

# PROTOKOLL

## EXPERTENWORKSHOP WOHNEN

**DATUM** 28.01.2020

---

**UHRZEIT** 17:00 Uhr

---

**ORT** Bürgersaal Menden

---

**TAGESORDNUNG** **Begrüßung**

Vorstellung Ziele der Veranstaltung und des IKEKs insgesamt

Block I: Bevölkerungsentwicklung

Block II: Wohnbauflächen

Block III: Wohnungsbestand und Zielgruppen

Weiteres Vorgehen

---

<b>TEILNEHMENDE</b>	Sebastian Arlt	Stadt Menden
	Nina Cors	post welters + partner
	Anette Echt-Leclair	Architektin bdb
	Daniel Ernst	Tragwerksplaner bdb
	Udo Knest	Stadt Menden – Abt. 52.1
	Jörg Kötter	Sparkasse Märkisches Sauerland Hemer – Menden
	Herr Kreytenberg	Kreytenberg Immobilien
	Wolfgang Luig	Architekt bdb
	Michael Mertens	Haus + Grund Menden
	Patrik Mülhöfer	GEWOGE
	Jörg Müller	Stadt Menden – Abt. 62
	Franz-Josef Nölle	CDU Ratsmitglied
	Birgit Rindel	Stadt Menden – Abt. 62
	Andreas Salmen	Bündnis 90/Die Grünen Ratsmitglied
	Iris Schieferdecker	Stadt Menden – Team Soziales
	Joachim Sterl	post welters + partner
	Thomas Thiesmann	Die Linke Ratsmitglied

---

---

**BEGRÜßUNG** Herr Arlt, Erster Beigeordneter der Stadt Menden, begrüßt die Teilnehmenden zum Experten-Workshop Wohnen.

---

**VORSTELLUNG** Herr Sterl (post welters + partner) stellt den geplanten Ablauf für den Workshop vor  
**ZIELE DER** und fasst die Ziele des IKEK sowie den Ablauf zur Erarbeitung des Ziel- und Maß-  
**VERANSTALTUNG** nahmenkonzeptes in Kürze zusammen. Im Rahmen des Workshops werden drei  
**UND DES IKEKS** kurze Inputs zu den Themenbereichen Bevölkerungsentwicklung, Wohnbauflächen  
**INSGESAMT** sowie Wohnungsbestand und Zielgruppen gegeben. Am Ende eines jeden Inputs  
stehen Thesen, welche mit den Teilnehmenden konstruktiv diskutiert werden sol-  
len.

---

**BLOCK I:** Herr Sterl gibt einen kurzen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung Mendens  
**BEVÖLKERUNGS-** im Vergleich zu benachbarten Kommunen in den letzten Jahren und zeigt Progno-  
**ENTWICKLUNG** sen für die nächsten 15 Jahre auf. Menden hat seit dem Jahr 2000 über 10 % seiner  
Bevölkerung verloren und wird nach Berechnungen von IT.NRW auch in Zukunft  
weiter schrumpfen. Dabei spielt sowohl der negative Saldo der natürlichen Bevöl-  
kerungsentwicklung, als auch der negative Wanderungssaldo eine Rolle. Insbeson-  
dere junge Erwachsene und Senioren wandern ab.

***These 1:** Ziel der Stadtentwicklung sollte im Sinne der Infrastruktur, Kaufkraft und Wirtschaftsentwicklung eine weitgehend konstante Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 sein.*

Der These stimmt die Mehrheit der Teilnehmenden zu. Es wird betont, dass der Schrumpfung aktiv entgegengewirkt werden muss. Dabei sollen auch neue Wege eingeschlagen werden. Zwar kann der Trend vermutlich nicht gänzlich aufgehalten, aber zumindest abgeschwächt werden. Die Erörterung der kausalen Zusammenhänge wird als Kernaufgabe gesehen, um eine Strategie zur Bevölkerungsstabilisierung zu entwickeln (»Wohin zieht wer?«). Hier wird insbesondere der Fortzug junger Menschen als Ansatzpunkt gesehen. Es gilt den Grund für die Fortzüge zu klären und passenden Wohnraum für jüngere Generationen zu schaffen. Die Teilnehmenden sind sich einig, dass der Fokus vor allem auf der Reduzierung der Fortzüge liegen muss, da eine Rückgewinnung der bereits Fortgezogenen schwieriger sei. Generell wird deutlich, dass zunächst der Bedarf klar sein muss, um passenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Teilnehmenden betonen, dass das Thema der Bevölkerungsentwicklung vielschichtig sei und nicht einzig von dem vorhandenen Wohnraum abhängt. Insbesondere die Mobilität wird hier als genannt.

---

**BLOCK II: WOHN-** Herr Sterl stellt das Vorgehen der Bezirksregierung zur Berechnung des Wohnbau-  
**BAUFLÄCHEN** flächenbedarfs vor. Wird diesem Vorgehen entsprechend der Wohnbauflächenbe-  
darf Mendens auf Grundlage der Prognosen von IT.NRW errechnet, ergibt sich ein  
deutlich geringerer Wert, als wenn eine konstante Bevölkerungsentwicklung ange-  
nommen wird. Dies bedingt, dass die resultierenden Flächenbedarfe für Wohnbau-  
flächen in Menden stark divergieren. Die Bezirksregierung Arnsberg geht von einem  
Flächenbedarf von 12,0 ha aus, während bei einer konstanten Einwohnerzahl zwi-  
schen 75,8 und 113,7 ha (je nach städtebaulicher Dichte) benötigt würden. Menden

---

---

hat im Flächennutzungsplan gemäß den Berechnungen des Büros post welters + partner aktuell 74,0 ha Wohnbauflächenreserven.

Hier gibt Herr Müller einen kurzen Exkurs: Die Bezirksregierung stellt aktuell den Regionalplan neu auf und hat festgestellt, dass nach den eigenen Berechnungen Menden 62 ha Überhang an Wohnbaureserven (74 ha Wohnbauflächenreserve – 12 ha Bedarf = 62 ha) hat. Dieser soll abgebaut werden. Andernfalls sperrt sich die Bezirksregierung bei zusätzlichen (sinnvollen) Wohnflächenausweisungen.

**These 2:** *Für die Zukunft benötigt die Stadt Menden Spielraum bei den Wohnbauflächen, um das Ziel einer konstanten Bevölkerungsentwicklung zu realisieren. Als Zielzahl werden 75 ha formuliert. Die bestehenden Reserven decken diese Zielzahl aktuell ab und sollten folglich erhalten bleiben. Durch die Forcierung der Innenentwicklung und höheren städtebaulichen Dichten können nicht aktivierbare Reserven ausgeglichen werden.*

Der These 2 wird nicht in Gänze zugestimmt. Der Kausalzusammenhang zwischen einer konstanten Bevölkerungsentwicklung und der Notwendigkeit von Flächenreserven wird so nicht mitgetragen. Es sollte eher davon Abstand genommen neue Wohngebiete »auf der grünen Wiese« auszuweisen, um die Menschen (insbesondere junge Familien) dazu zu bewegen nach Menden zu ziehen oder hier zu bleiben. Eher wird der Fokus verstärkt auf den letzten Satz der These gelegt. Es wird dafür plädiert die Innenentwicklung voranzutreiben und über den Bestand in integrierten Lagen den Wohnraumbedarf zu decken und kompakte Strukturen zu schaffen.

Der erste Teil der These sollte daher eher weicher formuliert werden. Die Zielzahl von 75 ha wird so nicht gesehen. Stattdessen sollte eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung im Zentrum der planerischen Überlegungen stehen. Diesen Bedarf gilt es zu ermitteln, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu schaffen.

**These 3:** *Bei der Entwicklung von Wohnbauflächen ist der Anteil des Geschosswohnungsbaus zu erhöhen. Empfehlenswert ist ein Anteil von mehr als 40 %. Ebenso ist ein Anteil an Wohnungen/ Gebäuden im geförderten Wohnungsbau festzulegen, um die Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum zu verbessern.*

Diese These wird kontrovers diskutiert. Einerseits scheint in Menden ausreichend günstiger Wohnraum vorhanden zu sein. Andererseits wird ein Bedarf an preisgünstigem/geförderten Wohnraum gesehen.

Im Rahmen der Diskussion wird ein Kernproblem des Wohnungsmarktes in Menden deutlich. So gibt es ausreichend preisgünstigen Wohnraum in Menden, der jedoch nicht immer der Nachfrage entspricht. Von Seiten der Bevölkerung existiert nämlich – bei gleichzeitigem Wunsch nach preisgünstigem Wohnraum – ein Anspruch an gewisse Wohnqualitäten (wie bspw. Barrierefreiheit), die in den meisten Fällen nicht preisgünstig herzustellen sind. Die Entwicklung von preisgünstigem Wohnraum, der gleichzeitig der gewünschten Wohnqualität entspricht, lasse sich aus wirtschaftlicher Perspektive kaum realisieren. Vor dem Hintergrund dieser Problematik wird auch die Festlegung von Quoten für preisgünstigen Wohnraum kritisch diskutiert. Hierbei wird befürchtet, dass sich bei der Festlegung einer Quote keine Investoren für entsprechende Wohnbauprojekte finden werden.

---

Eine aktive Baulandentwicklung seitens der Kommune wird von den Teilnehmenden positiv bewertet. Durch den kommunalen Zwischenerwerb von Wohnbauflächen stehen der Stadt Menden planerische Instrumente wie Vergaberichtlinien oder Kaufverträge zur Verfügung, die ansonsten verwehrt bleiben. Damit ergeben sich direkte Einflussmöglichkeiten auf die Planrealisierung und die Ausgestaltung der Wohnbebauung, um öffentliche Interessen und städtebauliche Ziele (bspw. im Hinblick auf geförderten sowie zielgruppenspezifischen, die Gestaltung der Gebäude oder die Wohnumfeldqualität) durchsetzen zu können.

Auch wird das Potenzial hervorgehoben, welches die Innenentwicklung auch in diesem Themenfeld bietet. Es sollten insbesondere Flächen in integrierten Lagen für die Schaffung von (günstigem) Wohnraum genutzt werden, bspw. durch Grundstücksteilungen.

Es wird hervorgehoben, dass eine gewisse Dichte zwar gut ist, eine zu hohe Verdichtung aber nicht akzeptiert wird. Wohnungen in Gebäuden mit bis zu 6 maximal 8 Wohneinheiten würden in Menden noch nachgefragt.

---

**BLOCK III:  
WOHNUNGS-  
BESTAND UND  
ZIELGRUPPEN**

**These 5:** *Der Wohnungsmarkt sollte zielgruppenorientiert weiterentwickelt werden und daher vor allem altersgerechte Wohnungen für Singles und Paare bereitstellen.*

These 5 wird von den Teilnehmenden einstimmig bestätigt.

**These 6:** *Die älteren Einfamilienhausbestände in Menden stellen ein großes Potential für die Wohnraumversorgung von jungen Familien dar. Durch die Schaffung altersgerechter Wohnangebote kann ein Generationenwechsel in Quartieren gesteuert werden. Hierbei könnten auch gemeinschaftliche sowie intergenerationelle Wohnprojekte einen Lösungsansatz darstellen.*

These 6 wird von den Teilnehmenden bestätigt. Es gibt viele ältere Menschen, die gerne aus ihrem Eigenheim ausziehen würden, jedoch auf Probleme bei der Wohnungssuche stoßen. Zum einen sind die wegbrechende Infrastruktur sowie unzureichende Mobilitätsangebote in den Quartieren ein Grundproblem, weshalb umzugswillige Personen nicht nur ihre Wohnungen oder Häuser, sondern auch das eigene Quartiere verlassen würden. Zum anderen genügt der Verkaufserlös des Eigenheims meist nicht aus, um sich eine seniorengerechte Eigentumswohnung leisten zu können.

Die Idee von gemeinschaftlichen sowie intergenerationellen Wohnprojekten wird als gute Chance gesehen, um einen Verbleib der umzugswilligen Personen im Quartier zu ermöglichen und gleichzeitig das zu große Haus oder die zu große Wohnung an die jüngere Generation weiter zu geben. Hierbei wird betont, dass die »neuen Alten« offen für solche Ansätze sind und somit insbesondere gemeinschaftliche Wohnprojekte vermutlich gut angenommen werden. Es sei jedoch zu bedenken, dass solche Projekte keine Selbstläufer sind, sondern dass ein Koordinator (»Kümmerer«) benötigt wird, der die Projekte kontinuierlich betreut. Zudem muss die Stadt dafür Flächen bereitstellen. Ein solches Projekt wurde als guter möglicher Impuls für die Stadt Menden bewertet.

---

Für den letzten Satz der These wurde sich darauf geeinigt, den Konjunktiv »könn-ten« durch »können« zu ersetzen, da die Beteiligten von diesem Lösungsansatz überzeugt sind.

Ein anderes Problem stellen die Sanierungskosten von Altbauten dar, welche oft über den Kosten für einen Neubau liegen, weshalb junge Familien eher Neubauten bevorzugen, anstatt ein altes Haus zu sanieren. Hier unterstützt zwar das Programm »Jung kauft Alt« der Stadt Menden, die Förderung wird aber seitens der Teilnehmer als nicht ausreichend bewertet.

---

**WEITERES VORGEHEN** Im Anschluss stellt Herr Sterl das weitere Vorgehen zum IKEK Menden vor. Das Büro post welters + partner wird in Abstimmung mit der Verwaltung das Ziel- und Maßnahmenkonzept konkretisieren. Der neue Sachstand wird mit dem politischen Raum diskutiert. Dann erfolgen eine Gewichtung bzw. Priorisierung der Maßnahmen. Das Büro post welters + partner wird die Ergebnisse in einem Bericht abschließend zusammenfassen, den politischen Gremien zum Beschluss vorlegen und der Öffentlichkeit vorstellen.

---

**DATUM** Dortmund, den 05. Februar 2020

---

**VERFASSER** Nina Cors

post welters + partner mbB