

Gutachten zu den Folgen des demografischen Wandels in älteren Wohngebieten Pulheims: Zusammenfassung zentraler Erkenntnisse

1. Umfassendes Feedback der Bewohnerschaft älterer Wohngebiete Pulheims

Die Wohnzufriedenheit ist insgesamt hoch: Sowohl die aktuelle Wohnsituation als auch das Wohnumfeld werden überwiegend positiv eingeschätzt. Dies ist eines der zentralen Ergebnisse aus der wissenschaftlichen Untersuchung zu den Folgen des demografischen Wandels in älteren Wohngebieten Pulheims. Im Fokus der von der Stadt in Auftrag gegebenen Studie stehen Ein- und Zweifamilienhausquartiere, die in den 1950er bis 1980er Jahren entstanden sind und rd. 45% aller Wohneinheiten in der Stadt ausmachen.

Ein Kernstück der Untersuchung ist eine Haushaltsbefragung in diesen „Fokusgebieten“. Damit wurde ein umfassendes Feedback der Bewohnerschaft zu ihrer Wohnsituation, Wohnzufriedenheit und ihren Wohnwünschen gewonnen. Viele Pulheimer Haushalte haben an der Befragung mitgewirkt, so zählte die Stadt rund 1.150 teilnehmende Haushalte. Dies entspricht einer hohen Beteiligung von 33% an allen angeschriebenen Haushalten, die per Zufallsverfahren ausgewählt wurden.

In der Befragung berichtet mit 95% die große Mehrheit der einbezogenen Haushalte in den Fokusräumen, gerne bzw. sehr gerne in der aktuellen Wohnung oder dem aktuellen Haus zu leben. Fast zwei Drittel der Haushalte melden zurück, dass sie in ihrer Umgebung nichts vermissen würden. Für die letzten 10 Jahre sieht die Mehrheit der Bewohnerschaft eine unveränderte bis positive Entwicklung der Wohnqualität im Quartier; ein Drittel nimmt auch kritische Entwicklungen wahr.

Als positive Veränderungen im Wohnumfeld der letzten Jahre nennen die Bewohnerinnen und Bewohner in der Befragung eigenständig eine Vielzahl an Aspekten. Vielfach hervorgehoben wird u.a.:

- der wahrnehmbare Generationenwechsel, der mit den Stichworten „mehr Familien“, „mehr Kinder“, „Mischung von Jung und Alt“ beschrieben wird,
- die stattfindende Sanierung und Modernisierung älterer Wohnhäuser,
- eine bessere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (u.a. Taktverdichtung, Anbindung Weiden-West).

Als Herausforderungen und Verbesserungsbedarfe im Wohnumfeld werden von der Bewohnerschaft in erster Linie ein hohes Verkehrsaufkommen, vor allem in Bezug auf den Autoverkehr und die begrenzte Parkplatzsituation genannt. Sofern Verbesserungswünsche im Wohnumfeld geäußert werden, sind dies häufiger der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs oder das Angebot von Nahversorgungs- bzw. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie.

Diese dargestellten Ergebnisse bilden einen Auszug aus den vielseitigen Rückmeldungen in der Befragung, aus denen die Stadt Pulheim wichtige Erkenntnisse für den Bereich der Daseinsvorsorge und Infrastrukturplanung ableitet. In der Grundlagenermittlung, die einen weiteren wesentlichen Bestandteil der Untersuchung ausmacht, wurden verschiedene Daten zur demografischen Entwicklung in den älteren Siedlungsgebieten ausgewertet.

2. Wandel der Bewohnerschaft und der Infrastrukturbedarfe

Deutlich wird, dass sich innerhalb der Wohngebiete ein stetiger Wandel vollzieht, der sich mit den Schlagworten „demografische Zyklen“ und „Generationenwandel“ beschreiben lässt. Die zyklische Entwicklung von Wohnquartieren meint, dass in neuen Einfamilienhausquartieren die Bevölkerungsstruktur zunächst noch vergleichsweise homogen ist. Hier wohnen vor allem Familien und große Haushalte. Im Zeitverlauf „schrumpft“ aber z.B. durch den Auszug der Kinder aus dem Elternhaus die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner. Zugleich steigt der Anteil der älteren Bewohnerschaft. Es vollzieht sich eine Durchmischung der Bewohnerschaft dadurch, dass Haushalte durch Veränderungen der Lebensumstände, z.B. der Familiensituation, aus Ausbildungsgründen oder wegen eines Arbeitsplatzwechsels wegziehen. In Zahlen ist festzuhalten, dass in den älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten Pulheims zwischen 2011 und 2019 pro Jahr schätzungsweise 360 Wohnungen durch Haushaltsauflösungen freigesetzt wurden und damit zum Verkauf standen, neu vermietet oder vererbt wurden.

Eine besondere Form der Fluktuation ist der sogenannte Generationenwandel. Gemeint ist, dass Wohnungen, die zuvor von Seniorenhaushalten bewohnt wurden, durch einen Sterbefall oder Umzug freigesetzt werden. Die nachziehende „Generation“ sind sehr häufig Familien mit Kindern oder Paarhaushalte im mittleren Alter oder jungen Seniorenalter. Mit Blick auf die Wohnraumversorgung in Pulheim hat der Generationenwechsel im Bestand ein umfassendes Potenzial, den insgesamt hohen Nachfragedruck im Ein- und Zweifamilienhaussegment in Pulheim zu dämpfen. So werden etwa 110 Wohneinheiten pro Jahr im Zuge des Generationenwandels freigesetzt, wobei die Intensität bis 2035 zunehmen wird; nach Schätzungen der Gutachter auf 160 Wohneinheiten pro Jahr.

Während in den Wohngebieten, die in den 1950er/1960er Jahren entstanden sind, sich bereits ein bedeutender Teil des Generationenwechsels und damit eine „Altersmischung“ vollzogen hat, wird sich dieser Wandel in den Wohngebieten der 1970er Jahre, die aktuell noch durch eine starke Alterung der Bevölkerung geprägt sind, bis 2035 noch in starkem Umfang vollziehen. Damit verlagern sich auch die Bedarfe der Bewohnerschaft. Mit der Zunahme von Familienhaushalten ist eine deutliche Zunahme von jungen Kindern zu erwarten, was zugleich bei der städtischen Infrastrukturplanung u.a. in den Bereichen Kinderbetreuung oder Gestaltung von Spielplätzen zu berücksichtigen ist. Zugleich haben auch hochbetagte Haushalte mit Mitgliedern ab 80 Jahren mit steigender Tendenz bis 2035 und zugleich Best-Ager- und junge Senioren-Haushalte ab 50 bzw. 65 Jahren ein starkes Gewicht in diesen Quartieren. Dementsprechend sind hier hohe Bedarfe an seniorengerechter Infrastruktur, u.a. an barrierefreiem Wohnen und Wohnumfeld, möglichst quartiersnahen Versorgungsmöglichkeiten und Mobilitätsangeboten zu erwarten. In Wohngebieten der 1980er Jahre werden diese Prozesse verstärkt erst in fünf bis zehn Jahren in Gang gesetzt.

3. Ableitung städtischer Maßnahmen

Der beschriebene Wandel der Quartiere ist wahrnehmbar für die Bewohnerschaft, wie die Untersuchungsergebnisse zeigen. Für die Stadt Pulheim als Auftraggeberin des Gutachtens, steht dabei ebenso im Mittelpunkt des Interesses, welche konkreten Anpassungsbedarfe sich bei der Planung und Gestaltung der Daseinsvorsorge und Infrastruktur ableiten lassen. Betroffen sind u.a. die Bereiche Wohnen, Verkehr, Senioren- oder Familieninfrastruktur. In den ersten konzeptionellen Ausarbeitungen der Stadtverwaltung Pulheim werden grundsätzlich zunächst zwei Zielrichtungen unterschieden:

- Im Fokus der Stadt stehen zum einen Maßnahmen, die den Generationenwandel unterstützen, z.B. durch das Angebot seniorengerechter Wohnformen oder durch spezielle Informations- bzw. Beratungsangebote umzugswilliger Seniorenhaushalte.
- Zum anderen zielt die Stadt darauf ab, die ältere Bewohnerschaft, die sich einen möglichst langen Verbleib im angestammten Zuhause wünscht, dabei bedarfsgerecht zu unterstützen. Hiermit verbunden ist wiederum ein breites Spektrum möglicher kommunaler Maßnahmen. Dies fängt mit der Unterstützung von Gebäudeanpassungen v.a. zur Herstellung von Barrierefreiheit an und reicht über den Ausbau häuslicher Hilfs- und Pflegeangebote für Seniorinnen und Senioren bis hin zu Planungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum wie z.B. der Gestaltung von generationenübergreifend gestalteten Freizeiflächen und -räumen.

Die Ergebnisse des Gutachtens einschließlich der Handlungsempfehlungen der Gutachter und erste konzeptionelle Ausarbeitungen der Verwaltung wurden in die politischen Gremien eingebracht, zunächst als Information in den Ausschuss für Soziales, Generationen und Integration am 09. November 2021 und mit Präsentationen in den Planungsausschuss am 01. Dezember 2021.

Die Erkenntnisse aus der Studie bilden für die Stadt Pulheim eine wichtige Orientierungsgrundlage für zukünftige Maßnahmen der Infrastrukturgestaltung. Sie fließen ganz konkret in die Arbeit der unterschiedlichen Fachbereiche der Stadt wie die Wohnraumplanung, Stadtentwicklung oder familien- und seniorengerechte Infrastrukturplanung ein. Die bereits entwickelten Ansätze werden in weiteren Schritten vertieft ausgearbeitet und dabei auch die Umsetzbarkeit zielführender Maßnahmen geprüft.