



Handlungsprogramm Wohnen

Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal

Handlungsprogramm Wohnen

Konzept zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal

Erstellt von der

Stadt Wuppertal
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Bearbeiter:

Thomas Seck

Wuppertal, Mai 2009

INHALTSÜBERSICHT

1.	Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....	1
2.	Analyse - Aktuelle Situation und Entwicklungstendenzen	3
2.1.	Wohnungsmarkt Wuppertal – Situation und Entwicklungstendenzen	3
2.2.	Leerstandsanalyse	11
2.3.	Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotentiale	12
2.4.	Stärken-Schwächen-Analyse	15
3.	Leitlinien – Zukunft des Wohnens in Wuppertal	18
3.1.	Leitlinien „Wohnen in Wuppertal“	18
3.2.	Handlungs- und Einflussmöglichkeiten der Kommune zur Zielerreichung	19
3.3.	Einbindung der Wohnungsmarktakeure	20
4.	Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen.....	21
4.1.	Handlungsfeld Bestandsentwicklung	21
4.2.	Handlungsfeld Neubau / Flächenentwicklung	31
4.3.	Handlungsfeld Marketing	37
4.4.	Zusammenfassung der Handlungsansätze	40
5.	Fazit und weiteres Vorgehen	42

Anhang:

Kartendarstellungen

- Karte 1: Wohnungsleerstand - Betrachtungsebene Quartier
- Karte 2: Wohnungsleerstand - Betrachtungsebene Baublock
- Karte 3: Soziale Segregation - Einwohner mit Migrationshintergrund
- Karte 4: Soziale Segregation - Leistungsempfänger nach SGBII
- Karte 5: Wohnqualitätsatlas
- Karte 6: Stadtumbau West und Soziale Stadt - Gebietsabgrenzungen
- Karte 7: Hochhaussiedlungen - Bestandserfassung
- Karte 8: Wohnbauflächenpotentiale - Übersichtsplan
- Karte 8.0: Wohnbauflächenpotentiale - Elberfeld
- Karte 8.1: Wohnbauflächenpotentiale - Elberfeld-West
- Karte 8.2: Wohnbauflächenpotentiale - Uellendahl-Katernberg
- Karte 8.3: Wohnbauflächenpotentiale - Vohwinkel
- Karte 8.4: Wohnbauflächenpotentiale - Cronenberg
- Karte 8.5: Wohnbauflächenpotentiale - Barmen
- Karte 8.6: Wohnbauflächenpotentiale - Oberbarmen
- Karte 8.7: Wohnbauflächenpotentiale - Heckinghausen
- Karte 8.8: Wohnbauflächenpotentiale - Langerfeld-Beyenburg
- Karte 8.9: Wohnbauflächenpotentiale - Ronsdorf

Tabellarische Übersichten

Tabelle : Wohnbaupotentialflächen

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der Wohnstandort Wuppertal steht zunehmend vor neuen Herausforderungen. Veränderte Marktgegebenheiten, sinkende Wohnungsnachfrage und neue Anforderungen an das Wohnen prägen die Situation.

Neue Herausforderungen

Der demografische Wandel hat auch in Wuppertal spürbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt entwickelt. Während noch bis in die 90er Jahre eine Wohnungsknappheit herrschte, hat sich der Wohnungsmarkt zunehmend zu einem Mietermarkt mit einem – zumindest quantitativ – ausreichenden Wohnungsangebot entwickelt. Wenn auch heute noch – abgesehen von einigen Einzelstandorten – keine kritischen Leerstandsquoten mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Quartiersattraktivität zu erkennen sind, so wird sich diese Problematik in den nächsten Jahren und Jahrzehnten verschärfen.

Es sind jedoch nicht nur rein quantitative Aspekte zu beachten, auch qualitative Aspekte spielen eine entscheidende Rolle. Bieten die vorhandenen Wohnungsbestände ausreichend und bedarfsgerechte Angebote für alle Zielgruppen? Wie kann der Wohnungsmarkt qualitativ aufgewertet und nachfragegerecht gestaltet werden?

Das Handlungsprogramm Wohnen soll die Strategien für den Wohnungsmarkt in Wuppertal für die nächsten 10-15 Jahre aufzeigen. Im Focus dieses Konzeptes zur „Zukunft des Wohnens in Wuppertal“ sollen nicht kurzfristige Einzelmaßnahmen sondern eine langfristig angelegte Strategie zur Weiterentwicklung und Attraktivierung des Wohnstandortes Wuppertal stehen. Dabei werden bestehende Defizite benannt, aber auch die Potentiale der Stadt aufgezeigt. Entwicklungstendenzen werden dargestellt und Handlungsmöglichkeiten herausgearbeitet.

Das Handlungsprogramm Wohnen befasst sich dabei mit folgenden Fragestellungen:

Fragestellungen

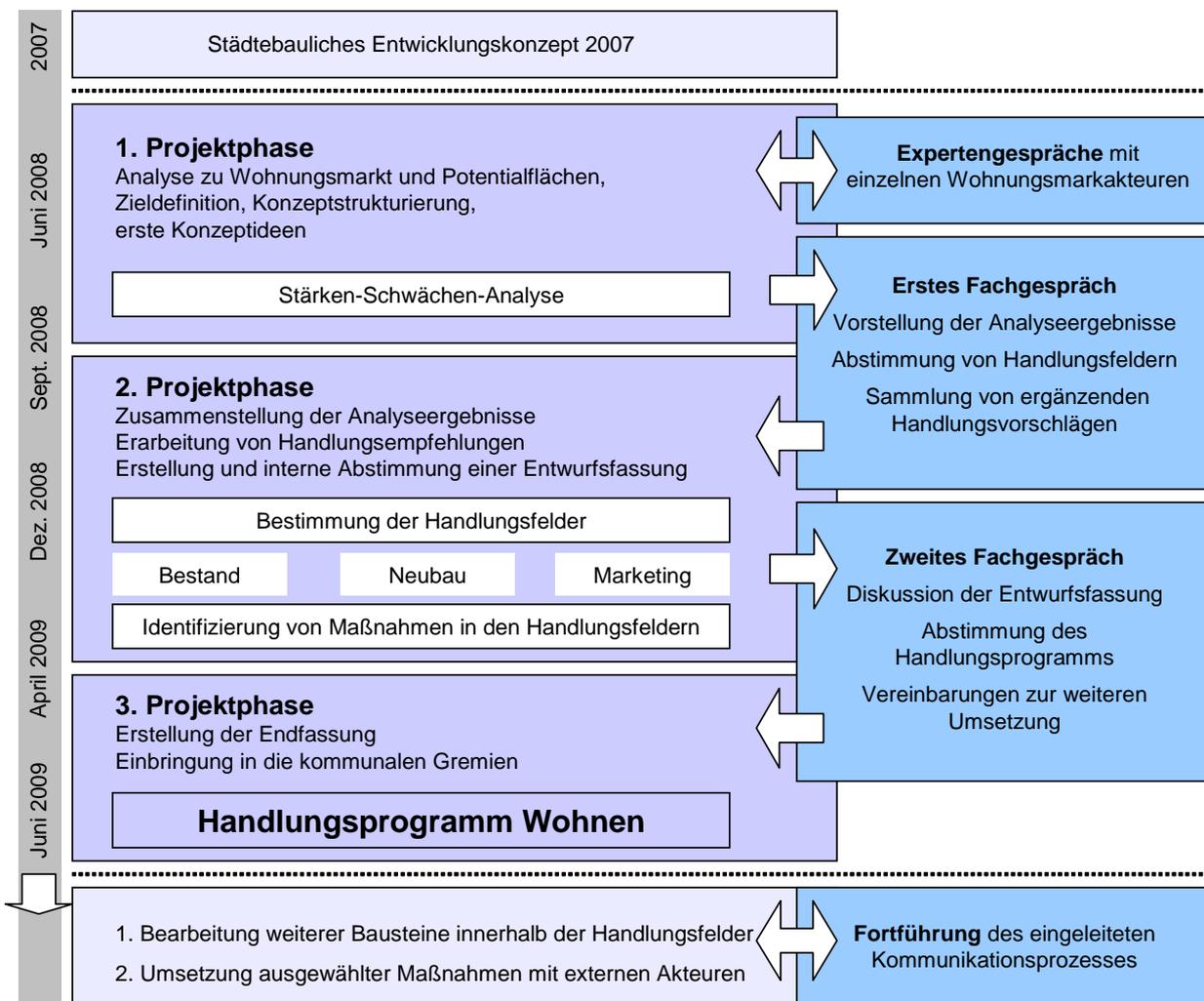
- Welche Entwicklungstendenzen kennzeichnen den Wuppertaler Wohnungsmarkt?
- Worin liegen die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Wuppertaler Wohnungsmarktes?
- In welchem Umfang besteht weiterhin Neubaubedarf trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen?
- Sind mittel- bis langfristig Rückbaumaßnahmen zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes erforderlich?
- Welche strategischen Ansätze sind zur positiven Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes erforderlich?
- Wie kann ein attraktives und nachfragegerechtes Wohnungsangebot gewährleistet werden? Welche Zielgruppen müssen besonders berücksichtigt werden?
- Welche konkreten Handlungsmöglichkeiten hat die Stadt?
- Wie kann das Image des Wohnstandortes Wuppertal weiter verbessert werden?
- Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen für die Akteure am Wohnungsmarkt, um den Entwicklungsprozess gemeinsam zu gestalten?

Dabei baut das Handlungsprogramm Wohnen auf den Erkenntnissen des im Jahr 2007 vorgelegten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Büros Empirica auf (vgl. Empirica, Stadtumbau West: Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal, 2007). Die hierin enthaltenen Analysen sowie Prognosen und Entwicklungstrends stellen die Grundlage für die Erarbeitung geeigneter Strategien und Handlungsansätze für die Zukunft des Wohnens in Wuppertal dar.

*Grundlage:
Städtebauliches
Entwicklungskonzept von
Empirica*

Nachfolgend sind die Grundlagen, die wesentlichen Erarbeitungsschritte sowie der Abstimmungsprozess mit den Wohnungsmarktakeuren in einer Grafik veranschaulicht.

Abb.1: Bearbeitungsdesign



2. Analyse - Aktuelle Situation und Entwicklungstendenzen

Die aktuelle Situation und die Entwicklungstendenzen wurden im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Wuppertal von Empirica bereits umfassend analysiert. Wesentliche Erkenntnisse werden in kompakter Form dargestellt (s. Kapitel 2.1).

Analyse - Aufbau

Ergänzend werden die Ergebnisse der aktuellen Leerstandsanalyse 2007, erstellt von der Statistikstelle der Stadt Wuppertal, herangezogen (s. Kap. 2.2). Diese lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes noch nicht vor.

Eine aktuelle Analyse zu den Wanderungsmotiven, die in Zusammenarbeit zwischen der Statistikstelle und dem Ressort Stadtentwicklung und Städtebau konzipiert wurde, soll ergänzende Informationen zu den Motiven der Fort- und Zuzüge bieten. Diese ist derzeit noch in Erarbeitung. Soweit sich hieraus in Zukunft neue Erkenntnisse ergeben sollten, werden diese in zukünftigen Arbeitsschritten berücksichtigt.

Die Wohnbauflächenpotentiale in der Stadt Wuppertal wurden im Rahmen dieser Studie umfassend analysiert und erstmalig zusammenfassend dargestellt. Eingeteilt in verschiedene Entwicklungsstadien von der Wohnbaufläche in Realisierung bis zur Potentialfläche ohne Planungsaktivitäten werden alle größeren Wohnbauflächen betrachtet (s. Kap. 2.3).

Eine Stärken-Schwächen-Analyse fasst die Analyseergebnisse zusammen (s. Kap. 2.4) und bildet die Grundlage für eine Ableitung geeigneter Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Wuppertal.

2.1 Wohnungsmarkt Wuppertal – Situation und Entwicklungstendenzen

Nachfolgende Erläuterungen zur Ist-Situation resultieren aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 von Empirica, punktuell ergänzt um Datenanalysen und Erkenntnissen aus Informationsgesprächen mit verschiedenen Wuppertaler Wohnungsmarktakteuren.

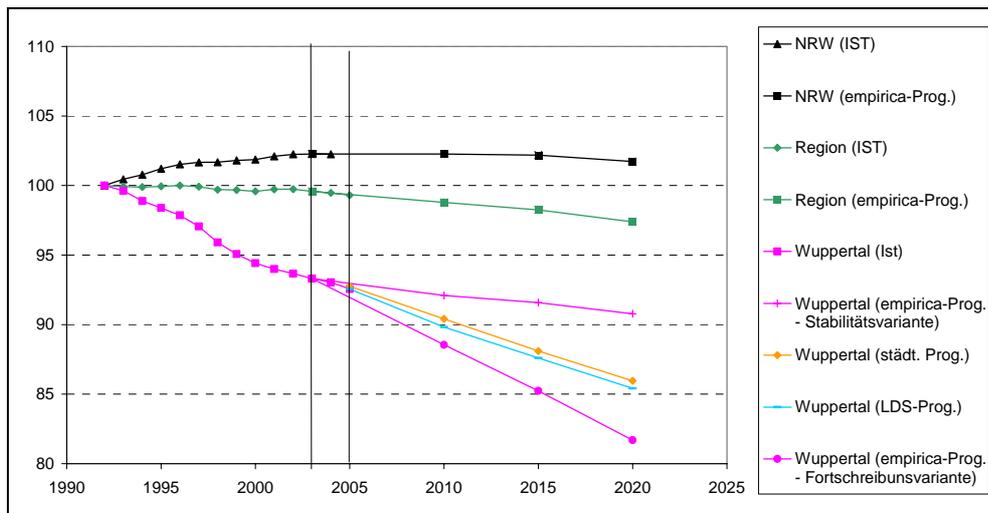
Rückläufige Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahlen sind deutlich rückläufig. Im regionalen Vergleich der Bevölkerungsentwicklung von 1992 bis 2005 gehört Wuppertal zu den Städten mit den deutlichsten Bevölkerungsrückgängen, wobei sich der Trend seit etwa 2000 etwas abgeschwächt hat.

In Bezug auf die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung arbeitet das Städtebauliche Entwicklungskonzept mit verschiedenen Varianten (Fortschreibungsvariante und Stabilitätsvariante) und sieht für das Jahr 2020 eine Bandbreite von 317.000 bis 352.300 Einwohnern voraus. Die städtische Prognose sowie die Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW liegen innerhalb dieser Bandbreite.

Bevölkerungsprognosen

Abb.2: Bevölkerungsprognose für Wuppertal



Quelle: empirica, Daten: LDS NRW, Stadt Wuppertal

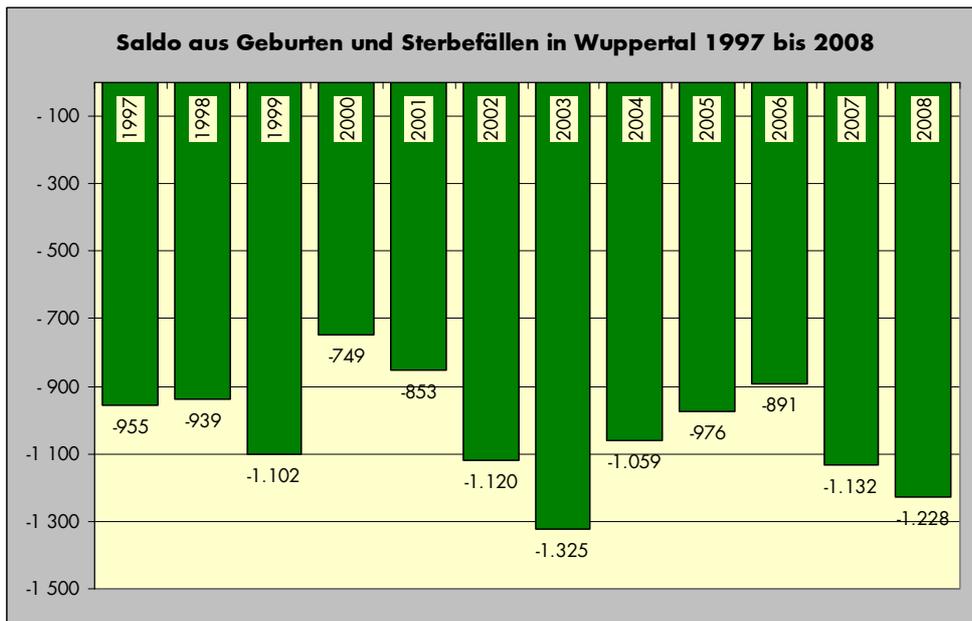
Die derzeitige Einwohnerzahl liegt bei 352.368 Einwohnern (Stand: 31.12.2008). Die aktuelle im Februar 2008 veröffentlichte städtische Bevölkerungsprognose geht auf Basis einer Trendprognose von etwa 330.000 Einwohnern im Jahr 2020 aus.

*330.000 Einwohner
im Jahr 2020*

Die negative Bevölkerungsentwicklung resultiert aus zwei Faktoren. Zum einen aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die von einem Sterbeüberschuss von ca. 1.000 Personen pro Jahr gekennzeichnet ist. Zum anderen ist die Situation von einem Abwanderungsüberschuss geprägt, der Ende der 90er Jahre besonders stark ausgeprägt war. Gründe hierfür sind in Arbeitsplatzverlusten, aber auch in den in der Vergangenheit fehlenden Angeboten für den Eigenheimbau zu suchen. Die Wanderungsverluste sind seitdem wieder rückläufig, liegen jedoch im Schnitt der letzten Jahre immer noch bei 1.000 Personen pro Jahr. Hier besteht die Chance einer Beeinflussung des Wanderungssaldos durch adäquate Angebote am Wohnungsmarkt und eine Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort.

Die überraschend hohe negative Wanderungssaldos im Jahr 2008 ist vor allem bedingt durch statistische Effekte. Es gab eine sehr hohe Anzahl von „Abmeldungen von Amts wegen“, die in Zusammenhang mit dem Versand neuer Steueridentifikationsnummern an alle Bürger stehen. Die tatsächliche Abwanderung dürfte - nach Bereinigung um diese Effekte - in ähnlicher Größenordnung wie in den Vorjahren liegen.

Abb. 3: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden 1997-2008



Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung



Negativer Wanderungssaldo

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistikstelle der Stadt Wuppertal

Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird die zukünftige Haushaltsentwicklung und daraus abgeleitet die Wohnungsnachfrage prognostiziert. Bei den Prognoseergebnissen zur Haushaltsentwicklung zeigt sich eine Spannweite zwischen Trendvariante mit sinkender und einer Stabilitätsvariante mit leicht steigender Haushaltsanzahl. Ausgehend von der Trendvariante gehört Wuppertal zu den wenigen kreisfreien Städten und Landkreisen, in denen trotz weiterer Haushaltsverkleinerung schon vor 2020 mit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage gerechnet werden muss.

Prognostizierter Rückgang der Wohnungsnachfrage

Für Wuppertal werden nicht gesättigte Einfamilienhauspräferenzen gesehen bei einem derzeit vergleichsweise niedrigen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH). Entsprechend gehen die Prognosen von einer - trotz rückgängiger Haushaltszahlen - weiter bestehenden Nachfrage im Marktsegment der EZFH aus. Überangebote und Leerstände werden sich auf den Geschosswohnungsbau konzentrieren. Empirica geht dementspre-

Nicht gesättigte EFH-Präferenzen in Wuppertal

chend bis zum Jahr 2025 von einem Neubaubedarf von 4.000 WE im Segment der EZFH aus (d.h. ca. 200 WE pro Jahr).

Bei gleichzeitig steigender EZFH-Quote wird sich der Leerstand nach Einschätzung von Empirica auf Mehrfamilienhäuser konzentrieren. Bis zum Jahr 2025 wird eine Leerstandsquote von 14,3% im Mehrfamilienhausbereich prognostiziert. Dies entspräche über 20.000 leerstehenden Wohnungen.

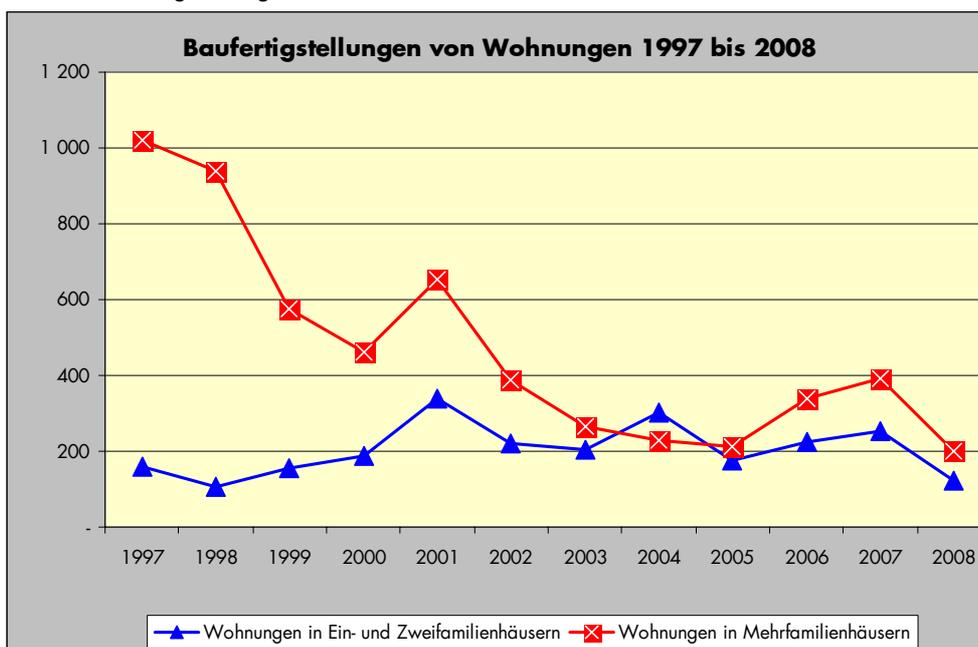
Faktisch kann trotz grundsätzlich zunehmender Überangebote im Geschosswohnungsbau durchaus ein Defizit in bestimmten Marktsegmenten, wie z.B. hochwertigen Eigentumswohnungen in attraktiven Lagen oder alten- und behindertengerechten Wohnungen mit Betreuungsangeboten bestehen. Daher geht Empirica auch bei den Geschosswohnungen von einer Sockelbautätigkeit von 200 WE pro Jahr aus.

Wie alle Prognosen basieren auch diese Prognosen auf Annahmen und Trendfortschreibungen. Unstrittig ist ein Bevölkerungsrückgang und letztlich auch eine rückläufige Nachfrage am Wohnungsmarkt. Der generelle Trend ist nicht umzukehren, wie stark er tatsächlich ausfällt, wird aber wesentlich von der Positionierung Wuppertals als Wirtschafts- und Wohnstandort abhängen.

Bautätigkeit

Die Baufertigstellungszahlen sind stark rückläufig im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Nach sehr hohen Baufertigstellungszahlen in der 1990er Jahren geht der Trend seit 1997 deutlich nach unten auf einen Wert um 200 WE pro Jahr im Jahr 2005. Das zeigt die zunehmende Marktsättigung im Geschosswohnungsbau. Die Jahre 2006 und 2007 weisen jedoch bereits wieder höhere Baufertigstellungszahlen auf, das Jahr 2008 deutlich geringere Zahlen. Bei den in diesem Zeitraum fertig gestellten Wohnungen handelt es sich überwiegend um hochwertige Eigentumswohnungen.

Abb. 4: Baufertigstellungen



Baufertigstellungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistikstelle der Stadt Wuppertal

Im Bereich der EZFH wurde 1998 ein Tiefpunkt bei 106 WE erreicht. Danach sind die Baufertigstellungszahlen wieder angestiegen. Die tendenziell gestiegenen Baufertigstellungszahlen erklären sich aus dem erhöhten Angebot an Bauflächen für den Eigenheimbau, das seit 2000 auf den Markt gebracht wurde. Ein deutlicher Anstieg in 2006 und 2007 lässt sich aus der zum 1. Januar 2006 (Stichtag für den Eingang der Baugenehmigungsunterlagen) abgeschafften Eigenheimzulage erklären. Aus den vor dem Stichtag begonnenen bzw. beantragten Bauvorhaben resultieren erhöhte Baufertigstellungen in 2006 und 2007. Dies erklärt auch den gegenläufigen Trend in 2008, da ein Großteil der grundsätzlich Bauwilligen die Entscheidung unter dem Eindruck der auslaufenden Förderung vorgezogen hat.

*Baufertigstellungen EZFH:
ca. 200 WE/Jahr*

Im Schnitt der letzten 10 Jahre liegen die durchschnittlichen Baufertigstellungszahlen für EZFH bei 218 WE pro Jahr, im Schnitt der letzten 5 Jahre bei 215 WE. Insgesamt lässt sich ein relativ stabiler Durchschnittswert von über 200 WE/Jahr feststellen.

Bei Mehrfamilienhäusern hingegen zeigen die mehrjährigen Durchschnittswerte den insgesamt rückläufigen Trend.

Tabelle 1: Baufertigstellungen - Durchschnittswerte

Zeitraum	fertig gestellte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	fertig gestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
	WE / Jahr	WE/Jahr
12-Jahres-Durchschnitt	204	473
10-Jahres-Durchschnitt	218	371
5-Jahres-Durchschnitt	215	274

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Daten der Statistikstelle der Stadt Wuppertal

Die zukünftige Entwicklung erscheint in Anbetracht der aktuellen Wirtschafts- und Finanzmarktkrise eher unsicher.

Struktur des Wohnungsmarktes

Die Stadt Wuppertal weist einen relativ geringen Anteil von EZFH am Gesamtwohnungsbestand auf. Mit insgesamt 19,7 % liegt der Anteil deutlich unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte in NRW (23,5 %). Nur die wesentlich größeren Städte Düsseldorf, Köln und Essen sowie die Stadt Gelsenkirchen haben geringere EZFH-Quoten. Vergleichbare Großstädte in NRW, wie Bochum, Duisburg oder Dortmund besitzen um einige Prozentpunkte höhere EZFH-Quoten.

**Tabelle 2: Anteil von Wohnungen in EZFH am Gesamtwohnungsbestand
Kreisfreie Städte und Landesdurchschnitt in NRW (Stand 2007)**

Kreisfreie Städte	Wohnungen insgesamt	Wohnungen in Wohngebäuden mit 1+2 Wohnungen	Anteil EZFH
	Anzahl	Anzahl	Prozent
<i>Nordrhein-Westfalen</i>	<i>8.501.569</i>	<i>3.598.896</i>	<i>42,3</i>
<i>Kreisfreie Städte in NRW</i>	<i>3.836.448</i>	<i>903.000</i>	<i>23,5</i>
Hamm	84.232	36.829	43,7
Bottrop	55.725	21.592	38,7
Mönchengladbach	126.790	48.833	38,5
Bielefeld	155.918	53.608	34,4
Solingen	79.563	25.386	31,9
Leverkusen	77.469	24.290	31,4
Krefeld	123.396	38.181	30,9
Münster	140.520	42.746	30,4
Remscheid	60.320	17.578	29,1
Bonn	159.332	44.569	28,0
Oberhausen	106.431	28.928	27,2
Mülheim an der Ruhr	91.695	24.235	26,4
Aachen	128.345	30.928	24,1
Dortmund	308.447	70.073	22,7
Duisburg	258.948	58.650	22,6
Bochum	191.961	41.394	21,6
Hagen	105.052	22.116	21,1
Herne	85.165	16.753	19,7
Wuppertal	192.482	37.855	19,7
Essen	317.944	59.036	18,6
Köln	519.589	94.508	18,2
Gelsenkirchen	142.069	22.415	15,8
Düsseldorf	325.055	42.497	13,1

Unterdurchschnittliche EZFH-Quote

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten des LDS NRW

Im Gegensatz zu anderen Städten befindet sich ein großer Anteil des Wohnungsbestandes in privatem Einzeleigentum. Nur ein geringer Teil der Bestände liegt im Eigentum von Wohnungsunternehmen. So verfügen die in der WBL (Wohnungsunternehmen Bergisches Land) zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen in Summe nur über etwa 10% des Wuppertaler Wohnungsbestandes (ca. 19.000 WE).

Wohnungsbestand

Zu konstatieren ist auch ein großer Anteil unsanierter Altbaubestände (Gründerzeit oder Nachkriegsbauten) und ein demgegenüber eher geringes Angebot an sanierten oder neuwertigen Mietwohnungen.

Unsanierete Altbaubestände

Der Wuppertaler Wohnungsmarkt weist eine starke Differenzierung auf. Einerseits gibt es sehr hochwertige und hochpreisige Angebote, konzentriert auf einzelne attraktive Wohnlagen (z.B. Briller Viertel, Toelleturm, Zooviertel). Andererseits existieren zahlreiche mittlere bis einfache Wohnlagen mit oftmals unsanierten und von der Ausstattung und den Wohnungszuschnitten nicht mehr zeitgemäßen Standards.



Tendenziell finden sich die besseren Wohnlagen auf den Höhen und i.d.R. schlechtere Wohnlagen in der Talachse. Diese Verteilung spiegelt sich sowohl in den Kartendarstellungen zu Wohnungsleerständen, zur sozialen Segregation als auch im „Wohnqualitätsatlas“ wieder (vgl. Karten 1 bis 5).

Eine Wuppertaler Besonderheit sind die kleinteiligen und qualitativ engmaschig differenzierten Strukturen mit oftmals sehr engem Nebeneinander von guten und einfachen Wohnlagen. So findet sich z.T. nur einen Straßenzug weiter durch höhere Distanz zu Hauptverkehrsstraßen und Nähe zu Grünanlagen oftmals eine deutlich andere Wohnqualität. Daher erschließen sich Struktur und unterschiedliche Lagequalitäten nicht so einfach wie in anderen Städten mit deutlich homogeneren Wohnqualitäten in den einzelnen Quartieren oder Stadtteilen.

*Differenzierte
Wohnqualitäten*

Allerdings ist ein gewisses West-Ost-Gefälle in der Qualität der Wohnlagen zu verzeichnen. So sind verstärkt die östlichen Stadtbereiche von höheren Leerstandsquoten betroffen.

Entwicklung der Grundstücks- und Mietpreise

Nach einem kontinuierlichem Anstieg der Bodenpreise bis 2000 stabilisierten sich diese seitdem gleichbleibend bei rund 250 €/m² in mittleren Lagen. Als Erklärungsansatz hierfür ist eine Marktentspannung durch die seitdem höheren Baulandausweisungen zu nennen.

Somit verfügt Wuppertal über ein deutlich günstigeres Preisniveau als das nahegelegene Düsseldorf. Im Vergleich zu vielen Umlandgemeinden und verschiedenen Großstädten des Ruhrgebietes (z.B. Dortmund) liegt das Preisniveau aber immer noch überdurchschnittlich hoch.

Tabelle 3: Baulandpreise

Stadt	Baulandpreise
	Bodenrichtwert für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, in mittlerer Lage, erschließungsbeitragsfrei
	€/m ²
Düsseldorf	460
Essen	270
Wuppertal	250
Bochum	245
Solingen	240
Dortmund	215
Remscheid	160

Quelle: Eigene Darstellung nach Daten aus www.boris.nrw.de
(Daten der Gutachterausschüsse in NRW, 2008)

Ähnlich wie bei den Grundstückspreisen verhält sich die Situation auch bei den Mietpreisen. Deutlich höhere Preise sind in den Großstädten der Rheinschiene anzutreffen, insbesondere in Düsseldorf. Zugleich verfügt der Wuppertaler Wohnungsmarkt jedoch über ein leicht erhöhtes Preisniveau im Vergleich zu Großstädten insbesondere des mittleren und östlichen Ruhrgebiets (Bochum, Dortmund).

Tabelle 4: Mietpreise

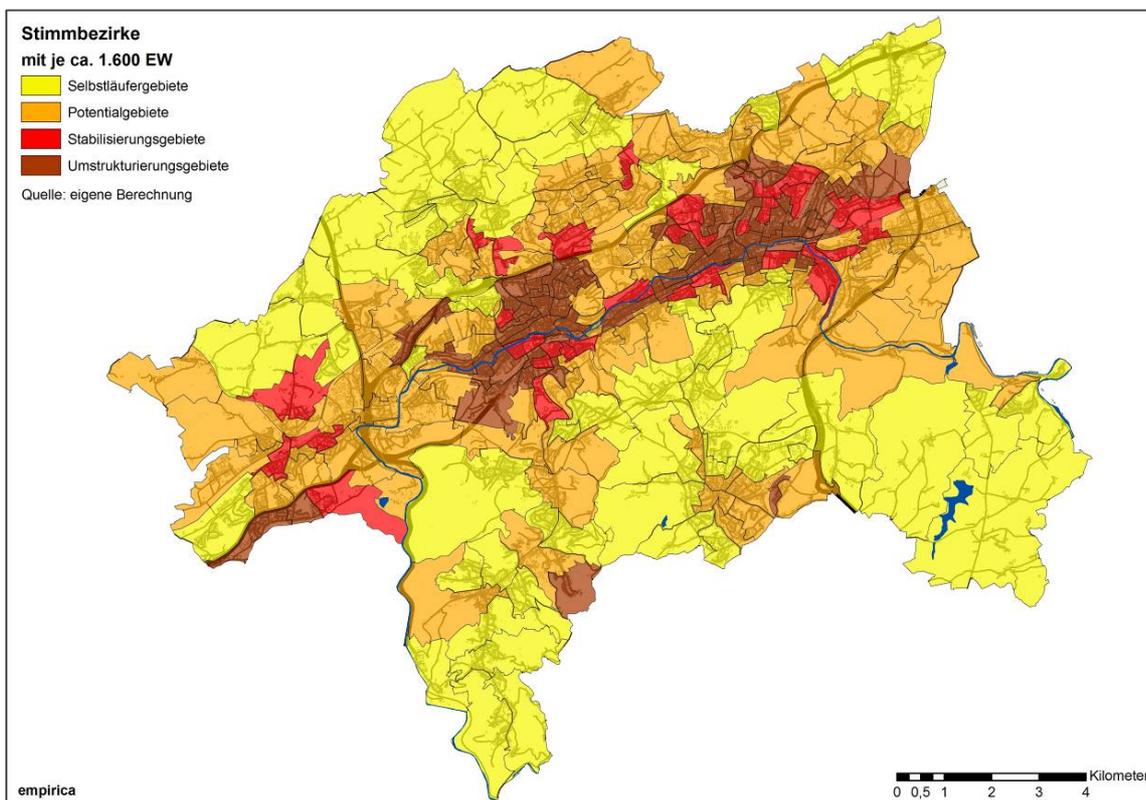
Stadt	Mietpreise
	Neubau oder neuwertig sanierter Altbau, ca. 75 m ² Wfl., mittlere Wohnlage, zzgl. NK, (Mittelwert)
	€/ m ² Wfl.
Düsseldorf	7,10
Essen	6,00
Solingen	6,00
Remscheid	6,00
Wuppertal	5,80
Bochum	4,90
Dortmund	4,80

Quelle: Eigene Darstellung nach aus www.hvbexpertise.de
(Immobilienmarktübersichten der HVB-Expertise GmbH, Stand 2007)

Räumliche Struktur - Wohnqualitätsatlas

Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde ein „Wohnqualitätsatlas“ erstellt, in dem die Marktakzeptanz der Wohnquartiere anhand einer Kriterienkombination von Leerstand, Preisen und Sozialindikatoren bewertet wurde. Anhand dieser Kriterien wurde eine Differenzierung in Selbstläufergebiete, Potentialgebiete, Stabilisierungsgebiete und Umstrukturierungsgebiete vorgenommen. Die Karte 5 zeigt die Ergebnisse dieser Analyse. Es zeigt sich das bekannte Bild mit den Gegensätzen zwischen Tal- und Höhenlagen. Die Umstrukturierungs- und Stabilisierungsgebiete konzentrieren sich in den Tallagen sowie punktuell im Bereich von Hochhaussiedlungen in den Höhenlagen. Die Selbstläufer- und Potentialgebiete konzentrieren sich in hohem Maße in den am besten am Markt akzeptierten Höhenlagen.

Wohnqualitätsatlas



2.2 Leerstandsanalyse

Nach aktueller Analyse der Statistikstelle der Stadt Wuppertal (Wohnungsleerstandsanalyse 2007) liegt die Leerstandsquote in Wuppertal derzeit bei 4,8 %. Die Ermittlung erfolgte auf Grundlage einer Auswertung der Stromzählerdatei der Wuppertaler Stadtwerke AG. Eine zeitgleich durchgeführte Eigentümerbefragung als Stichprobe ergab mit 4,9 % eine Leerstandsquote in ähnlicher Größenordnung. Die Bestände der in der Arbeitsgemeinschaft der Wuppertaler Wohnungsunternehmen (ARGE Wohnen) zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen weisen eine Leerstandsquote von 3,7 % auf, wobei ein Teil der Leerstände durch laufende Modernisierungsmaßnahmen bedingt ist. Dies weist auf eine stärkere Betroffenheit der privaten Einzeleigentümer hin, während die Wohnungsgesellschaften drohenden Leerständen eher durch strategische Bestandssanierungen begegnen können. Räumliche Schwerpunkte der Wohnungsleerstände liegen in der Talachse, insbesondere in den östlichen Stadtquartieren, punktuell auch in einzelnen Hochhaus- bzw. Großwohnsiedlungen. Die in der Anlage beigefügten Kartendarstellungen auf Quartiers- und Baublockebene (Karten 1 und 2) verdeutlichen die räumliche Verteilung.

*Leerstandsquote
2007: 4,8 %*

In Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Leerstandsquoten prognostiziert das städtebauliche Entwicklungskonzept - ausgehend von den oben erläuterten Annahmen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung - eine zukünftige Leerstandsquote bei Geschosswohnungen von 14,3% in 2025. Somit wird sich die Leerstandsproblematik in Zukunft deutlich verstärken, insbesondere unter der Berücksichtigung einer weiterhin zu erwartenden räumlichen Konzentration der Leerstände. Ein Leerstand im Bereich EZFH wird von Empirica auch für die Zukunft nicht gesehen.

*Prognostizierte
Leerstandsquote
2025: 14,3 %*

Ein Vergleich mit anderen Städten ist aufgrund der unterschiedlichen Erfassungsmethodik der Leerstandsquoten grundsätzlich schwierig. Einzige einheitliche Basis bieten Leerstandsdaten, die auf einer Auswertung von Heizkostenabrechnungen der Techem AG basieren. Da hierbei nur bestimmte „marktaktive“ Wohnungsbestände erfasst werden, ist die Aussagekraft in Bezug auf die tatsächliche Höhe der Leerstandsquote begrenzt.

Insgesamt müssen die Leerstandszahlen in Wuppertal noch nicht als alarmierend betrachtet werden. Allerdings treten sie durch die räumliche Konzentration an einigen Standorten zurecht verstärkt ins Bewusstsein der Öffentlichkeit und beeinflussen das umgebende Quartier.

2.3 Wohnungsbedarfe und Wohnbauflächenpotentiale

Wesentliche Grundlage für das Erkennen von Handlungsnotwendigkeiten und das Erarbeiten von Handlungsansätzen bis zu Projektvorschlägen ist die Kenntnis über gegebene Wohnbauflächenbedarfe und über vorhandene Wohnbauflächenpotentiale sowie deren räumliche Verteilung.

Wohnungsbedarf

Zur Bedarfssituation wurden bereits im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes von Empirica klare Einschätzungen getroffen. Nachfolgend die wesentlichen Erkenntnisse:

Im **Eigenheimbau / Individualwohnungsbau** werden die Bedarfe vom Empirica mit 200 WE/Jahr eingeschätzt. Baufertigstellungszahlen der letzten Jahre belegen eine Nachfrage in dieser Größenordnung.

*Wohnungsbedarfe
EZFH:
200 WE/Jahr*

Im **Mehrfamilienhausbau / Geschosswohnungsbau** besteht quantitativ kein zusätzlicher Bedarf, sondern es werden zunehmende Leerstände prognostiziert (wegen sinkender Haushaltszahlen). Jedoch darf daraus nicht der Rückschluss gezogen werden, dass kein Bedarf an Neubau im Bereich Geschosswohnungsbau besteht, da qualitative Aspekte zu beachten sind. Es bestehen eindeutig Defizite im Bereich hochwertiger Wohnungen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept von Empirica benennt daher auch im Geschosswohnungsbau einen Bedarf von 200 WE/Jahr.

*Wohnungsbedarfe
MFH:
200 WE/Jahr*

Wohnbauflächenpotentiale

Als Grundlage für das Handlungsprogramm Wohnen wurden sämtliche stadtentwicklungsrelevanten Wohnbaupotentialflächen in Wuppertal erfasst. Grundlage bildeten Daten aus dem städtischen Flächenkataster, der Flächennutzungsplanung und der verbindlichen Bauleitplanung sowie sonstige Kenntnisse über angedachte Flächenentwicklungen und Umnutzungen. Nicht erfasst wurden Baulücken und sehr kleinteilige Flächenentwicklungen, die weniger als 5 WE im Bereich EZFH oder weniger als 10 WE bzw. weniger als 2 Häuser im Bereich MFH umfassen.

*Bestandsaufnahme
Wohnbauflächen-
potentiale*

Die erfassten Flächen wurden orientiert an dem jeweiligen Entwicklungsstand in 5 Kategorien unterteilt:

*5 Entwicklungs-
kategorien:*

- Kat.1: Wohnbauflächen mit Baurecht in Realisierung (laufende Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen)
- Kat.2: Wohnbauflächen mit Baurecht (B-Plan rechtswirksam oder §34er-Baugenehmigung, jedoch noch keine Bau- oder Erschließungsmaßnahmen in Realisierung)
- Kat.3: Wohnbauflächen mit B-Plan im Aufstellungsverfahren (mindestens Aufstellungsbeschluss)
- Kat.4: Wohnbauflächen - Flächenreserven im FNP (Darstellung in FNP 2005, bisher noch keine B-Plan-Aktivitäten)
- Kat.5: Wohnbauflächen - Sonstige Potentialflächen (Umnutzungsflächen, B-Plan-Initiativen etc.)

in Realisierung

Baurecht

B-Plan i.A.

FNP

Potential

Die Einteilung in die verschiedenen Kategorien verdeutlicht, welche Flächen bereits vermarktungsreif entwickelt sind, welche voraussichtlich in den nächsten Jahren auf den Markt kommen und welche Reservflächen noch existieren.

Die als Anlage beigefügte tabellarische Übersicht zeigt die erfassten Wohnbaupotentialflächen sortiert nach Stadtbezirken. Die Flächen sind in Übersichtskarten dargestellt, die ebenfalls als Anlage beigefügt sind (vgl. Karte 8 sowie stadtbezirksbezogene Karten 8.0 bis 8.9).

Die Auswertung der Wohnbauflächenpotentiale zeigt folgendes Bild an insgesamt verfügbaren Flächen in den verschiedenen Entwicklungsstufen.

Tabelle 5: Wohnbauflächenpotentiale

Entwicklungsstand	Anzahl	Fläche in ha	Wohneinheiten in EZFH	Wohneinheiten in MFH
in Realisierung	19	19,80 ha	190*	168*
Baurecht	21	32,98 ha	532	288
B-Plan in Aufstellung	21	24,32 ha	362	130
Zwischensumme	61	77,10 ha	1.084	586
FNP	31	52,30 ha	1.054	20
Sonst. Potentialflächen	21	18,27 ha	167	419
Summe	113	147,67 ha	2.362	1.025

*ohne bereits realisierte WE

* ohne bereits realisierte WE

Insgesamt existiert mit ca. 150 ha Bruttobauland verteilt auf 113 Einzelflächen ein großes Wohnbauflächenpotential in verschiedenen Entwicklungsstufen. Auf dieser Fläche sind etwa 2.350 WE im Bereich EZFH sowie etwa 1.000 WE im Geschosswohnungsbau zu realisieren.

113 Potentialflächen

Bei jeweils 200 WE/Jahr berechnetem Wohnungsbedarf könnte auf den Potentialflächen theoretisch der Bedarf für über 10 Jahre im Bereich EZFH und für über 5 Jahre im Bereich MFH abgedeckt werden.

Quantitativ ausreichendes Angebot

Dieser theoretische Wert ist jedoch im Hinblick auf die tatsächliche Umsetzbarkeit zu hinterfragen. So finden sich bei den „Wohnbauflächen mit Baurecht“ verschiedene Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen älter als 2000 (in Einzelfällen sogar B-Pläne aus der 70er und 80er-Jahren), die aus unterschiedlichen Gründen, oftmals wegen fehlender Umsetzungsbereitschaft des Eigentümers, bisher nicht realisiert wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung dieser „Alt-Bebauungspläne“ auch mittelfristig unrealistisch ist. Insgesamt sind davon etwa 135 WE betroffen. Im Einzelfall wird die Umsetzbarkeit in Abstimmung mit den Eigentümern zu klären sein.



Ebenso existieren vereinzelt Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen im Verfahren, bei denen aus unterschiedlichen Gründen bereits seit mehreren Jahren die Bebauungsplanverfahren ruhen. Hiervon sind etwa 120 WE betroffen. Auch hier ist die tatsächliche Umsetzbarkeit zumindest unsicher.

Letztlich ist von besonderer Bedeutung für das realistische Angebot, in wie weit die im FNP 2005 enthaltenen Flächen tatsächlich umsetzbar sein werden. Mit etwa 1.000 WE stellen die FNP-Flächenreserven fast 50% des Potentials an EZFH-Bebauung dar. Die nähere Betrachtung von Einzelflächen zeigt, dass ein Teil der Flächen aufgrund der schwierigen Erschließungssituation oder fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht oder nur schwer aktivierbar sein wird. Somit relativiert sich auch der Umfang der umsetzbaren Flächenreserven im FNP.

Eine vertiefende Einschätzung der tatsächlichen Realisierbarkeit der gegebenen Flächenreserven in Alt-Bebauungsplänen, ruhenden Planverfahren und im Flächennutzungsplan wird in weiteren Schritten zu untersuchen sein.

*Zukunftsaufgabe:
Überprüfung der
Realisierbarkeit*

Die drei benannten Einschränkungen relativieren die Menge der realistischen Flächenpotentiale. Zu berücksichtigen bei der Potentialflächensumme sind allerdings auch die in den Potentialflächenlisten nicht erfassten Baulücken und kleineren Nachverdichtungsflächen im Innenbereich, die ein zusätzliches - wenn auch nicht eindeutig quantifizierbares - Bauflächenpotential darstellen.

In Bezug auf die Quantität der Wohnbauflächenpotentiale lässt sich somit festhalten:

1. Die benannten Zahlen zeigen die Größenordnung, nicht die exakte Angebotszahl.
2. Mittelfristig ist kein Flächendefizit festzustellen. Das aufgezeigte Potentialflächenangebot erscheint quantitativ ausreichend für die nächsten Jahre.
3. Wichtig ist die tatsächliche Aktivierung der Potentialflächen bzw. bei unsicheren Bereichen die abschließende Klärung, in wie weit die Potentialflächen tatsächlich aktivierbar sind (Eigentumssituation, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Erschließungsgegebenheiten, Restriktionen, Marktakzeptanz).
4. Die Frage neuer Potentialflächen stellt sich erst mittel- bis langfristig bzw. wenn sich Potentialflächen als nicht aktivierbar herausstellen sollten.

Typisch bei den Wuppertaler Potentialflächen ist, dass es sich überwiegend um kleinere Standorte handelt, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt sind. Es existieren nur wenige große Entwicklungsflächen. Dies kann durchaus ein Vorteil sein, da kleinere integrierte Standorte oftmals die Nachfrager- und die Bevölkerungsakzeptanz besser treffen als großflächige Neubaugebiete. Als größte Standorte sind der ehemalige Rangierbahnhof Wichlinghausen (Bergisches Plateau) mit insgesamt ca. 280 WE und der für Wohnbaunutzungen ausgewiesene Teilbereich der ehemaligen GOH-Kaserne an der Parkstraße mit ca. 140 WE zu nennen. Diese großen - baurechtlich bereits gesicherten bzw. in früher Umsetzungsphase befindlichen - Potentialflächen konzentrieren sich im Osten des Stadtgebietes (Barmen und Oberbarmen). Im Westen des Stadtgebietes, insbesondere in Vohwinkel, dominieren in den Übersichtskarten die FNP-Flächenreserven und B-Pläne in Aufstellung. Flächenpotentiale mit bereits gesichertem Baurecht oder Wohngebiete in Umsetzung sind dort bisher kaum vorhanden.

Als besonderes Potential für Wohnnutzungen sind die kommunalen Flächen (z.B. ehemalige Schulstandorte) zu benennen, die aufgrund ihrer oftmals integrierten innerstädtischen Lagen besondere Bedeutung und besondere Qualitäten für eine innenentwicklungsorientierte Stadtentwicklung besitzen.

Die Potentialflächenliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, zumal beispielsweise Brachflächen mit noch unklaren Nachnutzungsperspektiven nicht berücksichtigt wurden. Eine kontinuierliche Überprüfung und Fortschreibung ist notwendig und vorgesehen. Die im Rahmen dieses Konzeptes erfolgte strukturierte Ersterfassung der Wohnbaupotentialflächen dient somit als Grundlage für eine kontinuierliche Fortschreibung im Sinne eines „Wohnbauflächenmonitorings“. Zugleich können die Übersichten als Grundlage für zukünftige zielgruppenspezifische Standortrecherchen und eine Priorisierung von Flächenentwicklungen genutzt werden.

Wohnbauflächenmonitoring

2.4 Stärken-Schwächen-Analyse

Eine Gegenüberstellung von Stärken bzw. Chancen einerseits und Schwächen bzw. Risiken andererseits bietet einen geeigneten Verfahrensansatz, um die wesentlichen Faktoren des Wuppertaler Wohnungsmarktes zusammenfassend zu verdeutlichen. Diese Form der Darstellung von Analyseergebnissen wird abgeleitet aus dem Englischen als SWOT-Analyse (**S**trengths, **W**eaknesses, **O**pportunities, **T**hreats) bezeichnet.

SWOT-Analyse

Die in Auswertung fachlicher Analysen erstellte Entwurfsfassung wurde im Rahmen eines Fachgesprächs am 25.09.2008 mit verschiedenen Wohnungsmarktakteuren diskutiert und grundsätzlich bestätigt.

Die Kenntnis vorhandener Potentiale, aber auch vorhandener Defizite, ist Grundlage für die Entwicklung geeigneter Strategien, um die Potentiale des Standortes zu nutzen und den Defiziten entgegenzuwirken.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Stärken und Chancen den Schwächen und Risiken gegenüber. Zur besseren Übersichtlichkeit ist die SWOT-Analyse dabei in verschiedene thematische Aspekte gegliedert.

Merkmal	STÄRKEN / CHANCEN	SCHWÄCHEN / RISIKEN
Wohnsituation	<ul style="list-style-type: none"> – Umfangreicher Gründerzeitbestand, große Anzahl denkmalgeschützter Gebäude – Vielfalt unterschiedlicher Wohnquartiere – reizvolle topographische Situation (Blickbeziehungen) – viel Grün im Stadtgebiet (Parkanlagen) – qualitativ herausragende Stadtquartiere, sehr gute Wohnlagen (z.B. Briller Viertel, Zooviertel, Toelleturm) – attraktive landschaftsbezogene Wohnstandorte in Stadtrandlagen und verschiedenen Ortsteilen – eigenständige Stadtstrukturen mit Kleinstadtcharakter in einigen Ortsteilen (insbesondere Cronenberg und Ronsdorf) – Quartiere mit hohem Identifikationsgrad (hohe Verbundenheit mit dem Quartier, Quartiersengagement) 	<ul style="list-style-type: none"> – hoher Anteil unsanierter Wohnungen – Quartiere mit starken Tendenzen zur sozialen Segregation – starke Verdichtung (mit Ballung der Verkehrsachsen) in den Tallagen und in den Gründerzeitquartieren – Konzentration von schlechten Wohnlagen und Problembereichen in den stadtbildprägenden Tallagen – teilweise eingeschränkte Wohnqualitäten durch Gemengelagenproblematik
Eigentumsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> – mehrere aktive Wohnungsgesellschaften (Bestandssanierungen und innovative Ansätze zur Mieterbetreuung) 	<ul style="list-style-type: none"> – heterogene Eigentümerstruktur, große Teile des Wohnungsbestandes in privatem Einzeleigentum – geringer Anteil EZFH (auch in Vergleich mit anderen Großstädten)
Angebot	<ul style="list-style-type: none"> – mittlerweile großes Angebot an Grundstücken für EZFH (bei Berücksichtigung aktueller Flächenentwicklungen) 	<ul style="list-style-type: none"> – begrenztes Angebot im Marktsegment der sanierten oder neuwertigen Mietwohnungen in guten Wohnlagen – bisher kaum innerstädtische Angebote für EZFH
Nachfrage		<ul style="list-style-type: none"> – Sinkende Einwohnerzahlen und negative Haushaltsprognose -> sinkende Anzahl von Nachfragern am Wohnungsmarkt – Steigende Leerstandszahlen prognostiziert
Preise	<ul style="list-style-type: none"> – günstiges Preisniveau (im Vergleich zu Großstädten der Rheinschiene) 	<ul style="list-style-type: none"> – leicht erhöhtes Preisniveau im Vergleich mit Umlandgemeinden und einigen Ruhrgebietsstädten

Merkmal	STÄRKEN / CHANCEN	SCHWÄCHEN / RISIKEN
Flächenpotentiale	<ul style="list-style-type: none"> – stärkere Neuausweisungen für EZFH-Gebiete seit 2000 – zahlreiche Umnutzungsflächen als bereits aktivierte oder zu aktivierende Flächen für Wohnnutzungen – kommunale Flächen werden verstärkt auf den Markt gebracht 	<ul style="list-style-type: none"> – wenige große zusammenhängende Potentialflächen (bedingt durch Topografie) – keine großen zusammenhängenden Entwicklungsflächen in städtischem Eigentum
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> – sehr gute Verkehrsanbindung (für Auspendler) – Nordbahntrasse als Zukunftsprojekt bringt neue Qualität für viele Wohnquartiere (Fuß- und Radwegeverbindung) – hervorragende ÖPNV-Vernetzung, insbesondere entlang der Talachse (durch Schwebebahn) 	<ul style="list-style-type: none"> – sehr gute Verkehrsanbindung (für Einpendler) – Prägende Verkehrsachsen in Tallage sowie querende Autobahnen beeinflussen Wohnqualität in den betroffenen Bereichen
Regionales Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> – Nähe zu boomenden Zentren wie Düsseldorf 	<ul style="list-style-type: none"> – Konkurrenz zahlreicher Großstädte im Umfeld
Projekte	<ul style="list-style-type: none"> – Einzelprojekte mit prägender Bedeutung (z.B. Arrenbergsche Höfe, Umnutzung ELBA-Brachfläche, Huppertsberg Fabrik) – bereits begonnene Aufwertung von Stadtquartieren im Rahmen der Programme Stadtumbau West und Soziale Stadt – innovative Ansätze im Stadtumbau West (WQG, Zwischennutzungsagentur) 	<ul style="list-style-type: none"> – nur vereinzelt herausragende Wohnbauprojekte mit regionaler Ausstrahlung
Image	<ul style="list-style-type: none"> – Einzelquartiere mit sehr gutem Image – teilweise hohe Quartiersverbundenheit 	<ul style="list-style-type: none"> – fehlendes positives Image der Gesamtstadt als Wohnstandort – erster Eindruck als Wohnstandort beeinträchtigt durch starke Verdichtung an Hauptverkehrsachsen

Zusammenfassend halten sich Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken die Waage. Als große Potentiale sind die besonderen Wohnqualitäten Wuppertals (umfangreicher Gründerzeitbestand, Villenviertel, besondere Blickbeziehungen durch Topografie etc.) sowie das im Vergleich zur Rheinschiene günstige Preisniveau hervorzuheben. Demgegenüber stehen u.a. problematische Quartiere mit unsanierter Bausubstanz und nicht zuletzt das fehlende positive Image des Wohnstandortes Wuppertal.

Es gilt durch zielgerichtete Strategien und Maßnahmen den Schwächen und Risiken entgegenzuwirken und die vorhandenen Stärken weiterzuentwickeln und Chancen zu nutzen.

3. Leitlinien – Zukunft des Wohnens in Wuppertal

Grundlegende Zielstellung ist die Aufwertung und Profilierung des Wohnstandortes Wuppertal. Dazu gehört sowohl die Sicherung vorhandener und Entwicklung neuer Wohnqualitäten für die vorhandene Bevölkerung, als auch die Schärfung des Profils des Wohnstandortes Wuppertal im regionalen Wettbewerb.

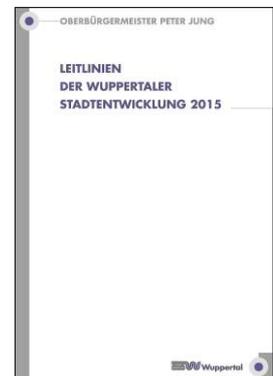
Aufwertung und Profilierung des Wohnstandortes Wuppertal

Die Leitlinien zur Wuppertaler Stadtentwicklung mit dem Zielszenario „Wohnen in Wuppertal“ verdeutlichen die Vision zur Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal.

3.1 Leitlinien „Wohnen in Wuppertal“

Im Rahmen der im September 2008 veröffentlichten Leitlinien der Wuppertaler Stadtentwicklung wurde das „Zielszenario Wohnen 2015“ erarbeitet.

Dieses Zielszenario sowie die Leitlinien zum Thema Wohnen stellen die Zukunftsvision für das Wohnen in Wuppertal dar.



Zielszenario

Zielszenario Wohnen 2015

Durch zielgruppengenaue Wohnungsbauprojekte mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität konnte die Abwanderung einkommensstarker Haushalte ins regionale Umfeld gestoppt und umgekehrt werden. Wuppertal ist es auch gelungen, sich als attraktiver Wohnstandort für Menschen aus der westlichen Rheinschiene zu etablieren. Die gründerzeitlichen Stadtteile sind als Identifikation stiftende Räume der Stadt und als attraktive Wohnstandorte stabilisiert und gestärkt worden. Insbesondere einkommensstarke, ältere, aber auch jüngere Haushalte wählen hier ihren Wohnstandort. Der strukturelle Wandel der Stadt wurde als Chance genutzt, für Familien mit Kindern innerstädtischen Wohnraum mit attraktivem Wohnumfeld zu schaffen. Experimentelle und innovative Wohnprojekte werden in Wuppertal regelmäßig entwickelt und haben das Image als Wohnstandort nachhaltig verbessert. Wohnen im Alter hat sich verstärkt zu einem komplexen sozialen Netzwerk entwickelt, in dem sich die Potenziale älterer Menschen für ehrenamtliches, bürgerschaftliches Engagement entfalten. Generationenübergreifende Wohnformen haben sich etabliert. Auf dem Teilmarkt der preisgünstigen Wohnungen ist die Wohnungsmarktlage als entspannt anzusehen. Durch eine differenzierte Sanierungs- und Rückbaustrategie in Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privateigentümern konnten städtebauliche Probleme durch leerstehende Wohnungen in innerstädtischen Bereichen vermieden werden. Eine konsequente energetische Sanierung mit intensiver öffentlicher Beratung hat den Energiebedarf des Wohnens erheblich gesenkt.

Leitlinien

strukturell

1. Wuppertal als Wohnstandort profilieren und in der Region aktiv vermarkten.
2. Die Zahl der Wohnungen durch Rückbau und Zusammenlegung kleiner Wohneinheiten reduzieren.
3. Ausbau der öffentlich privaten Zusammenarbeit mit Blick auf die Beratung von Hauseigentümern, die Entwicklung zielgruppenspezifischer Wohnungsbauprojekte und die Organisation von Anpassungserfordernissen des Wohnungsbestandes.
4. Die Neuschaffung von Sozialmietwohnungen gezielt auf wenige Einzelmaßnahmen und für besondere Personengruppen (z. B. ältere und/oder behinderte Menschen, Familien mit Kindern) beschränken.

räumlich

5. Keine zusätzlichen öffentlich geförderten Wohnungen in sozialen Problemgebieten, Neubau in Siedlungsgröße vermeiden.
6. Die Innenentwicklung und das Flächenrecycling hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Freiflächen.
7. Die Attraktivität vor allem der gründerzeitlichen Stadtteile als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen verbessern.

Leitlinien Wohnen



3.2 Handlungs- und Einflussmöglichkeiten der Kommune zur Zielerreichung

Die Kommune kann durch Ihr Handeln wichtige Rahmenbedingungen und Impulse setzen. Insbesondere bestehen folgende Handlungs- und Einflussmöglichkeiten.

Direkte Handlungsmöglichkeiten:

1. Baurechtschaffung: gezielte Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen
2. Fördermittelenkung: Ausweisung von Fördergebieten (insbesondere Stadtumbau West und Soziale Stadt) und Lenkung von Mitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung
3. Zielgerichtete Vermarktung kommunaler Flächen
4. Aktive und beispielgebende Projektentwicklung durch die Kommune (aufgrund finanzieller Restriktionen nur eingeschränkt möglich)

Indirekte Handlungs- und Einflussmöglichkeiten:

5. Erhalt und Ausbau einer attraktiven sozialen Infrastruktur
6. Projektinitiierung und unterstützende Projektbegleitung von Schlüsselprojekten zur Quartiersaufwertung
7. Rahmendingungen schaffen, z.B. durch Aufwertung der Innenstädte als identifikations- und imageprägende Wahrnehmungspunkte einer Stadt
8. Marketing für den Wohnstandort Wuppertal mit dem Ziel, ein positives Stadtimage aufzubauen

Kommunale Einflussmöglichkeiten



Eine positive Weiterentwicklung des Wohnstandortes Wuppertal bedarf einer engen Kooperation zwischen Kommune, Wohnungsgesellschaften, Projektentwicklern, privaten Immobilieneigentümern und vielen anderen Wohnungsmarktakteuren. Dies gilt insbesondere, da die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune über eigene Investitionen aufgrund der vorläufigen Haushaltsführung stark eingeschränkt sind.

*Kooperation
Kommune und
Wohnungsmarkt-
akteure*

Das Handlungsprogramm Wohnen zeigt daher - unter den genannten Zielstellungen - mögliche Strategien und Maßnahmen zur Zielerreichung auf. Dabei beschränkt sich das Konzept nicht auf kommunale Maßnahmen, sondern zeigt auch Maßnahmen auf, die im Wesentlichen durch private Wohnungsmarktakteure erfolgen müssen.

3.3 Einbindung der Wohnungsmarktakteure

Die Kommune ist ein wichtiger Akteur am Wohnungsmarkt. Sie alleine wird jedoch keine grundlegenden Verbesserungen des Wohnstandortes Wuppertal erreichen, sondern ist auf private Investitionen und die Aktivitäten einer Vielzahl von Wohnungsmarktakteuren, von der Wohnungsbaugesellschaft bis zum privaten Bauherren, angewiesen.

Eine Einbindung der Wohnungsmarktakteure bereits in den Erarbeitungsprozess des Handlungsprogramms Wohnen war daher ein wesentliches Ziel. Diese Einbindung erfolgte durch Expertengespräche mit einzelnen Wohnungsmarktakteuren sowie insbesondere in Form von Fachgesprächen mit einem Kreis von Wohnungsmarktakteuren.

Im ersten Fachgespräch im September 2008 wurden Ausarbeitungen, Überlegungen und Ideen vorgestellt sowie Fragen und Strategien zur Zukunft des Wohnens in Wuppertal diskutiert. Die Wohnungsmarktakteure hatten die Möglichkeit ihre Einschätzungen und Vorschläge zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Wuppertal einzubringen. Auf dieser Grundlage wurde das Handlungsprogramm weiter qualifiziert.

Eine Entwurfsfassung des Handlungsprogramms Wohnen wurde den Wohnungsmarktakteuren im April 2009 übersandt und diente als Grundlage für eine abschließende Beratung der Strategie- und Handlungsansätze im Rahmen eines zweiten Fachgesprächs.

Im Sinne eines prozessorientierten Ansatzes dient die Beteiligung der Wohnungsmarktakteure gleichzeitig zum Aufbau von Netzwerkstrukturen für die zukünftige Umsetzung von Projekten auf Grundlage der abgestimmten Handlungsansätze und Maßnahmen.



4. Handlungsfelder, Strategien und Maßnahmen

Unter der aufgezeigten Zielstellung einer Attraktivierung des Wohnstandortes Wuppertal und aus den Erkenntnissen der Analyse ergeben sich drei wesentliche Handlungsfelder. Dies sind:

3 Handlungsfelder zur Attraktivierung des Wohnstandortes

1. das Handlungsfeld Bestandsentwicklung,
2. das Handlungsfeld Neubau/Flächenentwicklung und
3. das Handlungsfeld Marketing.



4.1 Handlungsfeld Bestandsentwicklung

Der Bestandsentwicklung wird in Zukunft eine immer größere Bedeutung zukommen. Bestandsentwicklung bedeutet dabei insbesondere eine Anpassung an neue Anforderungen an das Wohnen. Punktuell muss in Anbetracht der rückläufigen Haushaltszahlen und zukünftig steigender Leerstandsahlen auch ein zielgerichteter Rückbau nicht zukunftsfähig erscheinender Bestände in Betracht gezogen werden.



Die wesentlichen Fragestellungen im Handlungsfeld Bestandsentwicklung sind:

- Wo liegen die räumliche Handlungsschwerpunkte?
- Worin müssen die inhaltliche Handlungsschwerpunkte bestehen?

4.1.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte zur Bestandsentwicklung

Der Analyseteil hat verdeutlicht, in welchen Siedlungsstrukturtypen und in welchen Quartieren die größten Probleme und daraus abgeleitet die größten Handlungsbedarfe liegen. Dies sind insbesondere:

*Räumliche Handlungsschwerpunkte:
Gründerzeitquartiere
Hochhaussiedlungen*

- die Gründerzeitquartiere in der Talachse sowie
- die Hochhaussiedlungen der 60er-70er Jahre.

Dies wird besonders deutlich bei Betrachtung der Wohnungsleerstandsanalyse auf Quartiers- und Baublockebene (vgl. Karten 1 und 2). Die Sozialindikatoranalysen zeigen ein ähnliches Bild mit Problembereichen in der

Talachse und in einigen Hochhaussiedlungen (vgl. Karten zur Sozialen Segregation, Karten 3 und 4). Auch der von Empirica erstellte Wohnqualitätsatlas verdeutlicht den Umstrukturierungsbedarf in den benannten Siedlungsstrukturtypen und Quartieren (vgl. Karte 5).

Gründerzeitquartiere

Die umfangreichen Gründerzeitquartiere stellen ein großes Potential dar. Attraktive Bausubstanz, Zentralität und Altbauflair bieten große Wohnqualitäten. In einigen Quartieren bewirken ein erkennbarer Sanierungsstau, eine sehr hohe Dichte und starke Segregationstendenzen jedoch deutliche Akzeptanzprobleme.

Besonderer Handlungsbedarf in Bezug auf die gründerzeitlichen Quartiere besteht auch wegen ihrer stadtbildprägenden Wirkung und ihrer funktionalen Bedeutung für die Gesamtstadt. Als Orte der Industriegeschichte wirken diese Stadtteile Identität stiftend für die Gesamtstadt.

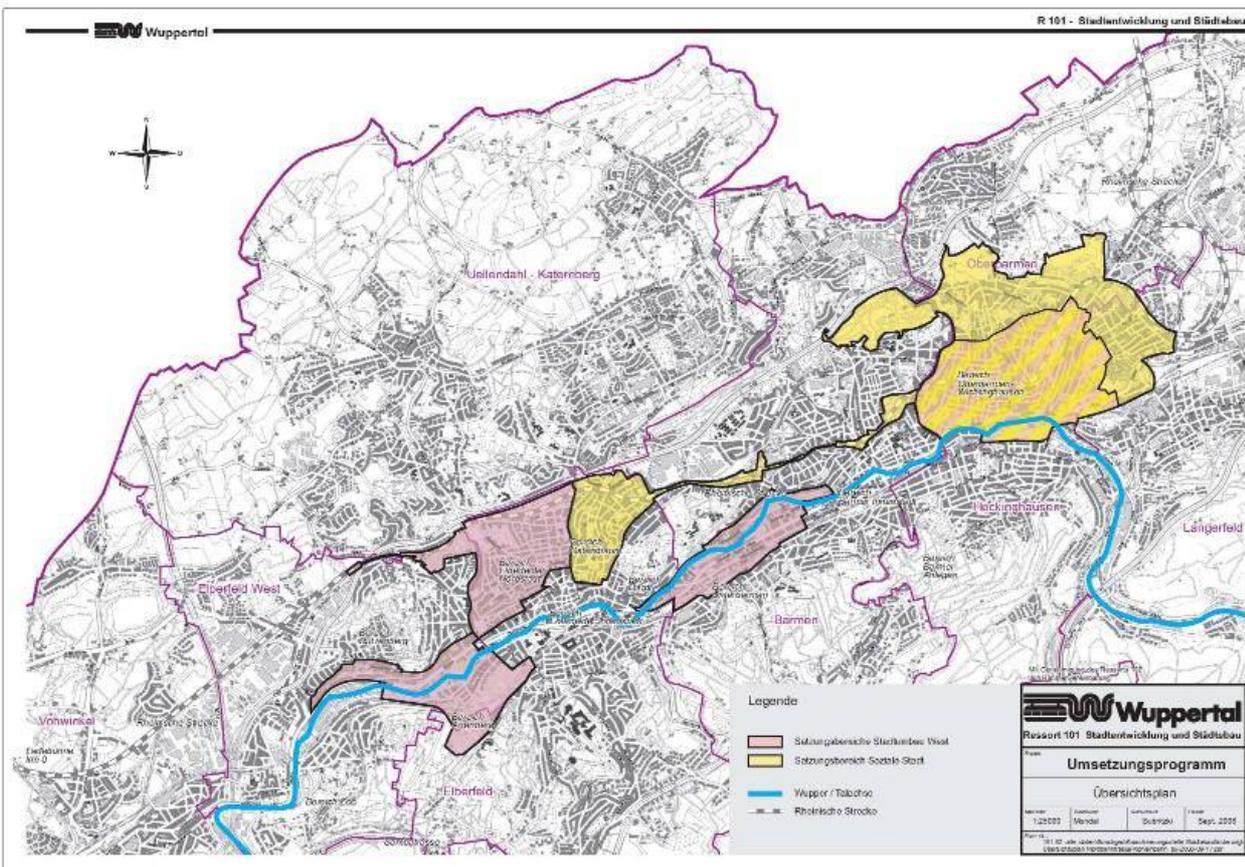
Daher muss es eine grundlegende Strategie sein, diese stadtbildprägenden Quartiere gezielt zu stabilisieren und aufzuwerten. Wichtige Ziele sind es, den Anteil der Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen zu erhöhen und die Migrantenselbstorganisation und deren Investitionstätigkeit zu stärken. Eine wesentliche Voraussetzung für diesen Aufwertungsprozess wurde durch die Aufnahme der Quartiere Elberfelder-Nordstadt, Arrenberg, Unterbarmen und Oberbarmen/Wichlinghausen in die Förderprogramme Stadtumbau West und Soziale Stadt geschaffen.

Gründerzeitquartiere als Potential



Die Projektgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt:

Karte „Quartiere Stadtumbau West und Soziale Stadt“



Um das Ziel einer Stabilisierung und Aufwertung dieser Quartiere zu erreichen wurden sechs „Konzeptbausteine für den Stadtumbau in Wuppertal“ entwickelt:

6 Konzeptbausteine für den Stadtumbau

1. Hof- und Fassadenprogramm
2. Attraktivierung des Wohnumfelds (neue und neu gestaltete Grün- und Spielflächen)
3. Verbesserung des Stadtteilimages/ Mitmachprojekte
4. Neu- und Umnutzung inkl. Rückbau von baulichen Anlagen
5. Beratung und Vernetzung der privaten Grundstückseigentümer und stadtteilorientierte Energieberatung durch die Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft mbH (WQG)
6. Neunutzung von leerstehenden Ladenlokalen/ Zwischennutzungsagentur

Zahlreiche konkrete Projekte sind in diesen Quartieren in Umsetzung oder Vorbereitung.

Maßnahmen / Handlungsansätze in den Gründerzeitquartieren

Wesentlicher Handlungsansatz in den Gründerzeitquartieren ist die Fortführung der laufenden Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus. Neben den zahlreichen Einzelprojekten zur Quartiersaufwertung sind als grundlegende instrumentelle Handlungsansätze besonders hervorzuheben:

– Hof- und Fassadenprogramm

Mit der Auflage des Hof- und Fassadenprogramms sollen Anreize für Investitionen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern gegeben werden. Durch die als Zuschuss gewährten Fördermittel können private Investitionen in mindestens gleicher Höhe angestoßen werden. Aufgrund der baulichen Dichte und des Mangels an öffentlichen Freiflächen in den ausgewählten Stadtteilen können private Freiflächen eine wichtige Ausgleichsfunktion übernehmen. Erneuerungsaktivitäten in diesen Bereichen mit dem Ziel der Schaffung von Gestaltungs- und zusätzlichen Nutzungsqualitäten sind in Hinblick auf die Wohnzufriedenheit der Bewohner von besonderer Bedeutung.



– WQG - Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft

Die WQG arbeitet im Rahmen des Programms Stadtumbau West und des Programms Soziale Stadt Oberbarmen / Wichlinghausen (ab 2009) an der Aufwertung der benannten Gründerzeitquartiere. Die Arbeit ist an folgenden Projektzielen ausgerichtet:

1. Stabilisierung des Wohnungsbestandes durch Qualifizierung der Eigentümer und Förderung von Investitionen (Beratung von Hauseigentümern, Energieberatung).
2. Entwicklung nachhaltiger Nutzungen für brachliegende Flächen und Gebäude zur Verbesserung des Wohnumfeldes. In Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Akteuren werden wirtschaftlich tragfähige Neu- bzw. Umnutzungen für Flächen und Gebäude konkret entwickelt. Die WQG begleitet den Austausch zwischen Projektentwicklern, Investoren, Bürgern und den zuständigen Ressorts der Stadt.



3. Ergänzung des Wohnungsbestandes durch bedarfsgerechten Neubau oder Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohnungen sowie ggf. Rückbau abgängiger Immobilien
4. Unterstützung der Projekte durch Marketing und Öffentlichkeitsarbeit und Verbesserung des Quartiers
5. Entwicklung nachhaltiger privater Strukturen, die bürgerschaftlich in Zukunft die Stadtteilentwicklung begleiten und tragen (z.B. Vereine).

– **Zwischennutzungsagentur**

Die steigende Zahl und die Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen in den gründerzeitlichen Stadtteilen haben nicht nur negative Auswirkungen auf ihr näheres Umfeld und das Image des Stadtteils, sie beeinträchtigen zunehmend auch die Qualität des damit verbundenen Wohnhauses. Vor diesem Hintergrund ist auch die Zwischennutzungsagentur (www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de) - obwohl sie nicht unmittelbar auf dem Wohnungsmarkt agiert - ein Instrument zur Stabilisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes.



Zukünftige Maßnahmen / Handlungsansätze in den Gründerzeitquartieren

– **Fortführung der begonnen Aufwertung in den Quartieren**

In einigen Stadtumbauquartieren sind positive Impulse der eingeleiteten Maßnahmen bereits zu spüren (Beispiel Arrenberg, verschiedene Revitalisierungsprojekte, erfolgte Gründung eines Vereins „Aufbruch für den Arrenberg“). Die Quartiersaufwertung ist aber letztlich ein langwieriger Prozess, der nicht in wenigen Jahren zum Erfolg führen kann.

Die Förderung des Stadtumbaus wird durch die Programme Stadtumbau West bis 2011 und Soziale Stadt bis 2013 grundsätzlich gesichert. Eine Fortführung nach 2011 bzw. 2013 ist wünschenswert, soweit die Förderprogramme weiterhin bestehen.

Die inhaltliche Fortführung kann grundsätzlich unter den benannten Konzeptbausteinen erfolgen. Neue inhaltliche Schwerpunktsetzungen werden zu prüfen sein. Ein Schwerpunkt sollte auch zukünftig in Beratung, Aktivierung von privaten Investitionen und Projektinitiierung durch geeignete Instrumente wie die WQG oder die Zwischennutzungsagentur sein.

Langfristige Quartiersaufwertung



– **Initiierung und Stärkung von privaten Initiativen (z.B. im Rahmen von WISGs)**

Besonderer Bedeutung wird in Zukunft der Initiierung und Unterstützung privater Initiativen zukommen. Das Instrument der Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) kann hierbei in Zukunft zum Einsatz kommen, insbesondere wenn mittelfristig eine rechtliche Erweiterung der Einsatzmöglichkeiten auch auf Wohnquartiere ermöglicht wird. Drei Modellprojekte des Landes zu wohnungsbezogenen Immobilien- und Standortgemeinschaften (WISG), eines davon in der Elberfelder Nordstadt, dienen zur Prüfung der Anwendungsmöglichkeiten. Mit dem Modellprojekt in der Elberfelder Nordstadt und einem durch die WQG organisierten Projektansatz am Görlitzer Platz ist die Stadt Wuppertal bereits heute auf diesem innovativen Arbeitsfeld vertreten. Die WISG-Ansätze sollten in Zukunft weiterverfolgt und ausgebaut werden. Initiativen hierfür müssen von engagierten Eigentümern in den Quartieren getragen werden. Die Stadt sollte die Initiativen unterstützen und begleiten.

Instrument WISG

Hochhaussiedlungen

Eine besonderer Siedlungstyp sind die Hochhaussiedlungen. Überwiegend in den 60er und 70er Jahren entstanden unter dem Planungsansatz „Urbanität durch Dichte“ findet diese Wohnform zunehmend weniger Akzeptanz bei den Nachfragern am Wohnungsmarkt. Einzelne Siedlungen drohen sich zu sozialen Brennpunkten zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wurde der Siedlungstyp vertiefend analysiert.

In Wuppertal existieren keine klassischen Großwohnsiedlungen (üblicherweise definiert als Siedlungsstruktur von Hochhäusern mit in Summe über 2.000 Wohneinheiten), jedoch sind über das Stadtgebiet zahlreiche größere Hochhaussiedlungen und kleinere Hochhausstandorte verteilt. Die Karte 7 im Anhang verdeutlicht die Lage und Größenordnung dieser Hochhausstandorte. Nicht berücksichtigt in der Analyse sind Einzelhochhäuser sowie kleinere Hochhausgruppen mit in Summe weniger als 100 WE.

Zu unterscheiden sind größere Hochhaussiedlungen, die oftmals neben Hochhäusern auch aus geringer geschossigen Wohnbauten bestehen und mit diesen eine zusammenhängende Siedlungsstruktur bilden. Beispielhaft sind hier die Siedlungen Rehsiepen, Mastweg oder Dasnöckel zu nennen. Darüber hinaus existieren kleinere Hochhausstandorte ohne siedlungsbildenden Charakter, wie z.B. die Standorte Köttershöhe, Liegnitzer Straße und Krautsberg.

In Summe umfassen die erfassten 20 Hochhausstandorte in Wuppertal etwa 8.000 WE

Grundsätzlich sind derartige Hochhaussiedlungen problemfälliger (städtische Randlagen mit eingeschränkter Infrastruktur, Anonymität der Hochhäuser, Ballung sozialer Randgruppen). Jedoch sind die Wuppertaler Hochhaussiedlungen differenziert zu betrachten. Einige Eigentümer haben in Gebäude und Umfeld investiert (Hochhäuser Sternenberg, Hochhäuser an der Gustav-Heinemann-Straße mit neu errichtetem Jugend- und Begegnungszentrum OASE), andere Siedlungen sind stark sanierungsbedürftig mit hohen Leerstandsquoten (z.B. Hochhäuser am Standort Schmitteborn). In Einzelfällen erscheint daher ein Rückbau aus Stadtentwicklungssicht mittelfristig wünschenswert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und den daraus resultierenden zukünftigen Nachfragerückgängen und Leerstandsrisiken.

Die Strategien zum Umgang mit den Hochhaussiedlungen sind sehr standortspezifisch festzulegen und müssen an die konkreten Rahmenbedingungen des Einzelstandortes angepasst sein. Entscheidungen über Investitionen oder auch Rückbau werden durch die Wohnungsgesellschaften aber verständlicherweise nach wirtschaftlichen Kriterien getroffen. Zukünftig nachlassende Nachfrage kann dabei zu erhöhter Investitionsbereitschaft (um Mieter zu halten) oder auch zur Standortaufgabe führen.

Bei der Bewertung der Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Hochhausstandorte spielen insbesondere Kriterien wie die Lage im Stadtgefüge, der bauliche Zustand, die Sozialstruktur im Gebiet, das Standortumfeld sowie die Versorgung eine Rolle. Aber auch aktuelle Aktivitäten der Eigentümer und daraus abzuleitende Entwicklungstendenzen sind zu berücksichtigen.



20 Hochhaussiedlungen mit 8.000 WE



Strategieansätze Hochhaussiedlungen



Abb.: Hochhaussiedlungen - Bewertungskriterien und Kategorien

Bewertungskriterien	Bewertungskategorien	Bewertung Hochhaussiedlungen
<ul style="list-style-type: none"> – Lage im Stadtgefüge – baulicher Zustand – Sozialstruktur – Standortumfeld – Infrastruktur – Versorgung – Aufwertungsaktivitäten der Eigentümer – . . . 	zukunftsfähig	
	eingeschränkt zukunftsfähig	
	eingeschränkt zukunftsfähig (kritische Entwicklungstendenzen)	
	nicht zukunftsfähig	

Einzelne Standorte sind aufgrund Ihrer günstigen Lagevoraussetzungen (integrierte Lagen mit guter Infrastruktureinbindung) kombiniert mit erkennbaren Aktivitäten der Eigentümer zur Weiterentwicklung der Bestände als „*zukunftsfähig*“ einzuschätzen.

Zahlreiche andere Standorte sind als „*eingeschränkt zukunftsfähig*“ eingestuft. Hier hängt die weitere Entwicklung auch stark davon ab, inwieweit es gelingt, den erkennbaren Problemen oder zu befürchtenden Entwicklungstendenzen durch geeignete Maßnahmen (Aufwertung, Modernisierung, Sozialarbeit etc.) entgegenzuwirken.

Soweit bei einem Hochhausstandort die Einschätzung einer eingeschränkten Zukunftsfähigkeit mit deutlichen, aktuellen Missständen (Baumängel und soziale Probleme etc.) verbunden ist, wird dieser Standort in der Kategorie „*eingeschränkt zukunftsfähig (kritische Entwicklungstendenzen)*“ eingestuft. Beispiele für derartige Standorte sind die Hochhaussiedlungen Dasnöckel/Engelshöhe in Vohwinkel oder Rehsiepen in Ronsdorf.

Nur ein Standort (Hochhäuser Schmitteborn) kann aufgrund der derzeitigen Situation (extrem schlechter baulicher Zustand, sozialer Brennpunkt, sehr hoher Leerstand) als eindeutig „*nicht zukunftsfähig*“ eingeschätzt werden. Somit ergeben sich 4 abgestufte Kategorien zur Bewertung der Hochhaussiedlungen. Eine abschließende Zuordnung der einzelnen Hochhausstandorte in die jeweiligen Kategorien soll nicht im Rahmen dieses Konzeptes erfolgen, sondern wird späteren Arbeitsschritten vorbehalten bleiben.



Insgesamt wird die Zukunftsfähigkeit der Hochhaussiedlungen wesentlich von den Aktivitäten der Eigentümer beeinflusst, so dass sich in Zukunft durch gezielte Aufwertungsstrategien oder auch Vernachlässigung der Bestände durch die Eigentümer abweichende Bewertungen ergeben können.

Aus Stadtentwicklungssicht ergeben sich die folgenden Handlungsansätze für die Wuppertaler Hochhaussiedlungen:

Maßnahmen / Handlungsansätze Hochhausstandorte:
– Weiterentwicklung grundsätzlich zukunftsfähiger Standorte

Der barrierefreie Umbau der Wohnungen in Verbindung mit der in Hochhäusern gegebenen Qualität von Aufzügen ist eine Chance der Qualifizierung dieser Standorte für ältere Menschen, insbesondere wenn - wie beispielsweise am Standort Waisenstraße - eine Verfügbarkeit von Betreuungs- und Pflegeleistungen im Bedarfsfall am Standort besteht. Diese Qualität kann insbesondere bei innerstädtischen Lagen mit Nähe zu Versorgungseinrichtungen und guter ÖPNV-Anbindung zum tragen kommen.

Ebenso kann die energetische Sanierung unter Nutzung hocheffizienter Wärmeerzeuger (z.B. BHKW) zur Aufwertung der Hochhäuser und zur langfristigen Stabilisierung der Warmmiete beitragen.

– Rückbau nicht zukunftsfähiger Standorte

Einzelne nicht zukunftsfähige Hochhaussiedlungen, bei denen aufgrund des desolaten Bauzustandes und hoher Leerstände keine Entwicklungsperspektive zu erkennen ist, sollten zurückgebaut werden.

Auch bei größeren Hochhaussiedlungen, die in der Kategorie „*eingeschränkt zukunftsfähig (kritische Entwicklungstendenzen)*“ einzustufen sind, ist mittel- bis langfristig über punktuellen Rückbau nachzudenken. Grundlage sollten abgestimmte Entwicklungskonzepte sein, die den Aspekt des Rückbaus mit einer Aufwertung des Gesamtquartiers verbinden. Derartige Konzepte müssen durch bzw. in Kooperation mit den Eigentümern und unter Beteiligung der Bewohner erarbeitet werden, um konsensfähige und umsetzbare Handlungsansätze zu erreichen. Die oftmals gegebene Situation mit unterschiedlichen Eigentümern in einer Siedlung erschweren jedoch die Umsetzbarkeit.

Insgesamt erscheint ein Rückbau nur bei Förderung der Rückbaumaßnahmen durch Programme von Land, Bund oder EU realistisch. Dass bei hohem Problemdruck und ausreichender Förderung ein Rückbau umsetzbar ist, belegen zahlreiche Beispiele insbesondere aus den neuen Bundesländern.

*Handlungsansätze
Hochhausstandorte:*
Weiterentwicklung

oder
Rückbau

4.1.2 Inhaltliche Handlungsschwerpunkte zur Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Wuppertal umfasst etwa 190.000 WE (Wohnungen in Wohngebäuden, Stand 31.12.2008). Unabhängig vom Umfang der Neubaumaßnahmen wird dieser Bestand prägend für den Wohnstandort Wuppertal sein. Ein großer Teil des Bestandes verzeichnet einen hohen Sanierungsstau. Eine Anpassung an die Wohnanforderungen ist in vielen Bereichen dringend erforderlich.

*Bestands-
entwicklung
190.000 WE*

Daher sind über die benannten räumlichen Handlungsschwerpunkte hinaus auch verschiedene inhaltliche Maßnahmen im Handlungsfeld Bestandsentwicklung erforderlich, um ein demografiefestes und zukunftsfähiges Wohnungsangebot zu gewährleisten. Dies sind vor allem:

*Handlungsschwer-
punkte Bestands-
entwicklung*

– Energetische Sanierung

Der Aspekt der energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden gewinnt bei steigenden Energiepreisen eine zunehmende Bedeutung. Die Zukunftsfähigkeit einer Wohnung wird zunehmend von energieeffizienten Lösungen zur Wärmeversorgung abhängen. Bei insgesamt rückläufiger Nachfrage werden Wohnungen ohne effiziente Wärmedämmung und mit veralteten Heizungsanlagen kaum noch oder nur mit großen Preisabschlägen vermietbar sein.

Zielstellungen wie Sicherung der Vermietbarkeit, Kosteneinsparung und Klimaschutz können Hand in Hand gehen.

Die Einsicht in die Notwendigkeit energetischer Sanierungen ist bei vielen Eigentümern sicherlich vorhanden. Fehlende finanzielle Mittel, mangelnde Kenntnis der Fördermöglichkeiten oder auch die fehlende Möglichkeit, die Investitionen durch Mietsteigerungen in überschaubaren Zeiträumen zu refinanzieren, hemmen die Investitionsbereitschaft vieler Eigentümer.

Eine Beratung über technische Möglichkeiten und Fördermöglichkeiten ist wesentlich, um einen größeren Anteil der Eigentümer zu erreichen. Hierzu kann zum einen eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit zum Thema dienen. Veranstaltungen wie der seit mehreren Jahren stattfindende „Sanierungsmarkt“ und die von der Stadt in 2009 herausgegebene Öffentlichkeitsbroschüre „Richtig Sanieren“ zeigen gute Ansätze. Ebenso wichtig erscheint jedoch eine Direktansprache von Eigentümern, wie sie durch die WQG in den Stadtumbau West-Quartieren bereits begonnen wurde.

Ein mit dem Landespreis „Energieeffizientes Bauen für die Zukunft“ ausgezeichnetes Projekt in der Sophienstraße in der Elberfelder Nordstadt dokumentiert die Möglichkeiten einer energetischen Sanierung auch bei denkmalgeschützten Gründerzeitgebäuden und kann Vorbildwirkung entfalten.



– Barrierefreiheit

Das Thema Barrierefreiheit ist von zunehmender Bedeutung in einer alternden Gesellschaft. Die Chance diesen Aspekt auch im Bestand zu berücksichtigen, bietet sich vor allem bei ohnehin anstehenden grundlegenden Sanierungen bzw. Modernisierungen. In dieser Situation ist ein barrierefreier Umbau innerhalb der Wohnung i.d.R. ohne erhebliche zusätzliche Aufwendungen möglich.

Zudem existieren Fördermöglichkeiten des Landes für Umbauten mit dem Ziel der Barrierefreiheit (zinsvergünstigte Kredite). Barrierefreiheit ist dabei nicht nur für ältere Menschen von Bedeutung, sondern kann auch Qualitäten für andere Altersgruppen bedeuten (z.B. moderne, ebenerdige Dusche als generelle Ausstattungsqualität).

Problematischer als die Umgestaltung der Wohnung ist in Bestandsgebäuden oftmals der barrierefreie Zugang bis zur Wohnung. Abhängig von den Gegebenheiten der jeweiligen Bestandsimmobilie können Möglichkeiten wie der Anbau von Aufzügen, Rampenlösungen, der Treppenlift zur ersten Etage o.ä. in Frage kommen. Auch hier sind fachliche Information und Beratung der Eigentümer notwendig.

Ziel muss es sein, den Aspekt der Barrierefreiheit im Rahmen anstehender Modernisierungen oder Sanierungen verstärkt zu berücksichtigen und Immobilieneigentümer noch mehr hierfür zu sensibilisieren. Insbesondere Wohnungsgesellschaften können hier mit guten Beispielen vorgehen und zugleich die Zukunftsfähigkeit Ihrer Wohnungen steigern. Ein gelungenes Beispiel ist die Sanierung der Siedlung am Selfkantweg und Moresneter Weg durch die GWG.



– **Quantitative Anpassung durch Rückbau und Wohnungszusammenlegung**

Die Analysen und Prognosen zeigen für die Zukunft einen Angebotsüberhang im Geschosswohnungsbau. Eine quantitative Anpassung ist mittelfristig notwendig, um Leerstände, die sich - wenn sie geballt auftreten - negativ auf ein Quartier auswirken können, zu vermeiden.

Eine Reduzierung der Wohnungsanzahl ist möglich

- durch Wohnungszusammenlegungen oder
- durch Rückbau/Abriss nicht zukunftsfähiger Wohnungsbestände.

Die Zusammenlegung kleinerer Wohnungen zu größeren - und oftmals damit nachfragegerechteren - Wohnungen ist heute bereits gängige Praxis. Insbesondere Bestände des Mietwohnungsbaus der 20er, 50er und 60er Jahre bieten Potentiale für Wohnungszusammenlegungen.

Demgegenüber ist der Rückbau von Geschosswohnungsbau noch die große Ausnahme. Mittelfristig wird in Wuppertal aber auch der Rückbau nicht zukunftsfähiger Wohnungsbestände in Betracht gezogen werden müssen. Der Suchraum beschränkt sich hierbei nicht auf die bereits benannten Hochhaussiedlungen. Auch im sonstigen Wohnungsbestand wird ein punktueller Rückbau in Frage kommen. Dies kann für stark verdichtete Tallagen durchaus auch mit einem Qualitätsgewinn verbunden sein.

Rückbau muss stets mit durchdachten Nachnutzungskonzepten einhergehen. Dies kann im Einzelfall eine geringer geschossige Nachfolgebebauung sein, die Nutzung als Stellplatzanlage oder die Schaffung neuer Grünflächen im Quartier.

Hemmnis für eine tatsächliche Umsetzung von Rückbauüberlegungen ist insbesondere die fehlende Förderung. Ein Rückbau ohne Förderung wird i.d.R. nicht wirtschaftlich tragfähig sein. Aber auch der derzeit noch begrenzte Problemdruck (z.B. im Vergleich mit der Situation in einigen Städten der Neuen Bundesländer) und die in Wuppertal typische klein-

Angebotsüberhang im Geschosswohnungsbau

Rückbau ist noch die Ausnahme



teilige Eigentümerstruktur erschweren eine Umsetzung und eine abgestimmte Vorgehensweise.

Handlungsansätze und Instrumente für eine Umsetzung von Rückbaumaßnahmen im Bestand können sein:

- WISGs - Wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften
Initiierung von Gemeinschaften von Immobilieneigentümern, die zur Aufwertung ihres Quartiers, ihres Baublocks oder ihrer Häuserreihe gemeinsam den Rückbau eines baufälligen Gebäudes finanzieren (im Interesse des Werterhalts ihrer Immobilien).

*Rückbau im
Rahmen WISG*

- Gezielte Fördermittelbereitstellung
Ohne Fördermittelbereitstellung erscheinen Rückbaumaßnahmen nicht realistisch umsetzbar, da sie grundsätzlich unwirtschaftlich sind. Eine spezifische Fördermöglichkeit besteht in den alten Bundesländern derzeit nicht. Begrenzte Fördermöglichkeiten bestehen im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ (Beispiel: Rückbau von 4 Hochhäusern im Eigentum einer kommunalen Wohnungsgesellschaft im Stadtumbaugebiet Velbert-Nordstadt). Bei steigendem Problemdruck besteht die Hoffnung auf zielgerichtete Förderprogramme für den Rückbau auch in den alten Bundesländern. Ein offensiver Umgang mit dem Thema und eine konzeptionelle Vorbereitung erscheinen wichtig.

*Fördernotwendig-
keit für Rückbau*

4.2 Handlungsfeld Neubau / Flächenentwicklung

Die demografische Entwicklung bedingt grundsätzlich sinkende Wohnungsnachfrage und legt die Frage nahe, ob bzw. in welchem Umfang noch Wohnbauflächenausweisungen und Neubau erforderlich sind. Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass trotz quantitativ ausreichender Wohnungsangebot im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten bestehen, denen nur durch entsprechende Neubaumaßnahmen und Bauflächenentwicklung entgegengewirkt werden kann.

Zu differenzieren ist in

- den Neubaubedarf für den Eigenheimbau und
- den Neubaubedarf für den Geschosswohnungsbau.
- Als Sonderform ist auch der Soziale Wohnungsbau zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Erläuterungen werden die Neubaubedarfe für die benannten Schwerpunkte Eigenheimbau, Geschosswohnungsbau und Sozialer Wohnungsbau grundsätzlich bewertet. Anschließend werden übergreifend die Handlungsansätze und Maßnahmen im Handlungsfeld Neubau / Bauflächenentwicklung aufgezeigt.

4.2.1 Eigenheimbau

Unter der grundlegenden Fragestellung, ob ein Neubaubedarf für den Eigenheimbau besteht, ist festzuhalten, dass trotz – demografisch bedingter – grundsätzlich sinkender Nachfrage die Ausweisung differenzierter Angebote für den Eigenheimbau zwingend erforderlich ist. Nur so kann der Abwanderung bauwilliger Familien entgegengewirkt und die Zuwanderung einkommensstarker Bevölkerungsgruppen unterstützt werden.

Eine restriktive Baulandausweisungspolitik für Einfamilienhausflächen in den 90er Jahren hat zu einer Umlandwanderung gerade der einkommensstärkeren Familien geführt, deren Wunsch nach Wohneigentum in der Stadt Wuppertal nicht oder wegen knappen Angebotes nur zu einem höheren Preis realisierbar war. Eine verstärkte Ausweisungspolitik sowohl am Stadtrand als auch durch die Reaktivierung von Brachflächen für Wohnnutzungen hat mittlerweile des Angebot erhöht.

Die Analyse hat verdeutlicht, dass Wuppertal mit 19,7 % auch heute noch eine unterdurchschnittliche Eigenheimquote besitzt. Die geringe Quote weist auf grundsätzlich bestehende Nachholbedarfe hin. Die Erhöhung der Eigenheimquote ist ein wichtiges Ziel für die Stadt Wuppertal.

Es ist ein Ziel der Stadtentwicklung, bauwillige Familien durch interessante Flächenangebote in der Stadt zu halten und der insbesondere in dieser Lebensphase des Eigenheimbaus drohenden Abwanderung ins Umland entgegenzuwirken. Da die Anzahl der Einwohner in dem für den Eigentumserwerb/Eigenheimbau typischen Alter (30-45 Jahre) aufgrund des demografischen Wandels sinken wird, ist mittelfristig mit einer zurückgehenden Nachfrage zu rechnen. Umso wichtiger ist es, der begrenzten Zielgruppe ein attraktives Angebot geeigneter Eigenheimstandorte bieten zu können. Die Präferenz sollte bei der Nach- bzw. Umnutzung brachgefal-

Neubau trotz sinkender Nachfrage?



lener Standorte liegen, um eine weitestgehende Außenbereichsschonung und Erhaltung der landschaftlichen Qualitäten zu gewährleisten. Dies erscheint auch unter dem Aspekt der Kosten von neu zu erstellender Infrastruktur bei Siedlungserweiterungen geboten.

Dabei muss es bei zukünftig begrenzter Nachfrage nicht um Quantität, sondern um nachfragegerechte Angebote und die Ausweitung des Angebotsspektrums gehen. Attraktive und marktgängige Neubaugrundstücke sowie ein auch in Bezug auf die Preise breitgefächertes Angebot ist erforderlich, um unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden. Durch Priorisierung von Bauleitplanungen und gezielte Überplanung unterschiedlicher Standorte kann die Kommune wesentliche Rahmenbedingungen schaffen und in Kooperation mit privaten Entwicklungsträgern umsetzen.

Wichtige Rahmenbedingungen setzt die Kommune auch bei der Festlegung von Erschließungsstandards. Angemessene Ausbaustandards und flexible, standortbezogene Lösungen befördern die Umsetzbarkeit von Projekten.

Über allen Flächenentwicklungen sollte das Primat der Innenentwicklung stehen. Daraus ist aber nicht zu folgern, dass im Umkehrschluss eine Siedlungserweiterung auszuschließen sei. Insbesondere in Teilräumen in denen geeignete Innenentwicklungspotentiale nicht vorhanden oder nicht aktivierbar sind oder in denen aufgrund der besonderen Attraktivität erhöhte Nachfrage besteht, kann auch eine Flächeninanspruchnahme am Stadtrand (im Rahmen der FNP-Potentialflächen) sinnvoll und notwendig sein.

4.2.2 Geschosswohnungsbau

Zum Neubaubedarf im Geschosswohnungsbau ist im Ergebnis der Analyse festzustellen, dass der Wuppertaler Wohnungsmarkt trotz quantitativ ausreichender Wohnungsangebote bzw. partiell vorhandener Angebotsüberhänge weiterhin Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten aufweist. Dies sind u.a.:

- hochwertige Wohnungen (Neubaustandard oder saniert)
- altersgerechte Wohnungen (barrierefrei, zentral)

Dem erkennbaren Defizit an hochwertigen Miet- und Eigentumswohnungen kann - neben der gezielten Sanierung von Bestandsimmobilien - effektiv durch Neubaumaßnahmen entgegengewirkt werden.

Nachfrage nach derartigen Objekten mit guter Ausstattung und in guter Lage ist nach Einschätzung verschiedener Wohnungsmarktakteure gegeben. Dies belegen auch derzeit in Umsetzung befindliche Projekte insbesondere im Bereich hochpreisiger Eigentumswohnungen.

Zielstellung aus Stadtentwicklungssicht ist die Schaffung eines Angebots an hochwertigen Wohnungen, um einkommensstarke Bevölkerungsschichten in Wuppertal zu halten bzw. nach Wuppertal zu ziehen.

Eine besondere Zielgruppe für hochwertige Neubauwohnungen sind Eigenheimbesitzer, die aus Altersgründen eine entsprechend ausgestattete Eigentumswohnung dem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder auf dem Land vorziehen. Im Gegensatz zu Sanierungsobjekten ist im Neubau die



grundlegende Barrierefreiheit durch die Einplanung von Aufzügen am ehesten zu gewährleisten.

Der Geschosswohnungsbau der Zukunft wird vor allem an integrierten Standorten im innerstädtischen Bereich stattfinden („Bestandsorientierte Neubaustrategie“). Größere Siedlungserweiterungen für Geschosswohnungsbau sind in Zukunft weder erforderlich noch sinnvoll aus Sicht der Stadtentwicklung.

Geschosswohnungsbau nur an integrierten Standorten

4.2.3 Sozialer Wohnungsbau

Ein spezielles Thema ist der „Soziale Wohnungsbau“. Generell ist festzuhalten, dass sich der Soziale Wohnungsbau zukünftig auf Einzelmaßnahmen, insbesondere für besondere Personengruppen konzentrieren wird. Bestandsorientierte Maßnahmen bilden den Handlungsschwerpunkt im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus. Ein gelungenes Beispiel ist die Sanierung der Siedlung am Sedansberg. Zudem gewinnt die Förderung von Eigentumsmaßnahmen und Mieteigenheimen an Bedeutung.



Die Neuschaffung von Sozialmietwohnungen in Wuppertal wird sich angesichts der Wohnungsmarktsituation gezielt auf wenige Einzelmaßnahmen und Projekte für besondere Personengruppen (z.B. ältere und/oder behinderte Menschen, Familien mit Kindern) beschränken, wobei es in erster Linie um die Schließung von Baulücken und um die Bebauung auf Brachengrundstücken im Innenstadtbereich geht. Großflächige neue Bauvorhaben für den Sozialen Wohnungsbau wird es in Zukunft nicht mehr geben.



Das Land Nordrhein-Westfalen gewährt Fördermittel für die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder bauliche Maßnahmen im Bestand. Das Hauptaugenmerk ist auf die Verbesserung des Wohnungsbestandes (durch Um- und Ausbau bzw. Modernisierung) durch die Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen gerichtet.

Daneben kommt der Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime, Eigentumswohnungen) immer größere Bedeutung zu.

Auch den geförderten „Mietfamilienhäusern“ kann dabei zukünftig eine zunehmende Bedeutung zukommen. Diese eigentumsähnliche Wohnform ist für die Vermietung an Familien mit Kindern gedacht. Es handelt sich hierbei um Einfamilien-Reihenhäuser, für die - genau wie auch im geförderten Geschosswohnungsbau - Mietobergrenzen gelten, damit die Belastung für diese Familien tragbar ist. Diese Förderart hat sich in der Vergangenheit bewährt. Ein Beispiel ist das fertig gestellte Projekt in der Carl-Schurz-Straße. Durch gezielte Ansprache sollten zukünftig noch mehr Investoren für diese attraktive Vermietungsart motiviert werden; denn im Geschosswohnungsbau stehen für Familien mit Kindern entsprechend große Wohnungen nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Auch ist davon auszugehen, dass sich die Familien bei dieser Nutzungsart stärker an Wuppertal gebunden fühlen.



4.2.4 Handlungsansätze / Maßnahmen

– Diversifizierung des Angebotes für Eigenheime

In der Vergangenheit dominierten standardisierte Bauträgermodelle, oftmals verdichtete Reihenhaussiedlungen ohne Alleinstellungsmerkmal oder besondere städtebauliche Qualitäten. Insgesamt muss ein zukunftsfähiges Angebot für den Eigenheimbau breiter, interessanter und anspruchsvoller sein. Projekte mit spezifischen Schwerpunktsetzungen (solares Bauen, moderne Architektur, ökologisches Bauen, innerstädtischer Eigenheimbau/ Stadtvillen, attraktive landschaftsbezogene Wohngebiete etc.) müssen dem Wuppertaler Bauwilligen ein breites Spektrum von Möglichkeiten bieten, um den individuell ausgeprägten Wünschen nach dem idealen Eigenheim zu entsprechen. Die Angebotspalette muss dabei sowohl preisgünstige Eigenheime für Schwellenhaushalte als auch hochwertige Angebote für Führungskräfte umfassen.

– „Stadthäuser“

In einer Gesellschaft, in der Mobilität zunehmend teurer wird und die Qualitäten innerstädtischer Lagen mit gut erreichbaren Versorgungsstrukturen wiederentdeckt werden, werden „Stadthäuser“ (hier im Sinne von innerstädtisch gelegenen mehrgeschossigen Eigenheimen für junge Familien) zunehmend interessant. Innerstädtische Brach- und Umnutzungsflächen bieten Potentiale für derartige Stadthäuser. Vorstellbar wären derartige Stadthäuser z.B. auf Teilflächen der ELBA-Brachfläche oder auf innenstadtnahen kommunalen Potentialflächen im Bereich Dewerthstraße / Harmoniestraße.

– Aktivierung innerstädtischer Standorte für Wohnnutzungen (insbesondere auch kommunale Flächen)

Die Aktivierung geeigneter innerstädtischer Flächen für Wohnnutzungen ist besonders wichtig, da integrierte Lagen für viele Nachfragegruppen zunehmend an Bedeutung gewinnen. Voraussetzung für die Akzeptanz ist oftmals ein entsprechendes Umfeld. Noch mehr als Gewerbebrachen kommen daher sogenannte Sozialbrachen, wie z.B. nicht mehr genutzte Schulstandorte, für eine Nachfolgenutzung im Bereich Wohnen in Betracht. Diese verfügen oftmals über eine gute Einbindung in umgebende Wohnstandorte. Gerade die kommunalen Flächenpotentiale sollten durch eine zielgerichtete Vermarktung für Wohnungsbauprojekte verschiedener Schwerpunkte (altengerechtes Wohnen, Stadthäuser, Solarhäuser etc.) aktiviert werden. Hier müssen unter Beachtung der (vergabe-)rechtlichen Rahmenbedingungen die Ergebnisse von Ausschreibungen durch klare städtische Qualitätsvorgaben zielorientiert beeinflusst werden.

– Energieeffizienz im Neubau (Solarenergie, Erdwärme, Passivhaus)

Energieeffizientes Bauen, die Nutzung von Erdwärme und Solarenergie besitzen in Anbetracht stetig steigender Energiepreise ein großes Zukunftspotential. Einzelne Projekte - wie beispielsweise der Solarpark Katernberg - zeigen, wie Energieeffizienz und attraktive Architektur in positiver Weise zusammenwirken können. Entsprechende Vorgaben bei der Vermarktung städtischer Grundstücke können positive Beispielwirkung entwickeln.

Handlungsansätze im Neubau

„Vielfalt im Eigenheimbau“

Nutzung innerstädtischer Brachen



– **Demografiefester Wohnungsbau / universal design (altersgerecht, barrierefrei, zentral)**

Mit dem Begriff des „demografiefesten Wohnungsbaus“ - oder im erweiterten Sinne des „universal design“ - sind die Aspekte der Barrierefreiheit, der Eignung für alle Lebensphasen und der zentralen Lage verbunden. Barrierefreiheit muss zur zentralen Anforderung bei jedem Neubauvorhaben werden, zumal diese Qualität nicht nur für eine alternde Gesellschaft sondern ebenso für die jüngere Bewohner (z.B. die Familie mit Kinderwagen) von Bedeutung ist. Zentrale innerstädtische Lagen bieten die Nähe des Wohnens zur sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Kultur) in allen Lebensphasen.

– **Wohnen an der Nordbahntrasse**

Die Nordbahntrasse wird in Zukunft neue Qualitäten in die tangierten Wohnquartiere bringen. Die attraktive Fuß- und Radwegeverbindung durch zahlreiche Gründerzeitquartiere kann angrenzende Wohnquartiere aufwerten. Es gilt diese neue Qualität auch für Wohnungsbauentwicklungen zu nutzen. Mit dem ehemaligen Rangierbahnhof Wichlinghausen wird eine wichtige wohnbauliche Entwicklungsfläche an dieser neuen Achse liegen. Langfristig sind z.B. im Bereich des Bahnhofs Ottenbruch wohnbauliche Entwicklungen denkbar, auch wenn dieser Bereich derzeit noch eher gewerblich geprägt ist. Hier müssen im Zusammenspiel mit den Eigentümern Konzepte entwickelt werden, die auch die Interessenlagen der ansässigen Betriebe berücksichtigen.



– **Attraktive Wohnbauflächen im Bereich Vohwinkel (Einzugsbereich Düsseldorf)**

Neben dem Hauptziel, durch geeignete Wohnbauflächenangebote die Abwanderung aus Wuppertal zu verhindern, sollte auch das Ziel der Schaffung attraktiver Wohnbauflächen für potentielle Zuwanderer bei der Wohnbauflächenaktivierung berücksichtigt werden. Schon die große Anzahl von Einpendlern bietet ein Potential zur Gewinnung von Neubürgern, wenn es gelingt, diese auch von der Qualität des Wohnstandortes Wuppertal zu überzeugen. Als Gunstraum bietet sich hier vor allem der Raum Vohwinkel aufgrund seiner Nähe zur wirtschaftlich prosperierenden Region Düsseldorf an. Ein in Vergleich zur Rheinschiene günstigeres Preisniveau für Wohnbauflächen kann ein zusätzlicher Anreiz sein.

– **Aktives Baulandmanagement**

Ein aktives Baulandmanagement durch die Kommune wäre wünschenswert im Hinblick auf eine gezielte Aktivierung attraktiver Wohnbauflächen. Baulandmanagementmodelle mit kommunalem Zwischenerwerb werden von verschiedenen Städten (z.B. Dortmund, Bocholt) erfolgreich angewandt. Ein erster Schritt wurde durch den Baulandbeschluss des Stadtrates von 23.06.2008 erreicht, der eine konsequente Anwendung des Instrumentes der Städtebaulichen Verträge für eine Sicherstellung der Umsetzung von Baulandentwicklungen und der Kostentragung durch Planungsbegünstigte vorsieht. Darüber hinausgehend sollten im Einzelfall Zwischenerwerbsmöglichkeiten geprüft werden. Auch eine zielgerichtete Vermarktung ausgewählter kommunaler Liegenschaften mit Vorgabe klarer städtebaulicher Zielvorgaben ist wichtiger Bestandteil eines aktiven kommunalen Baulandmanagements.

– **Agentur für Baugemeinschaften bzw. Baugruppen**

Baugemeinschaften bzw. Baugruppen könnten durch spezielle Beratungs- und Betreuungsangebote unterstützt werden. Positive Beispiele existieren in anderen Großstädten wie z.B. Hamburg. Das Spektrum der Handlungsansätze kann dabei von einer reinen Vernetzungsplattform in der Vorbereitungsphase bis hin zu einer kontinuierlichen Prozessbegleitung (von der Standortsuche bis zur Finanzierungs- und Bauphase) gehen. Erfahrungsgemäß handelt es sich jedoch um eine sehr personalintensive Tätigkeit. In einem ersten Schritt wird eine konkrete Bedarfsanalyse für das Tätigkeitsfeld erforderlich sein. Die Bereitschaft einer aktiven Betreuung von Baugruppen wurde seitens der Wirtschaftsförderung Wuppertal zum Ausdruck gebracht. Die Wirtschaftsförderung würde hierbei die Funktion des technisch-organisatorischen Baubetreuers wahrnehmen. Für die finanziell-rechtliche Betreuung müsste noch ein Partner aus dem Kreis der Wohnungsmarktakteure gefunden werden.

– **Qualitätsoffensive**

Mehr städtebauliche Qualität im Wohnungsbau muss ein Ziel der Stadtentwicklung und der Wohnungsmarktakteure sein. Dazu gehören sowohl städtebaulich-gestalterische Qualitäten als auch besondere Eigenchaftsqualitäten von Neubauvorhaben (z.B. Passivhäuser, Solararchitektur, Mehrgenerationenwohnen, Stadthäuser etc.). Die Festlegung der Qualitätsstandards könnte über freiwillige Vereinbarungen zwischen der Stadt und privaten Entwicklungsträgern erfolgen.

4.3 Handlungsfeld Marketing

Neben einer Weiterentwicklung im Bestand und einer Qualitätsoffensive im Neubau ist auch ein aktives Marketing für den Wohnstandort Wuppertal von besonderer Bedeutung, denn Wuppertal ist auch schon heute besser als sein Ruf. Ziel muss es sein, die spezifischen Qualitäten und Potentiale des Wuppertaler Wohnungsmarktes nach innen („Binnenmarketing“) als auch nach außen („Außenmarketing“) zu kommunizieren. Dabei geht es vor allem um den Aufbau eines positiven Images des Wohnstandortes Wuppertal.

In der eingangs dargestellten Stärken-Schwächen-Analyse zum Wohnungsmarkt wurden die Potentiale und Probleme des Wohnstandortes differenziert gegenübergestellt. Große Qualitätsunterschiede in Bezug auf Wohnumfeld und Gebäudezustand kennzeichnen die Wohnsituation in der Stadt, obwohl auffällige Armutsquartiere, wie sie in strukturschwachen Großstädten oft anzutreffen sind, noch nicht existieren. Insbesondere tragen die kleinräumigen Qualitätsunterschiede, die Vielfalt historischer Bausubstanz und die historisch gewachsenen Gemengelagen zur Wuppertaler Besonderheit bei. Die gut ausgebaute Infrastruktur, die umfangreichen Gründerzeitquartiere und der für viele Besucher überraschend hohe Anteil an Parkanlagen sowie die kurzen Wege in die Natur kennzeichnen eine insgesamt überdurchschnittliche Wohnumfeldqualität. Diese Stärken müssen besser kommuniziert werden. Eine Marketingstrategie sollte daher selbstbewusst diese Vielfalt als eigenständiges Qualitäts- und Alleinstellungsmerkmal zu vermitteln suchen.

Ein zeitgemäßes Marketing für das Wohnen in Wuppertal sollte sich unter diesen besonderen Rahmenbedingungen nicht allein auf bewährte Methoden wie die Produktion von Broschüren und Internetpräsentationen verlassen. Diese Medien dürfen sicher nicht fehlen, sollten aber nicht breit gestreut, sondern zielgruppengenau konzipiert und in ihrer Erscheinung unverwechselbar sein.

Neue Lebensstile verändern die Ansprüche an die Wohnsituation. Die Familie mit Kindern, die eine der wichtigsten Zielgruppen der Wohnungsmarktpolitik ist, muss nicht auf Dauer die größte Nachfragergruppe am Wohnungsmarkt bleiben. Junge und alte Singlehaushalte, aber auch Wohn- und Hausgemeinschaften werden auch künftig mehr werden. Nur Städte, die sich auf diese Veränderungen eingestellt haben, werden nachhaltig erfolgreich sein. Somit muss ein möglichst breites Spektrum von Zielgruppen bei der Marketingstrategie berücksichtigt werden und sich auch auf ein diversifiziertes Angebotsspektrum stützen können.

Notwendig ist eine breit angelegte Strategie, um die Vorteile, die das Wohnen in Wuppertal bietet in der Stadt und über sie hinaus bekannt zu machen und eine bessere Akzeptanz der spezifischen Qualitäten des Wuppertaler Immobilienmarktes zu erreichen.

Am Anfang könnte die Entwicklung eines auf die Zukunft gerichteten positiven Imageprofils für die Stadt, unter Berücksichtigung der Anforderungen für das Immobilienmarketing, stehen. Inhaltlich und gestalterisch sollten alle Marketinginitiativen auf dieses Konzept ausgerichtet werden. Es empfiehlt



„Wuppertal ist besser als sein Ruf“



sich, diese Grundkonzeption von einer erfahrenen Agentur auch mit Beteiligung von Immobilienfachleuten entwickeln zu lassen. Darauf können dann geeignete Kommunikationskonzepte und Marketingstrategien aufsetzen. Als Träger dieser Initiative bieten sich neben der Stadtmarketing GmbH und der Wirtschaftsförderung vor allem gewerbliche und private Vertreter der Immobilienwirtschaft an.

Eine beispielhafte private Marketinginitiative sind die Broschüren und der Internetauftritt für das Investitionsprojekt "Arrenbergsche Höfe". Ziel sollte es sein, auch bei anderen Marketingmaßnahmen diese hohe Gestaltungsqualität zu erreichen. Darüber hinaus finden sich in der Stadt Beispiele für die Verwirklichung anspruchsvoller und innovativer Wohnvorstellungen (z.B. Loftwohnungen am Ostersbaum, Revitalisierungsprojekt Arrenbergsche Höfe). Dazu zählen zahlreiche historisch bemerkenswerte, aber auch zeitgenössische, architektonisch hochwertige Objekte. Oft sind diese guten Beispiele nur einem kleinen Personenkreis bekannt. Eine überregionale Präsentation dieser Beispiele in den Medien könnte zu einem Imagegewinn für die Stadt, für ihre Bewohner und nicht zuletzt für den Immobilienmarkt beitragen.



Wuppertal hat eine langjährige Erfahrung in der Aufwertung und Stabilisierung sozial benachteiligter Nachbarschaften. Diese Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass vergleichsweise preiswerter Wohnraum erhalten werden konnte und dass die alteingesessene Bevölkerung in diesen Quartieren eine relativ geringe Wanderungsneigung hat. Durch Aktionsbündnisse von Eigentümern, Einzelhandel, Vereinen und Organisationen und in Form von Stadtfesten, Märkten und Kunstaktionen konnten viele Wohnviertel belebt werden. Diese Initiativen und Netzwerke gilt es durch fachliche Unterstützung seitens der öffentlichen und privaten Akteure zu stärken, um auch die ansässige Bevölkerung in Marketingmaßnahmen einzubinden.



Auch wenn konkrete Marketingmaßnahmen letztlich einer professionellen Marketingstrategie überlassen bleiben müssen, sind nachfolgend mögliche Handlungsansätze und Maßnahmen aufgeführt:

*Konkrete
Maßnahmen im
Handlungsfeld
Marketing*

- **Medienkampagne / Aktive Öffentlichkeitsarbeit**
Eine gezielte Veröffentlichung von Artikeln zum Thema „Wohnen in Wuppertal“ in lokalen, regionalen und überregionalen Presse und Fachzeitschriften kann die Qualitäten Wuppertals einer breiteren Öffentlichkeit bekannt machen.
- **Informationsbroschüren und Standortexposes**
Die Erstellung und Verbreitung von Informationen über die Qualitäten des Wohnstandortes Wuppertal, aber auch über konkrete Wohnbauflächen in Wuppertal, ist wichtige Grundlage für ein Standortmarketing.
- **Best-Practice – Beispiele**
Wuppertal verfügt aber eine Anzahl herausragender Wohnquartiere, Wohnbauflächen und Wohngebäude mit besonderer städtebaulicher Qualität. Eine Zusammenstellung und Kommunikation derartiger Best-Practice-Beispiele (z.B. moderne Solararchitektur, attraktive neue Wohngebiete, beispielhafte Bestandssanierungen, herausragende Architekturbeispiele) in Form einer Broschüre oder im Rahmen eines Internetauftritts kann eine gute Grundlage für eine Imageverbesserung des Wohnstandortes sein.

– **Marketing über „Schlüsselprojekte“**

Der Aufbau eines positiven Images für eine Stadt oder ein Stadtquartier lässt sich effektiv über einzelne herausragende Schlüsselprojekte vermitteln, deren besondere Qualitäten Ausstrahlungseffekte auf ein ganzes Quartier oder den Wohnstandort Wuppertal entwickeln. Als Beispiel kann hier die Marketingstrategie für die Arrenbergschen Höfe benannt werden. Eine größere Anzahl derartiger, marketingseitig gut aufbereiteter Schlüsselprojekte kann durchaus imageprägend für den Gesamtstandort werden.

– **Internetseite zum Thema „Wohnen in Wuppertal“**

Der Aufbau einer Internetplattform, die alle Informationen zum Thema „Wohnen in Wuppertal“ bündelt, ist anzustreben. Neben übergreifenden Informationen könnte über Verlinkungen zu städtischen Internetseiten, Wohnungsgesellschaften, Bauträgern etc. eine zentrale Informationsplattform für das Wohnen in Wuppertal geschaffen werden. Wichtiger Bestandteil muss eine Information über alle vermarktbaren Wohnbauflächen sein, wie sie heute schon auf den Internethomepage der Stadt existiert (www.wuppertal.de/wohnbauflaechen), aber noch zu wenig bekannt ist.



4.4 Zusammenfassung der Handlungsansätze

Nachfolgend sind die erläuterten Handlungsansätze tabellarisch zusammengefasst und mit den jeweils relevanten handelnden Akteuren unteretzt. Die Einflussmöglichkeit der Kommune ist in einer separaten Spalte auch dann benannt, wenn die wesentliche Aktivität bei Dritten liegt.

Handlungsansatz Maßnahme / Idee	Handelnde Akteure / Zuständigkeit	Einflussmöglichkeit der Kommune
Handlungsfeld Bestandsentwicklung		
Gründerzeitquartiere: Fortführung der Quartiersaufwertung	<ul style="list-style-type: none"> – Kommune – Land (als Fördermittelgeber) – Quartiersinitiativen – WQG 	<ul style="list-style-type: none"> – Fördermittelbeantragung, – Fördermittellenkung
Gründerzeitquartiere: Initiierung und Stärkung von privaten Initiativen (WISG)	<ul style="list-style-type: none"> – Quartiersinitiativen – Immobilieneigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> – Unterstützung und fachliche Begleitung privater Initiativen
Hochhausstandorte: Weiterentwicklung zukunftsfähiger Standorte	<ul style="list-style-type: none"> – Immobilieneigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> – Konzeptionelle Vorarbeiten, – Fördermittellenkung (soweit Förderquellen vorhanden),
Hochhausstandorte: Rückbau nicht zukunftsfähiger Standorte	<ul style="list-style-type: none"> – Immobilieneigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> – konzeptionelle Vorarbeit, – Fördermittellenkung (soweit Förderquellen vorhanden)
Energetische Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> – Immobilieneigentümer – Wohnungsbaugesellschaften – WQG / Energieagentur 	<ul style="list-style-type: none"> – Fördermittelberatung – Öffentlichkeitsarbeit
Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> – Immobilieneigentümer – Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Fördermittelberatung – Öffentlichkeitsarbeit
Rückbau	<ul style="list-style-type: none"> – Immobilieneigentümer – Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – konzeptionelle Vorarbeit, – Fördermittellenkung (soweit Förderquellen vorhanden), – Nachnutzungskonzepte
Handlungsfeld Neubau / Bauflächenentwicklung		
Diversifizierung des Angebotes für Eigenheime	<ul style="list-style-type: none"> – Private Investoren, – Projektentwickler, – Wohnungsbaugesellschaften – Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> – Ausweisung geeigneter Flächen – Bauleitplanung – Projektinitiierung – gezielte Vermarktung geeigneter komm. Flächen
„Stadthäuser“	<ul style="list-style-type: none"> – Private Investoren, – Projektentwickler, – Wohnungsbaugesellschaften – Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> – Baurechtschaffung, – Projektinitiierung, – gezielte Vermarktung geeigneter komm. Flächen
Aktivierung innerstädtischer Standorte für Wohnnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Private Investoren, – Projektentwickler, – Wohnungsbaugesellschaften – Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> – Aktivierung kommunaler Flächen – Baurechtschaffung – Projektinitiierung
Energieeffizienz im Neubau	<ul style="list-style-type: none"> – Private Investoren, – Projektentwickler, – Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Fördermittelberatung – Öffentlichkeitsarbeit – Projektinitiierung
Demografiefester Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> – Private Investoren, – Projektentwickler, – Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Fördermittelberatung – Öffentlichkeitsarbeit – Projektinitiierung
Wohnen an der Nordbahntrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Private Investoren, – Projektentwickler, – Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> – Bauleitplanung – konzeptionelle Planung – Projektinitiierung

Attraktive Wohnbauflächen im Einzugsbereich Düsseldorf	<ul style="list-style-type: none"> - Kommune - Private Investoren, - Projektentwickler, - Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Baurechtschaffung - Projektinitiierung
Aktives Baulandmanagement	<ul style="list-style-type: none"> - Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> - Baulandpolitik - Baurechtschaffung - ggf. Zwischenerwerb
Agentur für Baugemeinschaften / Baugruppen	<ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftsförderung Wuppertal 	<ul style="list-style-type: none"> - fachliche Unterstützung
Qualitätsoffensive	<ul style="list-style-type: none"> - Kommune - Private Investoren, - Projektentwickler, - Wohnungsbaugesellschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - Initiierung von Projekten - fachliche Begleitung - Gestaltungsbeitrag
Handlungsfeld Marketing		
Medienkampagne / Aktive Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtmarketing GmbH - Wirtschaftsförderung - Wohnungsmarktakeure 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung in Kooperation mit weiteren Akteuren
Informationsbroschüren und Standortexposees	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsgesellschaften - Projektentwickler - Kommune - Wirtschaftsförderung 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung in Kooperation mit weiteren Akteuren
Best Practice - Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsgesellschaften - Architekten - Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung in Kooperation mit weiteren Akteuren
Marketing über „Schlüsselprojekte“	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnungsgesellschaften - Projektentwickler - Kommune 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung in Kooperation mit weiteren Akteuren
Internetseite „Wohnen in Wuppertal“	<ul style="list-style-type: none"> - Kommune - Wohnungsmarktakeure 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung in Kooperation mit weiteren Akteuren

Die oben benannten Handlungsansätze und Maßnahmenvorschläge beziehen sich ausschließlich auf das Handlungsfeld Wohnen. Letztlich ist das Handlungsfeld Wohnen im Sinne einer vernetzten Stadtentwicklungsstrategie nicht isoliert zu betrachten. So ist nicht nur ein attraktives Wohnungsangebot, sondern auch eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergarten), aber auch Freizeit- und Kulturangebote für viele Menschen wesentlich für die Attraktivität einer Stadt oder eines Stadtquartiers als Wohnstandort.

Ebenso ist das Arbeitsplatzangebot oftmals das entscheidende Kriterium für einen Wohnortwechsel. Nur wenn durch eine aktive Wirtschaftsentwicklung ausreichende Arbeitsplatzangebote geschaffen werden, ist ein Zuzug von Neubürgern oder eine langfristige Bindung von Bürgern realistisch. Dabei ist die Wahl des Arbeitsstandortes als Wohnstandort kein Automatismus, sondern gerade in Anbetracht der guten Verkehrsanbindung Wuppertals ist das Pendeln zum Arbeitsort weit verbreitet. Nur durch ein entsprechend attraktives Angebot auf dem Wohnungsmarkt wird der Anreiz geschaffen den Arbeitsort auch tatsächlich zum Wohnort werden zu lassen.

Somit ist eine erfolgreiche Wohnstandortentwicklung stets im Kontext mit einer aktiven Wirtschaftsförderungs- und Sozialpolitik zu sehen.

Handlungsfeld Wohnen im Kontext einer vernetzten Stadtentwicklungsstrategie



5. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Wohnstandort Wuppertal besitzt erhebliche Potentiale, die es zu nutzen und stärker zu kommunizieren gilt. Eine aktive Politik der Quartiersaufwertung, wie sie durch den Stadtumbauprozess bereits eingeleitet wurde, muss zielgerichtet fortgeführt werden. Eine parallel erforderliche Aktivierung bestehender Baulandpotentiale soll attraktive Bauflächen auf den Markt bringen. Innovative Projekte, energieeffizientes Bauen und demografiefester Wohnungsbau werden entscheidende Aspekte für die Zukunft des Wohnstandortes Wuppertal sein.

Aktive Wohnungsmarktpolitik

Eine grundlegende Aufwertung des Wohnstandortes Wuppertal kann nicht allein durch die Kommune erfolgen. Die Stadt Wuppertal kann in erster Linie durch Baulandausweisung, Fördermittellenkung und Vermarktung kommunaler Flächen wesentliche Rahmenbedingungen setzen. Sie ist jedoch bei der Umsetzung einer Aufwertungsstrategie auf enge Kooperation mit zahlreichen Wohnungsmarktakteuren, Investoren und Immobilieneigentümern angewiesen.

... in Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren

Das Handlungsprogramm Wohnen hat grundsätzliche Strategieansätze zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes Wuppertal dargestellt. Die weitere Konkretisierung und Umsetzung dieser rahmengebenden Handlungsansätze in konkrete Projekte wird wesentliche Aufgabe für die Zukunft sein.

Für die Entwicklung gemeinsamer Projekte unter den rahmengebenden Zielstellungen des Handlungsprogramms Wohnen sind geeignete Organisationsstrukturen erforderlich. Die Vernetzung der Wohnungsmarktakteure untereinander ist wichtig, um eine umfassende Information zu gewährleisten. Ein Forum „Wohnstandort Wuppertal“ als regelmäßig zusammentreffende Arbeitsgruppe (unter Federführung der Stadt Wuppertal) kann diesem Informationsaustausch und zudem als Gremium zur Entwicklung von konkretisierenden Projektideen dienen. Basis einer kooperativen Projektentwicklung sollte das vorliegende Handlungsprogramm Wohnen sein, das in Form einer Selbstverpflichtung für Kommune und Wohnungsmarktakteure den Handlungsrahmen für zukünftige Projekte bilden soll.

Vernetzung und Projektinitiierung

Anlagen

Kartendarstellungen

- Karte 1: Wohnungsleerstand - Betrachtungsebene Quartier
- Karte 2: Wohnungsleerstand - Betrachtungsebene Baublock
- Karte 3: Soziale Segregation - Einwohner mit Migrationshintergrund
- Karte 4: Soziale Segregation - Leistungsempfänger nach SGBII
- Karte 5: Wohnqualitätsatlas
- Karte 6: Stadtumbau West und Soziale Stadt - Gebietsabgrenzungen
- Karte 7: Hochhaussiedlungen - Bestandserfassung
- Karte 8: Wohnbauflächenpotentiale - Gesamtübersicht
- Karte 8.0: Wohnbauflächenpotentiale - Elberfeld
- Karte 8.1: Wohnbauflächenpotentiale - Elberfeld-West
- Karte 8.2: Wohnbauflächenpotentiale - Uellendahl-Katernberg
- Karte 8.3: Wohnbauflächenpotentiale - Vohwinkel
- Karte 8.4: Wohnbauflächenpotentiale - Cronenberg
- Karte 8.5: Wohnbauflächenpotentiale - Barmen
- Karte 8.6: Wohnbauflächenpotentiale - Oberbarmen
- Karte 8.7: Wohnbauflächenpotentiale - Heckinghausen
- Karte 8.8: Wohnbauflächenpotentiale - Langerfeld-Beyenburg
- Karte 8.9: Wohnbauflächenpotentiale - Ronsdorf

Tabellarische Übersichten

Tabelle : Wohnbaupotentialflächen

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Mietwohnungen

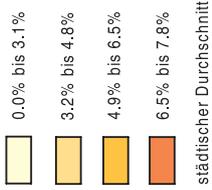
(Datengrundlage: Stromzähler der WSW mit einem Verbrauch unter 200 KW im Jahr, Anzahl Wohnungen aus der Gebäudedatei, Raumbezug Quartier)

Zeichenerklärung:

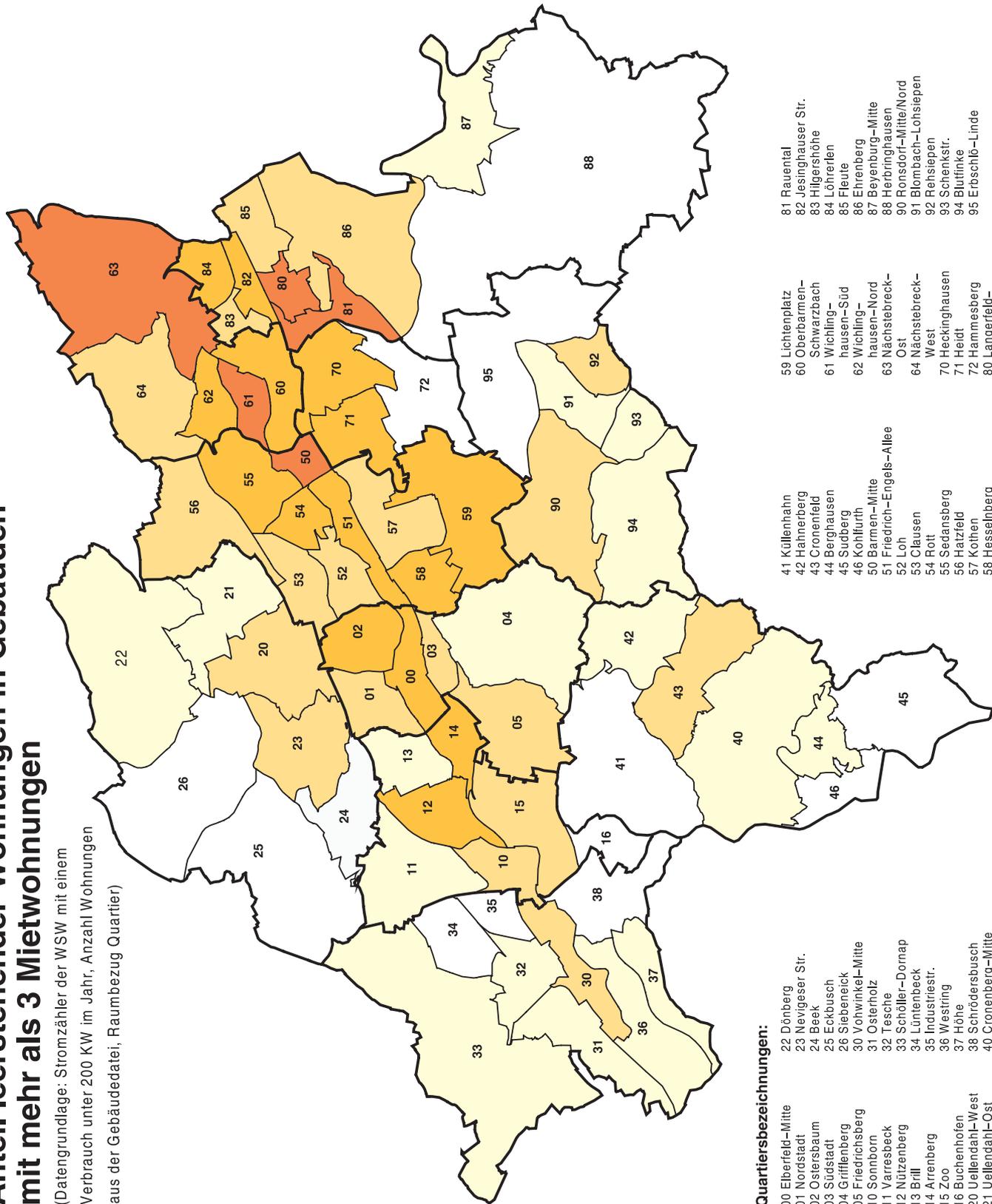
— Stadtbezirksgrenze
 — Quartiersgrenze

10 – Quartiersnummer

Die erste Stelle der Quartiersnummer gibt den Stadtbezirk an.



Quartiere mit weniger als 250 vermietbaren Wohnungen, werden nicht dargestellt



Quartiersbezeichnungen:

- 00 Elberfeld-Mitte
- 01 Nordstadt
- 02 Ostersbaum
- 03 Sudstadt
- 04 Griffenberg
- 05 Friedrichsberg
- 10 Sonnborn
- 11 Varrésbeck
- 12 Nützenberg
- 13 Brill
- 14 Arrenberg
- 15 Zoo
- 16 Buchenhofen
- 20 Uellendahl-West
- 21 Uellendahl-Ost
- 22 Dönberg
- 23 Navigeser Str.
- 24 Beek
- 25 Eckbusch
- 26 Siebeneick
- 30 Vohwinkel-Mitte
- 31 Osterholz
- 32 Tesche
- 33 Scholler-Dornap
- 34 Lüntenbeck
- 35 Industriestr.
- 36 Westring
- 37 Höhe
- 38 Schrödersbusch
- 40 Cronenberg-Mitte
- 41 Küllenhahn
- 42 Hahnenberg
- 43 Cronenfeld
- 44 Berghausen
- 45 Sudberg
- 46 Kohlfurth
- 50 Barmen-Mitte
- 51 Friedrich-Ergels-Allee
- 52 Loh
- 53 Clausen
- 54 Roit
- 55 Sedansberg
- 56 Hatzfeld
- 57 Kothen
- 58 Hesselberg
- 59 Lichtenplatz
- 60 Oberbarmen-Schwarzarbach
- 61 Wichlinghausen-Süd
- 62 Wichlinghausen-Nord
- 63 Nächstebreck-Ost
- 64 Nächstebreck-West
- 70 Heckinghausen
- 71 Heidt
- 72 Hammesberg
- 80 Lanerfeld-Mitte
- 81 Rauental
- 82 Jesinghauser Str.
- 83 Hilgershöhe
- 84 Löhreten
- 85 Fleute
- 86 Ehrenberg
- 87 Beyenburg-Mitte
- 88 Herbringhausen
- 90 Ronsdorf-Mitte/Nord
- 91 Blombach-Lohsiepen
- 92 Rehsiepen
- 93 Schenkstr.
- 94 Blutfinke
- 95 Erbschläb-Linde

Bearbeitung: Ressort Allgemeine Dienste
 Abteilung Infrastruktur, Statistik und Wahlen

Herausgeber: s.o.

Kartographie, Druck und Vertrieb: s.o.

Datenstand: M. 1:100.000
 15.04.2007

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit mehr als 3 Mietwohnungen

(Datengrundlage: Stromzähler der WSW mit einem Verbrauch unter 200 KW im Jahr, Anzahl Wohnungen aus der Gebäudedatei, Raumbezug Baublock)

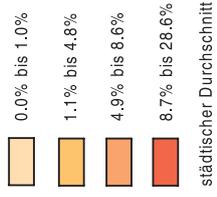
Statistisches Informationssystem

Zeichenerklärung:

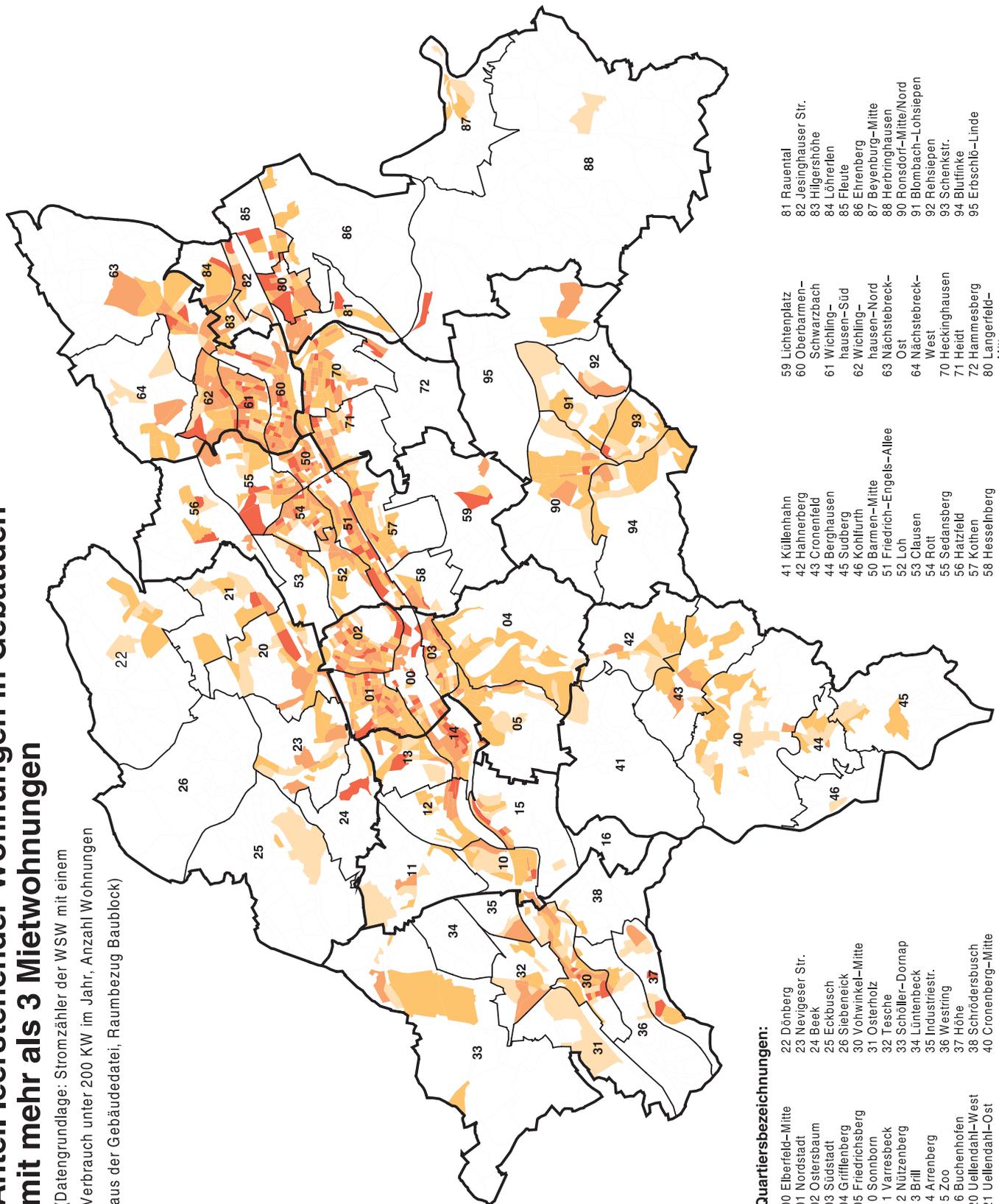
- Stadtbezirksgrenze
- Quartiersgrenze

10 – Quartiersnummer

Die erste Stelle der Quartiersnummer gibt den Stadtbezirk an.



Baublöcke mit weniger als 25 vermietbaren Wohnungen, werden nicht dargestellt



Quartiersbezeichnungen:

- 00 Elberfeld-Mitte
- 01 Nordstadt
- 02 Ostersbaum
- 03 Südstadt
- 04 Griffenberg
- 05 Friedrichsberg
- 10 Sonnborn
- 11 Varresbeck
- 12 Nützenberg
- 13 Brill
- 14 Arrenberg
- 15 Zoo
- 16 Buchenhofen
- 20 Uellendahl-West
- 21 Uellendahl-Ost
- 22 Dönberg
- 23 Nevigser Str.
- 24 Beek
- 25 Eckbusch
- 26 Siebeneick
- 30 Vohwinkel-Mitte
- 31 Osterholz
- 32 Tesche
- 33 Schöller-Dornap
- 34 Lüntenbeck
- 35 Industriestr.
- 36 Westring
- 37 Höhe
- 38 Schrödersbusch
- 40 Cronenberg-Mitte
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74
- 75
- 76
- 77
- 78
- 79
- 80
- 81
- 82
- 83
- 84
- 85
- 86
- 87
- 88
- 89
- 90
- 91
- 92
- 93
- 94
- 95

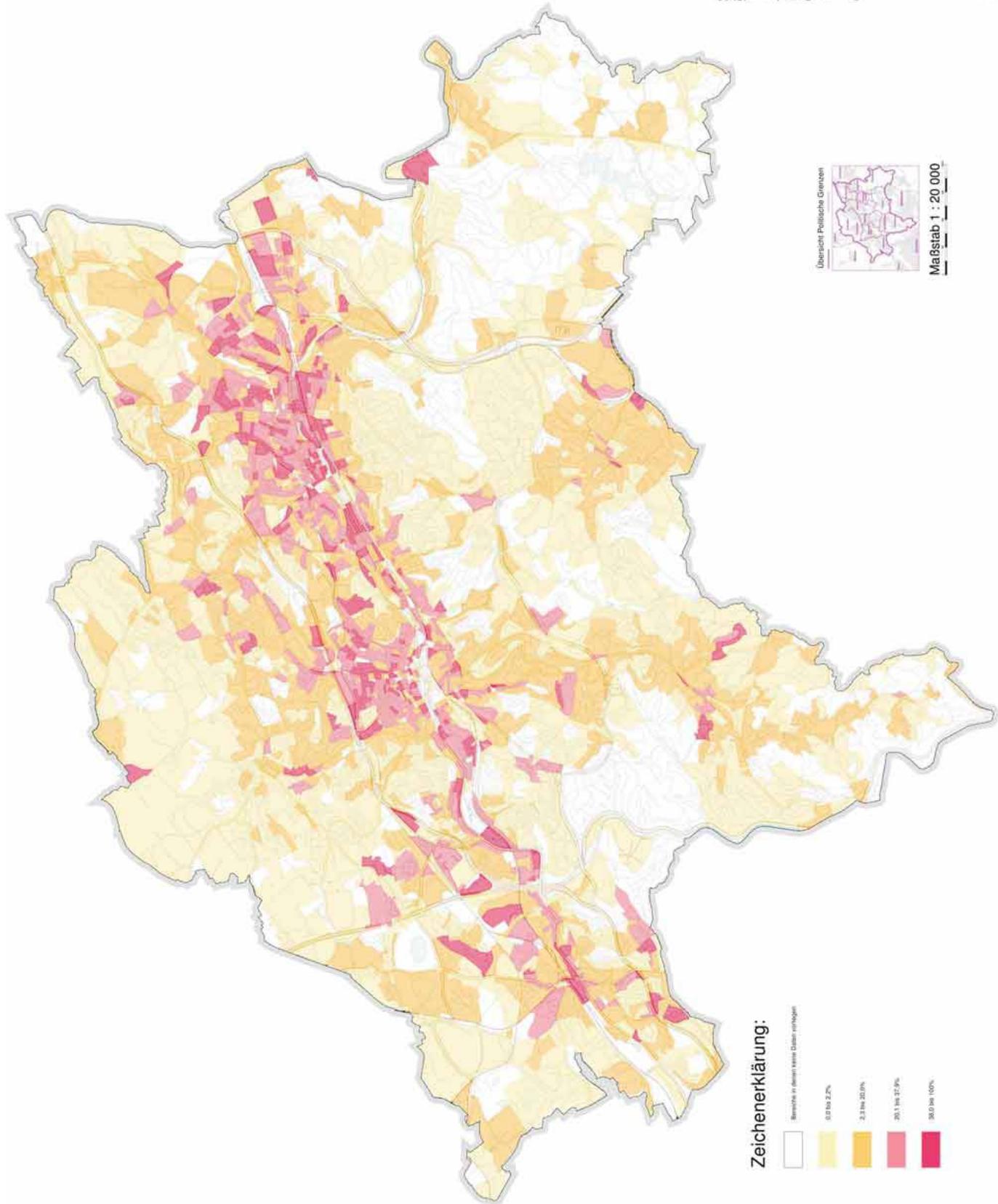
- 81 Rauental
- 82 Jesinghauser Str.
- 83 Hilgershöhe
- 84 Löhrenen
- 85 Fleute
- 86 Ehrenberg
- 87 Beyenburg-Mitte
- 88 Herbringhausen
- 90 Ronsdorf-Mitte/Nord
- 91 Blombach-Lohslepen
- 92 Rehslepen
- 93 Schenkstr.
- 94 Blutfinke
- 95 Ebschlo-Linde
- 59 Lichtenplatz
- 60 Oberbarmen-Schwarzbach
- 61 Wichlinghausen-Süd
- 62 Wichlinghausen-Nord
- 63 Nächstebreck-Ost
- 64 Nächstebreck-West
- 70 Heckinghausen
- 71 Heidt
- 72 Hammesberg
- 80 Langerfeld-Mitte

Bearbeitung: Ressort Allgemeine Dienste
Abteilung Infrastruktur, Statistik und Wahlen

Herausgeber: s.o.

Kartographie, Druck und Vertrieb: s.o.

Datenstand: M. 1:100.000
15.04.2007



Zeichenerklärung:

	Bereiche in denen keine Daten vorliegen
	0,0 bis 2,2%
	2,3 bis 10,0%
	10,1 bis 17,9%
	18,0 bis 100%

Übersicht Politische Grenzen

Maßstab 1 : 20.000



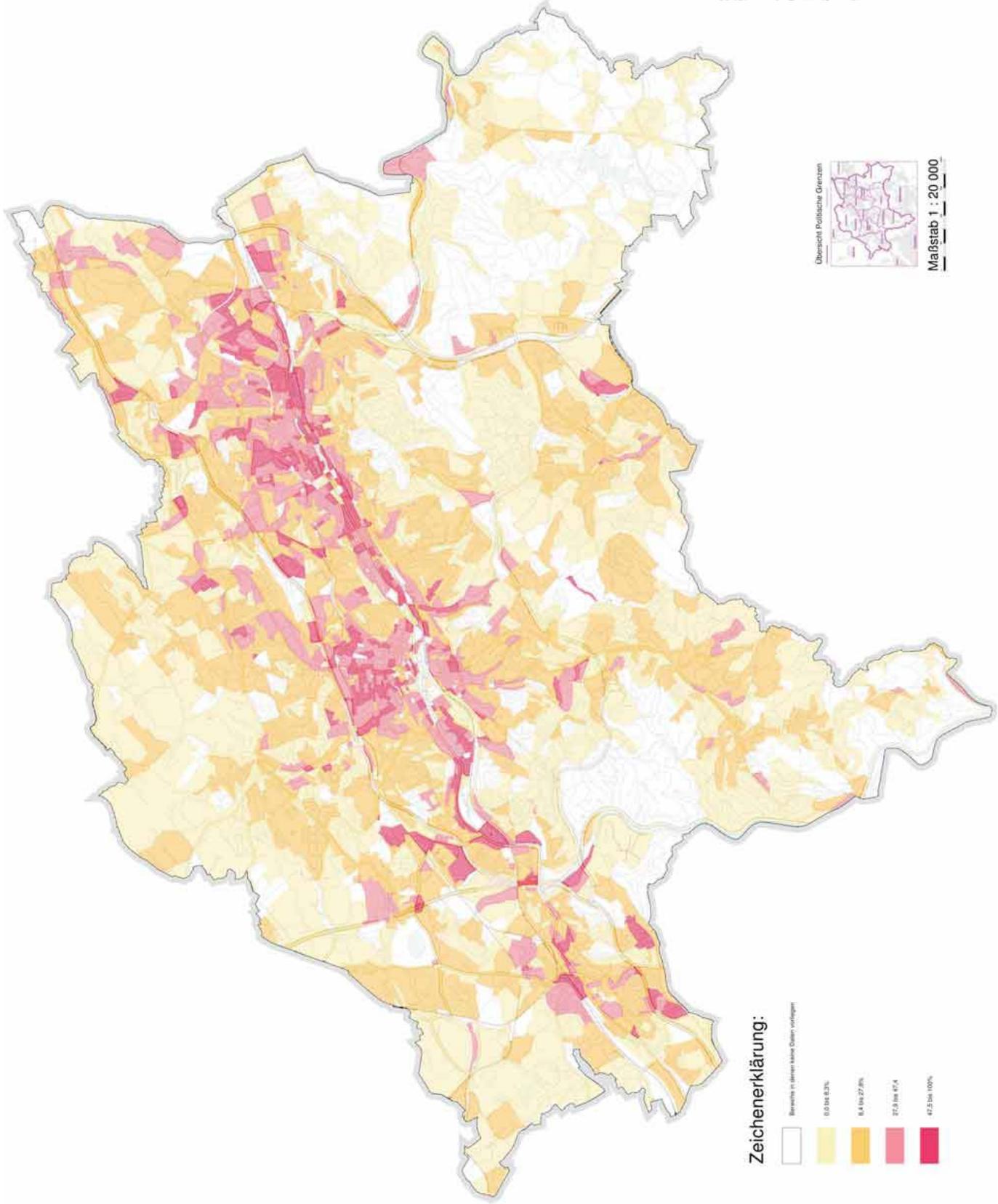
**Anteil der Einwohner mit
Migrationshintergrund an der
Gesamtbevölkerung in den
Baublöcken am 31. 12. 2007**
(gesamtsädtischer Durchschnitt 27,8%)

Herausgeber: Stadt Wuppertal
Nennort: Gesamtbevölkerung von Wuppertal,
Johannes-Bau-Plan 1, 42775 Wuppertal

Kartographie: Nennort Vermögensg., Kartenwerk und Geodaten

Kartengrundlage: Nennort: Statistikamt Wuppertal/Wuppertal Land

Umfeldkreis:
Dieser Kreis ist gesetzlich geschützt.
Verweigerung - auch ungewollte - der
Freizeit, Meinungs- und Digitalisierung, können keine Bestrafung auf Dauerfolge.



Zeichenerklärung:

- Bereiche in denen keine Daten verfügbar
- 0,0 bis 6,3%
- 6,4 bis 27,8%
- 27,9 bis 47,4%
- 47,5 bis 100%

Übersicht Politische Grenzen

Maßstab 1 : 20 000

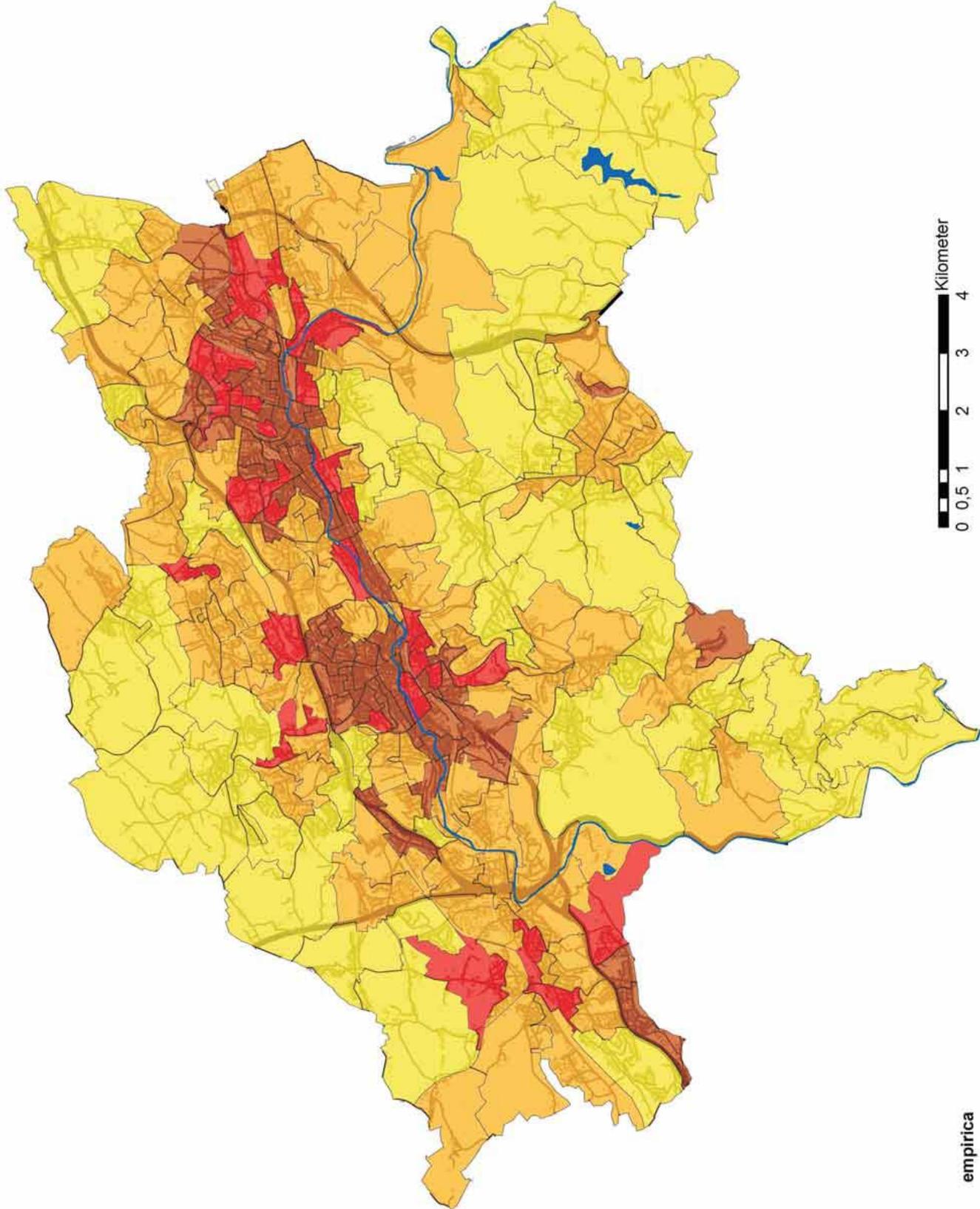


Anteil der Leistungsempfänger nach dem SGB II an der erwerbsfähigen Bevölkerung in den Baublöcken am 31. 12. 2007

(gesamtstädtischer Durchschnitt 20,0%)

Herausgeber: Stadt Wuppertal, Institut für Stadtentwicklung und Stadtmarketing, Johanna-Frau-Platz 1, 42251 Wuppertal
 Kartographie: Hans-Joachim Kahlert, Kahlert & Kahlert
 Kartographie: Hans-Joachim Kahlert, Kahlert & Kahlert
 Kartographie: Hans-Joachim Kahlert, Kahlert & Kahlert

Urheberrecht: Diese Karte ist geographisch geschützt. Die Darstellung der politischen Grenzen ist nicht verbindlich. Die Verantwortung für die Genauigkeit der Darstellung liegt bei den Kartographen. Die Verantwortung für die Darstellung der politischen Grenzen liegt bei den Kartographen. Die Verantwortung für die Darstellung der politischen Grenzen liegt bei den Kartographen.

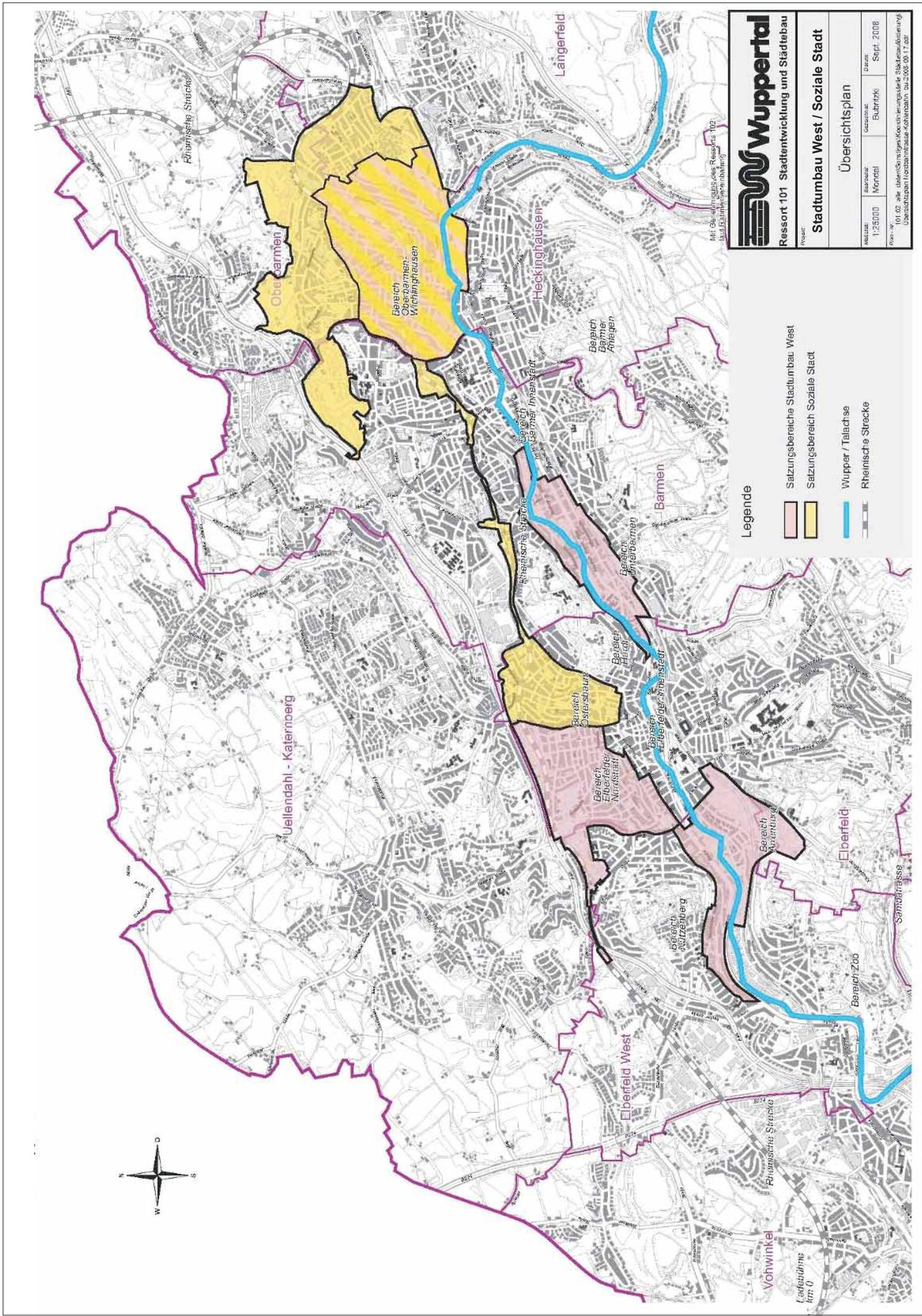


Wohnqualitätsatlas

- Selbstläufergebiete
 - Potentialgebiete
 - Stabilisierungsgebiete
 - Umstrukturierungsgebiete
- Quelle: eigene Berechnung



empirica



Wuppertal
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau
 Projekt: **Stadtbau West / Soziale Stadt**

Übersichtsplan			
Maßstab:	Abgrenzung:	Gezeichnet:	Datum:
1:25000	Monnig	Buhrtschke	Sept. 2008

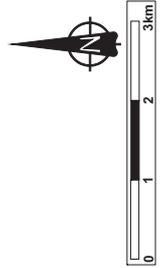
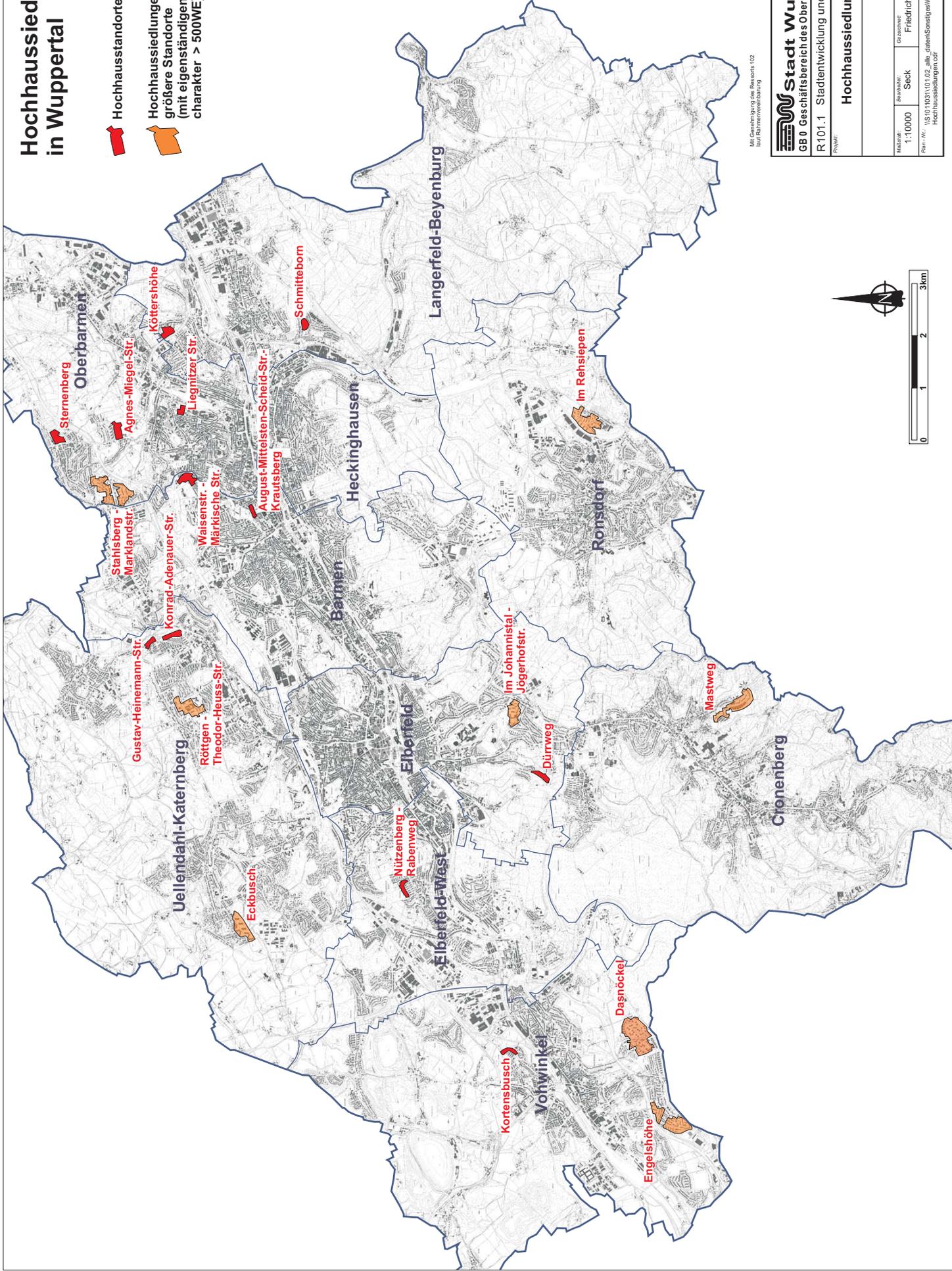
101_02 alle abgrenzten Gebiete sind als Soziale Stadt (Satzungsbereich) im Stadtentwicklungsprogramm (Gesamtkonzept) enthalten. 20.12.2008 10:11:04

Legende

- Satzungsbereiche Stadtbau West
- Satzungsbereiche Soziale Stadt
- Wupper / Talachse
- Rheinische Straße

Hochhausiedlungen in Wuppertal

-  Hochhausstandorte
-  Hochhausiedlungen größere Standorte (mit eigenständigen Siedlungscharakter > 500WE)



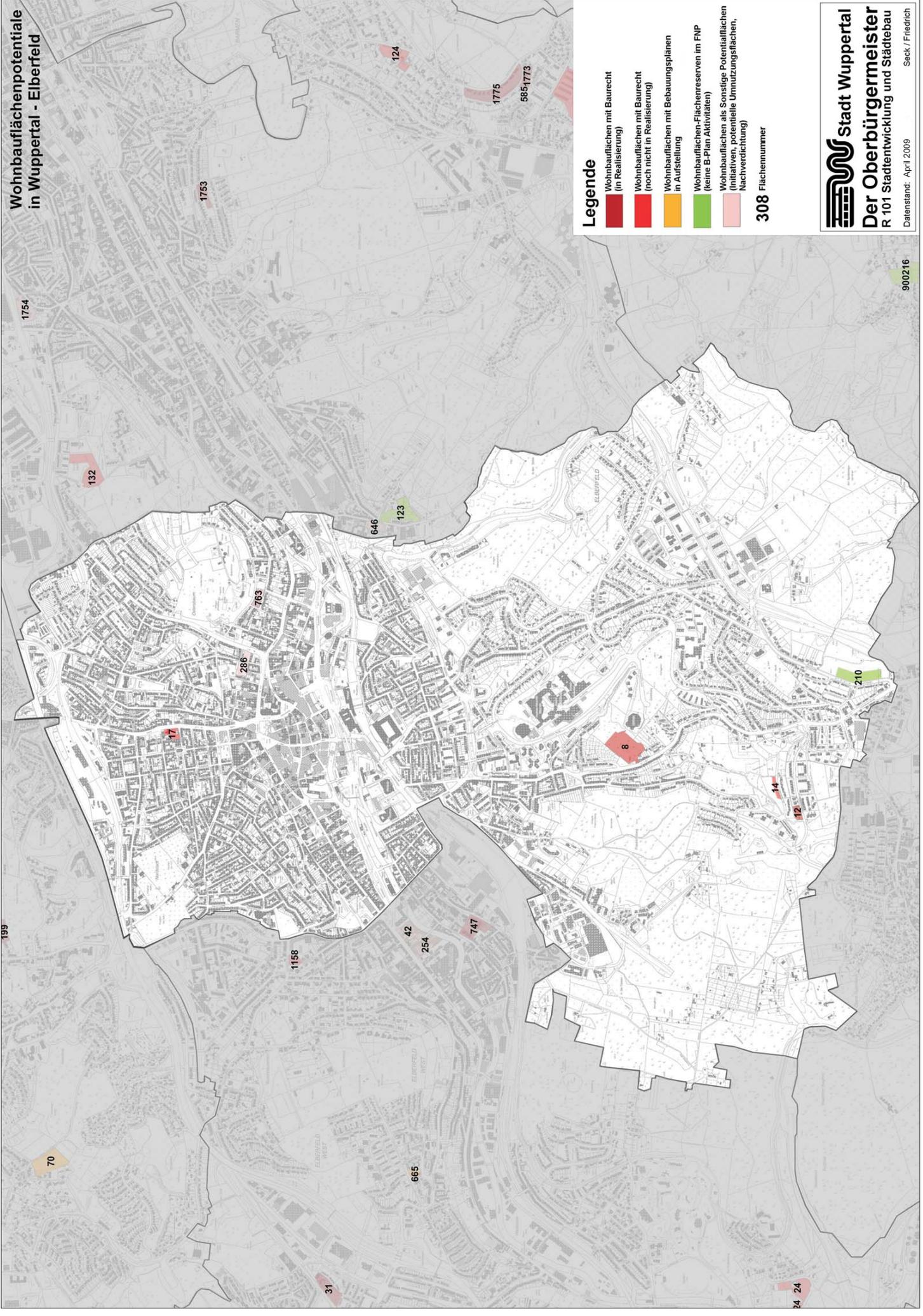
Mit Genehmigung des Besizers 102
der Folienvervielfältigung

 **Stadt Wuppertal**
GB0 Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters

Projekt: R 101.1 Stadtentwicklung und Städtebau

Hochhausiedlungen			
Maßstab:	Bezeichnet:	Datum:	
1:10000	Seck	Friedrich	July 2008
Plan-Nr.: US 101 103 11 01 102 „alt.“_offen_Sonstiges/Wohnen Hochhausiedlungen.pdf			

Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Elberfeld



Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen-Flächenreserven im FMP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

308 Flächennummer



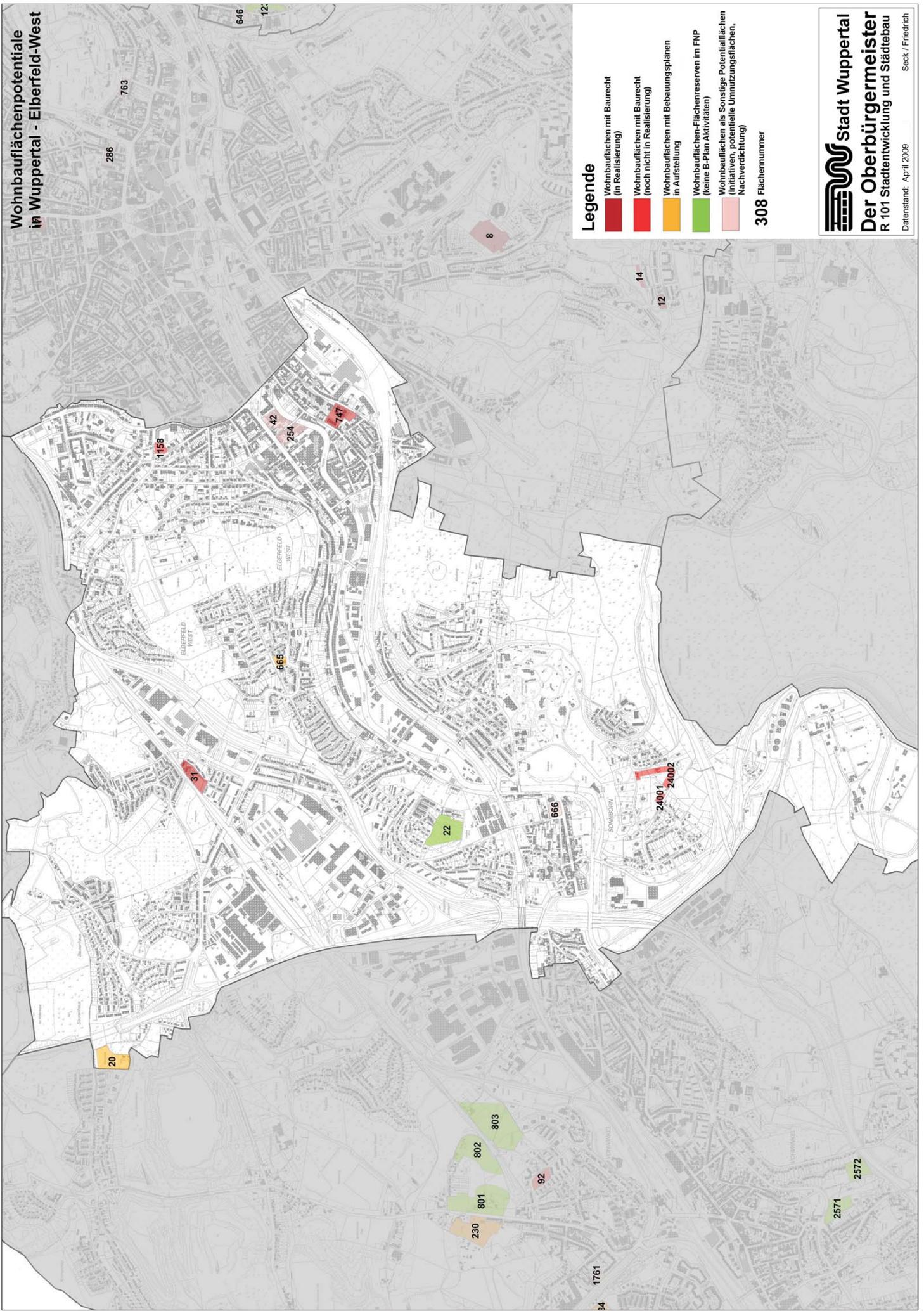
Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009

900216

Seck / Friedrich

Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Elberfeld-West



Legende

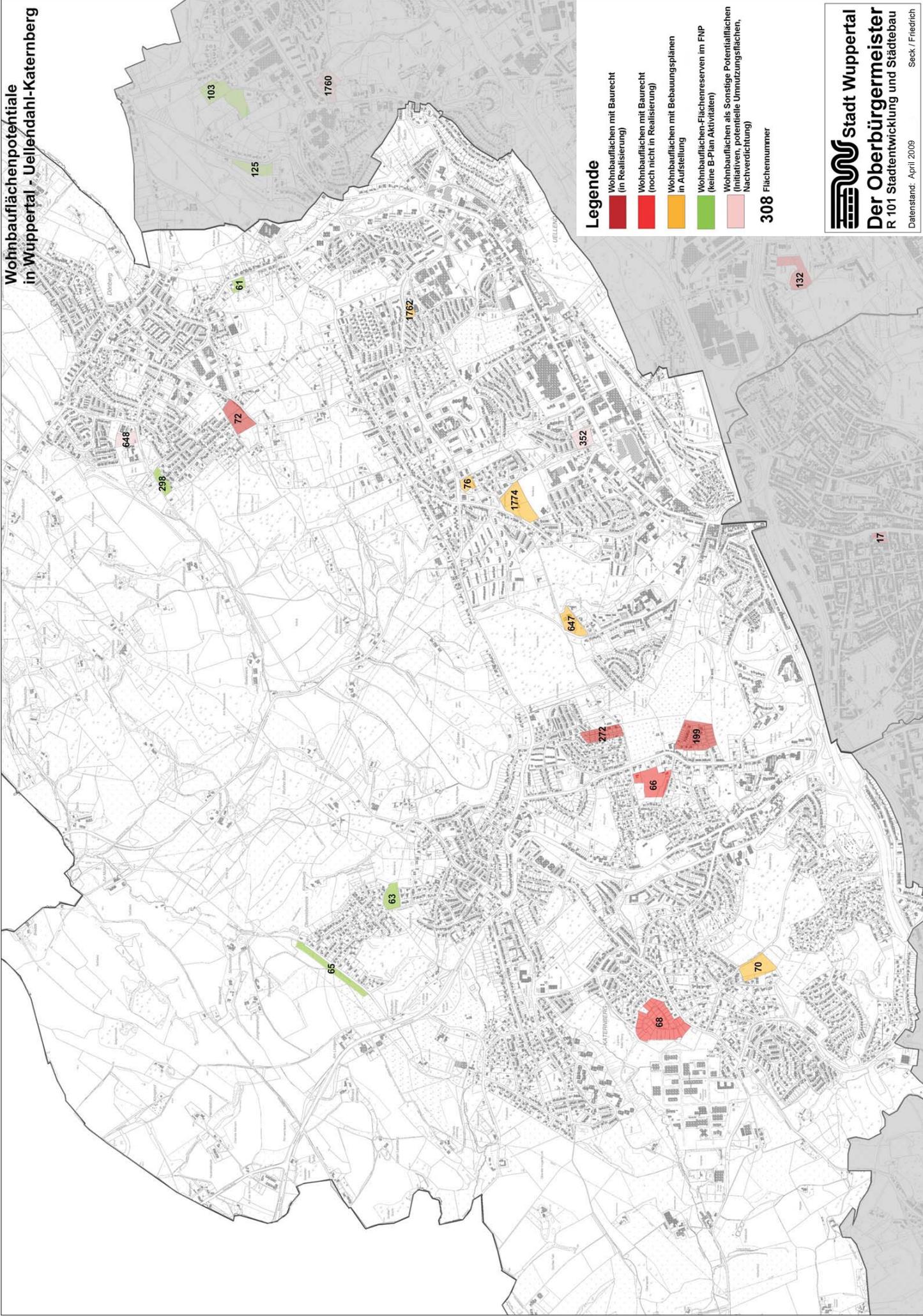
- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
 - Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
 - Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)
- 308** Flächennummer



Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009 Seck / Friedrich

Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Uellendahl-Katernberg



Legende

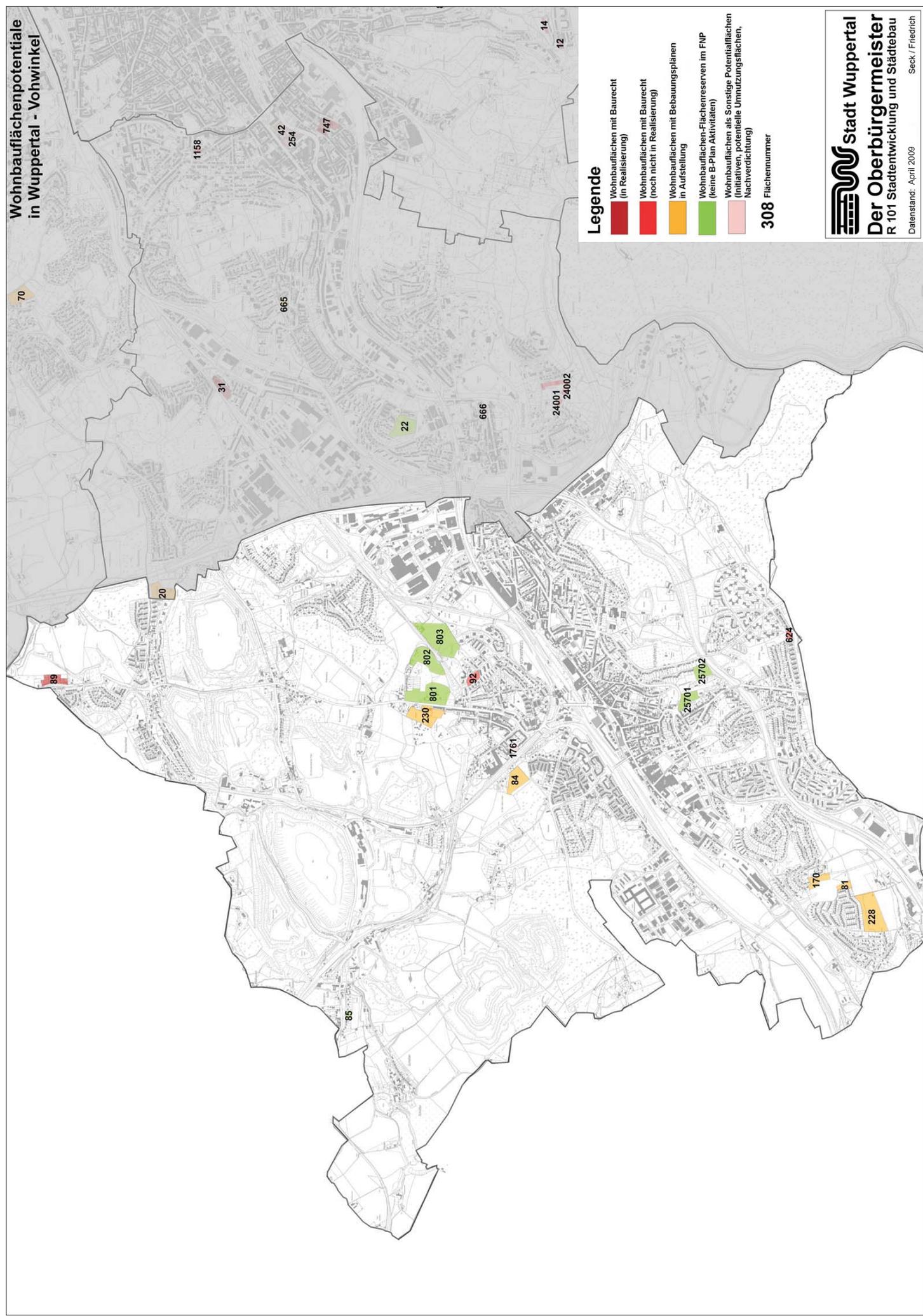
- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen-Flächenreserven im FMP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

308 Flächennummer



Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009 Seck / Friedrich



Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Vohwinkel

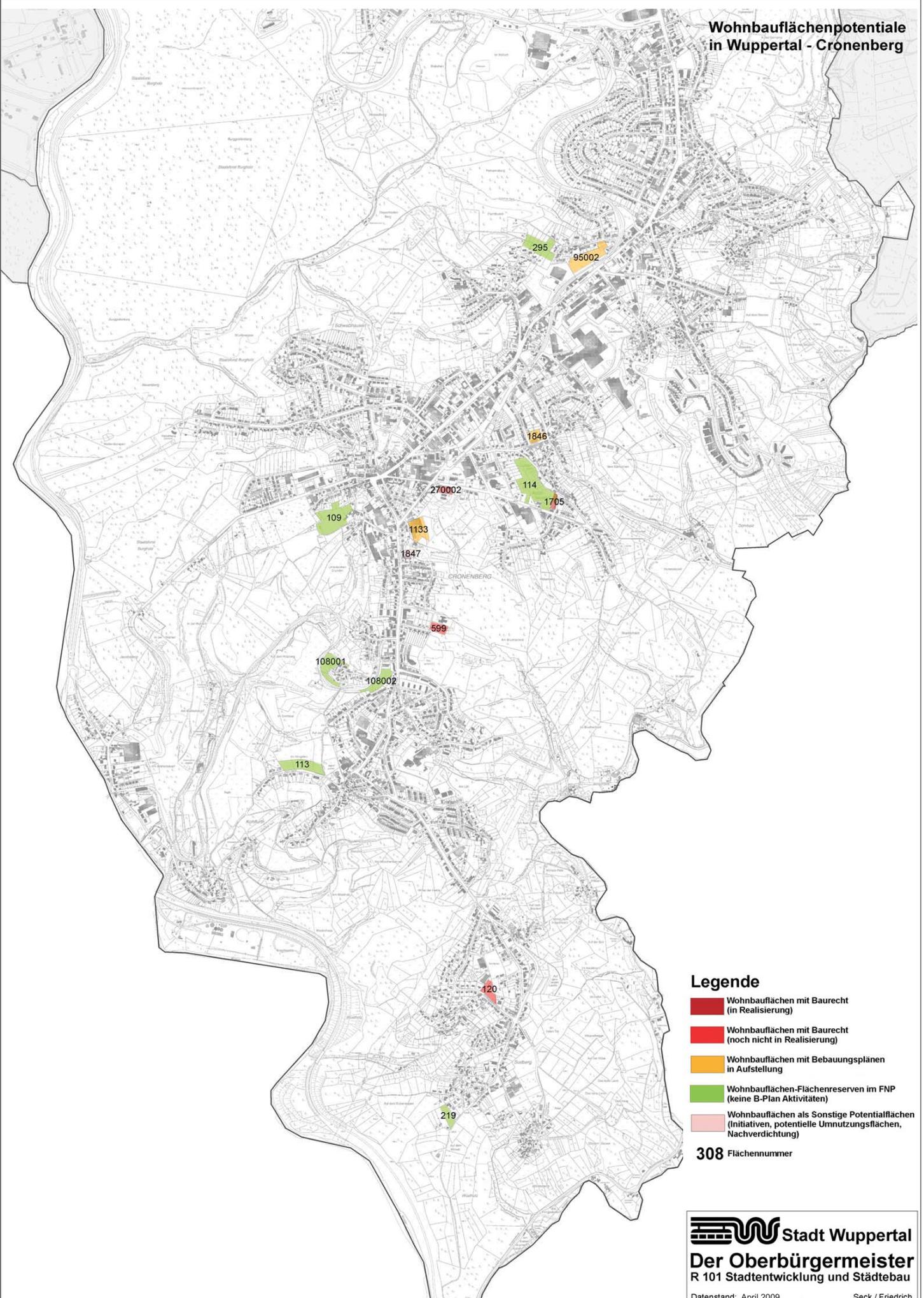
Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
 - Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
 - Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)
- 308 Flächennummer

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009 Seck / Friedrich

Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Cronenberg



Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potentiaflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

308 Flächennummer

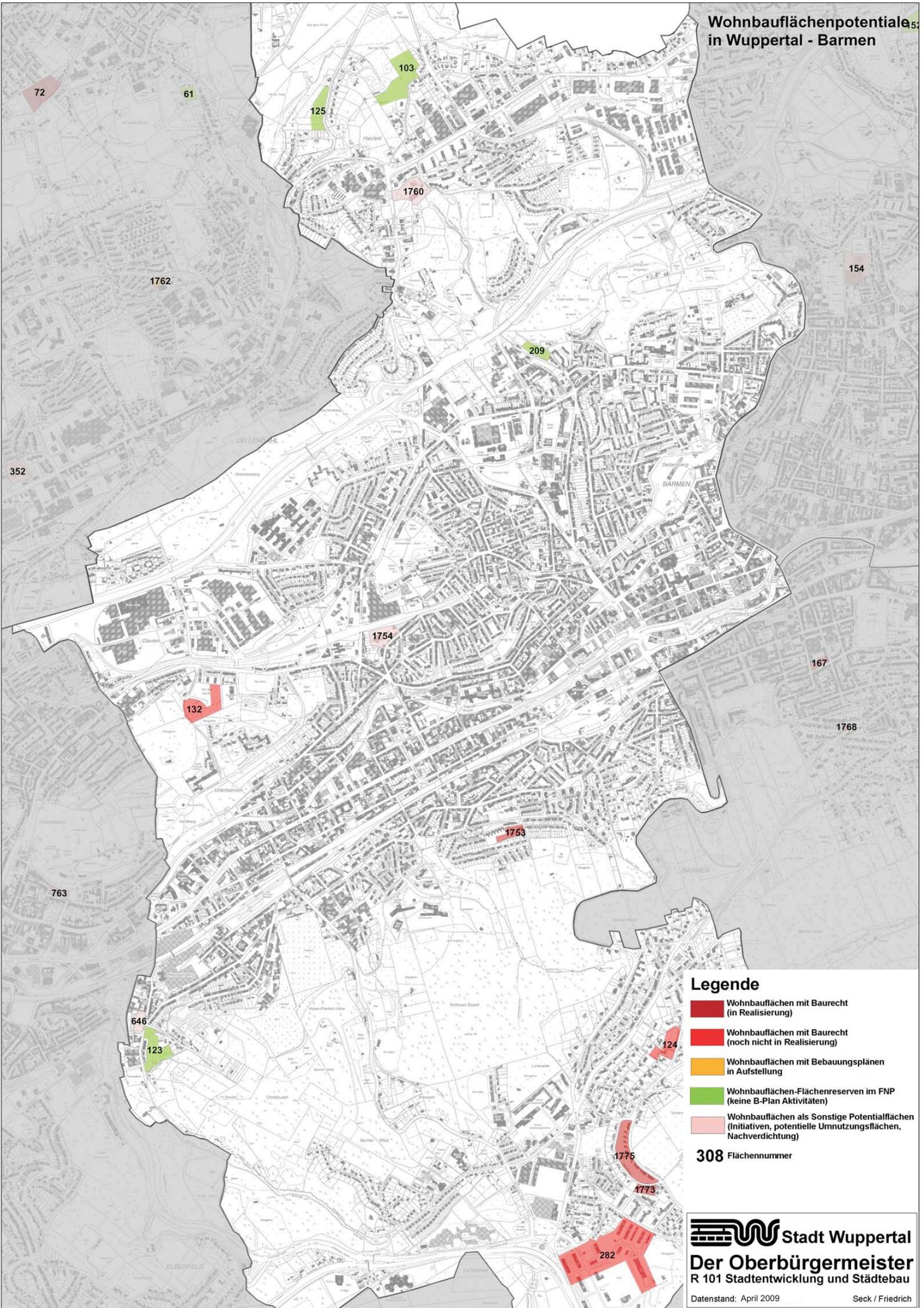
Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009

Seck / Friedrich



Wohnbauflächenpotentiale₅₂ in Wuppertal - Barmen



Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

308 Flächennummer

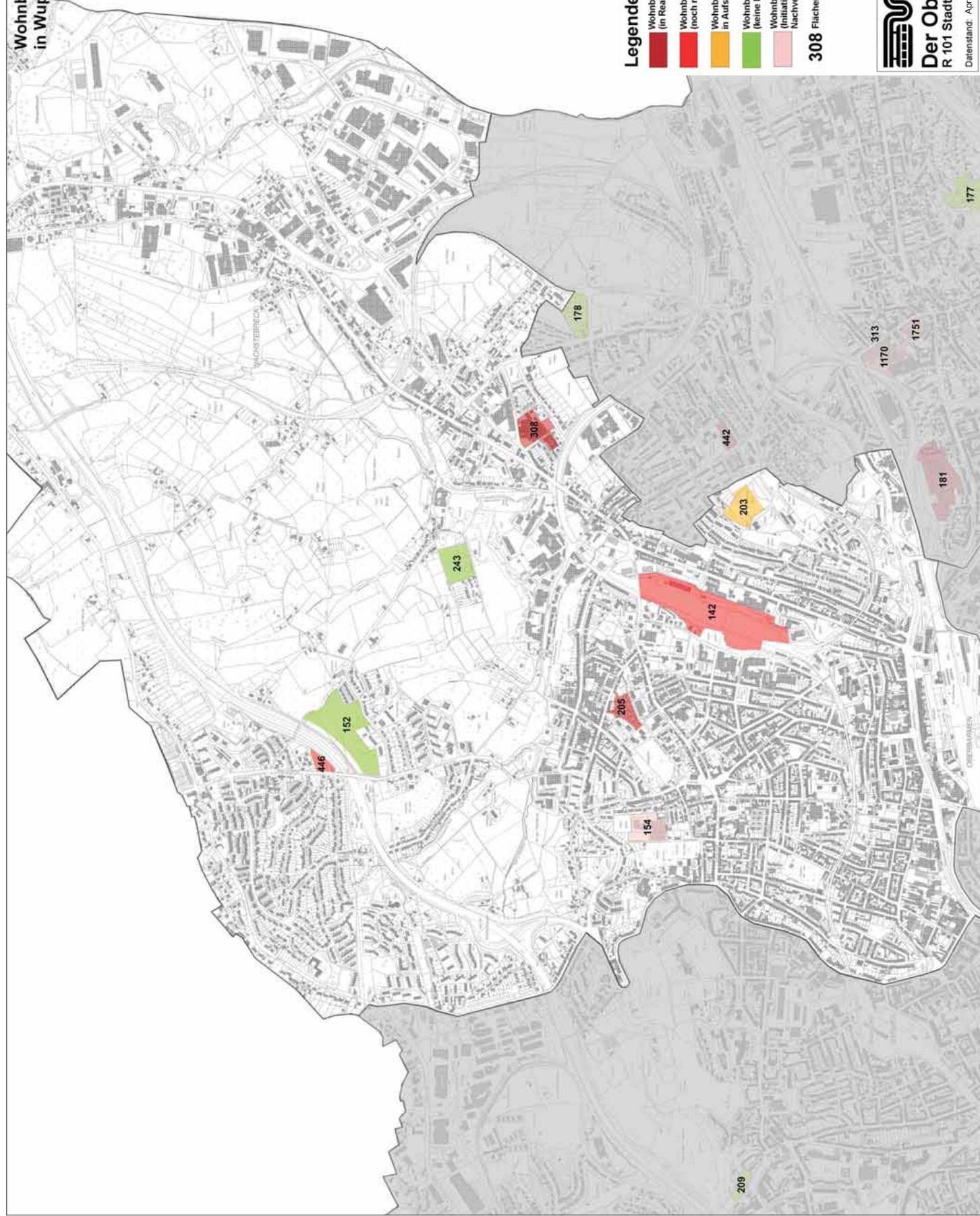
Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009

Seck / Friedrich



Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Oberbarmen



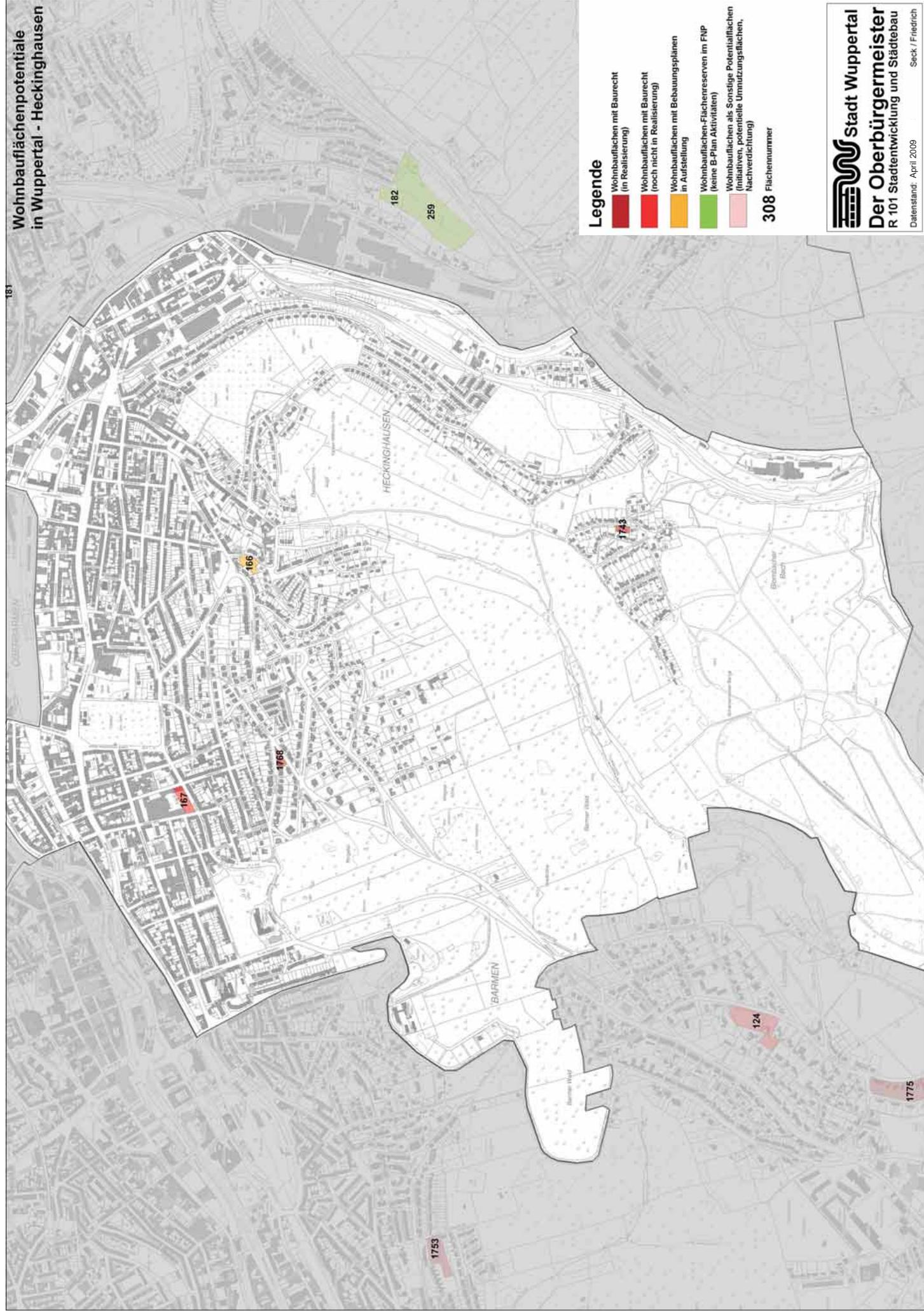
Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
 - Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
 - Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)
- 308** Flächennummer

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009 Seck / Friedrich

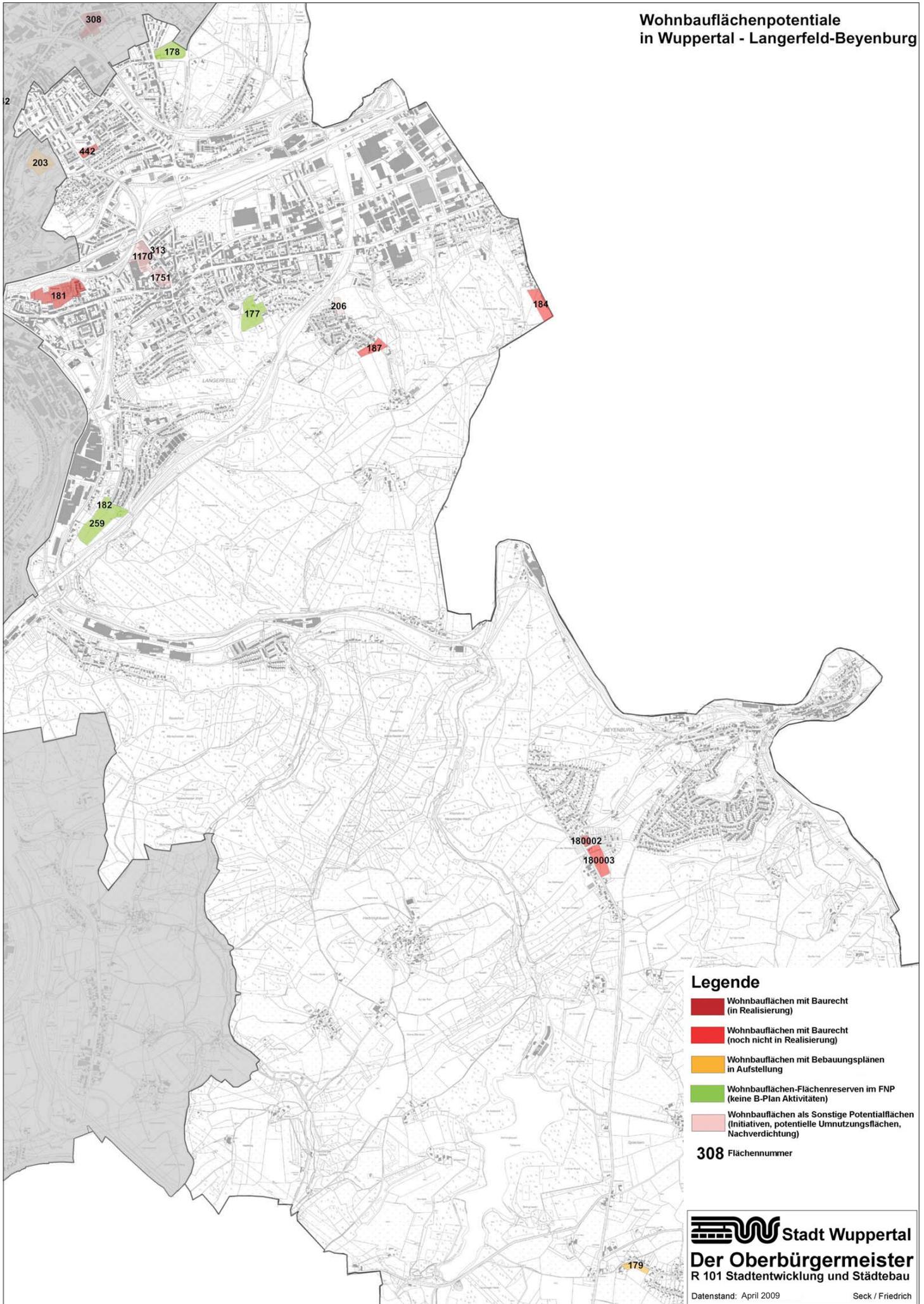
Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Heckinghausen



Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
 - Wohnbauflächen mit Baurecht in Aufstellung
 - Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
 - Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)
- 308 Flächennummer

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
R 101 Stadtentwicklung und Städtebau
Datenstand: April 2009
Seck / Friedrich



Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

308 Flächennummer

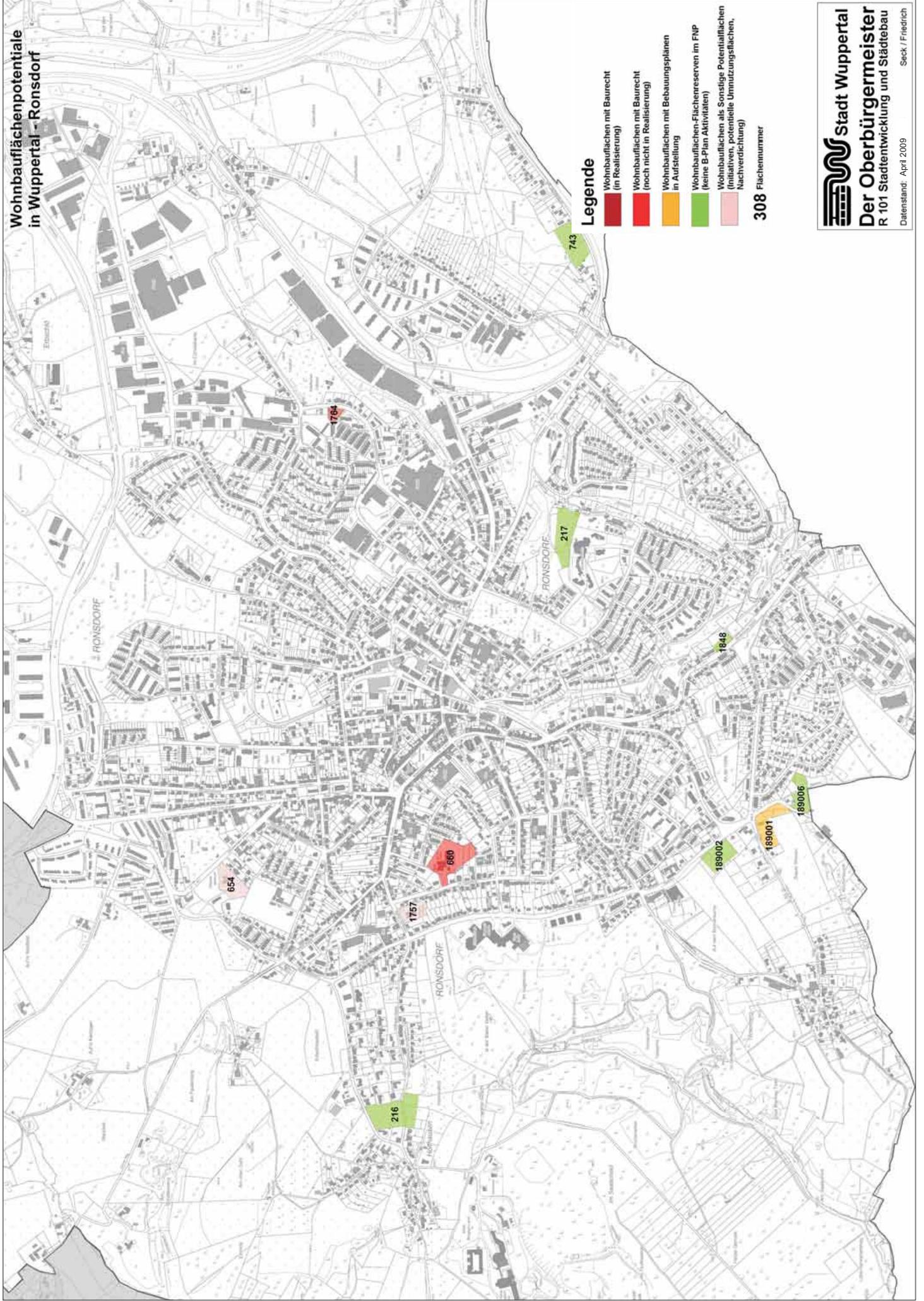
 **Stadt Wuppertal**
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009

Seck / Friedrich



Wohnbauflächenpotentiale in Wuppertal - Ronsdorf



Legende

- Wohnbauflächen mit Baurecht (in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Baurecht (noch nicht in Realisierung)
- Wohnbauflächen mit Bebauungsplänen in Aufstellung
- Wohnbauflächen-Flächenreserven im FNP (keine B-Plan Aktivitäten)
- Wohnbauflächen als Sonstige Potentialflächen (Initiativen, potentielle Umnutzungsflächen, Nachverdichtung)

308 Flächennummer



Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
 R 101 Stadtentwicklung und Städtebau

Datenstand: April 2009 Seck / Friedrich

Wohnbaupotentialflächen (differenziert nach Entwicklungsstand)

Stand: 03/2009

Druck:08.05.2009

Kategorie Entwicklungsstand	Stadtbezirk	Nr. in Karte	Standortbezeichnung	Fläche in ha	B-Plan Nr.	Verfahrens- stand	Anmerkungen
Elberfeld							
in Realisierung	0 EL	8	westl. UNI	2,10	967	R-05	in Bau, in Vermarktung
in Realisierung	0 EL	12	Carl-Schurz-Str.70-86	0,28	1030	R-06	2. BA, 1. BA bereits realisiert (Mieteigenheime)
Baurecht	0 EL	17	Markomannenstr.- Ludwigstr.	0,70	§34		kommunale Fläche + Tankstelle, akt. Konzepte Einzelhandel u. Wohnen, MI
Baurecht	0 EL	14	Am Cleefkothen / Carl-Schurz-Str.	0,50	1030	R-06	kommunale Fläche, hängig
FNP	0 EL	210	Jägerhofstraße Süd	1,00	1093	Initiative 2004	kommunale Fläche, Station Natur u. Umwelt angrenzend
Potential	0 EL	286	Harmoniestr./Deewerthstr.	0,63	§34		kommunale Fläche, zentrale Lage, Eignung für Stadthäuser, altenger. Wohnen
Potential	0 EL	763	Hardtstr. (Marienhospital)	0,41	§34		Umnutzung eines ehem. Krankenhausgebäudes

Elberfeld-West							
in Realisierung	1 EW	31	Am Kalkofen	0,90	890 V	R-04	GWG-Projekt, 1.+2.BA realisiert, 3.BA in 2009 vorgesehen
in Realisierung	1 EW	747	Arrenbergsche Höfe	1,21	§34		ehem. Krankenhausgebäude, Umnutzung zu Eigentumswohnungen
Baurecht	1 EW	24-1	Boltenberg westl.	0,11	616/1	R-83	keine Umsetzungsanzeichen
Baurecht	1 EW	24-2	Boltenberg östl.	0,57	616/2	R-95	keine Umsetzungsanzeichen
Baurecht	1 EW	1158	Katernberger Str. - Platzhoffstr.	1,30	1084 467 1.Änd	Aufhebung 08 R-88	neuer B-Plan aufgehoben, Realisierung aufgrund altem B-Plan möglich
B-Plan i.A.	1 EW	665	Stockmannsmühle/Kyffhäuserstr.	0,30	387, 3. Änd.	S-09	kommunale Fläche, ehem. Schule
B-Plan i.A.	1 EW	20	An der Bük	1,70	1013	A-01	B-Plan ruht seit 2001
FNP	1 EW	22	Kirchhofstr.	2,00	FNP-2005		
Potential	1 EW	42	Elba-Brachfläche (östl. Teilbereich)	1,00	1111	O-11/2008	Gewerbebrache, Mischnutzung, u.a. Wohnen
Potential	1 EW	254	Elba-Brachfläche (westl. Teilbereich)	0,95	§34	Wettbewerb 2008	gemischte Nutzungen, u.a. Loftwohnen in ehem. Fabrikgebäude
Potential	1 EW	666	Sonnborner Straße	0,50	§34		kommunale Fläche, zentral, Eignung u.a. für betreutes Wohnen etc.

Uellendahl-Katernberg							
in Realisierung	2 UK	199	Hainstr./ Im Lehbruch	2,70	1029	R-03	nahezu vollständig bebaut, attraktive Lage
in Realisierung	2 UK	72	In der Sonne / Neuenbaumer Weg	1,60	1044 V	R-07	weitestgehend vermarktet
in Realisierung	2 UK	272	Wilhelm-Raabe-Weg/Arno-Wüstenhofer-Weg	1,20	1051	R-05	Solarpark Katernberg, innovatives Vorzeigeprojekt
Baurecht	2 UK	66	Am Anschlag	2,10	187 A 1.Änd.	R-70	alter B-Plan, bisher keine Umsetzung, Eigentümer privat
Baurecht	2 UK	68	Am Rohm / Felix-Hofmann-Str.	3,20	806 1.Änd.	R-99	Eigentümer: Bayer AG, derzeit keine Umsetzungsabsicht
B-Plan i.A.	2 UK	647	Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg	1,10	1132	A-08	
B-Plan i.A.	2 UK	76	Hermann-Ehlers-Str./ Hans-Böckler-Str.	0,45	1080	O-07	südl. Teilb. bebaut (§33), nördl. Teilbereich noch nicht bebaut
B-Plan i.A.	2 UK	1774	Kohlstraße	2,20	1118	A-08	kommunale Fläche, integr. Lage, alte Schule, nur Teilbereich bebaubar
B-Plan i.A.	2 UK	1762	Am Deckershäuschen	0,30	1137V	A-09	kommunale Fläche, angrenzend Kirchengrundstück
B-Plan i.A.	2 UK	70	August-Jung-Weg	1,30	1025	A-03	Hemmnisse, Entwässerung problematisch
FNP	2 UK	61	Auf'm Hagen	0,40	FNP-2005		
FNP	2 UK	63	Obensiebeneick/Vogelsbruch	0,80	FNP-2005		
FNP	2 UK	65	Schevenhofer Weg	1,50	FNP-2005		
FNP	2 UK	298	Am Dönberg	0,70	FNP-2005		
Potential	2 UK	648	Am Dönberg (Schulerweiterungsfläche)	0,70			kommunale Fläche, ehem. Schulerweiterungsfläche
Potential	2 UK	352	Uellendahler Str. (ehem. Kinderheim)	1,22	§34	Wettbewerb 2008	Projekt GWG und Caritas, Wohnen kombiniert mit Altenpflegeheim

Wohnbaupotentialflächen (differenziert nach Entwicklungsstand)

Stand: 03/2009

Druck:08.05.2009

Kategorie Entwicklungsstand	Stadtbezirk	Nr. in Karte	Standortbezeichnung	Fläche in ha	B-Plan Nr.	Verfahrens- stand	Anmerkungen
Vohwinkel							
In Realisierung	3 VO	89	Wiedener Str.	1,10	996 V	R-07	Stadtrandlage, weitestgehend bebaut
Baurecht	3 VO	92	Nathrather Str.	0,60	169	R-87	GWG, Potentialfläche, angrenzend Reihen-Passivhäuser realisiert
Baurecht	3 VO	624	Roßkamper Str.	0,50	591	R-06	unbebaute Teilfläche, angrenzend an Grünfläche
B-Plan i.A.	3 VO	230	Bahnstr.	1,70	1040	A-01	
B-Plan i.A.	3 VO	81	Filchnerweg	0,50	1057	O-08	ein Eigentümer in gesamtem Planbereich B-Plan 1057
B-Plan i.A.	3 VO	228	Ludgerweg	3,50	1057	O-08	ein Eigentümer in gesamtem Planbereich B-Plan 1057
B-Plan i.A.	3 VO	170	Domänenweg	1,00	1057	O-08	ein Eigentümer in gesamtem Planbereich B-Plan 1057
B-Plan i.A.	3 VO	84	Zur Waldkampfbahn (östl.)	1,84	772B	O-95	kommunale Fläche, nicht in FNP als Wohnen, B-Plan ruht
FNP	3 VO	80	Grünewald-Tesche	12,80	FNP-2005		Aufhebung B-Plan 855, ggf. Neuplanung mit verringerter Fläche
FNP	3 VO	85	Am Höfchen	0,30	FNP-2005		nördlicher Stadtrand, Splittersiedlung
FNP	3 VO	257-1	Westring / Gräfrather Str.	1,20	FNP-2005		
FNP	3 VO	257-2	Westring / Ehrenhainstr.	0,40	FNP-2005		direkt an A46
Potential	3 VO	1761	Bahnstr. /Siegersbusch	0,57	500 2.Änd.	Initiative 2005	kommunale Fläche, Gemengelage

Cronenberg							
In Realisierung	4 CR	1705	Kuchhausen 60-66	0,30	§34	Bau-Gen-06	Umplanung 2008 mit intensiverer Überbauung
Baurecht	4 CR	120	Jöferweg / Oberheidt	0,38	650	R-05	
Baurecht	4 CR	599	Realschulweg	0,32	704	R-82	kommunale Fläche, ehem. Forsthaus
B-Plan i.A.	4 CR	1846	Kuchhauser Str. (ehem. Grundschule)	0,45	496 3. Änd.	O-08	kommunale Fläche, ehem. Grundschule
B-Plan i.A.	4 CR	95-2	Hauptstraße / Hastenerst. (Vonkeln)	1,28	1041	A-05	kommunale Fläche, Verfahren ruht, abhängig von Kreuzungsausbau Landesstraße
B-Plan i.A.	4 CR	1133	Lindenallee / Eich	1,50	1116 V	S -09	Seniorenwohnanlage
B-Plan i.A.	4 CR	108-1	Greuel	1,00	942/1	O-08	
B-Plan i.A.	4 CR	108-2	Greuler Straße	0,70	942/3	O-04	kommunale Fläche
FNP	4 CR	109	Solinger Str. südl. / Schorfer Str.	2,30	FNP-2005		
FNP	4 CR	113	Rather Str.	1,10	FNP-2005		
FNP	4 CR	114	Kemmannstr. / Kuchhausen	2,40	FNP-2005		
FNP	4 CR	219	Stiepelhaus / Mittelsudberg	0,50	FNP-2005		Siedlungsrandlage, Landschaftsraum
FNP	4 CR	295	Hensges Neuhaus	1,20	FNP-2005		
Potential	4 CR	270-2	Kemmannstraße	0,20	§34		
Potential	4 CR	1847	Berghauser Str./Buscherhofer Str.	0,26		Initiative 2007	Gewerbebrache, Umnutzungsinitiativen 2001 + 2007

Wohnbaupotentialflächen (differenziert nach Entwicklungsstand)

Stand: 03/2009

Druck:08.05.2009

Kategorie Entwicklungsstand	Stadtbezirk	Nr. in Karte	Standortbezeichnung	Fläche in ha	B-Plan Nr.	Verfahrens- stand	Anmerkungen
Barmen							
in Realisierung	5 BA	1753	Nesselstr.	0,40	1100	R-07	1. BA abgeschlossen, 2.BA in Bau
in Realisierung	5 BA	1773	Ostpreußenweg-Süd	0,70	373 3.Änd.	R-00	bestehendes Wohnen, Verdichtung, Toelleturm-Viertel
Baurecht	5 BA	282	GOH-Parkstraße	5,00	1066	S-08	Teilbereich ehem. GOH-Kaserne
Baurecht	5 BA	124	Wittelsbacher Str.	1,10	820 2.Änd.	R-03	derzeit Grünfläche
Baurecht	5 BA	132	Dietrich-Bonhoeffer-Weg	1,20	669 1.Änd.	R-85	Bundeseigentum
FNP	5 BA	123	Schwanstr.	1,50	1016	Grundsatzb-06	kommunale Fläche, Altlastenproblematik, Aufschüttungen
FNP	5 BA	103	Tente	2,60	FNP-2005		
FNP	5 BA	125	Im Dickten / Herzkamper Str.	1,40	FNP-2005		
FNP	5 BA	209	Riescheider Str.	0,50	FNP-2005		VBP in 2003 in Verfahren gestoppt
Potential	5 BA	1775	Ostpreußenweg-Ost	2,00	1122	Initiative 2008	bestehendes Wohnen, Verdichtung, Toelleturm-Viertel
Potential	5 BA	1754	Buchenstr.	1,00	1099	Initiative 2008	Gewerbefläche, Umnutzungskonzepte, ggf. §34, an Nordbahntrasse
Potential	5 BA	1760	Hatzfelder Str.	1,40	219 2.Änd.	Initiative 2006	kommunale Fläche, Schule, §34-Genehmigung
Potential	5 BA	646	Bendahler Str.	0,43			kommunale Fläche, 7 MFH, Stadtvillen, bis 4-geschossig

Oberbarmen							
in Realisierung	6 OB	205	Clarenbachstr. 9-33	0,75	543 A 1.Änd.	R-05	1. BA realisiert, 2.BA in Umsetzung
in Realisierung	6 OB	308	Rheinische Str. / Spelleken	1,93	1075	R-08	"Spelleken Park", mehr MFH angedacht, Planänderung in Diskussion
Baurecht	6 OB	142	Bahnhof Wichlinghausen (Berg. Plateau)	10,00	1076	R-07	"Bergisches Plateau", Eigentümer: Aurelis
Baurecht	6 OB	446	Gennebrecker Straße	0,50	346	R-73	kommunale Fläche
B-Plan i.A.	6 OB	203	Heinrich-Böll-Str.	1,40	1033	O-08	kommunale Fläche
FNP	6 OB	152	Haarhausen / Mählersbeck-nördl.	4,50	819 1.Änd	Initiative 2001	
FNP	6 OB	243	Schruburg / Rohnberg	1,80	FNP-2005		Tennisplätze (ggf. Lärmkonflikt)
Potential	6 OB	154	Stollenstr.22 (Gärtnerei Pampus)	1,00	1123	Initiative 2008	ehem. Gärtnerei. Konzept: Mehrgenerationenpark, Solararchitektur

Heckinghausen							
in Realisierung	7 HE	1743	Wüsterfeld 14+16	0,08	§34	Bau-Gen-06	2.BA in Bau
in Realisierung	7 HE	1768	Brahmsstr. 20+22	0,12	§34	Bau-Gen-08	Eigentumswohnungen, 2 Häuser, 3-geschossig, in Bau
Baurecht	7 HE	167	Albertstr. / Heidter Berg (Bremme)	0,80	913	S-06	Gewerbebrache, Wohnen und Einzelhandel
B-Plan i.A.	7 HE	166	Chamissostr. / Roseggerstr.	0,20	645 1.Änd.	A-98	kommunale Fläche

Wohnbaupotentialflächen (differenziert nach Entwicklungsstand)

Stand: 03/2009

Druck:08.05.2009

Kategorie Entwicklungsstand	Stadtbezirk	Nr. in Karte	Standortbezeichnung	Fläche in ha	B-Plan Nr.	Verfahrens- stand	Anmerkungen
Langerfeld-Beyenburg							
in Realisierung	8 LB	180-2	Steinhauser Str. / Windfoche 190-200	0,30	724/1	R-00	
in Realisierung	8 LB	181	Klippe / Arnsbergstr.	3,40	989	R-05	großes Baugebiet an Bahntrasse, Teilbereiche realisiert, ehemals Gewerbebrache
in Realisierung	8 LB	442	Mercklinghauser Str. (Hilgershöhe)	0,55	§34		kommunale Fläche, weitestgehend vermarktet, Baubeginn erfolgt
Baurecht	8 LB	184	Steinhauser Bergstr.	0,80	1018	R-06	kommunale Fläche, Stadtrand Schwelm, Erschließungsstr. in Schwelm
Baurecht	8 LB	187	Ehrenberger Str./ Wulfeshohl Ost	0,90	485/1	R-02	kommunale Fläche, ehem. Feuerwehr, Siedlungsrand
Baurecht	8 LB	180-3	Steinhauser Str.	1,20	724/1 2.Änd.	R-00	innere Erschließung erforderlich, 2 Eigentümer
B-Plan i.A.	8 LB	179	Hardtplätzchen	0,50	1052S	A-02	dörfliche Lage, Spaltersiedlung
FNP	8 LB	259	Öhder Straße - Schmitteborn	3,00	FNP-2005		
FNP	8 LB	177	Galmeistr.	1,60	FNP-2005		nur in Teilbereichen, da Schulneubau im N, Wald im S
FNP	8 LB	178	Bramdelle / Gerotte	1,70	FNP-2005		
FNP	8 LB	182	Schmitteborn	0,50	FNP-2005		FNP-Fläche, B-Plan Änderung erforderlich für Wohngebäude
Potential	8 LB	1170	Spitzenstr. / Dorfwiese	1,70	774 1.Änd.	Initiative 2008	innerstädtisch an Bahn, Industriebrache, ggf. Mischkonzept
Potential	8 LB	313	Spitzenstr. / Billerbeck	0,30	771 1.Änd.	Initiative 2008	ggf. Mischkonzept
Potential	8 LB	206	Ehrenberger Str. / Siepersfeld	0,60	1109	Initiative 2007	Siedlungsrand, Wohnbaufläche in FNP
Potential	8 LB	1751	Spitzenstr.	0,90	763 1.Änd	Initiative 2008	

Ronsdorf							
in Realisierung	9 RO	1764	Reinshagenstr. 67-81	0,18	ohne B-Plan	Bau-Gen-08	
Baurecht	9 RO	660	Georg-Arends-Weg	1,20	214 2.Änd.	S-07	kommunale Fläche, ehem. Schule, zentral gelegen
B-Plan i.A.	9 RO	189-1	Heidter Str.	1,40	1107V	A-07	Konzept: mehrere MFH (2+D)
FNP	9 RO	217	Schenkstr. / An den Friedhöfen	0,90	266 2.Änd.	Initiative 2006	Diakonie, Lebenshilfe
FNP	9 RO	189-6	Rädchen	0,50	1098 V	Initiative 2006	
FNP	9 RO	189-2	Rädchen	0,70	FNP-2005		
FNP	9 RO	743	Tannenbaumer Weg	0,90	FNP-2005		straßenbegleitende Baureihe als Lückenschluss
FNP	9 RO	216	Holthäuser Str.	1,40	FNP-2005		derzeit Gartenbaubetrieb, Nord- und Südfäche, attraktive Blickbez.
FNP	9 RO	1848	Remscheider Str.	0,20	FNP-2005	Initiative 2008	derzeit Lagerplatz, nur straßenbegleitende Bebauung realistisch
Potential	9 RO	654	Staubenthaler Str.	2,00	1089	Initiative 2005	kommunale Fläche, ehem. Krankenhaus, nur Bebauung Teilbereiche
Potential	9 RO	1757	Holthäuser Str./Im Vogelsholz	0,50	1103	Initiative 2007	kommunale Fläche, ehem. Schule

SUMMEN		Anzahl	Fläche				
Summe insges.		113	147,67				
in Realisierung		19	19,80				
Baurecht		21	32,98				
B-Plan i.A.		21	24,32				
FNP		31	52,30				
Potential		21	18,27				

LEGENDE

Kategorien zum Entwicklungsstand	
	Wohnbauflächen ...
	in Realisierung
	mit Baurecht (B-Plan rechtswirksam oder §34-Baugenehmigung)
	B-Plan im Aufstellungsverfahren (mindestens Aufstellungsbeschluss)
	Potentialflächen (B-Plan-Initiativen, Umnutzungsflächen etc.)
	FNP-Flächen (bisher keine B-Plan-Aktivitäten)

Verfahrensstand B-Plan	
A	Aufstellungsbeschluss
O	Offenlagebeschluss
S	Satzungsbeschluss
R	Rechtskraft
PK	in Planungskonferenz besprochen
Aufhebung	Aufhebungsbeschluss
Initiative	Private Initiative zur Flächenentwicklung
Bau-Gen	Baugenehmigung
Wettbewerb	Städtebaulicher Wettbewerb
...-08	Jahresangabe zum Verfahrensstand
FNP 2005	Wohnbaufläche im FNP von 2005

Sonstige Abkürzungen	
WE	Wohneinheiten
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser