



## Fokusrunde Wohnen zum Stadtentwicklungskonzept Iserlohn

---

### Datum

Freitag, 29. Juni 2019, 11.30 – 13.30 Uhr

### Ort

Rathaus I, Iserlohn

### Teilnehmende

Vertreter aus Verwaltung sowie Bau- und Wohnungswirtschaft

---

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts „Mein Iserlohn 2040“ werden thematische Leitlinien zu verschiedenen Themenfeldern, u.a. zum Thema Wohnen erarbeitet. Dazu bedarf es der Einbindung von Experten und Akteuren. Die Fokusrunde diente der Bewertung des Status Quos, der Definition besonderer Herausforderungen und der gemeinsamen Entwicklung zentraler Leitlinien und Handlungsfelder.

An zwei Thementischen wurden nach der „World Café-Methode“ jeweils circa 30-40 Minuten Handlungsschwerpunkte und Lösungsansätze zu den übergeordneten Themen **Bauen im Bestand** und **Wohnbaulandentwicklung** diskutiert.

---

## Thementisch Bauen im Bestand

### Ausgangslage

Generell besteht Einigkeit bei allen Akteuren, dass angesichts bestehender Flächenknappheit, Flächenkonkurrenz mit gewerblichen Nutzungen sowie ökologischer und klimatischer Herausforderungen die Weiterentwicklung und Transformation bestehender Wohnbauflächen und Immobilien zentraler Fokus der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung sein muss.

### Herausforderungen und Potenziale

Die steigende Nachfrage nach modernen, gut erschlossenen und versorgten sowie möglichst barrierearmen Geschosswohnungsbauten – gerade auch von Anwohnern der in der Fläche dominierenden Einfamilienhäuser und der älteren Bestände der Wohnungsbaugesellschaften – übersteigt derzeit das zur Verfügung stehende Angebot. Durch eine schnellere und bessere Befriedigung dieser Nachfrage könnten überkommene Bestände schneller zugunsten der nach wie vor hohen Nachfrage nach familienorientierten Wohnformen wie Einfamilienhäusern oder günstigen Geschosswohnungsbaubeständen aktiviert werden. Der Bedarf für die Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten könnte so wesentlich reduziert und sanierungsbedürftige innenstadtnahe Quartiere konsequent entwickelt werden.

Das größte Potenzial wird in der Transformation von älteren Gebäudebeständen gesehen bzw. in der Wiedervermarktung von freigezogenen Einfamilienhäusern, deren Bewohner in moderne, barrierearme Geschosswohnungsbauten gezogen sind.

Behindert wird eine entsprechende Bestandsentwicklung bislang aus Sicht der Akteure insbesondere durch folgende Aspekte:

- Private Eigentümer verfügen oft nicht über Know-How und Vorstellungskraft, Bestandsimmobilien kostengünstig und bedarfsgerecht zu sanieren. Dies betrifft insbesondere Einfamilienhausbesitzer und potenzielle Käufer, aber auch viele Besitzer sanierungsbedürftiger, innenstadtnaher Geschosswohnungsbaubestände
- Durch den Mangel an nachfragegerechten Angeboten verharren Bewohner oft viel zu lang in Beständen, die sie eigentlich gar nicht mehr bewohnen wollen
- Verfahrenstechnische, planerische und (bau)rechtliche Restriktionen und Auflagen erschweren den Umbau des Bestandes und die Nachverdichtung erheblich gegenüber Neuausweisungen (z.B. Stellplatzschlüssel, Abstandsflächen...)
- Generell bestehende Kostenvorteile der Bestandsentwicklung gegenüber Neubau können nur bei effizienter Organisation und der Hebung von Masse- und Synergieeffekten realisiert werden. Dies gelingt bislang nur den Wohnungsbaugesellschaften
- Es mangelt insbesondere an Information, Beratung und einer gezielten Vernetzung der Akteure
- Zusätzliche Förderungen sind hilfreich, generell stehen aber in der aktuellen Investitionslandschaft genügend Mittel zur Verfügung



### **Lösungsansätze und Strategien**

Folgende Lösungsansätze und Umsetzungsstrategien für eine entsprechende Bestandsentwicklung wurden identifiziert und diskutiert:

- Konsequente Sanierung / Modernisierung / Umbau bestehender Immobilien
- Nachverdichtung des Bestandes mit nachfragegerechten Wohnformen
- Substitution bestehender Immobilien zugunsten nachfragegerechter Neubauten
- Aktivierung von frühzeitigen Umzügen, um Bestände bedarfsgerecht nutzen zu können
- Frühzeitiger Erwerb von Immobilien mit Handlungsbedarf, um Abriss zu vermeiden (Vorteile: geringe Kosten, bestehendes Planungsrecht ermöglicht oft größeren Handlungsspielraum und würde durch Abriss verloren gehen)
- Information / Beratung / Werbung als zentraler Schlüssel zur Umsetzungsaktivierung

Konkret werden folgende Projekte diskutiert:

- Weitere Verbesserung des Flächen- und Immobilienmonitorings / -managements, um frühzeitig Potenziale der Bestandsentwicklung identifizieren und entwickeln zu können

- Weiterer, konsequenter Ausbau der Informations- und Beratungsangebote unter Beteiligung aller relevanten Akteure (Stadt, Verbraucherzentrale, Eigentümer- und Mieterverbände etc.)
- Wesentlicher Ausbau der Informations- und Beratungsangebote für private Eigentümer und potenzielle Kaufinteressenten
- Intensivierung der bestehenden Ansätze der Wohnungsunternehmen zum Umbau und zur Nachverdichtung der Bestände mit dem Ziel, günstigen Wohnraum zu erhalten und im Bestand nachfragegerechte neue Angebote zu schaffen, die interne Umzüge befördern könnten
- Entwicklung gezielter Bestandsentwicklungsstrategien zur Hebung der noch bestehenden innerstädtischen Potenziale zugunsten nachfragegerechter Wohnformen
- Konsequente Ausschöpfung der bestehenden kommunalen und baurechtlichen Steuerungsinstrumente zum nachfragegerechten Stadtumbau, die in den letzten Jahrzehnten kaum mehr genutzt wurden, insbesondere
  - Sanierungsrecht
  - Wahrnehmung von Vorkaufsrechten der Kommune zugunsten nachhaltiger Bestandsentwicklung
  - Wohnbauförderung
  - Bauleitplanung (B-Pläne)
  - Konsequente Nutzung der Städtebauförderung
  - Kommunale Förderprogramme
  - Sonstige mögliche Förderzweige zur Bestandsentwicklung (Energetische Sanierung, Generationengerechtigkeit etc.)
- Etablierung und Förderung innovativer Instanzen und Agenturen der Bestandsentwicklung, wie z.B. die Kontaktstelle „Neue Wohnformen“, inkl. gezielter Unterstützung von Umzügen im Bestand
- Bestandsentwicklung zum zentralen Leitbild der Stadtentwicklung erklären, inkl.
  - Stadtentwicklungskonzept ISERLOHN 2040
  - Stadtmarketing
  - Werbung, Beratung, etc.

## Fazit

**Ein zentraler Schlüssel für die Umsetzung der Maßnahmen liegt aus Sicht der Akteure in einer noch aktiveren Rolle der Kommune (inklusive der öffentlichen Wohnungsbauunternehmen und anderer städtischer Tochtergesellschaften) als steuernde und aktiv handelnde Instanzen am Wohnungsmarkt.**

---

## Thematisch Wohnbaulandentwicklung

### Ausgangslage

Die Teilnehmer sind sich insgesamt einig, dass die Neuentwicklung von Wohnbauflächen in Iserlohn nötig ist, um bestimmte Nachfragesegmente abzudecken. Die Entwicklung der vergangenen Jahre (Baugebiete in Sümmern, Kalthof, Auf der Emst) zeigt, dass die Nachfrage nach entsprechenden Angeboten ungebrochen ist und Grundstücke binnen kurzer Zeit vermarktet sind. Kritisiert wird hierbei allerdings das immerzu gleichartige Konzept von hochwertigen Einfamilienhäusern auf kleinen Flurstücken, das nur ein ausgewähltes Klientel mit neuem Wohnraum versorgt. Die Baugebiete seien zudem austauschbar und gleichartig. In der Diskussion kam zudem auf, dass der Grund hierfür auch in der stetig gleichen Entwicklung derselben Bauträger liegen würde.

### Herausforderungen und Potenziale

- Planerische Restriktionen (z.B. maximale Baumassen, Stellplätze, Abstandsflächen etc.) hemmen Investoren beim Bau innovativer Projekte
- So lange die Stadt die Grundstückspreise nicht steuert, können keine günstigen bzw. bezahlbaren Wohnungen gebaut werden
- Innenstadt hat ein schlechtes Image hinsichtlich der Sicherheit, was die Nachfrage am Stadtrand zusätzlich fördert

- 50 % der Hauskäufer kommen von außerhalb Iserlohns
- Fehlendes Angebot an Alternativen zum EFH in den Ortsteilen Hennen, Sümmer, Kalthof
- Sicherheit in den Innenstadtbereichen gewährleisten
- Preisverfall in peripheren Lagen (genanntes Beispiel Lössel) trotz hoher Nachfrage spürbar
- Infrastruktur bzw. Nahversorgung in den Ortsteilen stärken bzw. erhalten

### **Lösungsansätze und Strategien**

- Durchmischung der neuen Wohnbaugebiete ist ganz entscheidend; Mehrfamilienhausbebauung mit tlw. sozialem Wohnungsbau findet oftmals nicht statt
- Innen- vor Außenentwicklung: Stadt sollte sich auf innerstädtisches Wohnen fokussieren, Entwicklungen hier vorantreiben und nicht nur dem Markt überlassen
- Stadt muss selbst aktiver in der Verteilung des Baulandes/ der Baugrundstücke werden. Hier müsse die Stadt aktiv in die „Beschaffung“ von Bauland einsteigen und direkt private Grundstücksbesitzer ansprechen
- Bedarfsanalyse für die Art bzw. Höhe der Wohnungen und Grundstücksgrößen fehlt und sollte als Orientierung zur Entwicklung des Wohnungsmarktes erstellt werden
- Bauflächen für den sozialen Wohnungsbau frei halten
- Mithilfe gesamtstädtischer Strategien sollten den Investoren/ Projektentwicklern auch bestimmte (ungewünschte) Bauentwicklungen untersagt werden. Sofern planerische Restriktionen bestehen, müssen diese dann auch durchgehalten werden. Befreiungen von bauleitplanerischen Restriktionen dürfe es dann nicht geben
- Die Stadt Iserlohn sollte ein eigenes Konzept zur Vermarktung von Wohnbauland erstellen und öfter selbst in die Vermarktung einsteigen. Dies müsse auch keine fundierte und umfassende gesamtstädtische Baulandstrategie sein, sondern direkt Einzelentwicklungen betreffen, die in der nächsten Zeit anstehen
- Strategie zum Umgang mit Wohnflächenreserven erarbeiten
- Strategie zum Umgang mit Nachverdichtungsbereichen erarbeiten

### **Fazit**

**Die Wohnbaulandentwicklung wird aufgrund der hohen Nachfrage auch zukünftig eine Rolle spielen, sollte jedoch verstärkt von Seiten der Stadt gesteuert und diversifiziert werden. Eine Durchmischung der neuen Wohnbaugebiete mit Mehrfamilienhäusern und sozialem Wohnungsbau ist dabei entscheidend. Darüber hinaus sollte sich die Stadt gemäß dem Kredo „Innen- vor Außenentwicklung“ auf innerstädtisches Wohnen fokussieren, Entwicklungen hier vorantreiben und nicht nur dem Markt überlassen. Besonders entscheidend wird die Erarbeitung von städtischen Strategien zur Wohnbaulandentwicklung und Nachverdichtung sein, vor allem um dementsprechende Entscheidungen über neue Wohnungsbauentwicklungen treffen zu können und aktiv in die Gestaltung des Wohnraumangebotes einzugreifen.**