

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Rainer Knecht 563 5943 564 8418 rainer.knecht@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.06.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1684/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.07.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.07.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.07.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.07.2003</b>	<b>Steuerungsgremium Talachsenprojekte</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.07.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>24.07.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>23.07.2003</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>28.07.2003</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>REGIONALE 2006</b>		
<b>Projekt: "Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt"</b>		

### Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, dass Projekt „Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt“ auf Grundlage des nachfolgend beschriebenen Maßnahmenprogramms und des entsprechenden Kosten- und Finanzierungsplans als Projekt der REGIONALE 2006 zu entwickeln.
2. Die bauliche Umsetzung des Projektes steht unter dem Vorbehalt einer verbindlichen Erklärung des Landes zur Förderung der einzelnen Teilmaßnahmen des Gesamtprojektes. Sobald die Finanzierung gesichert ist, wird mit den Teilmaßnahmen begonnen.

### Unterschriften

Beig. Bayer

Beig. Dr. Kühn

## **Begründung**

Die beiden Projekte „Soziale Stadt“ und „Wohnen und Arbeiten in innovativen unternehmerischen Milieus“ waren zunächst im Kontext der Regionale 2006 als eigenständige Projekte geplant. Wegen der hohen inhaltlichen und räumlichen Gemeinsamkeiten hatte die Lokale Lenkungsgruppe am 04.03.03 beschlossen, beide Ansätze zu einem gemeinsamen Projekt zusammenzuführen.

Das Projekt „Soziale Stadt – Impulse und Innovationen für Stadtteile im bergischen Städtedreieck“ wurde in der Planungsphase als gemeinsame Projektfamilie der Städte Solingen, Remscheid und Wuppertal mit jeweils unterschiedlichen Realisierungsvorschlägen in den einzelnen Städten entwickelt (s. Anlage: Projektbeschreibung „Soziale Stadt“). Im Projekt „Wohnen und Arbeiten in innovativen unternehmerischen Milieus“ wurden die Bereiche Unterbarmen und Arrenberg als zentrale „Zwischenräume“ entlang der Talachse benannt und als Wuppertaler Projekt im Kontext des Leitplans „Talachse Wuppertal“ weiterentwickelt. Zur Konkretisierung des Projektes hatte die Stadt eine Studie vergeben. Mit einer zwischen „Leitplan Talachse Wuppertal“ und Projektentwicklung geschalteten Planungsphase sollten die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Projektentwicklung geklärt werden. Für einzelne Projekte, die grundsätzlich als realisierbar angesehen werden, soll die Projektentwicklung möglichst weitgehend vorbereitet und in ersten Schritten durchgeführt werden. Hierzu wird der enge Kontakt mit den Akteuren, Investoren und Nutzern gesucht (s. Anlage: Kurzfassung der Projektstudie „Wohnen und Arbeiten...“ mit Karten).

Die Auswahl der Entwicklungsbereiche sieht eine Konzentration auf die gründerzeitlichen Stadtquartiere in der Talachse vor: Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Ostersbaum, Unterbarmen und Oberbarmen/Wichlinghausen.

## Maßnahmenprogramm

### 1 Entwicklung innovativer unternehmerischer Milieus

Ein wichtiges Ziel des ökonomischen Strukturwandels im Rahmen der REGIONALE 2006 ist es, junge, expandierende Dienstleistungsunternehmen und innovative produzierende Betriebe in Wuppertal zu halten und auch in der Talachse anzusiedeln. Gerade für das Segment kleiner und mittlerer Unternehmen bieten sich hier interessante Potentiale. Dafür ist es wichtig, attraktive, zielgruppengenaue Projekte an den historischen Gewerbestandorten entlang der Wupper zu entwickeln. Damit kann auch ein wichtiger Beitrag zur Attraktivität der Innenstadtquartiere und der Stadt Wuppertal insgesamt geleistet werden. Hinsichtlich der Branchen bestehen keinerlei Einschränkungen, sofern sich über das Gebäude bzw. die städtebauliche Situation und/ oder die Nutzung im Rahmen interessanter Ansätze lebendiger Unternehmenskultur Bezüge zur REGIONALE 2006 ergeben. Das Büro Pesch und Partner wird den Abschlußbericht der Studie ‚Strategie zur Entwicklung von Brachflächen und Gebäudeleerständen in den Bereichen Arrenberg und Unterbarmen‘ in Kürze vorlegen (s. Anlage: Kurzfassung Projektstudie „Wohnen und Arbeiten...“ mit Karten).

Die aktuelle Lage ist aufgrund der konjunkturbedingt niedrigen Nachfrage erschwert, so dass sich Investoren mit konkreten, verbindlichen Investitionsentscheidungen stark zurückhalten (z.B. ELBA-Projekt). Dies ändert aber nichts an der sehr hohen Bedeutung, Gewerbebrachen in der Talachse stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Nutzungen zuzuführen, die sich ökonomisch ohne weitere öffentliche Zuschüsse selbst tragen können. Mittelfristig wäre es für die Stadt unerträglich, wenn sich besonders entlang der B7 und der Schwebebahn sichtbar Gewerbebrachen festsetzen. Die Lösung kann in sinnvollen Kooperationsprojekten liegen, bei denen die öffentliche Hand für klar definierten Mehraufwand Fördermittel gewährt und damit einen Anreiz für die Investitionsentscheidung gibt. Förderfähig sind nur Maßnahmen, an denen ein öffentliches Interesse besteht, z.B.

städtebaulich wirksame Hof- und Fassadengestaltungen/-begrünungen, besondere Beleuchtungskonzepte, gemeinwesenorientierte Non-Profit-Nutzungen oder Maßnahmen zum Denkmalschutz. Dabei ist klar zu definieren, welche Anteile/ Kosten im Rahmen einer gewerblichen, gewinnorientierten Nutzung von Privaten getragen werden müssen und welche Anteile im öffentlichen Interesse liegen und durch Fördermittel unterstützt werden können/dürfen. Der Zeitraum für die Projektentwicklung ist einzuschränken, um eine Realisierung und Präsentation im Regionale 2006 Kontext zu ermöglichen.

Die Entwicklung geeigneter Projekte wird voraussichtlich intensive Bemühungen der Stadt erforderlich machen, die mit der Studie des Büros Pesch und Partner eingeleitet worden sind. Die öffentliche Projektinitiative, eine intensive Projektbetreuung und die Übernahme von Vorleistungen zur Entwicklung geeigneter Projekte, also ein umfassendes Projektmanagement ist – eingebunden in ein ganzheitliches Stadtteilentwicklungskonzept – mit Blick auf den Zeithorizont 2006 von sehr hoher Bedeutung. Die Entwicklung einer entsprechenden Beratungsstrategie und die Koordination von geeigneten Beratungsangeboten erfolgt durch das verwaltungsinterne Projektteam (und nicht durch eine externe Agentur).

Auf der Basis bestehender Kontakte und Gespräche ist es vorstellbar, dass sich im Laufe weniger Monate geeignete Investoren finden, die bei einer entsprechenden Unterstützung bereit sind, die erforderlichen „Ankerprojekte“ umsetzungsreif zu entwickeln und eigenes Engagement einzubringen. Der Finanzrahmen von 1,5 Mio. € kann dabei zum wichtigen Instrument werden, um den Eigentümern von Branchen bzw. Investoren einen Investitionsanreiz zu geben. Dies schließt auch die Entwicklung und Vermarktung städtischer Immobilien ein.

## 2 Ladenlokale

Die steigende Zahl und die Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen in den gründerzeitlichen Stadtteilen führt verstärkt auch zu negativen Auswirkungen auf das Umfeld und das Image der Stadtteile. Gemeinsam mit Eigentümern und Anliegern sollen daher Konzepte zur Neunutzung dieser Ladenlokale und zur Revitalisierung der Standorte erarbeitet werden (z.B. Aufbau einer Vermittlungsplattform, Unterstützung der Selbstorganisation der Eigentümer, Durchführung von Events, Gestaltung des öffentlichen Raums, ggf. Hof- und Fassadenprogramm). Der Ansatz soll zunächst im Projektgebiet Ostersbaum, in der Friedrich-Engels-Allee (Unterbarmen) sowie in der Wichlinghauser Straße (Oberbarmen) erprobt werden, um ihn – ggf. in modifizierter Form – auf die anderen Stadtteile übertragen zu können.

## 3 Hof- und Fassadenprogramm

Mit einem Hof- und Fassadenprogramm sollen Anreize für Investitionen in private (auch gewerblich genutzte) Freiflächen und Gebäude geschaffen werden. Gefördert werden die Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern. Die Zuschüsse in Höhe von 50 v.H. der förderfähigen Kosten sollen auch für die öffentliche Nutzbarmachung von bisher nicht nutzbaren privaten Flächen (z.B. durch Freiräumung, Begrünung und Einrichtung von Sitzgelegenheiten in Baulücken) gewährt werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Erneuerung und Gestaltung von Flächen und Gebäuden, die von Straßen und Treppen bzw. von der Schwebebahn aus eingesehen werden können.

## 4 Beratungsangebote für private Grundstückseigentümer

Die gründerzeitlichen Stadtquartiere sind durch kleinteilige Eigentümerstrukturen gekennzeichnet. Um nachhaltige strukturwirksame Effekte zu erzeugen, muss es gelingen, möglichst viele private Grundstückseigentümer für den Erneuerungsprozess zu gewinnen. Durch eine aktivierende Beratung vor Ort sollen den Inhabern von leerstehenden

Ladenlokalen und Wohnungen und den Eigentümern von Potentialflächen (Gewerbebrachen, untergenutzte Flächen und Gebäude, Baulücken etc.) Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Durch Prüfung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Hilfestellungen bei Antrags- und Genehmigungsverfahren sollen die Investitionsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer und deren Engagement für den Stadterneuerungsprozess gestärkt werden. Die Beratungsangebote sind eng mit den Teilprojekten „Entwicklung innovativer unternehmerischer Milieus“, „Ladenlokale“ und „Hof- und Fassadenprogramm“ verknüpft. Es wird erwartet, dass durch die projektbezogen aufgebauten und bis 2006 befristeten Beratungsangebote ein erhebliches privates Investitionsvolumen ausgelöst wird.

#### 5 Attraktivierung des Wohnumfelds

Durch die Schaffung und Gestaltung von öffentlichen Freiflächen, Parkanlagen und Plätzen soll der häufig verbaute oder vernachlässigte Stadtraum attraktiviert und damit die Wohnqualität in den gründerzeitlichen Quartieren verbessert werden. Diese Investitionen in das öffentliche Wohnumfeld können zugleich Impulsgeber für private Erneuerungsmaßnahmen sein. Von Bürger/-innen sind teilweise schon konkrete Umgestaltungspläne entwickelt worden (Beispiel: Gutenbergplatz). Die Umsetzung des Wohnumfeldprogramms erfolgt in enger Abstimmung mit dem REGIONALE 2006 Projekt „Freiraumprogramm Talachse“.

#### 6 Kleinteilige Verkehrsprojekte

Die unterschiedlichen Ansprüche von Betrieben und Bewohnern an die Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs sind in gründerzeitlichen Stadtquartieren häufig Ursache von Konflikten. In einem dialog- und konsensorientierten Verfahren sollen kleinteilige Verkehrsmaßnahmen entwickelt werden, die die Anbindung und Erreichbarkeit der bestehenden Betriebe sichern und gleichzeitig die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung berücksichtigen (Beispiele: Verlagerung von Parkplätzen, Verkehrsberuhigung, Schulwegsicherung etc.).

#### 7 „Mitmachaktionen“

Durch die Unterstützung und Initiierung von „Mitmachaktionen“ soll die Identifikation mit dem Quartier erhöht und die Lebensqualität – möglichst dauerhaft – verbessert werden. Die „Mitmachaktionen“ sollen darüber hinaus auch zur Qualifizierung insbesondere jugendlicher Bewohner/-innen beitragen. (Beispiele: Wandbild am Arrenberg, Mosaikplatten im Schniewind'schen Park etc.)

### Kosten und Finanzierung

Aus dem Maßnahmenprogramm ergibt sich folgender Kosten- und Finanzierungsplan:

	<b>Maßnahmenprogramm</b>	<b>Gesamtkosten</b>	davon: Städtebau- förderung	davon: Eigenmittel REGIONALE 2006
1	Unternehmerische Milieus	1.500.000	1.050.000	450.000
2	Ladenlokale	300.000	210.000	90.000
3	Hof- und Fassadenprogramm	1.350.000	945.000	405.000
4	Beratung von Eigentümern	450.000	315.000	135.000
5	Wohnumfeld	750.000	525.000	225.000
6	Verkehrsprojekte	350.000	245.000	105.000
7	Mitmachaktionen	200.000	140.000	60.000
8	Beitrag zur Stadtschau	100.000	70.000	30.000
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>5.000.000</b>	<b>3.500.000</b>	<b>1.500.000</b>

Nachrichtlich wird auf folgende bedeute Einzelvorhaben hingewiesen, die in den ausgewählten Entwicklungsbereichen liegen, jedoch nicht aus kommunalen Eigenmitteln für die REGIONALE 2006 finanziert werden:

	nachrichtlich	Gesamtkosten	davon: Städtebau- förderung	davon: Eigenmittel	
				Haushalt	Ersatz Privat
	Weinkontor Himmelmann	2.019.000	807.600		1.211.400
	Arbeiten und Wohnen am Loh (davon förderfähiger Anteil)	1.967.000 1.263.000	804.100	1.162.900	

### Anlagen

1. Kurzfassung der Projektstudie „Wohnen und Arbeiten in den Zwischenräumen in der Talachse Wuppertal“
2. Karten zur Projektstudie „Wohnen und Arbeiten...“
3. Projektbeschreibung „Soziale Stadt“
4. Kosten- und Finanzierungsübersicht