

3.2 Wohnen und Wohnumfeld

In den Stadtteilen Oberilp und Nonnenbruch wohnen insgesamt rund 6.200 Personen und somit ca. 22,5 % der Gesamtbevölkerung von Heiligenhaus. Die demographische Analyse zeigt, dass innerhalb des Plangebietes vergleichsweise viele Haushalte mit Kind(ern) leben (vgl. Kapitel 2.3). Dementsprechend ist auch die Bevölkerung im Vergleich zur Gesamtstadt im Schnitt jünger; im Umkehrschluss fällt der Anteil der über 80-Jährigen sowie der 65- bis unter 80-jährigen insbesondere in der Oberilp im Vergleich zur Gesamtstadt geringer aus.

Der Wohnungsbestand weist unterschiedliche Baustrukturen auf (vgl. Kapitel 3.1) und reicht von Einfamilienhäusern über Zeilenbauten bis hin zu Hochhäusern in Solitär- bzw. Punkthausbauweise. Prägend – auch in der Außenwahrnehmung – ist der Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit, der in der Oberilp Ende der 1960er bis Anfang der 1970er Jahre entstanden ist und entsprechend dem Leitbild »Urbanität durch Dichte« eine hohe städtebauliche Dichte aufweist. Im Nonnenbruch sind die Geschosswohnungsbauten, die in den 1950er bis Anfang der 1960er Jahre erbaut wurden, kennzeichnend. Diese weisen eine aufgelockerte Baustruktur mit großzügigen Freiräumen zwischen den Gebäuden auf.

Die Wohnbebauung lässt in beiden Quartieren vereinzelt einen dringenden Handlungsbedarf in Bezug auf die Bausubstanz und Ausstattungsqualität feststellen. In weiten Teilen wurden jedoch in jüngerer Vergangenheit bereits Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die maßgeblich zur Aufwertung des Wohnungsbestandes beigetragen haben.

Mit Hilfe einer integrierten Stadtentwicklungsplanung konnten Anfang der 2000er in der Oberilp bereits erste Impulse gesetzt werden (vgl. Kapitel 2.5). So wurde das Wohngebäude Rhönstraße 10-12 abgerissen, zudem fand eine Eigentümerberatung für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen statt. Jedoch bestehen nach wie vor im Gebäudebestand zum Teil gravierende Mängel. Eine besondere Herausforderung stellen hierbei Gebäude dar, die im Eigentum von großen Eigentümergemeinschaften stehen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass trotz großer Bemühungen kein Abruf von bereitgestellten Fördermitteln für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgte. Somit besteht das Risiko, dass auch bei erneuter Bereitstellung von finanziellen Anreizen die fehlenden finanziellen Ressourcen der Eigentümergemeinschaften die Durchführung von Maßnahmen verhindert.

Im Nonnenbruch wurden größere Wohnungsbestände durch die entsprechenden Wohnungsbaugesellschaften¹⁶ modernisiert und Maßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen sowie häufig Außenwohnbereiche in Form von Balkons ergänzt. Auch sind in jüngster Zeit erste Nachverdichtungsmaßnahmen realisiert worden. Am Zwönitzer Weg wurde eine Reihenhausbauung auf einer vormals gewerblich genutzten Fläche realisiert, an der Oppelner Straße sind zwei Mehrfamilienhäuser im Teilbereich einer Grünfläche entstanden. Darüber hinaus sind in der Vergangenheit Dachausbauten bzw. Aufstockungen an einzelnen Gebäuden vorgenommen worden.

Die von empirica erstellte Wohnraumbedarfsanalyse (vgl. Kapitel 2.5) beschreibt, dass in Heiligenhaus auch in Zukunft Bedarf an ausgewogenem, zielgruppenorientiertem Wohnraum besteht. Nachdem in jüngerer Vergangenheit mit dem Neubaugebiet Selbeck bereits ein Einfamilienhausstandort südlich der Oberilp realisiert wurde, werden zwei weitere Potenzialflächen für Wohnbebauung im Plangebiet identifiziert. In der Oberilp sind dies die Flächen östlich des Europaplatzes, die nach dem Abriss des Gemeindehauses frei wurden und für die eine Mehrfamilienhausbebauung geplant ist. Außerdem ist im Flächennutzungsplan die Fläche des ehemaligen Gebäudes Rhönstraße 10-12 als Wohnbaufläche ausgewiesen, die seit Abriss der Wohnbebauung im Jahr 2006 noch immer unbebaut ist.

¹⁶ Für eine differenziertere Betrachtung der Eigentümerstruktur in den Quartieren wird auf Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus, S.47-48 und S.50-51 verwiesen.

Das Image der beiden Stadtteile als Wohnstandort wird im Rahmen der Wohnraumbedarfsanalyse in Bezug auf den Wohnungsmarkt reflektiert. So werden Sozialstruktur und Erscheinungsbild insbesondere von Wohnungsinteressenten außerhalb von Heiligenhaus als ablehnende Gründe für einen Eigenheimkauf angeführt¹⁷. Auch Leerstände wurden in den beiden Stadtteilen häufiger festgestellt als in anderen Ortslagen, auch wenn die Ursachen nicht geklärt und u. a. auf Fluktuation, Modernisierung, aber auch marktbedingte Gründe zurückzuführen sind¹⁸. Vor diesem Hintergrund wird bestimmten Bereichen der beiden Quartiere für die Zukunft ein erhöhtes Leerstandrisiko attestiert. Dies betrifft insbesondere solche Teilräume, in denen sich sozial schwache Bevölkerungsschichten und Großwohnstrukturen mit zum Teil hohem Modernisierungsstau überlagern¹⁹. Dennoch sind in beiden Stadtteilen in jüngerer Vergangenheit Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen, die über dem Wachstum der Gesamtstadt liegen. Grund hierfür ist der Wanderungsüberschuss von Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft sowie ein positiver natürlicher Saldo²⁰.

In Bezug auf die Wohnkosten zeigt sich ein differenziertes Bild. Für die Oberilp wird in der Wohnraumbedarfsanalyse aufgezeigt, dass sowohl die Mietkosten als auch die Kaufpreise für Eigenheime deutlich unter dem gesamtstädtischen Mittel liegen²¹. Dahingegen werden für den Nonnenbruch Miet- und Kaufpreise festgestellt, die sich in etwa auf dem gesamtstädtischen Niveau bewegen²².

Abb. 27: Gebäudestruktur in den Siedlungsbereichen Oberilp und Nonnenbruch



Quelle: post welters + partner / cima (2021)

¹⁷ empirica ag (2020): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus (S.23)

¹⁸ empirica ag (2020): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus (S.26)

¹⁹ empirica ag (2020): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus (S.85)

²⁰ empirica ag (2020): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus (S.45 ff.)

²¹ empirica ag (2020): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus (S.47 f.)

²² empirica ag (2020): Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Heiligenhaus (S.51 f.)

Abb. 29: SWOT Handlungsfeld B: Wohnen und Wohnumfeld

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs-, Modernisierungs- sowie Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ punktuell: Handlungsbedarf bei der Bausubstanz der Wohngebäude, insbesondere bei Eigentümergemeinschaften
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ▪ identifizierte Potenzialflächen für Wohnbebauung in der Oberilp ▪ energetische Sanierung durch notwendige Modernisierungsmaßnahmen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende finanzielle Ressourcen der Eigentümergemeinschaften für Modernisierungsmaßnahmen ▪ erhöhtes Leerstandrisiko in vereinzelt Lagen