

Ältere Wohnsiedlungen im Generationenwechsel

Auslaufmodell oder Chancen für neues Wohnen im Quartier

Regina Höbel, SSR 2018



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

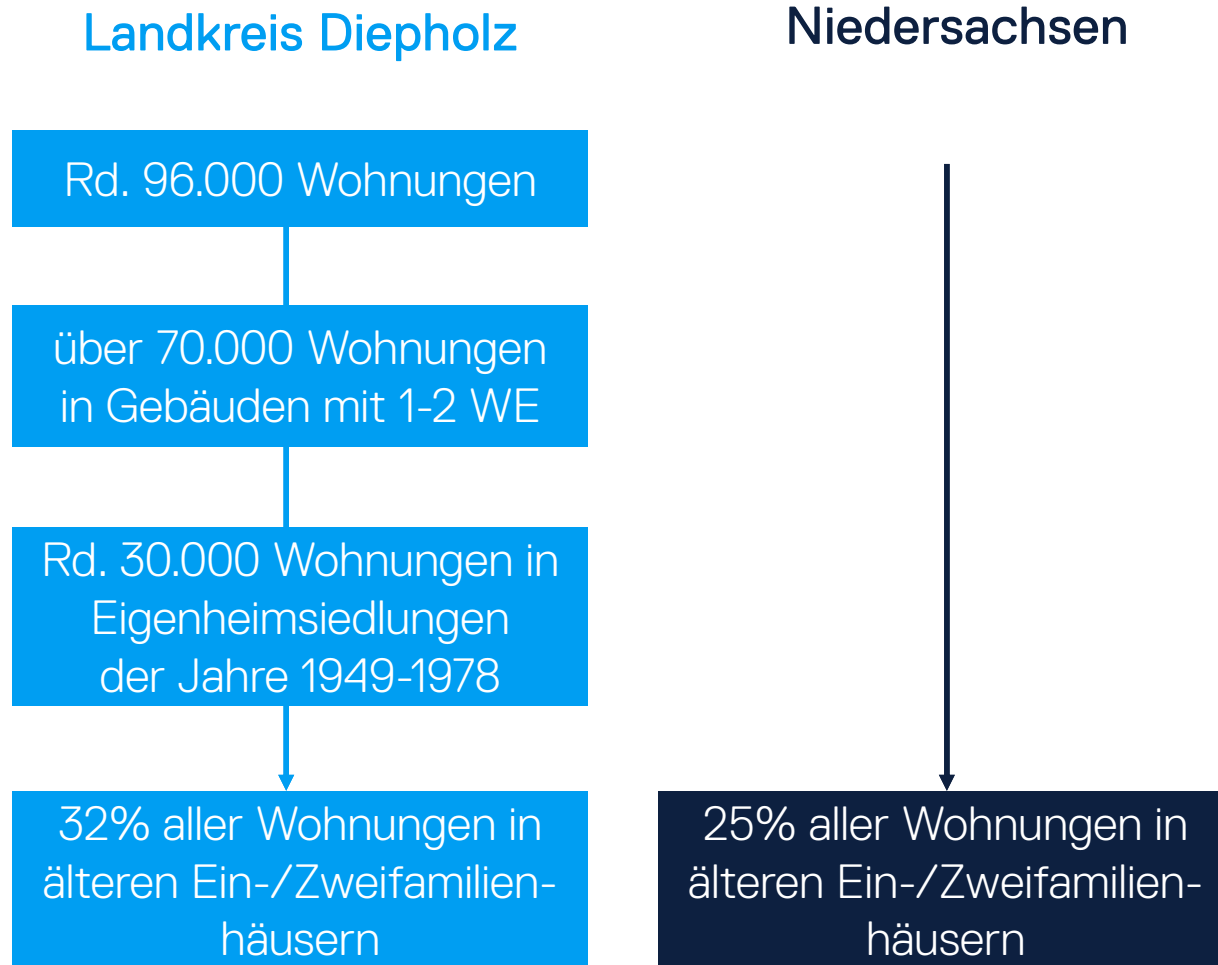


Landkreis Diepholz



GENERATIONEN WECHSEL – EIN HANDLUNGS- BEDARF?

RELEVANZ ÄLTERER EIGENHEIMQUARTIERE



VIELFÄLTIGES ANGEBOT AM MARKT



Baujahr 1953, Erstbezug nach Sanierung,
147 m² Wfl., 665 m² Grundstück,
209.000 € Kaufpreisangebot



Baujahr 1950, saniert 1973,
Wohnhaus mit Nebengebäude,
160 m² Wfl., 1.800 m² Grundstück,
137.500 € Kaufpreisangebot



Baujahr 1960, gepflegt,
160 m² Wfl., 1.035 m² Grundstück,
234.000 € Kaufpreisangebot



Baujahr 1962, einfache Qualität,
100 m² Wfl., 509 m² Grundstück,
109.000 € Kaufpreisangebot

IMMER MEHR STUDIEN ZU ÄLTEREN EIGENHEIMQUARTIEREN

Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren

Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)



Stadtentwicklung
Wohnquartiere für morgen?

Prof. Dr. Uta Hohn, Yasemin Utku

Wohnquartiere für morgen?

Zehn Thesen zur Zukunft von Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre



Bayerische Staatsregierung



Bestandsentwicklung in Einfamilienhausgebieten

„Qualifizierungsstrategien für die zukünftige, nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre“

Andrea Berndgen-Kaiser, Dipl.-Ing. Architektin, ILS
Essen, 14. Dezember 2011

Jahrestagung 2015 des Forums KomWoB NRW
Zukunftsperspektiven von Eigenheimgebieten in NRW



HANDLUNGSBEDARFE

- Ältere Einfamilienhausgebiete sind keine „Selbstläufer“ mehr
- Vermarktungsprobleme in Regionen mit sinkender Nachfrage und schwierigen Beständen zu erwarten
- Sanierungs- und Anpassungsbedarfe bei Häusern und Siedlungen
- Ausgedünnte Infrastrukturen
- Überalterung und schwindende Kaufkraft
- Unterstützungsbedarfe beim Wohnen im Alter
- Risikofaktoren: Ungünstige Lageeigenschaften, energetische Mängel, schlecht geschnittene Grundrisse, ästhetische Defizite, Imageprobleme...



**PERSPEKTIVEN FÜR
ÄLTERE
WOHNQUARTIERE
ACHT BOTSCHAFTEN**

PERSPEKTIVEN FÜR ÄLTERE EIGENHEIMQUARTIERE

1. Die Siedlungen müssen bunter werden. Sie müssen einer größeren Vielfalt an Wohn- und Lebensformen Platz bieten. Allerdings: Nicht jeder will in einer klassischen Eigenheimsiedlung wohnen.

 - Bauliche Veränderungen zulassen
 - Wohnen und Arbeiten ermöglichen
 - Mehr Raum für Nachbarschaft
2. Ältere Bewohner benötigen Unterstützung. Sie wollen nach Möglichkeit bis zum Lebensende dort wohnen bleiben. Häufig fehlt eine wohnungsnahe Infrastruktur. Und ein Angebot an Wohnformen im Alter – falls es zu Hause doch nicht mehr alleine geht.

 - Wohnraumanpassung im Bestand
 - Angebote für das Wohnen im Alter schaffen
 - Hilfen im Alter & Nachbarschaft schaffen
 - Infrastruktur sichern & ausbauen

PERSPEKTIVEN FÜR ÄLTERE EIGENHEIMQUARTIERE

3. Die Dynamik des Generationenwechsels wird vom Markt mitbestimmt. Wenn der Verkaufspreis nicht reicht, um eine neue Wohnung zu finanzieren, behindert dies den Wechsel. Eigentümer müssen nicht selten von ihren Kaufpreisvorstellungen Abschied nehmen.
- Kostengünstige Wohnalternativen
 - Standortqualität steigern
 - Keine Konkurrenz durch Neubau
4. Bei fehlenden Entwicklungschancen ist ein sinnvoller Umgang mit Leerstand frühzeitig mitzudenken. In städtebaulich sensiblen Lagen ist kommunales Handeln erforderlich, um Imageschäden zu vermeiden. Zunehmende Leerstände können die Zukunftsfähigkeit einer Siedlung beeinträchtigen.
- Leerstandsmanagement
 - „Wertvolle“ Gebäude sichern
 - Rückbau einplanen

PERSPEKTIVEN FÜR ÄLTERE EIGENHEIMQUARTIERE

5. Der Abbau von Sanierungsbedarfen schafft neue Wohnqualitäten. Ältere Eigentümer sind damit nicht selten überfordert. Neuerwerber wollen die Häuser nach ihren Vorstellungen umbauen. Dazu ist eine realistische Einschätzung der Sanierungsbedarfe wichtig.

Beratungsangebot ausbauen

Neuerwerber unterstützen

6. Ein frühzeitiges Erkennen von Veränderungsbedarfen schafft Handlungsspielräume – um Entwicklungsperspektiven für die Gebiete in baulicher, funktionale und sozialer Hinsicht zu diskutieren, zu planen und umzusetzen.

Monitoring der Alterungsprozesse

Sensibilisierung für Veränderungsbedarfe

Partnersuche für Quartiersentwicklung

PERSPEKTIVEN FÜR ÄLTERE EIGENHEIMQUARTIERE

7. Aktive Nachbarschaften steigern die Lebensqualität in den Gebieten. Sie fördern den sozialen Zusammenhalt und sind eine Basis für bürgerschaftlich getragene Dienstleistungsangebote. Sie fördern die Attraktivität d. Siedlungen im Sinne eines weichen Standortfaktors.

Auf- & Ausbau von Bewohner-
netzwerken

Auf-/Ausbau ehrenamtlich
getragener Einrichtungen &
Angebote

8. Die Digitalisierung eröffnet Chancen für die Integration von Erwerbsarbeit („home offices“ & „home production“). Sie erleichtert auch das Wohnen im Eigenheim.

Schnelles Internet

Bauliche Veränderungen zulassen

Weitere Nutzungen zulassen

VIELEN DANK

www.ssr-dortmund.de

ssr



GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Landkreis Diepholz

TempALand

