

# HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR STADTENTWICKLUNG IN WUPPERTAL

## **INNENSTADT ELBERFELD**

Rahmenbedingungen

Handlungsfelder

strategische Ziele

Maßnahmen    Projekte

**ARBEITSGRUPPE  
EINZELHANDEL  
AUGUST 2008**

ARBEITSGRUPPE EINZELHANDEL

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Peter Jung,           | Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal   |
| Bernhard Grunau,      | Vorstandsmitglied des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes e.V.<br>Vorsitzender des Einzelhandelsausschusses der IHK Wuppertal Solingen Remscheid              |
| Hans Löbbert,         | Ortsvorstand des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes e.V.<br>Stellvertretender Vorsitzender des Einzelhandelsausschusses der IHK Wuppertal Solingen Remscheid |
| Georg-Eicke Dalchow,  | Stellvertretender Hauptgeschäftsführer des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes e.V.   |
| Hugo Benten Sattler , | Geschäftsführer der IHK Wuppertal Solingen Remscheid  |
| Jos Coenen,           | Geschäftsführer Galeria Kaufhof, Wuppertal  |
| Sven Schulze,         | Centermanager der ECE City Arkaden, Wuppertal   |
| Dr. Rolf Volmerig,    | Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Wuppertal A. ö. R.   |
| Michael Walde,        | Leiter des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal  |
| Thomas Schulte,       | Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal  |

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Kurzfassung</b>   | <b>6</b>  |
| <b>1. Ausgangssituation</b>  | <b>9</b>  |
| <b>2. Grundlagen/ Anforderungen/ Ziele und Aufgaben</b>                                  | <b>10</b> |
| <b>3. Leitbild</b>   | <b>13</b> |
| <b>4. Analyse</b>  | <b>13</b> |
| <b>5. Ansatzpunkte zur Entwicklung der Elberfelder Innenstadt</b>                        | <b>22</b> |
| <b>5.1 Gesamtschau</b>   | <b>22</b> |
| <b>5.2 Quartiere der Elberfelder Innenstadt</b>  | <b>25</b> |
| <b>5.2.1 Alte Freiheit/ Poststraße</b>   | <b>25</b> |
| <b>5.2.2 Herzogstraße</b>  | <b>25</b> |
| <b>5.2.3 Friedrichstr. / Klotzbahn</b>   | <b>26</b> |
| <b>5.2.4 Islandufer</b>  | <b>26</b> |
| <b>5.2.5 Friedrich-Ebert-Str./ Luisenviertel</b>   | <b>27</b> |
| <b>5.2.6 Hofaue</b>  | <b>27</b> |
| <b>5.2.7 Kulturinsel</b>   | <b>28</b> |
| <b>6. Konzepte, Projekte, Maßnahmen</b>  | <b>28</b> |
| <b>7. Immobilien und Standortgemeinschaften als Instrument der Innenstadtentwicklung</b> | <b>31</b> |
| <b>8: Weiteres Vorgehen</b>  | <b>33</b> |

## Abbildungen

|         |   |    |
|---------|---|----|
| Abb. 1: | Wesentliche Einflussfaktoren der Innenstadtentwicklung  | 12 |
| Abb. 2: | Merkmale der Europäischen Stadt   | 13 |
| Abb. 3: | Innenstadtentwicklung Elberfeld –<br>Handlungsfelder, Maßnahmen<br>und Projekte                       | 29 |
| Abb. 4: | Verfahren zum Erlass einer Satzung für Immobilien – und<br>Standortgemeinschaften gem. ISG-Gesetz NRW | 32 |

## Karten

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Karte 1: | Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“<br>Elberfelder City gem. REHK | 14 |
| Karte 2: | Räumliche Gliederung der City   | 15 |
| Karte 3: | Passantenfrequenzen / Lagequalität  | 16 |
| Karte 4: | Nutzungsstruktur  | 17 |
| Karte 5: | Einzelhandelsstruktur   | 18 |
| Karte 6: | Verkehr / Erreichbarkeit  | 19 |
| Karte 7: | Öffentlicher Raum/ Baustruktur  | 20 |
| Karte 8: | Stadträumliche Analyse  | 21 |

## **Zur Zielsetzung des Arbeitsberichtes**

Die Innenstädte erleben eine neue Blüte. Sie dokumentiert sich z. B. auch in Investitionen in die Elberfelder Innenstadt. Auch rechtspolitisch ist in der Vergangenheit einiges geschehen, was auf die Fortentwicklung sowie Stärkung der Cities und Innenstädte abzielt. Allerdings ist dieser Prozess kein Selbstläufer. Vieles muss von Vielen auf den Weg gebracht werden, damit es so kommt, wie es gewünscht wird.

Nicht unerwähnt bleiben darf die künftige demographische Entwicklung: auch sie hängt damit zusammen, wie „anziehend“ unsere Innenstädte sind. Nicht nur zwischen den einzelnen Handelsstandorten findet ein Wettbewerb statt, ein entsprechend harter Ausleseprozess zeichnet sich zunehmend zwischen den Städten ab.

Trotz der insgesamt schwierigen Lage im Einzelhandel (mehr oder weniger stagnierende oder sinkende Umsätze, steigende Ausgaben der Konsumenten für Lebensmittel, Energie oder für die Vorsorge) gibt es aber keinen Grund, zu resignieren. Stattdessen müssen alle erkennen, dass die Entwicklungen zu einem gemeinsamen Handeln zwingen, gerade auch bei unterschiedlichen Zielsetzungen.

Das Thema „Einzelhandel und Innenstadtentwicklung“ kann nicht umfassend, d.h. in seiner gesamten Breite und Tiefe, durch die Arbeitsgruppe und durch das vorliegende Papier bearbeitet werden. Insofern galt es – insbesondere vor dem Hintergrund der städtischen Haushaltsituation und der schwierigen wirtschaftlichen Situation im Einzelhandel- Schwerpunkte zu setzen, indem aktuelle Probleme der Innenstadtentwicklung in Elberfeld dargestellt und systematische Lösungsansätze und Handlungsempfehlungen entwickelt werden.

Die erfolgreiche Umsetzung der hier vorgelegten Empfehlungen bzw. Ziele hängen von der Akzeptanz und – auch finanziellen – Mitwirkungsbereitschaft der relevanten Akteure ab. Vor diesem Hintergrund sollen die Arbeitsergebnisse Grundlage für den nunmehr einzuleitenden Kommunikationsprozess mit Einzelhändlern und Werbe- und Interessengemeinschaften, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Investoren, und den Entscheidungsträgern aus der Politik sein.

## **Arbeitsgruppe Einzelhandel im August 2008**

## Kurzfassung

### Ausgangssituation

Vor dem Hintergrund der Ratsbeschlüsse zum Regionale Einzelhandelskonzept hat sich eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der IHK Wuppertal - Solingen -Remscheid, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleiterverbandes, der Wirtschaftsförderung und des Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau unter der Leitung des Oberbürgermeisters u. a. mit der Entwicklung der Elberfelder City befasst. Ausgangspunkt für die Überlegungen bildete insbesondere die Frage, welche Handlungsbedarfe sich für die unterschiedlichen Teilräume der Elberfelder City vor dem Hintergrund der mit der Realisierung des Projektes Döppersberg und einer Nachnutzung der ehemaligen Bundesbahndirektion sowie der Aktivierung des Grundstücks Ohligsmühle geplanten zusätzlichen Einzelhandelsflächen, ergeben.

### Konzentration auf Handlungsfelder

Die gewachsenen Innenstädte unterscheiden sich von Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ dadurch, dass sie neben der prägenden Handelsfunktion eine Vielzahl weiterer Nutzungen z. B. aus den Bereichen Kultur/ Freizeit und Wohnen , aufweisen. Hinzukommen insbesondere qualitative Merkmale der Erreichbarkeit sowie des Städtebaus und der Baukultur. Folglich konzentrieren sich die Empfehlung und Projekte auf diese Handlungsfelder.

### Strategische Ziele

- Aktive Entwicklung der Quartiere ihren Funktionen und spezifischen Nutzungsstrukturen entsprechend.
- Städtebauliche und funktionale Schwächen beseitigen sowie Synergien und Entwicklungspotenziale systematisch nutzen.
- Regional wirksame – insbesondere qualitative- Ergänzung und Profilierung des Einzelhandelsangebotes.
- Stärkere Vernetzung der vorhandenen kulturellen Angebote.
- Stärkung der Wohnfunktion: „Innenstadt als attraktiver Wohnstandort“.
- Attraktivität und Qualität der öffentlichen Räume und Plätze in gestalterischer und funktionaler Hinsicht erhalten, ausbauen und inszenieren.
- Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Nutzergruppen sichern.

Die weitere inhaltliche Konkretisierung der relevanten Handlungsfelder kann im Rahmen eines umfassenden „Masterplan Innenstadt“ oder aber in Form von themenbezogenen Konzepten und Studien erfolgen.

## **Projekte**

### **Masterplan**

Die Einbindung dieser und weiterer Projekte der Innenstadtentwicklung in eine Masterplanung stellt eine Möglichkeit dar, den Standort Innenstadt langfristig zu profilieren. Die Erarbeitung eines solchen Konzeptes erfolgt in der Regel- soweit es auch Teil einer Marketingstrategie sein soll- durch namhafte Planungsbüros. In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob seitens der Unternehmer und Grundstückseigentümer die Bereitschaft besteht, eine solche Planung zu finanzieren. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen des ISGG NRW zu verweisen.

### **Standortentwicklung Hofaue**

Im Rahmen einer Studie soll geprüft werden, welche Möglichkeiten der Standort Hofaue im Hinblick auf die Ansiedlung von Nutzungen aus dem Bereich Kreativwirtschaft bietet.

### **Ohligsmühle**

Die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche westlich des IHK-Gebäudes soll zukünftig einer hochwertigen baulichen Nutzung zugeführt werden. Das eingeleitete europaweite Ausschreibungsverfahren wurde zwischenzeitlich jedoch aufgehoben.

### **Wall als „Boulevard“**

Die Verkehre auf dem Wall und die damit einhergehende Trennwirkung innerhalb der Geschäftslagen der Elberfelder City werden insbesondere aus Sicht des Einzelhandels als Entwicklungshemmnis empfunden. Es soll zunächst geprüft werden, inwieweit eine Herausnahme der Busverkehre möglich ist.

### **Platz am Kolk**

Neuordnung des Platzes und Aufwertung der westlichen Eingangssituation zur Hofaue.

Darüber hinaus gibt es weitere Projektideen mit engem Quartiersbezug wie ein Nahversorgungskonzept für das Luisenviertel, Einrichtung eines Quartierssozialdienstes, ein Quartierbus, oder die Nachnutzung der Kaufpark-Immobilie in der Friedrich –Ebert -Strasse .

### **Weiteres Vorgehen**

Die AG Einzelhandel wird auf der Grundlage des vorliegenden Arbeitspapiers den erforderlichen Kommunikationsprozess mit der Politik, den Eigentümern, Einzelhändlern und Gewerbetreibenden einleiten. Ziel ist es, eine möglichst breite Unterstützung für die Initiative zur Stärkung der Innenstadt bei allen Akteuren zu erlangen und darüber hinaus Interessen abzugleichen und zu bündeln sowie Ideen für weitere Projekte, Maßnahmen und Initiativen in den Quartieren der Elberfelder Innenstadt zu fördern.

## 1. Ausgangssituation

Nachdem der Rat der Stadt Wuppertal am 13.11.2006 das Regionale Einzelhandelskonzept für das bergische Städtedreieck (REHK) beschlossen hatte, stellte sich sowohl aus Sicht des Einzelhandels als auch aus Sicht der Verwaltung die Frage, nach einer Umsetzung der Ergebnisse auf der kommunalen Ebene. Im Rahmen erster Gespräche zwischen den Vertretern des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes e. V., der Industrie- und Handelskammer Wuppertal- Solingen- Remscheid, der Fachverwaltung und Herrn Oberbürgermeister Jung wurde vereinbart, eine Arbeitsgruppe zu bilden. Am 28.11.2007 fand die „konstituierende“ Sitzung der Arbeitsgruppe statt. Im Verlauf der weiteren Arbeit ergaben sich folgende Aufgaben und Ziele :

- Ergebnisse des REHK auf der kommunalen Ebene umsetzen
- Kommunalen Handlungsbedarf unter Berücksichtigung bereits bestehender themenbezogener Konzepte, Untersuchungen und Planungen ermitteln<sup>1</sup>
- Aufgaben - und Problemstellungen aufzeigen
- Zielsetzungen und Handlungsfelder definieren

Konkret ergeben sich aus Sicht des Arbeitskreises folgende Handlungsfelder<sup>2</sup> :

- Nahversorgung
- Zentrenstruktur
- Qualifizierung der City und der Zentren auf der Grundlage der strategischen Empfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

---

<sup>1</sup> Hierzu zählen:

REGIONALES EINZELHANDELSKONZEPT  
für das Bergische Städtedreieck, August 2006  
LEITLINIEN DER WUPPERTALER STADTENTWICKLUNG (VO/0246/07)  
Oberbürgermeister Peter Jung , Februar 2007  
LEITFADEN / Perspektiven für das Bergische Städtedreieck  
Industrie- und Handelskammer Wuppertal- Solingen- Remscheid

<sup>2</sup>Die Bereiche Nahversorgung und Zentrenstruktur werden in jeweils getrennten Papieren behandelt.

Mit den vorliegenden Überlegungen zur Elberfelder Innenstadt soll ein strategischer Rahmen vorgegeben werden, der die stadtentwicklungsplanerischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen beschreibt. Darauf aufbauend werden einerseits Ziele, Ideen und Zukunftsperspektiven entwickelt. Andererseits müssen auch bereits laufende Aktivitäten und Projekte koordinierend einbezogen werden. Dabei steht insbesondere die Frage im Vordergrund, welche Handlungsbedarfe und Maßnahmen sich für die unterschiedlichen Geschäftslagen der Elberfelder City vor dem Hintergrund der mit der Realisierung des Projektes Döppersberg und einer Nachnutzung der ehemaligen Bundesbahndirektion sowie des Grundstücks Ohligsmühle geplanten zusätzlichen Einzelhandelsflächen, ergeben<sup>3</sup>.

## 2. Grundlagen/ Anforderungen/ Ziele und Aufgaben

Vor dem Hintergrund des

- demografischen Wandels,
- sinkender Kaufkraft<sup>4</sup> und
- zunehmender „trading down“-Tendenzen<sup>5</sup> in den Innenstädten

erlebt das zentrenorientierte Modell der Europäischen Stadt insbesondere in der planungspolitischen Diskussion eine Renaissance. Im Mai 2007 wurde auf EU – Ebene die *Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt*<sup>6</sup> verabschiedet.

Die Bundesregierung hat mit dem Memorandum „Auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik“<sup>7</sup> einen Politikansatz formuliert, in dessen Zentrum ebenfalls die Weiterentwicklung der *Europäischen Stadt* steht.

Dem folgen programmatische Förderschwerpunkte<sup>8</sup> des Landes NRW wie Stadtumbau und soziale Stadtentwicklung und insbesondere die Stärkung der Innenstädte und Ortsteilzentren (z.B. Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, Citymanagement, Immobilien und Standortgemeinschaften u. a.).

<sup>3</sup> Vgl.: Westdeutsche Zeitung v. 16.02.2008: Neuer Döppersberg : Deutlich mehr Einzelhandels als geplant ?

<sup>4</sup> Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben sank im Zeitraum 1992- 2004 von 31,7 % auf 27,5% (Quelle: BBE-Handelsszenario 2015 - Der deutsche Handel vor dem Aus ?, 2005)

<sup>5</sup> Der Anteil der innerstädtischen mittelständischen Fachgeschäfte reduzierte sich zwischen 1999 und 2003 von 27,9 auf 24,8 %

<sup>6</sup> Ergebnis des informellen Treffens der EU Minister am 24. u. 25. Mai 2007 in Leipzig

<sup>7</sup> Vgl.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Auf dem Weg zu einer nationalen Stadtentwicklungspolitik -Memorandum

<sup>8</sup> Vgl.: Jasper, K.: Verknüpfung von Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung aus Sicht des Landes. Manuskript eines Vortrages am 29.05.2008, Auslandsgesellschaft NRW, Dortmund.

Im März dieses Jahres hat die Landesregierung NRW einen Förderwettbewerb für die Innenstädte im Ruhrgebiet im Rahmen des NRW- EU Ziel 2- Programms<sup>9</sup> ausgelobt.

Darüber hinaus wird privaten Initiativen bei der Durchführung und Finanzierung von Stadtentwicklungsprojekten zukünftig stärkere Bedeutung beizumessen sein. Mit der BauGB-Novelle 2007 hat die Bundesregierung den §171 f eingefügt, welcher die gesetzliche Grundlage für die Bundesländer schafft, im Rahmen entsprechender landesgesetzlicher Regelungen die Bedingungen für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen und Projekten in privater Trägerschaft festzulegen. Der nordrhein-westfälische Landtag hat in seiner Sitzung am 04. 06. 2008 das *Gesetz über Immobilien und Standortgemeinschaften* (ISGG NRW) beschlossen. Damit sind die rechtlichen Grundlagen für private Initiativen in den Geschäftslagen der Innenstädte geschaffen.<sup>10</sup> Im Rahmen des ISG-Gesetzes haben die Städte und weitere relevante Akteure die Aufgabe, mögliche Initiativen beratend zu unterstützen. Darüber hinaus führen die Gemeinden das Satzungsverfahren durch. In diesem Zusammenhang ist auch die Übereinstimmung der von privaten Dritten geplanten Maßnahmen und Projekte mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu prüfen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich die Ziele der Stadtentwicklung im Sinne einer Bewertungsgrundlage räumlich und inhaltlich zu konkretisieren, dies soll auch durch das vorliegende Papier geleistet werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass die planungspolitischen Ansätze auf allen Politikebenen, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und – damit einhergehend- die Bewilligung von Fördermitteln auf die Stärkung und Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere der Cities und Innenstädte abzielen. Eine Voraussetzung um von diesen günstigen Rahmenbedingung zu profitieren, dürfte eine aktive Auseinandersetzung der Akteure mit lokalen Frage- und Problemstellungen und darauf aufbauend die Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und Entwicklungsansätzen sein.

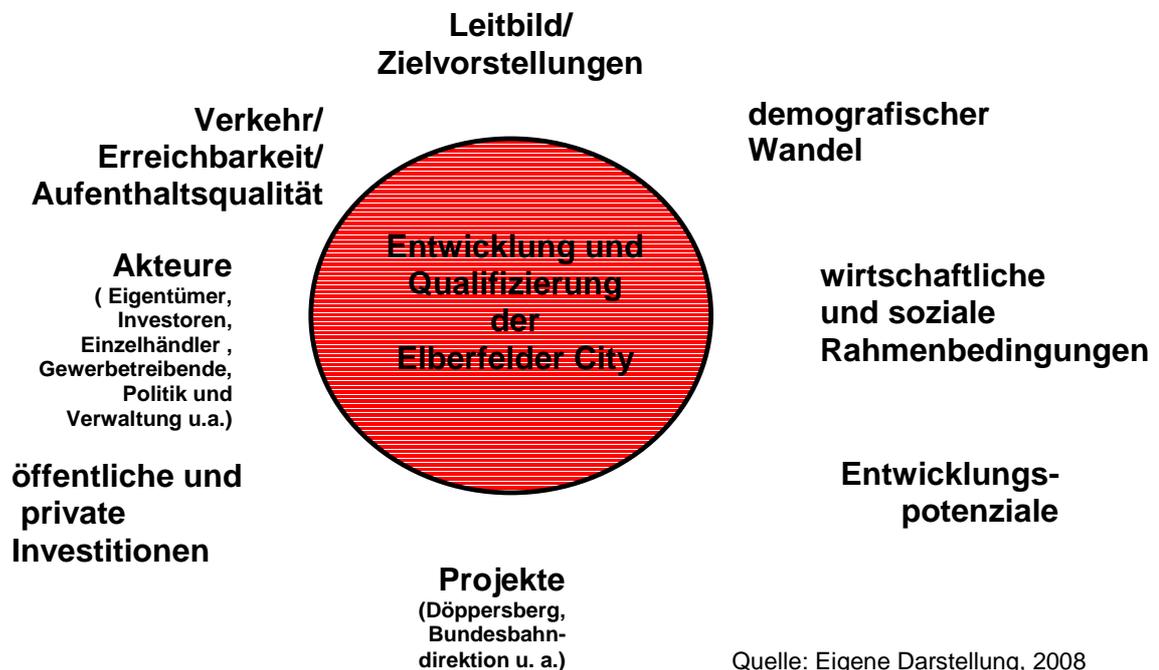
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadtentwicklung durch ein komplexes Zusammenwirken unterschiedlicher Faktoren bestimmt wird, die sich vielfach einer örtlichen Einflussnahme entziehen. Hinzu kommen unterschiedliche -zum Teil divergierende- Interessenlagen von Eigentümern, Einzelhändlern, Gewerbetreibenden und Anwohnern. Diese gilt es in einen -nach unterschiedlichen Teilräumen differenzierten- Kommunikationsprozess einzubinden.

---

<sup>9</sup> Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung 2007-2013 ( EFRE)

<sup>10</sup> Vgl.: Drucksache VO/ 0367/08. Das Gesetz wurde im Gesetzes – und Verordnungsblatt NRW. 62.Jahrgang, Nr. 19, 20. Juni 2008 veröffentlicht .

**Abb. 1 : Wesentliche Einflussfaktoren der Innenstadtentwicklung**



Aus Sicht der Arbeitsgruppe Einzelhandel waren zunächst folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- Grundlagen ermitteln,
- Ausgewählte Merkmale der Elberfelder City analysieren,
- Stärken-Schwächen-Profil erarbeiten,
- strategische Handlungsansätze und Ziele formulieren.

In diesem Zusammenhang ist eine inhaltliche Herleitung und Anknüpfung an die übergeordneten planungspolitischen Ziele und Leitbilder zu leisten, um damit zugleich auch Optionen auf den Zugang zu Förderprogrammen und Fördermitteln zu eröffnen.

### 3. Leitbild

Im Rahmen der Sitzungen wurde auch die Frage nach einem Leitbild für die Innenstadt diskutiert. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Diskussion im Blick auf eine Stärkung der Zentren und die aktuellen Tendenzen im Planungsrecht (Schutz zentraler Versorgungsbereiche u. a.) liegt es nahe auf das

- Leitbild der Europäischen Stadt

zurückzugreifen und es auf der lokalen Ebene zu konkretisieren und mit Inhalten zu füllen. Die wesentlichen –auch objektiv feststellbaren- Merkmale der europäischen Stadt sind Nutzungsmischung, Dichte in baulicher und funktionaler Hinsicht sowie die architektonisch/ gestalterische Qualität des Stadtbildes und seiner Elemente.

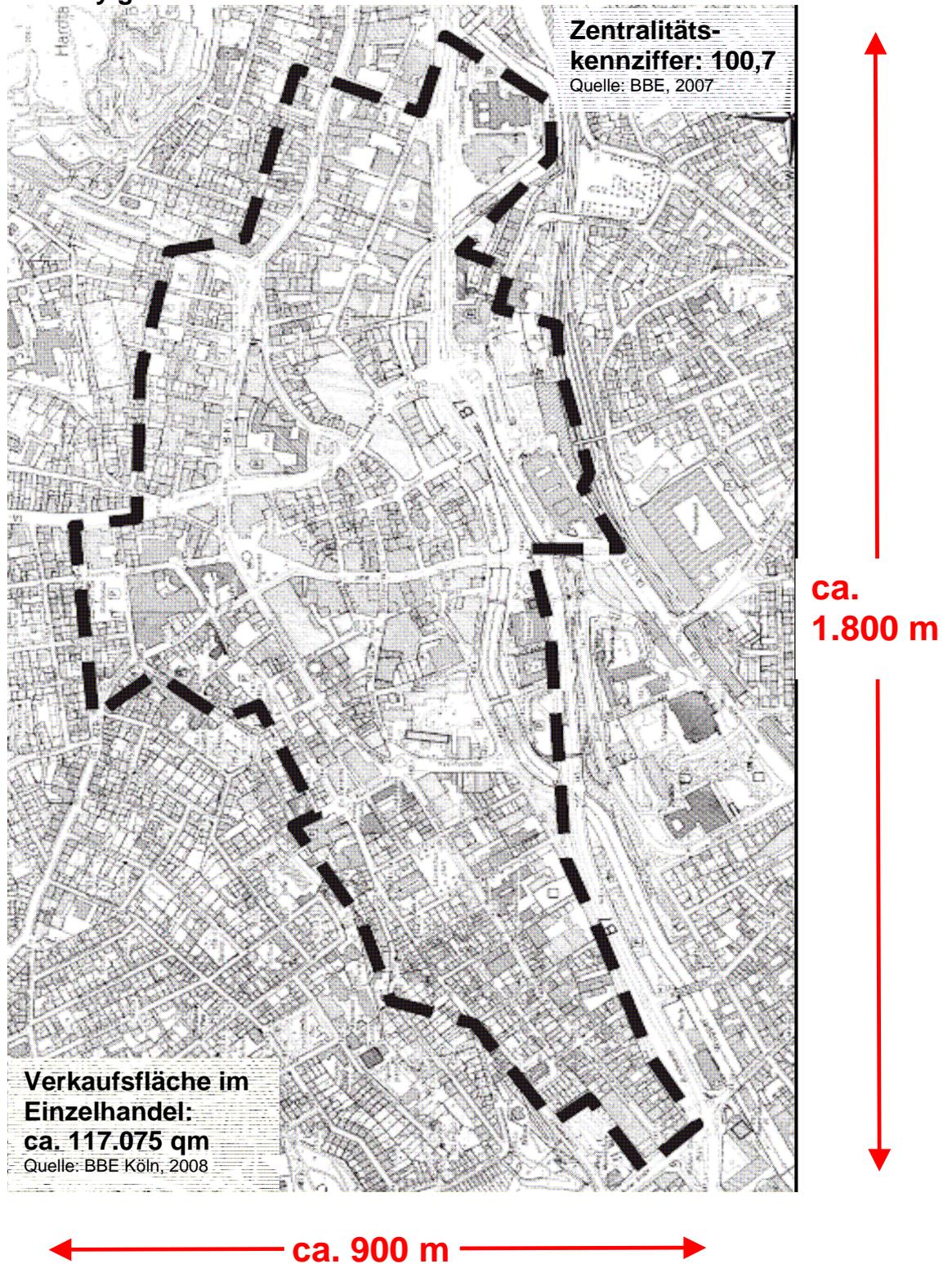
**Abb. 2: Merkmale der Europäischen Stadt**



### 4. Analyse

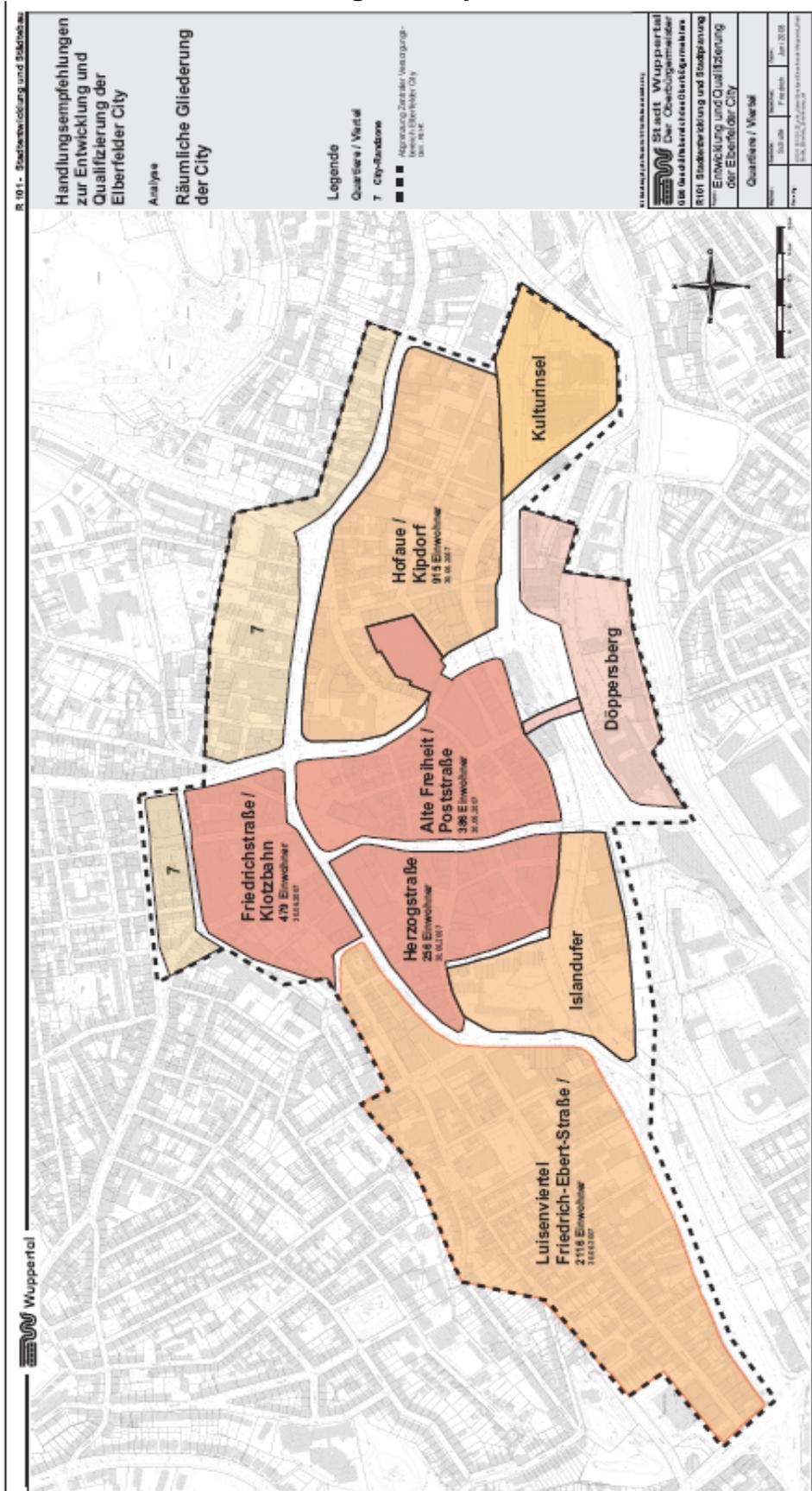
Die Situation in der Elberfelder Innenstadt wurde im Hinblick auf die innenstadttypischen Nutzungsstrukturen und ihre räumlich Verteilung untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse sind in den Nachfolgenden Karten dokumentiert.

Karte 1: Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ Elberfelder City gem. REHK<sup>11</sup>

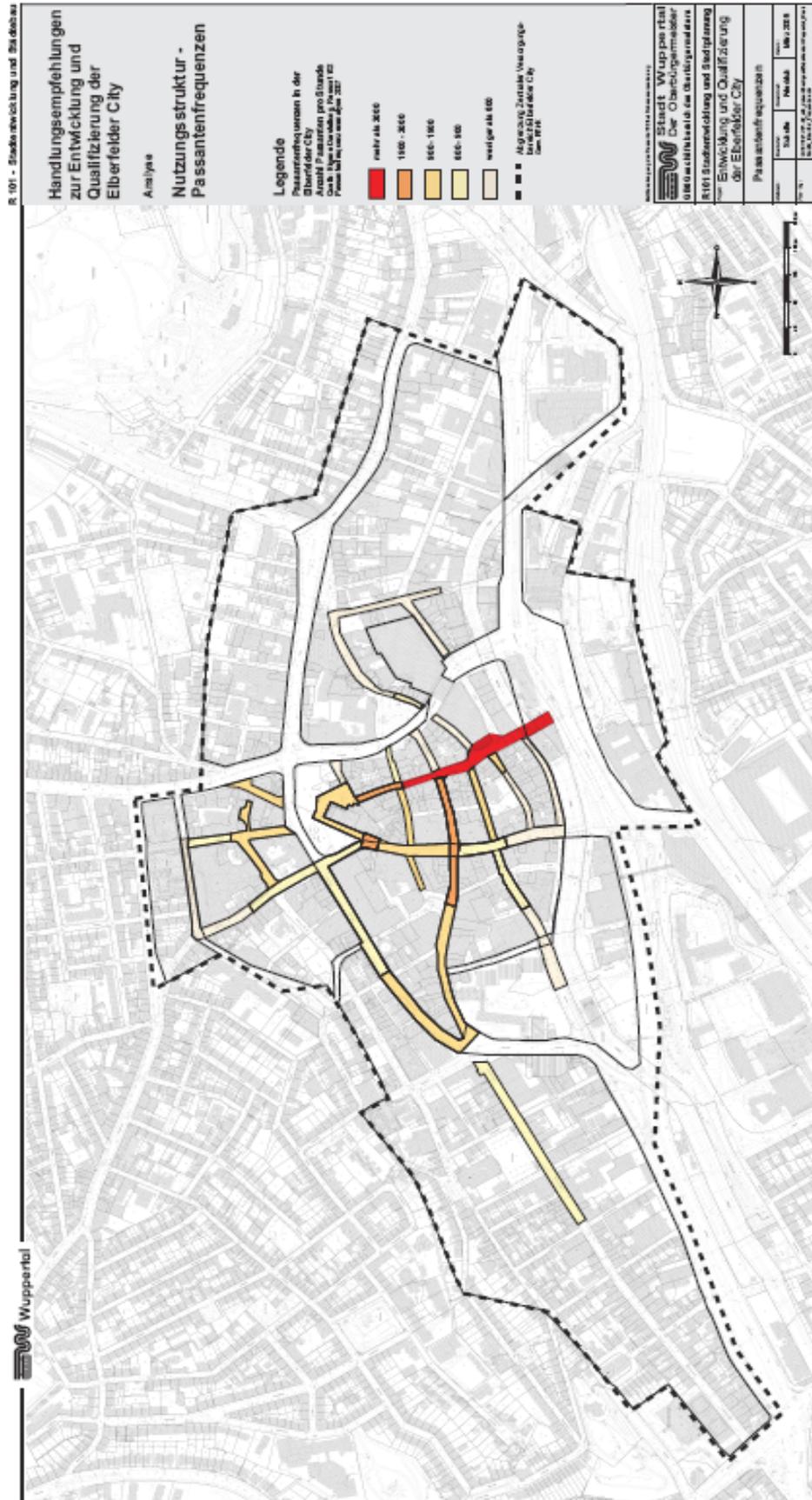


<sup>11</sup> Das regionale Einzelhandelskonzept wurde am 13.11.2006 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen.

**Karte 2: Räumliche Gliederung der City**



**Karte 3: Passantenfrequenzen / Lagequalität**





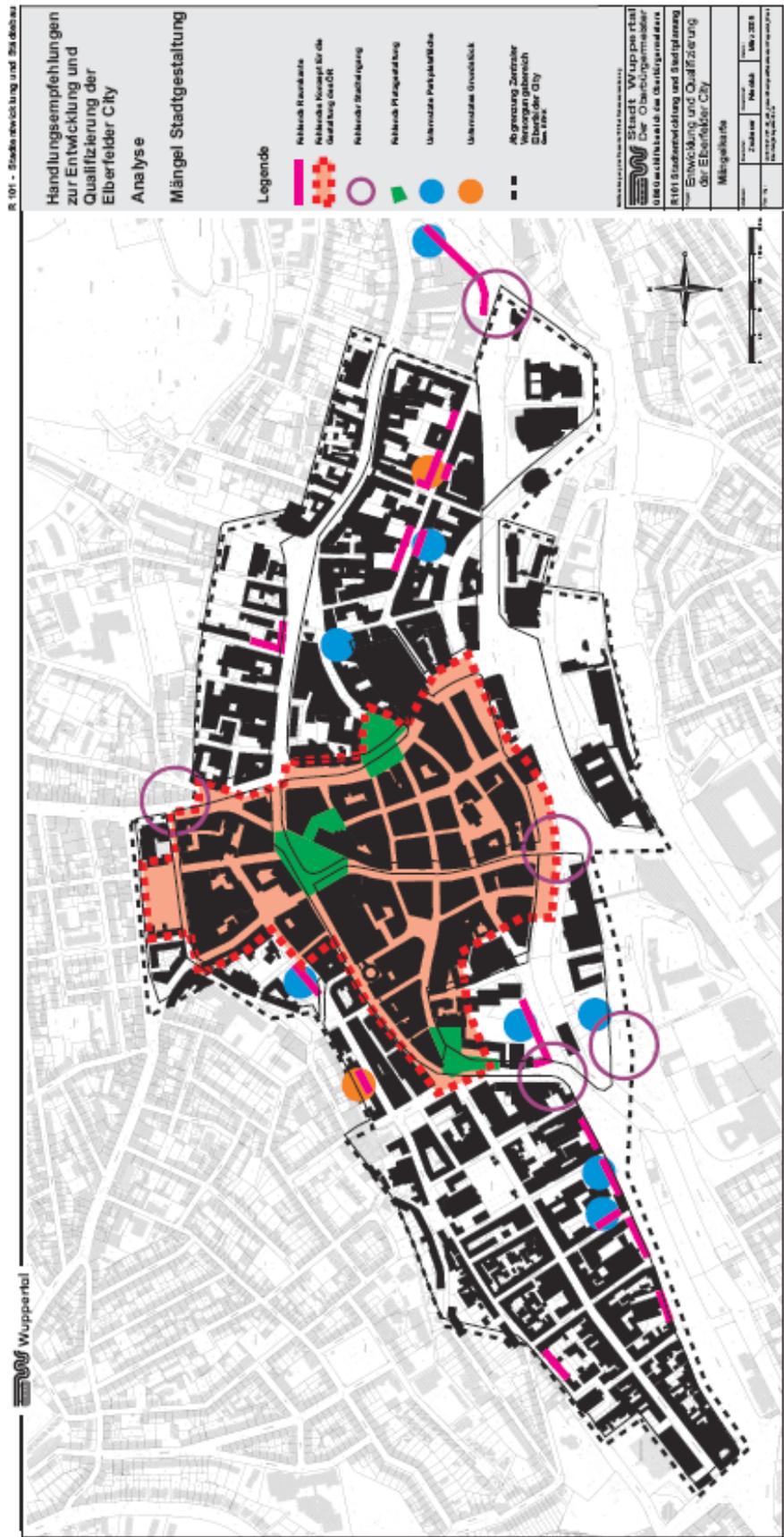
**Karte 5: Einzelhandelsstruktur**







**Karte 8: Stadträumliche Analyse**



**FAZIT**

Die Elberfelder City weist ein differenziertes Raum- und Nutzungsgefüge auf. Vorhandene Problemstellungen müssen insofern kleinräumig analysiert und – unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven- einer Lösung zugeführt werden. Quartieren mit kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen stehen Bereiche mit hoher Spezialisierung bzw. Funktionsmischung gegenüber. In anderen Teilräumen der City bestehen demgegenüber deutliche bauliche und funktionale Schwächen / Mängel wie zum Beispiel im östlichen Teil der Hofaue oder im Bereich Aue. Die nutzungs- und funktionsbezogene räumliche Gliederung der Elberfelder Innenstadt (Karte ; S. 8) bildet die Grundlage für die unter Punkt 5 dargestellten strategischen Ansätze bzw. zukünftigen Handlungsbedarfe. Folgende Nutzungsschwerpunkte lassen sich einzelnen Vierteln/ Quartieren zuordnen:

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Einzelhandel/ Dienstleistung/ Kultur: | Alte Freiheit / Poststrasse<br>mit Von der Heydt-Museum |
| Einzelhandel/ Dienstleistung:         | Herzogstr./Friedrichstr./<br>Klotzbahn                  |
| Verwaltung/ Dienstleistungen:         | Islandufer  |
| Wohnen/ Einzelhandel/ Dienstleistung: | Luisenviertel / Friedr.–<br>Ebert–Str.                  |
| Verwaltung/ Dienstleistungen :        | Islandufer  |
| Kunst/ Kultur:                        | Johannisberg/ Kulturinsel mit<br>dem Schauspielhaus     |

Die Analyse zeigt , dass die Baublöcke nördlich der Strasse Hofkamp tatsächlich keine citystützende Funktion aufweisen. Insofern werden sie bei den weiteren Überlegungen nicht mehr berücksichtigt. Der Johannisberg sollte auf Grund seines hochwertigen kulturellen Angebotes in ein zukünftiges Standortmarketing für die Innenstadt eingebunden werden.

## **5. Ansatzpunkte zur Entwicklung der Elberfelder Innenstadt.**

### **5.1 Gesamtschau**

Im Bereich der Elberfelder Innenstadt zeichnen sich für die nächsten Jahre durchgreifende städtebauliche und strukturelle Veränderungen ab. Neben dem Umbau des Döppersberg i. V mit einer Neuordnung des heutigen Verkehrsknotens sollen weitere unter Wert genutzte Immobilien und Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konkret ist neben einer Aktivierung der ehemaligen Bundesbahndirektion auch die bauliche Nutzung der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche „Ohligsmühle“ geplant. Es ist erkennbar, dass beide Projekte die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit voraussichtlich nur über die Ansiedlung

weiterer Einzelhandelsnutzungen werden erzielen können<sup>12</sup>. Diese zusätzlichen Flächen dürften zweifelsfrei den Wettbewerb der Geschäftslagen innerhalb der Elberfelder City erheblich erhöhen.

Einerseits sollten -aus Sicht der Stadtentwicklung- zusätzliche Verkaufsflächen in erster Linie dazu genutzt werden, die Innenstadt von der Angebotsstruktur her zu ergänzen und damit die Elberfelder City wieder regional stärker als attraktiven Einzelhandelstandort zu profilieren.

Andererseits entsteht Anpassungsbedarf bei den bestehenden Betrieben im Hinblick auf die Sortimente, Warenpräsentation, Gestaltung der Ladenlokale u. a.. Mit der weiteren Konkretisierung der Nutzungskonzepte<sup>13</sup> für den Döppersberg, die Bundesbahndirektion und den Standort Ohligsmühle wird sich auch der Handlungsbedarf für betroffene Betriebe und Branchen deutlich abzeichnen.

Ergänzend müssen die Quartiere der bestehenden Geschäftslagen ihre Attraktivität in städtebaulicher und nutzungsstruktureller Hinsicht stärken und ausbauen, um sich auch langfristig insbesondere im regionalen Wettbewerb behaupten zu können. In diesem Zusammenhang wird auch das Thema der Leerstände in der City an Bedeutung gewinnen. Dabei müssen alle Beteiligten ihre gemeinsamen Bemühungen im Sinne einer aktiven Wirtschaftsförderung intensivieren.

Erste Ansätze und Ideen für die zukünftige Entwicklung der Elberfelder Innenstadt wurden 2006 im Rahmen des Zukunftsforums Stadtentwicklung in einem workshop<sup>14</sup> erarbeitet. Danach ist insbesondere eine qualitative Verbesserung der Angebotsstruktur, des öffentlichen Raumes und auch der Veranstaltungen in der Elberfelder Innenstadt im Rahmen einer gemeinsamen Initiative aller Akteure notwendig. Die IG 1 veranstaltet regelmäßig ein Forum, in dem aktuelle innenstadtrelevante Themen aufgegriffen und diskutiert werden. Diese Veranstaltungen sollten in Zukunft auch die aktuellen Entwicklungen aufgreifen und thematisieren.

Die gewachsenen Innenstädte unterscheiden sich von Einkaufszentren auf der „Grünen Wiese“ dadurch, dass sie neben der prägenden Handelsfunktion eine Vielzahl weiterer Nutzungen z. B. aus den Bereichen Kultur, Freizeit, Bildung und Wohnen aufweisen. Im Sinne einer attraktiven Nutzungsmischung sind die Synergien (z. B. „Kultur und Einkaufen“), Potenziale und Entwicklungsperspektiven zu nutzen. Anzuführen ist in diesem Zusammenhang insbesondere die stärkere Vernetzung der vorhandenen kulturellen Angebote der Stadthalle, des Von der Heydt Museums und des Schauspielhauses („Kultur

<sup>12</sup>Anzumerken ist, dass alle Projekte im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung geprüft werden müssen. Die Verträglichkeit ist Grundvoraussetzung für den gem. REHK erforderlichen „Regionalen Konsens“

<sup>13</sup>Vgl. zu den Investorenauswahlverfahren : Döppersberg / Drucksache: VO/ 0266/ 08; Ohligsmühle/ Drucksache: VO/ 0450/ 2008

<sup>14</sup>Die Ergebnisse des workshop sind im Internet unter [http://www.wuppertal.de/wirtschaft\\_technologie/zforum\\_innenstadt.cfm](http://www.wuppertal.de/wirtschaft_technologie/zforum_innenstadt.cfm) abrufbar.

Dreieck“) oder auch die Stärkung der Wohnfunktion („Innenstadt als attraktiver Wohnstandort“, vgl. Ausführungen zu den Quartieren).

Unter dem Aspekt der Attraktivität ist in Teilbereichen der Innenstadt zu prüfen, ob Geschäftslage von einer Beschränkung auf den Fußgänger- und Anliegerverkehr dauerhaft profitieren oder ob nicht eine Öffnung auch für andere Verkehrsarten die Erreichbarkeit verbessert und damit die Standortqualität insgesamt steigert. Demgegenüber gibt es in der Elberfelder City auch Bereiche, in denen der motorisierte Individualverkehr und der ÖPNV, die die Aufenthaltsqualität beeinträchtigt.

Im komplexen System einer Innenstadt kommt dem öffentlichen Raum eine zentrale Bedeutung zu. Neben dem Aspekt der städtebaulich/ gestalterischen Qualität stellt sich die Frage der Funktion und Nutzung des öffentlichen Raumes und hier insbesondere der Stadtplätze. In diesem Zusammenhang sind quartiersbezogene Ansätze in einem übergreifenden Gesamtkonzept zusammenzuführen und zu koordinieren. Die Qualitäten des Stadtbildes gilt es zu inszenieren, indem Blickachsen und Sichtbeziehungen zu bedeutsamen Gebäuden, der Wupper sowie Frei- und Grünflächen herausgearbeitet und beachtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Erschließungsqualität öffentlicher Räume zu hinterfragen .

Für die einzelnen Quartiere/ Geschäftslagen in der Elberfelder Innenstadt sind nun die vorhandenen Schwächen und Stärken in städtebaulicher und struktureller Hinsicht dargestellt. Hieraus lassen sich –zusammenfassend- folgende übergeordnete Ziele ableiten:

- Aktive Entwicklung der Quartiere ihren Funktionen und spezifischen Nutzungsstrukturen entsprechend.
- Städtebauliche und funktionale Schwächen beseitigen sowie Synergien und Entwicklungspotenziale systematisch nutzen.
- Regional wirksame – insbesondere qualitative- Ergänzung und Profilierung des Einzelhandelsangebotes.
- Stärkere Vernetzung der vorhandenen kulturellen Angebote der Stadthalle, des Von der Heydt Museums und des Schauspielhauses („Kultur Dreieck“).
- Stärkung der Wohnfunktion: „Innenstadt als attraktiver Wohnstandort“.
- Attraktivität und Qualität der öffentlichen Räume und Plätze in gestalterischer und funktionaler Hinsicht erhalten, ausbauen und inszenieren.
- Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Nutzergruppen sichern.

Nachfolgend werden Entwicklungspotenziale in Form konkreter Projekte, Maßnahmen und Ideen zu den relevanten Handlungsfeldern benannt, die in einem weiteren Schritt von den jeweiligen Akteuren (Einzelhändlern, Gewerbetreibende, Immobilienbesitzer u. a.) aufgegriffen und umgesetzt werden können.

## 5.2 Quartiere der Elberfelder Innenstadt

### 5.2.1 Alte Freiheit/ Poststraße

Insbesondere die Poststrasse ist durch einen kleinteiligen Besatz von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt und verfügt mit den City - Arkaden über einen attraktiven „Kundenmagneten“. Eine qualitative Aufwertung der Branchenstruktur<sup>15</sup> ( „Weniger Handy- Läden und 1 € -shops“) und eine stärkere Abstimmung der Sortimente zwischen City-Arkaden einerseits und dem Einzelhandelsbesatz in den übrigen Teilen des Quartiers ist insbesondere seitens der Eigentümer und Vermieter anzustreben.

Eine weitere Aufwertung in städtebaulicher und funktionaler Sicht ist von der Neubebauung des ehem. Hertie Geländes zu erwarten, dabei werden sich zukünftig auch Passantenströme verändern . Vor diesem Hintergrund ist auch langfristig die Funktion des Neumarktes zu überdenken. Der Platz bildet auf Grund seiner Lage innerhalb der Innenstadt die Schnittstelle zwischen den Quartieren Poststr. / Herzogstr. und Friedrichstr. /Klotzbahn und wird heute dieser Funktion nur bedingt gerecht.

Eine stärkere Betonung der Achse Turmhof / Herzogstr. als eine hochfrequentierte fußläufige Verbindung über den Wall sollte angestrebt werden.

### 5.2.2 Herzogstraße

Das Quartier Herzogstr. wird durch überwiegend großbetriebliche Strukturen des Einzelhandels geprägt. Neben dem Kaufhof und Strauss Innovation haben hier renommierte Textilkaufhäuser wie C& A, P&C und Wehmeyer ihren Standort . Der Umbau des P&C –Hauses wird die Attraktivität des Quartiers deutlich steigern . Es gilt die branchengleiche Agglomeration im Textilbereich, die diesen Standort auszeichnet, zu stärken und auszubauen. Insbesondere bei der Neuvermietung von Ladenflächen in dieser Standortlage sollte dieser Umstand berücksichtigt werden.

<sup>15</sup> Einer - wenngleich nicht repräsentativen- Umfrage der WZ vom Januar 2008 zu Folge halten nur 36 % der insgesamt 723 Teilnehmenden, die Wuppertaler Innenstädte für attraktiv, während 63 % erklärten, auf Grund mangelnder Attraktivität in andere Städte zu fahren. Als Kritikpunkte erweisen sich insbesondere fehlende Fachgeschäfte, mangelnde Sauberkeit , zu wenig Kultur- und Gastronomieangebote. Positiv wird demgegenüber die Einkaufszentren Rathaus-Galerie, City-Arkaden, das Luisenviertel aber auch die vielen „schönen“ Plätze mit Aufenthaltsqualität abgehoben.

Räumlich und funktionale Schwächen kennzeichnen demgegenüber den westlichen Eingangsbereich des Quartiers am Kasinokreisel. Hier treffen mit dem ehem. Glanzstoff-Hochhaus zwei Bereiche der Elberfelder Innenstadt mit unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen aufeinander. Positiv sind die Ansätze von gastronomischen Angeboten zu bewerten, die sich hier im Verlauf der letzten Jahre etabliert haben.

Der Bereich zwischen Schlossbleiche / Wall und Mäuerchen weist eine deutlich geringere Passantenfrequenz auf und ist zudem nur unzureichend in die einzelhandelsgeprägte Struktur des Quartiers und der übrigen Standortlagen eingebunden. Daraus resultieren Probleme bei der Nutzung des vorhandenen Immobilienbestandes wie z. B. beim City-Center. Langfristig erscheint eine Neuausrichtung und Profilierung dieses -unmittelbar an der Wupper gelegenen- Standortes auf den Bereich Dienstleistungen/ Freie Berufe ggf. in Kombination mit Wohnnutzungen u. a. sinnvoll.

### **5.2.3 Friedrichstr. / Klotzbahn**

Dieses nördlich der Neumarktstrasse gelegene Quartier um das historische Elberfelder Rathaus, verfügt mit der Rathaus Galerie über das 2. Einkaufszentrum in der Elberfelder Innenstadt. Es stellt insbesondere für Bewohner der Nordstadt den Eingangsbereich zur Innenstadt dar. In den Randbereichen des Quartiers (nördliche Teile der Friedrich Str. und der Klotzbahn) fällt die Passantenfrequenz deutlich ab. Neben den zum Teil attraktiv gestalteten öffentlichen Räumen des Quartiers (Willy-Brandt-Platz, Friedrichstr. u. a.) sind jedoch auch untergenutzte Flächen vorhanden, welche die städtebauliche Attraktivität, so z. B. im Umfeld der ehem. Synagoge bzw. im Bereich der Straße Klotzbahn beeinträchtigen. Die Funktion des Karlsplatzes am nördlichen Rand des Quartiers ist im Zusammenhang mit den anderen Stadtplätzen in der Innenstadt zu überprüfen und zu klären, welche Nutzungsmöglichkeiten zukünftig auf dem Platz gefördert werden sollten.

### **5.2.4 Islandufer**

Das Islandufer hebt sich durch seine Bau- und Nutzungsstrukturen deutlich von den übrigen Innenstadtquartieren ab. Neben der Wupper prägen insbesondere architektonisch hochwertige, z. T. denkmalgeschützte Solitärbauten das Stadtbild: Die Schwebbahnstation Ohligsmühle, das ehemalige Glanzstoff Hochhaus sowie die Gebäude der Sparkasse und der IHK.

In diesen städtebaulichen Zusammenhang sind auch die südlich der B7 gelegene Stadthalle und die Schwimmoper einzuordnen. Dienstleistungen, Verwaltung und Nutzungen aus den Bereichen Kultur und Freizeit stellen eine hochwertige Ergänzung für die übrigen Bereiche der Innenstadt dar.

Ein Entwicklungspotenzial stellt die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche westlich des IHK-Gebäudes dar. Ziel ist es, die Fläche einer hochwertigen baulichen Nutzung zuzuführen. Dabei ist eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen Innenstadt und dem Bereich Johannisberg über die B7 zu gewährleisten.

### 5.2.5 Friedrich-Ebert-Str./ Luisenviertel

Den westlichen Teil der Innenstadt bildet das Quartier Friedrich–Ebert-Str/ Luisenviertel. Prägend ist die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz entlang der Luisenstraße, am Laurentiusplatz und im westlichen Teil der Friedrich – Ebert Str.. Im Verlauf der letzten Jahre hat sich die Luisenstraße zu einer Geschäftsstrasse mit spezialisierten Angeboten (Galerien, Handwerksbetrieben und Boutiquen) entwickelt. Eine interessante Mischung aus Gastronomie und z. T. hochwertigen Fachgeschäften macht die Friedrich – Ebert- Straße zu einer attraktiven Geschäftslage mit eigenständigem Charakter. Zahlreiche Veranstaltungen (Luisenfest/ Veranstaltungen auf dem Laurentiusplatz) tragen erheblich zu Attraktivität des Quartiers bei. Allerdings nimmt der Bereich die Nahversorgungsfunktion für das Quartier und darüber hinaus immer unzureichender wahr.

Aus städtebaulicher und funktionaler Sicht problematisch stellt sich demgegenüber der südliche Rand des Quartiers im Bereich Aue/ B 7 dar. Fehlende Raumkanten, eine z. T. heterogene Bau- und Nutzungsstruktur bilden zur Zeit keinen angemessenen „City-Rand“. Voraussetzung für eine städtebauliche und strukturelle Aufwertung dieser Zone dürfte jedoch auch eine Verbesserung der Erreichbarkeit insbesondere für Kunden sein.

Das Quartier weist mit über 2000 EW den höchsten Einwohnerbestand aller Cityquartiere auf. Das enge räumliche Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie), fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, Nähe zu schienengebundenen Verkehrsträgern, sanierte Altbausubstanz und ein städtebaulich attraktives Umfeld sind nahezu optimale Voraussetzungen für das Wohnen in der Innenstadt. Auf dem Wohnungsmarkt zeichnet sich ein Trend<sup>16</sup>, ab, der die Innenstadt als Wohnstandort<sup>17</sup> wieder stärker ins Blickfeld rückt. Vor diesem Hintergrund dürfte sich auch langfristig die positive Entwicklung des Quartier verstetigen. Darüber hinaus bieten sich damit in ähnlich strukturierten Quartieren – wie z. B. der Hofaue - beispielhaft Entwicklungsperspektiven an.

### 5.2.6 Hofaue

Das ehemalige Textilviertel konnte nach seinem Niedergang in den 1980-er Jahren mit öffentlichen und privaten Investitionen (Kolkmann-Haus, City Arkaden u. a.) stabilisiert werden. Charakteristisch sind der „enge“ Straßenraum insbesondere der Hofaue, mehrgeschossige gründerzeitliche Gewerbebauten und

<sup>16</sup> Dieser Trend wird u. a. gestützt vom demografischen Wandel und den damit einhergehenden Schrumpfungprozessen sowie den aus steigenden Benzinpreisen resultierenden höheren Kosten für Mobilität.

<sup>17</sup> Sieghard Gärtling, Geschäftsführer der Wüstenrot Städtebau- und Entwicklungsgesellschaft stellt fest: „Mobilität, Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs auch ohne Auto, soziale Kontakte und Eingebundensein ins gesellschaftliche Leben, kurze Wege zur Arbeit, ein großes Kultur- und Freizeitangebot – all das wird von vielen mehr geschätzt als ein Haus im Grünen! In den Innenstädten und Ortskernen – also in integrierten Wohnlagen – sind für zentrale Nachfragergruppen die 1 A- Wohnlagen der Zukunft zu suchen.“ (Gärtling, S.: Städtebauliche Innenentwicklung – eine Frage des Flächenangebotes. In: CIMA direkt, Nr.2, 2008)

z. T. großzügige Grundstückszuschnitte. Während sich im Bereich westlich der Wesendonkstr. mit dem Geschäftshaus Hofkamp / Morianstr., der ehem. Hauptpost, dem Platz am Kolk und den City Arkaden innenstadttypische Nutzungsstrukturen entwickelt haben, überwiegen östlich der Wesendonkstr. gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen.

Zwar stellen die City Arkaden eine wichtige bauliche und mit verschiedenen Eingängen im Bereich des Platzes am Kolk und der Straße Hofaue auch eine funktionale Klammer zum Kern der Innenstadt dar, dennoch erscheint zur Zeit eine Aktivierung der Hofaue mit weiteren Einzelhandelflächen wenig realistisch. Umnutzungsabsichten vorhandener Gebäude sind in der Vergangenheit vielfach an dem Nachweis erforderlicher Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken gescheitert. Dieses Hemmnis dürfte sich nur im Rahmen eines quartiersweiten Ansatzes lösen lassen.

Neben gewerblichen Nutzungen sowie Dienstleistungen und Gastronomie stellen vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe zur Kulturinsel Nutzungen aus den Bereichen Kultur-/ Kreativwirtschaft eine langfristige Perspektive dar. In Teilbereichen der Hofaue bestehen mit der vorhandenen Altbausubstanz gute Voraussetzungen für die Entwicklung innovativer, individueller und flexibler Wohnformen ( derzeit leben hier bereits ca. 915 EW) .

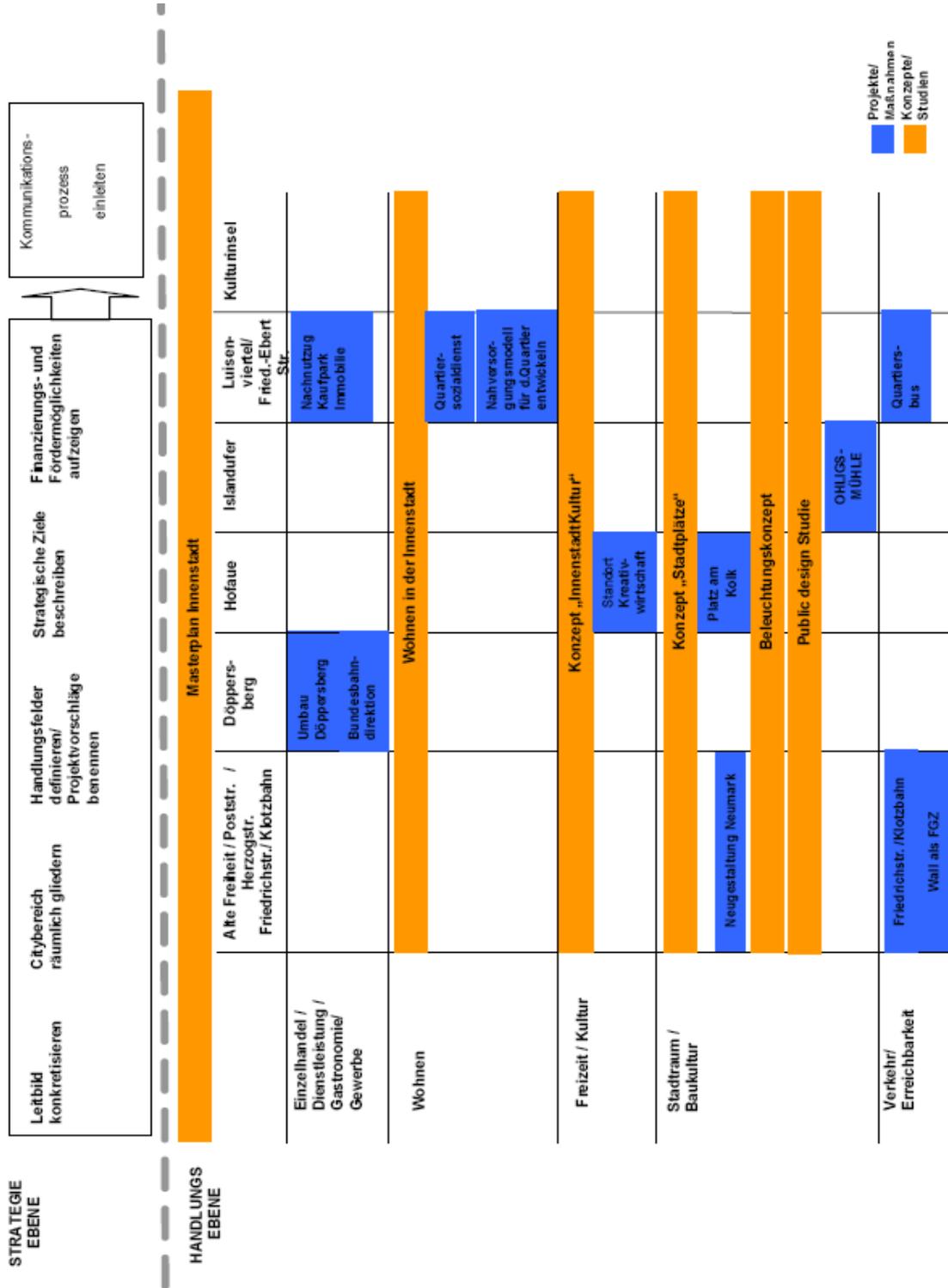
### **5.2.7 Kulturinsel**

Den südöstlichen Abschluss der Elberfelder City bildet die in einem Wupperbogen gelegene „Kulturinsel“ mit dem Schauspielhaus und dem Cinemaxx. Eine deutliche Aufwertung –nicht nur im Hinblick auf die ÖPNV-Erreichbarkeit sondern- insbesondere in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht erhielt der Bereich mit dem Bau der Schwebbahnstation Kluse. Anzuführen ist in diesem Zusammenhang auch die Errichtung des ADAC-Gebäudes im Bereich der B 7/ Bembergstr.. Die Trassenführung der B 7 verhindert eine intensivere fußläufige Anbindung an den Bereich der Hofaue.

## **6. Konzepte, Projekte, Maßnahmen,**

Neben den voran stehend dargestellten langfristigen strategischen Entwicklungsperspektiven und –zielen für die einzelnen Quartiere der Elberfelder Innenstadt sollen mit den erforderlichen konzeptionellen Arbeitsschritten aber auch bereits konkrete Maßnahmen und Projekte benannt und in den Prozess der Innenstadtentwicklung eingeordnet werden. In diesem Zusammenhang haben am 05. und 06. Juni 2008 erste Gespräche mit Vertretern der IG 1 und der IG Friedrich-Ebert - Str. stattgefunden. Dabei wurden Aufgaben und Ziele der AG Einzelhandel erläutert und die Situation in der Elberfelder Innenstadt bzw. in den jeweiligen Quartieren erörtert . Im Rahmen der Diskussion ergaben sich zahlreiche Anregungen, Ideen und Vorschläge für die zukünftige Entwicklung der Elberfelder Innenstadt. Die nachfolgende Übersicht vermittelt einen Überblick über den Gesamtprozess der Innenstadtentwicklung in Elberfeld , der auf einer strategischen Ebene und auf einer projekt – und maßnahmenbezogenen Handlungsebene abläuft.

**Abb.3: Innenstadtentwicklung Elberfeld – Handlungsfelder, Maßnahmen und Projekte**



Die erforderlichen vorbereitenden und koordinierenden Arbeitsschritte zur weiteren inhaltlichen Konkretisierung der relevanten Handlungsfelder können im Rahmen eines umfassenden „Masterplan Innenstadt“ oder aber in Form von themenbezogenen Konzepten und Studien entwickelt werden. Damit ist sichergestellt, dass die jeweiligen Einzelprojekte im stadtentwicklungsplanerischen / städtebaulichen Gesamtzusammenhang bewertet und – sofern erforderlich – entsprechend qualifiziert werden können. Bereits laufende Projekte und Maßnahmen aber auch erste Projektideen werden räumlich den Cityquartieren und inhaltlich den relevanten Handlungsfeldern zugeordnet.

Anzumerken ist, dass themenbezogene Konzepte<sup>18</sup> im wesentlichen Fragen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung behandeln. In der Regel handelt es sich um Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB<sup>19</sup>. Das Vorliegen solcher Planungen ist u. a. auch Grundlage für den Erlass einer Satzung gem. ISG Gesetz NRW (vgl.: §1 Abs. 1 ISGG NRW). Insofern liegt die Verantwortlichkeit für die Erarbeitung solcher Vorgaben bei der Kommune bzw. den zuständigen Dienststellen der Verwaltung. Die Projekte und Maßnahmen werden in unterschiedlichen Trägerschaften abgewickelt, von der öffentlichen Hand, Privaten oder als PPP- Projekte.

Die Situation des städtischen Haushalts wirft zwangsläufig auch die Frage nach der Finanzierung von Planungen, Projekten und Einzelmaßnahmen auf. Dabei kann auf der Ebene der strategischen Planung nicht die Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes für konkrete Einzelprojekte geleistet werden. Vielmehr sind mögliche Formen der Finanzierung i. V. mit den jeweiligen Voraussetzungen aufzuzeigen.

Grundsätzlich sind die Möglichkeiten zum Einsatz von Fördermitteln des Bundes , der Länder und – unter bestimmten Voraussetzungen - der EU für Projekte der Innenstadtentwicklung gegeben (vgl.: S. 4). Auf den Wettbewerb der Landesregierung für die Innenstädte im Ruhrgebiet sei in diesem Zusammenhang nochmals verwiesen. Darüber hinaus verknüpft das ISG-Gesetz NRW private Initiativen mit einer gesetzlich geregelten Finanzierungsmöglichkeit . Diese Mittel sind in der Regel von den Grundstücks- und Immobilieneigentümern aufzubringen. Aber auch Sponsoring und Spenden insbesondere im Hinblick auf die Erarbeitung notwendiger Planungen gewinnen in der Stadtentwicklung an Bedeutung. So wurde der Masterplan für die Kölner Innenstadt <sup>20</sup> vollständig aus Sponsorengeldern finanziert. Welche Finanzierungsmöglichkeit letztlich die geeignete für das jeweilige Projekt ist, muss im Einzelfall von den Projektträgern geprüft werden.

---

<sup>18</sup> Dabei handelt es sich um sog. informelle Planungen in Form von städtebaulichen Rahmenplänen, städtebaulichen Entwicklungskonzepten zu wirtschaftlichen , sozialen oder gestalterischen Fragestellungen .

<sup>19</sup> Formal bedarf es hierzu eines entsprechenden Ratsbeschlusses

<sup>20</sup> In Köln wurde der Verein *Unternehmer für die Region Köln e.V.* gegründet , der den Masterplan (Kosten von ca. 500.000€) beauftragt und mit Sponsorengeldern aus der Wirtschaft finanziert. ( Vgl.: <http://www.masterplan-koeln.de>)

## 7. Immobilien- und Standortgemeinschaften als Instrument der Innenstadtentwicklung

In NRW ist zunächst vor allem die informelle/ freiwillige Einrichtung von BID's<sup>21</sup> und ISG's durch die Landesregierung auf der Grundlage der Förderrichtlinien Stadtmarketing 2. Generation gefördert worden. Die im Rahmen eines Modellvorhabens mit 22 ISG's gesammelten Erfahrungen sind in das ISG Gesetz NRW eingeflossen. In der Vergangenheit hat es in Wuppertal bereits Bemühungen geben, auf informellem Weg ISG-Strukturen zu organisieren. Hierzu zählen das Leerstandsmanagement Schuchard Str. in Barmen und Maßnahmen zur Aufwertung des Wall in Elberfeld. Konkrete Maßnahmen aus diesen Initiativen sind letztlich nicht entstanden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Erfolg von informellen ISG's wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten – insbesondere in finanzieller Hinsicht- abhängt<sup>22</sup>.

Da mit dem neuen ISG –Gesetz in NRW noch keine Erfahrungen vorliegen, ist es zunächst sinnvoll sich mit den Regelungen, Verfahrensabläufen und den Aufgaben der einzelnen Akteure vertraut zu machen. Einen Gesamtüberblick hierüber vermittelt die nachfolgende Abbildung.

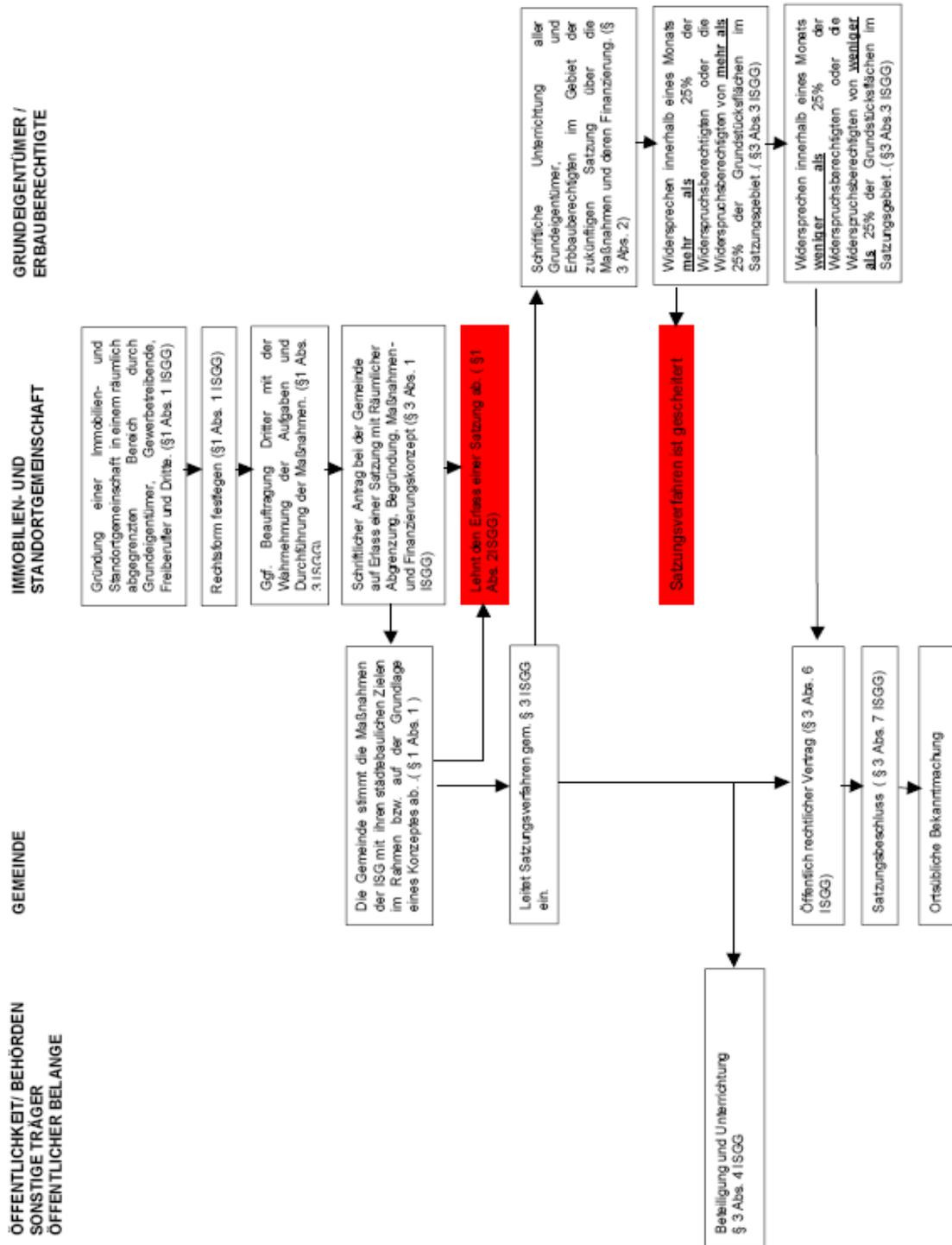
Die Initiative zur Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft kann nur von Gewerbetreibenden, den Immobilien- und Grundeigentümern ausgehen. Die Gemeinden haben im Zusammenwirken mit Kammern<sup>23</sup>, Verbänden u. a. im Rahmen des Gründungsprozesses keine gesetzlich geregelte Aufgabe, allerdings sollten sie zu diesem Zeitpunkt bereits beratend – im Hinblick auf das weitere Verfahren und die Inhalte - tätig werden. Der Erlass der Satzung für eine Immobilien- und Standortgemeinschaft und damit auch die Abwicklung des Verfahrens obliegt der Gemeinde. Neben dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind Abgabefestsetzung und -erhebung sowie Verwendung der Mittel die zentralen Aufgabenstellungen.

<sup>21</sup> Das DSSW definiert ein Business Improvement District (BID) wie folgt: „*Ein BID ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich , in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende zusammenschließen, um auf der Grundlage eines abgestimmten Arbeitsprogramms und mittels einer gemeinsamen verpflichtenden Abgabe die Instandhaltung , Aufwertung und Steigerung der Attraktivität eines ihres Geschäftsquartiers zu leisten.*“ (Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft ( DSSW) : DSSW – Leitfaden Business Improvement District – ein Modell für europäische Geschäftsstraßen ? DSSW Schriften 47, Berlin 2004, S 9) der Begriff Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) wird häufig synonym verwandt.

<sup>22</sup> vgl.: Drucksache VO/ 0367/ 08

<sup>23</sup> Am 04. 09.2007 hat die IHK im Einzelhandelsausschuss flankierend zur Gesetzesinitiative der Landesregierung den ISG-Gesetzesentwurf ausführlich diskutiert.

**Verfahren zum Erlass einer Satzung für Immobilien – und Standortgemeinschaften gem. ISGG NRW**



Quelle: ISGG NRW eigene Darstellung © 2008

Inhaltliche Einschränkungen für Maßnahmen und Projekte einer ISG macht das Gesetz nicht. Insoweit können sich die Aktivitäten einer ISG auf sämtliche Bereiche der Innenstadtentwicklung beziehen, wie z. B. Standortmarketing, Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, Reinigungsmaßnahmen, Gestaltung und Möblierung des öffentlichen Raumes, Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen oder konkrete Bauprojekte.

Das Gesetz bietet somit eine gute Grundlage vorhandenes Engagement zur Entwicklung der Innenstädte zukünftig zielgerichtet zu unterstützen. Auf die Kommunen kommen damit neue Pflichtaufgaben zu, deren finanzielle und personelle Konsequenzen (Satzungsverfahren und Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen) derzeit allerdings noch nicht abschätzbar sind.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Die AG Einzelhandel wird auf der Grundlage des vorliegenden Arbeitspapiers den erforderlichen Kommunikationsprozess mit der Politik, den Eigentümern, Einzelhändlern und Gewerbetreibenden einleiten. Da auf Grund der Haushaltssituation finanzielle Beteiligungen der Stadt Wuppertal nicht möglich sind, kann die Verwaltung nur eine beratende und koordinierende Funktion wahrnehmen. Ziel ist es, eine möglichst breite Unterstützung für die Initiative zur Stärkung der Innenstadt bei allen Akteuren zu erlangen und darüber hinaus Interessen abzugleichen und zu bündeln sowie Ideen für weitere Projekte, Maßnahmen und Initiativen zu fördern. Der Arbeitsgruppe und konkret die Fachverwaltung, die IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid sowie der Einzelhandelsverband stehen als Ansprechpartner für sämtliche Fragen im Zusammenhang mit der Qualifizierung der Elberfelder Innenstadt und auch für die Projektentwicklung beratend und unterstützend zur Verfügung. Die Verantwortung für die Durchführung von Satzungsverfahren gem. ISG-Gesetz NRW liegt bei der Verwaltung. In diesem Zusammenhang ist nunmehr zu klären, in welcher Form die erforderlichen konzeptionellen „Vorarbeiten“ geleistet werden. In Form eines Masterplans, der weitgehend von Privaten finanziert wird oder im Rahmen von Teilkonzepten.

Positiv im Sinne einer ersten Zwischenbilanz der Arbeit der AG Einzelhandel bleibt festzuhalten, dass insbesondere der Austausch über Projekte und Planungen und Entwicklungen in der Innenstadt sowie deren Auswirkungen erheblich zum Abbau bestehender Informationsdefizite beigetragen hat. Damit hat sich eine gute Grundlage für zukünftige Projektpartnerschaften und strategischen Allianzen zur Steigerung der Attraktivität der Elberfelder entwickelt.