

Statement und Position zum Wohnungsbau in Bochum

Autor: Sebastian Pewny (Fraktionsvorsitzender)
30.06.2021

Inhaltsverzeichnis

Statement	3
Anlage 1	5
Anlage 2	6
Anlage 3	7
Anlage 4	7
Anlage 5	9

Statement

Grüne: Stadt hat ihre Hausaufgaben beim Wohnungsbau gemacht. Klares Nein zu immer neuen Flächen.

Die Bochumer Grünen zeigen sich zufrieden mit dem bisherigen Stand der Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen. Vor dem Hintergrund aktuell laufender Flächenentwicklungsverfahren und abgeschlossener Wohnungsbauprojekte sieht die grüne Ratsfraktion die Zielvorgabe von durchschnittlich 800 Wohneinheiten pro Jahr in den kommenden Jahren als sicher erfüllbar an. Das verdeutlichen eigene Berechnungen und Recherchen der grünen Ratsfraktion, wonach bis zum Ende des Jahrzehnts über 10.000 neue Wohnungen entstehen werden. Dies ist deutlich mehr als die im Handlungskonzept Wohnen vorgesehene Anzahl.

Die aus dieser positiven Entwicklung resultierende Konsequenz macht Fraktionsvorsitzender Sebastian Pewny an einem Beispiel deutlich: „Die Zustimmung zum Wohnungsbau auf der Fläche Hattinger Straße/Hinter der Kiste im Südwesten ist für uns schwierig. Die Zielkonflikte zwischen Wohnungsneubau und Naturschutz treten immer offener unauflösbar zu Tage. Diese Fläche wird die letzte unversiegelte Fläche sein, der wir zustimmen. Da nunmehr absehbar ist, dass das Ziel des Handlungskonzeptes Wohnen, so wie im Koalitionsvertrag vereinbart, durch bereits abgeschlossene und absehbar zu realisierende Projekte erreicht wird, wollen wir jenseits der Flächen, die aktuell im Beratungsgang sind, keine weiteren neuen unversiegelten Flächen mehr ins Verfahren geben. Die bestehenden Projekte und Verfahren werden zu Ende gebracht und dann muss beobachtet werden, wie sich die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt entwickelt. Unterdessen muss mit Hochdruck gutachterlich an der Evaluation des Handlungskonzeptes Wohnen gearbeitet werden. Dabei ist es endlich auch geboten, dass man den Wohnungsbestand und die dortigen Sanierungspotentiale untersucht. Und auch die zahlreichen aktuellen Studien zum Wohnraumbedarf und zur Demographie-Entwicklung unserer Stadt müssen jetzt Berücksichtigung in der städtischen Wohnungspolitik finden. Sie weisen nämlich sehr deutlich auf einen Bevölkerungsrückgang, einen deutlich verminderten Wohnraumbedarf und drohende Leerstände hin.“

Unterdessen üben die Grünen Kritik an Eigentümern, die auf brachliegenden Flächen oder Flächen mit Baurecht sitzen und diese nicht entwickeln. Pewny wird auch hier deutlich: „Die Stadt hat ihre Hausaufgaben gemacht. Jetzt sind die Eigentümer in der Pflicht die Allianz für Wohnen ernst zu nehmen und die genehmigten Wohnungen auch zu realisieren. Andere Städte haben in solch einer Situation ein Baugebot verhängt. Ein Instrument das auch Bochum nutzen sollte. Denn es kann nicht sein, dass brachliegende Flächen und solche mit qualifizierten Bebauungsplänen nicht entwickelt werden und immer neue Eingriffe in die Natur notwendig werden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

Anlage 1: Seit 2017/18 fertiggestellte Projekte

Anlage 2: Projekte im Bau bzw. in konkreter Planung

Anlage 3: Wohneinheiten in Senioreneinrichtungen

Anlage 4: Ausstehende Projekte, z.T. in frühem Planungsstadium

Anlage 5: Kurzübersicht zu aktuellen Studien zum Wohnraumbedarf und zur Bevölkerungsentwicklung in Bochum

Hinweise zu den Anlagen

Die nachfolgenden Übersichten wurden durch die Grünen im Rat erstellt. Sie sind nicht abschließend. Kleinere Abweichungen in der Anzahl der Wohneinheiten (WE) bei den einzelnen Projekten nach oben oder unten können nicht ausgeschlossen werden. Als Quellen wurden schriftliche und mündliche Verwaltungsmitteilungen, Pressemeldungen und -artikel sowie eigene Recherchen herangezogen.

Der Wohnungsbestand in Bochum wird laut Wohnungsmarktbericht auf ca. 199.000 WE beziffert. Derzeit hat Bochum ca. 371.000 Einwohner*innen (1,86 EW/WE).

Für einen grundlegenden Überblick vgl. den [Bericht zum Wohnbauflächenprogramm](https://session.bochum.de/bi/vo0050.asp?__kvonr=7073698) aus 2019, Vorlage Nr. 20191481, https://session.bochum.de/bi/vo0050.asp?__kvonr=7073698

Anlage 1

Seit 2017/18 fertiggestellte Projekte: ca. 2.000 WE

Bezirk	Bezeichnung	Anzahl WE	Angewandtes Planungsrecht	Vornutzung
Mitte	Hermannshöhe / P.-Zadek-Str.	89 WE	B-Plan 902	Ehem. Autohaus
	Dorneburger Mühlenbach	65 WE	B-Plan 880	Ersatz-Neubau
	Wittener Str. Q 100	53 WE	§ 34 BauGB	Ehem. Gewerbefläche
	Liebfrauenstr. / Freigrafendamm	39 WE	§ 34 BauGB	Freifläche, Gehölze, „Kult-Kiosk“
	Insterburgerstr. / Allenst.Str.	56 WE	§ 34 BauGB	Nachverdichtung
	Kronenstraße	86 WE	§ 34 BauGB	Ehem. Stadtarchiv
	Friederikastr. 113 / 115	21 WE	§ 34 BauGB	Baulücke, Gehölze
	Kulmer Str. / Ermlandstr.	16 WE	§ 34 BauGB	Baulücke, Gehölze
	Velsstr.26 – 26d	6 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
Wat	Ruhrstr. West	100 WE	B-Plan 874	Gehölze
	St. Pius / Stresemannstr.	24 WE	B-Plan 957	Grünfläche, Gehölze
	Bochumer Str. / Schreiberstr.	20 WE	B-Plan 852	Brache, Gehölze
	Hohensteinstr. 7 - 11	16 WE	§ 34 BauGB	Brache
	Marienstr. 43 - 53	39 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
	Höntroper Str. / Talstr.	15 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
	Beethovenweg 33	9 WE	§ 34 BauGB	Grünfläche
	H.-Löns-Str. 10	8 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
Nord	Wohnpark Hiltrop	51 WE	B-Plan 925	Brache
	Kattenstr. 6	20 WE	§ 34 BauGB	Grünfläche
Ost	Ovelackerstr.	16 WE	B-Plan 896	Ehem. Kirmesplatz
	Alten Bahnhofs./Ümminger Str.	35 WE	§ 34 BauGB	Ehem. „Zwischenfall“
	Stockumer Str. 26 - 42	30 WE	§ 34 BauGB	Grünfläche
	Unterstr.	8 WE	§ 34 BauGB	Baulücke
Süd	„Klimaschutzsiedlung“ Unistr.	250 WE	B-Plan793	Brache „Seven Stones“
	„Weitmarer Höfe“, Wohlfahrtstr.	70 WE	B-Plan 929	Grünfläche, Gehölze
	Laerheidestr. 4-8a	250 WE	B-Plan 301	Grünfläche, Gehölze
	Düsterstr./Vorm Felde	8 WE	B-Plan 980	Acker
	Friedrich-Harkort-Str. 5-7	44 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
	Auf dem alten Kamp 8-10	31 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
	Waldring 32	21 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Garten
	Kemnader Str. 472 – 476b	7 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Gartenfläche
	Charlottenstr. 14/16 und 3	18 WE	§ 34 BauGB	Garten / Acker
SW	Bärendorfer Str.	23 WE	B-Plan 918	Grünfläche, Gehölze
	Ruhrauenpark	250 WE	B-Plan 743	Brache
	Markscher Bogen	88 WE	B-Plan 946	Brache, Gehölze, Ehem. Bhf. Weitmar
	Am alten Sägewerk	40 – 50 WE	B-Plan 928	Ehem. Gewerbe, Grünfläche
	Graffring 46a – 50a	42 WE	§ 34 BauGB	Kirche, Grünflächen
	Grünwaldstr. / Erlenstr.	8 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau
	K.-Friedrich-Str. 96	16 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Garten
	H.-König-Str. 7-11	20 WE	§ 34 BauGB	Grünfläche, Gehölze

Anlage 2

Projekte im Bau bzw. in konkreter Planung: ca. 4.200 WE

Bezirk	Bezeichnung	Anzahl WE	Angewandtes Planungsrecht	Vornutzung	Anmerkung
Mitte	Röhlinghauser Straße	32 WE	B-Plan 935	Ehem. Schule / Gehölze	
	Herner Straße / Tippelsberger Straße		B-Plan 1003	Wohnhäuser, Gärten	Projekt mit Einzelhandel
	Wielandstraße	200 WE	B-Plan 981	Ehem. RWE-Verwaltung	Im Bau
	Südring 1 / Universitätsstraße	400 WE	B-Plan 870	Ehem. P 7	
	Wohnen an der Feldmark	700 WE	B-Plan 900	Ehem. Gärtnerei	Im Bau
	Feldmark Ost	s.o.	B-Plan 932		
	Viktoria-Gärten, Hermannshöhe	20 WE	§ 34 BauGB	Brache, Lagerhäuser	Im Bau
	Alleestr. / Bahnbrücke	108 WE	§ 34 BauGB	Parkplatz, Wohnhäuser	Hotel oder Apartments
	Vorm Gruthoff	90 WE	§ 34 BauGB	Nachverdichtung	
	Herner Str. 53-55 (Aldi)	9 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Gehölze	
	Wittener Str. / Liebfrauenstr.	34 WE	§ 34 BauGB	Baulücke	
	Overhoffstr. 1 / Bergstr.	26 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Gehölze	
	Hofsteder Str. 44	11 WE	§ 34 BauGB	Baulücke, Gehölze	
	WAT	Ruhrstraße Ost	17 WE	B-Plan 966	Ehem. Schule und Freiflächen
Am Beisenkamp		92 PI. 23 WE	§ 34 BauGB	Ersatzneubau	Im Bau
Roonstraße			§ 34 BauGB	Ehem. Schule	
Voedestr. / Fr.-Ebert-Str.		54 WE	§ 34 BauGB	Ehem. Schule	
Schumannweg 10 - 16		50 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Nachverdichtung	
Nord	Zunftwiese / Handwerksweg	18 WE	B-Plan 993	Freifläche	RUHT
	Bockholtstraße	12 WE	B-Plan 897	Freifläche / Gehölze	Im Bau
	Zu den Kämpfen	15 WE	B-Plan 883	Acker	
	D.-Benking-Str. / Ost	43 WE	B-Plan 1005	Acker	
	„Flüsse-Siedlung“		§ 34 BauGB	Nachverdichtung	
	Auf dem Norrenberge 69		§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Nachverdichtung	
	Frauenlobstr.	40 WE	§ 34 BauGB		
	Ehem. Verw.gebäude Zeche Lothringen	29 WE	§ 34 BauGB	Umnutzung	
Ost	Quartier Rüsselsheimer Weg / Am Neggenborn	88 WE	B-Plan 272a	Nachverdichtung	
	Im Nörenb. Feld, I. + II. BA	77 WE	§ 34 BauGB	Nachverdichtung	Im Bau
	Adrianistr.	15 WE	B-Plan 624	Grünfläche, Gehölze	
	Wiebuschweg 2 – 8	69 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau	
	Rüsingstr. 15	60 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Gehölze	
	Zum Kühl / Am Heerbusch	18 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau	Im Bau
Süd	Querenburger Straße (Teilbereich Nord und Süd)	256 WE	B-Plan 958	Überwiegend Wald	Im Bau
	Seven Stones (Teilfläche Süd)	700 WE	B-Plan 793	Brache	Im Bau
	Charlottenstraße	45 WE	B-Plan 984	Acker, Wiesen	
	Philippstraße / Paulstr.	96 WE	§ 34 BauGB	Gehölze	
	Zum Schebruch -Quartier Lennershof-, 1. BA und 2. BA	99 WE	§ 34 BauGB	Nachverdichtung	Im Bau

	Kemnader Str. 458 / 458a	16 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau, Gehölze	
	Baumhofstr. 44	5 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau	
	Gräfin-Imma-Str. 21	5 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau	
SW	Markstraße / Oppelner Straße	40 WE	B-Plan 960	Ehem. Gartenbetrieb	Im Bau
	Lewackerstr.	36 WE	B-Plan 955	Ehem. Schule	Im Bau
	An der Holtbrügge (Eingang Markscher Bogen)	95 WE	B-Plan 946	Böschung / Gehölze	
	Quartier Bärenndorf (Weitmarer Str. und Kaulbachstr.)	275 WE	§ 34 BauGB + B-Plan	Nachverdichtung	
	Brantropstraße	80 – 100 WE	§ 34 BauGB	Ehem. Schule,	Im Bau
	Graffring / Erlenstr.	6 WE	§ 34 BauGB	Freifläche / Gehölze	Im Bau
	Am Sattelgut 50- 60	42 WE	§ 34 BauGB	Ersatz-Neubau	
	Kohlenstr. 177-186	29 WE	§ 34 BauGB	Brache / Baulücke	
	Isabellastr. 22	10 WE	§ 34 BauGB	Baulücke, Gehölze	

Anlage 3

Wohneinheiten in Senioreneinrichtungen (Eröffnung zw. 2020 und 2022)

SBO (z.T. Ersatzneubau): **rund 340 Wohneinheiten**

Private Senioreneinrichtungen: **rund 450 Wohneinheiten**

Anlage 4

Ausstehende Projekte, teilweise in frühem Planungsstadium: ca. 3300 WE

Bezirk	Bezeichnung	Anzahl WE	Angewandtes Planungsrecht	Vornutzung	Flächengröße
Mitte	Overdyker Straße	100 WE	B-Plan 924	Städtisch, Altlast, Grünfläche	
	Am Appolonia-Pfaus-Park			BVZ	3,2 ha
	Ehrenfeldstraße	180 WE	B-Plan 1004	Gewerbe, Brachfläche, Gehölze	1,7 ha
	Hüttenstr. / An der Landwehr		B-Plan 1020	Bürogebäude, Grünfläche, Gehölze	1,7 ha
	Glockengarten	200 WE	§ 34 BauGB, B- Plan 998	Grünfläche, ehem. Altenkrankenheim	3,7 ha
	Antoniusstr. / Bessemer Str.	40 WE	B-Plan 1019	Ehem. St. Antonius	
WAT	Bahntrasse Günnigfeld	120 WE	B-Plan	Ehem. Bahnanlagen	5,1 ha
	Berliner Straße Ost und Dr.-Eduard-Schulte-Straße	250 WE	B-Plan	Ehem. Sportplatz, Grünfläche	2,6
	Wilhelm-Leithe-Weg Nord	20 WE	B-Plan 1008	Acker, Gehölze	12,4 ha
	Wilhelm-Leithe-Weg Süd	290 WE	B-Plan 1009	Acker	7,5 ha
Nord	Gerthe West	350 WE	B-Plan	Acker, Grünflächen, Sportplatz	17,2 ha
Ost	Havkenscheider Höhe	600 WE	B-Plan 901	Acker, Gehölze	5,8 ha
	Schulzentrum Ost		B-Plan 1017	Ehem. Schule	2,5 ha
	Hauptstraße-In der Schornau	60 WE	B-Plan 417b	Freifläche, Gehölze	1 ha
Süd	Hunscheidtstraße	250 WE	B-Plan 987	Ehem. Jähnel- Kestermann	1,6 ha

	Markstraße / Stiepeler Straße	350 WE	B-Plan 862	Ehem. E.-Kästner-Schule	3,5 ha
SW	Schloßstraße	210 WE	B-Plan 964	Acker, Gehölze, Friedhofsfläche	2,4 ha
	Am Ruhrort	64 WE	B-Plan 997	Grabeland	2,3 ha
	Hattinger Str. / Hinter der Kiste	70 WE	B-Plan	Acker, Gehölze	2 ha
	An der Holtbrücke		B-Plan	Ehem. Bauhof, Gehölze	1,9 ha

Für die Projekte Am Appolonia-Pfaus-Park, Schulzentrum Ost, An der Holtbrücke gehen wir überschlägig in der Summe von weiteren ca. 800 WE aus.

Grün hinterlegt sind nachfolgend unversiegelte Flächen mit größtenteils schützenswerten Böden und bedeutenden Biotopverbund- und Klimafunktionen, die aktuell nicht in der Gremienberatung sind.

Diese Projekte wollen wir Grünen nicht weiterverfolgen:

Mitte	Am Rübenkamp	B-Plan 937	Grünfläche, Gehölze	2,7 ha
WAT	Ridderstraße Nord		Acker, Gehölze	2,0 ha
	Im Vogelspoth / Südstraße	B-Plan 781	Grünfläche, Gehölze	1,9 ha
Nord	Schulte-Hiltrop-Straße		Acker	3,0 ha
Ost	Everstalstraße	B-Plan 999	Acker, Gehölze	4,4 ha
	Im Meerland		Grünfläche, Grabeland	2,1 ha
Süd	Im Haarmannsbusch		Acker, Grünfläche, Gehölze	1,5 ha
	Ministerstr.		Grünfläche, Gehölze	1,1 ha

Anlage 5

Kurzübersicht zu aktuellen Studien zum Wohnraumbedarf und zur Bevölkerungsentwicklung in Bochum

1.) empirica/BBSR 2020

Für Bochum 2030 prognostizierter Leerstand von 8,2% (EZFH) bzw 6,4% (MFH)

Bemerkung: Studie geht von einer Neubauquote aus, die nur die Zusatznachfrage durch Zu-, Abwanderung, Fertilität/Mortalität, geänderte Konsumgewohnheiten in neuen Alterskohorten berücksichtigt. Ein Neubau über diese Bedarfe hinaus würde die Problematik verschärfen.

Quelle: [Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland](#), Untersuchung im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung von der empirica ag. 2020

2.) GEWOS 2020

Jährlicher Neubaubedarf in Bochum 2018 - 2040 (im durchschnittlichen Szenario 0) von insgesamt 430 Wohneinheiten. Davon quantitativer Bedarf: 240 WE (= „echter“ Neubau) und qualitativer Bedarf: 190 WE (= Entwicklung auf Bestandsflächen)

Bemerkung: 430 WE gilt auch schon für die Jahre bis 2025 und 2030, allerdings sei der quantitative Bedarf bis 2025 bei 310 WE und damit der qualitative Bedarf noch geringer.

Quelle: [Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf](#), erstellt von GEWOS im Auftrag d. Landesregierung NRW, 09/2020

3.) wüestpartner 2020

Fazit: Bochum baut über Bedarf. Für Investitionen in Bochum wird ein hohe durchschnittliche Bruttorendite von 6,3% und ein relativ hohes Risiko festgestellt. Das hohe Risiko wird u.a. mit folgenden Kennzahlen begründet:

Versorgungsquote	104%	NRW 99,9%
Bevölkerungswachstum (2014 – 2019)	0,8%	NRW 3,8%
Baufertigstellung in % des Neubaubedarfes	113,6%	NRW 66,6%

In der Rubrik Markt- und Nachfragestabilität erreicht Bochum insgesamt mit 4,8 fast die schlechteste Note der Skala (bis 5)

Quelle: [Westdeutsche Wohnungsmärkte – Daten & Perspektiven, wüestpartner 2020](#)

4.) empirica 2021

Der Blasengefahrindex der empirica ag für den Bochumer Immobilienmarkt weist nach dem letzten Quartal 2020 für das 1.Quartal 2021 zum zweiten Mal: „eher hoch“ aus - für Dortmund und Essen auch.

Quelle: [empirica Blasengefahrindex 2021](#)

5.) BBSR 2021

Die Raumordnungsprognose 2040 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021 sagt einen Rückgang der Bevölkerung im Bochum zwischen 2017 (365.500 Einw.) und 2040 (343.700 Einw.) um 6 Prozent vorher.

Quelle: [BBSR, Raumordnungsprognose 2040](#), Bonn 2021