

Wohnwertuntersuchung in Bochum Ein Beitrag zur Stadtentwicklungsplanung

Entwicklungsplanung ist in den letzten Jahren zunehmend schwieriger geworden, da sich die Rahmenbedingungen erheblich verändert haben. Dazu gehört vor allem der anhaltende Bevölkerungsrückgang. In Nordrhein-Westfalen leben mit 16,7 Millionen Menschen (Stand 31. 12. 84) rund 350 000 weniger als Ende 1980¹. Die rückläufigen Einwohnerzahlen sind sowohl auf Sterbefallüberschüsse als auch auf Wanderungsverluste zurückzuführen. In den Ballungszentren besteht weiterhin die Tendenz der Stadt-Umland-Wanderungen. Negative Wanderungssalden sind in erster Linie als Reaktion auf unbefriedigende Lebens- und Arbeitsbedingungen zu werten. Dabei spielen steigende individuelle Wohnflächenansprüche in Abhängigkeit von Einkommensentwicklung und Haushaltsgrößen eine besondere Rolle.

Kennzeichnend für die Kernbereiche der Ruhrgebietsstädte ist ein hoher Anteil an alter Bausubstanz mit einem relativ schlechten Wohnstandard. Hinzu kommen ein Mangel an Freiflächen und die enge Nachbarschaft von Industrieanlagen und Wohnhäusern. Um die Attraktivität der Städte zu erhöhen, ist vor allem eine Verbesserung der Lebensbedingungen für die Bewohner zwingend erforderlich. Dabei sind nicht nur die unmittelbaren Wohnbedingungen, sondern auch das Wohnumfeld und die wohnungsnahe Infrastruktur zu verbessern. Im Hinblick auf mögliche Planungsmaßnahmen ist eine kleinräumige Beschreibung der Wohnsituation von großer Bedeutung.

Wohnwertanalyse in Bochum

In der Reihe „Beitrag zur Stadtentwicklungsplanung“ ist bereits im Jahre 1978 eine Untersuchung zum „Wohnwert in den Statistischen Vierteln“ veröffentlicht worden. Da sich die Rahmenbedingungen seither kontinuierlich verändert haben, ist die Untersuchung von 1978 nicht mehr aktuell genug. Aus diesem Grunde ist nun eine neue Analyse erarbeitet worden, die unter dem Titel „Wohnwert in Bochum“ publiziert wird. Sie unterscheidet sich von der alten Untersuchung durch die Auswahl anderer Merkmale und durch ein anderes Bewertungsverfahren.

1. Modellbeschreibung

a) Problemstellung

Das Ziel der Wohnwertanalyse besteht darin, die in Bochum wie in jeder Stadt unterschiedliche Wohnqualität in einem vorgegebenen Gliederungssystem darzustellen. Als räumliche Bezugsgröße wurden die „Statistischen Viertel“ gewählt. Das Bochumer Stadtgebiet ist in verschiedene Gebietseinheiten kleinräumig untergliedert, die sich hierarchisch zusammensetzen. Aus den 6 Stadtbezirken werden 30 Statistische Bezirke, daraus 154 Statistische Viertel und als kleinste Gebietseinheiten schließlich 3 200 Blöcke gebildet.

Es ist kaum möglich, für den Begriff „Wohnwert“ eine treffende Definition zu finden. Er läßt sich eigentlich nur durch Indikatoren umschreiben, die bei der Wahl eines Wohnstandortes wesentlich sein können. Neben wohnungsbezogenen Gründen wie

Größe und Ausstattung sind vor allen Dingen die Wohnumgebung und die infrastrukturelle Versorgung zu nennen.

Das grundlegende Problem, um Aussagen über die „Wohnqualität“ treffen zu können, besteht darin, daß diese als eigenständiges Kriterium nicht unmittelbar meßbar ist. Deshalb ist es notwendig, die komplexe Zielgröße „Wohnwert“ in statistisch erfaßbare Indikatoren zu zerlegen.

Das Zerlegen einer komplexen Zielgröße in Teilgrößen führt jedoch erneut zu Problemen:

Es müssen Merkmale gefunden werden, die eindeutig in qualitativem Zusammenhang zum Wohnwert stehen und zu denen geeignetes, d.h. kleinräumiges und zugleich flächendeckendes Datenmaterial vorliegt. Mit welchem Gewicht sollen die Einzelmerkmale dann aber in den „Gesamt-Wohnwert“ eingehen? Sowohl die Auswahl der Merkmale als auch deren Bewertung und Gewichtung werden letztendlich durch subjektive Wertmaßstäbe bestimmt. Es gibt keinen wissenschaftlichen Ansatz, der ein Vorgehen mit absoluter Objektivität ermöglicht. Trotz aller Bemühungen wird der „Wohnwert“ durch die Einzelmerkmale nie mit hundertprozentiger Genauigkeit zu erfassen sein. Das Bewertungsverfahren und die Auswahl der Merkmale bieten aber dennoch eine gesicherte Basis für eine Wohnwertuntersuchung.

Gegenüber einer speziell auf ein Thema ausgelegten Analyse bietet die Situationsbeschreibung verschiedener Teilbereiche eine breitgestreute Information. Je nach Auswahl der Merkmale kann eine Wohnwertanalyse verdeutlichen, in welchen Räumen entsprechende städtebauliche Entwicklungen notwendig sind.

b) Bewertungsverfahren

Der dreizehn Merkmale umfassende Katalog gliedert sich in folgende vier Bereiche:

- Gebäude/Wohnung,
- Wohnumfeld,
- Immissionsbelastung,
- Versorgung.

Besonderer Wert wurde auf den Komplex Gebäude/Wohnung gelegt, der insgesamt eine Gewichtung von 50 % erhielt. Eine den Ansprüchen nicht genügende Wohnung, insbesondere eine zu kleine Wohnung, ist von überwiegender Bedeutung für das Wanderungsverhalten. Da zu der Wohnungsausstattung keine aktuellen Daten vorhanden waren und die Ausstattung der Wohnungen in der Regel mit der Wohnfläche korreliert, erhielt das Merkmal „Wohnfläche pro Einwohner“ mit 25 % die höchste Gewichtung. Dies gilt eingeschränkt auch für die „Wohnfläche pro Wohneinheit“, die deshalb mit 15 % gewichtet wurde. Aufgrund einer geringeren Bedeutung gegenüber der Wohnfläche wurden die Merkmale „Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden“ und „Anteil der Gebäude mit vier und mehr Geschossen an allen Gebäuden“ mit je 5 % gewichtet.

Zu den wichtigsten umweltbezogenen Wanderungsgründen gehören Verkehrsbelastungen und Beeinträchtigungen durch Industrie- und Gewerbebetriebe. Die Merkmale aus dem Komplex Wohnumfeld gliedern sich in zwei Bereiche: einerseits werden die Anteile der Freifläche sowie der Gewerbe- und Industrie- fläche an der Gesamtfläche des jeweiligen Viertels bewertet, andererseits diese Flächen auf die Einwohnerzahl bezogen. Die beiden Merkmale zum Anteil der jeweiligen Flächen wurden mit je 5 %,

die anderen beiden in bezug auf die Einwohnerzahl mit je 3 % gewichtet.

Aufgrund einer relativ homogenen Immissionsbelastung im ganzen Stadtgebiet wurde eine mehrstufige Differenzierung erschwert, so daß die Merkmale „Schwefeldioxidbelastung“ und „Staubniederschlagsbelastung“ mit je 3 % gewichtet wurden.

Auch die Versorgungssituation ist für die Wahl eines Wohnstandortes von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Das gilt besonders für die Merkmale „Versorgung mit Geschäftszentren“ und „Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr“, die mit 14 % bzw. 10 % entsprechend hoch gewichtet wurden. Eine geringere Gewichtung des Merkmals „Versorgung mit Allgemeinärzten und Internisten“ mit 4 % beruht darauf, daß die Nähe zu Ärzten für breite Bevölkerungsschichten, insbesondere für jüngere Leute, eine untergeordnete Rolle spielt.

Die Bewertung der Einzelmerkmale erfolgte anhand einer Punkteskala von 1 bis 5, wobei 5 Punkte die beste und 1 Punkt die schlechteste Ausprägung darstellen. Die Bewertung mit 3 Punkten entspricht einer mittleren Ausprägung, die sich in den meisten Fällen am Bochumer Durchschnittswert orientiert. Ihn als Grundlage für eine mittlere Bewertung zu wählen, ist darin begründet, möglichst objektiv die regionalen Unterschiede im Bochumer Stadtgebiet darstellen zu können.

Der Gesamtindex „Wohnwert“ errechnet sich wie folgt: die einzelnen Merkmalsausprägungen, mindestens 1 und höchstens 5 Punkte, werden mit der entsprechenden Gewichtung (z.B. 5 % = 0,05) des jeweiligen Merkmals multipliziert und die so entstandenen Ergebnisse zum Wohnwertindex addiert.

Merkmalskatalog mit Gewichtung:

Merkmal	Gewichtung
Bereich Gebäude/Wohnung	
1. Anteile der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden	5 %
2. Anteile der Gebäude mit 4 und mehr Geschossen an allen Gebäuden	5 %
3. Wohnfläche pro Einwohner	25 %
4. Wohnfläche pro Wohneinheit	15 %
Bereich Wohnumfeld²	
5. Anteil der Freifläche an der Gesamtfläche des jeweiligen Viertels	5 %
6. Anteil der Gewerbe- und Industrie- fläche an der Gesamtfläche des jeweiligen Viertels	5 %
7. Freifläche pro Einwohner	3 %
8. Gewerbe- und Industrie- fläche pro Einwohner	3 %
Bereich Immissionsbelastung	
9. Schwefeldioxidbelastung	3 %
10. Staubniederschlagsbelastung	3 %
Bereich Versorgung	
11. Versorgung mit Allgemeinärzten und Internisten	4 %
12. Versorgung mit Geschäftszentren	14 %
13. Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr	10 %
	100 %

WOHNWERT IN BOCHUM

KARTE 1

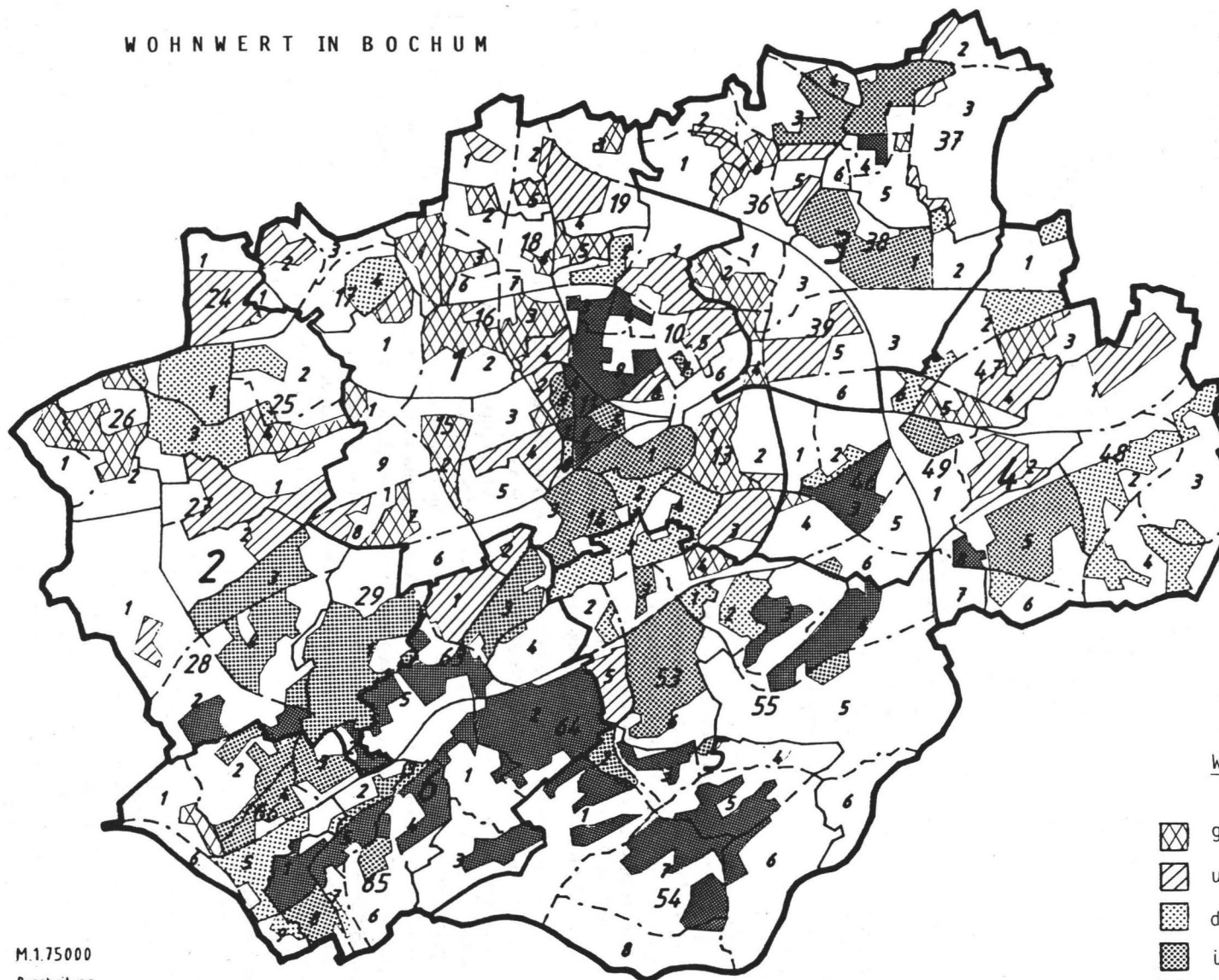
— Stadtgrenze
 — Stadtbezirk
 — Statistische Bezirke
 - - - Statistische Viertel

Nummern und Namen der Statistischen Bezirke

10 Grumme
 11 Gleisdreieck
 13 Altenbochum
 14 Sudannstadt
 15 Kruppwerke
 16 Hamme
 17 Horde!
 18 Holstede
 19 Riemke
 24 Gunningfeld
 25 Wattenscheid-Mitte
 26 Leithe
 27 Westentfeld
 28 Montrop
 29 Eppendorf
 36 Bergen-Mitrop
 37 Gerfhe
 38 Harpen-Rosenberg
 39 Kornharpen-Voede-Abzweig
 46 Laer
 47 Werne
 48 Langendreer
 49 Langendreer-Alter Bahnhof
 53 Wiemelhausen-Brenschede
 54 Stiepel
 55 Querenburg
 63 Weitmar-Mitte
 64 Weitmar-Mark
 65 Linden

WOHNWERT

⊠ gering
 ▨ unter dem Durchschnitt
 ▩ durchschnittlich
 ▤ über dem Durchschnitt
 ■ hoch



M.1.75000

Bearbeitung:
 Amt für Statistik u. Stadtforschung
 Gemeinsame Kommunale Datenverarbeitungszentrale Ruhr
 Vermessungs- und Katasteramt

2. Ergebnis der Wohnwertanalyse

Die kartographische Darstellung des Wohnwertes in den Statistischen Vierteln zeigt ein Süd-Nord-Gefälle, wobei im Süden bessere und im Norden schlechtere Wohnlagen dominieren. Die Gründe für diese Situation liegen im wesentlichen in der siedlungsstrukturellen Entwicklung, die durch die vom Bergbau ausgelöste Industrialisierung bestimmt wurde.

Bis zu Beginn des vergangenen Jahrhunderts prägte die Agrarwirtschaft das Landschaftsbild an der Ruhr. Lediglich im Bereich der zutage tretenden Kohlenflöze war der Steinkohlenbergbau von Bedeutung. Die Stollenzechen veränderten zwar das Ruhrtal, hatten jedoch kaum Einfluß auf das Stadtbild von Bochum.

Technische Neuerungen, die die Bewältigung bergbautechnischer Probleme ermöglichten³, sowie eine Bedeutungssteigerung der Kohle sorgten für ein Vordringen des Bergbaus nach Norden. Während zunächst der Bergbau im Mittelpunkt stand, siedelte sich bald auch die Eisenindustrie in Bochum an. So wurde im Jahre 1844 im Westen der Stadt eine Gußstahlfabrik in Betrieb genommen, die später als Bochumer Verein für Bergbau und Gußstahlfabrikation⁴ zu einem der größten Unternehmen expandierte.

Der Schwerpunkt des Bergbaus lag Mitte der 50er Jahre noch im Süden der Stadt. Die alten Stollenzechen zählten nach ihrer Belegschaftsstärke und ihrer Jahresförderung neben den neueren Tiefschachtanlagen sogar noch zu den größten Zechen des Ruhrgebietes. Infolgedessen war bis dahin die Einwohnerzahl in den südlichen Gemeinden Linden, Dahlhausen und Stiepel zunächst stärker gewachsen als in den nördlichen.

Die sich allmählich nach Norden vorschiebende Industrie und der Anschluß an das wachsende Eisenbahnnetz begünstigten das rasche Wachstum der Stadt. Die aufgrund des hohen Arbeitskräftebedarfs mit den Zechen und Fabriken entstandenen neuen Wohnkolonien waren entscheidend für die Entwicklung der Gemeinden im nördlichen Stadtgebiet. Der Bochumer Verein hatte bereits im Jahre 1858 im Westen der Stadt mit dem Bau von Werkwohnungen in der Kolonie „Stahlhausen“ begonnen.

Da die Stollenzechen im Ruhrtal, die zum Teil durch Tiefschachtanlagen ersetzt wurden, jedoch früh ihre Bedeutung verloren haben, konnten Stiepel und Querenburg ihren ländlichen Charakter bewahren. Nur Linden und Dahlhausen entwickelten sich durch die Zeche „Dahlhauser Tiefbau“ und die Fabrik von Dr. C. Otto zu einer verstärkten Industriegemeinde. Der Ausbau und Zusammenschluß von Stollenzechen sowie der Übergang zum Tiefbau führte in den südlichen Gemeinden lediglich zu einer Verdichtung der Streusiedlungen, während im nördlichen Stadtgebiet dagegen zahlreiche Arbeiterkolonien entstanden.

Bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel, traten die einst bedeutenden industriellen Elemente besonders im Bochumer Süden mehr und mehr zurück. Die durch verstärkte Neubautätigkeit vorhandene Gebäudesubstanz und das durch einen hohen Freiraumanteil gekennzeichnete Wohnumfeld bestimmen die gute Wohnqualität im südlichen Stadtgebiet. Vor allem die Viertel des Statistischen Bezirkes „Stiepel“ (54) erhielten eine besonders gute Bewertung. Aus dem nördlichen Stadtgebiet zählen die Viertel in der Umgebung des Stadtparks (103, 104 und 109) sowie die Bochumer Innenstadt zu denen mit der höchsten Be-

wertung. Ein hoher Wohnwertindex im nördlichen Stadtgebiet beruht in erster Linie auf der guten Versorgungslage, wenngleich, z. B. mit dem Stadtpark, ebenfalls bedeutende Freiflächen als Ausgleichsraum zu Verfügung stehen. Im allgemeinen wirken sich hier jedoch die alte Gebäudesubstanz, der hohe Anteil an Industrie- und Gewerbeflächen zum Teil in direkter Umgebung der Wohnbereiche wie auch die hohe Siedlungs- und Bebauungsdichte negativ auf die Wohnqualität aus. Dies gilt insbesondere für die Viertel der Statistischen Bezirke „Kruppwerke“ (15) und „Hamme“ (16). Es ist allerdings hinzuzufügen, daß durchgeführte Sanierungsmaßnahmen im Rahmen dieser Untersuchung als Merkmal nicht erfaßbar sind und deshalb nicht berücksichtigt werden konnten. Das Ergebnis zeigt hingegen die Berechtigung für Sanierungsmaßnahmen in diesen Vierteln.

Anmerkungen

1 Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1985. — Wiesbaden 1985.

2 Bei den Merkmalen des Bereichs Wohnumfeld wurden die jeweils benachbarten Statistischen Viertel mitberücksichtigt.

3 Insbesondere die Erfindung der Dampfmaschine und der Abbau in Tiefschachtanlagen.

4 Heute „Krupp-Stahl AG“.

Michael Kinzler