

Wohnkonzept Innenstadt Dinslaken

Schulzen Stadt- und Raumentwicklung hat im Auftrag der Stadt Dinslaken ein Wohnkonzept für die Innenstadt von Dinslaken erarbeitet. Das Projekt startete im Oktober 2011 und wird im Mai 2012 abgeschlossen. Der Untersuchungsraum umfasst das Programmgebiet des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Der Auftrag zum Wohnkonzept beinhaltet:

- die Ermittlung der vorhandenen Wohnungsrößen,
- die Erfassung und Bewertung des Gebäudebestands und des Wohnumfelds,
- die Ermittlung der Wohnzufriedenheit der Bewohner sowie der Investitionstätigkeiten- und Bereitschaft der Eigentümer,
- die Erstellung einer Informationsbroschüre über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für private Immobilieneigentümer,
- die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Wohnstandorts.

Die Knergebnisse des Wohnkonzepts werden in diesem Kurzbericht dargestellt.



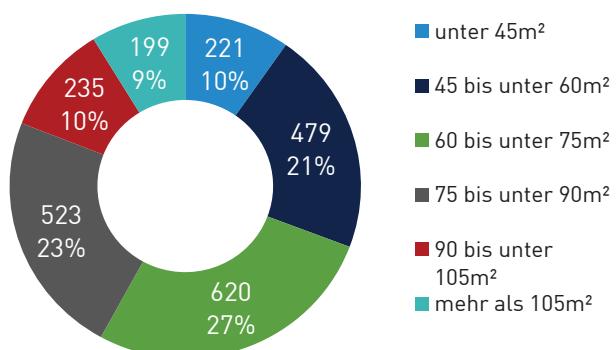
Beispiel für eine qualitativ hochwertige Bebauung in der Dinslakener Innenstadt

Erfassung und Bewertung des Gebäudebestands und des Wohnumfelds

Durch ein spezielles Verfahren auf Basis einer Vor-Ort-Erhebung wurden für jedes Wohngebäude die Anzahl und Größe der Wohnungen sowie Indikatoren für den energetischen Zustand und den Erhaltungszustand erfasst. Die Potentialflächen im Untersuchungsraum wurden einer zeitlichen Entwicklungsperspektive zugeordnet. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die meisten Wohnungen sind zwischen 45 m² und 90 m² groß (ca. 70 %).
- Rund die Hälfte aller Gebäude weist Mängel im Erscheinungsbild (Fassade) auf. Dies trifft besonders auf den Bereich zwischen Neu-, Kloster- und Wallstraße zu.
- Der Untersuchungsraum wird von einer „durchschnittlichen“ Gestaltungsqualität geprägt. Es gibt nur wenige Gebäude, die gestalterisch bzw. architektonisch positiv („gehobene Architektur“) oder negativ herausstechen.
- Auffällig sind optische Beeinträchtigungen in stadtbildprägenden Bereichen (dem „Gesicht der Innenstadt“)
- Im Bereich der Innenstadt gibt es nur vereinzelt Flächen für eine kurz- bis mittelfristige Ergänzung des Bestands durch Neubau.

Wohnungsrößen



Ermittelte Wohnungsrößen

Bewohner- und Eigentümerbefragung

Für die Bewohner- und Eigentümerbefragung wurden 2.200 bzw. 975 Fragebögen zugestellt, die Rücklaufquoten lagen bei 18% (Bewohner) bzw. 24% (Eigentümer).

Über 80% der befragten Bewohner sind mit dem Wohnstandort Innenstadt insgesamt „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Als größte **Stärken** werden genannt:

- die Lage der Innenstadt,
- die guten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs,
- die Möglichkeit der fußläufigen Erreichbarkeit vieler Einrichtungen sowie
- die verkehrliche Anbindung.

Die größten **Schwächen** der Innenstadt sind nach Meinung der Befragten ...

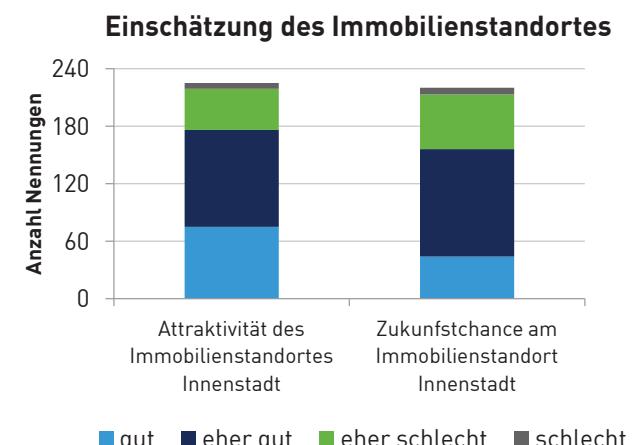
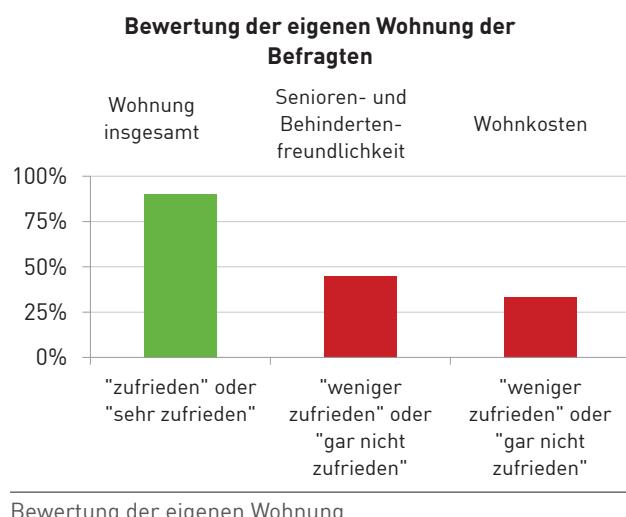
- die Qualität des Einzelhandels („Handyläden“),
- die Parkplatzsituation,
- der hohe Lärmpegel (insbesondere Verkehrslärm) und
- das Stadtbild - insbesondere die Gestaltung und die mangelnde Sauberkeit des öffentlichen Raums.

Die überwiegende Mehrheit der befragten Bewohner ist mit ihrer Wohnung „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Bezogen auf die eigene Wohnung werden die Senioren- und Behindertenfreundlichkeit sowie die Wohnkosten als Mängel bezeichnet.

Rund drei Viertel der befragten Eigentümer bewerten die Attraktivität des Immobilienstandorts als „gut“ oder „eher gut“, etwa 65% räumen ihm „gute“ oder „eher gute“ Zukunftschancen ein.

Viele geben an, in den letzten zehn Jahren bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt zu haben. In den kommenden fünf Jahren hingegen planen nur wenige Eigentümer in ihre Bestände zu investieren. In der Vergangenheit wurde vor allem in die Haustechnik investiert. Auch zukünftig erfolgen Modernisierungsmaßnahmen überwiegend an Bad/WC, Wohnraumbelüftung etc.

Die Gründe für keine bzw. keine geplante Sanierung sind aus Sicht der Eigentümer der fehlende Bedarf, die fehlenden finanziellen Mittel sowie das Missverhältnis von Aufwand und Ertrag.



Perspektive und Entwicklungsziele

Aus verschiedenen Gutachten, Datenauswertungen und Gesprächen mit lokalen Wohnungsmarktexperten ergeben sich folgende zentrale Entwicklungs-perspektiven für die Dinslakener Innenstadt:

- Die Innenstadt ist grundsätzlich ein „dynamischer Raum“ (u.a. positive Bevölkerungsentwicklung) mit einer hohen Bewohnerfluktuation.
- Die Zahl der älteren Einwohner nimmt absolut und relativ zu.
- Die relativ hohen Bodenpreise erschweren eine Entwicklung preisgünstiger Wohnraumangebote.
- Die Vielzahl von Einzeleigentümern erfordert das Einbinden vieler Akteure bei gesamträumlichen Umbaustrategien.
- Das citynahe Wohnen ist insbesondere bei Senioren stark nachgefragt.
- Der Untersuchungsraum umfasst nur einen Teil der „Innenstadt“. Direkt angrenzend finden sich weitere attraktive Wohnquartiere. Ein „Trend zurück in die City“ ist daher nicht zu erkennen.

Zukunftsthemen

Im Ergebnis des Gutachtens lassen sich vier zentrale Zukunftsthemen für die Dinslakener Innenstadt ableiten:

- Schaffung altengerechten Wohnraums auf Neubauflächen und im Bestand (barrierearm / barrierefrei).
- Gezielte Ergänzungen qualitativ hochwertiger Wohnangebote sowohl im Neubau als auch im Bestand.
- Stärkung der Wohnumfeldqualität gemäß kleinräumiger Handlungsbedarfe in den Teilläumen.
- Optische Aufwertung und energetische Sanierung der Gebäude unter besonderer Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild.



Profilskizze der Innenstadt

Handlungsempfehlungen

Aus den Entwicklungszielen und Zukunftsthemen ergeben sich Handlungsempfehlungen. Diese richten sich an die Stadtverwaltung der Stadt Dinslaken als zentralen Akteur in der Umsetzung.

Grundsätzliche Handlungsempfehlungen

- Weiterverfolgung der Ziele des städtebaulichen Entwicklungskonzepts:
 - Hof- und Fassadenprogramm
 - Gestaltungsleitfaden auf Basis Gestaltungssatzung (ggf. Stadtbildanalyse)
 - Wohnumfeldverbesserungen
 - Stadtclimakonzept
 - Verstärkte Image- und Öffentlichkeitsarbeit
- Fokussierung auf „Problemfälle“ und „Potentiale“ statt „Gießkannenprinzip“.
- Nutzung der gebäudescharfen Informationen des Wohnkonzepts als Basis für ein laufendes Monitoring.
- Initiierung von Wettbewerben zur Sicherung der städtebaulichen und architektonische Qualität.

Aufwertung der Wohnungsbestände (optisch / energetisch / barrierearm)

- Anreiz zur Sanierung durch das „Hof- und Fassadenprogramm“.
- Informationsbroschüre über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für Eigentümer von Wohnimmobilien nutzen.
- Eigentümer informieren und aktivieren: z.B. Infoabend „Bestandssanierung“, „Runder Tisch Wohnungsbestand“.
- Beratungsangebote von der „Erstberatung“ bis hin zur konkreten Bauberatung anbieten. Die Beratungsangebote können durch Ingenieure und Architekten eines „lokalen Kompetenznetzwerks“ angeboten werden. Auch die Vergabe eines „Beratungsgutscheins“ durch die Kommune stellt eine Option dar.

Rahmenbedingungen verbessern

- Ausnutzung kommunaler Aktivierungsmöglichkeiten (Zwischenerwerbsmodelle, eigene Ent-

wicklung etc.).

- Aktive Ansprache der Flächeneigentümer zur Baulandmobilisierung (z.B „Good-Practice-Beispiele“).
- Überprüfung baurechtlicher Vorgaben sowie Anpassung an heutige Erfordernisse.
- Überprüfung des bestehenden Parkraumkonzepts zur Reduzierung der optischen MIV-Dominanz und Verbesserung der Erreichbarkeit.

Fazit

Mit dem Wohnkonzept liegt der Stadt Dinslaken eine detaillierte Grundlage für die städtebauliche Aufwertung der Innenstadt vor. Die Schaffung neuer Qualitäten durch die Aufwertung des Gebäudebestands und des Wohnumfelds ist eine zentrale Zukunftsaufgabe. Es wird eine Fokussierung der Maßnahmen auf stadtbildprägende Bereiche und Objekte empfohlen. Das erstellte Gebäudekataster ist eine Grundlage für die aktive Ansprache der Eigentümer sowie eine laufende Erfolgskontrolle.

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Dinslaken
Geschäftsbereich Planen
Hünxerstraße 81
46537 Dinslaken

Auftragnehmer:

SSR Schulten Stadt- und
Raumentwicklung
Kaiserstraße 22
44135 Dortmund

Tel.: 0231.39 69 43-0
Fax: 0231.39 69 43-29
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-dortmund.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
Dipl.-Ing. Marco Fleischer
Dipl.-Ing. Björn Maaß
Dipl.-Ing. Jörg Schmitt

Stand
Dortmund, Mai 2012