

Masterplan Ruhr 2008

Wohnen • Städtebau und Stadtentwicklung • Region am Wasser

Auszug:
Vorwort
Kapitel 1 - Einführung
Kapitel 2 - Wohnen
Kapitel 5 - Ausblick und Anhang



Duisburg

Oberhausen

Mülheim an der Ruhr

Bottrop

Essen

Gelsenkirchen

Herne

Bochum

Hagen

Dortmund

Impressum

Herausgeber

Städteregion Ruhr (Städte Duisburg, Oberhausen, Bottrop,
Mülheim an der Ruhr, Essen Gelsenkirchen, Herne, Bochum,
Hagen und Dortmund)

Redaktion

Dieter Baum, Stadt Oberhausen
Sonja Gugel, Stadt Dortmund
Barbara Kruse, Stadt Herne
Kerstin Lehmann, Stadt Dortmund
Stefan Thabe, Stadt Dortmund

Konzept, Layout und Satz

Dortmund-Agentur, Barbara von Keitz, Andrea Schmadtke

Druck

Dortmund-Agentur 1/2009

	Vorwort	5
1.	Einführung: Masterplan Ruhr – ein Prozess mit Folgen	7
	Gastbeitrag: Ein Masterplan „von unten“ für das Ruhrgebiet (Prof. Dr. Klaus R. Kunzmann)	10
	Gastbeitrag: Wohnen im Kontext der Kulturhauptstadt 2010 (Prof. Petzinka)	12
2.	Wohnen	15
2.1	Einführung	15
2.2	Wohnen in der Metropole Ruhr: Daten, Trends und Perspektiven	16
2.3	Regionale Wohnungsmarktbeobachtung	25
2.4	Entwicklung der Wohnungsbestände	28
	Gastbeitrag: Der Masterplan Ruhr ist entscheidender Impulsgeber gemeinsamen Handelns für ein starkes Ruhrgebiet – die kommunale Wohnungswirtschaft macht mit! (Dr. Dieter Kraemer)	34
	Gastbeitrag: Neue Wege der Wohnbauflächenentwicklung als Reaktion auf die demographischen Veränderungen (Prof. Dr. Hans-Peter Noll und Joachim Schares)	37
2.5	Ziele und Leitlinien für die Region	39
3.	Städtebau und Stadtentwicklung	42
3.1	Einführung	42
3.2	Geschichtliche Entwicklung des Ruhrgebiets	43
3.3	Rahmenbedingungen und Aufgaben der Zukunft	47
3.4	Qualität im Fokus von Stadtentwicklung und Städtebau	53
3.5	Städtebau und Stadtentwicklung in der Region	58
3.5.1	Stadt Duisburg – Städtebauliche Entwicklung	58
3.5.2	Oberhausen: Städtebau und Stadtentwicklung – Potenziale erkennen, Chancen nutzen	62
3.5.3	Städtebauliche Projekte und Entwicklung in Bottrop	66
3.5.4	Städtebauliche Projekte in Mülheim an der Ruhr	70
3.5.5	Städtebauliche Projekte in Essen	74
3.5.6	Die Bedeutung von Stadterneuerung und Stadtumbau für die kommunale Stadtentwicklung in Gelsenkirchen	78
3.5.7	Stadtentwicklung in Herne – im Zeichen der Bestandsentwicklung	84
3.5.8	Bochum – Leitthemen der Stadtentwicklung als Rahmen baulicher Projekte	88
3.5.9	Städtebauliche Projekte in Hagen	92
3.5.10	Bausteine für die Zukunft – Stadtentwicklung und Städtebau in Dortmund	96
3.6	Ziele und Leitlinien für die Region	100



4.	Region am Wasser	103
4.1	Einführung	103
4.2	Regionale Kooperationsprojekte	108
4.2.1	„das ruhrtal“ – eine regionale Initiative	109
4.2.2	Blaue Emscher, grünes Band – das Neue Emschertal	114
4.2.3	graublaugrün: der Masterplan Emscher Landschaftspark 2010	117
4.2.4	Emscherstrand und Spundwandpool – die regionale Initiative Fluss Stadt Land	119
4.2.5	Urbane Wasserlagen Metropole Ruhr	121
4.3	Lokale Aktivitäten	124
4.3.1	Duisburg – Stadt an Rhein und Ruhr	126
4.3.2	Oberhausen und seine „Wasserlagen“	130
4.3.3	Bottrop erfolgreich über und unter Wasser	134
4.3.4	Mülheim an der Ruhr – nomen est omen!	138
4.3.5	Essen. Neue Wege zum Wasser	142
4.3.6	Gelsenkirchen – Am Kanal	146
4.3.7	Herne: Kultur Kanal und Neue Emscher	150
4.3.8	Bochum – Stadt über der Ruhr	154
4.3.9	Hagen – Vier Flüsse. Viele Möglichkeiten.	158
4.3.10	Wasserstadt Dortmund	162
4.4	Von der Industrieregion zur Brandungszone: Leitlinien für die Region	166
4.4.1	Leitlinien: eine regionale Wasserprogrammatische	166
4.4.2	Handlungsfelder, Ziele und Projekte	168
4.4.3	Ausguck	179
5.	Fazit und Ausblick	180
6.	Anhang	182
	Literaturverzeichnis	182
	Abbildungen und Karten	184
	Bildnachweis	184
	Arbeitsgruppe Masterplan Ruhr	185
	Autoren/-innen	185
	Ansprechpartner	186

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser!**

Herzlich willkommen in der Städteregion Ruhr.

Am 03. März 2006 veröffentlichte die Kooperationsgemeinschaft „Städteregion Ruhr 2030“ den ersten Entwurf des „Masterplan Ruhr“. Im Laufe des Jahres 2006 wurden die darin formulierten Inhalte und Ziele zu den Themen „Wohnen“, „Stadtentwicklung/ Städtebau“ sowie „Region am Wasser“ in drei regional beachteten Veranstaltungen vorgestellt und diskutiert; daraus ergaben sich weitere Prozessschritte und zum Teil auch erste strategische Partnerschaften.

Beim Masterplan Ruhr handelt es sich um ein informelles Planungs- und Kommunikationsinstrument. Es geht im Wesentlichen darum, in den bearbeiteten Handlungsfeldern auf regionaler Ebene

- Ist-Situationen zu erfassen und zu bilanzieren,
- Stärken und Schwächen zu identifizieren,
- Entwicklungspotenziale abzuschätzen,
- Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen
- und damit eine Grundlage für weitere räumliche Planungen zu schaffen.

Der Masterplan Ruhr soll zur Mitwirkung und Beteiligung anmieren. Durch ihn wird eine Plattform für Austausch und Dialog geschaffen. Er ist damit auch Ausdruck eines neuen Denkens und Handelns für die Metropole Ruhr.

Mit dem nun fortgeschriebenen Masterplan Ruhr soll die begonnene Diskussion fortgesetzt werden. Aus den acht kooperierenden Städten des Jahres 2006 sind inzwischen elf Partner geworden. Zu den Städten Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund sind die Städte Bottrop, Hagen und Hamm der Kooperation beigetreten. Damit gehören alle elf kreisfreien Städte in der Metropole Ruhr diesem Städtebund an.

Zu den Hauptarbeitsfeldern gehörten bereits im ersten Entwurf die Themen „Wohnen in der Region“, „stadtentwicklungsplanerisch und städtebaulich bedeutsame Projekte“ sowie das Themenfeld „Wasser“ als vielfältiger Standortfaktor für die gesamte Metropole.

Die nun vorliegende Veröffentlichung soll die komplexen und vielschichtigen Themen weiter vertiefen, neue Aspekte und Qualitätsziele beleuchten und damit ein Bild für eine attraktive Zukunft zeichnen; wissend, dass hier noch zahlreiche Probleme und Aufgaben einer Lösung bedürfen.

Dabei wird es aber zukünftig nicht allein darum gehen, die Städte durch immer neue Projekte und Baumaßnahmen zu verändern bzw. umzugestalten. Auch die Wohnraumbestände müssen für eine zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklung unserer Städte genutzt werden. Der Blick muss dabei mehr und mehr auf das Bestehende gelenkt werden; die Stichworte dazu sind: Instand halten, in Wert setzen, behutsam weiterentwickeln, umnutzen und auch einmal etwas beseitigen.

Es bedarf eines ehrgeizigen und zielorientierten gemeinsamen Handelns – bei zum Teil knappen Ressourcen der Städte –, um die Zukunft der Metropole Ruhr und der hier lebenden und arbeitenden Menschen attraktiv gestalten zu können.

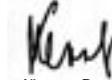
Das Motto des Städtebundes, nämlich „Kooperation und Eigensinn“, macht deutlich, dass der Wettbewerb der Städte untereinander zwar der Motor und Antrieb für die Weiterentwicklung in den Teilräumen der Metropole Ruhr sein muss, dass aber nur über weiter zunehmende Kooperation ein noch größerer Nutzen bzw. Mehrwert für die gesamte Region entstehen kann.

Die Kooperation „Städteregion Ruhr 2030“ wird zur Zeit in wesentlichen Teilen durch die Akteure in den Kommunalverwaltungen der Städte vorangetrieben, die mit ihren Instrumenten insbesondere die physische Umwelt und damit eine wichtige Voraussetzung für das Leben und Arbeiten in der Region mit beeinflussen. Es wird aber immer dringlicher, auch andere Akteure innerhalb und außerhalb der Kommunalverwaltungen in diese Arbeit einzubinden.

Denn ein Ziel muss es sein, die schon hier lebenden Menschen für die Region zu begeistern und gleichzeitig andere auf diese Region aufmerksam zu machen.

Wachsende Zuwanderung in der Metropole führt schon heute zu einem positiven Wachstumssaldo und macht Mut, den heutigen Weg fortzusetzen.

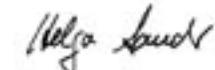
Wir möchten Sie dazu ermuntern und anregen sich in diesen Prozess aktiv einzuschalten. Nur gemeinsam mit vielen anderen Partnern, innerhalb aber auch außerhalb der Metropole, wird es gelingen, die gemeinsamen Ziele zu erreichen.



Jürgen Dressler, Beigeordneter der Stadt Duisburg



Peter Klunk, Beigeordneter der Stadt Oberhausen



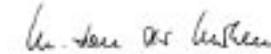
Helga Sander, Dezernentin der Stadt Mülheim an der Ruhr



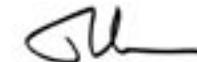
Bernd Tischler, Technischer Beigeordneter der Stadt Bottrop



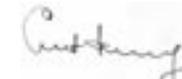
Jürgen Best, Geschäftsbereichsvorstand Planen der Stadt Essen



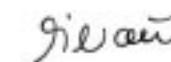
Michael von der Mühlen, Stadtdirektor der Stadt Gelsenkirchen



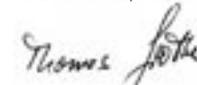
Jan B. Terhoeven, Stadtrat der Stadt Herne



Dr. Ernst Kratzsch, Stadtbaurat der Stadt Bochum



Ullrich Sierau, Stadtdirektor der Stadt Dortmund



Thomas Grothe, Stadtbaurat der Stadt Hagen

Kapitel 1

E i n f ü h r u n g

Masterplan Ruhr – ein Prozess mit Folgen

Mit dieser Broschüre legt die Kooperationsgemeinschaft „Städteregion Ruhr 2030“ eine erste Fortschreibung des Masterplans Ruhr vom Januar 2006 vor. Diese erste Broschüre stellte eine Auftaktbilanz in den Handlungsfeldern „Wohnen in der Städteregion Ruhr“, „Städtebauliche Projekte von besonderer Bedeutung“ und dem Thema „Region am Wasser“ der „2030-Städte“ dar. Grundlage dazu war eine Vereinbarung zur Erarbeitung des Masterplans im „Stadtregionalen Kontrakt“, den die acht Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund im Sommer 2003 unterzeichnet haben.

Die Gemeinschaft der Städteregion Ruhr 2030 ist zu Jahresbeginn 2007 durch den Beitritt der Städte Bottrop und Hagen auf zehn Städte erweitert worden. Als letzte kreisfreie Kommune innerhalb des Ruhrgebiets ist die Stadt Hamm zwischenzeitlich ebenfalls der Städteregion Ruhr 2030 formell beigetreten.

Das Motto dieser Zusammenarbeit lautet „Kooperation und Eigensinn“; denn ohne den Eigensinn, d.h. einen Nutzen für die jeweils eigene Stadt wäre eine Kooperation kaum vorstellbar. Dieses Motto hat auch nach fünf Jahren noch Bestand und ist inzwischen längst gelebte Realität. Allerdings bedingt diese Form der interkommunalen Zusammenarbeit auch ein hohes Maß an Offenheit und Vertrauen. Der Motor des Engagements aller Beteiligten auf kommunaler Ebene bleibt natürlich der Nutzen für die eigene Stadt, aber auch der Nutzen für die ganze Region; denn viele Gemeinsamkeiten bedürfen der regionalen Betrachtung und des gleichgerichteten Handelns, um einen städteübergreifenden „Mehrwert“ zu erzielen.

Dieses gemeinschaftliche Engagement ist und war mit unterschiedlichsten Lernprozessen im Inneren verbunden. Sich darauf einzulassen, den anderen zuzuhören, ihre Sichtweise

der Dinge zu verstehen und die unterschiedlichen Planungskulturen und -philosophien zu akzeptieren, ist ein Weg, für den man Zeit braucht.

In diesem Prozess des gemeinschaftlichen Arbeitens in wichtigen Handlungsfeldern der Städteregion war es allen Beteiligten wichtig, inhaltliche Ziele und Qualitätskriterien herauszuarbeiten und zu formulieren. Die Gestaltung und Entwicklung unserer Städte auf der räumlich-funktionalen Ebene, insbesondere aber als Lebensraum für über 3,3 Millionen Menschen, verdeutlicht die Bedeutung dieses kooperativen Ansatzes.

Denn es ist das besondere Ziel dieser elf kreisfreien Städte, die Menschen, die hier leben, in der Region zu halten und andere von außerhalb auf diese Region als Wohnstandort mit einem attraktiven Versorgungs-, Freizeit- und Kulturangebot sowie als Wirtschafts- und Wissenschaftsregion mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen aufmerksam zu machen.

Kooperationen bzw. städteübergreifende Zusammenarbeit gibt es auf der regionalen Ebene schon seit längerer Zeit in verschiedenen Handlungsfeldern z. B. in der Ver- und Entsorgung sowie im regionalen öffentlichen Personennahverkehr.

Neu ist allerdings die Zusammenarbeit in den klassischen kommunalen Aufgabenfeldern des Städtebaus und des Wohnens: Die regionale Betrachtung von Gemeinsamem, um daraus Handlungsoptionen, Strategien und Qualitätsanforderungen zum Nutzen der gesamten Region zu entwickeln, ist in den genannten Handlungsfeldern ebenfalls relativ neu.

Die Bestandsaufnahmen haben gezeigt, dass es in der Region eine Vielfalt von Aktivitäten gibt, die alle zum Ziel haben, die Städte, ihre Stadtteile und ihre Quartiere weiter zu entwickeln und attraktiver zu gestalten.



Den Auftakt zu diesem Prozess bildete für die Öffentlichkeit Anfang 2006 die Veröffentlichung der Broschüre „Masterplan Ruhr“. Darauf aufbauend fanden im 1. Halbjahr 2006 drei größere, regionale Fachveranstaltungen zu den o.a. Themen in Dortmund, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen statt.

Anspruch für die nun vorliegende zweite Broschüre war es, die bisherigen Themen inhaltlich zu vertiefen und um weitere Aspekte zu ergänzen. Ein besonderes Ziel war es dabei, mehr regionale Abstimmung zu den entsprechenden Fachfragen zu erhalten. Dies ist z. B. mit dem Start der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung ebenso gelungen wie mit der Vereinbarung von regionalen Zielen und Leitlinien für die Themenfelder „Städtebau und Stadtentwicklung“ sowie „Region am Wasser“.

Die Einschätzungen und Interessen von mittlerweile zehn beteiligten Kommunen, deren unterschiedliche Voraussetzungen und Schwerpunktsetzungen erfordern bei der Formulierung solcher Vereinbarungen einen gewissen Grad an Abstraktion. Dennoch haben sich die Städte inhaltlich verständigt und als ersten Schritt zu relevanten Planungsfragen einen regional abgestimmten Orientierungsrahmen entwickelt. Das vorliegende Dokument erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern ist ein weiterer Zwischenschritt und eine Einladung zum Diskutieren und Mitgestalten. Die Broschüre zeichnet ein gemeinsames Bild von der Zukunft der Region.

Für die Veröffentlichung konnten zudem eine Reihe von Gastautoren gewonnen werden, um ihre Eindrücke, Einschätzungen und Empfehlungen zu diesem Kooperationsprozess und der regionalen Entwicklung jeweils aus ihrer fachspezifischen Sicht zum Ausdruck zu bringen. Diese Gastbeiträge sind u.a. auch ein Ausdruck der Beachtung dieses Prozesses in der Region und z.T. sogar darüber hinaus.

Die inneren Strukturen

Im Inneren hat der Prozess neue Arbeitsstrukturen hervorgerufen. Eine Lenkungsebene, bestehend aus den Planungsdezernentinnen und -dezernenten, gibt dem Prozess Richtung und Orientierung. Auf der Arbeitsebene besteht eine Arbeitsgruppe aus Vertretern aller beteiligten Städte, die sich monatlich zu Arbeitsgesprächen trifft. Bei Bedarf wird diese Arbeitsgruppe um Fachkolleginnen und -kollegen erweitert; andere Fachdisziplinen aus den Kommunalverwaltungen werden hinzugeholt.

Die Arbeitsgruppe bildet zur Bearbeitung fachspezifischer Themenstellungen weitere Unterarbeitsgruppen, die z.T. in Form von Workshops die thematische Bearbeitung vorantreiben. Eine Redaktionsgruppe bereitet die entsprechenden Veröffentlichungen vor, um sie innerhalb der beschriebenen Strukturen zur inhaltlichen Abstimmung zu stellen. Um sich in den Teilregionen bzw. Mitgliedsstädten ein gemeinsames Bild von der jeweiligen Situation zu machen, wurden bei Bedarf thematische Exkursionen durchgeführt. All dies sind Strukturen und Prozessschritte, die in dieser Region Neuland bedeuten.

Was will der Masterplanprozess bewirken? Er kann neben dem gemeinsamen Erkenntnisgewinn Anregungen formulieren, Signale mit Blick auf erforderliche Handlungsoptionen setzen und er kann auch Orientierung für ein gemeinschaftliches, gleichgerichtetes Handeln geben, insbesondere auch in Zeiten knapper Personal- und Finanzressourcen. Er schafft

Diskussionsplattformen für einen fachlichen, inhaltlichen Austausch für die an den Themenstellungen interessierte Fachöffentlichkeit, die politischen Vertreter und nicht zuletzt auch für die Fachkolleginnen und -kollegen in den Kommunalverwaltungen und den städtischen Gesellschaften.

Eine Reflexion dessen, was sich in der Region tut, wie diese sich weiterentwickelt, welche Rahmenbedingungen dies bewirken und wie man darauf reagieren kann, ist ein weiterer wichtiger Baustein dieses Prozesses.

Kooperationskultur etablieren

Kooperation muss – wenn sie erfolgreich sein will – eingeübt werden. Gerade Offenheit und Vertrauen sind in einem Entwicklungsprozess, der ansonsten natürlich auch von einer Konkurrenzsituation der Städte untereinander geprägt ist, nicht durch eine bloße Vorgabe zu erreichen.

Es bedarf darüber hinaus auch einer Bereitschaft in diesem Prozess, immer wieder Lasten und Aufgaben zu übernehmen. Die Finanz- und Personalsituationen in den beteiligten Städten und die bestehenden Arbeitsbelastungen der mitwirkenden Personen lassen nur eine partnerschaftliche Herangehensweise zu. Dies führt auch dazu, dass selbst gesetzte Zeit-Ziele oftmals nur schwierig einzuhalten sind. Zudem bedarf es auch der „Kümmere“ und der „Motoren“ in diesem Prozess auf den unterschiedlichsten Ebenen. Ohne diesen Akteurskreis wäre ein gemeinschaftlich getragener Prozess nicht vorstellbar.

Dass nunmehr alle elf kreisfreien Städte des Ruhrgebiets an diesem Prozess aktiv mitwirken, zeigt, dass in dem bisherigen Vorgehen von allen ein Nutzen und ein Mehrwert gesehen wird. Gerade auch die Konkurrenz mit anderen Städte- bzw. Metropolregionen in Deutschland und den westeuropäischen Nachbarländern hat das Bewusstsein reifen lassen, dass nur eine Region, die sich ihrer gemeinsamen Stärken und Schwächen bewusst ist, eine Chance im Wettbewerb um ihre

Zukunfts- und Wettbewerbsfähigkeit – zum Wohle ihrer Bürgerinnen und Bürger und der lokalen/regionalen Wirtschaftsunternehmen – haben wird.

So hat sich die „Städteregion Ruhr 2030“ im Jahre 2005 im Rahmen des Wettbewerbes „kommKOOP“ (Thema: interkommunale Kooperationen), den das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zusammen mit dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Städte- und Gemeindebund sowie dem Deutschen Landkreistag ausgelobt hatte, mit ihren bis dahin erreichten Prozessschritten, Ergebnissen und Erfolgen beworben. Bei über 200 Anmeldungen bzw. Bewerbungen zu diesem Wettbewerb wurde die Städteregion Ruhr 2030 als einer von drei Preisträgern im Themenfeld „Vielfältige Themen und Erfahrungsaustausch“ ausgezeichnet. Die damit verbundene bundesweite Beachtung hat die Motivation der Akteure in der Region weiter gestärkt.

Mit dem Aufruf der Landesregierung Nordrhein-Westfalens, u.a. auch an die Städte in der Region Ruhrgebiet, im Rahmen des (neuen) EU Ziel 2-Programms Maßnahmen und Projekte für den Zeitraum 2007 bis 2013 zu benennen, konnte auf die Kooperationsstrukturen in der Region zurückgegriffen werden. Innerhalb eines guten halben Jahres haben die Städte der Städteregion und weitere Gebietskörperschaften im Ruhrgebiet unter Federführung der Stadt Bottrop und mit Unterstützung der Wirtschaftsförderung „metropoleruhr GmbH“ 274 konkrete Projekte für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung zusammengetragen, in einem Strategiepapier „Konzept Ruhr“ zusammengefasst und der Landesregierung als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit vorgelegt.

Die Städtekooperation hat in den letzten Jahren den Standort Ruhrgebiet und die zukunftsweisenden Projekte und Ansiedlungsflächen auf der Immobilien-Messe EXPO-REAL in München offensiv vorgestellt. Auch hier können die beteiligten Städte inzwischen auf eine eingeübte Zusammenarbeit zurückgreifen.

Die Städte der Städteregion Ruhr mit einem direkten Bezug zur Ruhr – die Ruhranrainer zwischen Dortmund und Duisburg – arbeiten seit ca. drei Jahren in einer weiteren regionalen Kooperation, der Initiative „das ruhrtal“, mit. Unter der Überschrift „Wissens- und Erlebnisraum Ruhrtal – Impulsgeber für die Region“ ist es der Initiative gelungen, in die zweite Wettbewerbsstufe um die REGIONALE 2013/16 zu gelangen. Wenngleich sich die Landesregierung Ende 2007 für zwei andere Regionen innerhalb Nordrhein-Westfalen entschieden hat, wird die Ruhrtal-Initiative versuchen, die Strategien, Maßnahmenswerpunkte und Projekte aus der Bewerbung weiter zu verfolgen, um auch das Ruhrtal – als wichtigen Teil des Ruhrgebiets – weiter zu qualifizieren.

Der Masterplan im Kontext regionaler Aktivitäten

Das Ruhrgebiet hat in den letzten Jahren durch vielfältige Ereignisse und Veranstaltungen immer wieder den Blick von außen auf sich gezogen. Nicht nur die Olympia-Bewerbung der Region in der Vergangenheit und die Spielorte der Fußball-Weltmeisterschaft 2006 im Ruhrgebiet mit dem dazugehörigen „Public Viewing“ an den unterschiedlichsten Standorten und die seit 2007 im Ruhrgebiet stattfindende Loveparade sind solche Ereignisse, die im Gedächtnis vieler Menschen haften bleiben. Dadurch werden z. T. infrastrukturelle Maßnahmen beschleunigt und neue Ideen entwickelt, die Bevölkerung wird aktiviert. Gemeinsame neue Ziele sind dabei eines der Ergebnisse.

Im Jahr 2010 wird dies in ganz besonderer Weise gelingen. Die ganze Region bereitet sich zurzeit auf das Großereignis „Kulturhauptstadt 2010“ vor. Auch die Städte der Städteregion 2030 werden in besonderer Weise mit dazu beitragen, dass die Fokussierung auf das Jahr 2010 möglichst lange nachwirkt, indem der ganzen Region eine europaweite Beachtung zu Teil wird. Die Chance, eine ganze Region mit ihren Qualitäten, Chancen und Potenzialen in dieser Weise zu präsentieren, ist für längere Zeit einmalig.

Mit dem Zukunftskongress „ContractFuture Ruhr 2030“ des Initiativkreises Ruhrgebiet im Oktober 2007 wurde die Diskussion über die Zukunft des Ruhrgebiets neu belebt. Ausgehend von einer Vision für das Ruhrgebiet bündelt dieser Ansatz im Leitprojekt „Zukunft Ruhr2030“ zukunftsorientierte Aktivitäten in Wirtschaft, Bildung und Wissenschaft. Konzernvorstände und Wissenschaftler haben dargestellt, dass das Ruhrgebiet, aufbauend auf seinen Strukturen, Qualitäten und Potenzialen, gute Zukunftsperspektiven besitzt. Ein entscheidender Impulsgeber für die Region sei – so eine der zentralen Botschaften dieses Kongresses – eine (neue) Aufbruchstimmung. Das Zieljahr der Projektionen ist dabei eher zufällig identisch mit dem der Städtekooperation; nämlich dem Jahr 2030. Die Idee des Initiativkreises, Investitionen im Ruhrgebiet zu fördern und die Lebensqualität in der Region zu verbessern, sind deckungsgleich mit den Interessen der Städteregion Ruhr 2030. Bei der Veranstaltung wurde in diesem Zusammenhang ausdrücklich die engere Zusammenarbeit der Kommunen in allen Bereichen eingefordert.

Parallel zu den Entwicklungen in der Montanindustrie haben bereits vor vier Jahrzehnten vielfältige ökonomische Veränderungsprozesse unter dem Stichwort „Strukturwandel“ eingesetzt. Neue Wirtschaftsstrukturen haben sich dabei herausgebildet, sie wurden in der Folgezeit zu den Kompetenzfeldern dieser Region. Auch die Forschungs- und Bildungslandschaft – ausgehend von den Hochschulgründungen der 1960er Jahre – haben eine hoch attraktive, vielfältige „Wissenslandschaft“ entstehen lassen.

Die Kompetenzen der regionalen Wirtschaft und die Qualifikationen der Menschen vor Ort zu nutzen – insbesondere auch der jungen, gut ausgebildeten Menschen – und im Verbund mit den Bildungs- und Forschungseinrichtungen in der Region weiter zu entwickeln, ist eine Aufgabe, der sich möglichst viele Akteure, Institutionen und Unternehmen in der Region, aber auch darüber hinaus, stellen sollten. Denn

der Strukturwandel in einer Region ist ein permanenter Veränderungsprozess ohne ein wirklich erkennbares Ende. Der Bedeutungsverlust der Montanindustrie ist überall greifbar zu spüren. Die endogenen Potenziale des Ruhrgebiets bieten aber genügend Chancen und Möglichkeiten, die Region auf Dauer ökonomisch, ökologisch und sozial stabil zu gestalten.

Die nächsten Prozessschritte

Die Inhalte dieser Publikation sollen in die Region getragen, den relevanten Akteuren vorgestellt und mit ihnen erörtert werden. Dazu wird es wieder regionale, thematische Veranstaltungen geben. Angestrebt werden dabei Vereinbarungen über Formen der weiteren Zusammenarbeit. Die Kommunen können dabei ihre Kompetenzen und Instrumente einbringen, sie können Prozesse in Gang setzen, sie ein Stück weit moderieren und begleiten; es wird aber darauf ankommen, die Ressourcen möglichst vieler Partner in der Region einzubinden und dabei möglichst große Synergieeffekte zu erzeugen.

In einem weiteren Schritt soll der Masterplan Ruhr sich mit dem Thema der Wirtschaftsflächen befassen. Es handelt sich nach einer ersten Einschätzung um ein breites Themenfeld. Am Anfang steht sicherlich eine regionale Standortbestimmung. Dabei sind die Kompetenzen vieler Partner, insbesondere in der regionalen und lokalen Wirtschaftsförderung, mit einzubeziehen. Ohne die Informationen und den Sachverstand dieser Akteure kann und soll dies nicht geschehen. Es gibt dabei gemeinsame Schnittmengen entsprechend den Aufgabenzuschnitten, aber jeweils auch aufgabenspezifische Verantwortungen. Hier vertrauensvoll und zielorientiert zusammenzuarbeiten, ist eines der Ziele des nächsten Prozessschrittes im Rahmen des Masterplans Ruhr.

Ein Masterplan „von unten“ für das Ruhrgebiet

Prof. Dr. Klaus R. Kunzmann, ehemals Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Europäische Raumplanung

Im Jahre 1981, also vor über 25 Jahren, hatte ich in einem Aufsatz mit dem Titel Ruhrstadt 2030 geschrieben, die Zukunft des Ruhrgebietes sei die RUHRSTADT. Nicht in der Region aufgewachsen, konnte ich nicht verstehen, warum die interkommunale Zusammenarbeit so schwierig war. Für mich gab es in der Region keine sichtbaren Stadtgrenzen und auch keine Gründe, warum die Städte nicht sichtbarer kooperieren konnten. Aber ich musste bald erkennen, dass es nie eine Ruhrstadt geben wird. Ich lernte mit der Zeit, dass die bürger-nahe Region Angst vor zentralistischen Strukturen und regionaler „leadership“ hat, sich also nicht vorstellen kann, dass es, wie dies in London oder Paris selbstverständlich ist, einen Oberbürgermeister für das Ruhrgebiet gibt. Als ich dann im Jahre 1989 für das GEO Magazin eine Reise ins Morgenland schrieb, hatte ich die „Ruhrstadt“ schon aus meinem Kopf verdrängt und durch die Euro-Metropole RheinRuhr ersetzt. 1996, also vor über zehn Jahren, versuchte ich es noch einmal, diesmal zusammen mit Josef Krings, dem Bürgermeister von Duisburg. Wir wollten die gesamte Stadtregion RheinRuhr durch eine Regionalagentur RheinRuhr international vertreten lassen. Aber auch diese Initiative hatte keine Chance, da die Städte an Rhein und Ruhr wenig Sinn in einer solchen Kooperation sahen, die in der Tat dann auch nur einmal, auf einer der internationalen Immobilienmessen, artikuliert wurde. Niemand wollte das Risiko eingehen, einen neuen Kommunalverband einzurichten, der noch größer und noch unbeweglicher als der bestehende war. Das war schon damals ein Missverständnis, aber es lässt sich vielleicht aus der immer sehr pragmatischen Innensicht der Meinungsführer und Entscheidungsträger im Ruhrgebiet erklären. Und in einem Szenario zur Zukunft des Ruhrgebiets, das ich dann 2006 in Bonn zur Diskussion stellte, schlug ich vor, das Ruhrgebiet als

einheitliche Region zu den Akten zu legen und stattdessen zwei Städtenetze Rheinland und Westfalen zu etablieren.

Anfang des 21. Jahrhunderts hatte Uwe Knüpfer, der damalige Chefredakteur der WAZ, eine neue Debatte über die Ruhrstadt mit dem Hinweis darauf angezettelt, dass zwei Drittel der Revierbevölkerung sich in einer aktuellen Umfrage der Zeitung für eine einheitliche Verwaltung des Ruhrgebiets aussprachen, auch wenn viele in einer möglichen Ruhrstadt einen neuen bürokratischen Moloch befürchteten. Die neue Begeisterung für die Ruhrstadt war schnell wieder dahin, weil sich niemand so richtig vorstellen konnte, wie diese politische Einheit zu organisieren war. Daran konnte auch Christoph Zöpel, der politische Ziehvater der IBA, nichts ändern, der 2005 ein Buch mit dem Titel „Weltstadt Ruhr“ veröffentlichte, in dem er das Ruhrgebiet mit Düsseldorf verkuppelte, eine Verbindung, die auf dem Papier gut aussieht und die auch schon bei der gescheiterten Olympiabewerbung für kurze Zeit Gestalt angenommen hatte. Mit einer Olympiade könnte im Ruhrgebiet in der Tat das Unmögliche gelingen.

Schon 1995 gab es eine kleine Chance, ein window of opportunity. Im Landesentwicklungsplan (LEP 1995) wurde die Metropolregion RheinRuhr als Anliegen der Landesregierung vorgestellt. Den Anstoß dazu gab die Ministerkonferenz für Raumordnung, die im gleichen Jahr beschlossen hatte, erst sieben, dann später elf deutsche Stadtregionen als europäische Metropolregionen zu etablieren. Sie tat dies, um deutsche Stadtregionen besser auf internationale Aufgaben vorzubereiten, damit sie als „Motoren der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung“ die Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit Deutschlands und Europas erhalten und dazu beitragen, den europäischen Integrationsprozess zu beschleunigen. Die Stadtregion RheinRuhr ist eine dieser elf Metropolregionen. Mit ihren, je nach administrativer oder funktionaler Abgrenzung zehn bis zwölf Milli-

onen Einwohnern ist sie in der Tat eine Agglomeration von europäischer Bedeutung. Jedenfalls könnte sie es sein, wenn sich die Städte in dieser Stadtregion untereinander und mit der Landesregierung darauf einigen könnten, eine gemeinsame „Außenpolitik“ zu betreiben. Das tun sie aus vielerlei kulturellen, wirtschaftlichen und politischen Gründen nicht. Die Städte Köln (mit Bonn) und Düsseldorf verfolgen ihre eigene internationale Politik; Wuppertal und das Bergische Dreieck orientieren sich mehr nach Köln im Westen als nach Essen im Norden; das Ruhrgebiet, oder besser gesagt der RVR, hat sich zur Metropole Ruhr ernannt, um die untereinander meist uneinigten Städte zwischen Hamm und Duisburg bzw. zwischen Wesel und Hagen unter einen metropolitanen Schirm zu stellen. In dieser Metropole Ruhr soll allerdings keine Außenpolitik betrieben werden, sondern es geht darum, die unzureichende regionale Kooperation unter einem gut klingenden Dach ein wenig voranzutreiben. Und vielleicht gelingt dies ja auch.

Im Jahre 2006 haben nun acht Städte im Ruhrgebiet ihren gemeinsamen Entwurf für einen Masterplan Ruhr vorgestellt. Vielleicht wollten sie nicht mehr warten, bis der Regionalverband Ruhr seine neue Verantwortung und Chance nutzt, und einen Masterplan für das gesamte Ruhrgebiet vorlegt. Vielleicht dachten sie aber auch, dass es mehr Sinn machen könnte, einen solchen Masterplan auf andere Art und Weise zu erarbeiten, also ihn als kooperatives Projekt, freiwillig und sozusagen „von unten“, und ganz ohne externe Gutachter und Wissenschaftler zu erstellen. Dass dies den acht Städten gelungen ist – inzwischen haben sich auch noch Bottrop, Hagen und Hamm dazugesellt –, ist ein kleines politisches Wunder. Und dieses Wunder wiegt mehr als die Inhalte des Masterplans, die für manche nicht ganz den hochgeschraubten akademischen Erwartungen an ein solches Dokument entsprechen mögen. Denn das, was ein Masterplan ist – schon die englische Bezeichnung vernebelt ein wenig

die Klarheit, ist in Deutschland ohnehin nicht definiert. Dieses Dokument, das nun die Zustimmung von zehn Städten im Ruhrgebiet gefunden hat, ist ein weiterer kleiner Schritt in Richtung auf die immer wieder geforderte regionale Zusammenarbeit im Ruhrgebiet, über regionale Datenbanken und regionales Marketing hinaus. Und schon aus diesem Grunde sollte der vorgelegte Masterplan als ein wichtiger Baustein für das weitere Zusammenwachsen der Städte im Ruhrgebiet angesehen werden. Den Anstoß dafür hatte das Forschungsprojekt „Städteregion Ruhr 2030“ gegeben, in dem diese Städte in den Jahren 2001 bis 2003 mit einer Forschergruppe der Fakultät Raumplanung unter Leitung von Professor Dr. Benjamin Davy eng zusammen gearbeitet hatten.

Der vorgelegte Masterplan Ruhr (erste Broschüre, 2006) ist ein bescheidener und pragmatischer Gegenentwurf zur „Metropole Ruhr“, dem anspruchsvollen neuen Logo, das die Region seit einiger Zeit nutzt, um international Flagge zu zeigen, wobei die „Metropole“ in erster Linie an Entwickler gerichtet ist, die auf Immobilienmessen in München, Nizza oder Barcelona nach lohnenswerten Standorten für internationale Investoren suchen. Als Metropole, so die Hoffnung, findet das Ruhrgebiet mehr internationale Aufmerksamkeit. Ob dies der Fall ist, sei dahingestellt, aber vielleicht soll die „Metropole Ruhr“ auch Mut machen, weil alle diejenigen, die im Ruhrgebiet politische und wirtschaftliche Verantwortung tragen, sehr wohl wissen, dass das Ruhrgebiet keine Metropole ist und es auch nicht mit anderen Metropolen der Welt aufnehmen kann. Aber der neue „Titel“ klingt besser als Ruhrgebiet, ein geographischer Begriff, der sich ohnehin nicht ins Englische übersetzen lässt. Vielleicht ist das Zauberwort von der Metropole Ruhr auch nur ein strategischer Weg, um übergemeindliche Zusammenarbeit der Städte unter einem gut klingenden verbalen Dach zu fördern. Durch neues „Branding“ soll das Ruhrgebiet international und zukunftsfähig gemacht werden. Doch bislang hat die Metropole Ruhr keine großen nach

außen gerichteten Aktivitäten entwickeln können. Zu sehr kreisen die internen Bemühungen noch um Selbstfindung. Und wo es schon eine Metropole Ruhr gibt, kann es eigentlich nicht auch noch eine Metropolregion RheinRuhr geben. Das wäre denn doch des Guten zu viel. Aber das Land NRW hat sich ohnehin schon von der Metropolregion RheinRuhr distanziert, um Ostwestfalen, das Siegerland, das Sauerland und das Münsterland nicht zu verärgern.

Sind die Metropole Ruhr und die Metropolregion RheinRuhr also nur Kopfgeburten von Planern und Geographen, so wie die Randstadt in den Niederlanden und ihr grünes Herz im Wesentlichen auch nur eine Metapher in den Köpfen von Raumordnern, Raumwissenschaftlern und Initiativen der zivilen Gesellschaft ist? In Amsterdam, Utrecht oder Rotterdam wird selbstverständlich eine sehr eigenständige lokale Wirtschaftspolitik betrieben, bei der die Randstadt nur eine Verpackung ist, die pragmatisch genutzt wird, wenn es hilft, und die schlicht verdrängt wird, wenn die Papier-Gemeinsamkeit lokalen Interessen zuwider läuft. Vielleicht könnten die Städte an Rhein und Ruhr und die Landesregierung in Düsseldorf daraus lernen.

Seit der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk im Jahre 1920 gegründet wurde, wird die überkommunale Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden im Ruhrgebiet als sinnvoll und notwendig erachtet. Als der Verband dann im Jahre 1975 seine Planungsfunktion aufgeben musste, war der Jammer groß, obwohl die Gebietsentwicklungsplanung in Nordrhein-Westfalen, die diese Aufgabe an drei dezentralen Standorten auch für das Ruhrgebiet übernahm, ohnehin nie mehr war als eine umfassende regionale Bestandsaufnahme der Bodennutzung. Selbst wenn das Ruhrgebiet die Gebietsentwicklungsplanung in eigener Verantwortung hätte durchführen können, hätte dies die wirtschaftliche Entwicklung der Region nicht beschleunigt, den Strukturwandel nicht erleichtert. Auch aus

diesem Grunde ist der nun vorliegende Masterplan, der räumliche Visionen mit pragmatischer Umsetzung verbindet, der strategisch sehr viel bessere Weg. Er zeigt jedenfalls, dass es auch ohne große „Verpackung“ geht, wenn eine Gruppe von Planern, unterstützt von der Politik, sich zusammensetzt und ein gemeinsames Dokument mit Inhalten erstellt, die allen am Herzen liegen. Dies könnte Wirkung zeigen und Folgen haben. Vielleicht ist dieser Masterplan nur ein Anfang, ein pragmatischer Versuch, die politische und inhaltliche Komplexität der Raumentwicklung in einer Stadtregion zu reduzieren. Diesem Masterplan sollten weitere Masterpläne folgen, einer für die wirtschaftliche Entwicklung, einer für die Entwicklung der Region als Wissensregion, und einer, vielleicht schon rechtzeitig zur Kulturhauptstadt Essen (für das Ruhrgebiet) 2010, zum Thema Kultur und Stadtentwicklung. Und es wäre schön, wenn sich dafür auch noch ein besserer Begriff finden würde. Wenn diese Pläne in ähnlicher Art und Weise, prozessorientiert und „von unten“, so wie das vorliegende Dokument zum Themenfeld Wohnen, Stadtentwicklung und Städtebau, erstellt werden könnten, dann hat sich die Initiative und der Mut der acht bzw. inzwischen elf Städte und ihrer Baudezernenten gelohnt.

Wohnen im Kontext der Kulturhauptstadt 2010

Prof. Karl-Heinz Petzinka, THS, Gelsenkirchen; Kulturhauptstadt GmbH, Kurator für den Programmbereich „Stadt der Möglichkeiten“

Ruhr.2010

Mit großem Elan und beinahe fieberhaft arbeitet man im Ruhrgebiet derzeit an den Vorbereitungen für die Europäische Kulturhauptstadt 2010. Dieses ehrgeizige Gemeinschaftsprojekt spiegelt in einem gewagt großen Kontext von 53 Städten und Gemeinden eine Netzwerk-Herausforderung wider, die Vertreter diverser Kommunen in unterschiedlichen Konstellationen und Fachgebietszusammenschlüssen in kleinerem Rahmen bereits fruchtbar und erfolgreich praktizieren – u. a. im „Masterplan Ruhr“: Die polyzentrische Region beginnt, sich als ein Ganzes zu begreifen, bestehend aus vielen verschieden farbigen Mosaiksteinen.

Das Ruhrgebiet muss kooperativ planen, kooperativ Stadtentwicklung betreiben, kooperativ Image bilden und auch kooperativ für sich werben, wenn es eine Zukunft haben will als Metropole Ruhr. Bei allem hierbei notwendigen Zusammengehörigkeitsgefühl als ein eng verwobenes Ballungszentrum des Strukturwandels sollen die einzelnen Städte jedoch zugleich ein klares eigenes Profil schärfen bzw. entwickeln. Wir müssen lernen, das Bild einer neuen europäischen Metropole großzügiger zu denken: New York hat Manhattan, die Eastside und Brooklyn; wir haben Duisburg, Mülheim, Gelsenkirchen, Essen und viele spannende Orte mehr. Von ihnen ist durchaus Markanz gefordert, die Ausprägung einer spezifischen Relevanz und Identität für die Stadtbürger der Zukunft, die sich in immer neuen sozialen, ethnischen, kulturellen, demographischen oder wirtschaftlichen Clustern zusammenfinden, um ihren persönlichen Lebensstil zu verwirklichen und die Chancen einer neuen Urbanität zu nutzen.



© THS/Manfred Vollmer

Ruhrgebiet: Besonders.

Das Ruhrgebiet ist besonders. Besonders und ein Novum war auch die Bewerbung einer ganzen Region, nicht einer einzelnen Stadt, für den Kulturhauptstadttitel. Sie hatte Erfolg und der Jubel und die Aufbruchstimmung hier waren und sind groß. Es gibt rund 2.000 Projektanträge aus der Bevölkerung; das zeigt, wie sehr die Menschen an „ihrer“ Kulturhauptstadt mitwirken und partizipieren wollen. Der Anspruch, der mit der Bewerbung verbunden ist, und die Erwartungen, die sowohl Brüssel, aber vor allem auch die Region selbst an die Realisierung der großen Aufgabe haben, müssen in einer stimmigen Verbundaktion ungewöhnlich vieler Akteure nun eingelöst werden – eine Herkulesarbeit.

Das Kulturhauptstadt-Projekt bietet eine große, vielleicht die letzte Chance für das Ruhrgebiet, sich im europäischen Kontext und auch international als selbstbewusster, starker Player zu positionieren – als lebendige Metropolregion mit Zukunft, die es so sonst nirgendwo gibt. Die Zukunft der Städte wird aus Bildern, aus emotional aufgeladenen Images bestehen. Das Ruhrgebiet braucht eine neue eigene Ikonographie. 2010 werden ungeahnte Bilder vom Revier um die ganze Welt gehen. Und die Welt soll und wird staunen.

IBA ff.

Einen wesentlichen Grundstein für die Chance Ruhrgebiet hat ganz klar die Internationale Bauausstellung Emscher Park

(IBA) in den Jahren 1989–1999 gelegt – mit der Neubelebung und Umnutzung ehemaliger Industriestandorte, mit Flächenkonversion, Neulanderkundung in der Quartiersentwicklung und im Siedlungsneubau auf vermeintlich unattraktiven Altstandorten, mit Grüngürtel- sowie Rad- und Wasserwegentwicklung im Ruhrgebiet und nicht zuletzt mit der Verknüpfung all dessen zu einer regionintern und -extern erlebbaren und touristisch vermarktbareren „Route der Industriekultur“.

Ohne die IBA würden wir heute wahrscheinlich gar nicht nachdenken über eine Metropole Ruhr. Die Kulturhauptstadt ist ein weiterer Etappenbaustein in diese Richtung. Mit ihr schaffen wir die emotionale Gewissheit für ein neues Revier nach Kohle und Stahl: Schaut her, wir haben eine große und wichtige Geschichte in Deutschlands Zentrum und jetzt schreiben wir sie neu fort.

Stadt der Möglichkeiten

Der Programmbereich „Stadt der Möglichkeiten“ innerhalb des Kulturhauptstadtprojektes befasst sich mit den Themenfeldern Architektur, Städtebau, Wohnen, Urbanität und Bildende Kunst. Es sind allesamt dezidiert kulturell definierte Themen. Sie bestimmen die Lebensraum- und Lebensumfeldqualität der Menschen, die hier zu Hause sind und die sich hier neu ansiedeln. Sie sind – das greift das Kulturhauptstadtmotto für alle Bereiche auf – im Wandel begriffen.

Die Projekte, die im Rahmen der „Stadt der Möglichkeiten“ im Kulturhauptstadtjahr realisiert werden, sollen keinen Feuerwerkscharakter haben; sie haben den Anspruch, Impulse, Grundsteine, Initialzündungen für eine nachhaltige städtebauliche und kulturelle Entwicklung zu sein – ähnlich wie die IBA-Projekte. Da wir wesentlich weniger Zeit und Geld haben, müssen wir umso kreativer, erfindungsreicher und vorausschauender sein.

Es geht im Wesentlichen nicht darum, ein weiteres trendiges neues Haus oder noch ein spektakuläres neues Museum zu bauen, sondern darum, das Vorhandene spannend zu verknüpfen zu Projekten mit Modellcharakter und Strahlkraft, die zur Nachahmung animieren. Ein ideelles Ruhmuseum, bestehend aus 17 realen Museen mit einer gemeinsamen Idee und einer gemeinsamen Außendarstellung, könnte ein solches Projekt sein. Oder man kann sich in der Fortführung der IBA-Tradition ergänzend zur Route der Industriekultur eine „Route der Wohnkultur“ vorstellen, an der man ablesen und auf der man bei den Menschen zu Hause erleben kann, wie bunt und vielfältig die Ruhrgebietswohnlandschaft bereits ist, wie Lebensmodelle in der Kombination mit Baukultur zu Lifestyle werden.

Chance Demographie, Chance Migration

Ist es ein Fluch, dass das Ruhrgebiet früher und wesentlich heftiger von der demographischen Entwicklung, von Überalterung, Abwanderung und starker ethnischer Durchmischung getroffen wird als der Rest Deutschlands und der westeuropäischen Welt? Nein. Denn wir können die ersten sein, die diese Herausforderungen mit zukunftsfähigen Konzepten und Modellen kontern, indem wir die große Zahl der Senioren und Migranten als besondere Chance begreifen.

„Weniger, älter und bunter“ ist ein Markt, auf den wir uns zügig einstellen sollten. Künftig wird man zwischen den Alteingesessenen auf der einen Seite und den jungen Zuwanderern auf der anderen eine neue lokale Toleranz für ethnische Min-

derheiten schaffen müssen. Andererseits wird die Zugehörigkeit, das Clustering – ob sozial, kulturell, ethnisch oder auch wirtschaftlich – der entscheidende Faktor für die Identifikation mit einem Quartier sein. Das muss künftig mehr bieten als Wohnraum. Es geht nicht mehr nur um Immobilien; es geht um Quartiere, um Lebensräume. Sie müssen – auch architektonisch und bautechnisch – Freiheiten für individuelle oder auch kulturell geprägte Bedürfnisse vorsehen und Serviceleistungen für diejenigen, die nicht mehr auf einen verlässlichen Familienverbund in direkter Nähe zählen können.

Eine Option in diesem Zusammenhang ist die Zusammenführung älterer Menschen in einem eigenen Quartier, in dem man sich über einen gemeinsamen Lifestyle, ein aktives Miteinander im Alter definiert. Wenn man sich die demographischen Daten des Landes genau anschaut, kann man erkennen, dass es dafür mit großer Sicherheit einen Markt geben wird, der sich wiederum bestens mit der hohen Lebensqualität und der ausgezeichneten Gesundheitswirtschaft der Region verzahnen lässt.

Die Wohnquartiere und Lebensräume im Revier müssen bei aller spezifischen Eigenheit für die Zukunft so entwickelt werden, dass sie sich durchlässig, quasi osmotisch miteinander verbinden lassen. Bereits die Planungsprozesse sollten so gestaltet werden, dass sie ein Höchstmaß an Identifikation für die Bewohner sicherstellen und andererseits gastfreundlich, offen und einladend sind.

Ein intensives und kontinuierliches privatwirtschaftliches Quartiersmanagement sowie die Schaffung dauerhaft belastbarer Netzwerkstrukturen aus professionellen Dienstleistern und Ehrenamtlichen ist bei aller Unterschiedlichkeit der Quartiere in jedem Fall unabdingbar. Die staatlichen und kommunalen Sozialsysteme und medizinischen Einrichtungen werden in Zukunft hoffnungslos überfordert sein; das kann man bereits heute sicher prognostizieren. Angesichts der Entwicklung der Alterseinkünfte und der damit verbundenen sozialen Pfl-



© THS/Manfred Vollmer

gekosten wird es unvermeidbar sein, mehr Servicewohnen, also das Wohnen in den eigenen vier Wänden, anzubieten als das Wohnen in Pflegeheimen. Die Wohnungswirtschaft ist gut beraten, sich mit der Entwicklung eines entsprechenden Angebotspektrums für Dienstleistungen darauf einzustellen.

Priorität Bestandsentwicklung

Wir sind im Ruhrgebiet in einer gänzlich anderen Situation als in den Gründerjahren und als nach dem Zweiten Weltkrieg. Hier gibt es eigentlich genügend Wohnraum angesichts der schrumpfenden Einwohnerzahlen. Soviel, dass der Markt längst ein Mietermarkt geworden ist. Aber vielfach können wir nicht mehr das anbieten, was die Menschen suchen. Ihre Ansprüche sind in Wirklichkeit wesentlich individueller als die Wohnungswirtschaft es bislang auf der Agenda hatte. Die Lebenskonzepte sind andere, neue und sie sind diversifizierter geworden.

Die Forderungen nach mehr Wohnraum pro Wohneinheit, nach moderneren Grundrissen und zusätzlichem Komfort beispielsweise werden sich für große Teile der Bevölkerung allerdings nicht durch Abriss und Neubau realisieren lassen. Das ist schlicht nicht finanzierbar; von der Investorensseite nicht, aber auch nicht aus der Sicht der Bewohner. Sie werden vielfach keine großen finanziellen Sprünge machen können angesichts der Tatsache, dass die Schere zwischen reich und arm eher



© THS/Thomas Mayer

größer als kleiner wird. Hier muss es die Aufgabe von Planern und Herstellern sein, intelligente Systeme und Modullösungen zu entwickeln, die sich an die Bestände anschließen bzw. quasi „andocken“ lassen.

Unsere Architektur muss insgesamt alltagstauglicher werden. In Zukunft dürfen wir sie nicht mehr aus der Perspektive der Macher betrachten; wir müssen sie aus der Nutzerperspektive entwerfen. Erst durch die Inbesitznahme von Architektur und die Identifikation der Nutzer mit ihr ist Stadtplanung wirklich erfolgreich. Der Anspruch des Architekten auf Selbstverwirklichung muss dabei in den Hintergrund treten. In Zukunft werden Menschen vor allem Lebensstil mieten und kaufen wollen. Lifestylekomponenten werden zunehmend wichtiger werden.

Die Zukunft der Städte ist kompakt

Die Zeit der strikt voneinander getrennten Stadtsysteme, von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, ist vorbei. Die Renaissance der Innenstädte ist in aller Munde. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Etablierung bzw. Verstärkung guter verkehrlicher Infrastruktur. Die Stadt der kurzen Wege wird eine sowohl ökonomische als auch ökologische Notwendigkeit werden. Um den Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen gerecht zu werden, müssen wir Wohnungstypen nachfragegerecht durchmischen, die einzelnen Stadtquartiere im Sinne einer Profilschärfung emotionalisieren.

Die Zukunft ist urban. In diesem Zusammenhang hat das Ruhrgebiet unschätzbare Vorteile: Keine Region in Deutschland kann vermutlich kurzfristig auf so viele zentrumsnahe Flächen zurückgreifen, die man von der Industrie zurückgewinnt und die oftmals auch noch eine attraktive Wasserlage darstellen. Daraus ergeben sich beinahe automatisch ständig Ideen für neue Konzepte, die die aktuellen Anforderungen der Gesellschaft aufnehmen. Hier müssen Kommunen und Wohnungswirtschaft im Sinne einer Transformation künftig eng zusammenarbeiten. Wenn die Städte kompakter werden, fordern zugleich die „Zwischenräume“ im Ruhrgebiet eine Neudefinition. Sie tragen die Chance zur Kulturlandschaft als stadtnahe Freizeit- und Naherholungsgebiete in sich.

Perspektive Flexibilität – Der Trend zum Mietermarkt und zur Architektur der Situation

Zentrale Aspekte der globalisierten Welt wie Flexibilität und Unabhängigkeit werden immer stärker auch das private Wohn- und damit einhergehend das Investitionsverhalten in Wohnraum und Wohnformen bestimmen. Die vergleichsweise niedrige Eigentumsquote in Deutschland wird in einem globalen Wirtschaftszusammenhang eher sinken als steigen. Zugleich wächst der Anspruch der Menschen nach einer Planung und einer Architektur, die einerseits eine robuste Perspektive aufweist, andererseits aber neue Freiheiten schafft:

eine Architektur der Situation. Stadtplanung wird auf eine gewisse Art offen und interpretationsfähig bleiben müssen, damit sie temporär konkrete Aneignungen möglich macht, ohne ihr spezifisches Profil zu opfern. Die Profilbestimmung der Stadt der Zukunft muss so erfolgen, dass sie über ihre Stärken und besonderen Eigenarten Freiräume erschließt, die es den Bewohnern reizvoll erscheinen lässt, zu bleiben und in Noch-nicht-Bewohnern den Wunsch weckt, hinzuziehen und für eine nicht definierte Zeit die Zelte aufzuschlagen – so lange, bis eine neue Lebensphase oder das Bedürfnis nach einem neuen Lebensstil den Wechsel in ein anderes Quartier attraktiv macht.

Wenn das Ruhrgebiet intelligentes Urban Development betreibt, ist dieses andere Quartier nicht weit; dann bietet die Region ein Spektrum von Lebensräumen, in der jeder zu jeder Lebens- und Entwicklungszeit etwas findet, das er – auch wenn das altmodisch klingen mag – als Heimat, als Zuhause bezeichnen kann. Die Quartiersprofilschärfung und die Diversifizierung von Wohn- und Lebensräumen einzuüben – auch das wird eine Aufgabe der „Stadt der Möglichkeiten“ im Rahmen der Kulturhauptstadt 2010 sein.

Kapitel 2

W o h n e n

2.1 Einführung

Das Thema Wohnen stellt seit Beginn der gemeinsamen Arbeiten am Masterplan Ruhr eine wichtige regionale Klammer dar. In der letzten Publikation Masterplan Ruhr vom Frühjahr 2006 spielte das Wohnen eine zentrale, elementare Rolle. Allen Beteiligten war es wichtig, hieran weiterzuarbeiten und eine Vertiefung zu erreichen. Standen in der ersten Broschüre insbesondere die Fragen nach den Qualitäten und Besonderheiten des Wohnens in der Metropole Ruhr sowie die Wohnbauflächenentwicklung im Vordergrund, so sind es nun der Wohnungsbestand und der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung.

Das nachfolgende Kapitel berichtet zunächst über ausgewählte Daten zum Wohnen in der Metropole Ruhr (Abschnitt 2.2). Behandelt werden auf der Angebotsseite die Themenbereiche Wohnbauflächenpotenziale, Kaufpreise für Immobilien, Baufertigstellungen, Baugenehmigungen und Wohnungsbestand. Auf der Nachfrage- bzw. Bedarfsseite werden Daten zur Bevölkerung, zu den Wanderungen, zur Bevölkerungsprognose sowie zu den Haushalten vorgestellt. Aus den Daten sind Trends und Perspektiven ableitbar, die aufgezeigt und eingeordnet werden.

Hieran schließt sich eine Vorstellung des gemeinsamen Projektes „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr“ an (Abschnitt 2.3). Als ein wichtiges Ziel der bisherigen Zusammenarbeit der beteiligten Städte wurde der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung definiert. Die am Masterplan Ruhr beteiligten Städte haben diese Herausforderung aufgegriffen und Ende 2006 mit der Arbeit begonnen. Ein besonderer Dank gilt der kompetenten Unterstützung durch die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa), die durch ihre fachliche Beratung und Unterstützung sehr zum bisherigen Gelingen beigetragen hat.

Die verstärkte Betrachtung des Themas Wohnungsbestand war ein Ergebnis der bisherigen Zusammenarbeit. In der Folge hat sich eine Kleingruppe damit beschäftigt, deren Ergebnisse in Abschnitt 2.4 vorgestellt werden. Hierbei wird deutlich, dass die zukünftige Entwicklung des Wohnungsbestandes von elementarer Bedeutung für die Städteregion Ruhr ist.

Im Unterschied zu den Kapiteln Städtebau und Stadtentwicklung sowie Region am Wasser werden im Kapitel 2 „Wohnen“ keine lokalen Projekte und/oder Entwicklungen vorgestellt. Statt dessen wurde externen Autoren – denen an dieser Stelle ein herzlicher Dank gilt – die Möglichkeit gegeben, mit einem Gastbeitrag die Broschüre zu bereichern.

Den Abschluss des Kapitels stellt – wie bereits in der ersten Masterplan Ruhr Broschüre – ein eigener Abschnitt zu Zielen und Leitlinien für die Region dar (vgl. 2.5). Die vorhandene „Wohnungspolitische Erklärung“ aus dem Jahre 2006 wurde beibehalten und geringfügig aktualisiert. Die Ziele/Leitlinien sind neu strukturiert und auch ergänzt.

2.2 Wohnen in der Metropole Ruhr: Daten, Trends und Perspektiven

Eine Vielzahl verschiedener Indikatoren gibt Auskunft über aktuelle und zum Teil auch über zukünftige Entwicklungen zum Wohnungsmarkt bzw. zu den Wohnungsmärkten der Metropole Ruhr. Während zum „Angebot“ Daten aus den Bereichen Wohnbauflächenpotenziale (Baulandreserven), Kaufpreise, Baufertigstellungen, Baugenehmigungen und Wohnungsbestand herangezogen werden können, spiegeln sich „Bedarf“ bzw. „Nachfrage“ in erster Linie in Daten aus den Bereichen Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen, Haushalte, verfügbares Einkommen sowie Mieten wider. Aus der Vielzahl der vorhandenen Indikatoren sollen an dieser Stelle einige ausgewählte Daten benannt sowie Trends und Perspektiven aufgezeigt werden. Das gegenwärtig im Aufbau befindliche Projekt „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr“ (vgl. Kapitel 2.3, S. 25 ff) wird hierzu perspektivisch deutlich detailliertere Angaben machen.

Wohnbauflächenpotenzial

Die Städteregion Ruhr verfügt nach einer eigenen Erhebung über ein Wohnbauflächenpotenzial für den Bau von rund 54.000 Wohneinheiten. Diese Baulandreserven sind innerhalb der Metropole unterschiedlich verteilt und es gibt Schwerpunkte insbesondere in jenen Kommunen, die über eine vergleichsweise große Fläche verfügen. Die Baulandreserven beinhalten Flächen aus den Flächennutzungsplänen, Flächen aus rechtsverbindlichen sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen sowie klassische Baulücken. Quantitativ reicht dieses Angebot etwa für die nächsten 10–15 Jahre aus. Auch in Zeiten rückläufiger Bevölkerungszahlen (s.u.) findet Wohnungsneubau selbstverständlich weiterhin statt. Dies ist auf die weiterhin vorhandene Nachfrage, die Realisierung individueller Wohnwünsche sowie auf den Abriss und Ersatz von Wohnraum zurückzuführen.



Neubaugelände auf einem Altstandort

Kaufpreise für Immobilien

Die Kaufpreise für Immobilien sind in der Städteregion Ruhr insgesamt moderat einzustufen. Die Entwicklung der Baulandpreise verläuft kontinuierlich auf gleichbleibendem Niveau. Die Kaufpreise für Bauland weisen innerhalb der Städteregion Ruhr erhebliche Unterschiede auf. Die höchsten Preise sind bezogen auf die verschiedenen Teilmärkte in Mülheim an der Ruhr, Essen, Duisburg und Bochum zu erzielen, die niedrigsten

in Hagen und Herne (vgl. Abb. 1). Gleichwohl gibt es natürlich auch hier sehr gute Wohnlagen, die Spitzenpreise aufrufen. Werden die Kaufpreise für neue bzw. gebrauchte Eigenheime betrachtet, so zeichnet sich ein ähnliches Bild. In der Spitze liegen die Städte Mülheim an der Ruhr und Bochum, gefolgt von Dortmund und Essen. Deutlich preiswerter ist es in Herne und Gelsenkirchen.

Frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage (350–800 qm)	Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in mittlerer Lage (250–500 qm)	Reihenmittelhäuser in mittlerer Lage (150–300 qm)
270,00 € Essen	260,00 € Mülheim an der Ruhr	310,00 € Mülheim an der Ruhr
255,00 € Duisburg	260,00 € Essen	280,00 € Duisburg
250,00 € Mülheim an der Ruhr	260,00 € Duisburg	245,00 € Bochum
245,00 € Bochum	245,00 € Bochum	240,00 € Oberhausen
230,00 € Oberhausen	230,00 € Oberhausen	231,00 € durchschnittlicher Wert
230,00 € Bottrop	225,00 € durchschnittlicher Wert	225,00 € Essen
218,00 € durchschnittlicher Wert	215,00 € Bottrop	220,00 € Gelsenkirchen
215,00 € Dortmund	215,00 € Dortmund	215,00 € Dortmund
175,00 € Gelsenkirchen	215,00 € Gelsenkirchen	205,00 € Bottrop
160,00 € Hagen	180,00 € Herne	190,00 € Hagen
150,00 € Herne	170,00 € Hagen	180,00 € Herne

Abb. 1: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/qm im Jahre 2007. Quelle: Oberer Gutachterausschuss Nordrhein-Westfalen.

	Baufertigstellungen insgesamt	davon Ein- und Zweifamilienhäuser
Duisburg	591	393
Oberhausen	431	248
Mülheim an der Ruhr	315	132
Bottrop	149	43
Essen	880	373
Gelsenkirchen	517	245
Herne	178	122
Bochum	340	149
Hagen	379	182
Dortmund	1.331	744
Städteregion Ruhr	5.111	2.631

Abb. 2 Baufertigstellung in der Städteregion Ruhr im Jahre 2006, Quelle: LDS und Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung

Baufertigstellungen

Mit Blick auf die Baufertigstellungen ist zunächst festzuhalten, dass die Fertigstellungszahlen insgesamt rückläufig sind und damit dem bundesweiten Trend folgen. Innerhalb der Region gibt es allerdings erhebliche Unterschiede (vgl. Abb. 2). Das Gesamtniveau liegt mit rund 5.000 Baufertigstellungen jährlich immer noch recht hoch (2005: 4.998; 2006: 5.111). Zum Vergleich: in München wurden im (Ausnahme-)Jahr 2006 15.908 Baufertigstellungen registriert (2005: 4.952), in Hamburg waren es in 2006 3.930 (2005: 2.836) und in Berlin 3 126 (2005: 3.536). Die Entwicklung der Teilmärkte gestaltet sich unterschiedlich und bedarf einer genaueren Betrachtung (vgl. hierzu auch Abb. 3).

Der wichtige Teilmarkt der **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen) hat sich nach einem deutlichen Hoch zum Ende des letzten Jahrtausends nunmehr auf einem niedrigeren Niveau eingependelt. Die Entwicklung der letzten Jahre weist durchaus Kontinuität auf und stellt mit durchschnittlich über 2.500 Baufertigstellungen rund die Hälfte aller Baufertigstellungen. Innerhalb der Städteregion Ruhr erreicht der Ein- und Zweifamilienhausbau in den Städten Dortmund, Duisburg und Essen die höchsten absoluten Fertigstellungszahlen. Die Fertigstellungen je 1.000 Einwohner zeigen, dass in Dortmund, Oberhausen und Gelsenkirchen relativ gesehen die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser

neu gebaut werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Fertigstellungszahlen aufgrund eines weiterhin vorhandenen Nachholbedarfs und weiterer Fortschritte im Strukturwandel der Region verstetigen werden.

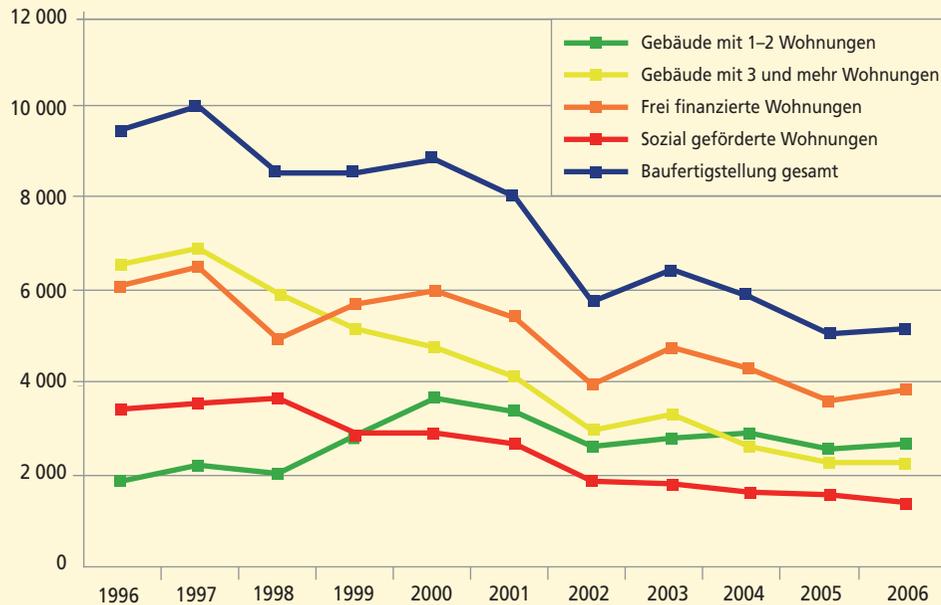


Abb. 3: Baufertigstellungen in der Städteregion Ruhr. Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich (Quellen: LDS NRW, Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung)



Hochwertiger Geschosswohnungsbau findet seinen Markt

Der Mehrfamilienhaus- bzw. Geschosswohnungsbau (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) ist hingegen – nach den quantitativen Bedarfsanpassungen der 1990er Jahre mit hohen Fertigstellungszahlen – durch stark rückläufige Fertigstellungszahlen gekennzeichnet. Im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre haben sie sich etwa um zwei Drittel verringert! Die Entwicklungslinie der letzten beiden Jahre liegt relativ konstant bei gut 2.100. Ob dies bereits die Talsohle ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abgeschätzt werden. Die geringen Fertigstellungszahlen im Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau korrespondieren mit den vergleichsweise starken Investitionen der Wohnungsunternehmen in ihre Bestände.

Die Fertigstellungszahlen für den Teilmarkt der sozial geförderten Wohnungen ist in allen Kommunen der Städteregion Ruhr stark rückläufig. Nur in der Stadt Duisburg konnte zuletzt ein deutliches Plus erreicht werden (2005: 184, 2006: 330). Für die gesamte Region haben sich die Fertigstellungszahlen mehr als halbiert. Der Bedarf ist ganz offensichtlich gedeckt – und dies trotz massiv auslaufender Bindungen für den preisgebundenen Wohnungsbestand (s.u.). Es steht nicht zu erwarten, dass in diesem Teilmarkt kurz- bis mittelfristig eine Belebung stattfinden wird, da gegenwärtig ausreichend preiswerter Wohnraum – auch jenseits der sozial geförderten Wohnungen – vorhanden ist.

Auch bei den frei finanzierten Wohnungen hat seit Mitte der 1990er Jahre ein relativ deutlicher Rückgang eingesetzt. Dass die Fertigstellungszahlen des Jahres 2006 (3.754) leicht über jenen des Jahres 2005 (3.514) liegen, ist zunächst erfreulich. Allerdings sollte (noch) nicht von einer Verstetigung oder gar einem Trendumkehr ausgegangen werden. Angesichts des insgesamt gesättigten Marktes werden nur qualitativ hochwertige Wohnungen bzw. Wohnungen in guten Lagen vermietet bzw. verkauft werden können.

Baugenehmigungen

Die Entwicklung der Baugenehmigungen gibt einen kleinen Einblick, wie sich das Wohnungsbaugeschehen in der näheren Zukunft darstellen wird. Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich zuletzt nach einer recht rasanten Talfahrt wieder verstetigt bzw. sogar leicht gesteigert. Hierzu haben vor allem die steigenden Baugenehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser beigetragen, die mittlerweile über die Hälfte aller Baugenehmigungen ausmachen und damit weiter an Bedeutung gewonnen haben (vgl. Abb. 4). Im Vergleich der absoluten Baugenehmigungszahlen liegt die Städteregion Ruhr mit ihren 5.154 Baugenehmigungen in 2006 (2005: 5.003) zwar deutlich hinter München (2006: 7.188, 2005: 8.574) aber vor Berlin (2006: 4.023, 2005: 3.224) und Hamburg (2006: 3.489, 2005: 3.254).

Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand in der Städteregion Ruhr ist mit Blick auf die absoluten Zahlen (s. o. Baufertigstellungen) zunächst durch einen Zuwachs zu charakterisieren. Entsprechend steigt die Wohnfläche in allen Städten (rechnerisch) auch an, wobei es innerhalb der Städteregion Ruhr größere Unterschiede gibt. Die größte Wohnfläche steht den Menschen in Mülheim an der Ruhr und Hagen, die geringste in Bottrop und Oberhausen zur Verfügung (vgl. Abb. 5). Ebenfalls große Unterschiede bestehen beim Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Wohnungsbestand. Bottrop liegt mit großem Abstand vor den anderen Städten und deutlich über dem regionalen Durchschnitt. Während Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Duisburg und Dortmund noch (leicht) den Durchschnitt übersteigen, liegen Bochum, Hagen, Herne, Essen und Gelsenkirchen darunter. Der preisgebundene Wohnungsbestand ist in der Städteregion Ruhr sehr stark rückläufig (s. o.). Im Durchschnitt macht er nur noch 13,1 % aller Wohnungen aus. In Gelsenkirchen, Bottrop und Duisburg spielt er noch eine etwas größere Rolle, wohingegen in Essen, Hagen und Mülheim an der Ruhr die niedrigsten Werte anzutreffen sind.

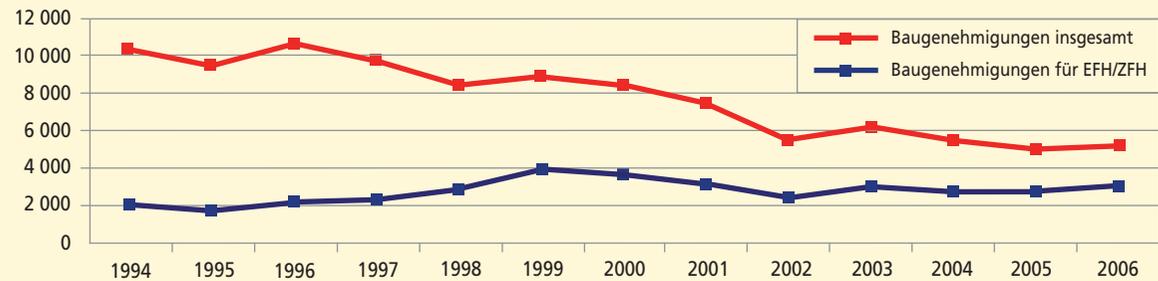


Abb. 4: Baugenehmigungen in der Städteregion Ruhr, Quelle: LDS NRW, eigene Zusammenstellung und Berechnung

	Wohnfläche in qm/Person	Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser in % der Wohneinheiten	Anteil preisgebundener Wohnungsbestand in %
Duisburg	36,69	22,56	16,12
Oberhausen	35,86	27,10	14,73
Mülheim an der Ruhr	41,97	26,17	10,51
Bottrop	36,09	38,72	16,55
Essen	39,14	18,46	9,47
Gelsenkirchen	37,04	15,70	17,53
Herne	36,10	19,67	12,52
Bochum	36,60	21,47	11,44
Hagen	40,18	20,96	9,75
Dortmund	38,60	22,61	13,94
Städteregion Ruhr	37,83	21,85	13,05

Abb. 5: Ausgewählte Strukturdaten zum Wohnungsbestand in der Übersicht (2006), Quelle: LDS NRW nach Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung

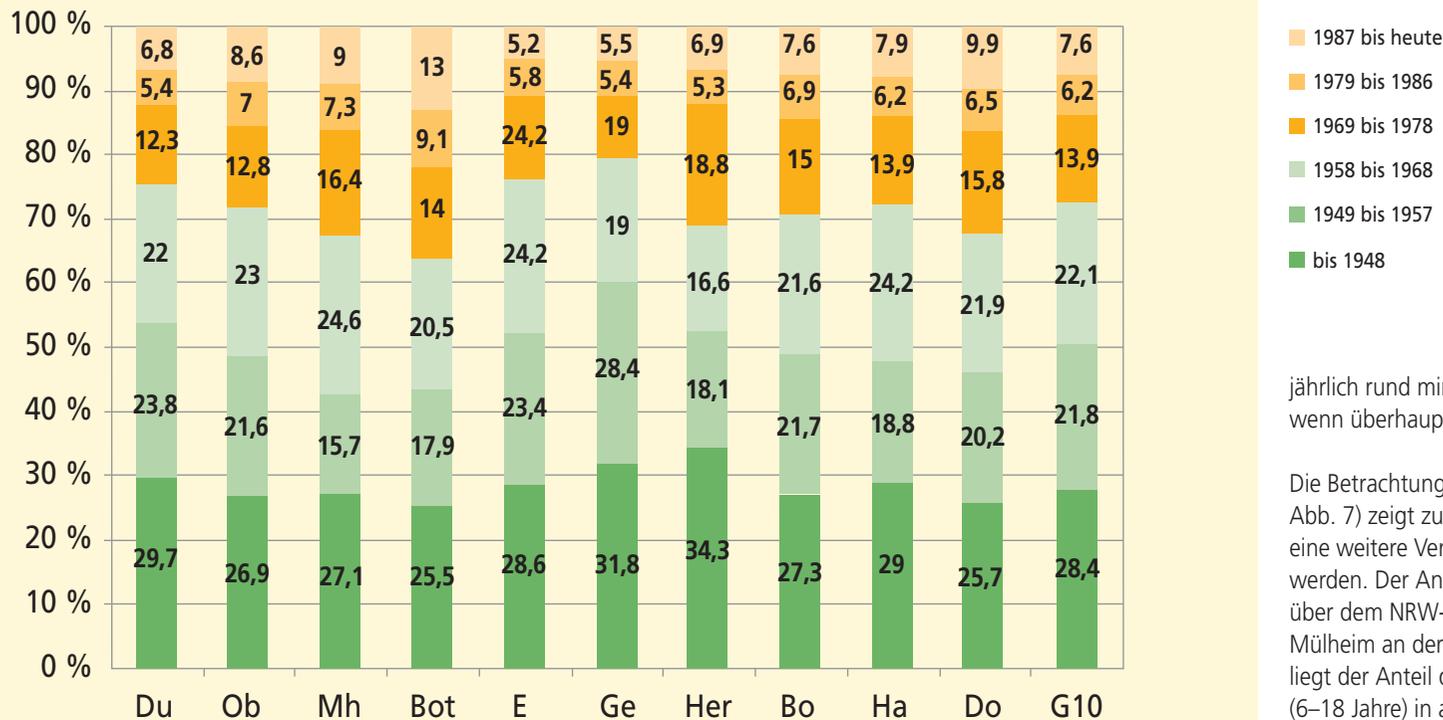


Abb. 6: Wohngebäude nach Altersklassen (2006), Quelle: Wfa, eigene Zusammenstellung und Berechnung.

Die Alterstruktur der Wohngebäude (vgl. Abb. 6) zeigt, dass rund die Hälfte der Wohngebäude in der Städteregion Ruhr 50 Jahre und älter sind. Insbesondere in den Städten Gelsenkirchen, Duisburg, Herne und Essen sind zahlreiche Altbauten aus der Zeit vor 1958 anzutreffen. Überdurchschnittlich viele neuere Gebäude (Altersklasse 1987 bis heute) stehen in Bottrop, Dortmund und Mülheim an der Ruhr und sind das Ergebnis einer regen Bautätigkeit in den letzten Jahren. Das Alter eines Gebäudes sagt zunächst nichts über den Modernisierungsstand und die Wohnqualität aus. Geschlossene Altbaubestände aus der Gründerzeit sind für viele Innenstadtbereiche in der Städteregion Ruhr durchaus typisch und werden allgemein als attraktiv angesehen.

Bevölkerung

Die Bevölkerungsentwicklung der Städteregion Ruhr ist seit Ende der 1980er Jahre rückläufig. Im Zeitraum von 1989 bis 2006 hat die Städteregion Ruhr insgesamt rund 145.000 Einwohner/innen verloren. Der Rückgang der Bevölkerungszahl trifft mittlerweile alle Städte der Region und verläuft in der Gesamtbetrachtung relativ konstant. Einzelne Städte sind von diesem seit langem bekannten Trend stärker betroffen (Gelsenkirchen, Hagen, Essen, Duisburg) als andere (Bottrop, Dortmund). Die Ursachen dieser Entwicklung sind bekannt und in erster Linie auf die negativ verlaufende natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Das Geburtendefizit bzw. der Sterbeüberschuss der Städteregion Ruhr liegt im Saldo bei

jährlich rund minus 12.000. Eine Änderung dieses Trends ist – wenn überhaupt – nur sehr langfristig zu erreichen.

Die Betrachtung der Altersklassen der Bevölkerung (vgl. Abb. 7) zeigt zudem, dass die demographischen Strukturen eine weitere Verstärkung des dargestellten Trends bewirken werden. Der Anteil der über 65-jährigen liegt in allen Städten über dem NRW-Durchschnitt von 19,7 %, insbesondere in Mülheim an der Ruhr (23,6 %) und Essen (22,1 %). Zugleich liegt der Anteil der Jüngsten (unter 6 Jahre) und Jüngeren (6–18 Jahre) in allen Städten unter dem Durchschnitt für NRW – und dies zum Teil auch deutlich (Mülheim an der Ruhr, Essen, Bochum). Nur die Stadt Hagen erreicht in der Altersklasse der unter 6-jährigen den Landesdurchschnitt von 5,3 %. Im Ergebnis heißt dies, dass nicht ausreichend junge Menschen nachwachsen und sich die skizzierten demographischen Entwicklungen weiter verstärken werden.

Wanderungen

Bei den Wanderungsbewegungen lässt sich hingegen eine sehr erfreuliche Entwicklung feststellen. Die Städteregion Ruhr gewinnt seit Ende der 1990er Jahre zunehmend an Bevölkerung durch Wanderungen (vgl. Abb. 8). Im Saldo liegt die Zahl für das Jahr 2006 zwar nur bei plus 242 – aber immerhin im positiven Bereich (vgl. Abb. 9). Den Städten ist es gelungen, an Attraktivität zu gewinnen, so dass (relativ) weniger Menschen fortziehen bzw. mehr zuziehen. Diese Wanderungsgewinne können allerdings nicht die Bevölkerungsverluste, resultierend aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, ausgleichen.

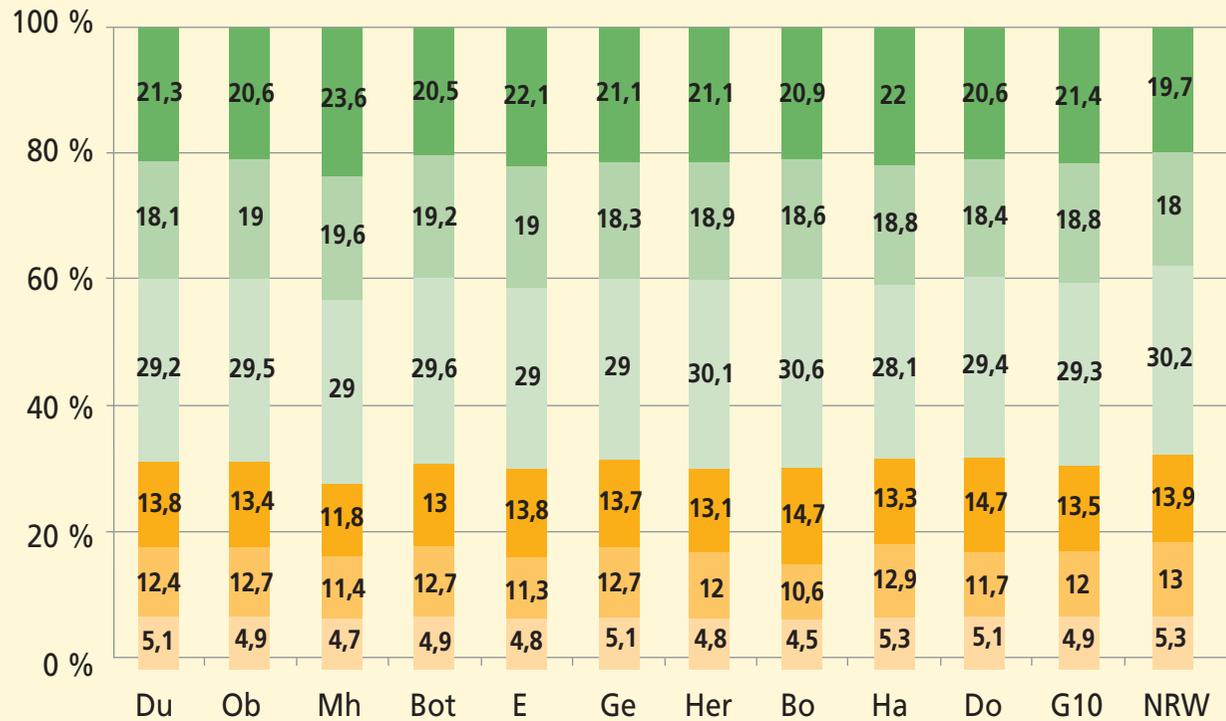


Abb. 7: Altersstruktur der Städteregion Ruhr im Jahr 2006, Quelle: LDS, eigene Zusammenstellung.

- unter 6 Jahre
- 6 bis unter 18
- 18 bis unter 30
- 30 bis unter 50
- 50 bis unter 65
- 65 und älter

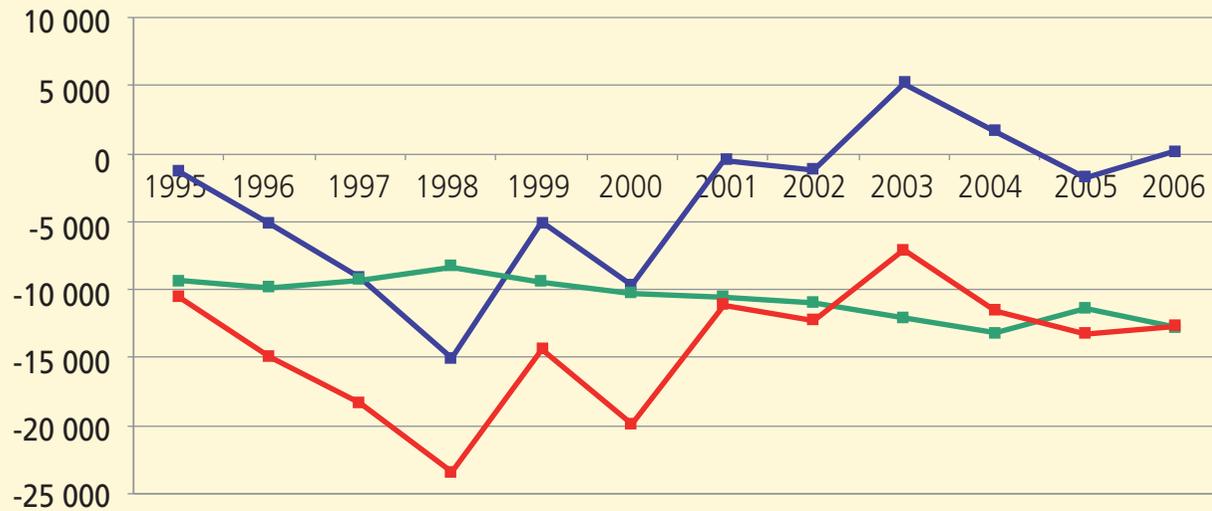


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich, Quelle LDS, eigene Zusammenstellung und Berechnung.

- Saldo Wanderungen
- Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Saldo gesamt

	Wanderungen insgesamt			davon Nah- und Umlandwanderungen		
	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
Duisburg	15.690	16.370	- 680	5.852	7.257	-1.405
Oberhausen	7.332	7.141	+ 191	3.674	3.667	+ 7
Mülheim an der Ruhr	6.161	5.754	+ 407	3.235	2.810	+ 425
Bottrop	3.540	3.400	+ 140	2.025	1.838	+ 187
Essen	19.348	19.021	+ 327	7.160	7.782	- 622
Gelsenkirchen	8.488	8.651	- 163	4.059	4.379	- 320
Herne	5.015	5.254	- 239	2.516	2.691	- 175
Bochum	14.497	14.848	- 351	5.918	6.467	- 549
Hagen	5.594	6.183	- 589	2.570	2.790	- 220
Dortmund	21.490	20.291	+ 1.199	7.743	7.514	+ 229
Städteregion Ruhr	107.155	106.913	+ 242	44.752	47.195	-2.443

Abb. 9: Wanderungssaldo der Städteregion Ruhr für das Jahr 2006, Quelle: LDS NRW, eigene Zusammenstellung und Berechnung

Die Betrachtung der Nah- und Umlandwanderungen zeigt, dass die Bevölkerung weiterhin auch Wohnstandorte im ersten bzw. zweiten Ring rund um die Städte sucht. Im langfristigen Trends geht dies aber zurück. Der Saldo des Jahres 2006 weist für die Städteregion Ruhr ein Minus von 2.443 aus. Die Städte Mülheim an der Ruhr, Dortmund, Bottrop und Oberhausen verfügen über positive Wanderungssalden mit ihrem jeweiligen Umland.

Bevölkerungsprognose

Die vorliegenden Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte für das Jahr 2025 (vg. Abb. 10) zeigen auf, dass sich die absolute Anzahl an Menschen in der Städteregion Ruhr perspektivisch weiterhin verringern wird. In allen Städten liegt der LDS-Prognosewert deutlich über den Angaben für NRW, zum Teil um das Fünf- bis Sechsfache! Der Anteil der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ steigt hingegen in keiner der Städte so stark wie der berechnete Durchschnittswert für NRW. Dies ist auf den bereits vollzogenen Alterungsprozess in der Städteregion Ruhr zurückzuführen. Die zukünftige Entwicklung der Altersgruppe „0–18 Jahre“ ist ebenfalls durch überdurchschnittlich negative Prognosewerte gekennzeichnet, d.h. es werden zukünftig relativ weniger junge Menschen in der Städteregion Ruhr leben. Nur die Städte Essen und Dortmund verfügen in diesem Bereich über leicht bessere Durchschnittswerte.

Haushalte

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte ist für den Wohnungsmarkt eine entscheidende Größe. Die aktuellen Daten zu den Haushalten weisen aus, dass die Zahl der Haushalte zwar noch steigt und dass sich die Größe der Haushalte tendenziell verringert. Überwiegend gibt es Einpersonenhaushalte in den Städten, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Haushalte mit drei und mehr Personen stellen die kleinste Gruppe dar. Die LDS-Prognose für die zukünftige

	Bevölkerungsprognose			Haushaltsprognose	
	insgesamt	65 Jahre und älter	0–18 Jahre	Konstante Variante	Trendvariante
Duisburg	- 10,8	+ 1,4	- 22,2	- 8,3	- 6,2
Oberhausen	- 8,4	+ 13,0	- 21,9	- 5,2	- 4,2
Mülheim an der Ruhr	- 10,1	+ 10,9	- 25,5	- 6,1	- 7,4
Bottrop	- 8,2	+ 20,7	- 24,2	- 2,6	- 2,6
Essen	- 8,3	+ 6,2	- 17,4	- 6,2	- 4,6
Gelsenkirchen	- 16,3	+ 0,1	- 28,6	- 13,2	- 13,2
Herne	- 11,0	+ 7,8	- 24,4	- 8,4	- 8,4
Bochum	- 7,4	+ 9,8	- 19,3	- 5,0	- 5,0
Hagen	- 15,2	+ 0,9	- 24,4	- 12,1	- 11,0
Dortmund	- 7,5	+ 9,3	- 17,5	- 5,0	- 4,3
NRW	- 2,6	+ 23,1	- 19,3	+ 1,9	+ 3,1

Abb. 10: Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für das Jahr 2025, Angaben in %, Quelle: LDS NRW

Entwicklung der Haushalte geht – je nach Stadt – von einer weiteren Zunahme bis etwa Anfang/Mitte der nächsten Dekade aus, bevor die Zahl der Haushalte dann rückläufig sein wird. Sollte sich diese Prognose tatsächlich einstellen, so hätte dies erhebliche Auswirkungen (z. B. Leerstände) auf den Wohnungsmarkt.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte innerhalb der Städteregion Ruhr steigt weiterhin an und liegt bei 17.134 € (alle Angaben für das Jahr 2005). Es konnte im Verhältnis zum Landesdurchschnitt (18.724 €) in den letzten Jahren nicht aufholen und liegt weiterhin rund 10 % darunter. Innerhalb der Städteregion bestehen erhebliche Unterschiede. In Mülheim an der Ruhr (20.565 €), Hagen (18.385 €) und Essen (18.281 €) ist das verfügbare Einkommen am höchsten, in Duisburg (15.412 €), Gelsenkirchen (15.536 €) und Herne (15.864 €) am niedrigsten. Der Vergleich mit Hamburg (22.908 €), München (22.613 €) und Berlin (14.797 €) dokumentiert in erster Linie die erheblichen Unterschiede in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Städteregion Ruhr zeigt bei den Mieten ein sehr moderates Bild. Im Durchschnitt sind in der Städteregion Ruhr 5,18 € je qm zu entrichten. Eine gewisse Spannweite ist innerhalb der Region gegeben: am teuersten ist es in Bottrop, Bochum und Essen, am preiswertesten in Gelsenkirchen, Herne und Hagen (vgl. Abb. 11). Mieterinnen und Mieter können sich in der Städteregion Ruhr also wohl fühlen. Dies wird auch dadurch deutlich, wenn die durchschnittlichen Mieten für München (10,99 €/qm), Hamburg (7,65 €/qm), Köln (8,07 €/qm), Düsseldorf (7,50 €/qm) und Bonn (7,37 €/qm) Betrachtung finden. Im Umkehrschluss können Vermieter/innen aber nur geringere Gewinne erwirtschaften und in der Folge ggf. auch weniger in ihre Wohnraumbestände investieren.

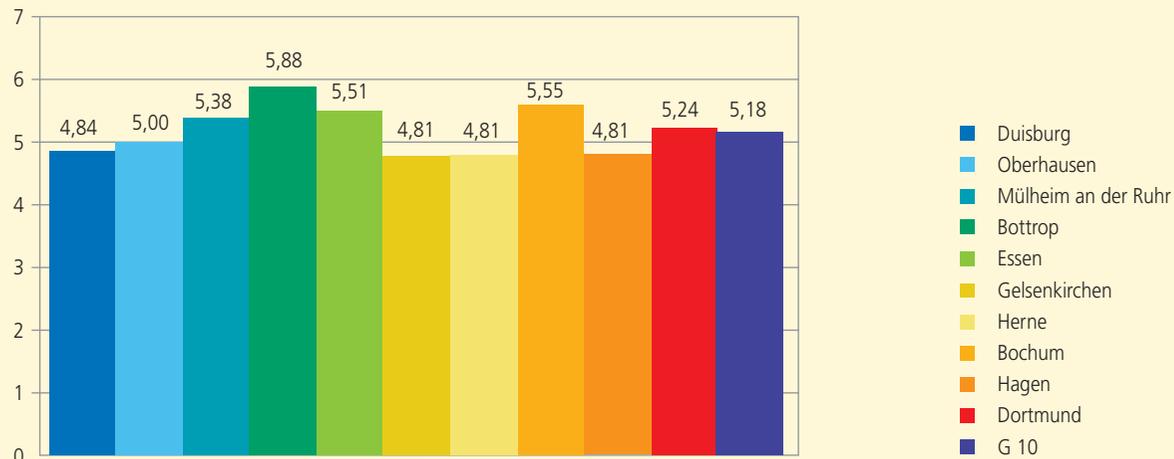


Abb. 11: Durchschnittliche Mieten im Vergleich (Jahr 2006), Quelle. empirica

Fazit

Der Wohnungsmarkt der Städteregion Ruhr zeigt sich weiterhin als ausgeglichen und entspannt. In allen Teilmärkten stehen ausreichend und qualitativ gute Wohnungen zur Verfügung. Auch Wohnbauflächenpotenziale sind genügend vorhanden. Dieses wird insbesondere für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern gerne genutzt, wie die Baufertigstellungszahlen signalisieren. Darüber hinaus spielt für diesen Teilmarkt der Verkauf von Eigenheimen aus dem Bestand eine große – immer wichtigere – Rolle. Insgesamt stellt sich die Nachfrage nach Wohneigentum und qualitativ hochwertigen Wohnraumangeboten als ein Ergebnis des Strukturwandels dar. Zahlreichen Haushalten ist es aufgrund des wachsenden verfügbaren Einkommens und angesichts relativ moderater Preise mittlerweile möglich, Eigentum zu erwerben.

Die Wanderungsdaten der Städteregion Ruhr (positives Saldo) machen deutlich, dass das Wohnen in den Kernstädten wieder beliebter ist als noch vor wenigen Jahren. Der Trend zur Suburbanisierung ist allerdings noch nicht in allen Städten durchbrochen. Perspektivisch darf zumindest von einer leichten Renaissance der Städte ausgegangen werden. Die Wohnraumangebote in den Kernstädten entsprechen eher der sich sukzessiv verändernden Nachfrage in Folge der Pluralisierung der Lebensstile. Die Städte müssen weiterhin viel leisten, um diesen leichten Trend nicht zum Erliegen zu bringen. Gleichzeitig bedürfen die Folgen des demographischen Wandels großer Aufmerksamkeit und intensiver Begleitung durch die Städte. Hier sind langfristig wirkende Strategien zu entwickeln und umzusetzen, um letztendlich doch Einfluss auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zu nehmen. Dies erscheint vielen Akteuren gegenwärtig als eine Aufgabe, die der Bewältigung des Strukturwandels nicht nachsteht und der sie sich dennoch stellen müssen.

2.3 Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Zur Stärkung der kommunalen und regionalen Handlungs- und Interaktionsfähigkeit im Bereich des Wohnens hat der Masterplan Ruhr zur Entwicklung und Etablierung einer gemeinsamen Datengrundlage und zum Aufbau einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung angeregt. Dieser Vorschlag wurde bei verschiedenen Fachveranstaltungen präsentiert und dort als wichtiger Beitrag zur regionalen Entwicklung bestätigt. Fortan gelang es, mittels einer Befragung eine Bestandsaufnahme zu den verschiedenen kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungen (s.u.) als Grundlage für die weiteren Aktivitäten in diesem Arbeitsfeld zu erstellen. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind im Rahmen eines ersten Workshops am 25.01.2007 mit Vertretern der beteiligten Städte diskutiert und gemeinsam interpretiert worden. Weitere Workshops fanden statt und hatten die praktische Umsetzung und insbesondere die Auswahl der Indikatoren zum Inhalt. Diesen Aktivitäten der Städteregion Ruhr gehen wichtige – insbesondere methodische – Arbeitsergebnisse durch den Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (IK KomWoB) und auch durch den Modellversuch Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (RegioWoB) im östlichen Ruhrgebiet voraus.

Der Aufbau einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung ist in der Theorie relativ einfach. Es bedarf der Zusammenfügung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssysteme unter regional einheitlichen Indikatoren und Standards, der Verknüpfung mit weiteren Bausteinen (siehe Abb. 12) – und schon ist die regionale Wohnungsmarktbeobachtung fertig? So einfach geht es natürlich nicht. Die kommunal verwendeten Daten entstammen z.T. verschiedensten Quellen, sie sind ggf. unterschiedlich erhoben und aufbereitet oder liegen unter Umständen (noch) gar nicht vor. Eine einfache Addition lokaler Daten sagt darüber hinaus noch lange nichts über die Region aus, so dass auf Grundlage der lokalen Daten zunächst einmal regionale Indikatoren entwickelt werden

müssen, ggf. bedarf es auch der Einbeziehung qualitativer Daten, um ein regionales Bild zu erhalten. Somit ist ein relativ umfangreicher interkommunaler Abstimmungsprozess erforderlich, bevor ein solches Projekt überhaupt starten kann. Die beteiligten Kommunen sind gewillt, diesen Prozess auszugestalten und bringen z. T. schon sehr viel Erfahrung im Umgang mit und in der Interpretation von wohnungsmarktspezifischen Daten mit.

Ausgangslage in den Städten

Um mehr Grundlagenwissen über die Inhalte und die Umsetzung der Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen der Städteregion Ruhr zu erhalten, ist im Dezember 2006 eine standardisierte Befragung durch die Stadt Dortmund durchgeführt worden. Alle Kommunen haben sich an der Befragung beteiligt, d. h. die Rücklaufquote betrug 100 %. Nachfolgend werden einige Ergebnisse aus der Befragung vorgestellt.

Alle beteiligten Kommunen beschäftigen sich in unterschiedlicher Art und Weise sowie Tiefe mit den Entwicklungen ihrer lokalen Wohnungsmärkte. Einige Kommunen haben hierbei über viele Jahre umfassende Wohnungsmarktbeobachtungssysteme entwickelt, in anderen befindet sich die Wohnungsmarktbeobachtung gegenwärtig erst in der Aufbauphase. Zum Zeitpunkt der Befragung wurden in 2/3 der Städte entsprechende Wohnungsmarktberichte verfasst – und dies auch in sehr unterschiedlichen Zeitabständen (von „jährlich“ bis „unregelmäßig“). Politische Beschlüsse zur Wohnungsmarktbeobachtung durch die Räte liegen in zwei Kommunen vor, drei weitere Kommunen verweisen auf einen entsprechenden Beschluss des Verwaltungsvorstandes und vier Kommunen haben keinen Beschluss. In den meisten Fällen liegt die Zuständigkeit für die Erstellung des Wohnungsmarktberichtes in jenem Amt (Organisationseinheit), das auch die Federführung für das Wohnen in der Kommune inne hat. Aber auch Kooperationsmodelle zwischen verschiedenen Ämtern sind vorhanden.

Inhalte der Wohnungsmarktbeobachtung

Die Inhalte der Wohnungsmarktberichte (und damit der Wohnungsmarktbeobachtung) weisen in wichtigen Teilbereichen Übereinstimmungen auf. So wird allorten zwischen verschiedenen Teilmärkten sowie nach Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage (z. T. auch nach Wohnungsbedarf) unterschieden. In den meisten Wohnungsmarktberichten werden darüber hinaus die Themen Immobilien- und Grundstücksmarkt, Mietenentwicklung/Wohnkosten sowie die voraussichtliche kurz- bis mittelfristige Entwicklung betrachtet. Und selbstverständlich spielen auch Themen wie Leerstände, Fluktuation etc. eine Rolle. Unmittelbare Handlungsempfehlungen werden in den Wohnungsmarktberichten in der Regel nicht gegeben.

Das Grundgerüst der erforderlichen Daten zur Wohnungsmarktbeobachtung rekrutiert sich in den meisten Städten überwiegend aus Daten der jeweiligen Kommune. Dies wird in allen Städten durch Informationen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS), der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa), der Deutschen Bundesbank, des Statistischen Bundesamtes, der Agentur für Arbeit, der örtlichen Energieversorger, der Maklerorganisationen u.v.a.m. ergänzt. Einzelne (wichtige) Aspekte des Wohnungsmarktes bzw. des Wohnungsmarktgeschehens werden darüber hinaus durch gesonderte Erhebungen oder Berechnungen erfasst (z. B. Leerstände, Eigentümerquote), die – überraschend häufig – durch die beteiligten kommunalen Stellen selbst durchgeführt werden. Viele der vorhandenen Daten bedürfen selbstverständlich der weiteren Bearbeitung bzw. der Verknüpfung untereinander, um als Indikator in der Wohnungsmarktbeobachtung Verwendung zu finden. Mehrere Dutzend Indikatoren stellen so die Basis der Wohnungsmarktbeobachtung in den Kommunen der Städteregion Ruhr dar. Jenseits dieser primär datenbezogenen Dimension der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es in allen Städten verwaltungsinterne Arbeitskreise zum Wohnen, deren

Arbeitsergebnisse Berücksichtigung finden. Und auch mit den Wohnungsunternehmen wird seitens der Kommunen in den allermeisten Städten der (regelmäßige) Austausch gepflegt (sog. „Runde Tische“ o.ä.). Deutlich weniger häufig bestehen hingegen (regelmäßige) Kontakte zu anderen Marktteilnehmern (z. B. Banken, Immobilienentwickler). Zwei von neun Kommunen erstellen darüber hinaus regelmäßig ein Stimmungsbarometer für den lokalen Wohnungsmarkt mittels einer Expertenbefragung. Ergänzung findet diese Vielfalt an Informationen – bei Bedarf – durch Gutachten, externe Analysen, Expertisen etc.

Erwartungen

Die Erwartungen an die regionale Wohnungsmarktbeobachtung – auch danach wurde im Rahmen der Erhebung in den Städten mittels einer offenen Frage geforscht – sind vielfältig. Neben dem Aufbau von Netzwerken spielt die Verbesserung des Informationsflusses, der Austausch von Fachwissen und Erfahrungen, das Kennenlernen neuer bzw. anderer Sichtweisen eine große Rolle. Hierdurch wird auch eine (bessere) Lösung von Problemen und generell eine weitere Verbesserung der Qualität der Wohnungsmarktbeobachtung erwartet. Darüber hinaus zählen eine bessere Darstellung der Region als Wohnstandort, mehr (Markt-) Transparenz, eine interkommunale Positionierung und der Vergleich mit anderen Regionen zu den Erwartungen. Nicht zuletzt gilt es, über den Aufbau der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr einen Prozess zu initiieren, um im Bereich Wohnen gemeinsame Leitbilder und Ziele, Interessen und Handlungsoptionen zu erkennen. Ein solchermaßen erreichter regionaler Schulterschluss könnte auch Empfehlungen und gemeinsame Strategien enthalten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr unterschiedliche Entwicklungsstufen erreicht hat. Auch wenn nicht in jeder der Kommunen jährlich ein eigener Wohnungsmarktbericht erstellt oder publiziert wird, so sind die wesentlichen Strukturen

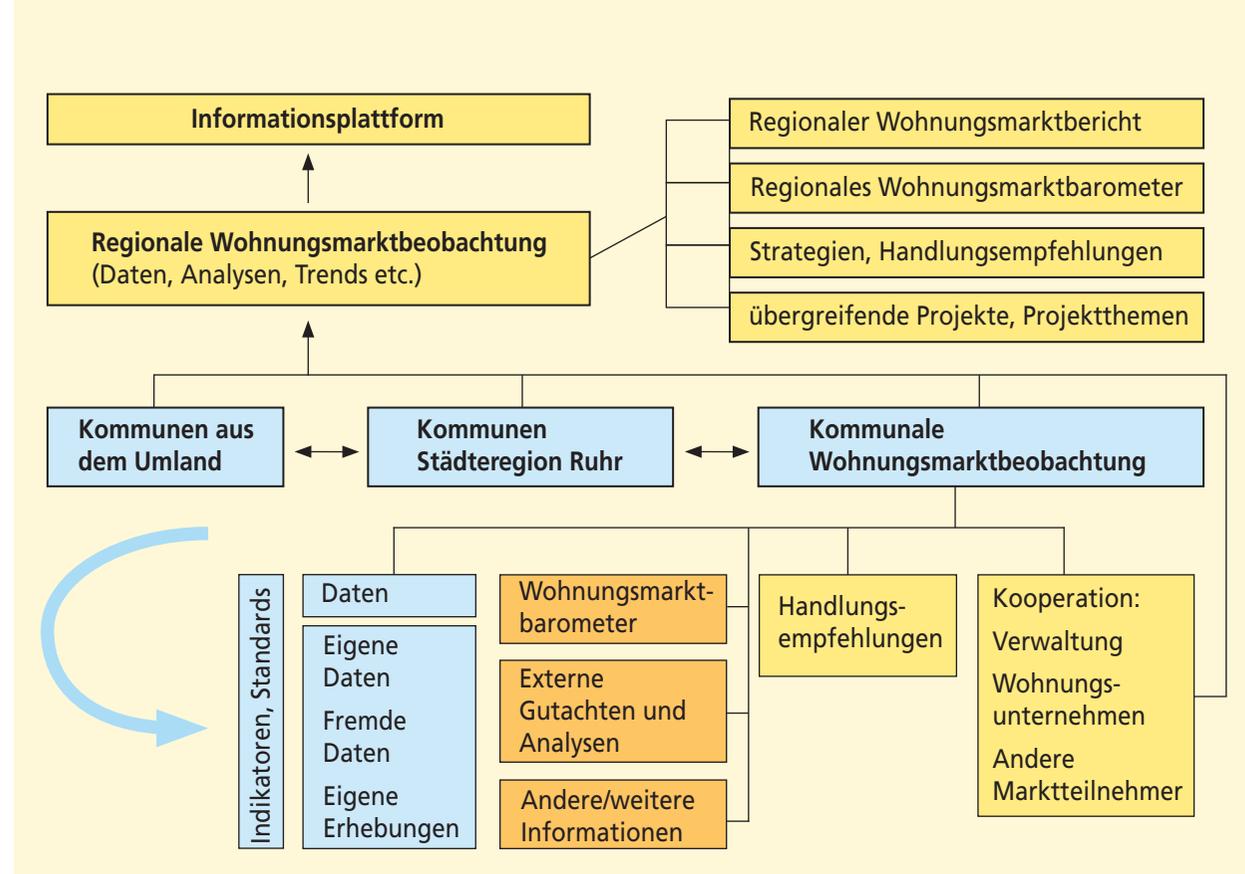


Abb. 12: Strukturschema der kommunalen bzw. der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung

und Inhalte doch vergleichbar. Insgesamt sind die Grundlagen für eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung vorhanden. Wichtig erscheint es vor allem auch, dass alle Städte am Aufbau der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung aktiv mitwirken wollen.

Ausgehend von den kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungen mit ihren verschiedenen (möglichen) Bausteinen erfolgt die Zusammenführung der Daten und weiterer Informationen für eine regionale Analyse, die wiederum durch ein regionales Wohnungsmarktbarometer ergänzt werden soll. Zusätzlich wäre die Bearbeitung gemeinsamer Projektthemen denkbar sowie die gemeinsame Entwicklung von Strategien und Handlungsempfehlungen.

Aufbau und Umsetzung

Die Ergebnisse aus der Befragung wurden im Rahmen eines gemeinsamen Workshops diskutiert und mit Hinweisen aus den beteiligten Kommunen angereichert. Mit diesen Grundlagen ausgerüstet gelang es, unter Einbeziehung der Wohnungsmarktexperten/-innen der Wohnungsauförderungsanstalt NRW (Wfa), die den Aufbau und die Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung in der Städteregion Ruhr fachlich begleiten, ein Projektdesign zu entwickeln, welches die Zustimmung aller beteiligten Städte gefunden hat. Insgesamt handelt es sich um ein recht schlankes Projekt, welches auf eine Geschäftsstelle o.ä. verzichtet und statt dessen eine regionale Aufgabenteilung und die aktive Mitarbeit erfordert. Darüber hinaus soll die

Umsetzung sukzessive über verschiedene Bausteine sowie über mehrere Jahre erfolgen.

Im Jahre 2007 stand die Vorbereitung und die Grundlagenarbeit für die nachfolgenden Jahre im Vordergrund. So wurde zunächst ein einheitlicher Indikatorensatz für die Städteregion Ruhr entwickelt und untereinander abgestimmt, damit in den nächsten Arbeitsschritten die Daten auch in vergleichbarer Form vorliegen. Ausgangspunkt hierzu war eine detaillierte Bestandsaufnahme in allen Kommunen, welche Daten in welcher Form wie Verwendung finden. Die Schwierigkeiten hierbei liegen in den Details der Statistik und zahlreichen lokalen Besonderheiten, die es zu berücksichtigen gilt. Ziel ist es, die zusätzliche Arbeitsbelastung, die sich aus der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung herleitet, so gering wie möglich zu halten sowie gleichzeitig vorhandene Datenreihen zu sichern. Durch eine praxisorientierte Herangehensweise konnte so manche erwartete Schwierigkeit umschifft werden und im Ergebnis liegt ein Katalog von Indikatoren vor, der die datenbezogene Grundlage für die regionale Wohnungsmarktbeobachtung darstellt. Darüber hinaus wurde im Jahre 2007 ein regionales Wohnungsmarktbarometer vorbereitet. Im Rahmen einer regionalen empirischen Erhebung werden dazu Experten/-innen für den regionalen Wohnungsmarkt befragt. Dies bedarf im Vorfeld der Zusammenstellung eines regionalen Adressdatensatzes für die geplante Online-Expertenbefragung und der Harmonisierung vorhandener Fragebögen für den lokalen Wohnungsmarkt zur Sicherung von langfristigen Datenreihen sowie der Erstellung eines gemeinsamen regionalen Fragebogens bzw. einer Ergänzung durch Zusatzfragen zur Region (bei lokalen Fragebögen).

Das Jahr 2008 wird durch die gemeinsame Arbeit zur Analyse der vorliegenden Daten, die Erstellung und Abstimmung der Texte für den Bericht sowie die Durchführung einer regionalen Expertenbefragung (regionales Wohnungsmarktbarometer) geprägt. Die Ergebnisse aus dem regionalen Wohnungsmarktbarometer sowie aus der Analyse der Daten fließen in einen

1. Harmonisierung der bestehenden und Aufbau (bzw. Ausbau) neuer Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in der Städteregion Ruhr
2. Durchführung einer gemeinsamen regionalen Erhebung (Expertenbefragung: Wohnungsmarktbarometer)
3. Regionalanalyse und Erstellung eines regionalen Wohnungsmarktberichtes
4. Bearbeitung kommunenübergreifender Projekte oder Projektthemen
5. Einbeziehung weiterer Kommunen/Kreise aus dem Umland
6. Einbeziehung der Wohnungswirtschaft
7. Entwicklung von regionalen Strategien und Handlungsempfehlungen

Abb. 13 Bausteine zum Aufbau und zur Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung

ersten regionalen Wohnungsmarktbericht für die Städteregion Ruhr ein. Dieser Arbeitsschritt ist für das vierte Quartal 2008 vorgesehen.

Bekanntlich enden Wohnungsmärkte nicht an den Grenzen einer Kommune, vielmehr sind sie regional organisiert. Daher ist es sinnvoll und wichtig, auch die sog. „Umlandgemeinden“ der Städteregion Ruhr in die regionale Wohnungsmarktbeobachtung einzubeziehen. Wie und wann sich dies in der Praxis vollzieht und wer alles an dieser freiwilligen Zusammenarbeit zu beteiligen ist, bedarf noch der konkreten Ausgestaltung und (Vor-)Abstimmung.

Die Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung erfolgt sukzessive über mehrere Jahre unter Einbeziehung weiterer Partner und beinhaltet verschiedene Bausteine.

Fazit und Ausblick

Der Anfang ist gemacht – nicht mehr, aber auch nicht weniger. Die regionale Wohnungsmarktbeobachtung ist aus eigener Kraft der Städte auf den Weg gebracht worden und wird zukünftig ihren konkreten Nutzen für die Region und für alle beteiligten Städte und weiteren Partner beweisen. In absehbarer Zeit werden bei einem voraussichtlich vertretbaren (zusätzlichen) Arbeitsaufwand neue Ergebnisse mit Aussage-

kraft für die gesamte Region erzielt. Die Harmonisierung von Daten und die Angleichung (Standardisierung) von Methoden trägt zu einem deutlichen Mehr an Informationen bei. Diese Informationen und Erkenntnisse über Daten, Strukturen und Entwicklungsprozesse sind ein wichtiger Ausgangspunkt für das angestrebte „Gleichgewicht des Wissens“. Dieses ist wiederum eine Grundlage für anzustoßende strategische Entwicklungen und auch für Entscheidungen in den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung. Gleichwohl wird der Aufwand der Bearbeitung darüber entscheiden (müssen), wie häufig ein Wohnungsmarktbarometer und ein regionaler Bericht erstellt werden kann.

Der über die regionale Wohnungsmarktbeobachtung zu erreichende regionale Schulterschluss ist wichtig für die regionale Gesamtentwicklung, da er in einem elementaren Arbeitsfeld der Zukunft auf objektive Sachverhalte aufbauen kann. Darüber hinaus ist im Rahmen der gemeinsamen Arbeit wiederholt deutlich geworden, dass es einer Informationsplattform über Daten und Zahlen hinaus bedarf. Es mangelt gegenwärtig noch an einem regionalen wohnungspolitischen Diskurs, der die zahlreichen Interessen der Städte und Gemeinden, der Unternehmen und Verbände u.a.m. einbezieht. So gestalten wir gemeinsam ein Stück Zukunft für unsere Region.



Dach- und Fassadendämmung senkt die Mietnebenkosten spürbar und trägt zum Energiesparen bei.



2.4 Entwicklung der Wohnungsbestände

Die weitere Entwicklung der Wohnungsbestände ist ein wichtiges Zukunftsthema, nicht nur für die Städte der Metropole Ruhr. Vielfältige Faktoren spielen hierbei eine Rolle, aus denen sich eine Vielzahl an Aufgaben ableitet. Elementar für die Vermietbarkeit von Wohnraum und die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner ist zunächst die vorhandene oder auch die mittels Modernisierungsmaßnahmen zu erzielende Wohn- bzw. Lebensqualität. Mit dem demographischen Wandel und der Einbeziehung des Wohnumfeldes/Wohnquartiers in eine bestandsorientierte Betrachtung werden zwei weitere aktuelle Aufgabenstellungen umschrieben. Wohnungen sind natürlich auch – dies zeigen die Entwicklungen der letzten Jahre immer deutlicher – Wirtschaftsgüter und geraten z. T. auch zunehmend in den Blick (internationaler) Finanzinvestoren. Perspektivisch gewinnt das strategische Handeln der beteiligten Akteure im Kontext der Bestandsentwicklung immer mehr an Bedeutung. Die kleinräumige Analyse stellt hierbei eine Grundlage für die Entwicklung abgestimmter Strategien dar.

Qualität der Bestände

Die Qualität des Wohnens hat sich immer mehr zu einem Standort- und damit Wirtschaftsfaktor von Städten und Regionen entwickelt. In Zeiten weitreichender Globalisierung ist es erforderlich, dass neben allen Faktoren rund um die ökonomischen Belange von Unternehmen vor allem die Wohnqualität vor Ort stimmt, um Konkurrenzfähigkeit zu entfalten. Gute Arbeitsbedingungen und entsprechende Investitionsoptionen sind rund um den Globus an vielen Orten möglich. Die Möglichkeit, gut zu wohnen ist damit aber nicht unbedingt verbunden. Eine gute Wohnqualität kommt jedoch nicht nur potenziellen ansiedlungswilligen Unternehmen zugute – vielmehr profitieren davon alle Menschen in einer Stadt. Und das muss das Ziel bleiben.

Da unsere Städte bereits zu rund 99 % fertig gebaut sind, richtet sich der Blick seit vielen Jahren naturgemäß auf die

vorhandenen Bestände. Zahlreiche Wohnungsunternehmen sowie private Eigentümer haben in der Vergangenheit bereits große Summen aufgewandt, um Modernisierungsmaßnahmen zu realisieren. (Bauliche) Qualitätsverbesserungen sind erforderlich, um Bestände dauerhaft am Markt zu platzieren und um die Mieterzufriedenheit zu erhalten bzw. zu erhöhen. In zahlreichen älteren Gebäuden wurden neue Fenster eingebaut, Sanitärbereiche und Küchen in Wohnungen erneuert, Treppenhäuser renoviert, neue Briefkästen und Gegensprechanlagen installiert, Grundrisse optimiert. Z. T. wurden Häuser auch nachträglich mit Aufzügen ausgestattet, Balkone wurden angebaut u.v.a.m. Gegenwärtig wird insbesondere in die Energieeffizienz älterer Gebäude investiert, was u. a. an attraktiven Fördermöglichkeiten und neuen gesetzlichen Regelungen (z. B. Energieausweis) liegt und sich im Ergebnis für die Mieter und die Vermieter rechnet. Der durch eine derartige Modernisierung des Bestandes festzustellende Energiegewinn ist oftmals beträchtlich und kann als ein Beitrag zum Klimaschutz eingeordnet werden, der sich „auszahlt“. Diese Bestandsinvestitionen kommen zudem überwiegend lokalen bzw. regionalen (mittelständischen) Handwerksunternehmen zu Gute. In Zeiten rasant wachsender Energiekosten trägt die energetische Optimierung der Wohnungsbestände zu einer Reduzierung bzw. Stabilisierung der Wohnnebenkosten bei.

Auch ein Mehr an intelligenter Haustechnik ist ein möglicher Qualitätsgewinn für die Zukunft. „Das Haus denkt dabei mit“ und es gibt bereits heute zahlreiche innovative Techniken, die das Wohnen noch angenehmer bzw. sicherer machen und sich langfristig durchsetzen werden. Was gegenwärtig noch eher etwas für den Neubausektor zu sein scheint, wird sich zukünftig auch auf den Bestand erstrecken und entsprechende Nachrüstungen werden folgen. Aus dem Bereich der Sicherheit sind z. B. Steuergeräte für automatisierte Brandmeldung, Einbruchsmeldung, Wasser- und Gasschadensmeldung von Interesse. Die Verknüpfung mit Gesundheits- und Pflegediensten (Service rund ums Wohnen) sowie ein Abruf



Attraktiver Wohnstandort am Rande der Innenstadt

von ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Lieferdienste von Einzelhändlern) werden sich vermehrt durchsetzen. Ferner erscheint in Zeiten des Klimawandels eine stärkere Begrünung der Wohngebäude im Bestand von Interesse. Stärkere Hof-, Fassaden- und Dachbegrünungen können sich auch auf das Mikroklima positiv auswirken.

Ein großer Teil der Wohngebäude innerhalb der Metropole Ruhr stammt aus den 1950er und 1960er Jahren: 21,8 % aus der Zeit von 1949–1957 und weitere 22,1 % aus der Zeit 1958–1968 (vgl. hierzu Abb. 6 „Wohngebäude nach Altersklassen“ auf S. 20). Addiert man zu diesen Zahlen noch die Gebäude aus der Zeit vor 1948 (28,4 %), so ergibt sich erst ein Gesamtbild für die zu leistende Aufgabe. 72,3 % aller Gebäude sind mindestens 40 Jahre alt, d. h. eine Vielzahl dieser Häuser ist in die Jahre gekommen und Modernisierungsmaßnahmen stehen vielerorts an. Nun sagt das Alter eines Gebäudes allein aber noch lange nichts über den Erhaltungszustand und die Wohnqualität aus. Viele Wohnungsunternehmen in der Metropole Ruhr haben diese Aufgabe schon vor etlichen Jahren aufgegriffen und investieren kontinuierlich in den Erhalt und in die weitere Verbesserung ihrer Objekte. Im Ergebnis verfügt die Metropole Ruhr sogar über einen durchschnittlich gut modernisierten Wohnungsbestand. Leerstände treten insbesondere dort auf, wo erforderliche Modernisierungen ausgeblieben sind und sich mit weiteren negativen Merkmalen (z. B. Lage an einer Hauptverkehrsstraße, Lärm etc.) verknüpfen.

Die empfundene Qualität einer Wohnung ist zweifelsohne von weiteren Faktoren jenseits der eigentlichen Wohnung abhängig. Neben der Gestaltqualität des Wohnhauses sind vor allem das nähere Wohnumfeld und das Wohnquartier von Interesse. Und hierbei stellen sich den Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Fragen rund um Themen wie Aufenthaltsqualität, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Gastronomie, Gesundheit, kulturelles Angebot, Lärm, Parken, Sauberkeit, Sicherheit, Schule, soziale Mischung der Bevölkerung, Verkehrsanbindung u. v. a. m., die über eine Wohnstandortwahl bzw. das Wohlfühlen im Wohnquartier entscheiden. Ältere, d. h. gewachsene Wohnquartiere haben hierbei gegenüber Neubaugebieten durchaus Vorteile, da hier häufig eine ausgewogene Mischung der genannten Faktoren zu finden ist. Wichtige Aufgabe aller verantwortlichen Akteure (s. u.) ist es, die Stärken und Schwächen der jeweiligen Wohnquartiere zu erkennen und in der Folge daran zu arbeiten.

Ergänzende Neubaumaßnahmen im Bestand werden perspektivisch zunehmend an Relevanz gewinnen. Dies ist in erster Linie mit guten Wohnlagen im Bestand zu begründen, da ältere Wohnquartiere – wie dargestellt – über zahlreiche positive Merkmale verfügen. Der Neubau im Bestand zeigt sich bereits heute im Baulückenschluss und in der sog. Nachverdichtung gewachsener Siedlungen. Zukünftig wird in der Metropole Ruhr aber auch das Thema Abriss und Neubau eine größere Rolle spielen, da die freien, bebaubaren Flächen für den Neubau nicht unerschöpflich, attraktive Baulücken begehrt und die Potenziale für eine (behutsame) Nachverdichtung eher begrenzt sind. Mit dem Neubau im Bestand – insbesondere in der Variante Abriss/ Neubau – ist aber eine Chance auf Qualitätsverbesserung verbunden.

Der demographische Wandel und die Bestandsentwicklung

In den vergangenen Jahren wurde in unzähligen Fachveranstaltungen das Thema demographischer Wandel aufgerufen und aus unterschiedlichsten Blickwinkeln bearbeitet. Dabei ist deutlich geworden, dass sich die Kommunen der Aufgabe überwiegend annehmen und auf die verschiedenen Herausforderungen zusammen mit ihren Partnern Antworten gefun-



Nachverdichtung im Bestand einer 1950er Jahre-Siedlung



Frisch renoviert ...



... und modernisiert



Eingeschränkte Nutz- und Aufenthaltsqualität für Passanten

den haben. Der Aspekt der rückläufigen Bevölkerungszahlen hat sich innerhalb der Metropole Ruhr als in der Praxis deutlich weniger dramatisch dargestellt, als zunächst prognostiziert. Es ist ein langsamer, ein eher schleichender Prozess, an den sich die Städte ganz gut anpassen können und zum Teil auch schon die darin liegenden Chancen erkannt haben. Die zunehmende Wahrnehmung der Alterung der Bevölkerung hat die Wohnungswirtschaft und die Wohlfahrtsverbände erreicht und zu adäquaten Reaktionen geführt. Hingegen findet die Annäherung an den Aspekt des (relativen) Bedeutungsgewinns durch Migranten/-innen und ihrer Integration in die Gesellschaft eher sehr zögerlich statt.

Eine bestandsorientierte Entwicklung für ältere Menschen setzt primär an den drei wichtigen Aktivitätsräumen im Alter – nämlich Wohnung, Wohnumfeld und Wohnquartier – an. Viele der erforderlichen (Anpassungs-)Maßnahmen, die hier nur beispielhaft dargestellt werden können, kommen auch behinderten Menschen oder Familien zu Gute. Wichtig für die Entwicklung der Städte ist es, das Zusammenleben der Generationen in den Städten zu erhalten und weiter zu fördern.

Die Wohnung hat für ältere und alte Menschen im Alltag eine zentrale Bedeutung. Das selbstbestimmte Wohnen in den eigenen vier Wänden und im vertrauten Wohnumfeld gilt gemeinhin als anzustrebendes Ziel. Um dieses zu unterstützen, gibt es in vielen Städten spezialisierte Beratungsstellen für die Wohnraumanpassung. Bei Bedarf beraten sie ältere und alte Menschen bei allen Fragen rund um das Altwerden in der eigenen Wohnung. Darüber hinaus sind unterschiedliche Modelle für sog. betreutes Wohnen entstanden. Setzte dies bis weit in die 1990er Jahre oftmals noch einen Umzug in eine altenorientierte Wohneinrichtung voraus, so ist heute der Verbleib in der eigenen Wohnung durch vielfältige professionelle Angebote aus dem Bereich der Pflegedienstleistungen u.a.m. eher möglich geworden. Auch gibt es mittlerweile zahlreiche Wohnungsunternehmen, die ihren älteren, oftmals sehr langjährigen Mieterinnen und Mietern Dienstleistungen rund um das Wohnen – z. T. auch in Kooperation mit den Verbänden der Wohlfahrtspflege – anbieten (Service-Wohnen).

Alter ist aber nicht gleich Alter. Und das Wohnen im Alter ist ebenso vielfältig wie das Alter(n) selbst. Dies macht deutlich, dass verschiedene attraktive Wohnformen für die sog. dritte Lebensphase entwickelt werden müssen. Altenwohngemeinschaften, generationsübergreifendes Wohnen, Wohnen mit Demenz u.v.a.m. haben sich in den letzten Jahren als Reaktion auf ein sich langsam wandelndes Bild des Alterns etabliert. Grundsätzlich kann das „Wohnen im Alter“ als ein Top-Thema in der wohnungspolitischen Diskussion identifiziert werden. Es wird aber nicht nur diskutiert, sondern auch gehandelt. Viele Wohnungsunternehmen in der Metropole Ruhr haben sehr stark investiert, um die vorhandenen Wohnungen in punkto altenorientierte Ausstattung zu optimieren. Und die Neubauinvestitionen im Geschosswohnungsbau richten sich beispielsweise entsprechend stark hieran aus, was ein deutliches Zeichen für die Marktfähigkeit des Themas ist.

Die Betrachtung des Altwerdens in Bezug auf das unmittelbare Wohnumfeld lenkt den Blick auf weitere wichtige Fragen. Unterschiedliche Ansprüche an das Wohnumfeld sind vorhanden. Belebte Straßenräume erfüllen beispielsweise das Bedürfnis nach „dabei sein“ und geben vielfältige Anreize. Zugleich wird seitens der älteren Menschen oftmals eine geringe Belastung durch den Straßenverkehr beim Wohnen erwünscht (Lärm). Selbstverständlich spielen auch baulich-technische Dinge beim Altwerden im Quartier eine Rolle. So tragen u.a. abgesenkte Bordsteinkanten, längere Grünzeiten an Lichtsignalanlagen (Fußgängerfurten), Fußwegsysteme oder eine stärker fußgängerorientierte Ordnung des ruhenden Verkehrs zu einer erheblichen Erleichterung für die Mobilitätsbedürfnisse älterer Menschen bei, die ja überwiegend als Fußgängerinnen und Fußgänger in ihrem Wohngebiet unterwegs sind. Wichtige Ausstattungselemente fehlen in Wohngebieten oft ganz oder sind nicht (mehr) zu gebrauchen. Hier seien vor allem Sitzbänke, öffentliche Toiletten oder auch eine nicht auf die Straße hin orientierte Beleuchtung des öffentlichen Raumes genannt. Gerade eine bessere Beleuchtung würde erheblich zu einer Verbesserung der (subjektiv empfundenen) Sicherheit beitragen.

Ältere Menschen verfügen oftmals über eine sehr enge Bindung an ihr Wohnquartier; sie sind regelrecht „verwurzelt“. Die gewachsene Nachbarschaft, das Wohnquartier als Ort der Begegnung und Ort sozialer Kontakte ist wichtig und vielfach auch eine Stütze bei der Bewältigung des Alltags. Eine bestandsorientierte Betrachtung des Wohnquartiers zeigt auch, dass das Thema Nähe wertvoll ist: Nahversorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen, wohnortnahe medizinische Versorgung, nahe gelegene Haltestellen von Bussen und Bahnen sind Beispiele für die kurzen Wege im Quartier, die im Alter immer wichtiger werden. Noch existieren in weiten Teilen der Städte der Metropole Ruhr solche Strukturen, die es zu erhalten, zu schützen gilt.

Der (relative) Bedeutungsgewinn der Migration ist bereits einleitend angesprochen worden. Die interkulturelle Integrationskraft der Metropole Ruhr ist eine Stärke der Region, die seit vielen Jahrzehnten aufrecht erhalten wird und die es zu bewahren und zu fördern gilt. Arbeit, Sport, Kultur, Freizeit u.a.m. verbinden die Menschen und tragen zur Integration bei. Ausgerechnet das Wohnen trennt aber zuweilen, wenn (unfreiwillige) Segregation Platz greift. Die Entwicklung ethnisch geprägter Stadtteile ist aus Sicht der Stadtentwicklung weder ausdrücklich zu begrüßen noch generell zu verhindern. In der Regel erleichtern ethnisch geprägte Strukturen in Stadtteilen die Integration der neu Hinzuziehenden gleicher Ethnie; dies zeigen zumindest auch die vielfältigen Erfahrungen der Städte in der Metropole Ruhr. Hier gilt es allerdings auch sehr genau hinzusehen, damit nicht die vielfach befürchteten „Parallelgesellschaften“ entstehen bzw. überhand nehmen. Vor Ort entwickelte Leitbilder und Handlungsstrategien für eine (noch) bessere Integration von Migrantinnen und Migranten können helfen, diesen Prozess zu unterstützen. Und hierbei sollte auch das Thema „Integration durch Wohnen“ ausreichend behandelt werden.

Der demographische Wandel beginnt und endet aber nicht bei den älteren Menschen und jenen mit Migrationshintergrund. Vielmehr kommt es darauf an, räumliche Lebenswelten für alle Generationen in den Städten zu planen, sich beispielsweise stärker an den Erfordernissen von Familien zu orientieren und Kinderfreundlichkeit zu realisieren. Nur so ist – natürlich langfristig – auf den demographischen Wandel eine Antwort zu finden, welche die Metropole Ruhr nachhaltig stärkt.

Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Bestand werden in absehbarer Zeit aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung und eines bevorstehenden Generationenwechsels zunehmend auf den Markt kommen. Bereits jetzt ist bei diesen Bestandsimmobilien ein deutlicher Bedeutungsgewinn zu erkennen. Sie

liegen vielfach in attraktiven Lagen in nachgefragten Wohngebieten, in Wohnquartieren mit guter Infrastruktur, und auch die Preise sind im Verhältnis zum vergleichbaren Neubau oftmals günstiger. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass der Verkauf von gebrauchten Bestandsimmobilien im Jahre 2007 den Neubau um etwa das Dreifache übertraf. Für die Kernstädte der Metropole Ruhr ist nicht zu erwarten, dass der perspektivisch weiter zunehmende Verkauf von Bestandsimmobilien aus dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zu Problemen in Form von größeren Leerständen führt, wie dies bereits aus eher ländlich strukturierten Räumen bekannt ist.

Koordinierung der Quartiersentwicklung

Die Entwicklung der Wohnquartiere hängt von zahlreichen Faktoren ab und verschiedene Akteure sind hieran wesentlich beteiligt. Das Wissen über die Rahmenbedingungen und Strukturen von Wohnungsmärkten und Wohnquartieren ist hierbei von großer Bedeutung. Je kleinteiliger dies vorhanden ist, desto besser für eine koordinierende Entwicklung (vgl. Exkurs zur kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung). Kommunen und Wohnungsunternehmen tragen mit ihren Investitionen in die Wohnungsbestände, in die soziale und kulturelle Infrastruktur, in den öffentlichen Raum u.a.m. zu qualitativen Veränderungen von Quartieren bei. Stimmen sie sich mit ihren Investitionen untereinander ab oder erarbeiten sie sogar eine gemeinsame Entwicklungsstrategie für städtische Teilräume (auf Grundlage einer genauen Analyse), so kann ein regelrechter Entwicklungsschub zu Gunsten einzelner Quartiere ausgelöst werden. Bleiben erforderliche Investitionen hingegen aus, geht dies nicht spurlos an einem Quartier vorbei und der Verfall eines Quartiers setzt unter Umständen ein. Insbesondere Wohnungsunternehmen, aber natürlich auch die privaten Eigentümer und Vermieter haben darüber hinaus – über die Belegung ihrer Wohnungen – Einfluss auf die soziale und ethnische Zusammensetzung von Wohnquartieren. Insgesamt wird deutlich, dass – in Zeiten knapper Kassen – alle beteiligten Partner eine gemeinsame

Strategie, ein gemeinsames Leitbild o. ä. für einen Stadtteil, ein Wohnquartier verfolgen sollten.

Nicht nur im Rahmen der „Sozialen Stadt“ hat es sich als eine wichtige kommunale Aufgabe in Kooperation mit zahlreichen Partnern erwiesen, koordinierend auf die Entwicklung der Quartiere Einfluss zu nehmen. So ist es in verschiedenen Stadtteilen gelungen, Abwärtstrends zu durchbrechen und zu einer Stabilisierung, in einigen Fällen sogar zu einer spürbaren Verbesserung beizutragen. Ein solch langfristiger Prozess bedarf eines integrierten Konzepts, um Wirkungen zu erzielen. Ein wichtiger Baustein dieses Gesamtkonzeptes ist das Quartiersmanagement. Aufgabe des Quartiersmanagements ist es u. a., für die Menschen vor Ort ansprechbar zu sein und bei Bedarf Kontakte zu vermitteln, Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen und zu motivieren, die Wohnraumeigentümer und Gewerbetreibenden zu aktivieren, Nachbarschaftsgruppen zu organisieren, Projekte zu entwickeln und zu beraten, Nachbarschaftsforen und Quartierskonferenzen einzuberufen und zu begleiten sowie Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Das Quartiersmanagement leistet also keine individuellen Hilfen, vielmehr trägt es zu einer Stärkung der Vernetzung der lokalen Akteure und zu einer gemeinwesenorientierten Weiterentwicklung des Quartiers bei. Diese Arbeit sollte sich verbreitern bzw. Fortsetzung finden.

Eine mit Blick auf die Wohnraumbestände elementare Herausforderung ist es, die (vielen kleinen) privaten Eigentümer für die Quartiersentwicklung zu erreichen und zu aktivieren. Stadtverwaltung und/oder Quartiersmanagement verfügen im Regelfall über gute Kontakte zu den Wohnungsunternehmen. Mit ihnen gibt es eher ein zielgerichtetes, gemeinsames Handeln in den Quartieren. Sie investieren, sie kümmern sich und halten so ihre Bestände in Ordnung. Für die Vielzahl der Einzeleigentümer gestaltet sich die Situation natürlich erheblich schwieriger. Und hier ist die ökonomische Seite oftmals nur ein Teil der zu beobachtenden Probleme. In der Summe verfü-

gen die Einzeleigentümer oftmals zwar über die meisten Wohnungen vor Ort, wie aber kann man beispielsweise einen einzelnen Eigentümer in einem „schwierigen“ Stadtteil, dessen Nachbar ggf. eine zerstrittene Erbgemeinschaft ist, davon überzeugen, dass es (auch) auf ihn bzw. sie ankommt, um einen Straßenzug zu verbessern und das ganze Viertel im engen Schulterschluss zu mobilisieren? Eigentümerbefragungen haben gezeigt, dass es durchaus gelingen kann, Sensibilität und Motivation für eine koordinierte Quartiersentwicklung zu wecken. Einfach ist dies allerdings nicht. In Eigentümerforen schließen sich engagierte Eigentümer (Wohnungsunternehmen und private Vermieter) zusammen. Die Koordination und Moderation sollte über das jeweilige Quartiersmanagement vor Ort laufen. Dieses stellt den Informationsfluss sicher und fördert Aktivitäten aller Art, die dem Quartier als Wohnstandort zugute kommen. Auch ist dies ein Ort, um Maßnahmen untereinander abzustimmen. Die Teilnahme ist freiwillig – und dies ist vielfach das entscheidende Problem, um zu gezielten und verbindlichen Vereinbarungen (inkl. deren Finanzierung) zu kommen. Daher werden innerhalb der Metropole Ruhr die Pilotprojekte zu den „Housing Improvement Districts (HID)“, die gegenwärtig in Nordrhein-Westfalen laufen, mit großen Erwartungen betrachtet.

Im Rahmen des Stadtumbau West ist verstärkt das Thema Abriss bzw. Teilabriss aufgerufen worden. Nun ist der Abriss von Wohngebäuden aber kein „Wunschkonzert“ von Stadtplanern. Vielmehr spielen Rechtslage, Eigentümerstrukturen und andere Sachzwänge die entscheidende Rolle – und nicht die Frage, was städtebaulich wünschenswert wäre. In der Folge bleibt der Abriss in den Städten der Metropole Ruhr – trotz demographischen Wandels – bisher die absolute Ausnahme.

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung

Der Großteil der Städte des Masterplan Ruhr verfügt über ein gesamtstädtisches Wohnungsmarktbeobachtungssystem,

das einem ständigen Entwicklungsprozess unterliegt. Diese Weiterentwicklung hat zur Folge, dass die Aussagen bezüglich des Wohnungsangebotes und der Nachfrage qualitativ stetig verbessert werden. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung stellt aufgrund der breiten Informationsbasis ein Frühwarnsystem für Marktveränderungen dar. Seit einigen Jahren gibt es Überlegungen, diese bislang gesamtstädtische Analyse auf die kleinräumige Ebene zu erweitern, um den steigenden Informationsbedarf aller am Wohnungsmarkt beteiligten Akteure zu decken. Folgende Gründe sprachen bislang aber gegen eine flächendeckende kleinräumige Analyse:

Kapazitätsprobleme

Eine kleinräumige Wohnungsmarktanalyse ist in der Bearbeitung sehr aufwändig. Dortmund verfügt z. B. über ca. 300.000 Wohnungen und mehrere hundert Wohnsiedlungsbereiche. Diese können nicht alle gleichzeitig analysiert werden.

Bewertungsproblematik

Es soll keine reine Problemanalyse von Teilräumen betrieben werden, vielmehr müssen positive Entwicklungspotenziale analysiert werden. Qualitative Daten gewinnen in diesem Zusammenhang an Bedeutung.

Hohe Komplexität

Keine Beschränkung auf den unmittelbaren Bereich „Wohnen“, ein integrativer Ansatz ist erforderlich.

Datenverfügbarkeit

Daten müssen auf kleinräumiger Ebene einfach verfügbar und fortschreibbar sein.

Vor diesem Hintergrund stellte das Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund in enger Zusammenarbeit mit der Ruhr-Universität Bochum und der Wohnungswirtschaft

methodische Überlegungen für die Konzeption einer kleinräumigen Analyse auf. Diese methodischen Überlegungen fokussieren sich auf die folgenden Bereiche:

- **Leerstandsanalyse** als Hauptindikator zur Auswahl der Untersuchungsgebiete;
- Einsatz eines **Analysemodells**, das sowohl die Stärken und Entwicklungspotenziale als auch die Schwächen eines Quartiers betrachtet (sog. SWOT-Analyse),
- Einbeziehung der **Daten aus dem Portfoliomanagement der Wohnungsunternehmen** mit den kommunalen Daten des Wohnungsmarktbeobachtungssystems.

Bei den anhand der Leerstandsquote ausgewählten Untersuchungsgebieten handelt es sich nicht um statistische Bezirke bzw. Unterbezirke, da sie in ihrer Struktur zu heterogen sind. Vielmehr setzt die kleinräumige Analyse das Quartier in den Fokus der Analyse, um für diese geschlossenen Siedlungsbereiche passgenaue Handlungsempfehlungen entwickeln zu können.

Das Analysemodell basiert auf einer Methodenkombination, wobei die dominierenden qualitativen Experteninterviews und Bewohnerbefragungen durch quantitative Methoden und sekundärstatistische Daten ergänzt werden. Es handelt sich hierbei also nicht – wie bislang überwiegend betrieben – um eine Betrachtung der quantitativen Daten, sondern um eine sehr stark qualitativ ausgerichtete Analysemethode. Ziel ist es, durch die Einbeziehung von Bewohnern und Experten sowohl die Stärken und Entwicklungspotenziale als auch die Schwächen des Quartiers aufzuzeigen. Auf Grundlage dieser vielfältigen quantitativen und qualitativen Informationen sollen in einem nächsten Schritt in Kooperation mit betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung maßgeschneiderte Handlungsoptionen entwickelt werden. Diese Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers und somit auch zur langfristigen Vermietbarkeit der Bestände leisten.

Die Wohnung als Wirtschaftsgut

Die Großverkäufe von Wohnraum an internationale Finanzinvestoren, sog. „Heuschrecken“, haben zuletzt viel Aufmerksamkeit auf die Wohnraumbestände gelenkt und deutlich gemacht, dass Wohnungen nicht nur Heimat von Menschen, sondern auch Wirtschaftsgüter sind, in die zu investieren sich lohnt. Nicht selten haben die getätigten Transaktionen zu Verunsicherungen seitens der Mieterschaft geführt. Anonyme Fonds z. B. aus Nordamerika oder Großbritannien haben Wohnungen zu Tausenden aufgekauft und gelegentlich auch schnell wieder verkauft. Mieter wussten manchmal schon gar nicht mehr, wer aktuell denn der Vermieter ist und an wen sie sich bei Problemen wenden können, da mit den Verkäufen unter Umständen auch die Verwalter gewechselt haben. Für die Städte in der Metropole Ruhr ist bei den Großverkäufen, die ja auch noch durch die Diskussion über die Einführung sog. „Real Estate Investment Fonds (REITs)“ begleitet wurden, deutlich geworden, dass sie sich noch stärker als bisher um die Wohnraumbestände und die dort lebenden Menschen im Rahmen ihrer Einflussmöglichkeiten und Ressourcen kümmern müssen. Die aktive Entwicklung der Bestände, das Einmischen und Eintreten für gewachsene Nachbarschaften ist eine eigenständige Aufgabe, die in einigen Städten mittlerweile auch als solche verankert ist. Ferner ist deutlich geworden, wie wichtig der regionale Austausch über die Verkäufe und deren (mögliche) Folgen ist. Und nicht zuletzt sind die Städte froh, dass sie überwiegend gute Beziehungen zu den meisten Wohnungsunternehmen vor Ort pflegen oder sogar z. T. noch ein kommunales Wohnungsunternehmen besitzen, um Einfluss auf die Geschehnisse am Wohnungsmarkt nehmen zu können.

Auch die sog. „Schrottimobilien“ beschäftigen die Städte in der gesamten Bundesrepublik gegenwärtig sehr und so natürlich auch in der Metropole Ruhr. „Schrottimobilien“ sind in erster Linie entstanden, weil überbewertete Immobilien (über-

wiegend Eigentumswohnungen) mit falschen Versprechungen (z. B. Steuervorteile! Altersvorsorge! Mietgarantie!) an weitgehend ahnungslose Kleinanleger verkauft wurden, die sich völlig übernommen haben und in vielen Fällen auch getäuscht wurden. Die Immobilien bringen ihren Besitzern nicht die Rendite, die sie sich erhofft haben. Das Thema wirft in erster Linie zahlreiche juristische Fragen rund um den Verbraucherschutz auf. Andererseits sind die „Schrottimobilien“ als Baukörper physisch vorhanden, oft in einem beklagenswerten Zustand und stehen leer. Sie haben sich zu Fremdkörpern in den Stadtteilen entwickelt und der Wunsch nach Abriss derartiger Objekte wächst zunehmend. Doch (s.o.) so einfach und schnell geht es mit einem Rückbau nicht; sind in vielen Fällen noch nicht einmal die aktuellen Eigentümer bekannt bzw. erreichbar. Und hier stellen sich dann wieder neue juristische und finanzielle Fragen, deren Beantwortung noch aussteht.

Die selbstgenutzte Immobilie im Bestand ist als Investitionsobjekt auch für zahlreiche Privathaushalte von Interesse. Als ein Ergebnis dieser Verkaufsaktivitäten treten bauliche Veränderungen an den und innerhalb der Gebäude auf, es wird investiert und die Wohnqualität wird verbessert. Die neuen Eigentümer verspüren vielfach ein Bedürfnis nach Selbstverwirklichung, was zu teilweise recht kuriosen Auswüchsen führt, die Einfluss auf das (einheitliche) Bild von Siedlungen haben. Gestaltungssatzungen können hier Orientierung geben und gestalterische Vorgaben liefern, wie sich zumindest historisch wertvolle Siedlungen entwickeln sollen, um dieses Kulturgut zu bewahren. In der Metropole Ruhr werden gegenwärtig zahlreiche Siedlungen aus den 1950er/1960er Jahren an Privathaushalte verkauft, oftmals an die bisherigen Mieter. Diese haben das Bedürfnis nach Einfriedung ihrer Grundstücke. Zäune sind in derartigen Wohnungsbeständen mittlerweile allorten anzutreffen und teilen die früher vorhandenen gemeinschaftlichen Freiflächen rund um die Siedlungshäuser in kleine Parzellen.



Privatisierung und Zäune

Fazit und Ausblick

Die Entwicklung der Wohnungsbestände ist ein sehr vielschichtiges Thema und in diesem Abschnitt ist ein Spot auf einzelne für die Metropole Ruhr besonders relevante Aspekte geworfen worden. Hierbei ist deutlich geworden: Wohnungspolitik ist Standortpolitik und bedarf der aktiven Steuerung bzw. Koordinierung durch die Kommunalverwaltung und Kommunalpolitik. Dies gilt insbesondere für den Bestand in der Metropole Ruhr, dessen weitere Entwicklung massiv über die Wohn- und Lebensqualität entscheidet. Und hierzu bedarf es einer lokal entwickelten und untereinander abgestimmten Strategie zur Entwicklung der Bestände. Daten, Fakten und die Nachfrage sollten als Grundlage für Entscheidungen herangezogen werden. Darüber hinaus helfen Leitbilder für Quartiere, die Wohnungsbestände gemeinsam gezielt zu entwickeln. Verschiedene Zielgruppen sind zu erkennen und mit differenzierten Angeboten zu bedienen. Das Wohnen im Alter spielt dabei sicherlich eine sehr wichtige Rolle, allerdings sind weitere Hauptrollen zu besetzen: Familien, Haushalte mit hohem Einkommen, junge aufstrebende Menschen mit Migrationshintergrund.

Der Masterplan Ruhr ist entscheidender Impulsgeber gemeinsamen Handelns für ein starkes Ruhrgebiet – die kommunale Wohnungswirtschaft macht mit!

Dr. Dieter Kraemer, VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

In der Tat, der Weg zur gemeinsamen Präsentation, vor allen Dingen zum einheitlichen Handeln in unserer Region, hat sich als langwierig und „dornig“ erwiesen. Erfreulicherweise mehren sich in letzter Zeit unter dem wachsenden Handlungsdruck die konkreten Ansätze für ein integriertes Entwicklungskonzept für das Ruhrgebiet. In der Außenwirkung hat ohne Zweifel die Wahl der Stadt Essen und mit ihr der gesamten Region zur „Kulturhauptstadt Europa 2010“ den stärksten Impuls gesetzt und auch vor Ort in den Köpfen eine neue Dynamik zur Bündelung der Kräfte der Region im Plan „Kultur Ruhr 2010“ entfacht.

Parallel ist aber mit dem „Masterplan Ruhr“ die Zusammenarbeit der acht großen Revierstädte (durch die Beitritte von Bottrop, Hagen und Hamm inzwischen elf) in ein neues strategisches Stadium getreten, weil erstmals die klaren Konturen eines integrierten Entwicklungskonzepts der Region jenseits kommunaler Planungshoheit gelegt worden sind. Es ist auch inhaltlich ein Markstein, weil im Mittelpunkt nicht mehr eine klassische Gewerbeflächenstrategie steht. Nun sind es die Themenfelder Wohnen in der Städteregion Ruhr, Städtebau/ Stadtentwicklung und Region am Wasser.

Es waren insbesondere diese Schwerpunktsetzungen, die die Unternehmen der kommunal(nahen) Wohnungswirtschaft im Ruhrgebiet auf den Plan gerufen haben, sehen sie doch ihre eigenen Anstrengungen zur nachhaltigen Entwicklung ihrer Wohnquartiere durch dieses Leitbild bestätigt. Am 20. November 2006 haben deshalb die Wohnungsunternehmen der Städte Duisburg (GEBAG), Mülheim an der Ruhr (SWB), Essen (ALLBAU), Gelsenkirchen (GGW), Bochum (VBW), Herne (HGW) und Dortmund (DOGEWO21) eine

Kooperationsvereinbarung geschlossen, auf deren Grundlage sie Ideen und Investitionskraft ihrer Unternehmen für die Region in Zukunft stärker zusammenführen wollen, um den Masterplan Ruhr seitens der Wohnungswirtschaft mit konkreten Projekten zu füllen. Dahinter steht die einfache Logik, dass ein lebens- und liebenswertes Revier in hohem Maße durch die Wohn- und Wohnumfeldqualität mitbestimmt wird und wir als lokale Immobilienakteure entscheidend auf die Prosperität unserer Region angewiesen sind. Mit fast 80.000 Wohnungen in den Kernstädten des Ruhrgebiets agiert die neu geschaffene Kooperation auf Augenhöhe mit den größten privaten Anbietern und setzt gemeinsam in ihrer Geschäftspolitik auf wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit für die jeweilige Stadt und das Ruhrgebiet als Ganzes.

Hintergrund für das engere Zusammenrücken der kommunalen Wohnungsunternehmen ist zweifellos auch der tiefgreifende Wandel in der Immobilienwirtschaft der letzten Jahre. Das Vordringen insbesondere angelsächsischer Finanzinvestoren auf die etablierten Immobilienmärkte gerade im Ruhrgebiet mit einem veränderten, auf kurzfristige Cash-Flow-Maximierung ausgerichteten Geschäftsmodell, welches eher auf kurz- bis mittelfristigen Wiederverkauf des Immobilienbestands als auf langfristige wertsichernde Bestandshaltung setzt, kann nicht ohne Rückwirkungen auf die Qualität der Wohnungsbestände und in seinen selektiven Auswirkungen auch nicht auf die Zukunftsfähigkeit von – insbesondere problematischen – Stadtquartieren sein. Wir wollen demgegenüber mit einem gemeinschaftlichen, auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Handeln im Rahmen der Quartiers- und Stadtentwicklung über die jeweiligen Stadtgrenzen hinaus ein klares Profil für die Zukunft des Reviers zeigen.

Im Einzelnen soll dies durch Kooperation in sechs Handlungsfeldern erfolgen:

- **Nachhaltige unternehmerische Stärke und Kompetenz durch Informationstransfer**

Mit aggregierten Umsatzerlösen von rd. 400 Mio EURO und einem EBITDA von rd. 170 Mio EURO im Jahr 2006 braucht die Kooperation den Vergleich mit privaten Wohnungsunternehmen nicht zu scheuen. Da nur auf der Basis starker Unternehmen die Zukunftsleistungen für die Städte und die Region als Ganzes zu schultern sind, gilt es, die bisher individuellen Stärken durch intensiven Informationsaustausch im Rahmen der Kooperation zu bündeln. Dies gilt gleichermaßen für betriebswirtschaftliches Know how wie auch die intensive Kommunikation von best-practice-Beispielen auf der Wohnungsangebots- und Vermarktungsseite. Denn nur auf der Basis wirtschaftlicher Stärke lassen sich die Mehrwerte für die regionale Entwicklung erbringen.

- **Wertsichernde und wertschöpfende Investitionspolitik schafft zukunftsfähige Stadtquartiere**

Der Masterplan Ruhr hat die Bedeutung der Qualität des Wohnens als entscheidenden Faktor für die Zukunft des Reviers herausgestellt. Damit ist ein unverzichtbares Scharnier und ein erster Orientierungsrahmen für die zukünftige Investitionspolitik der Wohnungsunternehmen geschaffen. Wenn man bedenkt, dass allein im Jahre 2006 rd. 140 Mio EURO durch die kooperierenden Unternehmen in Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungen geflossen sind, wird das darin enthaltene Chancen- und Steuerungspotenzial deutlich. Die kooperierenden Unternehmen sind darüber hinaus Wegbegleiter für neues Wohnen auf alten Wohnstandorten, nachdem der Abriss von frühen 1950er-Jahre-Objekten endlich hoffähig geworden ist, wie etwa das Beispiel des „Hammer Parks“ in Bochum an der Dorstener Straße zeigt. Auch der Rückbau von Beständen aus den 1960er/70er-Jahren ist für uns als langfristig agierende



Akteure im engen Kontext mit der Stadtteilentwicklung ein Pflichtthema. Hier bietet z. B. das Stadtquartier Tossehof der GGW (in Gelsenkirchen) mit Rückbau und Modernisierung ein überzeugendes Beispiel der Quartiersstabilisierung.

Unmittelbare Anknüpfungspunkte zum Stadtumbau und zur integrierten Stadt- und Regionalentwicklung kann die Investitionspolitik dort leisten, wo aus dem regionalen Rahmen lokale Handlungskonzepte entwickelt wurden und die Bereitschaft zur Kooperation unterschiedliche Akteure zu Verbündeten macht. Hier bietet z. B. das Modellprojekt Niederfeld-See im Norden von Essen in der Allianz zwischen ALLBAU, Emschergenossenschaft, Stadt und Grün einen Modellfall, der den Masterplan mit Leben füllt.

- **Mut zur Innovation**

In der abgestimmten Investitionspolitik steckt auch eine Riesenchance für Innovationen rund um das Wohnen. Dies lässt sich sowohl an neuen Produkten für unterschiedliche Zielgruppen wie auch an technischen Innovationen festmachen. Wir wollen die Auswirkungen des demographischen Wandels nicht als Bedrohung, sondern als Chance z. B. für die Marktführerschaft bei innovativen Angeboten für das Wohnen im Alter sehen. Auch hier liefern die beteiligten Unternehmen mit neuen Modellen des Service-Wohnens, innovativen Wohngruppenkonzepten und integrierten generationenübergreifenden Konzepten entscheidende Zukunftsimpulse. Aber auch hochwertige Wohnangebote für die Akquisition neuer Bewohner des Reviers im Gefolge der erfolgreichen Unternehmensinvestitionen tun Not. Das Ruhrgebiet als Region am Wasser bietet hierfür besondere Chancen. Die GEBAG in Duisburg als Entwicklungspionier im Duisburger Innenhafen hat diese bereits frühzeitig genutzt. Das Produkt Wohnen bietet zudem eine Vielzahl von Möglichkeiten für technische Innovationen und damit auch für Kooperationen mit Firmen und Hochschulinstituten in der Region, sei es bei der spannenden Zukunftsentwicklung

von Smart-Home-Technologien oder im Zusammenhang mit Projekten der Energieeinsparung oder des Einsatzes regenerativer Energie. Auch hier sind die Kooperationspartner Marktführer und wollen diese Rolle weiter ausbauen.

- **Sozialen Frieden und soziale Integration mitverantworten**

Kommunale Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet erarbeiten Konzepte, die täglich den sozialen Frieden in Wohnstandorten und Quartieren sichern. Sie sind damit – gerade in sozialen Umbruchzeiten – einer der wichtigsten Partner für eine verantwortungsbewusste Kommunalpolitik. Die Schaffung und Sicherung von sozialen und Nachbarschaftsnetzwerken ist Teil unserer Arbeit und schafft erst den Spielraum für die Umstrukturierung von Quartieren. Dies schließt auch den großen Erfahrungsschatz im Umgang mit zahlreichen ethnischen Gruppen, die wir in die Entwicklungsprozesse der Region integrieren müssen, ein.

- **Verantwortung für kommunale und regionale Beschäftigung**

Die kommunalen Wohnungsunternehmen sind in dem Umfang, in dem sie in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestandes investieren, unverzichtbare Auftraggeber der lokalen und regionalen Wirtschaft. Sie stützen damit entscheidend das örtliche Handwerk und das regionale Baugewerbe und bieten zudem zukunftsfähige Ausbildungsplätze. Auch damit sichern sie die notwendige Basis für die erforderliche Stabilität der regionalen Beschäftigung in der Bauwirtschaft, ohne die die durch den Masterplan induzierten Veränderungsprozesse nicht in vertrauensvoller Atmosphäre zu bewältigen sind.

- **Ausblick**

Wir stehen erst am Anfang eines langen gemeinsamen Weges. Weitere Schritte müssen nun systematisch im Sinne eines Gegenstromverfahrens entwickelt und vereinbart wer-

den. Insbesondere brauchen wir eine enge Abstimmung mit den Städten – auch im Rahmen von Public Private Partnership-Projekten –, um unsere Projekte in die kommunalen und regionalen Entwicklungslinien einzufügen und ihre Vernetzung sicherzustellen. Für einen starken Zukunftsstandort Ruhrgebiet brauchen und suchen wir aber gleichermaßen die Zusammenarbeit mit privaten Planern und Dienstleistern aus dem Bausektor, wie auch dem Bauhandwerk und der Bauindustrie. Auch der Wissenstransfer aus dem Hochschulbereich in konkrete Anwendungsprojekte sowohl der Bautechnik wie auch neuer Produkte für sich wandelnde Kundenbedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt ist Baustein unseres kooperativen Handelns. Auch hier setzen wir darauf, dass der Masterplan Ruhr in seiner Weiterentwicklung und Konkretisierung wichtige Orientierungspunkte für ein abgestimmtes Handeln im Sinne einer guten Zukunft für das Ruhrgebiet liefern wird.

Neue Wege der Wohnbauflächenentwicklung als Reaktion auf die demographischen Veränderungen

Prof. Dr. Hans-Peter Noll und Joachim Schares,
RAG Montan Immobilien GmbH, Essen

Das Ruhrgebiet hat seit der Volkszählung im Jahr 1961 bis zum Jahr 2003 etwa 350.000 Einwohner verloren. Mindestens die gleiche Anzahl wird in nur einem Drittel dieser Zeitspanne bis 2020 verloren gehen. Das entspricht annähernd der Größenordnung einer Stadt wie Bochum. Dabei fallen die stadtspezifischen Werte sehr unterschiedlich aus: Dortmund erfährt einen minimalen Rückgang von ca. 1 %, für die übrigen Städte der Masterplanregion wird ein Rückgang von etwa 9 % geschätzt, für die Stadt Gelsenkirchen erwartet man einen Rückgang von etwa 13 %. Die Zahl der Haushalte älterer Personen nimmt stark zu, ebenso auch neue Haushaltstypen wie Einpersonenhaushalte, kinderlose Haushalte und allein erziehende Eltern.

Diese Veränderungen haben vielfältige Auswirkungen, von denen an dieser Stelle die Wirkungen auf die Wohnbauflächenentwicklung aufgegriffen werden. Der skizzierte massive Bevölkerungsrückgang hat zunächst einmal eine verhältnismäßig geringe Wirkung auf die Wohnungsnachfrage, da die Wohnungen nicht von Personen, sondern von Haushalten nachgefragt werden. So stellt die Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (WfA) für die Wohnungsmarktregion „östliches Ruhrgebiet“ fest, dass die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße maßgeblich zur Kompensation der Nachfrageverluste infolge einer stagnierenden bzw. schrumpfenden Bevölkerungszahl beiträgt.

Dennoch wird im Zusammenhang von Bevölkerungsrückgang und demographischem Wandel bereits heute ein „Wettstreit um Menschen“, also um Einwohner, Steuerzahler, Konsumenten, qualifizierte Mitarbeiter und nicht zuletzt um Mieter und Eigenheimbesitzer diskutiert, der Flächenent-

wickler und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen stellt. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor in diesem Wettstreit ist das Thema der Lebens- und Wohnqualität: Welche Angebote sorgen dafür, dass sich Bewohner und Besucher in einem Stadtquartier wohlfühlen? Die möglichen Antworten auf diese Frage sind abhängig von den Milieus, aus denen die Zielgruppen des Quartiers stammen, welche Lebensstile und welche Wohnwünsche sie haben.

Diese Ansätze zeigen, dass eine differenzierte Beschäftigung mit der Quantität und der Qualität der durch die Haushalte ausgelösten Nachfrage erforderlich ist. Wohnungsmarktprognosen für regionale Teilmärkte auf Stadt- oder Landkreisebene bilden heute in der Regel die demographische Dimension über Parameter wie Alter, Familienstand, Einkommen hinreichend konkret ab. Doch die in der Vergangenheit geltende Verbindung zwischen Demographie und Nachfrageverhalten hat sich verändert und erfordert eine differenziertere Betrachtung. Die Individualisierung der Gesellschaft führt zu einer Pluralisierung der Lebensstile und somit zu einer immer heterogener werdenden Nachfrage. Es wird zunehmend wichtiger, die Wohnwünsche der unterschiedlichen Zielgruppen zu kennen, die maßgeblich durch ihre individuellen Werthaltungen, Interessen, Freizeitverhalten und auch ihr Mode- und Kleidungsbewusstsein beeinflusst werden. Um künftig im Wettbewerb bestehen zu können, gilt es die zentrale Fragestellung zu beantworten: „Wer will wie wohnen?“ Und die Beantwortung dieser Frage hat direkte Auswirkungen auf die Wohnbauflächenentwicklung.

Wir beschäftigen uns daher sehr differenziert mit den Themen Milieus und Lebensstile sowie den jeweiligen Anforderungen an das gewünschte Wohnprodukt. Dabei steht für uns als Flächenentwickler nicht allein die architektonische Gestaltung der künftigen Immobilie im Mittelpunkt, sondern die städtebauliche Qualität der Wohngebiete, ihre infrastrukturelle Ausstattung sowie das Potenzial des Umfelds. Ziel

muss es sein, Stadtquartiere zu entwickeln, die sich in ihrer inhaltlichen Ausrichtung auf die zu erwartende Nachfrage aus dem Umfeld beziehen, da erfahrungsgemäß ca. 70 % bis 80 % dieser Nachfrage aus einem Umkreis von ca. 10–15 Fahrminuten stammen.

Lebensqualität entsteht durch ein zielgruppenspezifisches Zusammenspiel der Komponenten Wohnungsangebot, Arbeitsplatzverfügbarkeit, Freiraum und Infrastruktur im Stadtquartier. Die Wohnkonzepte für die einzelnen Quartiere werden mit den Vorstellungen zu anderen Flächennutzungen wie Gewerbe, Einkaufen, Freizeit und Grünflächen in Leitbildern zu stimmigen Gesamtideen der Flächenentwicklung verwoben. Als Flächenentwickler ohne eigene Hochbauaktivitäten werden diese Leitbilder durch die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH gemeinsam mit Bauträgern weiterentwickelt, die im Verlauf des Projekts für die architektonische Umsetzung und Realisierung verantwortlich sein werden. Die Leitbilder geben hierbei dem Standort eine Dachmarke, unter der kleinteilige Quartiere ausgestaltet werden, die sich an unterschiedliche Zielgruppen richten. Aufgrund der Diversifizierung in unterschiedliche Wohnprodukte ist die Zusammenarbeit mit mehreren Bauträgern gewünscht, um verschiedene Wohnwünsche zu befriedigen und architektonische Monotonie zu vermeiden. Für die jeweiligen Bauträger ist dieses Vorgehen vorteilhaft, da es eine Verknappung des Angebotes darstellt. Die Konkurrenz von ähnlichen Produkten, die sich an gleiche Zielgruppen richten und somit zu Preisdruck führt, ist so von vornherein ausgeschlossen. In diesen Prozess werden ebenfalls die Kommunen eingebunden, die bei der Erarbeitung der Leitbilder kommunale Interessen einbringen. Es ist dabei von großer Bedeutung, dass alle Teilnehmer gemeinschaftlich an der Umsetzung der abgestimmten Gesamtideen arbeiten.

Diese Methodik bietet der MGG im Wettbewerb mit anderen Flächenentwicklern entscheidende Vorteile, da genaue

Kenntnisse der zu erwartenden Nachfrage die Projektrisiken der einzelnen Bauträger senken und die frühzeitige Einbindung der Kommunen die Realisierungsfähigkeit der Leitbilder erleichtert. Ergänzend sind gemeinsame Informations-, Marketing- und Vertriebsaktivitäten sinnvoll, die den Standort in seiner Gesamtheit in den Mittelpunkt stellen. Damit wird das Fundament für eine unverwechselbare Marktpositionierung gelegt und der Aufwand für die einzelnen Akteure der Entwicklung verringert sich beträchtlich.

Auch für die Kommunen ergibt sich eine Reihe von Vorteilen: Zielgruppenspezifische Wohnbauflächenentwicklungen erhöhen die Zufriedenheit der in einer Kommune lebenden Bevölkerung, da gewünschte Wohnprodukte in der Heimatgemeinde vorgefunden und Umzüge über die Gemeindegrenzen vermieden werden.

Die Berücksichtigung der Anforderungen der in einer Kommune lebenden Bevölkerung führt zu einer unverwechselbaren Positionierung der Gemeinde. Statt im Wettbewerb mit Nachbargemeinden um vermeintlich lukrative Einwohnergruppen zu buhlen, die oftmals im Umfeld im gewünschten Umfang gar nicht vorhanden sind, erfolgt eine markt- und bedarfsgerechte Ausrichtung. Dies verhindert eine Uniformität von Baugebieten, schafft städtebauliche Vielfalt und Qualität.

Die partnerschaftliche Entwicklung unter einem abgestimmten Projektleitbild mit mehreren Bauträgern, die verschiedene Marktsegmente bedienen, erleichtert die Marktgängigkeit und verkürzt so die Vermarktungszeiträume. Die Bauleitplanung integriert die Ansprüche der Zielgruppen auf der städtebaulichen Ebene. Eine Anpassung von Bauleitplänen auf die Anforderungen des Marktes, die derzeit oftmals im Nachgang erfolgt, ist nicht mehr erforderlich.

Die zielgruppenspezifische Positionierung von Wohnflächen in Stadtquartieren leistet einen Beitrag zur Schärfung des urbanen Profils des Ruhrgebietes, sie schafft Räume mit Lebensqualität für moderne Lebensstile und bietet der Metropolregion spannende Möglichkeiten, auf kreative Zielgruppen zuzugehen. Sie unterstützt so die Modernisierung der Region.

2.5 Leitlinien und Ziele für die Region

Die Kommunen der Städteregion Ruhr haben sich bereits im Masterplan Ruhr aus dem Jahre 2006 sehr intensiv mit ihren wohnungspolitischen Zielen und Leitlinien beschäftigt, diese zusammengetragen und abgeglichen. Hierbei war festzustellen, dass große fachliche Übereinstimmungen vorhanden sind. Ausgehend von den gemeinsam erarbeiteten Zielen und Leitlinien haben die beteiligten Kommunen eine „Wohnungspolitische Erklärung“ formuliert, die – in aktualisierter Form – an dieser Stelle wiedergegeben werden soll. Ebenfalls aktualisiert ist die Übersicht zu den Leitlinien und Zielen (vgl. Abb. 14).

Die „Wohnungspolitische Erklärung“ ist Bestandteil und Ergebnis des gemeinschaftlich von den Städten entwickelten Masterplan Ruhr. Ihre Zielsetzung ist es, das gemeinsame Grundverständnis moderner kommunaler und regionaler Wohnungspolitik zu formulieren und diese zukunftsweisend auszurichten. Damit trägt die „Wohnungspolitische Erklärung“ zur weiteren Stärkung des Wohnstandortes bei.

„Wohnungspolitische Erklärung“

1. Wohnen unterstützt Strukturwandel

Das Wohnen ist ein wichtiger Bestandteil des Strukturwandels in der Städteregion Ruhr. Dies ist über lange Zeit nicht ausreichend betrachtet worden, obschon eine Unterstützung und auch Steuerung des Strukturwandels durch das Wohnen erfolgen kann (z. B. Aktivierung von Brachflächen) und sich der Strukturwandel auch auf den Wohnungsteilmärkten immer stärker auswirkt (z. B. Entwicklung der Nachfrage). In der Zukunft soll der Bereich Wohnen mit seinen unterschiedlichen Instrumenten daher stärker aus Sicht des Strukturwandels mit all seinen Potenzialen und Facetten Beachtung finden, um sowohl die Rolle als auch die Aufgaben zu verdeutlichen.

2. Stärke und Qualität in den Vordergrund

Die Städteregion Ruhr verfügt über eine große Vielzahl und Vielfalt unterschiedlicher und bezahlbarer Wohnungen,

die in ihrem Zusammenwirken einen starken Wohstandort bilden. Dies ist ein großer Vorteil unserer Region gegenüber anderen. Diese Stärken gilt es in der Zukunft weiterzuentwickeln (Stärken stärken) und vor allem die besonderen Qualitäten stärker herauszustellen. Ferner bedarf es vermehrt der Nutzung vorhandener Potenziale (z. B. Wohnen am Wasser) und mehr Mut zum Experiment zur Entwicklung neuer Qualitäten im Neubau und Bestand. In diesem Kontext ist auch die Entwicklung bzw. Herausstellung eines regionalen (Wohn-)Architekturprofils in der Tradition der IBA von Interesse. Auch Wettbewerbe oder andere innovative Instrumente tragen zur Stärkung und Entwicklung von mehr Qualitäten im Wohnen bei. Ein starker Wohnungsmarkt unterstützt in seiner Gesamtheit die Bauwirtschaft und damit die Gesamtkonjunktur.

3. Berücksichtigung der Wohnungsteilmärkte

In der Vergangenheit haben sich unterschiedliche Wohnungsteilmärkte entwickelt. Sie sind hinsichtlich ihrer Weiterentwicklung gleichrangig zu betrachten und bei Bedarf mit entsprechenden wohnungspolitischen Maßnahmen zu begleiten. Die zukünftige Weiterentwicklung der Wohnungsteilmärkte sollte primär auf Qualität und Eigentumsbildung setzen. Dies hat sowohl für den Wohnungsbestand als auch für den Wohnungsneubau Gültigkeit und schließt die Sicherstellung von ausreichenden Wohnraumangeboten zur Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ein.

4. Aktive Verwaltung fordern und fördern

Basis einer aktiven kommunalen Wohnungspolitik ist die genaue Kenntnis der Daten und Fakten des Wohnungsmarktes (kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung). Eine starke kommunale Wohnungspolitik bedarf eines guten organisatorischen Unterbaus in der Kommunalverwaltung. Die Kommunen wollen und müssen zukünftig stärker als bisher die Rolle einer aktivierenden Verwaltung

einnehmen und sich mehr als Moderator wohnungspolitischer Entwicklungen definieren („Wohnungspolitik ohne Geld“). Im Rahmen dieses Prozesses zur Verbesserung der Handlungsfähigkeit sind insbesondere die Förderung der Partizipation (Bürgerschaft) sowie der Kooperation (Wohnungsunternehmen und andere Eigentümer, Verbände, Initiativen etc.) zu berücksichtigen.

5. Netzwerk Wohnen stärkt Stadtentwicklung

Wohnungspolitik ist ein wichtiger Baustein einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung. Sie definiert sich u. a. als ganzheitlicher und kooperativer Ansatz. Durch das Zusammenwirken der unterschiedlichen Bereiche werden zahlreiche Synergieeffekte erzielt. Dies kann insbesondere die durch ihre unmittelbaren Wechselwirkungen charakterisierten Arbeitsbereiche positiv beeinflussen: Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt, Forcierung der Wohnbauflächenentwicklung, weitere Aufwertung der Wohnungsbestände, Verbesserung der Wohnquartiere und des unmittelbaren Wohnumfeldes, die Stabilisierung von Nachbarschaften, Bekämpfung von Leerständen, Unterstützung des ökologischen Bauens und Wohnens, Stadtbau West, Umsetzung integrativer Projekte etc. Durch wohnungspolitische Maßnahmen ist im Zusammenwirken mit weiteren Aktivitäten der Stadtentwicklung auch eine starke Einflussnahme auf die (Nah-)Wanderungen und damit verbunden der Bevölkerungsentwicklung möglich. Dies macht sich auch bzgl. der Umwelt (z. B. Pendler) und der Infrastrukturauslastung positiv bemerkbar.

6. Regionale Kooperation

Das Wohnen ist verstärkt im regionalen Kontext zu betrachten und als Baustein einer gemeinsamen regionalen Entwicklung zu erkennen. Neben einer Stärkung der eigenen Handlungsfähigkeit der Kommunen (s. o.) ist auch der Aufbau bzw. die Weiterentwicklung interaktionsfähiger Strukturen in der Region zu unterstützen, bspw. um regio-

nale Interessen zu bündeln und um gemeinsam zu handeln (Bundes-/Landespolitik, Globalisierung des Wohnens/Verkäufe). Durch die Etablierung einer gemeinsamen Datengrundlage und den Aufbau einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung wird eine wertvolle Basis geschaffen. Die wachsende Regionalisierung des Wohnens sollte auch darin ihren Ausdruck finden, dass die Fördermittel des Wohnungsbaus in einem ersten Schritt als lokale Budgets zur Verfügung gestellt werden. In einem zweiten Schritt erfolgt dann die regionale Abstimmung. Wichtig wird es hierbei, den Übergang von lokalen zu regionalen Budgets zu organisieren. Denkbar ist es, durch ein Anreiz-System die regionale Kooperation zu befördern (z. B. zusätzliche Mittel für innovative regional bedeutsame Vorhaben und Projekte).

7. Agenda der Wohnungspolitik in der Städtereion Ruhr

Die am Masterplan Ruhr beteiligten Städte sind sich darin einig,

- die kommunale Wohnungspolitik auch in Zukunft als ganzheitlichen, integrativen und kooperativen Ansatz weiter zu verfolgen und entsprechend der fachlich-inhaltlichen Aussagen der Wohnungspolitischen Erklärung fortzusetzen.
- kommunale Handlungskonzepte zum Wohnen zu entwickeln und diese untereinander und mit den zahlreichen Kooperationspartnern abzustimmen.
- die kommunalen Verwaltungs- und Organisationsstrukturen zur Verbesserung der Handlungs- und Interaktionsfähigkeit zu überprüfen und weiter zu optimieren.
- noch stärker miteinander zu kooperieren, was die Fortsetzung des fachlichen Austauschs und insbesondere die regionale Wohnungsmarktbeobachtung beinhaltet.
- die kommunalen Wohnungsunternehmen zu erhalten, um damit auch zukünftig Einfluss auf Prozesse in den

Bereichen Stadtentwicklung und Wohnen nehmen zu können.

- Großverkäufe von Wohnraum mit der gebotenen Aufmerksamkeit zu begleiten und dabei die Interessen einer sozial- und stadtverträglichen Gesamtentwicklung zu verfolgen.
- zukünftig verstärkt eine gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit zum Wohnen (in der Region) zu organisieren (Image-Verbesserung, Investorenansprache, thematische Ausstellungen, regionale Auszeichnungen für „best practice“ etc.).
- durch weiteren Bürokratieabbau (z. B. Beschleunigung bei den Baugenehmigungen) und eine weitere Verbesserung der Beratungsleistungen für Bauwillige das Wohnen in der Region zu stärken.

Leitlinie	Wohnstandort Metropole Ruhr stärken
Ziele	<p>Gleichrangige Betrachtung und Weiterentwicklung aller Teilmärkte</p> <p>Erhalt eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes</p> <p>Erhalt der polyzentralen Struktur und Stärkung der Kernstädte: Re-Urbanisierung unterstützen, Suburbanisierung vermeiden; Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt</p> <p>Unterstützung der Eigentumbildung (Bestand und Neubau)</p> <p>Aufrechterhaltung einer sozialen Wohnungspolitik</p> <p>Sicherstellung von Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungsgruppen</p> <p>Image des Wohnens in der Metropole Ruhr weiter verbessern</p> <p>Unterstützung eines familiengerechten Wohnens (Neubau und Bestand)</p>
Leitlinie	Qualitäten des Wohnens in der Region fördern
Ziele	<p>Erhalt und Weiterentwicklung der Besonderheiten und Qualitäten</p> <p>Pflege der Architekturtradition der Region</p> <p>Schaffung neuer Wohnqualitäten in der Region</p> <p>Förderung attraktiver und innovativer (Wohn-)Architektur</p> <p>Aufrechterhaltung und Ausbau der Gebrauchs- und Gestaltqualitäten in den Quartieren</p>
Leitlinie	Strukturwandel unterstützen
Ziele	<p>Aktivierung von Brachflächen für das Wohnen und zur Schaffung neuer Wohnumfeldqualitäten</p> <p>Erschließung und Nutzung neuer Potenziale für das Wohnen für z. B. individuelle Wohnquartiere im höheren Preissegment</p> <p>Unterstützung von Bauwirtschaft und Handwerk und damit der Gesamtkonjunktur</p>

Leitlinie	Kommunale Wohnungspolitik stärken
Ziele	<p>Aufbau eines bzw. Erhalt des guten organisatorischen Unterbaus in der Verwaltung für eine starke kommunale Wohnungspolitik</p> <p>Stärkung der Kommunalverwaltung in ihrer Rolle als Moderator wohnungspolitischer Entwicklungen (aktivierende Verwaltung)</p> <p>Förderung der Partizipation (Bürgerschaft) und der Kooperation (Wohnungsunternehmen, Verbände, Initiativen u.a.m.) durch die Kommune</p> <p>Entwicklung ganzheitlicher und kooperativer Arbeitsansätze in der kommunalen Wohnungspolitik, d.h. Entwicklung kommunaler Handlungskonzepte zum Wohnen</p> <p>Entwicklung eines Frühwarnsystems zur Vermeidung von Überangebot und Leerstand</p> <p>Erfassung von Trends und Erstellung von Potenzialanalysen für einzelne Quartiere</p>
Leitlinie	Regionale Kooperation verbessern
Ziele	<p>Stärkung der regionalen Handlungs- und Interaktionsfähigkeit</p> <p>Definition und Identitätsbildung der Region über das Wohnen</p> <p>Schaffung einer gemeinsamen Datengrundlage, Aufbau und Etablierung einer regional abgestimmten Wohnungsmarktbeobachtung</p> <p>Abstimmung der lokalen Handlungskonzepte und perspektivisch Weiterentwicklung zu einem regionalen Konzept</p> <p>Stärkere regionale Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung wie z.B. im Regionalen Flächennutzungsplan geschehen</p>
Leitlinie	Nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung realisieren
Ziele	<p>Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung</p> <p>Maßvolle Weiterentwicklung der Wohnbauflächen</p> <p>Bereitstellung geeigneter Flächen durch kommunales Bodenmanagement</p>

	<p>Erhalt städtebaulicher Qualitäten bei Nachverdichtung und Baulückenschluss</p> <p>Stärkung gewachsener Zentren durch Siedlungsflächenentwicklung</p> <p>Entwicklung von Wohnbauflächen für verschiedene Zielgruppen</p> <p>Entwicklung von Qualitätskriterien für den Neubau</p>
Leitlinie	Wohnungsbestände weiter optimieren
Ziele	<p>Etablierung der Bestandsentwicklung als Arbeitsfeld kommunaler Wohnungspolitik</p> <p>Sicherung von preiswertem Wohnraum</p> <p>Erhalt und Sicherung der vorhandenen Zentrenstrukturen</p> <p>Weitere Aufwertung von Wohnraum und Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen</p> <p>Wohnungsumbau in Anpassung an die Bedarfssituation</p> <p>Verbesserung der Wohnquartiere und des unmittelbaren Wohnumfeldes</p> <p>Zugänge zu Grünflächen und zum Freiraum erhalten und weiter verbessern</p> <p>Optimierung der Wohnungsbelegung</p> <p>Einbeziehung aller relevanten Akteure</p> <p>Förderung der Integration aller Bevölkerungsgruppen</p> <p>Stabilisierung von Nachbarschaften</p> <p>Berücksichtigung der Belange und Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft an die Bereiche Wohnung, Wohnumfeld und Wohnquartier</p> <p>Wohnungswirtschaftliche, städtebauliche und infrastrukturelle Weiterentwicklung der Siedlungen aus den 1950/1960er Jahren</p> <p>Pflege der historischen Siedlungen als Kulturgüter</p> <p>Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand</p> <p>Reduzierung von Leerstand durch Abriss dauerhaft nicht nachgefragter Wohnungen</p>

Abb. 14: Leitlinien und Ziele der Wohnungspolitik in der Städtereion Ruhr

Prozess Masterplan Ruhr

Ein Forschungsprojekt im Rahmen von „Stadt 2030“ gab 2003 den Startschuss für mehrere Leitprojekte, zu denen u.a. die Erstellung des Masterplans Ruhr zählte. Die acht beteiligten Städte Duisburg, Oberhausen, Mülheim an der Ruhr, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum und Dortmund beschloss gemeinsam, im Rahmen des Masterplan Ruhr die Stärken und Qualitäten der Städteregion herauszuarbeiten, räumliche Entwicklungspotenziale zu definieren und gemeinsame Strategien und Fachpositionen zu erarbeiten. Als eigenständiges und wesentliches Ziel wurde zudem die Entwicklung und Etablierung einer regionalen Kooperationskultur vereinbart. Von Beginn an war die Arbeitsatmosphäre konstruktiv, mit der Zeit ist daraus eine Arbeitskulturen entstanden, deren Qualität sich durch Verbindlichkeit, gegenseitigen Respekt und Offenheit auszeichnet. Die Gastbeiträge in der vorliegenden Broschüre zeigen zudem, dass der Masterplan Ruhr auch außerhalb der beteiligten Kommunen wahrgenommen und anerkannt wird. Der Beitritt der Kommunen Bottrop, Hagen und Hamm zur Städteregion Ruhr 2030 ist Beleg für den Erfolg der gemeinsamen Arbeit ebenso wie die Auszeichnung der Städteregion Ruhr 2030 durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung als erfolgreiches Beispiel interkommunaler Kooperationen (kommKOOP).

Die Erstellung eines Masterplans ist ein fortlaufender Prozess. Zu dessen Gestaltung und Überprüfung, zur Information und als Möglichkeit zur internen und öffentlichen Diskussion wurden prozessbegleitend Broschüren erstellt. Die erste Broschüre zum Masterplan Ruhr aus dem Jahre 2006 stellte eine Bestandsaufnahme zu den Themen „Wohnen“, „Städtebauliche Projekte von besonderer Bedeutung“ und „Region am Wasser“ dar. Die nun vorliegende Broschüre vertieft diese Themen inhaltlich, Leitlinien und Ziele bilden zudem einen regional abgestimmten Orientierungsrahmen für die Entwicklung der nächsten Jahre.

Wohnen in der Städteregion Ruhr

Das Wohnen in der Städteregion Ruhr stellt sich in allen Teilmärkten als ausgewogen dar. Attraktive Angebote sind in allen Lagen und Qualitäten vorhanden. Die Betrachtung der wichtigsten Wohnungsmarkindikatoren zeigt auf, dass die Region über ausreichend Wohnbauland verfügt und dass sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise für Immobilien – bei größeren Unterschieden innerhalb der Region – vergleichsweise günstig sind. Die Baufertigstellungen folgen weitgehend dem Trend, d.h. sie sind rückläufig, bewegen sich mit rund 5.000 Wohnungen aber immer noch auf einem relativ hohen Niveau. Der wichtige Teilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser hat sich von diesem Trend etwas abgekoppelt und verläuft seit mehreren Jahren konstant bis leicht positiv. Die demographische Entwicklung mit all ihren Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte wird in erster Linie durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Das vorhandene Geburtendefizit kann allerdings nicht durch die insgesamt sehr erfreuliche Entwicklung bei den Wanderungen ausgeglichen werden. Ende der 1990er Jahre lag die Wanderungsbilanz noch bei rund minus 15.000. Durch vielfältige Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den Städten ist es gelungen, diesen Abwärtstrend zu stoppen und zu drehen, so dass heute sogar Zugewinne bei den Wanderungen zu verzeichnen sind. Ob sich hieraus bereits ein nachweisbarer Trend „zurück in die Stadt“ ableiten lässt, ist innerhalb der Region durchaus umstritten, da diese Entwicklung nicht eindeutig für alle Städte der Region zu erkennen ist. Um mehr über die Geschehnisse rund um das Wohnen in der Städteregion Ruhr zu erfahren, haben sich die Städte zu einem gemeinsamen Projekt der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung zusammengeschlossen. Diese Idee wurde bereits in der Masterplan Ruhr Broschüre des Jahres 2006 formuliert und hat sich nun als in der Praxis umsetzbar erwiesen.

Die maßgeblichen Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung des Wohnens in der Region vollziehen sich in den

Beständen, denen die Städte große Aufmerksamkeit widmen (müssen). Die Wohnungsunternehmen und weitere Eigentümer haben in den vergangenen Jahren erheblich in ihre Bestände investiert und den Wohnstandort qualitativ verbessert. Darüber hinaus arbeiten die Kommunen im Schulterschluss mit Wohnungsunternehmen, intermediären Organisationen, den Bürgern/-innen und anderen vor Ort auch an einer weiteren Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie der Wohnquartiere. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Sicherung von Investitionen sowie zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität geleistet.

Städtebau und Stadtentwicklung

Große, bedeutsame Projekte sind für die Stadtentwicklung ebenso wichtig wie die Pflege und Weiterentwicklung des Bestehenden innerhalb der vorhandenen gewachsenen Strukturen. Das städtebauliche Gesicht der Region ist durch die industrielle Vergangenheit geprägt: Hohe Verdichtung, lineare Verkehrs- und Transporttrassen, Industrieareale in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind wesentlicher Teil dieses bestehenden Rahmens. Brachflächen und nicht mehr genutzte Gebäude als räumliche Konsequenzen des wirtschaftsstrukturellen Wandels stellen die Städte immer wieder vor die Herausforderung, Lösungen zu finden. Im Rahmen des Masterplan Ruhr konnte in den letzten Monaten hierzu ein gemeinsames Grundverständnis erarbeitet werden. Alle beteiligten Kommunen sind sich einig, dass dieses „Stadtentwicklungserwartungsland“ qualitativ und mit Augenmaß entwickelt werden muss, um dauerhaft die Lebensqualität als Standortfaktor zu erhalten und ein Mehr an städtebaulicher und städtischer Qualität in der Region zu erreichen. Mithilfe welcher Instrumente das in den nächsten Jahren erreicht werden kann, wird ein Arbeitsgegenstand der nächsten Monate und Jahre sein. Auftakt war hierzu ein gemeinsamer Workshop zum Thema „Städtebauliche Qualitäten in der Städteregion“. Stadtplaner, Städtebauer, Stadtentwickler, Architekten und Denkmalschützer diskutierten zu diesem Thema, mit dem

ermutigenden Ergebnis, dass man sich fachlich oftmals näher ist, als der Arbeitsalltag manchmal vermuten lässt. Die erstellten Leitlinien machen deutlich, dass anstehende Fragen herausgearbeitet werden konnten. Sie bilden eine Orientierung für die weitere Arbeit. Einblick in die vielfältigen Aspekte von Qualität im Städtebau ermöglichen die zahlreichen Beispiele in der vorliegenden Broschüre.

Region am Wasser

Camperkultur und Spundwandpool – die Menschen aus dem Ruhrgebiet haben ihre (wenigen) Wasserflächen schon immer zu nutzen verstanden. Das Leben, die Freizeit am Kanal gehört für viele einfach zum Ruhrgebiet. Aus Stadtentwicklungssicht entstehen durch die Aufgabe von industriellen Anlagen und Flächen in den letzten Jahren neue Potenzialräume an den Wasserkanten der Städteregion. Projekte mit Wasserbezug sind ein Entwicklungsmotor des Strukturwandels. Anhand der Fülle der dargestellten kommunalen Projekten wird deutlich, dass die Städte diese Potenziale bereits erkannt haben und mitten in der Umsetzung sind. In diesem Themenfeld gibt es zudem einen breiten regionalen Konsens, wie die Initiativen das Ruhrtal, die Masterpläne Emscher-Zukunft und Emscher Landschaftspark 2010, Fluss Stadt Land oder Urbane Wasserlagen Metropole Ruhr deutlich machen. Die Arbeitsgruppe hat bestehende und zukünftige Handlungsfelder, Ziele und Leitlinien erarbeitet, die als Richtschnur für die Entwicklung dieser wertvollen Potenzialräume dienen sollen, denn die Chancen in diesem Bereich sind noch längst nicht ausgeschöpft.

Weiter geht's

Die Städteregion hat in den vergangenen Jahren ein gemeinsames Bild von der Region und ihrer Zukunft entwickelt. Sie hat sich auf wichtige Fachfragen verständigt und weiß, welche Themen in den nächsten Jahren angepackt werden müssen. Die Städteregion hat sich auf erste Ziele und Leitlinien geeinigt. Diese zu präzisieren ist ein Ziel der weiteren Arbeit. Alle beteiligten Kommunen streben eine dauerhafte regionale Kooperation an. Anstehende Großereignisse wie die Kulturhauptstadt 2010 zeigen deutlich, welche Potenziale durch die Bündelung der regionalen Kräfte und Ressourcen möglich sind. Dieses sollte in Zukunft noch mehr nach außen vermarktet werden, um die Stärken der Region bekannter zu machen. Durch die Zusammenarbeit der letzten Jahre ist ein stabiles Fundament entstanden. Darauf aufbauend wird es nun zunehmend möglich sein, auch Themen wie z.B. Einzelhandel und Wirtschaft, deren Bearbeitung bedingt durch vielschichtige Interessenslagen und ein komplexes Akteursgeflecht ambitioniert ist, regional gemeinsam anzugehen.

Literaturverzeichnis**1. Metropole Ruhr**

- Bongert, Dieter und Roland Kirchhof (Hrsg.): Bericht aus der Zukunft des Ruhrgebiets. Das Jahr 2031, Bottrop 2006.
- Borsdorf, Ulrich, Heinrich Theodor Grütter, Dieter Nellen (Hrsg.): Zukunft war immer. Zur Geschichte der Metropole Ruhr, Essen 2007.
- Bronny, Horst M., Norbert Jansen und Burkhard Wetterau: Das Ruhrgebiet. Landeskundliche Betrachtung des Strukturwandels einer europäischen Region, KVR (Hrsg.), Essen 2002.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): kommKOOP. Erfolgreiche Beispiele interkommunaler Kooperation, Berlin/Bonn 2006.
- Davy, Benjamin: Die Neunte Stadt. Wilde Grenzen und Städtereion Ruhr 2030, Wuppertal 2004.
- Froitzheim, Pia und Jeanette Wagner: Städte planen die Region. Zur Entwicklung eines regionalen Flächennutzungsplans für Teilgebiete der Städtereion Ruhr, in: RaumPlanung, H. 120/121, 2005, S. 122–126.
- Goch, Stefan: Im Dschungel des Ruhrgebietes, Heft 14 der Schriftenreihe Bibliothek des Ruhrgebiets, Bochum 2004.
- Horstmann, Markus: Stadtregionale Kooperation. Das Beispiel des Regionalen Flächennutzungsplans der Planungsgemeinschaft Städtereion Ruhr, in: Kelp-Siekmann, Sybille, Petra Potz und Heidi Sinning (Hrsg.): Innovation und regionale Kooperation. Strategien in Städten und Regionen, RaumPlanung spezial, Bd. 10, Dortmund 2007, S. 99–110.
- Internationale Bauausstellung Emscher Park (Hrsg.): Katalog der Projekte, Gelsenkirchen 1999.
- Kunzmann, Klaus: Kulturhauptstadt Essen: Eine Chance, in: RaumPlanung, H. 130, 2007, S. 5–10.
- Kurth, Detlef, Rudolf Scheuvsens und Peter Zlonicky: Laboratorium Emscher Park, Dortmund 1999.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe und Landschaftsverband Rheinland (Hrsg.): Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung, Münster und Köln 2007.
- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Internationale

Bauausstellung Emscher Park. Dokumentation der Auftaktveranstaltung am 16. Dezember 1988 im Musiktheater des Reviers in Gelsenkirchen, Düsseldorf 1988.

- Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Internationale Bauausstellung Emscher Park. Werkstatt für die Zukunft alter Industriegebiete. Memorandum zu Inhalt und Organisation, Düsseldorf 1989.
 - Petzinger, Tana und Carsten Tum: Regionale Planungsstrategien im Ruhrgebiet. Formelle und informelle Ansätze, in: Planerin, H. 4, 2006, S. 22–24.
 - Projekt Ruhr GmbH (Hrsg.): Masterplan Emscher Landschaftspark 2010, Essen 2005.
 - Projekt Ruhr GmbH (Hrsg.): Perspektiven der Metropole Ruhr. Bilanz der Projekt Ruhr GmbH, Essen 2006.
 - Städtereion Ruhr 2030 (Hrsg.): Masterplan Ruhr, Dortmund 2006.
 - Stiftung Bibliothek des Ruhrgebiets (Hrsg.): Visionen für das Ruhrgebiet. IBA Emscher Park: Konzepte, Projekte, Dokumentationen, Essen 2008.
 - Stiftung Schloss und Park Benrath (Hrsg.): graublaugrün. Das Revier atmet auf: Der Emscher Landschaftspark, Düsseldorf 2005.
 - Thabe, Stefan: Masterplan Ruhr – Schulterchluss in der Region, in: Deutsches Architektenblatt, H. 10, 2006, S. 12–13.
 - Universität Dortmund und Institut für Arbeit und Technik: Wissenschaftsatlas, Dortmund/ Gelsenkirchen 2006.
 - Zöpel, Christoph: Weltstadt Ruhr, Essen 2005.
 - Zur Nedden, Martin: Regionale Kooperation im Verdichtungsraum: Die Städtereion Ruhr, in: Frank Schröter (Hrsg.): Die Zukunft der Kommunen in der Region, RaumPlanung spezial, Bd. 8, Dortmund 2005, S. 21–27.
- 2. Wohnen**
- Bollerey, Franziska und Kristina Hartmann: Wohnen im Revier. 99 Beispiele aus Dortmund, München 1975.
 - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): ExWoSt-Informationen „Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte“, Nr. 30/1–05/2006.
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Forschungen, Heft 124, Bonn 2007.

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau, Werkstatt: Praxis, H. 47, Bonn 2007.
 - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Innerstädtische Raubeobachtung: Methoden und Analysen, Berichte Band 25, Bonn 2007.
 - Deutscher Städtetag (Hrsg.): Wohnen in der Stadt – Anforderungen an eine soziale Wohnraumversorgung, Köln 2006.
 - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen NRW (Hrsg.): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung, Dortmund 2004.
 - Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen NRW und LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (Hrsg.): Alt werden im Quartier – Kooperationen für wohnungsnaher Dienstleistungen, Dortmund 2006
 - Kommunalverband Ruhrgebiet (Hrsg.): Arbeitersiedlungen. Route Industriekultur, Band 19, 2. Auflage, Essen 2003.
 - Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Wohnen im Alter. Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage, Düsseldorf 2005.
 - Rohr-Zänker, Ruth: Wohnungsmärkte im Wandel, in: Bertelsmann Stiftung (Hrsg.): Wegweiser Demographischer Wandel 2020 – Analysen und Handlungskonzepte für Städte und Gemeinden, Bonn 2006, S. 112.
 - Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Wfa (Hrsg.): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Info 2006. Schwerpunkte: Bestandsinvestitionen, Hartz IV, Düsseldorf 2006.
 - Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen – Wfa (Hrsg.): Regionale Wohnungsmarktanalyse Östliches Ruhrgebiet, Düsseldorf 2008.
- 3. Stadtentwicklung/Städtebau**
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung,

- lung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): kommKOOP. Erfolgreiche Beispiele interkommunaler Kooperationen, Bonn 2006.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Umbau statt Zuwachs. Siedlungsentwicklung und öffentliche Daseinsvorsorge im Zeichen des demographischen Wandels, Berlin/Bonn 2006.
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt – Forschungsfeld „Innovationen, für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, Berlin/Bonn 2007.
 - Deutscher Städtetag (Hrsg.): Strategien für den öffentlichen Raum. Ein Diskussionspapier, Köln/ Berlin 2006.
 - Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.): Stadt, Land, Brache: Wohnstandorte im Wettbewerb, Dortmund 2006
 - Günter, Roland: Im Tal der Könige. Ein Reisebuch zu Emscher, Rhein und Ruhr, Essen 1995.
 - Köllmann, Wolfgang, Hermann Korte, Dietmar Petzina und Wolfhard Weber (Hrsg.): Das Ruhrgebiet im Industriezeitalter. Geschichte und Entwicklung, 2 Bde., Düsseldorf 1990, Wuppertal 2004.
 - Parent, Thomas: Das Ruhrgebiet – vom „goldenen“ Mittelalter zur Industriekultur, Köln 2000.
 - Pesch und Partner: Rahmenkonzept – Städtebauliche Entwicklung an der Ruhr. Offensive Ruhrtal Städte an den Fluss, 2005.
 - Pesch und Partner, Schmidt/Bechtle GmbH: REGIONALE 2013–2016. Wissens- und Erlebnisraum Ruhrtal. Impulsgeber für die Metropole Ruhr. Regionale Entwicklungsstrategie, 2. Wettbewerbsstufe, Herdecke 2007.
 - Seibt, Ferdinand, Gudrun Gleba, Heinrich Theodor Grütter, Herbert Lorenz, Jürgen Müller, Ludger Tewes (Hrsg.): Vergessene Zeiten – Mittelalter im Ruhrgebiet, 2 Bde., Essen 1991.
 - Spethmann, Hans: Das Ruhrgebiet im Wechselspiel von Land und Leuten, Wirtschaft, Technik und Politik, 2 Bde., Berlin, Bd. 3 Berlin 1933, Reprint Essen 2001.
 - Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft mbH (Hrsg.): Rhein-Ruhr 2006, Bauen + Wirtschaft. Architektur der Region im Spiegel, 13. Jg., S172/06, Worms 2006.
- 4. Region am Wasser**
- Bardenheuer, Ingrid (2003): Der Pott bleibt heiß. Neue Bootsanleger und Marinas in Sicht; in: boote, Heft 4, 2003.
 - Bernhardt, Christoph (2003): Stadt am Wasser; in: Informationen zur modernen Stadtgeschichte, Heft 2, 2003, S. 4–11.
 - Bimberg, Ina und Christoph Rump: Von Rotdornen, Laubengängen und Fliederdüften. Ein spannender Führer zu den Gärten und Parks im Ruhrtal, Essen 2006
 - Dreiseitl, Herbert und Dieter Grau (Hrsg.): Wasserlandschaften. Planen, Bauen und Gestalten mit Wasser, Basel 2006.
 - Emschergenossenschaft (Hrsg.): 100 Jahre Wasserwirtschaft im Revier. Die Emschergenossenschaft 1899–1999, Essen 1999.
 - Emschergenossenschaft (Hrsg.): Dokumentation zum Emscher-Dialog, Essen 2006.
 - Emschergenossenschaft (Hrsg.): Masterplan Emscher-Zukunft. Das Neue Emschertal, Essen 2006.
 - Emschergenossenschaft (Hrsg.): Unterwegs ins neue Emschertal. Generationenprojekt für eine Region mit Zukunft, Essen 2007.
 - Emschergenossenschaft (Hrsg.): Urban Water – Living Cities. Spotlights and Experiences from the Urban Water Project 2003–2008, Essen 2008
 - Emschergenossenschaft (Hrsg.): Urban Water. Attraktive Stadtentwicklung durch nachhaltige Wasserwirtschaft. Bot-schaften und Beispiele einer Europäischen Projektkooperation 2003–2008. Die Ergebnisse im Überblick, Essen 2008.
 - Enning, Guus (2002): Archetypus des Wilden Wohnens. Hausbootarchitektur als Vorbild?; in: Bauwelt, Heft 48, 2002, S. 64–65.
 - Gorzny, Klaus: Burgen, Schlösser und Adelssitze im Emscher Landschaftspark. Ein Wegbegleiter, Marl 2001.
 - Haas, Heiner: Stadt am Wasser. Neue Chancen für Kommunen und Tourismus, Frankfurt/ M. 2005.
 - Historischer Verein für Dortmund und die Grafschaft Mark e.V. unter Mitwirkung des Stadtarchivs (Hrsg.): Alles fließt. Das Wasser der Emscher, Heimat Dortmund, Heft 2, 2006.
 - ILS-Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW (Hrsg.): Wasser – Raum – Planung, ILS-Schriften 187, Dortmund 2003.
 - Initiative „das ruhrtal“ (Hrsg.): Das Ruhrtal. Die Sonnenseite des Ruhrgebiets, Herdecke 2006.
 - Jordan, Rüdiger: Von Kapitellen, Kanzeln und Taufsteinen. Ein spannender Führer zu 67 Kirchen und Klöstern in Ruhrtal, Essen, 2006.
 - Junker und Kruse, Scheuven + Wachten: Rahmenkonzept – Städtebauliche Entwicklung an der Ruhr, Teil II, Masterplan Westliches Ruhrtal + Dortmund, Dortmund 2007.
 - Kraemer, Brigitte: Am Kanal, Essen 2005.
 - Mensch, Bernhard und Peter Pachnicke: leicht und weit – Brücken im Neuen Emschertal, Oberhausen 2005.
 - Mügge, Vera, Volker Wrede und Günter Drozdewski: Von Korallenriffen, Schachtelhalmen und dem Alten Mann. Ein spannender Führer zu 22 Geotopen im mittleren Ruhrtal, Essen 2005.
 - Ollenik, Walter und Jürgen Uphues: Von Mühlen, Schleusen und Turbinen. Ein spannender Führer zu Denkmälern der Kultur- und Technikgeschichte im mittleren Ruhrtal, Essen 2004.
 - Polenz, Harald: Von Grafen, Bischöfen und feigen Morden. Ein spannender Führer durch 22 Burgen und Herrenhäuser im Ruhrtal, 2. Auflage, Essen 2005.
 - Ruhrgebiet Tourismus GmbH & Co. KG: RuhrtalRadweg. Von der Quelle bis zur Mündung, Essen 2006.
 - Schubert, Dirk (2003): Aus der Geschichte lernen? Hafen- und Uferzonen im Wandel; in: Informationen zur modernen Stadtgeschichte, Heft 2, 2003, S. 34–42.
 - Schwarz, Christopher (2002): Stadt Land Fluss. Trotz Elbe-flut und den Folgen: Immer mehr Städte entdecken das Wohnen und Arbeiten am Wasser; in: Wirtschaftswoche, Heft 41, 2002, S. 122–124.
 - Sell, Michael und Frauke Viebahn: Von Eisvögeln, Prachtjungfern und Gänsesägern. Natur an der Ruhr, Essen 2006.
 - Stemplewski, Jochen (Hrsg.): Mensch.Emscher! Eine Expedition durch das Neue Emschertal, Oberhausen 2006.
 - Wirtschaftsförderung Metropole Ruhr GmbH (Hrsg.): Urbane Wasser Lagen. Kurzinfo und Projektblätter, Essen/ Mülheim an der Ruhr 2006.

Abbildungen und Karten

Abbildungen

- S. 17, Abb. 1: Typische Baulandpreise für baureife Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Euro/qm im Jahre 2007.
- S. 17, Abb. 2: Baufertigstellungen in der Städteregion Ruhr im Jahre 2006
- S. 18, Abb. 3: Baufertigstellungen in der Städteregion Ruhr. Entwicklung der Teilmärkte im Vergleich
- S. 19, Abb. 4: Baugenehmigungen in der Städteregion Ruhr
- S. 19, Abb. 5: Ausgewählte Strukturdaten zum Wohnungsbestand in der Übersicht (2006)
- S. 20, Abb. 6: Wohngebäude nach Altersklassen (2006)
- S. 21, Abb. 7: Altersstruktur der Städteregion Ruhr im Jahr 2006
- S. 21, Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich
- S. 22, Abb. 9: Wanderungssaldo der Städteregion Ruhr für das Jahr 2006
- S. 23, Abb. 10: Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen für das Jahr 2025
- S. 24, Abb. 11: Durchschnittliche Mieten im Vergleich (Jahr 2006)
- S. 26, Abb. 12: Strukturschema der kommunalen bzw. der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung
- S. 27, Abb. 13: Bausteine zum Aufbau und zur Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung

S. 41, Abb. 14: Leitlinien und Ziele der Wohnungspolitik in der Städteregion Ruhr

Die Abb. 1–14: stammen von Stefan Thabe, Stadt Dortmund.

S. 82 Organisationsstruktur der Stadterneuerung in Gelsenkirchen, Quelle: Stadt Gelsenkirchen.

Karten

S. 55 Emscher Landschaftspark und Neues Emschertal, Quelle: Arbeitsgruppe Neues Emschertal.

S. 84 Versorgungszentren in Herne, Quelle: Stadt Herne.

S. 103 Flüsse, Kanäle und Seen im Ruhrgebiet und in der Städteregion Ruhr, Quelle: Stadt Herne, Vermessungs- und Katasteramt.

S. 108 Regionale Aktivitäten mit Wasserbezug, Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Gudrun Feilhauer.

S. 112/113 Übersichtsplan Initiative „das ruhrtal“, Quelle: Junker und Kruse, scheuven + wachen, Dortmund.

S. 120 Regionale Initiative Fluss Stadt Land, Quelle: Geschäftsstelle Fluss Stadt Land.

S. 124/125 Aktivitäten rund ums Wasser in der Städteregion Ruhr, Quelle: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Gudrun Feilhauer.

Verzeichnis und Nachweis der Photos

(r = rechts, l = links, m = mittig, o = oben, u = unten)

- 3d pixel company g.m.b.h., Dortmund: Titel und S. 99
- Andreas Bachmann, Pesch und Partner, Herdecke: S. 161 ru
- Dieter Baum, Stadt Oberhausen: S. 7, 48, 52, 130–133
- Katja Baum: S. 159 u
- Benthem Crouwel GmbH/Stadt Bochum: S. 91 ro
- Hans Blossy: S. 85 ro, 98
- Bottroper Entsorgung und Stadtreinigung: S. 69 lo
- Darius Djahanschah, LWL-Amt für Landschafts- und Baukultur in Westfalen: S. 53
- DUC Bottrop: S. 134
- Duisburger Hafen AG: S. 126 u
- Jochen Emde, OGM: S. 57 o
- EGLV: S. 104 ro, 105 l+ m, 114–116
- EPA Planungsgruppe GmbH Architekten + Stadtplaner, Stuttgart: Titel und S. 66, 67
- Billie Erenkamp: S. 103 ru
- Jochen Gerz/Stadt Bochum: S. 91 lu
- Geschäftsstelle Fluss Stadt Land: S. 119
- Foster + Partners / MIC Management GmbH: S. 58, 59
- Uwe Grützner, Technische Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung IRPUD, ReproZentrum: S. 49 ro
- Oliver Hoppe, Schenten und Partner, Architekten, Hagen: Titel und S. 160 ro
- Birgit Hupfeld, Bochum: S. 57 u
- Initiative „das ruhrtal“: S. 111
- Interessen- und Standortgemeinschaft (ISG) Hauptstraße Gelsenkirchen, Cornelia Fischer: S. 56
- Dr. Arch. Dipl. Ing. Andreas Kipa, Mailand: S. 142
- Marie Köhler: S. 151 ro
- Richard Köhler, Biologische Station östliches Ruhrgebiet, Herne: S. 152 l+r
- Hans-Joachim König, Yacht-Club Harkortsee (YCH) e. V., Hagen: S. 160 lo + ru
- KVR / Planungsbüro Drecker: S. 137 lo

Reinhard Landscheid, Stadt Herne: S. 87 ru
Lindemann Architekten Mannheim: S. 92
OGM/pos 4 Architekten Hinrichsmeyer Pilling GbR,
Düsseldorf: Titel und S. 63 r
OGM/Prechler Landschaftsarchitektur, Düsseldorf: S. 63 l
PASD, Feldmeier-Wrede: Hagen: S. 95 lo
Planquadrat, Dortmund: S. 94 ru
Projekt Ruhr GmbH: S. 117 u
Karsten-Thilo Raab, Stadt Hagen: S. 158, S. 159 o
Karen Rein, Stadt Dortmund: S. 162
Ruderclub Hansa, Dortmund: S. 165
Ruhrverband: S. 44, 104 m+ru, 105 ro, 109 ru, 110 m,
Jutta Sankowski, Stadt Dortmund: S. 117 o
Büro Sattler, Köln: S. 94 lo
Marco Siekmann: S. 161 ro
Michael Schwarze-Rodrian: S. 55 mu+ru
Stadt Bochum, Presse- und Informationsamt: S. 88 o + u,
89 ro, 109 lu+ro, 110 ru, 154 ro+ru, 155 l+r, 157 l+r
Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt:
Titel und S 88 m, 156 l+r
Stadt Bottrop: S. 68 u, 69 ro + u, 135, 136 l+r, 137 u
Stadt Duisburg: S. 45 l, 51 l+r, 60, 106, S. 126-129
Stadt Essen: Titel und S. 74–77, 122
Stadt Gelsenkirchen: Titel und S. 78–83, 146 o, 147, 148, 149
Stadt Hagen: S. 93, 95 ru, 161 l
Stadt Herne: S. 87 l + ro,
Stadt Herne, Bildarchiv, Thomas Schmidt, Kirsten Weber:
Titel u. S. 29 mr, 50, 54, 85 lo+ru, 86, 103 lu, 104 lu, 150 +rl,
151 lo+mo+mu, 153 ro,
Stadt Mülheim an der Ruhr: Titel und S. 70-73, 106,
138–141
Stadt Oberhausen: S. 47, 65
Stadt Oberhausen/Norbert Post, Hartmut Welters,
Dortmund: S. 64 r
Stadt Oberhausen/ST-Freiraum Landschaftsarchitekten,
Schürmann RW Architekten Stadtplaner, Richelmann:
S. 64 l

Stadtparkasse Oberhausen/Sauerbruch Hutton
Architekten, Berlin: S. 62
Stefan Thabe, Stadt Dortmund: S. 16, 18, 28 lo+lu, 29
lo+ro+ru, 30, 33, 96, 97, 109, 118, 119, 120, 163, 164
Hardi Teherani, Architekt: Titel und S. 61
THS: S. 68 o
THS, Manfred Vollmer: S. 12, 13, 14
Thomas van den Valentyn/Stadt Bochum: S. 91 lu
VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum: S. 35
Wasser- und Schifffahrtsamt Duisburg Meiderich:
S. 106 lu
Peter Weichmann-Jaeger: Stadt Herne: S. 179
Axel Wild, Stadt Essen, Büro Stadtentwicklung:
S. 110 ro
Jörg Winde, Bochum: S. 90
Egon Wollering, Stadt Herne: S. 153 ru

Arbeitsgruppe Masterplan Ruhr

Dieter Baum, Stadt Oberhausen
Martin Bleja, Stadt Hagen
Wolfgang Borowitzki, Stadt Bochum
Sonja Gugel, Stadt Dortmund
Rolf Hornbostel, Stadt Mülheim an der Ruhr
Markus Horstmann, Stadt Gelsenkirchen
Barbara Kruse, Stadt Herne
Kerstin Lehmann, Stadt Dortmund
Julia Meininghaus, Stadt Dortmund
Wolfgang Neuhoff, Stadt Duisburg
Burkhard Preuß, Stadt Essen
Martin Reimers, Stadt Bottrop
Stefan Thabe, Stadt Dortmund (Gesamtkoordination)
Alfred Wittwer, Stadt Mülheim an der Ruhr

Autorinnen und Autoren

Dieter Baum (Kapitel 1, 3.3, 3.4, 3.5.2, 4.3.2)
Wolfgang Borowitzki (Kapitel 4.3.8)
Eva Fendel (Kapitel 3.5.5)
Christine Grebe (Kapitel 3.5.9)
Sonja Gugel (Kapitel 3.1)
Peter Hofmann (Kapitel 3.4.8, 3.5.8)
Markus Horstmann (Kapitel 3.5.6, 4.3.6)
Stephan Kemper (Kapitel 3.5.6)
Barbara Kruse
(Kapitel 3.3., 3.4, 3.5.7, 4.1, 4.2, 4.2.2, 4.3, 4.3.7)
Kerstin Lehmann (Kapitel 3.1, 3.6, 4.2.3, 4.3.10, 4.4, 5)
Steffen Lenze (Kapitel 3.5.5)
Julia Meininghaus (Kapitel 2.4)
Petra Müller-Tiggemann (Kapitel 4.2.1)
Wolfgang Neuhoff (Kapitel 3.5.1, 4.2.5)
Martin Reimers (Kapitel 3.2, 3.5.3, 4.3.3)
Stephanie Roth (Kapitel 4.3.9)
Friedhelm Staerk (Kapitel 3.5.5)
Hermann Steins (Kapitel 4.3.5)
Stefan Thabe
(Kapitel 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.5.10, 4.2.4, 4.4, 5)
Doris Vogeler (Kapitel 3.5.9)
Alfred Wittwer (Kapitel 3.5.4, 4.3.4)
Britta Wimpelberg (Kapitel 3.5.9)

Ein besonderer Dank gilt den Autoren der Gastbeiträge

Dr. Dieter Kraemer, Prof. Dr. Klaus R. Kunzmann,
Prof. Dr. Hans-Peter Noll, Prof. Karl-Heinz Petzinka und
Joachim Schares

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner

■ Stadt Duisburg

Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement

Wolfgang Neuhoff

Friedrich-Albert-Lange Platz 7
Tel. (0203) 2 83-36 25
w.neuhoff@stadt-duisburg.de

■ Stadt Oberhausen

Fachbereich 5-1-10

Stadtentwicklung und vorbereitende Bauleitplanung

Regina Dreßler

Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen
Tel. (0208) 8 25-24 49
regina.dressler@oberhausen.de

Dieter Baum

Bahnhofstraße 66
46145 Oberhausen
Tel. (0208) 8 25-25 92
dieter.baum@oberhausen.de

■ Stadt Mülheim an der Ruhr

Referat Umwelt, Planen und Bauen

Rolf Hornbostel

Postfach 101953
45466 Mülheim an der Ruhr
Tel. (0208) 4 55-68 01
rolf.hornbostel@stadt-mh.de

Planungsamt

Alfred Wittwer

Postfach 101953
45466 Mülheim an der Ruhr
alfred.wittwer@stadt-mh.de

■ Stadt Bottrop

Stadtplanungsamt, Generelle Planung

Martin Reimers

Luisen-Hensel-Straße 1
46236 Bottrop
Tel. (02041) 70-33 55
martin.reimers@bottrop.de

■ Stadt Essen

Büro Stadtentwicklung

Porscheplatz 1

45121 Essen
Tel. (0201) 8 88 87 01

■ Stadt Gelsenkirchen

Referat Stadtplanung

Markus Horstmann

Goldbergstraße 12
45875 Gelsenkirchen
Tel. (0209) 1 69-46 38
markus.horstmann@gelsenkirchen.de

■ Stadt Herne

Fachbereich Stadtplanung
Vorbereitende Bauleitplanung

Peter Weichmann-Jäger

Postfach 101820
44621 Herne
Tel. (02323) 16-30 17
peter.weichmann-jaeger@herne.de

Barbara Kruse

Postfach 101820
44621 Herne
Tel. (02323) 16-30 13
barbara.kruse@herne.de

■ Stadt Bochum

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Abteilung Stadtentwicklung

Wolfgang Borowitzki

Willy-Brandt-Platz 2-6
44777 Bochum
Tel. (0234) 9 10-25 12
borowitzki@bochum.de

■ Stadt Hagen

Fachgruppe Stadtentwicklung und
Flächennutzungsplanung

Martin Bleja

Rathausstraße 11
58095 Hagen
Tel. (2331) 207 31 66
martin.bleja@stadt-hagen.de

■ Stadt Dortmund

Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Bereich Stadtentwicklung

Stefan Thabe

Burgwall 14
44122 Dortmund
Tel. (0231) 50-2 72 99
sthabe@stadtdo.de



bottrop.



stadtherne

Stadt Bochum



DORTMUND