

Entwicklungsleitbild

„Wohnen“

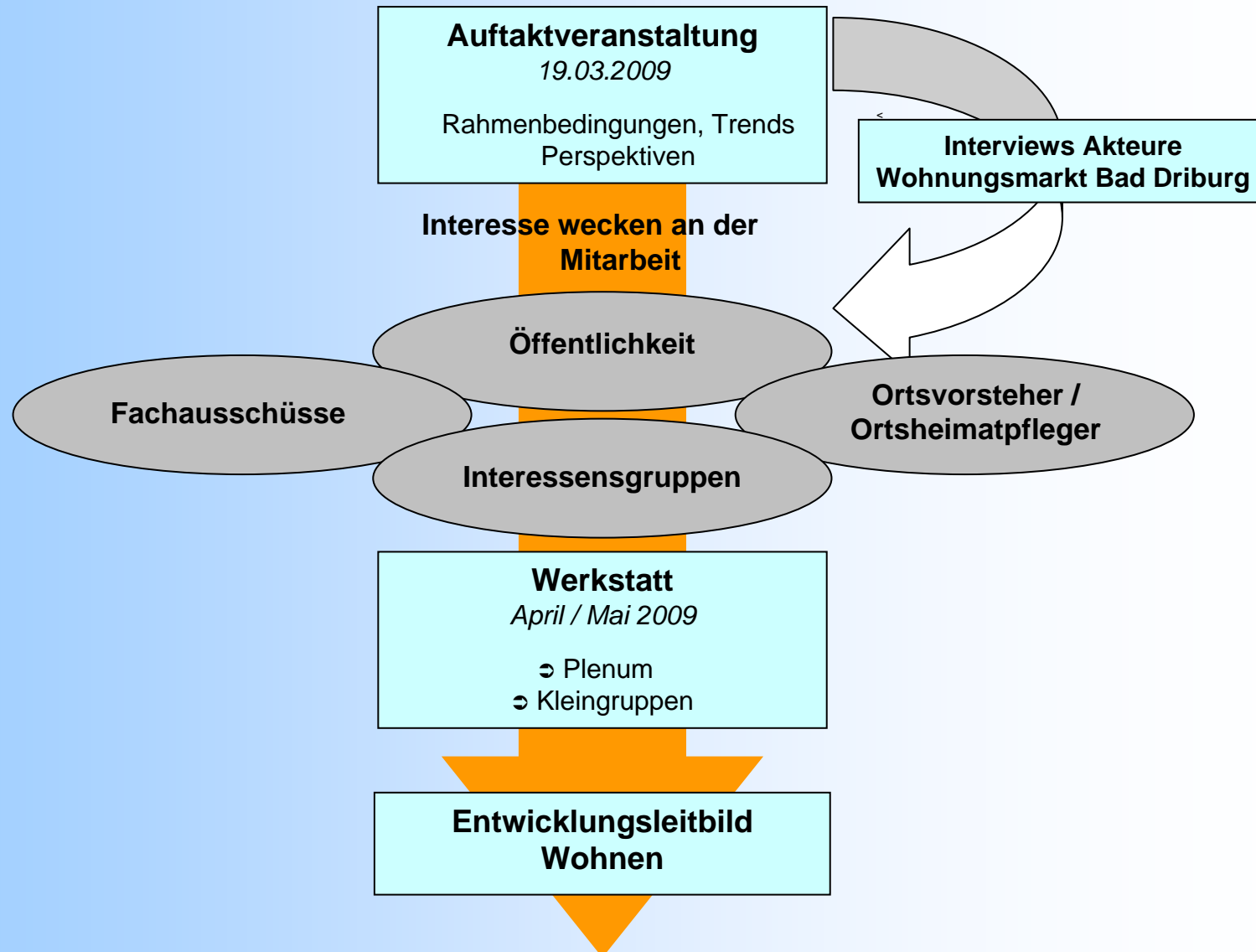
Auftaktveranstaltung

19.03.2009



Thomas Fiebig, Jens Huesmann – Drees & Huesmann · Planer

Entwicklungsleitbild „Wohnen“ - Auftaktveranstaltung



Rahmenbedingungen / Ist-Situation
„Wohnen“ in Bad Driburg

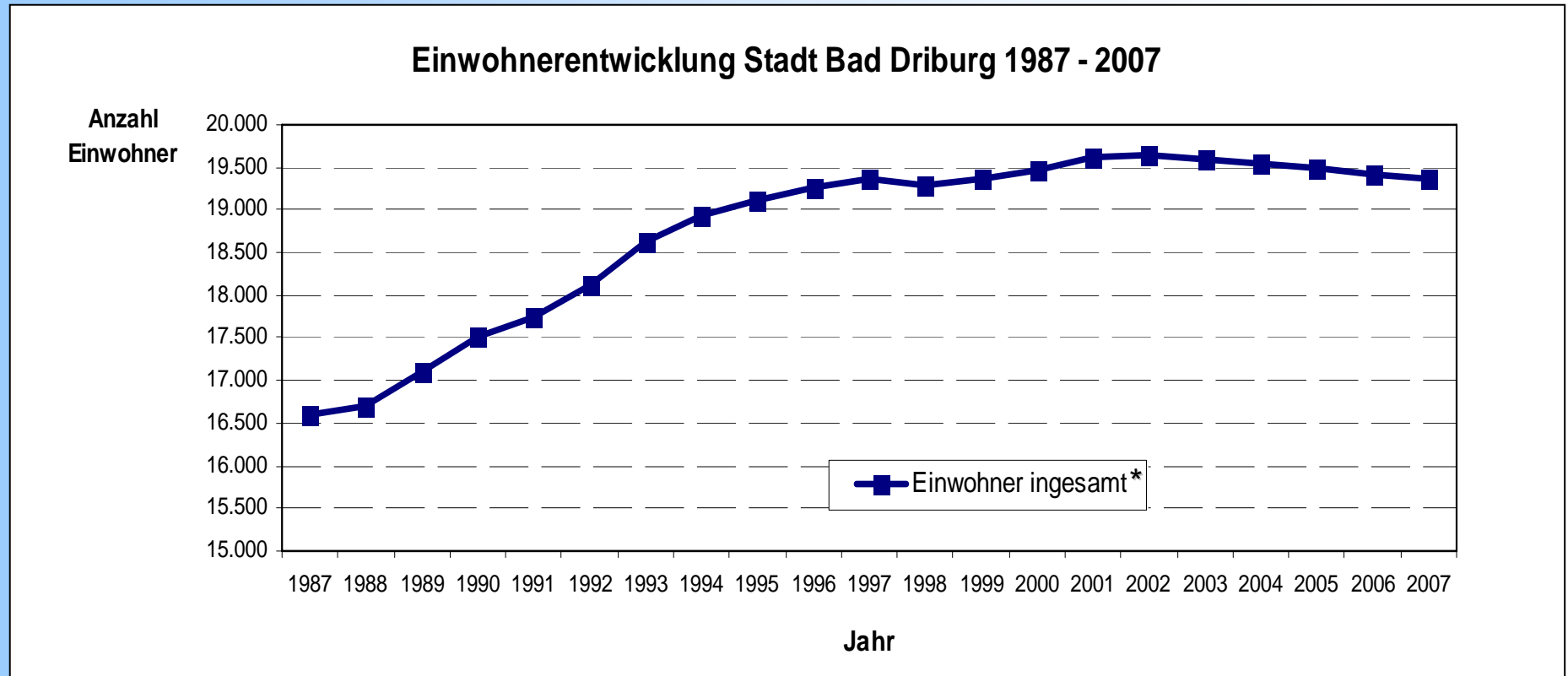


Trends die das Thema Wohnen beeinflussen



Wohnen in Bad Driburg
Welche Aufgaben in welchen Bereichen?

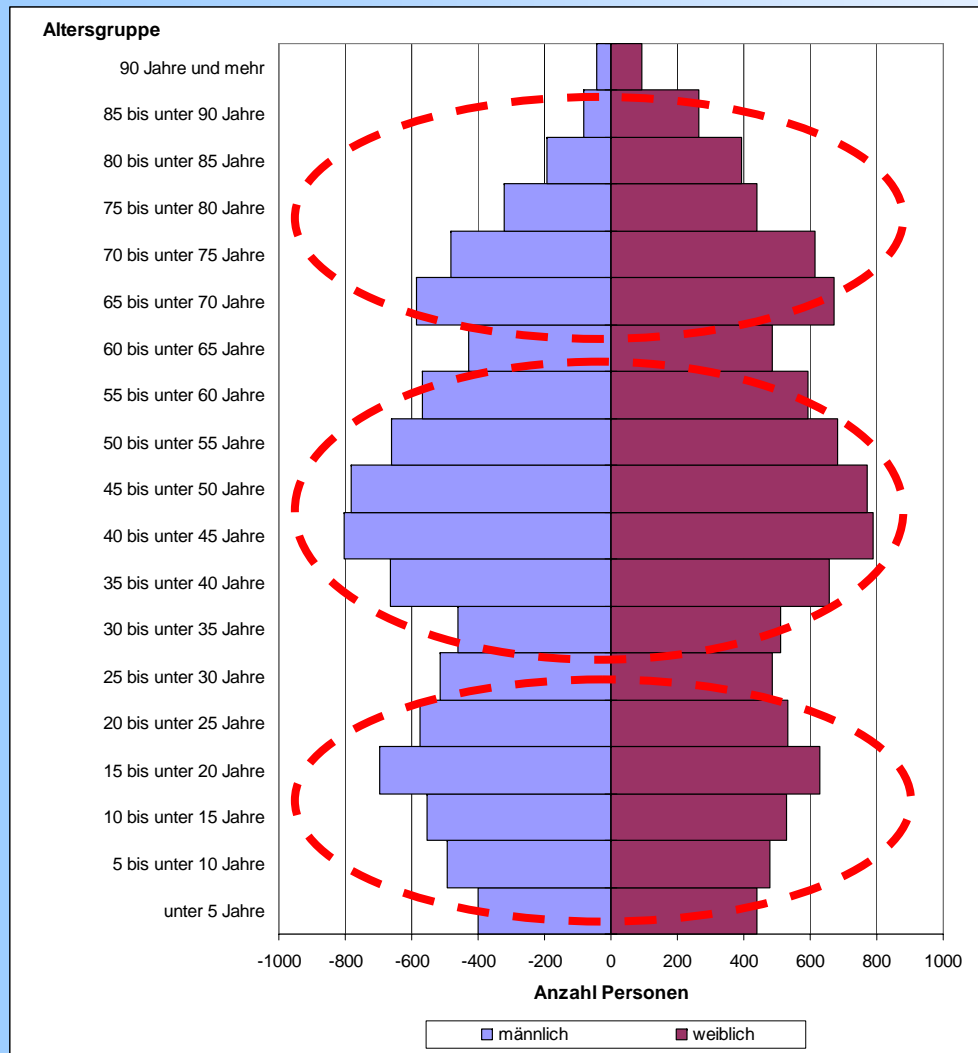
Rahmenbedingungen – Entwicklung der Einwohnerzahl



* = Einwohner mit Hauptwohnsitz, Zahlen Landesdatenbank NRW

- ➔ Einwohnerrückgang seit 2002: rd. 1,5 % ,
zum Vergleich: Kreis Paderborn: rd. +1,7 % , Kreis Höxter: - 2,2 %

Rahmenbedingungen – Altersstruktur



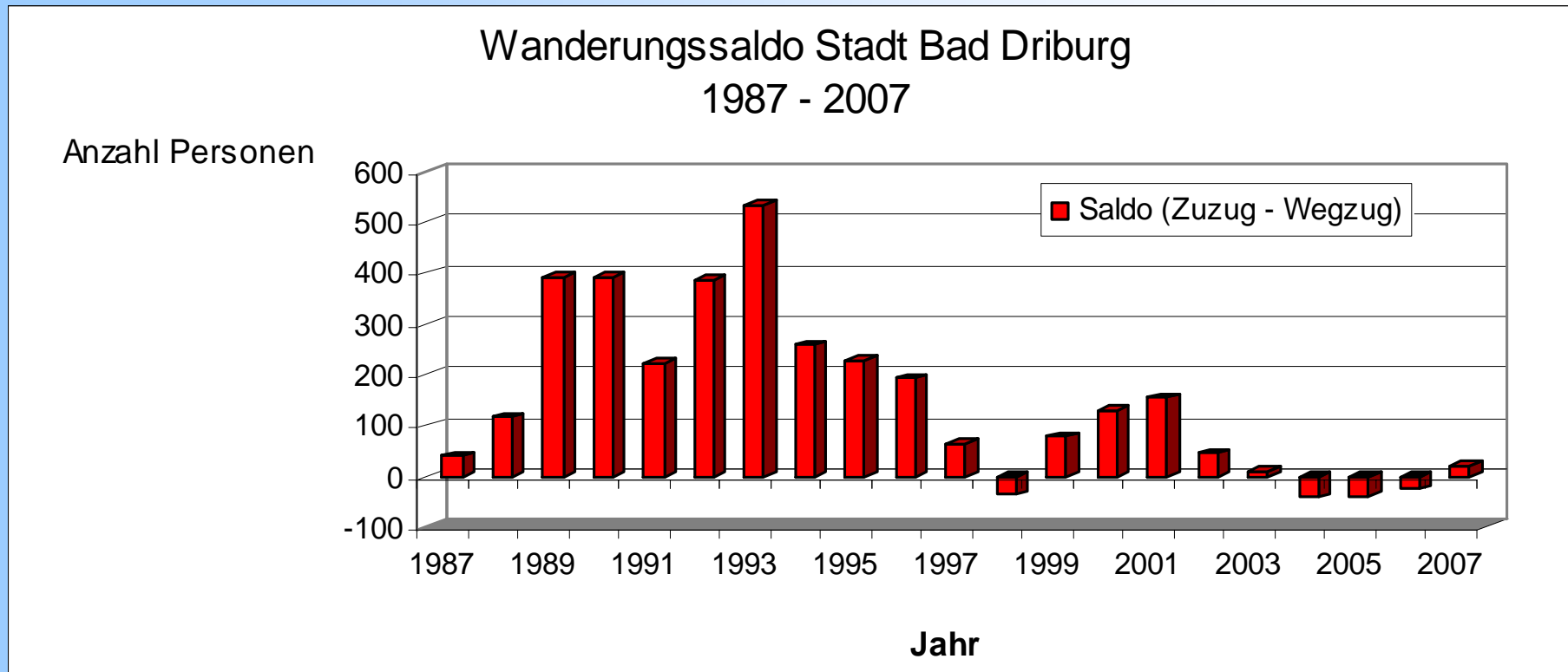
➔ kleiner „Kopf“

➔ dicker „Bauch“
geburtenstarken Jahrgänge

➔ kleiner „Fuß“

➔ Pyramide nicht
ungewöhnlich im Vergleich
zu anderen Städten

Rahmenbedingungen – Wanderungsverhalten

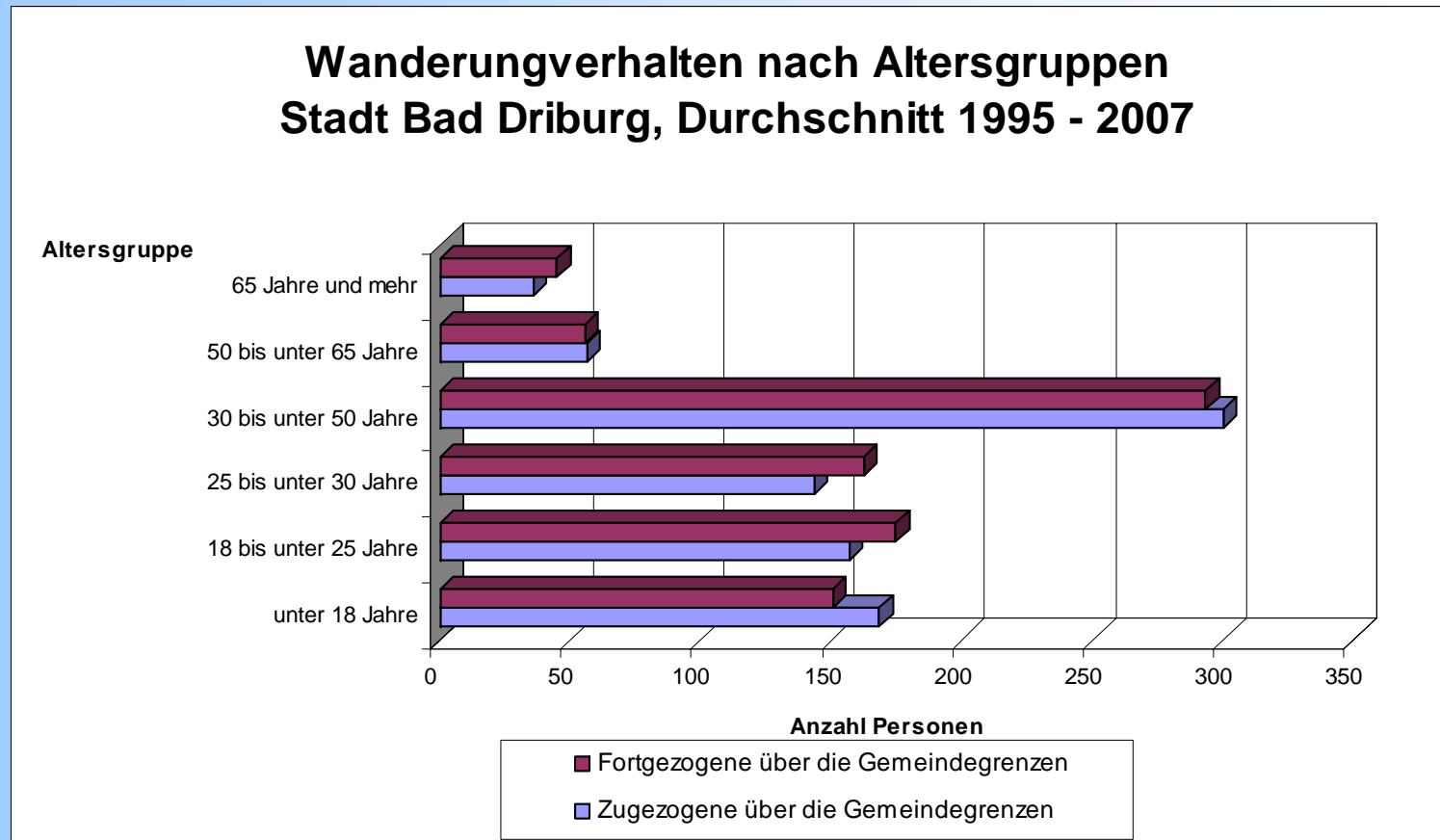


➔ Zuzug-Wegzug in den letzten Jahren weitgehend ausgeglichen
(2007: 1 Pers./1.000 Ew.)

Vergleich: Kreis Paderborn: seit 2006 negativer Saldo (2007: - 2,5 Pers./1.000 Ew.)

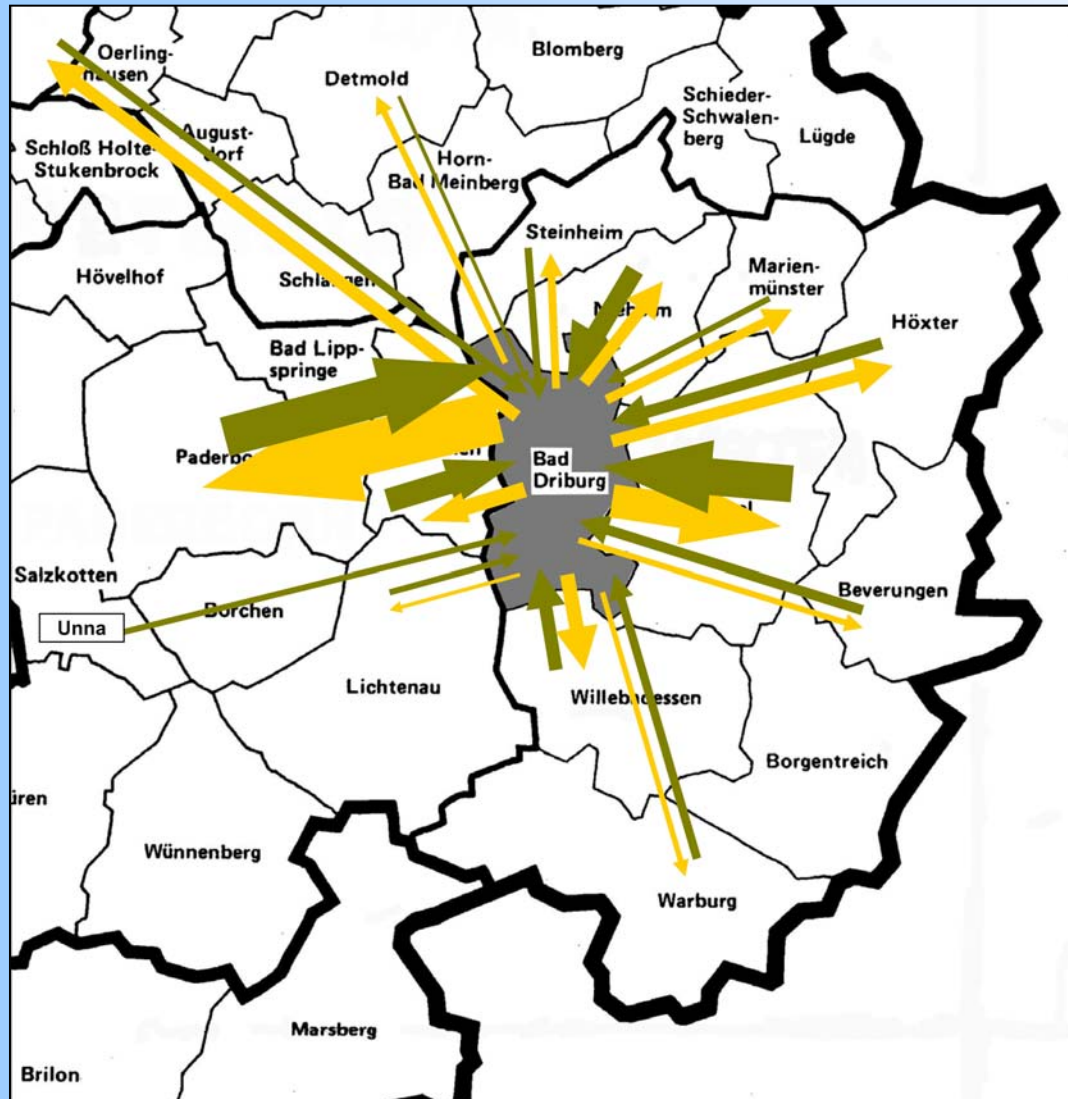
Kreis Höxter: seit 2001 negativer Saldo (2007: - 7 Pers./1.000 Ew.)

Rahmenbedingungen – Wanderung Altersgruppen



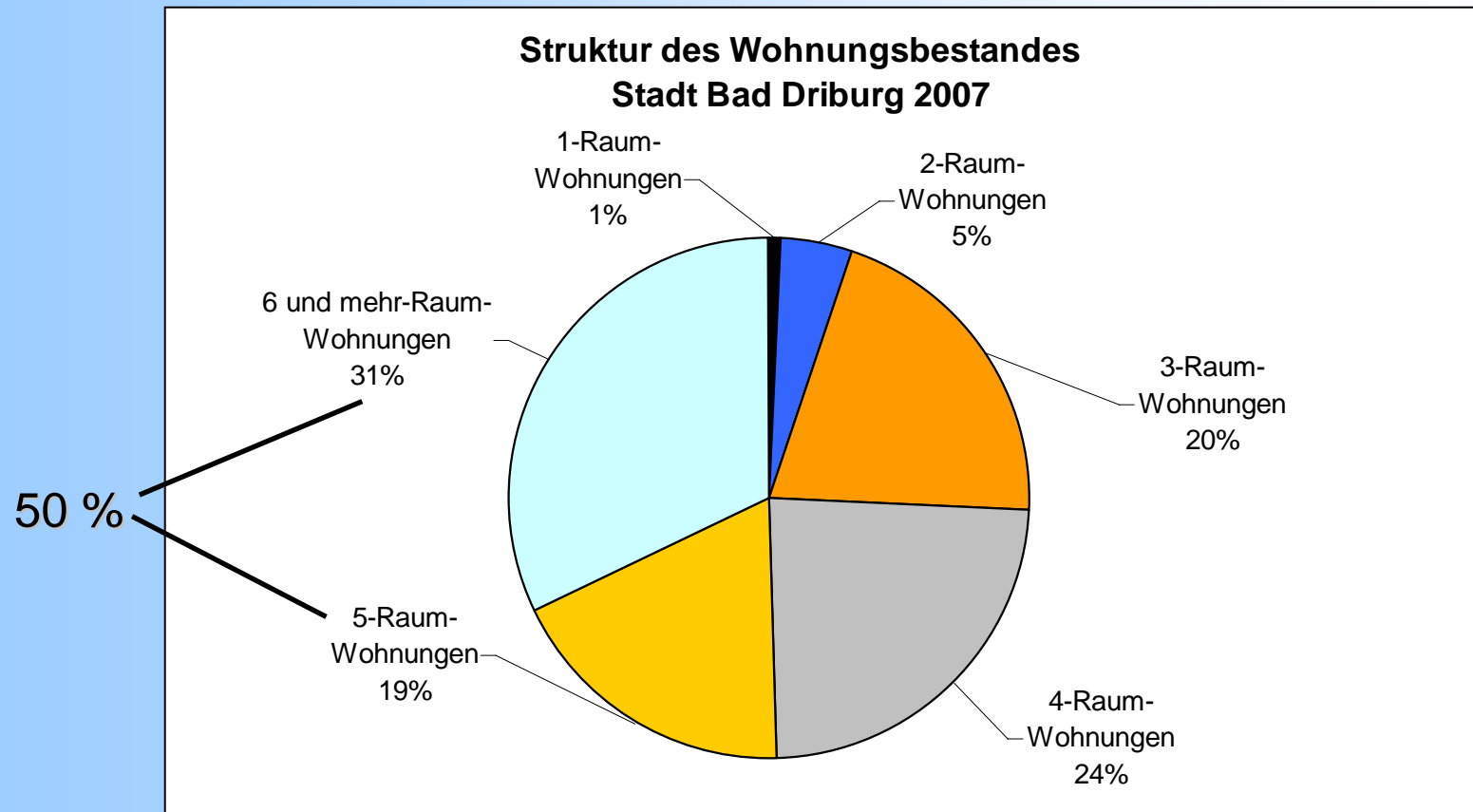
- ➔ Hohe Wanderungsmobilität der 30 bis 50-Jährigen spricht zunächst für eine arbeitsplatzorientierte Wanderung

Rahmenbedingungen – Wanderungsziele



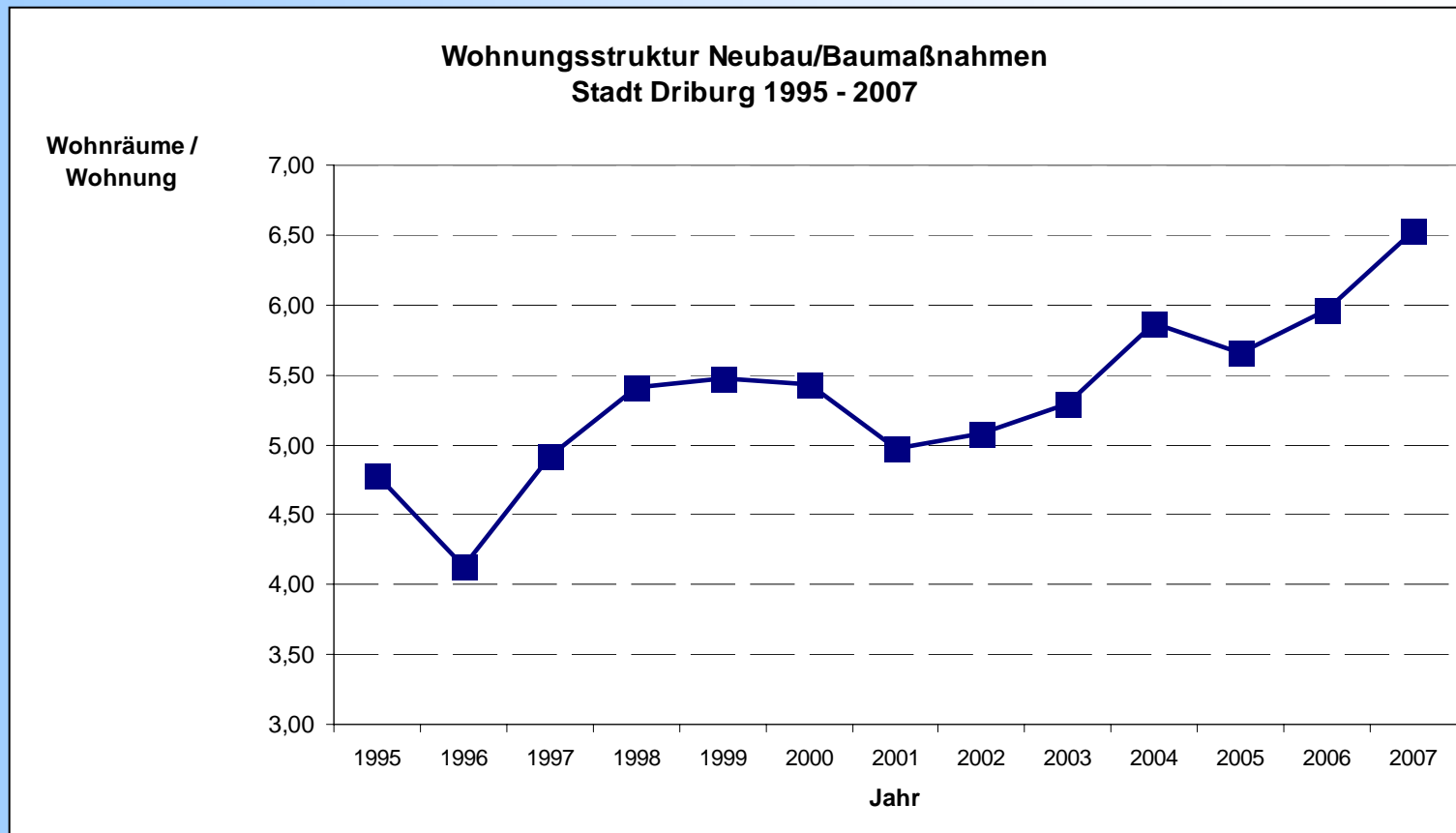
- ➔ Achse der stärksten Wanderungen
Paderborn -
Bad-Driburg -
Brakel

Rahmenbedingungen – Wohnungsstruktur



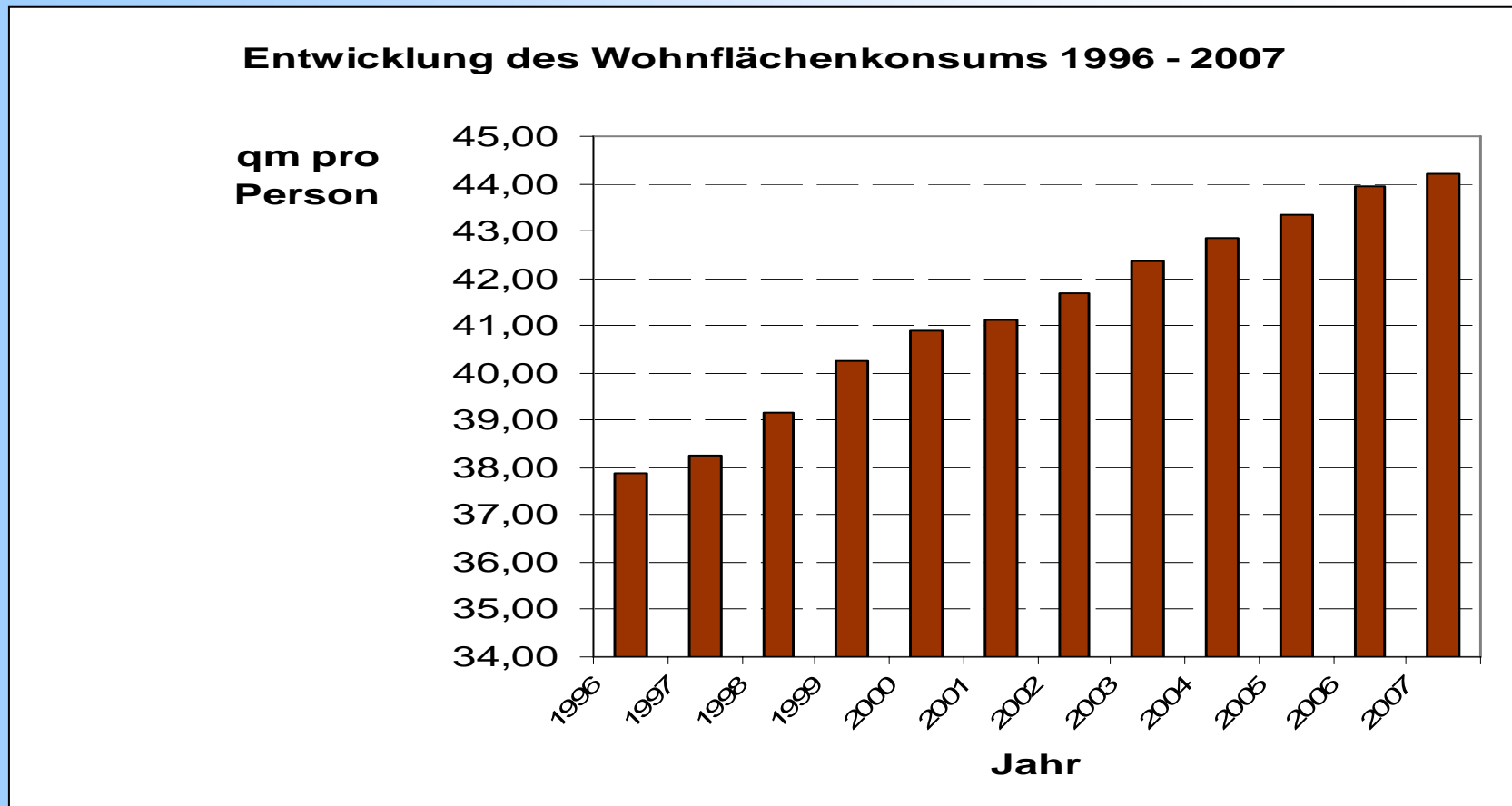
- ➔ Struktur typisch für den ländlichen Raum: hoher Anteil von großen Wohnungen zukünftig im Einklang mit Haushaltsgrößen?
Zum Vergleich Kreis PB: 53 %, Kreis HX: 60 %

Rahmenbedingungen – Bautätigkeit



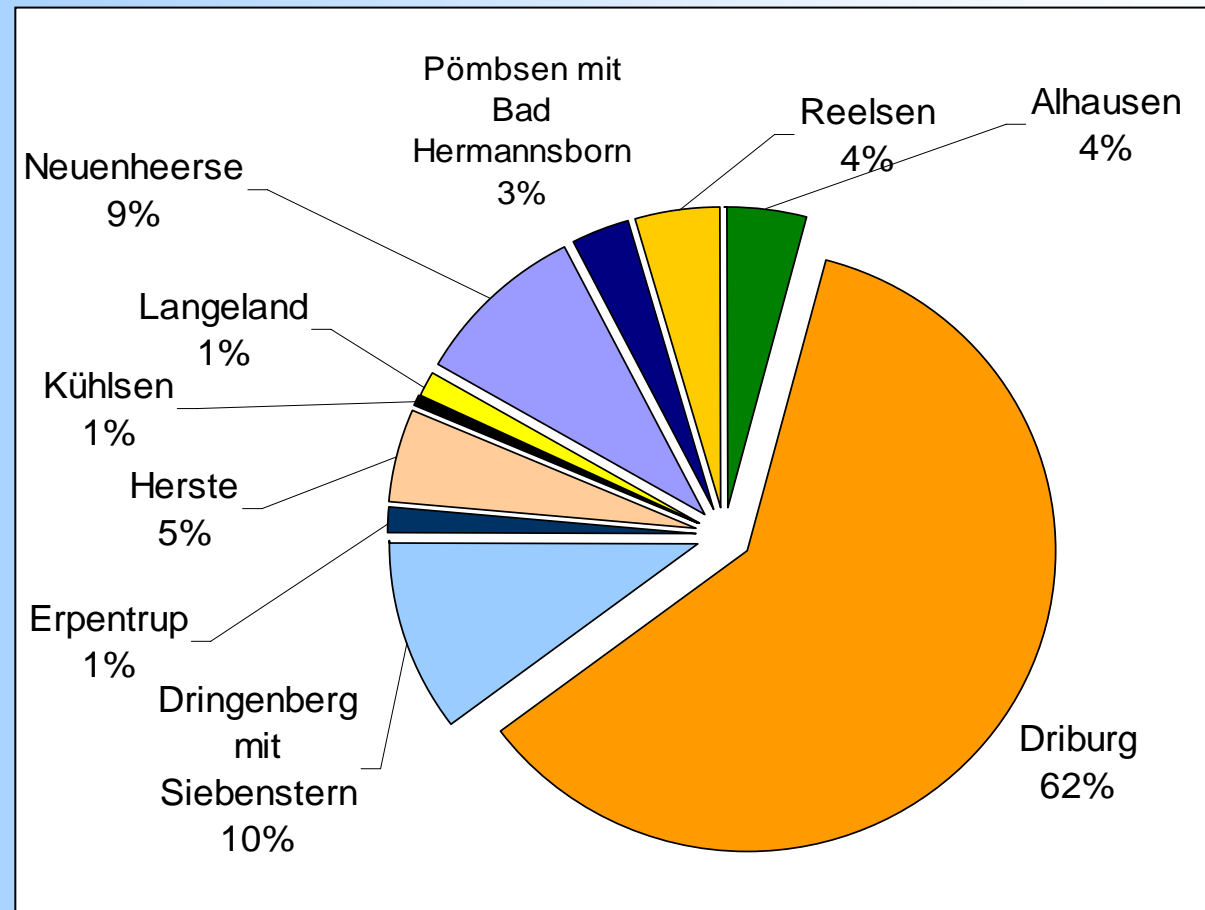
- ➔ Bevorzugter Gebäudetyp (Einfamilienhaus, ab 5 Zimmern) prägt die Bautätigkeit, Tendenz zu großen Wohnungen in Bad Driburg ?

Rahmenbedingungen – Wohnflächenkonsum

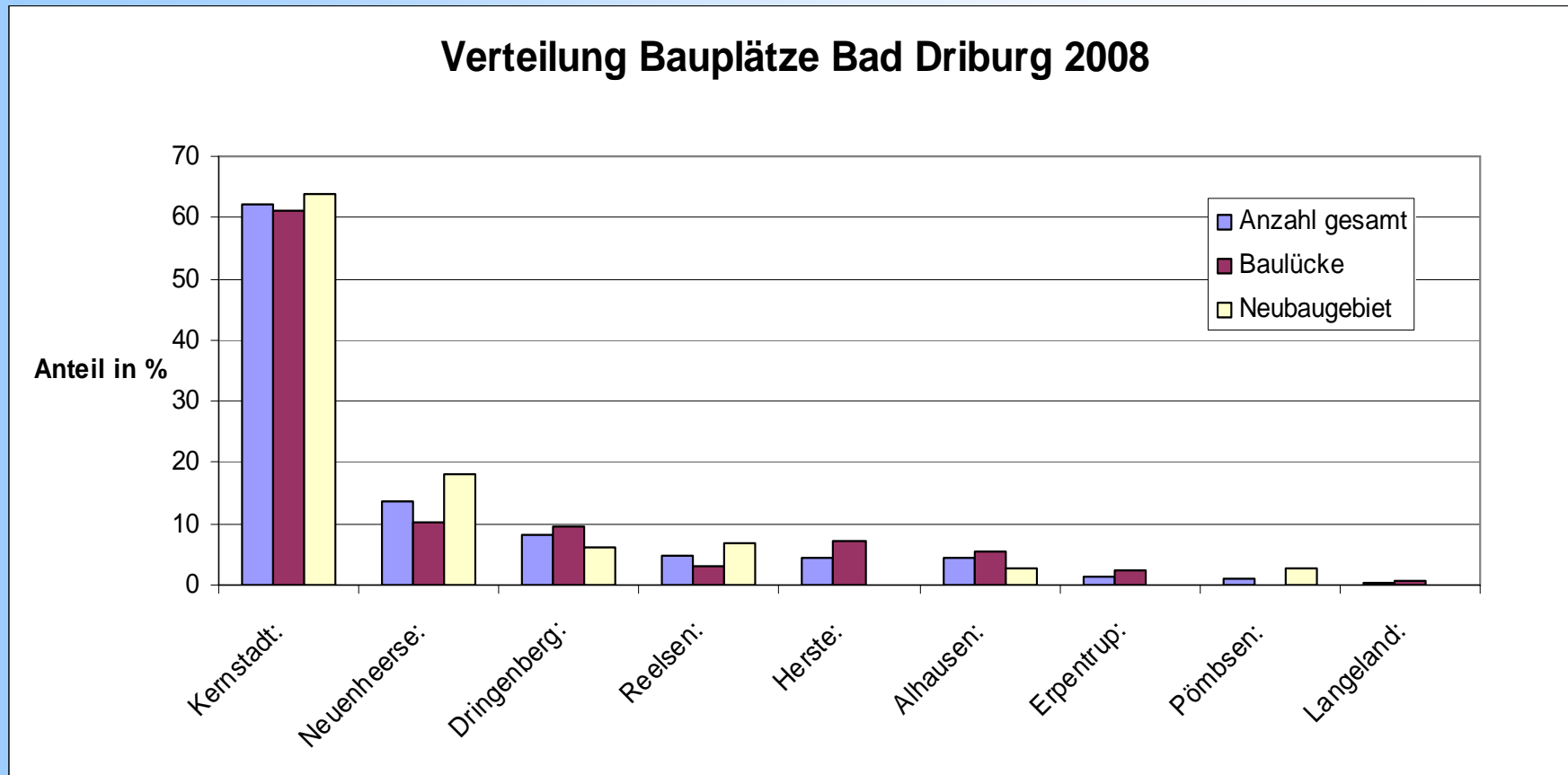


- ➔ Wohnflächenkonsum pro Person steigt = Abnahme der Personen pro Wohnung, Verkleinerung der Haushaltsgröße

Rahmenbedingungen – Einwohneranteile Ortsteile



Rahmenbedingungen – Verteilung Bauplätze Ortsteile



- ➔ Deutliche Konzentration auf Kernstadt, Zahl der Bauplätze entspricht weitgehend der Einwohnerzahl = Entwicklungsspielräume passen grundsätzlich

Mega-Trends mit Wirkung auf Wohnen

- Einwohnerzahl nimmt ab
- Anteil der älteren Bevölkerung nimmt zu
- Individualisierung nimmt zu
- Rückgang fossilen Energieträger / Mobilitätskosten steigen
- ...

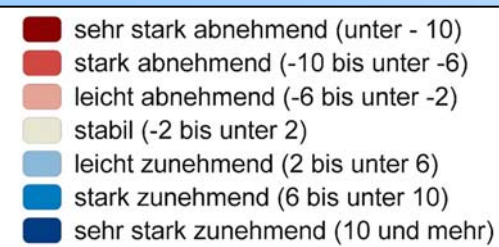
Einwohnerzahl nimmt ab

Bad Driburg

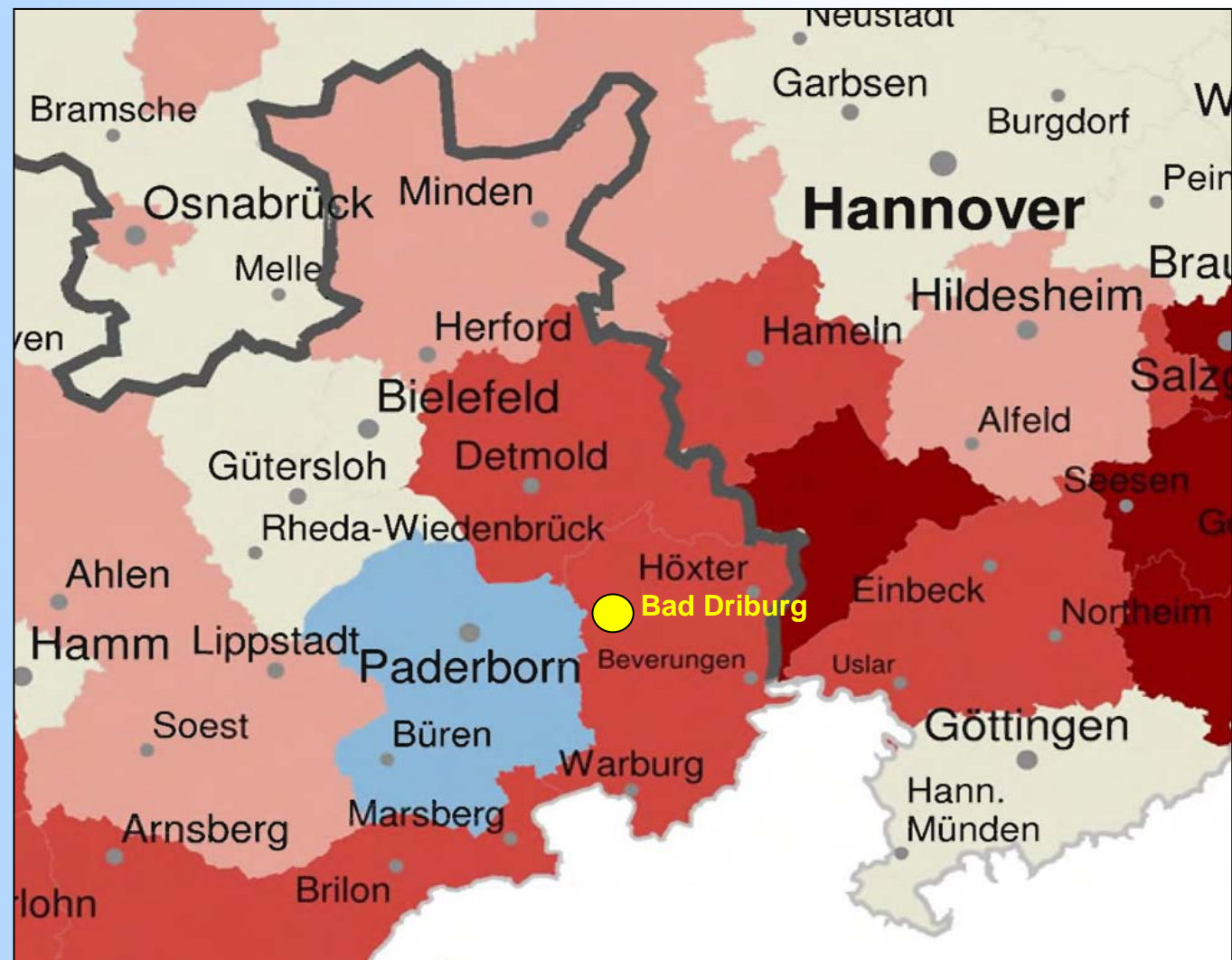
2007: 19.364*

2025: Prognosen
variieren, aber >
18.000 Ew.

z. B. BertelsmannStiftung
12/2008



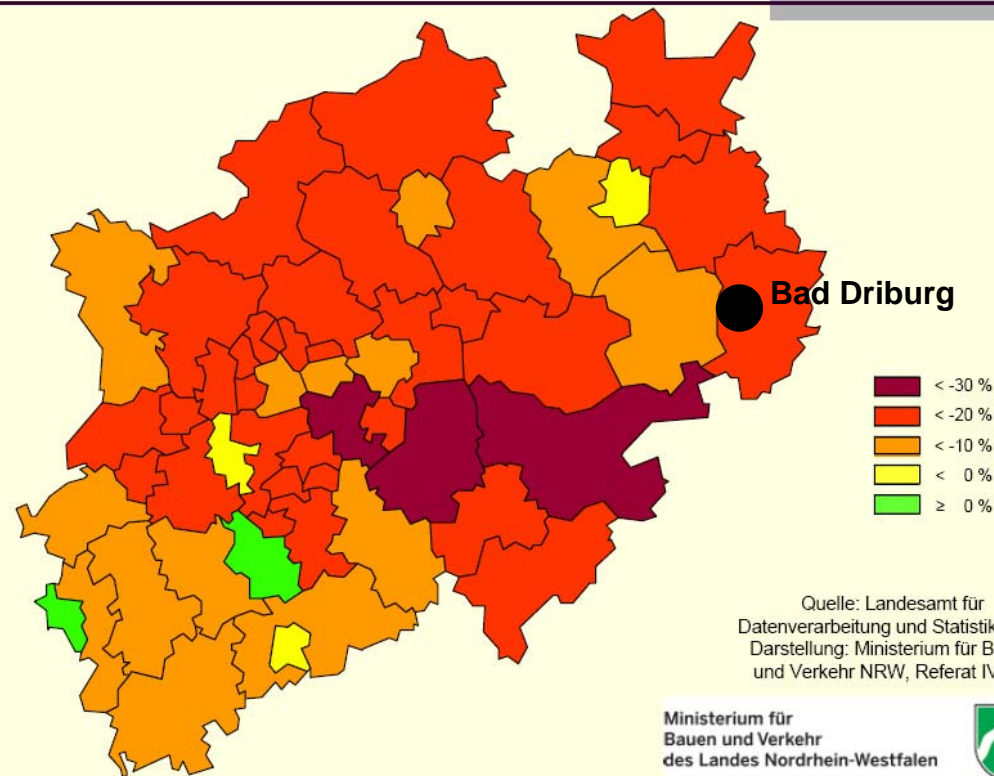
* = Einwohner mit Hauptwohnsitz



Anteil der älteren Bevölkerung nimmt zu

Demografischer Wandel und Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen

- Entwicklung 30- bis 45 jährigen in den Kreisen und kreisfreien Städten in NRW 2005 - 2025 in %
Die Zahl der klassischen Eigenheimerwerber nimmt fast überall ab, aber nicht überall gleich!



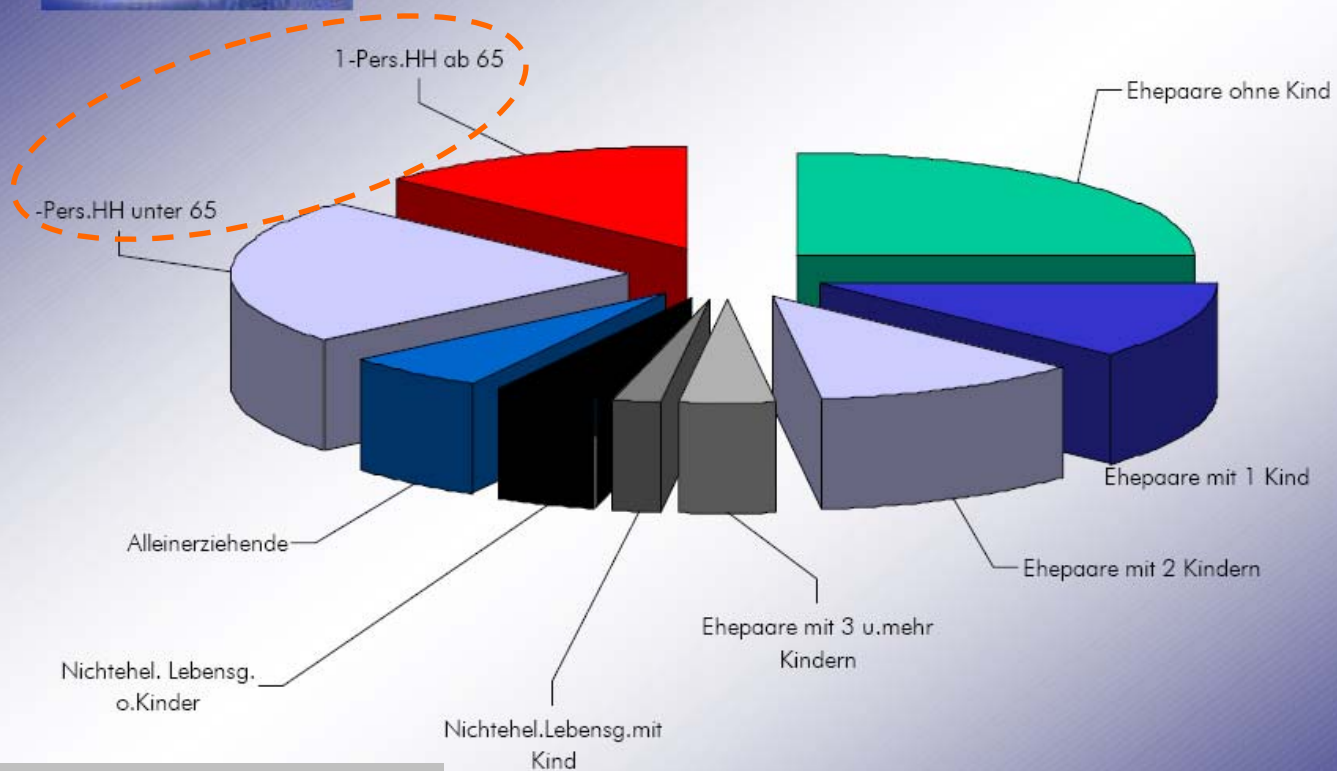
Kriterien der Wohnstandortwahl nach Typen II. Wanderungen: Wer? Warum?

jüngere Singles (N=26)	Familien mit Kindern (N=112)	„junge Alte“ (N=47)
Kosten 65%	kindergerechtes Wohnumfeld 64%	Familie / Freunde am Ort 53%
Familie / Freunde am Ort 30%	Wohnen im Grünen 51%	Wohnen im Grünen 48%
Nähe Arbeitsort 30%	Kosten 48%	Anbindungen ÖPNV 44%
	Betreuungsangebote 34%	Einkaufsmöglichkeiten 36%
		Image des Stadtteils 32%
		Kosten 30%
		Stellplätze 30%

**Anteil der älteren
Bevölkerung nimmt zu**



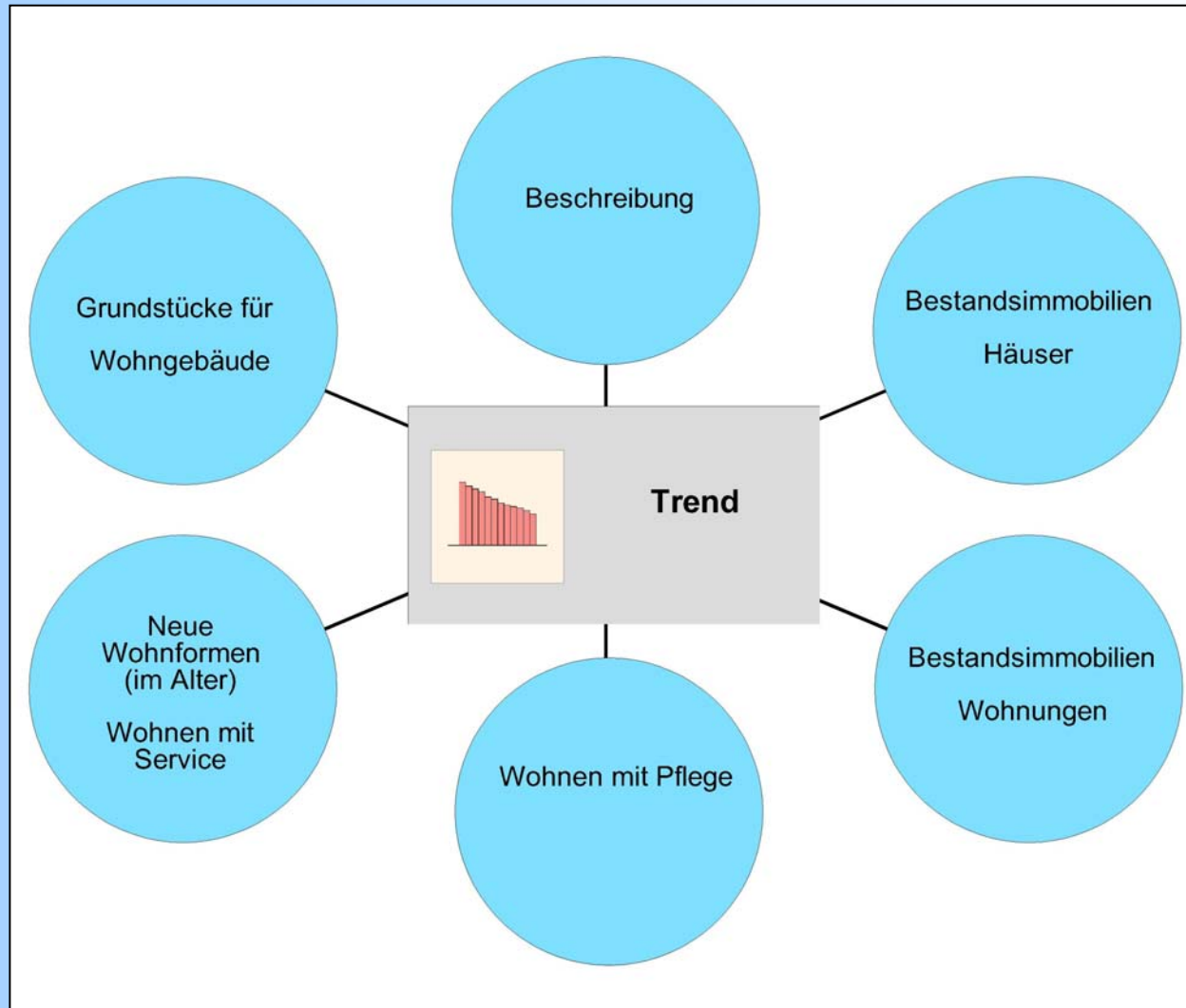
Privathaushalte in Deutschland

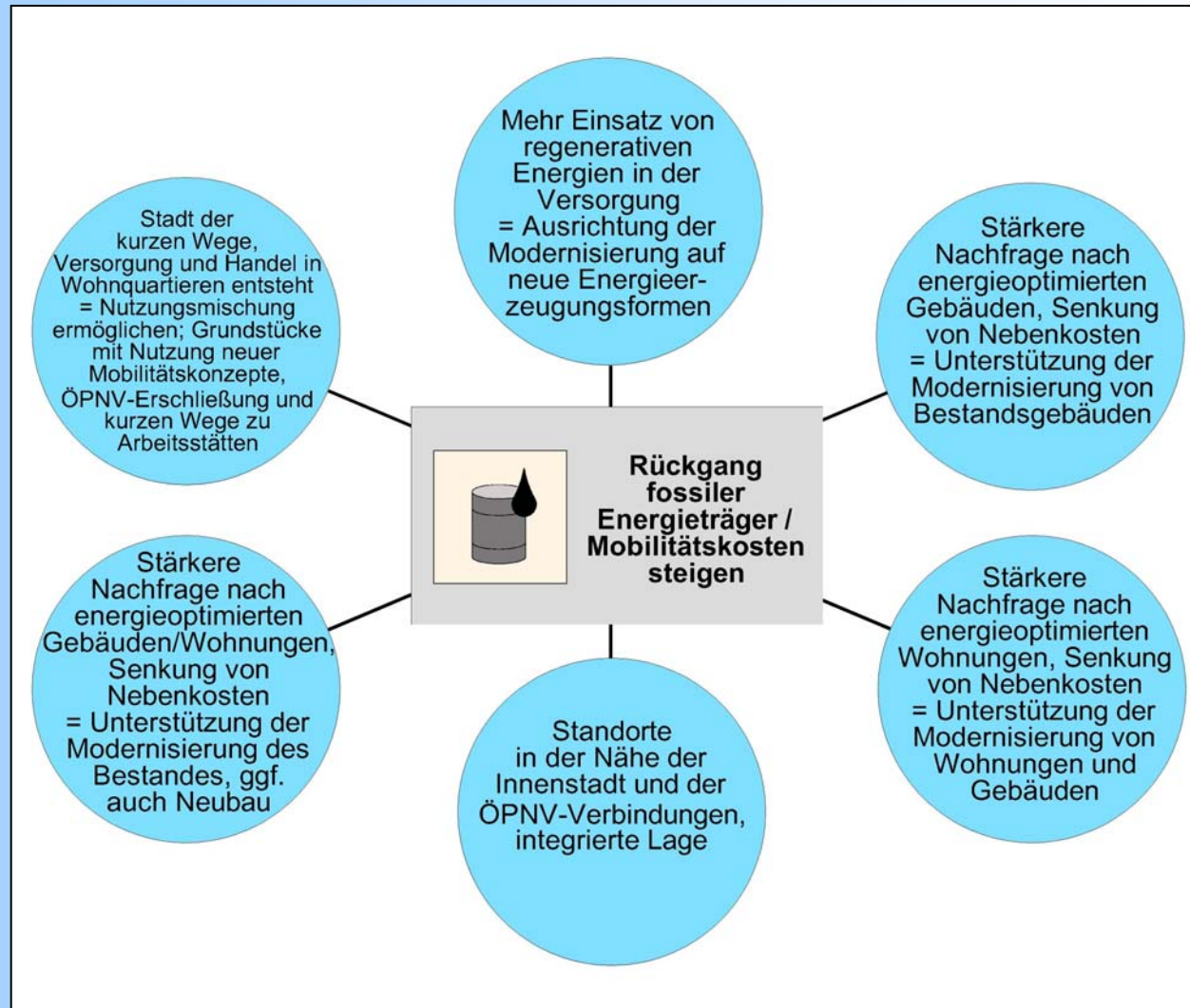


**Individualisierung
nimmt zu**

Quelle: Mikrozensus April 1999

© InWIS 2003





Interviewpartner

- Herr Ellermeier Altenzentrum Melanchton - Haus (Ev. Johanneswerk)
- Herr Harbecke Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft
Höxter-Paderborn mbH (GBS)
- Frau Kleinjan Sparkasse Höxter – Immobilien - Center
- Frau Lange Senioren-Residenz Stellberg
- Herr Lenschen Volksbank Bad Driburg-Brakel-Steinheim –
Immobilienabteilung
- Frau Sondermann Alten- und Pflegeheim Haus in der Sonne

Ableitungen für das Wohnen in Bad Driburg (Interviews)

- ⇒ **Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau** –
 - Grundrisse aufgrund
 - Größen
 - Ausstattung
 - schwer zu vermarkten

- ⇒ **Wohnumfeld** – Nachbarschaft: Quartiersmitte wird als ein wesentliches Kriterium für Wohnstandortsuche / -qualität genannt

- ⇒ **Betreutes Wohnen / Wohnen mit Pflege** – Angebot ist quantitativ ausreichend

- ⇒ **„Rückkehrer“** – ehemalige Einwohner und Kurgäste als potentielle Nachfrager vorhanden

Aufgaben für das Leitbild Wohnen

- ➔ Siedlungsschwerpunkt Kernstadt und Dörfer als Wohnstandorte sichern, weil die Struktur weiter typisch für den Siedlungsraum Bad Driburg ist
- ➔ Neubaugebiete und Bestandsgebiete entsprechend der Ansprüche der Wohnbevölkerung strukturieren – „vom Grundstück zum Quartier“ als „Angebot“ auf dem Wohnungsmarkt
- ➔ Bindung von Arbeitsplätzen und Wohnstandorten herstellen – Bindung an Bad Driburg entwickeln

Themen - Ausblick auf die Werkstatt zum Entwicklungsleitbild

Leben und Arbeiten im Dorf

Welche Voraussetzungen müssen für das Wohnen im Dorf geschaffen / beibehalten werden?

Kriterien für die Wohnbauflächenentwicklung

Wie sind Ansprüche an vorhandene und zukünftige Wohngebiete umzusetzen?

Bad Driburg als Wohn- und Arbeitsstandort

Wie können die Qualitäten für das Wohnen für das Standortmarketing genutzt werden?

Wir freuen uns auf Sie!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Standortansprüche / -anforderungen

- ⇒ Verkehrsoptimale Lage von Baugrundstücken
- ⇒ Gebäude und Wohnungen mit grünen Wohnumfeld
- ⇒ Wohnen in der Nähe von Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen (Freizeit, Sport)
 - ⇒ Nähe zu Arbeitsstätten / Ausstattung mit zukunftssträchtigen Branchen
 - ⇒ Kulturellen Einrichtungen vor Ort
 - ⇒ Bildungsangebote vor Ort
 - ⇒ Nähe zum Oberzentrum Paderborn
 - ⇒ ...

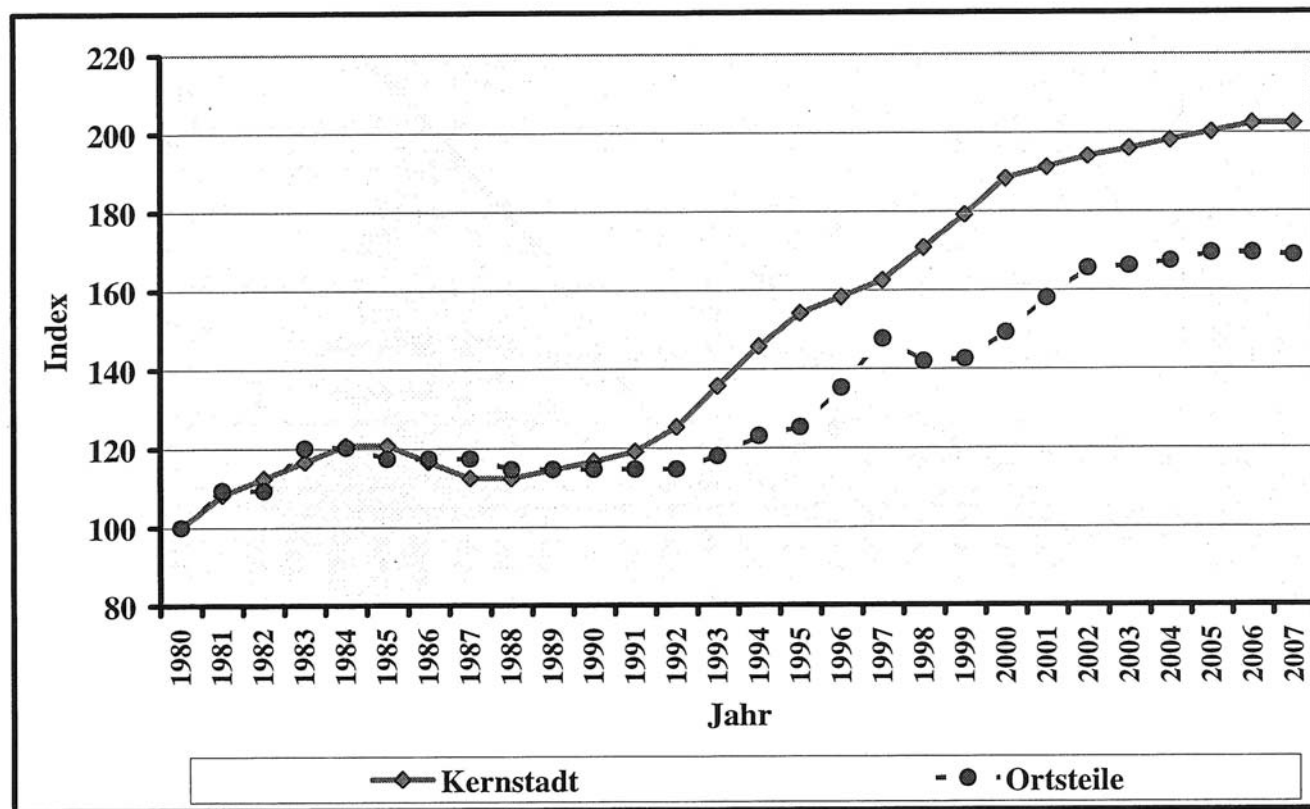
Wohnungsansprüche / -anforderung

- ⇒ Größe von Baugrundstücken
- ⇒ Modernisierungs- und Ausstattungsqualität von Gebäuden und Wohnungen
- ⇒ Energetische Optimierung von Gebäuden und Wohnungen
- ⇒ Multifunktionalität von Wohnungen, Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- ⇒ ...

Ansprüche von Altersgruppen

- Multifunktionalität und Anpassungsfähigkeit der Gebäude und Wohnungen
- Barrierearme Gestaltung von Gebäuden, Wohnungen und Wohnumfeld
 - Sichere Gestaltung der Wohnung und des Wohnumfeldes
 - ...

Preisentwicklung Wohnbauland Bad Driburg



2007

Kernstadt

70 – 100 €/ m²

Ortsteile

12 – 36 €/ m²

- ➔ Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort wächst gegenüber den Ortsteilen