Regionale 2006

Projektstudie:
Wohnen und Arbeiten in den Zwischenräumen in
der Talachse Wuppertal

Kurzfassung

Die Aufgabenstellung

Neben stadtübergreifenden Kooperationsprojekten leisten die Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal eigene Beiträge zur Regionale 2006 "Spurwechsel". Es handelt sich dabei um Schlüsselprojekte der Stadtentwicklung in besonderen Entwicklungsschwerpunkten. Die Stadt Wuppertal sieht ihren Beitrag in der "Entwicklung der Talachse". Neben herausragenden Einzelprojekten an Schlüsselstandorten geht es hierbei insbesondere um die innerstädtischen "Zwischenräume" östlich und westlich der bestehenden Zentren, den Bereich Arrenberg / Friedrich-Ebert-Straße in Elberfeld-West sowie den Bereich entlang der Friedrich-Engels-Allee in Unterbarmen. Beide Bereiche sind traditionell durch ein enges Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen geprägt.

Thematischer Schwerpunkt möglicher Projekte ist die "innovative Funktionsmischung" in einem feinkörnig gemischten urbanen Umfeld. Die Projekte sollen Strukturimpulse geben und gleichzeitig städtebauliche und architektonische Maßstäbe für die zukünftige Entwicklung setzen. An Auswahl und Entwicklung der Projekte in einem begrenzten Zeitraum sind daher besondere Anforderungen zu stellen. Die Qualität des Verfahrens ist mitentscheidend für die Qualität der Projekte.

Mit einer zwischen "Leitplan" und "Projektentwicklung" geschalteten Expertise sollen nunmehr die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Projektentwicklung geklärt werden. Im einzelnen geht es um folgende Fragen:

- Welche Angebote und Potenziale bieten die untersuchten Quartiere für die Entwicklung von bedeutenden Einzelprojekten? Welche Projektideen mit grundsätzlichen Realisierungschancen gibt es bereits? Eröffnen sich aus der Analyse vorhandener Potenziale weitere Projektideen?
- Welche Planungen und Maßnahmen sind zur Entwicklung ausgewählter Einzelprojekte notwendig? Welche Akteure müssen zusammenwirken, um das Projekt zu entwickeln und zu "tragen"? In welcher Organisationsform wirken sie zusammen?
- Welche materiellen und finanziellen Voraussetzungen sind zur Entwicklung der Projekte erforderlich? In welchen zeitlichen Abschnitten kann das Projekt entwickelt werden?
- Welche Voraussetzungen und Wirkungen bestehen in Bezug auf parallele Planungen und Projekte?
- Wie kann das Projekt in der Öffentlichkeit vermittelt werden?

Das Gutachten geht in folgenden Arbeitsschritten vor:

Nach einer Darstellung der Ausgangssituation und der planerischen Rahmenbedingungen werden bereits realisierte Projekte dokumentiert: „gute Beispiele“, die zeigen, was möglich ist und welche Voraussetzungen für das Gelingen eines Projektes förderlich sind. Die „guten Beispiele“ sollen Mut machen und gezielt in eine für weitere Maßnahmen werbende Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt werden.

- Es folgt die Erkundung von Potenzialen für die Entwicklung weiterer Projekte. In zahlreichen Gesprächen mit Vertretern der Stadtverwaltung, Gesprächen mit Grundstückseigentümern und Ortsbegehungen wurden Flächen und Gebäude erfasst, die sich schon heute oder in absehbarer Zeit für eine Projektentwicklung anbieten. Die Flächen werden in einer Übersicht zusammengestellt, die die Grundlage für den Aufbau eines systematischen und fortschreibungsfähigen Flächenkatasters bilden soll.

Die Erfahrungen der „guten Beispiele“ sowie die Auseinandersetzung mit den Flächenpotentialen sowie die Realisierungsvoraussetzungen für Projekte werden umgesetzt in allgemeine Strategien für eine Projektentwicklung.

- An ausgewählten Projekten werden beispielhaft projektbezogene Strategien dargestellt;

Die zahlreichen Einzelprojekte werden im abschließenden Kapitel eingebunden in das jeweilige gebietsbezogene Handlungskonzept, um so die inhaltlichen und räumlichen Zusammenhänge herzustellen.

In der folgenden Kurzfassung werden Übersichten über die „guten Beispiele“, die Flächenpotentiale und Projektideen sowie die Bausteine einer Strategie der Projektentwicklung dargestellt.

2. Gute Beispiele

Städtebauliche Planungen benötigen neben Leitbildern und räumlichen Konzepten auch realisierte Vorbilder, an denen sich Bürger, Investoren und Planer orientieren können. Einmal gewonnene Erfahrungen sollten auf andere Planungen übertragen werden. Wichtig ist herauszufinden, welche Nutzungen auf welchen Flächen und zu welchen Bedingungen sich entwickeln. Aus diesen „Guten Beispielen“ können die wichtigsten strategischen Elemente als Erfahrungshintergrund für Folgeprojekte abgeleitet werden.

Die Zusammenstellung „Guter Beispiele“ in Unterbarmen und Arrenberg zeigt typische Bedingungen für die erfolgreiche Realisierung von Umnutzungsprojekten in den Zwischenräumen der Talachse auf. Dabei sind orts- und im vorliegenden Fall quartierspezifische Aspekte wichtig.

Neben der analytischen Bedeutung haben die dargestellten Projekte auch eine unmittelbare Vorbildwirkung. „Gute Beispiele“, die eine überzeugende Qualität erreichen und die wirtschaftlich erfolgreich sind, regen andere Grundstückseigentümer oder Investoren zur Nachahmung an.

2.1 Darstellung der „Guten Beispiele“

Die Guten Beispiele sind getrennt für die Untersuchungsräume Arrenberg und Unterbarmen aufgenommen und dokumentiert worden. Folgende Guten Beispiele konnten ermittelt werden:

Unterbarmen

1. Bereich Friedrich-Engels-Allee 113
2. Jugendstilhaus Friedrich-Engels-Allee 160
3. Christian-Morgenstern-Schule
4. Bereich Straße Besenbruch
5. Atrium
6. Kornmühle Warndtstraße
7. Kothenerstraße 1-5
8. Gesamtschule Barmen

Untersuchungsraum Arrenberg

1. Büro- und Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 187/189
2. Moschee im alten Fabrikgebäude Friedrich-Ebert-Straße 159

3. Umnutzung der ehem. Bayer-Sporthalle
4. Umgenuztes Fabrikgebäude Friedrich-Ebert-Str. 159
5. Stadtteilzentrum Galeria
6. Musikhochschule
7. Villa Friedrich-Ebert-Str. 152
8. Villa Friedrich-Ebert-Str. 146/148
9. Kunsthandwerkerhof
10. Sportpark Elberfeld
11. Villa Friedrich-Ebert-Str. 121
12. Villa Friedrich-Ebert-Str. 134
13. Neues Wohnen in der alten Fabrik (Gutenbergstr.32)
14. Behindertenwerkstätten ProViel
15. Arrenberg Center
16. Villa Media

Die Lage der aufgenommenen Beispiele sind den Abbildungen Gute Beispiele Arrenberg und Unterbarmen zu entnehmen.

3. Erfassung der Flächenpotenziale und der ersten Projektideen

In den Zwischenräumen befinden sich eine Vielzahl von untergenutzten und brachgefallenen Flächen. Strategien zur Wiedernutzung dieser Flächen können nur prozessual in Zusammenarbeit mit den Beteiligten entwickelt werden.

Da dies ein aufwändiger Prozess ist, müssen im Vorfeld die für eine Entwicklung geeigneten Flächen herausgefiltert werden. Vorrangig wird in dieser Studie das Potenzial einer Fläche definiert, das im wesentlichen über die Lage und die vorhandene Bausubstanz bestimmt wird. Weiterhin wird die Planungsgeschichte betrachtet und wenn mögliche Perspektiven für die zukünftige Art und Richtung der Entwicklung aufgezeigt. In der vorliegenden Kurzfassung werden die Flächen allerdings nur aufgelistet.

3.1 Darstellung der Flächenpotenziale und ersten Projektideen

Die Flächenpotenziale und ersten Projektideen sind getrennt für die Untersuchungsräume Arrenberg und Unterbarmen aufgenommen und dokumentiert worden. Folgende Flächenpotenziale konnten identifiziert werden:

Untersuchungsraum Unterbarmen

1. Pauluskirche
2. Wuppergrundstück Friedrich-Engels-Allee 109/ 111
3. Baulücken Friedrich-Engels-Allee/Plüschowstraße
4. Sanierung des Baudenkmals Friedrich-Engels-Allee 140
5. Bandweberei Büsgen
6. Bauensemble Friedrich-Engels-Allee 183-187
7. Hoffläche Atriumgebäude
8. Baulücke Friedrich-Engels-Allee 207/209
9. Erweiterung Christian-Morgenstern-Schule
10. Hünefeldstraße/Gronastraße
11. Gewerbeflächen (ehem. TVU)
12. Farbmühle
13. Bereich Loh, Am Brögel, Wartburgstraße
14. Attin-Fläche Oberdörnen
15. ARTI-Fläche
16. Wittensteinstraße 160
17. Baulücken in der östlichen Friedrich-Engels-Allee
18. Kurbad an der Friedrich-Engels-Allee
19. Westlich Loh

20. Telekomgebäude Friedrich-Engels-Allee

Des Weiteren sind im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Sozialen Stadt die leerstehenden Ladenlokale in Unterbarmen erhoben worden.

Untersuchungsraum Arrenberg

1. Weinhandlung Himmelmann-Pothmann
2. Friedrich-Ebert-Straße 185-187
3. Bestandsverbesserung Friedrich-Ebert-Straße 184
4. Bestandsverbesserung Friedrich-Ebert-Straße 178
5. Bestandsverbesserung Vorplatz Friedrich-Ebert-Straße 175
6. Musikhochschule Wuppertal
7. Friedrich-Ebert-Straße 140a/142/144
8. Erweiterung Sportpark Elberfeld
9. Umnutzung Hauptschule Elberfeld West
10. Bereich Elba
11. Bestandsentwicklung Simonsstraße 22/24
12. Umnutzung von Teilflächen der Sauerbruchklinik
13. Bestandsverbesserung Baubetriebshof Arrenberger Straße
14. Media Park Wuppertal, Event-Zentrum-NRW

Die Lage der aufgenommenen Beispiele sind den Abbildungen Flächenpotenziale Unterbarmen und Arrenberg zu entnehmen.

3.2 Typisierung der Flächenpotenziale

Die Potenziale und Probleme für eine Entwicklung der frei werdenden Gebäude und Flächen unterscheiden sich nach ihrer Größe und der vorhandenen Restnutzung. Die untersuchten Projekte lassen sich in fünf Gruppen aufteilen.

- Dauerhaft unvermietbare kleinteilige Nutzflächen in überwiegend intakten Gebäuden:
Über die beiden Untersuchungsräume verstreut finden sich kleinteilige leerstehende Ladenlokale, Wohnungen oder Büroflächen. In der Regel sind kurzfristige Leerstände Bestandteil der Fluktuation am Immobilienmarkt. Allerdings zeigen sich Verfestigungstendenzen z.B. beim Leerstand kleinerer Ladenlokale. Angesichts des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs können in den nächsten Jahren auch zu längerfristigen Wohnungsleerständen entse-

hen. Solche strukturelle Leerstände erfordern innovative Lösungsstrategien.

- **Leerstehende Gebäude**

Durch den Wegfall einzelner Nutzer kann der Leerstand kompletter Gebäude entstehen. In erster Linie ist es ein immobilienwirtschaftliches Problem einen oder mehrere neue Nutzer für das Gebäude zu finden.

Besondere Schwierigkeiten bereiten allerdings Spezial-Immobilien wie die Pauluskirche oder das Kurbad Barmen, die nur begrenzt für konventionelle Folgenutzungen geeignet sind. Die teilweise schlechte bauliche Qualität der Gebäude verschärft das Vermarktungsproblem.
- **Baulücken**

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche befinden sich einzelne unbebaute Grundstücke. Diese Baulücken sind verteilt auf die gründerzeitlichen Baublöcken und auf den östlichen Teil der Friedrich-Engels-Allee in Unterbarmen. In einigen Fällen werden die Grundstückflächen mit minderwertigen Nutzungen wie Stellplätze oder eingeschossige Schlichtbauten zwischengenutzt.

Die Vermarktungsprobleme dieser Baulücken sind in der Regel in der mangelnden Nachfrage für eine finanziell attraktive Bebauung begründet. Die baurechtlichen Zulässigkeit neuer Gebäude sind in der Regel gegeben.
- **Kleinere brachgefallene und untergenutzte Areale**

Von den Baulücken sind kleinere brachgefallene und untergenutzte Areal zu unterscheiden. Diese bis zu etwa einem 1. Hektar große Flächen finden sich im ganzen Untersuchungsraum. Typisch für diese kleineren und mittleren Flächen ist, dass die Phase der extensiven Nutzung schon länger andauert. Häufig ist vorhanden Bausubstanz von geringen Wert.

Auf den Flächen befinden sich Übergangsnutzung bzw. in Teilbereichen Restnutzung. Häufig sind vorhandene oder vermutete Altlasten ein starkes Entwicklungshemmnis.
- **Größere Brachgefallene Areale**

Einige der brachgefallene Flächen in den Untersuchungsräumen überschreiten deutlich das Maß von einem 1 Hektar Größe. Die Vorgängernutzungen waren in der Regel größere Industriebetriebe wie die TVU in Unterbarmen oder die ELBA-Werke am Arrenberg. Eine Ausnahme bilden die freigesetzten Flächen des Sauerbruchklinikums.

Diese Flächenweisen teilweise eine hochwertige Bausubstanz mit hohen Gebäuderestwerten auf. Während einige Flächen wie die Sauerbruchkliniken mit Übergangsnutzungen belegt sind, stehen andere Nutzungen wie das Elba-Gelände komplett leer.

4. Strategien der Projektentwicklung

Die Nutzungsänderung oder bauliche Veränderung einzelner Grundstücke oder Areale innerhalb bestehender Stadtstrukturen sind Wesensmerkmal kontinuierlicher Stadtentwicklung. In Wachstumsphasen sind diese Veränderungen „Selbstläufer“. Wo bestehende Nutzungen nicht mehr tragfähig sind, wo bauliche Strukturen erneuerungsbedürftig sind, werden private Erneuerungsinvestitionen getätigt. Die Aufgabe der Stadt beschränkt sich auf Kontrolle und Steuerung dieser Prozesse. Die Reinvestitionen werden durch den Wertzuwachs der Liegenschaft und eine zahlungsfähige Nachfrage sichergestellt.

Diese Form sich selbsttragender, kontinuierlicher Entwicklung bestehender Stadtstrukturen ist in der heutigen Phase stagnierender oder gar schrumpfender Städte nicht mehr selbstverständlich. Für das zunehmend steigende Flächenangebot fehlen geeignete Nutzungskonzepte und kaufkräftige Nutzer. Eigentümer haben zunehmend Schwierigkeiten, ihre brachgefallenen Grundstücke oder leerstehenden Immobilien zur Verwertung zu aktivieren. Hinzu kommt, dass die abnehmende Finanzkraft der öffentlichen Hand eine aktive Intervention in Form von Grunderwerb, kommunaler Projektentwicklung oder Förderung erschwert.

Die Erfassung der Flächenpotentiale in den Zwischenräumen der Wuppertaler Talachse (vgl. IV.1) macht die steigende Anzahl brachliegender Flächen und ungenutzter Gebäude auch in diesen Quartieren deutlich. Die durchschnittliche Dauer des Brachzustandes bis zu einer Neunutzung steigt – für einige Flächen und Objekte wird seit Jahren eine Nachnutzung gesucht. Die Typologie dieser Flächen ist weit gefächert vom kleinteiligen und gestreuten Ladenleerstand bis zum großflächigen brachgefallenen Industrieareal. Zur fehlenden kaufkräftigen Nachfrage kommen diverse Entwicklungshemmnisse wie hohe Aufbereitungskosten, überzogene Preisvorstellungen oder die Altlastenproblematik. Die Grundstückseigentümer reagieren auf diese Situation sehr unterschiedlich:

- Die Immobilie wird durch minderwertige Übergangsnutzungen „abgenutzt“, Reinvestitionen bleiben aus;
- spekulativer Leerstand mit der Hoffnung auf „bessere Zeiten“ oder eine massive öffentliche Unterstützung;
- Suche nach einer rentablen Folgenutzung in den wenigen verbleibenden Expansionsmärkten wie dem Discounter-Einzelhandel ;

Im Ergebnis sind diese Verhaltensmuster aus der Perspektive der Stadtteilentwicklung gleichermaßen problematisch: Die wenigen noch auf einer starken Nachfrage basierenden Entwicklungen wie großflächiger Einzelhandel oder

Discounter sind an nicht integrierten Standorten städtebaulich unerwünscht, da sie die strukturellen Probleme der Zentren und gewachsener Einzelhandelslagen tendenziell erhöhen. Leerstand und Desinvestition strahlen negativ auf die Nachbarschaft aus mit den unerwünschten Folgen des städtebaulichen Verfalls, einer ökonomischen Wertminderung auch der benachbarten Grundstücke und der sozialen Segregation.

Die „guten Beispiele“ (vgl. Kap. III) zeigen jedoch, dass in dieser Situation auch besondere Chancen liegen. In Unterbarmen und im Arrenberg entstanden Projekte, die die traditionellen Qualitäten des engen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten in einem urbanen Umfeld wieder aufleben ließen: zukunftsweisende Arbeitsplätze z.B. der Medienwirtschaft und hochwertiges Handwerk in attraktiven Altbauten, neue Freizeitangebote in ehemaligen Fabrikhallen, Ausbildungsstätten wie die Musikhochschule in historischem Ambiente, Behindertenwerkstätten in einem ehemaligen Produktionskomplex, Instrumenten- und Orgelbau in einem Kirchengebäude, Moschee in einem alten Fabrikgebäude.

In vielen Fällen waren es private Initiativen und privates Engagement, denen diese Erfolge zu verdanken sind, teilweise unterstützt durch die öffentliche Hand. Wie können diese Erfahrungen systematisch genutzt werden, welche organisatorischen und materiellen Voraussetzungen sind zu schaffen, damit zahlreiche weitere kleine und große Projekte entstehen, die insgesamt zu einer Stabilisierung und Entwicklung der Zwischenräume der Wuppertaler Talachse beitragen?

Grundsätzlich ist auf Seiten der kommunalen Planung eine veränderte Rollendefinition vorzunehmen: Neben die Kontrolle und Steuerung privater Projektinitiativen tritt die öffentliche Projektinitiative, eine intensive Projektbetreuung und die Übernahme von Vorleistungen zur Entwicklung geeigneter Projekte, also ein Projektmanagement im umfassenden Sinne. Dabei ist zu gewährleisten, dass die Projektentwicklung einzelner Flächen in ein ganzheitliches Stadtteilentwicklungskonzept eingebunden wird.

Bausteine einer solchen Strategie sind:

- (1) Eine systematische Erfassung und Fortschreibung der Flächenpotentiale ;
- (2) Der Aufbau von Informations- und Kommunikationsstrukturen;
- (3) Die Erarbeitung und Umsetzung projektbezogener Konzepte und Strategien

5.1 Flächenkataster und Objektpässe

Grundsätzlich liegen der Stadtverwaltung Informationen über brachliegende

Flächen, ungenutzte Gebäude, auslaufende Miet- und Pachtverträge, drohende Betriebsaufgaben oder Verkaufsabsichten für die Untersuchungsräume vor. Diese Informationen verteilen sich jedoch je nach fachlicher Perspektive auf unterschiedliche Dienststellen oder Einzelpersonen und werden bei Bedarf jeweils neu zusammengestellt. Die Kartierung der Flächen- und Projektpotentiale (Kapitel IV) stellt eine Zusammenschau dieses Wissens ergänzt um eigene örtliche Erhebungen dar. Aufgrund der Dynamik der Prozesse – sehr schnell können neue Flächen hinzukommen, sich für andere eine Nutzungsperspektive ergeben – ist eine einmalige Erfassung schnell entwertet. Um eine aktive Entwicklung dieser Flächenpotentiale zu betreiben, ist eine systematische Erfassung dieser Potentiale und kontinuierliche Aktualisierung unerlässlich. Ein solches Flächenkataster gibt Auskunft über wesentliche Merkmale (Grundinformationen) wie

- Die räumliche Lage der Fläche,
- die Größe der Fläche
- den Flächentyp
- sowie die Eigentumsverhältnisse.

Diese Informationsgrundlagen stehen den für die Stadtteilentwicklung wichtigen Dienststellen zur Verfügung: etwa der Wirtschaftsförderung, die ein preiswertes und architektonisch interessantes Gebäude für einen Existenzgründer sucht; oder der Stadtplanung, denen ein Schlüsselgrundstück für die Komplettierung eines wupperbegleitenden Grünzuges fehlt; oder der Stadtteilbeauftragten, die günstige Räumlichkeiten für eine Künstlergruppe sucht. Die systematische Zusammenstellung dieser Angebote kann über das Intranet allen Dienststellen jederzeit zur Verfügung gestellt werden.

Der genaueren Beschreibung der einzelnen Flächen dienen „Objektpässe“, die die wichtigsten Informationen über die Ausgangssituation, die Entwicklungschancen und -hemmnisse der jeweiligen Fläche enthalten. Hierzu zählen Merkmale wie vorhandenes Planungs- und Baurecht, Eigentümer, Verfügbarkeit, Art und Zustand der vorhandenen Bebauung, Altlasten, Bodenrichtwerte, und Besonderheiten wie bereits vorhandene Projektideen und deren Status. Ein „Link“ leitet vom Flächenkataster zu den Objektpässen, um bei Bedarf diese Zusatzinformationen zu erhalten.

Beispiel für den Aufbau eines „Objektpasses“

Standort	
Stadtbezirk	Straße
Fläche - Grundinformationen	
Flächentyp	Flächengröße
FNP	Baurecht
Eigentumsverhältnisse	Bodenrichtwert
Fläche - Zustand	
Derzeitige Nutzung	Derzeitige Bebauung
Verkehrsanbindung	Infrastruktur / Versorgung
Entwicklungsperspektiven	
Aktivitäten der Stadt	Besonderheiten
Ansprechpartner	

Ergänzend zu den Merkmalen können Fotos und Pläne als Bilddateien zur Verfügung gestellt werden, die über die nüchterne Beschreibung hinaus einen Hinweis etwa auf die atmosphärische Qualität der jeweiligen Fläche geben können.

Denkbar ist, dass diese Informationen auch im allgemein zugänglichen Internet zur Verfügung stehen, um privates Interesse – sei es von möglichen Nutzern, Entwicklern oder Investoren – auf diese Flächen zu lenken. In diesem Fall ist natürlich der Merkmalskatalog auf die datenschutzrechtlich unbedenklichen Merkmale zu beschränken und eine Zustimmung des Eigentümers der Flächen einzuholen.

5.2 Aufbau von Informations- und Kommunikationsstrukturen

Bei der Flächen- und Projektentwicklung hat man es mit zahlreichen Akteuren und einem daraus resultierenden unterschiedlichen Informationsstand und ggf. auch unterschiedlichen Interessen zu tun. Es sind neue Wege der Information und Kommunikation und häufig auch der Konfliktlösung einzuschlagen. Information und Kommunikation sind auf unterschiedlichen Ebenen zu intensivieren:

- Innerhalb der Stadtverwaltung und des Gebäudemanagements Wuppertal
- Zwischen Stadtverwaltung und Grundstückseigentümern / Investoren / Finanziers, Banken/ Entwicklern / Maklern;

- Zwischen Stadtverwaltung und der Stadtteilöffentlichkeit / Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers / Interessengruppen;

Vernetzung der Akteure innerhalb der Stadtverwaltung

Die oben beschriebene Informationsplattform „Flächenkataster und Objektpässe“ ist Grundlage einer verbesserten Vernetzung der Akteure innerhalb der Stadtverwaltung. Dies ersetzt zwar nicht die Arbeit der bestehenden „Projektgruppe Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt“, leistet aber einen wichtigen Beitrag zur Verstärkung des Informationsflusses. Von allen Akteuren sind jederzeit abrufbar:

- Eine Übersicht über die kurz- und mittelfristig verfügbaren Flächenpotentiale,
- Die zeitnahe Fortschreibung der vorhandenen Informationen,
- Die Übersicht über den Stand und aktuelle Handlungsstrategien zur Entwicklung der Flächen und Projekte,
- Eine laufende Erfolgskontrolle über die Wieder- und Umnutzungsaktivitäten.

Flächenkataster und Objektpässe können so eingerichtet werden, dass sie von den einzelnen Dienststellen nicht nur lesbar sind, sondern darüber hinaus eigene Informationen hinzugefügt werden können.

Die verbesserte Vernetzung der Akteure innerhalb der Stadtverwaltung dient neben der Förderung der Einzelprojekte insbesondere auch der Abstimmung der Einzelprojekte auf die Ziele der Stadtteilentwicklung.

Bezogen auf die Entwicklung der Untersuchungsräume haben sich durch die langjährigen Erfahrungen mit Konzepten der bestandsorientierten Stadterneuerung und aktuell im Rahmen des Programms „Arbeiten und Wohnen in der Soziale Stadt“ bereits entsprechende Organisations- und Kommunikationsstrukturen herausgebildet, Flächenkataster und Objektpässe sind geeignete Instrumente, die Effizienz dieser Einrichtungen deutlich zu steigern.

Benennung eines Projektbeauftragten

Die Entwicklung und Verwertung einer brachliegenden Fläche oder eines leerstehenden Gebäudes ist angesichts der beschriebenen Rahmenbedingungen eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe, mit der zahlreiche Grundstückseigentümer überfordert sind. Im Regelfall ist eine intensive Beratung und Betreuung erforderlich. Hilfreich ist ein persönlicher Ansprechpartner für den Eigentümer, der sich verantwortungsvoll „kümmert“ und ein vielseitiges Kommunikationsnetz

knüpft zu den relevanten Fachdienststellen der Verwaltung, zu externen Dienstleistern, zu potentiellen Investoren oder Entwicklern, zu möglichen Nutzerkreisen oder zu gleichermaßen betroffenen Eigentümern.

Aktives Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Es gibt sie noch: kreative Investoren, die besondere Orte für besondere Nutzergruppen suchen, für die der phantasievolle Umgang mit interessanter Altbau-substanz eine Herausforderung darstellt. Es gibt sie wieder: Personengruppen und Haushalte, die zu erschwinglichen Kosten in einem städtischen Umfeld leben möchten; Unternehmer und Existenzgründer, die für ihren Betrieb einen Standort in einem attraktiven baulichen Ambiente in der Stadt und nicht in ge-sichtslosen Gewerbegebieten suchen. In Unterbarmen und im Arrenberg sind entsprechende Flächen und Gebäude vorhanden. Ein aktives Marketing und eine intensive Öffentlichkeit sollen diese Interessen zusammenführen. Hier bieten sich folgende Wege an:

- Bürgerinnen und Bürgern, Maklern, Architekten und Bauherren/Investoren werden im Internet abrufbare Informationen über Flächenpotenziale oder leerstehende Bausubstanz angeboten. Flächenkataster und vom jeweiligen Eigentümer freigegebene Objektpässe beschreiben Lage und besondere Chancen und Restriktionen der Einzelobjekte. Über Ansprechpartner werden erste Kontakte angeboten. Vorteil dieses Mediums ist insbesondere die Ausstrahlung über die Wuppertaler Stadtgrenzen hinaus.
- Aufbau von Kommunikationsstrukturen innerhalb der Quartiere: Ein „Runder Tisch“ von Grundstückseigentümern und Immobilienhändlern etwa stellt einen Überblick über aktuelle Tendenzen des örtlichen Immobilienmarktes her, schafft Transparenz und fördert die Verknüpfung von Stadtentwicklungsplanung und Immobilienwirtschaft;
- Ausstellungen und Broschüren zu den besonderen Qualitäten und Chancen der Untersuchungsbereiche, die über die Darstellung der bereits erzielten Erfolge und der noch vorhandenen Flächen- und Gebäudepotentiale neue Investoren- und Nutzergruppen ansprechen und sich zu einer „besonderen“ Immobilien- und Brachflächenbörse entwickeln können für spezielle Nachfragergruppen (Unternehmer oder Haushalte mit begrenztem Budget, die preisgünstig Immobilien oder Flächen für außergewöhnliche Wohn- und Arbeits-

formen erwerben oder mieten möchten; Investoren, die „Spezialimmobilien“ oder „Liebhaberstücke“ für besondere (auch kommerzielle) Nutzungen suchen).

5.3 Projektbezogene Konzepte und Strategien

Die Entwicklung einzelner Projekte erfolgt in drei Phasen: einer Orientierungsphase, der Entwicklungsphase und der Umsetzungsphase. In Abhängigkeit von der Art der Projektes und der spezifischen Ausgangssituation können die Intensität der Betreuung und der Umfang der öffentlichen Vorleistungen von Phase zu Phase abnehmen oder zunehmen. So ist denkbar, dass ein Projekt nach der Orientierungsphase zu einem „Selbstläufer“ wird. Möglich ist aber auch, dass im Einzelfall die Intensität der öffentlichen Vorleistungen etwa in Form von Grunderwerb oder öffentlicher Förderung zunimmt.

Phase 1: Orientierungsphase, Aktivierende Erstberatung

Die Orientierungsphase dient dazu, den Handlungsbedarf zu präzisieren, die Bereitschaft des Eigentümers zu einer abgestimmten Projektentwicklung zu fördern und die Rahmenbedingungen einer Projektentwicklung abzuklären. Harte und unabwendbare Restriktionen sind frühzeitig darzustellen, um unverhältnismäßige Fehlinvestitionen in die Projektentwicklung zu vermeiden. Im einzelnen sind folgende Schritte denkbar:

- Einstiegsgespräche mit dem Grundstückseigentümer;
- Benennung weiterer wichtiger Akteure, Erstkontakte zur Klärung von Absichten und Interessenlagen;
- Festlegen der weiteren Vorgehensweise, der zu klärenden Fragen und des Abstimmungsbedarfs;
- Klärung der planerischen Rahmenbedingungen;
- Grobkonzepte und Skizzen zu grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten; Klärung erster inhaltlicher und ökonomischer Eckpunkte;
- Vertiefende Eigentümergespräche; Vereinbarung einer Machbarkeitsstudie. Bei mangelnder Mitwirkungsbereitschaft oder unüberbrückbaren Restriktionen: Beendigung des Verfahrens. (An dieser Stelle ist auch der Einsatz eines Mediators zur Überbrückung der Konflikte und Fortführung der Projektentwicklung denkbar).

Phase 2: Entwicklungsphase

Ziel der Entwicklungsphase ist es, die grundsätzliche Machbarkeit des Projektes zu prüfen. Dazu dienen Planungsinstrumente wie Testentwürfe, Projektstudien. Die Auswahl der Planungsinstrumente ist von der Art und Größe des Projektes abhängig. Die Bearbeitungstiefe sollte so gewählt werden, dass verlässliche Aussagen zu Kosten und Finanzierung und ggf. zu einer stufenweisen Realisierung des Konzeptes möglich sind. Im einzelnen enthält die Machbarkeitsstudie:

- Ein funktionales und räumliches Nutzungskonzept, das – wiederum in Abhängigkeit von der Aufgabe – eher hochbaulich oder städtebaulich ausgerichtet ist.
- Ein Kosten und Finanzierungskonzept, das Aussagen zur ökonomischen Machbarkeit zulässt.
- Sowie ein Zeit- und Maßnahmenkonzept.

In Gesprächsrunden mit Eigentümern, Stadtverwaltung und Regionale 2006 auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wird die Entscheidung für die weitere Durchführung des Projektes getroffen.

Phase 3: Umsetzungsphase

Eine Zielvereinbarung über die inhaltlichen und prozessualen Ziele der Projektrealisierung zwischen Eigentümer, ggf. Projektentwickler, Stadt Wuppertal und Regionale steht am Anfang der Umsetzungsphase. Da in der Regel mehrere Maßnahmenträger beteiligt sind, verlangt auch die Umsetzungsphase ein hohes Maß an Kommunikation zwischen den Beteiligten. In Abhängigkeit vom Projekt fallen neben der reinen Objektplanung auch Maßnahmen an wie:

- Änderung oder Schaffung von Planungsrecht
- Bodenordnung,
- Altlastenbeseitigung, Baureifmachung, Erschließung,
- Einwerbung von Fördermitteln (Städtebau, Denkmalschutz).
-

Der Eigentümer realisiert das Projekt in eigener Trägerschaft, bedient sich eines professionellen Entwicklungsträgers oder veräußert die Fläche an Dritte. Dabei ist zu prüfen, ob einzelne Aspekte des Projektes z.B. Gestaltung von stadtbildwirksamen, u.U. denkmalgeschützten Fassaden, Begrünung von Hofflächen und Gebäudefassaden, besondere Beleuchtungskonzepte) im öffentlichen Interesse und damit förderfähig sind. Eine denkbare Strategie ist im Einzelfall auch der (geförderte) kommunale Zwischenerwerb mit einer folgenden Entwicklung und anschließenden Vermarktung der Fläche.