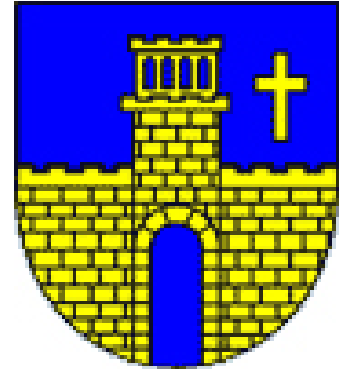


# Stadt Bad Driburg

## Entwicklungsleitbild Wohnen



Architektur – Stadtplanung – Wettbewerbsmanagement  
Verfahrensdurchführung – Moderation  
Bielefeld - Sennestadt

**Oktober 2009**

# Stadt Bad Driburg

## Entwicklungsleitbild Wohnen

Stand: 15.10.2009

### **Auftraggeber**

Stadt Bad Driburg  
Am Rathauslatz 2  
33014 Bad Driburg

Betreuung: Herr Baier, Herr Ebbes, Frau Pape

### **Auftragnehmer**

Drees & Huesmann · Planer  
Architektur – Stadtplanung – Wettbewerbsmanagement  
Verfahrensdurchführung – Moderation

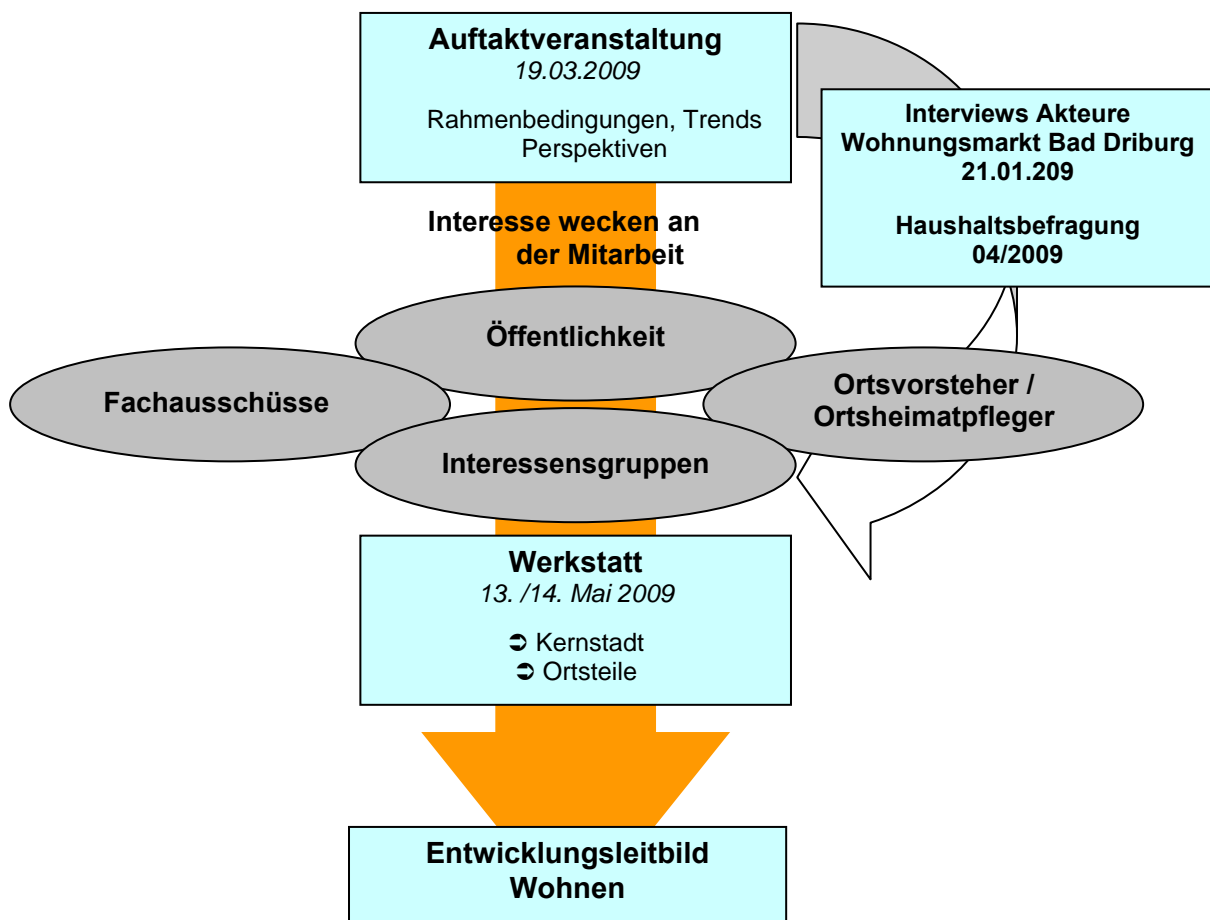
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld - Sennestadt  
Telefon: 05205-3230 und 6502, Telefax: 05205-22679  
e-mail: info@dhp-sennestadt.de  
www: dhp-sennestadt.de

## Inhalt

<b>0 Vorbemerkungen / Vorgehensweise.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Grundlagen und Rahmendaten für das Wohnen in Bad Driburg .....</b>	<b>4</b>
1.1 Einwohnerentwicklung .....	5
1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Bad Driburg .....	6
1.3 Wanderungen / Zu- und Wegzug .....	7
1.4 Wanderungsverhalten nach Altersgruppen.....	8
1.5 Wanderungen / Zu- und Wegzug – räumliche Verteilung .....	9
1.6 Einwohnerverteilung und –entwicklung Ortsteile .....	12
1.7 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung / Arbeitsmarkt .....	16
1.8 Wohnen und Wohnungsmarkt .....	18
1.9 Infrastrukturen.....	31
<b>2 Zukünftige Rahmensetzungen, Entwicklungen und Trends für das Wohnen in Bad Driburg .....</b>	<b>33</b>
2.1 Entwicklung und Alterung der Einwohner .....	33
2.2 Haushaltsstrukturen .....	36
2.3 Trends der Wohnungsnachfrage und Wohnformen / -typen .....	37
<b>3 Interviews, Auftaktveranstaltung, Workshops und Haushaltsbefragung.....</b>	<b>39</b>
3.1 Interviews .....	42
3.2 Auftaktveranstaltung .....	43
3.3 Workshops.....	44
3.4 Auswertung Haushaltsbefragung.....	46
<b>4 Entwicklungsleitbild Wohnen Stadt Bad Driburg.....</b>	<b>55</b>
4.1 Leitsätze, Aufgabenmodule und Checklisten .....	55
4.2 Aufgabemodule für das Entwicklungsleitbild Wohnen .....	57
4.3 Checkliste für das Entwicklungsleitbild Wohnen .....	69
<b>Verwendetes Material .....</b>	<b>75</b>
<b>Anhang</b>	
Gesprächsleitfaden Interviews.....	A 2
Workshops – Plakate, Ergebnis-Mitschriften	
Workshop Bad Driburg - Kernstadt.....	A 5
Workshop Ortsteile .....	A 26
Fragebogen Haushalte.....	A 45

## 0 Vorbemerkungen / Vorgehensweise

Die Erstellung des Entwicklungsleitbildes Wohnen Bad Driburg erfolgte nach der in der unten stehenden Grafik abgebildeten Vorgehensweise. Ausgehend von einer umfassenden Bestandsanalyse (Rahmenkonzepte, Ist-Situation) wurden für Bad Driburg Handlungsbedarfe und absehbare Entwicklungen formuliert. Diese wurden gemeinsam mit den wichtigsten Akteuren in der Kernstadt bzw. den Ortsteilen in zwei Workshops diskutiert und abgestimmt. Anschließend wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt und für die Feinjustierung der Handlungsbedarfe im Leitbild genutzt. Abschließend wurden Leitsätze, Aufgabenmodule und Checklisten für die Umsetzung des Leitbildes aufgestellt.



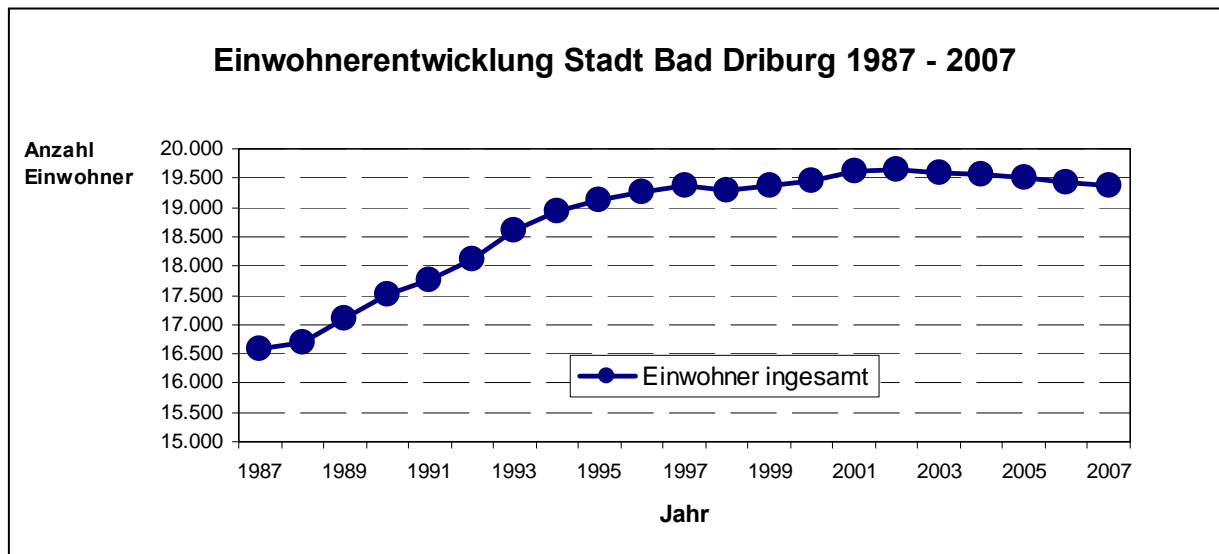
## **1 Grundlagen und Rahmendaten für das Wohnen in Bad Driburg**

Die Erstellung eines Entwicklungsleitbildes Wohnen kann nicht auf die Darstellung der wichtigsten Rahmenbedingungen des sog. demografischen Wandels und des Wohnens vor Ort und in der Region verzichten. Hierzu wurden die in Region Bad Driburg, Höxter bzw. Paderborn vorhandenen Rahmenkonzepte zum demografischen Wandel ausgewertet. Darüber hinaus werden wichtige Entwicklungen auf Bad Driburg bezogen vorgestellt. Sie werden mithilfe einer Stärken-Schwächen-Analyse ausgewertet und hieraus erste Ableitungen für Bad Driburg getroffen.

In der zusammenfassenden Betrachtung der Ist-Situation und der Rahmendaten wird deutlich, dass im Entwicklungsleitbild Wohnen auf besondere, individuelle Entwicklungen in Bad Driburg eingegangen werden muss. Die allgemeinen Themenbereiche des Wohnens können als Anstoß dienen, insbesondere aber in Fragen der Langzeitentwicklungen sind jedoch auf Bad Driburg bezogene eigene Bewertungen unerlässlich. Dies ist auch vor dem Hintergrund der späteren Arbeit in den Workshops sinnvoll.

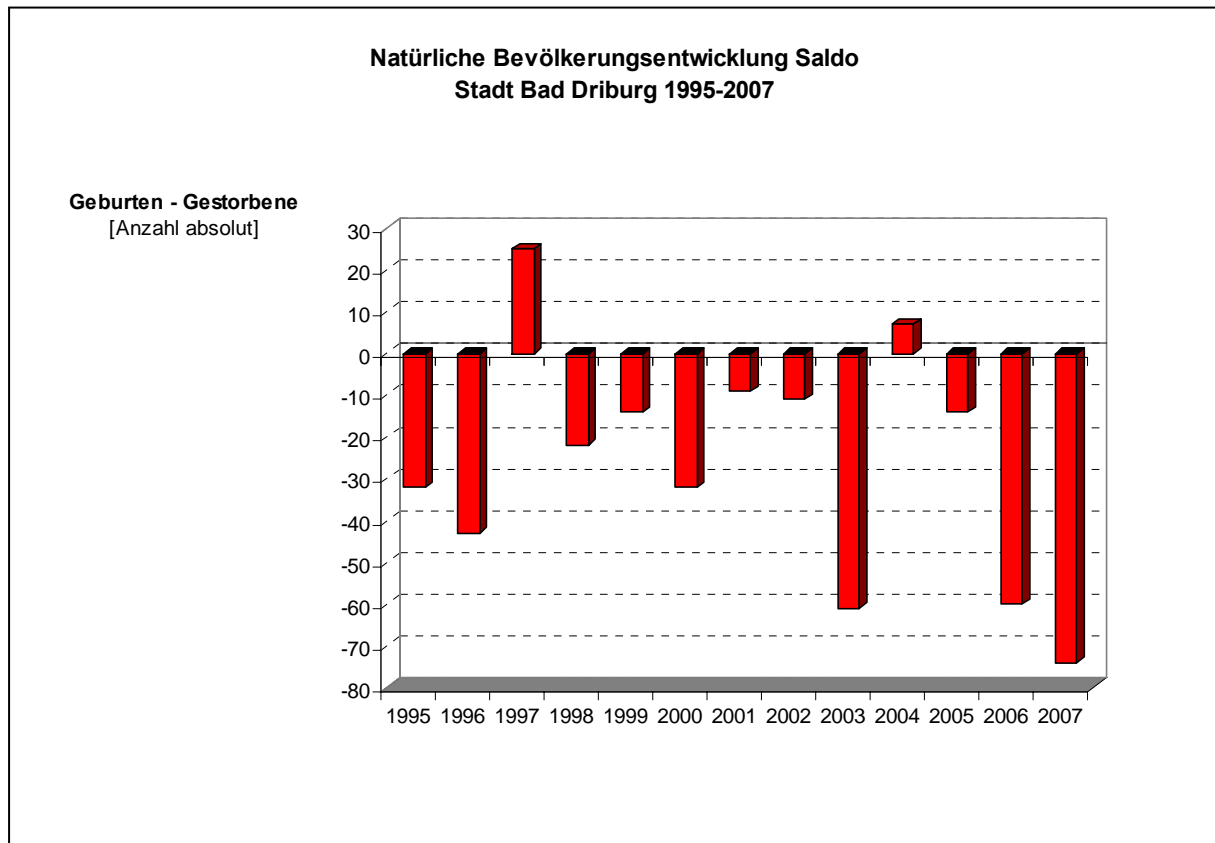
Anmerkung zur Datengrundlage der nachfolgenden Grafiken: Soweit keine andere Datengrundlage genannt ist, sind die Grafiken auf Auszügen aus der Landesdatenbank NRW vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik / Information und Technik erstellt worden.

## 1.1 Einwohnerentwicklung



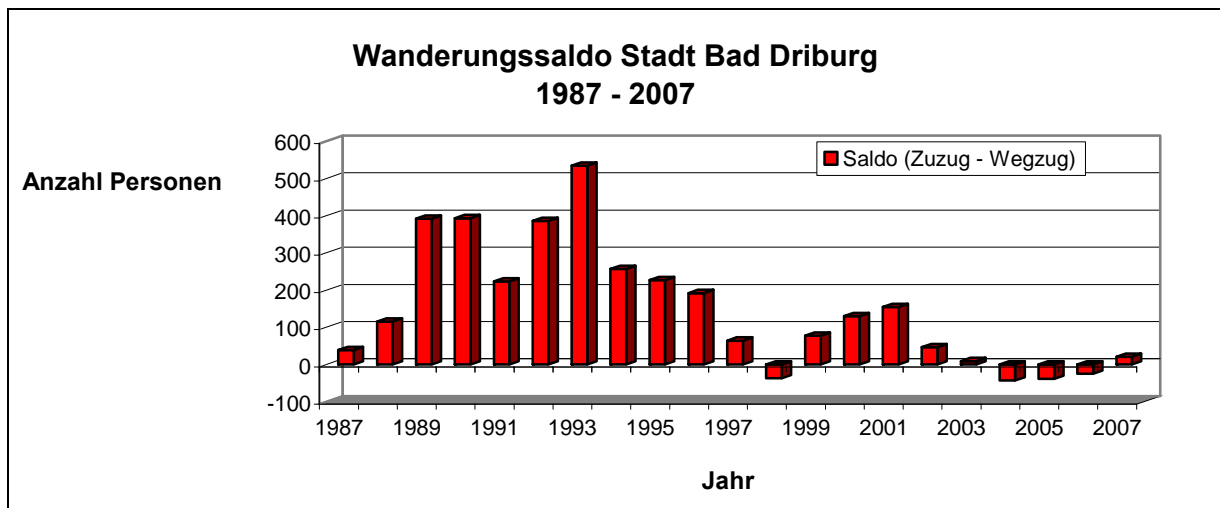
<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➔ Bis 2002 kontinuierlicher Anstieg, danach eine Stabilisierung auf einem Niveau von rd. 19.300 Einwohner.</p>	<p>➔ Zuzug nach der Wiedervereinigung bzw. Öffnung nach Osten (ab 1990) hat eine Stabilisierung der Einwohnerzahl erbracht. Es ist keine deutliche Tendenz zu sehen, die auf das Niveau von vor 1990 zurückführt. Hieraus kann geschlossen werden, dass die zugezogenen Einwohner über eine hohe Bindung an Bad Driburg verfügen.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Gefahren</b>
<p>➔ Seit 2002 Rückgang der Einwohnerzahl mit einer moderaten Abnahme.</p>	<p>➔ Abnahme wird bei einer relativ geringen Abwanderung durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Sterbeüberschuss) geprägt.</p>

## 1.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung Stadt Bad Driburg



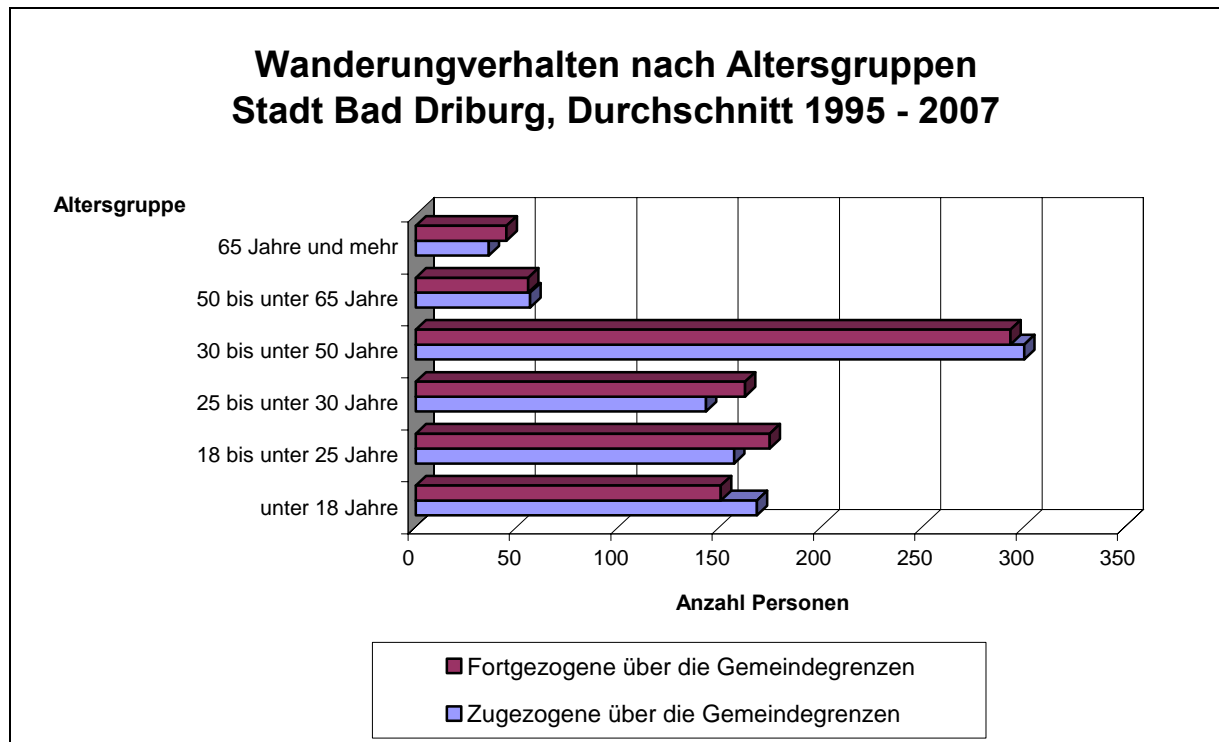
<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➔ Starke Schwankungen in dem Saldo von Geburten und Gestorbenen können als einmalige Besonderheiten und Situationen in einzelnen Jahren gewertet werden (z. B. besonders starke Altersgruppen kommen in den Bereich der durchschnittlichen Alterserwartung oder gering besetzte Altersgruppen in der Familiengründungsphase)</p>	<p>➔ Die einmaligen Besonderheiten und Situationen in einzelnen Jahren können nicht als allgemeine Tendenz gewertet werden.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Gefahren</b>
<p>➔ In der langfristigen Betrachtung ist mit einer andauernd negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.</p>	<p>➔ Der Trend besonders der letzten zwei bis drei Jahre verfestigt sich und wird prägend für die Einwohnerentwicklung.</p>

### 1.3 Wanderungen / Zu- und Wegzug



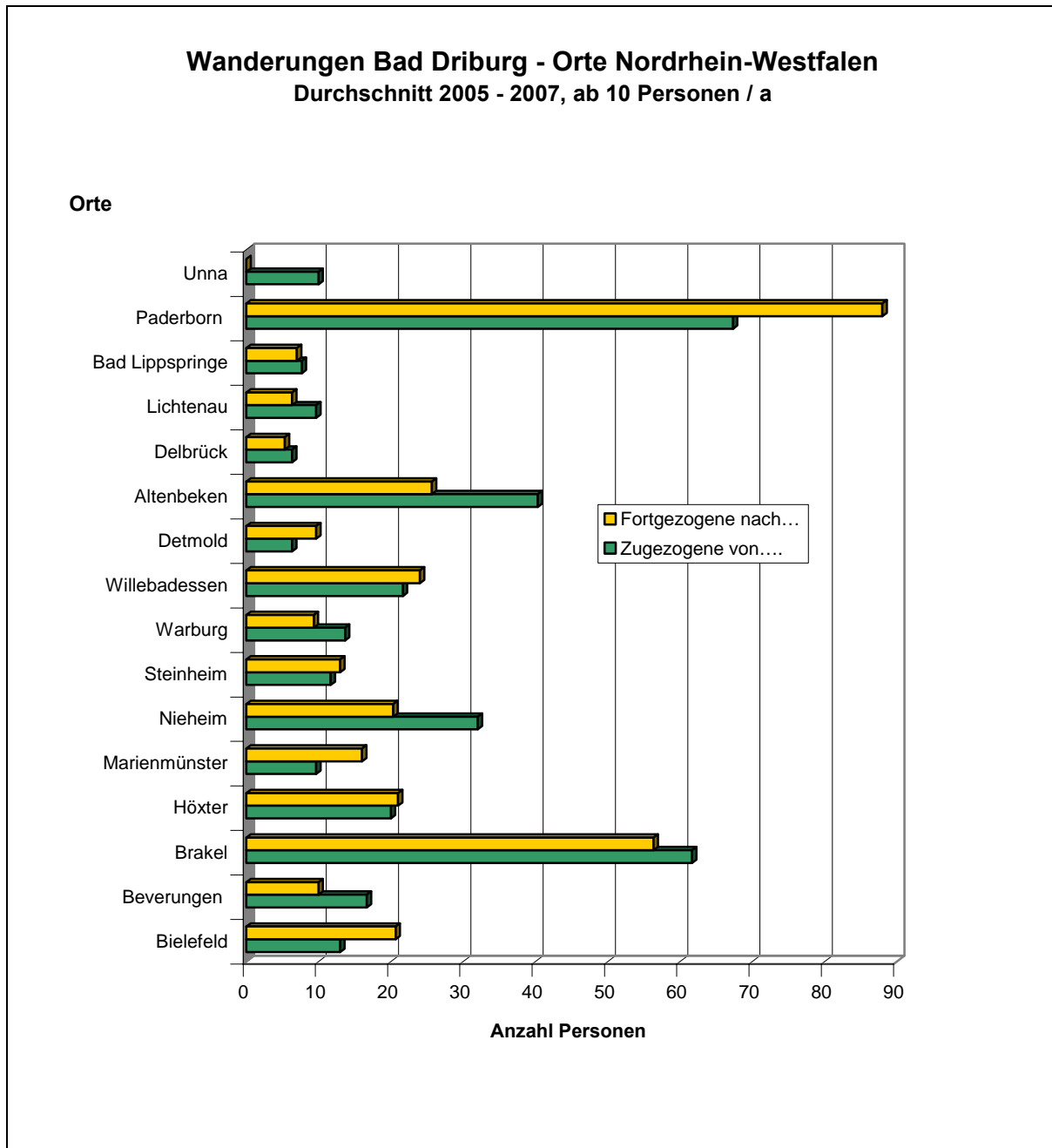
<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➤ Die relativ hohen Zuwanderungsüberschüsse bis Mitte der 1990er Jahre haben die Einwohnergröße Bad Driburgs deutlich angehoben. Das Saldo ist danach auf einem relativ stabilen Niveau einer geringen Ab- bzw. Zuwanderung eingependelt.</p>	<p>➤ Es hat sich nach Mitte der 1990er Jahre keine größere Abwanderung eingestellt, was für eine hohe Bindung der Zugezogenen an Bad Driburg spricht.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Gefahren</b>
	<p>➤ Das relativ stabile Saldo auf dem Niveau einer geringen Ab- bzw. Zuwanderung bedeutet, dass in Zukunft die natürliche Bevölkerungsentwicklung die Veränderungen in Bad Driburg deutlicher bestimmen wird. Hierauf wird im Kapitel 3 eingegangen.</p>

### 1.4 Wanderungsverhalten nach Altersgruppen

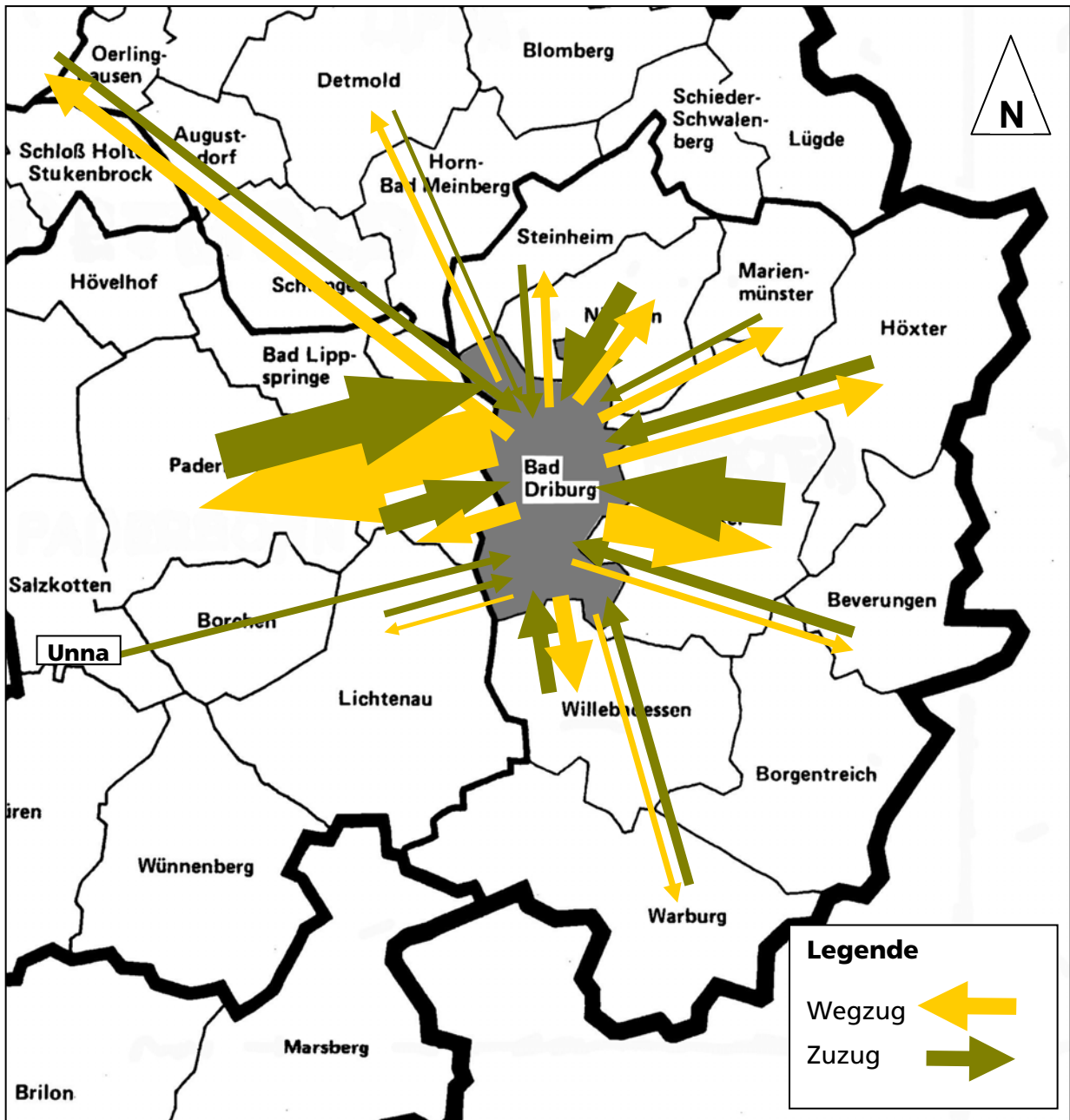


<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Wegzug in der Altersgruppe 18 – 30 Jahre, die Wanderung wegen Ausbildung / Berufsfindung ist nicht stark ausgeprägt.</li> <li>➔ Überhang Zuzug in den Altersgruppen 30 – 50 Jahren und unter 18 Jahren weisen auf eine gewisse Attraktivität des Ortes für Familien hin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Zu- und Abwanderung nach/von Bad Driburg erfolgt aufgrund von sehr unterschiedlichen, verschiedenen Motiven. Nicht ein Motiv bestimmt die Wanderung (z. B. verfügbare Grundstücke).</li> <li>➔ Kein deutlicher Zuzug in der Altersgruppe der Rentner/innen. Es gibt keinen ausgeprägten kurorttypischen Zuzug älterer Personengruppen.</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Auffällig ist der Umfang der Wanderungen in der Altersgruppe 30 – 50 Jahre. Dies sind Wanderungen in der Lebensphase Berufsausübung (Arbeitsplatzsituation) oder Wohnstandortfindung (Wohnsituation und Baumöglichkeiten).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Geringe Bindung an den Standort Bad Driburg in der Altersphase der Berufsausübung oder Wohnstandortfindung. Stärkere Konkurrenz im regionalen Kontext mit alternativen Arbeitsplatz- und Wohnstandorten.</li> </ul>

### 1.5 Wanderungen / Zu- und Wegzug – räumliche Verteilung



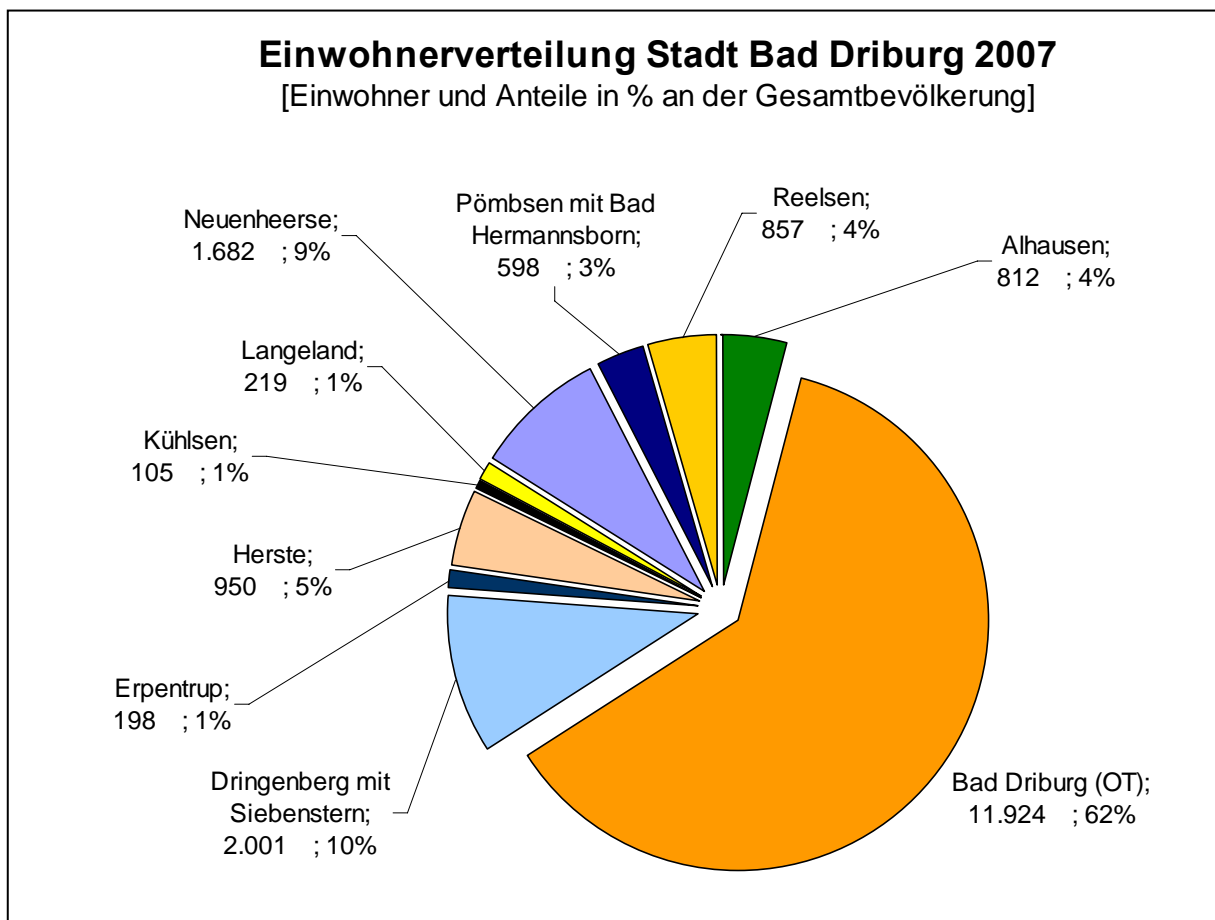
**Abbildung: Übersicht der Wanderungsströme Stadt Bad Driburg 2005 - 2007**



Die Stärke der Pfeile entspricht der Anzahl der weg- bzw. zugezogenen Einwohner.

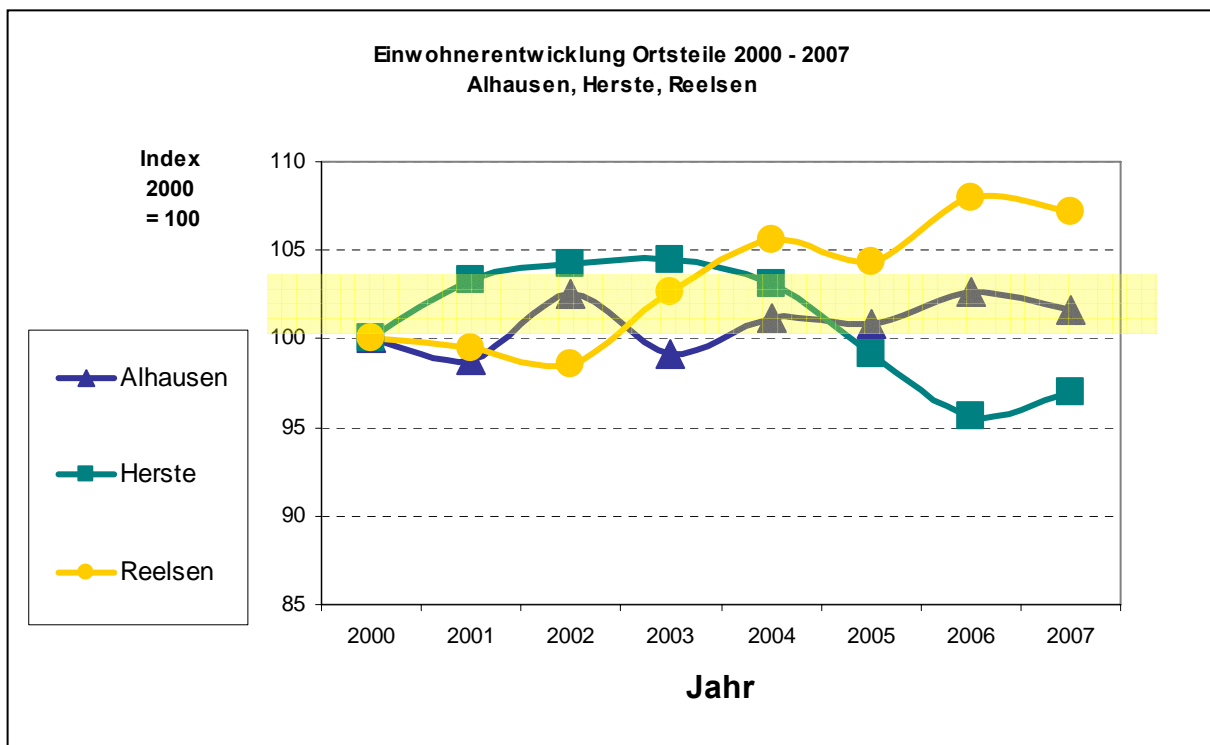
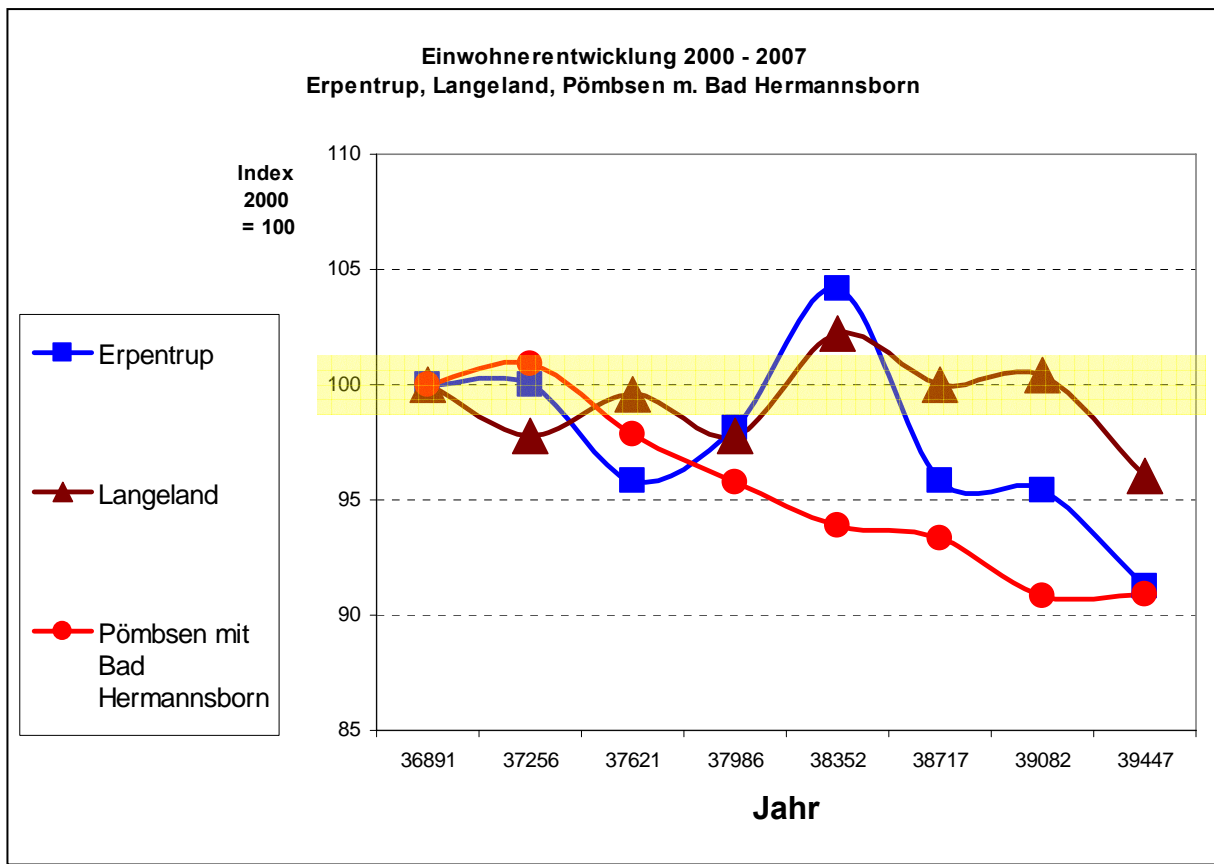
<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beziehungen der Wanderungen bewegen sich in einem engeren räumlichen Kontext, vor allem auf der Achse Paderborn – Bad Driburg - Brakel.</li> <li>➤ Relativ ausgeglichene Höhen von Weg- und Zuzug mit dem jeweiligen Ziel- bzw. Herkunftsort.</li> <li>➤ Zuwanderungsüberschuss von Brakel, Altenbeken, Nieheim, Horn-Bad-Meinberg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Zuzugsüberschuss im regionalen Kontext und in Orten kleinerer oder vergleichbarer Größe weist besonders auf Wohnstandortqualitäten Bad Driburgs hin.</li> <li>➤ Bad Driburg ist nicht von einem dominierenden Ort, z. B. Paderborn, alleine abhängig, sondern entfaltet eine eigenen Attraktivität.</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Leicht stärkerer Wegzug in die Oberzentren der Region, vor allem Paderborn, aber auch Bielefeld, Steinheim und Höxter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Größere Orte und Städte entfalten aufgrund ihres Arbeitsplatz-, Bildungs- und Infrastrukturangebotes eine größere Attraktivität für den Zuzug. Dieser Trend setzt sich weiter fort, verstärkt sich u. U. und gefährdet die Chancen kleinerer städtischer Zentren wie Bad Driburg.</li> </ul>

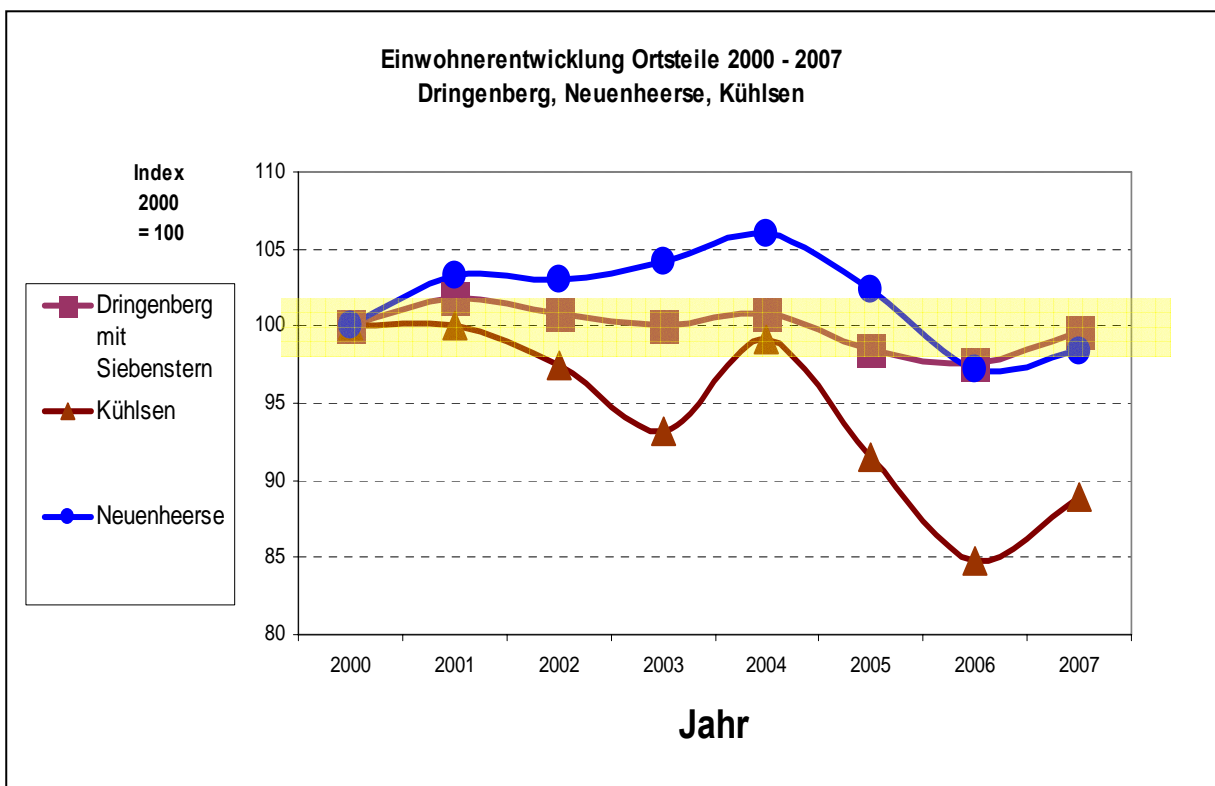
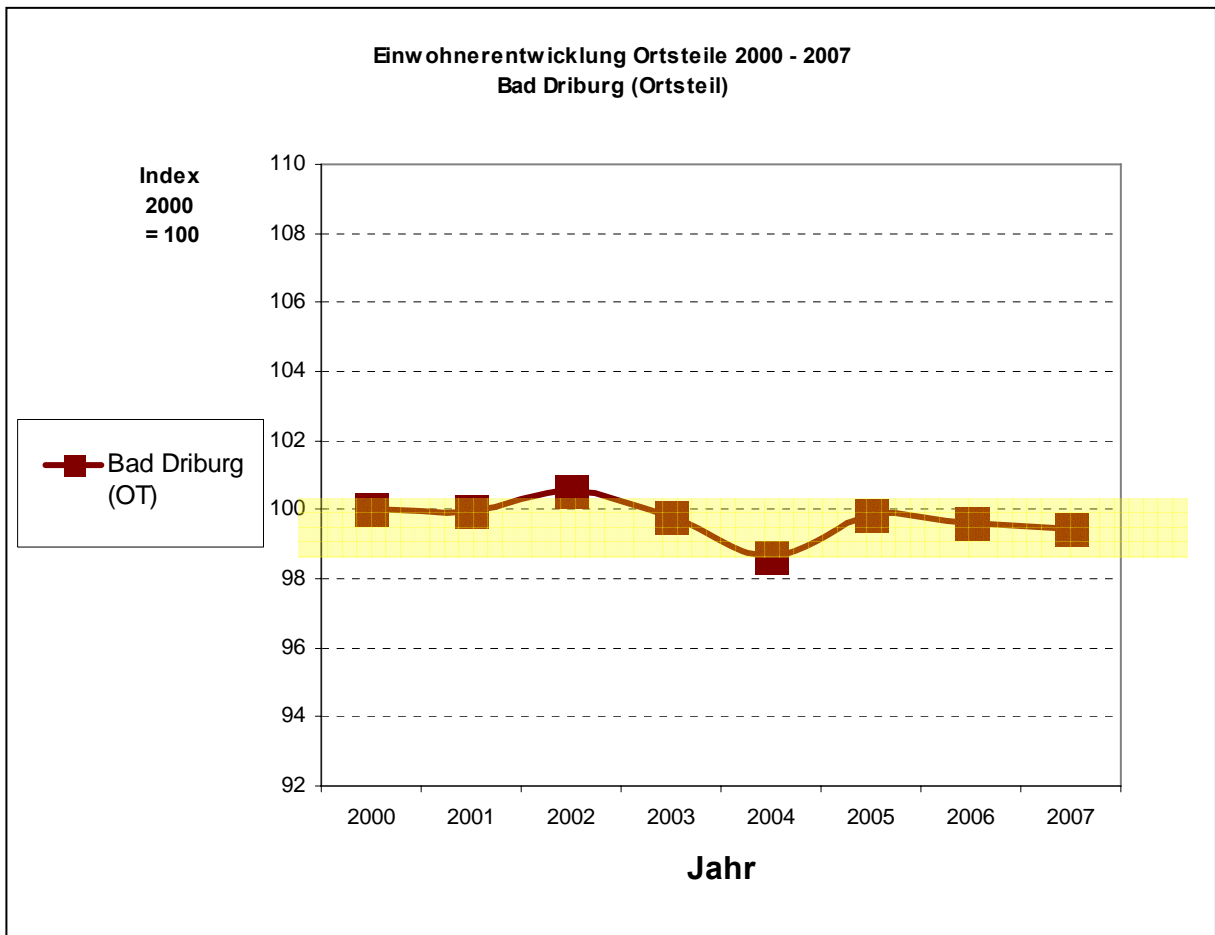
## 1.6 Einwohnerverteilung und -entwicklung Ortsteile



Stärken	Chancen
<p>➔ In der Verteilung der Größenklassen der Ortsteile erreicht Bad Driburg mit fast 12.000 Einwohnern eine wichtige, „kritische“ Größe für die Ansiedlung von Versorgungsangeboten und Infrastrukturen.</p>	<p>➔ Bei der bisher zu verzeichnenden Tendenz / Entwicklung der Einwohnerzahl (leichter Rückgang) besitzt der Ortsteil (OT) Bad Driburg eine ausreichende Größe, um auch in Zukunft über 10.000 Ew. zu liegen.</p>
Schwächen	Risiken
<p>➔ Es ist ein starkes Gefälle der Größenklassen der Ortsteile zu verzeichnen. Nur drei Orte liegen über 1.000 Ew., nur einer über 2.000 Ew. Sieben liegen unter 1.000 Ew., davon drei unter 200 Ew.</p>	<p>➔ Die Mehrzahl der Ortsteile besitzen eine Größe, die für Infrastrukturen und Angebote eine geringe Nachfrage repräsentieren.</p>

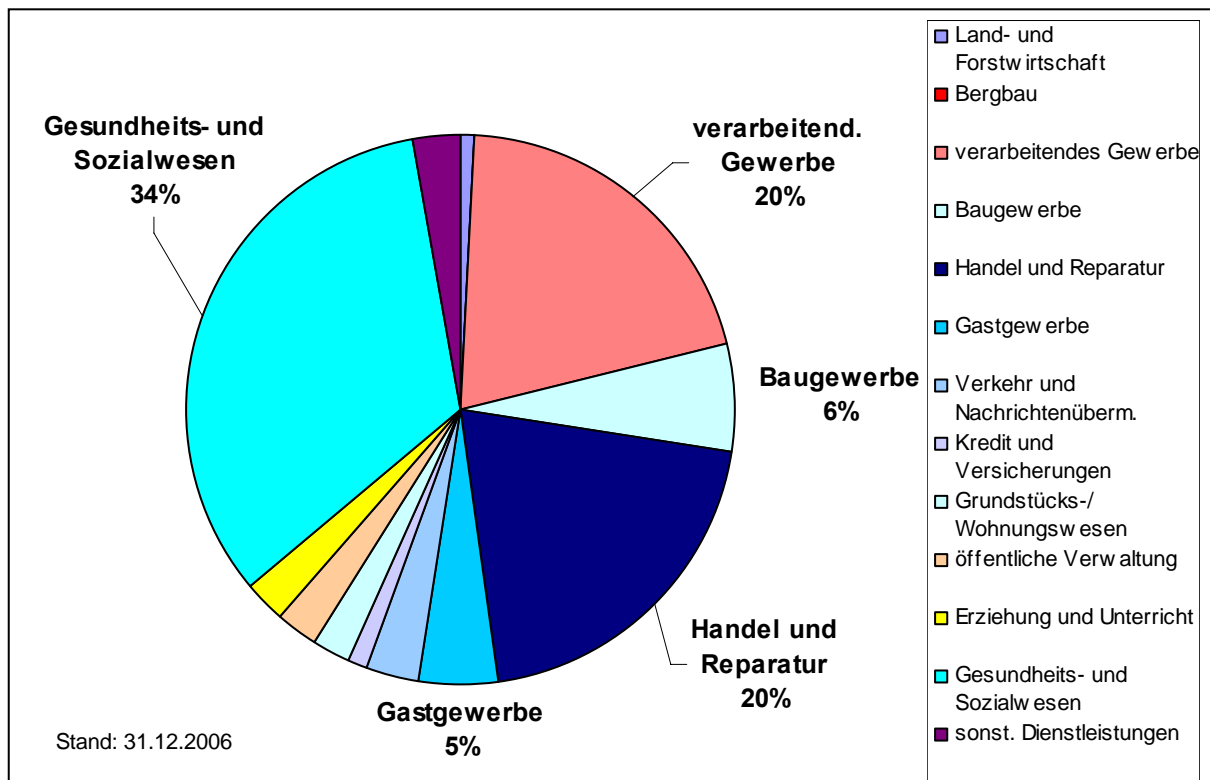
**Abbildungen: Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen 2000 – 2007**





<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➤ Zwei der drei großen Ortsteile haben eine relativ konstante Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren zu verzeichnen.</p>	<p>➤ Die Entwicklung der großen Ortsteile sichert die Tragfähigkeit der dortigen Infrastrukturen, Angebote und Leitungsnetze und erhöht die Chance, dass benachbarte, kleinere Dörfer davon profitieren.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Gefahren</b>
<p>➤ Insbesondere die Ortschaften in räumlicher Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Bad Driburg haben konstante Entwicklung zu verzeichnen.</p> <p>➤ Weiter entfernt liegende Ortsteile nehmen stärker ab.</p>	<p>➤ Die weiter vom Siedlungsschwerpunkt entfernt liegenden Ortsteile im Süden und Norden werden von den allgemeinen Entwicklungen in Bad Driburg „abgehängt“.</p>

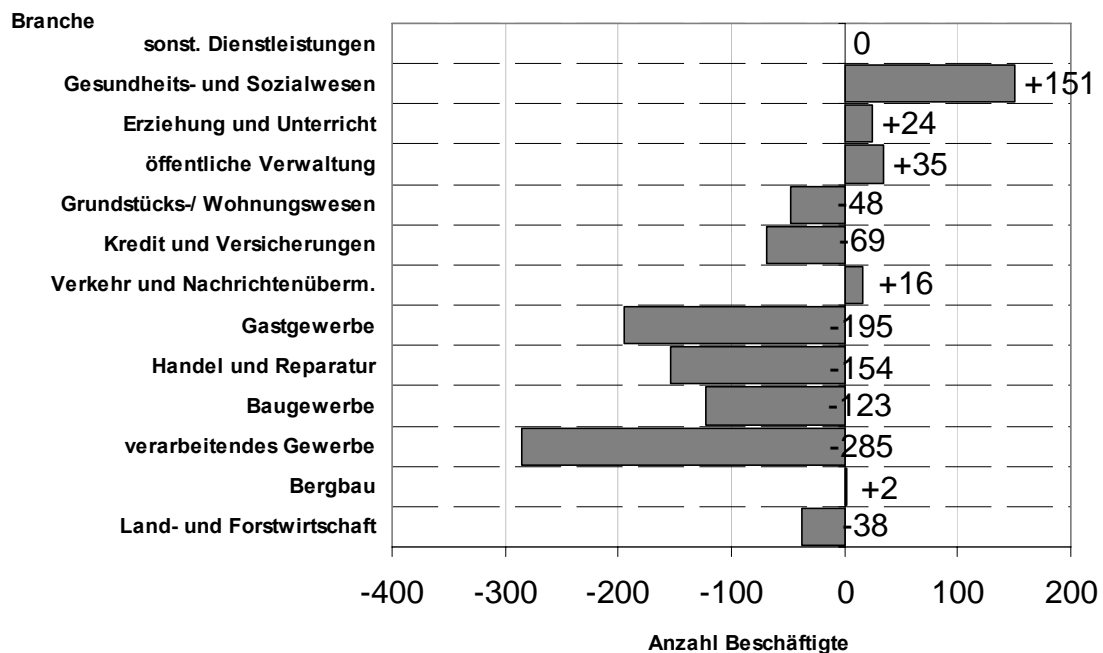
### 1.7 Wirtschaftsstruktur und Beschäftigung / Arbeitsmarkt



(Datengrundlage: Stadt Bad Driburg 2007)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Deutlich ist das Gewicht des Gesundheits- und Sozialwesens und des Dienstleistungssektors insgesamt in der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur zu sehen.</li> <li>➔ Mit der Glasindustrie- und -verarbeitung ist ein eindeutiger regionaler bzw. örtlicher Schwerpunkt im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Damit hat die Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur schon den Strukturwandel mit der Verlagerung vom verarbeitenden, produzierenden Bereich in den Dienstleistungssektor vollzogen.</li> <li>➔ Mit dem Gesundheitswesen und den zugehörigen Dienstleistungen ist ein zukunftssträchtiger Bereich bereits heute in der Betriebsstruktur und im Arbeitsmarkt stark vertreten.</li> </ul>
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Der Schwerpunkt auf Gesundheitsbereich und Dienstleistungsarbeitsplätze bedeute zugleich auch eine gewisse „Monostruktur“. Dies kann mit der Glasindustrie auch im produzierenden, verarbeitenden Bereich festgestellt werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Betriebsstruktur und Arbeitsmarkt ist anfällig für sektorale Veränderungen / Krisen, wie es in der Vergangenheit im Kur- und Rehabilitationsbereich in der Mitte der 1990er Jahre zu verzeichnen war.</li> </ul>

## Veränderung Beschäftigung Bad Driburg 1999 bis 2006

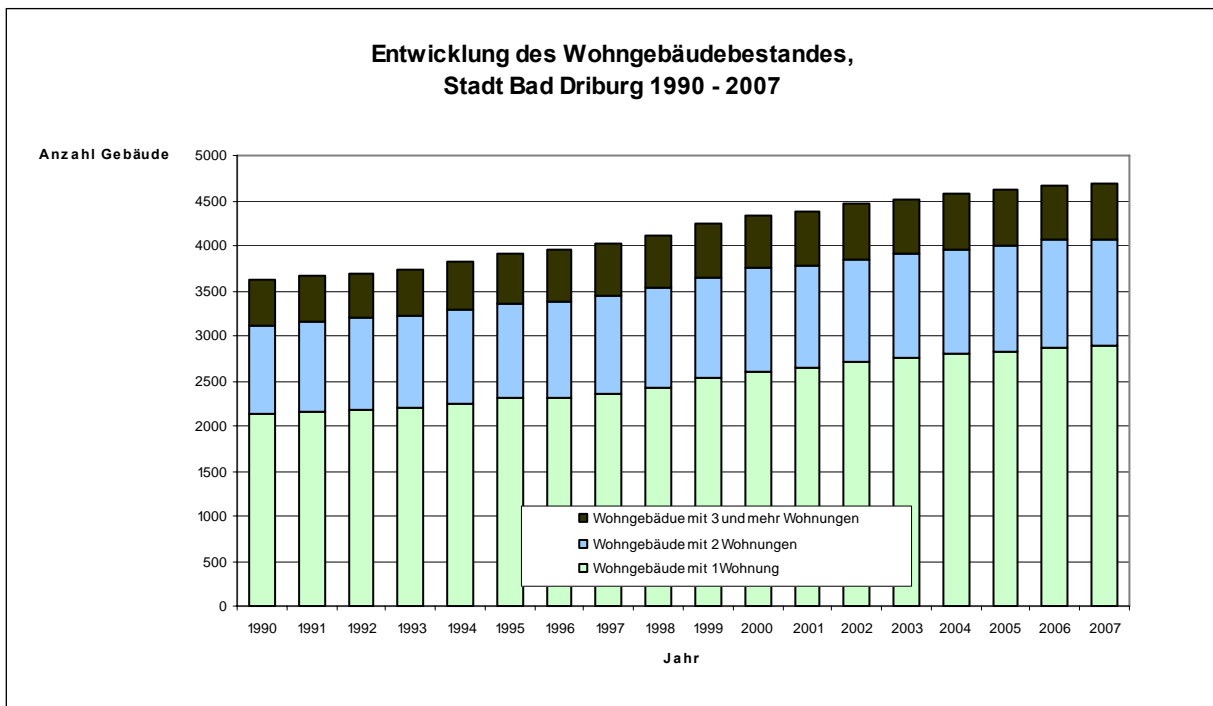


(Datengrundlage: Stadt Bad Driburg 2007)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hohe Bedeutung des Gesundheits- und Sozialwesens für die Beschäftigungsentwicklung mit gut 10 % Zunahme im Zeitraum 1999 bis 2006.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mit dem Gesundheitswesen und den zugehörigen Dienstleistungen ist ein zukunftsträchtiger Bereich im Arbeitsmarkt stark vertreten.</li> </ul>
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rückgang der Beschäftigtenzahl im verarbeitenden Gewerbe macht rd. 1/5 der Gesamtzahl der Beschäftigten dort aus.</li> <li>➤ Der Rückgang in den verschiedenen Bereichen kann durch die Zunahme in den positiven Dienstleistungsbereichen nicht ausgeglichen werden (quantitativ betrachtet).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Veränderung der Schwerpunkte im Arbeitsmarkt wirken selektiv, d. h. es gibt vermehrt Arbeitsplätze im Gesundheits- und Dienstleistungsmarkt, vor allem für Frauen. Rückgang im verarbeitenden Bereich und mehr Dienstleistungen kann auch bedeuten, dass im größeren Umfang Teilzeitarbeitsplätze angeboten werden.</li> <li>➤ Beide Entwicklungen können zu höheren Auspendlerzahlen (aufgrund von fehlenden Arbeitsangeboten) führen.</li> </ul>

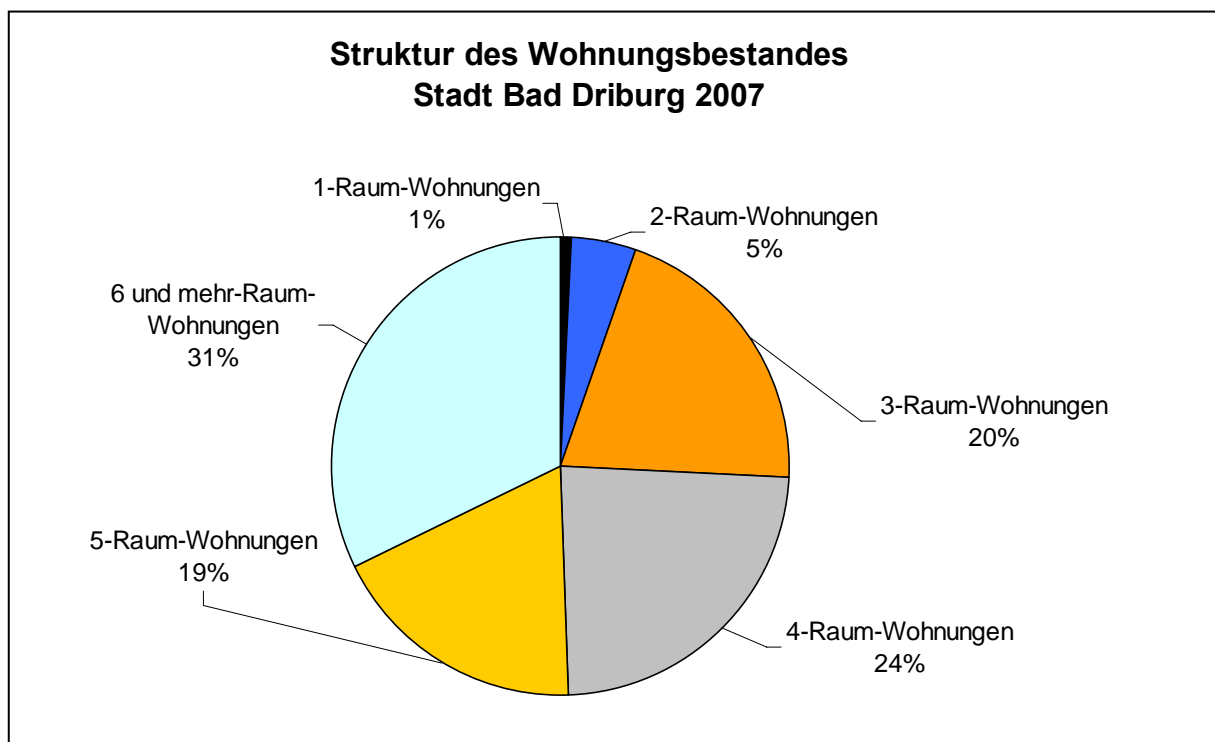
## 1.8 Wohnen und Wohnungsmarkt

### 1.8.1 Entwicklung des Wohngebäudebestandes



<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➤ Der Zuwachs des Wohngebäudebestandes wird fast ausschließlich durch den Typ 1-2-Familienhaus getragen. Dies bedeutet, dass bei den Wohngebäuden eine Wohnform mit einem attraktiven (grünen) Umfeld, einer entsprechend hohen Eigentumsquote etc. dominiert.</p>	<p>➤ Die mit einem 1-2-Familienhaus verbundene Wohnform und Haushaltsstruktur bestimmt die zukünftig anstehenden Aufgaben, vor allem in den kleineren Ortsteilen. Strategien für die Nutzung dieses Gebäudetyps können auf die Qualitäten der Wohnungen und des Wohnumfeldes aufbauen.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<p>➤ Der Zuwachs an Gebäuden wird fast ausschließlich durch einen bestimmten Typ geprägt. Dies bedeutet einen monostrukturierten Gebäudebestand (72 % der Wohnfläche in Bad Driburg ist diesem Gebäudetyp zuzurechnen).</p>	<p>➤ Die mit einem 1-2-Familienhaus verbundene Wohnform bestimmt die zukünftig anstehenden Entwicklungen. Durch die Veränderung von Einwohnerzahlen und in der Haushaltsstruktur treten ggf. Mindernutzungen, Leerstand oder Fremdnutzungen in attraktiven Lagen / Standorten auf, d. h. Wohnquartiere ändern ihren Charakter oder „kippen“ in der Attraktivität.</p>

## 1.8.2 Struktur des Wohnungsbestandes



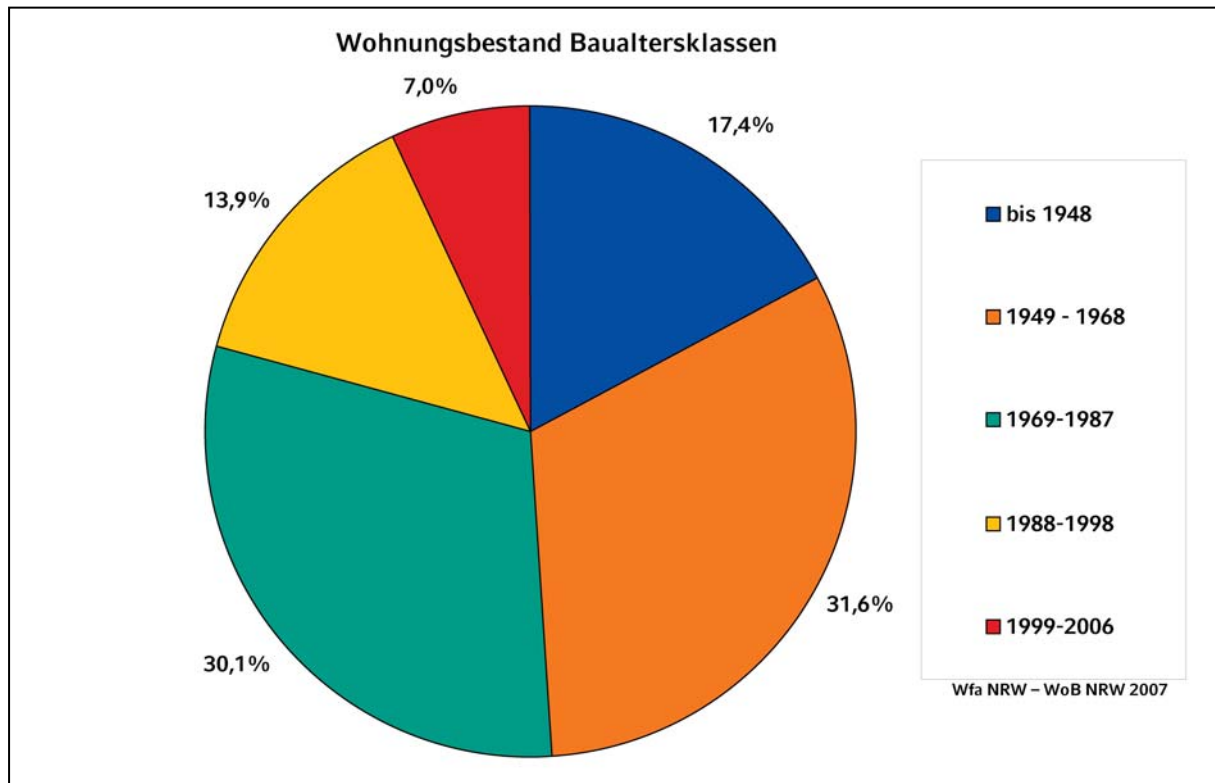
Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gut 50 % der Wohnungen haben 5 und mehr Räume.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Größe der Wohnungen spricht für Möglichkeiten der flexiblen Nutzung durch verschiedenste Haushalts- und Wohnformen.</li> <li>➤ Größe der Wohnungen bietet Möglichkeiten, Nutzungen mit Wohnen zu kombinieren z. B. eine stärkere Verbindung von Wohnen und Tätigkeiten.</li> </ul>
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Hälfte der Wohnungen verfügt über mehr als 5 Räume.</li> <li>➤ Ein relativ geringer Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Struktur entspricht nicht der Entwicklung der Größe der Haushalte und des Rückgangs der Bedeutung von Familie. Leerstand ganzer Wohnungen, Teilleerstand/Mindernutzungen in großen Wohnungen drohen. Diese Entwicklung wird durch das Verharren älterer Bewohner und kleiner werdender Haushalte in angestammten Wohnungen/Wohnhäusern noch verstärkt.</li> </ul>

Im regionalen Kontext ergibt sich dabei das folgende Bild der durchschnittlichen Größe der Wohnungen in Wohngebäuden:

<b>Wohnungen in / im ...</b>	<b>Ø – Größe [2007, in m<sup>2</sup>]</b>
Bad Driburg	96,4
Kreis Höxter	104,8
Kreis Paderborn	97,9
Kreis Lippe	91,5

(Datengrundlage: LDS 2008)

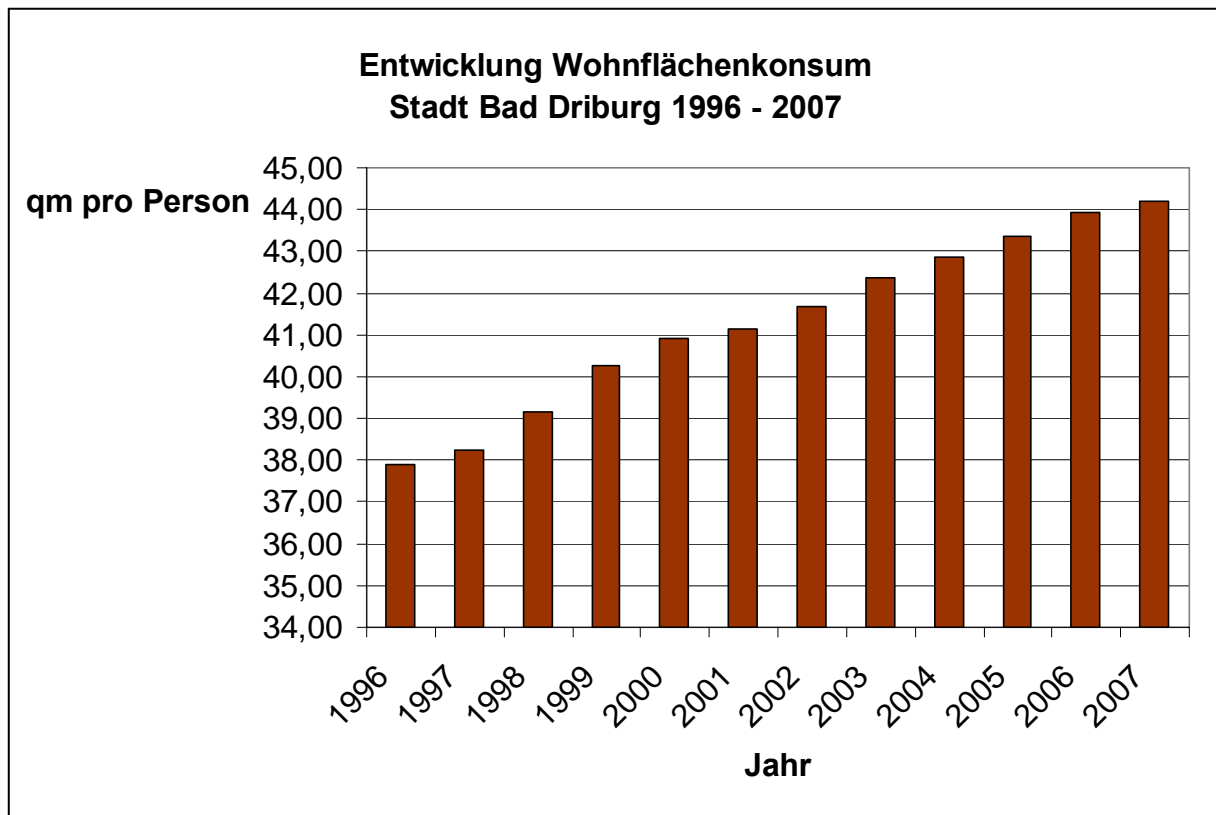
- Bad Driburg liegt damit in der Mitte zwischen einer eher ländlich geprägten Wohnungsstruktur wie im Kreis Höxter insgesamt und dem Kreis Lippe, der durch eine dichtere Siedlungsstruktur bestimmt wird.



(wfa 2008, 5)

- ➔ Die Verteilung der Baualtersklassen des Wohnungsbestandes in Bad Driburg zeigt dass die rd. die Hälfte der Wohnungen vor 1968 und rd. 1/3 in der Phase von 1949 – 1968 erstellt worden sind. Damit befindet sich ein großer Teil des Wohnungsbestandes in einem Alter, in dem größere Modernisierungserfordernisse aufgelaufen sind oder auflaufen. Es kann davon ausgegangen werden das die Modernisierungen in diesem Segment zum überwiegenden Teil durchgeführt worden sind. Mit der anschließenden Bauphase von 1969 bis 1987 befindet sich aber wiederum ein gutes Drittel des Wohnungsbestandes in einem Alter, indem größere Modernisierungen anfallen / anstehen. In diesem Zusammenhang ergeben sich Chancen der Anpassung der Wohnungen an geänderte Wohnansprüche und –wünsche. Die anstehenden Modernisierungen können mit für eine Strukturveränderung im Bestand genutzt werden.

### 1.8.3 Entwicklung Wohnflächenkonsum



<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➔ Entwicklung des Wohnflächenkonsums auf über 44 m<sup>2</sup> pro Person entspricht der allgemein in Westdeutschland zu beobachtenden Entwicklung mit rd. 42 m<sup>2</sup>.</p>	<p>➔ Mindernutzung und geringe Wohndichten im Wohnungsbestand haben sich noch nicht umfassend eingestellt.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<p>➔ Die Entwicklung weist darauf hin, dass sich Bad Driburg nicht von den allgemein zu beobachtenden Trends abkoppelt.</p>	<p>➔ Geringe Dichte der Nutzung der Wohnungen stellt sich ein. Leerstand ganzer Wohnungen, Teilleerstand/Mindernutzungen in großen Wohnungen drohen. Diese Entwicklung wird durch das Verharren älterer Bewohner und kleiner werdender Haushalte in angestammten Wohnungen/Wohnhäusern noch verstärkt.</p>

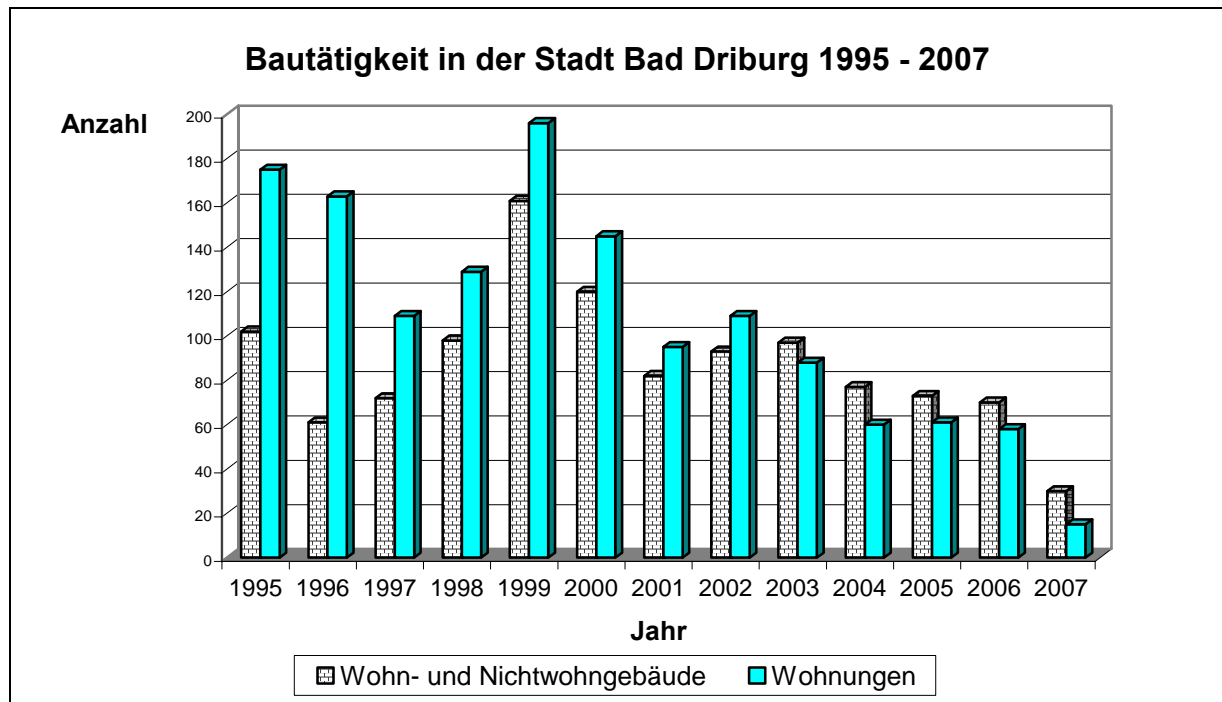
Im regionalen Vergleich ergeben sich folgende durchschnittliche Werte des Wohnflächenkonsums:

Wohnflächenkonsum in / im ...	Wert 2007 [in m <sup>2</sup> ]
Bad Driburg	44,4
Kreis Höxter	43,3
Kreis Paderborn	41,1
Kreis Lippe	40,6

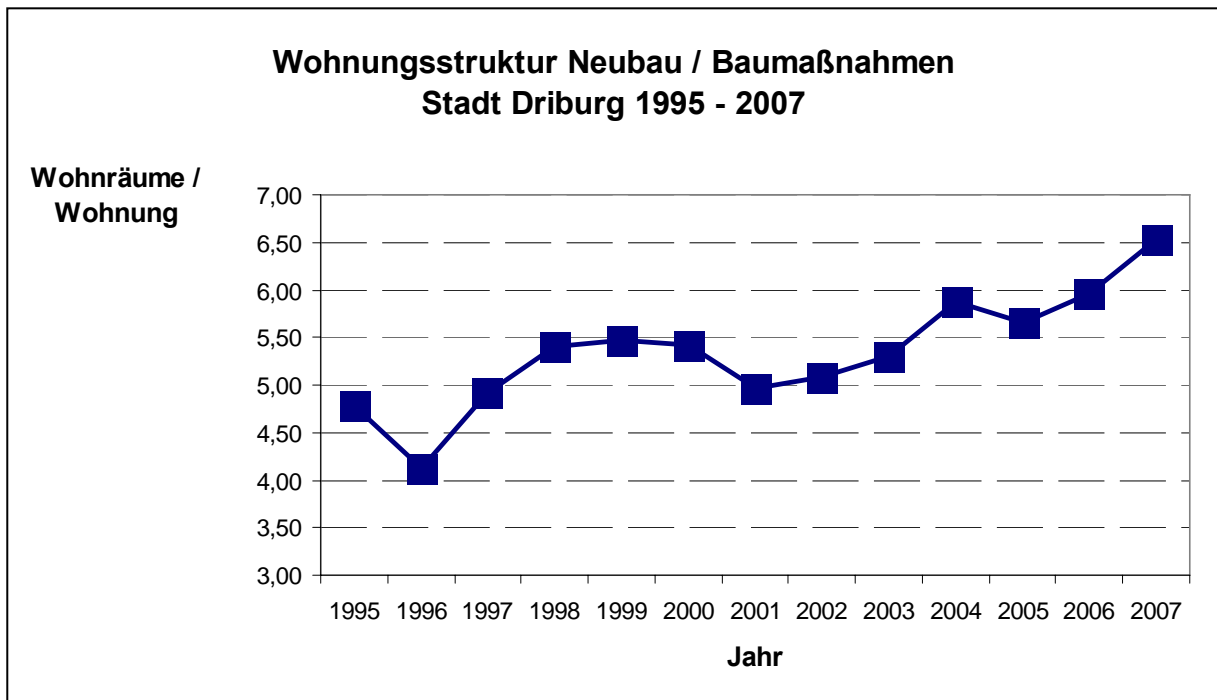
(Datengrundlage: LDS 2008)

- ➔ Der Wert für Bad Driburg unterstreicht die bezüglich der durchschnittlichen Wohnfläche schon festzustellenden eher „ländlich“ geprägte Wohnungsstruktur.

### 1.8.4 Neubautätigkeit Wohnen und Wohngebäude

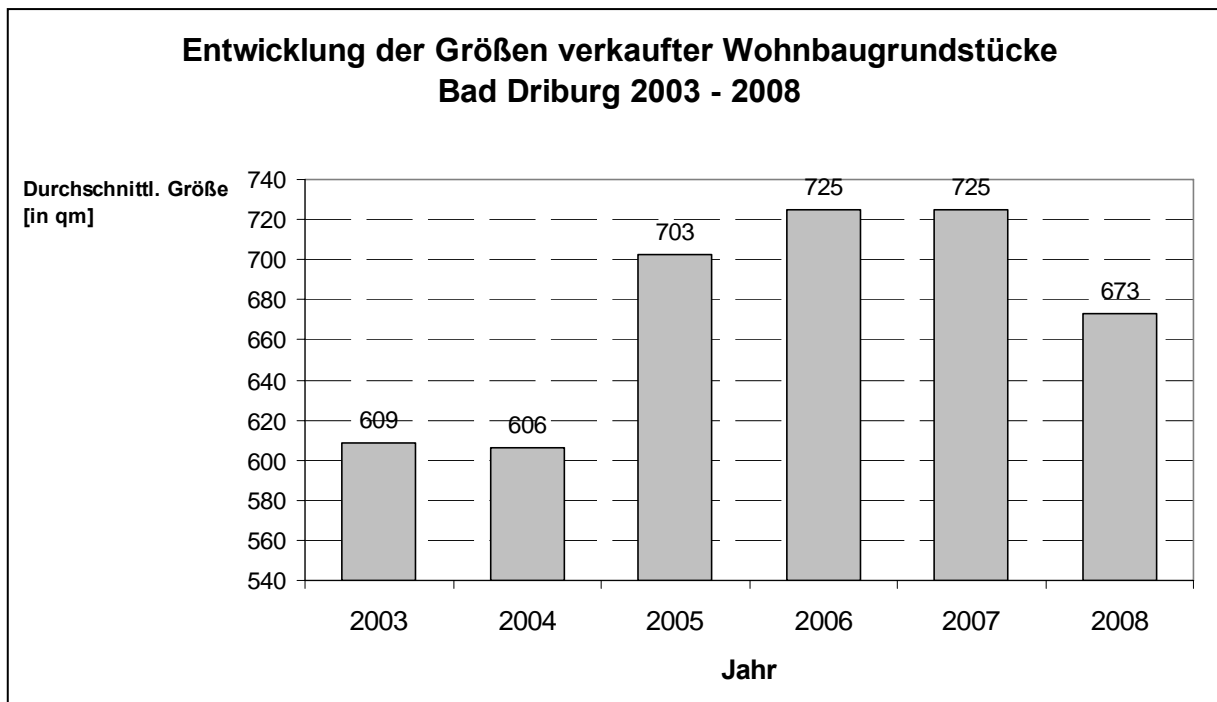


<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Anzahl der gebauten Gebäude übertrifft die Anzahl der gebauten Wohneinheiten. Dies bedeutet, dass vor allem der Gebäudetyp des 1-2-Familienhaus errichtet wurde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wandel der Struktur der Neubautätigkeit im Wohnungsbau erhöht Angebot im 1-2-Familienhausbereich.</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<b>Gefahren</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rückgang der Bautätigkeit seit 1999.</li> <li>➤ Bis 2002 überwiegt die Zahl der gebauten Wohnungen die der errichteten Gebäude. Es wurde bis dahin ein größerer Anteil an Mehrfamilienhäusern und Wohnungen im Mietwohnungsbau geschaffen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wandel der Struktur der Neubautätigkeit im Wohnungsbau erhöht Angebot im 1-2-Familienhausbereich und verringert Bedeutung des Angebotes im Mehrfamilienhausbereich.</li> </ul>



<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➤ Die Entwicklung entspricht den Tendenzen, die sich in der Struktur der Wohnungen ablesen lassen.</p>	<p>➤ Größe der Wohnungen spricht für Möglichkeiten der flexiblen Nutzung durch verschiedenste Haushalts- und Wohnformen.</p> <p>➤ Größe der Wohnungen bietet Möglichkeit, Nutzungen mit Wohnen zu kombinieren z. B. eine stärkere Verbindung von Wohnen und beruflichen Tätigkeiten.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<p>➤ Die Entwicklung entspricht den Tendenzen, die sich in der Struktur der Wohnungen ablesen lassen.</p>	<p>➤ Die Struktur entspricht nicht der Entwicklung der Größe der Haushalte und des Rückgangs der Bedeutung von Familie. Leerstand ganzer Wohnungen, Teilleerstand/Mindernutzungen in großen Wohnungen drohen. Diese Entwicklung wird durch das Verharren älterer Bewohner und kleiner werdender Haushalte in angestammten Wohnungen/Wohnhäusern noch verstärkt.</p>

### 1.8.5 Entwicklung Grundstücksgröße

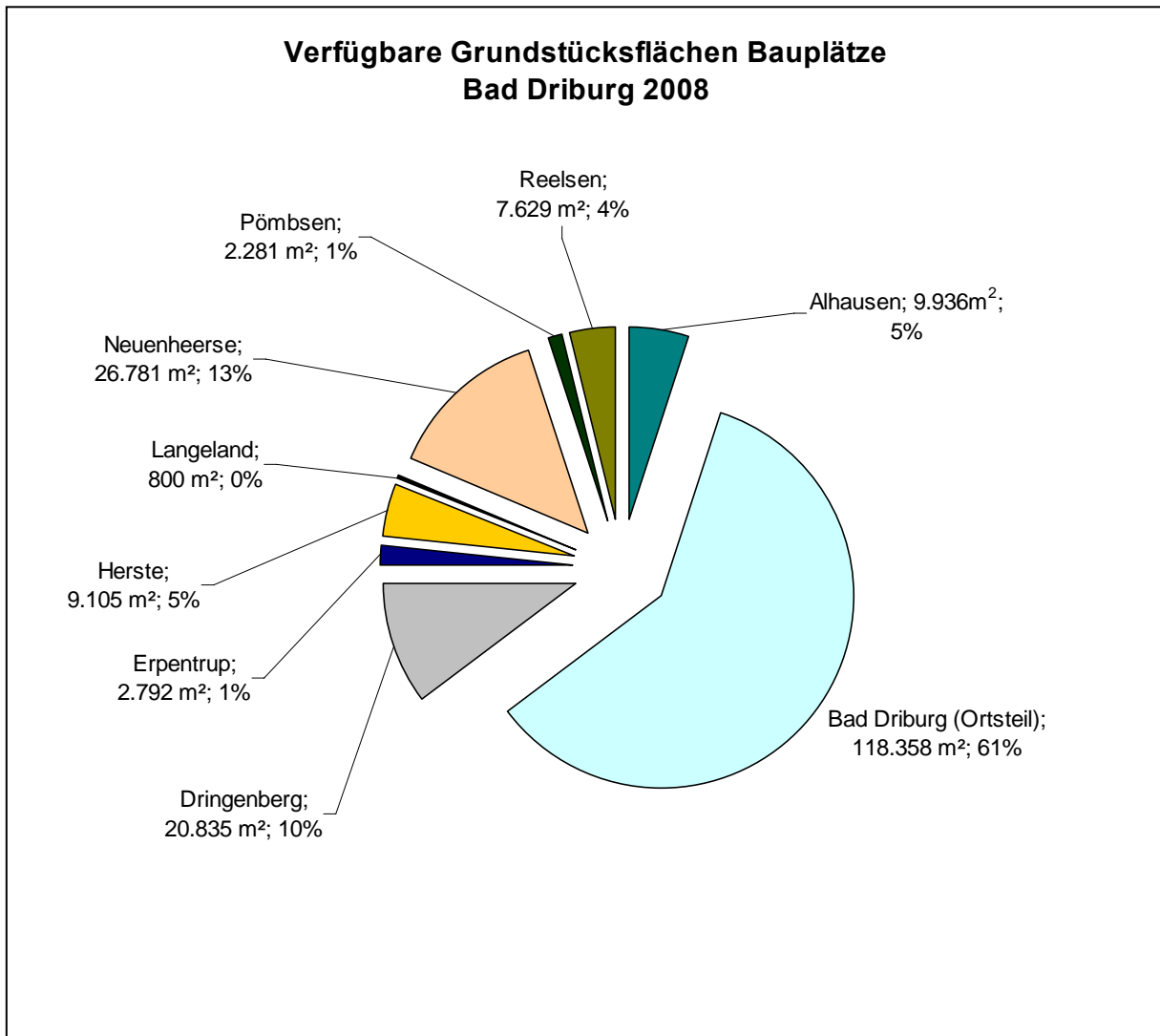


(Datenquelle: Grundstücksmarktberichte Kreis Höxter, 2003 – 2008)

<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<p>➤ Mit einer Größe von über 600 m<sup>2</sup> spiegeln die Wohnungsgrundstücke eine attraktive und für den ländlichen Raum typische Größenordnung wider.</p>	<p>➤ Mit der durchschnittlichen Größe ist ein eindeutiger Orientierungsmaßstab für die zukünftige Planung und Größenvorstellung für vermarktbare Wohnbaugrundstücke in Bad Driburg vorhanden.</p>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<p>➤ Schwankung der durchschnittlichen Grundstücksgröße oberhalb der Größe von 600 m<sup>2</sup> zeigt eine einheitliche Struktur der Neubaugrundstücke.</p>	<p>➤ Die einheitliche Struktur der Wohnbaugrundstücke entspricht nicht der zukünftig stärkeren Differenzierung an Gebäudetypen und Wohnformen.</p>

### 1.8.6 Wohnbaulandreserven Stadt Bad Driburg

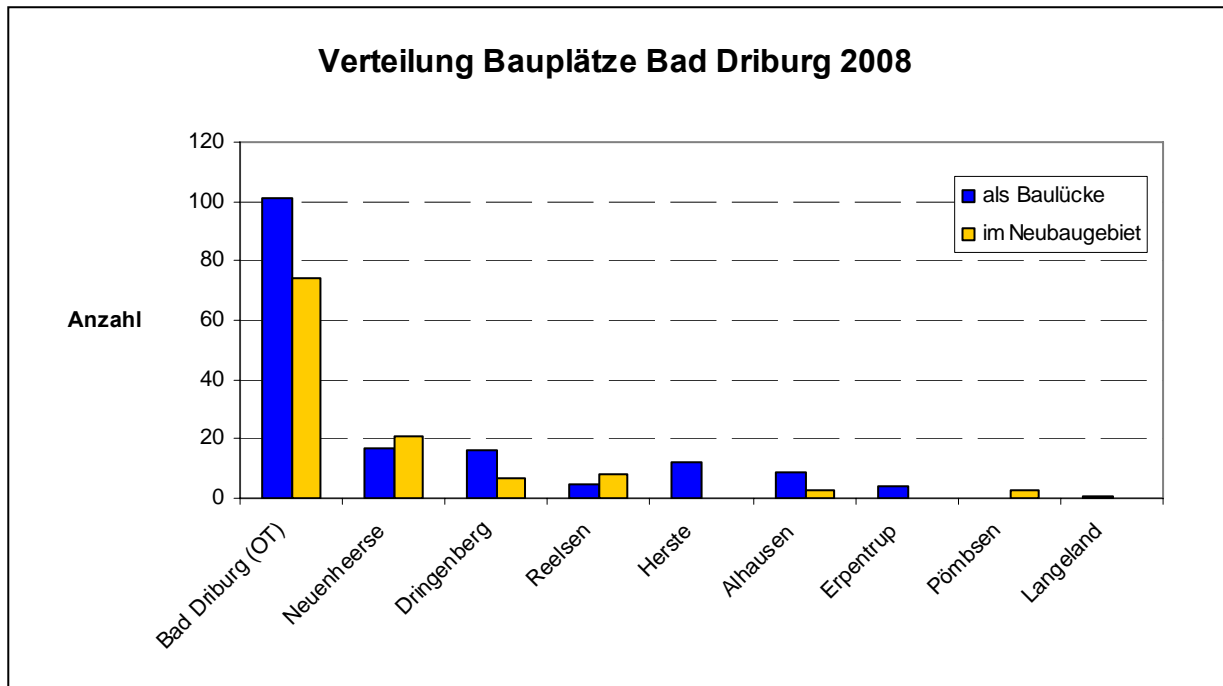
Für die Erstellung des Leitbildes Wohnen hat die Stadt Bad Driburg Anfang 2009 auf Grundlage der vorhandenen Bebauungspläne und Realnutzungskartierungen eine Erfassung der verfügbaren Bauplätze durchgeführt. Die dabei festgestellten rd. 19,8 ha (198.500 m<sup>2</sup>) an verfügbaren Bauplätzen in Baugebieten und in Baulücken im Siedlungsbestand verteilen sich entsprechend der nachfolgenden Grafik:



(Datengrundlage: Stadt Bad Driburg 1/2009)

- ➔ Die Grafik verdeutlicht die ausgewogene Verteilung der Bauplätze / Reserven auf die Ortsteile. Sie entspricht mit einer hohen Übereinstimmung der Verteilung der Einwohner auf die Ortsteile (vgl. Abschnitt 1.6). Dies ist mit ein Beleg für die in der Vergangenheit verfolgten Leitlinien der Baulandentwicklung in Bad Driburg.

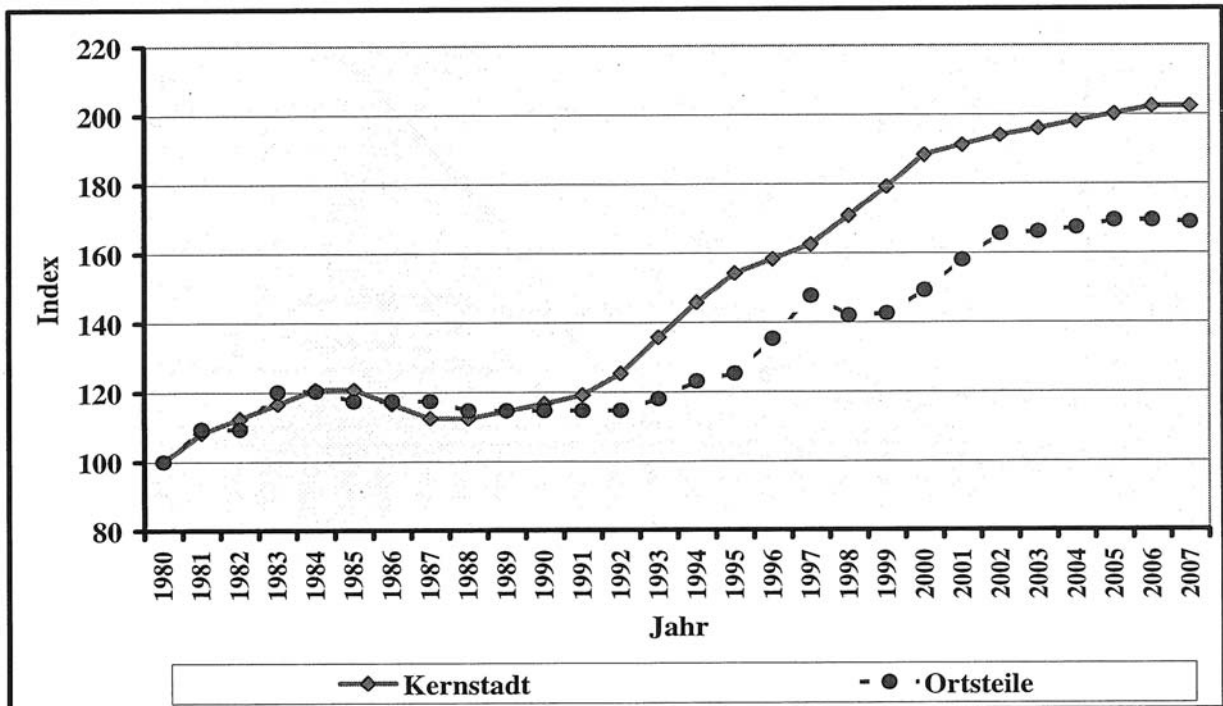
Ein differenziertes Bild ergibt sich, wenn die erfassten Baulücken nach ihrer Lage im Neubaugebiet bzw. als Baulücke unterschieden werden.



(Datengrundlage: Stadt Bad Driburg 1/2009)

- ☞ In der Unterscheidung der Bauplätze wird deutlich, dass besonders in Bad Driburg (OT) der Typ der Baulücke als Bauplatz überwiegt. Aber auch in den anderen Ortsteilen nimmt dieser Typ eine besondere Stellung ein. Dies bedeutet für die Wohnbaulandentwicklung in den nächsten Jahren in Bad Driburg, dass die Aufgabe der Baulücke im Sinn der Bestandsentwicklung im Vordergrund stehen sollte, da hier ein erhebliches Potenzial noch nicht aktiviert, sprich bebaut, werden konnte.

### 1.8.7 Preisentwicklung – Bodenpreisindex für Wohnbauland



(Grafik: Grundstücksmarktbericht Kreis Höxter 2008)

- ☞ Die Entwicklung des Bodenpreisindex für Wohnbauland zeigt ab den 1990er Jahren eine deutliche Spreizung der Indexentwicklung im Ortsteil Bad Driburg Kernstadt und den anderen Ortsteilen. Dies kann mit einer Folge der Konzentration der Nachfrage auf Bad Driburg Kernstadt sein.
- ☞ Ab 1990 erfolgte ein zum Teil deutlicher Anstieg der Preise in beiden Bereichen. Ab den Jahren 2000 / 2002 ist eine deutliche Abschwächung der Steigerungsrate zu verzeichnen. Die Abschwächung kann als Indikator einer allgemein zurückgehenden Nachfrage gewertet werden.
- ☞ Die Ausdifferenzierung der Preisentwicklung zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen unterstreicht die sich verändernde Nachfrage, die sich stärker auf die Kernstadt mit ihren vor allem infrastrukturellen Voraussetzungen und Ausstattungen konzentriert. Es besteht darüber hinaus die Gefahr, dass die kleineren Ortsteile nur durch den Faktor des günstigen Grundstückspreises Nachfrage generieren, aber in anderen Standortkriterien an Attraktivität verlieren.

### **1.8.8 Kommunale Wohnungsbauförderungsaktivitäten**

In Bad Driburg sind bisher zwei spezielle kommunale Förderungsprogramme für die Wohnungs- und Wohneigentumsbildung aufgelegt worden.

- Zum Einen handelt es sich um die Familienförderung bei der Grundstücksvergabe in Baugebieten. Diese Förderung wurde in den vergangenen Jahren auf die städtischen Baugebiete konzentriert um eine Verstärkung seiner Wirkung zu erzielen. Darüber hinaus wurde der Kfw 40-Energiesparstandard für die spätere Bebauung als Qualitätsanforderung an die Grundstücksvergabe gekoppelt.
- Zum Anderen wurde zu Beginn des Jahres 2009 ein kommunales Förderprogramm für die Wiedernutzung von Leerstand aufgelegt. Die Förderung konzentriert sich nicht nur auf die Kernstadt – Bad Driburg (OT) sondern auch auf alle Siedlungsgebiete bzw. Ortsteile mit Ausnahme des Außenbereiches. Die Förderung ist gestaffelt nach dem Alter des wiedergenutzten Gebäudes und seiner Denkmalwürdigkeit.


### 1.9 Infrastrukturen

Die nachstehenden Tabelle gibt die infrastrukturellen Voraussetzungen und Ausstattungen der Ortsteile Bad Driburgs Anfang 2009 wieder.

Ortsteil	Tagesangebote /-stätten	Schule	Arzt / Gesundheitswesen	Versorgung, Grundversorgung	Freizeit / Kultur	Stat. Pflegeeinrichtungen	Mobile Pflegeangebote	Kirchliche Einrichtung
<b>Alhausen</b>	◆			LM-Handwerk	M			◆
<b>Bad Driburg (OT, Kernstadt)</b>	◆ ◆ ◆ ◆	◆◆ ◆◆ ◆◆	11 Ärzte allgem. Medizin 6 Apotheken 1 Allgem. Krankenhaus 8 Fachkliniken	LM-Vollsortimenter LM-Discounter LM-Handwerk Getränkemarkt	MM	◆ ◆ ◆ rd. 210 Plätze	◆ ◆ ◆	◆ ◆ ◆
<b>Dringenberg mit Siebenstern</b>	◆	◆		LM-Handwerk Getränkemarkt	M		◆	◆
<b>Erpentrup</b>	◆			LM-Handwerk Getränkemarkt				
<b>Herste</b>	◆			Nahversorger				◆
<b>Neuenheerse</b>	◆	(◆) ◆		LM-Handwerk Vollsortimenter	M			◆
<b>Kühlsen</b>								
<b>Langeland</b>								◆
<b>Pömbesen</b>	◆	(◆)	1 Fachklinik	Landhandel				◆
<b>Reelsen</b>	◆	(◆)		LM-Handwerk				

M = Museum

(◆) = Schule im Verbund

 = Zusammenarbeit / Kooperation der kath. Gemeinden: Pastoralverbund

**Bildungseinrichtungen**

<b>3 Grundschulen(verbünde)</b>	Verbundschulen: KGS Bad Driburg + Neuenheerse GGs Bad Driburg, Pömbesen, Reelsen
<b>Hauptschule</b>	Caspar-Heinrich-Schule, Kernstadt
<b>Realschule</b>	Friedrich-Wilhelm-Weber-Schule.,Kernstadt
<b>3 Gymnasien</b>	
<b>St. Xaver</b>	Privatschule, bischöfliche Schule
<b>St. Kasper</b>	Kath. Privatschule sprachlich- gesellschaftlich, mathemat.- naturwissenschaftl.
<b>Städt. Gymnasium</b>	Neusprachlich, mathemat.- naturwissenschaftl.
<b>Förderschule</b>	für Lernbehinderte, Schwerpunkt Lernen
<b>Musikschule</b>	Kommunale Schule, mit 300 Schülern Musikalische Früherziehung, Instrumental- und Gesangsausbildung
<b>VHS</b>	Verbund: Bad Driburg, Brakel, Nieheim, Steinheim u. a. Firmenschulung, Bildungsscheck, -prä- mien
<b>Stadtbücherei</b>	
<b>Berufsbildende Angebote</b>	Diätassistentenschule am St. Josef-Hospital; ESTA Bildungswerk e.V. Gesundheit und Karriere - Lehranstalt für Physiotherapie

- Es ist in Bad Driburg ein komplettes Angebot an Bildungseinrichtungen mit besonderem Schwerpunkt und einer herausragenden Ausstattung im Sekundarbereich II vorhanden. Es ist keine Gesamtschule eingerichtet.
- Die räumlichen Schwerpunkte der Bildungseinrichtungen liegen in der Kernstadt und Neuenheerse. Die räumlichen Schwerpunkte weiterer, berufsbildender Angebote sind die Städte Brakel und Höxter.

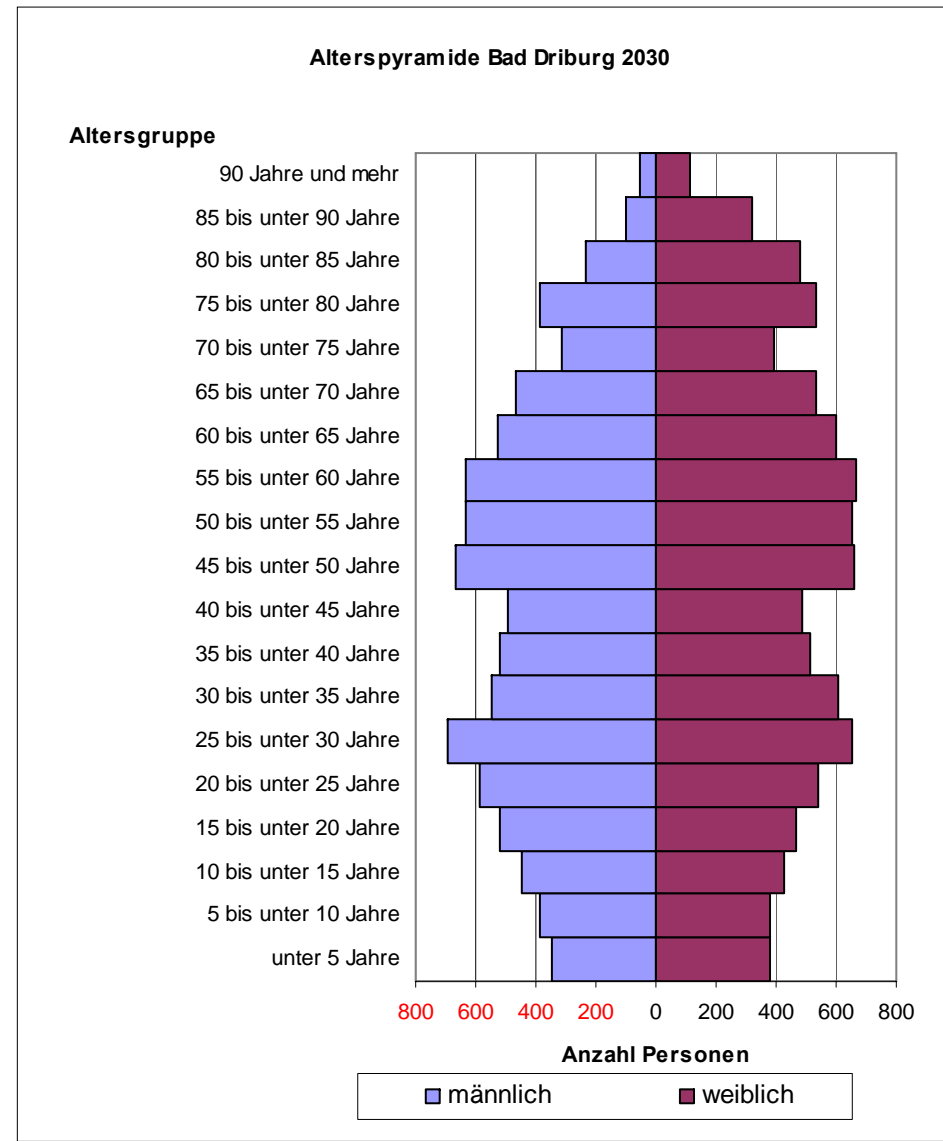
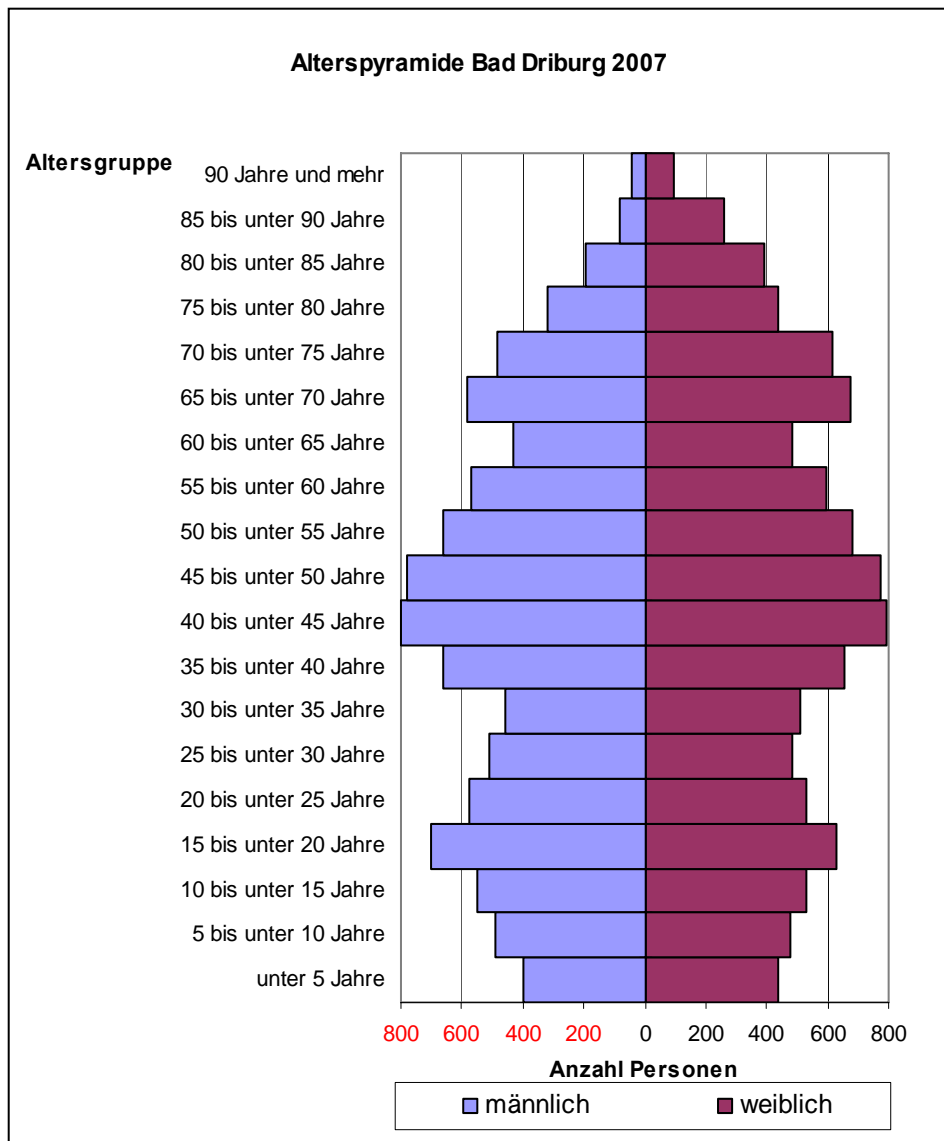
## 2 Zukünftige Rahmensetzungen, Entwicklungen und Trends für das Wohnen in Bad Driburg

### 2.1 Entwicklung und Alterung der Einwohner

Eine wichtige Größe und Rahmensetzung für die Entwicklung des Wohnens in Bad Driburg ist die Entwicklung der Einwohnerzahl im Kontext der sich verändernden demografischen Verhältnisse in Ostwestfalen.

Hierbei werden verschiedene Rahmenkonzepte und Prognosen in der Diskussion verwendet. Das sich daraus ergebende Bild der Entwicklung der Einwohnerzahl in Bad Driburg zeigt erhebliche Unterschiede in der in 10 bis 20 Jahren als Orientierungsgröße der zu erwartenden Einwohnerzahl.

- Die Prognose durch die Bezirksregierung Detmold für die regionalplanerisch vorgegebenen Orientierungsgröße für Bad Driburg aus dem Jahr 2004 sieht rd. 19.200 Einwohner im Jahr 2020 voraus.
- Die BertelsmannStiftung prognostiziert im Rahmen des Projektes zum demografischen Wandel in Kommunen (Wegweiser) für Bad Driburg im Jahr 2025 eine Größe von rd. 18.260 Einwohnern.
- Angesichts dieser deutlich auseinander liegenden Orientierungswerte wurde eine ergänzende, eigene Abschätzung / Prognose durch das Büro Drees & Huesmann · Planer vorgenommen. Sie ergab den Wert von rd. 18.100 Ew. im Jahr 2030 und bestätigte damit eine Orientierungsgröße für die weiteren Betrachtungen von rd. 18.000 Einwohnern.
- Damit ist die Orientierungsgröße von rd. 18.000 Einwohner für Bad Driburg bis 2030 als realistische Annahme zu treffen. Dies bedeutet einen Rückgang von rd. - 1.364 Ew. bzw. - 7 % gegenüber dem Wert in 2007. Dies bedeutet einen moderaten Rückgang im Vergleich zu anderen Regionen oder Städten in Nordrhein-Westfalen oder Ostwestfalen. Dieser geringere Rückgang deutet auf die sich bereits heute eingestellte Veränderung der Altersstruktur der Einwohner in Bad Driburg hin. Die Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung in Bad Driburg wird auf der Grundlage der vorgenommenen Prognose in den beiden nachfolgenden sog. Alterspyramiden dargestellt bzw. gegenübergestellt.



Stand: 15.10.2009

<b>Stärken</b>	<b>Chancen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Einwohnerrückgang und die Alterung wird in Bad Driburg nicht so stark wie in anderen Regionen und Städten ausfallen.</li> <li>➤ Vorausgesetzt, dass es keine grundlegend neue Aufteilung zwischen den Ortsteilen gibt, wird sich die Verteilung der Einwohneranteile nur gering verschieben.</li> <li>➤ Die mögliche Abwanderung in Städte („Reurbanisierung“) wird Bad Driburg nicht so stark treffen wie kleinere Orte im Umfeld („Speckgürtel“) von Großstädten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Weniger und ältere Menschen in einem Wohnungsbestand, der von 1-2-Familienhäusern mit einem attraktiven Wohnumfeld geprägt ist.</li> <li>➤ Der Ortsteil Bad Driburg kann mit einer Größe von über 10.000 Ew. die Angebote und Einrichtungen sowie die Versorgungsfunktionen weiterhin übernehmen bzw. sichern.</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rückgang Einwohnerzahl von 19.364 auf rd. 18.000 in 2030 = rd. – 7 %.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rückgang der Einwohner führt u. U. zu Wohnungsleerstand, der aber nicht so umfangreich wie der Bevölkerungsrückgang (- 7 %) ausfällt. Der Rückgang wird durch die Verkleinerung der Haushalte und die veränderte Nachfrage nach Wohnformen und -typen z. T. ausgeglichen.</li> <li>➤ Ältere Menschen verharren länger in einem ungünstigeren Wohnungsbestand. Dies führt u. U. zu einer geringen Wohndichte mit den Problemen der Versorgung und infrastrukturellen Auslastung.</li> </ul>

## 2.2 Haushaltsstrukturen

Die Veränderung in der Altersstruktur bedeutet neben dem Rückgang der Größen der jüngeren Altersgruppen vor allem auch eine Änderung der Struktur der Haushalte. In Zukunft wird die durchschnittliche Größe eines Haushalts in Bad Driburg von heute (2007) mit rd. 2,2 Personen auf annähernd 1,8 Personen in 2030 zurückgehen. Darin drückt sich zum Einen der Rückgang der Anzahl und die Bedeutung von Familienverbänden und zum Anderen die Verkleinerung der Haushalte nach der Familienphase und Single-Bildung in den älteren Jahrgängen aus.

- Die Zunahme der Zahl der Haushalte von heute (2007) mit rd. 8.500 auf gut 9.700 im Jahr 2030 gleicht rechnerisch den Rückgang der absoluten Anzahl der Einwohner als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt annähernd aus. Dies würde einen möglichen Leerstand vermindern.
- Eine Wohnungsnachfrage-Prognose des Landes Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage der Haushaltsentwicklung aus dem Jahr 2006 zeigt für den Kreis Höxter insgesamt dagegen einen leichten Rückgang der Haushaltszahlen. In der Konsequenz wird damit der Kreis Höxter zu einer Wohnungsüberhangregion bis zum Jahr 2025. Die quantitative Veränderung dieser Prognose lässt sich aber vor dem Hintergrund der sehr unterschiedlichen Struktur (mehr städtisch oder ländlich geprägte Lebensumfelder) nicht auf Bad Driburg 1:1 „runterbrechen“. Im benachbarten Kreis Paderborn hingegen wird die Veränderung der Haushaltsstruktur und die Verkleinerung der Haushalte sich weiter fortsetzen und damit in der Region ein Wohnungsdefizit entstehen. Hiermit wird noch mal die Grenzlage von Bad Driburg zwischen zwei Regionen mit einer unterschiedlichen Nachfrageentwicklung unterstrichen.

*(MBV 2006, 42ff.)*

- Verbunden mit dieser rein quantitativen Betrachtung ist eine Veränderung der qualitativen Aspekte und Nachfrage. Kleinere Haushalte fragen nicht familiengerechten Wohnraum nach, sie bilden andere Wohnformen und -typen aus, die sich u. U. in der Gebäude- und Wohnungsstruktur in Bad Driburg nicht abbilden. Zusätzlich ändern sich Wohnstandortpräferenzen und -wünsche, die unmittelbar Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern sowie die Wohnstandortwahl haben.
- Wohnungs- und Hausnachfrage hängen auch von den ökonomischen Möglichkeiten der Einwohner / Haushalte ab. Aufgrund der schwierigen quantitativen Abbildung wird dieser Faktor an dieser Stelle nicht weiter vertieft betrachtet.

## 2.3 Trends der Wohnungsnachfrage und Wohnformen / -typen

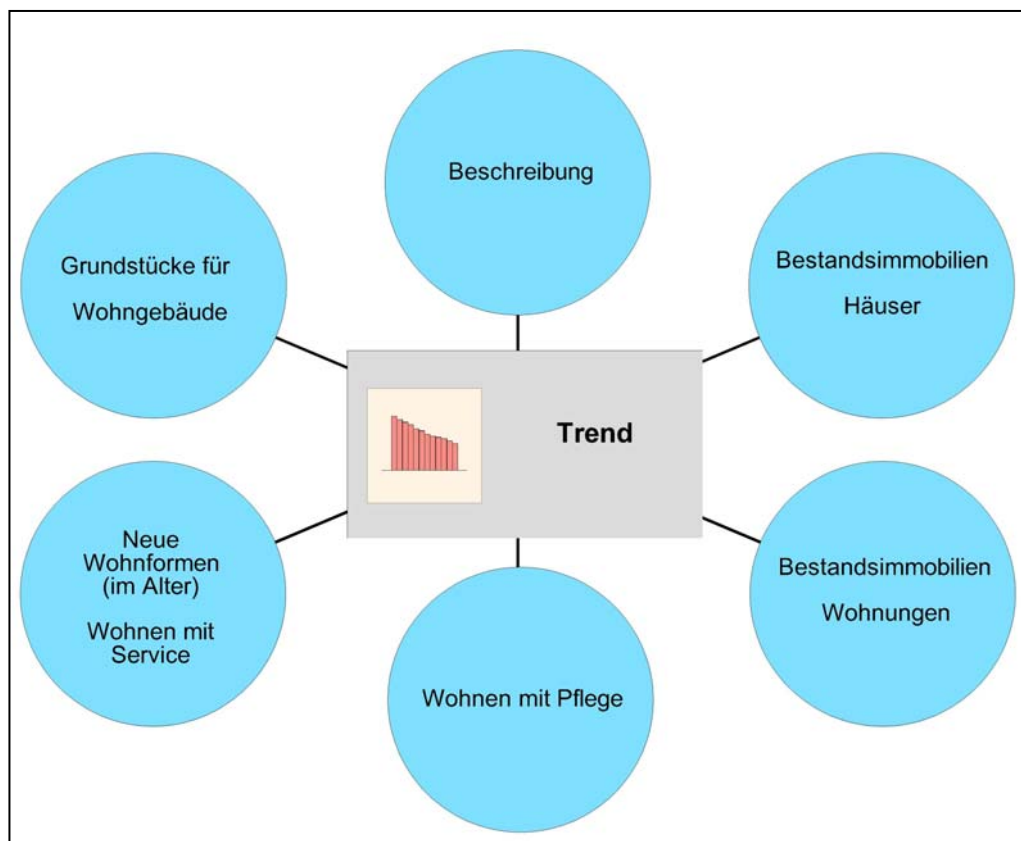
Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird sich stärker ausdifferenzieren und durch eine größere Vielfalt auszeichnen. Dabei lassen sich sehr unterschiedliche Trends beobachten, die im folgenden im Überblick kurz vorgestellt werden.

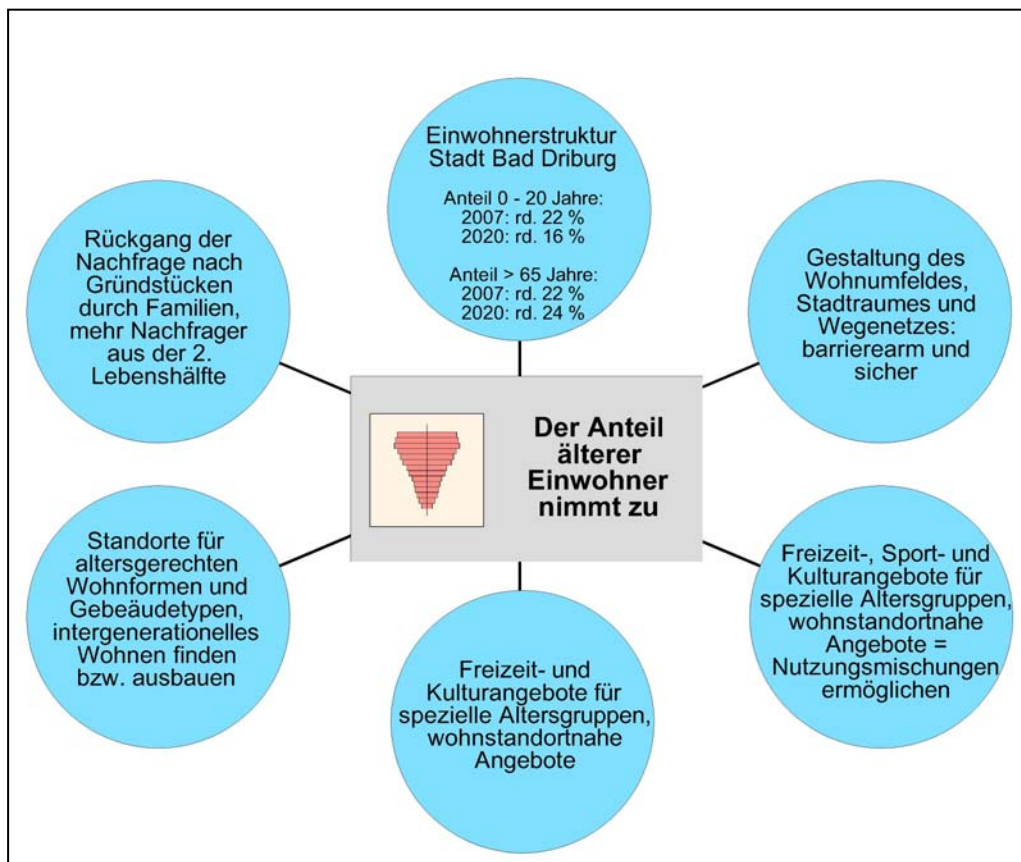
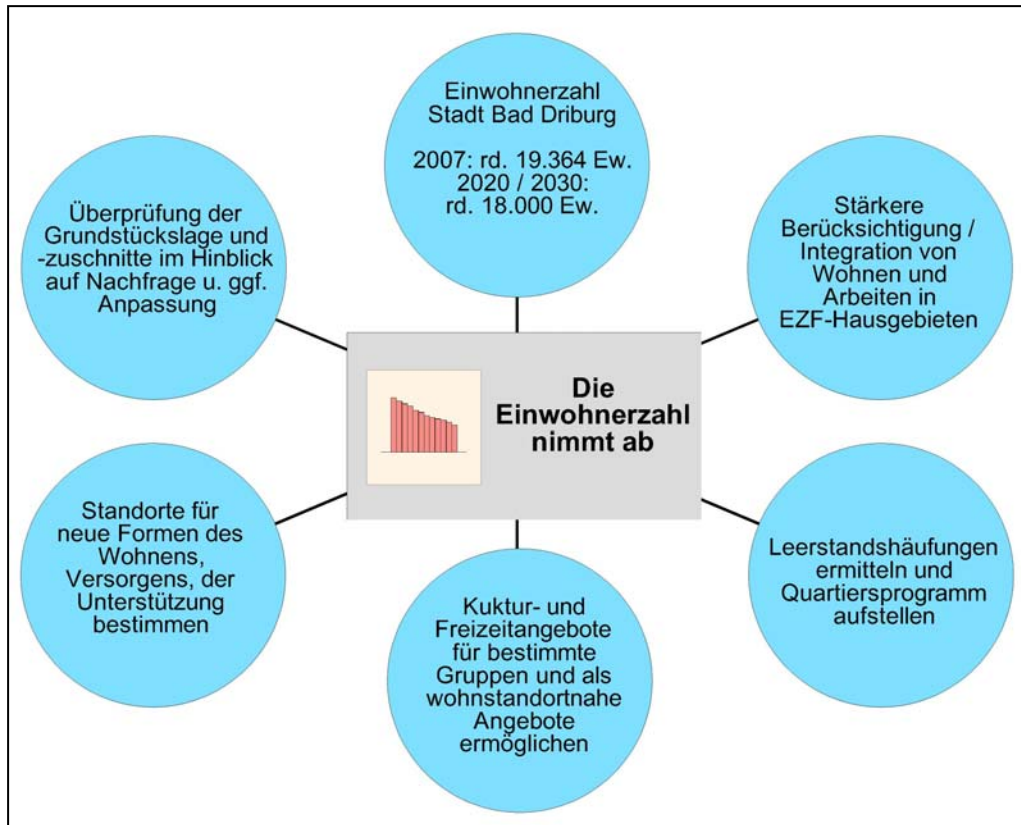
- Die Nachfrage wird sich in einem Markt für größere und kleinere Wohnungen ausdifferenzieren. Je nach ökonomischer Leistungsfähigkeit werden kleiner werdende Haushalte umfangreichere, größere oder kleinere Wohnflächen nachfragen. Hier gilt es eine größere Differenzierung der Größen von Wohneinheiten und Gebäude in Baugebieten, aber auch im Bestand zuzulassen und anzustreben.
- Die Nachfrage der älter werdenden Bevölkerung wird neben dem Verbleib im angestammten Wohnumfeld auf kleinere (Miet)Wohnungen gehen. Das Umzugsverhalten, besonders in den älteren Altersgruppen wird immer stärker von familiären Zusammenhänge oder dem sozialen Netzwerk bestimmt, in dem die Menschen eingebunden sind.
- Service- und Unterstützungsleistungen im engeren und weiteren Umfeld der Wohnung / des Hauses werden an Bedeutung für die Wohnstandortwahl gewinnen.
- Die Wohnungen werden durch mobile Angebote stärker zum Ort der Pflege werden. Das engere und weitere Wohnumfeld ist zu diesem Zweck barriereärmer bzw. –frei zu gestalten.
- Gebäude und Wohnungen müssen in Zukunft hohen energetischen / energiesparsamen Standards entsprechen.
- Sicherheit in der Wohnung und im Wohnumfeld wird immer wichtiger.
- Es werden steigende Ansprüche an die technische Ausstattung und mit Kommunikationstechniken formuliert.
- Beruflichen Tätigkeiten und Arbeitsräume in Gebäuden und Wohnungen werden wichtiger und stärker nachgefragt.
- Wohnstandorte werden über eine Basisausstattung in der Versorgung, zum Einkaufen, im medizinischen Bereich, bei Bildungs- und Freizeitangeboten verfügen müssen, um attraktiv zu bleiben.
- Homogene Bilder des Wohnens - entsprechend der Lebensphasen - wird es nicht mehr geben. Wohngemeinschaften, intergenerationelle Wohnformen, Single-Wohnen und alleinerziehende Haushalte werden nebeneinander an den gleichen Wohnstandorten und im Quartier gemischt anzutreffen sein.

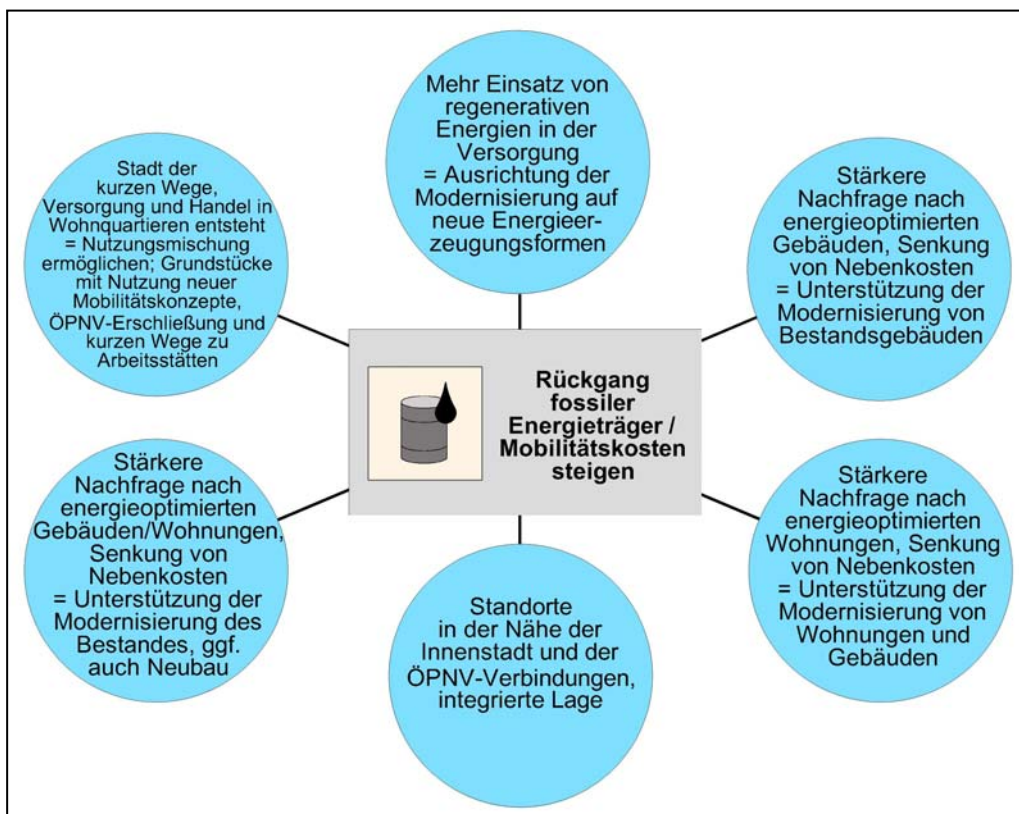
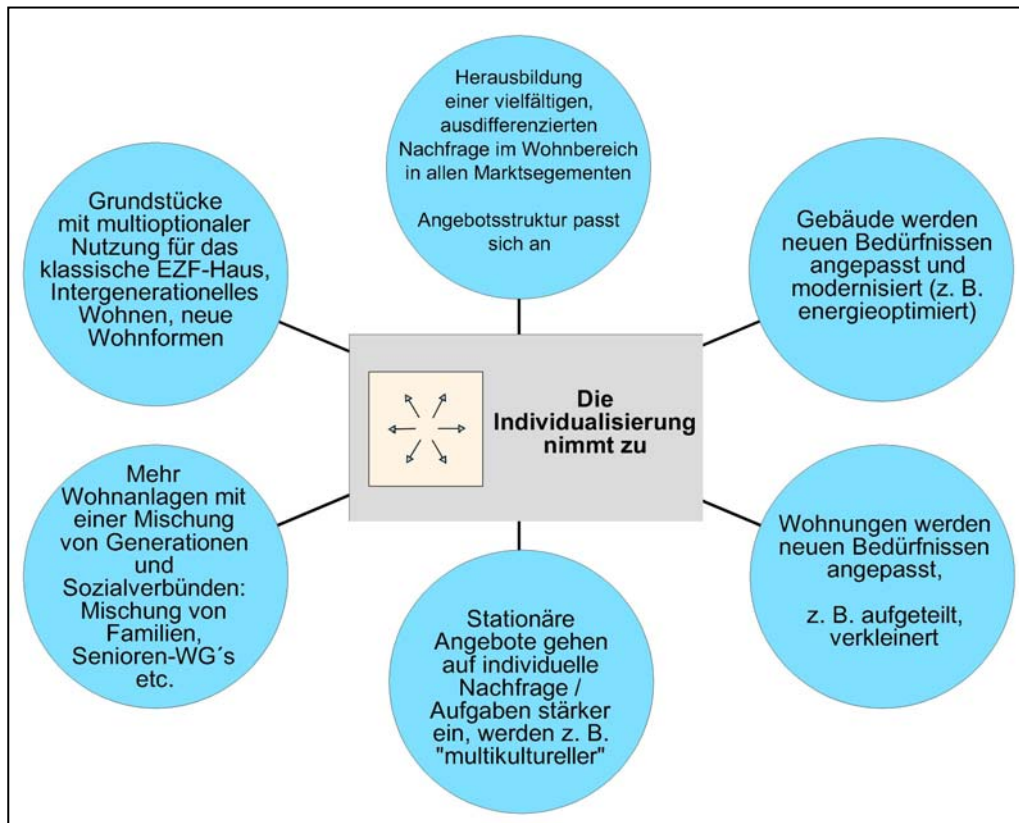
- Angesichts der Verknappung von fossilen Rohstoffen und der damit verbundenen Kostenentwicklung für Wärme/Energie wird die Bedeutung dezentraler, regenerativer Energieversorgungsanlagen und –methoden für das eigene Gebäude bzw. auf dem Grundstück an Bedeutung und Akzeptanz gewinnen.
- Mit der Kostensteigerung im Bereich der Mobilität bzw. im Verkehrsbereich werden Wohnstandorte mit einer kurzwegigen Erschließung bzw. optimaler Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr an Bedeutung gewinnen. Der Wunsch nach Mobilität wird jedoch auch bei einer älter werdenden Bevölkerung nicht abnehmen.
- Wohnstandorte mit kurzen Wegen zu Versorgungseinrichtungen werden attraktiver und stärker nachgefragt sein.

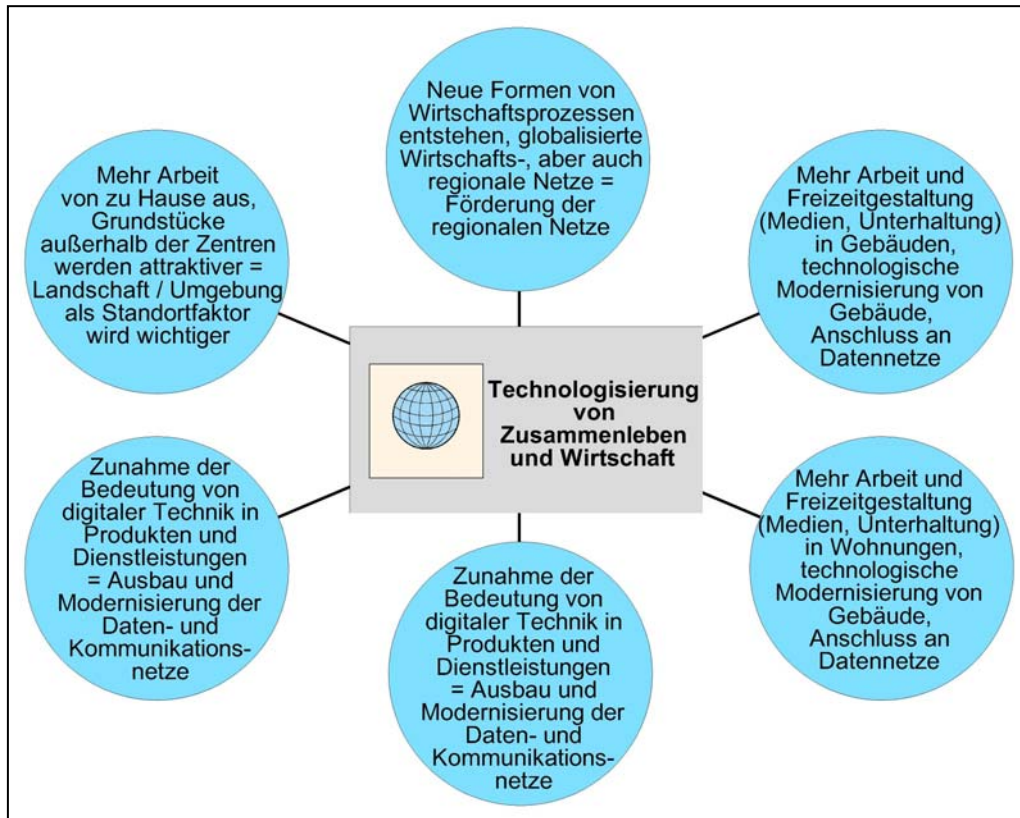
(Quellen: MBV 2006, MBV 2007, InWIS 2006, Wohntrends 2020, Wohnen in Genossenschaften 2009)

Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über ausgewählte Trends und ihre Auswirkungen auf fünf verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes (Grundstücke für Wohngebäude, Bestandsimmobilien Häuser, Bestandsimmobilien Wohnungen, Neue Wohnformen/Wohnen mit Service sowie Wohnen mit Pflege):









### 3 Interviews, Auftaktveranstaltung, Workshops und Haushaltsbefragung

#### 3.1 Interviews

Im Erarbeitungsprozess des Leitbildes Wohnen wurden mit wichtigen wohnungsmarktpolitischen Akteuren und Anbietern von Wohnen für Ältere und Pflegeheimen Interviews über die zukünftige Ausrichtung des Grundstücks-, Haus- und Wohnungsmarktes in Bad Driburg geführt.

• 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

Dabei ergaben sich eine Reihe von Ergebnissen und Ableitungen, die für das Leitbild Wohnen zu beachten sind:

- ☞ Es sind für Bestandswohnungen im Geschosswohnungsbau Vermarktungsprobleme festzustellen. Grundrisse von Wohnungen besonders aus den 1970er Jahren erschweren die Vermarktung aufgrund der Größe der Wohnung (Anzahl der Zimmer und Fläche) sowie der mangelhaften Ausstattung.
- ☞ Bezüglich des Wohnumfeldes bzw. Nachbarschaften wird eine funktionierende Quartiersmitte mit einem entsprechenden Versorgungsangebot als ein wesentliches Kriterium für Wohnstandortsuche / -qualität genannt.
- ☞ Die Versorgung (quantitatives Angebot) mit betreutem Wohnen bzw. Wohnen mit Pflege ist in Bad Driburg (Ortsteil) als ausreichend anzusehen. Besondere Aufgaben stellen sich in diesem Bereich in den kleineren Ortsteilen, die bisher vor allem durch die Unterstützung und Pflege im Familienverbund oder durch mobile Angebote abgedeckt werden.
- ☞ Ehemalige Einwohner als „Rückkehrer“ und Kurgäste sind als potenzielle Nachfrager am Grundstücks- und Wohnungsmarkt vorhanden.

## 3.2 Auftaktveranstaltung

Am 19.03.2009 wurde im Rathaus die Auftaktveranstaltung für das Leitbild Wohnen durchgeführt. Sie zielte darauf ab, die interessierte Öffentlichkeit über die Rahmenbedingungen, Trends und Perspektiven des Wohnens in Bad Driburg zu informieren und zu einer Mitarbeit in der öffentlichen Diskussion und den sich anschließenden Workshops zu motivieren.

Hierbei wurden in der Diskussion ergänzend Aufgaben und Anforderungen an das Leitbild Wohnen formuliert:

- Ausstattung / Modernisierung von Wohnungen
- Umsetzung mit privaten Eigentümern
- die vorhandenen Standortqualitäten aufnehmen
- Wohnumfeld in der Kernstadt, kleinräumig
- Leerstand = Umbaupotenzial
- Alleinstellungsmerkmal für Bad Driburg
- Anreiz für Umnutzungen / Nutzungen von Leerstand
- Infrastrukturpolitik einbeziehen (Tageseinrichtungen, Schulen)

### 3.3 Workshops

Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung wurden zwei Workshops durchgeführt, die die spezifischen Aufgaben und die Umsetzung des Leitbildes Wohnen in Bad Driburg allgemein und den Ortsteilen im besonderen erarbeiten und eingrenzen sollten. Hierzu waren wichtige Interessengruppen, örtliche Vertreter von Vereinen und Initiativen, Ortsheimatpfleger und Bezirksvertreter eingeladen. Sie wurden am 13. und 14.05.2009 durchgeführt.

Die Ergebnisse sollen hier nur kurz zusammengefasst werden. Sie gehen in die abschließende Aufgabenformulierung und die Checklisten des Leitbildes ein. Die Plakate und detaillierten Mitschriften der Diskussion sind im Anhang enthalten.

#### Wohnstandorte und Wohnbauflächen

- Es ist eine Differenzierung der Größen von Grundstücke für Wohnungsbau vorstellbar: Eine höhere Dichte in der Kernstadt und geringere Dichte in den ländlichen Ortsteilen. Hiermit verbunden ist auch eine Veränderung der Schwerpunkte der Gebäude- und Wohnformen.
- Der Beratungsbedarf für die Gebäudemodernisierung, auch unter energetischen Gesichtspunkten ist festzustellen und in einem Entwicklungsleitbild aufzunehmen.
- Die barrierefreie / -arme Gestaltung des Wohnumfeldes soll mit einer Überprüfung der verschiedenen Bereiche Innenstadt – Verkehrswege stärker in die Öffentlichkeit gerückt werden. Hier stehen auch Baustandards der Vergangenheit auf dem Prüfstand. Die Information der Öffentlichkeit mittels Plänen „Barrierefreiheit“ o. ä. kommt eine wichtige Bedeutung zu. Diese könne mit der Gestaltung von Plätzen und öffentlichen Orten der Kommunikation verbunden werden.
- Für die bessere Verteilung von Wohnungsangeboten als Folge des demografischen Wandels wird ein regionaler/örtlicher Immobilien-Scout vorgeschlagen. In diesem Bereich ist auch ein „Frühwarnsystem“ für zukünftig mit den Veränderungen aus der Alterung konfrontierten Quartieren hilfreich. Dies kann auch Aufgabe eines kommunalen Stadtumbaumanagers sein.

#### Wohn- und Wirtschaftstandort

- Die Diskussion wurde bestimmt durch die Linie, dass eine wirtschaftlichen Entwicklung und Ausrichtung der Wirtschaftsförderungsaktivitäten zu dem Image eines Gesundheitsstandortes mit gesundem Image passen muss. Hierbei standen Dienstleistungstätigkeiten und ökologische Aspekte / Umweltaspekte im Vordergrund.
- Diese Ausrichtung kann Grundlage auch für eine Werbung nach außen darstellen.

## Leben und Arbeiten auf dem Dorf

- Im Vordergrund der Diskussionen stand die Sicherung und Entwicklung besonders der Tagesstätten für Kinder, aber auch die Frage der Entwicklung der Versorgungsmöglichkeiten. Bei den Versorgungseinrichtungen standen dabei Lösungs- und Trägermodelle im Mittelpunkt der Diskussion. Hierbei wurde auf die besondere Motivation und Interessenslage von privaten Betreibern und Trägern betont.
- Die Aufgabenstellung und Problematik der drohenden Leerstände in den 1-2-Famileinhausbeständen in den ländlichen Ortsteilen wurde evident. Hier muss das Leitbild einen Ansatz zur Lösung liefern. Hierbei wurde auch nicht das Thema Abriss tabuisiert. Es wurden Ansätze für neue Wohnformen auch auf den Dörfern und nicht nur in der Kernstadt eingefordert.
- Dörfliche Elemente bedürfen einer besonderen Gestaltung: Dorfeingänge, Dorfplätze, Straßenräume der Durchfahrtsstraßen und Friedhöfe als Orte der Kommunikation. Wichtig ist bei dieser Aufgabe das Ortsbild, das zum Ausdruck bringt, dass das Dorf nicht „aufgegeben“ ist.
- Grundlegend bleibt die kommunale Unterstützung der Vereinsarbeit, aber auch mobiler Angebote. Hier kommt der Sicherstellung des öffentlichen Personenverkehrs in den Dörfern eine zentrale Rolle zu, denn nur so kann der Standortvorteil mit der medizinischen, schulischen oder gesundheitsbezogenen Infrastruktur in der Kernstadt für die Ortsteile voll nutzbar gemacht werden.
- Neben der Sicherung der hochbaulichen Infrastruktur und Ortsbildgestaltung ist eine wichtige Aufgabe die Entwicklung der Leitungsinfrastrukturen.

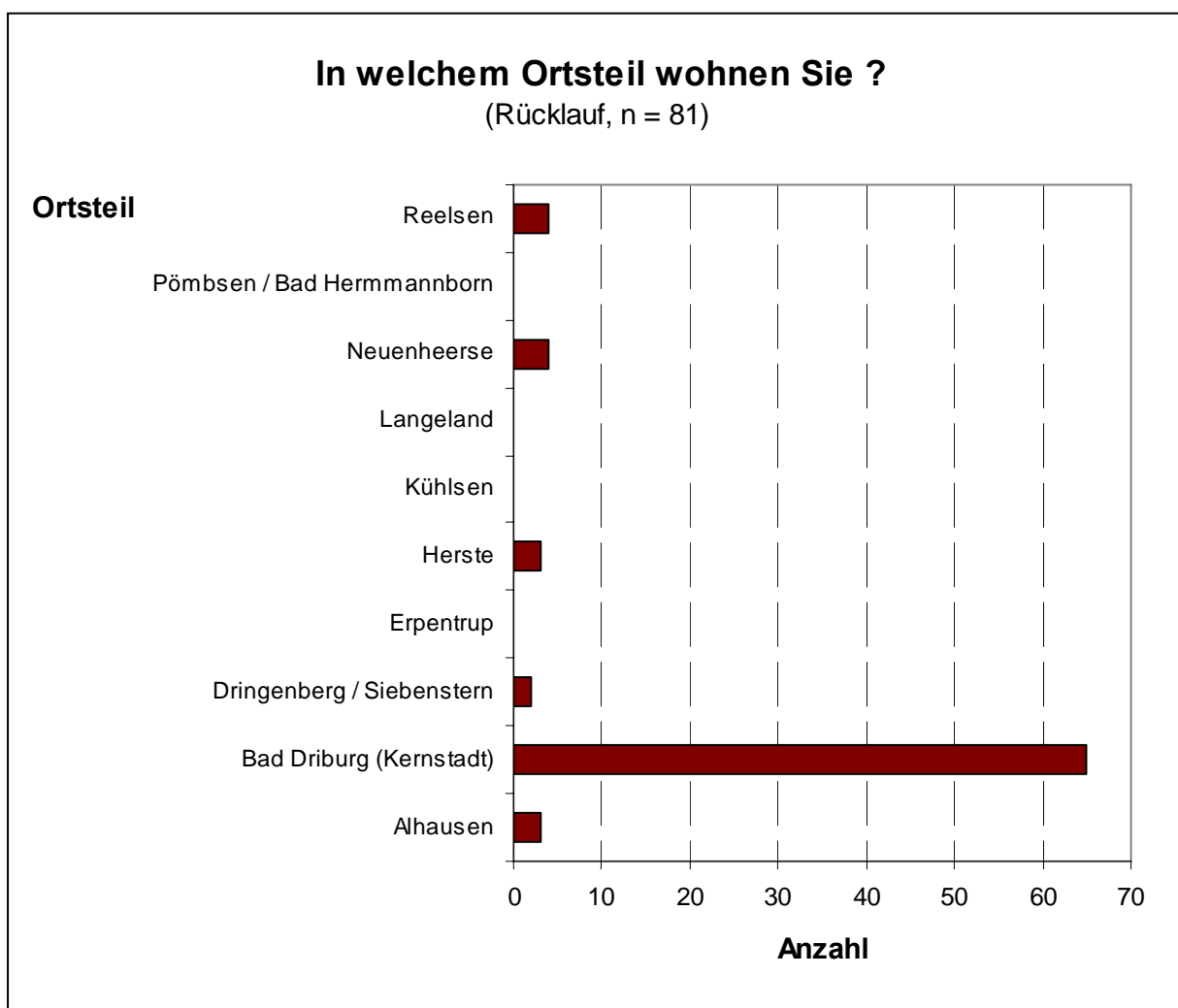
### 3.4 Auswertung Haushaltsbefragung

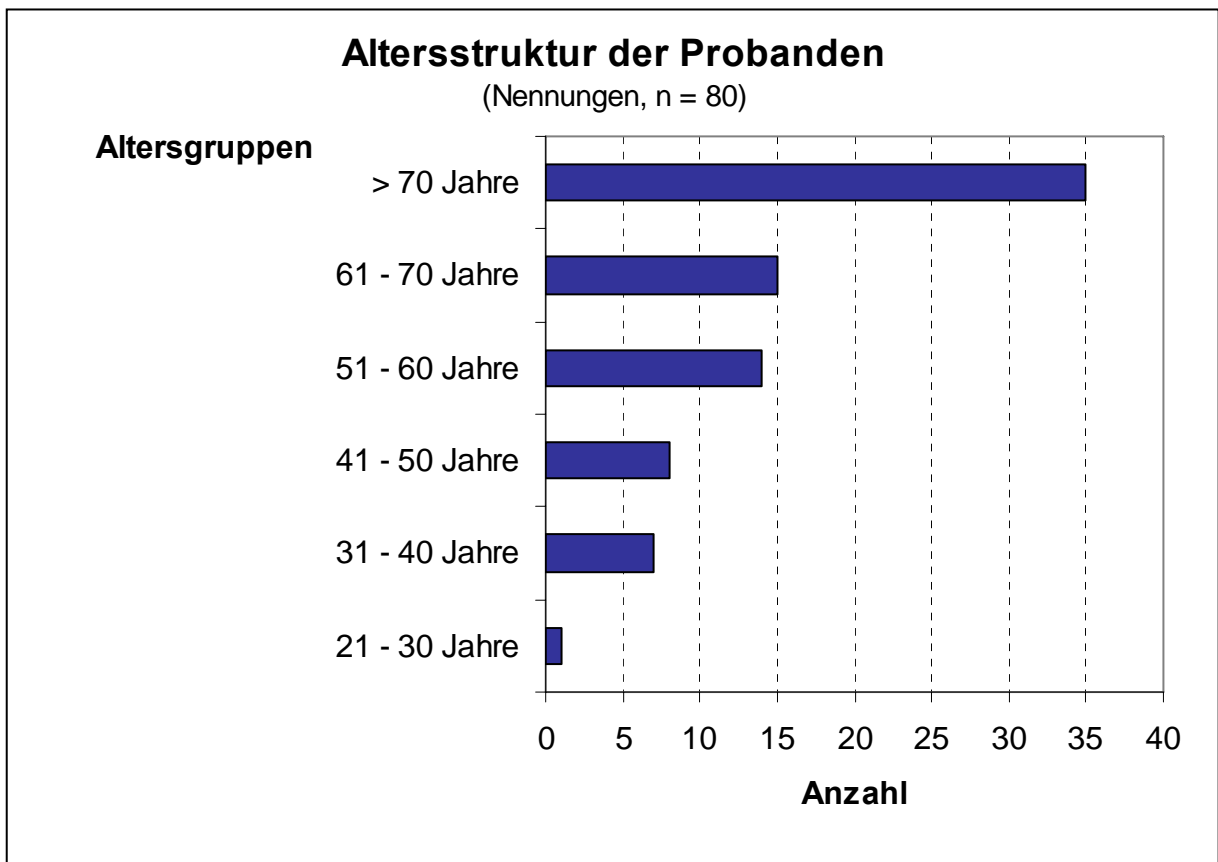
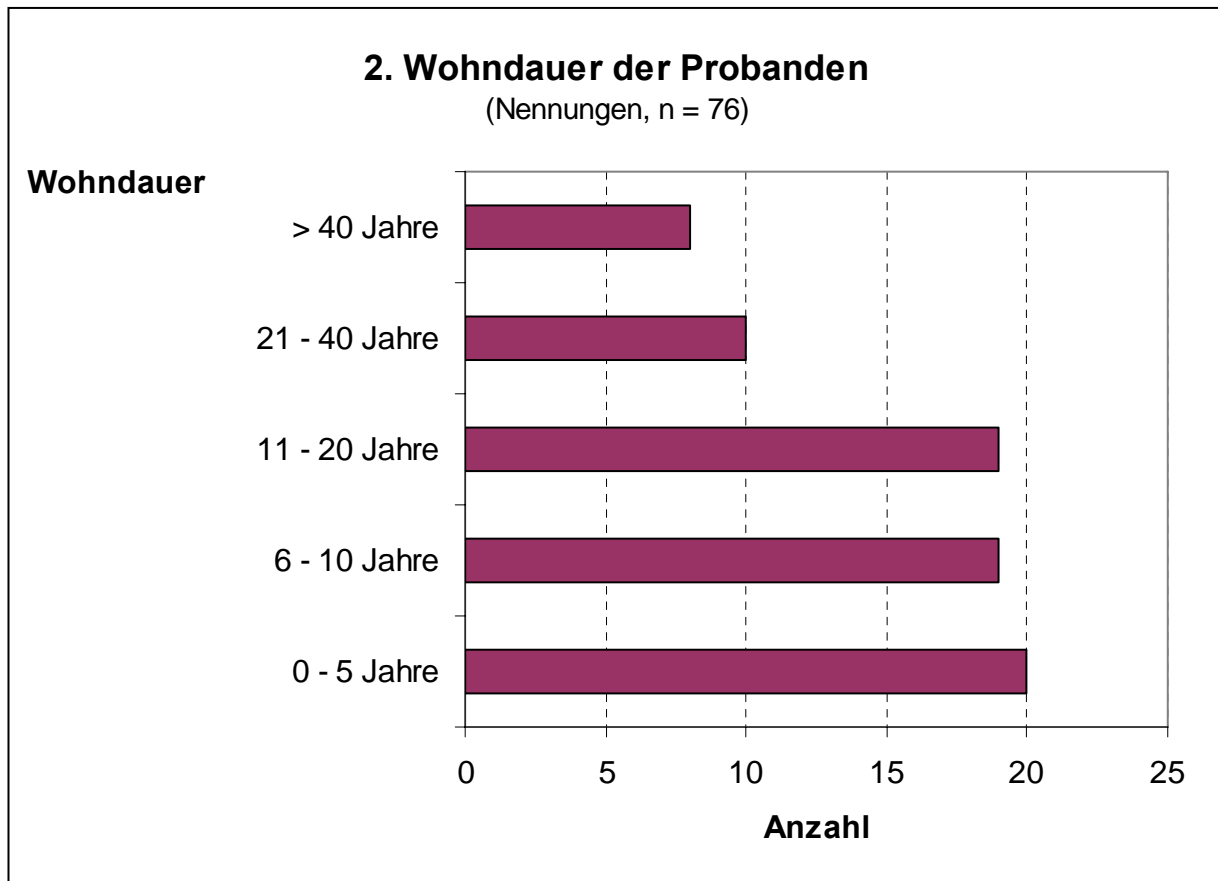
Im weiteren Prozess zum Entwicklungsleitbild Wohnen wurde über das Mitteilungsblatt Bad Driburg eine Fragebogenaktion zur aktuellen Wohnsituation und den zukünftigen Wohnwünschen der Bad Driburger Bürger durchgeführt. Der Fragebogen ist dem Anhang zu diesem Bericht zu entnehmen.

Es beteiligten sich 81 Haushalte an der Befragung (Gesamtrücklauf der Befragung). Damit gaben rd. 0,9 % der Haushalte den Fragebogen zurück.

#### 3.4.1 Auswertung Fragebogen

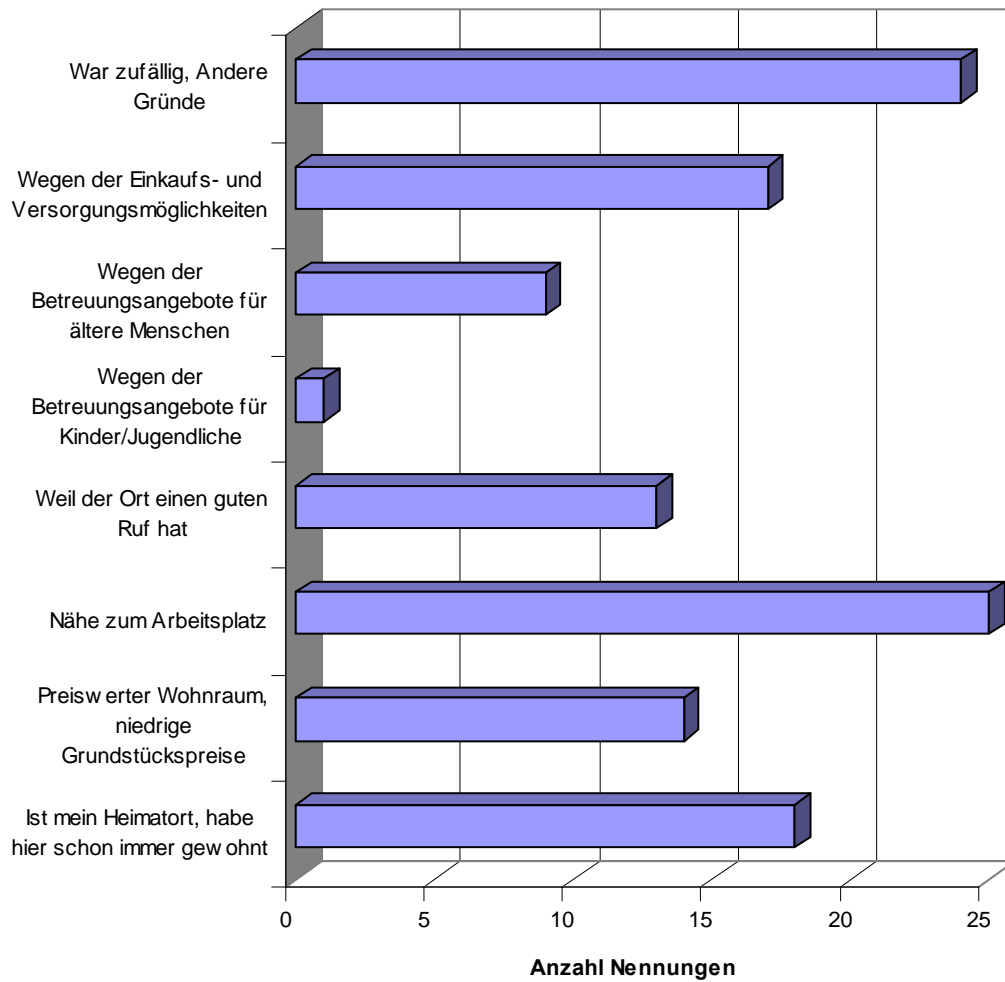
Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen zu einzelnen, ausgewählten Fragen vorgestellt.





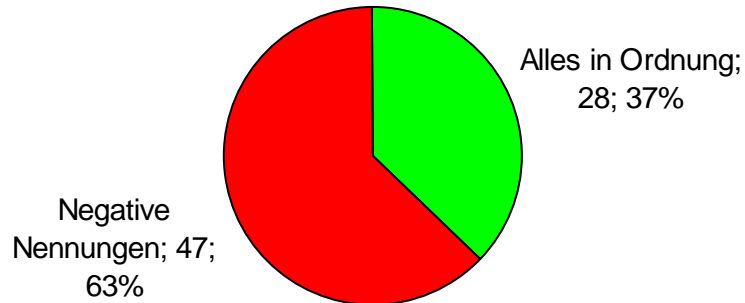
### 3. Aus welchem Grund wohnen Sie bzw. sind Sie in den Ortsteil gezogen, in dem Sie jetzt wohnen?

(Nennungen, n = 121)



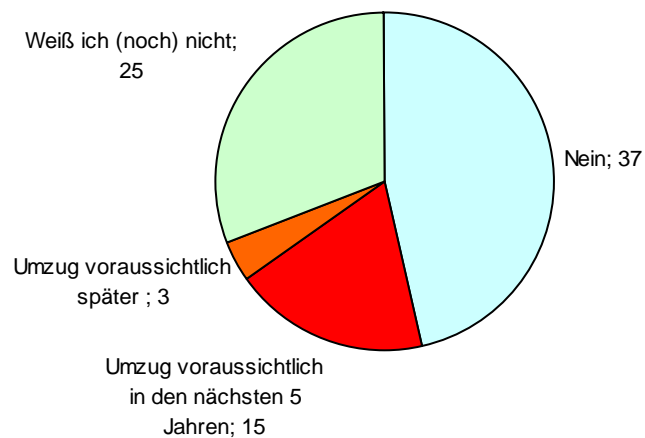
**Wie sehen Sie die folgenden Aspekte Ihrer Wohnung bzw. Ihres Hauses und des Wohnumfeldes?**

(Nennungen, n = 75)



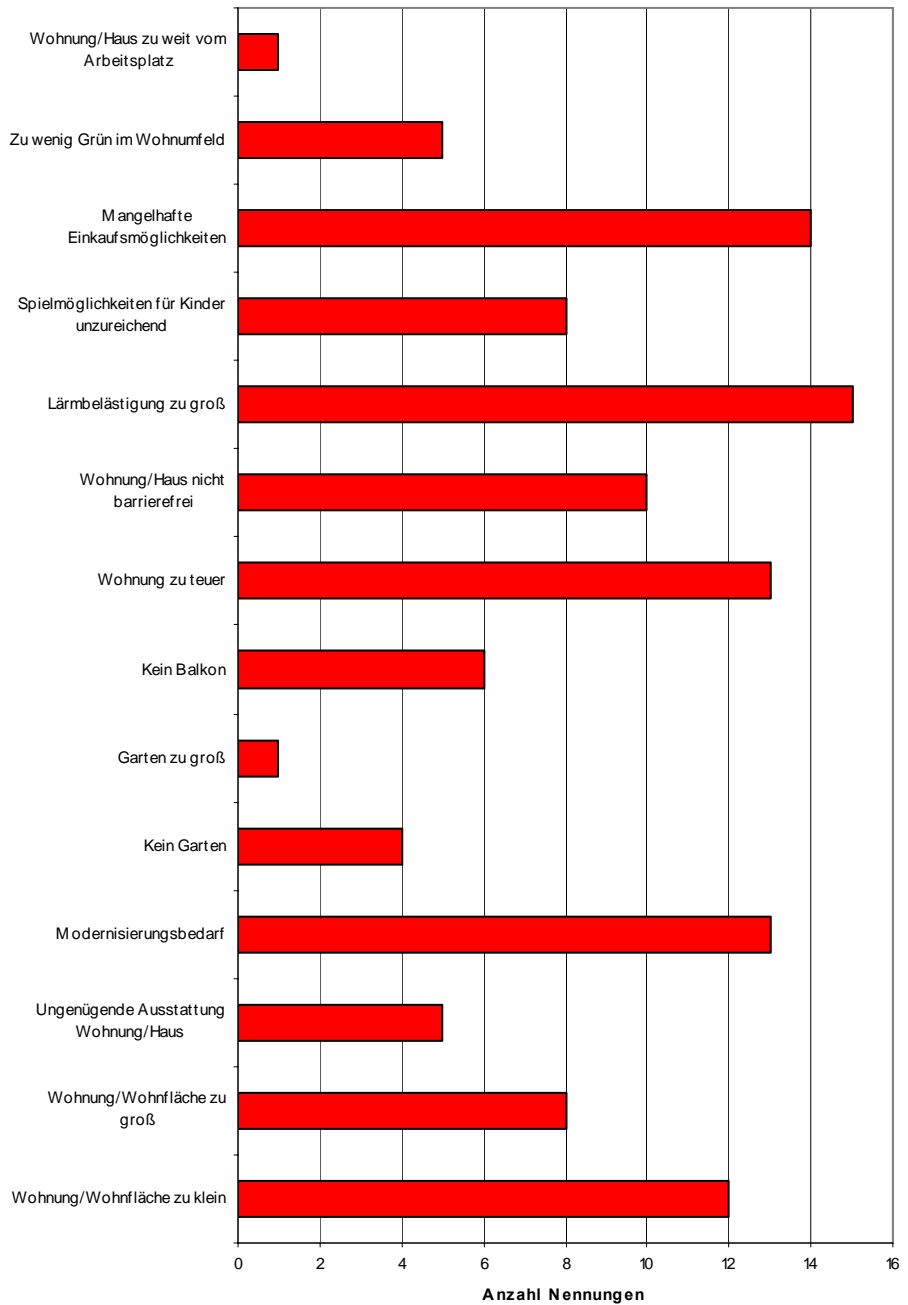
**Werden Sie in den nächsten Jahren in eine andere Wohnung / Haus umziehen?**

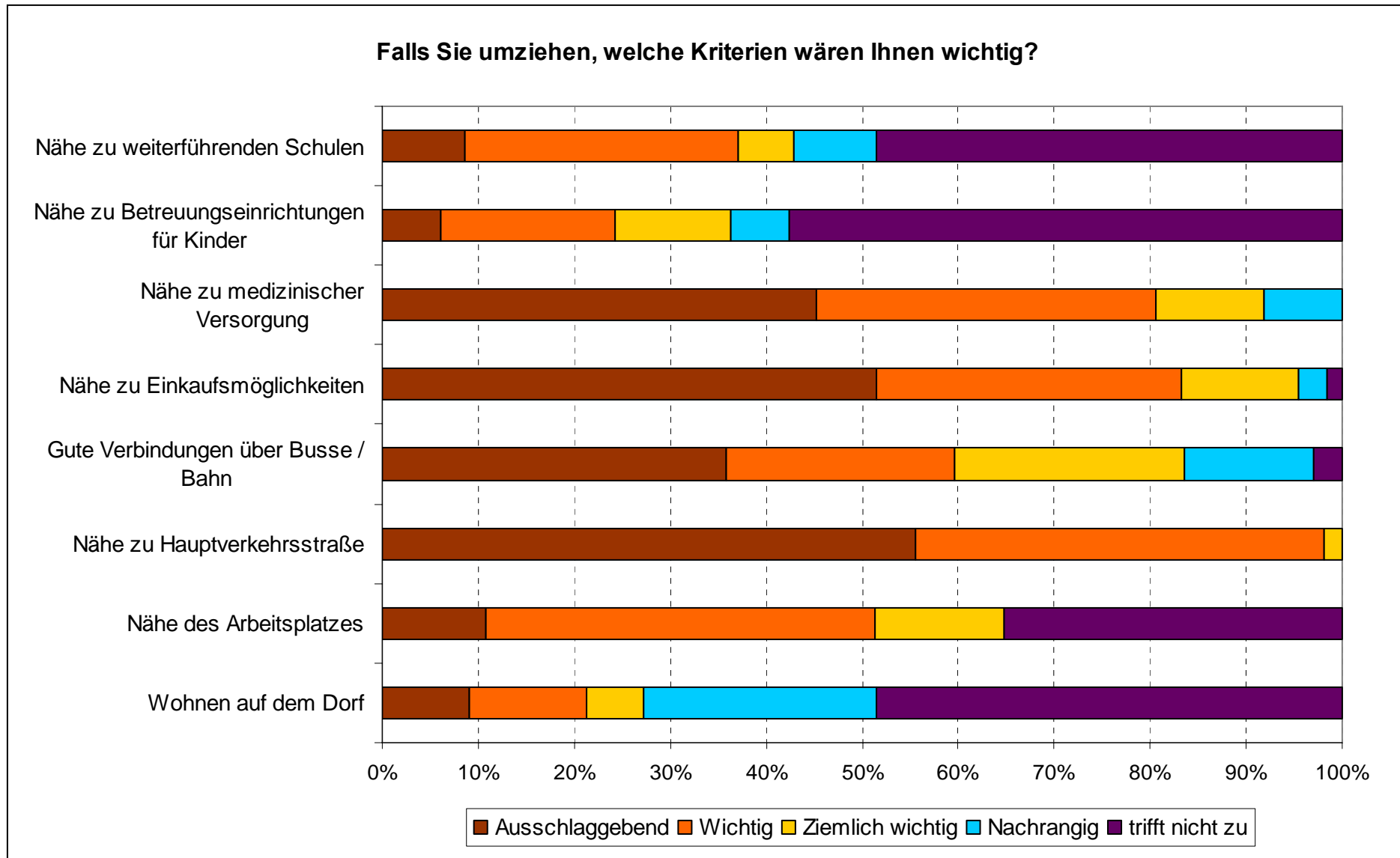
(Nennungen, n = 80)

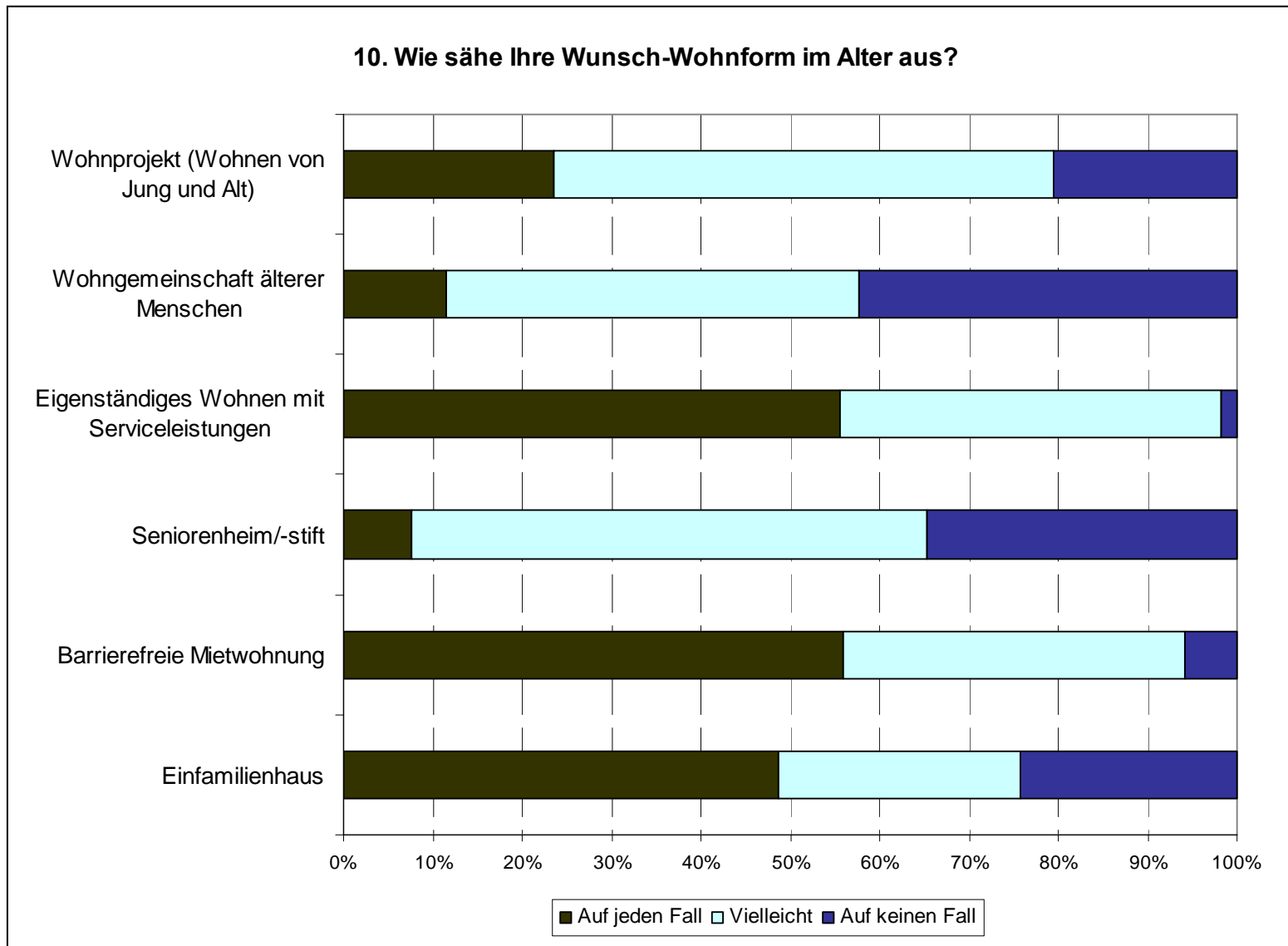


### Wie sehen Sie die folgenden Aspekte Ihrer Wohnung bzw. Ihres Hauses und des Wohnumfeldes?

(Nennungen, n = 115)







### 3.4.2 Ableitungen aus der Haushaltsbefragung

- Im Rücklauf dominieren die Bewohner / Haushalte der Kernstadt, was aber auch der Dominanz in der Verteilung der Einwohner (Ortsteile) entspricht.
- An der Fragebogenaktion beteiligten sich überdurchschnittlich viele ältere Personen / Haushalte, die Ergebnisse sind also deutlich in Bezug zu der älteren Bevölkerung zu setzen bzw. zu sehen.
- Auffällig ist die hohe Umzugsaktivität in den letzten 20 Jahren vor dem Hintergrund der Altersstruktur. Hier kann vermutet werden, dass aufgrund der Attraktivität der Kernstadt in diesen Ortsteil gezogen wurde (siehe auch den hohen Anteil des Rücklaufs aus der Kernstadt).
- Primärer Zuzugsgrund war die Nähe zum Arbeitsplatz oder andere Gründe (freie Nennungen), die sich vor allem aus infrastrukturellen und familiären Gründen zusammensetzen. Danach folgen die Gründe Heimatort und Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten.
- Rd. 37 % der Fragebögen nennen bei der Bewertung der Wohnung, des Hauses und des Wohnumfeldes keine negativen Aspekte. Es werden 126 negative Nennungen / Aspekte genannt.
- Bezüglich der negativen Aspekte sind die Lärmbelästigungen, die mangelnden Einkaufsmöglichkeiten, der zu hohe Mietpreis der Wohnung, der Modernisierungsbedarf und die zu geringe Größe der Wohnung aufgrund der größeren Anzahl der Nennungen (Anteil > 10%) herauszustellen. Dies entspricht dem Bild einer „normalen“ Vielschichtigkeit und Überschneidung von Problemlagen in der Unzufriedenheit mit der Wohnung und des Wohnumfeldes.
- Am häufigsten genannte negative Punkte sind zum Einen die als zu hoch empfundene Lärmbelästigung und zum Anderen die mangelnden Einkaufsmöglichkeiten. Dies sind – vor dem Hintergrund der Beteiligung an der Befragung bewertet - altersgruppenspezifische Aspekte. Sie sollten angesichts der beschriebenen Vergrößerung dieser Altersgruppen eine Berücksichtigung im Entwicklungsleitbild Wohnen finden.
- In der Frage nach der Umzugsbereitschaft in den nächsten Jahren ist zu berücksichtigen, dass die Probanden in den letzten Jahren eine hohe Umzugsaktivität schon gezeigt haben. Deutlich wird aber auch die signifikante Unsicherheit (Antwort „weiss es (noch) nicht“) mit rd. 1/3 der Befragten. Dieses Bild zeigt die Chancen und Grenzen von Beratung / Anreizen zum Umzug für eine bessere Verteilung des Wohnraums / der Wohngebäude auf.

- In der Frage der zukünftig wichtigen Kriterien für einen Umzug ist deutlich eine hohe Bedeutung der Verkehrsanbindungen (Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und Verbindungen von Bussen und Bahnen) herauszustellen, neben der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung. Hierin spiegelt sich klar die Altersstruktur im Rücklauf wider.
- Bei den Wunsch-Wohnformen im Alter wird deutlich, dass eine möglichst hohe Eigenständigkeit des Wohnens im Alter gewünscht wird (eigenständiges Wohnen mit Service-Leistungen, barrierefreie Mietwohnung, Einfamilienhaus) und neue Wohnformen (Wohnen Jung und Alt, Wohngemeinschaften) keinen hohen Stellenwert besitzen (in etwa vergleichbar mit der Wohnform Seniorenheim/-stift) bzw. eine gewisse Skepsis entgegengebracht wird.
- Insgesamt gesehen sind die sechs am häufigsten genannten negativen Gründe zum überwiegenden Teil auf die Wohnung / individuelle Wohnsituation bezogen. Damit ist eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohnstandort Bad Driburg gegeben. Es wird deutlich dass für die älteren Einwohner vier Standortfaktoren wichtig werden, die aber bis auf die Nähe zu den Einkaufseinrichtungen und die im unmittelbaren Wohnumfeld als zu hoch empfundene Lärmbelastung nicht zugleich negativ bewertet werden.

## 4 Entwicklungsleitbild Wohnen Stadt Bad Driburg

### 4.1 Leitsätze, Aufgabenmodule und Checklisten

Für das Entwicklungsleitbild Wohnen in der Stadt Bad Driburg werden zwei Instrumente für die Umsetzung des Leitbildes eingesetzt:

#### 1. Aufgabenmodule

- ... formulieren Projekte und Maßnahmen, die jeweils einzeln oder zusammen (modular) umgesetzt werden können.
- Sie orientieren sich an allgemeinen Leitsätzen für die zukünftige Entwicklung des Wohnens.
- Sie besitzen eher den Charakter einer zeitlich befristeten, abgeschlossenen Umsetzung.
- Die Aufgabenmodule werden eher für den Bereich des Wohn- und Wirtschaftsstandortes und für einzelne Projekte eingesetzt.

#### 2. Checklisten

- ... dienen der Ausrichtung der kommunalen Stadtentwicklung, Planung oder Wohnungspolitik.
- Sie leiten sich ab aus den allgemeinen Leitsätzen für die zukünftige Entwicklung des Wohnens.
- Sie sind zeitlich weniger befristet und dienen als Leitlinie des länger laufenden Verwaltungshandelns.
- Dieses Instrument wird besonders für Wohnbauflächenentwicklung in der Kernstadt und für die Aufgaben in den ländlichen Dorfteilen eingesetzt.

## Leitsätze

**Wohnmöglichkeiten und -formen für alle Generationen anbieten**

**Ermöglichung und Unterstützung von neuen Wohnmodellen**

**Qualitäten des Wohnstandortes Bad Driburg für die Arbeitsplatzsicherung und -entwicklung nutzen**

**Aktivierung von Zu- bzw. Rückwanderungspotenzial zur Stärkung des Wohnstandortes**

**Sicherung des Wohnens auf dem Dorfe**

**Sicherung der öffentlichen Verkehrsverbindungen und -angebote für alle Ortsteile**

**Modernisierung des Bestandes an Wohngebäuden und Verbesserung der energetischen Bilanz**

## 4.2 Aufgabemodule für das Entwicklungsleitbild Wohnen

### Leitsatz:

Wohnmöglichkeiten und –formen für alle Generationen anbieten

Modul / Projekt	Differenzierung der Gebäude- und Wohnformen
<b>Zielsetzung</b>	Überprüfung der vorhandenen Bebauungspläne im Hinblick auf eine stärkere Differenzierung von Gebäude- und Wohnformen
<b>Maßnahmen</b>	Überprüfung unter Einbezug der betroffenen Grundstückseigentümer (bei Baulücken etc.) oder betroffenen Wohnungsunternehmen Siehe auch Checkliste
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	
durch Stadtverwaltung	●
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	
Vereine / Ehrenamt	
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	●
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	●
Unternehmen	

**Leitsatz:**

Ermöglichung und Unterstützung von neuen Wohnmodellen

<b>Modul / Projekt</b>	<b>Neue Wohnformen: Gemeinsam Wohnen im Alter oder Intergenerationelles Wohnprojekt Jung und Alt</b>
<b>Zielsetzung</b>	Modellhafte Umsetzung, um Marketing für neue Wohnformen zu machen und Nachahmerprojekte anzustoßen
<b>Maßnahmen</b>	Potenzielle Interessenten mit Umsetzungsebene wie private Investoren oder Wohnungsunternehmen zusammenbringen im Sinne eines „Runden Tisches Neue Wohnformen“.
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	●
durch Stadtverwaltung	
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	
Vereine / Ehrenamt	
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	●
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	●
Unternehmen	

**Leitsatz:**

Qualitäten des Wohnstandortes Bad Driburg für die Arbeitsplatzsicherung und –entwicklung nutzen

Modul / Projekt	Wohnen und Arbeiten in Bad Driburg
<b>Zielsetzung</b>	Ansprache von Einpendlern mit einem „Hilfepaket“
<b>Maßnahmen</b>	Angebot eines „Rund-um-Sorglos“-Parketes für Grundstück- bzw. Wohnungssuchende mit gezieltem Marketing bei den größeren Arbeitsstellen
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	
durch Stadtverwaltung	●
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	
Vereine / Ehrenamt	
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	●
Unternehmen	●

**Leitsatz:**

Aktivierung von Zu- bzw. Rückwanderungspotenzial zur Stärkung des Wohnstandortes

Modul / Projekt	Gezieltes Marketing und Wohnungsberatung
<b>Zielsetzung</b>	Erweiterung des Marketings für Bad Driburg (über das von Tourismus und Wirtschaftsförderung hinausgehend)
<b>Maßnahmen</b>	Marketing nicht nur nach außen, sondern auch unter den Bad Driburgern, dass familiäre Gründe / Verbundenheit für Umzug (vor allem im Alter) hohe Bedeutung besitzen
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	
durch Stadtverwaltung	●
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	●
Vereine / Ehrenamt	
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	
Unternehmen	

**Leitsatz:**

## Sicherung des Wohnens auf dem Dorfe

Modul / Projekt	Wohnungsmanagement auf dem Dorf
<b>Zielsetzung</b>	Frühwarnsystem für die Verminderung von (drohendem) Leerstand auf den Dörfern und mit dem Ziel eines verbesserten Marktes / Verteilung der vakanten Wohngebäude
<b>Maßnahmen</b>	Konzentrierte Darstellung der Immobilienangebote aus Bad Driburg als „lokalem Immobilien-Scout“: Werbung / Beratung für die Einstellung des in Frage kommenden Bestandes; begleitet durch ein Angebot einer freiwilligen Beratung zur Modernisierung von Gebäuden bzw. eine Umzugsberatung
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	●
durch Stadtverwaltung	●
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	
Vereine / Ehrenamt	
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	●
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	●
Unternehmen	●

**Leitsatz:**

## Sicherung des Wohnens auf dem Dorfe

Modul / Projekt	Aktive Dorfgemeinschaften
<b>Zielsetzung</b>	Unterstützung der Aktivitäten in den Dörfern mit dem Ziel der Verbesserung der Versorgungssituation, des Siedlungsbildes / Wohnumfeldes und die Integration der verschiedenen Einwohnergruppen. Signale geben, dass das Wohnen und Leben auf dem Dorf nicht „aufgegeben“ wird.
<b>Maßnahmen</b>	Unterstützung aller Dorfgemeinschaftsaktivitäten zur Einrichtung von mobilen oder stationären Versorgungseinrichtungen (Dinge des täglichen Lebens, Betreuung/Hilfeleistungen etc.) und Unterstützung bei der Gestaltung von Kommunikationsorten (Plätze, Dorfladen, -gemeinschaftshäuser, Friedhöfe, etc.) Siehe auch Checkliste
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	●
durch Stadtverwaltung	●
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	●
Vereine / Ehrenamt	●
Sozialdienstleister	●
Wohnungsunternehmen	
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	
Unternehmen	●

**Leitsatz:**

Sicherung der öffentlichen Verkehrsverbindungen und –angebote für alle Ortsteile

<b>Modul / Projekt</b>	<b>Erweiterung des Bürgerbusses auf die ländlichen Ortsteile</b>
<b>Zielsetzung</b>	Sicherstellung der Mobilität von Altersgruppen mit beschränktem Zugang zum MIV
<b>Maßnahmen</b>	Einbezug der Ortsteile in das Bürgerbussystem in Abstimmung mit den überörtlichen ÖPNV-Angeboten
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	●
durch Stadtverwaltung	
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	
Vereine / Ehrenamt	●
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	
Unternehmen	●

**Leitsatz:**

Modernisierung des Bestandes an Wohngebäuden und Verbesserung der energetischen Bilanz

Modul / Projekt	Beratung zur Modernisierung des Bestandes
<b>Zielsetzung</b>	Verbindung der Modernisierung des Wohnungsbestandes mit einer nachhaltigen Verbesserung der energetischen Bilanz und der Reduzierung des Einsatzes von fossilen, nicht regenerativen Brennstoffen
<b>Maßnahmen</b>	Freiwillige Beratung durch Verein, Energieversorgungsunternehmen, Handwerksunternehmen oder städt. Einrichtung
<b>Umsetzung / Beteiligte</b>	
Stadt Bad Driburg	
Anstoß geben	●
durch Stadtverwaltung	
durch städtischen Betrieb (z. B. städt. Baugesellschaft)	●
Vereine / Ehrenamt	●
Sozialdienstleister	
Wohnungsunternehmen	
Private Grundstücks- / Immobilienbesitzer	
Unternehmen	●

## Entwicklungspotenziale und Aufgaben in den Ortsteilen

### Leitsatz:

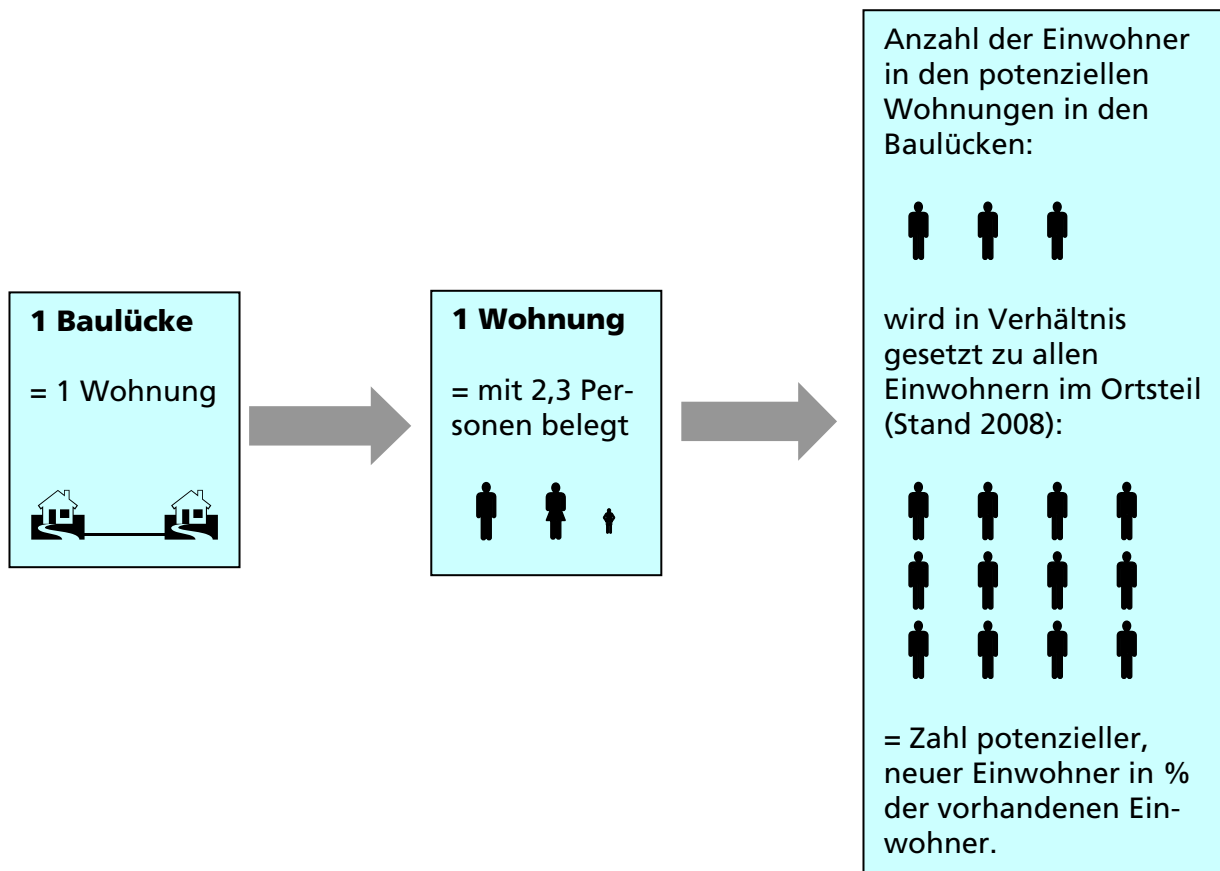
Bedarfsgerechte Bereitstellung von Entwicklungspotenzialen

Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Situation der vorhandenen Baumöglichkeiten bzw. Flächenentwicklungspotenzialen in den jeweiligen Ortsteilen wird eine ortsbezogene Aufgabenbeschreibung vorgenommen.

In die Beschreibung der Situation gehen die Baulückenerhebung durch die Stadt Bad Driburg (Frühjahr 2009), die Realnutzungskartierung für die Regionalplanung (Gesamtfläche für Wohnen und gemischte Nutzung sowie die vorhandenen Freiflächen, Stand 2008) und die Ergebnisse der Diskussionen in den Workshops ein.

### Baulücken

Für eine Baulücke bzw. einen Bauplatz wird ein Potenzial für eine Wohnung angenommen. Die Wohneinheit wird mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Personen belegt. Damit lässt sich ein Potenzial für zusätzliche Bevölkerung in den Baulücken rechnerisch ermitteln.

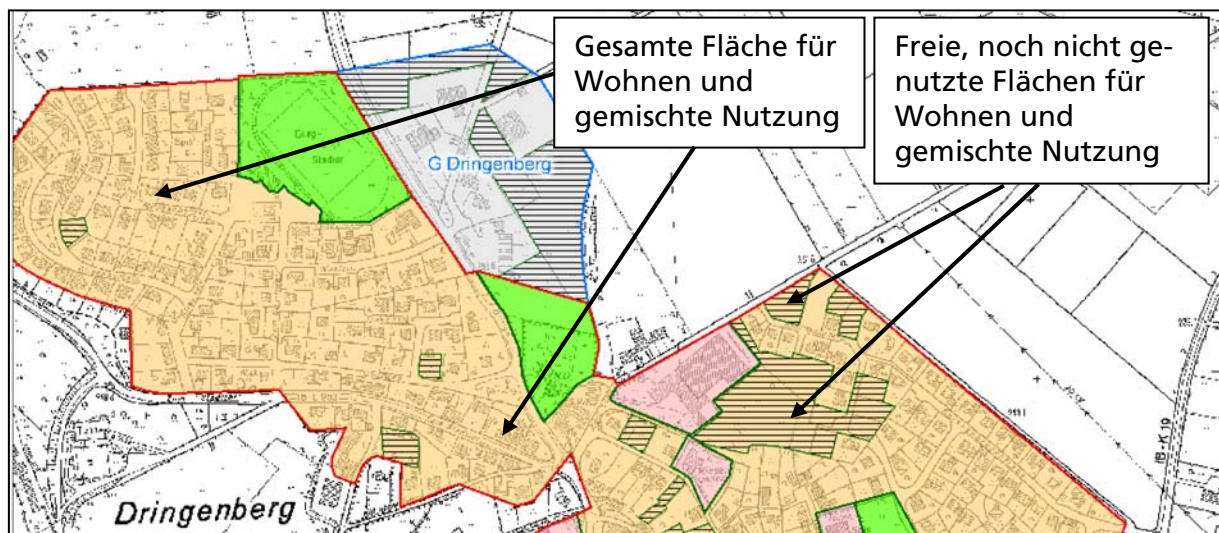


In den Ortsteilen ergibt sich eine Bandbreite von zusätzlichen Einwohnern im Umfange von rd. + 1 % bis + 5 % der heutigen Einwohnerzahl. Dieses Potenzial muss vor allem vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden Einwohnerrückgangs in den nächsten Jahren bewertet werden (rd. - 7 % bis zum Jahre 2030). Im Folgenden wird deshalb die Untergrenze von 1 % als geringes, aber ausreichend vorhandenes Potenzial, der Wert von 3 % als mittleres und die obere Grenze von 5 % als hohes Entwicklungspotenzial eingestuft.

### **Flächenpotenziale**

In diese Betrachtung werden die Flächen der Realnutzungskartierung – Innenentwicklungsflächen für Wohnen und gemischte Nutzungen herangezogen (Beispiel siehe unten). Hierbei ergibt sich ein Potenzial von freien, ungenutzten Flächen mit Anteilen von rd. 8 % bis 32 % in den verschiedenen Ortsteilen.

*Beispiel: Auszug aus der Realnutzungskartierung (06.01.2009)*



So zeigt sich in keinem der Ortsteile ein unmittelbar drohender „Engpass“ vor dem Hintergrund der quantitativen Betrachtungen, z. B. in dem die freien, nicht genutzten Flächen gegen „0“ tendieren. Verfügbarkeits- und Aktivierungsaspekte sind bis zu Anteilen von < 10 % der Gesamtfläche zu diskutieren. Es kann angenommen werden, dass Flächenanteile von unter 10 % nur schwer zu aktivieren sind und deshalb als Entwicklungspotenzial nicht vollständig zur Verfügung stehen.

Die Verfügbarkeit und der Zeitraum der Bebauung von den Flächen ist von Ortsteil zu Ortsteil unterschiedlich einzuschätzen, sodass der Wert von 10 % nur als Anhaltspunkt genommen werden kann. So können auch größere Anteile in einem ländlich-dörflich strukturierten Ortsteil nicht verfügbar sein (Beispiele sind hier u. a. dörfliche Grünstrukturen im Umfeld von ehemaligen Hofanlagen etc.). So ist ortsweise zu prüfen, ob nicht ein größerer Flächenanteil als nicht verfügbar anzusehen ist

Ortsteil	Beschreibung	Situation, Aufgabe
Alhausen	Baulücken: mittlere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 3 %) Fläche: rd. 22 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, dass auch vor dem Hintergrund der stärkeren Nachfrage im Umfeld der Kernstadt eine signifikante Größe einnimmt.
Bad Driburg (Kernstadt)	Baulücken: mittlere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 3 %) Fläche: rd. 8 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, wenn die Zielsetzung einer höheren Dichte in den Bauflächen und Baulücken beachtet wird. Der Aktivierungsaspekt ist vor dem Hintergrund der Innenentwicklung im Umfeld der Innenstadt zu sehen. Mit neuen Flächen können Konkurrenzsituationen zum erforderlichen Erhalt der Nutzung bzw. Modernisierung im Bestand (Kernstadt ist der Siedlungsschwerpunkt mit dem größten Wohnungsbestand) entstehen.
Dringenberg / Siebenstern	Baulücken: mittlere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 3 %) Fläche: rd. 9 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, dass auf die Eigenentwicklung des Ortsteils abstellt und darauf angepasst ist.
Erpentrup	Baulücken: größere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 4,5 %) Fläche: rd. 13,5 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, dass auf die Eigenentwicklung des Ortsteils abstellt und darauf angepasst ist.
Herste	Baulücken: größere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 2,8 %) Fläche: rd. 16,5 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, auch vor dem Hintergrund des Ortes als gewerblichem Schwerpunkt (2. Arbeitsplatzstandort neben der Kernstadt). Diese Funktion kann aufgrund der Nähe zur Kernstadt als Wohnschwerpunkt erfüllt werden.
Kühlsen	Fläche: rd. 26,5 % der Gesamtfläche	Hohes Entwicklungspotenzial, das über die Eigenentwicklung des Ortsteils hinausgeht.
Langeland	Baulücken: geringere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 1,1 %) Fläche: rd. 32,2 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, dass auf die Eigenentwicklung des Ortsteils abstellt, aber flächenmäßig deutlich darüber hinaus geht (auch wenn die geringere Dichte in einem ländlich-dörflichen Ortsteil berücksichtigt wird).
Neuenheerse	Baulücken: größeren Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 5,1 %) Fläche: rd. 9,6 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, das zur Eigenentwicklung des Ortsteils passt. Neue Entwicklungsflächen können eine stärkere Konkurrenzsituation zu den Baulücken zur Folge haben.

Ortsteil	Beschreibung	Situation, Aufgabe
Pömbesen / Bad Hermannsborn	Baulücken: geringere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 1,2 %) Fläche: rd. 14,8 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, dass auf die Eigenentwicklung des Ortsteils abstellt und darauf angepasst ist.
Reelsen	Baulücken: geringere Entwicklungsmöglichkeiten (rd. 3,4 %) Fläche: rd. 7,8 % der Gesamtfläche	Entwicklungspotenzial vorhanden, dass vor dem Hintergrund der stärkeren Nachfrage im Umfeld der Kernstadt bei den Flächen einen geringeren Anteil einnimmt. Hierbei ist die größere Dichte in den Bauflächen außerhalb des dörflichen Ortskerns und die Aktivierung von Flächen am Ortskern zu beachten.

### 4.3 Checkliste für das Entwicklungsleitbild Wohnen

Aufgabenbereich Räumliche Einheit	Check / Zielsetzung	Prüfungsergebnis Konsequenz/Umsetzung
<b>Siedlungsbereich / Quartier</b>		
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Überprüfung und Anpassung von Bebauungsplänen im Hinblick auf eine mögliche Mischung von Nutzungen bzw. mit dem Ziel der Ansiedlung von Service-Einrichtungen für ältere Personengruppen.	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Bestimmung von Standorten für Nachbarschafts- und Servicezentren in „unterversorgten“ Ortsteilen. Sicherstellung, dass diese Einrichtungen eine intergenerationelle Ausrichtung / Angebote haben / anstreben.  Ist eine Betreuungs-/Hilfeeinrichtung (ggf. durch ehrenamtliche Kräfte) vorhanden?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Ist das Quartier/Ortsteil an den überregionalen und örtlichen ÖPNV angebunden?	
<i>Kernstadt</i>	Verbesserung des Angebotes an Freiraum- und Grünstrukturen, an Flächen für multifunktionale und intergenerationelle Nutzungen mit einer entsprechenden Aufwertung vorhandener Anlagen (bei anstehender Modernisierung)	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Check der Möglichkeit der Umgestaltung der vorhandenen Sportflächen in eine Multifunktionsfläche und Nutzung durch alle Generationen	

<b>Aufgabenbereich</b>	<b>Check / Zielsetzung</b>	<b>Prüfungsergebnis</b>
<b>Räumliche Einheit</b>		<b>Konsequenz/Umsetzung</b>
<b>Versorgungseinrichtungen auf dem Dorf</b>		
<i>Ortsteile</i>	Ist ein stationäres Angebot für Dinge des täglichen Lebens, Lebensmittel vorhanden?	
<i>Ortsteile</i>	Wenn NEIN: Können mobile Verkaufswagen oder Lieferservice einspringen?	
<i>Ortsteile</i>	Sind in dem Ortsteil Ansätze (Vereine, Private, ausreichende Einwohnerzahl) vorhanden zur Initiative zu einem Dorfladen mit zusätzlichen Dienstleistungen	
<b>Wohnbaulandangebot</b>		
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Überprüfung und Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne im Hinblick auf neue Wohnformen: Sind Anlagen zum gemeinschaftlichen Wohnen möglich?	
<i>Kernstadt</i>	Überprüfung und Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne im Hinblick auf neue Eigentumsformen und ihre Mischungsfähigkeit: Können einzelne Eigennutzer, Baugruppen /-gemeinschaften, Investorenprojekte, Wohnungsunternehmen und –genossenschaften sich mischen?	
<i>Kernstadt</i>	Ermöglichen die Grundstücksgrößen und die Festsetzung eine höhere Wohndichte (in der Kernstadt)? Liegen Sie in einem Bereich von unter 600 m <sup>2</sup> Größe?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Ermöglichen die Festsetzungen in Bestandsgebieten eine Mischung der Wohnformen (z. B. Wohngebäude für kleinere Haushalte)?	

<b>Aufgabenbereich</b>	<b>Check / Zielsetzung</b>	<b>Prüfungsergebnis</b>
<b>Räumliche Einheit</b>		<b>Konsequenz/Umsetzung</b>
<i>Kernstadt</i>	Liegen Neubaugebiete / -vorhaben in kurzwegiger Erreichbarkeit der Kernstadt und ihrer Versorgungsangebote?	
<b>Wohngebäude – Bestand</b>		
<i>Kernstadt</i>	Ist eine barrierearme / -freie Gestaltung des Straßenraumes und Erreichbarkeit der Gebäude im engeren Umfeld erreicht	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Ermöglichen die Festsetzungen in Bestandsgebieten eine Mischung der Wohnformen, Umbau der Wohngebäude für kleinere Haushalte?	
	... bei altersgemischten / intergenerationellen Wohnformen ermöglichen: unterschiedliche Raumgröße und Zuschnitt der Wohnungen	
	... bei altersspezifische Wohnformen: einheitliche Raumgröße und Zuschnitt der Wohnungen vorsehen ermöglichen	
<i>Kernstadt</i>	Sind in größeren Bestandsbereichen Räume / Wohnungen für die Ansiedlung von Service- und Hilfeangeboten vorhanden?	
<i>Kernstadt</i>	Verfolgt die Vergabepolitik im öffentlich geförderten Wohnungsbau ein Belegungskonzept der Mischung verschiedener Alters- und Herkunftsgruppen?	
<b>Wohngebäude - Neubau</b>		
<i>Kernstadt</i>	Liegen Neubaugebiete in kurzwegiger Erreichbarkeit der Kernstadt und ihrer Versorgungsangebote?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Liegen Neubaugebiete in kurzwegiger Erreichbarkeit der regionalen Verkehrsanbindungen und ÖPNV-Linien?	

<b>Aufgabenbereich</b> <b>Räumliche Einheit</b>	<b>Check / Zielsetzung</b>	<b>Prüfungsergebnis</b> <b>Konsequenz/Umsetzung</b>
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Überprüfung und Anpassung der vorhandenen Bebauungspläne im Hinblick auf neue Wohnformen: Sind Anlagen zum gemeinschaftlichen Wohnen möglich?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Sind Räume / Wohnungen / Gebäude für die Ansiedlung von Service- und Hilfeangebote vorhanden?	
<b>Ökologische und Energetische Optimierung von Neubauten / Modernisierungen</b>		
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Können im Rahmen von Modernisierungen / Sanierungen neue Anlagen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden? Wurde Beratung oder werden Förderprogramme in Anspruch genommen?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Wurden bei den Planungen weitere Umweltaspekte bei der Gestaltung der Gebäude und des Umfeldes (z. B. Begrünungen, Baukörpergestaltung, Ausrichtung der Gebäude) beachtet, die die Attraktivität des Gebäudes auf Dauer unterstützen?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Förderung von Vorhaben, die über die gesetzlichen Anforderungen des Wärmeschutzes / Energieeinsparung hinausgehen, z. B. bei der Grundstücksvergabe? (Einsatz von dezentraler, regenerativer Energieerzeugung?)	
<b>Wohnumfeld</b>		
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Sind die Möglichkeiten der Reduzierung von Lärmbelastungen (passive Schutzmaßnahmen, Straßenraumgestaltung, Geschwindigkeitsregelungen etc.) in Wohnquartieren an Durchgangsstraßen ausgeschöpft?	
<i>Kernstadt</i>	Sind die Infrastrukturen, die Läden oder auch gastronomischen Einrichtungen im Quartier barrierearm / -frei erreichbar?	

<b>Aufgabenbereich</b>	<b>Check / Zielsetzung</b>	<b>Prüfungsergebnis</b>
<b>Räumliche Einheit</b>		<b>Konsequenz/Umsetzung</b>
<i>Kernstadt</i>	Sind die Fußgängerzone und die Fußwege in die an die Innenstadt angrenzenden Wohnquartiere barrierearm / -freie gestaltet?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Sind Grünanlagen, Gemeinschaftsflächen und Spielflächen barrierearm / -freie gestaltet? Bieten sie Möglichkeiten der Nutzung (Spielgeräte, -angebote) für alle Generationen? Sind sie multifunktional zu nutzen?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Sind multifunktional zu Nutzen Frei- und Sportflächen gut erreichbar und zentral gelegen?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Sind Brachen oder mindergenutzte Flächen flexibel für andere Nutzungen oder temporäre Nutzungen vorgesehen (Festsetzungen)?	
<i>Kernstadt</i>	Sicherheitscheck – Gibt es eine Sicherheitspartnerschaft für das Quartier oder wurden Begehungen durchgeführt?	
<b>Infrastruktureinrichtungen</b>		
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Ist eine Tageseinrichtung für die Betreuung von Kleinkindern / Kindern vorhanden? Gewährt die Einwohnerentwicklung einen Weiterbetrieb?	
<i>Kernstadt / Ortsteile</i>	Wenn NEIN: welche Nutzung kann mit der Tageseinrichtung kombiniert werden um Angebot zu sichern?	
<i>Kernstadt</i>	Profilierung der vorhandenen schulischen Angebote im Sek.II-Bereich/Gymnasium mit allen Einrichtungen weiterentwickeln um Bildung als Wohnstandortfaktor für Bad Driburg auszubauen.	

Aufgabenbereich Räumliche Einheit	Check / Zielsetzung	Prüfungsergebnis Konsequenz/Umsetzung
<i>Kernstadt</i>	<p>Intensivierung der Bildungsangebote für Erwachsene und Beschäftigte. Dezentrale Angebote der Berufs(weiter)bildung nach Bad Driburg bringen.</p> <p>Kann hier eine örtliche Bildungsinitiative die vorhandenen aber auch neue Anbieter und Nachfrage stärker zusammenbringen?</p>	
<i>Kernstadt</i>	Gezielte Öffnung der vorhandenen Wellness-, Gesundheits- und Rehabilitationseinrichtungen für lokale Nachfrage als Wohnstandortfaktor.	

## Verwendetes Material

- BertelsmannStiftung (2007) (Hrsg.): Demographiebericht Bad Driburg. Gütersloh.
- Bezirksregierung Detmold (2004) (Hrsg.): Fassung 02/2008.
- (2008): Rauminformation OWL, Flächenmonitoring Detmold.
- Grundstücksmarktbericht Kreis Höxter (verschied. Jahre): hrsgg. vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Höxter. Höxter 2003 – 2008.
- ILS (2007): Demographischer Wandel und Wanderungen in der Stadtregion. Vortrag von A. Dittrich-Webuer und F. Osterhage, Haan.
- InWIS (2006): Zukunft des Wohnens. Konsequenzen des demographischen Wandels für die Immobilienmärkte. Vortrag von V. Eichener, Bochum.
- LDS (2008), Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW / Information und Technik NRW (Hrsg.): Kommunalprofil Bad Driburg, Stadt. Düsseldorf.
- (2008): Auszüge aus der Landesdatenbank. [www.landesdatenbank.nrw.de](http://www.landesdatenbank.nrw.de)
- MBV NRW (o. J.), Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (Hrsg.): Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte ‚Wohnen‘. Düsseldorf.
- (2006): Veränderung der Wohnungsnachfrage und Reaktion des Wohnungsangebotes in Nordrhein-Westfalen.
  - (2007): Konsequenzen der demografischen Entwicklung für die Wohnungs- und Siedlungspolitik NRW. Vortrag T. Janta, Monheim.
- Pestel-Institut (2006): Bevölkerung, Beschäftigung und Wohnungsmarkt, Vortrag von K. P. Möller, Bad Driburg.
- Schmitz, H. (2006): Demografischer Wandel und die Auswirkungen auf die Schul Landschaft.
- Stadt Bad Driburg (1997): VEP, Verkehrsentwicklungsplan.
- (2006): Touristisches Leitkonzept Bad Driburg. 05/2006.
- (2007): Entwicklungsleitbild Einzelhandel & Wirtschaft. 05/2007.
  - (2008): Integriertes Handlungskonzept Aktives Stadtzentrum 2015. 09/2008.
- Wfa (2008), Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Kommunalprofil Bad Driburg. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren 2007. Düsseldorf, Münster.
- Wohnen in Genossenschaften e.V. (2009): Leben in Nachbarschaften II. Münster.
- Wohntrends 2020 (2008a): Ein Nachfragermodell für die Wohnungswirtschaft. Vortragsfolien Innovationskongress des GdW, Berlin 05.09.2008.
- (2008b): Wohntrends 2020. Schlussfolgerungen für die Wohnungswirtschaft. Vortragsfolien L. Freitag. Verbandstag VdW südwest, Darmstadt 09.09.2008.

# **Anhang**

## **Gesprächsleitfaden Interviews**

### **Workshops Plakate – Ergebnis-Mitschriften**

Workshop Bad Driburg

Workshop Ortsteile

### **Fragebogen Haushalte**

# Interview-Gesprächsleitfaden Leitbild Wohnen Bad Driburg

**Zielsetzungen** Leitbild Wohnen Bad Driburg:

1. Ausrichtung der städtischen Aktivitäten im Wohnungsbau an **zukünftigen Wohnpräferenzen**. Wohnen in Bad Driburg attraktiv und zukunftsfähig machen.
2. **Profilierung des Wohnstandortes** Bad Driburg, seiner Ortsteile und von Quartieren / Baugebieten.
3. **Motivation** in Bad Driburg / Ortsteile wohnen zu bleiben bzw. hinzuziehen unterstützen.

---

**Interview-Partner:**

**A.**

**Aus Ihrer Sicht:** Was sind heute / aktuell **die Vorteile und Nachteile** des Wohnens in Bad Driburg

---

**Beschreiben sie ihrer Meinung nach den Markt in Ihrem Segment in Bad Driburg in den letzten 5 Jahren.**

---

1. Grundstücksnachfrage für Neubau
2. Nachfrage nach Bestandsimmobilien - Häusern
3. Nachfrage nach Wohnungen
4. Nachfrage nach Wohnen mit Service
5. Nachfrage nach Heimunterbringung

dynamisch - stark ansteigend: \_\_\_\_\_

leicht ansteigend: \_\_\_\_\_

stagnierend: \_\_\_\_\_

abnehmend: \_\_\_\_\_

leicht abnehmend: \_\_\_\_\_

**B. Welche Präferenzen** sehen Sie in Zukunft **für die Wohnstandortwahl** ganz allgemein als entscheidend an?

---

Prioritäten-Liste bilden lassen?

1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_
5. \_\_\_\_\_

Wie können **Wohnformen mit Selbsthilfe und –organisation im Alter** aussehen?

Welche **Bedeutung** werden **Infrastrukturen** einnehmen:

Kinderbetreuung

Schulen

Versorgungseinrichtungen

Wie hoch wird die **Bedeutung des Wohnungszustandes**, energetische Modernisierung, „zweite Miete“ sein?

**C. Wie wird sich die Wohnortwahl in den nächsten Jahren zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen bad Driburg verteilen?**

---

Wohnstandort **Kernstadt:**

Welche Qualitäten sprechen für die Kernstadt?

---

Wohnstandort **Ortsteile:**

Welche Qualitäten sprechen für die Ortsteile?

Gibt es einen Ortsteil mit Vorteilen vor anderen?

**D. Wie sieht Ihrer Meinung nach das Wohnen in Bad Driburg in 15- 20 Jahren aus? Beschreiben Sie kurz!**

---

**E. Welche Strategie kann für den Grundstücks- / Gebäude- / Wohnungsmarkt in Bad Driburg erfolgsversprechend (zur Bindung an den Ort, Zuwanderung) eingeschlagen werden**

---

1. \_\_\_\_\_

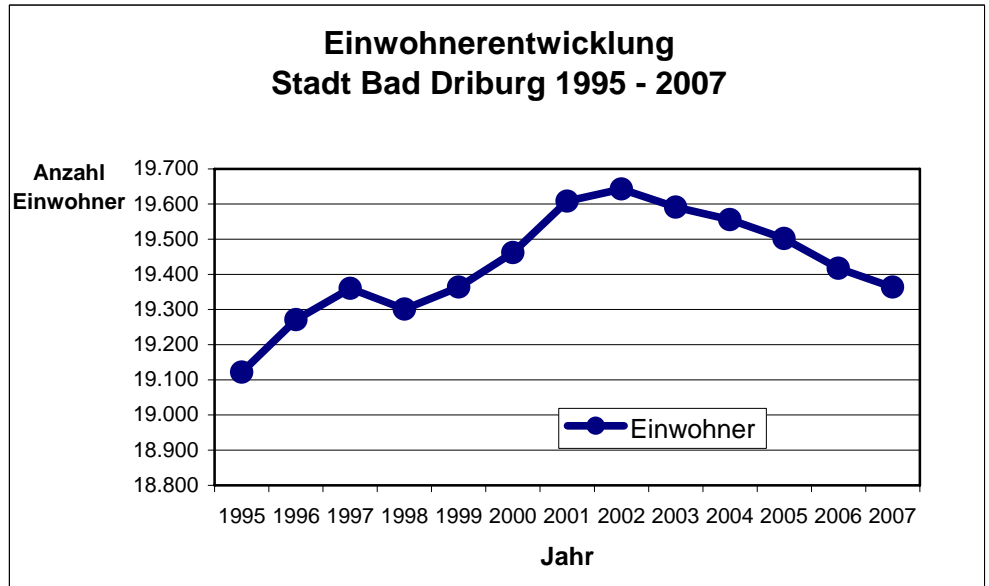
2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_



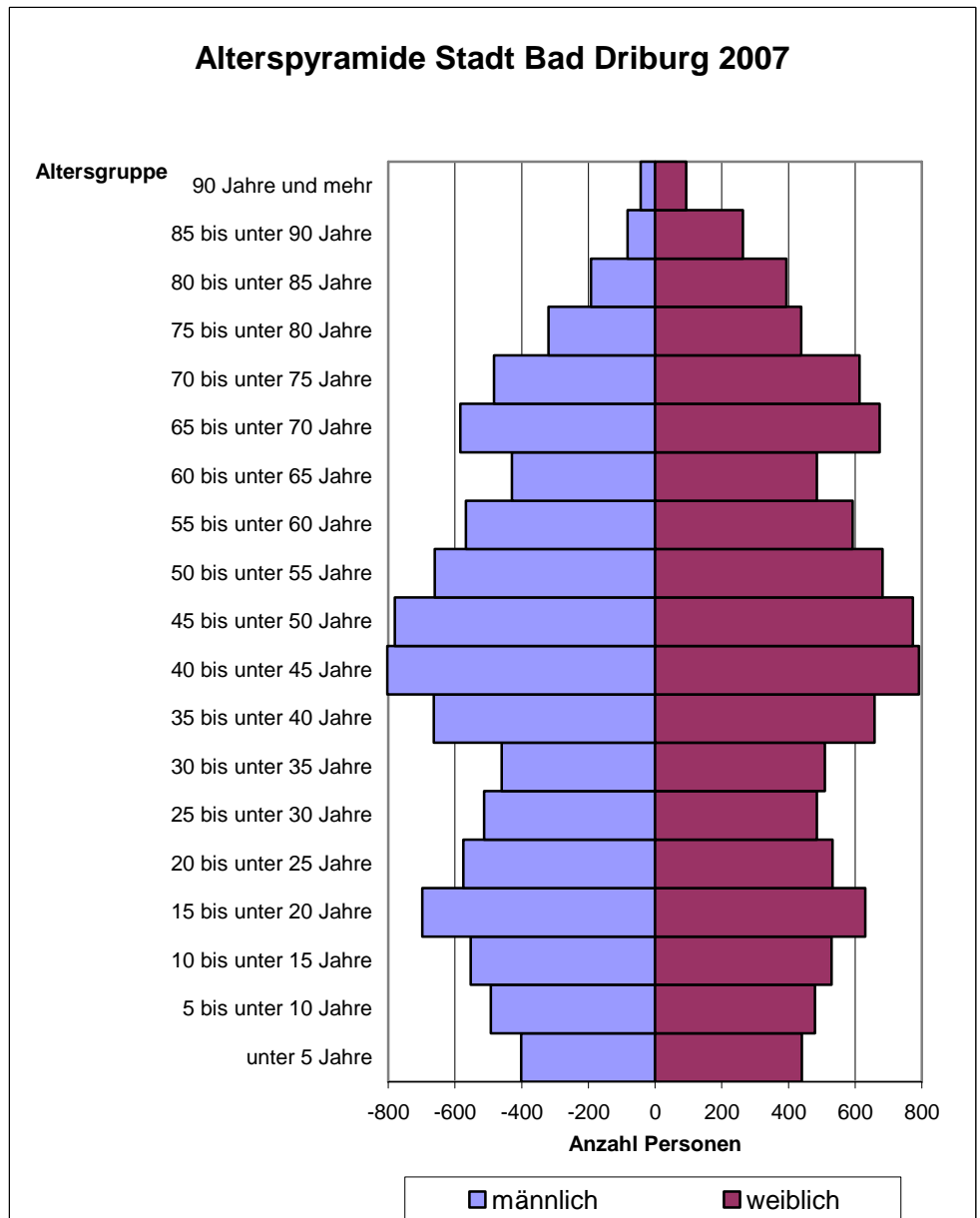
# Einwohner

2007: 19.364



# Altersstruktur

2007

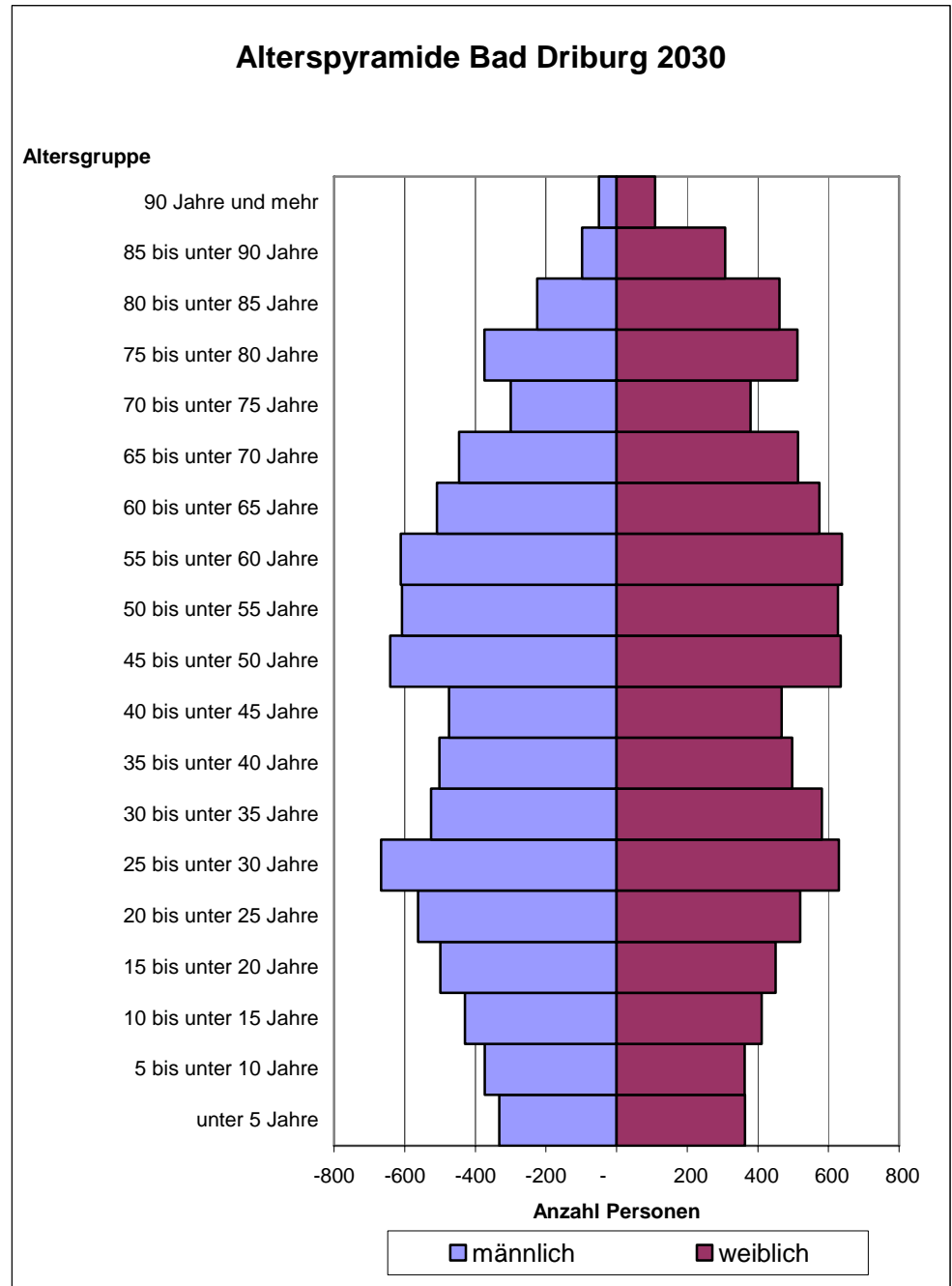




**Einwohner  
2030**

**Prognosen variieren,  
Größe bei rd. 18.000 Ew.**

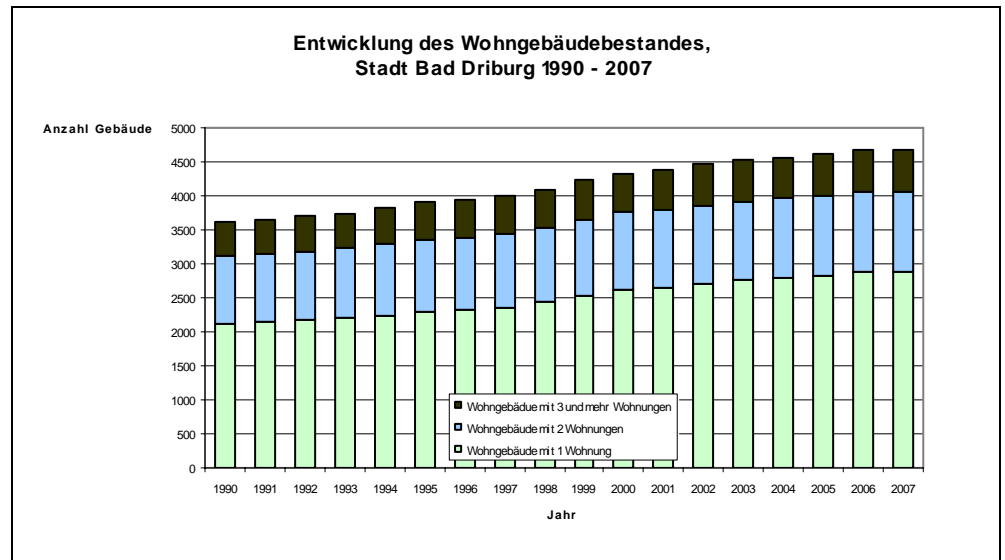
**Altersstruktur  
2030**



➔ **Bevölkerungsentwicklung nimmt einen normalen Verlauf im demographischen Wandel: > 40 % der Einwohner wird über 50 Jahre alt sein**

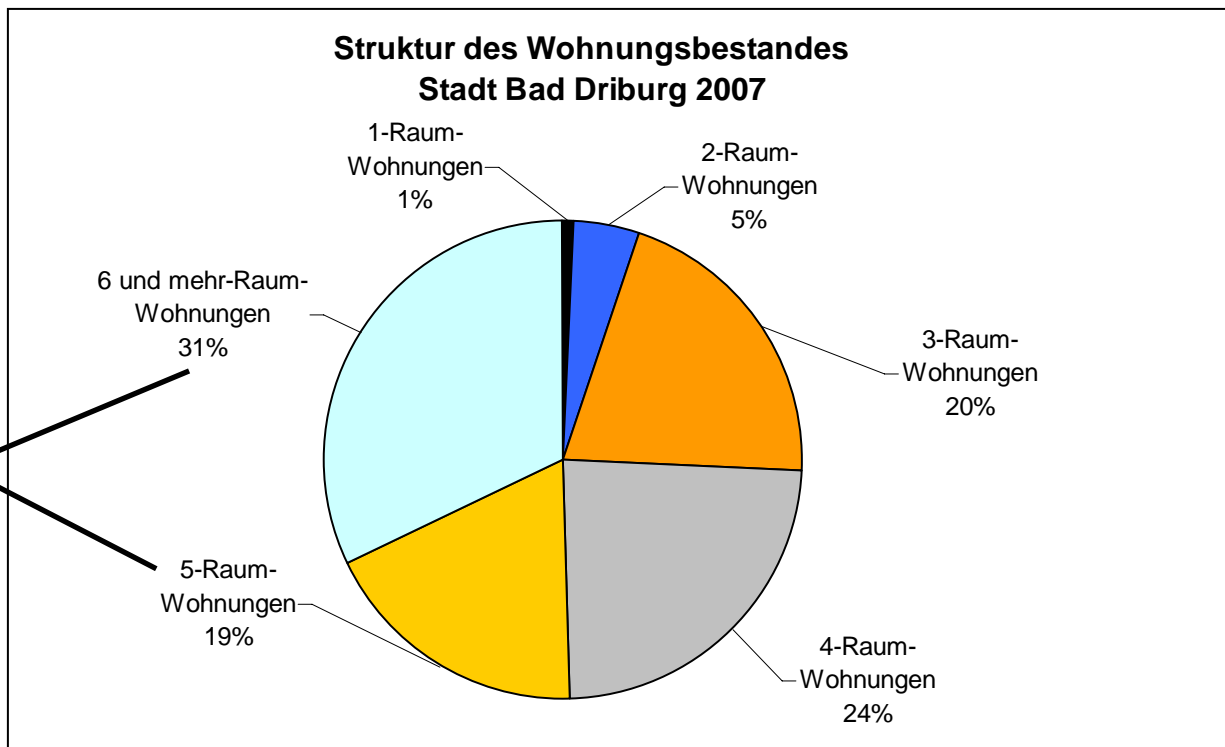


## Gebäude



➔ **Zuwachs im Bestand im bevorzugten Gebäudetyp 1-2-Familienhaus**

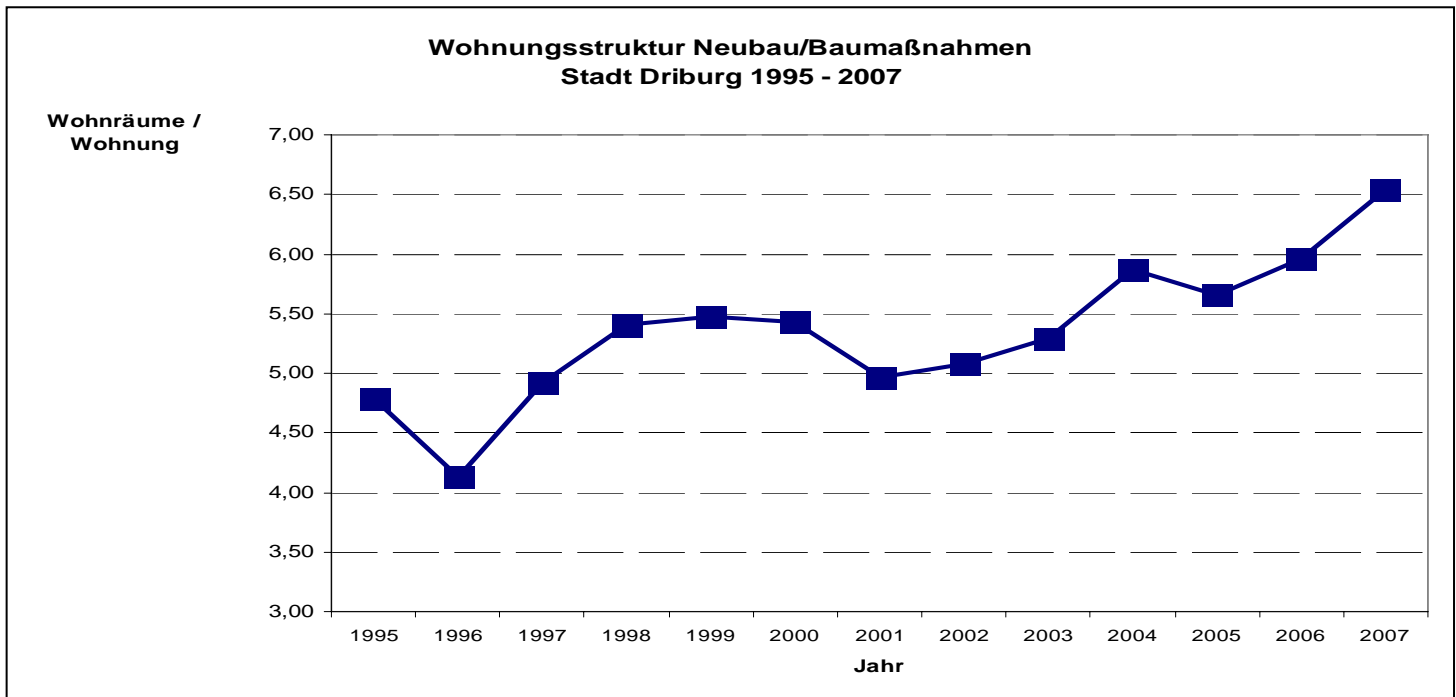
## Struktur Wohnungsbestand



➔ **Struktur typisch für ländlichen Raum: hoher Anteil von großen Wohnungen zukünftig im Einklang mit Haushaltsgrößen? Zum Vergleich Kreis Paderborn: 53 %, Kreis Höxter: 60 %**

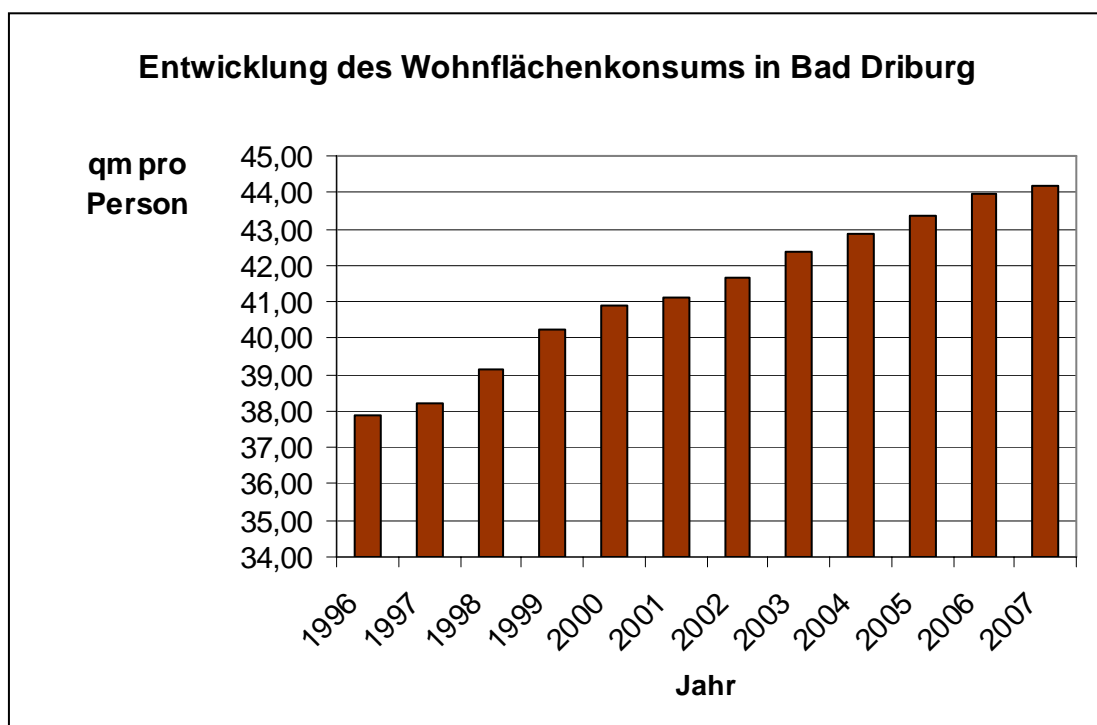


## Neubauten: Größe nach Wohnräumen



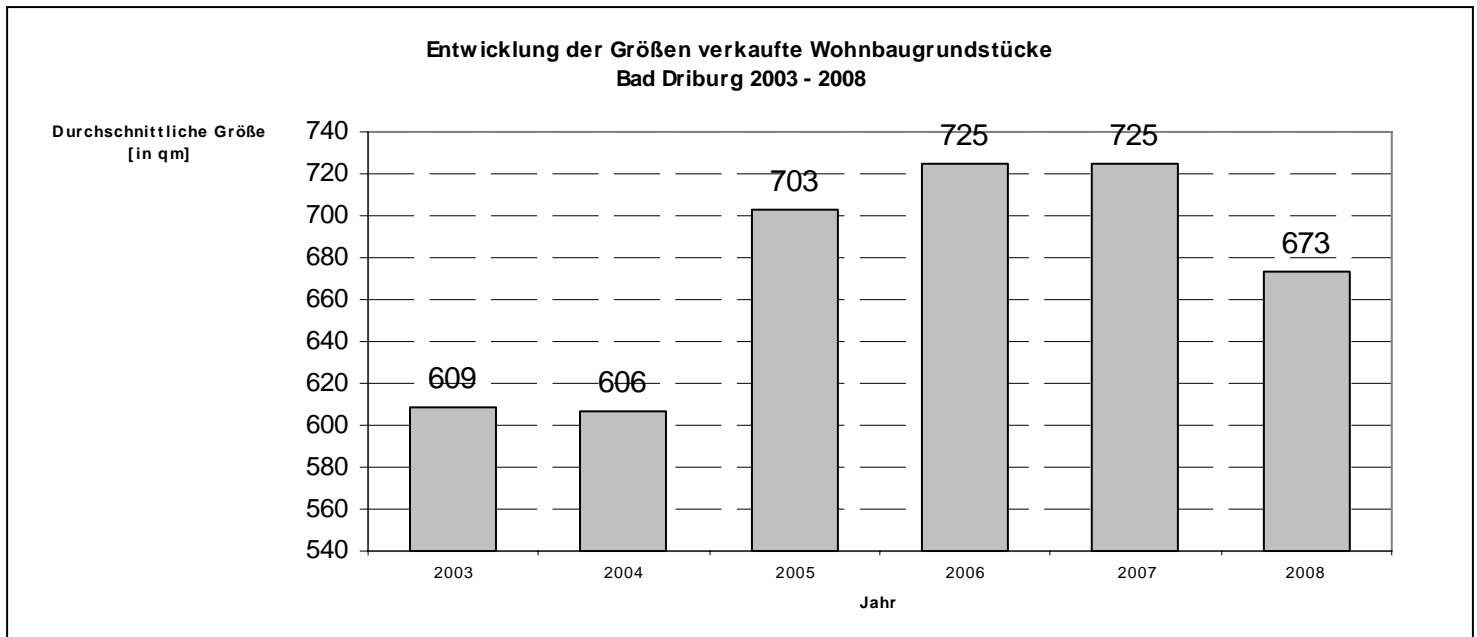
➔ **Bevorzugter Gebäudetyp (Einfamilienhaus, ab 5 Zimmern) prägt die Bautätigkeit, Tendenz zu großen Wohnungen in Bad Driburg?**

## Wohnflächenkonsum / Einwohner



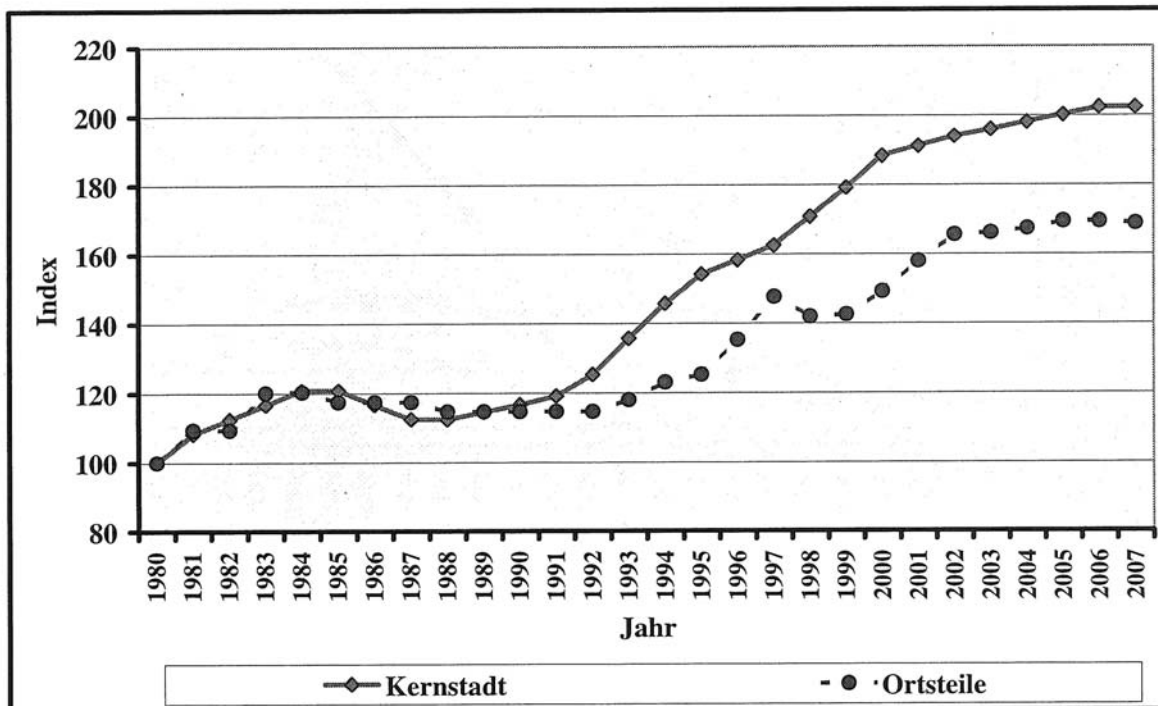


# Größe von Wohnbaugrundstücken in Bad Driburg



➤ **Schwankende Größe der verkauften Wohnbaugrundstücke**

# Preisentwicklung Wohnbauland Bad Driburg

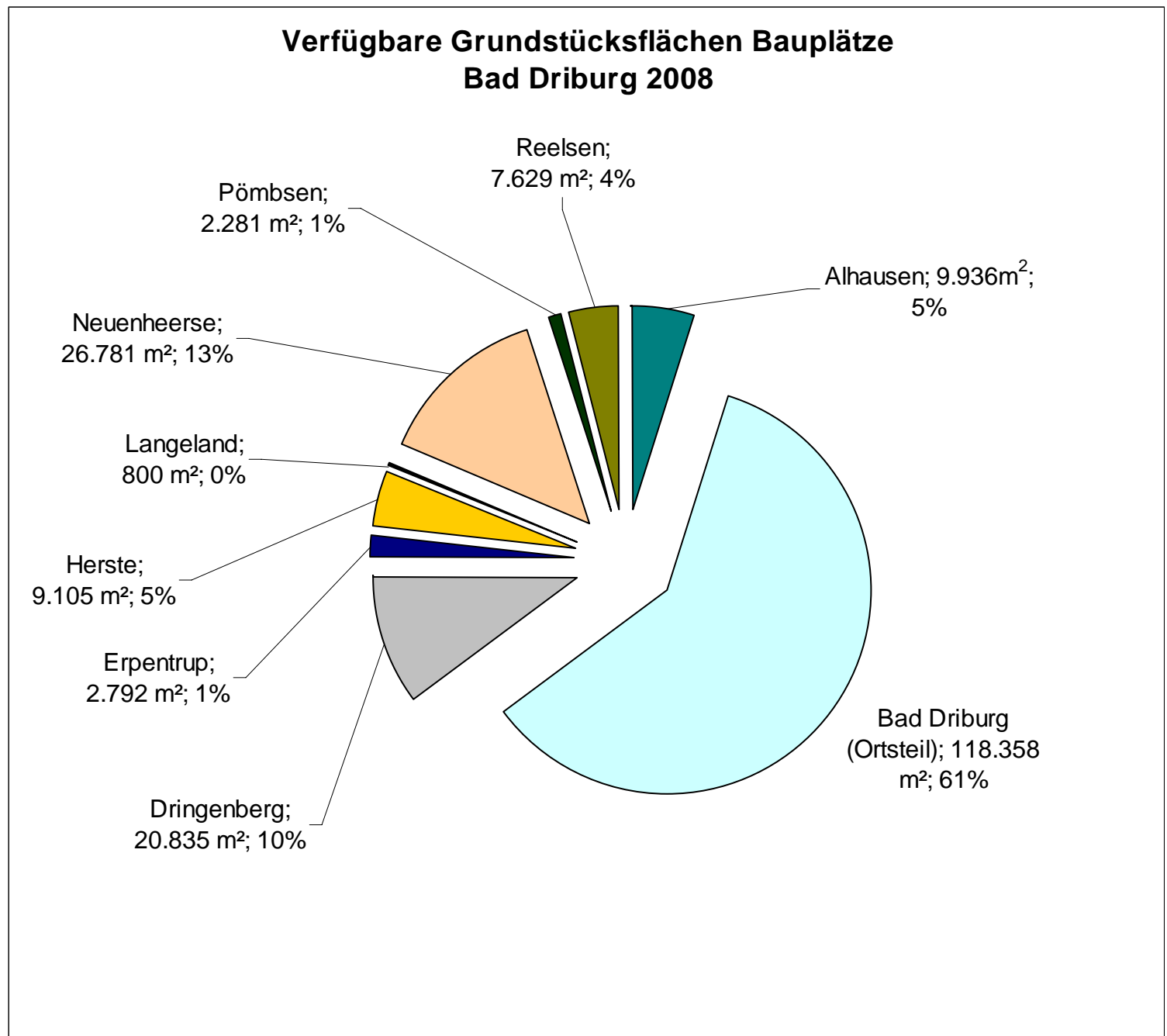


**2007**  
Kernstadt  
70 – 100 €/ m<sup>2</sup>  
Ortsteile  
12 – 36 €/ m<sup>2</sup>

➤ **Attraktivität Kernstadt als Wohnstandort wächst gegenüber den Ortsteilen?**



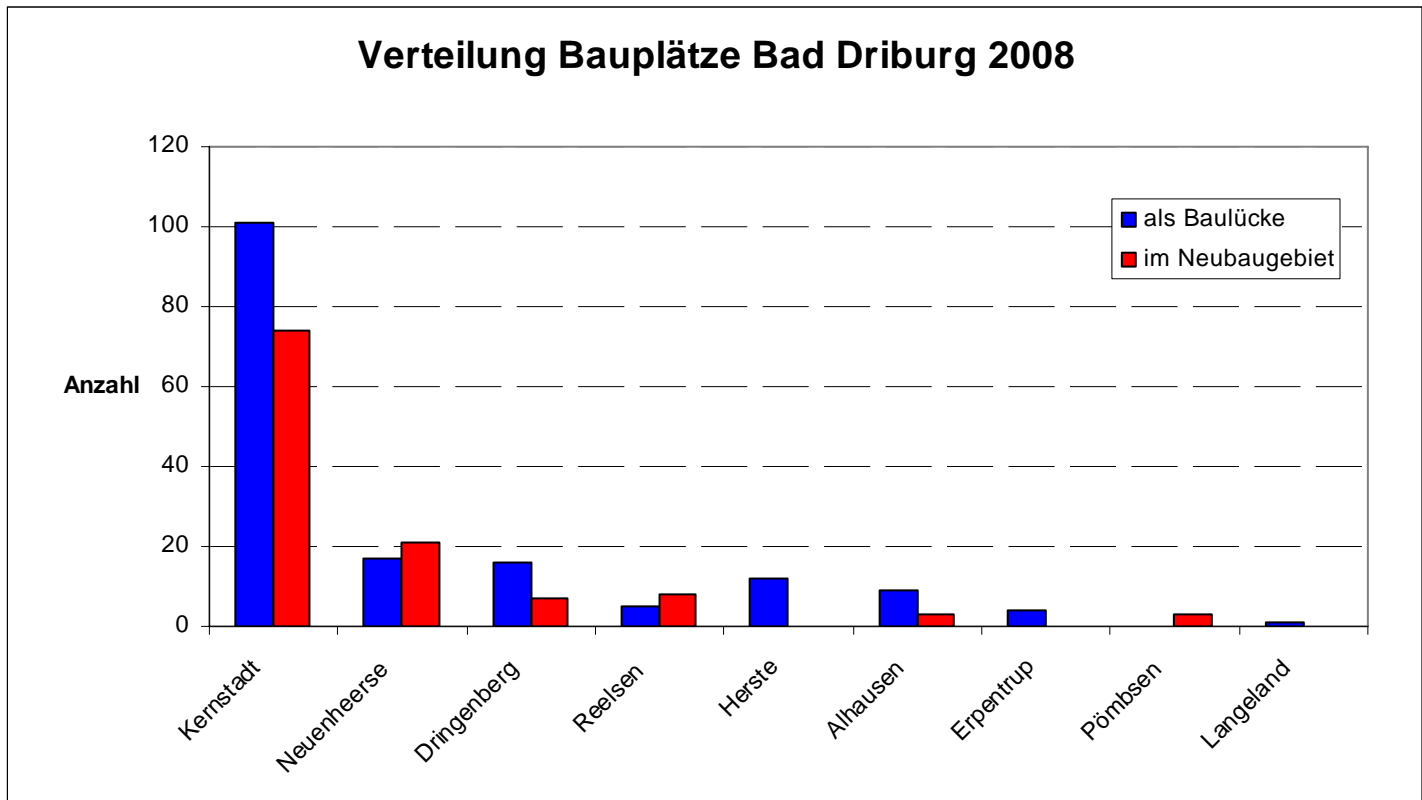
## Verteilung Reserven Bauland / Baulücken



➔ **Die Verteilung der Reserven an verfügbaren Bauplätze entspricht in etwa der Verteilung der Bevölkerung**



## Verteilung Reserven Bauland / Baulücken



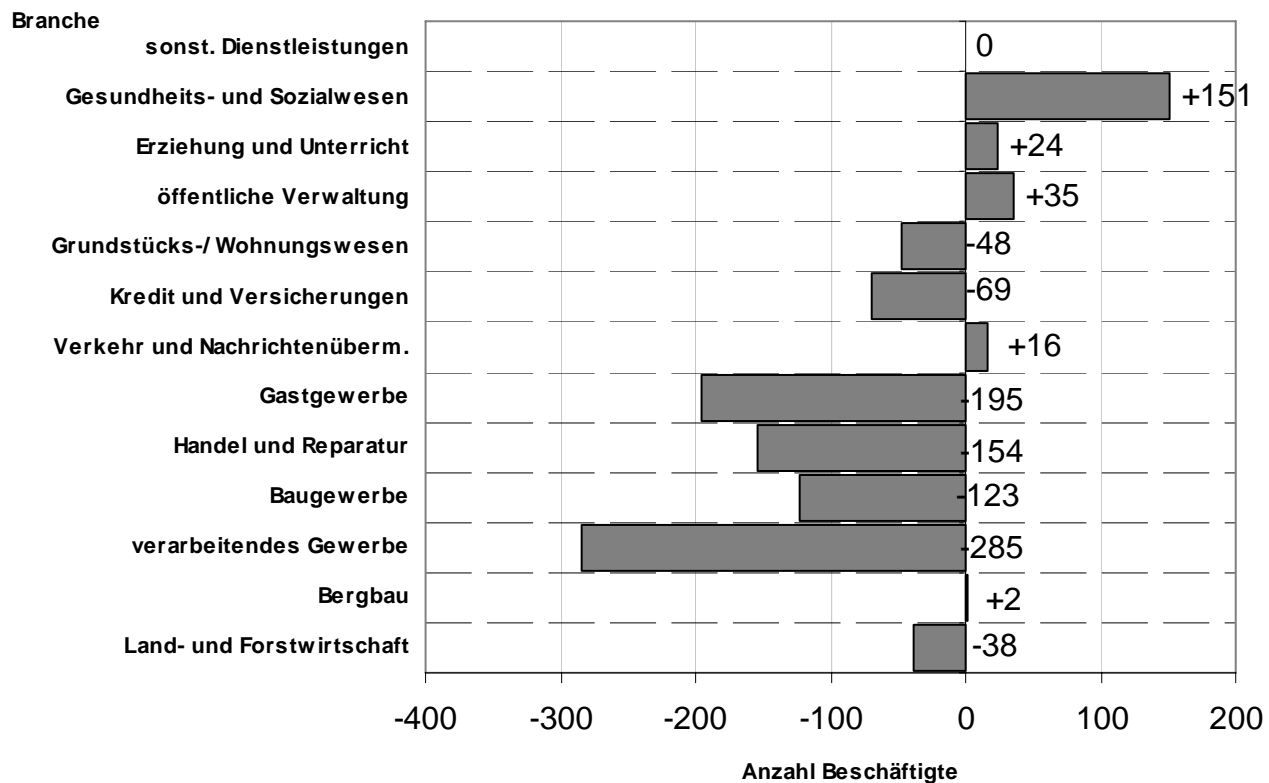
- ➔ **Die Verteilung der Bauplätze in Bad Driburg wird stark durch Baulücken in Bestandsgebieten bestimmt und weniger durch Neubaugebiete**





## Beschäftigungsentwicklung

Veränderung Beschäftigung  
Bad Driburg 1999 bis 2006



- ➔ **Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor, Gesundheits- und Sozialwesen gleicht den Rückgang im produzierenden Bereich quantitativ nicht aus**



# Übersicht Infrastrukturen

Ortsteil	Tagesangebote /-stätten	Schule	Arzt/ Gesundheitswesen	Versorgung, Grundversorgung	Freizeit / Kultur	Stat. Pflegeeinrichtungen	Mobile Pflegeangebote	Kirchliche Einrichtung
<b>Alhausen</b>	◆			LM-Handwerk	M			◆
<b>Bad Driburg (OT)</b>	◆ ◆ ◆ ◆	◆◆ ◆◆ ◆◆	11 Ärzte all-gem. Medizin 6 Apotheken 1 Allgem. Krankenhaus 8 Fachkliniken	LM-Vollsortimenter LM-Discounter LM-Handwerk Getränkemarkt	MM	◆ ◆ ◆ rd. 210 Pl.	◆ ◆ ◆	◆ ◆ ◆
<b>Dringenberg mit Siebenstern</b>	◆	◆		LM-Handwerk Getränkemarkt	M		◆	◆
<b>Erpentrup</b>	◆			LM-Handwerk Getränkemarkt				
<b>Herste</b>	◆			Nahversorger				◆
<b>Neuenheerse</b>	◆	(◆)◆		LM-Handwerk Vollsortimenter	M			◆
<b>Kühlsen</b>								
<b>Langeland</b>								◆
<b>Pömbesen</b>	◆	(◆)	1 Fachklinik	Landhandel				◆
<b>Reelsen</b>	◆	(◆)		LM-Handwerk				

M = Museum

(◆) = Schule im Verbund

= Zusammenarbeit / Kooperation der kath. Gemeinden: Pastoralverbund



## Bildungseinrichtungen

### 3 Grundschulen(verbünde)

Verbundschulen:  
KGS Bad Driburg + Neuenheerse  
GGS Bad Driburg, Pömbesen, Reelsen

### Hauptschule

Caspar-Heinrich-Schule, Kernstadt

### Realschule

Friedrich-Wilhelm-Weber-Schule. Kernstadt

### 3 Gymnasien

**St. Xaver** Privatschule, bischöfliche Schule

**St. Kasper** Kath. Privatschule sprachlich-gesellschaftlich, mathemat.-naturwissenschaftl.

**Städt. Gymnasium** Neusprachlich, mathemat.-naturwissenschaftl.

### Förderschule

für Lernbehinderte, Schwerpunkt Lernen

### Musikschule

Kommunale Schule, mit 300 Schüler  
Musikalische Früherziehung, Instrumental- und Gesangsausbildung

### VHS

Verbund: Bad Driburg, Brakel, Nieheim, Steinheim u. a. Firmenschulung, Bildungscheck, -prämien

### Stadtbücherei

### Berufsbildende Angebote

Diätassistentenschule am St. Josef-Hospital;  
ESTA Bildungswerk e.V. Gesundheit und Karriere  
Lehranstalt für Physiotherapie

- **komplettes Angebot an Bildungseinrichtungen mit besonderem Schwerpunkt im Sekundarbereich II; keine Gesamtschule**
- **räumliche Schwerpunkte: Kernstadt und Neuenheerse**
- **räumlicher Schwerpunkt weiter berufsbildender Angebote in Brakel und Höxter**



## Ergebnisse der Interviews / Ableitungen

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

## Auftaktveranstaltung

- **Ausstattung / Modernisierung von Wohnungen**
- **Umsetzung mit privaten Eigentümern**
- **die vorhandenen Standortqualitäten aufnehmen**
- **Wohnumfeld in der Kernstadt, kleinräumig**
- **Leerstand = Umbaupotential**
- **Alleinstellungsmerkmal für Bad Driburg**
- **Anreiz für Umnutzungen / Nutzungen von Leerstand**
- **Infrastrukturpolitik einbeziehen (Tageseinrichtungen, Schulen)**



## Wohnstandorte und Wohnbauflächen Bad Driburg

Ist	2008	Soll / Ziel	bis 2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Größe der bisher vermarkteten Grundstücke &gt; 600 m<sup>2</sup></li> <li>➤ Vorherrschender Bestand: Große Wohnungen in 1-2-Familienhäusern</li> <li>➤ Verkleinerung der Größe der Haushalte</li> <li>➤ Ältere Menschen verharren im Wohnungsbestand von 1-2-Familienhäusern mit attraktiven Wohnumfeld</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Variierung der Grundstücksgrößen für Neubau Wohnen</li> <li>➤ Neue Wohnformen im Bestand der 1-2-Familienhäuser</li> <li>➤ Weitergehender Umbau der vorhandenen Gebäude, v. a. der 1-2-Familienhäuser</li> <li>➤ Mehr berufliche Tätigkeiten in Wohngebäuden anzutreffen</li> <li>➤ Leerstände, brachgefallene Gebäude sind abgerissen und zu Gemeinschaftsgrünanlagen / Umfeldverbesserung genutzt worden</li> <li>➤ Energetisch optimierte Ausbau / Modernisierungsqualität bzw. Passivhausstandard beim Neubau</li> </ul>



## Wohnstandorte und Wohnbauflächen

### ⇒ Bestimmung der Größe von Baugrundstücken in Neubaugebieten

Größenvariierung:

< 400 m<sup>2</sup>

400 – 600 m<sup>2</sup>

> 600 m<sup>2</sup>

*- prioritäre Größe: 400 – 600 m<sup>2</sup>, in der Kernstadt auch dichter: < 400 m<sup>2</sup>*

*- Neubau auf Rückbau- / Abrissflächen (vorrangig)*

### ⇒ Förderung / Anreize zur Modernisierungs- und Ausstattungsqualität von Gebäuden und Wohnungen

- Kommunales Förderprogramm

- Beratung bei Neubau und Bestandserwerb

*- Information / Beratung öffentliche Förderungsmöglichkeiten*

### ⇒ Förderung / Anreize zur energetischen Optimierung von Gebäuden und Wohnungen

- Beratung bei Neubau und Bestandserwerb

- Kommunales Förderprogramm

*- Information / Beratung öffentliche Förderungsmöglichkeiten*

*- besonderer Handlungsbedarf: hoher Anteil von Elektroheizungen in Bad Driburg*



## Wohnstandorte und Wohnbauflächen

### ➤ Förderung / Anreize der Schaffung der Multifunktionalität von Wohnungen, Ermöglichung der Verbindung von Wohnen und Arbeiten

- Überprüfung von vorhandenen Bebauungsplänen
- Variierung von Bauformen und Gebäudetypen in Neubaugebieten
- **Vermarktungsfähigkeit / Nachfrage: Typ Doppelhaus ist kein Problem, Reihenhaus ist problematisch**

### ➤ Ausbau / Entwicklung von quartiersbezogenen Versorgungsangeboten / „Standortnetz“ Nachbarschaftszentren

- Qualifizierung von „unterversorgten“ Quartieren
- Angebote in der Südstadt und Nordstadt
- **Markt für Steinberg – Bereich (Standortmöglichkeit vorhanden, bisher nicht nachgefragt)**

### ➤ Förderung / Anreiz barrierearme Gestaltung von Gebäuden - Wohnungen - Wohnumfeld

- Beratung bei Neubau und Bestandserwerb
- intergenerationelle Gestaltung von Grünflächen, Spielplätzen
- barrierearme Zuwegung von Gebäuden / Umfeld
- **Zugänglichkeit des Hellweg-Bereichs verbessern**
- **ältere Straßenbaustandards (Breite, Gestaltung) bei Erneuerung aufheben, anpassen für mehr Qualität für Fußgänger**
- **Stadtplan „Barrierearmut / -freiheit“**



*- Begehung / Check „Wohnumfeld“ Plätze und öffentliche Räume, Erhöhung Aufenthaltsqualität in der Kernstadt, Dörfer sind eher in Ordnung*

*- Schaffung von Ruhezeiten in der Kernstadt*

➔ **Sichere Gestaltung des Wohnumfeldes (Vandalismus etc)**

- Check von Quartieren und Sicherheitspartnerschaften

*- Kataster: Altersstruktur Quartiere (zur Ermittlung Handlungsbedarf)*

*- Einrichtung eines Gebäudebestandsmanagements:*

*„Immobilien-Scout“ speziell für Bad Driburg*

*- Einrichtung eines Stadtumbaumanagements*

*- Objekt am Sulburgring: Leerstand und Vandalismus beseitigen*



## Wohn- und Wirtschaftsstandort

Ist	2008	Soll / Ziel	bis 2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Rückgang Einwohner im Alter von 18-65 Jahren (beschäftigungsrelevante Bevölkerung)</li> <li>➤ Schwerpunkt Betriebe: Reha- / Kurkliniken, Glasherstellung und –produkte</li> <li>➤ Räumliche Schwerpunkte der Arbeitsplätze: Achse Bad Driburg - Herste</li> <li>➤ Mehr als 1/ 2 der Betten im Beherbergungsgewerbe sind im Reha-Klinik-Bereich</li> <li>➤ Dienstleistungen überwiegend auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sicherung und Entwicklung der wirtschaftlichen Schwerpunkte Wellness- / Gesundheitstourismus – Klinikbereich und Glasherstellung und –produkte</li> <li>➤ Räumliche Schwerpunkte der Arbeitsplätze: Bad Driburg, Herste</li> <li>➤ Ausbau des Gesundheitsbereiches</li> <li>➤ Entwicklung von sozialen Dienstleistungen in den Wohnsiedlungsbereichen</li> <li>➤ Anpassung von Gebäuden in der Innenstadt für mehr Dienstleistungsnutzungen</li> <li>➤ Nach-/Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden und ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden</li> <li>➤ Mehr Arbeiten in Wohngebäuden</li> <li>➤ Mehr Arbeitsplätze mit Ausrichtung auf regionale Wirtschaftskreisläufe, sog. endogene Wirtschaftspotenziale</li> <li>➤ Bewältigung der Konflikte im räumlichen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten</li> </ul>



## Wohn- und Wirtschaftsstandort

### ➔ Sicherstellung der verkehrsoptimalen Lage von Baugrundstücken

- Lage von Neubaugebieten kurzwegig zum Ortzentrum
- kurzwegig zur Achse Paderborn – Brakel (B 64)
- Lage an ÖPNV-Erschließungskorridoren (Bus, Bahn)
- **Lage an der Achse Bad Driburg – Reelsen – Lippe (L 954)**

### ➔ Handlungs- / Maßnahmenkonzept Wohnumfeldgestaltung / Attraktivierung des Wohnumfeldes

- Grünanlagen und Gemeinschaftsflächen für alle Generationen nutzbar
- Nachbarschaftszentren und Versorgungsangebote dezentral, über die Stadt verstreut
- **Rückbau Konrad-Adenauer-Straße/Landesstraße/Pyrmonter Straße**
- **Shared Space als ein mögliches Modell für Rückbau**

### ➔ Sicherung der wohnstandortnahen Freizeit und Sporteinrichtungen und Versorgung

- Sport- und Multifunktionsflächen / -angebote in jedem Quartier



## Wohn- und Wirtschaftsstandort

### ➤ **Wirtschaftsförderung: Arbeitsplätze in zukunftssträchtigen Branchen**

- Ausbau der Spezialisierung auf das Gesundheitswesen
- Kombination von Gesundheitswesen und –tourismus
- Ausbau nachgelagerter Weiterverarbeitung, Produkte der Glasindustrie  
Image einer „sauberen Industrie“ – passend zum Image Gesundheit
- **Förderung ergänzender Dienstleistungen und Produkte, die zum Image passen**
- **Bad Driburg als Bio- und Qualitätsstandort (besonders in der landwirtschaftlichen Produktion)**
- **Gesundheit umfasst auch Bewegung (Sport, Wandern, Radfahren)**

### ➤ **Entwicklung kulturellen Einrichtungen vor Ort**

- Ausbau Angebote für Kur- / Reha-Gäste für Einwohner Bad Driburgs
- Nutzung der vielfältigen Park- und Grünanlagen, Museen für kulturelle Veranstaltung

### ➤ **Entwicklung der Bildungsangebote vor Ort**

- Kooperationen von Schulen
- Ausbau der Angebote für Beschäftigte / Betriebsangehörige

### ➤ **Werbung für den Wohnstandort Bad Driburg regional, überregional**

- Image des „gesunden“ Wohnstandortes in „gesunder“ Umgebung



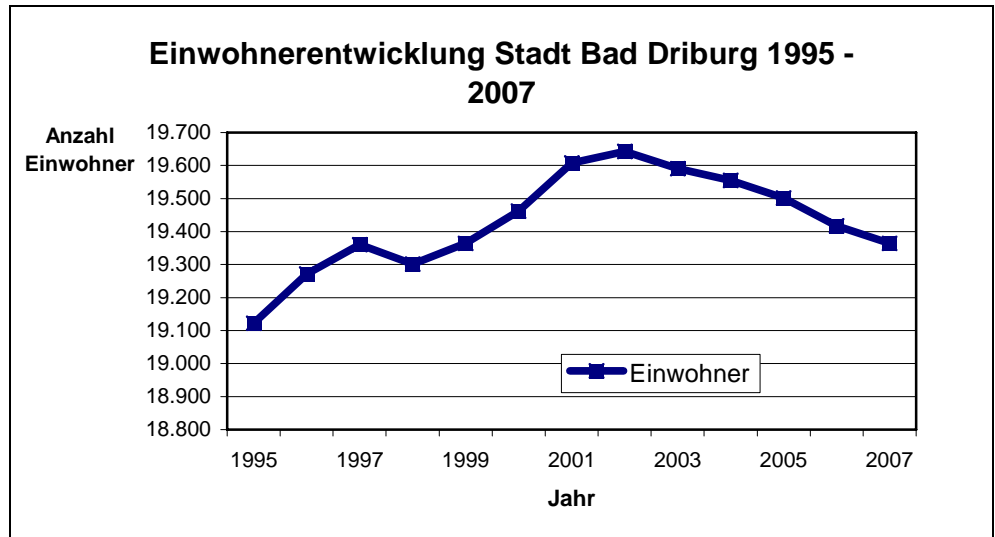
## Wohn- und Wirtschaftsstandort

- *Bad Driburg als Stadt der Quellen, Wasser zum Thema der Stadtentwicklung machen*
- *Konzept zur Förderung / Ausbau Radwege*
- *Förderung der Elektromobilität (Saubere Luft, weniger Lärm, Modell speziell für Kurorte)*



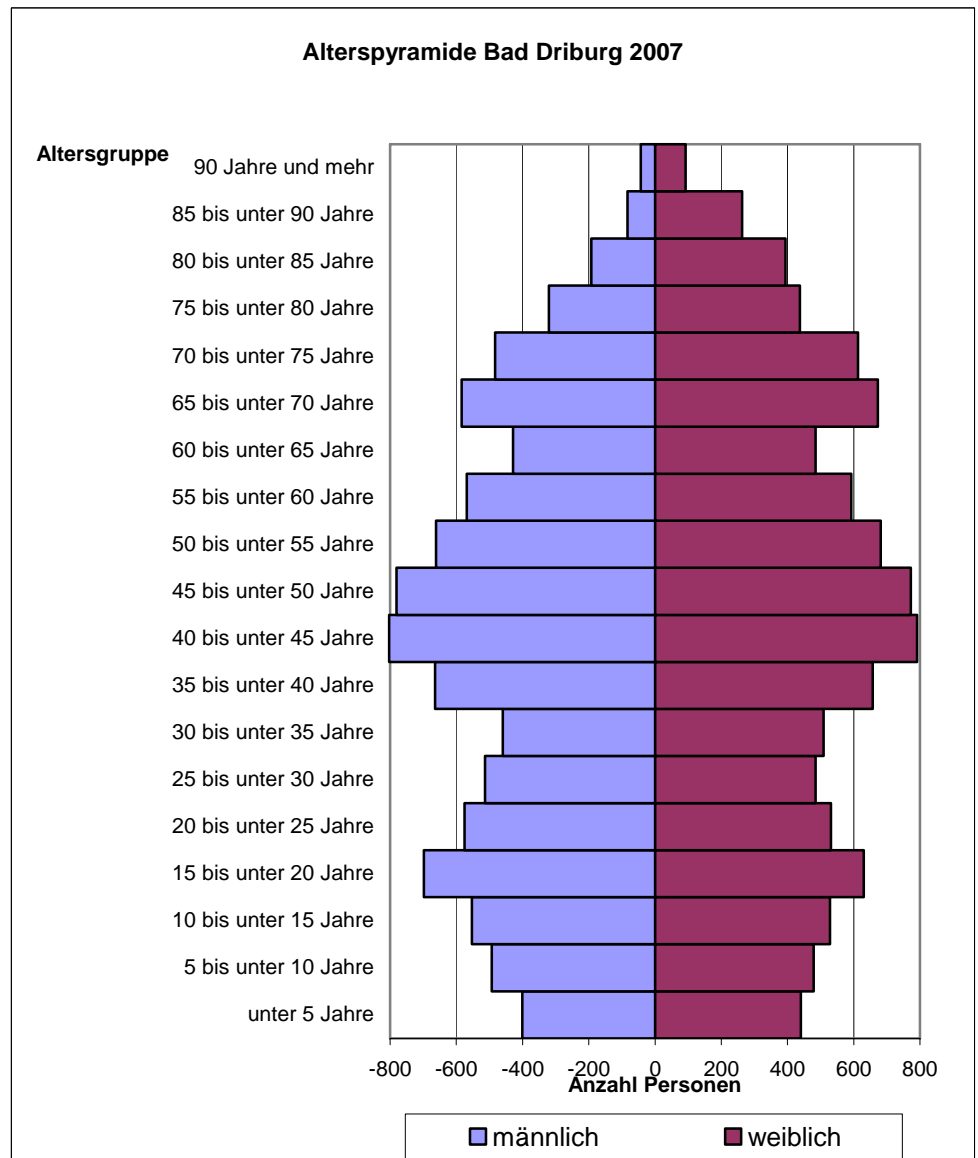
# Einwohner

2007: 19.364



# Altersstruktur

2007

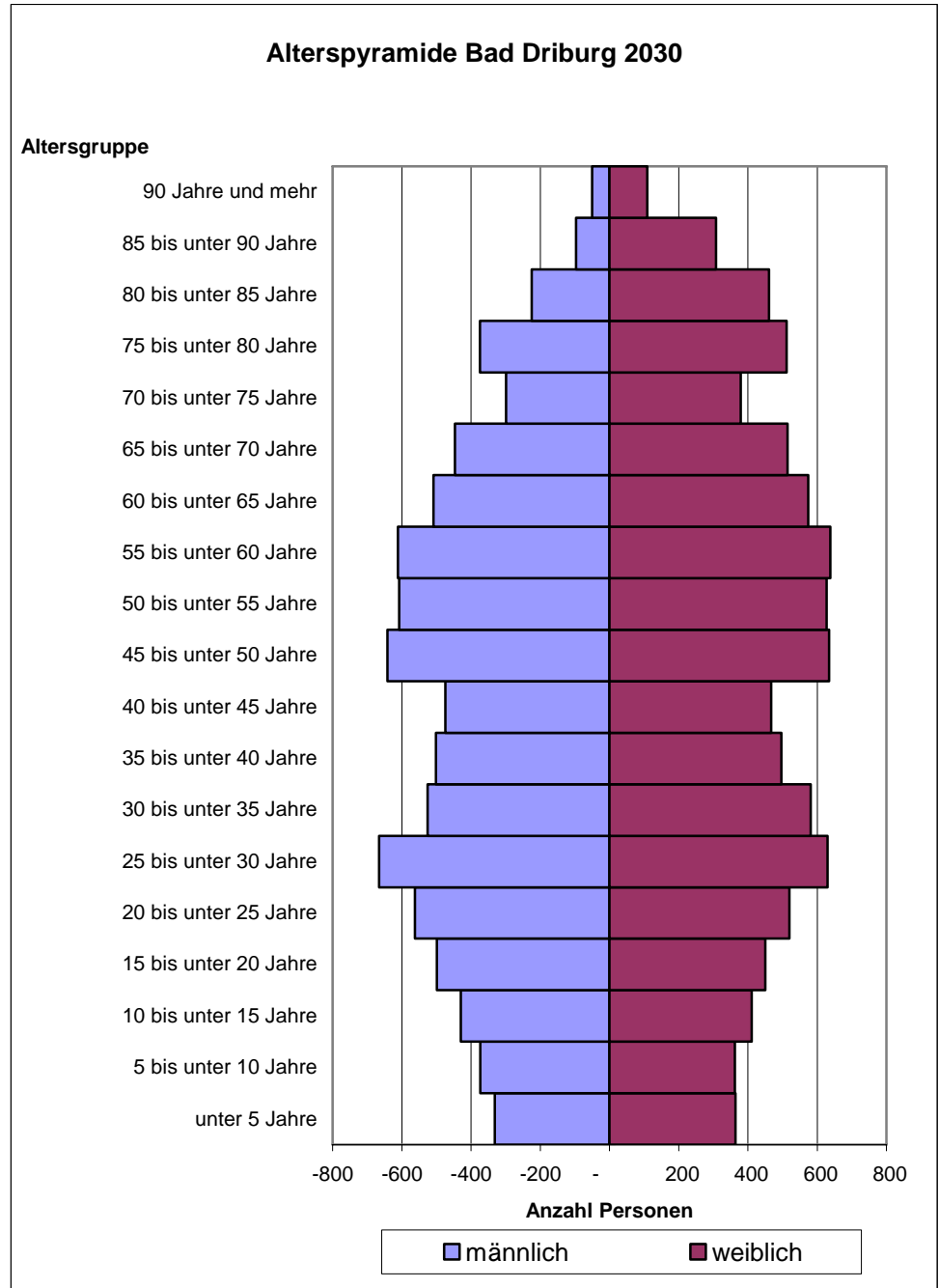




Einwohner  
2030

Prognosen variieren,  
rd. 18.000 Ew.

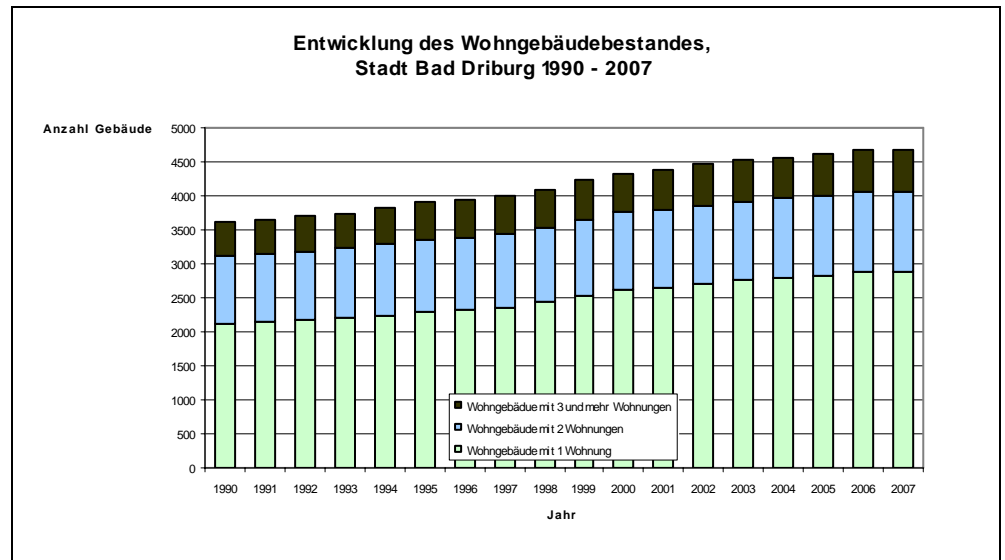
Altersstruktur  
2025 / 2030



- **Bevölkerungsentwicklung nimmt einen normalen Verlauf im demographischen Wandel: Mehrheit der Einwohner wird über 50 Jahre alt sein**

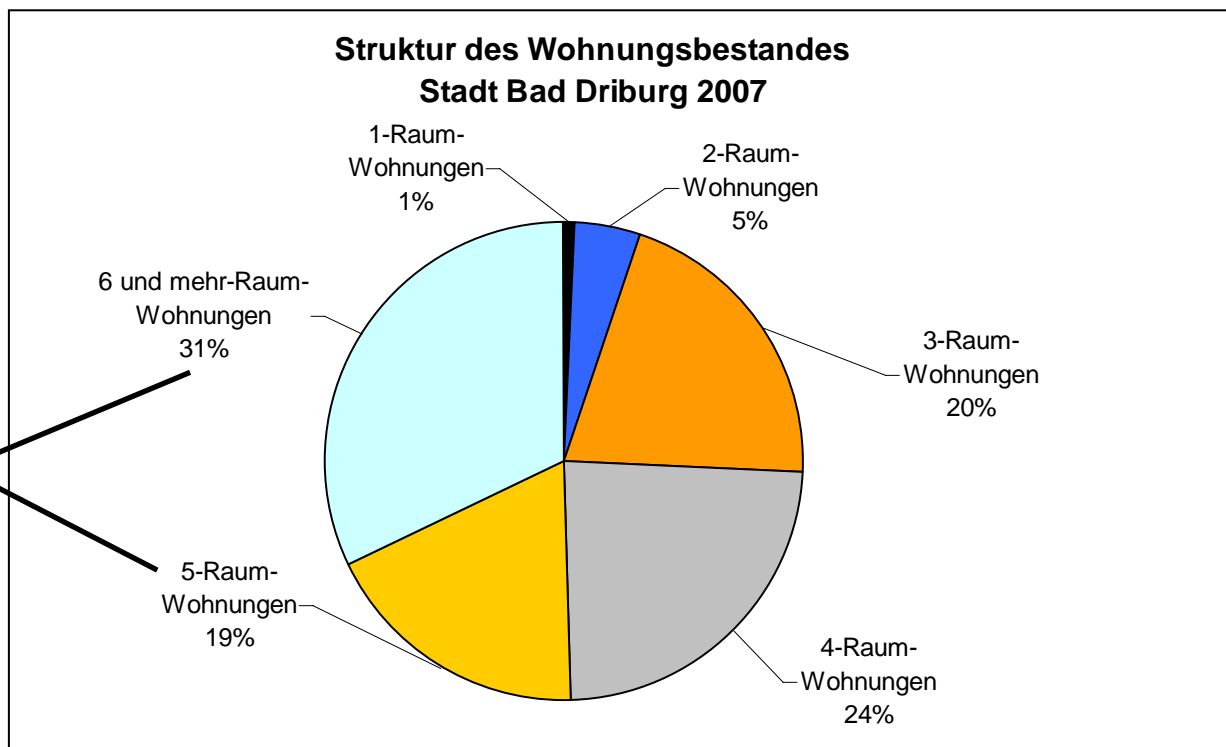


## Gebäude



➔ **Zuwachs im Bestand im bevorzugten Gebäudetyp 1-2-Familienhaus**

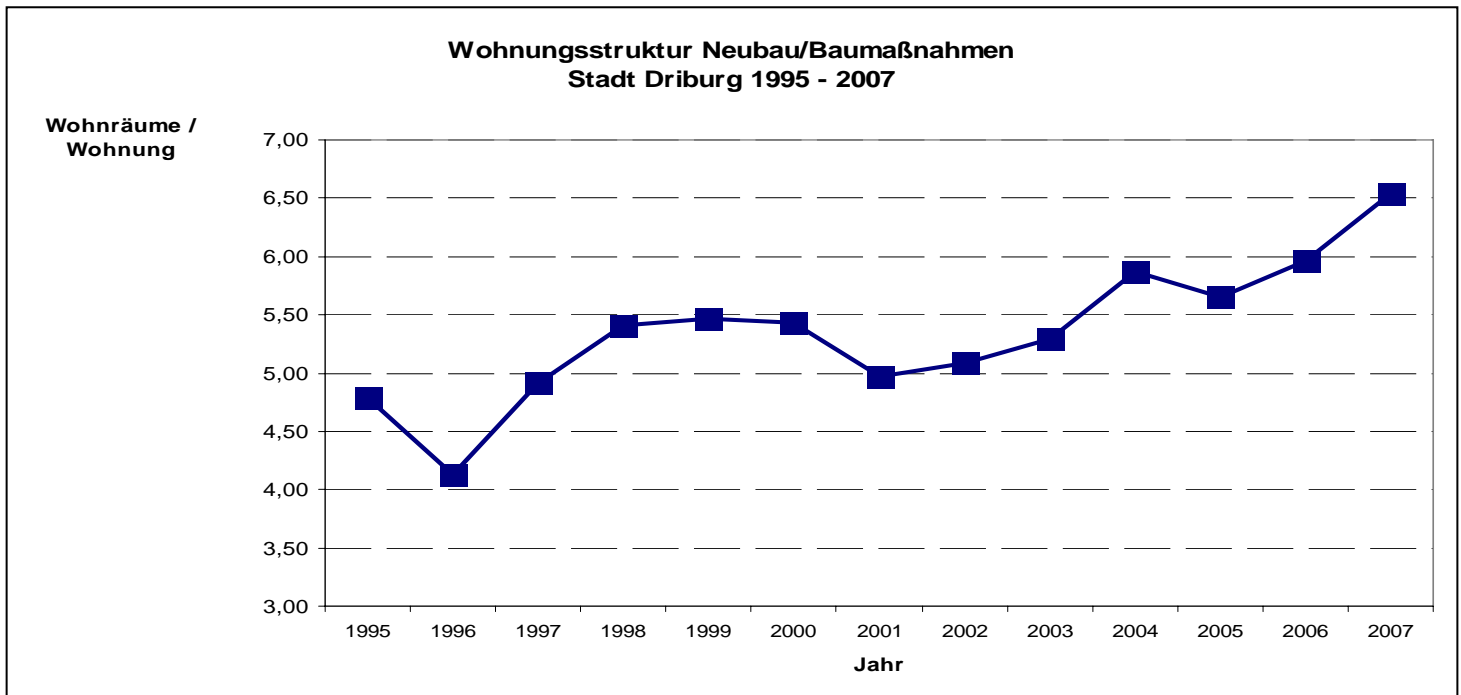
## Struktur Wohnungsbestand



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

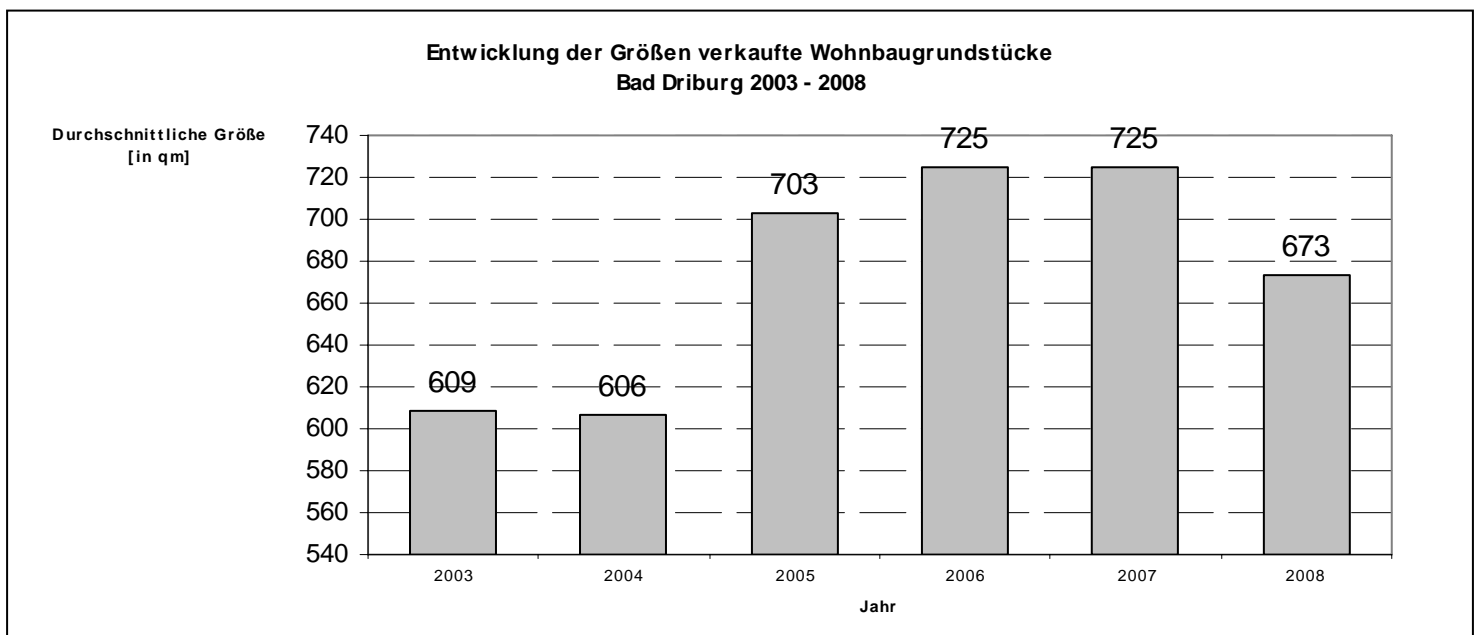


## Neubauten: Größe nach Wohnräumen



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

## Größe von Wohnbaugrundstücken in Bad Driburg



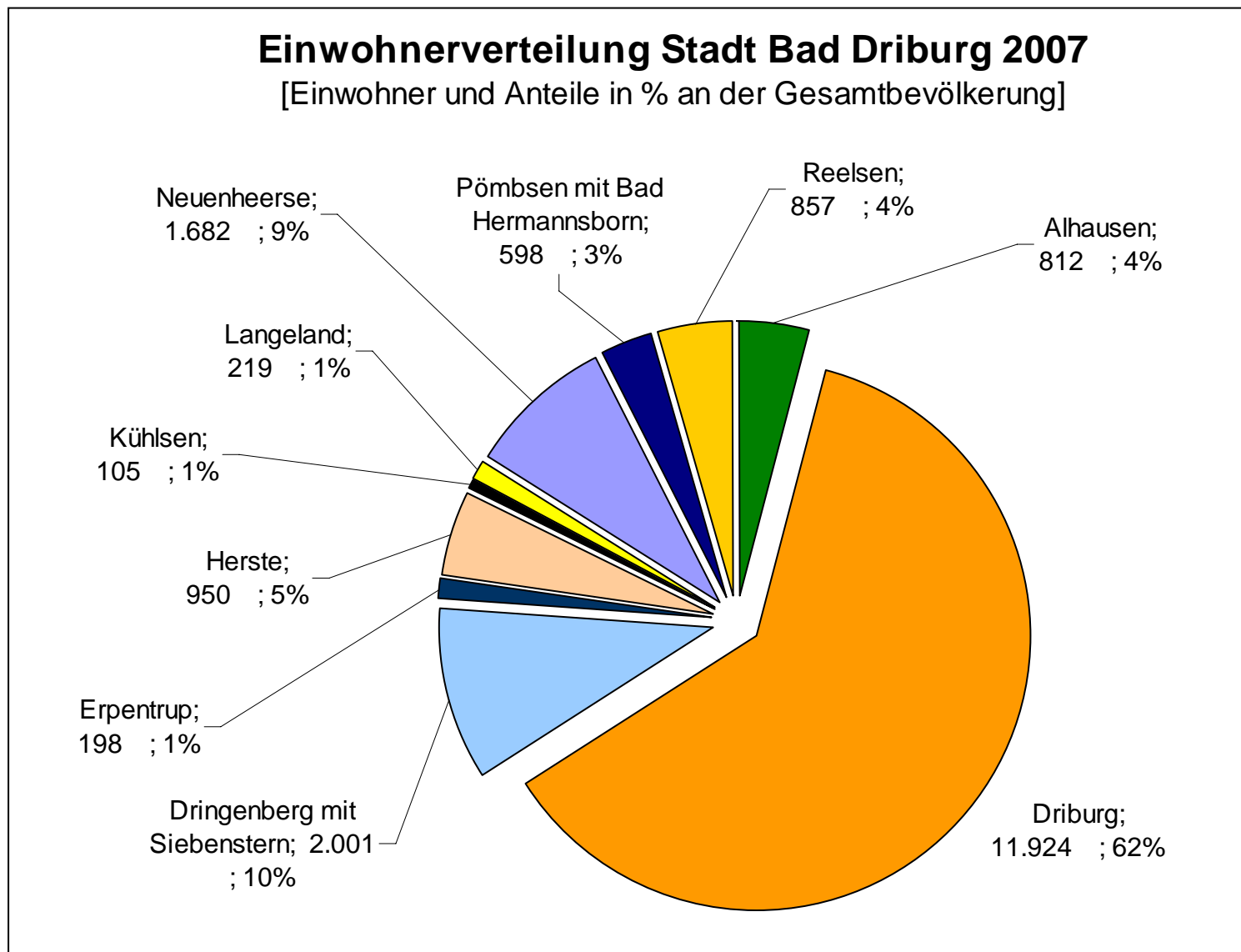
➔ **Schwankende Größe der verkauften Wohnbaugrundstücke**



## Einwohnerverteilung Ortsteile

### Einwohnerverteilung Stadt Bad Driburg 2007

[Einwohner und Anteile in % an der Gesamtbevölkerung]



## Größenstufung der Ortsteile

> 10.000 Ew



1.500 – 2.000 Ew



600 – 1.000 Ew

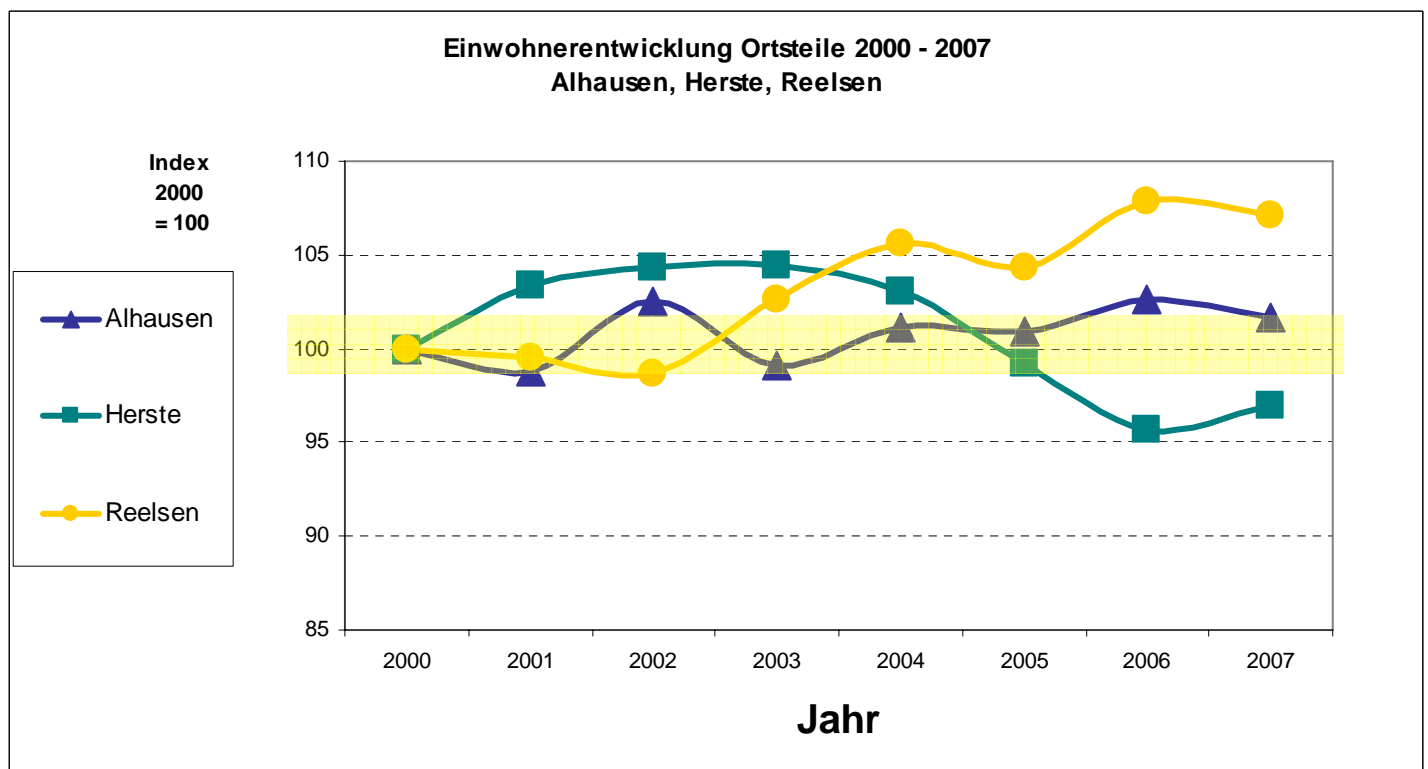
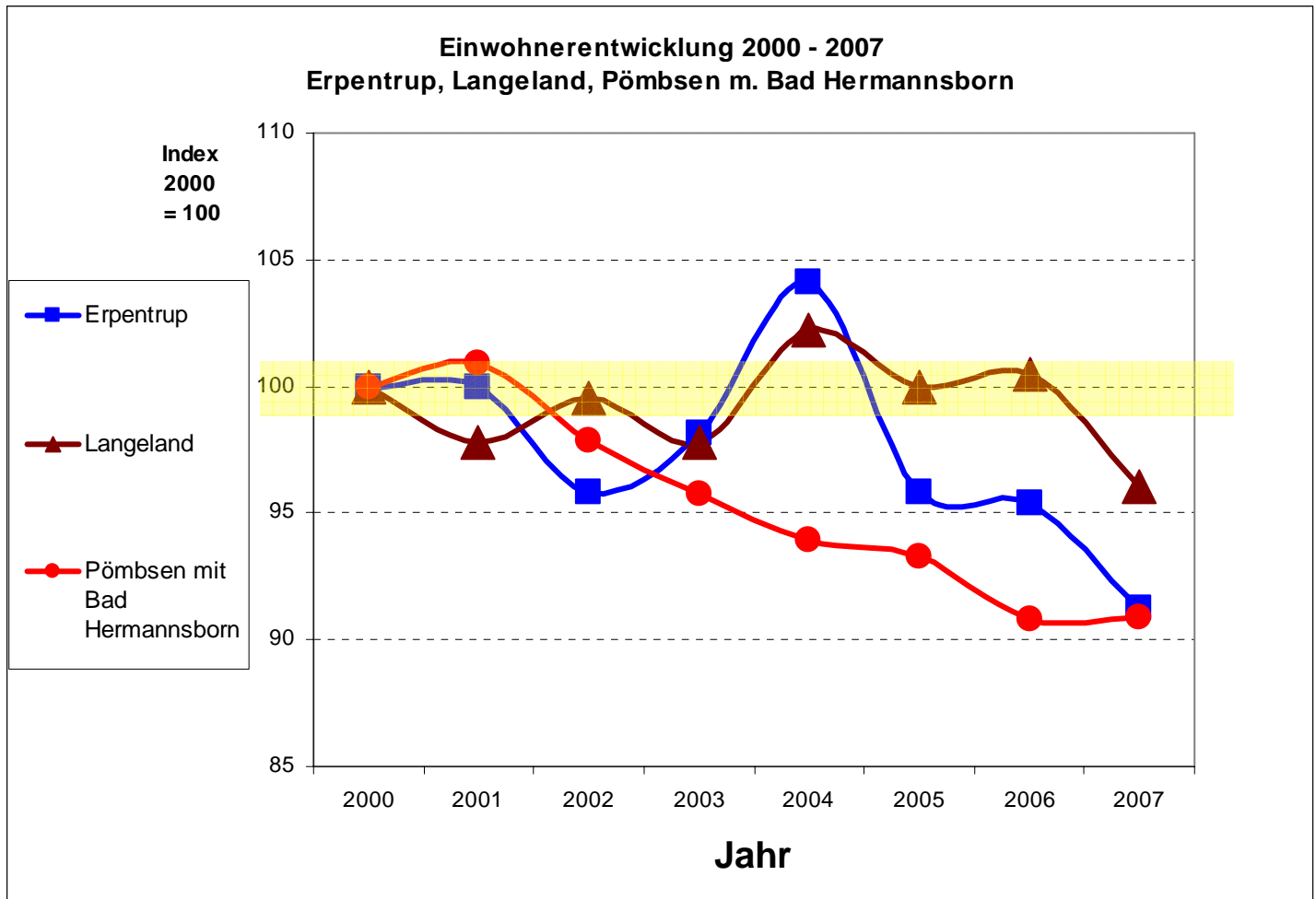


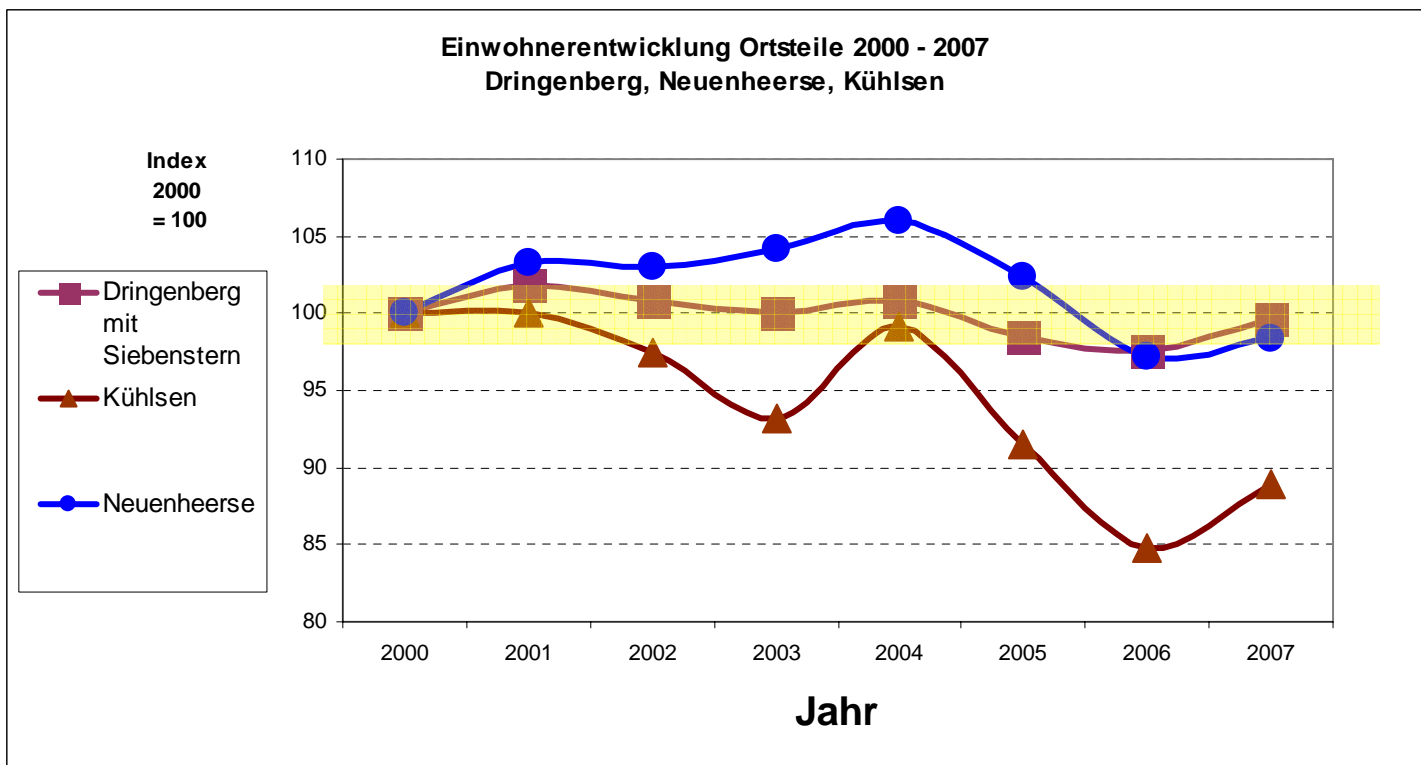
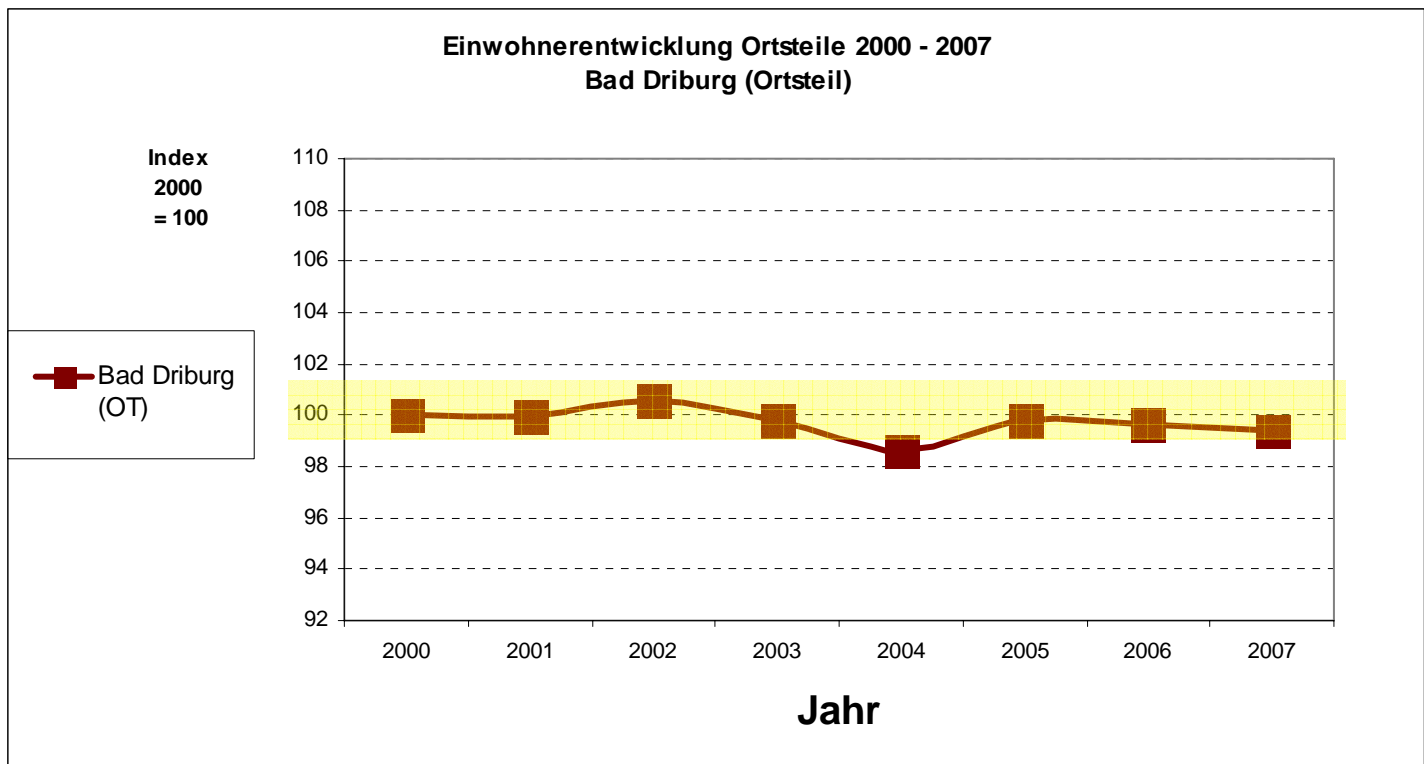
< 200 Ew





## Einwohnerentwicklung Ortsteile



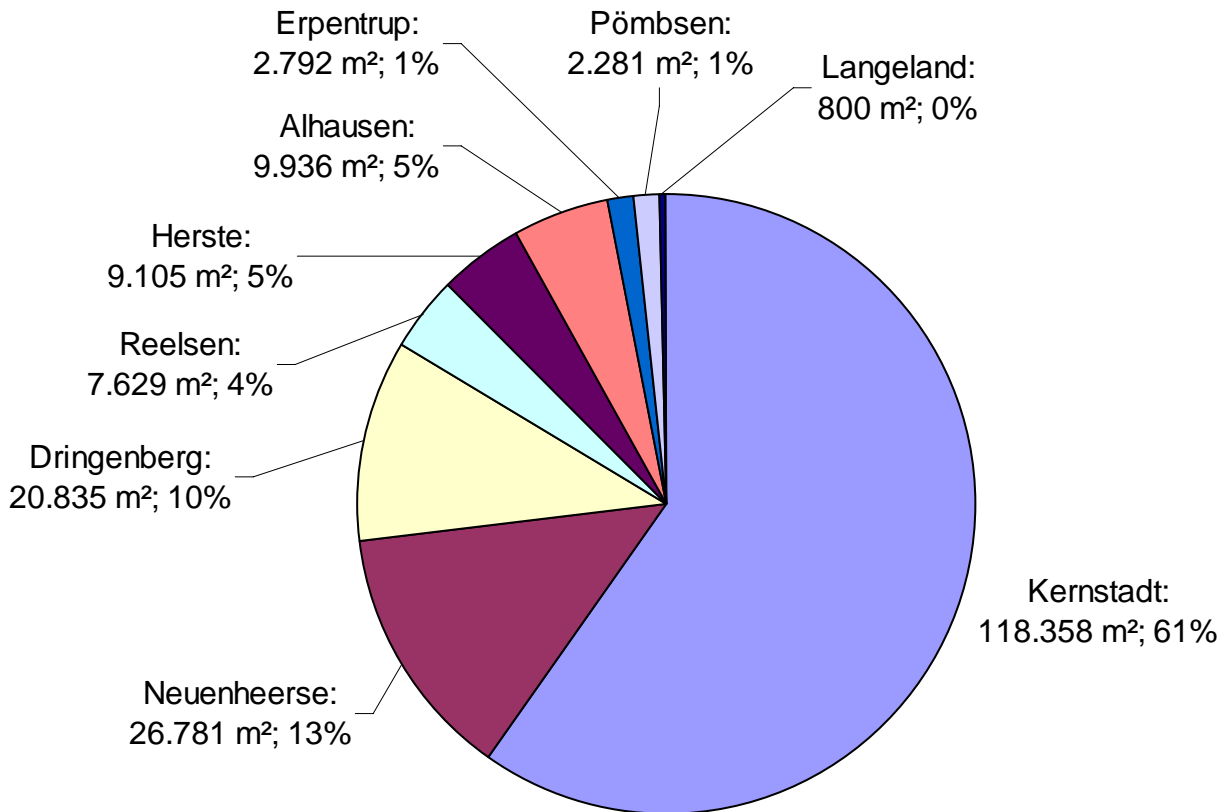


⇒ **Ortsteile in der Nähe der Kernstadt haben eine stabilere Einwohnerentwicklung bzw. einen geringeren Bevölkerungsrückgang**



## Verteilung Reserven Bauland / Baulücken

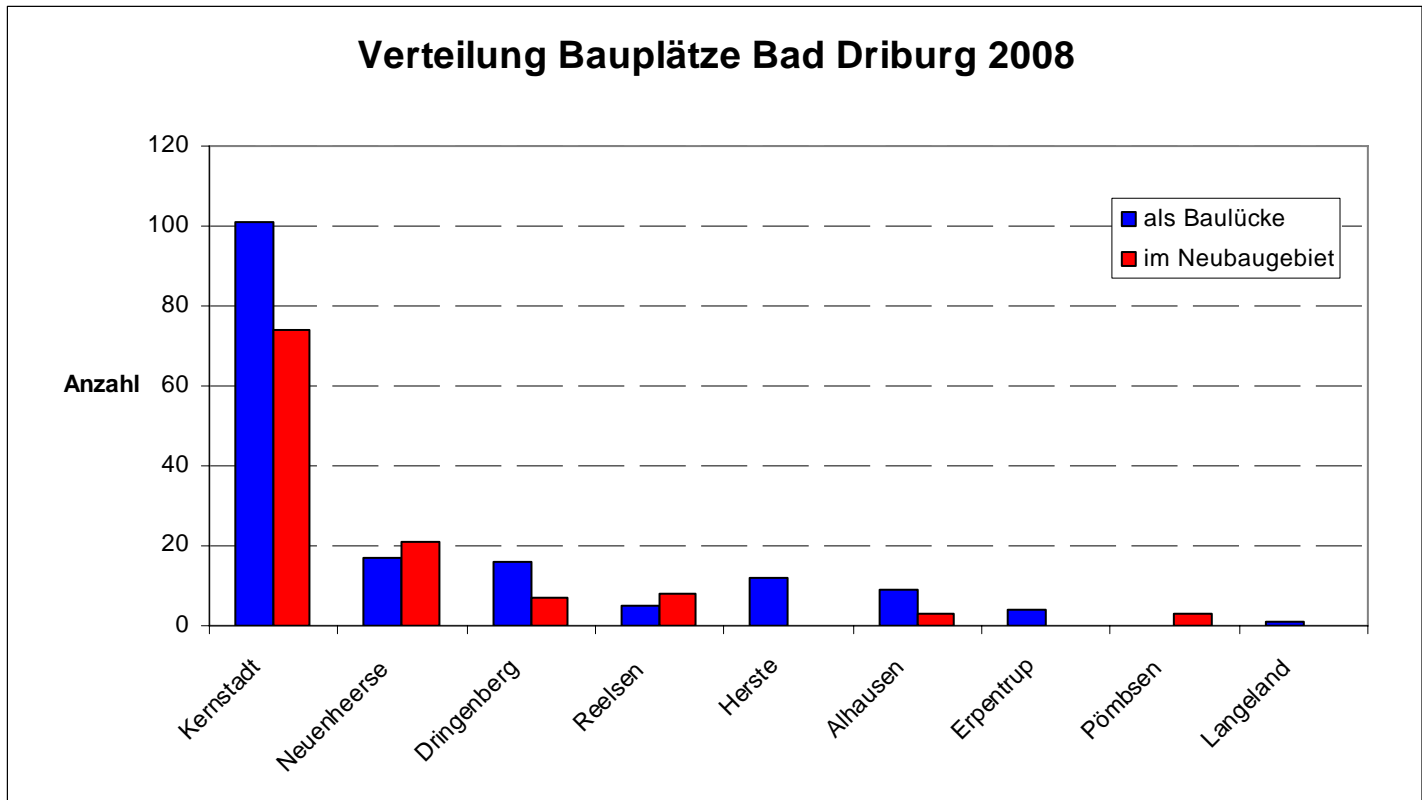
### Grundstücksflächen der verfügbaren Bauplätze Bad Driburg 2008



➔ **Die Verteilung der Reserven an verfügbaren Bauplätze entspricht in etwa der Verteilung der Bevölkerung**



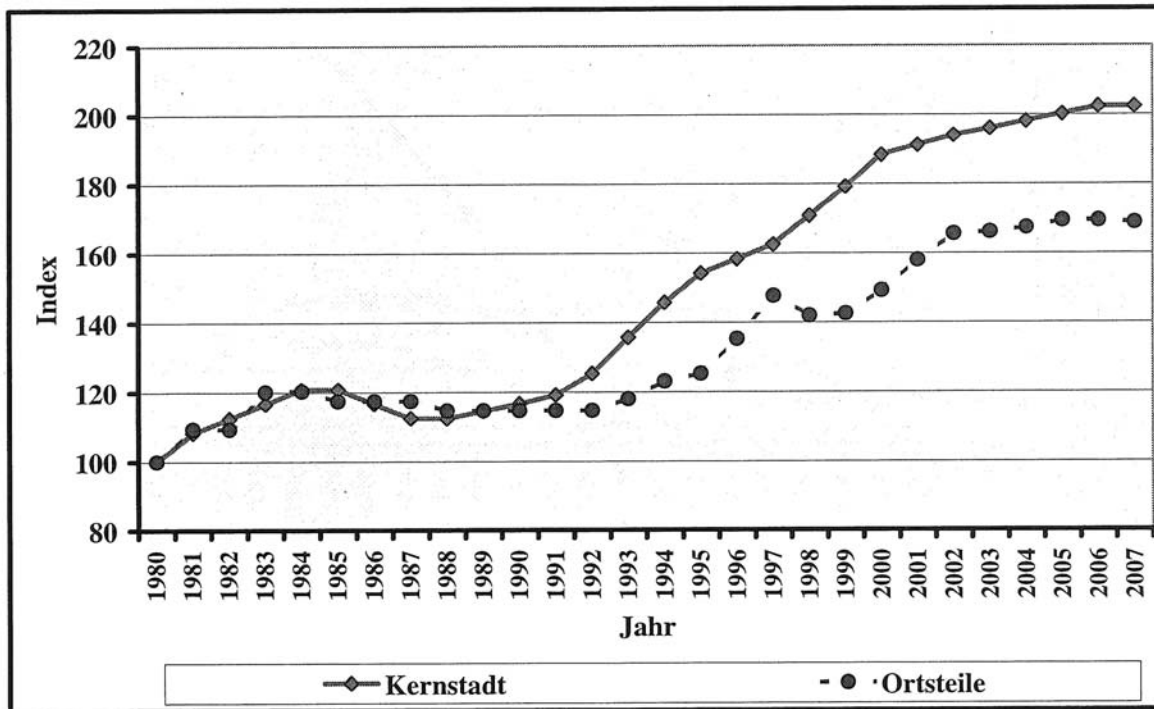
## Verteilung Reserven Bauland / Baulücken



- ➔ **Die Verteilung der Bauplätze in Bad Driburg wird stark durch Baulücken in Bestandsgebieten bestimmt und weniger durch Neubaugebiete**



## Preisentwicklung Wohnbauland Bad Driburg



2007

Kernstadt

70 – 100 €/ m<sup>2</sup>

Ortsteile

12 – 36 €/ m<sup>2</sup>

➔ **Attraktivität der Kernstadt als Wohnstandort wächst gegenüber den Ortsteilen**



# Übersicht Infrastrukturen

Ortsteil	Tagesangebote /-stätten	Schule	Arzt/ Gesundheitswesen	Versorgung, Grundversorgung	Freizeit / Kultur	Stat. Pflegeeinrichtungen	Mobile Pflegeangebote	Kirchliche Einrichtung
<b>Alhausen</b>	◆			LM-Handwerk	M			◆
<b>Bad Driburg (OT)</b>	◆ ◆ ◆ ◆	◆◆ ◆◆ ◆◆	11 Ärzte all-gem. Medizin 6 Apotheken 1 Allgem. Krankenhaus 8 Fachkliniken	LM-Vollsortimenter LM-Discounter LM-Handwerk Getränkemarkt	MM	◆ ◆ ◆ rd. 210 Pl.	◆ ◆ ◆	◆ ◆ ◆
<b>Dringenberg mit Siebenstern</b>	◆	◆		LM-Handwerk Getränkemarkt	M		◆	◆
<b>Erpentrup</b>	◆			LM-Handwerk Getränkemarkt				
<b>Herste</b>	◆			Nahversorger				◆
<b>Neuenheerse</b>	◆	(◆)◆		LM-Handwerk Vollsortimenter	M			◆
<b>Kühlsen</b>								
<b>Langeland</b>								◆
<b>Pömbesen</b>	◆	(◆)	1 Fachklinik	Landhandel				◆
<b>Reelsen</b>	◆	(◆)		LM-Handwerk				◆

M = Museum

(◆) = Schule im Verbund

= Zusammenarbeit / Kooperation der kath. Gemeinden: Pastoralverbund



## Bildungseinrichtungen

### 3 Grundschulen(verbünde)

Verbundschulen:  
KGS Bad Driburg + Neuenheerse  
GGS Bad Driburg, Pömbesen, Reelsen

### Hauptschule

Caspar-Heinrich-Schule, Kernstadt

### Realschule

Friedrich-Wilhelm-Weber-Schule. Kernstadt

### 3 Gymnasien

#### St. Xaver

Privatschule, bischöfliche Schule

#### St. Kasper

Kath. Privatschule sprachlich-gesellschaftlich, mathemat.-naturwissenschaftl.

#### Städt. Gymnasium

Neusprachlich, mathemat.-naturwissenschaftl.

### Förderschule

für Lernbehinderte, Schwerpunkt Lernen

### Musikschule

Kommunale Schule, mit 300 Schüler  
Musikalische Früherziehung, Instrumental- und Gesangsausbildung

### VHS

Verbund: Bad Driburg, Brakel, Nieheim, Steinheim u. a. Firmenschulung, Bildungscheck, -prämien

### Stadtbücherei

### Berufsbildende Angebote

Diätassistentenschule am St. Josef-Hospital;  
ESTA Bildungswerk e.V. Gesundheit und Karriere  
Lehranstalt für Physiotherapie

- ➔ **komplettes Angebot an Bildungseinrichtungen mit besonderem Schwerpunkt im Sekundarbereich II; keine Gesamtschule**
- ➔ **räumliche Schwerpunkte: Kernstadt und Neuenheerse**
- ➔ **räumlicher Schwerpunkt weiter berufsbildender Angebote in Brakel und Höxter**



## Ergebnisse der Interviews / Ableitungen

- **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**

## Auftaktveranstaltung

- **Ausstattung / Modernisierung von Wohnungen**
- **Umsetzung mit privaten Eigentümern**
- **die vorhandenen Standortqualitäten aufnehmen**
- **Wohnumfeld in der Kernstadt, kleinräumig**
- **Leerstände = Umbaupotentiale ?**
- **Alleinstellungsmerkmal für Bad Driburg**
- **Anreiz für Umnutzungen / Nutzungen von Leerstand**
- **Infrastrukturpolitik einbeziehen (Tageseinrichtungen, Schulen)**



## Leben und Arbeiten im Dorf

Ist 2008	Soll / Ziel bis 2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Grundversorgung durch Lebensmittelhandwerk und vereinzelt Nahversorger</li> <li>➤ Soziale Infrastrukturen: Tageseinrichtungen: durchgehend in den Ortsteilen vorhanden; Grundschulen kooperieren in Verbänden; Kirchliche Gemeinden kooperieren in stadtweitem Verbund;</li> <li>➤ Durch Strukturwandel freigewordene landwirtschaftliche Gebäude in den Ortslagen sind zu Wohnzwecken umgenutzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Größenstufung der Ortsteile in 4 Klassen bleibt stabil</li> <li>➤ Sicherung der Tageseinrichtung für Kinder</li> <li>➤ Erhalt Schulgebäude durch ergänzenden Nutzungen</li> <li>➤ Dezentrale kirchliche Angebote in neuen Gebäuden, Schulgebäuden und Tageseinrichtungen</li> <li>➤ Mobile Service- und Pflegeangebote versorgen die Dörfern</li> <li>➤ Herstellung der Verfügbarkeit von leerstehenden Gebäuden und mindergenutzten Flächen</li> <li>➤ Umbau von leerstehenden Gebäuden für neue Nutzungen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Kombination Wohnen + Arbeiten</li> <li>- für neuen Wohnformen</li> </ul> </li> <li>➤ Standortgunst für örtliche Versorgungsnetze z. B. Energie entwickeln</li> </ul>



## Leben und Arbeiten im Dorf

### ➤ **Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen**

- Ergänzungen der vorhandenen Angebote
- Dorf- und Gemeinschaftsläden

### ➤ **Welche neuen Modelle der Versorgung – immobil und mobil – können ausprobiert werden**

- mobile Verkaufswagen
- temporäre Märkte
- Lieferservice

### ➤ **Wie kann die Weiterentwicklung des aktiven Vereinslebens unterstützt werden**

- Unterstützung der Nachwuchsarbeit, Kooperation mit Schulen

### ➤ **Wichtige Qualitätsmerkmale Wohnen / Leben im Dorf**

- kurze Wege zur Naherholungsgrün
- Nachbarschaftshilfe



## Leben und Arbeiten im Dorf

 **Herausstellungsmerkmal / Charakterisierung**

 **Tätigkeiten**

### **Alhausen**

 Wohnen in der Nähe der Kernstadt




### **Dringenberg**

 Wohnen im historischen Ort und Umgebung



### **Erpentrup**

 Wohnen am Eggegebirge



### **Herste**

 Wohnen am Wirtschaftsstandort



### **Kühlsen**


 Dorf im Waldhügelland





## Leben und Arbeiten im Dorf

### Langeland

 Wohnen am Eggegebirge



### Neuenheerse

 Wohnen im historischen Stiftsort



### Pömben mit Bad Hermannsborn

 Wohnen und „kleiner“ Kurort /-park



### Reelsen

 Wohnen in der Nähe der Kernstadt



### Siebenstern

 Walddorf mit Glasindustrie





## Leben und Arbeiten im Dorf

Ist 2008	Soll / Ziel bis 2025
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Grundversorgung durch Lebensmittelhandwerk und vereinzelt Nahversorger</li> <li>➤ Soziale Infrastrukturen: Tageseinrichtungen: durchgehend in den Ortsteilen vorhanden; Grundschulen kooperieren in Verbänden; Kirchliche Gemeinden kooperieren in stadtweitem Verbund;</li> <li>➤ Durch Strukturwandel freige-wordene landwirtschaftliche Gebäude in den Ortslagen sind zu Wohnzwecken umgenutzt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Größenstufung der Ortsteile in 4 Klassen bleibt stabil</li> <li>➤ Sicherung der Tageseinrichtung für Kinder <b>!!</b></li> <li>➤ Erhalt Schulgebäude durch ergänzenden Nutzungen</li> <li>➤ Dezentrale kirchliche Angebote in neuen Gebäuden, Schulgebäuden und Tageseinrichtungen</li> <li>➤ Mobile Service- und Pflege-Angebote versorgen die Dörfer</li> <li>➤ Herstellung der Verfügbarkeit von leerstehenden Gebäuden und mindergenutzten Flächen</li> <li>➤ Umbau von leerstehenden Gebäuden für neue Nutzungen:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Kombination Wohnen + Arbeiten</li> <li>- für neuen Wohnformen</li> </ul> </li> <li>➤ Standortgunst für örtliche Versorgungsnetze z. B. erneuerbare Energien entwickeln</li> </ul>



## Leben und Arbeiten im Dorf

### ➤ **Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsinfrastrukturen**

- Ergänzungen der vorhandenen Angebote
- Dorf- und Gemeinschaftsläden
- **Beispiel Laden Pömbesen → private Initiative (wichtig für den Erfolg)**
- **Pömbesen hat zusätzlich einen Hofladen**
- **Laden in Alhausen**

### ➤ **Welche neuen Modelle der Versorgung – immobil und mobil – können ausprobiert werden**

- mobile Verkaufswagen
- temporäre Märkte → **nicht so gute Erfahrungen gemacht**
- Lieferservice


### ➤ **Wie kann die Weiterentwicklung des aktiven Vereinslebens unterstützt werden**

- Unterstützung der Nachwuchsarbeit, Kooperation mit Schulen

### ➤ **Wichtige Qualitätsmerkmale Wohnen / Leben im Dorf**

- kurze Wege zur Naherholungsgrün
- Nachbarschaftshilfe



- **Dorfaktivitäten unterstützen**
- **Integration Zugezogener**
- **„Ortskonferenz“ / Runder Tisch** 
- **Unterstützung Vereinsarbeit, Förderung des Ehrenamtes**
- **Gestaltung Dorfplätze → als Plätze für Kommunikation / zum Treffen**
- **Dorfgestaltung: Verkehrswege, Ortseingänge, Friedhöfe**
  
- **Gemischte Klassen bilden → für die Sicherung der Schulen**
- **Wohnmodell „Alt und Jung“ umsetzen**
- **Verbesserung ÖPNV-Verbindungen, Ausweitung des Bürgerbusses und Verdichtung Taktfrequenz**
- **Angebote Tagespflege auf den Dörfern**
- **Wohngemeinschaften auf den Dörfern ermöglichen / bilden**
- **Umgang mit Abriss von unwirtschaftlichem Leerstand**
- **Sicherung medizinische Versorgung, Hausbesuche, Erreichbarkeit der Ärzte in der Kernstadt**
- **technische Infrastrukturen überprüfen: DSL (ist o.k.), Elektrizität, Gas, Handynetze, ...**



## Leben und Arbeiten im Dorf

 **Herausstellungsmerkmal / Charakterisierung**

 **Tätigkeiten**

### **Alhausen**

 Wohnen in der Nähe der Kernstadt



### **Dringenberg**

 Wohnen im historischen Ort und Umgebung



### **Erpentrup**

 Wohnen am Eggegebirge

 - **Tageseinrichtung sichern (gemeinsam mit Langeland)**

### **Herste**

 Wohnen am Wirtschaftsstandort

 - **30 Häuser mit älteren Bewohnern bekannt**

### **Kühlsen**

 Dorf im Waldhügelland





## Leben und Arbeiten im Dorf

### Langeland

① Wohnen am Eggegebirge

**✂ - ¼ der Gebäude mit älteren Bewohnern ohne Familienanschluss**

### Neuenheerse

① Wohnen im historischen Stiftsort



### Pömben mit Bad Hermannsborn

① Wohnen und „kleiner“ Kurort /-park



### Reelsen

① Wohnen in der Nähe der Kernstadt

**✂ - Leerstand (Hof) im Ortszentrum**

### Siebenstern

① Walddorf mit Glasindustrie



# Fragebogen Leitbild Wohnen Bad Driburg März 2009

A Wohnstandort /-umfeld																			
<p><b>1 In welchem Ortsteil wohnen Sie?</b></p>	<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Alhausen</td> <td><input type="checkbox"/> Kühlsen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Bad Driburg, Kernstadt</td> <td><input type="checkbox"/> Langeland</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Dringenberg, Siebenstern</td> <td><input type="checkbox"/> Neuenheerse</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Erpentrup</td> <td><input type="checkbox"/> Pömsen, Bad Hermannsborn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Herste</td> <td><input type="checkbox"/> Reelsen</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Alhausen	<input type="checkbox"/> Kühlsen	<input type="checkbox"/> Bad Driburg, Kernstadt	<input type="checkbox"/> Langeland	<input type="checkbox"/> Dringenberg, Siebenstern	<input type="checkbox"/> Neuenheerse	<input type="checkbox"/> Erpentrup	<input type="checkbox"/> Pömsen, Bad Hermannsborn	<input type="checkbox"/> Herste	<input type="checkbox"/> Reelsen								
<input type="checkbox"/> Alhausen	<input type="checkbox"/> Kühlsen																		
<input type="checkbox"/> Bad Driburg, Kernstadt	<input type="checkbox"/> Langeland																		
<input type="checkbox"/> Dringenberg, Siebenstern	<input type="checkbox"/> Neuenheerse																		
<input type="checkbox"/> Erpentrup	<input type="checkbox"/> Pömsen, Bad Hermannsborn																		
<input type="checkbox"/> Herste	<input type="checkbox"/> Reelsen																		
<p><b>2 Seit wann wohnen Sie in der jetzigen Wohnung / im jetzigen Haus?</b></p>	Seit <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> (Bitte Jahr eintragen)																		
<p><b>3 Aus welchem Grund wohnen Sie in dem Ortsteil bzw. sind Sie in den Ortsteil gezogen in dem Sie jetzt wohnen?</b></p>	<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> ist mein Heimatort, habe hier schon immer gewohnt</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Preiswerter Wohnraum, niedrige Grundstückspreise</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> weil der Ort einen guten Ruf hat</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> wegen der Betreuungsangebote für Kinder/Jugendliche</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> wegen der Betreuungsangebote für ältere Menschen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> wegen der Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> war zufällig, andere Gründe: _____</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> ist mein Heimatort, habe hier schon immer gewohnt	<input type="checkbox"/> Preiswerter Wohnraum, niedrige Grundstückspreise	<input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz	<input type="checkbox"/> weil der Ort einen guten Ruf hat	<input type="checkbox"/> wegen der Betreuungsangebote für Kinder/Jugendliche	<input type="checkbox"/> wegen der Betreuungsangebote für ältere Menschen	<input type="checkbox"/> wegen der Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> war zufällig, andere Gründe: _____										
<input type="checkbox"/> ist mein Heimatort, habe hier schon immer gewohnt																			
<input type="checkbox"/> Preiswerter Wohnraum, niedrige Grundstückspreise																			
<input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz																			
<input type="checkbox"/> weil der Ort einen guten Ruf hat																			
<input type="checkbox"/> wegen der Betreuungsangebote für Kinder/Jugendliche																			
<input type="checkbox"/> wegen der Betreuungsangebote für ältere Menschen																			
<input type="checkbox"/> wegen der Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten																			
<input type="checkbox"/> war zufällig, andere Gründe: _____																			
<p><b>4 Wie zufrieden sind sie mit Ihrer jetzigen Wohngegend / Wohnumfeld?</b></p>	<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20%;">Sehr zufrieden</td> <td style="width: 20%;">Zufrieden</td> <td style="width: 20%;">teils/teils</td> <td style="width: 20%;">nicht zufrieden</td> <td style="width: 20%;">völlig unzufrieden</td> </tr> <tr> <td>▼</td> <td>▼</td> <td>▼</td> <td>▼</td> <td>▼</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Sehr zufrieden	Zufrieden	teils/teils	nicht zufrieden	völlig unzufrieden	▼	▼	▼	▼	▼	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Sehr zufrieden	Zufrieden	teils/teils	nicht zufrieden	völlig unzufrieden															
▼	▼	▼	▼	▼															
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
<p><b>5 Wie zufrieden sind sie mit Ihrer jetzigen Wohnung / Haus?</b></p>	<table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 20%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>													
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>															
<p><b>6 Wie sehen Sie die folgenden Aspekte Ihrer Wohnung bzw. Ihres Hauses und des Wohnumfeldes (Mehrfachnennungen möglich)</b></p>	<table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Wohnung / Wohnfläche zu klein</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Wohnung / Wohnfläche zu groß</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Ungenügende Ausstattung Wohnung / Haus</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Modernisierungsbedarf</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kein Garten</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Garten zu groß</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kein Balkon</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Wohnung zu teuer</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Wohnung / Haus nicht barrierearm</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lärmbelästigung zu groß</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Spielmöglichkeiten für Kinder unzureichend</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Mangelhafte Einkaufsmöglichkeiten</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Zu wenig Grün im Wohnumfeld</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Wohnung / Haus zu weit vom Arbeitsplatz</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Sonstige Aspekte: _____</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> alles in Ordnung</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Wohnung / Wohnfläche zu klein	<input type="checkbox"/> Wohnung / Wohnfläche zu groß	<input type="checkbox"/> Ungenügende Ausstattung Wohnung / Haus	<input type="checkbox"/> Modernisierungsbedarf	<input type="checkbox"/> Kein Garten	<input type="checkbox"/> Garten zu groß	<input type="checkbox"/> Kein Balkon	<input type="checkbox"/> Wohnung zu teuer	<input type="checkbox"/> Wohnung / Haus nicht barrierearm	<input type="checkbox"/> Lärmbelästigung zu groß	<input type="checkbox"/> Spielmöglichkeiten für Kinder unzureichend	<input type="checkbox"/> Mangelhafte Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> Zu wenig Grün im Wohnumfeld	<input type="checkbox"/> Wohnung / Haus zu weit vom Arbeitsplatz	Sonstige Aspekte: _____		<input type="checkbox"/> alles in Ordnung	
<input type="checkbox"/> Wohnung / Wohnfläche zu klein																			
<input type="checkbox"/> Wohnung / Wohnfläche zu groß																			
<input type="checkbox"/> Ungenügende Ausstattung Wohnung / Haus																			
<input type="checkbox"/> Modernisierungsbedarf																			
<input type="checkbox"/> Kein Garten																			
<input type="checkbox"/> Garten zu groß																			
<input type="checkbox"/> Kein Balkon																			
<input type="checkbox"/> Wohnung zu teuer																			
<input type="checkbox"/> Wohnung / Haus nicht barrierearm																			
<input type="checkbox"/> Lärmbelästigung zu groß																			
<input type="checkbox"/> Spielmöglichkeiten für Kinder unzureichend																			
<input type="checkbox"/> Mangelhafte Einkaufsmöglichkeiten																			
<input type="checkbox"/> Zu wenig Grün im Wohnumfeld																			
<input type="checkbox"/> Wohnung / Haus zu weit vom Arbeitsplatz																			
Sonstige Aspekte: _____																			
<input type="checkbox"/> alles in Ordnung																			

## B Zukünftige Präferenzen für das Wohnen

- 7 Werden Sie in den nächsten Jahren in eine andere Wohnung / Haus umziehen?**
- NEIN, ich bleibe in meiner Wohnung / meinem Haus  
 Ich werde voraussichtlich in den nächsten 5 Jahren umziehen  
 Ich werde voraussichtlich später umziehen  
 Weiß ich (noch) nicht

- 8 Falls Sie umziehen, welche Eigentumsform bzw. Wohnform würden Sie wählen?**
- Freistehendes Einfamilienhaus  
 Doppelhaushälfte  
 Reihnhaus  
 Wohnung im Mehrfamilienhaus zur Miete  
 Wohnung im Mehrfamilienhaus als Eigentumswohnung

**9 Falls sie umziehen, welche Kriterien wären Ihnen wichtig?**

	Ausschlaggebend	Wichtig	Ziemlich wichtig	Nachrangig	trifft nicht zu
	▼	▼	▼	▼	▼
Wohnen auf dem Dorf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Hauptverkehrsstraßen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gute Verbindungen über Busse / Bahn	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu guten Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu medizinischer Versorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Betreuungseinrichtungen für Kinder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nähe zu weiterführenden Schulen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**10 Wie sähe Ihre Wunsch-Wohnform im Alter aus?**

	Auf jeden Fall	Vielleicht	Auf keinen Fall
	▼	▼	▼
Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefrei Mitwohnung (ebenerdig)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrierefrei Mitwohnung (mit Aufzug)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seniorenheim /-stift	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eigenständiges Wohnen mit Service-Leistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohngemeinschaft älterer Menschen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnprojekt (Wohnen von Jung und Alt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges (Bitte nennen):	_____		

C Für die Statistik	
11	<b>Wie wohnen sie aktuell?</b> <input type="checkbox"/> Freistehendes Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte <input type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Wohnung im Mehrfamilienhaus
12	<b>Wohnen Sie zur Miete oder im Eigentum?</b> <input type="checkbox"/> Zur Miete <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Im Eigentum</span>
13	<b>Geburtsjahr</b> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="margin-left: 10px;">(Bitte Jahr eintragen)</div> </div>
14	<b>Geschlecht</b> <input type="checkbox"/> Mann <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Frau</span>
15	<b>Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt – Sie selbst mitgerechnet?</b> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">           Anzahl Personen           <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div> </div> <div style="text-align: center;">           Davon Kinder unter 18 Jahre:           <div style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div> </div> </div>
16	<b>Berufstätigkeit / -stellung</b> <input type="checkbox"/> ganztätig berufstätig <input type="checkbox"/> unternehmerisch, freiberuflich tätig <input type="checkbox"/> teilzeitbeschäftigt (unter 35 Std.) <input type="checkbox"/> nicht erwerbstätig, Elternzeit / Erziehungsurlaub, Rente <input type="checkbox"/> arbeitssuchend / arbeitslos <input type="checkbox"/> Ausbildung, Lehre, Wehrpflicht, Zivildienst