



Wohnstandort Barmen Mitte

Ziele und Potenziale der Wohnraumentwicklung

Sven Macdonald 101.1 Stadtentwicklung Stadt Wuppertal



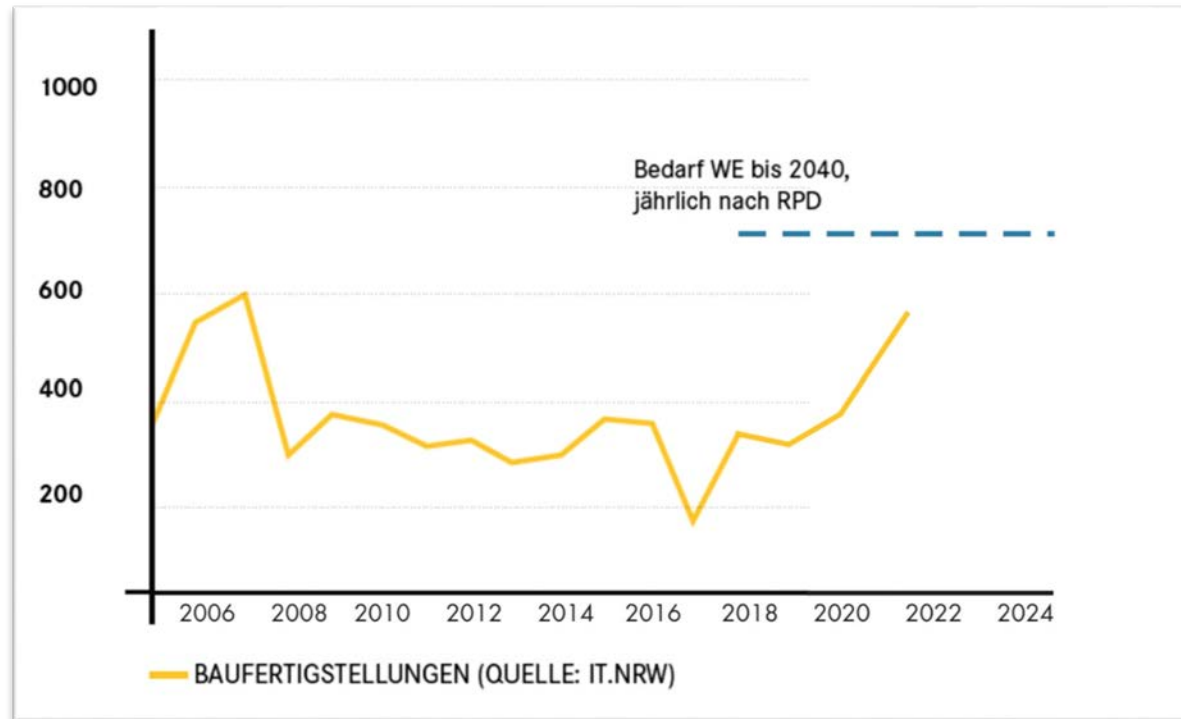
Hohe Nachfrage in der Gesamtstadt

Wohnungsmarkgutachten (2020) des Landes auf Grundlage der Bevölkerungsprognose von IT.NRW:

- Bevölkerungswachstum und Wohlstandsentwicklung
→ hoher Bedarf an neuen und besseren Wohnungen
→ Bedarf übersteigt die Neubautätigkeit
→ gute Marktlage
- hohe Versorgungslücke bei altersgerechtem Wohnen
→ kann nicht nur durch Neubau gedeckt werden, sondern muss auch durch **Anpassung des Bestands** erfolgen



Hohe Nachfrage in der Gesamtstadt



Bedarf gegenüber Baufertigstellungen (Wohneinheiten)



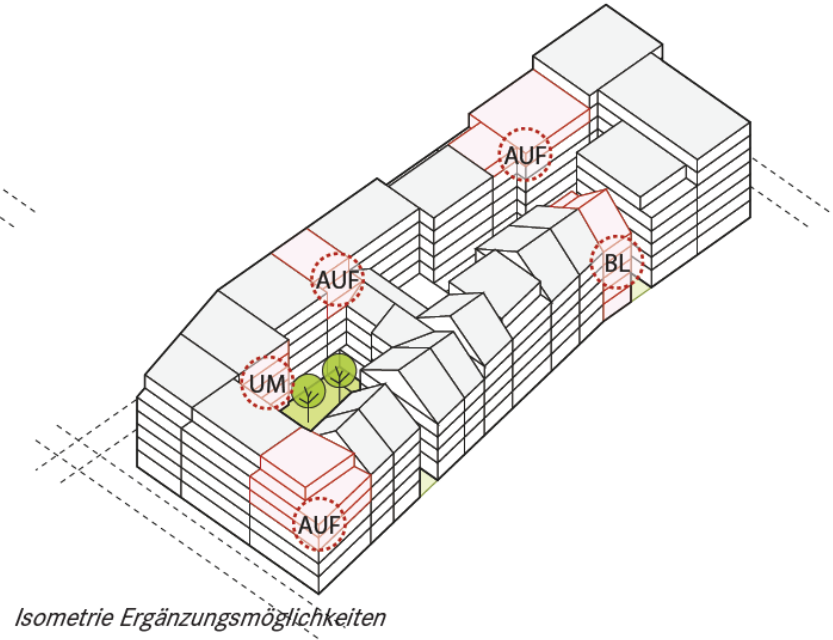
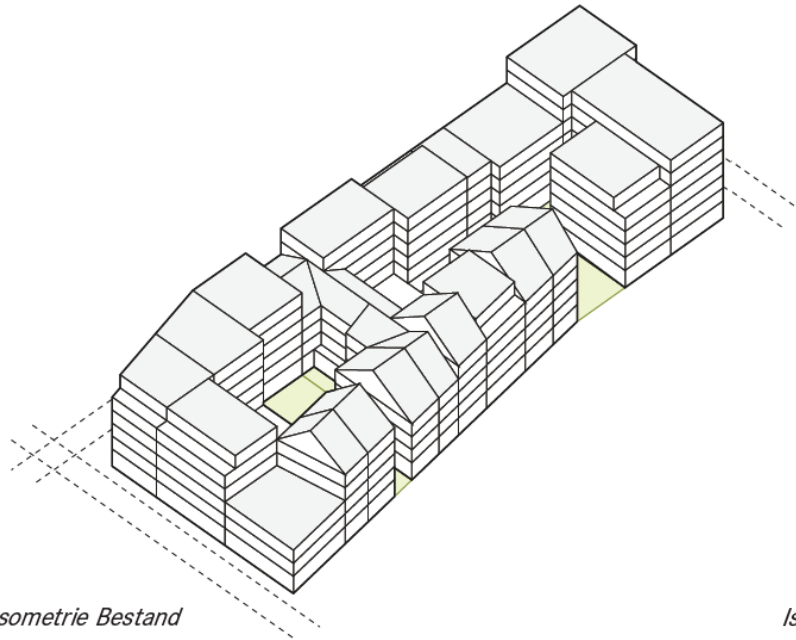
Innenentwicklung als Ziel der Stadtentwicklung

Innenentwicklungskonzept Wuppertal (Ratsbeschluss 2020):

- Innenentwicklung soll forciert werden und Vorrang vor der Außenentwicklung („auf der grünen Wiese“) haben
- Innenentwicklung heißt:
 - Bestandsentwicklung
 - Umnutzung in Wohnen (Handel, Gewerbe)
 - Bebauung von Baulücken
 - Abriss und Neubau
 - Dachgeschossausbau
 - Aufstockung



Innenentwicklung als Ziel der Stadtentwicklung



Beispiel Ergänzungsmöglichkeiten

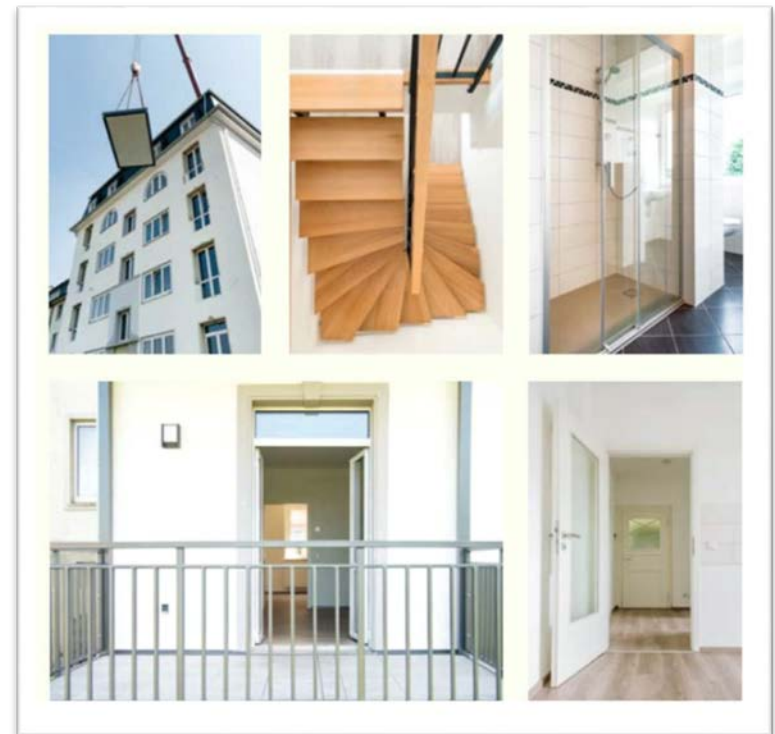
- Aufstockung (AUF)
- Umnutzung (UM)
- Baulückenschluss (BL)
- Abriss / Neubau (NEU)



Zielgruppenorientierung

Erfolgsfaktor der Immobilienentwicklung:
zukünftige Bewohner/innen bzw. Mieter/innen
zielgruppengerecht ansprechen

- Ausstattung / Balkone
- Grundrissqualitäten
- Gestaltungsmerkmale
- zielgruppengerechte Zusatzräume
- Serviceangebote
- energetische Aspekte
- Barrierefreiheit
- Preisniveau



Zielgruppenorientierung



Positives Beispiel Oberdörnen: Hansa Lofts (2012)
Lage plus Umbauqualität = Erfolg

Mehr Wohnen in der Innenstadt

Transformation der Innenstädte

Strukturwandel / Rückzug des Einzelhandels

- neue Perspektiven für die Innenstädte
- Potenziale durch Nutzungsänderungen

→ Synergieeffekte:

Belebung der Innenstadt durch Bewohner/innen
Mehr Kundschaft vor Ort



Vorhandene Infrastruktur für die Bewohner/innen
„Stadt der kurzen Wege“

Mehr Wohnen in der Innenstadt



vorher



nachher



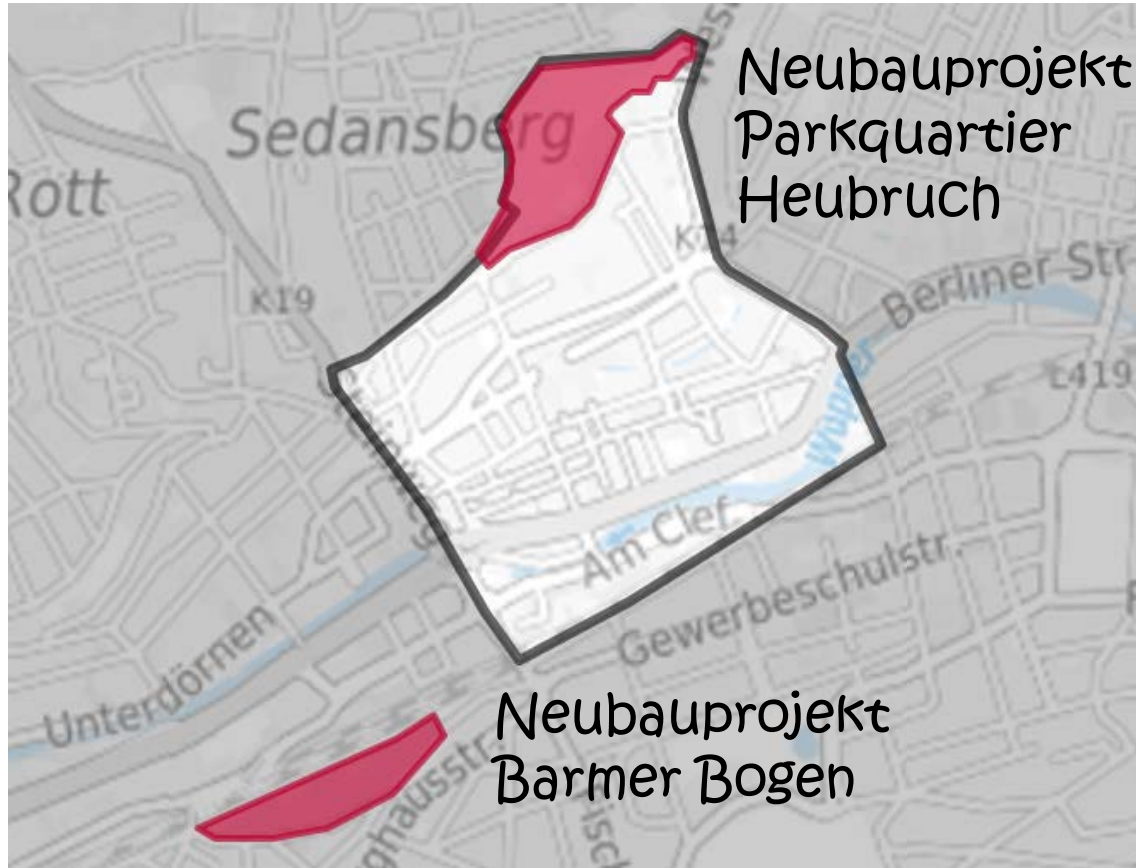
Beispiel Hertie Lünen

Potenziale in der Barmer Innenstadt



Das Quartier ist für viele Zielgruppen und Milieus interessant.

Potenziale in der Barmer Innenstadt



Zwei große Neubauprojekte werden den Standort auf.

Parkquartier Heubruch



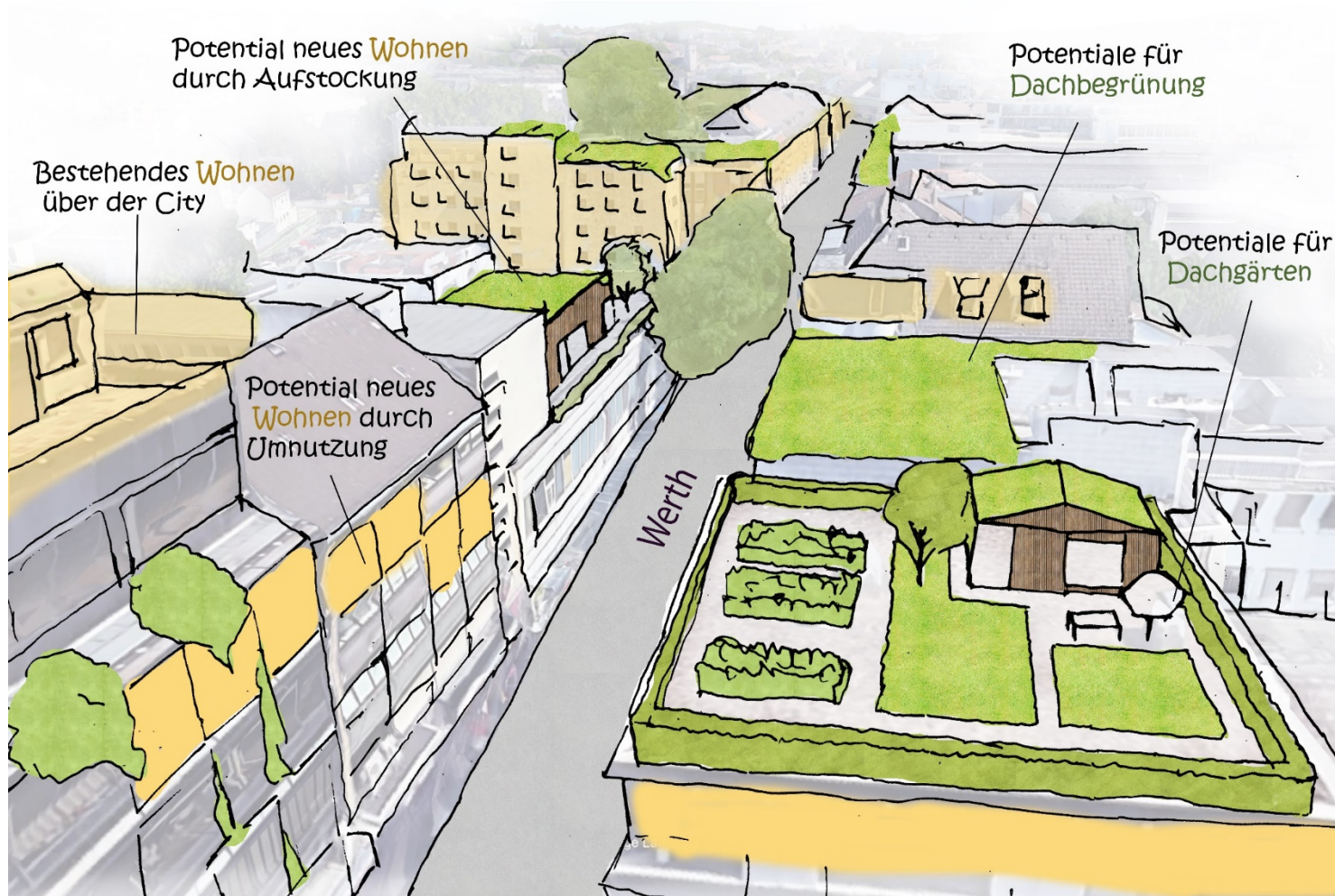
Wettbewerbsentwurf
HGMB Architekten

Barmer Bogen



Wettbewerbsentwurf | Lorber Paul Architekten

Potenziale in der Barmer Innenstadt



Visualisierung Abteilung Städtebau / C. Losch



Herausforderungen im Bestand

Die Architektur aus der Nachkriegszeit ist dominant.

→ eingeschränkte Attraktivität

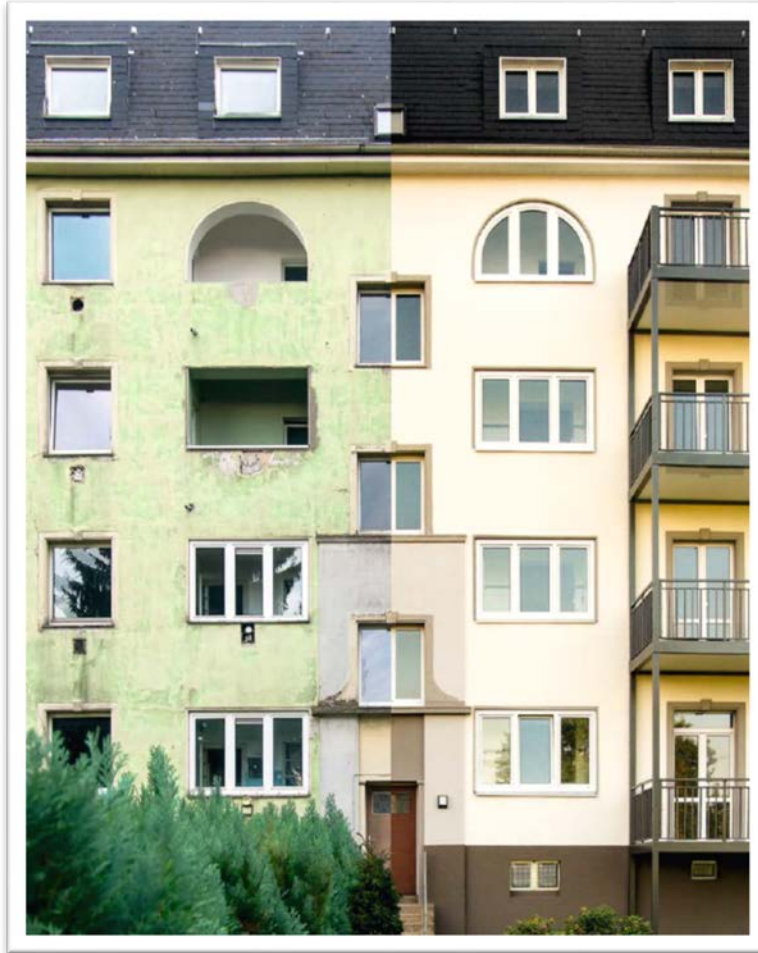
→ umso wichtiger ist die Qualität der Wohnungen



**Die Wohnungen sind mehrheitlich im Besitz von
Einzелеigentümern und Eigentümergemeinschaften:**

→ ohne Ihre Einbindung kann wenig erreicht werden.

Herausforderungen im Bestand



- Mut für Investitionen
- Finanzierung
- Energetische Sanierung
- Barrierefreiheit
- Anpassung der Grundrisse
- Sanierung im vermieteten Zustand
- Mieterschaft

Herausforderungen im Bestand



- Sanierungsberatung
- Hof- und Fassadenprogramm
- Wohnraumförderung

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit**