

# 1. Eigentümerforum Schalke Soziale Stadt Schalke

24. Mai 2011

## Tagesordnung

- I. **Begrüßung:** Stefan Rommelfanger, Referat Stadtplanung, Leiter Koordinierungsstelle Stadterneuerung
- II. **Soziale Stadt Schalke:** Programmleiterin Cordula Feigs, Referat Stadtplanung, Koordinierungsstelle Stadterneuerung
- III. **Das Stadtteilbüro Schalke:** Gisela Sichelschmidt, Stadtteilbüro Schalke
- IV. **Eigentümer-Befragung:** Vorgehen & Ergebnisse: Dirk Ruß, PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO, Geschäftsführer
- V. **Fragen und Anregungen**
- VI. **Weiteres Vorgehen**  
(Moderation: Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke)

## Begrüßung

**Stefan Rommelfanger, Referat Stadtplanung,  
Leiter Koordinierungsstelle Stadterneuerung**

Die Bedeutung der privaten Haus- und Wohnungseigentümer in der Stadterneuerung

Dreiklang von Stadterneuerung, Investitionen und privatem Engagement

Kooperationen im Stadtteil

Stadtteilprogramm Schalke mit dem Schwerpunkt der baulichen Erneuerung des Wohnungsbestandes

Hohe Bedeutung des Engagements der privaten Einzeleigentümer für den Prozess der Erneuerung

Aufbau einer Kooperation zwischen privaten Eigentümern und Wohnungsunternehmen auf Stadtteilebene

## Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke

Programmleitung beim Referat 61 Stadtplanung: Cordula Feigs

Grundlage ist das integrierten Handlungskonzept  
„Stadtentwicklungsplan Schalke“

### Leitbild: Citynaher und preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen

- Verbesserung des Wohnungsbestandes
- Unterstützung von Einzeleigentümern
- Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Angebote für Jugendliche
- Imageverbesserung, Stadtteilmarketing, Bildung als Standortfaktor
- Aktivierung / Einbeziehung Stadtteilakteure/Bewohner
- Einrichtung eines Stadtteilbüros:  
Projektentwicklung und Koordination



## Soziale Stadt Schalke: Zusammenarbeit und Beginn der Stadtteilarbeit

Gebiet vom Rat der Stadt beschlossen am 08.05.2008

2008 Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „**Soziale Stadt**“

Beginn der **Stadtteilarbeit**: Schaffung von Arbeitsstrukturen,  
Umsetzung erster Projekte

**Gebietsteam (Verwaltung)**: Projektentwicklung und Steuerung der  
Stadtteilarbeit

Treffen der **Wohnungsunternehmen**: Zusammenarbeit im Themenfeld  
Wohnen, Wohnumfeld, Eigentümerberatung

EU-weite Ausschreibung zur Gewinnung eines Dienstleisters für die  
**Besetzung des Stadtteilbüros**

## Soziale Stadt Schalke: erste Projekte

Zuschüsse an Eigentümer zur Fassadenerneuerung

Erneuerung des Schulhofes der Friedrich-Grillo Grundschule

Konzept zur Blockinnenentwicklung Poensgenstraße  
über Postgraduierten-Wettbewerb

Mehrzielprojekt Schalker Dienste

Jugendtreff Grillo Hauptschule,  
Angebote für Jugendliche im Lalok libre

Öffnung von Kindertagesstätten:  
Fussball AG der Kita Leipziger Straße



## Soziale Stadt Schalke: Stadtteilbüro und Förderung

Auftrag an die Planungsgruppe Stadtbüro, Dortmund in Kooperation mit der AWO Gelsenkirchen zur Besetzung des Stadtteilbüros

Eröffnung 27.04.2010/ Perspektive 10 Jahre für die Erneuerung

Seit 2008: rd. 2,8 Mio € Fördermittel erhalten

Seit 2009: im Programm der EU Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung 2007-2013 (EFRE) - Ziel 2-Programm“ bis 2015

Weitere ergänzende Fördermittel (z.B. Stärken vor Ort)



## Das Team des Stadtteilbüros Schalke

Projektleitung, Lokale Ökonomie und Stadtteilmarketing

⇒ **Gisela Sichelschmidt**

Bauliche und wohnungswirtschaftliche Projekte

⇒ **Marco Szymkowiak**

Sozialintegrative Projekte

⇒ **Doris van Kemenade**

Sekretariat, Empfang

⇒ **Nadine Urlacher**

### Stadtteilbüro Schalke

Luitpoldstraße 50

Tel. 0209/40 85 87 66

Bürgersprechzeiten:

Dienstag 10.00-12.00 Uhr

Donnerstag 16.00-18.00 Uhr



## Die Aufgaben des Stadtteilbüros Schalke

### Arbeit im **Auftrag der Stadt Gelsenkirchen**

Stadtteilbüro als „**Projektentwickler**“: Projekte entwickeln u. umsetzen, beraten, vernetzen, kooperieren, aktivieren  
(Grundlage Stadtentwicklungsplan Schalke)

**Erste Anlauf-/Kontaktstelle** für die handelnden und zu gewinnenden **Akteure**

**Schnittstelle** zwischen Stadtverwaltung und Stadtteilakteuren

## Maßnahmen im Wohnungsbestand / Eigentümermobilisierung

- Fassadenerneuerungen im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms
- Einbindung der Wohnungswirtschaft: Treffen der Wohnungsunternehmen Schalke
- Mobilisierende Eigentümerbefragung



**Grenzstraße 167-169: vor Sanierung  
Fertigstellung**



**Grenzstraße 167-169: Fertigstellung**



**Herbertstraße. 6:**

# Soziale Stadt Schalke

Handlungsfeld:  
Erneuerung von Wohnquartieren

## Wohnen in Schalke: Rahmenbedingungen

- Zahlreiche Mietwohnungen mit Erneuerungsbedarf
- Leerstehende Wohnungen und Ladenlokale
- Hohe Mieterfluktuation
- Überwiegender Wohnungsbestand im Eigentum privater Haus- und Wohnungseigentümer (ca. 15 % im Besitz von Wohnungsunternehmen)
- Insgesamt rückläufige Bevölkerungsentwicklung
- Citynähe und verkehrstechnisch gut erschlossen

## Anpassungsbedarf an die (zukünftigen) Wohnungsmarktanforderungen

## Wohnen in Schalke: Ziele der Stadteilerneuerung

- Bauliche Erneuerung (z. B. Rückbau, wo es erforderlich ist, Anlage von Grünbereichen, Entwicklung von Blockinnenbereichen)
- Eigentümerberatung, Modernisierungsberatung
- Soziale Stabilisierung und Stärkung der Mieterstrukturen
- Nachhaltige Bewirtschaftungsperspektiven
- Motivation zur aktiven Eigentümerrolle und Anschub von Investitionen in das Eigentum

## Zielsetzung der Eigentümerbefragung

- Erhalt von Informationen zum Gebäudebestand im Programmgebiet
- Identifizierung von Handlungsbedarfen  
(z. B. Erneuerungs- und Beratungsbedarf, Förderinformationen)
- Kontaktaufnahme zu den Eigentümern
- Aufbau einer Informations- und Netzwerkplattform (Eigentümerforen)

## Methodik der Eigentümerbefragung

- Schriftliche Befragung aller Immobilieneigentümer, inklusive einer Nachfassaktion zur Erhöhung der Rücklaufquote
- Anonymisierte Auswertung der zurückgesandten Fragebögen zur Wahrung datenschutzrechtlicher Belange
- Versandte Fragebögen: 3.890  
Rücklauf gesamt (auswertbar): 1064 (886)  
Rücklaufquote: ca. 27 %

## Reaktionen auf die Eigentümerbefragung

- Viele telefonische oder persönliche Rückfragen zum Zweck der Befragung, ob Verpflichtung zum Ausfüllen besteht oder inhaltliche Fragen
- Kritik wurde geäußert zum Umfang des Fragebogens, zu ungenauen Fragen und über Aufwand und Zweck der Befragung
- Positive Rückmeldungen kamen zur beginnenden Stadtteilarbeit, Aufbau einer Unterstützung für Eigentümer, Ernstnahme der Probleme

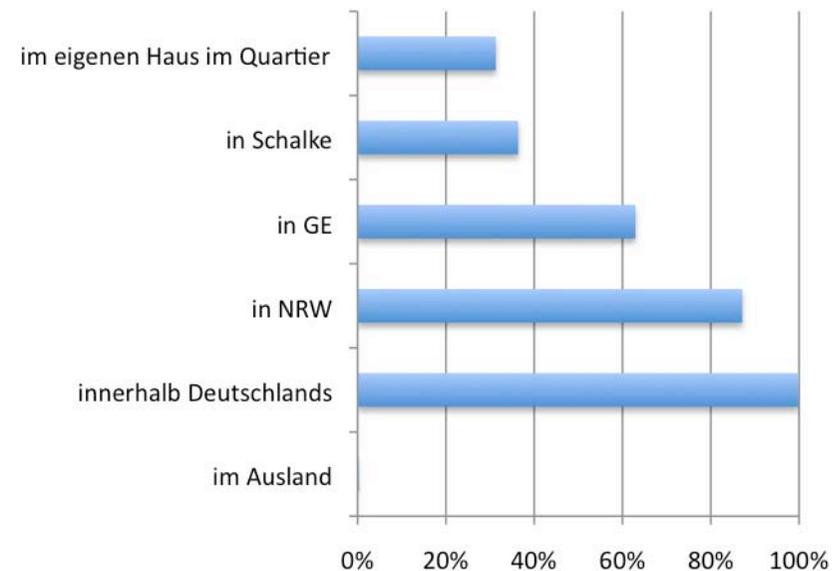
# Soziale Stadt Schalke

## Ergebnisse der Eigentümerbefragung

## Eigentümerstruktur – Bindung an den Standort

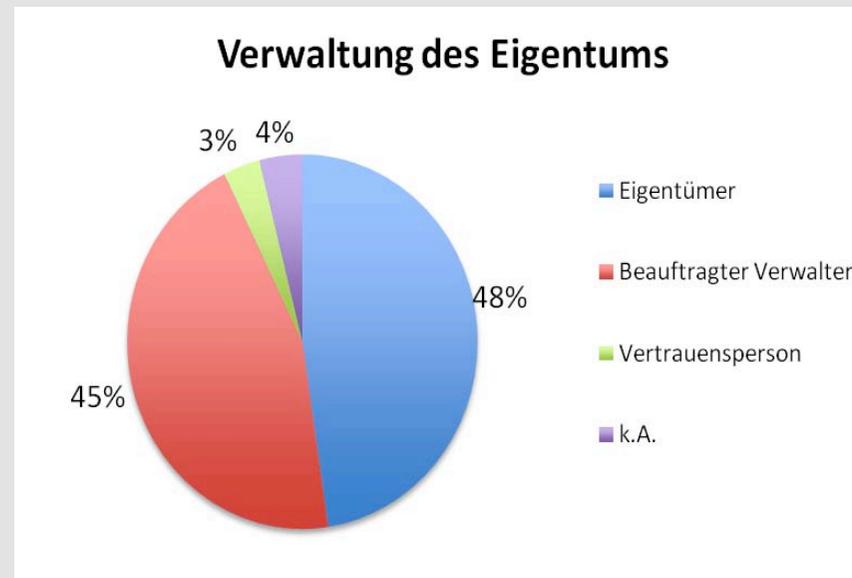
- Über 1/3 der Eigentümer wohnen im Quartier
- 2/3 der Eigentümer leben in Gelsenkirchen, fast 90 % sind im Land NRW ansässig
- Eigentümer aus dem Ausland gibt es kaum

**Wohnstandort der Eigentümer**



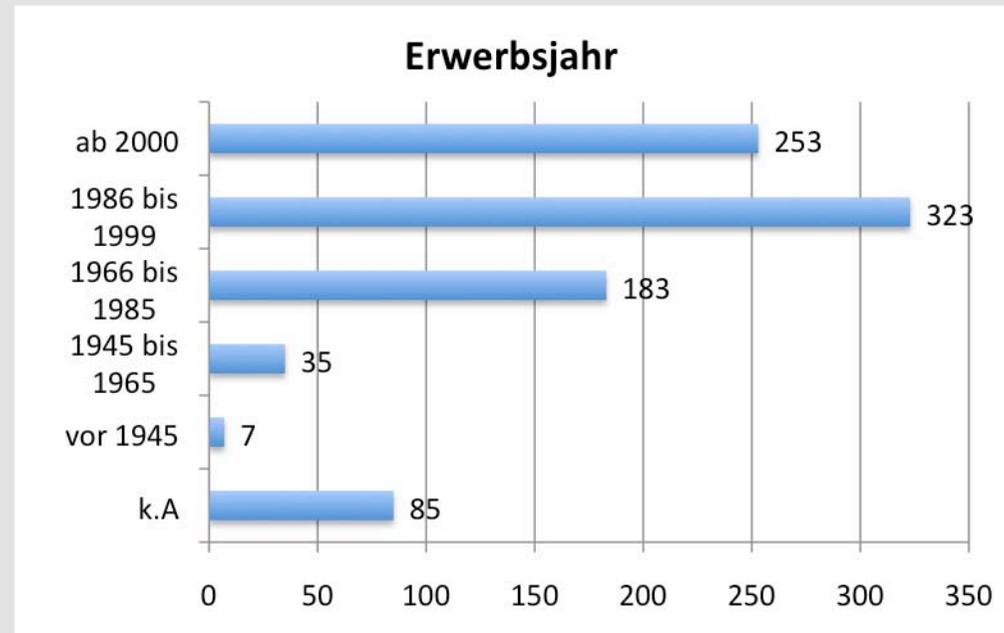
## Eigentümer in Schalke

- Ca. die Hälfte der Eigentümer verwaltet ihr Eigentum selbst
- Die andere Hälfte hat einen Verwalter beauftragt oder lässt ihr Eigentum von einer Vertrauensperson verwalten



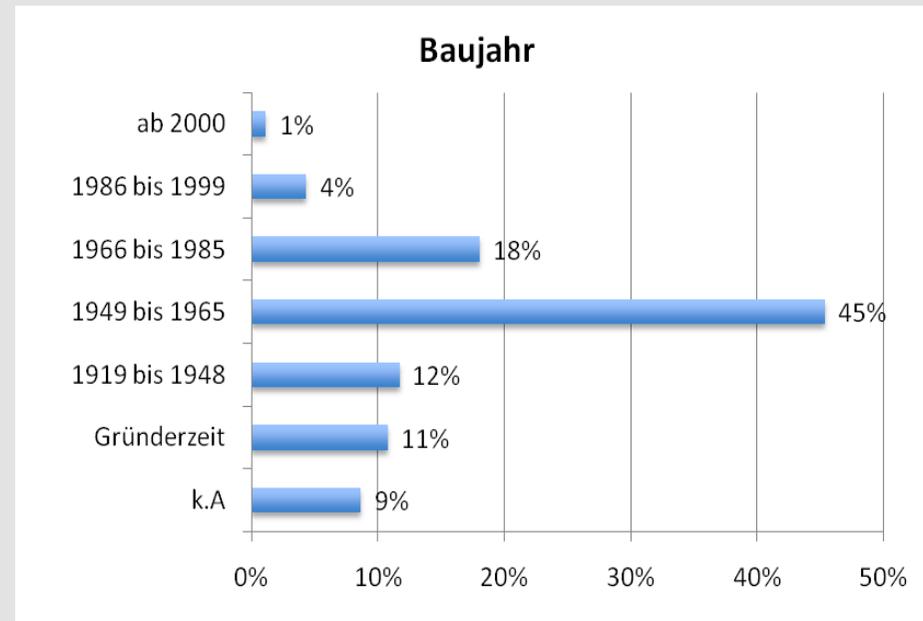
## Eigentümerstruktur

- 85 % der Eigentümer haben ihre Immobilie nach 1964 erworben
- 28 % erwarben ihr Eigentum in den letzten 10 Jahren (sehr hoher Anteil)
- Nur 5 % sind seit 1965 oder länger Eigentümer in Schalke (sehr geringer Anteil)



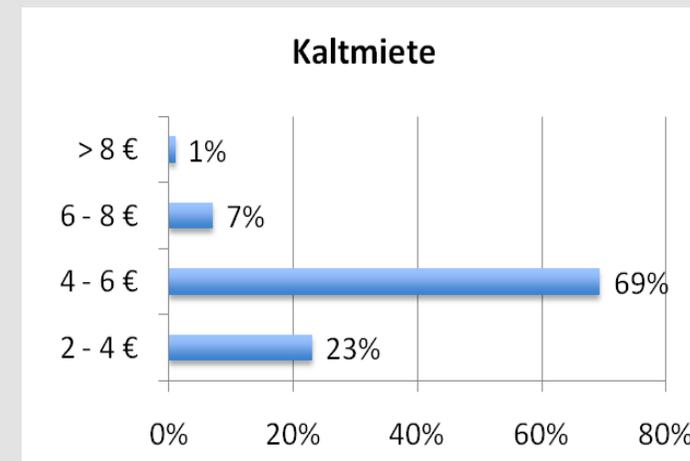
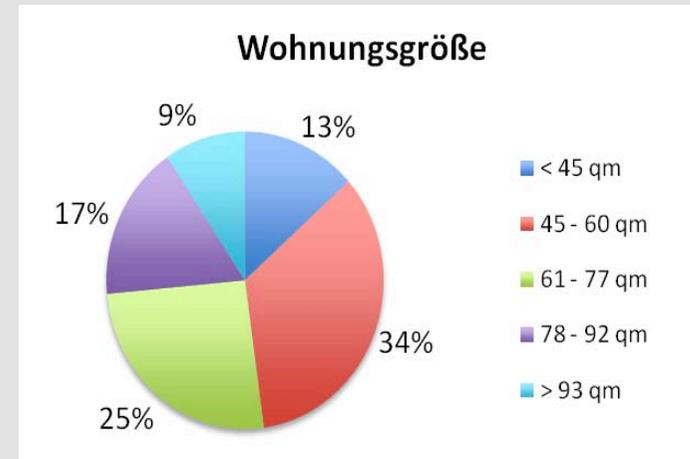
## Baualterstruktur

- Rund 45 % der Gebäude in Schalke sind im Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg erbaut worden
- Der Anteil des Gründerzeitbestandes macht etwas über 10% aus
- Nur 5 % der Bausubstanz ist in den letzten 25 Jahren entstanden



## Wohnungsgemeinde und Mietniveau

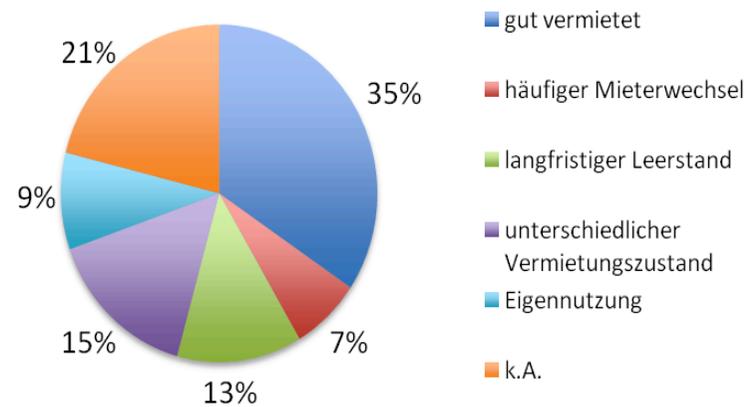
- Knapp die Hälfte des Bestandes (42%) sind mittelgroße Wohnungen
- Der Anteil an Kleinstwohnungen unter 45 m<sup>2</sup> machen 13% des Bestandes aus
- Große Wohnungen mit über 93 m<sup>2</sup> sind nur zu 9% vertreten
- Die Kaltmiete der Wohnungen bewegt sich zu 70% zwischen 4 und 6 €/m<sup>2</sup>
- Fast ein Viertel der Wohnungsmieten liegen unterhalb von 4 €/m<sup>2</sup>



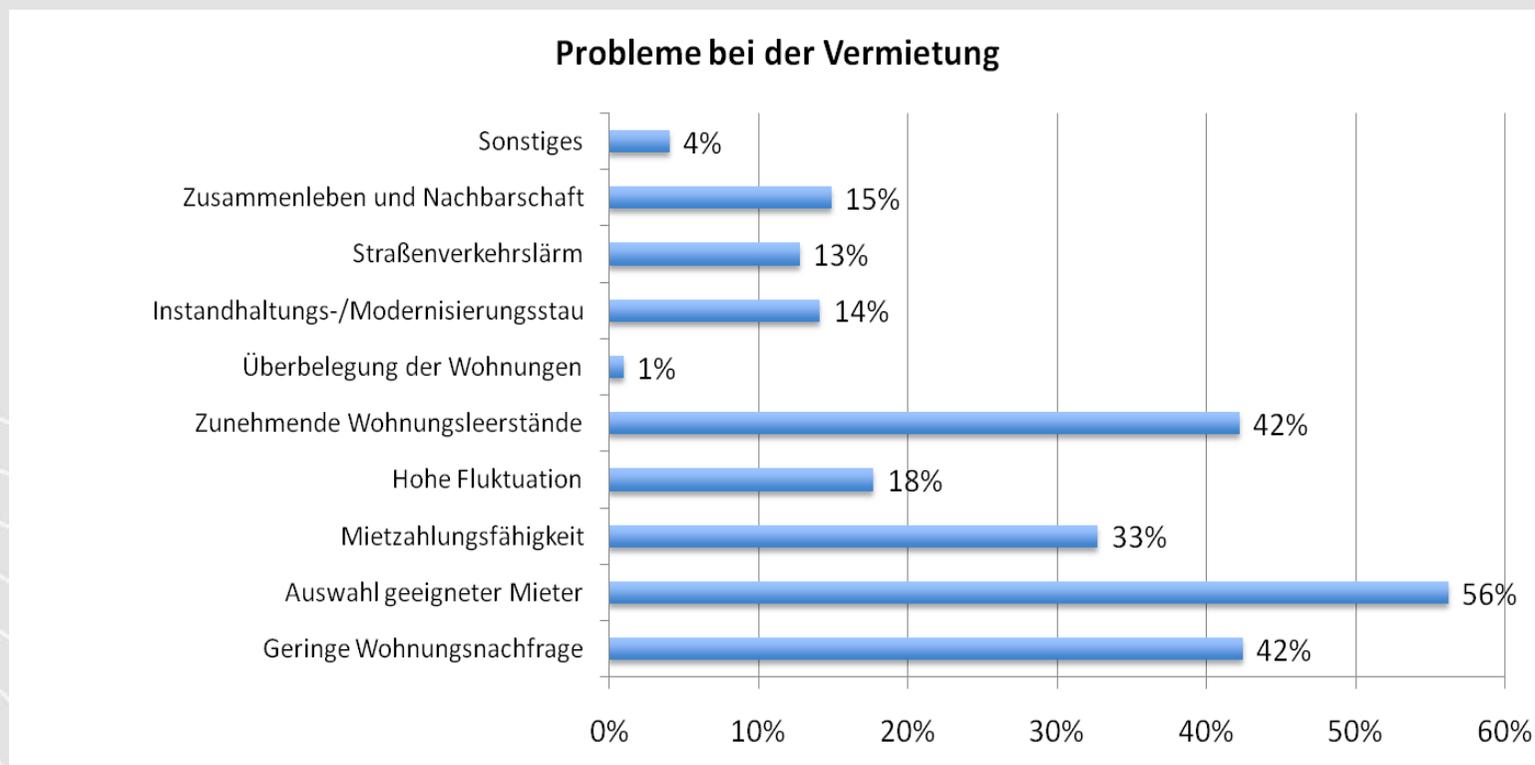
## Vermietungssituation

- Nur rund ein Drittel der Wohnungen sind aus Sicht der Eigentümer „gut vermietet“
- Für ein weiteres Drittel der Wohnungen werden Vermietungsprobleme angezeigt

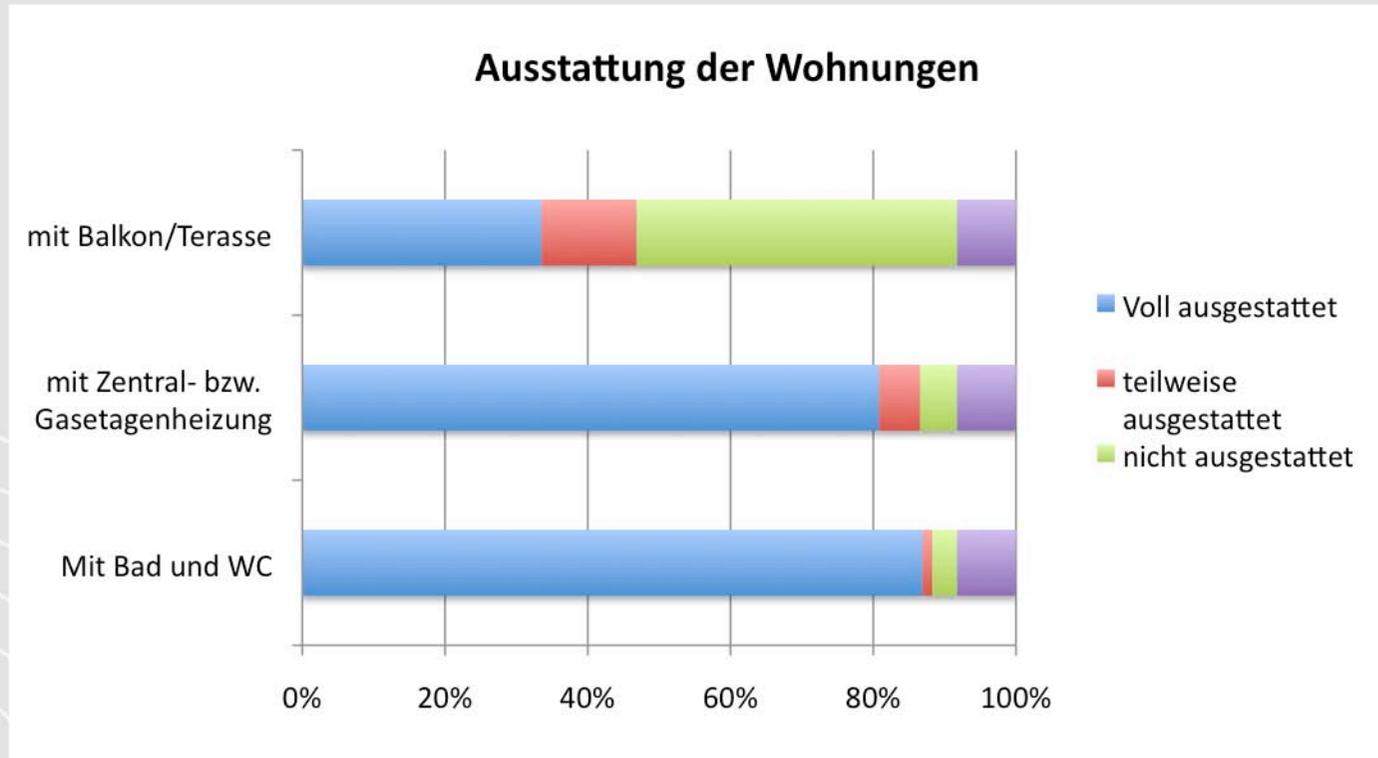
Vermietungssituation der Wohnungen



## Vermietungssituation

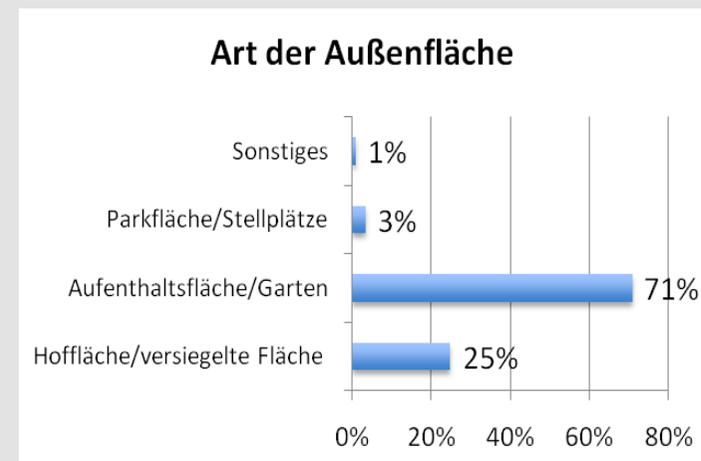
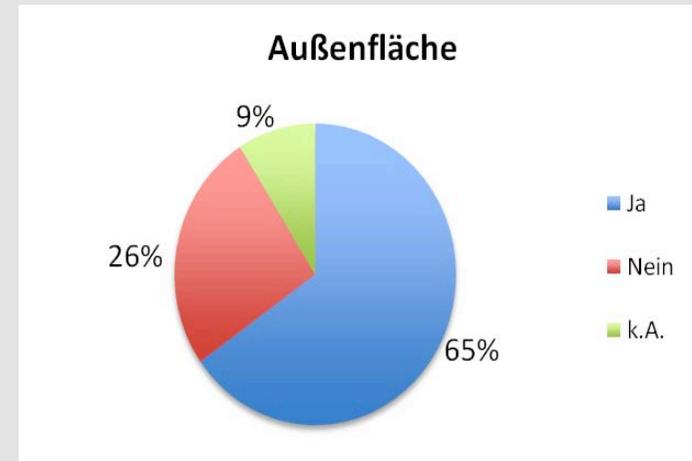


## Wohnungsausstattung



## Bedeutung der Außenflächen

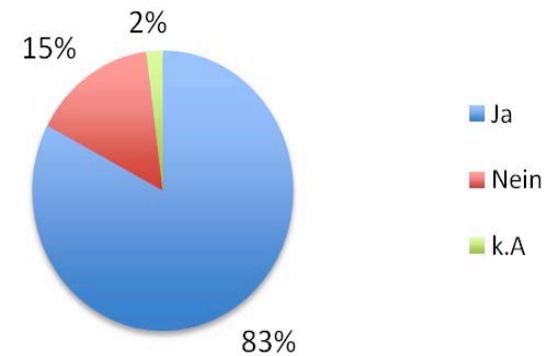
- 65 % der Gebäude verfügen über eine Außenfläche
- Davon sind über 70 % zumindest teilweise als Aufenthaltsfläche oder Garten für die Mieter nutzbar
- Rund ein Viertel der Außenflächen sind versiegelte Hofflächen
- 3 % dienen als Stellplätze



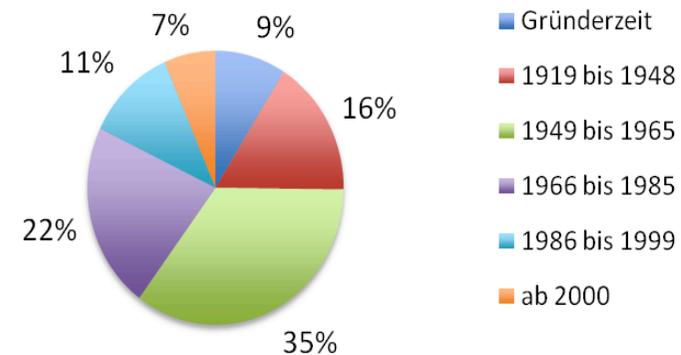
## Durchgeführte Erneuerungsmaßnahmen

- An 83 % der Gebäude wurden in den letzten 20 Jahren Erneuerungsmaßnahmen vorgenommen
- Vor allem die Gebäude aus dem Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg machen einen großen Anteil an den bisher nicht erneuerten Gebäuden aus (auch hoher Anteil am Gesamtbestand)

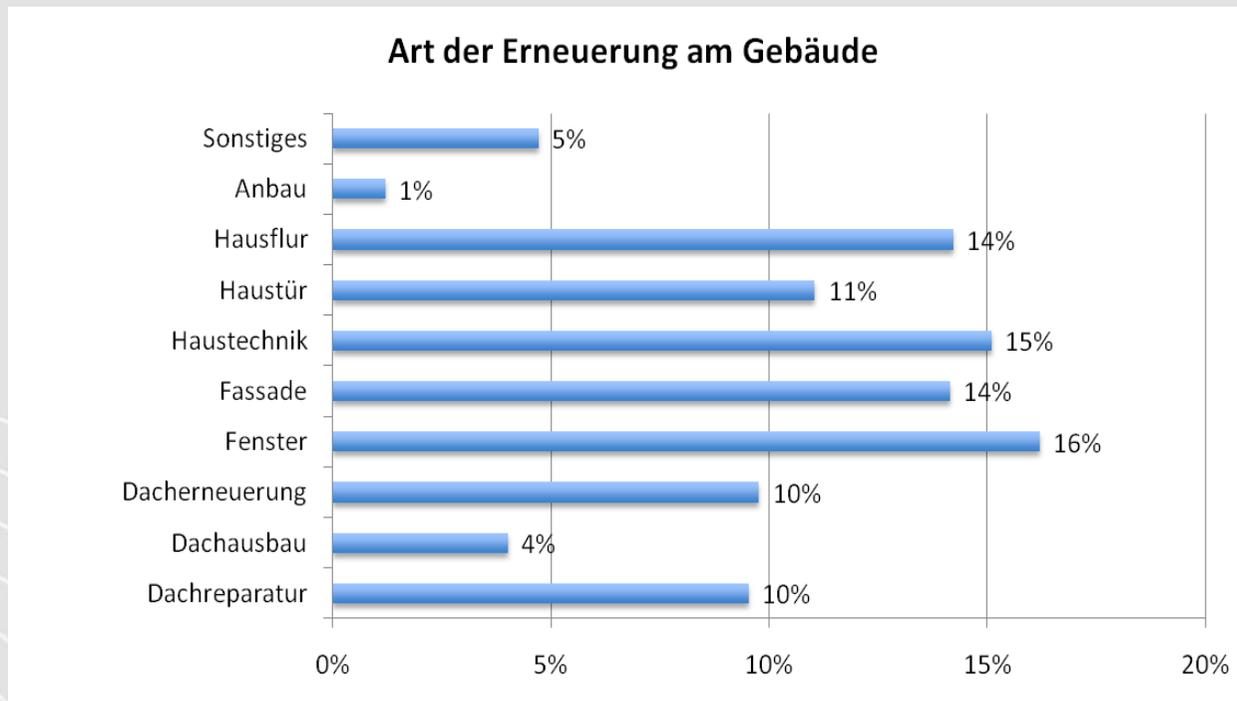
Erneuerung am Gebäude



Baujahr der nicht erneuerten Häuser



## Durchgeführte Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude

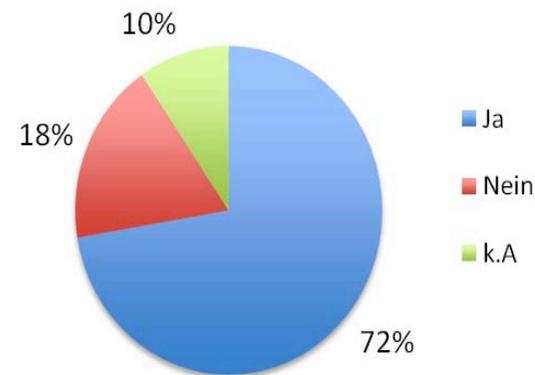


- Die Erneuerung der Außenhaut (incl. Fenster) und der Haustechnik standen dabei im Vordergrund

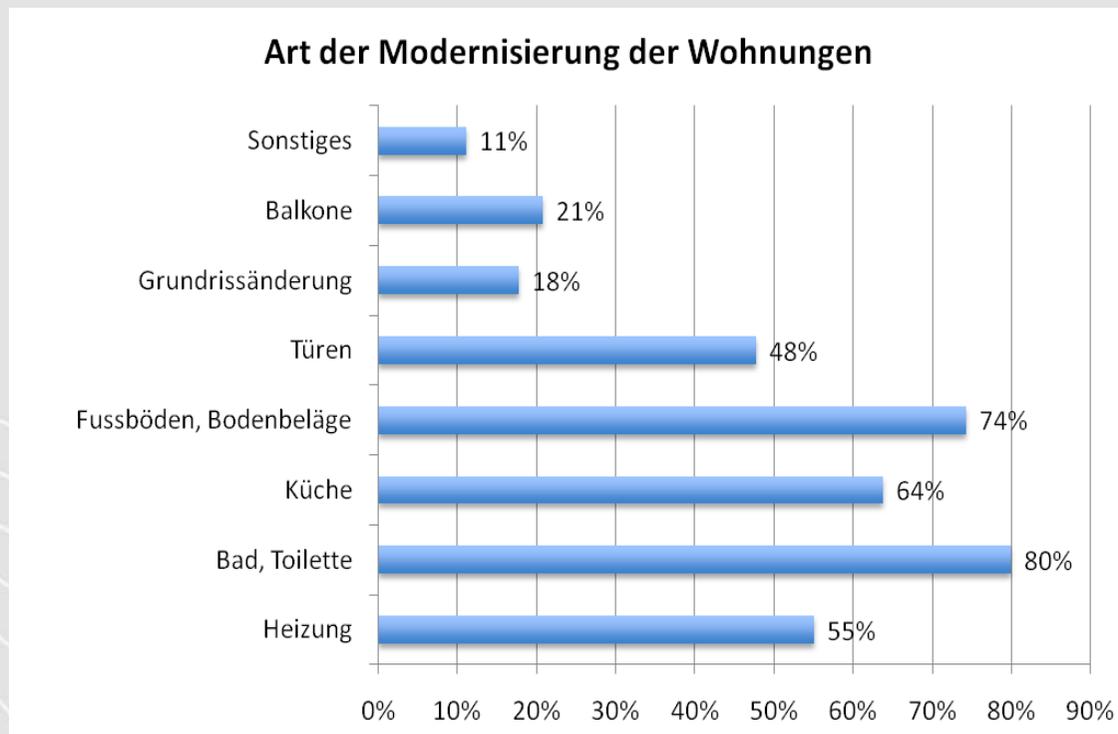
## Durchgeführte Erneuerungsmaßnahmen an den Wohnungen

- Über 2/3 der Wohnungen wurden in den letzten 20 Jahren erneuert
- In den meisten erneuerten Gebäuden wurden auch die Wohnungen modernisiert
- Immerhin ein Drittel der Eigentümer, deren Haus in den letzten 20 Jahren nicht saniert wurde, haben aber in die Modernisierung ihrer Wohnungen investiert

Modernisierung der Wohnungen

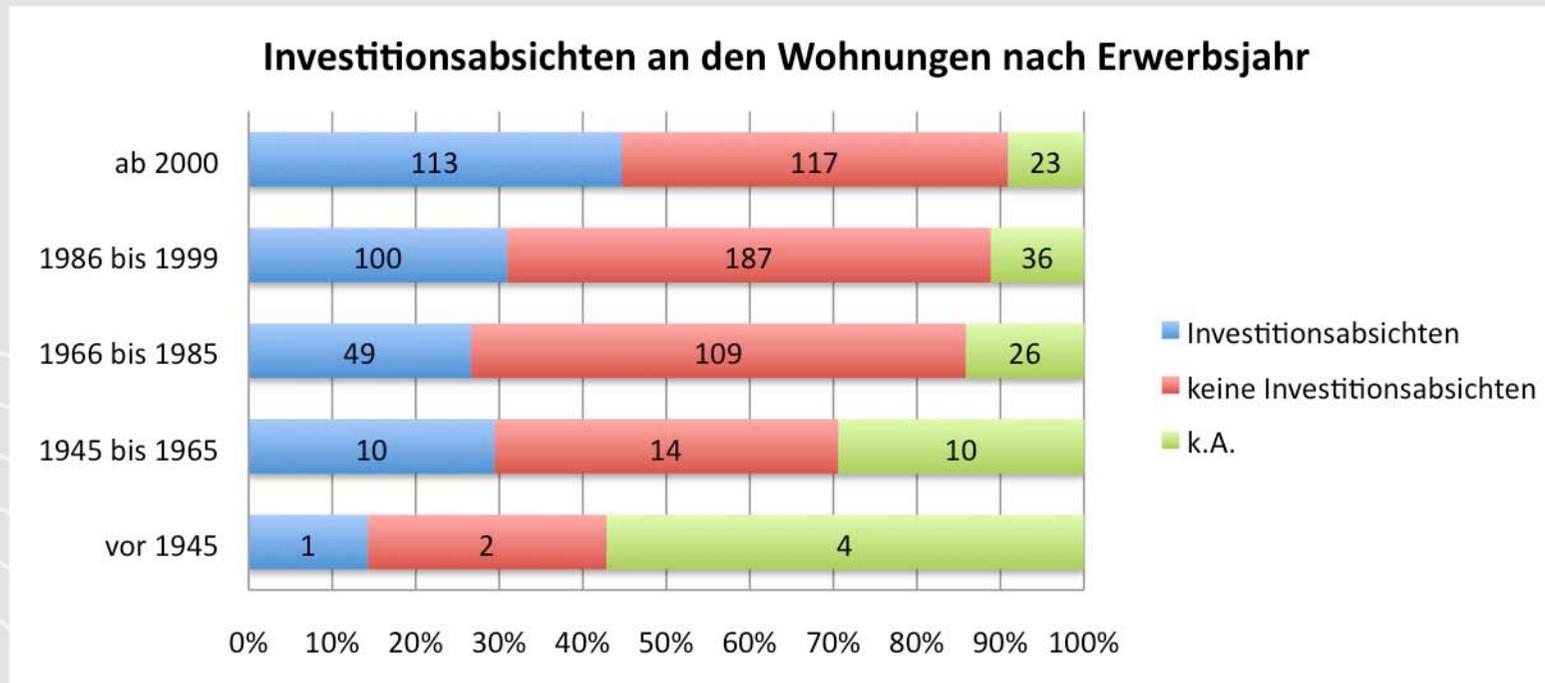


## Durchgeführte Erneuerungsmaßnahmen an den Wohnungen



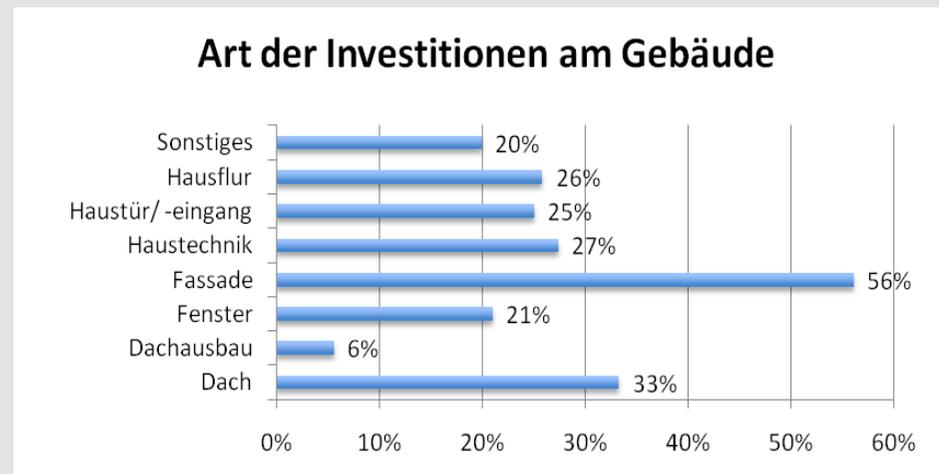
- In der Vergangenheit wurden vor allem Böden, Küchen und Bäder modernisiert
- Über die Hälfte der Eigentümer modernisierten in den letzten 20 Jahren ihre Heizungsanlage
- Baulich aufwändige Arbeiten wie der Anbau von Balkonen oder Grundrissänderungen wurden nur selten durchgeführt

## Investitionsabsichten nach Erwerbsjahr des Eigentums:



## Konkrete Investitionsabsichten am Gebäude

- Knapp die Hälfte der Eigentümer gibt an, konkrete Investitionsabsichten für ihr Gebäude zu haben
- Dabei steht deutlich die Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes im Vordergrund



## Konkrete Investitionsabsichten in den Wohnungen

- Über die Hälfte der Eigentümer hat keine konkreten Investitionsabsichten in den Wohnungen
- Etwa ein Drittel plant konkrete Maßnahmen – vor allem Investitionen in Bäder und die Innenausstattung wie Türen und Fußböden

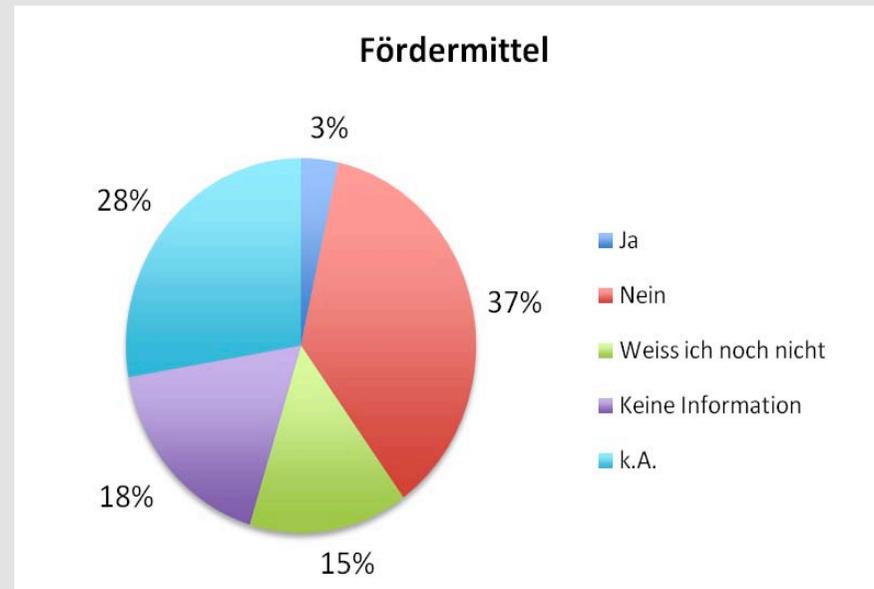


## Sonstiges: Aktive Eigentümer

- Aktive Eigentümer = Modernisierung von Gebäude und Wohnung und/oder Investitionsabsichten an Gebäude oder Wohnung
- „Superaktive“ Eigentümer = Modernisierung von Gebäude und Wohnung und Investitionsabsichten an Gebäude und Wohnung
- 710 der 886 antwortenden Eigentümer fallen in die Kategorie „aktiv“ (80%)
- 147 Eigentümer (17%) sind „superaktiv“ d.h. sie haben konkrete Investitionsabsichten für Gebäude und Wohnung obwohl sie in den letzten Jahren schon in Gebäude und Wohnung investiert haben
- Über die Hälfte der „Superaktiven“ hat keine Infos zu Fördermitteln, 60 % von ihnen haben direkten Beratungsbedarf

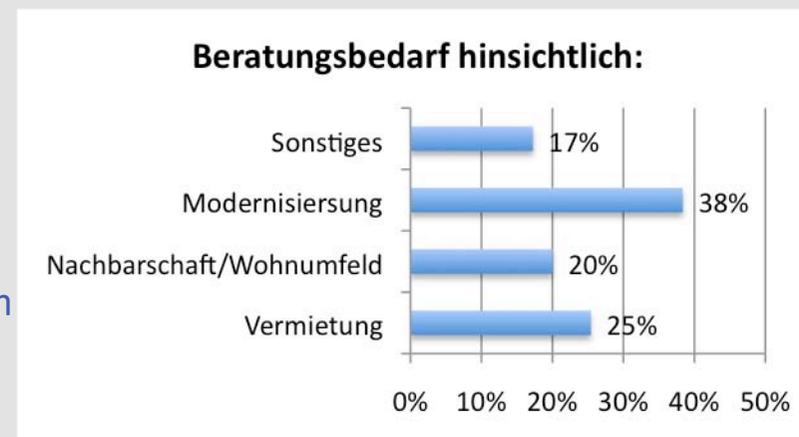
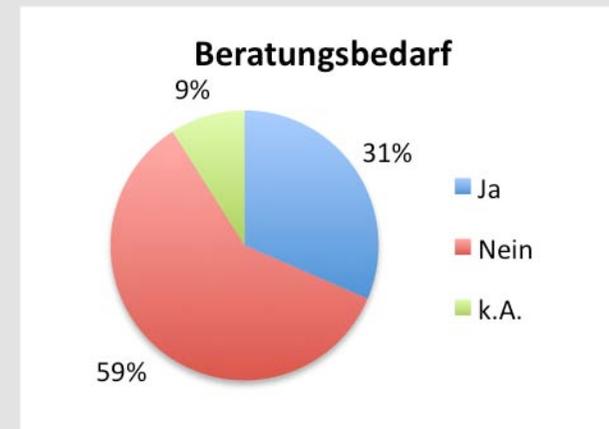
## Inanspruchnahme von Fördermitteln

- Nur ein sehr geringer Teil der Eigentümer geben an, bei ihren Investitionen Fördermittel in Anspruch nehmen zu wollen
- Der Großteil der Befragten verfügt nicht über ausreichend Informationen zu den Fördermöglichkeiten

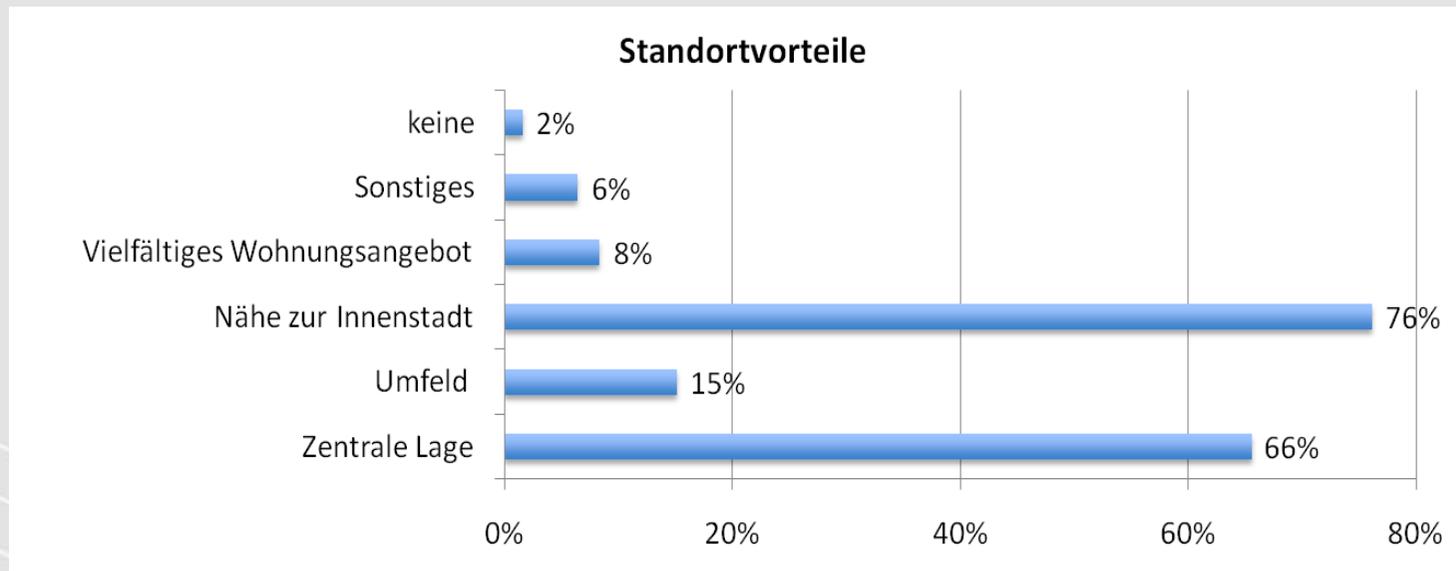


## Beratungsbedarf

- Ein Drittel der Eigentümer wünscht sich eine Beratung zu diversen Themen
- Das Hauptinteresse besteht beim Thema Modernisierung, auch zum Thema Vermietung besteht Bedarf
- Außerdem wurden genannt: Informationen zum Thema
  - Fördermittel
  - Nachbarschaft und Imageverbesserung
  - Stadtteilprogramme
  - Haus- und Hofflächenprogramm
  - Energieeffizienz (Solar, Dämmung, Heizung)
  - Verkauf

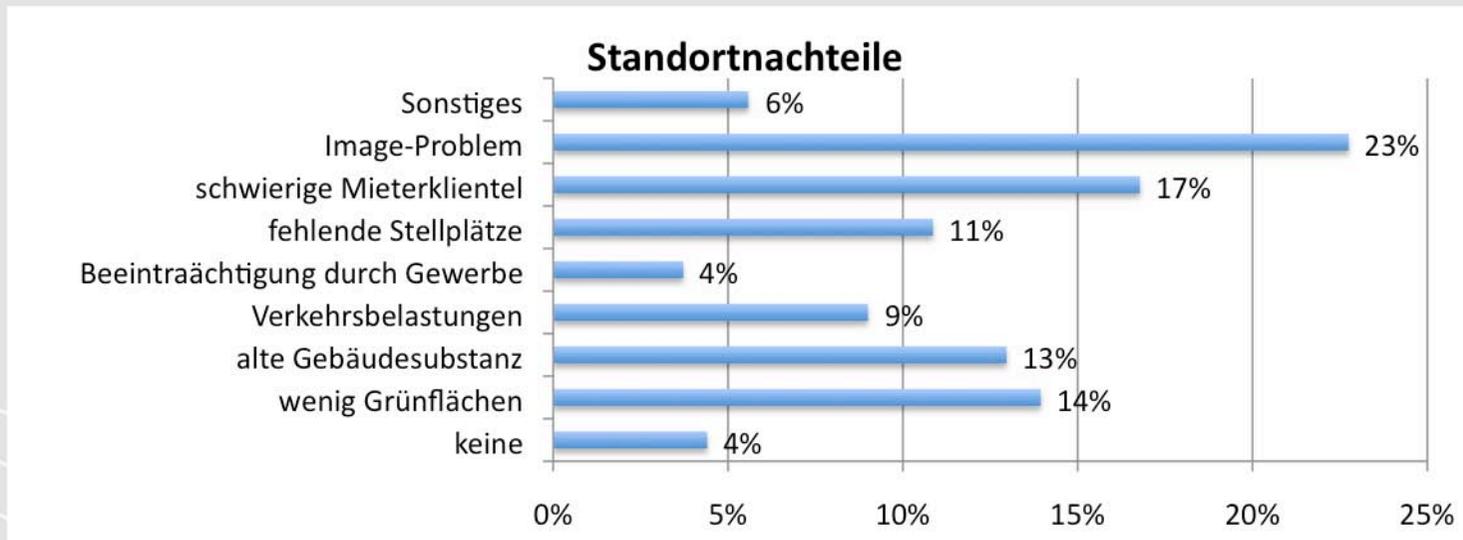


## Der Stadtteil Schalke



- Die Nähe zur Innenstadt und die Zentrale Lage Schalkes werden als größter Vorteil des Stadtteils gesehen
- Das Wohnungsangebot wird nicht als Stärke des Stadtteils gesehen
- Auch das Umfeld (Gastronomie, Kultur etc.) und das vielfältige Wohnungsangebot wurden nur selten als Standortvorteil genannt

## Der Stadtteil Schalke



- Die meisten Eigentümer sehen in Schalke ein Imageproblem
- Weiterhin empfinden sie das Mieterklientel als schwierig
- Erst danach wird der bauliche Zustand (Gebäude, Grünflächen) als Standortnachteil benannt

## Erste Schlussfolgerungen • Eigentümerstruktur

- Hoher Anteil an Eigentümern mit Standortbindung (interessierte Eigentümer mit guter Standorteinschätzung)
- Hohe Eigentümerfluktuation (verstärkte Investitionen?)
- Hoher Anteil an Eigentümergemeinschaften (eingeschränkte Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit?)

## Erste Schlussfolgerungen • Sanierungs- und Beratungsbedarfe

- Größter Sanierungsbedarf im Gebäudebestand aus den Jahren 1945-65 (energetische Sanierung, Wohnungsgrößen, Grundrisse)
- Beratungsbedarf bei ‚Zukunftsthemen‘ (Grundrisse, Wohnraumanpassung) besonders hoch
- Fassadenprogramm reagiert auf großen Bedarf
- Außen- und Hofflächen haben Potenzial für Aufwertung
- Anbau von Balkonen als wichtiges Sonderthema (innovative Lösungen)
- Kooperation Handwerksbetriebe (Fassaden, Haustechnik, Ausbaugewerke)
- Beratung zu Fördermitteln ist wichtig

## Erste Schlussfolgerungen • Eigentümergruppen

- Erfreulich große Gruppe der ‚Aktiven Eigentümer‘ (trotz durchgeführter Maßnahmen auch zukünftige Investitionsabsichten)
- Unterstützung der aktiven Eigentümer ist wichtig
- Besondere Rolle/Ansprache der neuen Eigentümer (hohe Fluktuation)

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## Stadtteilbüro Schalke

Luitpoldstraße 50  
45881 Gelsenkirchen  
Tel. 0209/40858766  
Marco Szymkowiak  
[marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de](mailto:marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de)