

## INNENENTWICKLUNG VS AUSSENENTWICKLUNG

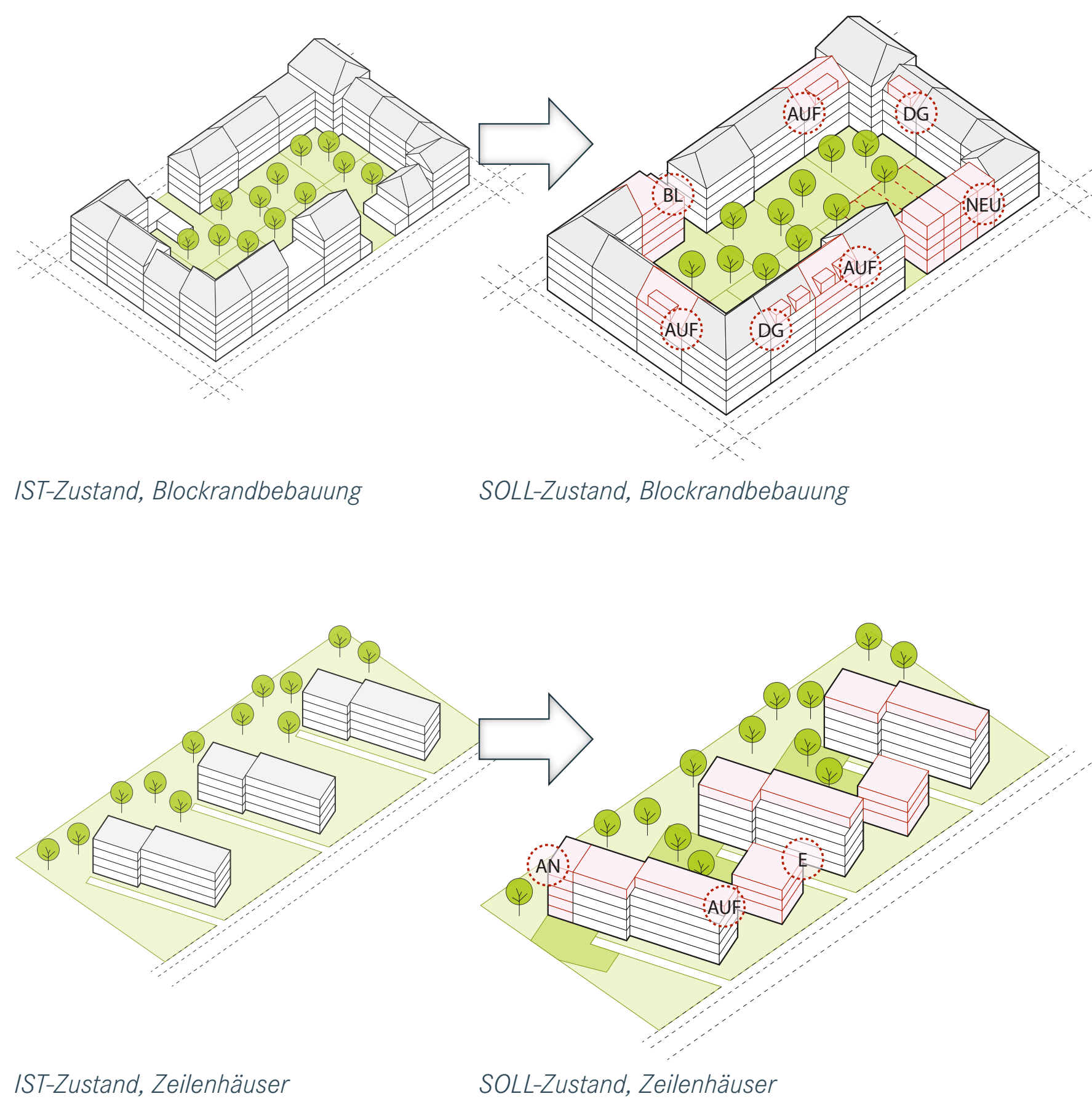
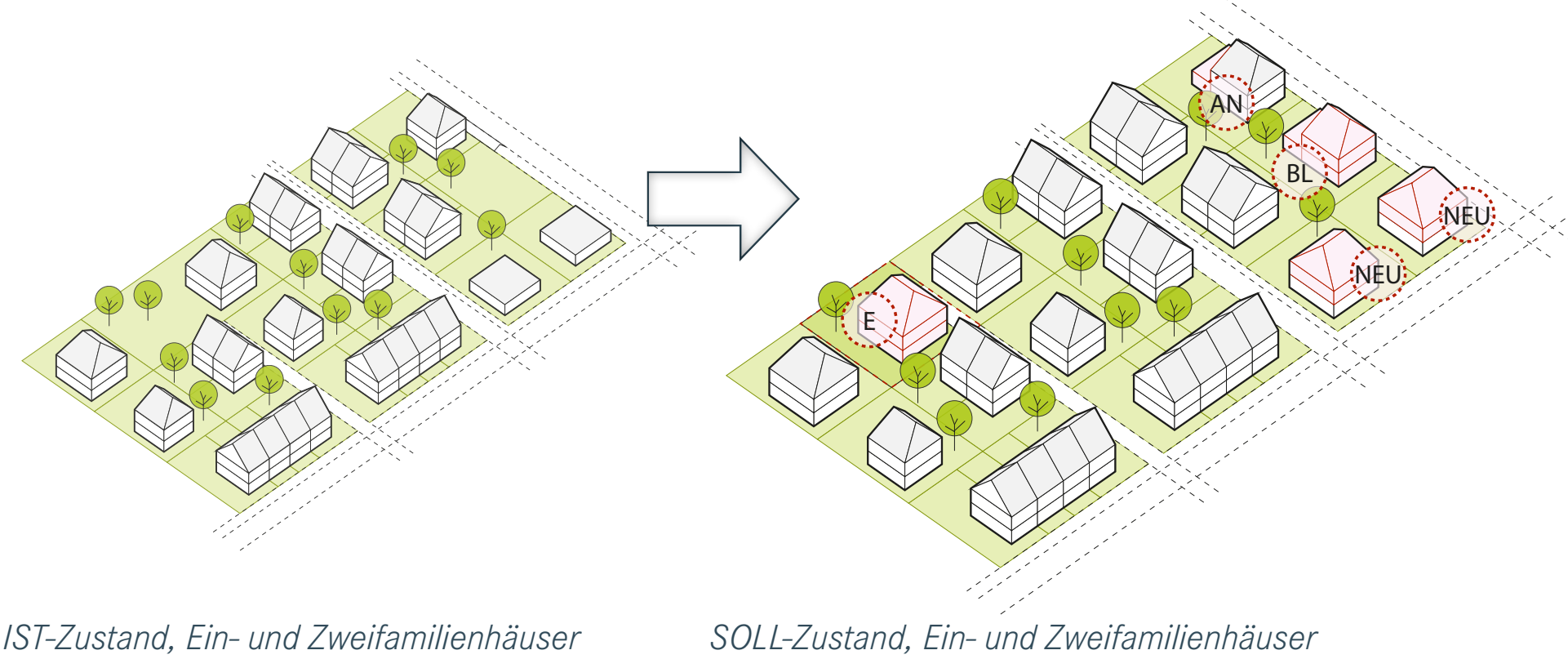
### Was bedeutet Innenentwicklung?

Die Innenentwicklung stellt das Gegenteil der Außenentwicklung dar und umfasst vor allem die Entwicklung von innerörtlichen Flächen sowie die Schaffung von Wohnraum im erschlossenen Siedlungsbereich.

Wesentlich ist dabei eine planvolle und durchdachte Strategie, die ein **behutsames und nachhaltiges Vorgehen** sicherstellt. Zentrales Ziel ist daher - neben der Schaffung neuen Wohnraumes - vor allem die Aufwertung und Verbesserung der vorhandenen Nachbarschaften. Die **dreifache Innenentwicklung (Nachverdichtung, Mobilität und Grün)** schafft Synergien zwischen den Themen her und stellt eine gute Lebensqualität für alle Bewohner:innen sicher.

Für die Innenentwicklung gibt es verschiedene **Möglichkeiten der Nachverdichtung**. Zentral ist dabei die Berücksichtigung und bestmögliche Nutzung der vorhandenen Strukturen, um dem Ziel einer guten, lebenswerten Stadt gerecht zu werden.

- Außenentwicklung**  
Schaffung neuen Siedlungsraumes durch Ausweisung neuer Baugebiete.
- Dreifache Innenentwicklung**  
Durch ein gemeinsames Planen und Handeln können die Flächen ideal genutzt und zusätzliche Frei- und Grünräume geschaffen werden.



### Möglichkeiten der Nachverdichtung

- Dachgeschossausbau (DG)**  
Umbau eines Dachgeschosses zu Wohnzwecken.  
+ Verhältnismäßig geringe Umbaukosten  
+ In der Regel keine baustatischen Bedenken  
+ Geringer Eingriff in die Stadtstruktur  
+ Eignung in dicht bebauten Gebieten  
- Relativ geringer Flächengewinn
- Baulückenschluss & Ergänzung (E)**  
Nutzung von Freiflächen/ Baulücken innerhalb einer bestehenden Bebauung.  
+ Positiver Beitrag für das Stadtbild  
+ Hoher Wirkungseffekt  
+ In der Regel keine baurechtl. Probleme  
- Zusätzliche Versiegelung von Fläche  
- Ggf. Auswirkungen auf Mikroklima
- Aufstockung (AUF)**  
Ergänzung von einem oder mehreren Geschossen (vertikale Nachverdichtung).  
+ keine weitere Flächeninanspruchnahme  
+ Geringer Eingriff in städtebauliche Struktur  
+ Schwache mikroklimatische Auswirkungen  
+ Geeignet für dicht bebaute Gebiete  
- Baustatik und -recht als limitierender Faktor  
- Erschließung neuer Geschosse z.T. aufwendig
- Anbau (AN)**  
Bestehenden Baukörpern werden zusätzliche Elemente hinzugefügt.  
+ Bessere Ausnutzung der Baufelder  
+ Multifunktionale Gebäudeerweiterung  
+ Schaffung von Freisitz (Balkone)  
+ Eignet sich bei offene Baustrukturen  
- Zusätzliche Versiegelung von Fläche  
- Baustatik, Baurecht und Erschließung als mögliche limitierende Faktoren
- Umstrukturierung & Konversion (NEU)**  
Neugestaltung und Funktionsänderung vorhandener städtebaulichen Strukturen.  
+ Hoher Wirkungseffekt  
+ Weite Gestaltungsmöglichkeiten  
+ Ermöglichen vielseitiges Raumangebot  
+ Reaktivierung von (Industrie-)brachen  
- Starker Eingriff in Stadtstruktur und -bild  
- Hoher Aufwand und lange Realisierungsdauer
- Umnutzung & Leerstandsaktivierung**  
Innenaus-/umbau von gewerblichen Flächen für Wohnräume.  
+ Kein weiterer Flächenbedarf  
+ Besonders nachhaltig durch Gebäudeerhalt  
+ Kein Einfluss auf das Stadtbild oder -umfeld  
- Baustatik und -recht als limitierender Faktor  
- Modernisierungsaufwendungen bei Leerstand

### Fördermöglichkeiten

- Kommunales Modernisierungsprogramm für Privateigentümer**
  - Beratung durch Modernisierungsberater
  - Für Anwendungsbereich innerhalb der Cityradialen
  - Finanzielle Zuschüsse
    - Dachgeschossausbau
    - Aufstockung
    - Baulückenschluss und Ersatzneubau
    - Ergänzungsbau auf dem Grundstück
    - Reaktivierung von Leerstand
    - Umnutzung von Gewerberäumen
    - Leerstandsprävention durch Modernisierung
- Wohnraumförderung NRW**
  - Neubau- und Modernisierungsförderung
  - Zinslose Darlehen
    - Dachgeschossausbau
    - Aufstockung
    - Baulückenschluss und Ersatzneubau
    - Ergänzungsbau auf dem Grundstück
    - Reaktivierung von Leerstand
    - Leerstandsprävention durch Modernisierung
  - zusätzlich: Standortaufbereitung (Abbrucharbeiten, Bodensanierung)
    - Baulückenschluss und Ersatzneubau
  - zusätzlich: Tilgungsnachlässe
    - Aufstockung
    - Ergänzungsbau auf dem Grundstück
- Städtebauförderung**
  - Im räumlichen Bereich der Stadterneuerungsgebiete in Bochum
  - Beratung durch Stadtteilarchitekt
  - Zuschüsse für Haus- und Hoffächengestaltung und Umnutzung von Gewerberäumen
    - Leerstandsprävention durch Modernisierung (Innenstadt, Laer, Werne-Langendreer-Alter Bahnhof (WLAB), Wattenscheid-Mitte)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)**
  - Energetische Gebäudesanierung
  - Energieberatung
  - Qualitätssiegel
  - Förderkredite (für Neubau und Erstkauf)
    - Dachgeschossausbau
    - Aufstockung
    - Baulückenschluss und Ersatzneubau
    - Ergänzungsbau auf dem Grundstück
    - Reaktivierung von Leerstand
    - Leerstandsprävention durch Modernisierung

BEI SPIEL ALTER BAHNHOF LANGENDREER



- Möglichkeiten der Nachverdichtung**
  - DG: Dachgeschossausbau
  - AUF: Aufstockung
  - AN: Anbau
  - BL: Baulückenschluss
  - E: Ersatzbau (E)
  - NEU: Umstrukturierung & Konversion
- Entwicklungsleitlinien**
  - Begrünung von Hinterhöfen, Fassaden, Mauern und Dächern
  - Barrierefreie Ausgestaltung und Ausstattung der Zuwegung und Eingangssituationen
  - Ertüchtigung der Gebäudehülle durch energetische Sanierung
  - Anlage von straßenbegleitenden Aufenthaltsbereichen, Bewegungs- und Spielelementen sowie Fahrradstellplätze
  - Altgerechte Wohnraumanpassung und -modernisierung
  - Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Frei- und Spielflächen
  - Einsatz von regenerativen Energiequellen und Einbindung in innovative Energierversorgungskonzepte

## NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL IN BOCHUM

### Ermittlung des Potenzials

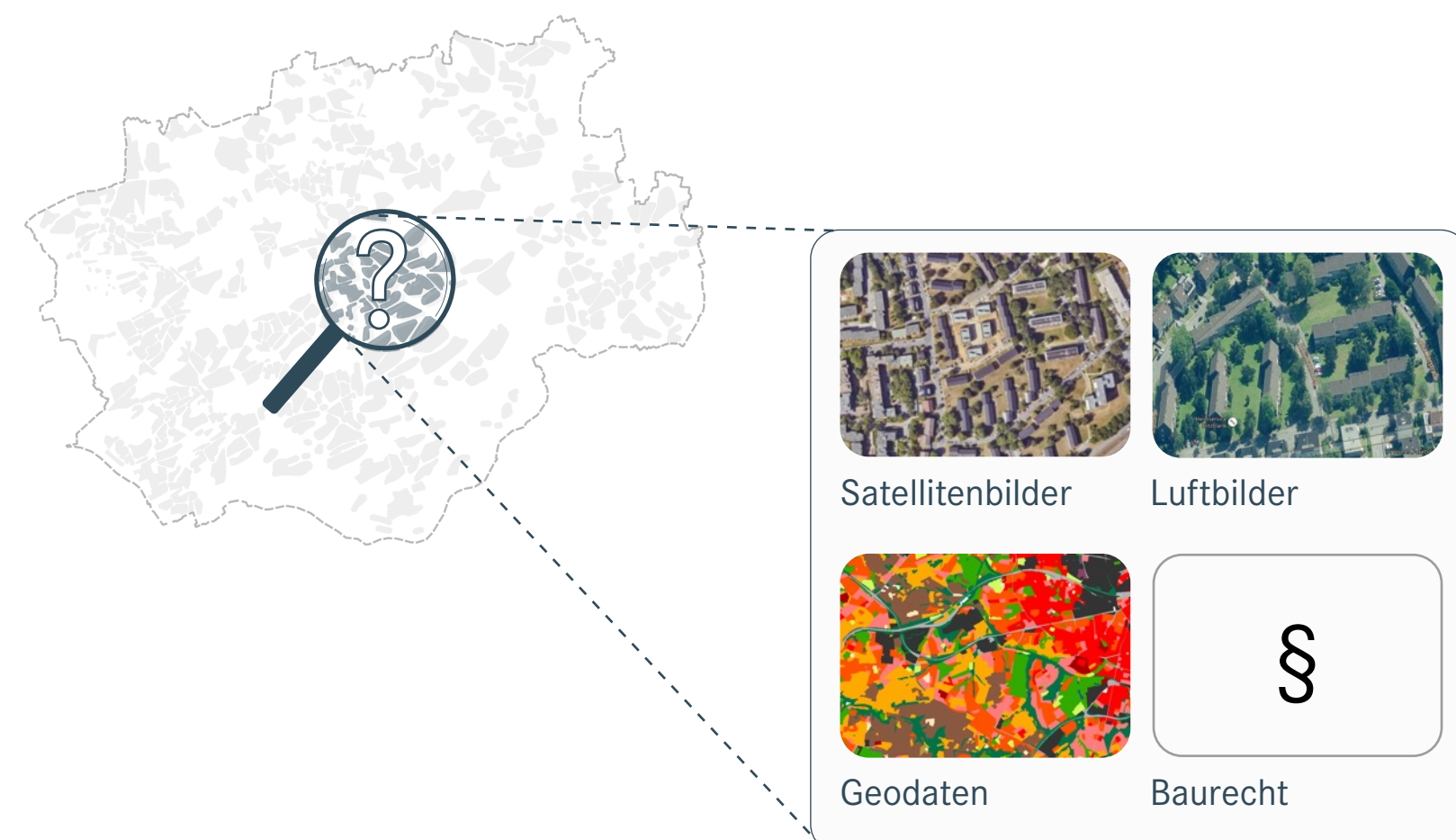
Um den Ansprüchen von ausreichenden und **qualitätvollen Wohnraum** gerecht zu werden, bedarf es einer **aktiven Wohnungsmarktpolitik**. Grundvoraussetzung ist dabei die **Kenntnis des Wohnungsmarktes** im Hinblick auf den Bestand, den Bedarf und darüber hinaus der **vorhandenen Potenziale**.

Da jede **Möglichkeit der Nachverdichtung** andere Voraussetzungen und Potenziale bietet, sind Unterschiede in der Anzahl und Aktivierbarkeit neuer Wohneinheiten vorhanden.

Typische **Hindernisse der Aktivierbarkeit** sind neben der Dringlichkeit (Wohnungsmarktdruck) und der **unterschiedlichen Prägung der Stadträume** auch ungleiche bauplanungs- und genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen. Aber auch die jeweiligen Interessen und Lebensumstände der Eigentümer:innen sind Einflussfaktoren auf das realistische Potenzial einer Nachverdichtung.

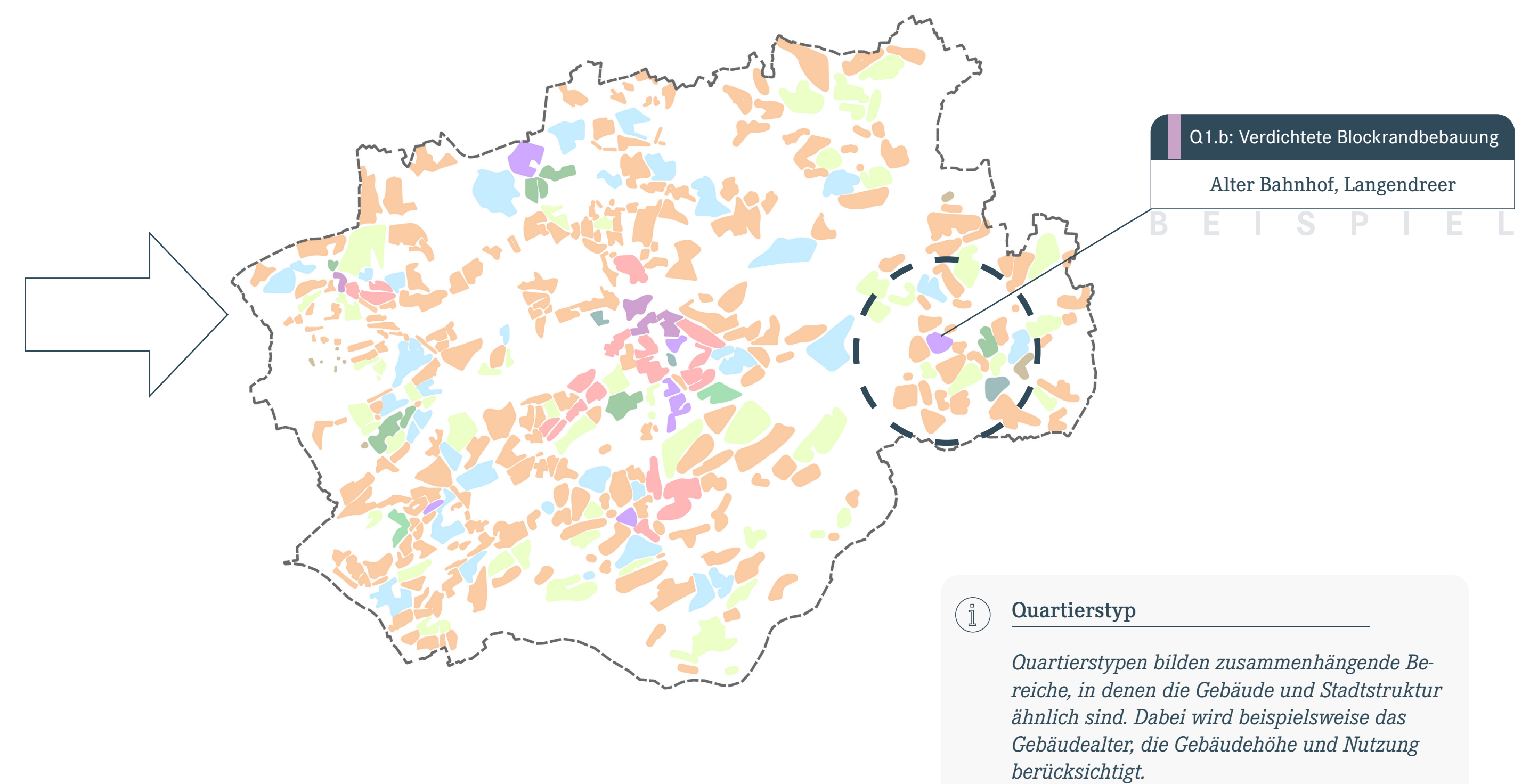
Im Zuge des **Handlungskonzeptes Wohnen** wird eine **Untersuchung** der Gesamtstadt durchgeführt und in mehreren Schritten ein **realistisches Potenzial** neuer Wohneinheiten identifiziert.

### Untersuchung des Stadtraumes



**Stadtraum**  
Bochum hat sich über eine lange Zeit mit jeweils unterschiedlichen Ansprüchen an die Stadt und Gebäude entwickelt. Daraus resultieren z. T. starke Unterschiede in Gebäudehöhe, -größe und -anordnung.

### Einteilung der Stadt in Quartierstypen



**Quartierstyp**  
Quartierstypen bilden zusammenhängende Bereiche, in denen die Gebäude und Stadtstruktur ähnlich sind. Dabei wird beispielsweise das Gebäudealter, die Gebäudehöhe und Nutzung berücksichtigt.

### Stufenweise Potenzialermittlung



**Nachverdichtungspotenzial**  
Unter Berücksichtigung der jeweiligen Prägung und der Möglichkeiten der Nachverdichtung wird mit Hilfe von Faktoren ein mögliches Potenzial für neue Wohneinheiten ermittelt.

- Q1: Blockrandbebauung**
  - a. Aufgelockert
  - b. Verdichtet
  - c. Grüner Innenhof
- Q2: Wohnsiedlungen**
  - a. Zeilenstruktur
  - b. Cluster- und Solitärstrukturen
- Q3: Freistehende Mehrfamilienhäuser**
- Q4: Einfamilienhäuser**
  - a. Aufgelockert
  - b. Verdichtet
- Q5: Gemischte Typologien**