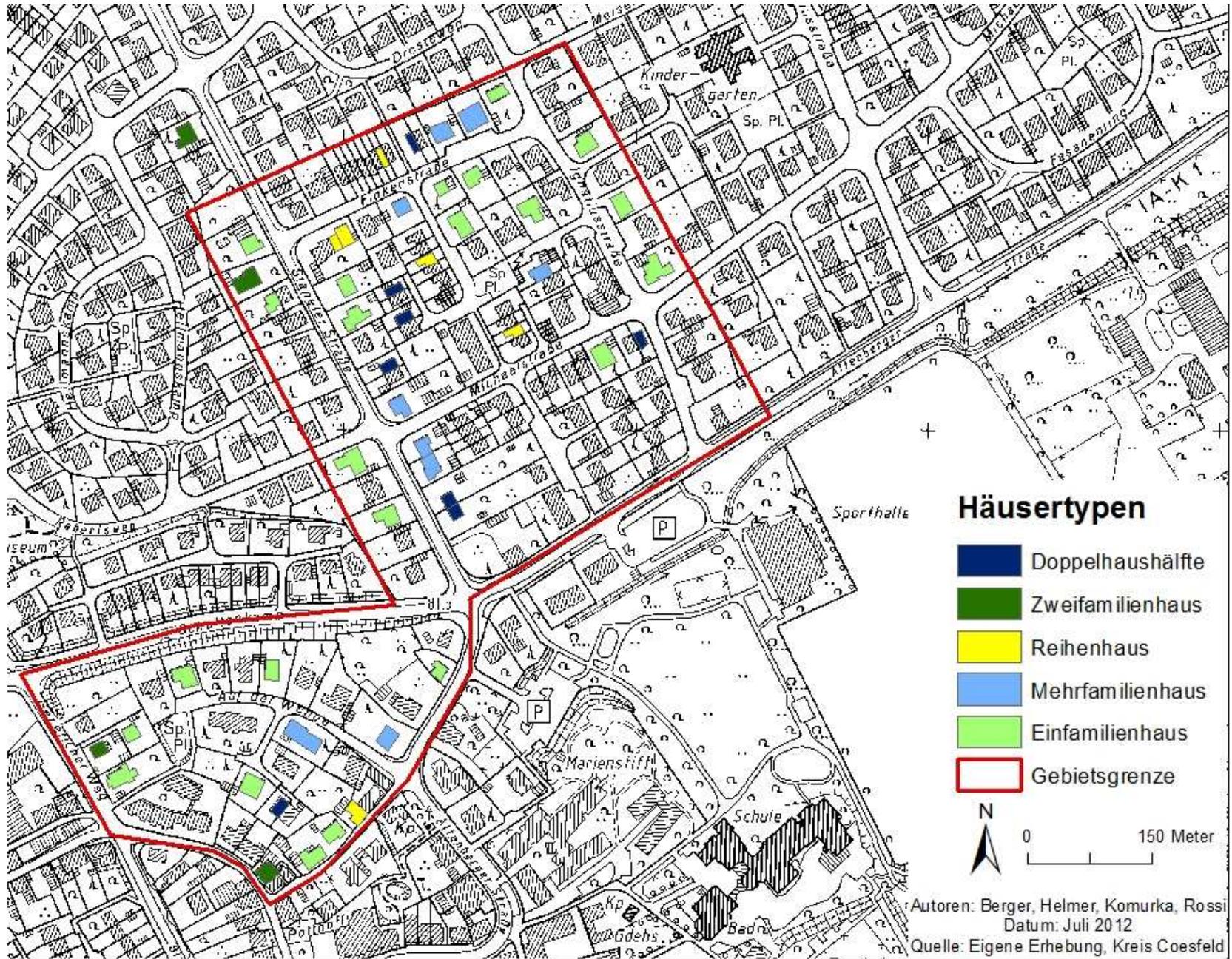
- Analyse
 - Bestandsaufnahme
 - Befragung
- Bewertung
 - Bildung von verschiedenen Gebäudeklassen, Herausarbeiten der „Problemimmobilien“
 - Visualisierung der Ergebnisse in Karten
- Handlungsempfehlungen
 - Literaturrecherche
 - Eigenes kreatives Denken
 - Objektspezifisches Arbeiten
 - Basierend auf der Bewertung Ableitung von Handlungsempfehlungen für Gebäudeklassen

Untersuchungsgebiet:

- Stapeler Straße
- Finkenstraße
- Ignatiusstraße
- Michaelstraße
- Auf der Wenge



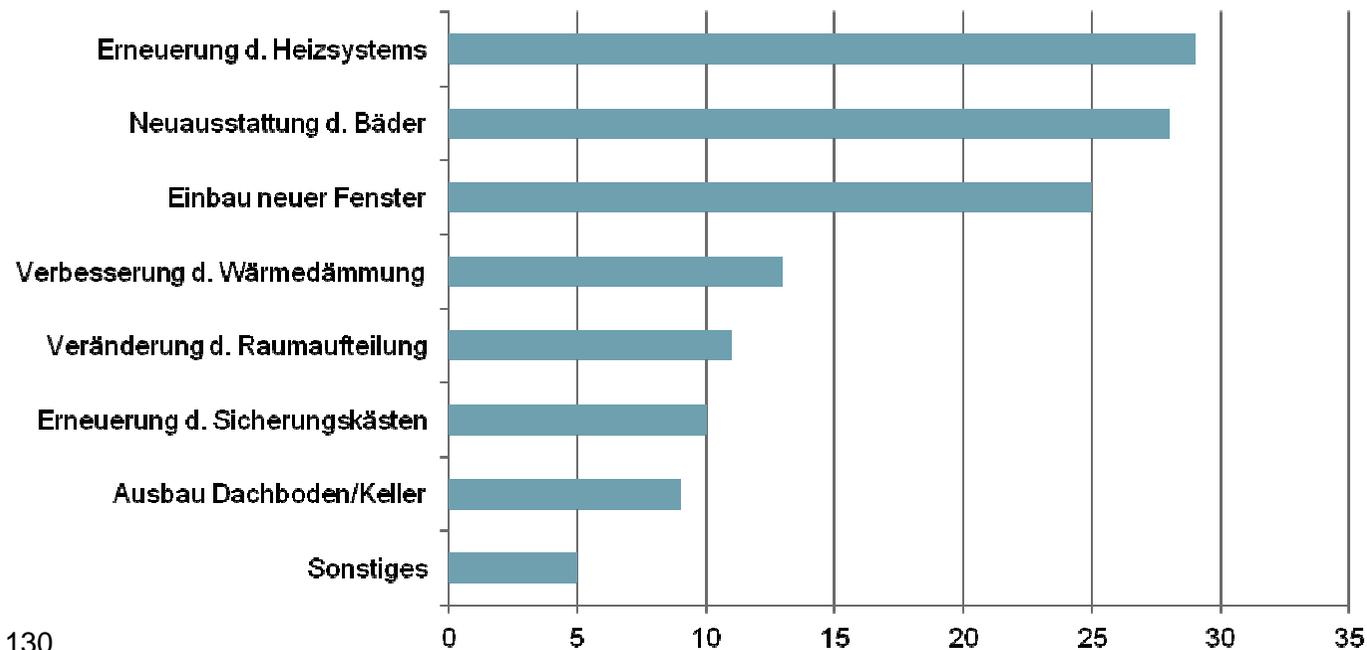
Ergebnisse der Umfrage



Ergebnisse

- 75% der Häuser wurden saniert
- knapp 40% planen Sanierungen

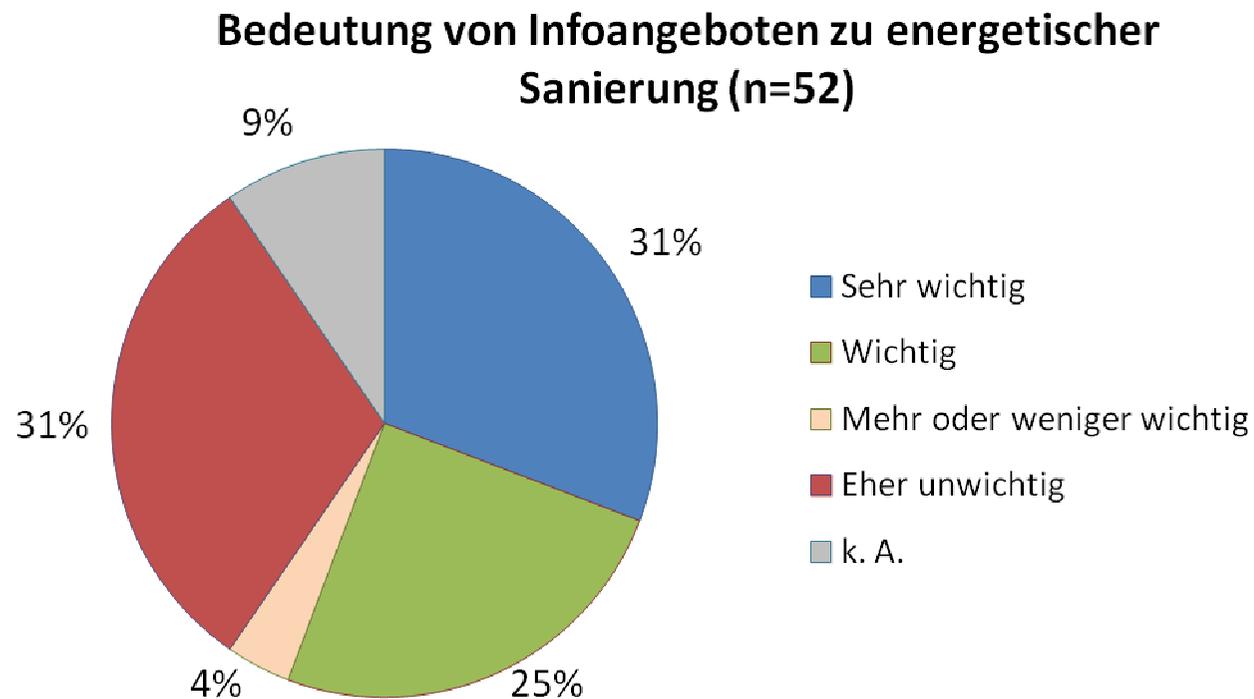
durchgeführte Maßnahmen:



n = 130

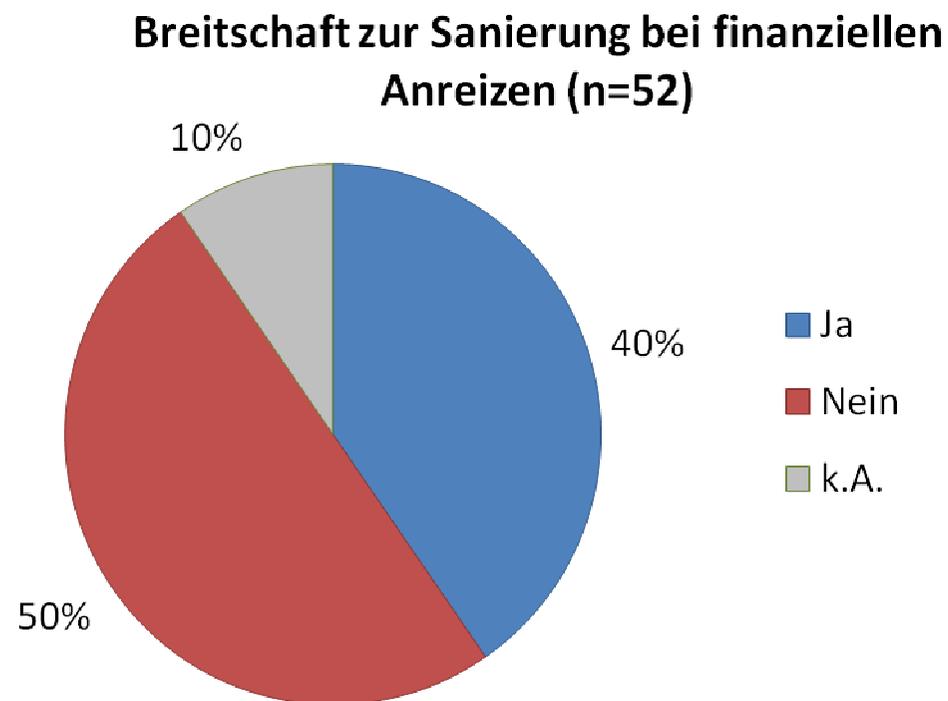
Ergebnisse

Bedeutung eines Informationsangebots durch die Gemeinde zu Möglichkeiten und Kosten einer energetischen Sanierung im Altbau



Ergebnisse

Bereitschaft zur energetischen Sanierung des Eigentums, bei finanziellen Anreizen



Zusammenfassung der Ergebnisse

- **Haustypen** – Überwiegend Einfamilienhäuser im Eigentum der Bewohner
- **Haushaltsgrößen:** Großer Anteil älterer Ein-/Zweipersonenhaushalte
- **Zustand der Gebäude:** An etwa $\frac{3}{4}$ sind Sanierungsarbeiten vorgenommen worden

Problemkategorien

Problemkategorien

- Straßenraumgestaltung
- Nahversorgung
- Energetische Sanierung
- Barrierefreiheit/Mehrgenerationenwohnen
- Fehlendes Problembewusstsein
- Kritisches Alter der Bewohner
- Häuser- und Grundstücksgröße

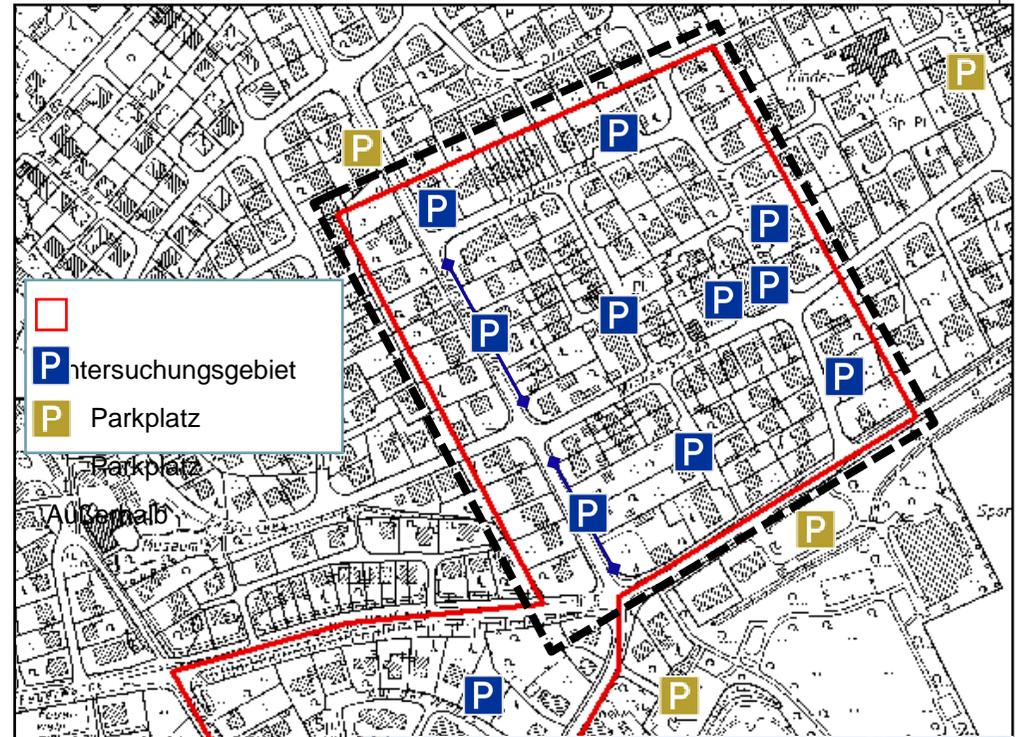
Handlungsempfehlungen

Straßenumbau

Beobachtung:

Extrem viele ungenutzte Parkplätze

→ Durch die großen Grundstücke und die großen Vorgärten werden die PKWs der Bewohner meist auf den privaten Grundstücken und nicht auf öffentlichen Parkplätzen geparkt



Straßenumbau

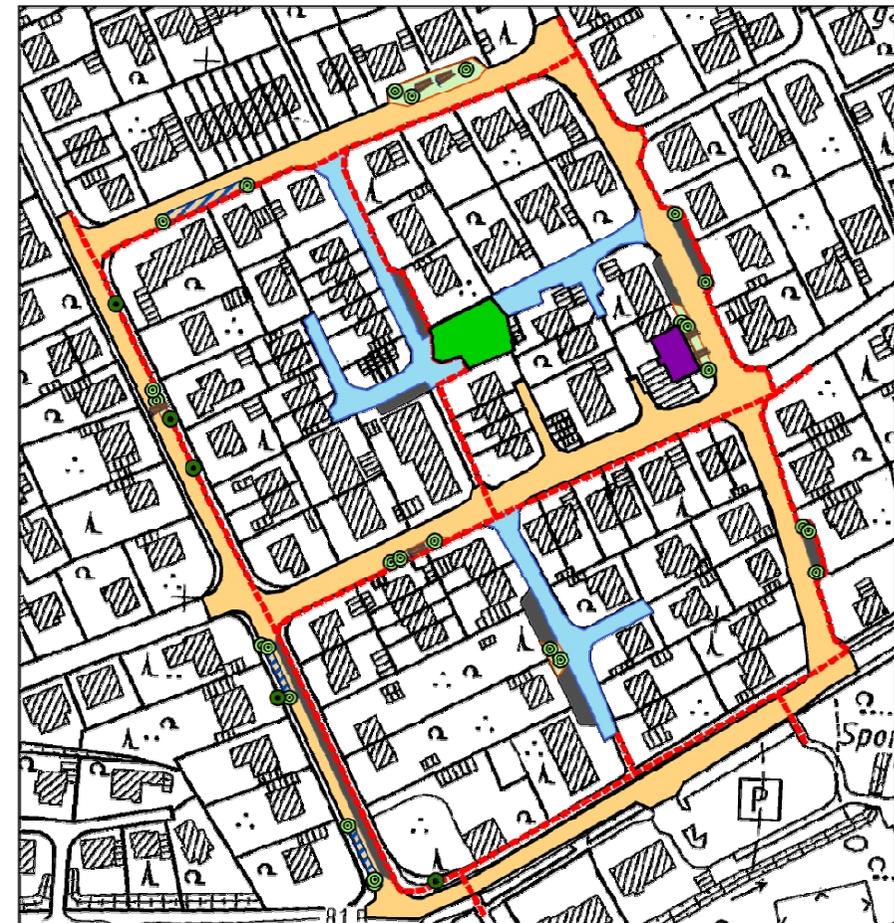
- Z.B. durch Bepflanzung von Bäumen und Beeten an den Straßenrändern
- Modernisierung der Bürgersteige
- Modernisierung des Straßenbelages
- Neugestaltung der Parkplätze
- Ausbau eines Fahrradweges
- Nutzungsänderung von Straßen



www.von-weschpfennig.de
www.squadra.net/images/Spielstrasse.jpg



www.selmer.at/tl_files/selmer/dateien/objektergaenzung/bank-charisma/charisma-care.jpg



Legende

Straßenfläche	neuer Parkplatz	Bank
Fahrradweg	Grünfläche	Baum
Spielstraße	Spielplatz	neuer Baum
alter Parkplatz	Einzelhandel	

0 15 30 60 Meter



Autoren: Rossi, Berger, Komurka, Helmer

Kartengrundlage: DGK 5

1:1.800

Nahversorgung

- Leer stehendes Ladenlokal
 - Keine Versorgungsmöglichkeit im Gebiet vorhanden
- Ansiedlung eines Geschäfts für Waren des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Stadtteilladen



→ Schaffung eines Treffpunkts im Viertel erwünscht

Energetische Sanierung - Relevanz

- Sanierung steigert Wert und Attraktivität einer Immobilie, senkt laufende Kosten
- Momentan (scheinbar) kein allzu großer Problemdruck
- In Zukunft: Freiwerden vieler alter, unsanierter Immobilien
- Ziel: Dauerhafte Nutzung der Wohnhäuser gewährleisten

Energetische Sanierung - Handlungsempfehlungen

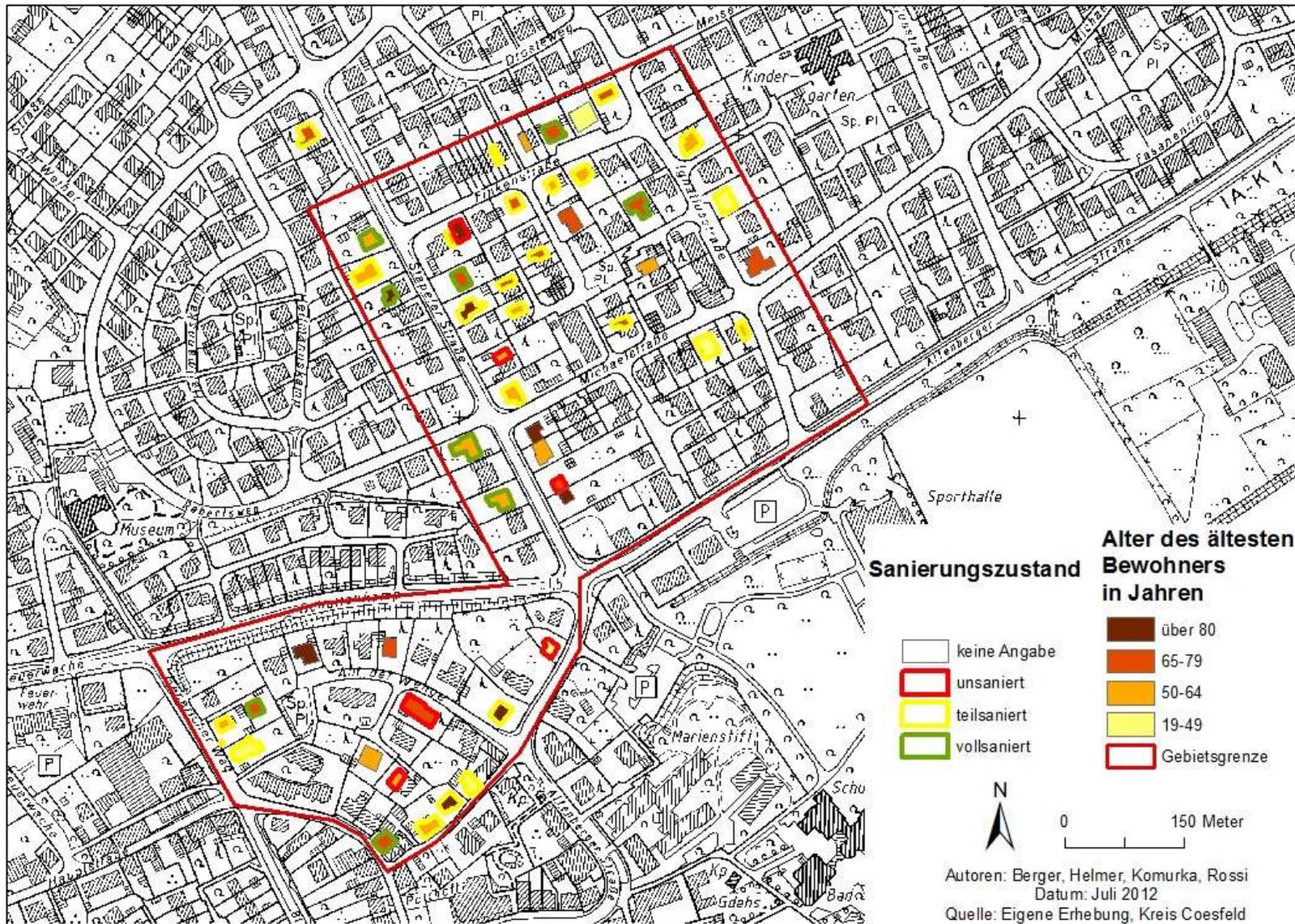
Sensibilisieren und Informieren

- **Zeitungsartikel** und Zeitungsreihen in lokalen Zeitungen veröffentlichen
- **Informationsbroschüre** oder Flyer erstellen
- **Aktionstag** „energetische Sanierung“
- **Gezielte** Informationsverbreitung



Quelle: Hallo 2012

Gezielte Informationsverbreitung



Energetische Sanierung - Handlungsempfehlungen

Finanzielle Anreize setzen

- Eigenes Förderprogramm evtl. schwer finanzierbar
- Mit Banken Finanzierungsmöglichkeiten absprechen
- Über bestehende Fördermöglichkeiten informieren durch
 - Verlinkung auf der Homepage
 - Angabe in Infobroschüre
- Hilfe bei der Beschaffung/Ausfüllen von Unterlagen anbieten/vermitteln

Energetische Sanierung - Handlungsempfehlungen

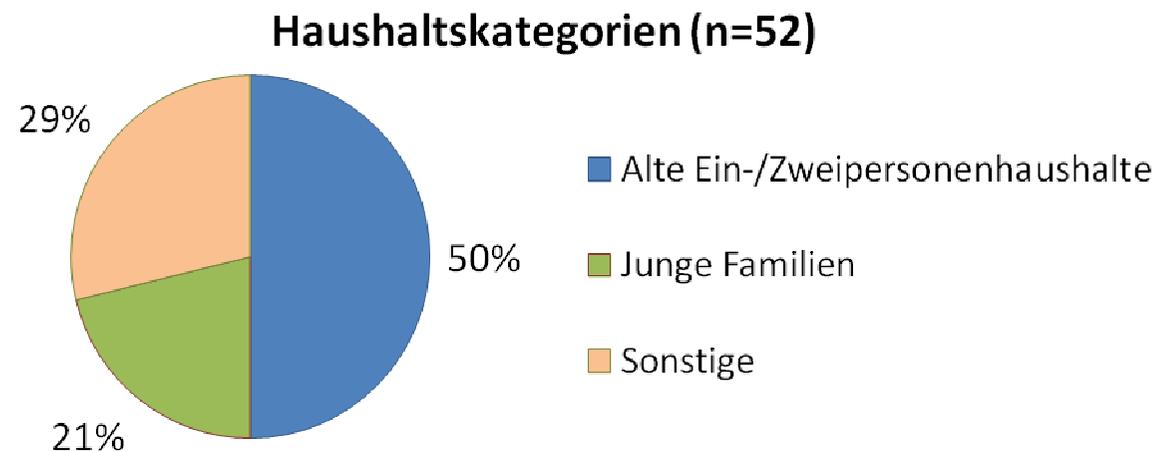
Kontakt herstellen zu

- Energieberatern
 - Handwerkern
 - Immobilienhändlern
 - Banken/ Förderern
- Netzwerk bilden
- Liste mit Kontaktpersonen/ Ansprechpartnern erstellen, diese auf der Homepage und der Infobroschüre veröffentlichen
- Sonderangebote aushandeln (z. B. Vergünstigter Heizungscheck)

Barrierefreiheit/ Mehrgenerationenwohnen

Ausgangssituation:

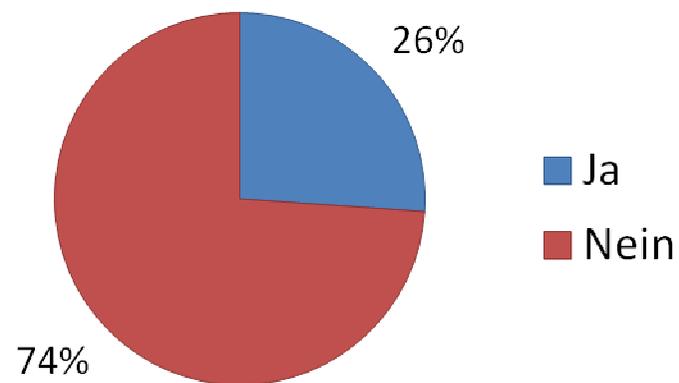
- Gebäude im Untersuchungsgebiet oft mit vielen baulichen Barrieren
- 86 % der Bewohner möchten ihr Umfeld nicht verlassen
 - Geringe Durchmischung des Wohngebietes und kaum Bewohner-Fluktuation
 - „Verschwendung“ von Wohnraum



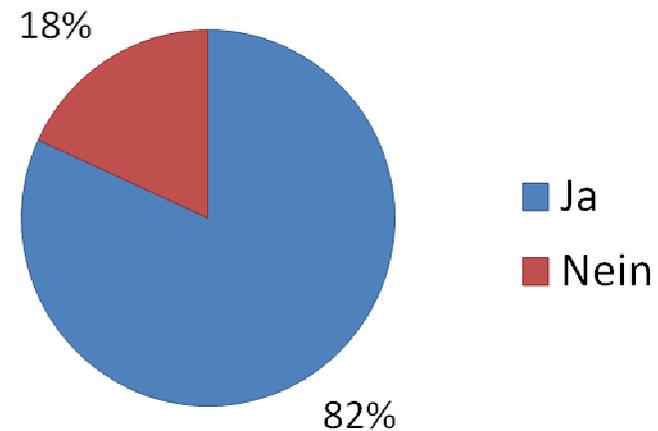
Barrierefreiheit/ Mehrgenerationenwohnen

Bereitschaft in einem Mehrgenerationenhaus oder einer Art
Wohngemeinschaft zu wohnen:

Ältere Haushalte (n=26)



Junge Familien (n=11)



Barrierefreiheit/ Mehrgenerationenwohnen

Ziel:

- Dauerhafte Sicherung der Attraktivität der Wohnobjekte für Bewohner in allen Lebensphasen
- Entstehung „gemischter Nachbarschaften“ → Aufwertung der Lebensqualität
- Barrierefreie Umgestaltung erhöht die Nutzungsflexibilität und steigert den Marktwert der Objekte

Barrierefreiheit/ Mehrgenerationenwohnen

Handlungsansätze für die Gemeinde:

- Aufklärungs- und Informationsarbeit
- Schaffen finanzieller Anreize
- Barrierefreie Umgestaltung des öffentlichen Raumes
- Trägerschaft für z.B. Mehrgenerationenhäuser

Zwischenfazit

- Kein sehr großer Problemdruck
- Problembewusstsein schaffen
- Generationenwechsel abwarten
- Gut aufgestellt sein für die Zukunft

Weiteres Vorgehen

Sensibilisierung

Vorbereitung einer Wanderausstellung

1. Informieren und „Wachrütteln“

Demographischer Wandel in Havixbeck und Folgen

Wohnungsmarkt(entwicklung) in Havixbeck und Folgen

„Havixbeck spricht über die Problemlagen“

2. Aufzeigen von Praxisbeispielen

Praxisbeispiele aus dem Untersuchungsgebiet

Praxisbeispiele aus anderen Gemeinden / Ländern

3. Hilfestellung für konkrete Vorhaben

Fördermöglichkeiten, Ablauf einer möglichen Sanierung, „Wie geht das?“

Literatur

- DIEKMANN, A. (2007): Empirische Sozialforschung. Grundlagen, Methoden, Anwendung. Hamburg
- HOMBURG, A. (2012): „Jung kauft Alt“ in Hiddenhausen. Online unter: http://www.regionale2016.de/fileadmin/daten/mandanten/reg/projekte/Aufruf_Innen_leben/Praesentationen_23-02-2012/20120223_Praesentation_Homburg.pdf (zuletzt abgerufen am 20.9.2012)
- NRW.BANK (2012): Förderung selbst genutzten Wohnraums - Verbesserung der Energieeffizienz. Online unter: <http://www.nrwbank.de/de/foerderlotse-produkte/Foerderung-selbst-genutzten-Wohnraums-Verbesserung-der-Energieeffizienz/15342/produktdetail.html> (zuletzt abgerufen am 20.9.2012)
- PAßLICK, U. (2012): Werkstattbericht zur Innenentwicklung in der Stadt Bocholt. Online unter: http://www.regionale2016.de/fileadmin/daten/mandanten/reg/projekte/Aufruf_Innen_leben/Praesentationen_23-02-2012/20120223_Praesentation_Passlick.pdf (zuletzt abgerufen am 20.9.2012)
- REGIONALE 2016 AGENTUR GMBH (2012): Projektaufruf „Innen leben – neue Qualitäten entwickeln“. Online unter: <http://www.regionale2016.de/de/projekte/grundlagenprojekte/projektaufruf-innen-leben.html> (zuletzt abgerufen am 23.9.2012)
- REUBER, P. u. C. PFAFFENBACH (2005): Methoden der empirischen Humangeographie. Beobachtung und Befragung. Braunschweig (= das geographische Seminar)
- SCHNELL, R.; Hill, P. u. E. ESSER (2005): Methoden der empirischen Sozialforschung. München
- STADT BOCHOLT (2011): Förderprogramm Altbau Optimal - Verbesserter Wärmeschutz für ältere Gebäude in Bocholt. Online unter: <http://www.bocholt.de/seiten/bocholt/rathaus/umwelt/index.cfm?artikelblockNr=3187> (zuletzt abgerufen am 20.9.2012)

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!