

# Runder Tisch der Bochumer Wohnungsmarktakteure

## Protokoll der 13. Sitzung am 20. Juni 2013

### STADT BOCHUM

Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt  
Technisches Rathaus  
Hans-Böckler-Str. 19  
44777 Bochum

#### Telefon

0234/910-3795

#### Fax

0234/910-2343

#### E-Mail

[wloke@bochum.de](mailto:wloke@bochum.de)

Wir haben auch eine Website!

[www.bochum.de/  
runder-tisch-intern](http://www.bochum.de/runder-tisch-intern)



### 1. Teilnehmerinnen und Teilnehmer

entnehmen Sie bitte der Anwesenheitsliste (Anlage).

### 2. Begrüßung

Herr Kröck begrüßt die TeilnehmerInnen, erläutert die Tagesordnung und führt grundlegend in die Thematik ein. Hierbei stellt Herr Kröck heraus, dass die Rahmenplanung zum Projekt „Ostpark Bochum“ noch nicht politisch beschlossen ist. Die Diskussionsergebnisse des Runden Tisches der Wohnungswirtschaft sollen vor diesem Hintergrund dazu dienen, die bestehende Rahmenplanung kritisch zu reflektieren und die Konzeption inhaltlich weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

Darüber hinaus verweist Herr Kröck auf den nächsten Termin des Runden Tisches der Wohnungswirtschaft am 15.10.2013, bei dem – neben den regulären TeilnehmerInnen – auch Mitglieder aus bestehenden Baugemeinschaften eingeladen wurden, um über die gesammelten Erfahrungen aus der Planungs- und Bauphase zu berichten und eine Übertragbarkeit auf Projekte in Bochum zu diskutieren.

### 3. Vorstellung der Rahmenplanung „Ostpark Bochum“ (Stadt Bochum)

Herr Kröck stellt die Rahmenplanung zum Projekt „Ostpark Bochum“ vor. Die Grundintention des Projektes, den Bezug zum Grünraum in den Mittelpunkt der Planung zu stellen, ergab sich unter anderem aus der Bewerbungsphase zum Wettbewerb „Innovation City“ und kommt auch in dem Projekttitle „Bochum Ostpark“ zum Ausdruck.

Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von ca. 95 ha und liegt im Bochumer Osten, genau entlang des Übergangs zu den verästelten Freiräumen des regionalen Grünzugs E. Das Gebiet gehört zu den Stadtteilen Altenbochum und Laer. Die vorliegende Rahmenplanung wurde unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen und der vorhandenen Infrastruktur entwickelt und setzt für diese neue Entwicklungsimpulse.

Die Eigentumsverhältnisse in dem Plangebiet gestalten sich weitestgehend homogen. Neben der Stadt Bochum, die einen Großteil der Fläche besitzt, ist die Evangelische Fachhochschule Eigentümerin eines Grundstücks im Westen



des Gebiets. Der Sheffield-Ring, im Eigentum von Straßen NRW durchschneidet das Plangebiet auf Mittlerer Höhe in Nord-Süd-Richtung. Im Osten sind zudem mehrere Grundstücke im Privateigentum, für die zudem ein Bebauungsplan existiert, der jedoch bislang nicht umgesetzt wurde. Dieser Bebauungsplan soll daher entsprechend der bestehenden Rahmenplanung angepasst werden. Somit würden im Plangebiet insgesamt ca. 13 ha Nettobauland aber zudem auch ca. 12 ha neue Freiflächen geschaffen.

Das Rahmenplangebiet gliedert sich in die drei Teilbereiche („Quartiere“) Feldmark, Havkenscheider Park und Havkenscheider Höhe. Diese Teilbereiche variieren untereinander, aber auch innerhalb eines Teilbereichs, deutlich in ihrer baulichen Ausprägung, da sie sich stets an den angrenzenden Strukturen orientieren.

Im Quartier Feldmark wird dies an der vorgesehenen unterschiedlichen Bebauungsdichte beispielhaft deutlich.

- Im Bereich der Immanuel-Kant Straße ist ebenso wie im Bereich Sheffield-Ring eine überwiegend viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen, um einen urbanen Charakter, vergleichbar mit dem Romanusplatz in Bochum Ehrenfeld oder dem Stadtteil Vauban in Freiburg, entstehen zu lassen.
- Bei der südlichen Bebauung im Bereich des Eichendorffwegs ist hingegen eine weniger dichte Bebauungsstruktur vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zum Bestand zu generieren.

Die Erarbeitung des Rahmenplans erfolgte zudem von Anfang an unter Mitwirkung von Energieexperten, so dass die städtebaulichen Strukturen ein sehr hohes Maß an Energieeffizienz der späteren Gebäude ermöglichen.

Eine weitere Besonderheit stellt der Umgang mit der Entwässerung dar. Das anfallende Regenwasser wird zentral gesammelt und entlang der urbanen Achse, orientiert an einem historischen Bachlauf, quer durch das gesamte Rahmenplangebiet von West nach Ost geführt. Das Element Wasser wird somit im Quartier erlebbar und trägt zudem zu einer weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Entsprechend der Grundintention der Planung wird in allen drei Quartieren eine klare Raumkante zum Grünzug hin ausgebildet, um den vorhandenen Freiraum mit dem neu entstehenden Quartier zu verknüpfen, die Ränder offensiv zu besetzen und somit eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität für möglichst viele der künftigen Bewohner des Quartiers zu schaffen.

Die Planung zeichnet sich weiter dadurch aus, dass in den jeweiligen Teilbereichen unterschiedliche Freiraumqualitäten gestärkt werden.

- So wird im Quartier Feldmark der bestehende Friedhof mit seinem alten Baumbestand zum zentralen Baustein der Quartiersentwicklung, auf den sich die neue Bebauung hin ausrichtet.
- Im Quartier Havkenscheider Park wird die vorhandene Sportanlage in nördlicher Richtung verlagert, ausgebaut und aufgewertet. Auf der so

freiwerdenden Fläche im Süden ist eine neue Wohnbebauung vorgesehen deren nördliche und westliche Randbereiche durch Stadtwiesen, Stadterrassen und öffentliche Spielbereiche arrondiert werden. Die vorhandene Kleingartenanlage bleibt erhalten und wird Bestandteil des Parks.

- Das Quartier Havkenscheider Höhe zeichnet sich bereits heute durch eine hohe landschaftliche Qualität mit ruhrgebietstypischer Ausprägung aus (Feld- und Weidenutzung sowie im Norden der begrünte ehemalige Deponiebereich) und mündet in den regionalen Grünzugverbund. In dem Gebiet werden durch die neue Planung ökologisch hochwertige Teilflächen, für die bislang Baurecht bestand, als Grünfläche gesichert und es wird eine klare Raumkante definiert.

Die Umsetzung der Planung könnte im Westen, im Quartier Feldmark, durch die städtische Herstellung eines Erschließungsrasters beginnen. Die einzelnen Baufelder sollen durch Investorenausschreibungen entwickelt werden. Hierbei gilt es weiter die Entwicklung der südlich gelegenen Opel-Fläche (Opel-Werk I) parallel mit zu berücksichtigen. Die mittelfristige Entstehung neuer, qualitativ hochwertiger Gewerbebetriebe erfordert auch ein hochwertiges Wohnraumangebot im Umfeld, das durch die Entwicklung des Ostparks entsteht.

Für die weitere Ausarbeitung und Konkretisierung der Rahmenplanung wurde eine prozessbegleitende Beratung in Verbindung mit einer Studie beauftragt, die Genderaspekte in der Planung untersucht. Das vornehmliche Ziel hierbei ist es, die Alltagstauglichkeit der neuen Quartiere für Männer und Frauen unterschiedlicher Altersgruppen, ebenso wie für Kinder und Senioren, zu optimieren und die Planung hinsichtlich verschiedener Kriterien wie bspw. der Orientierung im Quartier, der Möglichkeit zur Kommunikation, oder der Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls zu konkretisieren. Die Ergebnisse der Studie sollen auch bei zukünftigen Planverfahren Anwendung finden.

Weiter wurde im Jahr 2012 eine Marktanalyse von der DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) durchgeführt, deren Ergebnisse als Grundlage für die Abschlussdiskussion im Folgenden kurz dargestellt werden.

#### **4. Vorstellung der Marktanalyse zur Rahmenplanung (DSK)**

Herr Wahlen (DSK) präsentiert die Ergebnisse der Marktanalyse sowie der städtebaulichen Kalkulation.

Es wurde eine Analyse zur Standortbewertung auf Makro- (Betrachtungsraum: Deutschland und die Region), Meso- (Betrachtungsraum: Bochum und die den Planungsraum umgebenden Stadtteile) sowie Mikroebene (Betrachtungsraum: Bochum Ostpark sowie die einzelnen Quartiere) durchgeführt.

Stark vereinfacht formuliert bescheinigen die Analyseergebnisse dem Projektgebiet sowohl auf Meso- als auch auf Mikroebene gute Lageeigenschaften, wobei die Lagegunst der einzelnen Quartiere in östliche Richtung leicht abnimmt. Die Versorgungsstruktur im Umfeld des Projektgebietes wird als leicht defizitär, jedoch als geeignet für die Nahversorgung in allen Lebensphasen, bewertet. Zudem können sich aus der Entwicklung des Bochumer Ostparks deutliche Entwicklungsimpulse ergeben, die die Versorgungsstrukturen - auch im Umfeld – aufwerten und weiterentwickeln.

Neben der analytischen Standortbewertung wurde zudem eine Befragung durchgeführt, um die Analyseergebnisse zu verifizieren. Die Befragung bestätigte die ermittelte Attraktivität des Standorts und die guten Lageeigenschaften, sie zeigte aber auch, dass Teile des Rahmenplangebiets in der Bevölkerung mit der ehemaligen Mülldeponie verknüpft werden und das Gebiet teilweise als „zu weit vom Schuss liegend“ beschrieben wurde. Diesen kritisch angemerkten Aspekten kann aber durch ein Standortmarketing und eine hochwertige Quartiersentwicklung begegnet werden.

Eine demographische Analyse der potentiellen Nachfragergruppen zeigt einen deutlichen Rückgang der Altersgruppe 30 – 45 Jahre, der sich jedoch ab dem Jahr 2020 fängt und im weiteren Verlauf positiv entwickelt. Ein positiver Trend ist hingegen bei der Altersgruppe 45- 65 Jahre bis zum Jahr 2015 feststellbar. Danach wird auch in dieser Altersgruppe ein leichter Rückgang eintreten. Insgesamt wurde festgestellt, dass in der für den Immobilienerwerb wichtigen Altersgruppe 30 -65 Jahre mittel- bis langfristig ein Rückgang zu verzeichnen ist.

Das ermittelte Preisniveau variiert je nach konkreter Lage im Projektgebiet. Die Lageeigenschaften werden insgesamt als mittlere bis gute Lage beschrieben, wobei besonders das Quartier Feldmark als gute Lage bewertet wird. Das ermittelte Preisniveau stellt sich beispielhaft wie folgt dar:

- Einfamilienhäuser in guter Lage: 2.400 – 2.700 €/m<sup>2</sup> (Kaufpreis pro qm<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Mietwohnungen in mittlerer Lage: 7,25 – 8,25 €/m<sup>2</sup> Durchschnitt 7,75 € (Mietpreis pro qm<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Mietwohnungen in guter Lage: 8,25 – 9,25 €/m<sup>2</sup> Durchschnitt 8,75 € (Mietpreis pro qm<sup>2</sup> Wohnfläche)

Die städtebauliche Kalkulation bei vermögensorientierter/NKF Betrachtung hat für die Gesamtmaßnahme ein positives Vermögenssaldo für die Stadt von rd. 12,5 Mio. € ermittelt.

Vor dem Hintergrund der verschiedenen Analyseergebnisse wird die Rahmenplanung insgesamt als gute Grundlage für die schrittweise, langfristige Umsetzung der Gesamtplanung gesehen.

## 5. **Verständnisfragen zu den Präsentationen / Abschlussdiskussion**

Die TeilnehmerInnen begrüßen grundsätzlich die Initiative der Stadt Bochum ein solches Projekt anzugehen und sehen den Standort als geeignet. Folgende Teilaspekte der Planung sollten aber aus Sicht der Wohnungsmarktakteure weiter ausgearbeitet, konkretisiert und eventuell angepasst werden:

- Das **Verhältnis von Brutto- zu Nettobauland** ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft nicht optimal.
- Die Entwicklung des Gebiets wird voraussichtlich über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren stattfinden. Dieser **lange Entwicklungszeitraum** erfordert eine gezielte Prozesssteuerung sowie eine **Umsetzung in funktionsfähigen Einheiten**, die unabhängig von der weiteren Entwicklung sind. Durch diese Vorgehensweise kann die Belastung der ersten Bewohner durch die weitere Quartiersentwicklung minimiert werden, was auch aus Marketinggesichtspunkten vorteilhaft ist.
- Die Entwicklung der einzelnen Blöcke muss darüber hinaus zeitlich koordiniert werden, um die **Marktlage nicht zu überfordern** (max. 30 Häuser und 40 WE pro Jahr in dem Gebiet). Es sollen jeweils einzelne Quartiere / Abschnitte komplett abgeschlossen sein, bevor neue Flächen auf den Markt gebracht werden, um die Schaffung interner Konkurrenzflächen zu vermeiden.
- Es gibt bestimmte **Zwangspunkte**, wie beispielsweise das Entwässerungssystem, die vor einem Erstbezug bereits vollständig umgesetzt sein müssen. Dies gilt es bei der Entwicklung zu berücksichtigen.
- Die Entwicklung der Quartiere sollte Blockweise durch **Investorenwettbewerbe** erfolgen und es sollte eine zeitlich definierte Umsetzungsverpflichtung mit dem jeweiligen Investor vereinbart werden.
- Eine **hohe Qualität der Quartiere** ist wesentlich für die Vermarktung und das Image des Gebiets.
- Ein **begleitendes Marketing** wird (auch von Seiten der DSK) als essentiell betrachtet, um die Vermarktbarkeit zu steigern und negativen Assoziationen (Mülldeponie, Verkehrsbelastung Scheffeld Ring) zu begegnen.
- Die **Kosten für die Herstellung der Infrastruktur** und die Pflege der großen vorhandenen Grünflächen werden als zu kostenintensiv eingeschätzt.
- Das **prognostizierte Preisniveau für gute Lagen** wird von der Mehrzahl der TeilnehmerInnen sowohl im Miet-, als auch im Kaufsegment als zu hoch eingeschätzt.
- Der **Zuzug** in das neue Quartier wird nicht kontinuierlich erfolgen, sondern **phasenweise**. Daher wird ein begleitendes Marketing notwendig. Hierdurch könnte sich aber auch eine **Sogwirkung** entfalten.
- Die Entwicklung der südlich gelegenen **Opel-Flächen** muss bei der weiteren Projektentwicklung und – umsetzung **berücksichtigt** werden.

- Die Entwicklung der neuen Quartiere sollte stärker **vernetzt mit den angrenzenden Ortsteilen** Altenbochum und Laer gedacht werden, um Synergien zu schaffen und Entwicklungsimpulse auch für die „Bestandsquartiere“ zu setzen.
- Die **Einkaufsmöglichkeiten im Quartier** sowie im Umfeld sollten ausgebaut und klientelbezogen entwickelt werden
- Das **Quartier Feldmark** weist aus Sicht der Wohnungsmarktakteure **besonders positive Lageeigenschaften** auf.
- Die hohe **Verkehrsbelastung im Bereich Sheffield-Ring** wird, bezogen auf die vorgesehene Wohnbebauung, kritisch gesehen. Die voraussichtliche Entlastung des Sheffield Rings im Zuge der Umsetzung der sog. Opel-Spange sollte im Rahmen der Vermarktung bekannt gemacht werden, um das Image des Quartiers weiter zu fördern.
- Die umgebende Infrastruktur wird als wesentlicher Faktor für die Höhe der erzielbaren Marktpreise gesehen. Vor diesem Hintergrund sollte eine **Weiterentwicklung der vorhandenen Infrastruktur** stärker in der Konzeption berücksichtigt werden.
- Die geplanten **Quartiere sollten für alle Altersgruppen** attraktiv entwickelt werden. Diese Zielsetzung stellt besondere Anforderungen an die Ausstattung im Wohnungsbau und die umgebende (soziale) Infrastruktur.
- Die **gesamtstädtischen Effekte** der Planung „Bochum Ostpark“ auf andere Baugebiete in der Stadt sollte analysiert werden, um mögliche Auswirkungen (bspw. Marktsättigung) frühzeitig abschätzen zu können.
- Eine **geschlossene Bauweise** sei oft schwer vermarktbar. Daher sollte eine weitere Ausarbeitung und Konkretisierung der Blockstrukturen erfolgen.
- Die Ausrichtung der Planung auf die Verbindung Stadt und Freiraum wird positiv gesehen, jedoch sollten auch **weitere Themen** (wie bspw. Infrastrukturausstattung) **stärker Berücksichtigung** finden.
- **Urbane Standorte** werden in verschiedenen Kommunen des Ruhrgebiets **zunehmend nachgefragt**. Vor diesem Hintergrund wird das Projekt aus immobilienwirtschaftlicher Sicht grundlegend positiv bewertet und es wird der Stadt Bochum empfohlen **zeitnah mit der Umsetzung zu beginnen**.

Herr Kröck bedankt sich bei den TeilnehmerInnen für die angenehme und konstruktive Diskussion und beendet die Sitzung um 16.00 Uhr. Der nächste Runde Tisch der Wohnungsmarktakteure findet am 15.10.2013 in den Matthias-Claudius-Höfen in Bochum statt. Eine schriftliche Einladung folgt.

Alle Anlagen zum Protokoll und Informationen finden Sie unter [www.bochum.de/runder-tisch-intern](http://www.bochum.de/runder-tisch-intern)

I. A.  
Daniel Bach