



Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen. Projekte, Ansätze, Erfahrungen.

STADTUMBAU IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Projekte, Ansätze, Erfahrungen

EINFÜHRUNG

STADTUMBAU ... GEHT UNS ALLE AN!	3
Oliver Wittke, Minister für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	
DIE BEDEUTUNG DES STADTUMBAUS FÜR DIE KOMMUNALE STADTENTWICKLUNG	11
Michael von der Mühlen, Stadtdirektor der Stadt Gelsenkirchen	
DREI JAHRE „STADTUMBAU WEST“ IN NORDRHEIN-WESTFALEN	17
David R. Froessler, Innovationsagentur Stadtumbau NRW	

PROJEKTE

EINE NEUE ZUKUNFT FÜR DIE STADT: attraktive Zentren und Nebenzentren	23
HAMM: DIE POTENZIALE INNERSTÄDTISCHER BRACHEN	24
Die Stadt Hamm als Investor in Sachen „Innenstadtentwicklung“	
GELSENKIRCHEN: ERSTE ERFOLGE STELLEN SICH EIN	28
Wiederbelebung eines Zentrums mit attraktiver Nutzungsmischung	
HERNE: NEUE PERSPEKTIVEN FÜR STÄDTISCHE NEBENZENTREN	32
Wanne-Mitte auf dem Weg zu einem leistungsstarken lebendigen Stadtbezirkszentrum	
LÜNEN: ZUKUNFTSDIALOG INFRASTRUKTUR	36
Revision kommunaler Infrastruktur vor dem Hintergrund des demographischen Wandels	
ÖFFENTLICHER RAUM UND NEUE LEBENSQUALITÄTEN IN DER STADT	41
HERDECKE: NEUES STADTQUARTIER AN DER RUHR	42
Impulsgebende Stadtentwicklung am Wasser	
DATTELN: WASSERSTADT EMSCHER-LIPPE	46
Vom Transportweg der Industrie zum Motor für Tourismus und Stadtentwicklung	
GELSENKIRCHEN: GÜTERBAHNHOF SCHALKE-SÜD	50
Familienfreundliches Wohnen auf alter Bahnbrache	
HAGEN: „AB IN DIE MITTE!“	54
Stadtentwicklung ohne Wachstum: Vorhandene Potenziale erkennen und neue Qualitäten entwickeln	
DIE SCHAFFUNG NACHHALTIG ATTRAKTIVER SIEDLUNGEN UND QUARTIERE	59
DORSTEN: VOM WÜNSCHENSWERTEN ZUM MACHBAREN	60
Umfassende Neuordnung und Profilbildung einer Großsiedlung der 60er Jahre	
KREUZTAL: WENIGER KANN MEHR SEIN	64
Ein gemeinschaftlich organisierter Anpassungsprozess für eine Wohnsiedlung	
HERFORD: NORDSTADT	68
Entwicklung eines nachhaltigen Konzeptes zur Bestandssicherung einer Wohnsiedlung	
GELSENKIRCHEN BAUT AUF – WOHNEN IM TOSSEHOF	72
Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes	
SIEGEN: GEISWEID/QUARTIER HÜTTENSTRASSE	76
Kooperatives Handeln in einer komplexen innerstädtischen Gemengelage	

ALLIANZEN MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT	81
OER-ERKENSCHWICK: DIE ENTWICKLUNG NEUER QUALITÄTEN DURCH RÜCKBAU	82
Eine neue Zukunft für eine stigmatisierte Großwohnsiedlung	
BOCHUM: QUERENBURG/INNERE HUSTADT	86
Neue Perspektiven für eine universitätsnahe Großwohnsiedlung	
WERDOHL: ÜTTERLINGSEN	90
Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH als Motor der integrierten Quartiersentwicklung	
WENN NICHTS MEHR GEHT: Kosten und Chancen des Rückbaus	95
KAMP-LINTFORT: WEISSE RIESEN	96
Innenstadtentwicklung im Schatten städtebaulicher Relikte	
HEILIGENHAUS: MIT DEM ABRISS KOMMT DIE HOFFNUNG	100
Aktivierung privater Eigentümer in einem benachteiligten Stadtteil	
VELBERT: NORDSTADT	104
Kooperative Quartiersentwicklung in einer komplexen Problemlage	
GLADBECK: RENTFORD-NORD	108
Entwicklung nachhaltiger Zukunftsperspektiven im Schatten einer Problemimmobilie	
NEUES LEBEN AUF ALTEN FLÄCHEN	113
GUMMERSBACH: EINE INNENSTADT WÄCHST	114
Neue Impulse für Stadt und Region durch die Entwicklung einer Industriebrache	
LEVERKUSEN: DIE KRISE ALS CHANCE	118
neue bahn stadt :opladen – ein bedeutender Baustein der Stadtentwicklung	
DORTMUND: RHEINISCHE STRASSE WEST	122
Städtische Schlüsselinvestitionen als Impuls für die Quartierserneuerung	
HEMER: BLÜCHER-KASERNE	126
Eine Herausforderung für die gesamte Stadtentwicklung	
GEVELSBERG: ENNEPEBOGEN	130
Am Fluss entstehen neue Qualitäten für attraktives Wohnen und Arbeiten	
STOLBERG: CAMP ASTRID LIEGT MITTEN IM GRÜNEN	134
Marktorientierte Reaktivierung einer Brache mit flexiblen Grundstückszuschnitten	
DER PROZESS: Vorbereitung, Planung, Durchführung	139
ESSEN: STADTENTWICKLUNGSPROZESS – PERSPEKTIVE 2015+	140
Kooperative Leitbildentwicklung für eine nachhaltige Stadtentwicklung	
BIELEFELD: REICHOW FÜR DAS 21. JAHRHUNDERT	144
Neue städtebauliche Perspektiven für eine Modellsiedlung der 60er Jahre	
ARNSBERG: BAHNHOFSUMFELD ALT-ARNSBERG	148
Umfassende Neuordnung und Profilbildung für ein Stadtteilzentrum	
REMSCHIED: HONSBURG, STACHELHAUSEN, BLUMENTAL UND KREMENHOLL	152
Stadtumbau- und Wohnungsbauförderung gehen Hand in Hand	
bei der Stadtteilentwicklung	
BAD LAASPHE: INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND HINTERLAND	156
Ein länderübergreifendes Stadtumbau-West-Projekt	

ANNEX

GESAMTÜBERSICHT	161
der geförderten Stadtumbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen	
FÖRDERUNG VON STADTUMBAUMASSNAHMEN	165
Sabine Nakelski und Rita Tölle, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen	
BILDNACHWEIS	169
IMPRESSUM	172



STADTUMBAU ...

GEHT UNS ALLE AN!

Oliver Wittke

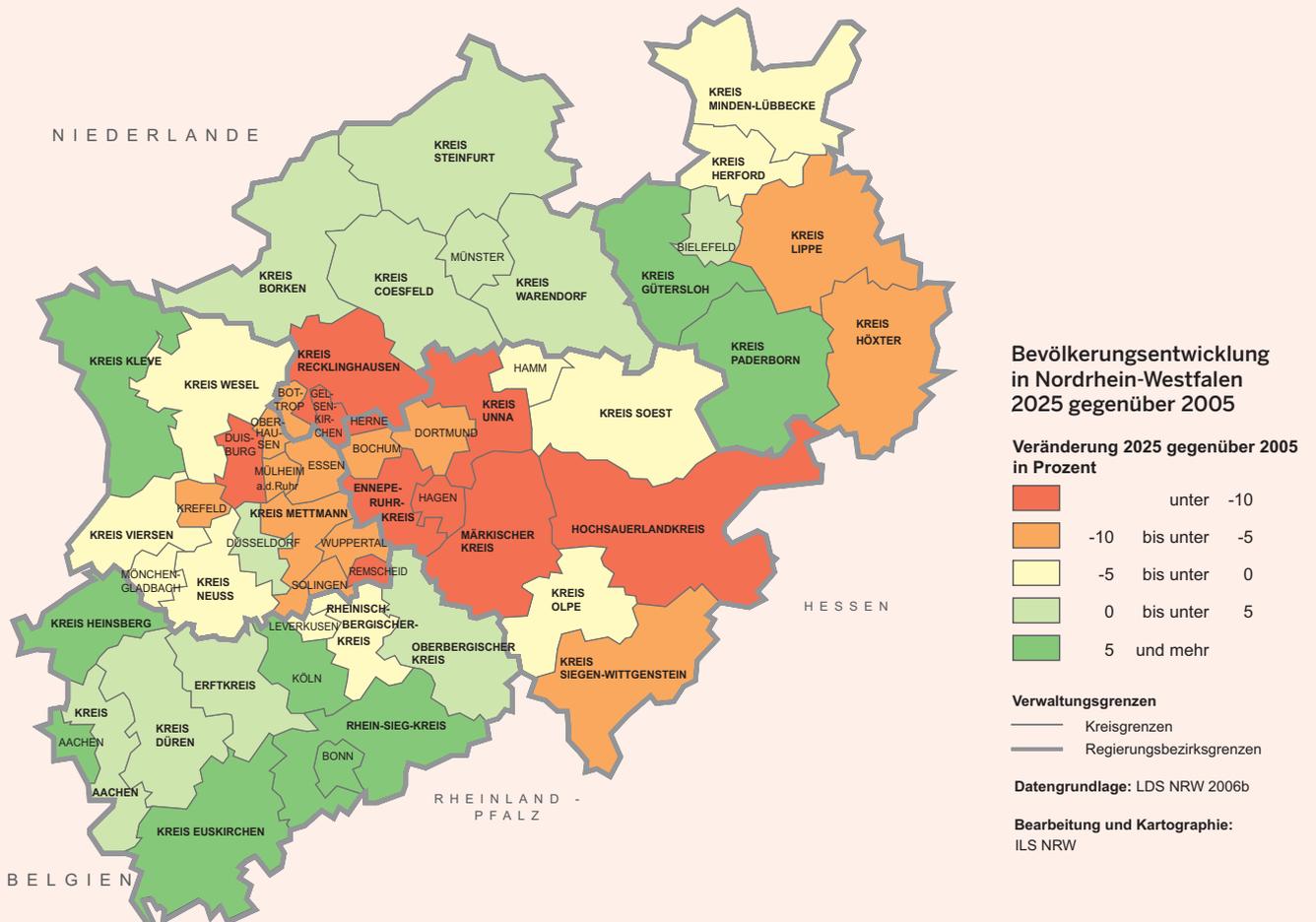
Minister für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Als im Jahr 2002 in Nordrhein-Westfalen die ersten Pilotprojekte für das Programm „Stadtumbau West“ angemeldet wurden, waren die meisten Städte noch der Meinung, „Stadtumbau“ sei ein Thema der neuen Bundesländer oder des Ruhrgebiets. Mit den meisten nordrhein-westfälischen Städten habe dieses Programm aber nichts zu tun. Stadtumbau wurde vor allem verstanden als: „Wir reißen ab“.

Heute ist die anfängliche Skepsis der Erkenntnis gewichen, dass die Bewältigung von Strukturwandel und Schrumpfung, von demographischem Wandel und Integrationsaufgaben uns alle betrifft und von fundamentaler Bedeutung für unser ganzes Land und unsere Gesellschaft ist. Heute heißt unser Motto: „Wir bauen um“.

Zwar gibt es Städte und ganze Regionen in Nordrhein-Westfalen, in denen der Zuwachs noch ungebrochen scheint. Gleichzeitig stehen aber immer mehr Städte vor oder schon mitten in einem Umstrukturierungsprozess, dem sich über kurz oder lang praktisch alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen stellen müssen.





Bereits 47 Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen nutzen deshalb das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“, um mit 71 Projekten diesen Umstrukturierungsprozess vorzubereiten, die Handlungsnotwendigkeiten herauszuarbeiten, erforderliche öffentliche Investitionen durchzuführen und private Investitionen anzuregen und zu flankieren.

Für eine Bilanz dieses Programms ist es noch zu früh. Angesichts der Bedeutung dieses Umbauprozesses für die Landesentwicklung insgesamt ist es aber geradezu notwendig, auch mitten im Prozess immer wieder innezuhalten, den Standort zu bestimmen, die eingeschlagenen Wege zu hinterfragen und, soweit erforderlich, nachzujustieren. Haben wir tatsächlich alle wesentlichen Aspekte bedacht oder gibt es neue Entwicklungen und Umstände, die wir zusätzlich berücksichtigen müssen? Sind die erforderlichen Partner eingebunden oder müssen wir unsere Kooperationsstrukturen verändern? Sind unsere Handlungsschwerpunkte richtig gewählt oder kämpfen wir an einer Stelle gegen Windmühlen, während wir an anderer Stelle viel mehr erreichen könnten?

Eine solche Diskussion darf nicht im „stillen Kämmerlein“ der zuständigen Fachverwaltungen geführt werden. Wir brauchen vielmehr eine öffentliche Diskussion, die mit Bürgern und Unternehmern, mit Kommunal- und Landespolitikern sowie mit Planern verschiedenster Fachrichtungen gleichermaßen geführt wird. Diese Broschüre soll eine Grundlage für eine solche breite öffentliche Diskussion und einen Erfahrungsaustausch über Probleme und Aufgaben, aber auch die Chancen des Stadtumbaus, über Planungsinstrumente und Beteiligungsverfahren, über Finanzierungsmöglichkeiten und innovative Ansätze, neuen Problemen mit neuen Lösungen zu begegnen, bieten.





AUFGABEN DES STADTUMBAUS IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Der erste wichtige Schwerpunkt des Stadtumbaus in Nordrhein-Westfalen liegt in der städtebaulichen Integration brachgefallener Flächen. Aufgegebene Industrie- und Gewerbeflächen, nicht mehr benötigte Betriebsflächen der Bahn oder der Bundeswehr und immer öfter dauerhaft ungenutzte Einzelhandelsimmobilien oder Wohnhochhäuser werden als Zeichen von Abstieg und Auflösung ehemals intakter Strukturen wahrgenommen. Auch kleinere und mittlere Städte und Gemeinden des ländlichen Raums müssen sich immer häufiger damit auseinandersetzen, wie für Brachflächen in bisher nicht gekannten Größenordnungen neue städtebaulich integrierte und wirtschaftlich tragfähige Nachfolgenutzungen organisiert werden können.

Die zweite wesentliche Aufgabe des Stadtumbaus in Nordrhein-Westfalen besteht darin, die Innenstädte als Einzelhandelszentren zu stabilisieren und als Wohnstandorte aufzuwerten. Leerstehende Ladenlokale, Warenangebote auf niedrigem Preis- und Qualitätsniveau, Geschäftshäuser mit offensichtlichen Instandhaltungsdefiziten und gleichzeitig ein Boom von Einkaufszentren und ungebremster Zuwachs an Einzelhandelsflächen, die Aufgabe inhabergeführter Geschäfte zugunsten von Discountern und Ladenketten – dies sind die Anzeichen eines seit vielen Jahren anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, den wir allerdings nur begrenzt beeinflussen und gestalten können. Die bestehenden Gestaltungsmöglichkeiten aber nutzen wir: Wir haben ein Gesetz auf den Weg ge-

Modellprojekte für Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen



Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen (ISG), Modellprojekte

Bearbeitung und Kartographie: ILS NRW



bracht, auf dessen Grundlage Immobilienstandortgemeinschaften eingerichtet werden können. Alle Eigentümer, die Vorteile von Aufwertungsaktionen haben, können zur Finanzierung dieser Maßnahmen herangezogen werden.

Parallel zu dieser Aktivierung der privaten Eigentümer muss eine gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes in den Innenstädten erfolgen. Nur so besteht die Chance, die Innenstädte zu wesentlichen Kristallisationspunkten des Stadtumbauprozesses zu entwickeln.

Die Innenstädte können in Zukunft wieder eine größere Bedeutung als Wohnstandort erhalten – sei es wegen der kurzen Wege zu allen Einkaufs- und Versorgungsangeboten, die gerade für ältere Menschen einen echten Standortvorteil darstellen, sei es für junge Familien, die steigende Wegekosten zu peripher gelegenen Wohnstandorten scheuen. Damit die Innenstädte als Wohnstandorte aber wirklich attraktiv werden, muss noch einiges geschehen. Deshalb hat der Stadtumbau drittens dafür zu sorgen, dass bestehende und zum Teil in die Jahre gekommene Wohnquartiere an zukünftige Wohnbedürfnisse angepasst werden und familienfreundliche Wohnangebote ebenso wie neue Wohnangebote für ältere und teilweise pflegebedürftige Menschen in den Städten geschaffen werden. Gerade in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten findet bereits eine zunehmend sichtbar werdende Auslese statt. Wohnungsbestände mit beeinträchtigenden Standortfaktoren wie Straßenlärm und fehlenden wohn-

nungsnahen Freiflächen, Wohnungen mit hohen Nebenkosten aufgrund schlechter energetischer Standards, mit Ausstattungsdefiziten oder schwierigem sozialen Umfeld können immer häufiger nur mit deutlichen Mietreduzierungen oder gar nicht vermietet werden. Wir müssen deshalb die einseitigen Strukturen solcher Siedlungen beheben bzw. aufbrechen mit dem Ziel, eine neue, vitale Mischung zu schaffen. Erforderlich sind Mietwohnungen und Wohnungseigentum, große familienfreundliche Wohnungen, passende Angebote für kleine Haushalte sowie differenzierte altengerechte Wohn- und Pflegeangebote. Dazu gehören auch Verbesserungen der wohnungsnahen Freiflächen und Immissionsschutz, wo immer es möglich ist: Wenn nötig müssen Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe aufgelöst werden. Hinzu kommen Beteiligung und Aktivierung der Bewohner und Umnutzung leerstehender Wohnungen für Angebote, die im Quartier fehlen. All das erfordert einen Maßnahmenmix aus Wohnungsmodernisierung, punktuelltem Abriss und Ersatzneubau, Wohnumfeldverbesserung und Quartiersmanagement.

In unseren Wohnquartieren ist in erheblichem Umfang die Integrationsaufgabe unserer Gesellschaft zu leisten. Diese Aufgabe muss von öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft gemeinschaftlich angegangen werden. In zahlreichen Wohnquartieren beteiligen sich deshalb Wohnungsunternehmen an der Finanzierung von Quartiersmanagement, Kinder- und Jugendprogrammen oder Bewohnerbeteiligungen jeglicher Art. Dies wird in Zukunft noch stärker notwendig sein.





Die Stadtentwicklungsplanung ist daher aufgerufen, auch und gerade vor dem Hintergrund des Auftretens neuer Akteure in der Wohnungswirtschaft, die Chancen der Quartiersentwicklung herauszuarbeiten und somit die Investitionsbereitschaft zu fördern. Stadtentwicklung und Stadterneuerung können und müssen die Wohnungseigentümer stützen, die ihr langfristiges Interesse am Standort durch Erneuerungsinvestitionen in die Bestände und Mitwirkung an Beteiligungsprojekten der Bewohner verdeutlichen.

Das vierte wichtige Handlungsfeld beschäftigt uns immer mehr: Es ist offensichtlich, dass bei zurückgehenden Einwohnerzahlen die öffentliche Hand das bisherige Niveau und die Dichte an öffentlichen Einrichtungen nicht mehr aufrechterhalten kann. Die Diskussion über die Schließung von Hallenbädern, Kindergärten, Büchereien oder Schulen ist an vielen Orten bereits entbrannt. Grundlage für solche Entscheidungen muss immer ein stadtentwicklungspolitisches Konzept sein, das sowohl die Probleme als auch die Potenziale der bestehenden Quartiere herausarbeitet. Solche Konzepte können erheblich zur Versachlichung beitragen und die Komplexität der zu treffenden Entscheidungen „beherrschbar“ machen. Eins ist jedenfalls klar: Es nützt nichts, wenn die Kommunalpolitik als Reaktion auf demographische Prognosen mit der Ausweisung von Neubaugebieten reagiert und glaubt, damit sei die Auslastung der Infrastruktur gesichert. Dies ist bestenfalls ein Verschieben des Problems um ein paar Jahre. Zwar kann ein Wettbewerb der Kommunen um Einwohner sich positiv auf die Standortqualitäten auswirken, aber volkswirtschaftlich ist das „Abwerben“ von Einwohnern unsinnig.





CHANCEN UND POTENZIALE DES STADTUMBAUS IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Der erforderliche Umbauprozess ist aber nicht nur durch die Aufgaben, sondern auch durch die Chancen und Potenziale zu definieren. Während angespannte Wohnungsmärkte die Eigentümer dazu verleiten können, sich auf dem erreichten Niveau „auszuruhen“ und kaum in die Aufwertung der Wohnungsbestände zu investieren, bieten entspannte Wohnungsmärkte die Chance, städtebauliche, wohnungspolitische und architektonische Fehlentwicklungen der Vergangenheit zu korrigieren. Besonders problematische Hochhaussiedlungen der siebziger Jahre und die Wohnungsbestände der fünfziger Jahre werden auf den Prüfstand gestellt. Hier kann als eine Erneuerungsstrategie der punktuelle Abriss sinnvoll sein, um neue Wohnangebote durch Ersatzbauten zu schaffen. Insgesamt kann so mittelfristig das Niveau des Wohnungsangebotes deutlich verbessert werden – sei es in funktionaler Hinsicht für familien- oder altengerechtes Wohnen, sei es in energetischer Hinsicht durch Optimierung von Heiztechnik und Dämmung oder im Hinblick auf eine Attraktivitätssteigerung durch ein wirklich hochwertiges Wohnumfeld. Der Standort Nordrhein-Westfalen wird jedenfalls von solchen wohnungswirtschaftlichen Umstrukturierungsmaßnahmen insgesamt profitieren.

Gerade die umfangreichen Brachflächen stellen nicht nur eine Belastung, sondern auch ein bemerkenswertes Potenzial dar. Sie bieten in unseren dicht besiedelten Agglomerationsräumen die Möglichkeit, neue Wohnumfeldqualitäten zu etablieren, Immissionskonflikte aufzulösen und Zukunftsstandorte für neues Wohnen und Arbeiten zu entwickeln.





Die Integration ausländischer Mitbürger wird vor allem als große Aufgabe angesehen. Wir sollten aber nicht übersehen, dass gerade diese Bevölkerungsgruppe eine beachtliche bevölkerungspolitische Dynamik aufweist und ein großes Potenzial an kreativen Köpfen, an leistungswilligen jungen Menschen bietet, das wir dringend ausschöpfen und fördern müssen.

Auch eingeschränkte finanzielle Interventionsmöglichkeiten der öffentlichen Hand sehe ich nicht nur negativ: Die Potenziale privaten Engagements – sei es durch Bereitstellung privater Finanzierungsmittel oder durch ehrenamtliches Engagement – können unsere Gesellschaft durch einen Schub an Verantwortlichkeit und Mitwirkungsbereitschaft erheblich bereichern. Stadtumbau ist nicht nur eine öffentliche, er ist vor allem eine private Aufgabe!

Die Chancen des Stadtumbaus liegen nicht zuletzt darin, dass wir unsere Energien auf die wesentlichen, erfolgversprechenden Handlungsansätze und auf die Entwicklung kreativer Lösungen konzentrieren müssen. Das Innovationspotenzial unseres Landes waren schon immer die klugen Menschen, die auch unter schwierigen Rahmenbedingungen pfiffige Ideen entwickelt haben. „Armut macht kreativ“ heißt es und tatsächlich entwickelt sich der Stadtumbauprozess immer deutlicher zu einer Werkstatt für kreative Stadtentwicklung. Die Instrumente, die für eine Entwicklung in Wachstumsphasen entwickelt wurden, sind nun häufig nicht mehr passgenau. Es gilt, die bisherigen Instrumente, Verwaltungsstrukturen, Finanzierungsmodelle und Kooperationsbeziehungen auf den Prüfstand zu stellen und weiterzuentwickeln. Das gilt auch für die Landesregierung: Mit dem Gesetz für Immobilien- und Standortgemeinschaften haben wir zum Beispiel ein neues Instrument zur Stärkung privaten Engagements zur Aufwertung unserer Innenstädte auf den Weg gebracht. Mit dem neuen NRW-EU-Ziel-2-Programm für die Jahre 2007 bis 2013 zum Beispiel unterstützen wir wie kein an-

deres Land die Städte und Gemeinden bei ihrem Bestreben, Stadtteile aufzuwerten, in denen sich ökonomische, gesellschaftliche, städtebauliche und ökologische Probleme konzentrieren. Wir sichern so eine Verankerung der gebietsbezogenen Stadterneuerung in der Strukturpolitik und sorgen für mittelfristige Finanzierungssicherheit.

„Stadtumbau West“ ist ein Förderprogramm, aber „Stadtumbau“ ist viel mehr: ein umfassender Umgestaltungsprozess unserer Städte, ein „Fitmachen“ für die Zukunft. Dieser Prozess wird überwiegend durch privates Engagement und private Investitionen getragen. Wohnungsgesellschaften modernisieren ihre Wohnungsbestände, bauen um und bauen neu. Industrie- und Gewerbebetriebe optimieren nicht nur ihre Betriebsabläufe, sie investieren auch in Immissionsschutz, bauen neue Produktionsstätten auf, entwickeln ganz neue Unternehmensstandorte. Einzelhändler beteiligen sich an der Finanzierung von Umgestaltung und Verbesserung bestehender Fußgängerzonen.

Dieses private Engagement werden wir soweit erforderlich mit städtebaulichen Investitionen flankieren. In der Städtebauförderung haben wir seit 2003 aus dem Programm „Stadtumbau West“ insgesamt rund 130 Mio. Euro als Zuschüsse für kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen bereitgestellt. In der mittelfristigen Planung werden wir voraussichtlich jährlich ca. 40 Mio. Euro in unserem Städtebauinvestitionsprogramm für den Stadtumbau einplanen und hierfür die entsprechenden Bundes- und Landesmittel bereitstellen und zusätzliche Mittel des EU-Strukturfonds einwerben.

Wir haben damit ein Investitionsprogramm aufgelegt, das die große Bedeutung der Aufgabe „Stadtumbau“ als Baustein des Strukturwandels in Nordrhein-Westfalen deutlich macht. Die Städte und Gemeinden sind nun aufgerufen, diese Chance zu nutzen und die Stadtentwicklungsplanung frühzeitig auf den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel auszurichten.



DIE BEDEUTUNG DES STADTUMBAUS FÜR DIE KOMMUNALE STADTENTWICKLUNG

Michael von der Mühlen

Stadtdirektor der Stadt Gelsenkirchen



Gelsenkirchen steht stellvertretend für viele Kommunen im Ruhrgebiet, die ursprünglich montanindustriell geprägt waren. Die Stadt hat während der vergangenen vierzig Jahre (bis auf den auch heute noch starken Chemiestandort) ihre montanindustrielle Basis verloren. Die bereits in den sechziger Jahren begonnenen Prozesse des Strukturwandels – der die Stadtentwicklung der gesamten Ruhrregion in diesem Zeitraum entscheidend beeinflusst hat – spiegeln sich seitdem in einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von fast 400.000 (Mitte der sechziger Jahre) auf heute rd. 267.000 Einwohner. Die bundesweiten demographischen Entwicklungen, flankiert durch den arbeitsplatzbedingten Wegzug junger Menschen in den siebziger und achtziger Jahren, einen großen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und eine verstärkte Ausdifferenzierung von Wohnlagen, führen zu besonderen Integrationsaufgaben in einzelnen Stadtteilen und -quartieren.

Im Zeitraum von 1989 bis 1999 sind im Rahmen der IBA Emscher Park in den beteiligten Kommunen über die Region hinaus strahlende Stadtentwicklungsprojekte entstanden. Auch in Gelsenkirchen konnten wichtige stadtentwicklungspolitische Projekte wie z. B. der Wissenschaftspark in Gelsenkirchen-Ückendorf (1993), der Nordsternpark mit Dienstleistungs- und Wohngebieten und der Bundesgartenschau (1997) oder die Evangelische Gesamtschule in Gelsenkirchen-Bismarck (1998) realisiert werden.





Während damit moderne und zukunftsorientierte Standorte geschaffen wurden, sind andererseits die Auswirkungen des montanindustriellen Niedergangs in räumlicher, ökonomischer, demographischer und sozialer Hinsicht noch nicht überwunden. In diesem Zusammenhang kommt den integrierten Stadterneuerungsprogrammen „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau West“ besondere Bedeutung zu für

- die ökonomische Modernisierung und Entwicklung von qualitativ hochwertigen Standorten für Wohnen und Arbeiten,
- die nachhaltige Erneuerung und Stabilisierung von Stadtquartieren und Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität und
- die soziale Integration, Stärkung des interkulturellen Zusammenlebens und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Im Rahmen der „Sozialen Stadt“ werden seit 1995 in Gelsenkirchen-Bismarck/Schalke-Nord und seit 2002 in Gelsenkirchen-Südost erfolgreich gebietsbezogene Handlungsprogramme umgesetzt. Seit 2004 ist Gelsenkirchen darüber hinaus mit der City und der 1970er-Jahre-Siedlung Tossehof in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Gelsenkirchen hat in den vergangenen Jahren systematisch ein georeferenziertes räumliches Informationssystem aufgebaut, das für relativ kleinräumige Bezugsebenen raumbezogene, bauliche, sozialräumliche und Infrastrukturdaten zur Verfügung stellt.

Basis sind umfangreiche gesamtstadtbezogene Untersuchungen, die eine Differenzierung von Teilräumen des Stadtgebietes nach Handlungsbedarfen in unterschiedlichen Aufgabenfeldern der Stadterneuerung erlauben.



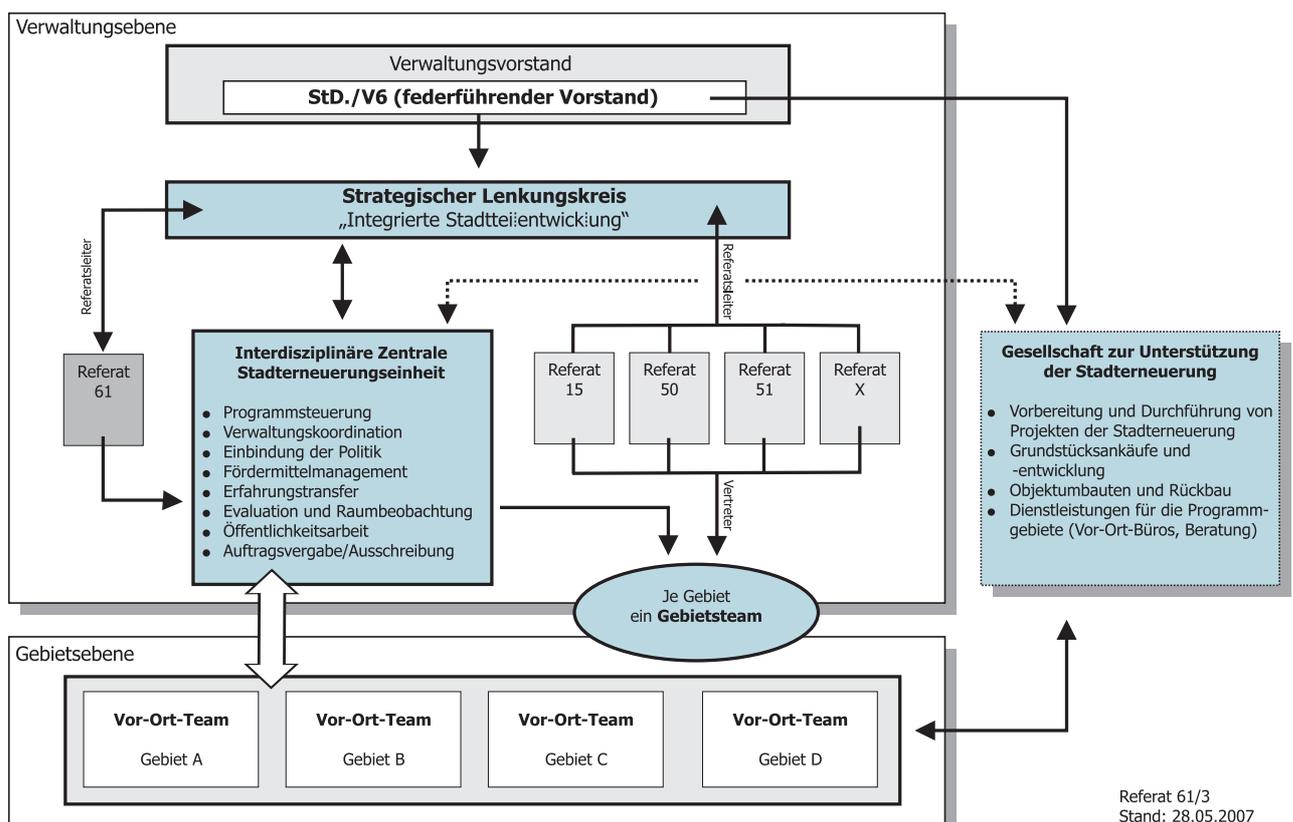


Aus den bisherigen Erfahrungen mit den gebietsbezogenen Handlungsprogrammen und aus den Ergebnissen der verschiedenen Studien (Freiraumentwicklungskonzept, Wohnungsmarktstudie, Sozialraumuntersuchung, Einzelhandelskonzept, demographische Entwicklung und Infrastrukturauslastung) schließen wir,

- dass die Prinzipien der integrierten Stadterneuerungsplanung aus den gebietsbezogenen Handlungsprogrammen in Zukunft im Rahmen des Verwaltungshandelns verallgemeinert werden sollen,
- dass im Stadtgebiet mehrere Teilräume besonderen Handlungsbedarf aufweisen und je nach Problemlage Interventionen unterschiedlichen Charakters und unterschiedlichen Umfangs bedürfen.

Die Organisation dieses Prozesses (Einführung eines strategischen Lenkungskeises, Aufbau einer zentralen Stadterneuerungseinheit -ZSE-, Initiierung einer Gesellschaft zur Unterstützung der Stadterneuerung, Verstärkung der Vor-Ort-Tätigkeiten in den Stadtteilen sowie gesamtstädtisches Sozialraummonitoring) hat gerade begonnen.

Gelsenkirchen hat mit dem Stadtumbauprozess in der City und im Tossehof nur in Teilen „Neuland“ betreten. Durch die langjährige Arbeit in den Programmgebieten der Sozialen Stadt konnten die dort gemachten Erfahrungen in den Stadtumbauprozess eingespeist werden. Dies bezieht sich insbesondere auf die dezentrale Steu-





erung, das Verständnis von Beteiligungsprozessen sowie die ressortübergreifende Einbeziehung der Fachreferate der Stadtverwaltung.

In den Programmgebieten der Stadterneuerung ist es innerhalb der verschiedenen Projektzeiträume gelungen, neuen „Schwung“ für die Stadtteilentwicklung zu erzielen. Im Vordergrund steht dabei:

- die Aufenthalts- und Gestaltqualität der öffentlichen Räume stetig weiter zu erhöhen und somit Wohn- und Geschäftsstandorte aufzuwerten,
- Eigentümer und Einzelhändler in den Prozess einzubeziehen und neue Wege zur Finanzierung der Stadtteilentwicklung zu beschreiten (z. B. durch die Initiierung und Begleitung von Immobilien- und Standortgemeinschaften),
- soziale Problemlagen abzumildern,

- die immobilienwirtschaftliche Komponente in den Blick zu nehmen und den teilweise vorhandenen Investitionsstau durch die Schaffung eines positiven Investitionsklimas, durch Beratung und Vernetzung und durch Wissenstransfer zu unterstützen sowie
- die Wechselbeziehungen zwischen lokalem Handel und Wohnungsmarkt herauszuarbeiten und den vorhandenen Wohnungsbestand zielgruppen- und nachfrageorientiert mit kooperationsbereiten (und auch investitionsfähigen) Eigentümern umzubauen.

Mit dem Quartiersentwicklungsprojekt „Tossehof“ steigt Gelsenkirchen zudem erstmals auch aktiv in die Regulierung des Wohnungsmarktes durch den Rückbau von Wohnungsbeständen ein. Eine unverzichtbare Rolle spielt hier die städtische Wohnungsbaugesellschaft GGW als Akteur im Stadtumbauprozess.





Die mit den Wohnungsunternehmen bei der Wohnungsmarktstudie entwickelte Zusammenarbeit wird in Zukunft für quartiersbezogene Strategien in Form eines Runden Tisches fortgeführt. Es müssen gemeinsame Strategien ausgearbeitet werden, die durch Abstimmung der privaten und öffentlichen Investitionen die Effektivität bei der Erneuerung und Aufwertung der aus gesamtstädtischem Blickwinkel ausgewählten Stadtquartiere bewirken. In gleicher Weise ist auch mit den Trägern der Wohlfahrtspflege für die einzelnen Gebiete die Zusammenarbeit durch Einzelprojekte, perspektivische Schwerpunkte und Netzwerkbildung zu entwickeln.

Die im Rahmen des Stadtumbaus entwickelten Fördergrundsätze ermöglichen es den Kommunen, als Moderatoren konsensuale Lösungsansätze zu initiieren und zu begleiten. Hier sind die Instrumente des Stadtumbaus hilfreich und zielführend. Für den Umgang mit konfliktbeladenen Situationen, nicht kooperationsbereiten Akteuren und die Entwicklung blockierender Grundstückseigentümern ist aber das städtebauliche Instrumentarium nur begrenzt einsetzbar.

Die Ermächtigung des Bundes an die Länder, gemäß § 171f BauGB private Initiativen zur Stadtentwicklung gesetzlich zu regeln, stellt in diesem Zusammenhang eine

positive Neuerung durch die Bundesgesetzgebung dar. Die Stadt Gelsenkirchen verspricht sich viel vom neuen Modell der Immobilien- und Standortgemeinschaften in Nordrhein-Westfalen.

Dass die Einbindung privaten Engagements nicht immer einfach ist, haben Erfahrungen aus dem Stadtumbauprozess City gezeigt. In Zukunft wird es daher erforderlich sein, die Belange der lokalen Ökonomie noch stärker in den Fokus zu nehmen und insbesondere finanzwirtschaftliche Fragestellungen beim Umgang mit Geschäfts- und Wohnimmobilien stärker zu berücksichtigen. Hier hat die Stadt Gelsenkirchen in Form von privatwirtschaftlich getragenen Kooperationsprozessen mit der Standort- und Immobilienmanagementgesellschaft (SIG) erste positive Erfahrungen machen können.

Aus meiner Sicht gibt es zum Projekt „integrierte Stadterneuerung“ keine ernsthafte Alternative. Die gebietsbezogenen Handlungsprogramme haben sich bewährt, bedürfen aber einer Ausweitung und Ergänzung in neue Organisations- und Finanzierungsmodelle. Manche Bewährungsprobe für privatwirtschaftliches Engagement in Kombination mit den neuen Förderprogrammen der EU-Ziel-2-Förderung steht noch bevor.





DREI JAHRE „STADTUMBAU WEST“ IN NORDRHEIN-WESTFALEN

David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW



„STADTUMBAU WEST“ UND SEIN INNOVATIONSPOTENZIAL

Die Kommunen des Landes Nordrhein-Westfalen haben in der Anfangsphase des Programms „Stadtumbau West“ durch das zuständige Landesministerium eine gezielte Unterstützung bei der Entwicklung und Gestaltung ihrer kommunalen Handlungsansätze und Projekte erhalten: Mit der Anschubförderung durch das ehemalige Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, jetzt Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, konnte die „Innovationsagentur Stadtumbau NRW“ eingerichtet werden, die als Netzwerkknoten die Kommunen im Programm wie auch Antrag stellende Kommunen beraten und untereinander vernetzt hat und die darüber hinaus gezielte Qualifizierung und Weiterbildung für kommunale Akteure und Projekte angeboten hat. Seit dem 1. Januar 2007 wird diese Einrichtung nun gemeinsam von derzeit 16 Kommunen im Programm „Stadtumbau West“ getragen und bietet ein vielfältiges Dienstleistungsangebot als Netzwerkknoten, Berater, Dienstleister und „Innovationsagent“ im nordrhein-westfälischen Stadtumbau.

Auch wenn es noch zu früh ist, eine wirkliche Zwischenbilanz des Programms „Stadtumbau West“ in Nordrhein-Westfalen zu ziehen, so lohnt doch ein kurzer Rückblick auf die bisherige gemeinsame Arbeit mit den Programmkommunen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau. Dabei muss zunächst betont werden, dass hier nicht „bei Null“ angefangen wurde: Phänome des Strukturwandels und der Zwang für Kommunen, in engen Handlungsspielräumen innovative und wirksame Strategien der Gegensteuerung zu entwickeln, haben in Nordrhein-Westfalen eine lange und gute Tradition. Auf diese Erfahrungen konnte in der Startphase des Programms „Stadtumbau West“ aufgebaut werden und dies geschieht auch weiterhin.

SCHRUMPfung UND RÜCKBAU SIND SALONFÄHIG GEWORDEN

Zugleich hat dieses Förderprogramm aber auch neue und wichtige Akzente für die kommunale Praxis der Stadterneuerung und -entwicklung in Nordrhein-Westfalen gesetzt: Neben den wirtschaftsstrukturellen Veränderungsprozessen ist es nun gelungen, auch die Herausforderungen des demographischen Wandels auf breiter Basis einer öffentlichen Debatte zugänglich zu machen. Während Begriffe wie „Schrumpfung“ und „Rückbau“ in der Anfangsphase des Stadtumbaus noch sehr stigmatisiert waren, im kommunalen Raum nur ungern öffentlich disku-



tiert wurden, kann hier ein erster wichtiger Beitrag dieses neuen Förderprogramms konstatiert werden: Diese Themen sind „salonfähig“ geworden: Sie wurden durch das Programm „Stadtumbau West“ erstmals auch positiv besetzt, mit der Chance auf Innovation und Nachhaltigkeit in Verbindung gebracht, so dass es heute in der Mehrzahl der nordrhein-westfälischen Kommunen einen offenen und zielführenden Diskurs zu diesen Themen gibt – eine der zentralen Grundvoraussetzungen für die Entwicklung und Umsetzung der dringend notwendigen kooperativen und nachhaltig angelegten Prozesse und Strategien des Stadtumbaus.

INNOVATION „IN DER FLÄCHE“

Deutliche Veränderungen haben sich durch das Stadtumbauprogramm auch in der Gebietskulisse der innovativen Projekte ergeben: Traditionell blickte die Fachwelt, wenn es um integrierte gebietsbezogene Handlungsansätze und um Innovationen im Handlungsfeld der Stadterneuerung ging, in die Großstädte des Ruhrgebiets, die hier als Motoren der Entwicklung von Innovation galten und auch immer noch gelten müssen. Durch das Programm „Stadtumbau West“ ist es aber zu einer „Innovation in der Fläche“ gekommen: Probleme des demographischen Wandels in Kombination mit schwierigen wirtschaftsstrukturellen Herausforderungen zeigen sich auch in Teilräumen des Landes, die vorher in den entsprechenden Debatten kaum Beachtung fanden: Nun sind es auch – vielfach: kleinere – Städte und Gemeinden im Sauerland, im Siegerland, in Ostwestfalen und zahlreichen anderen Regionen, die neue Projekte und Strategien entwickeln. Gerade hier, in den häufig kleineren und damit vielfach flexibleren städtischen Verwaltungen und Kooperationsumfeldern, finden sich heute Handlungsansätze und Projekte, die als Vorbild auch für die Großstädte des Landes dienen können.





DER MEHRWERT DER „STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTE“

Eine systematische Basis für diese innovativen Handlungsansätze bieten die vom Programm geforderten „Städtebaulichen Entwicklungskonzepte“. Sie waren in der Anfangsphase vielfach großer Kritik ausgesetzt: Nachdem doch die Zeit der „großen Pläne“ überwunden war, den flexiblen Prozessen, der „Politik der kleinen Schritte“ gewichen, schien das Programm „Stadtumbau West“ nun eine „Renaissance der großen Pläne“ erzwingen zu wollen. In der Praxis hat sich gezeigt, dass es hier einen durchaus erfolgreichen Mittelweg gibt, der von der Mehrzahl der Kommunen auch genutzt wurde: Nicht ziellos große Planungen in Auftrag geben, sondern eine systematische Analyse der verfügbaren Planwerke und Informationsgrundlagen erstellen und darauf aufbauend gezielt bestehende Lücken schließen: Dies ist die Erfolgsformel, mit der sich eine Vielzahl von Kommunen des Landes kurzfristig und effizient in den Besitz von tragfähigen Grundlagen für ihre weitere Projektentwicklung gebracht hat. Diese gesamtstädtischen Analysen und Konzepte machen nun auch die Beurteilung von Projektvorschlägen und Förderanträgen in ihrem städtischen Kontext möglich.

Solche nun auf breiter Basis verfügbaren Städtebaulichen Entwicklungskonzepte stellen einen verlässlichen

Bezugsrahmen für die Arbeit in den kommenden Jahren dar. Dabei zeigt sich, dass sie in der Mehrzahl der Kommunen nicht nur für die Entwicklung von Projekten und Förderanträgen im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ genutzt werden, sondern eine viel breitere Wirkung erzielen: Sie dienen als Bezugsrahmen für kommunales Handeln in den Politikfeldern Stadtentwicklung und Stadterneuerung insgesamt. Sie werden als Ausgangspunkt genutzt, um kommunales Handeln im Hinblick auf gebietsbezogene Programme insgesamt neu und effizienter zu organisieren, um strategische Allianzen mit der Wohnungswirtschaft einzugehen. In zahlreichen Kommunen sind sie auch die Grundlage, um durch neue Systeme eines Sozialraummonitorings nun ein dynamisches und fortschreibbares Informationssystem zu erzeugen – im Sinne eines „Frühwarnsystems“, um zukünftig schon in der Anfangsphase von Prozessen sozialer Destabilisierung eingreifen und gegensteuern zu können.

Außerdem erfordern solche Entwicklungskonzepte nicht nur, die Probleme einzelner Quartiere und Standorte, sondern auch deren Potenziale herauszuarbeiten: eine wesentliche Voraussetzung für Entscheidungen über Prioritäten und umsetzbare Handlungsprogramme.





WAS SIND DIE ZENTRALEN VERBLEIBENDEN HERAUSFORDERUNGEN?

Die wichtigste Herausforderung und zugleich auch Empfehlung, die nach drei Jahren Erfahrung in diesem Handlungsfeld zu formulieren ist, lautet eindeutig: Das Programm „Stadtumbau West“ kann seine volle Wirkung nur entfalten, wenn es im kommunalen Raum nicht nur als „Reparaturfonds“ für Krisenphänomene verstanden wird. Nur wenn es gelingt, dieses neue Förderangebot als Anreiz und Chance zu verstehen, Stadtpolitik – damit auch die Stadt und ihre Teilräume – ganz neu zu denken und die Chancen der Krise zu erkennen und zu nutzen, wird sich die volle Wirkung dieses Förderangebotes entfalten können:

- Es reicht nicht aus, ein Stadtteilzentrum, das unter zunehmendem Funktionsverlust und Leerständen im Geschäfts- wie Wohnbereich leidet, nur „irgendwie“ wieder mit Nutzern und Nutzungen zu füllen. Die einzige Chance für eine wirklich nachhaltige Entwicklung liegt darin, sehr grundlegend über ein nachhaltiges Profil, eine tragfähige Rolle solcher (Neben-)Zentren im städtischen und regionalen Kontext nachzudenken – und erst dann, mit einem tragfähigen Leitbild als Basis und Bezugspunkt, konkrete Projekte und Maßnahmen zu entwickeln, die eine solche Neubestimmung und Profilbildung Realität werden lassen.
- Gleichermäßen zeigen die Erfahrungen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau, dass auch die Reaktivierung einer Brache nur eine sehr begrenzte Wirksamkeit

entfaltet, wenn nur kurzfristig nach „irgendeiner“ neuen Nutzung gesucht wird. Nur Kommunen, denen es gelingt, mit solchen Nachnutzungen Entwicklungsimpulse zu setzen, die weit über die Fläche selbst hinausreichen, profitieren auch gesamtstädtisch und nachhaltig von einem solchen Projekt. Und in manchen Fällen mag es gar die beste Option sein, eine Brache als Naturraum zu entwickeln – oder: sich entwickeln oder gar liegen zu lassen – bevor mit unklarer Perspektive Investitionen in Aufbereitung und Erschließung vorgenommen werden, die anschließend keine Nachfrage am Markt finden.

- Und schließlich gilt dieses Postulat auch für Wohnsiedlungen, die an die Bedürfnisse einer sich wandelnden Nachfragerstruktur angepasst werden müssen: Nicht jede periphere Wohnsiedlung ist „automatisch“ ein guter Standort für Altenwohnungen, nur weil die Zahl der Alten in unserer Gesellschaft steigt und für entsprechende Anpassungsmaßnahmen Fördermittel bereitstehen. Auch für jede einzelne Siedlung gilt, dass zunächst in einem kooperativen Prozess Zukunftsperspektiven und ein nachhaltig attraktives Profil auf dem lokalen und regionalen Wohnungsmarkt erarbeitet werden müssen, um dann erfolgreich und gezielt an der Entwicklung langfristiger Perspektiven für eine solche Siedlung arbeiten zu können.





FAZIT

Mit dem Programm „Stadtumbau West“ wurde ein wichtiger Anreiz geschaffen, sich den aktuellen und zukünftigen stadt- und gesellschaftspolitischen Handlungsfeldern auf lokaler Ebene zu stellen. Die Kommunen des Landes haben dieses Angebot auf breiter Basis angenommen und in innovatives, strategisches und nachhaltiges Handeln umgesetzt.

Dabei sind alle Ansätze als „work in progress“ zu bewerten, denn es verbleiben noch zahlreiche Herausforderungen:

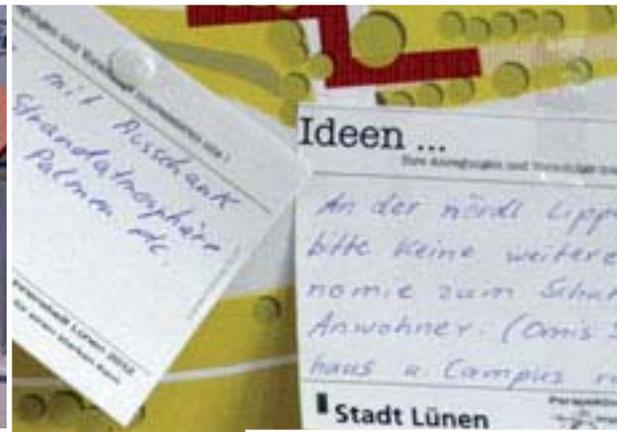
- Die Aufgabenteilung zwischen „privat“ und „öffentlich“ ist gerade im Zusammenspiel zwischen Wohnungswirtschaft, privaten Einzeleigentümern und öffentlicher Verwaltung noch zu intensivieren und verbessern: Es reicht nicht mehr aus, durch öffentliche Vorleistungen private Folgeinvestitionen zu „induzieren“ und auf deren Eintreten zu hoffen, wie in früheren Stadterneuerungsphasen. Stattdessen sind jetzt verbindliche Kooperationsvereinbarungen gefragt, die ein gleichzeitiges Engagement von beiden Seiten schon im Vorfeld und damit auch als Voraussetzung für öffentliches Engagement regeln.
- Der Wunsch nach „harten“ Instrumenten ist nach wie vor weit verbreitet und erscheint häufig als die einfachere Lösung bei Blockaden und fehlenden Kooperationsbereitschaften.

Die Erfahrungen der letzten Jahre legen die Einschätzung nahe, dass solche Forderungen nach neuen harten Instrumenten nur bedingt Erfolg versprechend sind: Sie können kein Ersatz sein für langfristige – und sicherlich vielfach auch: mühsame – Kooperations- und Überzeugungsprozesse auf lokaler Ebene.

- Die Herausforderungen an gebietsbezogenes Handeln in den Kommunen werden immer umfassender. Die Aufgaben wachsen, während gleichzeitig die Handlungsressourcen, gerade im Bereich des verfügbaren Personals, schon längst an ihre Grenzen gestoßen sind. Viele kommunale Planungsverwaltungen müssen daher neue und leistungsfähigere organisatorische Modelle entwickeln, um die anstehenden Aufgaben bewältigen zu können.

Gerade im Hinblick auf diese Themen und Herausforderungen wird das Förderangebot „Stadtumbau West“ ein wichtiger Motor für die Schaffung von Innovation in unseren Städten bleiben: Nicht als Routineprogramm, mit dessen Hilfe kommunales Alltagsgeschäft subventioniert wird. Sondern als Möglichkeit, die es den Kommunen in enger Kooperation mit den Bezirksregierungen und dem zuständigen Landesministerium erlaubt, maßgeschneiderte Lösungen für schwierige Herausforderungen zu entwickeln und vor Ort kooperativ zu realisieren.





STADTUMBAU

EINE NEUE ZUKUNFT FÜR DIE STADT

Attraktive Zentren und Nebenzentren

Die Folgen des demographischen Wandels werden von vielen kommunalen Akteuren auch als Bedrohung für die Zentren und Nebenzentren unserer Städte wahrgenommen. Die Herausforderungen, denen sich Stadtpolitik hier stellen muss, reichen von wachsenden Leerständen im Bereich des Handels und des Wohnens bis zu neuen Anforderungen an die Gestaltung und auch Finanzierung von Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur.

Die nordrhein-westfälischen Erfahrungen in diesem Handlungsfeld zeigen aber auch in zunehmendem Maße, dass in diesen Herausforderungen eine Chance für eine nachhaltige Entwicklung von attraktiven und wettbewerbsfähigen Städten liegt: Wenn nämlich das Programm „Stadtumbau West“ nicht als Reparaturfonds genutzt wird, mit dem man nur reaktiv Einzelprobleme bekämpft, sondern vielmehr als Ressource für eine Neudefinition von Zentren und Nebenzentren und für kommunales Handeln, das zunächst ein tragfähiges Leitbild entwickelt, in das dann Einzelmaßnahmen und -projekte eingepasst werden.

Die Beispiele aus der nordrhein-westfälischen Praxis in diesem Kapitel zeigen einen Querschnitt von konkreten Herausforderungen wie auch innovativen Herangehensweisen und Lösungswegen, die in diesem Handlungsfeld entwickelt wurden.

Im sogenannten „**Bahnhofsquartier**“ der **Stadt Hamm**, dem Zentrum der Stadt, treten massive Leerstände auf, die sich insbesondere in großen baulichen Strukturen zeigen. Für die sichtbarste und für die Entwicklung der Stadt sicher entscheidende Liegenschaft – ein leerstehendes Kaufhaus gegenüber des städtischen Hauptbahnhofs – hat die Stadt nun selbst Verantwortung übernommen: Nach dem Abriss der Immobilie wird sie hier selbst zum Investor und errichtet ein neues Gebäude, das vielfältige Funktionen für die Stadt und ihre Bewohner übernehmen wird.

In der **Gelsenkirchener City** äußern sich vergleichbare Herausforderungen in kleinteiligeren Strukturen und Anzeichen von Nutzungsrückgang und schwindender Investitionsbereitschaft. Hier wurde folgerichtig auch mit einem entsprechenden Ansatz reagiert: Einem in der City eingerichteten Büro, dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sich insbesondere als Manager verstehen, die vor allem Mitwirkungsbereitschaft und Selbstorganisation der relevanten Akteure fördern.

Während es sich bei den Projekten in Hamm und Gelsenkirchen um die unmittelbaren Innenstädte handelt, steht das Projekt „**Herne-Wanne-Mitte**“ für den Typ der Nebenzentren, die zunehmend unter Funktionsverlust und Anzeichen von Verwahrlosung leiden. Auch hier wurde ein Vor-Ort-Büro eingerichtet, das nun in enger Kooperation mit Gewerbetreibenden und Hauseigentümern an neuen und nachhaltigen Entwicklungsperspektiven für dieses Nebenzentrum arbeitet.

Auch die **Stadt Lünen** widmet sich vergleichbaren Aufgaben der Sicherung und Entwicklung von Attraktivitäten für ihre Innenstadt. Eine Besonderheit dieses Projektes ist dabei der sehr vorausschauend und kooperativ angelegte „Zukunftsdialog Infrastruktur“, der in die Aktivitäten zur Innenstadtentwicklung eingebettet ist: Hier geht es darum, nicht mehr nur reaktiv Infrastruktureinrichtungen zu schließen, sondern vielmehr pro-aktiv gemeinsam mit allen relevanten Akteuren und Kräften in der Stadt trotz großer Herausforderungen und schwindender kommunaler Ressourcen noch neue und an die Herausforderungen des demographischen Wandels angepasste Lösungen zu entwickeln.

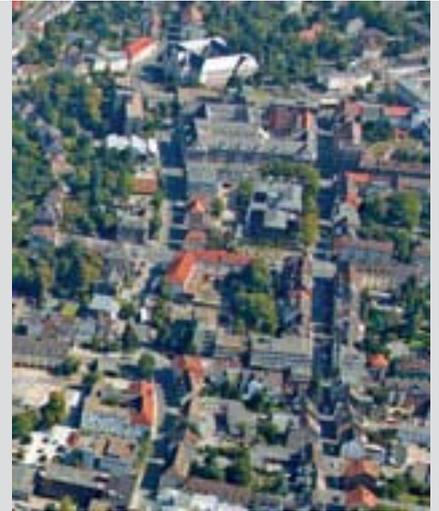
PROJEKTE

- **HAMM**
BAHNHOFSQUARTIER
- **GELSENKIRCHEN**
GELSENKIRCHEN-CITY
- **HERNE**
WANNE-MITTE
- **LÜNEN**
INNENSTADT

HAMM

DIE POTENZIALE INNERSTÄDTISCHER BRACHEN

Die Stadt Hamm als Investor in Sachen „Innenstadtentwicklung“



PLANUNGSKONTEXT

Im regionalen Wettbewerb der Städte zeichnen sich eindeutige Polarisierungs- und Konzentrationstendenzen im Einzelhandel ab. Sie führen dazu, dass viele Standorte mit massiven innerstädtischen Leerständen kämpfen. Für solche Städte verschärfen sich also die Folgen und Herausforderungen des demographischen Wandels noch einmal eindeutig und es bedarf hier der Entwicklung und Realisierung von nachhaltigen Strategien der Innenstadtentwicklung, um neue Attraktivitäten zu schaffen und auch im interkommunalen Konkurrenzkampf bestehen zu können.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Bahnquartier
132 Einwohner

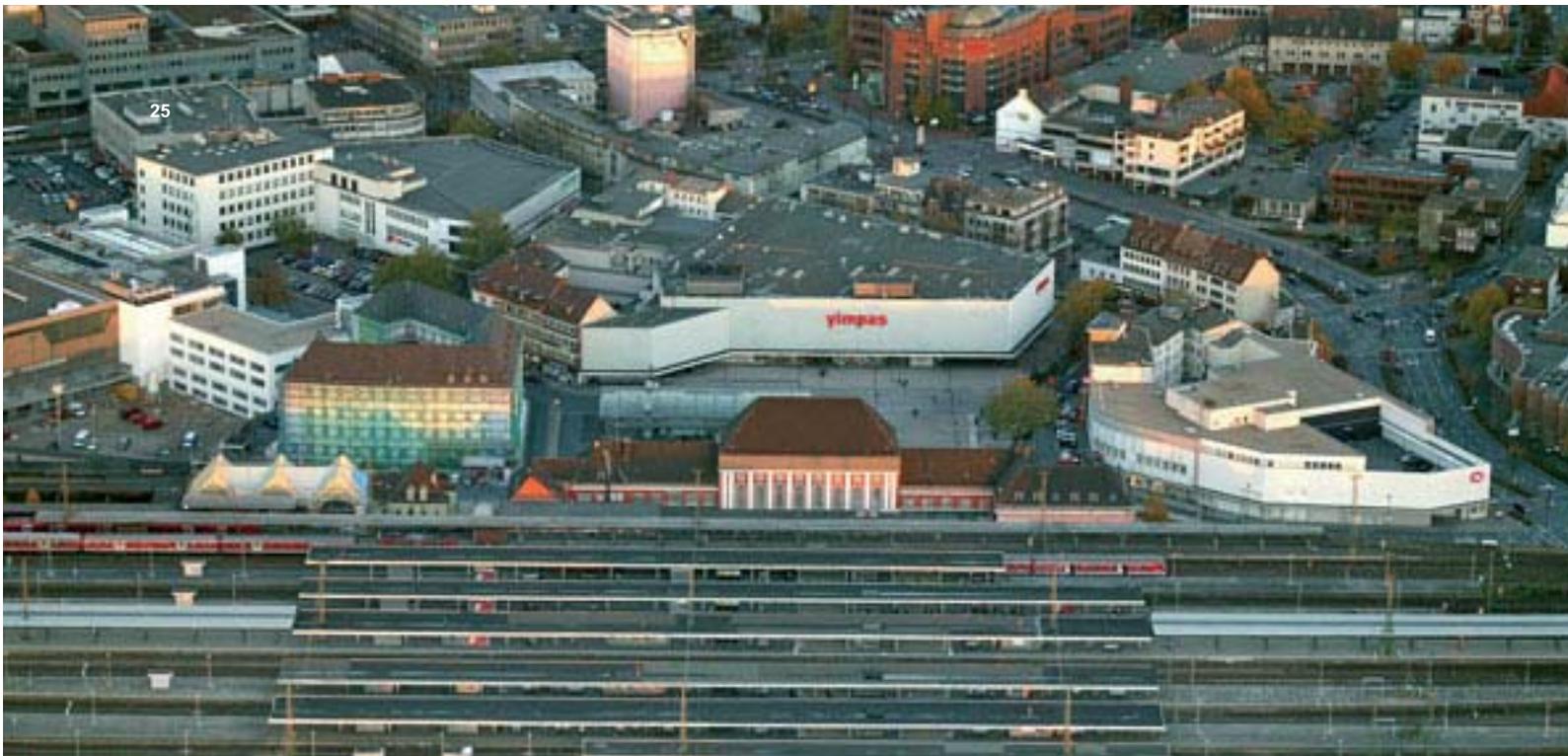
GEBIETSTYP

Innenstadt
Mittelzentrum



KONTAKT

Stadt Hamm
Stadtplanungsamt
Simone Dücking
Technisches Rathaus,
Gustav-Heinemann-Str. 10, 59065 Hamm
Tel.: (0 23 81) 17-4155
E-Mail: duechtings@stadt.hamm.de



AUSGANGSSITUATION

In der Innenstadt von Hamm hatte sich der Einzelhandel über Jahrzehnte zur dominanten Leitnutzung entwickelt und dazu beigetragen, dass die Stadt die Rolle eines Einkaufszentrums mit regionaler Bedeutung eingenommen hat. Bis in die 80er Jahre hinein entwickelte sich hier insbesondere das Bahnhofsumfeld durch die Ansiedlung von vier Warenhäusern zum zentralen Standort für großflächigen Einzelhandel.

Trotz hoher Investitionen der öffentlichen Hand in den Bau einer Fußgängerzone und den Ausbau der Bahnhofstraße gab es aber seit der Mitte der 90er Jahre erste Zeichen eines Funktionsverlustes des Bahnhofsumfeldes als Einzelhandelsstandort. Im Jahr 2000 kam es zur Schließung des größten Warenhauses in der Innenstadt. Die Summe ungenutzter, zentrumsnaher Verkaufsfläche stieg auf über 22.000 Quadratmeter an. Dies war das Startsignal für eine umfassende Neuorientierung des verfolgten städtebaulichen Leitbildes, weg von der Leitnutzung Einzelhandel, hin zu einem attraktiven Mix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Kunst und Kultur. Mit der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, der originalgetreuen Restaurierung des Bahnhofsgebäudes und dem Umbau des ehemaligen Paketumschlaggebäudes der Deutschen Post zu einem Technischen Rathaus setzte die Stadt frühzeitig deutliche Zeichen für ihre Innenstadtentwicklung.





Mit dem Förderprogramm „Stadtumbau West“ bietet sich der Stadt nun die Gelegenheit, ein Schlüsselprojekt in der Entwicklung des Bahnhofsquartiers, die Entwicklung des alten „Horten-Gebäudes“, auf den Weg zu bringen. Hierbei handelt es sich um eine Immobilie, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage gegenüber des Bahnhofsgebäudes von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Zentrums ist.

Darüber hinaus stehen weitere Schwerpunkte im Stadtumbauprozess in Hamm im Fokus:

- die Projektentwicklung zum Gelände der ehemaligen „Kaufhalle“,
- die Projektentwicklung zum Baublock des ehemaligen Stadtbades, der ehemaligen Feuerwehr und des ehemaligen E-Werks,
- die Umgestaltung der „Neuen Bahnhofstraße“ auf dem Hintergrund der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung im Bahnhofsquartier.

ZIELE

Mit der Neustrukturierung des Gebiets verfolgt die Stadt das übergeordnete Ziel, die Innenstadt nachhaltig und dauerhaft zu stabilisieren und einen attraktiven Branchenmix zu entwickeln. Städtebaulich bietet der Abriss des „Horten-Gebäudes“ der Stadt die Möglichkeit, vorhandene räumliche Barrieren zu überwinden und Verbesserungen im Funktionsgefüge der Innenstadt umzusetzen. Die Aufwertung öffentlicher Freiräume wie z. B. des Willy-Brandt-Platzes in Verbindung mit der Ansiedlung neuer Anker-nutzungen sollen die Innenstadt rund um den renovierten Bahnhof zusätzlich beleben und die Attraktivität der Fußgängerzone steigern. Parallel zu den zuvor genannten Zielen begleitet die Stadt den Stadtumbauprozess durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit, um das neue Image der Innenstadt wieder zu stärken.

AKTIVITÄTEN

Nach intensiver Abwägung unterschiedlicher Strategiekonzepte hat sich die Stadt Hamm im Jahr 2006 durch



einen entsprechenden Ratsbeschluss dafür entschieden, das alte Horten-Areal in Eigenregie zu entwickeln. Die Stadt hat das Grundstück daraufhin mit Eigenmitteln erworben und betreibt seit Juli 2007 den Abriss der Immobilie, die zukünftig durch den Neubau eines Kultur- und Bildungszentrums ersetzt wird. Damit fällt dem Grundstück auch zukünftig wieder eine bedeutende Rolle in der Gestaltung des Bahnhofsumfeldes und der Attraktivität der Innenstadt zu. Die klaren Strukturen des Entwurfskonzeptes nehmen dabei die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine dringend notwendige Stadtreparatur konzeptionell auf. In dem Gebäude, das in exponierter Lage am Willy-Brandt-Platz liegt, werden zukünftig die Zentralbibliothek, die Volkshochschule sowie die Fachhochschule ihr neues Zuhause finden. Das neue Gebäude schafft somit auch bisher nicht vorhandene Synergieeffekte im Bereich Bildung.

Die Entwicklung der Stadtumbaukonzeption in Hamm erfolgte in enger Zusammenarbeit verschiedener Akteure. Von zentraler Bedeutung innerhalb der Organisationsstruktur sind die Arbeits- bzw. Lenkungsgruppe, in denen das weitere Vorgehen abgestimmt, beschlossen und koordiniert wird. In Verbindung mit zuvor im Auftrag der Stadt erarbeiteten Machbarkeitsstudien, Nachnutzungskonzepten und Verkehrsgutachten konnte die Stadt ihre Stadtumbaustrategie auf einer fachlich breit strukturierten Grundlage aufbauen. Beteiligungsveranstaltungen wie Workshops und die sogenannte „Querdenkerrunde“ – eine Ideenwerkstatt von Experten verschiedener Fachrichtungen und Akteure aus dem Quartier – gaben dabei willkommene Entscheidungshilfen.

Das Stadtumbauprojekt Bahnhofsquartier zeigt in beeindruckender Weise, wie eine Stadt gegenüber der üblichen Mechanismen der Projektentwicklung und Immobilienvermarktung selbst in die Rolle eines Projektentwicklers für mehrere bedeutende zentral gelegene Einzelhandelsimmobilien und die Innenstadt schlüpft und alle relevanten Schritte auf dem Weg zur Umsetzung in Eigenregie übernimmt und betreut.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Mai 2005

Ideenwerkstatt zur Zukunft des
Bahnhofsquartiers

November 2005

Beschluss zum Stadtumbaukonzept
Bahnhofsquartier als Grundlage
und Orientierungsrahmen zum
Stadtumbauprozess

Dezember 2005

Bewilligung der Fördermittel für Planung
und Bürgerberatung

Oktober 2006

Grundsatzbeschluss des Stadtrates zum
Abriss der Kaufhausimmobilie „Horten“

Herbst 2006

Durchführung eines
Architekturwettbewerbs zum „Neubau
des Kultur- und Bildungszentrums in
Hamm“

April 2007

„Horten-Abrissparty“

Mai 2007

Erwerb der Kaufhausgrundstücke
„Horten“ und „Kaufhalle“

Juli 2007

Abrissbeginn des ehemaligen
Einkaufszentrums

GELSENKIRCHEN

ERSTE ERFOLGE STELLEN SICH EIN

Wiederbelebung eines Zentrums mit attraktiver Nutzungsmischung



PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Gelsenkirchen liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets, das seit den 60er Jahren einen tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel erlebt. Der Bedeutungsverlust des Bergbaus und der Stahlindustrie hat zu enormen Arbeitsplatzverlusten und in der Folge zu hohen Einwohnerrückgängen geführt. Diese Entwicklungen hatten weitreichende Folgen für die Gesamtstadt. In besonderem Maße betroffen von diesen Ereignissen und Entwicklungen war die City. Investitionsstau, Kaufkraftverluste sowie Defizite im Bereich von öffentlichen Räumen und Freiflächen, führten zu einem schleichenden Funktionsverlust der City als Standort für Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen.

DETAILS

Gelsenkirchen-City
ca. 9.000 Einwohner
Fläche: 90 Hektar

GEBIETSTYP

Innenstadt



KONTAKT

Stadt Gelsenkirchen
Stadtumbaubüro
Stephan Kemper
Bahnhofstraße 26, 45879 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 92 56-453
E-Mail: stadtumbaubuero@gelsennet.de



AUSGANGSSITUATION

Die Gründe für die Aufnahme der ca. 90 Hektar großen City – neben Buer eines der beiden Hauptzentren der Stadt – in das Programm „Stadtumbau West“ waren vielfältig. Hierzu zählten insbesondere städtebauliche Defizite im öffentlichen Raum, nutzungs- und branchenspezifische Problemlagen im Einzelhandels- und Immobilienbereich sowie im Wohnungsbestand. Insbesondere die nordöstlichen Wohnviertel der City, deren Eigentümerstruktur überwiegend durch Einzeleigentümer mit nur geringen Investitionsmöglichkeiten gekennzeichnet ist, sind durch einen hohen Grad an Versiegelung und eine nur unzureichende Freiflächengestaltung sowie ein wenig ausdifferenziertes und zielgruppenorientiertes Wohnungsangebot geprägt.

ZIELE

Im Zuge des Stadtumbaus in der Gelsenkirchener City wird die Strategie verfolgt, durch öffentliche Investitionen und eine verstärkte Zusammenarbeit mit privaten Akteuren eine Stabilisierung und Aufwertung des Innenstadtbereichs zu erreichen. Damit soll die Funktionen der Innenstadt als zentraler Versorgungs- und Einzelhandelsstandort gestärkt und attraktiviert sowie das Wohnen nachhaltig, zielgruppen- und nachfrageorientiert entwickelt werden. Gesteuert wird dieser Prozess durch ein Vor-Ort-Büro des Stadtplanungsreferates der Stadt Gelsenkirchen.

AKTIVITÄTEN

Zu den nach dreijähriger Projektlaufzeit deutlich sichtbaren Maßnahmen im Stadtumbau zählen in besonderem Maße die Veränderungen im öffentlichen Raum. Hier sind vor allem die Umgestaltung der Bahnhofstraße, des Bahnhofsvorplatzes und des Elisabethplatzes zu nennen. Weitere wichtige Projekte wie die Umgestaltung des Heinrich-König-Platzes sowie der Umbau weiterer öffentlicher Freiräume und Plätze werden in den nächsten Jahren folgen.



Zur nachhaltigen Stärkung des Einzelhandels und der Aktivierung privater Immobilieneigentümer für Investitionen in ihre Wohnungsbestände bzw. Ladenlokale wurde eine auf der Idee des „Business Improvement District“ basierende Standort- und Immobilienmanagementgesellschaft (SIG) in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gegründet. Aus Sicht der Stadt ist die SIG ein bedeutendes Instrument für eine nachhaltige Immobilienentwicklung in der City. Neben der SIG werden in Zusammenarbeit mit Akteuren in der City derzeit weitere Immobilien- und Standortgemeinschaften in unterschiedlichen Teilquartieren der City vorbereitet. Ein gelungenes Beispiel stellen hier die Entwicklungen in der Gelsenkirchener Hauptstraße dar.

Unterstützt und ergänzt werden die zuvor benannten Projekte und Maßnahmen durch eine Reihe weiterer Impulsprojekte wie:

- kommunale Förderprogramme wie das Modernisierungsprogramm für gewerbliche und das Haus- und Hofflächenprogramm für Wohnimmobilien;
- ein auf Internetbasis erstelltes Leerstands- und Einzelhandelsinformationssystem (EIS);
- Aufwertungsmaßnahmen im Bereich sozialer Infrastruktur;
- Umgestaltung und Aufwertung des Straßenraums an Hauptverkehrsstraßen.

Zu Jahresbeginn erfolgte durch die CIMA GmbH eine umfassende Aktualisierung aller verfügbaren Einzelhan-



PROJEKTCHRONOLOGIE

Juni 2003
Ratsbeschluss zum
Leitplan Gelsenkirchen-City
(Maßnahmen und Handlungskonzept);
anschl. Antragstellung zur Aufnahme
in das ExWoSt-Forschungsfeld
„Stadtumbau West“

Mai 2004
Zustimmung des zuständigen Landes-
ministeriums und der Bezirksregierung
zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn

Oktober 2004
Beauftragung eines „Kümmers“ zur
Initiierung einer Immobilien- und
Standortgemeinschaft

Januar 2005
Eröffnung Stadtumbaubüro als
Vor-Ort-Büro in der Fußgängerzone

August/September 2005
Intensive Beteiligungsphase zur
Umgestaltung der Bahnhofstraße und
des Bahnhofsvorplatzes

November 2005
Konstituierende Sitzung des
Stadtumbau-Beirates

Januar 2006
Beginn der Umbaumaßnahmen in der
Bahnhofstraße und am Bahnhofsvorplatz;
Gründung der Standort- und
Immobilienmanagement
Gelsenkirchen-City GmbH & Co. KG (SIG)

März 2006
Baubeginn „Umgestaltung
des Elisabethplatzes“

April 2006
Ratsbeschluss zur Gestaltungssatzung
Gelsenkirchen-City

Mai 2006
Abschluss der Umbaumaßnahmen in der
Bahnhofstraße



Juni 2006
Gründung der Interessengemeinschaft
Hauptstraße und Hauptmarkt e. V.

Oktober 2006
Veröffentlichung des Wertgutachtens
zur Wertermittlung in Stadtbaugebiet
am Beispiel von Modellblöcken

Dezember 2006
Ratsbeschluss zum Rahmenplan
„Corporate Design Gelsenkirchen-City“

Januar 2007
Fertigstellung des umgebauten
„Platzes der alten Synagoge“

März 2007
Fertigstellung des Umbaus am
Sinn&Leffers-Kaufhaus
(Rekonstruktion 20er-Jahre-Fassade)

April 2007
Vorlage des Endberichtes zur
Wohnungsmarktstudie Gelsenkirchen-City

Juni 2007
Fertigstellung Machbarkeitsstudie
Heinrich-König-Platz

Juli 2007
Fertigstellung der Tiefbaumaßnahmen am
Kurt-Neuwald-Platz

August 2007
Öffentlicher Workshop zur
Umgestaltung des Treppbereichs
Ahstraße/Klosterstraße;
Akteursbeteiligung zur Realisierung von
Spielpunkten in der City

September 2007
Beginn der Abbrucharbeiten
Bahnhofstraße 12/14
(Neubau eines Geschäftshauses);
Beginn der Bauarbeiten zur Umgestaltung
der Kirchstraße/Weberstraße
(Grüner Faden City)

delsdaten für die City in Gelsenkirchen. Neben einer Bestandsdatenaktualisierung wurde auch eine Bewertung des Einzelhandelsbesatzes hinsichtlich Qualitätsorientierung, Zielgruppenorientierung und Warenpräsentation vorgenommen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung bestätigen die optisch schon länger erkennbaren Erfolge der Impulsprojekte nun mit Fakten und Zahlen. Der von der Stadt 2003 mit dem Leitplan „City Gelsenkirchen“ angestoßene Prozess, öffentliche Investitionen und PPP-Projekte mit privatem Investment zu verbinden, zeigt inzwischen in allen wesentlichen Handlungsfeldern Erfolge. So sind im Jahr 2006 die Umsatzzahlen für den Einzelhandel in der City gegenüber den Vorjahren erstmals wieder gestiegen.

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes hat zwischenzeitlich private Investitionen in den Immobilienbestand initiiert, die das Erscheinungsbild insbesondere der Bahnhofstraße nachhaltig aufwerten und die finanziellen Vorleistungen des Programms „Stadtbau West“ und der Stadt langfristig sichern. Das über lange Jahre vorhandene zögerliche Verhalten privater Investoren in ihre Wohn- und Gewerbeimmobilien hat sich geändert. Städtebaulich dominante Gebäude werden derzeit durch neue Investoren modernisiert oder umgebaut. Weitere Anfragen für Einzelhandelsflächen liegen der Stadt vor.

Somit sind die ersten Schritte getan, die City wieder zu einem attraktiven Zentrum für Dienstleistung, Wohnen und Einzelhandel mit qualitätvollen Aufenthalts- und Freiraumbereichen zu entwickeln.



HERNE

NEUE PERSPEKTIVEN FÜR STÄDTISCHE NEBENZENTREN

Wanne-Mitte auf dem Weg zu einem leistungsstarken lebendigen Stadtbezirkszentrum



PLANUNGSKONTEXT

Herne ist als ehemalige Bergbaustadt durch die Folgen des Strukturwandels der letzten Jahrzehnte geprägt. Parallel zu den wirtschaftlichen Veränderungen hinterlässt die allgemeine demographische Entwicklung ihre Spuren im Stadtbild. Durch die bekannten Phänomene Einwohnerrückgang, sinkende Kaufkraft und eine steigende Zahl an Bewohnern mit Migrationshintergrund verstärken sich die Probleme in Innenstadtlagen wie Herne-Wanne.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Wanne-Mitte
7.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Innenstadt
Mittelzentrum



KONTAKT

Stadt Herne
Fachbereich Stadtplanung
Jochem Maliga
Postfach 101820, 44621 Herne
Tel.: (0 23 23) 16-2863
E-Mail: jochem.maliga@herne.de



AUSGANGSSITUATION



Im Straßenbild von Wanne-Mitte sind die Zeichen eines schleichenden Funktionsverlustes dieses Stadtbezirks-zentrums als qualitativvolles Nebenzentrum deutlich wahrnehmbar. Mit dem fortschreitenden funktionalen und städtebaulichen Niedergang verschlechtern sich auch die Innen- und Außenwahrnehmung des Stadtbezirks. Der Attraktivitätsverlust führt zu einer rückgängigen Investitionsbereitschaft von Gewerbetreibenden und privaten Hauseigentümern in ihre Ladenlokale und Immobilien. Fehlende Investitionen in diesem Bereich verstärken den Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau zusätzlich. Die Folge dieser Entwicklungen ist der Funktionsverlust des Stadtbezirks als Nebenzentrum im städtebaulichen Funktionsgefüge.

ZIELE

Im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtteilentwicklung gilt es hier, wie in zahlreichen vergleichbaren Städten des Landes, vor dem Hintergrund struktureller und gesellschaftlicher Veränderungsprozesse neue Szenarien der Stadtteilentwicklung für die Funktionen Wohnen und Einzelhandel zu entwickeln und zu realisieren. Die zentrale Lage im Stadtgefüge, eine gute verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung im Gebiet sind hier erste Ansatzpunkte einer planerischen Neukonzeption zukünftiger Perspektiven für den Stadtbezirk.





Die konkreten Entwicklungsziele für Wanne-Mitte werden im städtebaulichen Entwicklungskonzept darin gesehen, den Stadtteil als leistungsstarkes, lebendiges Stadtteilzentrum zu erhalten und weiterzuentwickeln. Untrennbar mit diesem Ansatz verbunden ist daher eine Restrukturierung der Einzelhandelsflächen in Verbindung mit einer räumlichen Konzentration von Ladenlokalen.

Ein weiterer Maßnahmenswerpunkt liegt in der Entwicklung des Stadtbezirks zu einem zukunftsfähigen Wohnstandort für unterschiedliche Zielgruppen, der sich an den Bedürfnissen einer zukünftigen Wohnungsnachfrage orientiert und ausrichtet. Gleichzeitig mit der Umstrukturierung der Immobilienbestände kann ein nachhaltiger, positiver Imagewandel in der Wahrnehmung des Stadtbezirks durch flankierende Maßnahmen und einer gestalterischen Aufwertung der öffentlichen und halb-öffentlichen Räume erzielt werden.



Als einer von vier Modellstadtteilen in Nordrhein-Westfalen ist Wanne-Mitte in das vom Ministerium für Bauen und Verkehr initiierte Forschungsprojekt „Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess“ aufgenommen worden. Unterstützt durch die Arbeitsergebnisse dieses Projektes wird versucht, private Immobilieneigentümer zu aktivieren und zu motivieren, in ihre Wohnungs- bzw. Gewerbeimmobilien zu investieren.





AKTIVITÄTEN

Mit der Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der darauf basierenden Entwicklung von Projekten und Maßnahmen versucht die Stadt Wanne-Mitte wieder „fit für die Zukunft“ zu machen. Die Stadt Herne hat im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich Wanne-Mitte neben den in § 137 BauGB geforderten Beteiligungs- und Mitwirkungsschritten eine umfassende Bestands- und Bedarfserhebung im Rahmen einer schriftlichen Haus- und Grundstückseigentümergebefragung durchgeführt. Weiterhin wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept in einem Eigentümerforum, einer öffentlichen Bürgerversammlung und in einem Arbeitsgespräch mit der Wohnungswirtschaft erörtert und abgestimmt.

Ein Schwerpunkt der aktuellen und zukünftigen Arbeit in Wanne-Mitte liegt nun in der Aktivierung der privaten Eigentümer, damit auch sie in Kooperation mit der Stadt Herne in die Zukunft dieses Stadtteils investieren. Die anstehenden strukturellen Veränderungen im Stadtbezirk werden durch eine umfassende Marketingstrategie ergänzt und medienwirksam nach innen und außen kommuniziert.

Im Herbst 2006 wurde als erstes sichtbares Zeichen für den Stadtumbauprozess in Wanne-Mitte ein Stadtumbaubüro eröffnet. Das Arbeitsfeld des hier tätigen Stadtumbauamagements reicht von der Vermittlung einer Bauberatung für investitionswillige Eigentümer durch einen Architekten über die Durchführung von Aktivierungs- und Integrationsprojekten bis hin zum Aufbau dauerhafter Kommunikations- und Kooperationsstrukturen im Quartier.

Zur Konzentration des Einzelhandelsbereiches wird die Fußgängerzone im Herbst 2007 um ca. 200 m verkürzt. Die ersten städtischen Baumaßnahmen im öffentlichen Raum werden derzeit vorbereitet.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Oktober 2005
Beschluss zur Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption

Mai 2006
Betroffenenbeteiligung zum Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

September 2006
Festlegung des Stadtumbaugebietes

November 2006
Eröffnung des Stadtumbaubüros

Januar 2007
Konstituierende Sitzungen der Stadtumbauforen „Wanne Zentrum“ und „Wohnen“

März 2007
Start des Hof- und Hausflächenprogramms

LÜNEN

ZUKUNFTSDIALOG INFRASTRUKTUR

Revision kommunaler Infrastruktur vor dem Hintergrund des demographischen Wandels



PLANUNGSKONTEXT

Die geografische Nähe zum Ballungsraum Ruhrgebiet und die deutlich erkennbaren regionalen Verflechtungen zum Wirtschaftsraum Dortmund stellen den Stadtumbau in Lünen vor große Herausforderungen. Die ehemalige Bergbaustadt bekommt nicht nur die Folgen des Strukturwandels zu spüren, sondern zunehmend auch die demographischen Entwicklungen.

AUSGANGSSITUATION

Von der Bereitstellung einer flächendeckenden, dezentralen Infrastruktur muss in Zeiten des demographischen Wandels und wirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen Abstand genommen werden. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung erfolgt derzeit eine Anpassung und Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur in Lünen mit dem Ziel, festgelegte Eckwerte für Immobilien-, Personal- und Sachkosten nicht zu überschreiten. Vor dem Hintergrund demographischer Veränderungs-

DETAILS

Stadtumbaugebiet
„Innenstadt Lünen 2012 –
Impulse für einen starken Kern“;
ca. 3.000 Einwohner,
Gesamtstadt ca. 90.000 Einwohner,
prognostizierter Einwohnerverlust:
minus 5 % bis 2020;
Haushalts-Konsolidierungsergebnis
2006-2010: jährliche Einsparung von
15 Mio. Euro, davon ca. 5 Mio. Einsparung
im Bereich der sozialen Infrastruktur

GEBIETSTYP

Innenstadt
Mittelzentrum



KONTAKT

Stadt Lünen
Büro Bürgermeister
Astrid Linn
Willy-Brandt-Platz 1, 44532 Lünen
Tel.: (0 23 06) 1 04-1282
E-Mail: astrid.linn.02@luenen.de



prozesse und neuer Bedürfnisse und damit verbundener Anforderungen an das Infrastrukturangebot verfolgt die Stadt eine Strategie zur Stärkung der Zentren – Innenstadt, Stadtteil- und Ortszentren – durch Konzentration der Investitionen in diese Bereiche. Im Fokus dieser Politik liegt neben den lebendigen Kleinzentren insbesondere die dauerhafte Aufwertung der Innenstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Kultur- und Wohnstandort.

ZIELE

Im Kontext dieser Rahmenbedingungen dient der Prozess „Zukunftsdialog Infrastruktur“ dazu, die Schwerpunkte des kommunalpolitischen Handelns für die zukünftige Infrastrukturplanung in Lünen zu setzen. Der Prozess ist in die drei Handlungsfelder Bildung, Erwerb und Wohnen unterteilt. Mit den drei Handlungsfeldern verbindet der Dialog eine folgerichtige Weiterentwicklung von Diskussionsergebnissen in der Stadt und im Kreis Unna. Neben den Ergebnissen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Innenstadt dient der dialogorientierte Prozess dazu, die Ziele der Stadtentwicklung untereinander zu vernetzen und ergänzt durch Diskussionsergebnisse und fachliche Beiträge aus städtischen und regionalen Gremien neue Qualitäten und Angebote für eine nachhaltige Infrastrukturplanung in Lünen zu entwickeln.





Ein Schlüsselprojekt im Stadtumbaugebiet zur Stärkung der Innenstadt ist der geplante Bau eines neuen Zentrums für Bildung und Kultur, das zur Zeit verstreut liegende öffentliche kulturelle und außerschulische Bildungseinrichtungen (u. a. Musikschule, Volkshochschule, Kulturbüro, Bücherei und Jugendtreff) an einem Standort bündelt und neue, zukunftsgerichtete Angebotsqualitäten generiert. Weiterhin bietet der Prozess die Möglichkeit, Potenziale für Synergieeffekte, die bisher nicht im Mittelpunkt solcher Überlegungen standen, zur Diskussion zu stellen und durch die Entwicklung intelligenter, ressourcenschonender Lösungen neue Qualitäten zu realisieren, die auch zukünftig tragfähig sind.

AKTIVITÄTEN

Lünen betreibt im Rahmen der Innenstadtentwicklung, die sich in ihren Zielen und Handlungsfeldern stark an den Prozess „Zukunftsdialog Infrastruktur“ anlehnt, eine sehr aktive Öffentlichkeitsarbeit. So fand im April 2007 eine Projektwoche „Perspektive Innenstadt Lünen 2012“ statt. Hier wurden die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Bereich Innenstadt mit der breiten Öffentlichkeit mittels Ausstellungstafeln, Vorträgen und Innenstadtrundgängen diskutiert. Die Bürger der Stadt Lünen wurden dazu aufgefordert, den verantwortlichen Personen ihre Anregungen auf Karten oder durch einen Anruf im Rathaus mitzuteilen.

Der „Zukunftsdialog Infrastruktur“ läuft parallel zu diesen Aktivitäten und basiert auf einer sorgfältigen konzeptionellen Planung und der breiten Unterstützung und Mitwirkungsbereitschaft aller lokalen Schlüsselakteure innerhalb und außerhalb städtischer Verwaltungsstrukturen. In der ersten, der „Starterphase“, sind die Ziele der drei Handlungsstränge Bildung, Erwerb und Wohnen innerhalb mehrerer verwaltungsinterner Arbeitsgruppen präzisiert worden. Während dieser Phase konnten wichtige externe Partner für den weiteren Prozess benannt und eine detaillierte Planung für die zweite Phase erarbeitet werden. Die zweite, so genannte „Vertiefungsphase“, diente dazu, den



Dialog aufzuweiten, um eine Konkretisierung der Ziele zu erarbeiten. In der aktuellen dritten, der „Operationalisierungsphase“, werden die in den beiden vorangegangenen Phasen gesammelten Erkenntnisse und konkretisierten Ziele in ein Leitlinienpapier eingearbeitet. In allen Arbeitsworkshops führte das hohe Engagement aller teilnehmenden Akteure, sich kreativ und kooperativ am Gelingen des Prozesses zu beteiligen, zu sehr präzisen, inhaltlich und fachlich wichtigen und aufschlussreichen Ergebnissen, die für die weitere Qualifizierung des Prozesses von hoher Bedeutung sind.

PROJEKTCHRONOLOGIE

September 2006
Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“

November 2006
Aufworkshop in der Verwaltung

Februar 2007
Prozessplanung
„Zukunftsdialog Infrastruktur“

März 2007
Starterphase
„Zukunftsdialog Infrastruktur“

April 2007
Aktionswoche
„Perspektive Innenstadt Lünen 2012“;
Öffentliche Vorstellung des
„Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Innenstadt“

Mai 2007
Ratsbeschluss zu den Ergebnissen der
Machbarkeitsanalyse für ein
„Zentrum für Bildung und Kultur“

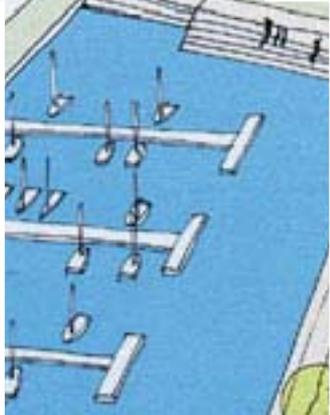
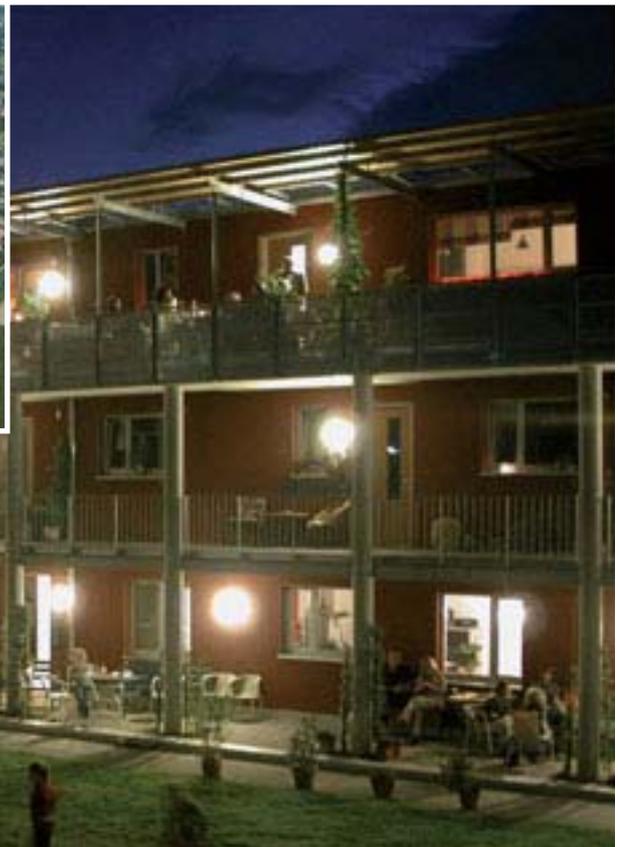
Mai 2007
Vertiefungsphase
„Zukunftsdialog Infrastruktur“

Oktober 2007
Operationalisierungsphase
„Zukunftsdialog Infrastruktur“

Als Ergebnis der dritten Phase und einer ganztägigen öffentlichen Abschlussveranstaltung wird die zuvor in unterschiedlichen Gremien der Wohnungswirtschaft, der Wirtschaftsförderung und Arbeitskreisen mit Bildungsträgern und Wohlfahrtsverbänden zur Diskussion gestellte Vorlage des Leitlinienpapiers an die abschließenden Empfehlungen der Teilnehmer angepasst und als Ratsvorlage ausformuliert. Ergänzend dazu werden auf Basis einer intensiven, gemeinsamen Abstimmung mit der städtischen Verwaltung gebiets- und themenbezogene Modellprojekte benannt und entwickelt, die nach Abschluss des Prozesses von den dann dauerhaft etablierten Kommunikationsplattformen weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Der „Zukunftsdialog Infrastruktur“ in Lünen ist somit ein Beispiel für die strategische und nachhaltige Infrastrukturentwicklung einer Kommune im Spannungsfeld zwischen Handelsversorgung zur Stärkung des Stadtzentrums und der Anpassung und Weiterentwicklung öffentlicher Angebote auch in den Stadtteilen.





STADTUMBAU

ÖFFENTLICHER RAUM UND NEUE LEBENSQUALITÄTEN IN DER STADT

Auch ein kreativer und vorausschauender Umgang mit der Ressource „Öffentlicher Raum“ in unseren Städten stellt eine der zentralen Herausforderungen bei der Umsetzung des Programms „Stadtumbau West“ dar. In zahlreichen Städten des Landes zeigt sich, dass hier durch eine Veränderung von Bewohnerstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen wie auch Lebensstilen die „alten“ Lösungen keine Zukunft mehr bieten.

Dadurch wird ein neuer Blick auf die Ressource „Öffentlicher Raum“ notwendig und eine kreative und visionäre Suche nach Möglichkeiten, die darin für eine nachhaltige Attraktivitätssicherung unserer Städten liegen.

Dabei geht es zunächst und vor allem darum, mit solchen Projekten zu einer Verbesserung der Lebensqualität für die Bewohner beizutragen und für sie die Nutzbarkeit und Qualität des öffentlichen Raumes nachhaltig zu verbessern. Darüber hinaus liegen in diesem Handlungsfeld aber auch große Potenziale für eine Förderung und Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit von Städten und ihrer Attraktivität für die Ansiedlung neuer Bevölkerungsgruppen wie auch Arbeitgeber und Beschäftigungsmöglichkeiten.

Das Beispiel **Herdecke** zeigt dabei in beeindruckender Weise, wie durch ursprüngliche Phänomene der Krise – die Schließung eines Großbetriebes mit allen damit verbundenen negativen Folgen – langfristig auch einzigartige Chancen für die Entwicklung einer Stadt entstehen können: Die Innenstadt von Herdecke kann durch dieses Stadtumbau-West-Projekt nicht nur um neue und attraktive Wohnangebote bereichert werden, sie erhält nun erstmals auch eine direkte Anbindung ans Wasser mit zahlreichen Möglichkeiten für hochwertige Freizeitnutzungen, die damit verbunden sind.

Ähnliche Chancen, ursprünglich aus der Krise entstanden, die durch die Nordwanderung des Bergbaus ausgelöst wurde, bieten sich auf der dadurch entstandenen Brache in Datteln. Mit der „**Wasserstadt Datteln**“ entsteht hier eine einzigartige Chance für die Stadtentwicklung: Nach der industriellen Nutzung des Areals wird hier nun ein öffentlicher Raum entstehen, der hochwertige Freizeitnutzungen und Erholungsmöglichkeiten nicht nur für die Bürger der Stadt Datteln bieten wird, sondern darüber hinaus auch eine zumindest regionale Bedeutung im Freizeit- und Tourismussektor erhalten kann. Dieser Ansatz wird durch die Einbindung in die regionale Initiative „Fluss Stadt Land“ gestärkt.

Das Beispiel **Schalke-Süd in Gelsenkirchen** zeigt, wie auf städtischen Brachen entstehender öffentlicher Raum auch in Form von Zwischennutzungen einen wichtigen Beitrag für Entwicklung der entsprechenden Flächen und zur Aktivierung von Bürgerinnen und Bürgern leisten kann: Hier bietet dieser neu gewonnene öffentliche Raum in einem abgestuften Konzept Möglichkeiten für zeitlich begrenzte Zwischennutzungen und Aktivitäten von Bürgern und Vereinen der Stadt. Zugleich erlaubt dieses Konzept der zeitlich begrenzten und gestaffelten Zwischennutzungen auch eine Erschließung und Neunutzung des Geländes, die an die Möglichkeiten des Marktes und das Nachfragevolumen für Bauland angepasst ist.

Das Beispiel **Hagen** schließlich zeigt, dass eine solche Aufgabe – die Neugestaltung und Neuentdeckung des öffentlichen Raumes in der Stadt – auch auf breiter Basis durch Bewohnerengagement gestützt werden kann. Die Ziele, den Stadtraum zum Fluss zu öffnen, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu verbessern und erlebbare Freiflächen und Wegeverbindungen zu schaffen, können hier durch die Aufnahme in das nordrhein-westfälische Landesinitiative „Ab in die Mitte! Die City-Offensive NRW“ mit kreativen Methoden und einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung realisiert werden.

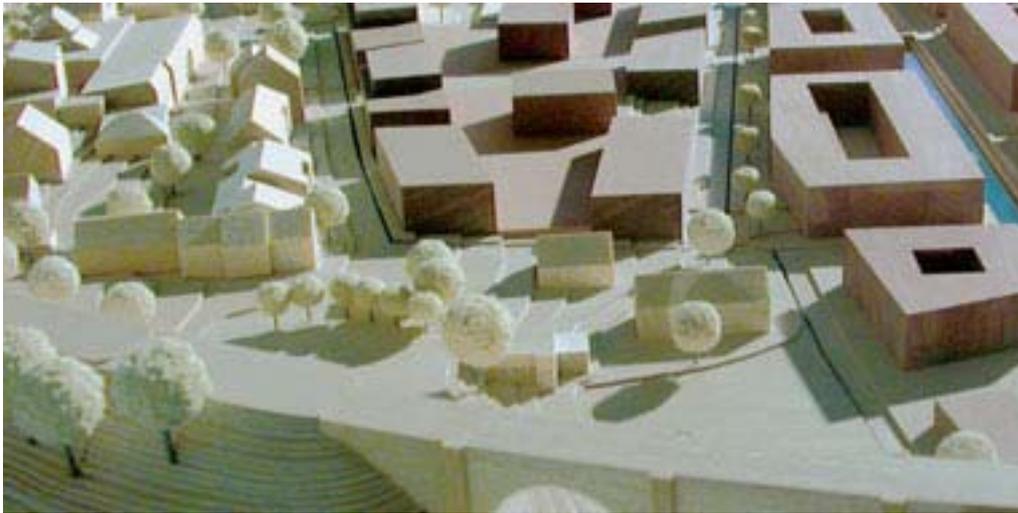
PROJEKTE

- **HERDECKE**
NEUES STADTQUARTIER AN DER RUHR
- **DATTELN**
WASSERSTADT EMSCHER-LIPPE
- **GELSENKIRCHEN**
GÜTERBAHNHOF SCHALKE-SÜD
- **HAGEN**
OBERHAGEN-EILPE

HERDECKE

NEUES STADTQUARTIER AN DER RUHR

Impulsgebende Stadtentwicklung am Wasser



PLANUNGSKONTEXT

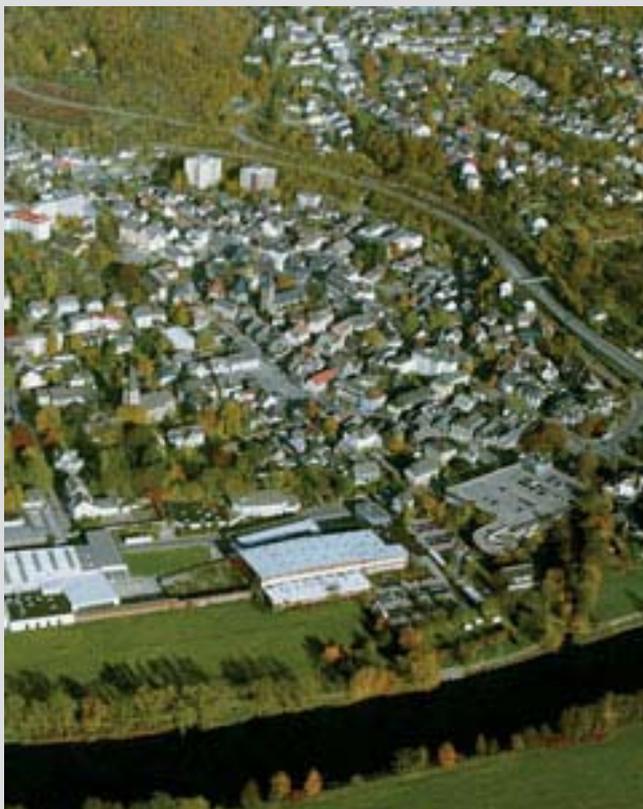
Die Stadt Herdecke liegt im südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Städten Witten, Dortmund, Hagen und Wetter. Neben der Ruhr und den beiden Stauseen Hengsteysee und Harkortsee in der Umgebung stellt das Ardeygebirge eine weitere naturräumliche Besonderheit dar. Aufgrund dieser Lage bietet die Stadt hohe Wohn-, Naherholungs- und Freiraumqualitäten.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
„Neues Stadtquartier an der Ruhr“
25.400 Einwohner

GEBIETSTYP

Innenstadt
Industriebrache
Mittelzentrum



KONTAKT

Stadt Herdecke
Der Bürgermeister
Kirchplatz 3, 58313 Herdecke

Referat 2
„Nachhaltige Stadtentwicklung“
Dr. Katja Strauss-Köster
Kirchplatz 3, 58313 Herdecke
Tel.: (0 23 30) 61 13 66
E-Mail: katja.strauss@herdecke.de



AUSGANGSSITUATION

Im Jahr 2005 wurde der Produktionsstandort der WestfaliaSurge GmbH von Herdecke nach Bönen verlagert. Durch diese Verlagerung entstand eine innenstadtnahe Gewerbebrache von ca. 70.000 Quadratmetern, die vollständig mit alten Produktions- und Verwaltungsgebäuden sowie Lagerflächen versiegelt ist. In Verbindung mit weiteren 30.000 Quadratmetern zusammenhängender Freifläche am Ruhrufer, die südlich angrenzen, bietet das Areal der Stadt Herdecke einmalige Potenziale und Möglichkeiten. Hier wird ein modernes Stadtquartier mit innovativen urbanen Nutzungskonzepten und direktem Bezug zum Wasser entstehen. Durch dieses Quartier wird nicht nur eine Brachfläche reaktiviert, sondern auch der Innen- und der Gesamtstadt ein nachhaltiger Entwicklungsimpuls gegeben.

Das „Neue Stadtquartier an der Ruhr“ stellt eine Stadt der Größe Herdeckes sowohl in Bezug auf personelle Ressourcen in den beteiligten Ämtern, wie auch vor dem Hintergrund knapper finanzieller Haushaltsmittel vor eine große Herausforderung, die nur durch Bündelung aller Kräfte und durch eine enge Kooperation mit dem heutigen Grundstücksbesitzer der WestfaliaSurge GmbH auf Basis eines PPP-Modells bewältigt werden kann.





ZIELE

Die Entwicklung dieses Quartiers bietet der Stadt Herdecke die Möglichkeit, gleichzeitig mehrere entwicklungsrelevante Ziele im Bereich der Stadtentwicklung zu realisieren. Im Fokus der Brachflächenentwicklung steht die Realisierung eines urbanen Stadtquartiers mit einem attraktiven Angebotsmix aus Wohnen, Dienstleistung, Gastronomie und Einzelhandel. In Verbindung mit der dadurch gleichzeitig entstehenden verbesserten Anbindung der Innenstadt an den Fluss mit seinen attraktiven Potenzialen im Bereich der Freizeitnutzungen ergibt sich hier die Möglichkeit einer frühzeitigen Anpassung der Stadtstruktur an zukünftige Bedürfnisse der Bewohner in den Bereichen Verkehr, ÖPNV, Freizeit, Nahversorgung und Dienstleistung. Weiteres vorrangiges Ziel ist die Möglichkeit, im Rahmen der Entwicklung dieses neuen Quartiers Flächen- und Wohnangebote in verschiedenen Marktsegmenten für unterschiedliche Nutzergruppen in Herdecke anzubieten.

Die Umsetzung des „Neuen Stadtquartiers an der Ruhr“ hebt eine heute durch die industrielle Vornutzung vorhandene Barrierewirkung zwischen der Innenstadt und dem Ruhrufer mit seinen Freizeit- und Freiraumqualitäten auf. Herdecke erhält eine „Neue Adresse“ am Wasser, von der auch die umliegenden Wohnbereiche profitieren werden. Ein wesentliches Ziel, das bei der Umsetzung der Maßnahme hohe Priorität genießt, ist die Entwicklung hochwertiger Freiräume innerhalb der Siedlung und in ihrem unmittelbaren Umfeld. Mit der Erweiterung des





PROJEKTCHRONOLOGIE

- 2003
Ideenwerkstatt
„Ruhrpromenade Herdecke“
- 2003
Bekanntgabe der
Produktionsverlagerung nach Bönen
- 2003/2004
Studentischer Wettbewerb –
Universität Dortmund
- März 2005
Standortverlagerung der
WestfaliaSurge GmbH
- 2005
Aufstellungsbeschluss Bebauungs-
plan Nr. 71 „Westfaliastraße“,
6. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2005
Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 72 „Westfalia“,
7. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2005
Frühzeitige Beteiligung der
Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange „Runder Tisch“
- 2005
Beschluss des Pflichtenhefts
- Januar 2006
Entwurfswerkstatt
„Neues Stadtquartier an der Ruhr“
- 2006
Beschluss Zusammenlegung der
Bebauungspläne Nr. 71 und Nr. 72 zum
Bebauungsplan Nr. 72 „Westfalia“ und
7. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2006
Vorstellung des Masterplans
„Neues Stadtquartier an der Ruhr“
- 2006
Beschluss des Fachausschusses, das
Bauleitplanverfahren auf Grundlage
des Masterplans weiterzuführen

bestehenden Segelhafens und dem Bau des Mühlengrabens, der an den historischen Zufluss zu einer ehemaligen Mühle erinnert, wird das Element Wasser eine wichtige Rolle spielen. Die Ruhraue wird in ihrer Funktion als Retentionsraum erhalten, dabei aber im Zuge dieser Entwicklungsmaßnahme zum Erholungsraum umgestaltet. Die südlich an das Quartier angrenzende Ruhrpromenade wird als Begegnungs- und Flaniermeile fungieren. Um eine optimale Verflechtung zwischen der Kernstadt und dem neuen Stadtquartier zu gewährleisten, werden umfangreiche Baumaßnahmen im Straßenbereich stattfinden, die neben dem Ziel einer Quartierserschließung auch zur Verkehrsberuhigung beitragen sollen.

AKTIVITÄTEN

Zur Realisierung dieser ambitionierten Pläne fand im Januar 2006, in enger Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer, der WestfaliaSurge GmbH, eine mit international renommierten Architekten und Stadtplanern besetzte Entwurfswerkstatt statt. Der städtebauliche Entwurf, der als Sieger aus diesem Wettbewerb hervorging, wurde um weitere planerische Empfehlungen des Preisgerichts ergänzt und anschließend zum Masterplan weiterentwickelt. In Zusammenarbeit mit der WestfaliaSurge GmbH und einem Projektentwickler arbeitet die Stadt derzeit an der Realisierung dieses neuen Stadtquartiers und der begleitenden Maßnahmen.

Insgesamt stellt das Projekt ein überzeugendes Beispiel für eine kooperative und zukunftsweisende Projektentwicklung im Stadtumbau dar, die nicht nur eine altindustrielle Brachfläche reaktiviert, sondern deutlich darüber hinausgehende Impulse für die Stadtentwicklung setzt.



DATTELN

WASSERSTADT EMSCHER-LIPPE

Vom Transportweg der Industrie zum Motor für Tourismus und Stadtentwicklung



PLANUNGSKONTEXT

Durch die Zechengründungen und den Ausbau des Wasserstraßennetzes Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts veränderte sich nicht nur die Bevölkerungsstruktur, sondern auch das gesamte städtische Erscheinungsbild der Stadt Datteln und der sie umgebenden Landschaft.

Die so genannte Nordwanderung des Bergbaus hat der Stadt dann später zwei Industriebrachen der „Ersten Generation“ hinterlassen. Eine erfolgreiche Reaktivierung dieser großflächigen Industriebrachen für neue stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Nutzungen konnte in Datteln bisher nur für eine der beiden etwa 36 Hektar großen Zechenbrachen, die Brache „Emscher-Lippe 1/2“ abgeschlossen werden.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
„Wasserstadt Emscher-Lippe“
Fläche: 36 Hektar

GEBIETSTYP
Industriebrache



KONTAKT

Stadt Datteln
Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung und Vermessung
Karl-Heinz Marscheider
Genthiner Straße 8, 45711 Datteln
Tel.: (0 23 63) 1 07-276
E-Mail: stadtplanung@datteln.de



AUSGANGSSITUATION

Die andere, bisher noch nicht entwickelte Fläche, ist die Brache „Emscher-Lippe 3/4“. Dieses Areal spielt für die zukünftige Stadtentwicklung in Datteln eine bedeutende Rolle. Durch die Nähe zur Innenstadt und ihre landschaftlich-städtebaulich wertvolle Lage am Kreuzungspunkt des Datteln-Hamm-Kanals mit dem Dortmund-Ems-Kanal weist die Fläche einmalige Qualitäten auf, deren Potenziale die städtebauliche Entwicklung zukünftig maßgeblich mitbestimmen werden.

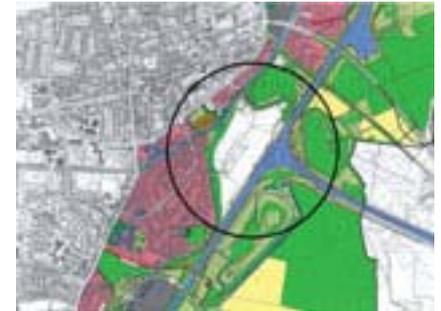
Seit 1972, dem Zeitpunkt der Schließung der Zeche Emscher-Lippe, befindet sich die Stadt Datteln mitten im Strukturwandel. Der Verlust von mehr als 4.500 Arbeitsplätzen im direkten Umfeld der Kohleindustrie hatte durch den frühen Zeitpunkt der Zechenschließung nicht die ökonomisch negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung wie die Zechenschließungen späterer Jahre. Viele der Bergleute fanden zu diesem Zeitpunkt noch auf anderen Schachtanlagen der Region einen neuen Arbeitsplatz. Dennoch musste die Stadt einen spürbaren Rückgang in der Kaufkraftentwicklung ebenso hinnehmen wie eine Stagnation in der bis dahin steigenden Einwohnerzahl.





ZIELE

Die damals brachgefallene Fläche der Zechenanlage bietet der Stadt heute einmalige Chancen als Erweiterungsfläche für die zukünftige Stadtentwicklung. Das Projekt verfolgt das Ziel, mit einer Wasserstadt nach holländischem Vorbild einen wesentlichen Beitrag zu einem qualitativ hochwertigen Grundstücks- und Wohnungsangebot in der Region zu leisten und gleichzeitig als eines der Modellprojekte für die „Vision des neuen Wohnens“ in der Region Emscher-Lippe zu stehen. Die Planungen für das Quartier werden überwiegend auf brachgefallenen Industrieflächen umgesetzt, um damit den Verbrauch bisheriger Freiflächen auf ein Minimum zu reduzieren.



Auf den ehemaligen Zechenflächen wird zukünftig ein modernes Stadtquartier für Wohnen, wassersportbezogenen Handel und Gewerbe, Anlagen für Freizeit und Erholung am Wasser entstehen, mit dem die Entwicklungsperspektiven der Stadt Datteln in der Freizeitwirtschaft systematisch genutzt werden können. Durch die zentrale Einbindung des geplanten Sportboothafens in die regionale Initiative „Fluss Stadt Land“ entsteht ein städtebaulicher und touristischer Magnet, der die Attraktivität der neuen Wasserstadt zusätzlich stärkt und einen Erlebnisraum am Wasser schafft, der weit über das Plangebiet hinaus als Impuls wirken wird. Die beidseitig vom Wasser umgebene Kanalpromenade, der Sportboothafen sowie weitere Sport- und Gastronomieeinrichtungen lassen einen einmaligen Erlebnisraum am Wasser entstehen.

Mit der Anbindung des Areals über eine direkte Verbindung an die Innenstadt verfolgt die Planung das Ziel, diese nachhaltig aufzuwerten und wirtschaftlich wie städtebaulich zu stärken. Der weitere Ausbau der bisherigen Erschließungsstraße zu einer Allee als Verbindungselement eröffnet der Dattelner Bevölkerung den Zugang zum Kanalkreuz, bietet aber im Gegenzug auch Sportboottouristen aus ganz Deutschland eine attraktive Verbindung zu den vielfältigen Angeboten der naheliegenden Innenstadt.



PROJEKTCHRONOLOGIE

- 1972
Schließung der Zeche Emscher-Lippe
- 1986
Ankauf der Fläche mit Mitteln des Grundstücksfonds NRW
- 1998
Städtebauliches Entwurfsseminar in Zusammenarbeit mit der LEG mit Zuwendungen des Landes NRW
- 2003
Durchführung einer Sanierungsuntersuchung mit Mitteln aus dem Förderprogramm zur „Gefahrenermittlung und Sanierung von Altlasten“
- 2004
Antragstellung zur Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“
- November 2005
Einreichung eines Wirtschaftsförderungsantrages aus Mitteln des Programms „Regionale Wirtschaftsförderung“
- Dezember 2005
1. Zuwendungsbescheid zur Stadterneuerung

AKTIVITÄTEN

Erste Schritte in Richtung auf eine Realisierung dieser Planungen hat die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG als Eigentümerin und Entwicklerin der Fläche gemeinsam mit der Stadt Datteln bereits eingeleitet. In enger Zusammenarbeit beider Partner wurde 1998 ein städtebauliches Entwurfsseminar durchgeführt, um eine Konzeption für die Realisierung eines urbanen Wohnquartiers am Kanal zu entwickeln.

Erste sichtbare Baumaßnahmen der geplanten Flächenentwicklung haben bereits begonnen. So konnte ein orthopädisches Ärztezentrum auf einem ca. 2.500 Quadratmeter großen Grundstück errichtet werden, welches den städtebaulichen Auftakt der zentralen Verbindungsachse in die Innenstadt bildet.

Nach Klärung der Fördermöglichkeiten wurde ein Finanzierungskonzept entwickelt sowie Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fördergebern geführt. Als die Förderzusagen für das Gesamtprojekt 2006 sichergestellt waren, wurden als weitere Verfahrensschritte die vertraglichen Grundlagen zwischen der Stadt Datteln und der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG sowie beteiligten Dritten in die Wege geleitet und zum Teil bereits abgeschlossen. Zurzeit wird der Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet.

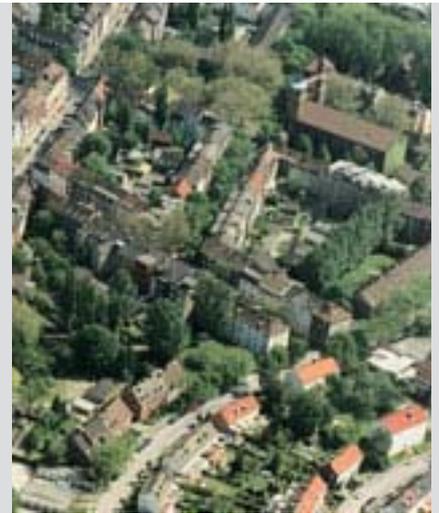
Das Projekt „Wasserstadt Emscher-Lippe“ zeigt, wie komplex die Aufgabe der Umnutzung einer so großflächigen Industriebrache ist, zugleich aber auch die Chancen, die darin für eine nachhaltige Stadtentwicklung und Positionierung einer Stadt in der Region liegen, wenn deren Lagequalitäten durch ein innovatives und strategisch intelligentes Konzept sowohl die weichen, als auch die harten Standortfaktoren aufgreift, um somit ein Impulsgeber für den Wohnungsmarkt, die Wirtschaft und eine Stärkung der Innenstadt zu sein.



GELSENKIRCHEN

GÜTERBAHNHOF SCHALKE-SÜD

Familienfreundliches Wohnen auf alter Bahnbrache



PLANUNGSKONTEXT

Das Projekt „Güterbahnhof Schalke-Süd“ stellt die Stadt Gelsenkirchen vor die Aufgabe, eine bisher durch den Güterverkehr und die dazugehörige Infrastruktur sowie weitere gewerbliche Nutzungen belegte Fläche städtebaulich zu entwickeln und einen dauerhaften Impuls für die Stadtentwicklung des Gelsenkirchener Zentrums zu setzen. Wie in vielen anderen Ruhrgebietsstädten auch gehört der Umgang mit brachgefallenen Gewerbestandorten, die durch den Strukturwandel ihre Funktion verloren haben, zu den typischen Aufgaben der Stadtentwicklung in Gelsenkirchen.

AUSGANGSSITUATION

Der ehemalige „Güterbahnhof Schalke-Süd“, mit einer Fläche von ca. 15 Hektar, befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Gelsenkirchener Innenstadt. In wenigen Gehminuten sind wichtige Versorgungs-, Infrastruktur- und

DETAILS

Brachfläche
„Güterbahnhof Schalke-Süd“
Fläche: ca. 15 Hektar

GEBIETSTYP

Bahnbrache



KONTAKT

Stadt Gelsenkirchen
Stadtumbaubüro
Birgit Wend
Bahnhofstraße 26, 45879 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 92 56-455
E-Mail: sub-wend@gelsennet.de



Freizeiteinrichtungen in der Innenstadt zu erreichen. Die Stilllegung des kompletten Areals, auf dem nur noch ein Gleis in Betrieb ist, wird mittelfristig angestrebt und bietet der Stadt die Chance, das Areal städtebaulich zu entwickeln und die Brachfläche einer attraktiven Nutzung zuzuführen.



Das Gelände befindet sich im Eigentum von zwei Gesellschaften. Die größere, ca. neun Hektar große Fläche, gehört der aurelis, einem Tochterunternehmen der West LB und der Deutschen Bahn AG. Sie erstreckt sich über das Gebiet der ehemaligen Gleisanlagen und eines nicht mehr in Betrieb befindlichen Schrottplatzes. Der südöstliche Teil, der an die Innenstadt angrenzt, gehört einem Speditionsbetrieb, der seinen Speditionsstandort auf der Fläche im Frühjahr 2005 aufgegeben hat und seit 2007 mit den vorbereitenden Maßnahmen für eine künftige Bebauung im Rahmen des neuen Bebauungsplanes begonnen hat.



ZIELE

Der von der Stadt neu aufgestellte Bebauungsplan, sieht für die Fläche „Güterbahnhof Schalke-Süd“ die Entwicklung eines qualitativollen innerstädtischen Wohngebietes für verschiedene Nutzergruppen vor. In den Randlagen, angrenzend an eine Ein- und Ausfallstraße, können sich darüber hinaus Nahversorgungseinrichtungen ansiedeln. Mit diesem Angebotsmix soll der Bedarf an familiengerechtem, innerstädtischem Wohnen gedeckt werden, der trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen weiterhin besteht.





Zur Initialzündung und als Imageträger, wird als Pilotprojekt ein zukunftsweisendes Wohnbauvorhaben mit ca. 2.000 Quadratmetern Wohnfläche unter dem vorläufigen Titel „Aktiv Wohnen in guter Nachbarschaft“ initiiert werden. Dabei handelt es sich um ein Wohnprojekt für drei Generationen, das durch die Bildung einer handlungsfähigen Gruppe zukünftiger Bewohner, die auf Grundlage eines gesicherten Konzepts zum gemeinschaftlichen Wohnen, alle notwendigen Realisierungsschritte eigenverantwortlich übernehmen und das Wohnprojekt unterstützt durch fachliche Beratung realisieren. Die weiterhin geplante Bebauung unterteilt sich auf mehrere Bautypen, die in gezielt dafür vorgesehenen Bereichen der Fläche entstehen werden.

Im Vorgriff auf die Umsetzung eines Bebauungsplanes, der langfristig die Schaffung eines zentrumsnahen familienfreundlichen Wohngebietes vorsieht, sollte durch eine qualitätvolle Nutzung der Fläche als temporäre Freifläche mit Aufenthalts- und Freiraumqualitäten eine Adressbildung des Geländes erreicht werden, die gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualitäten für die in den angrenzenden Wohnquartieren lebende Bevölkerung erhöht.

Das Gelände soll damit der Öffentlichkeit, insbesondere Kindern und Jugendlichen, zugänglich gemacht werden. Mit geringem finanziellem Aufwand und unter Beteiligung engagierter Bürgerinnen und Bürger aller Altersstufen soll das Gelände bis zur Realisierung des geplanten Wohngebietes einer kreativen Freizeitnutzung zugeführt werden. Zur Stärkung der innerstädtischen Vernetzung entsteht auf der ehemaligen Gleistrasse darüber hinaus eine neue Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer, die das Gebiet mit attraktiven Ausflugszielen im Stadtgebiet und Umland verbindet.





PROJEKTCHRONOLOGIE

- Januar 2004
Festlegung des Gebietes
„Güterbahnhof Schalke-Süd“ als
Stadtumbaugebiet durch Ratsbeschluss
- März 2004
Antragstellung auf Fördermittel aus
dem Programm „Stadtumbau West“
- September 2004
Eingang des Bewilligungsbescheides
- Oktober 2005
Pflanzaktion mit Schulklassen auf
dem Gelände des Güterbahnhofs
- Januar 2006
Workshop mit Anwohnern, Vertretern
der Verwaltung und öffentlichen
Einrichtungen, Landschaftsarchitekten,
Schülern und Künstlern
- März 2006
1. Öffentliche Projektversammlung
- April 2006
2. Öffentliche Projektversammlung
- Juni 2006
3. Öffentliche Projektversammlung
- August 2006
Sommerfest mit Anwohnern auf
dem Gelände des Güterbahnhofs
- September 2006
Baubeginn zur Zwischennutzung in
Kooperation mit der LEG und dem
Beschäftigungsträger GAFÖG aus
Gelsenkirchen

AKTIVITÄTEN

Mit der Eigentümergemeinschaft aurelis wurde ein Gestattungsvertrag abgeschlossen, der die Dauer der Zwischennutzung in mehreren Abschnitten und die Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaft sowie der Stadt Gelsenkirchen regelt. Er basiert auf der kostenfreien Überlassung des gereinigten Geländes an die Stadt durch die aurelis für die Dauer der geplanten öffentlichen Nutzung.

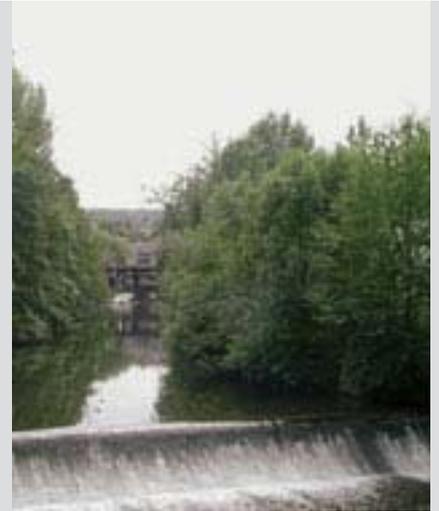
Auf Grundlage der Ergebnisse eines Workshops, an dem Anwohner und Vertreter der im Umfeld angesiedelten Einrichtungen teilnahmen, wurde im Auftrag der Stadt eine Planung erarbeitet und die Baugenehmigung für eine befristete Umnutzung der Fläche als Sport- und Freizeitanlage eingeholt. Baubeginn für die Herstellung der temporären Nutzungen auf dem Gelände war im September 2006. Im ersten Bauabschnitt wird der geplante, im Bebauungsplan vorgesehene Grünzug realisiert, der das Baugebiet mit der Innenstadt verbinden wird. Mit der Fertigstellung der gesamten Anlage ist im Herbst 2007 zu rechnen. Im Verlauf der Baumaßnahmen wurden die Anwohner und interessierten Akteure bei regelmäßig stattfindenden Projektversammlungen über den Fortgang der planerischen und baulichen Aktivitäten informiert. Zusätzlich wurden Arbeitsgruppen zu einzelnen Themenbereichen eingerichtet. Schon vor Beginn der Baumaßnahme gab es ein unter intensiver Mitwirkung von Anwohnern organisiertes Stadtteilstfest.

Das Stadtumbauprojekt „Güterbahnhof Schalke-Süd“ zeigt einen modellhaften Ansatz zur Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche für den städtischen Wohnungsmarkt. Das stufenweise organisierte Konzept der Reaktivierung schafft dabei Freiräume für eine temporäre Zwischennutzung des Geländes, die in diesem Projekt aktiv für eine Einbindung der lokalen Bevölkerung genutzt wurden.

HAGEN

„AB IN DIE MITTE!“

Stadtentwicklung ohne Wachstum:
Vorhandene Potenziale erkennen und neue Qualitäten entwickeln



PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Hagen blickt, wie viele andere Ruhrgebietsstädte auch, auf eine industriekulturell geprägte Geschichte zurück. Die Entwicklung der Stadt wurde in der Vergangenheit vom Strukturwandel der Montanindustrie ebenso geprägt wie gegenwärtig und vor allem zukünftig vom demographischen Wandel. Die Bevölkerung in Hagen ist in den letzten 15 Jahren um mehr als 17.000 Einwohner zurückgegangen. Der prognostizierte Bevölkerungsverlust bis zum Jahr 2020 beträgt bis zu 20 %. Dieser überdurchschnittliche Bevölkerungsverlust verläuft parallel zu einer fortschreitenden Alterung und deutlichen Segregations- und vor allem Migrationsproblemen im Stadtgebiet.

AUSGANGSSITUATION

Die Folgen dieser Umstrukturierungsprozesse sind auch in den Stadtteilen Oberhagen und Eilpe, die zu einem Stadtumbaugebiet zusammengefasst wurden, deutlich erkennbar. Das Stadtumbaugebiet ist in seiner stadträumlichen Struktur im Wesentlichen durch die Tallage und die Zeugnisse der frühen Industrialisierung geprägt. Im Zuge des Strukturwandels in den 90er Jahren fielen mehrere in-

DETAILS

Stadtumbaugebiet
Südstadt/Oberhagen-Eilpe
8.300 Einwohner

GEBIETSTYP

Innenstadt



KONTAKT

Stadt Hagen
Fachbereich Stadtentwicklung
und Stadtplanung
Doris Vogeler
Rathausstraße 11, 58095 Hagen
Tel.: (0 23 31) 2 07-2914
E-Mail: doris.vogeler@stadt-hagen.de



nerstädtische Produktionsstandorte am Ufer des Flusses Volme, einst Ausgangspunkt der Industrialisierung in diesem Bereich, brach.

Sowohl die industrielle Nutzung des Flusses, als auch die Bündelung der vorhandenen Verkehrswege wie Straßen und Bahntrassen im Volmetal üben eine deutliche Trennwirkung zum übrigen Stadtraum aus. Die entstandene Gemengelage aus einem überalterten Wohnungsbestand der 50er Jahre, aktiven und brachgefallenen Produktionsstätten, stark frequentierten Verkehrswegen sowie vorhandener Freiraumdefizite sind die Herausforderungen, die mit Hilfe des Stadtumbauprogramms zukünftig zu bewältigen sind.

ZIELE

Der Stadtumbau ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Es ist das Ziel der Stadt Hagen, die Entwicklung der beiden Stadtteile Oberhagen und Eilpe gemeinsam mit den Grundstückseigentümern und den Bewohnern – auf Basis des begonnenen Beteiligungsprozesses und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – erfolgreich zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund gilt es nun, die Potenziale und Qualitäten des Stadtquartiers zu beiden Seiten des Flusses zur Geltung zu bringen und einen Aufwertungsprozess einzuleiten. Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept liefert hierzu einen ersten Baustein. Es definiert die folgenden Ziele für den Stadtumbauprozess:

- Reaktivierung von Brachflächen
- Öffnung des Stadtraums zur Volme
- Schaffung von erlebbaren Freiflächen und Wegeverbindungen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Aufwertung des Stadtbildes
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Attraktivierung des Wohnungsbestandes und
- Schaffung neuer Wohnangebote für spezifische Zielgruppen



Dem seit Mitte 2006 in einem Vor-Ort-Büro im Stadtumbaugebiet angesiedelten Quartiersmanagement kommt dabei unter anderem die Aufgabe zu, den begonnenen Stadtumbauprozess zu koordinieren und in Zusammenarbeit mit örtlichen Initiativen, Eigentümern und Investoren neue Maßnahmen anzustoßen und zu realisieren, die der generellen Zielsetzung des Gesamtkonzeptes entsprechen.

Mit der erfolgreichen Bewerbung im Rahmen der nordrhein-westfälischen Landesinitiative „Ab in die Mitte! Die City-Offensive NRW“, ist es der Stadt Hagen gelungen, die formellen und informellen Instrumente der Stadtplanung und die darin eingebetteten Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger, sich an der zukünftigen Entwicklung ihrer Stadt/ihres Stadtteils aktiv zu beteiligen, um eine kreative Komponente zu erweitern: Das kreative, spielerische Erproben und Gestalten bisher vernachlässigter Stadträume durch die Bürger kann gleichzeitig zur Entwicklung neuer und nachhaltiger Nutzungsperspektiven beitragen.

Die sichtbaren Ergebnisse verdeutlichen wiederum, dass mit bürgerschaftlichem Interesse und Engagement durchaus Einfluss auf die Stadtentwicklung im Allgemeinen und die Gestaltung des persönlichen Lebensumfeldes im Besonderen genommen werden kann.





PROJEKTCHRONOLOGIE

- Oktober 2004
Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“
- Juni 2005
Gründung einer Lenkungsgruppe „Stadtumbau West-Oberhagen/Eilpe“
- Juni 2005
Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- August 2005
Einreichen des konkretisierten Zuwendungsantrags für die erste Finanzierungsrate 2005
- Dezember 2005
Bewilligung des Förderantrags für den 1. Bauabschnitt
- Februar 2006
Europaweite Ausschreibung für das Quartiersmanagement
- Mai 2006
Planungswerkstatt mit Bürgern im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Juni 2006
Beauftragung eines Büros für das Quartiersmanagement vor Ort für fünf Jahre
- Oktober 2006
Durchführung einer Planungsmesse in den Stadtteilen Oberhagen und Eilpe
- Dezember 2006
Gebiets- und Konzeptbeschluss nach § 171 BauGB
- Februar 2007
Antragstellung auf Förderung im Rahmen der Landesinitiative „Ab in die Mitte! Die City-Offensive NRW“

AKTIVITÄTEN

Zur inhaltlichen Vorbereitung für den Stadtumbauprozess hat die Stadt Hagen ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadtteile Oberhagen und Eilpe erstellt. Im Rahmen einer von der Stadt organisierten Planungswerkstatt wurden interessierten Bürgerinnen und Bürger die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, erste Ideen für ein städtebauliches Konzept sowie die Ergebnisse zur Untersuchung der Verkehrsführung vorgestellt. An zwei aufeinanderfolgenden Tagen wurden die Ergebnisse dann an unterschiedlichen Thematischen mit der Bevölkerung zusammen diskutiert und dokumentiert. Die Anregungen und Ergebnisse sind in das städtebauliche Entwicklungskonzept eingeflossen, das im Anschluss auf einer Planungsmesse vorgestellt wurde. Die Bürger konnten dabei die Gelegenheit nutzen, den Verfassern eine direkte Rückmeldung zu den vorgestellten Ideen zu geben. Ergänzend zum städtebaulichen Gesamtkonzept wird ein „Masterplan Wohnen“ erarbeitet, in dem die Wohnqualitäten im Hagener Stadtgebiet auf kleinräumiger Ebene erfasst und bewertet werden. Als Bewertungskriterien dienen städtebauliche Situation, soziodemographische Kriterien, verkehrliche Anbindung und infrastrukturelle Ausstattung.

Seit Mitte 2006 ist das von der Stadt beauftragte Quartiersmanagement nun sowohl in den Beteiligungs- als auch im Stadtumbauprozess integriert und hat die Koordination dieser Prozesse übernommen. Das Quartiersmanagement war zusammen mit der städtischen Verwaltung zudem maßgeblich an der Erarbeitung der erfolgreichen Bewerbung der Stadt Hagen für die „Ab in die Mitte!“-Landesinitiative 2007 beteiligt.

Der Stadtumbauprozess in Hagen zeigt in beispielhafter Art und Weise, dass Stadtumbau eine Aufgabe für alle ist. Die Stadt hat sich diesem Grundsatz von Beginn an verpflichtet. Der Prozess erfährt durch die breite und frühzeitige Einbindung der Bewohner immer wieder neue Impulse und entwickelt sich somit zu einer wirklichen Gemeinschaftsaufgabe, mit der sich alle Betroffenen identifizieren.



STADTUMBAU

DIE SCHAFFUNG NACHHALTIG ATTRAKTIVER SIEDLUNGEN UND QUARTIERE

Neben den Zentren und Nebenzentren unserer Städte sind es insbesondere die Wohnsiedlungen, die sich angesichts der Folgen des demographischen Wandels besonderen Herausforderungen ausgesetzt sehen. Auch hier geht es im Stadtumbau darum, eine nachhaltige Zukunft für wesentliche Teile unserer Städte zu erreichen.

Das bedeutet vor allem, die Siedlungen im Bereich des Wohnungsangebotes wie auch der verfügbaren Infrastruktureinrichtungen an die Bedürfnisse einer sich ändernden Bewohner- und damit Nachfragerstruktur anzupassen. In der Mehrzahl der Projekte wird dabei von den Städten ein Ansatz gewählt, der ein hohes Maß an dezentraler Arbeit und Beteiligung aller relevanter Kräfte in den Quartieren garantiert. Dies geschieht in der Regel durch die Eröffnung eines Vor-Ort-Büros und die Einstellung von Quartiers- oder Stadtteilmanagern und -managerinnen.

Die Siedlung **Wulfen-Barkenberg in Dorsten** gehört zu den größten Herausforderungen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau. Dieses ambitionierte Bauprojekt der 60er und 70er Jahre hat nie den Endzustand der Planungen erreicht und sieht sich heute mit der Notwendigkeit eines Rückbaus von Teilen der realisierten Wohnungsbestände konfrontiert. Im Vordergrund des Projektes steht aber die Sicherung und qualitative Weiterentwicklung aller Bestände, für die sich eine solche Zukunft entwickeln lässt, mit größtmöglicher Beteiligung aller relevanter Akteure vor Ort.

Die **Fritz-Erler-Siedlung in Kreuztal** weist vergleichbare Probleme in kleinerem Maßstab auf. Auch in dieser peripheren Wohnsiedlung der späten 60er und frühen 70er Jahre zeigen sich große Herausforderungen, die aus einer Veränderung der Bewohnerstruktur entstanden sind, und Vermietungsschwierigkeiten, die darauf hindeuten, dass der dortige Wohnungsbestand nicht mehr den heutigen Anforderungen und Nachfragerstrukturen entspricht. Der hier umgesetzte Handlungsansatz zielt daher vor allem darauf ab, in dezentraler „Arbeit vor Ort“ die Wohnungsbestände und Infrastrukturangebote so zu modernisieren, dass sie auch langfristig wieder ein attraktives Angebot auf dem lokalen und regionalen Wohnungsmarkt darstellen.

Die **Herforder Nordstadt** ist eine periphere Wohnsiedlung der 70er Jahre, die eine sehr hohe Bevölkerungsdichte aufweist, mit ihren baulichen Strukturen und Versorgungseinrichtungen aber nicht mehr den Anforderungen der aktuellen Mieter und des städtischen Wohnungsmarktes gerecht werden kann. Auch in diesem Projekt geht es also darum, eine weitere Verschlechterung von Lebensbedingungen wie auch Image abzuwenden, indem sowohl die

Wohnungsbestände wie auch die Infrastruktureinrichtungen qualitativ aufgewertet und nachhaltig gesichert werden. Auch in Herford kann dies zum Rückbau von Teilen der Wohnanlage führen.

In der **Siedlung Tossehof in Gelsenkirchen** werden in einem vergleichbaren Fall sehr unterschiedliche Maßnahmen zur nachhaltigen Qualitätsentwicklung und Bestandssicherung umgesetzt: Auch hier geht es zunächst um einen teilweisen Rückbau im Wohnungsbestand und eine Aufwertung verbleibender Wohneinheiten. Daneben kommt aber eine breite Palette von innovativen flankierenden Maßnahmen zum Einsatz. Dies bezieht sich zum einen auf ein neues Konzept zur Nahversorgung der Bewohner, das in einer Kooperation zwischen dem Caritasverband und einer privaten Einzelhandelskette realisiert wird. Zum anderen wird mit einer professionellen Marketingstrategie der Versuch unternommen, dem schlechten Image der Siedlung durch neue Wege im Stadtteilmarketing aktiv entgegenzuwirken.

Einer der komplexen Fälle im Stadtumbau ist sicherlich der **Siegener Stadtteil Geisweid**. Hier finden sich in dichtem Nebeneinander brachgefallene Strukturen, die durch den Rückzug eines Teils der Stahlindustrie entstanden sind, neben noch produzierenden Stahlfabriken und, in enger Verzahnung damit, traditionelle kleinteilige Wohnformen und soziale Einrichtungen. Die Neuordnung einer so komplexen Gemengelage und die Schaffung von nachhaltig verträglichen Formen des Nebeneinanders stellen den Stadtumbau in einem solchen Projekt vor große Herausforderungen.

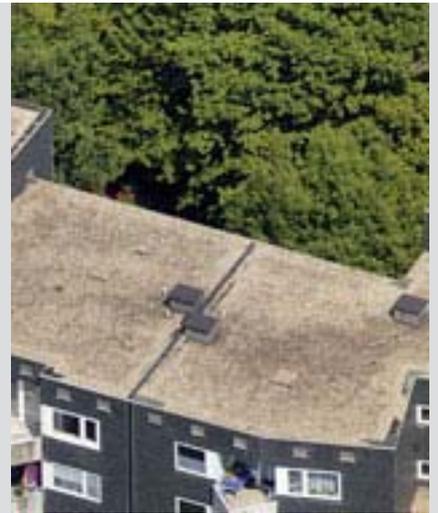
PROJEKTE

- **DORSTEN**
WULFEN-BARKENBERG
- **KREUZTAL**
FRITZ-ERLER-SIEDLUNG
- **HERFORD**
NORDSTADT
- **GELSENKIRCHEN**
TOSSEHOF
- **SIEGEN**
GEISWEID/QUARTIER HÜTTENSTRASSE

DORSTEN

VOM WÜNSCHENSWERTEN ZUM MACHBAREN

Umfassende Neuordnung und Profilbildung einer Großsiedlung der 60er Jahre



PLANUNGSKONTEXT

Als Mitte der 50er Jahre die Wirtschaft boomte und Kohle knapp war, fehlte auch in Dorsten, bedingt durch die Kriegsschäden und eine starke Zuwanderungswelle aus dem Osten, Wohnraum. Im Zuge der „Nordwanderung“ des Bergbaus mussten zusätzliche Wohnungen für 8.000 Beschäftigte und ihre Familien errichtet werden. Mit der am Reißbrett geplanten Mustersiedlung „Neue Stadt Wulfen“ wollten der Bund und das Land Nordrhein-Westfalen ein visionäres Zeichen für modernen Städtebau setzen. Da anstelle der beabsichtigten Doppel- nur eine einfache Schachanlage errichtet wurde, musste das Einwohnerziel für die „Neue Stadt“ allerdings auf 20.000 zurückgenommen werden. Statt der geplanten 8.000 hatte die Schachanlage nie mehr als 450 Beschäftigte.

Bis zum Jahr 1983 entstanden im geplanten Zentrum von Barkenberg am Wulfener Markt eine Gesamtschule, eine Bibliothek, ein Gemeinschaftshaus mit Freizeitbad, ein Ärztehaus sowie eine Ladenpassage. Durch die nicht im vollen geplanten Umfang realisierte Siedlungsentwicklung liegt der eigentlich als Zentrum geplante Kern Barkenbergs bis heute am Rand des Siedlungsbereiches.

Geprägt von einer mehrheitlich mittelständischen Bewohnerschaft dominiert eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung die Baustruktur. Im Kernbereich entstanden im Zuge der Neubebauung punktuell jedoch Mehrgeschosswohnungsbauten, die im Laufe der Zeit immer stärker durch zuziehende Familien mit Migrationshintergrund und weitere sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen belegt wurden.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
Wulfen-Barkenberg
3.600 Einwohner

GEBIETSTYP

Großsiedlung

KONTAKT

Stadt Dorsten
Planungs- und Umweltamt
Volker Deutsch
Halterner Straße 5, 46284 Dorsten
Tel.: (0 23 62) 66 49-20
E-Mail: volker.deutsch@dorsten.de



AUSGANGSSITUATION

In den zuvor beschriebenen Entwicklungen liegen die Ursachen der heutigen städtebaulichen und sozialen Missstände, unter denen die niemals komplett fertiggestellte Siedlung leidet. Entgegen der ursprünglichen Planung, die bis zu 80.000 Einwohner und eine moderne Infrastruktur vom Finanzamt bis zum eigenen Schlachthof vorsah, leben heute nur ca. 10.000 Einwohner in Wulfen-Barkenberg.



Der Stadtteil Wulfen ist durch die Bundesstraße 58 räumlich wie funktional in die Ortsteile Alt-Wulfen und die ehemalige „Neue Stadt Wulfen“ getrennt. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Siedlungs- und Entwicklungsgeschichte sowie gegensätzlicher Bau- und Bevölkerungsstrukturen zeigen beide Stadtteile wenig funktionale Gemeinsamkeiten. Eine gemeinsame Stadtteilidentität konnte somit nie entwickelt werden.

Mit der Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ eröffnet sich für Wulfen-Barkenberg die einmalige Chance, den städtebaulichen und sozialen Missständen, die insbesondere die mehrgeschossige Bebauung im Kernbereich betreffen, aktiv und mit Engagement entgegenzuwirken und die Siedlung gemeinsam mit ihren Bewohnern in eine lebenswerte, stabile und familienfreundliche Zukunft zu führen.





ZIELE

Übergeordnetes Ziel dieses Stadtumbauprojektes ist es, in Barkenberg ein Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen, in dem die Bürgerinnen und Bürger gerne leben, in dem sie sich wohl und sicher fühlen, und das ihnen eine langfristige Perspektive bietet.

Die Stadt verfolgt diese Ziele unter anderem mit der baulichen Anpassung des Wohnraums an die zukünftigen Wünsche und Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und einer standortgerechten Entwicklungsplanung unter dem Motto „Barkenberg – im Grünen zu Hause“. Hierbei spielt insbesondere die Verbesserung des Wohnumfeldes eine große Rolle. Letztlich ist beabsichtigt, mit dem angestrebten Maßnahmenbündel durch Auflösung der vorhandenen Barrieren einer hohen Bebauung und überdimensionierter Straßenquerschnitte sowie die Anlage von Grünflächen eine neue Durchlässigkeit im Quartier herzustellen, ohne vorhandene städtebauliche Grundstrukturen aufzugeben.

Stadtumbau ist auch eine wichtige Kommunikationsaufgabe. Einen wichtigen Beitrag dazu wird zukünftig das im September 2006 eröffnete Stadtteilbüro leisten. Es versteht sich als Kontaktstelle für Bürger und Gewerbetreibende im Stadtumbaugebiet und begleitet das Vorhaben als Ort für Information, Kommunikation und Beteiligung der Bewohner an den Entwicklungsmaßnahmen. Träger des Stadtteilbüros ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe.





AKTIVITÄTEN

Die gesamte Stadtumbaumaßnahme in Wulfen-Barken-berg ist auf vier Bauabschnitte bis zum Jahr 2010 angelegt. Abriss und Rückbau, Modernisierung, Mieterprivatisierung und Anpassung der kommunalen und technischen Infrastruktur bilden die Hauptsäulen dieses Projektes.

Nach der Aufstellung einer aktualisierten Bevölkerungsprognose 2002 und Untersuchungen über zukünftige Wohnraumbedürfnisse und Wohnangebote im Stadtteil folgte 2004/2005 eine städtebauliche Rahmenplanung für das festgelegte Stadtumbaugebiet. Dieses Konzept sah eine grundlegende Neukonzeption des Kernbereiches vor. Die Diskussion der vorgeschlagenen Maßnahmen mit engagierten Quartiersbewohnern, der Stadtteilinitiative „Wulfen-Konferenz“, Wohnungsvermietern wie auch den Architekten der Aufbauplanung zeigte jedoch, dass aus praktischen wie aus finanziellen Gründen die Planungsvorschläge nicht in vollem Umfang zu realisieren waren. Sie dienten in der Folge aber als Inspiration und Basis für weitere Überlegungen hinsichtlich eines realisierbaren Stadtumbaukonzeptes.

Seit Juni 2007 läuft nun der Abriss der achtgeschossigen Wohnbebauung im Kernbereich der Siedlung. Weitere Abriss- und Rückbaumaßnahmen sind im 2. Bauabschnitt für das Jahr 2008 geplant. Die Bauabschnitte drei und vier folgen in den Jahren 2009 und 2010.

Das Stadtumbauprojekt Wulfen-Barkenberg steht als Beispielprojekt für ein gemeinschaftlich entwickeltes Planungskonzept zur umfassenden Neuordnung und Profilbildung einer Großsiedlung, das zwischen Wohnungswirtschaft, städtischer Verwaltung und Bewohnerschaft in einem dialogorientierten Verfahren erarbeitet wurde.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Dezember 2000
Stilllegung des Förderbetriebes
der Schachanlage Wulfen 1/2

September 2004
Einreichung des Förderantrages für das
Programm „Stadtumbau West“

Dezember 2004
Festlegung des Stadtumbaugebietes
durch Ratsbeschluss

Februar 2005
Aufnahme in das
Stadterneuerungsprogramm 2004/2005

Dezember 2005
Bewilligung des ersten
Stadtumbauabschnitts 2006/2007

September 2006
Eröffnung des
Stadtteilbüros Wulfen-Barken-berg

April 2007
Offizieller Start der
Modernisierungsmaßnahmen

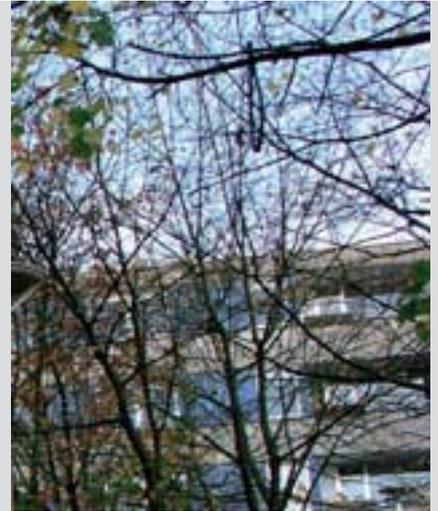
Juni 2007
Beginn der Abbruchmaßnahmen



KREUZTAL

WENIGER KANN MEHR SEIN

Ein gemeinschaftlich organisierter Anpassungsprozess für eine Wohnsiedlung



PLANUNGSKONTEXT

Um der Fritz-Erler-Siedlung eine nachhaltige Zukunftsperspektive zu eröffnen, hat sich die LEG Wohnen Köln als Eigentümerin der Wohnungsbestände gemeinsam mit der Stadt Kreuztal auf den Weg gemacht, in Kooperation mit der im Stadtteil tätigen Arbeiterwohlfahrt einen umfassenden Prozess der Gebietserneuerung einzuleiten.

AUSGANGSSITUATION

Die Fritz-Erler-Siedlung stellt mit über 700 Wohneinheiten, erbaut zwischen 1968 und 1971, das größte zusammenhängende Wohnungsbauvorhaben im Siegerland dar. Die Siedlungsstruktur, die mehrheitlich aus vier- bis sechsgeschossigen, aber auch aus bis zu zwölfgeschossigen Punkthäusern besteht, ist in Wohn- bzw. Baublöcke gruppiert. Aufgrund ihrer topografischen Lage am Hang dominiert die Siedlung das städtebauliche Erscheinungsbild Kreuztals. Die Großsiedlung besteht aus 29 Gebäuden und kann als typisch für Wohnanlagen der 70er Jahre bezeichnet werden.

DETAILS

Fritz-Erler-Siedlung
1.750 Einwohner

GEBIETSTYP

Innenstadtnahe Großwohnsiedlung



KONTAKT

Stadt Kreuztal
Amt für Kinder, Jugend,
Familie und Stadtteilmanagement
Uwe Montanus
Siegener Straße 5, 57223 Kreuztal
Tel.: (0 27 32) 51-240
E-Mail: U_Montanus@Kreuztal.de



Der gesamte Wohnungsbestand im Gebiet wurde mit Mitteln der Wohnungsbauförderung erstellt und unterliegt damit den gesetzlich geregelten Bindungsfristen für öffentlich geförderten Wohnraum. Während bei mehr als 400 Wohnungen die Bindungsfristen im Jahr 2006 ausgelaufen sind, werden die restlichen ca. 270 Wohnungen noch bis ins Jahr 2027 bzw. 2029 der öffentlichen Bindung unterliegen. Mit über 700 Wohneinheiten stellt die Siedlung mehr als 50 % des gesamten öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Kreuztal und bildet somit den Schwerpunkt des örtlichen sozialen Wohnungsbaus.

Im gesamtstädtischen Vergleich weist die Bewohnerstruktur der Siedlung einen überdurchschnittlich hohen Anteil an junger Bevölkerung auf. Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist teilweise doppelt so hoch wie auf Ebene der Gesamtstadt. Auffällig in der Zusammensetzung der Bewohnerstruktur ist aber auch der mit etwa 30 % sehr hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund. Neben der Gruppe der Spätaussiedler bilden Bewohner türkischer Herkunft mit etwa 14 % die zweitgrößte Bewohnergruppe in der Fritz-Erler-Siedlung.





Neben der oftmals schwierigen Integration dieser Gruppen in den Siedlungsalltag erweist sich auch der hohe Anteil an Empfängern unterschiedlicher Transferleistungen in der Siedlung, der bei mehr als 25 % liegt, als Herausforderung für die nachhaltige Entwicklung dieses Wohnstandortes. Erschwerend kommt eine überhöhte Fluktuationsrate in der Mieterschaft hinzu.

ZIELE

Die planerische Grundlage für die Umstrukturierung, die sich in mehreren Schritten vollziehen wird, ist das in Kooperation mit der Stadt Kreuztal extern erarbeitete Rahmenkonzept. Ein wichtiger Baustein in diesem Konzept ist die Reduzierung der Wohnungsbestände. Dabei geht es unter anderem um eine stärkere Profilbildung des Wohnstandortes: Er soll künftig vor dem Hintergrund eines sich weiter entspannenden Wohnungsmarktes durch ein deutlich breiter gefächertes Angebot im Wohnungsbestand eine erhöhte Attraktivität für die jetzigen und potenzielle neue Nutzergruppen entwickeln.

Strategisches Ziel dieser Maßnahmen ist es, aus einem profillosen, aus heutiger Sicht überdimensionierten Wohnstandort mit einem einseitigen Wohnangebot mehrere Einzelstandorte mit unterschiedlichen Wohnprofilen für verschiedene Ziel- und Nutzergruppen zu entwickeln. Weitere Schwerpunkte liegen in der Verbesserung der Nahversorgung, die Weiterentwicklung familienunterstützender Angebote und in einer Erneuerung des Wohnumfeldes, wodurch sich sowohl die Gebrauchsqualität dieser Flächen, beispielsweise für Kinder, als auch die Wohnzufriedenheit erhöht. Begleitend ist die Entwicklung einer Marketing-Strategie zur Verbesserung des Images der Siedlung geplant.



PROJEKTCHRONOLOGIE

- Mai 2004
- Vorstellung der LEG-Studie „Bedarfsanalyse und Handlungsempfehlungen für die Fritz-Erler-Siedlung“; erstellt von der Planungsgruppe STADTBÜRO, Dortmund
- September 2004
- Antragstellung „Stadtumbau West“
- Februar 2005
- Vorzeitiger Maßnahmenbeginn
- März 2005
- Workshop mit Akteuren aus Politik, Verwaltung, Kooperationspartnern und potenziellen Akteuren
- Juni 2005
- LBS-Barometer „Wohnen in der Fritz-Erler-Siedlung“, Befragung von Kindern und Jugendlichen zwischen 9-14 Jahren (88 % Beteiligung) durchgeführt vom ProKids Institut, Herten
- Juli 2005
- Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für Kreuztal; erstellt von der Planungsgruppe STADTBÜRO, Dortmund
- September 2005
- Ratsbeschluss über das Konzept und die Trägerschaft des Stadtteilbüros sowie den Kooperationsvertrag
- Oktober 2005
- Übernahme der Trägerschaft des Stadtteilbüros durch Arbeiterwohlfahrt, LEG und die Stadt Kreuztal, letztere beauftragt die Planungsgruppe STADTBÜRO mit dem Quartiersmanagement
- November 2005
- Abschlussbericht zum „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“
- Dezember 2005
- Nachfrageorientierte Analyse der Siedlung, erstellt vom Volksheimstättenwerk Berlin im Auftrag der LEG



März 2006

Eröffnung des Stadtteilbüros in der Fritz-Erler-Siedlung – Etablierung von Quartiersmanagement als neuem Arbeitsansatz

Mai 2006

Erstellung eines Architektur- und Freiraumkonzeptes durch die LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG

Juni 2006

1. Stadtteilkonferenz und 1. Beiratssitzung; schriftliche Familienbefragung im Rahmen der Kreuztaler Familienberichterstattung mit einer Vollerhebung in der Fritz-Erler-Siedlung, Durchführung: Zentrum für Interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung, ZEFIR

August 2006

Seniorenbefragung – Ansprüche und Wünsche

September bis Dezember 2006

Durchführung von Teilnehmungsaktionen im Rahmen diverser Veranstaltungen und Nachbarschaftsforen u. a. zur Verbesserung der Nahversorgung und zum Architekturkonzept; Durchführung einer Mädchenplanungswerkstatt

März 2007

Entwurfsworkshop zur Wohnumfeldverbesserung unter Beteiligung von Anwohnern

April 2007

Verkündung der Entscheidung zum Neu- und Umbau „Stadtteilbüro & Nachbarschaftstreff“; Einstieg in die Sondierungsphase „Abenteuer- und Bauspielplatz“ am Rande der Siedlung

August 2007

Umnutzung einer leerstehenden Wohnung zum Mädchentreff „Görls Point“; Stadtteilstiftung in der Siedlung

Oktober 2007

Veröffentlichung des Kreuztaler Familienberichtes mit einem Schwerpunkt „Fritz-Erler-Siedlung“

Eine solche Strategie kann nur dann erfolgreich sein, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner aktiv an der inhaltlichen Ausgestaltung und Planung beteiligt werden. Das neue Profil soll den Bewohnern Möglichkeiten zur Identifikation sowohl nach innen, als auch nach außen bieten, indem es den Stadtumbauprozess positiv begleitet und der Stigmatisierung entgegenwirkt.

AKTIVITÄTEN

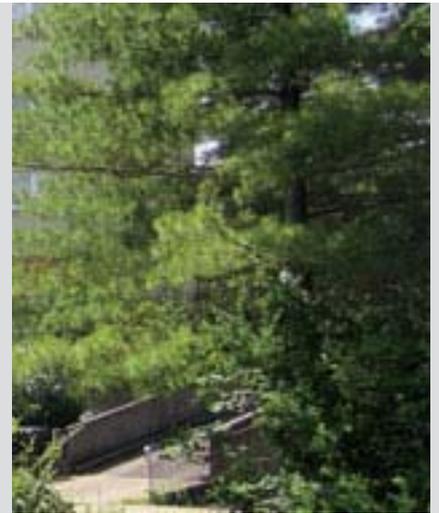
Um der Wohnsiedlung eine nachhaltige Entwicklungsperspektive zu eröffnen, bedarf es angesichts der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen einer integrierten, gebietsbezogenen Erneuerung. Im Vordergrund dieses Prozesses stehen neben baulichen und sozial-kulturellen insbesondere organisatorische Maßnahmen. Gemeinsam mit der LEG Wohnen Köln und der Arbeiterwohlfahrt hat die Stadt Kreuztal einen Erneuerungsprozess eingeleitet, den sie unter Beteiligung weiterer wichtiger Akteure und der Bewohnerschaft im Quartier auf Basis des Rahmenkonzeptes umsetzt.

Mit der Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages wurde im Jahr 2005 die formelle Übernahme der Trägerschaft für das Stadtteilmanagement vertraglich geregelt. Es soll zukünftig alle stadumbaurelevanten Aktivitäten bündeln und koordinieren sowie die Bewohnerschaft frühzeitig und intensiv in den Entwicklungsprozess einbeziehen. Um eine Integration neuer Mieter in die bestehenden sozialen Strukturen zu erleichtern, wird zudem ein Belegungsmanagement zur Sicherung einer sozialverträglichen Zusammensetzung der Mieterstruktur eingerichtet. Mit dieser Maßnahme wird der Integrationsprozess für neue Mieter erleichtert. Tendenzen hin zu sogenannten „überforderten Nachbarschaften“ in einzelnen Wohngebäuden sollen damit verhindert werden.

HERFORD

NORDSTADT

Entwicklung eines nachhaltigen Konzeptes zur Bestandssicherung einer Wohnsiedlung



PLANUNGSKONTEXT

Eine Analyse der statistischen Daten der Gesamtstadt in Herford zeigt eine Baustruktur, die sich als sehr heterogen darstellt und in Teilen der Stadt einen deutlichen Handlungsbedarf aufweist. Auffällig ist ein Nebeneinander unterschiedlicher Bautypologien und Alterstrukturen. Gleiches gilt für den Zustand der Immobilienbestände in Herford. So trifft man im Stadtbild oftmals auf Situationen, in denen gut sanierte und eher verfallene Gebäude dicht nebeneinander liegen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich dem Betrachter in der Herforder Nordstadt, einem Wohngebiet aus den frühen 70er Jahren, in dem negativen Entwicklungstendenzen mit einem integrierten Maßnahmenkonzept entgegengewirkt werden soll.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Nordstadt
1.700 Einwohner

GEBIETSTYP

Periphere Wohnsiedlung



KONTAKT

Stadt Herford
Baudezernat
Michael Kellersmann
Auf der Freiheit 21, 32052 Herford
Tel.: (0 52 21) 1 89-506
E-Mail: michael.kellersmann@herford.de



AUSGANGSSITUATION

Die Nordstadt bildet die einzige je in Herford errichtete Großwohnsiedlung. Erbaut in den frühen 70er Jahren, besteht die städtebauliche Struktur zum überwiegenden Teil aus vier- bis achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern, umgeben von einem Ring mit einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Die Siedlung liegt isoliert am nördlichen Stadtrand, ca. 2,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die überwiegende Mehrheit der Gebäudebestände innerhalb der mehrgeschossigen Wohnsiedlung wurde mit öffentlichen Mitteln errichtet und unterliegt noch bis ins Jahr 2025 den Sozialbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Mit mehr als 180 Bewohnern pro Hektar weist der Stadtteil eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf. Der Anteil der jugendlichen Bevölkerung sowie von Bewohnern mit Migrationshintergrund und Empfängern staatlicher Transferleistungen ist überdurchschnittlich hoch.

Bedingt durch die wenig attraktiven städtebaulichen Strukturen, eine nur rudimentär vorhandene Infrastruktur und fehlende zielgruppenorientierte Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene sowie eine Konzentration von sozial benachteiligten Bewohnern kommt es zur Abwanderung sozial besser gestellter Mietergruppen aus





dem Quartier. Die Konzentration problematischer Mietergruppen nimmt somit ebenso wie die Leerstandsquote signifikant zu.

Neben baulichen Maßnahmen, die sich je nach Gebäudezustand und Leerstandsrate zwischen Modernisierung und Abriss bewegen werden, wird eines der wichtigsten Handlungsfelder für den Stadtumbauprozess in der Siedlung im Handlungsfeld der sozialen Stabilisierung und Imageverbesserung der Siedlung liegen.



ZIELE

Mit der Beauftragung eines externen Büros verfolgt die Stadt das Ziel, gemeinsam mit den im Gebiet vertretenen drei Wohnungsbauunternehmen eine dialogorientierte Prozessstruktur zu etablieren und ein gemeinsames Verständnis darüber zu erzielen, welche Ziele im Zuge der Weiterentwicklung der Siedlung verfolgt werden sollten und wer dazu welchen Beitrag leisten kann.

Ziel dieses aktuellen kooperativen Prozesses ist die Klärung folgender zentraler Fragen:

- Werden die Wohnungsbestände in der Nordstadt langfristig am Markt platziert werden können?
- Welche Zielgruppen sollen hier zukünftig wohnen?
- Welche Rückbau-, Umbau- oder Abrissmaßnahmen sind zur Stabilisierung notwendig?
- Welche Maßnahmen und Investitionen in die öffentliche, soziale und technische Infrastruktur sind als flankierende Maßnahmen zur Zukunftssicherung des Quartiers notwendig?
- Welche gesamtstädtischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt löst eine eventuelle Reduzierung der Bestände aus?
- Wie und in welchem Umfang können Maßnahmen, die den Umbauprozess sozial begleiten, aussehen und wer kann sich daran – auch finanziell – beteiligen?



AKTIVITÄTEN

Basierend auf einer umfangreichen Analyse der demographischen, ökonomischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung des Quartiers erarbeitet die Stadt Herford derzeit ein Konzept, das nachhaltige Perspektiven für die Siedlung und ihre Bewohner entwickelt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes fand eine detaillierte Analyse der gesamtstädtischen Strukturen und eine Identifizierung stadumbaurelevanter Quartiere statt. Aufbauend auf einer statistischen Bestandsaufnahme, Expertengesprächen und Vor-Ort Begehungen entstanden in diesem Kontext erste Ansätze für eine zukünftige Entwicklung der Nordstadt.

PROJEKTCHRONOLOGIE

September 2005
Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“

April 2006
Bürgerantrag zur Umgestaltung des Magdeburger Platzes in der Nordstadt

August 2006
Förderantrag auf Gewährung weiterer Fördermittel im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“

August 2006
Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für den Stadtumbau in der Nordstadt

November 2006
Bewilligung von Fördermitteln für die Erstellung eines Stadtumbaukonzeptes

Mai 2007
Präsentation zum technischen Zwischenbericht

August 2007
Workshop zum Zwischenbericht mit der verwaltungsinternen Arbeitsgruppe Stadtumbau

Die Nordstadt kann im Hinblick auf die vorgenommenen umfassenden Voruntersuchungen und die erfolgreiche frühzeitige Beteiligung der Wohnungswirtschaft als beispielhaftes Projekt für einen dialogorientierten Prozess zur Sicherung öffentlicher Wohnungsbestände in einem sozial schwierigen Umfeld gesehen werden. Dabei zeigt sich am Herforder Vorgehen insbesondere, dass die Entwicklung von nachhaltigen Entwicklungsperspektiven für ein solches Quartier sich nicht mehr alleine auf „quartiersinterne“ Voruntersuchungen stützen kann. Wichtig hier, und sicherlich typisch für eine durch das Programm „Stadtumbau West“ induzierte neue Vorgehensweise, ist die Vorabuntersuchung von Entwicklungstendenzen in der Gesamtstadt und ihren übrigen Quartieren und Siedlungen und die Erarbeitung einer integrierten Entwicklungsperspektive, die Wechselwirkungen mit den anderen Stadtteilen und Wohnungsteilmärkten berücksichtigt.



GELSENKIRCHEN

BAUT AUF – WOHNEN IM TOSSEHOF

Entwicklung und Umsetzung eines integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes



PLANUNGSKONTEXT

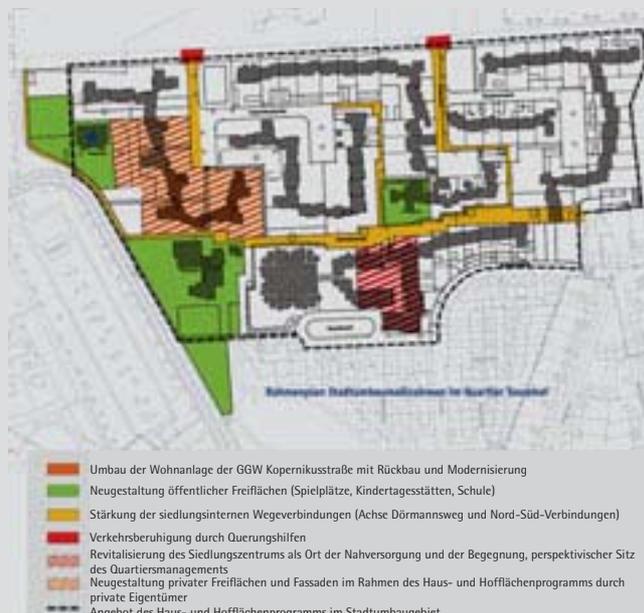
Eine im Auftrag der Stadt erarbeitete gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse belegt die Notwendigkeit des Rückbaus von Teilen der Wohnungsbestände im Stadtgebiet von Gelsenkirchen. Die im städtischen Durchschnitt niedrige Leerstandsquote wird in einigen Siedlungsbereichen um ein Vielfaches überschritten. Zu diesen Gebieten gehören auch Teile der in den 60er und 70er Jahren gebauten Wohnsiedlung Tossehof.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Tossehof
3.300 Einwohner

GEBIETSTYP

Periphere Wohnsiedlung



KONTAKT

Stadt Gelsenkirchen
Stadtumbaubüro
Birgit Wend
Bahnhofstraße 26, 45879 Gelsenkirchen
Tel.: (02 09) 92 56-455
E-Mail: sub-wend@gelsenet.de



AUSGANGSSITUATION

Aufbauend auf ein Rückbau- und Modernisierungskonzept zur dauerhaften Sicherung der Wohnungsbestände im Tossehof unterstützt die Stadt Gelsenkirchen innovative Ansätze der Bewohnerbeteiligung und des Stadtteilmarketings, um die negative Innen- und Außenwahrnehmung des Quartiers zu verbessern. Ein Schlüsselement dieses integrierten Handlungskonzeptes ist der Umbau der Wohnanlage in der Kopernikusstraße.

Hierbei handelt es sich um eine 4- bis 15-geschossige Wohnanlage mit insgesamt 189 Wohneinheiten. Die Anlage wurde in den Jahren 1969 bis 1972 von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft errichtet und besteht ausschließlich aus Sozialwohnungen, die zum überwiegenden Teil durch Empfänger staatlicher Transferzahlungen bewohnt werden. Die Bewohnerstruktur der Siedlung ist zweigeteilt. In den Randlagen der Siedlung, die eine Einfamilienhausstruktur aufweisen, ist die Bewohnerschaft mehrheitlich deutsch. Im belegungsgebundenen Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft hingegen sind nur 10 % der Bewohner deutscher Herkunft. Die übrige Mieterschaft setzt sich aus verschiedenen Nationalitäten, überwiegend aus Spätaussiedlern, Türken und irakischen Kurden zusammen. Durch die Belegungspolitik der letzten Jahre und einem dringenden Modernisierungsbedarf der Wohnungen lag die Leerstandsquote im Jahr 2005 bei rund 20 %.





Die gesamte Wohnsiedlung Tossehof leidet unter der negativen Innen- und Außenwahrnehmung der Kopernikusstraße und ihrer Bewohner. Um die vorhandenen baulichen, städtebaulichen und sozialstrukturellen Probleme abzubauen und eine langfristige Stabilisierung der Siedlung zu erreichen, hat die Stadt ein integriertes Maßnahmenkonzept entwickelt. Es baut auf dem bereits im Rahmen des ExWoSt-Pilotprojektes Gelsenkirchen-City bewilligten „Impulsprojekt Tossehof“ auf. Ebenso wird das Sozialraumprojekt in diesem Kontext weiterentwickelt.

ZIELE

Im Kern zielt dieses integrierte Handlungskonzept darauf ab, eine langfristig stabile Situation für die gesamte Siedlung zu erreichen, die eine Vermietbarkeit der Wohnungsbestände in gleichem Maße berücksichtigt wie eine Stabilisierung der Sozialstrukturen und der Bewohnerschaft in der Siedlung.

Das in einem Kooperationsprozess mit der Wohnungsgesellschaft, sozialen Trägern, dem Stadtteilmanagement Südost und Bewohnern sowie Eigentümern der Siedlung entwickelte integrierte Quartiersentwicklungskonzept differenziert dieses Leitziel in eine Vielzahl unterschiedlicher praktischer Handlungsziele.

Neben dem geplanten Rückbau von 116 Wohneinheiten, der Aufwertung bzw. teilweisen Erneuerung und Umstrukturierung der Grün- und Freiflächen liegt die Wiederbelebung des Siedlungszentrums in Verbindung mit der baulichen Aufwertung des Nahversorgungszentrums im Mittelpunkt der gemeinsamen Aktivitäten.

Die baulich investiven Maßnahmen stellen nur einen Teil der Zielpalette dar. Den anderen Teil bildet der Aufbau von bewohneraktivierenden Strukturen, dauerhaften Kommunikationsplattformen, eine offensiv betriebene Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Images der Siedlung durch medienwirksame Kampagnen und das seit kurzem vor Ort tätige Quartiersmanagement.





Darüber hinaus wird mit der Reaktivierung des leerstehenden Ladenzentrums durch einen in der Planung befindlichen Nachbarschaftsladen in Kooperation zwischen Stadtumbaubüro und Caritas die Nahversorgung im Tossehof verbessert. Gleichzeitig soll sich dieser Laden zu einem sozialen und kommunikativen Treffpunkt innerhalb der Wohnsiedlung entwickeln und dadurch einen Beitrag zur Stärkung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil leisten.

PROJEKTCHRONOLOGIE

2004

Vorbereitende Untersuchungen (Bewohnerbefragungen, Eigentümerbefragung, Wohnumfeldstudie) im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“

Juni 2005

Förderantragstellung bei der Bezirksregierung Münster; Vorstellung des Förderantrages im Rahmen einer Eigentümerversammlung

September 2006

Ratsbeschluss zum integrierten Handlungskonzept Tossehof

September 2006

Beschluss der Wohnungsbaugesellschaft über das Rückbaukonzept einzelner Immobilienbestände

Oktober 2006

Vorstellung der „Sozialcharta“ im Rahmen einer Mieterversammlung

November 2006

Übersendung des Förderbescheides für einen ersten Teil der Gesamtmaßnahme

Februar 2007

Verabschiedung der Arbeits- und Organisationsstruktur für den Tossehof durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

Mai 2007

Wahl von Mieter- und Eigentümergebieten für den Projektbeirat, der aus Vertretern von Politik, Verwaltung, sozialen Einrichtungen, Bewohnern und Eigentümern besteht, im Rahmen einer Bewohnerversammlung

Mai 2007

Eröffnung eines Vor-Ort-Büros für das neu eingerichtete Quartiersmanagement

AKTIVITÄTEN

Das Handlungskonzept für den Tossehof besteht aus mehreren Bausteinen, deren Planung bzw. Umsetzung sich derzeit in unterschiedlichen Phasen befindet. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat den Planungsauftrag für die Umplanung der Wohnanlage Kopernikusstraße vergeben. Nach abgestimmter Zeitplanung ist der Beginn der Bau- bzw. Abrissarbeiten für Anfang 2008 geplant.

Als vorbereitende Maßnahme wurde den Mietern Ende 2006 das Gesamtkonzept der sogenannten „Sozialcharta“ vorgestellt. In 13 Punkten werden dort die von der Wohnungsbaugesellschaft in Kooperation mit dem Mieterverein angebotenen sozialbegleitenden Maßnahmen im Zusammenhang mit der Entmietung der Wohnanlage und dem begleitenden Umzugsmanagement erläutert.

Im Mai 2007 startete unter der Federführung des Referates Kinder, Jugend und Familie das zur sozialen Begleitung vorgesehene Quartiersmanagement. Begleitend wird derzeit die Beauftragung eines externen Büros zur Erarbeitung eines professionellen Marketingkonzeptes für den Tossehof vorbereitet.

Das Projekt Tossehof kann als beispielhaft für einen zielorientierten Problemlösungsprozess und die Schaffung sogenannter „Win-Win-Situationen“ für alle Beteiligten am Stadtumbauprozess gelten: Insbesondere die behutsame, kooperative Entwicklung des konkreten Handlungsansatzes mit weitreichenden Beteiligungsangeboten sichert für die nun laufende Umsetzungsphase eine hohe Mitwirkungsbereitschaft aller relevanten Akteure. Die Unterstützung der Aktivitäten durch eine professionelle Marketingkampagne kann als erfolgreiches strategisches Element gelten, das auch das Vertrauen der privaten Eigentümer in den Erfolg der Maßnahme und damit ihre eigene Investitionsbereitschaft fördert.

SIEGEN

GEISWEID/QUARTIER HÜTTENSTRASSE

Kooperatives Handeln in einer komplexen innerstädtischen Gemengelage



PLANUNGSKONTEXT

Die wirtschaftlichen Strukturen des Siegerlandes und der Stadt Siegen als Oberzentrum in einem mehrheitlich ländlich strukturierten Umland wurden über Jahrzehnte von der Stahlindustrie geprägt. Vergleichbar mit dem Ruhrgebiet befindet sich auch diese Region im wirtschaftlichen Strukturwandel. Deutliche Verluste von Bevölkerung und Arbeitsplätzen sind eine der Folgen.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
Geisweid/Quartier Hüttenstraße
20.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Stadtteilzentrum



KONTAKT

Stadt Siegen
Abteilung 1/3
Stadtentwicklung, Dorferneuerung
Ulrike Rohr
Weidenauer Straße 211-213, 57076 Siegen
Tel.: (02 71) 4 04-2421
E-Mail: u_rohr@siegen.de



AUSGANGSSITUATION

Der Strukturwandel und seine Folgen zeigen sich im Stadtteil Geisweid in räumlich konzentrierter Form. Durch den kontinuierlichen Abbau von Arbeitsplätzen in der stahlverarbeitenden Industrie (zuerst des ThyssenKrupp-Konzerns, dann der Deutschen Edelstahlwerke GmbH) über die letzten drei Jahrzehnte am Standort Geisweid hat die Stadt Siegen 65 % des verarbeitenden Gewerbes verloren. Der Stadtteil Geisweid hat in diesem Zeitraum ca. 6.000 Arbeitsplätze eingebüßt; dies ist ein Verlust von 85 % im verarbeitenden Gewerbe.

Einhergehend mit dieser Entwicklung kam es im Stadtteil Geisweid in diesem Zeitraum zu Bevölkerungsverlusten im zweistelligen Prozentbereich, d. h. um 12 %. Der Einwohnerverlust in der Stadt Siegen betrug im gleichen Zeitraum 6 %.



Vor allem die Gemengelage Hüttenstraße, gekennzeichnet durch ein sehr markantes, leerstehendes Verwaltungsgebäude des ThyssenKrupp-Konzerns, weist erheblichen Neuordnungsbedarf auf. Eine besondere Herausforderung stellt dabei die Tatsache dar, dass im Quartier selbst und in seiner unmittelbaren Umgebung auch zukünftig stahlverarbeitende Industrie tätig bleiben wird.

Das Quartier „Hüttenstraße“ bildet zurzeit aufgrund seiner unstrukturierten Situation ein rein räumliches Verbindungsglied mit geringen städtebaulichen Qualitäten zwischen dem zentralen Einkaufsbereich des Stadtteilzentrums Geisweid im Norden und dem Fachmarkt- und Technologiezentrum im Süden.



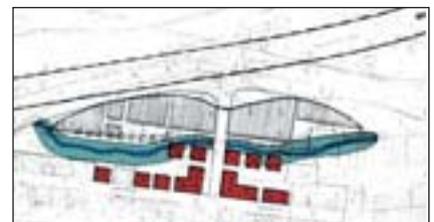


ZIELE

Mit der „Integrierten Stadtteilentwicklungsplanung Geisweid“ verbindet die Stadt Siegen gleich mehrere Ziele in unterschiedlichen Handlungsfeldern. Zum einen soll die vorhandene Kaufkraft im Einzugsbereich des Geschäftszentrums langfristig gebunden werden, zum anderen soll Geisweid als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt werden.

Unter den benannten Zielen fällt der funktionalen und baulichen Aufwertung des „Quartiers Hüttenstraße“ eine zentrale Bedeutung für die erfolgreiche Entwicklung des Stadtteils Geisweid zu. Daher sollen im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft marktfähige Angebote mit neuen Qualitäten entwickelt werden, die eine langfristige Funktionssicherung des Quartiers als Wohnstandort garantieren. Die mangelnden Qualitäten der Frei- und Grünflächen und eine geringe Aufenthaltsqualität im Bereich öffentlicher Einrichtungen müssen zukünftig ebenso verbessert werden, um die Nutzungsvielfalt und soziale Stabilität im Quartier dauerhaft zu erhöhen. Deshalb soll dieses Quartier zukünftig durch seine neu entwickelten öffentlichen und privaten Nutzungen wieder zu einem attraktiven Bindeglied zwischen den beiden Polen im Norden – zentraler Einkaufsbereich des Stadtteils – und im Süden – dem Fachmarkt- und Technologiezentrum – werden.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt auf einer Reaktivierung der derzeit unter- bzw. fehlgenutzten Flächen und Gebäude durch Rück- oder Umbau, Nach- bzw. Neunutzung, der Ansiedlung alternativer Wohnformen für neue Nutzergruppen und der Ansiedlung von ergänzenden Angeboten im Bereich Dienstleistung sowie privater und öffentlicher Infrastruktur. Ein wichtiges, quartiersübergreifendes Ziel der Entwicklungsplanung über den Kernbereich der Hüttenstraße hinaus ist der Ausschluss städtebaulicher sowie funktionaler Fehlentwicklungen, wie etwa die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.





PROJEKTCHRONOLOGIE

April 2004

Beschluss der Politik, einen Stadtteilentwicklungsplan „Siegen-Geisweid“ zu erarbeiten

Juli 2004

Vorstellung der Inhalte und Ziele der Stadtteilentwicklungsplanung und des weiteren Planungsprozesses

Juli 2004

Durchführung einer Passantenbefragung in Geisweid

September 2004

1. Workshop „Stadtteilentwicklung Geisweid“ mit Politik und relevanten Gruppen

April 2005

Vorstellung der Ergebnisse der Passantenbefragung

September 2005

Ratsbeschluss über die Grundsatz- und Zeitplanung der „Integrierten Stadtteilentwicklungsplanung Geisweid“ mit ihren zehn Handlungsfeldern

März 2006

Vorstellung der Ergebnisse der Studienarbeiten der Universität Siegen zur „Neugestaltung Rathausumfeld“

April 2006

1. Investorenkonferenz „Quartier Hüttenstraße“

Juli 2006

Fördergespräch „Stadtumbau West“ mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) sowie der Bezirksregierung Arnsberg

September 2006

Einreichen des Förderantrages für das Programm „Stadtumbau West“

2007

Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“

AKTIVITÄTEN

Um diese Ziele zu erreichen, hat die Stadtverwaltung einen intensiven Kooperationsprozess mit privaten Eigentümern, potenziellen Investoren, der ThyssenKrupp AG als auch lokalen Akteuren initiiert. In Workshops zur Stadtteilentwicklung Geisweid wurden die Ergebnisse der Passantenbefragung sowie die Entwürfe eines studentischen Projektes zur Neugestaltung des Rathausumfeldes für Geisweid vorgestellt. Erste bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsfunktionen und zur quartiersgerechten Umnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil Geisweid wurden in den Jahren 2005 bis 2007 bereits umgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Umbau eines überdimensionierten Parkplatzes, die Beseitigung eines langjährigen Leerstandes im Rathaus des Stadtteils durch den Einzug einer Drogerieketten in die Räumlichkeiten der ehemaligen Sparkasse sowie die Neugestaltung der zentralen Einkaufsstraße, der Rathausstraße. Dies sind erste, deutlich sichtbare Zeichen, die auch Impulse für die zukünftige Entwicklung des Quartiers Hüttenstraße geben werden.

Die Ergebnisse dieser Aktionen brachten für die Stadt einen erheblichen Informationsgewinn. Die gesammelten Ideen werden nun in einem Rahmenplan in Form einer umsetzungs- und ergebnisorientierten Machbarkeitsstudie zur Ausarbeitung eines detaillierten Umstrukturierungskonzeptes zur Entwicklung des „Quartiers Hüttenstraße“ und des gesamten Stadtteils eingearbeitet.

Mit der Durchführung einer ersten Investorenkonferenz zum Quartier Hüttenstraße, zu der die Stadt Grundstückseigentümer wie die ThyssenKrupp AG und die Inhaber von weiterhin hier produzierenden Unternehmen zusammen mit weiteren Schlüsselakteuren eingeladen hatte, konnte ein erstes gemeinsames Verständnis für die Vorstellungen der jeweils anderen Seite zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers und zu möglichen Beiträgen der verschiedenen Akteure erzielt werden.

Siegen-Geisweid und das „Quartier Hüttenstraße“ stellen im Hinblick auf eine umfangreiche und frühzeitige Einbindung von Grundstückseigentümern und Investoren ein modellhaftes Projekt für einen auf breiter Basis kommunizierten Prozess zur Entwicklung einer komplexen innerstädtischen Gemengelage dar. Eine besondere Herausforderung dieses Prozesses besteht darin, die Attraktivität und Lebensqualität dieses Quartiers nachhaltig zu erhöhen und dabei zugleich die Interessen und Entwicklungsbedürfnisse der Unternehmer, die hier noch produzieren, zu integrieren.



STADTUMBAU

ALLIANZEN MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Eine der wesentlichen Aufgaben in den Projekten des Stadtumbaus liegt darin, neue partnerschaftliche Handlungsansätze zwischen den öffentlichen Akteuren der planenden Verwaltung und der Wohnungswirtschaft zu finden.

Gerade für die Wohnungswirtschaft stellen die Entwicklungen des demographischen Wandels eine besondere Herausforderung dar: Das Ziel, ihre Bestände nachhaltig am Markt zu platzieren, erfordert nicht nur eine sehr vorausschauende und konzeptionelle Herangehensweise, sondern vielfach auch hohe Investitionen. Und selbst dann, so zeigt sich immer deutlicher, werden nicht alle Bestände langfristig zu halten sein.

Für die Kommunen auf der anderen Seite besteht ein großes Problem zum einen darin, dass die Anteile von Wohnungen, die noch einer Sozialbindung unterliegen, immer geringer werden und damit die Handlungsspielräume einer kommunalen Wohnungspolitik zunehmend eingeschränkt werden. Zum anderen stellt die Tendenz, dass immer mehr Wohnungsbestände an Investoren verkauft werden, bei denen insbesondere kurzfristige Renditeerwartungen im Vordergrund stehen und die keinerlei örtliche Bindung und Verantwortung mehr aufweisen, eine der zentralen Bedrohungen für eine langfristige kommunale Wohnraumversorgung dar.

Das Projekt „**Schillerpark**“ in **Oer-Erkenschwick** kann als vorbildhaftes Beispiel für den vorausschauenden und mutigen Umgang einer Wohnungsgesellschaft mit ihren Beständen gelten, der aber auch ein erhebliches Investitionsvolumen notwendig gemacht hat: Hier wurde durch den Rückbau erheblicher Teile einer Großwohnsiedlung und die architektonisch hochwertige Neugestaltung aus einer diskriminierten Wohnsiedlung der 70er Jahre ein sehr attraktives Wohnviertel geschaffen, das in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern und zu sozialen Versorgungseinrichtungen insbesondere älteren Menschen ein qualitativvolles Wohnen in der Stadt erlaubt.

In der **Bochumer Hustadt** sind die Aktivitäten noch in einem wesentlich früheren Stadium der Umsetzung. Doch auch hier ist es die Wohnungsgesellschaft, die eine aktive Rolle in der Entwicklung ihrer Bestände übernimmt, und dabei nicht rein baulich oder wohnungsbezogen handelt, sondern ein integriertes Konzept der Quartiersentwicklung erarbeitet und umsetzt. Dabei wird ein differenzierter zielgruppenspezifischer Ansatz verfolgt, der aus einer aktuell unattraktiven und mit schlechtem Image behafteten Siedlung Quartiere entwickelt, die wieder eine nachhaltige Zukunft haben: Sowohl „preiswertes Wohnen in familiärer Umgebung“ wie auch „Wohnalternativen für das Alter“ und „Studentisches Wohnen“ sollen hier zukünftig entstehen.

Das Beispiel **Werdohl** schließlich zeigt, dass es durchaus auch eine Wohnungsgesellschaft sein kann, die zum Initiator und Motor des Stadtumbaus wird: Hier hat die Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH auf Basis einer fundierten Analyse ihrer Bestände ein integriertes Handlungskonzept entwickelt, das nicht nur eine reine Aufwertung der Wohnungen anstrebt, sondern in einem sehr umfassenden Sinne auch die Einrichtung von notwendigen Angeboten im sozialen Bereich. Hier ist es die private Wohnungswirtschaft, die eine aktive Vorreiterrolle einnimmt und die dafür Sorge trägt, dass ihre Investitionen und Anstrengungen durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gesamtstadt und eine Förderung im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ flankiert und abgesichert werden.

PROJEKTE

- **OER-ERKENSCHWICK**
SCHILLERPARK
- **BOCHUM**
QUERENBURG/INNERE HUSTADT
- **WERDOHL**
ÜTTERLINGSEN

OER-ERKENSCHWICK

DIE ENTWICKLUNG NEUER QUALITÄTEN DURCH RÜCKBAU

Eine neue Zukunft für eine stigmatisierte Großwohnsiedlung



PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Oer-Erkenschwick liegt am nördlichen Rand des Ruhrgebiets im Übergangsbereich zum ländlichen Raum. Ebenso wie viele andere Städte dieser Region muss sich die Stadt seit der ersten Kohlekrise Mitte der 50er Jahre mit einem kontinuierlichen Rückgang der Montanindustrie auseinandersetzen. Andererseits weist die Stadt mit heute knapp 31.000 Einwohnern ein über die letzten Jahre kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf. Dieses Einwohnerwachstum ist auf die landschaftlich sehr reizvolle Lage der Stadt in der nördlichen Emscher-Lippe-Region und ihre verkehrsgünstige Lage zurückzuführen. Viele der Neubürger nutzen diese weichen Standortfaktoren und ziehen aus dem Ballungsraum Ruhrgebiet in diese Randlage.

Die Stadt hat ihre Baulandentwicklung in der Vergangenheit vorrangig auf die Bedürfnisse dieser Neubürger ausgerichtet und Baugebiete für Ein-, Doppel- und Reihenhäuser in Stadtrandlagen ausgewiesen. Eine Folge dieser Bauflächenpolitik war ein Mangel an qualitätvollen innenstadtnahen Wohnungen für Nachfragergruppen unterschiedlichen Alters, was auch zu einem Attraktivitätsverlust der Innenstadt als Einkaufsstandort führte. Auch im Sinne einer Stärkung der Innenstadt gilt es daher zukünftig, den Fokus der Stadtentwicklung auf neue, innovative Siedlungsmodelle zu richten. Dieser Ansatz wurde durch den Rückbau und die qualitative Weiterentwicklung der in den 70er Jahren erbauten Wohnanlage „Schillerpark“ im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“ erfolgreich begonnen. Flankierend hat die Stadt mit der Errichtung eines zentral gelegenen Einkaufs- und Veranstaltungszentrums in jüngster Vergangenheit den Weg zur erfolgreichen Revitalisierung ihrer Innenstadt unterstützt.

DETAILS

ExWoSt-Pilotprojekt „Schillerpark“
ca. 250 Einwohner

GEBIETSTYP

Innenstadt
Mittelzentrum

KONTAKT

Stadt Oer-Erkenschwick
Abteilung Stadtentwicklung
Udo Jeuschnik
Rathausplatz 1, 45739 Oer-Erkenschwick
Tel.: (0 23 68) 6 91-231
E-Mail: udo.jeuschnik@oer-erkenschwick.de



AUSGANGSSITUATION

Die in den 70er Jahren errichtete Wohnanlage „Schillerpark“ hat sich in der Vergangenheit zu einem in mehrfacher Hinsicht benachteiligten Stadtteil entwickelt und wies zeitweise eine Leerstandsquote von 20 % auf. Daher bestand eindeutiger Handlungsbedarf, den mit bis zu zwölf Geschossen maßstäblich und strukturell als Fremdkörper wirkenden Gebäudebestand durch gezielten Rückbau an die umliegende Bebauung anzupassen.

Da der Verkauf der Sozialwohnungen für das ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen keine Handlungsalternative darstellte und der vollständige Abriss der Anlage mit anschließendem Neubau enorme Investitionskosten für Abriss, Neubau und Darlehensrückzahlung ausgelöst hätte, entschied sich die Stadt zusammen mit dem Wohnungsunternehmen für eine nachhaltige Revitalisierung der Wohnanlage. Nach Prüfung mehrerer baulicher Varianten durch das Wohnungsbauunternehmen stellte der geordnete Teilrückbau der Wohnsiedlung auf vier bis fünf Etagen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes unter städtebaulichen wie auch wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten die beste Lösung dar.





ZIELE

Das integrierte Handlungskonzept, das für diese Siedlung umgesetzt wird, steht unter dem Leitbild „Wohnen im neuen Schillerpark“. Übergeordnetes strategisches Ziel ist die Entwicklung eines verdichteten Wohnungsbestandes zu einem nachfrageorientierten innenstadtnahen Wohnquartier, ausgerichtet an den Wohn- und Nutzungsbedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen. Wesentliches Qualitätsmerkmal ist dabei die Umsetzung mit hohen architektonischen, städtebaulichen und ökologischen Standards. Zudem nutzt das integrierte Handlungskonzept die unmittelbare Nähe zu öffentlichen und privaten Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen, um Synergieeffekte zu schaffen und zur aktiven Vermarktung der Wohnungsbestände zu nutzen. Die Attraktivität der Wohnanlage liegt unter anderem in den barrierefreien Zugängen zu allen Wohngebäuden sowie einer Reduzierung der Betriebskosten. Die nachhaltige Entwicklungsstrategie sieht neben der Modernisierung der Bestände auch eine gestalterische Aufwertung des Wohnumfelds unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Kriterien vor.





AKTIVITÄTEN

Als Querschnittsaufgabe im Quartier organisiert und finanziert die Wohnungsbaugesellschaft neben einer aktiven Öffentlichkeitsarbeit, die unter anderem dazu dient, Unsicherheiten und Ängste der Bewohnerschaft frühzeitig zu begegnen, auch ein eigenes Quartiersmanagement. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurde ein vollständiger Freizug der Wohnungen notwendig. In enger Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Oer-Erkenschwick gelang es durch Ausübung des städtischen Belegungsrechtes, die notwendigen Voraussetzungen für ein Umzugsmanagement zu schaffen. Neben der Akquisition von Neukunden versucht die Wohnungsbaugesellschaft, unterstützt durch Informationsveranstaltungen, die vorhandene Mieterschaft weiterhin an den Standort binden.

Der „Schillerpark“ ist ein gelungenes Beispiel dafür, dass qualitätvoller Wohnungsbau nicht immer nur als Folge eines Komplettabrisses von Wohnungsbeständen entstehen kann. Zudem steht das Projekt für verantwortungsvolles Handeln einer Wohnungsbaugesellschaft mit öffentlich finanzierten Wohnungsbeständen, auf der Basis guter Marktanalysen, eines integrierten Handlungsansatzes und einer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie. Durch das innenstadtnahe Angebot an hochwertigem Wohnraum wird zugleich das Zentrum der Stadt nachhaltig gestützt.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Mai 2003
Start des Pilotprojektes „Schillerpark“ im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“

Mai 2004
Beginn der Rückbaumaßnahmen

November 2007
Geplanter Fertigstellungstermin der Gesamtmaßnahme



BOCHUM

QUERENBURG/INNERE HUSTADT

Neue Perspektiven für eine universitätsnahe Großwohnsiedlung



PLANUNGSKONTEXT

Wie in vielen anderen Städten Nordrhein-Westfalens zählen auch in Bochum die Abnahme der Bevölkerung, deren zunehmende Alterung und die hohe Arbeitslosigkeit zu den dominanten Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung und am Wohnungsmarkt.

Der Stadtteil Querenburg rückt durch eine hohe Erwerbslosenquote der Bevölkerung, einen schnellen Anstieg des Ausländeranteils sowie besondere Probleme bei der sozialen Integration in den Fokus der Stadtentwicklung. Den Kern des Untersuchungsgebietes, der Teil der „Universitätsrahmenstadt“ ist, bildet die hochverdichtete Bochumer Hustadt. Das Gebiet stellt eines von drei Stadtquartieren dar, in denen die Stadt Bochum im Zuge des Stadtumbaus integrierte Handlungskonzepte im Kontext einer gesamtstädtischen Strategie für eine zukunftsfähige Stadtentwicklungspolitik erarbeitet und umsetzt.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
Querenburg/Innere Hustadt
3.100 Einwohner

GEBIETSTYP

Großsiedlung



KONTAKT

Stadt Bochum
Amt für Bauverwaltung und
Wohnungswesen
Werner Montjoie
Rathaus-Center, 44777 Bochum
Tel.: (02 43) 9 10-3761
E-Mail: montjoie@bochum.de



AUSGANGSSITUATION

Die Innere Hustadt ist eine in sich geschlossene Wohnsiedlung der späten 60er und frühen 70er Jahre. Sie liegt ca. einen Kilometer Luftlinie von den Bochumer Hochschulen und dem Technologiequartier entfernt. Das hochverdichtete Wohnquartier ragt mit seiner mehrgeschossigen Bebauung als kompakte bauliche Dominante in die Landschaft, wobei die Mehrzahl der Bauten über vier bis acht Geschosse verfügt und einzelne Gebäude bis zu 14 Stockwerke aufweisen.

Die Entwicklung des Quartiers Innere Hustadt steht in direktem Zusammenhang mit dem Bau der Ruhr-Universität-Bochum. Nördlich an die Universität angrenzend wurden in der Hustadt großzügige Wohnungsangebote für Lehrkräfte und Angestellte der Universität geschaffen. Für die Studenten waren kleinere Wohnungsgrundrisse angedacht. Insgesamt wurden über ein Drittel der Wohnungen für Bedienstete des Landes errichtet und mit Mitteln des öffentlichen Wohnungsbaus finanziert. Aufgrund der fehlenden Akzeptanz dieser Wohnform bei der Zielgruppe konnte die Hustadt diese Funktion eines kompakten Wohngebietes für Akademiker in unmittelbarer Nähe zur Universität aber nie wahrnehmen. Im Jahr 2006 lebten nur etwas mehr als 3.000 Einwohner in der Siedlung.

Das in der Inneren Hustadt realisierte städtebauliche Leitbild der „Urbanität durch Dichte“ mit massiven Baukörpern und deren Zuordnung zu halböffentlichen und öffentlichen Räumen hat sich, wie in einer Vielzahl anderer Großsiedlung auch, als Fehlentwicklung herausgestellt und darüber hinaus zur Ausbildung einer Reihe typischer Funktionsdefizite geführt. Mittlerweile trägt auch der bauliche Zustand der Gebäude maßgeblich zum Imageverlust des Quartiers bei.

Die Bewohnerstruktur setzt sich hauptsächlich aus Personen mit niedrigem bis mittlerem Bildungsstand und Einkommen, aber auch zahlreichen sozial benachteiligten Haushalten zusammen. Nahezu ein Viertel der Bewohner der Inneren Hustadt ist ausländischer Herkunft. Dennoch



verfügt die Siedlung immer noch über eine große Zahl an Bewohnern, die sich mit der Siedlung identifiziert und bereit ist, sich für die Zukunft ihrer Hustadt einzusetzen. Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft engagiert sich mit hohem finanziellem Aufwand, da der Standort und die Grundstruktur der Siedlung durchaus Potenzial für eine nachhaltige Verbesserung der Quartiers bietet.

ZIELE

Die Zielsetzungen für die Entwicklung der Siedlung im Kontext des Stadtteils und im gesamtstädtischen Gefüge werden durch drei von der Stadt formulierte Leitlinien bestimmt, die sich auf verschiedene Zielgruppen mit jeweils unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ausrichten:

- „Preiswert Wohnen in familiärer Umgebung“: Entwicklung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur mit einem hohen Anteil an Familien in einem preiswerten Mietwohnungsmarkt.
- „Eine Wohnalternative für das Alter“: Vorhandene Chancen und Qualitäten nutzen, um älteren Bewohnern einen Verbleib in der Siedlung durch ein Angebot an altengerechten Wohnungen zu ermöglichen.
- „Studentisches Wohnen in internationaler Nachbarschaft und Hochschulnähe“: Auch hier gilt es, die Standortvorteile der Siedlung hervorzuheben, um die Innere Hustadt wieder, wie ursprünglich angedacht, zu einem universitären Wohnquartier zu entwickeln.





AKTIVITÄTEN

Im Rahmen des Stadtumbaus wird derzeit ein komplexer Entwicklungsprozess initiiert, der die Interessen und Aktivitäten aller Beteiligten aus Verwaltung, Politik, Bürgerschaft, Handel, Wohnungswirtschaft und privaten Immobilienbesitzern steuern und koordinieren soll.

Mit der Betreuung der Prozesssteuerung soll ein externes Büro beauftragt werden. Seine Aufgabenfelder liegen unter anderem in der Initiierung und Koordinierung von Stadtumbaumaßnahmen sowie der Aktivierung und Beratung von Bürgern und weiteren Akteuren im Gebiet.

Das wohnungswirtschaftliche Konzept wird in enger Abstimmung mit der im Stadtteil stark vertretenen und aktiven Wohnungsbaugesellschaft entwickelt. Erste begonnene Modernisierungsmaßnahmen können als sichtbarer Impuls zur Aufwertung des Quartiers gewertet werden.

Weitere wichtige Bausteine im integrierten Gesamtkonzept bilden:

- Soziale Erneuerungsmaßnahmen
- Integriertes Sicherheitskonzept
- Marketing-Konzept
- Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Das Stadtumbaugebiet Querenburg/Innere Hustadt, mit der Hustadt als Kernbereich, stellt ein Beispiel für die Entwicklung neuer und nachhaltiger Perspektiven für eine Großsiedlung dar, die – wie viele ähnliche Fälle – in ihrer jetzigen Form nicht mehr erfolgreich auf dem örtlichen Wohnungsmarkt platziert werden kann. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein solches Konzept nicht rein siedlungsbezogen, sondern immer auch im Kontext des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes und seiner verschiedenen Teilmärkte gesehen und bearbeitet wird.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Oktober 2004
Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“

November 2006
Erste Zuschussbewilligung

Mai 2007
Vorlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

August 2007
Festlegung des Stadtumbaugebietes gem. § 171b BauGB

WERDOHL ÜTTERLINGSEN

Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH als Motor der integrierten Quartiersentwicklung



PLANUNGSKONTEXT

Der Stadtteil Ütterlingsen liegt ca. einen Kilometer westlich des Stadtzentrums von Werdohl. Im Norden grenzt Ütterlingsen an die Bahnlinie und die Wälder des Märkischen Sauerlandes. Im Süden, Westen und Osten wird das Gebiet durch die Bundesstraße 236 eingefasst, hinter der der Flusslauf der Lenne die Landschaft durchzieht. Der Stadtteil Ütterlingsen bildet eine der städtebaulichen Erweiterungen der Stadt Werdohl und entstand zum überwiegenden Teil in der Wiederaufbauphase der ersten Nachkriegsjahre nach dem Zweiten Weltkrieg.

Die Sicherung und Modernisierung heute oftmals nicht mehr bedarfsgerechter Wohnungsbestände aus den 50er und 70er Jahren bedarf neben den rein baulichen Maßnahmen an den Gebäuden selbst und im Wohnumfeld zumeist auch einer vorausschauenden und umfassenden Strategie zur langfristigen Sicherung dieser Siedlungsstrukturen als Wohnstandort.

Häufig sind diese Bestände für die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Nutzergruppen nicht mehr zeitgemäß. Hier kann wohnungswirtschaftliches Investment in Kombination mit öffentlich finanzierten städtebaulichen Maßnahmen dazu beitragen, eine Siedlung wieder nachhaltig auf dem regionalen und lokalen Wohnungsmarkt zu platzieren und damit sowohl die öffentlichen als auch die privatwirtschaftlichen Investitionen langfristig zu sichern.

DETAILS

Stadtteil Ütterlingsen
rund 750 Wohnungen

GEBIETSTYP

Wohnsiedlung

KONTAKT

Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH
Geschäftsführer Ingo Wöste
Dammstraße 11, 58791 Werdohl
Tel.: (0 23 92) 5 07 10-18
E-Mail: woeste@woge-werdohl.de



AUSGANGSSITUATION

Im Zuge einer umfassenden Aufwertung der Wohnungsbestände im Stadtteil Ütterlingsen unterstützt die Wohnungsgesellschaft eine zeitgemäße Modernisierung mit hohen finanziellen Aufwendungen, zusätzlich mit kostenintensiven Angeboten im Bereich wohnbegleitender Dienstleistungen, die zur langfristigen Stabilisierung der Wohnsiedlung beitragen sollen.

ZIELE

Vor dem Hintergrund einer veränderten Nachfrage am Wohnungsmarkt verfolgt die Wohnungsgesellschaft die Strategie einer aktiven Gestaltung ihrer Wohnungsbestände. Die Grundüberlegung für die Entwicklung der Wohnungsbestände in Ütterlingsen ist es, sowohl durch bauliche Maßnahmen, als auch durch Dienstleistungsangebote rund um die Immobilie ein umfassendes Angebot bereitzustellen. Dabei soll zum einen durch ambulante Hilfen den älteren Mietern ein möglichst langes eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung ermöglicht und zum anderen ein vielfältiges Angebot für alle Bewohner in der Siedlung geschaffen werden.

Um gerade den betagten Bewohnern die sogenannten niederschweligen Pflegeleistungen bieten zu können, bedarf es frei wählbarer Angebote, deren Inanspruch- bzw. Nichtinanspruchnahme sich nicht in einer dauerhaften Erhöhung der Miet- oder Mietnebenkosten durch Betreuungspauschalen widerspiegelt (Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale). Ein solches Angebot schafft nur dann Vertrauen, wenn Kosten erst bei Inanspruchnahme der Leistung anfallen, die Nähe zum ambulanten Dienstleister gegeben ist und die Angebote sich nach den individuellen Bedürfnissen jedes Einzelnen richten.





Die Voraussetzungen werden durch den Umbau eines klassischen Mehrfamilienhauses aus den 50er Jahren zum Nachbarschaftshilfezentrum in Ütterlingsen geschaffen.

In das Hilfezentrum (Wohngemeinschaftshaus mit großer Gemeinschaftsküche und Aufenthaltsräumen) können bis zu zehn pflegebedürftige Menschen einziehen. Damit entsteht eine echte Alternative zum klassischen Heimaufenthalt. Durch die 24 Stunden Anwesenheit des ambulanten Dienstes der Stadtklinik Werdohl im Wohngemeinschaftshaus wird für die gesamte Siedlung ein Pflegestützpunkt in der direkten Nachbarschaft angeboten. Kosten für die Bewohner im Umfeld des Hilfezentrums fallen erst bei Inanspruchnahme von Leistungen an. Zusätzlich bietet das Haus noch eine voll möblierte Gästewohnung, die für einen niedrigen Preis tageweise angemietet werden kann.



Das Nachbarschaftszentrum ist am Hilfezentrum baulich angegliedert und besteht aus einem Anbau mit Küchennutzung, Garderobe und Behinderten-WC. Diese Gemeinschaftsräume stehen allen Bewohnern des Quartiers offen. Ab Herbst 2007 wird dort zu Nachbarschaftskaffees, Mieterfesten, Sprachunterricht, Beratungsangeboten und weitere Veranstaltungen eingeladen. Von Seniorenaktivitäten über Selbsthilfegruppen und Lernhilfen für Kinder bis zur Krabbelgruppe kann das Spektrum der Angebote gehen. Was genau durchgeführt wird, hängt von den Interessen, Bedürfnissen und Vorschlägen der Menschen in der Siedlung ab.

Bisher basiert dieses Engagement der Wohnungsgesellschaft komplett auf Selbstkostenbasis. Zur Verstärkung der Leistungsfähigkeit dieses innovativen Ansatzes ist eine Bündelung mit öffentlichen Investitionen durch eine Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ geplant und beantragt.





PROJEKTCHRONOLOGIE

Ab Februar 2006 bis Ende 2006
Freizug eines Hauses zur
späteren Umnutzung als
Nachbarschaftshilfezentrum

März 2006
Beginn der Projektplanung

Anfang 2007
Beginn der Realisierungsphase

April 2007
Wohnungsgesellschaft und
Pflegedienst der Stadtklinik stellen
Nachbarschaftshilfezentrum vor

Juni 2007
Teilnahme der Wohnungsgesellschaft
am Stadtfest (Informationsstand)

Anfang Oktober 2007
Einweihung des
Nachbarschaftshilfezentrums mit
Stadtteilstift

Ab Oktober 2007
Geplanter Bezug des
Wohngemeinschaftshauses

AKTIVITÄTEN

Die Aktivitäten im weitgesteckten Arbeits- und Aufgabenfeld des Quartiersmanagements in Ütterlingsen verteilen sich auf zwei Handlungsfelder. Zum einen handelt es sich um die derzeit in der Umsetzung befindlichen rein baulichen Maßnahmen. Zum anderen geht es um den Bereich der begleitenden Dienstleistungen rund um das Thema Wohnen. Im Einzelnen werden die folgenden Aktivitäten umgesetzt:

Bauliche Maßnahmen:

- Schwerpunkt Bestandsinvestitionen (Modernisierungen)
- Wohnumfeldverbesserungen
- barrierearme Umbauten von Mietwohnungen nach Bedarf
- Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum z. B. durch Zusammenlegung von Wohnungen
- Abriss von veralteten Bestandsbauten (Auflockerung von verdichteter Bauweise)
- bauliche Erstellung eines Nachbarschaftshilfezentrums

Dienstleistungsangebote:

- Bewirtschaftung eines Hilfezentrums (Wohngemeinschaftshauses) für Pflegebedürftige
- Pflegestützpunkt für wohnbegleitende Dienste (niederschwellige Hilfen)
- Betreuungsangebote für das Wohnumfeld durch das Nachbarschaftszentrum
- Kooperation und Netzwerke mit sozialen Trägern, Vereinen und der Stadt Werdohl

Die Wohnungsgesellschaft, die ein großes Interesse an der Sicherung und Aufwertung ihrer Wohnungsbestände hat, versteht sich im Rahmen dieses Projektes als Initiator und Koordinator der weiteren Maßnahmenplanungen und deren Umsetzung. Sie nimmt damit eine aktive, organisierende Rolle im Rahmen der Stadtentwicklung ein und bemüht sich gleichzeitig um eine enge Kooperation mit den zuständigen städtischen Ämtern.



STADTUMBAU

WENN NICHTS MEHR GEHT

Kosten und Chancen des Rückbaus

Die Projekte des Stadtumbaus, die sicherlich immer wieder das größte Interesse der Medien und damit die größte öffentliche Aufmerksamkeit erfahren, sind die sogenannten „Schrottimmobilien“: In den meisten Fällen sehr sichtbare Wohnhochhäuser, die dem Leerstand und zunehmendem Verfall anheim gefallen sind.

Sie stellen für kommunales Handeln wie auch für die Förderung nach wie vor die größte Herausforderung dar. In den meisten Fällen sind die Eigentümer der Immobilien nicht mehr an einer kooperativen Problemlösung und einer Zusammenarbeit mit den städtischen Verwaltungen interessiert. Sie haben die angestrebte Rendite erzielt und übernehmen in der Mehrzahl der Fälle keine weitere Verantwortung für ihr Eigentum.

Die betroffenen Städte können sich jedoch nicht so einfach aus der Verantwortung zurückziehen: Die große Sichtbarkeit und Signalwirkung solcher Immobilien hat eine negative Ausstrahlung auf die Umgebung – zumeist einzelne, dadurch besonders stigmatisierte Wohnquartiere, in Einzelfällen sogar die gesamte Innenstadt. Dies führt unter anderem auch dazu, dass Eigentümer umliegender Gebäude nicht mehr bereit sind, hier zu investieren, so dass eine Kette von weiterer Desinvestition und Verfall ausgelöst wird.

Die „Weißen Riesen“ in **Kamp-Lintfort** sind ein Beispiel dafür, dass solche Immobilien die Entwicklung eines gesamten Stadtzentrums gefährden können. Sie stehen nämlich am Rande des Stadtkerns und bilden mit ihrem weithin sichtbaren Zustand von Leerstand und Verfall ein gravierendes Hindernis für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung der Innenstadt Kamp-Lintforts. Grund genug für die städtische Verwaltung, sich hier auf einen sehr langwierigen und aufwändigen Prozess einzulassen, an dessen Ende der Abriss der Hochhäuser und eine qualitativ hochwertige Neunutzung dieses Areals stehen soll.

Auch der **Stadtteil Oberilp in Heiligenhaus** war mit einem vergleichbaren Problem konfrontiert: Auch hier stellte, weithin sichtbar, ein zunehmend verfallendes Hochhaus ein immer größer werdendes Entwicklungshemmnis dar. Nachdem die Stadt sich auf dem Wege der Zwangsversteigerung in den Besitz dieser Immobilie gebracht hat, konnte mit Unterstützung durch das Programm „Stadtumbau West“ der Abriss realisiert werden. Dieses sichtbare Zeichen wird nun aktiv dazu genutzt, auch die Eigentümer der verbleibenden Wohnungsbestände in der Siedlung zu motivieren, sich nun ebenfalls finanziell zu engagieren und damit, eingebettet in einen Kooperationsverbund der Eigentümer mit der Stadtverwaltung, zu einer nachhaltigen Sicherung ihres Eigentums wie auch des Stadtteils insgesamt beizutragen.

Was in Heiligenhaus-Oberilp bereits erfolgreich bewältigt wurde, steht in der **Nordstadt in Velbert** noch zur Lösung an: Hier sind es insgesamt vier Hochhäuser im Eigentum der städtischen Wohnungsgesellschaft, deren Zukunft ungewiss ist. Der Abriss kann allerdings nur sukzessive – über mehrere Jahre verteilt – erfolgen, da eine aus Sicht der Quartiersentwicklung wünschenswerte raschere Lösung die unternehmerische Existenz der Wohnungsgesellschaft gefährden würde.

Im **Gladbecker Stadtteil Rentfort-Nord** steht die zum Abriss anstehende Immobilie im Kern des Stadtteils und in baulichem Zusammenhang mit dem örtlichen Nahversorgungszentrum. Hier bedarf es eines besonderen Moderationsaufwandes vor Ort, um eine Lösung nicht nur für dieses leerstehende Hochhaus, sondern in Verbindung damit auch für das Einkaufszentrum und die Versorgung im Stadtteil zu erreichen.

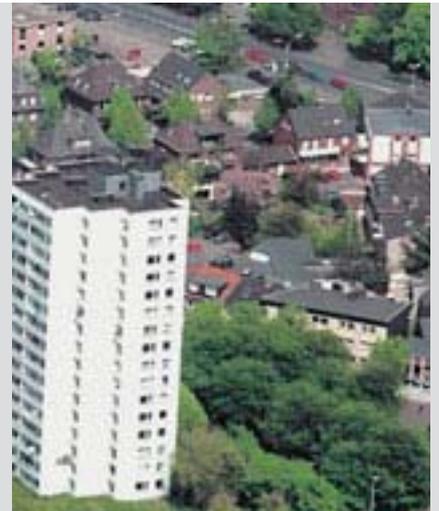
PROJEKTE

- KAMP-LINTFORT
WEISSE RIESEN
- HEILIGENHAUS
OBERILP
- VELBERT
NORDSTADT
- GLADBECK
RENTFORD-NORD

KAMP-LINTFORT

WEISSE RIESEN

Innenstadtentwicklung im Schatten städtebaulicher Relikte



PLANUNGSKONTEXT

Die Kloster- und Bergbaustadt Kamp-Lintfort am Niederrhein im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen gelegen, ist eine relativ junge Stadt, die über keinen historisch gewachsenen Innenstadtbereich verfügt. Im Laufe der letzten 100 Jahre kam es zur schrittweisen Ausdehnung und damit zugleich zur Verlagerung des innerstädtischen Geschäftszentrums. Erst 1990 verfestigte sich mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in der Innenstadt die heutige Zentrumslage in der Stadt.

Von den Auswirkungen des Strukturwandels und den sich bereits jetzt abzeichnenden demographischen Entwicklungen in Kamp-Lintfort ist vor allem die zentrale Innenstadt betroffen. Dies bezieht sich sowohl auf die städtebauliche Struktur als auch auf die Funktion der Innenstadt als Versorgungszentrum. Neben der Notwendigkeit einer Attraktivitätssteigerung für die Innenstadt ist es vor allem die besondere Situation der drei „Weißen Riesen“, die eine Aufnahme der Stadt Kamp-Lintfort in das Programm „Stadtumbau West“ begründet hat.

DETAILS

Hochhäuser „Weiße Riesen“
ca. 190 Wohnungen

GEBIETSTYP

Innenstadt



KONTAKT

Stadt Kamp-Lintfort
Planungsamt
Monika Fraling
Am Rathaus 2, 47475 Kamp-Lintfort
Tel.: (0 28 42) 9 12-324
E-Mail: monika.fraling@kamp-lintfort.de



AUSGANGSSITUATION

Bei den sogenannten „Weißen Riesen“ handelt es sich um drei 16-geschossige Hochhäuser, die Anfang der 70er Jahre im südöstlichen Teil der Innenstadt erbaut wurden und seither das Stadtbild mit ihrer imposanten baulichen Struktur maßgeblich beeinflussen. Nicht nur aufgrund der Unmaßstäblichkeit der Gebäude, sondern auch durch den kompletten Leerstand von zweien der drei Hochhäuser ist hier dringender Handlungsbedarf für die Stadt entstanden.

Das nicht mehr bedarfs- und marktgerechte Überangebot an Wohnungen in diesen städtebaulichen Relikten der 70er Jahre und die damit verbundenen Leerstände führten mittlerweile zu einem städtebaulichen Funktionsverlust, der sich nicht allein auf das Areal selbst beschränkt, sondern droht, auf angrenzende Nutzungen und damit auch auf die Gesamtsituation der Innenstadt überzugreifen. Zunächst schienen sich im Jahr 2002 mit dem Verkauf zweier der drei „Weißen Riesen“ an eine niederländische Investorengruppe neue Möglichkeiten einer Entwicklung zu eröffnen. Nachdem nun diese beiden Gebäude seit Jahren leer stehen und durch ausbleibende Steuerzahlungen des Eigentümers ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet werden konnte, schienen neue Handlungsoptionen für die Stadt zu existieren. Dieses Verfahren blieb jedoch erfolglos, da der Eigentümer die ausstehenden Zahlungen kurz vor dem anberaumten Termin beglich. Erst mit der Aufnahme der Stadt in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ Ende 2004 ergab sich für die Stadt die Möglichkeit, für den Rückbau der nicht mehr marktgerechten, leerstehenden Wohnhochhäuser Fördermittel zu beantragen. Es wurden Plangrundlagen erarbeitet, die – vor dem Hintergrund des möglichen Rückbaus der Gebäude – eine Neubebauung des Areals zum Ziel hatten.





ZIELE

Im Rahmen einer im März 2006 durchgeführten Planwerkstatt hat die Stadt Kamp-Lintfort die wesentlichen Anforderungen für eine Entwicklung des Areals der „Weißen Riesen“ in den folgenden Entwicklungszielen zusammengefasst:

- Der Bereich der „Weißen Riesen“ hat Priorität für die Innenstadtentwicklung.
- Zunächst wird die Erstellung eines nachhaltigen und qualitätvollen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Areal angestrebt.
- Das Projekt stellt ein Impulsprojekt der Innenstadtentwicklung dar und soll Anschub für weitere Investitionen in der Innenstadt sein.
- Die Entwicklung des Areals soll die Zentralfunktion der Innenstadt nachhaltig stärken.
- Die Entwicklung dient dazu, dem Funktionsverlust der Innenstadt als Versorgungszentrum entgegenzuwirken.
- Das Areal soll als Eingang zum innerstädtischen Geschäftsbereich profiliert und hochwertig entwickelt werden.
- Es soll eine stufenweise städtebauliche Entwicklung in Abhängigkeit der Verfügbarkeit der privaten Grundstücke erfolgen.
- Die Entwicklung soll zur Entspannung der sozialen Situation im gesamten Areal beitragen.

Ziel ist ebenfalls eine Imageverbesserung des Areals durch städtebauliche und architektonische Aufwertung.



PROJEKTCHRONOLOGIE

- 2001
Erarbeitung eines
Innenstadtentwicklungskonzeptes
mit Einzelhandelsgutachten im
Rahmen des Stadtmarketingprozesses
- April 2002
Verkauf von zwei der drei Hochhäuser
(„Weiße Riesen“) an eine niederländische
Investorengruppe
- September 2004
Antrag zur Aufnahme in das
Förderprogramm „Stadtumbau West“
auf der Grundlage vorliegender
Planungen und Gutachten
- Dezember 2004
Aufnahme der Stadt Kamp-Lintfort in das
Förderprogramm „Stadtumbau West“
- Januar 2005
Ratsbeschluss über die Aufstellung
einer Satzung nach § 171d BauGB
für das Areal der „Weißen Riesen“
und die Fortschreibung des
Innenstadtentwicklungskonzeptes
- Mai 2005
Fördermittelbeantragung für den
Rückbau von zwei der drei Hochhäuser
- Juli 2005
Beschluss des fortgeschriebenen
Innenstadtentwicklungskonzeptes als
städtebauliches Entwicklungskonzept im
Sinne des § 171b BauGB sowie Beschluss
zur Festlegung der Stadtumbaugebiete



AKTIVITÄTEN

Schon im Jahr 2001 hat die Stadt Kamp-Lintfort zur Aufwertung ihrer Innenstadt einen Stadtmarketingprozess eingeleitet. Erstes Ergebnis dieses Prozesses war ein Innenstadtentwicklungskonzept mit einem Einzelhandelsgutachten, das potenzielle innerstädtische Entwicklungsf lächen auswies, die geeignet sind, die städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Defizite der Innenstadt zu minimieren.

Einen weiteren wichtigen Baustein im Planungsprozess der Innenstadtentwicklung bildete die Auseinandersetzung mit den Qualitäten im öffentlichen Raum. Abgeleitet aus dem Leitsatz „Die Innenstadt braucht ein neues Gesicht“, wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet.

Im Verlauf der Projektentwicklung hat die Stadt weitere städtebauliche Planungen für den Innenstadtbereich erarbeitet bzw. beauftragt. Für das Areal der „Weißen Riesen“ wurde im Jahr 2006 eine Planwerkstatt mit vier renommierten Teams aus Stadtplanern und Architekten durchgeführt. Die dabei erarbeiteten Leitlinien sowie konkrete Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen wurden noch während der Vor-Ort-Arbeit den Mitgliedern der Verwaltung, politischen Gremien und dem Gestaltungsbeirat der Stadt vorgestellt. Der favorisierte Entwurf der Planwerkstatt stellt ab auf eine projektierte Einzelhandelsentwicklung mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und Wohnnutzung, die sich in ihrer Kubatur und Ausprägung gut in die bestehende Örtlichkeit einfügt. Auf Grundlage der Ergebnisse erfolgte eine vertiefende Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für dieses Gelände nach dem Abriss der beiden leerstehenden Hochhäuser.

Oktober 2005

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Areal der „Weißen Riesen“

Dezember 2005

Zwangsversteigerungstermin für die leerstehenden Hochhäuser (ergebnislos)

März 2006

Durchführung der Planwerkstatt „Weiße Riesen“

Juni 2006

Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie Erlass einer Veränderungssperre für das Areal der „Weißen Riesen“

Dezember 2006

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die zwei „Weißen Riesen“ durch einen Fachgutachter: Ermittlung der Wirtschaftlichkeit der Freilegung des Grundstücks und alternativ der Modernisierung der Gebäude

Januar 2007

Ausarbeitung von Stadtumbauverträgen mit der Eigentümerin der zwei Hochhäuser

Juli 2007

Aufnahme von Verhandlungen mit einer neuen niederländischen Investorengruppe zur Entwicklung des Gesamtareals

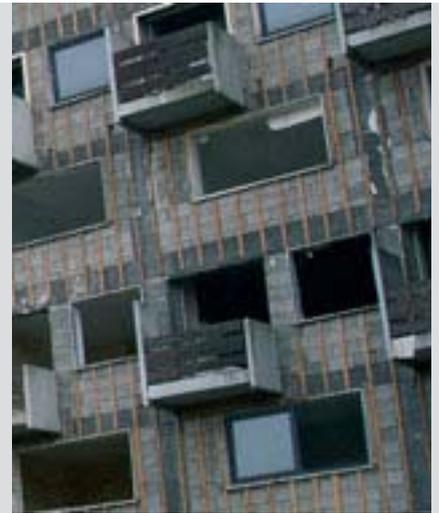
Zur rechtlichen Absicherung der Durchführung der Stadtumbaumaßnahme wurde für das Areal seitens der Stadt schon im Jahr 2005 ein Aufstellungsbeschluss für eine Durchführungssatzung nach § 171d BauGB beschlossen. In Verbindung mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erließ die Stadt zeitgleich gegen unerwünschte bauliche Veränderungen für das Areal eine Veränderungssperre. Zur Sicherung und Durchführung der geplanten Maßnahmen wurden zwischen der Stadt und weiteren Beteiligten Stadtumbauverträge ausgearbeitet, die eine Entwicklung im Sinne des Innenstadtentwicklungskonzeptes garantieren sollen. 2007 hat eine neue niederländische Investorengruppe die zwei „Weißen Riesen“ übernommen. Dieser Projektentwickler bemüht sich um die Entwicklung des gesamten Areals und steht mit den weiteren Eigentümern in engen Verhandlungen.

Das Beispiel Kamp-Lintfort verdeutlicht anschaulich, wie stark Entwicklungen und städtebauliche Planungen oftmals von Einzelgebäuden oder Impulsprojekten auf kleiner Fläche abhängig sind, die eine enorme Außenwirkung in die Quartiere, Stadtteile oder die Gesamtstadt haben können. Es zeigt aber auch, dass für die Umsetzung eines Stadtumbauprojektes mit einer so vielschichtigen Ausgangslage ein langer Atem notwendig ist – insbesondere wenn es nicht nur um den bloßen Abriss einer Immobilie geht, sondern wenn damit auch Ziele einer qualitätvollen Nachnutzung verbunden sind.

HEILIGENHAUS

MIT DEM ABRISS KOMMT DIE HOFFNUNG

Aktivierung privater Eigentümer in einem benachteiligten Stadtteil



PLANUNGSKONTEXT

Die Siedlung Oberilp stellt städtebaulich, architektonisch und wohnungswirtschaftlich ein typisches Produkt der Leitbilder der 60er Jahre dar. Die städtebauliche Struktur in Oberilp ist zweigeteilt: einerseits der südlich gelegene Teil mit meist vier- bzw. achtgeschossigen Mehrfamilienhäusern, andererseits der nördliche Teil mit klassischen Einfamilien- und Reihenhausstrukturen. Wenngleich sie mit ca. 2.500 Einwohnern deutlich kleiner als viele bekannte Großwohnsiedlungen aus der damaligen Zeit ist, sind die Probleme und Herausforderungen, denen sich diese Siedlung nun ausgesetzt sieht, in vielerlei Hinsicht die gleichen wie in den bekannteren Großwohnsiedlungen.

AUSGANGSSITUATION

In den Jahren 1973 bis 1975 entstand der achtgeschossige Wohnkomplex „Rhönstraße 10-12“ mit 88 Wohneinheiten. In den 90er Jahren wechselte die Immobilie mehrfach den Besitzer, bis dann im Jahr 2002 der damalige Eigentümer Insolvenz anmelden musste. Das Gebäude wurde daraufhin der Verwaltung eines Insolvenzverwalters übertragen und bis zur Zwangsäumung aufgrund von Gesundheitsgefahren zwangsverwaltet. Die Immobilie strahlte mit ihrem Negativimage auf den gesamten Stadtteil aus und trug maßgeblich zur Entwicklung der Stigmatisierung der Oberilp und ihrer Bewohner bei. Der Abriss des Gebäudes im Jahr 2006 war dann der Startschuss für eine neue Initiative zur integrierten Stadtteilentwicklung, die auf den vorhandenen Strukturen und bestehenden Netzwerken des Programms „Soziale Stadt“ aufbauen konnte.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Oberilp
2.500 Einwohner

GEBIETSTYP

Erweiterte Innenstadt
Wohnsiedlung

KONTAKT

Stadt Heiligenhaus
Technischer Beigeordneter
Harald Flügge
Hauptstraße 157, 42475 Heiligenhaus
Tel.: (0 20 56) 13-401
E-Mail: h.fluegge@heiligenhaus.de



ZIELE

Erklärtes Ziel der Stadt Heiligenhaus ist es, die integrierte Entwicklung des Stadtteils durch ein differenziertes Maßnahmenprogramm dauerhaft zu stabilisieren. Neben dem Ziel, Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für die benachteiligten Gruppen im Quartier anzubieten, um dadurch einen aktiven Beitrag zur wirtschaftlichen Verbesserung und einer besseren Integration und Identifikation zu leisten, richtet sich der Fokus auf die Gruppe der Wohnungseigentümer und die bauliche Aufwertung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes. Dadurch sollen nachhaltige, marktfähige Angebote für jetzige und zukünftige Nachfrager auf dem lokalen und regionalen Wohnungsmarkt geschaffen werden, die eine langfristige Stabilisierung des Quartiers ermöglichen. Um dieses Ziel zu erreichen und private Eigentümer zu motivieren, die Vorleistungen der Stadt durch privates finanzielles Engagement nachhaltig zu unterstützen, müssen beide Akteursgruppen in einen intensiven Dialog eintreten, an dessen Ende verbindliche Vereinbarungen über privates und öffentliches Investment in den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld stehen.





AKTIVITÄTEN

Die Stadt Heiligenhaus hat durch hohe finanzielle Investitionen in die öffentliche Infrastruktur des Stadtteils erhebliche Vorleistungen erbracht, durch die sich die Lebensqualität der jetzigen und zukünftigen Bewohner des Stadtteils Oberilp bereits deutlich verbessert hat. So wurden mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“, unterstützt durch städtische Haushaltsmittel, in jüngster Vergangenheit die Neugestaltung des zentralen Quartiersplatzes und die gestalterisch-architektonische Aufwertung des Schulumfeldes realisiert. Durch die Schaffung von Bauplanungsrecht auf unmittelbar an den Stadtteil angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, konnte die Stadt Verträge zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums abschließen, wodurch sich die bisher in dieser Hinsicht unbefriedigende Situation nun merklich entspannen wird. Die Fertigstellung des Nahversorgungsstandortes ist für das Jahr 2008 geplant.

Aufbauend auf einer regelmäßig fortgeschriebenen Sozialraumstudie, einer von der Stadt beauftragten Haushaltsbefragung zur Wohnsituation in Heiligenhaus-Oberilp sowie einer Wohnbaupotenzialanalyse und ersten städtebaulichen Vorentwürfen zur Neubebauung des Grund-





stücks „Rhönstraße 10-12“ startete im März 2007 der integrierte Prozess zur Aktivierung privater Eigentümer im Quartier. Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen, in Verbindung mit einem mehrheitlich im Besitz privater Kleineigentümer befindlichen Immobilienbestandes in Oberilp, hat das zuständige Ministerium für Bauen und Verkehr, Oberilp zu einem von vier landesweiten Modellstadtteilen im Rahmen des Forschungsprojektes „Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess“ benannt. Den Auftakt für diesen auf gemeinschaftlichen Engagement von Kommune, Immobilieneigentümern und Wohnungsbaugesellschaften aufbauenden Dialoges zur dauerhaften Stabilisierung des Stadtteils bildete eine Sitzung des „Runden Tisches der Wohnungswirtschaft“, zu dem die Stadt alle Eigentümer im Quartier eingeladen hatte.

Mit dieser Austauschplattform versucht die Stadt die privaten Eigentümer zu einer konstruktiven Zusammenarbeit zu bewegen, die eingebettet in das Forschungsprojekt des Landes und ein städtebauliches, soziales und zukunftsorientiertes Konzept dazu beitragen kann, eine langfristige positive Entwicklung des Stadtteils Oberilp zu erreichen und zu sichern.

PROJEKTCHRONOLOGIE

September 2004
Zwangsräumung der Immobilie
„Rhönstraße 10-12“

August 2005
Zwangsversteigerung, 2. Verfahren,
der Immobilie „Rhönstraße 10-12“

November 2006
Abrissfest

November 2006
Abrissbeginn der Immobilie
„Rhönstraße 10-12“

Juni 2007
Auftaktveranstaltung
„Runder Tisch der Wohnungswirtschaft“

September 2007
Vor-Ort-Veranstaltung im Rahmen
des Forschungsprojektes zur
Eigentümeraktivierung



VELBERT

NORDSTADT

Kooperative Quartiersentwicklung in einer komplexen Problemlage



PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Velbert gehört zum Kreis Mettmann, liegt etwa 20 Kilometer nordöstlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf und hat heute ca. 87.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist nach einer Phase der Stagnation seit dem Jahr 2001 rückläufig. Die Rückgänge der letzten Jahre ergeben sich aus der Kombination eines zunehmenden Sterbeüberschusses und zurzeit negativen Wanderungssalden.

Im Rahmen des vom Rat der Stadt Velbert beschlossenen Strategieprogramms 2014 geht die Stadt Velbert davon aus, dass durch Wanderungsgewinne die Bevölkerungszahl mit ca. 85.000 Einwohnern konstant gehalten werden kann.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Nordstadt
ca. 6.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Stadtteilzentrum



KONTAKT

Stadt Velbert
Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung
Nina Schüller
Am Lindenkamp 31, 42549 Velbert
Tel.: (0 20 51) 26-2625
E-Mail: nina.schueller@velbert.de



AUSGANGSSITUATION

Ein Hauptuntersuchungsobjekt des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes war das Wohngebiet Velbert-Nordpark. Das Wohngebiet Nordpark mit insgesamt 434 Wohneinheiten liegt in Velbert-Mitte, dem größten der drei Stadtbezirke mit ca. 50.000 Einwohnern. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft unterhält im Zentrum des Wohngebietes „Am Nordpark“ vier Hochhäuser, mit insgesamt 252 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Eines der vier Gebäude steht seit 2006 komplett leer, die anderen weisen ebenfalls hohe Leerstandsquoten auf. Die Mieterstruktur der noch belegten Wohnungen ist durch sehr hohe Anteile nicht deutscher Bevölkerung und ein geringes Einkommensniveau gekennzeichnet.

Diese vier Hochhausgebäude strahlen negativ auf den gesamten Stadtteil aus und drücken dem Wohngebiet das Stigma eines sozialen Brennpunktes auf, obwohl die umliegenden niedriggeschossigen Wohnhäuser keine außergewöhnlichen Leerstände aufweisen.





ZIELE

Die Wohnungsbaugesellschaft hat ein Konzept für den sukzessiven Abriss aller vier Hochhäuser mit einem Zeitfenster von 2007 bis 2016 erstellt. Die Fläche soll nach dem vollständigen Abriss der Wohnanlage als Wohnbaufläche mit nachfragegerechten Bau- und Wohnformen wieder dem Wohnungsmarkt in Velbert zugeführt werden.

Noch in diesem Jahr wird das erste der vier Häuser sowie zwei Parkpaletten fallen. Die unteren Paletten werden zu einem offenen einsehbaren Parkdeck umgestaltet, das so seinen Angsträumcharakter verliert. Die durch den Abriss des ersten Hauses freiwerdende Fläche sollte von den verbleibenden Mietern mit umgestaltet werden. Die zeitlich befristete Nutzung dieses Bereiches sollte allerdings bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

Mit dem Abriss der Problemhochhäuser verfolgt die Stadt das Ziel, die städtebaulichen Defizite im Quartier langfristig zu lösen und das Negativimage der Wohnsiedlung aufzuheben. Durch die geplante Neubebauung sollen sich die Nordstadt und insbesondere der Nordpark zukünftig wieder zu einem attraktiven Wohnstandort mit zeitgemäßen Wohnangeboten entwickeln.

Durch ein mit allen verantwortlichen Akteuren abgestimmtes sozialverträgliches Umzugsmanagement mit flankierenden sozialen Maßnahmen will die Stadt Velbert den Freizug der Hochhäuser aktiv steuern, um soziale Härten sowie die Herausbildung neuer sozialer Problemgebiete im Stadtgebiet zu vermeiden.



PROJEKTCHRONOLOGIE

September 2004
Antragstellung zur finanziellen Unterstützung für die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sowie für Erneuerungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Nordpark

November 2004
Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“

Mai 2005
Antragstellung auf weitere Fördermittel für die Maßnahme „Nordpark“

September 2005
Zuwendungsbescheid für die Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Dezember 2005
Zuwendungsbescheid für die Maßnahme „Nordpark“

März 2006
Auftragsvergabe zur Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

April 2006
Auftaktveranstaltung zum Programm „Stadtumbau West“ mit Ideensammlung



AKTIVITÄTEN

Durch den Aufbau kooperativer Vor-Ort Strukturen in Zusammenarbeit mit der bereits im Quartier tätigen Arbeiterwohlfahrt, der im Besitz der Hochhäuser befindlichen Wohnungsbaugesellschaft, dem städtischen Wohnungsamt, der örtlichen ARGE und einem Revitalisierungsmanagement, das zur effektiven Steuerung des Stadtumbauprozesses für die gesamte Nordstadt eingerichtet wird, wird die Umstrukturierung im Stadtteil zukünftig sozial betreut und koordiniert. In einer intensiven kooperativen Vorklärungs- und Planungsphase hat die Stadt eine abgestimmte Strategie zur Umstrukturierung des Quartiers entwickelt.

Das Stadtumbauprojekt Velbert-Nordstadt, mit dem Bereich „Nordpark“ ist ein Modellprojekt zur „kooperativen Quartiersentwicklung“ in benachteiligten Quartieren des Stadtumbaus, in denen aufgrund ihrer komplexen Problematik die Anforderungen an kooperatives Handeln eine besondere Herausforderung im Stadtumbau darstellen. Als eine der schwierigen – aber im Stadtumbau nicht untypischen – Herausforderungen an das Projekt- und Prozessmanagement erweist sich dabei das Problem, dass Hochhäuser, selbst wenn sie bereits zu großen Teilen keine Nachfrager mehr finden, nicht vorrangig in dem Tempo abgerissen werden können, wie dies die Quartiersentwicklung erfordern würde, sondern dass dabei auch immer auf die Möglichkeiten der jeweiligen Wohnungsgesellschaft eingegangen werden muss, diese Gebäude aus ihren Vermögenswerten entfernen zu können, ohne den Fortbestand des Unternehmens zu gefährden.

Dezember 2006
Vorstellung des städtebaulichen
Entwicklungskonzeptes

Februar 2007
Ratsbeschluss über die Festlegung des
Stadtumbaugebietes Velbert-Nordstadt

März 2007
Erstes Treffen der
AG Umzugsmanagement Am Nordpark

April 2007
Treffen der
AG Umzugsmanagement Am Nordpark

Mai 2007
Treffen der
AG Umzugsmanagement Am Nordpark

Juli 2007
Angebotsaufforderung für ein
Revitalisierungsmanagement
Velbert-Nordstadt

August 2007
Zwei Treffen der AG Umzugsmanagement
Am Nordpark

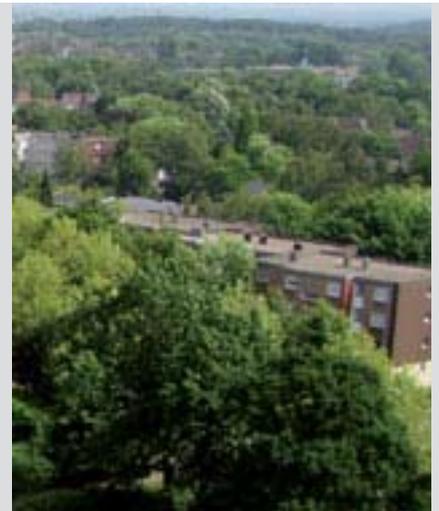
September 2007
Beginn der Rückbauarbeiten
„Am Nordpark“



GLADBECK

RENTFORT-NORD

Entwicklung nachhaltiger Zukunftsperspektiven im Schatten einer Problemimmobilie



PLANUNGSKONTEXT

Der Stadtteil Rentfort-Nord ist ein Musterbeispiel für den Städtebau der 60er und 70er Jahre. Im Zuge der allgemeinen Wachstumseuphorie dieser Epoche wurde innerhalb kürzester Zeit ein ganzer Stadtteil buchstäblich aus dem Boden gestampft. Unter den damaligen Leitbildern wie „Urbanität durch Dichte“ und der „gegliederten aufgelockerten Stadt“ entstanden Wohnquartiere unterschiedlicher Qualität. Von niedrigen Bungalow-Quartieren bis hin zum riesigen Wohnhochhaus als städtebaulicher Dominante. Zu Beginn der 70er Jahre war der Stadtteil bezugsfertig – ein steingewordener Ausdruck der damals vorherrschenden Philosophie des Städtebaus.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Rentfort-Nord
8.025 Einwohner

GEBIETSTYP

Stadtteilzentrum



KONTAKT

Stadt Gladbeck
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Carola Paß-Claßen
Willy Brandt Platz 2, 45964 Gladbeck
Tel.: (0 20 43) 99-2503
E-Mail: carola.pass-lassen@stadt-gladbeck.de



AUSGANGSSITUATION



Heute weist der Stadtteil Rentfort-Nord negative demographische und ökonomische Entwicklungen auf. Sichtbare Zeichen eines schleichenden städtebaulichen Funktionsverlustes in einzelnen Bereichen sind massive Leerstände im Geschosswohnungsbau und der im Stadtteil angesiedelten Ladenlokale. Nach rund 35 Jahren ist der Stadtteil nun dringend an die Erfordernisse der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung anzupassen. Besonders das 14-geschossige Wohnhochhaus im Stadtteil hat in weniger als einer Generation eine drastische Umbewertung erfahren und stellt sich heute als Problemimmobilie im Stadtteil dar, deren Innen- und Außenwahrnehmung negativ auf den gesamten Stadtteil ausstrahlt.

Aufgrund einer jahrelangen Abwärtsentwicklung der Immobilie, die mit einem hohen Investitionsstau verbunden ist, muss die dauerhafte Wohnnutzung in Frage gestellt werden. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist aufgrund ihrer heutigen Eigentümerstruktur und zunehmender Finanzprobleme handlungsunfähig. Weder eine Sanierung noch eine andere Lösung kann aus eigener Kraft erreicht werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Gladbeck ein städtebauliches Entwicklungskonzept, unter besonderer Berücksichtigung der Hochhausimmobilie, erstellt.





ZIELE

Ziel des Stadtumbaus in Gladbeck ist es, den Stadtteil Rentfort-Nord auch weiterhin als Wohnstandort für Familien attraktiv zu gestalten und die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums zu bewahren. Nicht nur die Bestände des Geschosswohnungsbaus, sondern auch die Einfamilienhaussiedlungen der 70er Jahre streben einem Generationenwechsel entgegen. Diese Entwicklungen gilt es positiv zu beeinflussen und die Rahmenbedingungen für einen weiterhin lebenswerten, attraktiven und zukunftsfähigen Stadtteil zu schaffen.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Entwicklung des Hochhauses und des Geschäftszentrums in seinem Schatten. Ziel der Stadt ist es, wenn möglich gemeinsam mit der Wohnungseigentümergeinschaft, eine nachhaltige Lösung für das Hochhaus und das angrenzende Ladenzentrum zu entwickeln. Die Palette der Lösungsmöglichkeiten reicht derzeit vom Komplettabriss bis zur Modernisierung.

Im Zusammenhang mit den zuvor genannten Handlungsfeldern sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept auch die Beseitigung gravierender Mängel im privaten Wohnumfeld und der Fassadengestaltung in den Beständen des Geschosswohnungsbaus vor. Auch wenn die Stadtteilmitte Auslöser für das Negativeimage des Stadtteils ist, so muss der Stadtteil dennoch in seiner Gesamtheit betrachtet werden.

Mit der Vor-Ort-Betreuung der Bewohner und einer aktiven Begleitung und Steuerung des Stadtumbaus durch das Stadtteilmanagement strebt die Stadt Gladbeck den Aufbau nachhaltiger Kooperations- und Netzwerkstrukturen im Quartier an, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, sich aktiv zu engagieren und an der Gestaltung der Zukunft ihres Stadtteils aktiv mitzuwirken.



PROJEKTCHRONOLOGIE

- März 2004
Ratsbeschluss zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Juni 2004
Durchführung einer Planungswerkstatt mit Studenten aus Berlin, Cottbus und Dortmund
- September 2004
Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“
- Januar 2005
Vorstellung der Analyse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in den politischen Gremien
- Januar 2006
Eingang des Bewilligungsbescheides
- März 2007
Arbeitsbeginn des Quartiersmanagements
- März bis Mai 2007
Aufbau von Kooperations- und Netzwerkstrukturen
- April 2007
Durchführung von Stadtteilinterviews mit Jugendlichen zum Thema „Bedürfnisse im öffentlichen Raum“
- Mai 2007
Informationsveranstaltung zur Schulhofumgestaltung
- Mai 2007
Eröffnung des Stadtteilbüros mit einer themenbezogenen Auftaktveranstaltung und Prioritätensetzung



Mai bis Juni 2007
Workshop mit Kindern und Jugendlichen
im Freizeittreff zur Planung der
Außenanlage

Juni 2007
Fußballturnier für die Stadtteiljugend in
Zusammenarbeit mit dem Freizeittreff

August 2007
Stadtteilstadt mit Einweihung der ersten
fertiggestellten Baumaßnahmen im
Quartier

Herbst 2007
Erstellung einer Stadtteilzeitung mit
Redaktionsmitgliedern aus dem Stadtteil

Herbst 2007
Eigentümerbefragung zur Vorbereitung
des Haus- und Hofflächenprogramms

Herbst 2007
Durchführung öffentlicher Workshops
zum Thema
„Öffentliche und private Freiflächen“

Herbst 2007
Narzissenpflanzaktion mit
Bewohnern

Herbst 2007
Runder Tisch zum Thema
„Kinder & Jugend im Stadtteil“

AKTIVITÄTEN

Nach der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil und der Durchführung einer Planungswerkstatt, deren Ergebnisse in das Konzept integriert wurden, begann der weitaus kompliziertere Teil des Stadtumbauprozesses. Die Stadt hat den Bewohnerinnen und Bewohnern der Hochhausimmobilie Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt und die Entmietung des Gebäudes veranlasst.

Im Jahr 2004 haben einige der Wohnungseigentümer eine Auffanggesellschaft gegründet, um eine möglichst kostenneutrale Übertragung aller Wohnanteile in diese Gesellschaft zu organisieren. Dies stellt einen ersten, aber entscheidenden Schritt dar, eine einvernehmliche Lösung in Richtung Abriss, Rückbau oder Modernisierung zu erzielen. In Absprache mit dem Fördergeldgeber wurde ein Moderationsverfahren und Prozessmanagement beauftragt, das sich nun um die Entwicklung einer gemeinsam getragenen Lösung bemüht. Weitere Schritte müssen nun mit der Auffanggesellschaft sowie mit Banken, Eigentümern und der Stadt abgestimmt werden.

Neben diesen prozesshaften Aufgaben hat die Stadt damit begonnen, durch investive Maßnahmen in den Bereichen Freiraum und Infrastrukturverbesserung erste sichtbare Impulse im Stadtteil zu setzen. Begleitet werden diese Aktivitäten und Baumaßnahmen seit März dieses Jahres durch das Stadtteilmanagement. Zu dessen Aufgaben gehört auch die Mitarbeit an der Vorbereitung und Aufstellung eines Haus- und Hofflächenprogramms sowie der Einrichtung ressortübergreifender Themengruppen, in denen das Stadtteilmanagement, die Stadtplanung, das Ingenieursamt und externe Planer zusammenarbeiten.

Der Stadtteil Rentfort-Nord in Gladbeck, steht beispielhaft für eine umfassende Neuordnung und Perspektiventwicklung einer ehemaligen städtebaulichen Mustersiedlung aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Um diesen Prozess erfolgreich zu gestalten, wird mit dem Stadtteilmanagement eine Vor-Ort-Institution eingerichtet, die neben betreuenden und beratenden Funktionen auch planerische Aufgaben übernimmt und den Prozess aus dem Quartier heraus umfassend betreut.



STADTUMBAU

NEUES LEBEN AUF ALTEN FLÄCHEN

Die Aufgabe, Brachflächen zu reaktivieren, ist sicherlich kein Novum im stadtentwicklungspolitischen Alltag des Landes Nordrhein-Westfalen. Hier bestehen langjährige Erfahrungen und es können bereits zahlreiche erfolgreiche Projekte in diesem Handlungsfeld präsentiert werden.

Dennoch stellt dieses Aufgabenfeld im Stadtumbau nach wie vor eine große Herausforderung dar: Zum einen geraten nun auch Regionen und Städte in den Blickpunkt, die in der Vergangenheit nicht im Mittelpunkt entsprechender Programme und Diskussionen standen. Zum anderen stellen sich Herausforderungen, die weit über die reine Reaktivierung einer Brachfläche hinausgehen, die vielmehr einen maßgeblichen Entwicklungsimpuls für eine gesamte Stadt und ihre Entwicklung in der Region setzen müssen.

Das **Steinmüller-Gelände in Gummersbach** veranschaulicht dies in besonders beeindruckender Weise: Diese vergleichsweise große Brache, die unmittelbar an den Bahnhof der Stadt angrenzt, stellt im Hinblick auf ihre Neunutzung Potenziale dar, die einen deutlichen Entwicklungsimpuls für die gesamte Stadt leisten werden. Dies gilt insbesondere für den Neubau einer Fachhochschule, durch den der „Campus Gummersbach“ entstehen wird, der zahlreiche Chancen für auch für die Ansiedlung weiterer Arbeitsplätze eröffnen wird.

Vergleichbar sind die Herausforderungen wie auch die Chancen, die im Projekt **„neue bahn stadt :opladen“** in Leverkusen liegen: Schon die Größe dieser Brachfläche und ihre Lage bedeuten eine immense Herausforderung, die aber bei erfolgreicher Bewältigung – hier in enger Kooperation zwischen der Stadt und der Bahn AG – einen Entwicklungsimpuls setzen kann, der durchaus regionale Bedeutung haben wird.

Das **Dortmunder Projekt Rheinische Straße West** umfasst einen relativ großen Stadtteil, in dem sich vielfältige Aufgaben stellen: Insbesondere die engen Gemengelagen zwischen Wohnen und industriell genutzten oder in der Zwischenzeit brachgefallenen Flächen stellen eine besondere Herausforderung für dieses kooperativ umgesetzte Projekt dar. In städtebaulicher Hinsicht ist ein aufgegebenes Brauereistandort mit dem dort erhaltenen „Dortmunder U“ als weithin sichtbares Symbol der Stadt sicherlich das größte Potenzial, um hier ein Zeichen für positive Veränderung zu setzen.

In **Hemer** wird durch die Aufgabe eines Bundeswehrstandortes ein erhebliches Flächenpotenzial frei, dessen voll-

ständige Neunutzung eine Stadt dieser Größe vor eine schwer zu bewältigende Aufgabe stellt. Das nunmehr entwickelte Konzept bietet Raum für zahlreiche neue Aktivitäten und Zukünfte für Teile des Geländes, darunter auch die Organisation einer Landesgartenschau als wesentlicher Impuls für die Schaffung von nachhaltigen Attraktivitäten.

In wesentlich kleinerem Maßstab setzt sich die **Stadt Gevelsberg** in ihrem Projekt Ennepebogen mit der gleichen Aufgabe auseinander: Die hier entstandene Brache befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum und kann bei einer erfolgreichen Entwicklung eine wichtige Chance für die Stadtentwicklung insgesamt darstellen. Bis dies Realität wird, muss aber für Teile der Fläche zunächst über attraktive Formen der Zwischennutzung nachgedacht werden.

Das Beispiel **Camp Astrid in Stolberg** kann als Beispiel einer Brachflächenentwicklung dienen, die sich in zweierlei Hinsicht besonders auszeichnet: Zum einen wurde diese ehemalige Militärfläche sehr differenziert und zielgenau auf die Bedarfe der lokalen und regionalen Wirtschaft hin erschlossen und entwickelt. Dadurch stellt sich die Vermarktung als problemlos dar und diese neue Flächenressource leistet einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. Zum anderen wurden dabei vorbildliche ökologische Standards und Verfahrensweisen eingehalten.

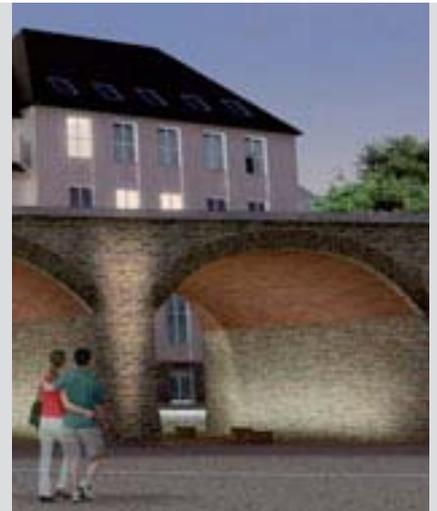
PROJEKTE

- GUMMERSBACH
STEINMÜLLER-GELÄNDE
- LEVERKUSEN
NEUE BAHN STADT :OPLADEN
- DORTMUND
RHEINISCHE STRASSE WEST
- HEMER
BLÜCHER-KASERNE
- GEVELSBERG
ENNEPEBOGEN
- STOLBERG
CAMP ASTRID

GUMMERSBACH

EINE INNENSTADT WÄCHST

Neue Impulse für Stadt und Region durch die Entwicklung einer Industriebrache



PLANUNGSKONTEXT

Das Projekt „stadt:impuls – Campus Gummersbach“ stellt für die Stadt Gummersbach eine Langzeitaufgabe der Stadtentwicklung dar. Ebenso wie die frühere Nutzung des Geländes durch die Kesselschmiede L. & C. Steinmüller die Entwicklungen der Stadt über Jahrzehnte geprägt hat, werden zukünftig auch die neu angesiedelten Betriebe und Infrastruktureinrichtungen wichtige Impulse für die Stadtentwicklung der kommenden Jahrzehnte setzen.

AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Gummersbach ist eine der typischen Mittelstädte, deren Wirtschafts- und Unternehmerstruktur von einem starken und stabilen Mittelstand getragen wurde. Als dann Ende der 90er Jahre für das Traditionsunternehmen L. & C. Steinmüller das Aus kam, war dies für die Beschäftigten und die gesamte Region ein großer Schock. Mehr als 150 Jahre war das Unternehmen mit zeitweise über 3.000 Beschäftigten prägend für die Stadt Gummersbach und die gesamte Region.

Das ehemalige Steinmüller-Gelände in Gummersbach war nach dem Niedergang des Traditionsunternehmens und der endgültigen Insolvenz des Nachfolgers über viele Jahre eine „verborgene Stadt“ mitten in der Gummersbacher City. Direkt angrenzend an Einkaufszone, Bahnhof und Busbahnhof trennten alte Mauern und Bahngleise das Areal von der Innenstadt.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
„Brache Steinmüller“
Fläche: ca. 18 Hektar

GEBIETSTYP

Industriebrache



KONTAKT

Entwicklungsgesellschaft
Gummersbach mbH
Dipl.-Ing. Manfred Pelzer-Zibler
Fabrikstraße 3, 51643 Gummersbach
Tel.: (0 22 61) 60 04-70
E-Mail: pelzer-zibler@eg-gummersbach.de



ZIELE

Mit der Umstrukturierung des etwa 18 Hektar großen Geländes der alten Kesselschmiede L.&C. Steinmüller verfolgt die Stadt gemeinsam mit dem Oberbergischen Kreis im Rahmen der Regionale 2010 das Ziel der Entwicklung eines unverwechselbaren Kristallisationspunktes, einer einmaligen Adresse, im Zentrum der Stadt. Dies stellt jedoch hohe Anforderungen an die Strahlkraft des künftigen Nutzungsprofils und sein städtebauliche Konzept sowie die Qualität von Architektur und Freiraumgestaltung.

Schon im Jahr 1999 hat die Stadt mit den Einleitungsbeschlüssen für eine städtebauliche Neuordnung folgende städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Steinmüller Areals beschlossen:

- Festsetzung von unterschiedlichen Baugebieten nach BauNVO im Sinne einer Mischnutzung (Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete, gegebenenfalls Sondergebiete);
- Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen, Vergnügungsstätten und Sportstätten;
- Festsetzungen zur Sicherung einer erforderlichen öffentlichen Erschließung.

Die zentrale planerische Herausforderung besteht im Entwurf eines neuen Raumgefüges für ein bislang unzugängliches Areal. Als neues System aus Straßen, Parks und Plätzen definiert es das stabile Gerüst des Standorts, innerhalb dessen unterschiedliche Nutzungen und Bebauungsstrukturen je nach Entwicklung und Nachfrage flexibel ihren Platz finden können.





Die zuvor benannten Ziele werden durch das räumliche Konzept für den Standort, das in besonderem Maße auf die nahezu idealen Standortpotenziale des Geländes aufbaut, unterstützt: die Ansiedlung einer Hochschule, die unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt, die Nähe zu hochwertigen Wohngebieten und zur freien Landschaft sowie die Anbindung an ein leistungsfähiges regionales und überregionales Straßen- und Schienennetz eröffnen hervorragende Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung der Fläche.

AKTIVITÄTEN

Mit der Ansiedlung des „Campus Gummersbach“, einem Neubau der Fachhochschule Köln, ist es der Stadt gelungen, einen für die zukünftige Entwicklung des Areals herausragenden Nutzungsbaustein zu realisieren, der zu einem Impuls für die gesamte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung werden wird. Mit ihren engen Beziehungen zu Unternehmen und Wirtschaftsverbänden, kann die Hochschule ein interessanter Anziehungspunkt und Kooperationspartner für mittelständische Unternehmen sein.





PROJEKTCHRONOLOGIE

1999

„Moderatives Werkstattverfahren“

Dezember 1999

Beschluss der Stadt für eine städtebauliche Neuplanung und Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

2002

Ausübung des Vorkaufsrechts: Stadt erwirbt das Gesamtgelände

April 2005

1. Projekttag: Zukunft des Steinmüller-Geländes

Juni 2005

Preisgerichtssitzung zum Planungswettbewerb Steinmüller-Gelände

Juli 2006

2. Projekttag: Zukunft des Steinmüller-Geländes

Dezember 2006

Übergabe des Förderbescheides „Stadtumbau West“

Juni 2007

3. Projekttag: Zukunft des Steinmüller-Geländes

Juli 2007

Gummersbacher Ingenieurdienstleister Ferchau stellt Pläne für die neue Firmenzentrale auf dem Gelände vor

September 2007

Eröffnung des Neubaus der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach

Ebenso wie Gewerbe- und Infrastrukturansiedlungen gehört auch ein qualitativvolles Angebot an Einzelhandelsflächen zu den Eckpfeilern einer nachhaltigen Entwicklung, um einen Stadtteil, der zukünftig die Innenstadt erweitert und belebt, attraktiv zu gestalten. Die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit Qualität, wobei sich Qualität hier sowohl auf das Warenangebot als auch auf städtebaulich architektonische Qualitäten bezieht, ist erklärtes Ziel der Stadt.

Ein besonderer Schwerpunkt der Planungen liegt auf der funktionalen und gestalterischen Anbindung des Areals an die Innenstadt und an die umliegenden Stadtteile. Die Qualität dieser Verbindungen wird entscheidenden Einfluss auf die Realisierung der Ziele nehmen, die mit der Reaktivierung der Flächen verfolgt werden. Weiterhin sind die Funktion und Gestaltung öffentlicher Räume dabei von zentraler Bedeutung. Ziel der Planerinnen und Planer ist es, durch die Gestaltung dieser Flächen und Räume der städtebaulichen Rahmenplanung ein Grundgerüst zu geben, das unverwechselbare öffentliche Räume und Verbindungen schafft.

Mit der Ausrichtung des ersten Projekttagess zur Zukunft des Steinmüller-Geländes im April 2005 hat sich die Stadt zudem eindeutig zu einer am öffentlichen Interesse orientierten Projektentwicklung verpflichtet. Weitere Projekttagess folgten im Juli des gleichen Jahres sowie im Juni 2007. Die Entwicklung einer solchen Fläche wird Jahre dauern und wird deshalb von der Stadt mit einem großen Interesse an einer breiten öffentlichen Beteiligung als Gemeinschaftsprojekt aller Gummersbacher gesehen und bearbeitet.



LEVERKUSEN

DIE KRISE ALS CHANCE

neue bahn stadt :opladen – ein bedeutender Baustein der Stadtentwicklung



PLANUNGSKONTEXT

Das Projekt „neue bahn stadt :opladen“ ist aufgrund seiner Größe, der zentralen räumlichen Lage im Stadtgebiet und der historischen Bedeutung eines der wichtigsten städtebaulichen Schwerpunktprojekte der Stadt Leverkusen. Eine qualitätvolle Entwicklung des Standortes stellt sich bedingt durch seine Flächendimensionen und die wirtschaftlichen sowie planerischen zu bewältigenden Herausforderungen als eine Langzeitaufgabe der Stadtentwicklung dar.

AUSGANGSSITUATION

Das Gelände des einstigen Eisenbahnausbesserungswerkes und des dazugehörigen Gleisbahnhofs war über den gesamten Zeitraum, in dem es von der Deutschen Bahn AG genutzt wurde, ein „verbotenes“, immer eingezäuntes Gebiet, eine Stadt in der Stadt. Die Eisenbahn und das Ausbesserungswerk prägen bis heute das Bild des Stadtteils Opladen.

DETAILS

Stadtumbaugebiet
„neue bahn stadt :opladen“
Fläche: 72 Hektar

GEBIETSTYP

Bahnbrache



KONTAKT

Stadt Leverkusen
Dezernat V. Planen, Bauen und Wirtschaft,
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Projektgruppe neue bahn stadt :opladen
Armin Dibbern
Werkstättenstraße 39, 51379 Leverkusen
Tel.: (02 14) 4 06-6120
E-Mail: armin.dibbern@stadt.leverkusen.de



In der knapp 100-jährigen Geschichte des Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn AG waren die Entwicklung der Stadt Leverkusen und des Ortsteils Opladen immer eng mit denen des Werkes verknüpft. Mit der Freilegung großer Flächen im unmittelbaren Umfeld des Ausbesserungswerkes und der Werksstilllegung im Jahr 2003 entstand eine rund 72 Hektar große Industriebrache in zentraler Lage im Leverkusener Stadtgebiet. Die Schließung des Standortes, in dem zeitweise über 1.000 Menschen tätig waren, eröffnet der Stadt neue Perspektiven. Bei allen am Projekt beteiligten Akteuren besteht zudem ein großes Bewusstsein dafür, dass die „neue bahn stadt :opladen“ ein Projekt von zentraler strategischer Bedeutung, nicht nur für die Stadtentwicklung in Leverkusen ist. Eingebunden in die Regionale 2010 steht das Projekt als Beispiel für das zentrale Thema der Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen.





ZIELE

Mit der Reaktivierung dieser Brache verfolgen die Stadt Leverkusen und die Deutsche Bahn AG das gemeinsame Ziel einer prozesshaften Entwicklung des Geländes zu einem unverwechselbaren Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung. Dies stellt hohe Anforderungen an ein zukünftiges Nutzungsprofil. Neben einem attraktiven Mix an Nutzungen setzt ein solches Konzept hohe Ansprüche sowohl an Freiraumqualitäten wie auch an Architektur und Städtebau. Damit bietet das Projekt aber auch die einmalige Chance, den Siedlungskern Opladen-Mitte mit der zukünftigen Bebauung der Brachflächen in westlicher Richtung zu arrondieren und somit eine klarer gefasste Siedlungsstruktur zu entwickeln und die stadträumliche Barrierewirkung der alten Nutzungsstrukturen zu beseitigen.

Die „neue bahn stadt :opladen“ wird sich im Zuge der Projektrealisierung zu einem Standort für attraktives Wohnen und vielfältige moderne und zeitgemäße Arbeitsplätze entwickeln. Unterstützt wird diese Konzept durch die gute Anbindung an den Personennahverkehr, das öffentliche Straßennetz sowie die günstige Lage zu regional bedeutenden Landschaftsräumen und Erholungsangeboten. Dabei geht es auch darum, einen respektvollen Umgang mit den baulichen „Überresten“ der Geschichte dieses Areals zu pflegen und einen Teil der alten Bahngelände, wie z. B. den alten Wasserturm, in das neue Nutzungskonzept zu integrieren.





PROJEKTCHRONOLOGIE

1999

Freisetzung großer Flächen im direkten Umfeld des Ausbesserungswerkes

Mai 2000

Perspektivwerkstatt
„neue bahn stadt :opladen“

Juni 2000

Machbarkeitsstudie mit integriertem städtebaulichem Rahmenplan für Gesamtgebiet

2002

Ratsbeschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen

November 2003

Schließung des zentralen Ausbesserungswerkes Opladen

Januar 2005

Ratsbeschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes

April 2005

Aufnahme des Projektes in die Regionale 2010

April 2006

Städtebaulicher Wettbewerb
„neue bahn stadt :opladen – Ostseite“

September 2006

Beauftragung zur Erarbeitung einer Rahmenplanung mit Verkehrsuntersuchung

Juni 2007

Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens und zur Gründung einer projektbezogenen Entwicklungsgesellschaft

AKTIVITÄTEN

Schon nach der Aufgabe erster Flächen durch die Bahn im Jahr 1999 organisierte die Stadt im Mai 2000 eine international besetzte Perspektivwerkstatt. Die Ergebnisse bildeten eine wichtige Grundlage für den Entwicklungsprozess. Hunderte engagierte Teilnehmer unterstützten damals mit ihren Ideen und Anregungen die Debatte über den weiteren Umgang mit diesen Bahnflächen. Darauf aufbauend wurde eine Machbarkeitsstudie mit integriertem städtebaulichem Rahmenplan erarbeitet, die das Projekt „neue bahn stadt :opladen“ im Hinblick auf seine bahn- und förderliche Machbarkeit und Vermarktungschancen überprüft hat. Basierend auf den Ergebnissen dieser Studie wurden im Jahr 2002 vorbereitende Untersuchungen über eine Entwicklungsmaßnahme „neue bahn stadt :opladen“ beschlossen. Im Januar 2005 erfolgte die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes. Im April wurde das Projekt „neue bahn stadt :opladen“ als eines der Projekte der Regionale 2010 förmlich festgelegt. Zu Beginn des Jahres 2006 hat die Stadt gemeinsam mit der DB Service Immobilien GmbH und der Regionale-2010-Agentur einen europaweiten städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. In einem Auswahlverfahren wurden sieben Planerteams ausgewählt und aufgefordert, ein tragfähiges Rahmenkonzept zu erarbeiten. Die Wettbewerbsergebnisse wurden der Öffentlichkeit im Juni 2006 vorgestellt und anschließend in einer städtebaulichen Rahmenplanung weiter qualifiziert. Im Juni 2007 wurde auf dieser Grundlage per Ratsbeschluss die Einleitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. 2007 wurde mit ersten baulichen Maßnahmen auf der Ostseite des Plangebiets begonnen. Bis zum Jahr der Regionale 2010 sollen die zentralen Grünflächen entstehen und die Verbindungen in die umliegenden Stadteile realisiert sein als Voraussetzungen für die schrittweise Entwicklung der Ostflächen als attraktives Wohnquartier.

Das Projekt „neue bahn stadt :opladen“ kann als beispielhaftes Projekt für eine Brachflächenreaktivierung von städtebaulich und stadtfunktional herausragender Bedeutung gelten, die an alle beteiligten Akteure hohe Anforderungen im Hinblick auf Prozessmanagement und langfristiges Handeln stellt.

DORTMUND

RHEINISCHE STRASSE WEST

Städtische Schlüsselinvestitionen als Impuls für die Quartierserneuerung



PLANUNGSKONTEXT

In jüngster Vergangenheit wurden im Rahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung in Dortmund – neben größeren Maßnahmen wie der Entwicklung des Brückstraßenviertels mit dem neu erbauten Konzerthaus oder dem Projekt Phoenixsee – aufwertende Maßnahmen im Stadtzentrum und den angrenzenden Stadtquartieren durchgeführt. Die in den letzten Jahren begonnene erfolgreiche Entwicklung der Innenstadt soll ihre Fortsetzung nun im Programmgebiet „Rheinische Straße“ finden. Neben ihrer Funktion als Eingangstor hat diese Straße zudem eine historische Bedeutung: Sie entspricht weitgehend der mittelalterlichen Trasse des Hellwegs, der das Ruhrgebiet und die Hellwegstädte von Duisburg bis Höxter verband.

AUSGANGSSITUATION

Das ca. 155 Hektar große Stadtumbaugebiet Rheinische Straße befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt-West,

DETAILS

Stadtumbaugebiet Rheinische Straße
10.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Innenstadt



KONTAKT

Stadt Dortmund
Arbeitsgruppe Rheinische Straße/U,
Stadterneuerung
Karl-Friedrich Ostholt
Susanne Linnebach
Ostwall 60, 44122 Dortmund
Tel.: (02 31) 50-26416/-26417
E-Mail: kostholt@stadtdo.de



einem von zwölf Dortmunder Stadtbezirken. Nicht zuletzt durch seine stadtstrukturelle Bedeutung als westliches Eingangstor zur City und dem ehemaligen Brau-Turm (U-Turm) als Wahrzeichen Dortmunds, ist die Entwicklung der Rheinischen Straße ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung.

Die etwa 10.000 Einwohner verteilen sich sehr ungleichmäßig über das Gebiet. Grund dafür ist die heterogene Bebauungsstruktur des Stadtteils, die überwiegend hochverdichtete gründerzeitliche Baustrukturen, aber auch Einzel- und Doppelhausstrukturen aufweist. Als einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile Dortmunds hat das Viertel mit sozialen Problemen zu kämpfen. Der Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und Empfängern unterschiedlicher staatlicher Transferleistungen liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Daneben weist der Stadtteil in verschiedenen Teilräumen Gemengelagen aus Wohnbebauung und industriell oder ehemals industriell genutzten Flächen auf. Neben den Gewerbebrachen der beiden ehemals im Gebiet ansässigen Brauereien gibt es zwei großflächige metallverarbeitende Betriebe, die ihre Produktions- und Lagerflächen nur noch in sehr geringem Umfang nutzen. Aufgrund zahlreicher Barrieren, wie der Bahntrasse, der stark verkehrsbelasteten Rheinischen Straße und den brachgefallenen Industriestandorten, wird das Gebiet nicht als ein zusammenhängender Stadtteil wahrgenommen.





ZIELE

Mit den geplanten Stadtumbaumaßnahmen im Programmgebiet Rheinische Straße wird von Seiten der Stadt die Aufwertung des Stadtteils zu einem funktionsfähigen, attraktiven Stadtquartier mit individuellem Profil verfolgt. Der entscheidende Impuls zur erfolgreichen Entwicklung des Quartiers soll jedoch nicht nur unter kommunalen, sondern auch regionalen Gesichtspunkten von der Entwicklung der Brachflächen der ehemaligen Union-Brauerei ausgehen. Mit der Erhaltung des Turms als einem der Dortmunder Wahrzeichen und der geplanten Integration von Dienstleistungsangeboten, Geschäften sowie kulturellen und medialen Einrichtungen in das neue Nutzungskonzept, soll nicht nur die Brache selbst, sondern der gesamte Stadtteil einen Entwicklungsimpuls erhalten.

Auf Grundlage einer intensiven Bestandsanalyse definierte die Stadt Dortmund die folgenden städtebaulichen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Ziele für dieses Stadtumbauprojekt.

Städtebauliche Ziele:

- Reaktivierung ehemals industriell genutzter Flächen
- Erhalt stadtbildprägender Gebäude und Aufwertung wichtiger Gebäude und öffentlicher Freiflächen
- Städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Wohn- und Geschäftshäuser, Schließen der Baulücken
- Aufwertung öffentlicher Verkehrsräume, Verbesserung der Verkehrsführung für den PKW-Verkehr, den ÖPNV und den Fußgänger- und Radverkehr

Soziale, ökonomische und ökologische Ziele:

- Ergänzung der Versorgungsfunktion mit kleinteiligen Nutzungen
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch Stabilisierung und Ausbau der Gewerbenutzung
- Entwicklung des innenstadtnahen Wohnens
- Ausbau von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in hochverdichteten Bereichen, Anbindung des Viertels an den geplanten Emscher-Rad-Wander-Weg
- ökologische Modernisierung
- Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur
- Schaffung von Strukturen zur Sicherung einer nachhaltigen, von öffentlicher Förderung unabhängigen Stadtentwicklung.



PROJEKTCHRONOLOGIE

Januar 2003
Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die ehemalige Brauereifläche

Oktober 2003
Ratsbeschluss zur Annahme des zwischen der Stadt Dortmund und der Brau & Brunnen AG erarbeiteten Grundlagenvertrages

2006
Durchführung eines europaweiten Architekturwettbewerbes zur Umnutzung des ehemaligen Brau-Turms der Union-Brauerei (U-Turm)

August 2006
Ratsbeschlüsse zur Qualifizierung des Stadtbaus in der Rheinischen Straße auf der Basis des integrierten Handlungskonzepts, zur Neuordnung der Verkehre um das Westentor und zur Entwicklung des Areals der ehemaligen Dortmunder Union-Brauerei mit dem U-Turm

September 2006
Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“

Januar 2007
Antragsstellung zur Sanierung und Umnutzung des U-Turms aus Kulturfördermitteln

Februar 2007
Ratsbeschluss zum Erwerb der Fläche der ehemaligen Union-Brauerei und des dazugehörigen Gebäudebestandes



März 2007
Ratsbeschluss über die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes zur Gestaltung des öffentlichen Raums um den U-Turm

Juni 2007
Ratsbeschluss zur Durchführung des Quartiersmanagements; Anpassungsberatung für Unternehmer; Einrichtung einer Standortgemeinschaft sowie eines Quartiersfonds; Vorbereitung eines Investorenauswahlverfahrens für den nördlichen, privat finanzierten Bereich der Fläche der ehemaligen Union-Brauerei mit den Bestandteilen Tiefgarage, Berufskolleg, Kreativwirtschaftliches Zentrum und Destination Welcome Center

Juli 2007
Eigentumsübertragung des ehemaligen Brauereigrundstücks inklusive Gebäudebestand an die Stadt Dortmund; Vergabe der Dach- und Fachsanieierung des U-Turms an das Dortmunder Architekturbüro Prof. Gerber und den externen Projektsteuerern Assmann Beraten+Planen

3./4. Quartal 2007
Geplante Beschlüsse zu den Einzelmaßnahmen Platzhausmeister, Fassadengestaltung und Interkulturelles Lernzentrum; Durchführung der TÖB-Beteiligung sowie der Beteiligung der Mieter, Pächter, Eigentümer

AKTIVITÄTEN

Erste Überlegungen zur städtebaulichen Neugestaltung und möglichen Nutzungskonzepten für den früheren Brauereistandort gab es schon im Jahr 1993. Damals führte die Brau & Brunnen AG einen städtebaulichen Wettbewerb für das Brauereigelände durch. Im Jahr 2003 wurden dann vom Stadtrat mehrere Ratsbeschlüsse zur Entwicklung des „Dortmunder U“ und der angrenzenden Bereiche der Rheinischen Straße gefasst. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse aus dem Jahr 1993 wurde für die Fläche ein städtebauliches Konzept entwickelt. Im Januar 2003 beschloss der Rat die Änderung des Flächennutzungsplans und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich. Mit der Entscheidung zum Bau des Stadtbahntunnels, der 2008 fertiggestellt sein wird, ebnete die Stadt den Weg für eine substantielle Verbesserung der Verkehrssituation im Gebiet.

Im Februar 2007 folgte der Beschluss des Stadtrats zum Erwerb der Fläche der Union-Brauerei und des dazugehörigen Gebäudebestandes. Zur Jahresmitte 2007 ist die Union-Brauerei dann mit allen Rechten und Pflichten in den Besitz der Stadt Dortmund übergegangen. Die Stadt hat damit eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Gesamtentwicklung des Geländes geschaffen.

Das Projekt Rheinische Straße mit seinen mehr als 30 Einzelmaßnahmen und seinen Impulsprojekten U-Turm, Unionfläche und Stadtbahntunnel zeigt in beispielhafter Weise, wie durch finanzielle Vorleistungen der Stadt der Grundstein für eine zukunftsfähige Entwicklung eines gesamten Stadtteils geschaffen werden kann, die dann auch die private Wirtschaft motiviert, im Stadtteil zu investieren.



HEMER

BLÜCHER-KASERNE

Eine Herausforderung für die gesamte Stadtentwicklung



PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Hemer liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis. Seit Kriegsende wurde das Stadtbild erkennbar durch die Ansiedlung mehrerer militärischer Liegenschaften alliierter und deutscher Truppen geprägt, die in großer Zahl in Hemer stationiert waren. Mit dem Ende des Kalten Krieges und dem Abzug eines Großteils der alliierten Truppen aus Deutschland wurden in Hemer die Kasernenstandorte der amerikanischen und britischen Truppen Anfang der 90er Jahre aufgelöst.

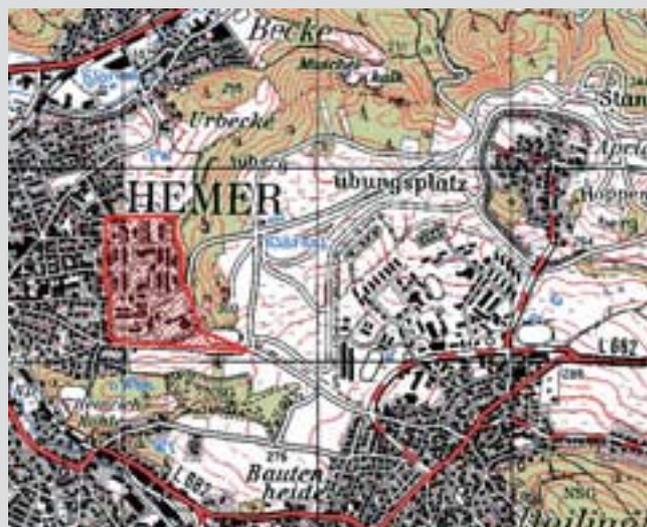
Im Jahr 2004 folgte dann die Bundeswehr. Mit der Schließung der Blücher-Kaserne, mit der die letzte militärische Liegenschaft in Hemer aufgegeben wurde, steht die Stadt vor der Herausforderung, die Flächenkonversion militärischer Liegenschaften als Chance für die Stadtentwicklung zu nutzen.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Blücher-Kaserne
Fläche: ca. 30 Hektar

GEBIETSTYP

Militärbrache



KONTAKT

Stadt Hemer
Amt für Planen, Bauen und Verkehr
Stefan Szuggat
Hademareplatz 44, 58675 Hemer
Tel.: (0 23 72) 5 51-331
E-Mail: s.szuggat@hemer.de



AUSGANGSSITUATION

Für eine erfolgreiche Umwandlung der Bundeswehrliegenschaften in Hemer und eine Eingliederung in die Stadtentwicklung wird dem Faktor „Image“ für den Standort zukünftig eine große Bedeutung zukommen. Seit im November 2004 bekannt wurde, dass die Bundeswehr nach 50 Jahren den traditionsreichen Standort Hemer verlassen würde, rückte das Thema der Flächenentwicklung der Blücher-Kaserne in den Fokus der Stadtentwicklung.



ZIELE

Mit der Landesgartenschau 2010 verfolgt die Stadt neben baulichen, stadtstrukturellen und wirtschaftlichen Zielen auch das Ziel, das Image der Stadt insbesondere in der Region nachhaltig zu verbessern und zu stärken. Die Nutzung von Teilen des Kasernengeländes für eine Landesgartenschau kann dazu beitragen, Impulse für unterschiedliche Entwicklungsziele der Stadtentwicklung für Hemer zu setzen.

Durch die städtebauliche Neuentwicklung des Areals, werden zugleich andere, bereits in der Vorbereitung befindliche Stadtentwicklungsprojekte integriert und weiterentwickelt. Das fortgeschrittene städtebauliche Konzept teilt das Kasernenareal in drei unterschiedliche Flächen, denen später unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte zugeordnet werden, und den neuen Landschaftspark auf. Die städtebauliche Planung sieht Nutzungsschwerpunkte für die Bereiche Wohnen, KulturQuartier, Gewerbe und Freiraumgestaltung vor.





Ziel dieser Aufteilung ist es, Entwicklungsflächen mit eindeutig zu identifizierenden Inhalten zu schaffen und Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Aus diesen Überlegungen heraus wurden folgende übergeordnete Ziele für die drei Teilräume definiert:

- Wohnstandort: attraktives Wohnen mit einem hohen Freiflächenanteil und modernen, individuellen und identitätsstiftenden Bauformen.
- KulturQuartier mit den Schwerpunkten Bildung, Wissen und Kommunikation: Neben schulischen Einrichtungen sollen hier weitere öffentliche und halböffentliche Einrichtungen etabliert werden.
- Gewerbegebiet: Möglich erscheint hier die Entwicklung eines Gewerbeschwerpunktes „Sicherheits- und Katastrophenschutztechnik“.





PROJEKTCHRONOLOGIE

November 2004
Bekanntgabe der Schließung des
Standorts Hemer durch die Bundeswehr

Dezember 2004
1. Konversionsforum

Mai 2006
2. Konversionsforum

Sommer 2006
Beschluss über die Erstellung eines
Entwicklungskonzeptes für die
Konversionsfläche;
Aufnahme des Standortes in das
Stadtumbau-West-Programm

Oktober 2006
Beschluss des Haupt- und
Finanzausschusses zur Erstellung der
Bewerbungsunterlagen inklusive
Machbarkeitsstudie für die
Landesgartenschau

November 2006
Start eines breit angelegten Dialogs mit
allen relevanten Akteuren aus Politik,
Wirtschaft, Sport usw. zur Erstellung
eines tragfähigen Gesamtkonzeptes
für die Landesgartenschau

Januar 2007
Abzug der letzten Soldaten vom
Standort Blücher-Kaserne

Februar 2007
3. Konversionsforum

Februar 2007
Ratsentscheidung zur offiziellen Be-
werbung der Stadt Hemer für die
Landesgartenschau 2010

Mai 2007
Offizieller Zuschlag für die
Landesgartenschau 2010 durch das
Ministerium für Umwelt und Naturschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

AKTIVITÄTEN

Schon kurz nach Bekanntgabe der Standortschließung hat die Stadt Hemer ein erstes Konversionsforum veranstaltet. Im Rahmen dieser Veranstaltung, der noch zwei weitere folgten, wurde gemeinsam mit Bürgern über das Thema Konversion und die Auswirkungen für Hemer diskutiert. Thematischer Schwerpunkt des bislang letzten, dritten Forums war die Bewerbung für die Landesgartenschau 2010.

Nach der Entscheidung des Stadtrates, sich offiziell für die Landesgartenschau 2010 zu bewerben, wurde ein Büro damit beauftragt, die bereits zuvor erstellte Machbarkeitsstudie an die veränderten Rahmenbedingungen und Anforderungen anzupassen und neue Planungsperspektiven für den Standort zu entwickeln. Sie bilden nunmehr die verbindliche Grundlage für alle weiteren Planungsschritte.

Die Verwaltung arbeitet zudem an der Erstellung der Auslobungsunterlagen für einen europaweiten landschaftsplanerischen, architektonischen und städtebaulichen Wettbewerb und der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes, die zeitgleich mit der Aufstellung von Bebauungsplänen für das Gebiet erarbeitet wird. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind Ende 2007 zu erwarten.

Weiterhin werden im Moment Vorbereitungen für Realisierungswettbewerbe in kleineren Teilräumen der Innenstadt vorbereitet, die im Rahmen der Landesgartenschau in das Gesamtkonzept integriert werden.

Das Projekt Landesgartenschau Hemer 2010 zeigt, wie umfangreich und komplex die Umnutzung großflächiger Militärbrachen in Stadtnähe ist. Zugleich bieten sich aber in solchen Fällen auch einmalige Chancen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und Imageverbesserung, wenn die Potenziale der Flächen durch ein integriertes Konzept sowohl weiche als auch harte Standortfaktoren zielführend kombinieren und somit einen dauerhaften Impuls für die Stadtentwicklung setzen.

GEVELSBERG

ENNEPEBOGEN

Am Fluss entstehen neue Qualitäten für attraktives Wohnen und Arbeiten



PLANUNGSKONTEXT

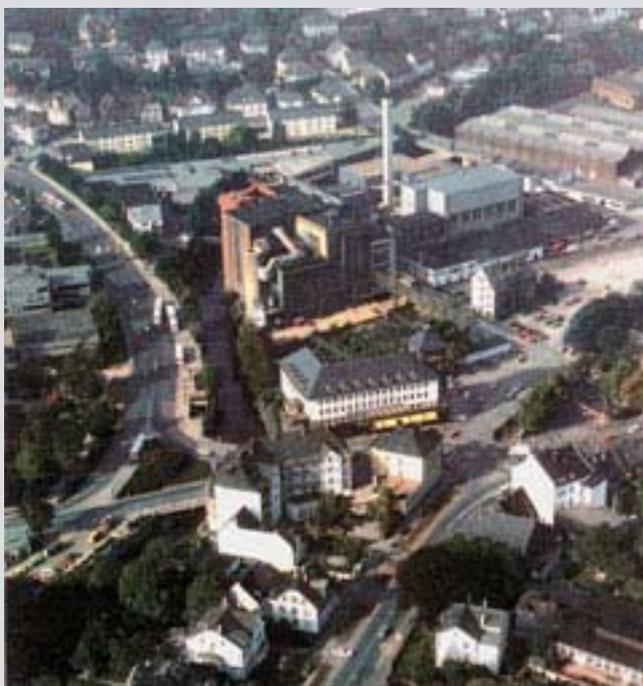
Gevelsberg ist wirtschaftshistorisch eine typisch industriell geprägte Stadt, die entlang des Ennepeflusslaufes früher vorwiegend Kleineisenindustrie beheimatete. Das Stadtgebiet reicht von den bewaldeten sieben Steilhängen im Süden über das schmale Tal der Ennepe mit der Bundesstraße 7 bis weit in das flache Hügelland im Norden. Durch die Übergangszone zwischen Ruhrgebiet im Norden und Sauerland im Süden ergeben sich besondere Standortvorteile. Die günstigen Verkehrsanbindungen zu den benachbarten Großstädten und die gute Infrastruktur bieten gute Voraussetzungen für die Leistungsfähigkeit der Stadt im regionalen Wettbewerb.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Ennepebogen
Fläche: ca. 3,5 Hektar

GEBIETSTYP

Gewerbebrache



KONTAKT

Stadt Gevelsberg
Fachbereich Stadtentwicklung,
Umwelt und Wirtschaftsförderung
Rainer Rützenhoff
Rathausplatz 1, 58285 Gevelsberg
Tel.: (0 23 32) 7 71-212
E-Mail: rainer.ruetzenhoff@
stadtgevelsberg.de

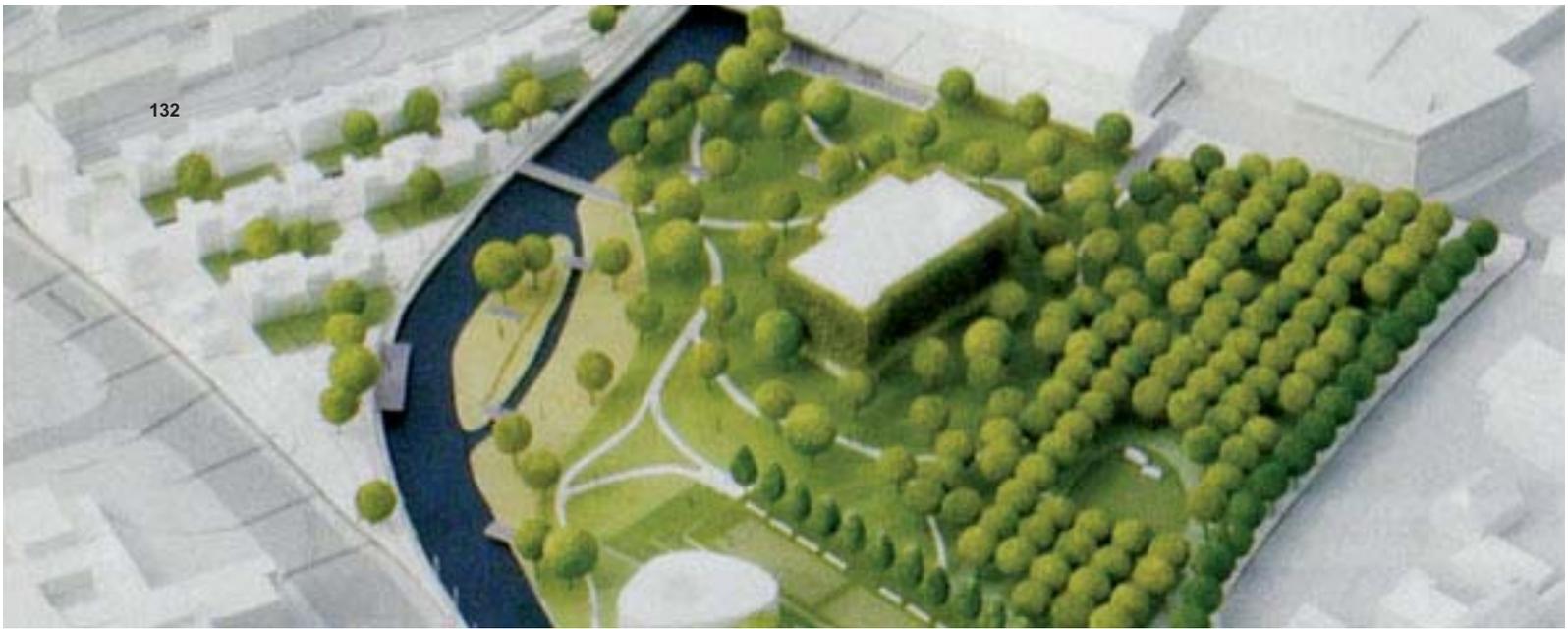


AUSGANGSSITUATION

Die Stadt Gevelsberg hat im Rahmen des Stadtumbaus ein städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt mit einwirkenden Randbereichen“ erarbeitet. Für die drei darin liegenden Schwerpunktgebiete wurden Funktionsverluste in den Bereichen Wohnumfeld, Einzelhandel und Altbaubestände festgestellt. Eines der Leitprojekte im Rahmen der daraufhin entwickelten Stadtumbauaßnahmen ist die Revitalisierung der Gewerbebrache „Ennepebogen“.

Das Gelände wurde seit über 100 Jahren gewerblich und industriell genutzt, unter anderem mit einem der ersten Steinkohlekraftwerke zur Stromerzeugung und der in Gevelsberg traditionsreichen Kleineisenindustrie. Das Kraftwerk wurde bereits in den 80er Jahren abgebrochen, die anderen gewerblichen Nutzungen auf diesem Gelände liefen zu Beginn des neuen Jahrtausends, bis auf ein Umspannwerk, aus. Im Jahr 2001 bot sich für die Stadt Gevelsberg im Zusammenwirken mit drei Partnern die Möglichkeit, die Fläche zu erwerben und darauf im direkten Anschluss an die Kernstadt einen neuen Entwicklungsimpuls zu setzen. Die Gewerbebrache soll nun im Rahmen einer Neukonzeption einer modernen Wohnnutzung mit ergänzenden Dienstleistungen und einer angrenzenden Parknutzung zugeführt werden.





ZIELE

Der städtebauliche Entwurf für das Projekt „Ennepebogen“ soll, so die Zielsetzung der Planungen, Ausweichflächen im Bereich Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen schaffen, um dadurch den Nachfragedruck auf die durch hohe baulicher Dichte gekennzeichnete Innenstadt mildern. Die im Planungskonzept vorgesehene Freifläche im unmittelbaren Wohnumfeld ist Teil des innerstädtischen Freiflächen- und Wegekonzeptes, das beginnend an der bereits abgeschlossenen Aufwertung des Bahnhofsgeländes Haufe bis zum Ennepebogen reicht, um den Fluss, der bisher an keiner Stelle der Innenstadt zugänglich ist, wieder erlebbar zu machen. Ein weiterer wichtiger Baustein dieses Grün- und Freiraumkonzeptes ist die geplante durchgängige Promenade entlang der Ennepe.

Im Zuge der Revitalisierung des gesamten städtischen Stadtraumes am Ennepebogen entsteht ein stadtnahes, individuelles Wohnquartier am Wasser mit attraktiven, zeitgemäßen Angeboten für unterschiedliche Ziel- und Nachfragergruppen. Mit dem von der Sparkasse geplanten Neubau eines Dienstleistungszentrums sowie der Ansiedlung von Freizeit- und Gastronomieangeboten wird die vor Ort vorhandene stadtnahe Infrastruktur zusätzlich gestärkt. Die Wohnbebauung erhält dadurch eine Aufwertung, um die zukünftig dort wohnende Bevölkerung langfristig an den Standort zu binden.

Die Entwicklung der Fläche zu einem großzügigen Innenstadtpark, der durch Wohnbebauung und Dienstleistung flankiert wird, stellt damit einen bedeutenden Baustein der Aufwertung der Stadtmitte in Gevelsberg dar. Mit der Entwicklung dieses Standortes soll also einerseits ein attraktiver Endpunkt der Gevelsberger Kernstadt geschaffen werden, andererseits aber auch die Verknüpfung der sich östlich anschließenden Stadtquartiere verbessert und deren Entwicklung stimuliert werden.





PROJEKTCHRONOLOGIE

2001

Erwerb eines in Restnutzung befindlichen
Gewerbegrundstückes

April 2002

Vorbereitender Workshop zur
Gebietsabgrenzung und Zielbestimmung
für das Projekt „Ennepebogen“

2002/2003

Städtebauliches Wettbewerbsverfahren
zur Entwicklung des Bereiches
Ennepebogen

September 2004

Antragstellung auf Fördermittel aus
dem Programm „Stadtumbau West“

November 2005

Ratsbeschluss zum Erwerb der
oberirdisch abzubrechenden Gebäude
im Maßnahmenggebiet

Dezember 2005

Bewilligung der beantragten
Fördermaßnahme „Oberirdischer
Abbruch“

Januar 2006

Prüfung der geplanten
Zwischennutzungen durch den
Gemeindeversicherungsverband

März 2006

Abgabe des wasserrechtlichen
Antrages nach § 31 WHG

Juli 2006

Beginn des oberirdischen Abbruchs

März 2007

Einweihung des S-Ennepe
Finanzcenters als 1. Baumaßnahme

April bis Juli 2007

Errichtung der Sparkassenterrasse
als 1. Abschnitt der Herrichtung des
Ennepeparks

AKTIVITÄTEN

Schon sehr früh im Prozess hat die Stadt einen Architekturwettbewerb zur Erarbeitung erster Ideen zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches „Ennepebogen“ durchgeführt. Aufbauend auf das Ergebnis dieses Wettbewerbes aus dem Jahr 2003 wurde bis 2006 eine Entwurfsplanung als Grundlage für die parallel anlaufenden wasser- und abfallrechtlichen Genehmigungen erarbeitet. Die Umsetzung erfolgt auf Basis der vorliegenden Planungen, die bauplanungsrechtlichen Genehmigungen erfolgen auf Basis des § 34 BauGB.

Den Bürgern wurde im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Rathauses die Gelegenheit gegeben, sich über das geplante Stadtumbaugebiet und die im städtebaulichen Entwicklungskonzept benannten Ziele und Maßnahmen zu informieren. Im Rahmen einer moderierten Informationsveranstaltung wurden die unterschiedlichen Themenkomplexe des Stadtumbaus vorgestellt und in sechs Fragekomplexen mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert.

Mit den für die Baureifmachung notwendigen Abrissmaßnahmen auf der Fläche ist im Sommer 2006 begonnen worden. Anfang 2007 ist das S-Ennepe Finanzcenter eingeweiht und wenig später dann die angrenzende „Sparkassenterrasse“ als erster Bauabschnitt des Ennepeparks der Öffentlichkeit übergeben worden. Voraussichtlich im Jahr 2008 wird mit dem Bau des Verwaltungsgebäudes einer ortsansässigen Wohnungsbaugesellschaft begonnen.

Da die Umsetzung der Planung nur in mehreren Teilabschnitten durchgeführt werden kann, wobei die Priorität der Projektumsetzung auf der Herrichtung des Gebietes für den geplanten Wohnungsbau liegt, wird die Stadt die bis zur endgültigen Parkgestaltung ungenutzten Flächen durch eine temporäre Zwischennutzung entwickeln und für die Öffentlichkeit öffnen.

Das Projekt „Ennepebogen“ steht als Beispiel für die Entwicklung einer innenstadtnahen Brachfläche, die trotz ihrer geringen Flächendimension durch die Umnutzung von einem Gewerbestandort zu einem Standort für Wohnen und Dienstleistung einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt leistet.

STOLBERG

CAMP ASTRID LIEGT MITTEN IM GRÜNEN

Marktorientierte Reaktivierung einer Brache mit flexiblen Grundstückszuschnitten



PLANUNGSKONTEXT

Bereits im 13. Jahrhundert begann die industrielle Entwicklung Stolbergs. Seit dem 16. Jahrhundert ist die Stadt für ihre Kupfer- und Messingproduktion bekannt. Im 17. und 18. Jahrhundert war Stolberg die Metropole der Messingindustrie in Nordeuropa. Mit dem Beginn der Industrialisierung ging die Bedeutung der Messingproduktion zurück, was zu einer Umorientierung auf andere Produktionszweige führte. Nach dem Zweiten Weltkrieg wandelte sich Stolberg zu einer modernen Industriestadt, in der sich unter anderem Unternehmen aus den Branchen Maschinenbau, Glas, Keramik, Chemie und Kunststoffverarbeitung ansiedelten. In jüngster Vergangenheit entwickelte sich die Stadt zu einem modernen Wirtschaftstandort im deutsch-belgisch-niederländischen Länderdreieck.

DETAILS

Konversionsfläche „Camp Astrid“
Fläche: ca. 44 Hektar

GEBIETSTYP

Militärbrache



KONTAKT

Stadt Stolberg
Amt für Wirtschaftsförderung und Kultur
Detlef Werry
Rathausstraße 44, 52222 Stolberg
Tel.: (0 24 02) 7 66-8321
E-Mail: detlef.werry@stolberg.de



AUSGANGSSITUATION

Mit dem Abzug der belgischen Streitkräfte, die das Gelände „Camp Rheine Astrid, Propsteier Wald“ bis 1995 militärisch genutzt hatten, eröffnete sich für die Stadt Stolberg die Möglichkeit, die seit Jahren vorhandene Nachfrage nach Gewerbeflächen in einer Größenordnung von 500 bis 5.000 Quadratmetern nun durch die Entwicklung neuer Flächen bedienen zu können. Die Gesamtfläche des ehemals von den belgischen Streitkräften genutzten Areals beträgt ca. 350 Hektar, wovon jedoch nur etwa 44 Hektar für die spätere Entwicklung zur Verfügung standen, da die restlichen Flächen mit Wald bedeckt sind.

Die Entwicklung des Standortes erfolgte als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Eine Umsetzung nach § 136 BauGB war neben der hohen Arbeitslosenquote auch mit dem in der Region Aachen stattfindenden Strukturwandel begründet, den die Stadt Stolberg nur erfolgreich bewältigen kann, wenn sie nachfragegerechte Gewerbeflächen in ausreichendem Maße ausweist.

Um die notwendigen Erschließungsmaßnahmen flächenschonend und ökonomisch umsetzen zu können, wurden die schon vorhandenen Erschließungsstrukturen im Gebiet bauleitplanerisch übernommen. Die neue Erschließung ist somit nahezu deckungsgleich mit den alten Straßenverbindungen im Gebiet. Die nach Beendigung der Maßnahmen zur Verfügung stehende Nettogewerbefläche beträgt etwa 23 Hektar.

Das Gebiet bietet interessierten Unternehmen durch seine optimale Verkehrsanbindung an das Autobahnkreuz Aachen (Holland-Linie, Belgien-Linie, Aachen-Köln, Aachen-Düsseldorf) und die unmittelbare Nähe zum Haupt- und Güterbahnhof Stolberg nahezu optimale Entwicklungschancen.





ZIELE

Im Rahmen einer Konversionsmaßnahme wird das ehemals militärisch genutzte Areal einer Nachfolgenutzung zugeführt, die den Bedürfnissen des lokalen und regionalen Marktes angepasst ist. Durch die Ausweitung des Gewerbeflächenpotenzials sollen sowohl der lokale Bedarf, als auch die externe Nachfrage nach freien Gewerbeflächen mittelfristig abgedeckt werden.

In Stolberg entsteht mit dem neuen Gewerbegebiet Camp Astrid ein attraktiver Unternehmensstandort im Zentrum der Euregio Maas-Rhein, der kleinen und mittelständischen Unternehmen gute Rahmenbedingungen für ihre Expansionsvorhaben bietet. Perspektivisch ist die langfristige Erweiterung des Gebietes zu einem interkommunalen Gewerbegebiet mit der Nachbarstadt Eschweiler sowie eine Direktanbindung an die Bundesautobahn A44 möglich. Im Konzept ist eine kleinteilige Erschließungs- und Nutzungsstruktur mit flexiblen Grundstücksabmessungen vorgesehen, die sehr zielgenau auf die konkret bei der Stadt vorliegenden Anfragen für mehr als 35.000 Quadratmeter Gewerbefläche – überwiegend für Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierende Gewerbebetriebe – ausgerichtet ist.





AKTIVITÄTEN

Da sich Teile des späteren Gewerbegebietes Camp Astrid auf dem Gebiet der Stadt Eschweiler befanden, musste zwischen den Städten Eschweiler und Stolberg ein Gebietsveränderungsvertrag geschlossen werden, der die Übertragung von Flächen zwischen beiden Städten regelte.

Zur Durchführung der Flächenumnutzung und zur Organisation der anschließenden Vermarktung wurde schon zu Beginn des Projektes eine städtische Projektentwicklungsgesellschaft gegründet. Den Planungen für die Ausweisung und Umsetzung des Gewerbebestandes Camp Astrid ging eine Marktanalyse der lokal und regional vorhandenen Gewerbebestände und der konkreten Nachfragesituation voraus. Diese von der Projektgesellschaft beauftragte Marktanalyse belegte eindeutig, dass der Standort mit seinem zukünftigen flexiblen Flächenangebot nicht in Konkurrenz zu anderen kommunalen Gewerbegebieten stehen würde. Camp Astrid bietet vielmehr ein für die Entwicklung lokaler Dienst- und Handwerksbetriebe notwendiges Ergänzungsangebot.

Bemerkenswert ist neben der auf den Ergebnissen der Analyse aufbauenden Planung auch der damit verbundene schonende Umgang mit den im Gebiet vorhandenen Biotopstrukturen. Durch die Integration der hochwertigen Waldflächen in den Bebauungsplan und den Schutz seltener Amphibienpopulationen gelang der Stadt Stolberg die schwierige Verbindung zwischen einer wirtschaftlich notwendigen und ökologisch nachhaltigen Flächenentwicklung für Gewerbeflächen. Dadurch konnten die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gebietsintern umgesetzt werden.

Die von der Stadt getroffene Entscheidung, das hohe Defizit von einer Million Ökopunkten, die durch die Erschließung des Gewerbegebietes auszugleichen war, gebietsintern zu beheben, ohne das Ökokonto der Stadt zu belasten bzw. planerisch und finanziell aufwändige Ausgleichsplanungen aus Haushaltsmitteln finanzieren zu müssen, stellt einen in jeder Hinsicht nachhaltigen und wirtschaftlich progressiven Ansatz dar.

Das Projekt Camp Astrid kann als ein gelungenes Beispiel für die Umsetzung eines Gewerbebestandes gelten, der unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten entwickelt wurde und dadurch die eigene lokale Wirtschaft stärkt, flexible Angebote für Interessenten aus der Region bietet und das vorhandene Angebot benachbarter Gewerbegebiete nachfrageorientiert ergänzt.

PROJEKTCHRONOLOGIE

August 1999

Gründung der Projektgesellschaft
Camp Astrid GmbH & Co. KG

Dezember 1999

Machbarkeitsstudie mit Marktanalyse

Mai 2000

Vertragsunterzeichnung zur
Flächenabtretung zwischen den
Städten Eschweiler und Stolberg

Dezember 2003

Kauf der Flächen von
der Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben (BImA)

Januar 2004

Beschlussfassung B-Plan 128
(Camp Astrid)

Oktober 2004

Beginn der Abbrucharbeiten

Juni 2006

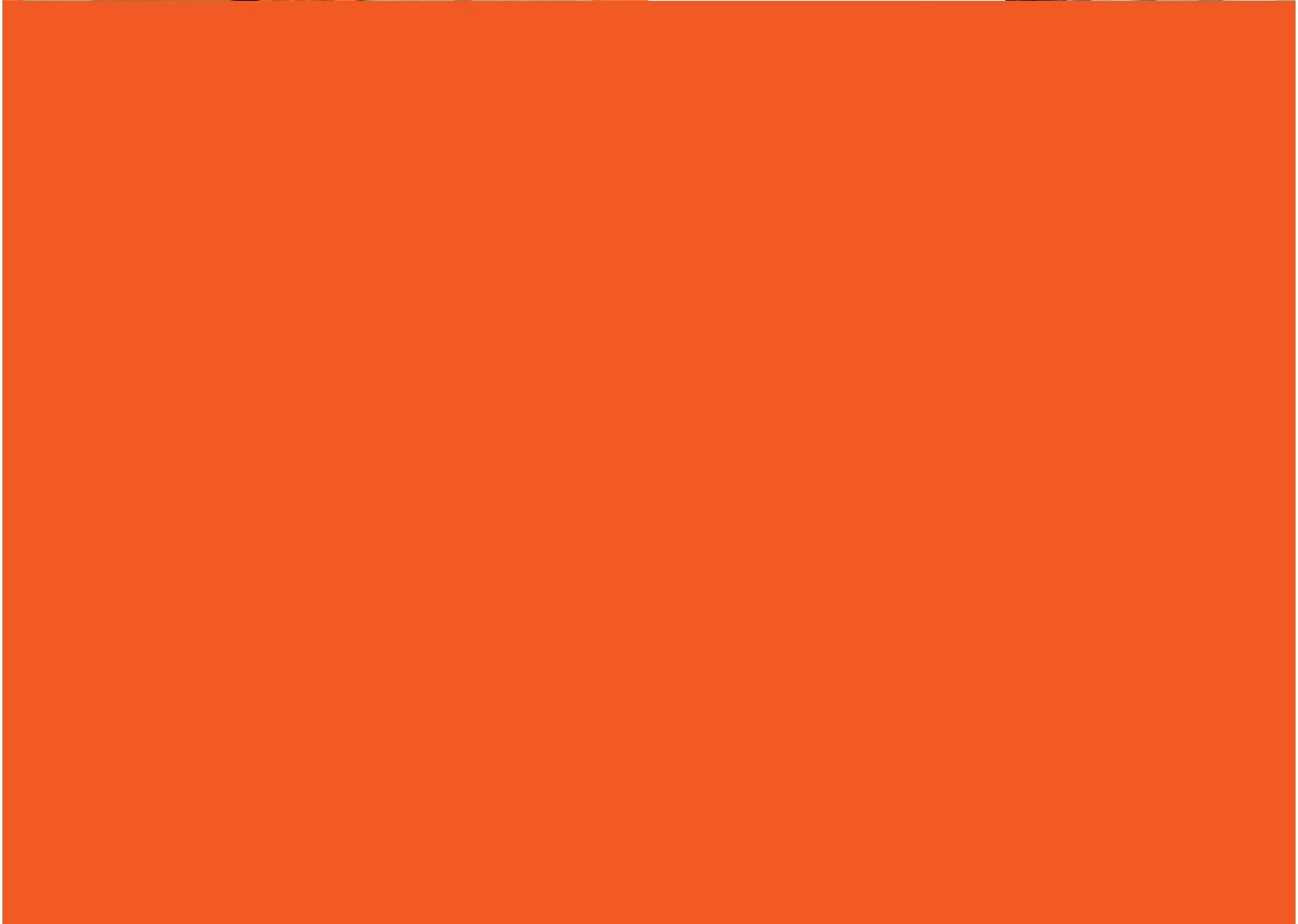
Übergabe des neuen Brückenbauwerks
über die Bahnstrecke

Juli 2007

Fertigstellung der Erschließung und
Beginn der Unternehmensansiedlungen

The collage consists of several elements:

- Top Left:** A corkboard with numerous orange and green sticky notes, some with handwritten text.
- Top Center:** A photograph of a demolition site with a yellow excavator and a pile of rubble.
- Center:** A mind map titled "Die Persönlichkeit von Essen" (The Personality of Essen) in a blue oval. The central node is connected to several branches:
 - Top Left Branch:** "Mortanindustrie", "Industriegeschichte, -kultur", "Krieg", "Krupp, B. Beitz", "Rüstungsindustrie".
 - Top Right Branch:** "Allen", "Burg", "Gruga", "Baldeneysee", "Grünes Stadtbild".
 - Bottom Right Branch:** "Städte Wandel", "Kulturvererbe".
 - Bottom Left Branch:** "Gleich", "Ewig", "Polyzentrismus", "Optimieren ohne Seele (Technokraten)", "Mut zur Veränderung (hüher)", "Essen, die rote und soziale Stadt", "Essen, die unbekannte Großstadt".
- Bottom Right:** A photograph of a physical city model with buildings and green spaces.
- Bottom Center:** A partial photograph of a smiling man's face.



STADTUMBAU DER PROZESS

Vorbereitung, Planung und Durchführung

Der letzte Teil dieser Veröffentlichung ist dem Thema des Prozesses von der Planung und der Realisierung der Stadtumbauprojekte gewidmet. Es wurde bereits darauf hingewiesen, wie hoch die Anforderungen an den Prozess der Entwicklung und der Umsetzung von innovativen Projekten im Stadtumbau ist – und dass es hier in der Zusammenarbeit zwischen dem zuständigen Landesministerium, den Bezirksregierungen und den Kommunen immer wieder aufs Neue darum geht, Einzelfall bezogene Lösungen zu entwickeln, die nicht als Routinegeschäft abgewickelt werden können.

Doch auch auf der Ebene der einzelnen Kommune sind diese Anforderungen an die Entwicklung und das Management von den angestrebten kooperativen Prozessen sehr hoch. Und auch hier gibt es in der nordrhein-westfälischen Praxis zahlreiche innovative Beispiele, die neue Herangehensweisen und Lösungen für Einzelaspekte dieser Aufgabe zeigen.

Das Beispiel „**Essen – Perspektive 2015+**“ zeigt, wie eine Großstadt das Programm „Stadtumbau West“ nutzt, um nicht nur einzelne Projekte zu realisieren, sondern in einem sehr breit angelegten Prozess zunächst einmal mittelfristige Perspektiven für die gesamte Stadtentwicklung zu erarbeiten und daran alle städtischen Ämter intensiv zu beteiligen. Erst im weiteren Verfahren wurden hier verschiedene konkrete Impulsprojekte abgeleitet, die zu einer Realisierung der vorab definierten Ziele und Leitlinien beitragen können.

Die Aktivitäten in der **Bielefelder Sennestadt** illustrieren eine weitere Facette der Herausforderung an eine Erfolg versprechende Prozessgestaltung im Stadtumbau: Hier gilt es, für eine ehemalige Mustersiedlung des Städtebaus, von Prof. Reichow entworfen und viel beachtet, eine neue Zukunft zu entwickeln. Daher hat die Stadt Bielefeld der Beantragung konkreter Maßnahmen zunächst einen Prozess vorgeschaltet, in dessen Kontext mit allen Akteuren des Stadtteils zunächst kooperativ ein neues Leitbild für diese Siedlung entworfen wird. Am Ende des Prozesses, so die Erwartung, werden dann nicht nur realistische Maßnahmenvorschläge und Projekte erarbeitet werden können, der Prozess selbst wird dann auch ein hohes Maß an Mitwirkungsbereitschaft bei deren Realisierung geschaffen haben.

Das Stadtumbau-West-Projekt, das im **Stadtteil Alt-Arnsberg** entwickelt und umgesetzt wird, zeigt sehr anschaulich, wie komplex die Aufgabenstellungen in solchen Projekten sein können und welche Herausforderung sich damit an die Prozessgestaltung und -steuerung auch für kleinere Kommunen stellen, die dies mit zumeist sehr eng begrenzten personellen Ressourcen bewältigen müssen.

Die bislang in **Remscheid** umgesetzten Aktivitäten zeigen, wie in den aktuellen Zeiten sehr begrenzter kommunaler Ressourcen und Handlungsspielräume der private Sektor eine wichtige Rolle bei der Entwicklung von Projekten und damit der Erschließung von Förderchancen übernehmen kann. Hier waren es die städtische Wohnungsgesellschaft und die Stadtwerke, die gemeinsam die Vorfinanzierung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes übernommen haben, das nun als Grundlage für die Erarbeitung von konkreten Maßnahmen und Förderanträgen dient.

Das abschließende Beispiel **Bad Laasphe** zeigt einen bislang einzigartigen Fall im nordrhein-westfälischen Stadtumbau: Hier handelt es sich um das erste länderübergreifende Projekt, das in Kooperation zwischen Bad Laasphe in Nordrhein-Westfalen und einem Verbund von hessischen Gemeinden – damit auch mit Fördermitteln aus beiden Bundesländern – umgesetzt wird.

PROJEKTE

- **ESSEN**
PERSPEKTIVE 2015+
- **BIELEFELD**
LEITBILDENTWICKLUNG SENNESTADT
- **ARNSBERG**
BAHNHOFSUMFELD ALT-ARNSBERG
- **REMSCHIED**
HONSBERG, STACHELHAUSEN,
BLUMENTAL UND KREMENHOLL
- **BAD LAASPHE**
LÄNDERÜBERGREIFENDES PROJEKT

ESSEN

STADTENTWICKLUNGSPROZESS – PERSPEKTIVE 2015+

Kooperative Leitbildentwicklung für eine nachhaltige Stadtentwicklung



ESSEN
Kulturhauptstadt

PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Essen, geographisches Zentrum der Metropolregion Ruhrgebiet, ist mit über 500.000 Einwohnern eine der herausragenden Städte des Ruhrgebiets. Früher eines der wichtigsten Zentren der Montanindustrie in Deutschland (mit eigener Kuxbörse), hat Essen heute – noch immer industriell geprägt – einen starken Dienstleistungssektor entwickelt.

AUSGANGSSITUATION

Auf den schon in den 60er Jahren einsetzenden tiefgreifenden Strukturwandel in der Montanindustrie in der Stadt Essen folgten schon früh starke Bevölkerungsverluste. Mit einem Verlust von weit über 30.000 Einwohnern verzeichnete Essen in der Vergangenheit einen auch für das Ruhrgebiet vergleichsweise starken Bevölkerungsrückgang. Laut aktueller Prognosen wird sich dieser Trend bis ins Jahr 2015 tendenziell fortsetzen, aber voraussichtlich deutlich abgeschwächer als bisherige Prognosen erwarten lassen.



DETAILS

Gesamtstädtischer
Stadtentwicklungsprozess
582.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Oberzentrum

KONTAKT

Stadt Essen
Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Eva Fendel
Lindenallee 10, 45127 Essen
Tel.: (02 01) 88 61-340
E-Mail: eva.fendel@amt61.essen.de



ZIELE

Um auf diesen wirtschaftsstrukturellen Wandel und auf die demographischen Veränderungen zukünftig besser vorbereitet zu sein, hat die Stadt Essen einen „Stadtentwicklungsprozess Essen 2015+“ gestartet. Dieser Prozess ist ein Pilotprojekt des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtumbau West“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, in dem neben mittelfristigen Perspektiven für die Stadtentwicklung auch Impulsprojekte erarbeitet werden.



Im Rahmen dieses Stadtentwicklungsprozesses soll kein deduktives Planverfahren mit einem abgeschlossenen Planwerk entstehen. Vielmehr versteht sich der Prozess als Initiierung eines verwaltungsinternen Arbeits-, Konzeptentwicklungs- und Projektumsetzungsprozesses. Dieser Prozess orientiert sich an den Anpassungsnotwendigkeiten der Aufgaben in den einzelnen Handlungs- bzw. Geschäftsbereichen der Stadtverwaltung, ist aber zur Erreichung erster „Meilensteine“ auf ein Jahr angelegt.



Die einzelnen Projektgruppen haben zunächst zu Beginn des Prozesses die folgenden Handlungsziele für wesentliche Bereiche der Stadtplanung formuliert:

- Attraktivitätssteigerung Essens als Mitte der Metropole Ruhr, Kompetenzfeldentwicklung und Profilierung, Metropolenentwicklung, insbesondere bezüglich unternehmensbezogener Dienstleistungen, Universitätsumfeld und internationaler Verbindungen.
- Nachfragegerechte Entwicklung des Wohnstandortes Essen, insbesondere für junge Berufstätige, Familien und Senioren; Kinderfreundlichkeit auch bzgl. Verkehr, Grün und Infrastruktur; Schwerpunkte: Innenstadt-nähe und Umbau im Bestand.
- Stärkung des Büro-, Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes Essen mit Aktivitäten zu Flächenqualifizierung, Branchenförderung, einem Programm für Familie und Beruf sowie Bildungsangeboten in benachteiligten Stadtteilen.
- Haushaltskonsolidierung durch bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktureinrichtungen, Beschrän-





kungen auf Kernaufgaben, Priorisierung und Budgetierung.

- Die Bereiche Familien-, Senioren-, Integrations-, Bildungs- und Kulturförderung sollen ein besonderes Gewicht erhalten. Sich verändernde Bedarfe erfordern eine Neuausrichtung oder Anpassung der gesamten sozialen Infrastruktur entlang der Maxime „mehr Qualität als Quantität“.
- In den Stadtteilen, insbesondere den benachteiligten, sind im Rahmen integrierter Stadtentwicklungsprozesse die lokalen Ökonomien zu stärken, Selbsthilfkräfte zu aktivieren, Integrationsprozesse zu fördern und vor allem die Situation der Kinder und Jugendlichen zu verbessern. Als Instrumente sind ein Stadtteil-/Quartiersmanagement und generell eine stärkere räumliche Orientierung der Verwaltung zu fördern.



AKTIVITÄTEN

Die Prozesssteuerung, Koordination und Moderation wurde von einem beauftragten Büro übernommen und eng mit dem sogenannten „STEP-Stab“, einem Gremium, dem neben Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung, des Büros Stadtentwicklung, des Amtes für Stadterneuerung auch die Projektverantwortlichen des Planungsbüros angehörten, abgestimmt. Zur kontinuierlichen Information der Verwaltungsspitze über den Stand des Prozesses wurde ein Lenkungskreis aus den Geschäftsbereichsvorständen und den Mitgliedern des „STEP-Stabs“ eingerichtet.

Träger des Stadtentwicklungsprozesses in Essen waren zu Beginn sieben thematische „Projektgruppen“, die sich aus Vertretern aller für diesen Prozess relevanten Bereiche der Verwaltung, stadtnaher Institutionen sowie externen Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und den Wasserverbänden zusammensetzten. Im Rahmen der regelmäßigen Arbeitstreffen wurden neben der Situationsanalyse auch die künftige Entwicklung sowie Handlungserfordernisse und Ziele erörtert. Grundlage dafür war unter anderem eine umfängliche Strukturdatenanalyse.



PROJEKTCHRONOLOGIE

Januar 2005

Konstituierende Sitzung des Lenkungs-
kreises „Stadtentwicklungsprozess
Essen – Perspektive 2015+“

Februar 2005

Arbeitsbeginn der sieben thematischen
Projektgruppen im „Stadtentwicklungs-
prozess Essen – Perspektive 2015+“

April 2005

Durchführung einer zweitägigen
Leitbildkonferenz mit Vertretern aus
allen Bereichen der Stadtverwaltung,
städtischen Unternehmen und
Vertretern der Wohnungswirtschaft

November 2005

Durchführung eines ganztägigen
„Meilensteinworkshops“

April 2006

Zusammenstellung der Ergebnisse der
Phase I zu einem Abschlussbericht und
Vorstellung in den städtischen Gremien

Mai 2006

Fortsetzung des Prozesses durch
sechs fachübergreifende
Projektgruppen, die sich ausgewählten
Handlungserfordernissen und Projekten
widmen

März 2007

Erstellung eines Zwischenberichtes
Phase II und Vorstellung in den
städtischen Gremien

Voraussichtl. Herbst 2007

Präsentation der Endberichte der
Projektgruppen

Die in den Projektgruppen zusammengetragenen und im Zwischenbericht formulierten Ergebnisse wurden auf einem ganztägigen Workshop (Meilensteinworkshop) vorgestellt, um daraus die wesentlichen Handlungsziele der Stadtentwicklung bis 2015 zu benennen. Im Rahmen dieses Workshops wurden zudem die zuvor vorgeschlagenen Impulsprojekte überprüft, um in Abstimmung mit den Handlungszielen eine abgestimmte Stadtumbaustategie zu entwickeln.

Zum Abschluss der ersten Phase wurden in Abstimmung mit dem Lenkungskreis die prioritär zu behandelnden Impulsprojekte und die weitere Arbeitsstruktur des Stadtentwicklungsprozesses in Essen festgelegt.

In der zweiten Projektphase, die im Frühjahr 2006 begann, wurden sechs fachbereichsübergreifende Projektgruppen mit dem Ziel gebildet, die Handlungsziele und Projekte im Sinne eines maßnahmenorientierten Stadtumbaus anhand der thematischen Perspektiven zu konkretisieren und zu qualifizieren:

- Infrastruktur
- Wirtschaftsflächen
- Wohnen
- Innenstadt
- Raumorientierung
- Freiraum schafft Stadtraum

Die Aussagen der Perspektiven Infrastruktur, Wirtschaftsflächen, Wohnen und Freiraum mündeten erstmalig in einen regionalen Flächennutzungsplan. Die Perspektive Raumorientierung schlägt eine integrierende Ressourcenbündelung für einen ausgewählten Stadtteil vor. Die Perspektive Innenstadt formuliert Ziele und ein räumliches Leitbild für die Entwicklungspotenziale der Innenstadt.

In der zweiten Prozessphase wurde die verwaltungsinterne Ebene verlassen. Der Prozess wurde zur stadtweiten Diskussion, Beteiligung und Kooperation aufgeweitet. Wesentliches Ziel dieser Phase war die weitere Qualifizierung, Bearbeitung und Umsetzung der zuvor ausgewählten Impulsprojekte sowie die Einbeziehung externer Akteure. Für die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Veranstaltungsreihe „Stadtgespräche“ in der Volkshochschule eingeführt.

Der „Stadtentwicklungsprozess Essen – Perspektive 2015+“ ist Beispiel für eine gesamtstädtische Strategieentwicklung durch einen vorbereitenden Prozess der Ziel- und Leitliniendefinition in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur, um damit den prognostizierten Bevölkerungsverlusten und räumlichen Segregationsprozessen begegnen zu können.

BIELEFELD

REICHOW FÜR DAS 21. JAHRHUNDERT

Neue städtebauliche Perspektiven für eine Modellsiedlung der 60er Jahre



PLANUNGSKONTEXT

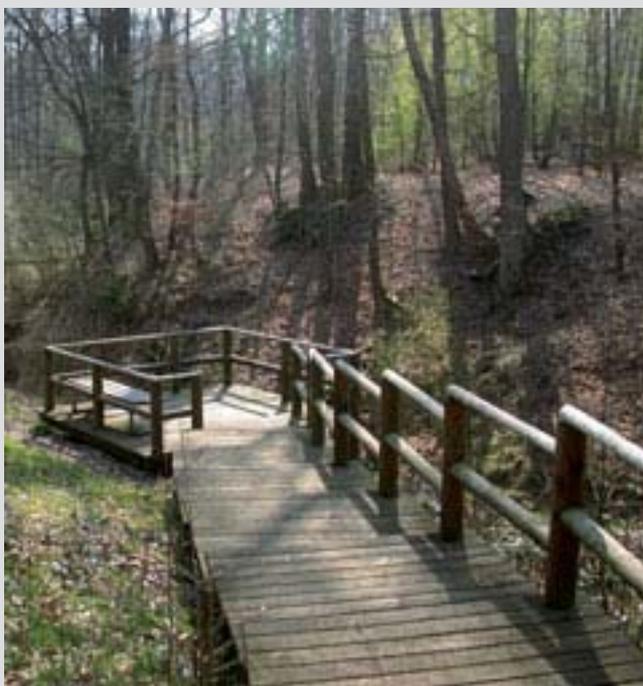
Zwischen 1956 und 1965 entstand in der Heide- und Wiesenlandschaft der ehemaligen Gemeinde Senne II die Großwohnsiedlung Sennestadt. Nach den Entwürfen des Architekten Prof. Dr. Reichow und unter der Projektleitung der eigens für den Bau gegründeten Sennestadt GmbH, wurde eine Stadt im Grünen geschaffen. Diese Siedlung stellte eine der größten städtebaulichen Utopien der Nachkriegszeit dar. Die Sennestadt sollte Beispiel für ein neues Gemeinwesen sein: eine Stadt, deren Autonomie sich in ihrem Grundriss widerspiegelt. Die Sennestadt war ein Symbol des Aufbruchs, dem sich auch die damals neu in der Stadt angesiedelten Bewohner verpflichtet fühlten.

DETAILS

Stadtumbaugebiet Sennestadt
21.500 Einwohner

GEBIETSTYP

Stadtbezirk



KONTAKT

Stadt Bielefeld
Bodo Temmen
Bauamt,
Abteilungsleiter Gesamträumliche
Planung und Stadtentwicklung
August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld
Tel.: (05 21) 51-3209
E-Mail: bodo.temmen@bielefeld.de



AUSGANGSSITUATION

Städte verändern sich und mit ihnen ändern sich auch die Rahmenbedingungen für städtisches Leben. Oftmals gelingt es Stadtteilen jedoch nicht aus eigener Kraft und ohne fremde Hilfe, mit diesen Entwicklungen Schritt zu halten und den Stadtteil attraktiv und lebenswert für seine Bewohner zu entwickeln. Hierzu bedarf es einer Bündelung der Kräfte im Stadtteil sowie gezielter, für den Stadtteil entwickelte Strategien, die sich den Folgen der demographischen, sozialen und ökonomischen Veränderungen stellen.

Im Jahr 2000 wurden in der Sennestadt gerade einmal neun Häuser gebaut, die Pioniere der 60er Jahre gehen in Rente, die Kinder ziehen weg, der Stadtteil hat Bevölkerung verloren. Jene Personen, die neu hinzugezogen sind, stammen häufig aus fremden Ländern. Sie pflegen ihren eigenen, einen für die Sennestädter der ersten Generation häufig unbekanntem Lebensstil. Die Integration in das bestehende Quartiersleben fällt beiden Seiten daher oftmals nicht leicht. Neben diesen sozialen und gesellschaftlichen Themen zeigen sich weitere Herausforderungen wie zunehmende Arbeitslosigkeit im Stadtteil, die in jüngster Vergangenheit dazu beigetragen haben, dass die Sennestadt in ihrer Innen- und Außenwahrnehmung als ein benachteiligter Stadtteil mit negativem Image wahrgenommen wird.





ZIELE

In der Anpassung der ehemaligen städtebaulichen Mustersiedlung an die Bedürfnisse der heutigen und zukünftigen Bewohner und deren Lebensweisen und Bedürfnissen liegt die Kernaufgabe der Stadtteilentwicklung für die Sennestadt.

Die in der Sennestadt gewählte Strategie konzentriert sich daher nicht eindimensional auf den Bereich der gesellschaftlichen und zwischenmenschlichen Themen. Sie zielt vielmehr in einem sehr umfassenden Sinne darauf ab, die Sennestadt in einem gemeinsam entwickelten Prozess wieder zu einer Siedlung zu entwickeln, in der Menschen gerne leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen wollen und für die sie sich auch engagieren. Intern geht es darum, die Bewohner der Sennestadt zu aktivieren, gemeinsam an der Zukunft ihrer Siedlung mitzuarbeiten. Im Hinblick auf die Außenwahrnehmung geht es darum, das Image der alten Mustersiedlung in seiner lokalen und regionalen Wahrnehmung zu verbessern, um die Sennestadt auch wieder attraktiv für investitionswillige Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften und Gewerbetreibende zu machen. Hierbei spielen die Handlungsfelder Wohnen, Erwerb, Freizeit und Kultur sowie Verkehr und Mobilität eine wesentliche Rolle.



AKTIVITÄTEN

Bereits durch die oben genannten Themenfelder wird deutlich, dass es sich beim Stadtumbau in der Bielefelder Sennestadt um einen umfassenden Prozess der integrierten Erneuerung und Entwicklung handelt, der alle bedeutenden Themenbereiche und die darin agierenden Personen und Organisationen anspricht und einbezieht. Der Prozess ist auf Kontinuität und Kooperation aufgebaut, lädt zum Mitmachen ein und bietet den Bewohnern attraktive Chancen einer aktiven Beteiligung.

Zur Durchführung des Prozesses wurden formale Strukturen geschaffen, die alle beteiligten Akteure in eine Organisationsstruktur einbinden. In der Sennestadt wird dem derzeit in Vorbereitung befindlichen Stadtteilmanagement zukünftig eine zentrale Rolle in diesem Prozess zukommen. Die im Prozessverlauf erarbeiteten Visionen, Ideen und Vorschläge für das zukünftige Handeln werden abschließend im Rahmen eines Aktionstages präsentiert und diskutiert.

Die Stärkung des Interesses an einer Beteiligung und die Ermunterung möglichst vieler Bewohner zur Teilnahme sind die Ziele der im Rahmen des Aktionstages angebotenen, zielgruppenspezifischen Veranstaltungen und der sonstigen Angebote. Der Aktionstag kann zudem durch die Beteiligung der Wohnungsgesellschaften, der Sennestadt GmbH und anderer Akteure im Stadtteil (Kirchen, Wohlfahrtsverbände, Sport- und Kulturvereine etc.) unterstützt werden, um nach außen zu signalisieren, dass sich alle in der Sennestadt an der Entwicklung eines neuen Leitbildes für die Sennestadt beteiligen. Um die Ergebnisse des Prozesses auf ihre Inhalte, Ziele und deren Umsetzbarkeit zu prüfen, neue Ideen zu entwickeln und den Blick auf die Sennestadt nach außen hin zu öffnen, werden die zu einer anschließend stattfindenden Planwerkstatt eingeladenen Teams an diesem Aktionstag teilnehmen. Die Teams, die neben Vertretern unterschiedlicher Planungsprofessionen auch immer mit Marketingexperten besetzt sind, können dann vor Ort, als Teilnehmer an Veranstaltungen, die Stimmung im Stadtteil hautnah miterleben und somit ihre Ideen um persönliche Eindrücke und Erfahrungen bereichern, was den Ergebnissen der Planwerkstatt neue Impulse geben kann.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Mai 2007
Projektstart

Mai 2007
Vorbereitungsphase

Juni 2007
Vorstellung in der Bezirksvertretung

August 2007
Konstituierende Sitzung der Steuerungsgruppe

September 2007
Erste Beteiligungsphase mit externen Schlüsselakteuren



ARNSBERG

BAHNHOFSUMFELD ALT-ARNSBERG

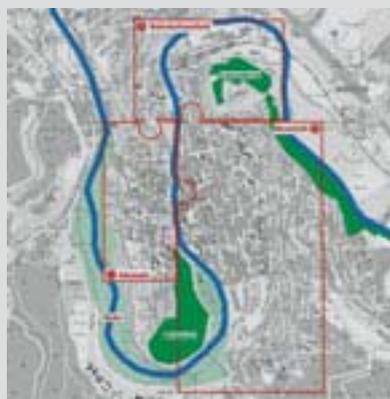
Umfassende Neuordnung und Profilbildung für ein Stadtteilzentrum



PLANUNGSKONTEXT

Die Stadt Arnberg mit ca. 80.800 Einwohnern (Stand: 31.12.2006) ist die größte Stadt im Hochsauerlandkreis. Die Besonderheit Arnbergs liegt in der polyzentralen Stadtstruktur mit zwei Haupt-, zwei Nebenzentren sowie elf Dörfern. Mit dem Stadtentwicklungsprogramm von 2003 wurden thematische Entwicklungsschwerpunkte für die Zentren definiert. Für den Stadtteil Alt-Arnberg wurde der Schwerpunkt als Tourismus- und Kulturstandort und für den Stadtteil Neheim die Funktion als Einkaufszentrum der Region festgelegt. Die Bahnhöfe der Stadt (Neheim-Hüsten, Arnberg und Oeventrop) liegen außerhalb der definierten Stadtteilzentren. In Alt-Arnberg befindet sich das Bahnhofsgelände durch seine Lage in der Ruhrschleife in einer räumlich isolierten Situation.

Das Bahnhofsgebäude markiert das Ende der ersten klassizistischen Stadterweiterung und ist heute noch stadtbildprägend. Das Stadtteilzentrum befindet sich ca. 1.000 m südlich des Bahnhofs. Ehemals befand sich ein großes Ausbesserungswerk der Bundesbahn innerhalb der Ruhrschleife.



DETAILS

Stadtumbaugebiet
Bahnhofsumfeld Alt-Arnberg
3.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Industriebrache

KONTAKT

Stadt Arnberg
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Dr. Birgitta Plass
Rathausplatz 1, 59759 Arnberg
Tel.: (0 29 32) 2 01-1425
E-Mail: b.plass@arnsberg.de



AUSGANGSSITUATION

Im Arnsberger Tal des Flusses Möhne reihen sich – wie an einer Perlenkette aufgeschnürt – die Gewerbegebiete aneinander, die z. T. erhebliche funktionale Defizite aufweisen. Eines dieser unstrukturierten Gewerbegebiete befindet sich am Bahnhof. Es ist durch städtebauliche und funktionale Defizite geprägt. „Hinter dem Bahnhof“ haben sich über Jahrzehnte Nutzungen angesiedelt, die an anderer Stelle keinen Standort gefunden hätten. Alles zusammen führte zu einem negativen Image des Bereiches innerhalb der Ruhrschleife.



Maßgebend für diese Entwicklung ist die räumlich isolierte Situation. Die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ist ausschließlich über einen kleinen Bahnübergang westlich des Bahnhofsgebäudes gegeben. Der Verkehr muss, um die Autobahn zu erreichen, das Stadtteilzentrum durchfahren.

Positive Entwicklungen im Bahnhofsumfeld zeichnen sich durch den Ruhrtalradweg ab, der westlich am Bahnhofsgebäude entlang führt. Die positive Entwicklung der hohen Anzahl an Fahrradtouristen, die seit der Eröffnung im Jahr 2006 den Radweg nutzen, lässt in diesem Bereich ein Entwicklungspotenzial für fahrradaffine Nutzungen (Reparaturen, Übernachtungen bis hin zur Gastronomie) erwarten.





Entlang der Ruhr südlich des Bahngeländes befindet sich die Fläche eines ehemaligen Autohauses. Für diesen Bereich wird die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes mit Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungszentrums angestrebt. Es sollen sehr hochwertige, innenstadtnahe Eigentumswohnungen entstehen. Dieses Wohngebiet soll eine gute Alternative zu den Einfamilienhausgebieten am Stadtrand bieten.

ZIELE

Das stadtbildprägende Bahnhofgebäude wurde 2004 von der Stadt Arnsberg erworben. Als Eingangstor zur Stadt ist die Aufwertung als Verkehrsknotenpunkt ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Der Umstieg vom Bus zur Bahn sollte möglichst komfortabel gestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist die neue Zuwegung von Norden auf den Mittelbahnsteig (Züge in Richtung Dortmund/Hagen) von besonderer Bedeutung. Hier wird ein ebenerdiger Zugang zum Bahnsteig geplant.

Der Neubau einer Ruhrbrücke nördlich der Gleisanlage soll das Gewerbegebiet und den Bahnhof von Norden direkt an das überörtliche Straßennetz anschließen. Durch diese Maßnahme wird das Gebiet in seiner Lagegunst erheblich aufgewertet. Das Projekt ist ein Beispiel für die Umstrukturierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete.

Neben neuen Infrastrukturelementen ist die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes ein vorrangiges Ziel. Die Verbindung zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern (Bus, Bahn, PKW, Rad, Fuß) steht hier im Mittelpunkt.



PROJEKTCHRONOLOGIE

- 2000
Festsetzung des
Stadterneuerungsgebietes
- 2001
Rahmenplanung für das Bahnhofsumfeld
- 2003
Verabschiedung des
Stadtentwicklungsprogramms;
Erwerb des Bahnhofgebäudes
- 2005
Fertigstellung des Nahversorgungsbereichs Ruhrstraße
- Juni 2005
Investorenwettbewerb
Wohnbebauung Ruhrauen
- Januar 2006
Auftragsvergabe für die
Erstellung eines gesamtstädtischen
Entwicklungskonzeptes
- März 2006
Auftragsvergabe der Vorentwurfsplanung
„Bahnhof Alt-Arnsberg“



AKTIVITÄTEN

Zur Bebauung der Entwicklungsfläche Ruhrstraße wurde 2005 ein Investorenwettbewerb für die Wohnbebauung durchgeführt. Der Siegerentwurf arbeitet vorwiegend mit dem Werkstoff Holz. Die Wohnungseinteilung ist flexibel und richtet sich an Personen, die eine innenstadtnahe Lage favorisieren.

2004 konnte ein Einkaufszentrum entlang der Ruhrstraße eröffnet werden. Den Abschluss dieses Teilprojektes bildet der Bau einer Fuß- und Radbrücke, die das Neubaugebiet mit den guten Lagen entlang der Uferstraße verbinden wird. Der Bau der Brücke ist für 2008 geplant.

Im Bahnhofsumfeld wurde der Planungsprozess im Jahr 2000 mit einem Werkstattverfahren begonnen. Das Ergebnis war eine Rahmenplanung, die im Wesentlichen eine Neuordnung des Gewerbegebietes und des direkten Bahnhofsumfeldes beinhaltet. Ende 2004 wurde das Projekt in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Das daraufhin erarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept bezeichnet die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes als wichtiges Projekt zur Stärkung des Stadtteilzentrums.

Im Jahr 2005 wurde eine Vorentwurfsplanung erarbeitet, die vor allem das direkte Bahnhofsumfeld mit neuer Ruhrbrücke, Park+Ride-, Bike+Ride-Anlage und einer Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes zum Inhalt hatte. 2006 wurde diese Planung durch die Entwurfsplanung fortgeführt. Die Brückenplanung wurde ebenfalls begonnen. Neben dem Bahnhofsgebäude befinden sich die Gebäude der ehemaligen Bahnschreinerei. Der Verein „Arnsberger Feuerwehr Historie e.V.“ möchte hier ein neues Kommunikationszentrum einschließlich eines historischen Feuerwehrmuseums errichten. Ausstellungen, aber auch aktive Stadtteilarbeit mit und für Jugendliche sowie die Einbindung des Museums in Stadtführungen sind Inhalte des Konzeptes. Für die zukünftige Nutzung des Bahnhofsgebäudes wird 2008 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Bisher werden Teile des Gebäudes mit städtischen Mitteln hergerichtet und als Bürgerzentrum genutzt.

April 2006
 Auftaktveranstaltung
 „Stadterneuerung Arnsberg – Lust auf
 Zukunft, Zukunft gestalten!“

Juni 2006
 Durchführung thematischer Foren

Dezember 2006
 Neuabgrenzung des Stadtumbaugebietes

2007
 Zwischennutzung als Holzverladung

Mai 2007
 Drucklegung des
 Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

2007
 Beauftragung einer bahntechnischen
 Untersuchung für den Bahnhof/Bahnsteig;
 Auftragsvergabe für die
 Entwurfsplanung für den Bahnhof;
 Auftragsvergabe für die
 Vorentwurfsplanung des Brückenbauwerks
 über die Ruhr

REMSCHIED

HONSBERG, STACHELHAUSEN, BLUMENTAL UND KREMENHOLL

Stadtumbau- und Wohnungsbauförderung gehen Hand in Hand bei der Stadtteilentwicklung



PLANUNGSKONTEXT

Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Innern des großen Wupperbogens, über den tief eingeschnittenen Tälern des Eschbachs, des Morbachs, und der Wupper und ihrer Seitentäler östlich von Solingen und südlich von Wuppertal und gehört somit zum sogenannten Bergischen Städtedreieck.

Das Bergische Land ist ein Wirtschaftsraum, der traditionell von der metallverarbeitenden Industrie geprägt ist. Zahlreiche oft sehr innovative mittelständische Unternehmen sind oder waren dort tätig. Dennoch kam es in den letzten Jahren zu einem stetigen Verlust an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe. Damit ging ein Bevölkerungsverlust einher, der die Stadt neben wirtschaftlichen Problemen auch mit sozialen Folgeproblemen in mehreren Stadtteilen konfrontiert. Einige dieser Stadtteile sind Honsberg, Stachelhausen, Blumental und Kremenholz.

DETAILS

Stadtteile: Honsberg, Stachelhausen,
Blumental und Kremenholz
Honsberg: ca. 2.700 Einwohner,
Stachelhausen: ca. 4.000 Einwohner,
Blumental: ca. 1.300 Einwohner,
Kremenholz: ca. 4.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Stadtteilzentrum



KONTAKT

Stadt Remscheid
Fachbereich Städtebau und
Stadtentwicklung
Hans-Gerd Sonnenschein
Ludwigstraße 14, 42849 Remscheid
Tel.: (0 21 91) 16-2619
E-Mail: sonnenschein@str.de



AUSGANGSSITUATION

Bis auf wenige, über die Fläche verteilte, kleinere Einfamilienhäuser und Schieferhausensembles wird Honsberg durch eine große zusammenhängende Genossenschafts- und Werkssiedlung geprägt. Erste deutliche Zeichen eines einsetzenden Funktionsverlustes als Wohnstandort und Stadtteilzentrum zeigen sich neben den starken Bevölkerungsverlusten von über vierzehn Prozent in den letzten sieben Jahren auch durch einen nahezu gleichmäßig über den Stadtteil verteilten Zuwachs an Leerständen. Dies betrifft neben dem Wohnungsbau insbesondere die in den Stadtteilen vorhandenen Ladenlokale, aber auch Gewerbeimmobilien. Vor allem im Bereich Honsberg haben diese Entwicklungen dazu geführt, dass es trotz seines günstigen natürlichen Bevölkerungssaldos im gesamtstädtischen Vergleich hohe Bevölkerungsverluste, insbesondere durch eine starke Binnenwanderung, zu verzeichnen hat. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt in Honsberg inzwischen bei über fünfzig Prozent, davon sind mehr als 60 % dieser Bewohner türkischer Herkunft.

Die Kombination all dieser Faktoren, in Verbindung mit einer weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Zahl an Empfängern von Transferleistungen, weisen Honsberg als einen Schwerpunkt für Stadtumbaumaßnahmen aus, in dessen Kontext es darum gehen muss, den Stadtteil zukünftig wieder zu stabilisieren und attraktiv und lebenswert für eine vielfältige Bewohnerstruktur zu machen.



Ausgangspunkt für einen erfolgreichen Stadtumbauprozess in Honsberg können neben den guten Infrastrukturangeboten im Stadtteil seine innenstadtnahe und naturräumlich attraktive Lage sowie potenzielle Entwicklungs- und Erweiterungsbereiche in leerstehenden Häuserzeilen, öffentlichen Gebäuden und Brachflächen sein.





ZIELE

Die übergeordneten Ziele des Stadtumbaus für Honsberg liegen in der Stärkung des Stadtteils als innenstadtnahen Wohnstandort mit vielfältigen Wohnangeboten für unterschiedliche Nutzergruppen und einer verbesserten Nahversorgung sowie in der Stabilisierung vorhandener Angebote im Bereich der sozialen Infrastruktur.

Neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände, wie leerstehenden und verfallenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, einer Stärkung der innerstädtischen Vernetzung durch eine verbesserte verkehrliche Anbindung und eine bauliche Aufwertung der „Eingangsbereiche“, sind die Defizite im innerstädtischen Freiraum zu beheben.

In enger Zusammenarbeit mit einer im Stadtteil stark vertretenen Wohnungsbaugesellschaft sollen im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen in den Wohnungsbeständen der Genossenschafts- und Werksiedlung neue zeitgemäße Wohnungsangebote in unterschiedlichen Preissegmenten entwickelt werden. Durch die geplante Zusammenlegung unterschiedlicher Einrichtungen im Bereich der sozialen Infrastruktur in einem zentralen Gebäude im Stadtteil sollen die bisher vorhandenen Angebote dauerhaft gestärkt und qualitativ aufgewertet werden, um die soziale Stabilität im Stadtteil langfristig zu sichern.

All diese Maßnahmen werden auch dazu beitragen, die Innen- und Außenwahrnehmung des Stadtteils zu verbessern, die derzeit hohe Abwanderung der Bevölkerung in andere Stadtteile zu stoppen und einem Stadtteil eine neue Perspektive zu geben, damit Bürgerinnen und Bürger auch zukünftig gerne dort leben. Dies trifft nicht nur auf den Stadtteil Honsberg zu, sondern auch auf die Bereiche





Stachelhausen, Blumental und Kremenholz. Für all diese Gebiete hat die Stadt Remscheid die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ geplant und beantragt.

AKTIVITÄTEN

Die Stadt Remscheid hat auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, dessen Erarbeitung durch die Übernahme der anfallenden Kosten durch private Träger ermöglicht wurde, mehrere Stadtteile, die aufgrund ihrer Sozialstruktur, Funktions- und Einwohnerverlust, Leerstände und Freiraumdefizite zukünftig in den Fokus des Stadtumbaus rücken könnten, untersucht. Als Voraussetzung und planerische Grundlage für weitere, zu konkretisierende Stadtumbaumaßnahmen sind nun ein oder mehrere integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte für die untersuchten Stadtteile, zu denen auch der Stadtteil Honsberg gehört, zu erstellen.

Im Rahmen ihrer umfangreichen Aktivitäten zur Bürgerbeteiligung veranstaltete die Stadt Remscheid auch im Stadtteil Honsberg ein moderiertes Werkstattgespräch, zu dem alle Bürgerinnen und Bürger sowie wichtige Akteure aus dem Stadtteil (u. a. die bestehende Stadtkonferenz) eingeladen wurden, um gemeinsam über die Zwischenergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu beraten und zu diskutieren.

Um die städtebaulichen Funktionen des Stadtteils nachhaltig zu sichern, ist die Stadt in einen offenen Dialog mit der im Stadtteil am stärksten vertretenen Wohnungsbau-gesellschaft eingetreten. Die enge Zusammenarbeit beider Partner dient dazu, gemeinsam mit der Wohnungsbau-gesellschaft ein kommunales Handlungskonzept zu erarbeiten. Nach Absprache mit der Stadt wird sich die Wohnungsbau-gesellschaft mit einer Kofinanzierung an der Erarbeitung des Konzeptes beteiligen. Dadurch können sich erweiterte bzw. verbesserte Möglichkeiten für eine zusätzliche finanzielle Unterstützung späterer Stadtumbau-maßnahmen durch Fördermittel aus dem Bereich der Wohnungsbauförderung eröffnen.

Das Beispiel Remscheid-Honsberg ist eines der Projekte im Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen, in dem schon vor der Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“ eine aktive finanzielle Beteiligung städtischer Gesellschaften und privater Partner an der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Untersuchungsgebiet erfolgt ist. Das hohe Engagement der Wohnungsbau-gesellschaft eröffnet überdies auch Förderzugänge für dieses Projekt im Bereich der Wohnungsbauförderung.

PROJEKTCHRONOLOGIE

Dezember 2006
Beauftragung eines Büros mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

März 2007
1. Werkstattgespräch zum Förderprogramm „Stadtumbau West“, Stadtteile Honsberg, Blumental und Kremenholz

April 2007
1. Werkstattgespräch zum Förderprogramm „Stadtumbau West“, Stadtteil Stachelhausen; Vorstellung der Zwischenergebnisse des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Mai 2007
Fertigstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Stadtteil Honsberg

Juni 2007
Allgemeine Auftaktveranstaltung zum Stadtumbau in Remscheid; Antragstellung auf Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau West“

BAD LAASPHE

INTERKOMMUNALER ZWECKVERBAND HINTERLAND

Ein länderübergreifendes Stadtumbau-West-Projekt



PLANUNGSKONTEXT

Acht Gemeinden in Nordhessen und die nordrhein-westfälische Gemeinde Bad Laasphe wollen im Programm „Stadtumbau in Hessen“ einen in das benachbarte Bundesland Nordrhein-Westfalen hineinreichenden interkommunalen Kooperationsprozess unter dem Namen „Hinterland + Bad Laasphe“ gestalten. Aufbauend auf den bereits vorliegenden verschiedenen interkommunalen Erfahrungen wollen die beteiligten Kommunen engagiert die Entwicklung einer verstärkten regionalen Identität beschreiben.

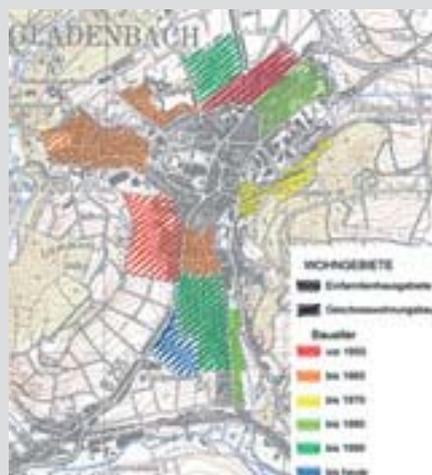
Mit der Einleitung eines gemeinsamen Stadt- oder besser Regional-Umbauprozesses wollen sie die Ländergrenzen überwinden, um einen gemeinsamen Entwicklungsprozess einzuleiten. Damit der Verbund der hessischen Kommunen mit der benachbarten nordrhein-westfälischen Lahntal-Stadt Bad Laasphe erfolgreich arbeiten kann, ist eine projektbezogene Zusammenarbeit der beiden benachbarten Bundesländer auf Initiative der hessischen Landesregierung zustande gekommen.

DETAILS

Zweckverband Interkommunale
Zusammenarbeit Hinterland
(Mitgliedskommunen: Angelburg,
Bad Endbach, Biedenkopf, Breidenbach,
Dautphetal, Gladenbach, Lohra
und Steffenberg) in Kooperation
mit Bad Laasphe
Fläche: ca. 550 Quadratkilometer
80.000 Einwohner

GEBIETSTYP

Ländlicher Raum



KONTAKT

NH Projektstadt
Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt
Projektleiter Clemens Exner
Wolfsschlucht 18, 34117 Kassel
Tel.: (05 61) 10 01-1306
E-Mail: kerstin.michel@nh-projektstadt.de



KOOPERATIONSPHILOSOPHIE

Die Bundesländer Hessen und Nordrhein-Westfalen unterstützen die Umsetzung des Programms „Stadtumbau West“ als Gemeinschaftsinitiative. Hessen legt dabei seinen Schwerpunkt auf die interkommunale Kooperation in ländlich geprägten Gebieten. Denn gerade diese sind in Hessen aufgrund des demographischen Wandels in besonderem Maße von Leerständen, Betriebsschließungen und Brachflächen bedroht.

Der damit einhergehende Verlust von Arbeitsplätzen und Kaufkraft sowie eine konstante Bevölkerungsabwanderung schwächen die Gemeinden zusätzlich. Auch die Nahversorgungseinrichtungen ziehen sich zunehmend aus den ländlich geprägten Regionen zurück. Insgesamt sind die Gemeinden kaum mehr in der Lage, ihre kommunalen Aufgaben alleine zu bewältigen. Kooperationsmodelle sollen die beteiligten Kommunen daher stärken – ohne ihnen Eigenständigkeit und Profil zu nehmen.

Stadtumbau wird somit zur Strategie für interkommunal abgestimmtes Handeln und geht weit über den eigenen Förderkontext hinaus. Die zuständigen Ministerien aus Hessen und Nordrhein-Westfalen haben bei einer gemeinsamen Abstimmung im März 2007 die Kooperationsansätze ausdrücklich begrüßt und der Vorgehensweise zugestimmt.

AUSGANGSSITUATION

Die Region „Hinterland und Bad Laasphe“ wurde als interkommunaler Standort für das Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“ unter einer Vielzahl von Bewerbern ausgewählt. Pilotcharakter besitzt dabei die länderübergreifende Zusammenarbeit zwischen Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Die acht hessischen Kommunen haben sich gemeinsam mit dem nordrhein-westfälischen Bad Laasphe um das Förderprogramm beworben, weil topografisch bedingt bereits seit langem enge wirtschaftliche, administrative und



infrastrukturelle Verflechtungen existieren und die Kommunen viele strukturelle Gemeinsamkeiten besitzen.

Die demographischen und wirtschaftlichen Veränderungen werden mittelfristig in diesem ländlich geprägten Planungsraum zu siedlungsstrukturellen Problemen führen. Diese Entwicklung ist bereits heute an teilweise gravierenden städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten in den einzelnen Kommunen ablesbar. Leerstände von durchschnittlich bis zu 4 % weisen auf erste städtebauliche Probleme hin. Diese könnten sich aufgrund der Überlagerung von Baustruktur (65 % der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser) und demographischer Entwicklung weiter verschärfen. Bad Laasphe muss bereits bis zum Jahr 2020 mit Bevölkerungsverlusten von bis zu 10 % rechnen, im hessischen Plangebiet sind es zunächst nur bis zu 4 % (jeweils ohne Zuwanderung). Der Anteil der über 65-Jährigen wird im Jahr 2020 in der gesamten Region über ein Drittel betragen.

ZIELE

Die beteiligten Kommunen möchten interkommunal aufeinander abgestimmt, ihre Siedlungsstrukturen in verschiedenen Handlungsfeldern anpassen. Auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse werden für die Handlungsfelder „Interkommunale Kooperation“, „Wirtschaftliche Entwicklung“, „Infrastruktur“ sowie „Wohnraumversorgung und Flächennutzung“ in einem integrierten Handlungskonzept Leitbilder, Strategien und Lösungsansätze entwickelt. So werden in den verschiedenen Themengebieten z. B. konzeptionelle Ansätze für ein professionelles Leerstandsmanagement, ein regionales Wohnraumversorgungskonzept, ein interkommunaler Gewerbeflächen-Pool und ein gemeinsames Infrastrukturkonzept erarbeitet.

Darauf aufbauend werden dann Impulsprojekte entwickelt, die zur Realisierung der Ziele für die einzelnen Themengebiete modellhaft beitragen können. Insgesamt sollen so durch Umbau, Anpassung und auch Rückbau betroffene Gebiete in der Region innerhalb der nächsten zehn Jahre zukunftsfähig entwickelt werden.





PROJEKTCHRONOLOGIE

Ende 2005

Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“

2006

Findung der Kooperationsform und Ausschreibung der Leistungen für ein Integriertes Handlungskonzept und Stadtumbaumanagement

November 2006

Gründung des Zweckverbandes „Interkommunale Zusammenarbeit Hinterland“ und Kooperationsvereinbarung mit Bad Laasphe

Januar 2007

Beginn der Arbeiten am Handlungskonzept

Februar bis April 2007

Bestandsaufnahme

Mai 2007

1. öffentliches Stadtumbauforum

Juli 2007

Abgabe Zwischenbericht Bestandsanalyse

Ab Juli 2007

Handlungsfeldbezogene Arbeit in vier Arbeitsgruppen

Oktober 2007

Vorlage des Entwurfs zum Integrierten Handlungskonzept

AKTIVITÄTEN

Als Grundlage für diesen länderübergreifenden Stadtumbauprozess wird in einem ersten Schritt ein gemeinsames Ziel- und Handlungskonzept der neun kooperierenden Kommunen erarbeitet. Das kontinuierlich fortzuschreibende Handlungskonzept bildet anschließend für einen Förderzeitraum von ca. 15 Jahren und darüber hinaus die Grundlage für siedlungspolitisches Handeln in der Region und für die Umsetzung von konkreten Projekten.

In diesem Konzept sollen

- die zukünftigen Entwicklungsziele für die neun Kommunen auf der Basis eines gemeinsamen gemeindeübergreifenden Leitbildes vereinbart werden,
- diese Ziele teilträumlich und orts(teil)bezogen konkretisiert werden und daraus abgeleitet,
- Maßnahmen und Projekte für den Stadtumbauprozess erarbeitet werden.

Die Organisationsform mit Zweckverband, Lenkungsgruppe, Arbeitsgruppen und Stadtumbauforen hat sich etabliert und bewährt. In einer umfangreichen Analyse wurden demographische, wirtschaftliche, infrastrukturelle und städtebauliche Erhebungen durchgeführt und ausgewertet. Unter anderem konnte mit den lokalen Energieversorgern RWE und E.ON eine stromzählergestützte Leerstandserhebung erarbeitet werden. Neben der statistischen Information ist hier besonders die sektorale Verortungsmöglichkeit von Leerständen hervorzuheben, die es erlaubt, Leerstandshäufungen abzubilden und mögliche städtebauliche Problembereiche frühzeitig zu erkennen. Basierend auf dieser umfangreichen Analyse werden derzeit handlungsfeldbezogen Zielformulierungen und Themenschwerpunkte ausgearbeitet.

Der Zusammenschluss benachbarter Gemeinden über Ländergrenzen hinweg kann insbesondere im ländlichen Raum Chancen für eine oftmals nur durch Bündelung administrativer und finanzieller Mittel umsetzbare nachhaltige Sicherung dieser Siedlungsgebiete für zukünftige Generationen eröffnen. Das Projekt „Hinterland“ kann damit als Anregung für zukünftige interkommunale Projekte, auch über die Ländergrenzen hinweg, gelten.



GESAMTÜBERSICHT

GEFÖRDERTE STADTUMBAUMASSNAHMEN

in Nordrhein-Westfalen



 **Stadtumbaumaßnahme**

Verwaltungsgrenzen

 Gemeindegrenzen

 Regierungsgrenzen

Bearbeitung und Kartographie: ILS NRW

A lsdorf	Sanierungsgebiet Zeche Anna
A rnberg	Stadtumbaugebiet Bahnhofsumfeld Alt-Arnberg Stadtumbaugebiet Industriebrache an der Möhnestraße
A ugustdorf	Konversionsbereich Am Dören
B ielefeld	Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept Stadtumbaugebiet Bethel Stadtumbaugebiet Nördliche Innenstadt Stadtumbaugebiet Sennestadt
B ochum	Stadtumbaugebiet Griesenbruch-Stahlhausen-Goldhamme Sanierungsgebiet Innenstadt-West Stadtumbaugebiet Querenburg/Innere Hustadt Stadtumbaugebiet Lennerhof-Siedlung
B ottrop	Untersuchungsgebiet Innenstadt
B rilon	Stadtumbaugebiet Industriebrache Chemviron
C oesfeld	Konversion Freiherr-vom-Stein-Kaserne
D atteln	Stadtumbaugebiet „Wasserstadt Emscher-Lippe“ Weiterentwicklung des Bereiches Südring 282; Erarbeitung eines Handlungskonzeptes
D orsten	Stadtumbaugebiet Wulfen-Barkenberg
D ortmund	Stadtumbaugebiet Hörde/Phoenix-Ost Stadtumbaugebiet Rheinische Straße Stadtumbaugebiet Nordstadt, Kielstraße
D uisburg	Stadtumbaugebiet Dichterviertel Alt-Hamborn Stadtumbaugebiet Homberg-Hochheide Städtebauliches Entwicklungskonzept
E ssen	Stadtentwicklungsprozess Essen – Perspektive 2015+ Stadtumbaugebiet Bochohd/Altendorf-Nord
G eldern	Stadtumbaugebiet Bahnhofsumfeld
G elsenkirchen	Stadtumbaugebiet Gelsenkirchen-City/Schalke-Süd Stadtumbaugebiet Tossehof Stadtumbaugebiet Zechenbrache Graf Bismarck
G evelsberg	Stadtumbaugebiet Ennepebogen
G ladbeck	Stadtumbaugebiet Rentfort-Nord
G ummersbach	Stadtumbaugebiet Brache Steinmüller
H agen	Stadtumbaugebiet Südstadt/Oberhagen-Eilpe
H amm	Stadtumbaugebiet Bahnhofsquartier
H arsewinkel	Stadtumbaugebiet „Dammanns-Hof“
H eiligenhaus	Stadtumbaugebiet Innenstadt Stadtumbaugebiet Oberilp
H emer	Stadtumbaugebiet Blücher-Kaserne Wohnsiedlung Sundwig
H erdecke	Stadtumbaugebiet „Neues Stadtquartier an der Ruhr“
H erford	Stadtumbaugebiet Nordstadt
H erne	Stadtumbaugebiet Wanne-Mitte Stadtumbaugebiet Herne-Nord
H erten	Stadtumbaugebiet Herten-Süd

Kamp-Lintfort	Stadtumbaugebiet Innenstadt
Krefeld	Stadtumbaugebiet Innenstadt
Kreuztal	Fritz-Erler-Siedlung
Leverkusen	Stadtumbaugebiet „neue bahn stadt :opladen“
Lotte	NATO-Siedlung in Alt-Lotte
Lünen	Stadtumbaugebiet Innenstadt Zechengelände Victoria I/II (Gutachten)
Marl	Stadtumbaugebiet Stadtmitte
Marsberg	Ehemalige NATO-Wohnsiedlung Essentho (Gutachten) Untersuchungsgebiet Bahnhofsumfeld
Oer-Erkenschwick	Stadtumbaugebiet Schillerpark
Oerlinghausen	Stadtumbaugebiet Conle-Siedlung
Rheine	Städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbaugebiet Kaserne Gellendorf
Siegen	Stadtumbaugebiet Geisweid/Quartier Hüttenstraße
Solingen	Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt Bahnhof Ohligs Stadtumbaugebiet Ohligs-Ost, Grimmstraße/Beethovenstraße
Stolberg	Erschließung der Konversionsfläche Camp Astrid
Velbert	Stadtumbaugebiet Nordstadt
Versmold	Brachfläche Wrobbel
Werdohl	Städtebauliches Entwicklungskonzept
Wesel	Stadtumbaugebiet Innenstadt
Wetter (Ruhr)	Stadtumbaugebiet Knorr-Bremse
Witten	Erarbeitung von Stadtteilrahmenplänen (Witten-Mitte und Heven) für den Stadtumbau im Rahmen des gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes
Wuppertal	Stadtumbaugebiet Elberfelder Nordstadt/Arrenberg Stadtumbaugebiet Oberbarmen/Wichlinghausen Stadtumbaugebiet Unterbarmen



FÖRDERUNG VON STADTUMBAUMASSNAHMEN

Sabine Nakelski und Rita Tölle

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Die Aufwertung der Innenstädte, die Umstrukturierung und Stabilisierung der Wohnquartiere sowie die Entwicklung von Brachflächen ist in großem Umfang nur mit privatem Kapital möglich. Öffentliche Investitionen in die Infrastruktur oder in die Verbesserung des öffentlichen Raumes sind nur sinnvoll und dauerhaft tragfähig im Zusammenhang mit Investitionen privater Akteure und können diese nicht ersetzen.

Die Förderprogramme des Landes Nordrhein-Westfalen sind daher darauf ausgerichtet, die Voraussetzungen für private Investitionen zu verbessern, diese anzuregen oder sie flankierend zu unterstützen.

In der Städtebauförderung wurden in Nordrhein-Westfalen seit 2003 aus dem Programm „Stadtumbau West“ insgesamt rund 130 Mio. Euro als Zuschüsse für kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen bereitgestellt (in der genannten Zahl sind die Mittel für die ExWost-Pilotprojekte enthalten). In der mittelfristigen Planung werden voraussichtlich jährlich bis zu 40 Mio. Euro in den Städtebauinvestitionsprogrammen für den Stadtumbau eingeplant und hierfür die entsprechenden Bundes- und Landesmittel bereitgestellt. Ergänzend werden zukünftig Fördermittel des EU-Strukturfonds in städtischen Problemgebieten, wie beispielsweise den Stadtumbaugebieten, eingesetzt werden.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus werden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. Mit dem Wohnungsbauprogramm 2007 wurden rund 900 Mio. Euro für zinsgünstige Darlehen zur Wohnraumförderung bereitgestellt. Mit diesen Mitteln werden Darlehen für barrierefreien Neubau, für altersgerechtes Wohnen mit Service oder Gruppenwohnungen mit und ohne ambulante Betreuung bereitgestellt. Außerdem stehen für den Umbau und die altengerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden ebenso wie für die Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen Fördermittel zur Verfügung.



DIE FÖRDERGEGENSTÄNDE DES STADTERNEUERUNGSPROGRAMMS „STADTUMBAU WEST“ IM EINZELNEN

- **Vorbereitung der Gesamtmaßnahme durch Erarbeitung (bzw. Fortschreibung) von städtebaulichen Entwicklungskonzepten sowie Bürgerbeteiligung**

Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind die Voraussetzung für die Förderung einer größeren Stadtumbau-maßnahme. In diesen Konzepten muss sich die Kommune mit den Konsequenzen der demographischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung für die zukünftige Stadtentwicklung auseinandersetzen und nach § 171b BauGB die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet darstellen.

In der Regel ist das städtebauliche Entwicklungskonzept gemeindeweit aufzustellen, weil nur so die stadt-räumlichen und sonstigen Verflechtungen angemessen berücksichtigt werden können.

- **Städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Verkehrs-, Industrie- oder Militärbrachen**

Die städtebauliche Neuordnung von Brachflächen erfordert bei fehlendem Entwicklungsdruck neue Konzepte wie Zwischennutzungen und extensive Nachnutzungen bis hin zum „Liegenlassen“; dort, wo sukzessiv neue Adressen und neue Funktionen etabliert werden können, erfolgt die Aufbereitung der Flächen für eine Nachfolgenutzung. Die Nachfolgenutzungen sind vielfältig: von Gewerbeflächen für innovative Unternehmen über Wohnungsbauangebot für junge Haushalte bis hin zu Grünflächen ist die Umnutzung von Brachen zur Verbesserung der Lebensqualität in den Städten förderfähig.

- **Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen**

Die Qualität der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes ist entscheidend für die Tragfähigkeit von Innenstädten und Wohnquartieren.

- **Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung**

Die Konzentration auf Standorte, die wesentliche Aufgaben der infrastrukturellen Versorgung tragen, ist eine wesentliche Voraussetzung für deren Auslastung und Sicherung; im Umkehrschluss bedeutet dies die Aufgabe von öffentlichen Einrichtungen, die nicht eine vergleichbare gesamtstädtische Funktion haben. In diesem Zusammenhang kann die Umnutzung stadt-bildprägender Gebäude für öffentliche Zwecke gefördert werden. Außerdem werden die Anpassung überdimensionierter Straßenräume oder Fußgängerzonen und der Ausbau von Plätzen gefördert.

- **Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur sowie Wieder- und Zwischennutzung der freigelegten Flächen**

Bei strukturellen Leerständen kann der Abriss einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen Voraussetzung für eine Qualitätsverbesserung der Quartiere durch eine neue Nutzung der freigelegten Flächen sein und bietet damit die Chance, städtebauliche Fehlentwicklungen zu korrigieren. Förderfähig sind unrentierliche Kosten von Abriss, Herrichtung zur Zwischen- bzw. Neunutzung.

- **Sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen**

Soweit diese für den Stadtumbau erforderlich sind, können sie in Abhängigkeit von den Erfordernissen des Einzelfalls gefördert werden.

- **Leistungen von Beauftragten**

Bei speziellen Einzelfragen, komplexen Erneuerungsprozessen und Maßnahmen zur Organisation von Erfahrungsaustausch und Beteiligungsprozessen, die im Rahmen der örtlichen Verwaltung nicht bearbeitet werden können, ist die Beauftragung kompetenter Dritter angezeigt und förderfähig.



DIE FÖRDERGEGENSTÄNDE DER WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG IM RAHMEN DES STADTUMBAUS IM EINZELNEN

– Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes im Rahmen der investiven Bestandsförderung

Private Investitionen zum Umbau und zur Modernisierung des Gebäudebestands sind Voraussetzung für die Attraktivitätssteigerung und Stabilisierung von Wohnquartieren und Innenstädten. Dafür sind differenzierte Erneuerungsstrategien gefragt, für die unterschiedliche Fördermöglichkeiten im Rahmen der Wohnungsbauförderung zur Verfügung stehen. So können z. B. bauliche Maßnahmen zum Abbau von Barrieren in bestehenden Wohnungen mit zinsgünstigen Darlehen bis zu 15.000 Euro pro Wohnung (förderfähig sind maximal 50 % der Baukosten) finanziert werden. Dieses Förderangebot ist nicht an Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt und gilt für alle Wohnungsbestände. Im Sozialwohnungsbestand können außerdem Maßnahmen zur energetischen Modernisierung (Verbesserung der Energieeffizienz) mit zinsverbilligten Darlehen bis zu 30.000 Euro pro Wohnung (förderfähig sind maximal 60 % der Baukosten) unterstützt werden.

Auch die Kosten für den Abriss von Wohnraum, die bei der Umstrukturierung von hoch verdichteten Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre entstehen, können anteilig mit Zusatzdarlehen der Wohnraumförderung finanziert werden. Voraussetzung ist hier, dass geförderte (Ersatz-)Neubauten entstehen, für die ein entsprechender Bedarf besteht.

– Neubauförderung

Wichtig für die Erneuerung von Wohnquartieren ist immer auch die bauliche Umstrukturierung im Hinblick auf den demographischen Wandel. Dabei werden verstärkt Wohnangebote für ältere und auch pflegebedürftige Haushalte, integriert ins Wohnquartier, nachgefragt. Damit solche Angebote geschaffen werden können, stehen die Neubaufördermittel zur Verfügung, mit denen grundsätzlich der Bau von barrierefreien Wohnungen gefördert wird. Außerdem können Baumaßnahmen zur Schaffung neuer Wohnmodelle wie Wohngemeinschaften und eingestreute vollstationäre Wohnformen (Wohnpflegeinseln) unterstützt werden.

– Aufbereitung von innerstädtischen Brachflächen für Mietwohnungsneubau und Eigentumsmaßnahmen

Auch neue Wohnangebote für Familien sind für die Umstrukturierung und soziale Stabilisierung von innerstädtischen Quartieren eine große Chance.

Prinzipiell steht dafür neben der Mietwohnraumförderung auch die Eigentumsförderung zur Verfügung. Dabei sollen verstärkt auch die Chancen genutzt werden, die in der Entwicklung und Aufbereitung von innerstädtischen Brachflächen liegen, die zu Wohnzwecken genutzt werden können. Die Mehrkosten, die für solche Aufbereitungskosten entstehen, können beim Bau von Mietwohnungen ebenso wie beim Bau von Eigentumsmaßnahmen mit anteiligen Zusatzdarlehen der Wohnraumförderung finanziert werden.

– Kommunale Handlungskonzepte zur Wohnraumversorgung

Darüber hinaus können Wohnraumfördermaßnahmen seit diesem Jahr in so genannte kommunale Handlungskonzepte eingebettet werden, um die lokalen wohnungspolitischen Herausforderungen zu bewältigen. Solche Konzepte werden durch zusätzliche projektbezogene Mittelkontingente unterstützt, die eine mittelfristige Finanzierungssicherheit für wohnungswirtschaftliche Investitionen sicherstellen. Auf der Grundlage solcher Handlungskonzepte können die Kommunen und Bewilligungsbehörden außerdem in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr die notwendigen Gegenleistungen und Förderkonditionen mit den örtlichen Akteuren vereinbaren, die zur Umsetzung des kommunalen Handlungskonzepts erforderlich sind.

Bei allen integrierten Stadterneuerungsmaßnahmen, wie sie Stadtumbaugebiete oder Programmgebiete der Sozialen Stadt darstellen, werden ggf. weitere erforderliche Fördermaßnahmen z. B. aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz mit den Stadterneuerungsmaßnahmen koordiniert und abgestimmt. Soweit den Kommunen pauschalierte Mittel bereitgestellt werden (z. B. im Rahmen der Schulbaupauschale), wird von den Kommunen erwartet, dass diese ebenfalls in angemessener Weise in die städtischen Handlungs- und Entwicklungsschwerpunkte eingepasst werden.

Das Operationelle Programm zur EU-Ziel-2-Strukturförderung in Nordrhein-Westfalen zeichnet sich dadurch aus, dass die Entwicklung benachteiligter Stadtteile und die Beseitigung struktureller und städtebaulicher Entwicklungshemmnisse als strukturwirksame Maßnahmen eine wichtige Säule dieses Programms darstellen. Mit der Bewerbung der Stadtumbaugebiete um diese Fördermittel besteht die herausragende Möglichkeit, die mittelfristige Finanzierungssicherheit zu stärken.



BILDNACHWEIS

Alle nicht mit Einzelnachweis aufgeführten Abbildungen in den Projektbeschreibungen wurden von der jeweils dort genannten Kommune zur Veröffentlichung bereitgestellt. Die Rechte liegen bei der jeweiligen Kommune.

TITELBILD	Collage	Stadt Gelsenkirchen (links unten) Stadt Gummersbach (links) Stadt Duisburg (Mitte oben) scheuven + wachen, Dortmund (Mitte) Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (rechts oben und unten)
STADTUMBAU ... GEHT UNS ALLE AN!		
Seite 2	Collage	Stadtteilbüro Wulfen-Barkenber (links unten) Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH (links) Stefan Bayer (Mitte oben) lad+ Landschaftsarchitektur, Hannover und rha Architekten, Aachen (Mitte) Innovationsagentur Stadtumbau NRW (rechts) Manfred Vollmer, Essen (rechts unten)
Seite 4	oben	Büro für Kommunal- und Regionalplanung (BKR), Essen
Seite 4	unten	Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Seite 5	oben	Stadt Hemer (links) Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Mitte und rechts)
Seite 5	unten	Stefan Bayer (Kartenhinterlegung links und rechts)
Seite 6		Stadtteilbüro Wulfen-Barkenber (links) Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Mitte und rechts)
Seite 6	unten	Stadt Gladbeck
Seite 7	oben	Stadt Gladbeck
Seite 7	unten	Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Seite 8	oben	Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH (links) Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Mitte) Cornelia Suhan, Dortmund (rechts)
Seite 8	unten	Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH
Seite 9		Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (links) Manfred Vollmer, Essen (Mitte) lad+ Landschaftsarchitektur, Hannover und rha Architekten, Aachen (rechts)

BEDEUTUNG DES STADTUMBAUS FÜR DIE KOMMUNALE STADTENTWICKLUNG

Seite 10	Collage	Stadt Gelsenkirchen (links unten, Mitte oben, Mitte) Stefan Bayer (links) Christoph Janot (rechts) Cornelia Fischer (rechts unten)
Seite 11	unten	Stadt Gelsenkirchen
Seite 12	oben	Stefan Bayer (links und rechts) Christoph Janot (Mitte)
Seite 12	unten	Stadt Gelsenkirchen
Seite 13		Stadt Gelsenkirchen (oben und unten)
Seite 14	oben	Stadt Gelsenkirchen
Seite 14	unten	Stefan Bayer
Seite 15	oben	Stefan Bayer
Seite 15	unten	Cornelia Fischer

DREI JAHRE STADTUMBAU IN NORDRHEIN-WESTFALEN

Seite 16 bis 21		Alle Rechte der verwendeten Abbildungen liegen bei der Innovationsagentur Stadtumbau NRW.
-----------------	--	---

EINE NEUE ZUKUNFT FÜR DIE STADT: attraktive Zentren und Nebenzentren

Collage	Seite 22	Stadt Hamm (links oben) Stefan Bayer (links unten) Stadt Lünen (Mitte oben) scheuven + wachen, Dortmund (rechts oben) Stadt Herne (rechts unten)
Hamm	Seite 27 oben	ap plan mory osterwalder vielmo GmbH, Stuttgart
Gelsenkirchen-City	Seite 28 oben	Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten, Kassel
	Seite 28 Seite 30 unten Seite 31 oben	Stefan Bayer
Lünen	Seite 39 oben	scheuven + wachen, Dortmund

ÖFFENTLICHER RAUM UND NEUE LEBENSQUALITÄTEN IN DER STADT

Collage	Seite 40	büro planquadrat, Dortmund (links oben) Atelier voor Bouwkunst, Haringvliet, GTL Landschaftsarchitekten Kassel (Mitte oben) Stadt Datteln (rechts) Stadt Gelsenkirchen (links unten)
Herdecke	Seite 42 oben Seite 43 unten Seite 44 unten	generalplan design, Dortmund Atelier voor Bouwkunst, Haringvliet
Datteln	Seite 43 oben Seite 44 oben, unten	GTL Landschaftsarchitekten Kassel
Hagen	Seite 49 oben	Regionalverband Ruhr alle Abbildungen: Planquadrat Dortmund Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

DIE SCHAFFUNG NACHHALTIG ATTRAKTIVER SIEDLUNGEN UND QUARTIERE

Collage	Seite 58	Stadtteilbüro Wulfen (links oben) Stefan Bayer (links unten) Wohn- und Wirtschafts- Service Herford GmbH (Mitte oben) Stadt Kreuztal (rechts oben) Stadt Siegen (rechts unten)
Dorsten		Stadtteilbüro Wulfen, Fotoarchiv Stadt Dorsten
Herford	Seite 68 oben Seite 67 unten Seite 70 oben Seite 70 kleine Abb.	copyright/empirica Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH
Gelsenkirchen	Seite 75	Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

ALLIANZEN MIT DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Collage	Seite 80	Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH (links) Stadt Bochum (Mitte) Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (rechts)
Oer-Erkenschwick	Seite 82 Seite 83 Mitte	Vestisch-Märkische Wohnungsbaugesellschaft mbH (VMW)/THS TreuHandStelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH
	Seite 83 oben	Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
	Seite 83 unten Seite 84 Seite 85	Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Werdohl		Wohnungsgesellschaft Werdohl GmbH

WENN NICHTS MEHR GEHT: Kosten und Chancen des Rückbaus

Collage	Seite 94	Innovationsagentur Stadtumbau NRW (links) Stadt Velbert (Mitte) Stadt Gladbeck (rechts) Stadt Velbert (rechts unten)
Heiligenhaus	Seite 96 oben, unten Seite 100	Norbert Post und Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Gladbeck	Seite 108 unten	Regionalverband Ruhr

NEUES LEBEN AUF ALTEN FLÄCHEN

Collage	Seite 112	Stadt Hemer (links unten) Stadt Leverkusen (links oben) Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Mitte) Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH (rechts) lad+ Landschaftsarchitektur, Hannover und rha Architekten, Aachen (rechts unten)
Gummersbach	Seite 114 oben Seite 116 unten Seite 117 unten	avpgroup Becker & Drewes GmbH Regionale Agentur 2010, Gummersbach Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH
Dortmund Gevelsberg	Seite 130 unten Seite 132 oben, unten	Lutz Kampert, im Auftrag der Stadt Dortmund a.v.t. GmbH lad+ Landschaftsarchitektur, Hannover und rha Architekten, Aachen
Stolberg		Innovationsagentur Stadtumbau NRW

DER PROZESS: Vorbereitung, Planung, Durchführung

Collage	Seite 138	Nassauische Heimstätte/Wohnstadt (links) Stadt Arnsberg (Mitte) Stadt Essen (rechts) Gerber Architekten Dortmund (rechts unten)
Essen	Seite 140 oben, unten Seite 141 kl. Abb. Seite 141 oben Seite 142 oben Seite 142 kl. Abb. 143 oben	Essener Marketing Gesellschaft Büro für Kommunal- und Regionalplanung (BKR), Essen Gerber Architekten Dortmund Ader & Kleemann Kalkar
Bad Laasphe		Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

FÖRDERUNG von Stadtumbaumaßnahmen in Nordrhein-Westfalen

Seite 166		Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten, Kassel (links) Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Mitte) Stadt Gummersbach (rechts)
Seite 167		Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (links) Csaba Mester, Bielefeld (Mitte und rechts)

IMPRESSUM

HERAUSGEBER | VERTRIEB

Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Jürgensplatz 1, 40219 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 38 43-0, Telefax: (02 11) 38 43-9110
E-Mail: broschueren@mbv.nrw.de
Website: www.mbv.nrw.de

Die in der vorliegenden Broschüre enthaltenen Fachbeiträge sind von den jeweils genannten Autoren verfasst worden; für die Inhalte zeichnen die jeweiligen Verfasser verantwortlich.

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Broschüre kann bei den Gemeinnützigen Werkstätten Neuss GmbH bestellt werden. Bitte senden Sie Ihre Bestellung unter Angabe der Veröffentlichungsnummer **SB-153** (per Telefax, E-Mail oder Postkarte) an die

Gemeinnützige Werkstätten Neuss GmbH
Betriebsstätte Am Henselsgraben
Am Henselsgraben 3, 41470 Neuss
Telefax: (0 21 31) 92 34-699
E-Mail: mbv@gwn-neuss.de

PROJEKTBE SCHREIBUNGEN

Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Fichtenstraße 75, 40233 Düsseldorf

LAYOUT | LITHO

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und
Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW)
SB Transfermanagement
Silvia Jentgens, Jutta Busch, Thomas Milosek

DRUCK

jva druck+medien geldern
Möhlendyck 50, 47608 Geldern

© MBV, 2007

1. Auflage; Düsseldorf, November 2007
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers.

**Ministerium für Bauen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf
Telefon: (02 11) 38 43 - 0
Telefax: (02 11) 38 43 - 9110
E-Mail: broschueren@mbv.nrw.de
Website: www.mbv.nrw.de**

