



STADT ZWICKAU  
AUTOMOBIL- UND  
ROBERT-SCHUMANN-STADT

# Instrument zur Entscheidungsunterstützung für Großvermieter zur Realisierung von Stadtentwicklungskonzepten

## IER-SEK



Fachkonferenz  
der Fördermaßnahme  
**"Kommunen innovativ"**

September 2018

IER-SEK



GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium  
für Bildung  
und Forschung



STADT ZWICKAU  
AUTOMOBIL- UND  
ROBERT-SCHUMANN-STADT

- **Ausgangslage**

- Wo liegen die spezifischen Herausforderungen für ein Management bestehenden Wohnraums?
- Wo stoßen Instrumente und Strategien einer Wohnraumentwicklung an ihre Grenze?

- **Handlungsmöglichkeiten**

- Welche (innovativen) Handlungsansätze verfolgt ihr Vorhaben für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung im Bestand?
- Gibt es besonders empfehlenswerte Lösungen und Konzeptansätze?

- **Verstetigung**

- Wie können Managementansätze erfolgreich und dauerhaft umgesetzt werden?

Fachkonferenz  
der Fördermaßnahme  
"Kommunen innovativ"

September 2018

IER-SEK



GEFÖRDERT VOM



# Zwickau

- Die Robert-Schumann-Stadt & Stadt des Automobilbaus
  - Oberzentrum, Einzugsbereich von ca. 480.000 Menschen
  - Westsächsisches Wirtschaftszentrum am Fuße des Erzgebirges und an der Mulde gelegen, ca. 90.000 Einwohner in ca. 50.000 Haushalten
  - viertgrößte Stadt im Freistaat Sachsen,
  - traditioneller Automobilbau-Standort, bekannt durch die Namen Horch, Audi und den legendären Trabant,
  - bzw. heute durch die Volkswagen Sachsen GmbH und ihre Zulieferer
  - Hochschulstandort mit über 100jähriger Tradition in der Ingenieurausbildung.

# Überblick über Projekt



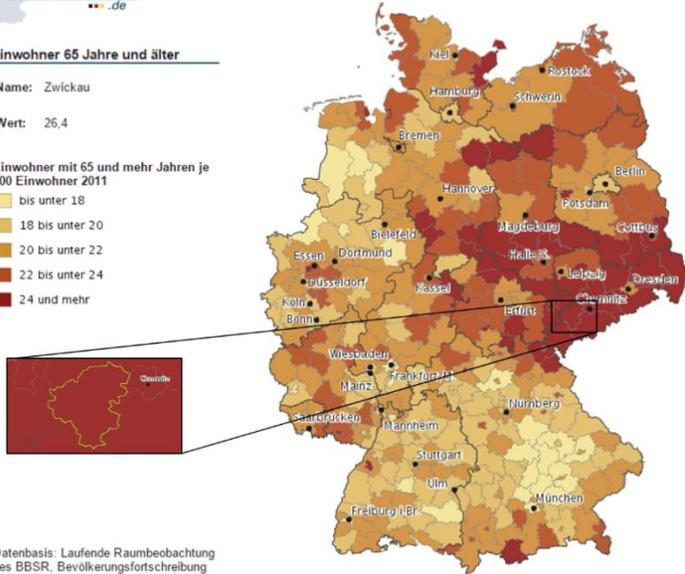
## Einwohner 65 Jahre und älter

Name: Zwickau

Wert: 26,4

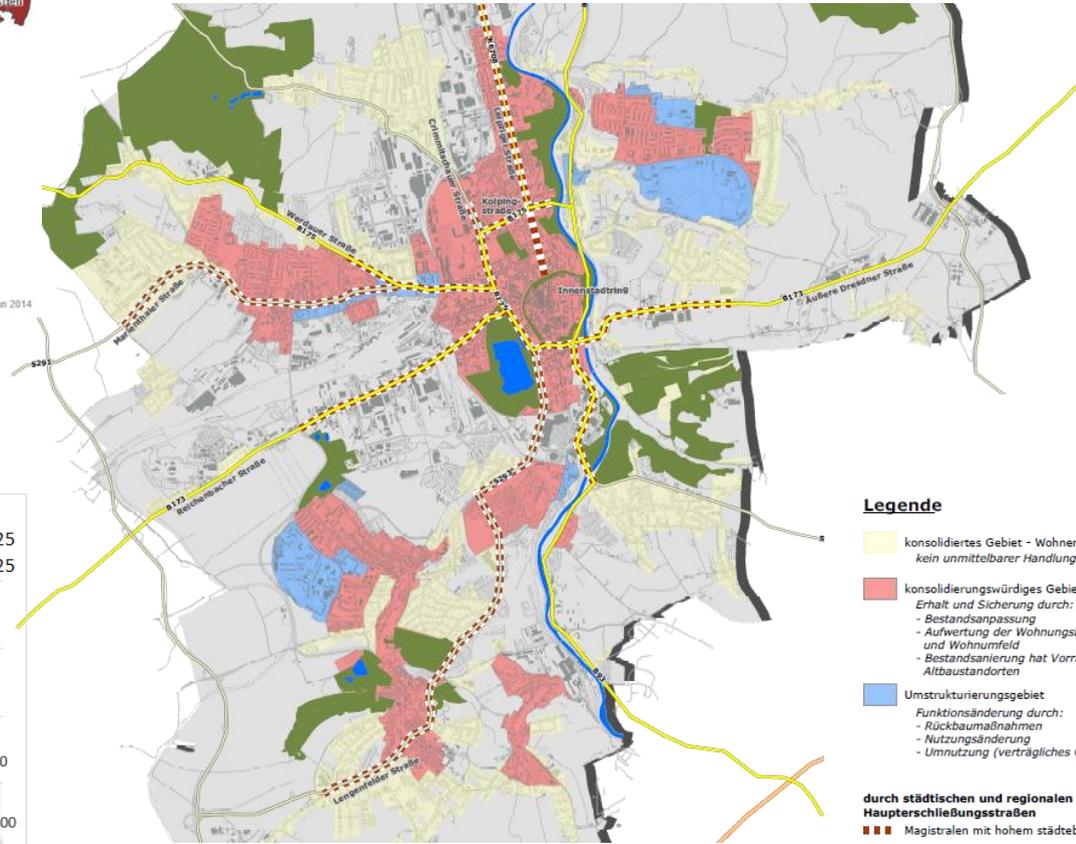
Einwohner mit 65 und mehr Jahren je 100 Einwohner 2011

- 18 bis unter 20
- 20 bis unter 22
- 22 bis unter 24
- 24 und mehr



Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR, Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2014

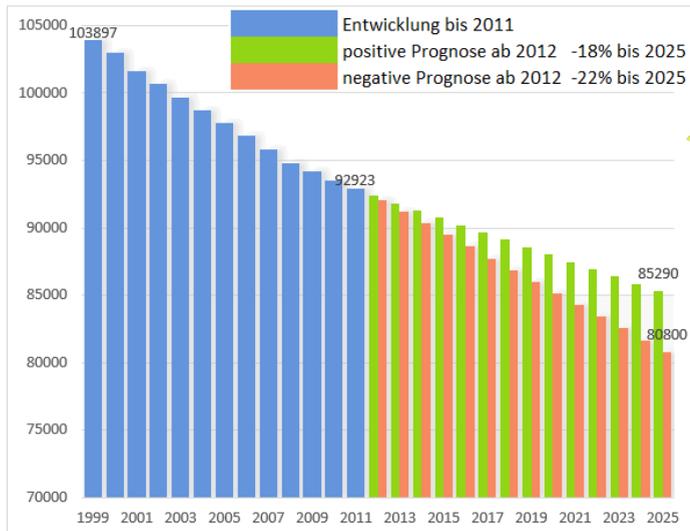


### Legende

- konsolidiertes Gebiet - Wohnen  
kein unmittelbarer Handlungsbedarf
- konsolidierungswürdiges Gebiet  
Erhalt und Sicherung durch:  
- Bestandsanpassung  
- Aufwertung der Wohnungsbestände und Wohnumfeld  
- Bestandsanierung hat Vorrang in Altbaustandorten
- Umstrukturierungsgebiet  
Funktionsänderung durch:  
- Rückbaumaßnahmen  
- Nutzungsänderung  
- Umnutzung (verträgliches Gewerbe)

durch städtischen und regionalen Verkehr hochbelastete  
 Haupteerschließungsstraßen

- Magistralen mit hohem städtebaulichen Handlungsbedarf



Fachkonferenz  
 der Fördermaßnahme  
**"Kommunen innovativ"**

September 2018

IER-SEK



GEFÖRDERT VOM



# Ausgangslage

- Wo liegen die spezifischen Herausforderungen für ein Management bestehenden Wohnraums?

## – Derzeit

- Unvollständiges Wissen innerhalb der Kommune *über bestehenden Wohnraum*
- Unvollständiges Wissen innerhalb der Kommune *über die Anforderungen an den Wohnraum*
- Unvollständiges Wissen *über die Situation des Wohnungsmarktes in der Kommune*

# Ausgangslage

- Wo liegen die spezifischen Herausforderungen für ein Management bestehenden Wohnraums?

## – Zukünftig

- Entscheidungen nicht nur betriebswirtschaftlich begründen
- Zusammenwirken verschiedener Akteure erforderlich
- Erhöhung der Auskunftsbarkeit über Wohnsituation in der Kommune
- Weg von persönlichen Beziehungen und Wissen von Personen hin zu Wissen in Daten abbilden
- Bestehender Wohnraum muss von den Wohnungsunternehmen im Sinne der Kommune bewirtschaftet werden.
- Die Wohnungsunternehmen müssen auch Anforderungen an die Kommune stellen (dürfen / wollen / können)
- Digitalisierung
- Demografie auch in der Kommunalverwaltung

# Ausgangslage

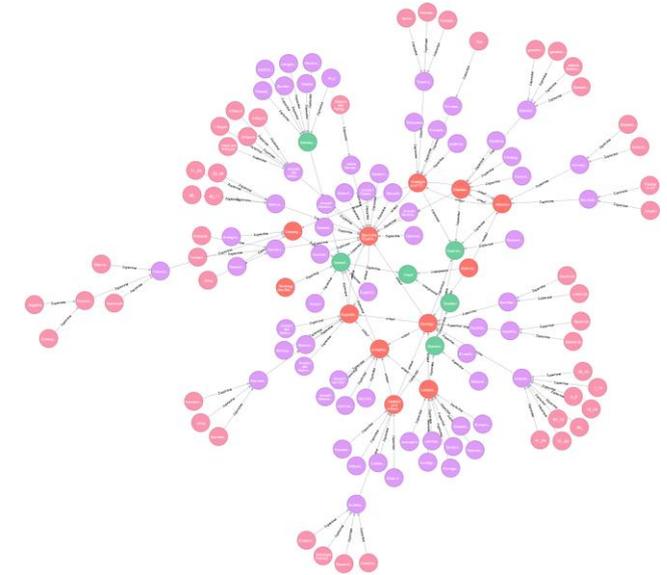
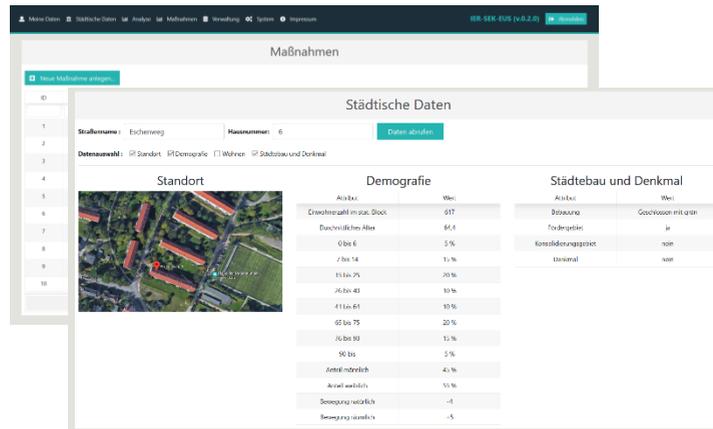
- Wo stoßen Instrumente und Strategien einer Wohnraumentwicklung an ihre Grenze?
  - An dem Umsetzungswille der Wirtschaft
  - An den Leitbilder in Kommune und Wirtschaft
  - An der „Flexibilität“ (Gesellschaftsform) in der Kommune und Wirtschaft
  - An der Nutzbarmachung bestehender Informationen
  - An datenschutzrechtlichen Bestimmungen
  - An der gemeinsamen Nutzung kommunaler und privatwirtschaftlicher Daten

# Handlungsmöglichkeiten

- Welche (innovativen) Handlungsansätze verfolgt ihr Vorhaben für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung im Bestand?
  - Sammlung kommunaler und wirtschaftlicher Daten
  - Kombination kommunaler und wirtschaftlicher Daten
  - Analyse der Daten
  - Ableitung von Handlungsempfehlungen
  
  - Digitalisierung von Wissen und persönlichen Beziehungen
  - Weg von sporadischen (teilweise regelmäßigen) und manuellen Abfrage von Informationen der Wirtschaft
  
  - Plattform mit der die Wirtschaft Anforderungen an die Kommune stellen kann
  - Sicherstellung der Handlungsfähigkeit der Partner

# Handlungsmöglichkeiten

- Welche (innovativen) Handlungsansätze verfolgt ihr Vorhaben für eine nachhaltige Wohnraumentwicklung im Bestand?



Durchschnittliches Alter	Demografie	Statistischer Block	IER-SEK	Eigentümer	Adresse	Strasse
Altersstruktur					Hausnummer	
Geschlecht	Wohnen	Statistischer Block	IER-SEK	bauliche Eigenschaften	Baujahr	
Bevölkerungsbewegung					Geschossanzahl	
Baulücken	Städtebau und Denkmalpflege	Statistischer Block	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Dämmstandard/Gebäudehülle	
Erneuerung					Anzahl Wohneinheiten	
Überwiegende Bebauung	Energie und Klimaschutz	Statistischer Block	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten mit Wohnungsgröße 20bis45m²	
Fördergebiet					Anzahl Wohneinheiten mit Wohnungsgröße 46bis70m²	
Denkmal	Lebensqualität	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten mit Wohnungsgröße 71bis95m²	
Konsolidierungsgebiet					Anzahl Wohneinheiten mit Wohnungsgröße 96m² bis Gesamtwohnfläche in m²	
Primärenergieversorgung	Lebensqualität	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl Gewerbeeinheiten	
Klimafolgeanpassungen					Gewerfläche in m²	
Relevanz für Frischluftzvor	Verkehr und Infrastruktur	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Gesamtwohnfläche in m²	
Kulturelle Einrichtung					energetische Klassifizierung nach Verbrauchsausweis Ausrichtung	
Grundversorgung / Dienstleistungen	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten Zugang zum Aufzug	
Lärmbelastung					Anzahl Wohneinheiten barrierefrei	
Emissionswerte	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten barrierearm	
Gewerbe-/Industriegebiet					Anzahl Wohneinheiten mit Gebäudetechnik	
Fernwärme	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl Wohneinheiten mit Balkon	
Mobilitätskonzepte					Anzahl Wohneinheiten mit Stellplatz	
Verkehrsmittel	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Anzahl vermietete Wohneinheiten	
Öffentliche Parkflächen					Vermietete Wohnfläche in m²	
DPNV	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Kaltmiete des Mietspiegels €/m²	
Handel					Anzahl Wirtschaftseinheiten ohne Zugriff	
Öffentliche Grünanlage	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Datum der Fertigstellung der letzten Sanierung	
Soziale Infrastruktur					Sanierungsstandard (Komplexsanierung, Teilsanierung, Irtel)	
Kulturelle Einrichtung	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Thermische Versorgung Warmwasser	
					Raumwärme Erzeugung	
	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	Raumwärme Abgabe	
					Energieverbrauch thermisch in kWh	
	Wohnlage (Entfernungen)	Statistischer Bezirk	IER-SEK	Eigenschaften der Wohneinheiten	regenerative Energie	
					regenerative Energie	

Fachkonferenz  
der Fördermaßnahme  
**"Kommunen innovativ"**

September 2018

IER-SEK

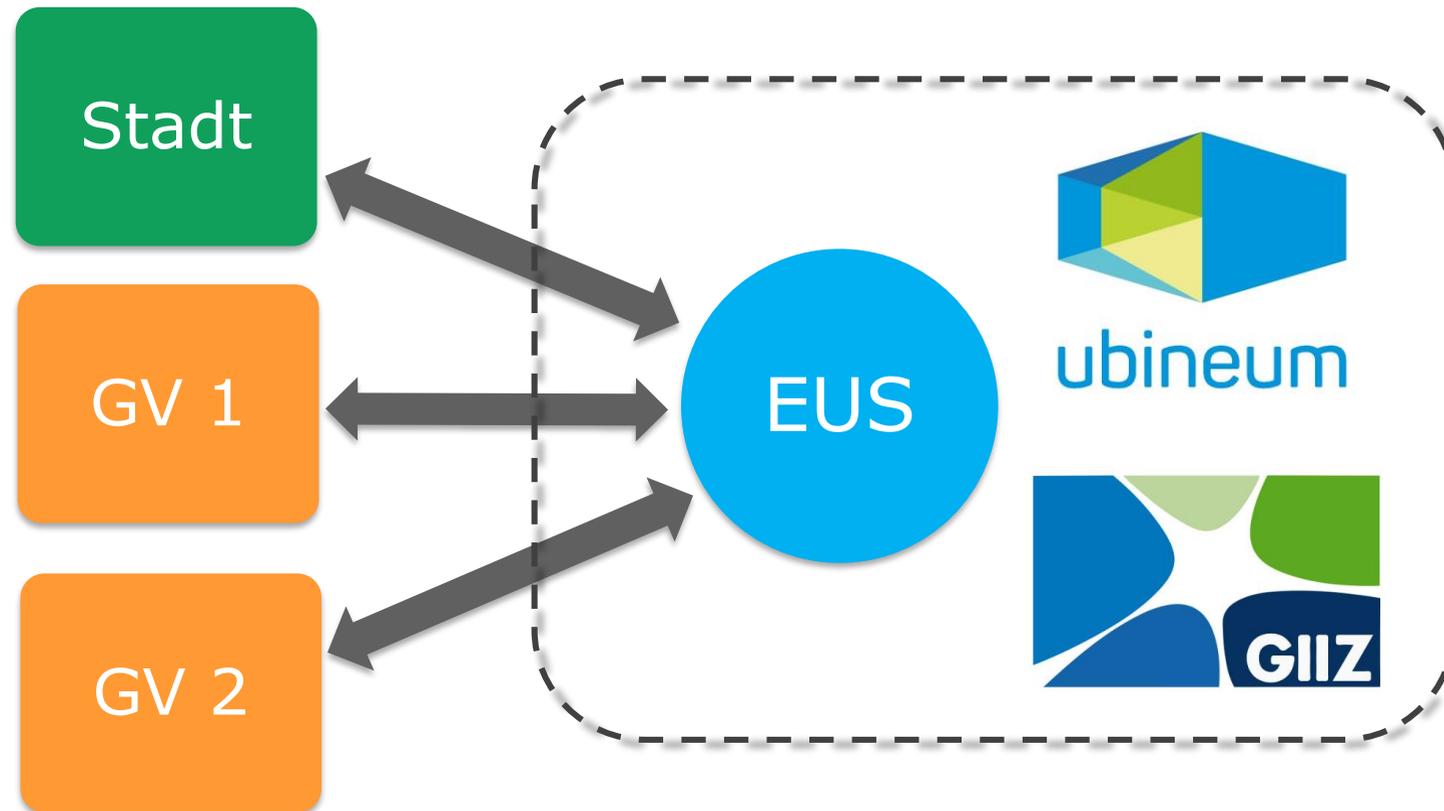


GEFÖRDERT VOM



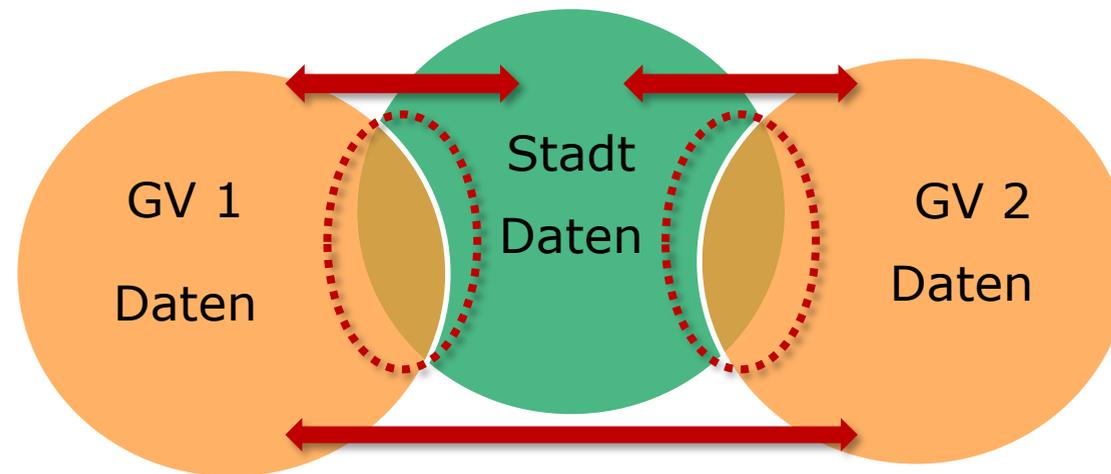
# Handlungsmöglichkeiten

- Gibt es besonders empfehlenswerte Lösungen und Konzeptansätze?
- **Datenintegration/-persistierung auf neutralen Boden**



# Handlungsmöglichkeiten

- Gibt es besonders empfehlenswerte Lösungen und Konzeptansätze?
- **Kombination von separat integrierten Informationen**
  - *Ursache-Tätigkeiten-Maßnahmen-Zusammenhänge*
    - Erschließung von expliziten und impliziten Assoziations- und Relationswissen über Kennzahlen



potenzielle Intelligenz zur Beurteilung und Bewertung

# Verstetigung

- Wie können Managementansätze erfolgreich und dauerhaft umgesetzt werden (u.a. Kooperationsstrukturen Kommunen, Zivilgesellschaft und Unternehmen)?
  - Müssen zuerst in bestehende Strukturen integrierbar sein
    - Definition und Einhaltung von Kooperationsanforderungen
  - Wie und wann werden sich die Strukturen aufgrund des demografischen Wandels ändern?
  - Dann sind Zeitpunkte an denen neue Strukturen benötigt werden bekannt.
  - Plattform auf der kommunale Daten und wirtschaftliche Maßnahmen kombiniert betrachtet werden.
    - Was passiert mit den Stadtteilen?

# Vielen Dank

Tim Neumann  
Stadt Zwickau  
Stabsstelle Stadtentwicklung  
Hauptmarkt 1  
08056 Zwickau

0375 536 3250  
tim.neumann@fh-zwickau.de

[www.ier-sek.de](http://www.ier-sek.de)

Besucheradresse:  
Westsächsische Hochschule Zwickau  
Scheffelstraße 39  
08066 Zwickau  
Raum: 3214

Fachkonferenz  
der Fördermaßnahme  
**"Kommunen innovativ"**

September 2018

IER-SEK