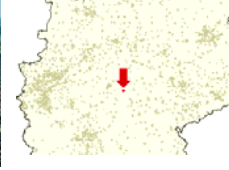


2. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle Stadtumbau von Klein- und Mittelstädten im Strukturwandel

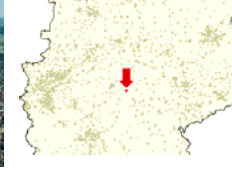


Impuls 4: Stadtumbau von Wohnquartieren



Inhalt

- Demographischer Wandel im Werratal
- Integrierte Handlungskonzepte
- Wohnungsmarkt
- Wohnraumentwicklungsstrategie
- Wertung



Städtebauliche Förderprogramme in Hessen

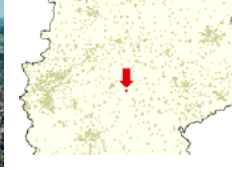


Bund-Länder-Programme

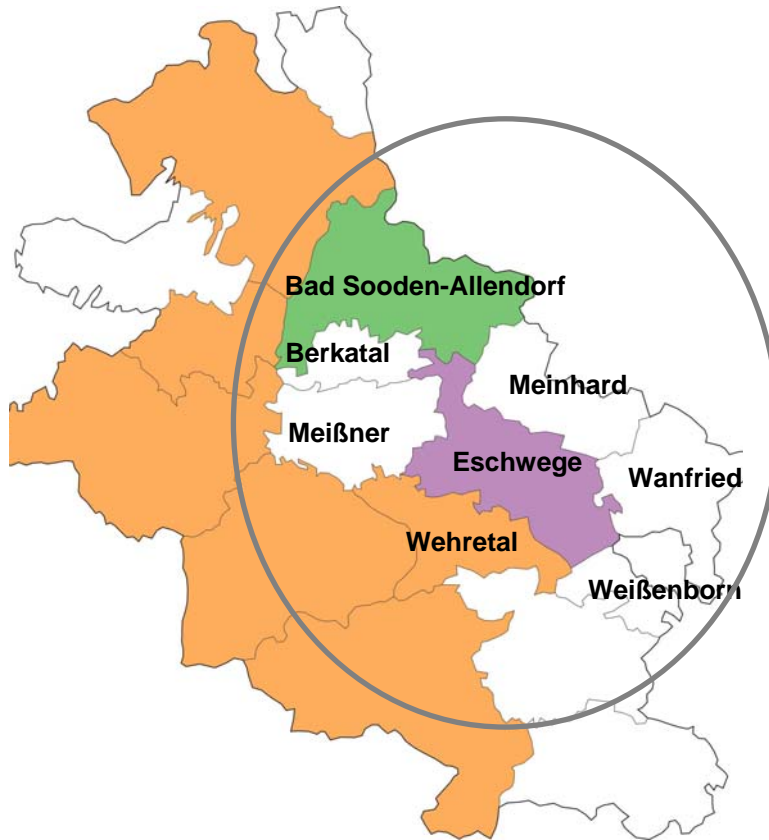
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Soziale Stadt
- Stadtumbau in Hessen
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz „West“ ab 2009

Landesprogramm

- Einfache Stadterneuerung
- Dorferneuerung

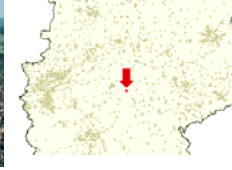


Demographischer Wandel im Werratal - Einwohnerentwicklung



- In Hessen hat der Werra-Meißner-Kreis den stärksten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen (2005 bis 2020 Rückgang um 14,3 %).
- In Eschwege bis 2020 Rückgang von 21.100 EW in 2004 auf 18.250 EW (d. h. ein Rückgang um 14% in 16 Jahren).
- Für die KAG Werratal (Bad Sooden-Allendorf, Berkatal, Eschwege, Meinhard, Meißner, Wanfried, Wehretal und Weißenborn) Rückgang von 2002 bis 2020 um 6 % bzw. 23,5 %.

Quelle: Bertelsmann-Stiftung, WMK, FB 8; 2007

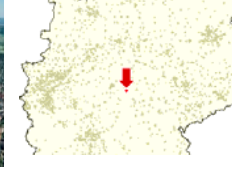


Altersstruktur

- Altersgruppe 0 bis unter 20 Jahre: Abnahme um 33 % → weniger Bedarf an vorschulischer und schulischer Infrastruktur
- Altersgruppe 20 bis unter 60 Jahre: Abnahme um 14 %, allerdings verstärkt bei 20 bis 40-Jährigen Rückgang um 30 %; → Bildung Wohneigentum und Existenzgründung
- Überalterung der Bevölkerung: Zunahme der Hochbetagten (75 Jahre und älter) um 40 % → Bedarf an altengerechtem Wohnraum, Pflegedienste, ÖPNV



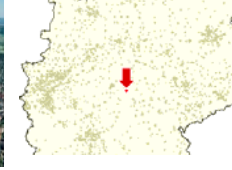
Quelle: www.strasser.de, www.familie-pforzheim.de, www.rhein-berg-online.ksta.de



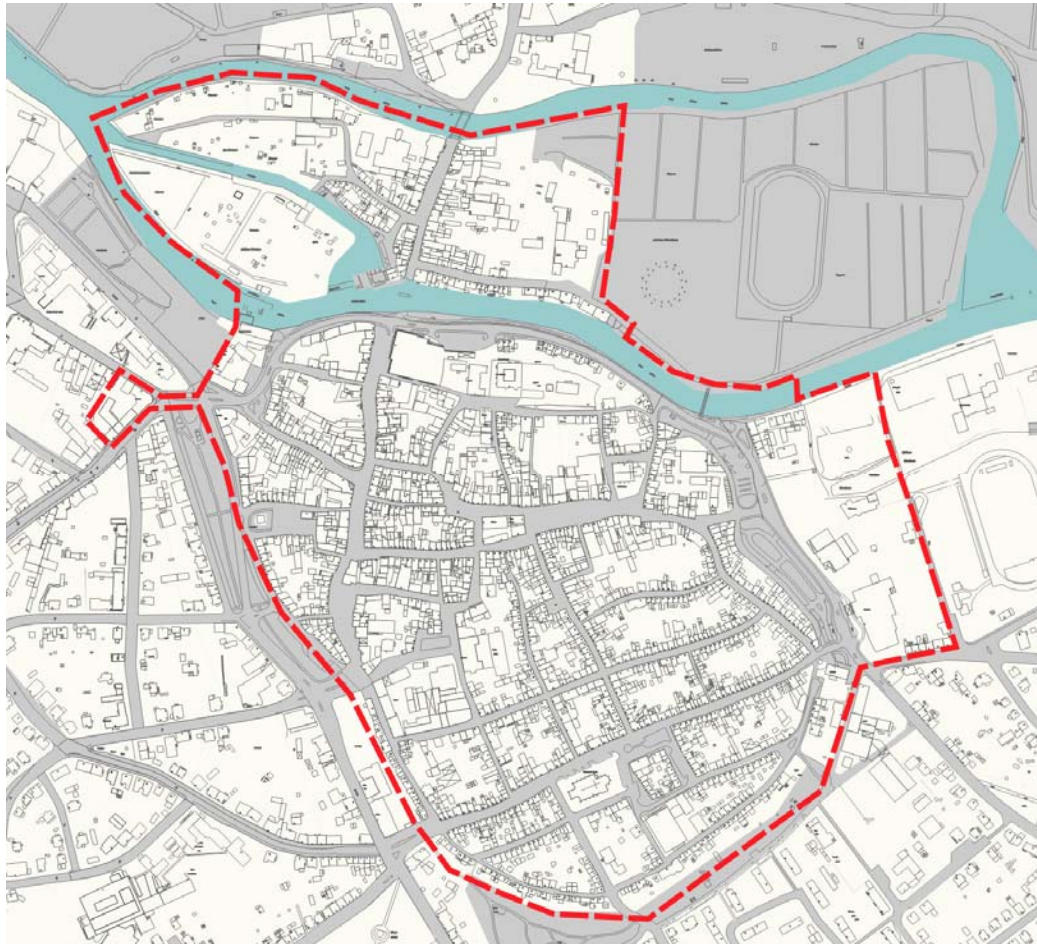
Integrierten Handlungskonzepte - Projekthistorie

- 2003 bis 2005 Gewinner beim Wettbewerb „Ab in die Mitte“ Innenstadt-Karreewettbewerb 2005 (Marktplatzkarree)
- Eschwege ist neben Bensheim und Kassel seit 2004 Modellstadt im Bundes-Länder-Programm „Stadtumbau West“
- 2005 Beginn der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes für die Kreisstadt Eschwege
- 22.06.2006 Gründung der KAG „Werratal“
- 2006 Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Region Mittleres Werratal
- Beschluss zu den Integrierten Handlungskonzepten im Winter 2007 und im Sommer 2008; Zusammenführung zu einem Konzept, Förderantrag 2008
- Beauftragung BIG Städtebau mit dem Stadtumbaumanagement

2. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle in Hof

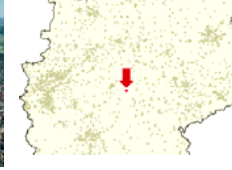


Stadtumbaugebiet Eschwege

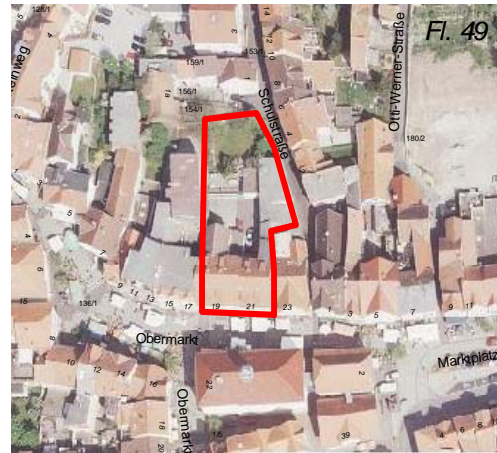


Größe: 59 ha

2. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle in Hof



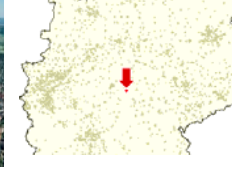
Stadtumbaukonzept (Stadtumbaumaßnahmen Kat. I und II):



- Barrierefreies Wohnen am Obermarkt



- Kulturfabrik - Altes E-Werk



Stadtumbaukonzept (Stadtumbaumaßnahmen Kat. I und II):

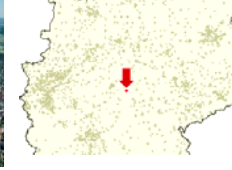


- Marktplatzkarree



- Verzahnung Werra + Stadt

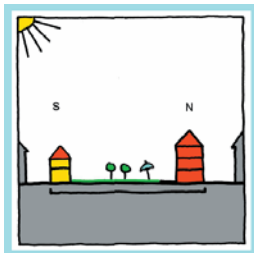
2. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle in Hof



Stadtumbaukonzept (Stadtumbaumaßnahmen Kat. I und II):

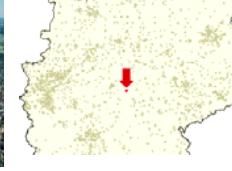


- Gestaltung des öffentlichen Raums



- Immobiliennetzwerk

2. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle in Hof

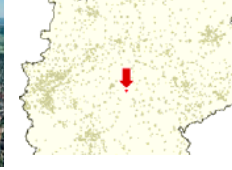


KAG Werratal



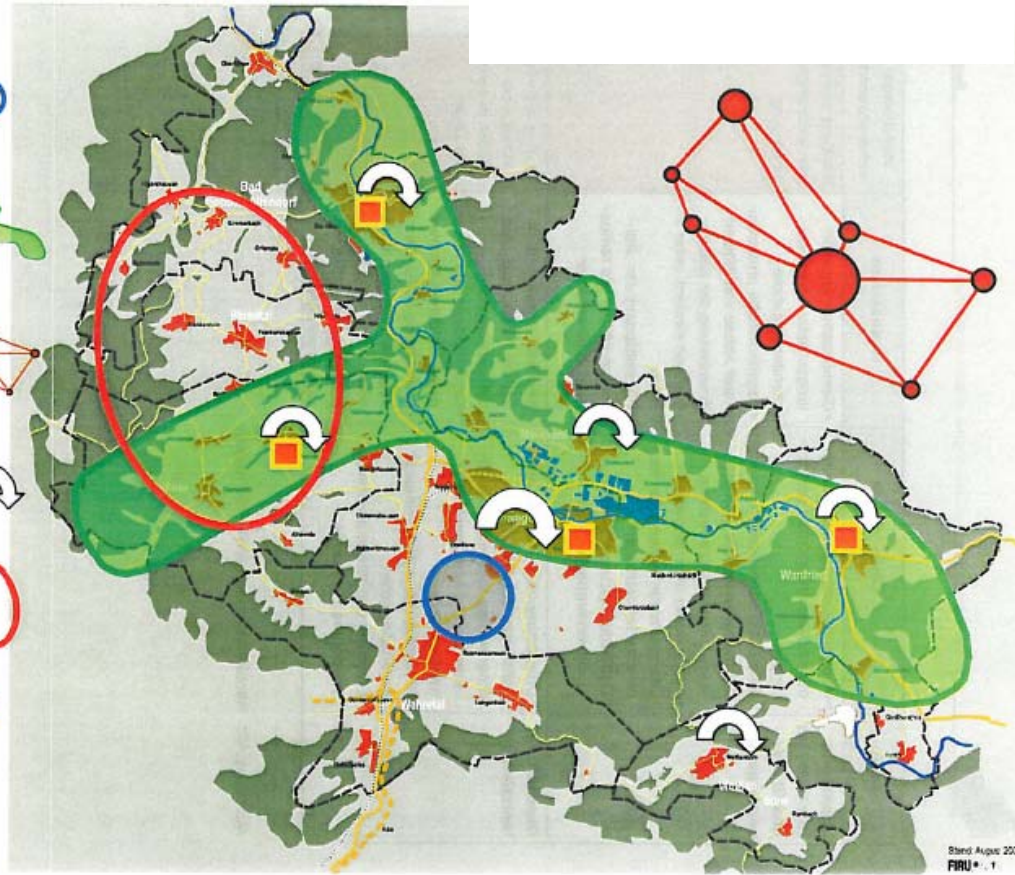
- Bad Sooden-Allendorf
- Berkatal
- Eschwege
- Meinhard
- Meißner
- Wanfried
- Wehretal
- Weißenborn

Quelle: firu

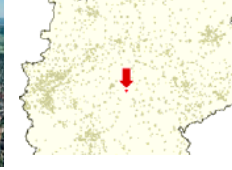


Handlungsschwerpunkte

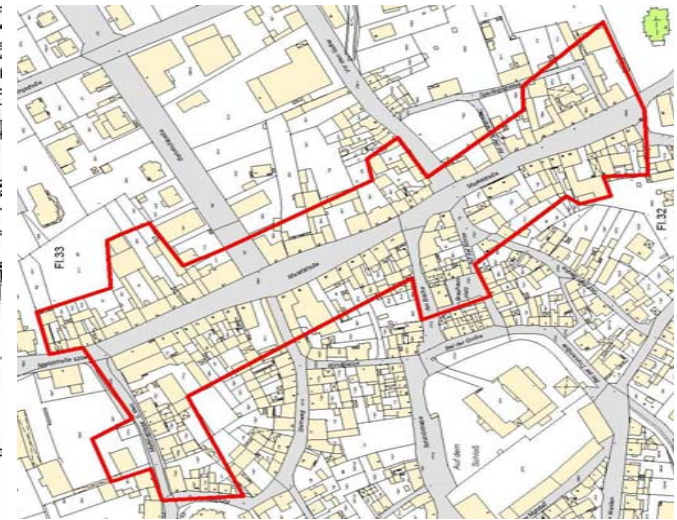
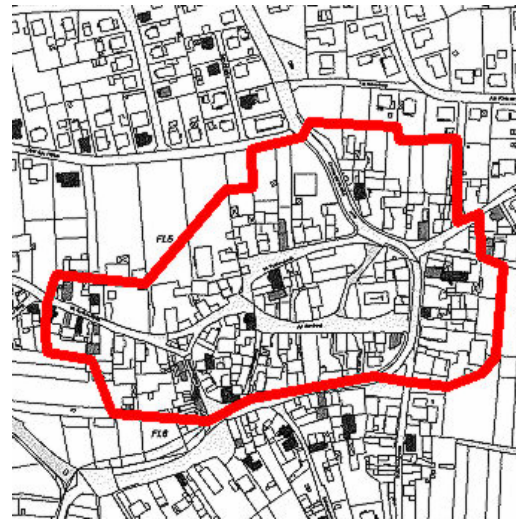
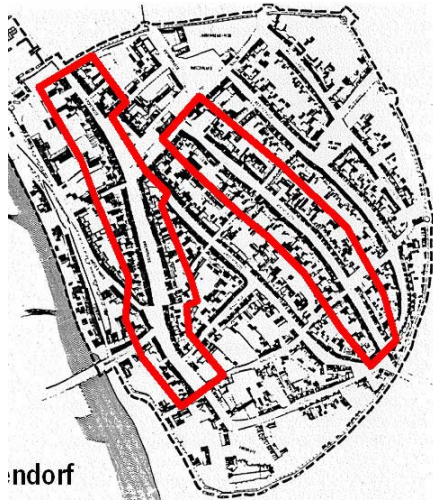
-  **Gewerbeflächen-**
angebot der Region 
-  **Touristische**
Abstimmung
und Vernetzung 
-  **Verwaltungs-**
zusammenarbeit 
-  **Wohnungs-**
marktanpassung 
-  **Stärkung der**
Lebensmittel-
grundversorgung 
-  **Beseitigung von**
Geschäfts-
leerständen in
zentralen Lagen 



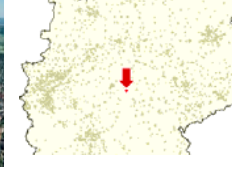
Quelle: firu



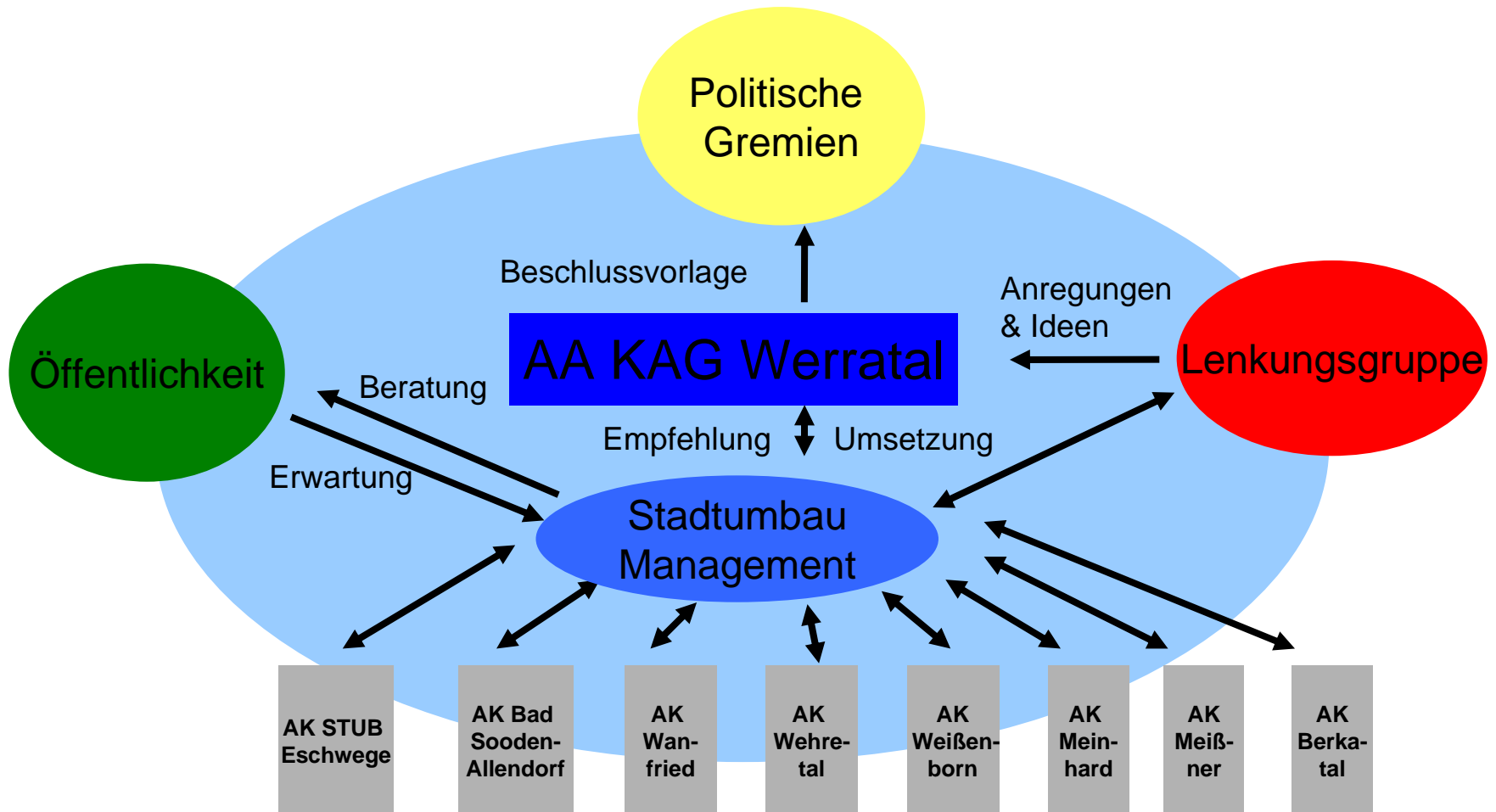
Ausgewählte Stadtumbaugebiete

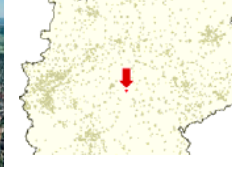


Bad Sooden-Allendorf Meißner (Weidenhausen) Wanfried



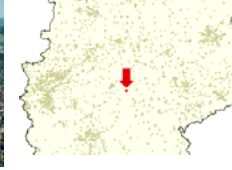
Zusammenarbeit in der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Werratal (KAG)





Wohnungsmarkt

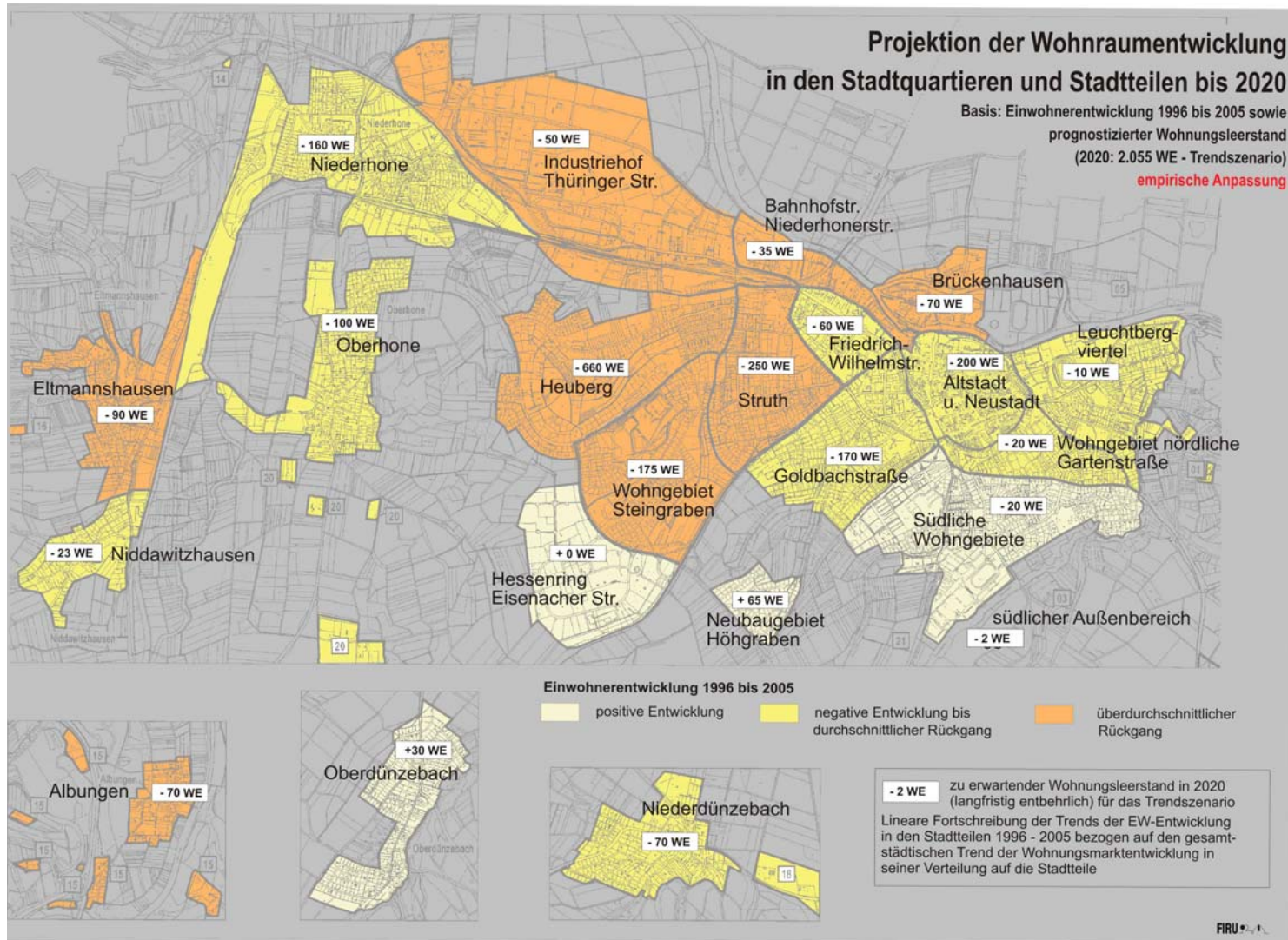
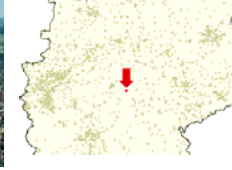
- Anzahl der Wohnungen nimmt ab von 11.200 auf 9.800 in 2020
- Belegungsrate sinkt von 2004 bis 2020 von 2,07 auf 1,96 Personen /Hh (Hessen 2004: 2,16 Pers./Hh)
- Wohnflächenverbrauch steigt von 47 qm auf 49 qm / Pers.
- Überangebot an 3-Zimmerwohnungen, kein Angebot für 1- und 5-Personenhaushalte
- Wohnungsbedarfsprognose Hessen 2030; Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt
- Fertigstellungszahlen im WMK vs. Leerstand, d.h. das Angebot entspricht nicht der Nachfrage

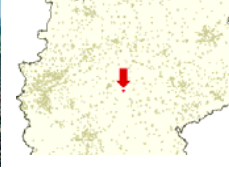


Wohnungsmarkt

- Eschwege: Leerstand 2005: 770 Wohnungen
- Prognose 2020: Überhang 2.000 Wohnungen, d. h. 18 % (Bestand 2004 von 11.197 Wohnungen), Fluktuationsreserve 5%
- Leerstand in mehrgeschossigen Mietwohnungsbeständen (Altstadt, Brückenhausen, Heuberg, Struth)

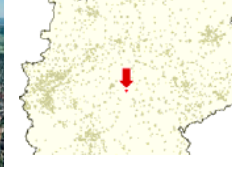
2. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle in Hof





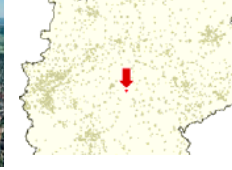
Fazit

- keine weiteren Wohnbauflächen
- Konzentration auf den Bestand
- Anpassung des vorhandenen Bestandes
- Abriss von entbehrlichem Wohnraum

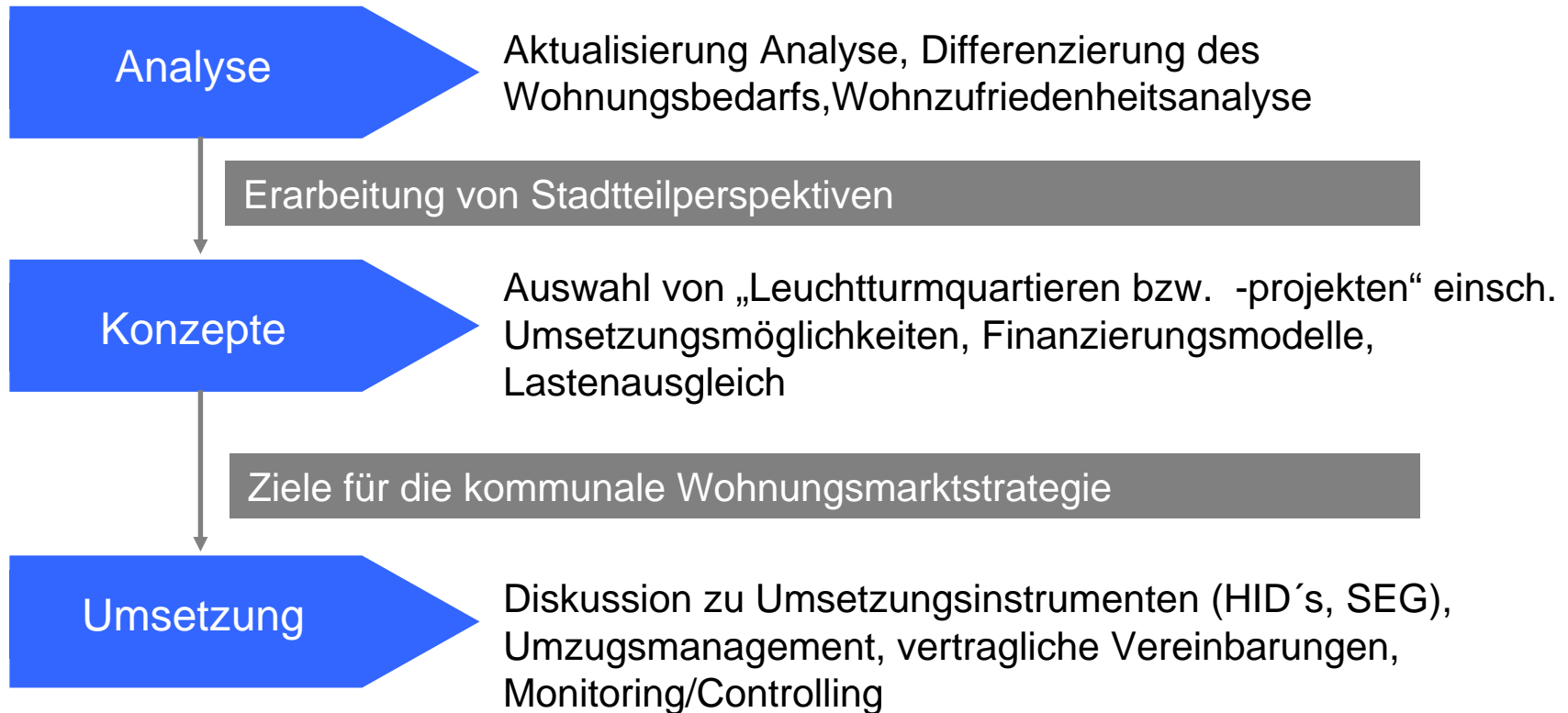


Wohnraumentwicklungsstrategie – Ansatz

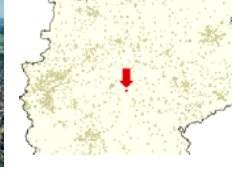
- Integrativer und iterativer Beteiligungsprozess (Jour-Fixe, Lenkungsgruppen)
- Moderationsprozess & Prozesssteuerung
- Eigentümer- und Bewohnerbeteiligung
- Qualifizierung bestehender Wohnungen, Abriss und Wohnumfeldgestaltung
- Finanzierungsmodelle (Abrisskosten, Entschädigungszahlungen, Umsetzungskosten, Mietausfälle etc.)
- Organisation des Umbauprozesses
- Ergebnisorientiertes Vorgehen



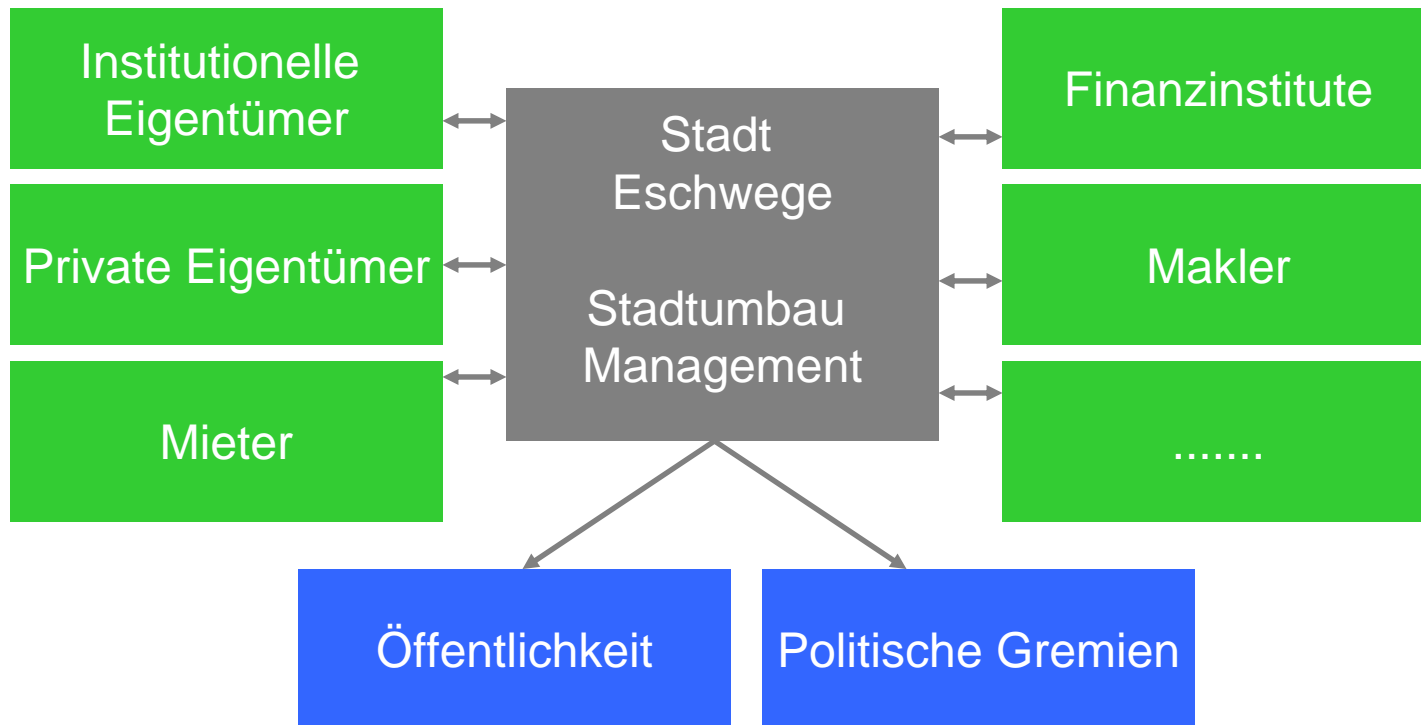
Wohnraumentwicklungsstrategie – Vorgehensweise



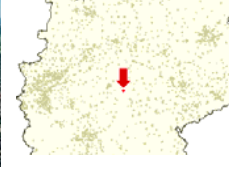
Quelle: Auszug Bieterunterlagen; eigene Darstellung LV



Wohnraumentwicklungsstrategie – Akteure




Quelle: Auszug Bieterunterlagen; eigene Darstellung LV



Wertung

- Aktivierung der Eigentümer
- Kooperation mit Wohnungsunternehmen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Impulsprojekte statt Regelförderung
- Überlagerung von Förderkulissen
- Stadtumbau vs. Dorferneuerung
- Übertragung der Erfahrungen aus dem Stadtumbau Ost – „Abrissprämie“

An aerial photograph of a town and its surrounding landscape. The town is densely packed with buildings, mostly with red-tiled roofs, and is interspersed with green trees. A large, winding lake or reservoir is visible in the middle ground, surrounded by green fields and some smaller structures. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear sky. The overall scene is bright and clear, suggesting a sunny day.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

„Es ist nicht unsere Aufgabe
die Zukunft vorauszusagen,
sondern gut auf sie
vorbereitet zu sein.“

(Perikles)