

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Gunther Stoldt 563 6113 563 8556 gunther.stoldt@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.12.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1528/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>25.01.2006</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>01.02.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Innenstadtentwicklung Elberfeld</b>		

### Grund der Vorlage

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Grüne

### Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung zum Managementprogramm - Innenstadtentwicklung wird entgegengenommen.

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

#### 1. Aufgabenstellung

In der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Marketing am 06.04.05 ist die Verwaltung beauftragt worden, ein Managementprogramm Innenentwicklung zu erarbeiten. Ein erster Zwischenbericht wird hiermit vorgelegt.

Ziel ist es, aus Sicht der Verwaltung nicht nur auf die aktuellen Fragen- und Problemstellungen (hier Leerstände und Vergnügungsstätten) zu reagieren, sondern aktiv die Innenstadtentwicklung zu beeinflussen. Um dies zu erreichen, soll kein 'planerisches Gesamtkonzept'

i. S. eines von außen vorgegebenen und festgeschriebenen Bildes eines zukünftigen Zustandes der City Elberfeld entwickelt werden; stattdessen soll versucht werden, eine integrierende Handlungsplattform in Abstimmung mit den an der Cityentwicklung beteiligten privaten Akteuren zu den drängenden Fragen zu formulieren und Umsetzungsansätze zu verfolgen.

In einem ersten Schritt soll es bei der Vielzahl der Aufgabenstellungen darum gehen, zur Verfügung stehende Instrumente und Kommunikationsstrukturen aufzunehmen und kleinräumig umsetzungsorientiert mit den Betroffenen anzuwenden. Hierzu lassen sich die Rahmenbedingungen, welche die Entwicklung der Innenstadt zukünftig prägen werden, wie folgt zusammenfassen:

## 1. Rahmenbedingungen

Die Innenstadt von Elberfeld stellt sich unverändert als starker Einzelhandelsstandort im Bergischen Städtedreieck dar. Zunehmend aktuell ist jedoch die Frage, inwieweit sie auch weiterhin eine identitätsstiftende Stadtmitte für viele Bürgerinnen und Bürger Wuppertals sein kann. Welche Funktionen kann/soll eine Innenstadt zukünftig übernehmen vor dem Hintergrund unterschiedlicher Problemstellungen z.B. in der Entwicklung des Einzelhandels, der Förderung städtischer Kultur, der Schaffung neuer Wohnformen, der Gestaltung öffentlicher Räume oder der Initiierung neuer Kooperationsformen zwischen den handelnden Akteuren.

*Angebot* Der Einzelhandel ist die Leitfunktion des innerstädtischen Nutzungsgefüges. Strukturumbrüche führen hier zu neuen Anforderungen von Unternehmen an Flächengrößen, Betriebsformen, Erschließung etc. Ein qualitativvolles Angebot erfordert das aktive Engagement aller Akteure in der Stadt, um gewünschte Entwicklungen gezielt zu sichern und zu fördern.

*Nachfrage* Auch die Nachfrageseite des Einzelhandels durchläuft einen gravierenden Wandel. Wichtige Trends sind hier z.B. die Polarisierung in Versorgungseinkauf und Erlebniseinkauf, die besonderen Anforderungen an die Erreichbarkeit oder die zunehmende Marktmacht besonderer Käuferschichten wie z.B. älterer Menschen. Grundlegender Wandel im Einkaufsverhalten, Mobilität der Nachfrager. Die Innenstadt von Elberfeld wird sich auf diese Entwicklungen einstellen müssen.

*Zentren* Die Dynamik der Einzelhandelsentwicklung verändert das Zentrensystem der Region. Die Innenstadt von Elberfeld muss sich deshalb innerhalb der Stadt Wuppertal, innerhalb des Bergischen Städtedreiecks und in Bezug auf das weitere Umland klar positionieren und ihr eigenes Profil stärken – insbesondere weil durch die zunehmende Filialisierung eine unverwechselbare Standortprägung allein durch den Handel nur noch selten gegeben ist. Hierzu gehört auch die Frage der Funktionszuordnung in dem Zentrum, in seinen Randbereichen und zu den übrigen Stadtteilen. Ein Stichwort unter dem Gesichtspunkt Innenstadtentwicklung ist:

„Konzentration anstatt Streuung!“

Eine weitere Ausbreitung von Einzelhandelsflächen in nicht integrierten Lagen wird langfristig auch der Elberfelder Innenstadt schaden und die Attraktivität verringern. Die nun vorhandenen Chancen (Neubau P&+C sowie Neubau Hertiegebäude) müssen durch Gestaltung und Verbesserung der

Rahmenbedingungen unterstützt werden. Eine besondere Chance die Innenstadt weiter zu attraktivieren und die Zentralität zu steigern, bietet auch die Entwicklung am Döppersberg, falls es gelingt hier zusätzlichen hochwertigen Einzelhandel anzusiedeln (s. auch „*Projekte*“).

Nur so kann es gelingen, ein im Land -und damit für Investoren-wahrnehmbares, nachhaltiges und positives Bild von der Wuppertaler Innenstadt zu erzeugen.

<i>Kultur</i>	Die kulturellen Angebote und Einrichtungen sind ein besonderes Merkmal jeder Innenstadt. Kulturelle Nutzungen sind den renditestarken Handels- und Dienstleistungsnutzungen zwar oft unterlegen, ohne sie verliert die Innenstadt jedoch auch als Einzelhandelsstandort an Attraktivität. Eine vitale Mischung unter den gegenwärtigen haushaltspolitischen Rahmenbedingungen zu erhalten ist eine besondere Aufgabe der Innenstadtentwicklung.
<i>Wohnen</i>	Die Mitte von Elberfeld ist durch seine besondere Vielfalt und Mischung bei hoher Dichte geprägt, zu der auch innerstädtisches Wohnen und Arbeiten gehören. Das innenstadtnahe Wohnen kann – bei Erhaltung bzw. Schaffung bestimmter Rahmenbedingungen - in Zukunft wieder an Bedeutung gewinnen.
<i>Öff. Räume</i>	Der öffentliche Raum mit seinen Straßen und Plätzen ist die Visitenkarte der Innenstadt von Elberfeld. Ihn als Begegnungsraum für alle Bevölkerungsgruppen zu erhalten und gestalterisch weiter aufzuwerten, muss wichtiges Anliegen der Innenstadtplanung sein. Hierzu gehört auch die stärkere Einbindung der innenstadtnah verlaufenden Wupper und die besondere Berücksichtigung gestalterischer Qualität bei der Umsetzung von Vorhaben, um auch zukünftig im Ranking mit Umlandgemeinden bestehen zu können. Der Einbindung privaten Kapitals kommt bei dem derzeit Zeit starken Druck auf die öffentlichen Kassen eine herausragende Bedeutung zu.
<i>Partner</i>	Innenstadtentwicklung ist daher nicht mehr nur durch restriktive Rechtsetzung oder bloße Angebotsplanung zu erreichen. Ebenso wichtig ist die Förderung strategischer Allianzen zwischen den zahlreichen Akteuren der Innenstadtentwicklung – insbesondere unter den Grundstückseigentümern und Einzelhändlern. Sie können z.B. von den gemanagten Shopping Centern lernen und stärker in einen Austausch treten – im Interesse der Standortgemeinschaft. Hier sind erste Initiativen von Eigentümern aufzugreifen und zu fördern.
<i>Projekte</i>	Der Umbau des Hauptbahnhofes zu einem modernen Verkehrsknotenpunkt mit ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen am Döppersberg ist das Schlüsselprojekt in der Innenstadtentwicklung. Bei der weiteren Bearbeitung des Großprojektes Döppersberg ist die Gewährleistung der Zielerreichung entscheidend davon abhängig, dass der angestrebte und erreichte Qualitätsstandard auch für die Innenstadt Elberfeld hinsichtlich Nutzung, Gestaltung und Pflege sichergestellt wird.

Nicht unerwähnt bleiben sollte hier auch die positive Entwicklung an der Wupper durch die städtebauliche Aufwertung des Islandufers zu einer attraktiven Freizeit- und Erholungsfläche mitten in der Innenstadt.

## **2. Statt flächendeckender Planung - Lernen am Einzelfall**

Aktuelle Entwicklungen und städtebauliche Besonderheiten in der Straße „WALL“ wie:

- Neubau des P&C Textilhauses
- Zwischennutzung des Gebäudes ehem. Koch am Wall
- Sanierungsbedarf der Fahrbahnoberfläche

- Neunutzung des Fritsche – Hauses
- Standort des Von der Heydt Museums
- relativ hohe Anzahl institutioneller Eigentümer

präferieren den Wall als den ersten Stadtraum, in dem die Überlegungen zum City-Management kleinräumig angewandt und umgesetzt werden sollen. Dem kleinräumigen Ansatz liegt die Annahme zugrunde, dass private Akteure zuerst über ihre unmittelbare Betroffenheit und Interessenslage 'vor ihrer Haustür' für ein Engagement an der Innenstadtentwicklung gewonnen werden können.

Dabei hat es bereits erste Kontakte zu einem Eigentümer und dem Einzelhandelsverband gegeben. Die Ansätze sollen nunmehr intensiviert und ausgeweitet werden. Es wird angestrebt, für die Zone Wall Ziele und Maßnahmen zu Nutzungsstrukturen, zur städtebaulichen und architektonischen Gestalt, zur Abstimmung von bestehenden und neuen Planungen und Projekten, zur Koordinierung der beteiligten Akteure, zur rechtlichen Umsetzung und zur Finanzierung gemeinsam getragener Maßnahmen zu entwickeln. Dabei ist es unumgänglich, die unterschiedlichen Interessenlagen von Eigentümern und Nutzern festzustellen und den Entwicklungsprozess zu moderieren. Um einen langfristigen Erfolg sicher zu stellen, muss das Verfahren von allen Akteuren getragen und aktiv unterstützt werden.

Antworten auf folgende Fragen müssen in dem Prozess u.a. gemeinsam erarbeitet werden:

- Welche Funktionen erhält der Wall in der Innenstadt von Elberfeld unter den sich verändernden Rahmenbedingungen?
- Welche städtebaulichen Anforderungen hinsichtlich Nutzungsstruktur und Gestalt resultieren daraus?
- Wie lassen sich verschiedene Instrumente zur Steuerung der Innenstadtentwicklung miteinander kombinieren?
- Wie lassen sich Eigentümer, Einzelhändler und andere Interessensvertreter motivieren und einbinden?
- Mit welchen Mitteln lässt sich der unverwechselbare Charakter der Innenstadt stärken?

Das sich an den Findungsprozess anschließende Planwerk muss offen angelegt sein. Obwohl es Leitlinien formuliert, deutliche Aussagen zu Qualitätsstandards trifft und unabdingbare Eckpfeiler der räumlichen Entwicklung definiert, ist es offen für eine zukünftige Weiterentwicklung.

### 3. Projektablauf

Aufgrund vakanter Stellen im Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung und anderweitiger Bindung vorhandener Personalkapazitäten konnte bisher an diesem Thema nicht vertieft gearbeitet werden. Mit Beginn des Jahres 2006 soll nunmehr auf der Grundlage der hier vorgenommenen Konkretisierung der Aufgabe das Projekt angegangen werden.

Dabei sind in der Bearbeitungsstruktur zwei Phasen vorgesehen:

In einer kleinen verwaltungsinternen Projektgruppe werden die Grundlagen für die weitere Arbeit gelegt. Von ihr werden ausgewählte externe Akteure für eine kontinuierliche Kooperation mobilisiert. Dieser Dialog nutzt fach- und sachbezogenes Wissen von Eigentümern, Einzelhändlern etc. und stellt sicher, dass die planerische Arbeit sich nicht von der Umsetzbarkeit entfernt.

Es werden Leitbilder, Szenarien, Visionen für die Straße „WALL“ entwickelt. Dabei steht zunächst das Ausloten von Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Alternativen im Vordergrund. So entsteht ein Überblick über mögliche

Entwicklungsrichtungen. Dies muss ausdrücklich auch Perspektiven für die Innenstadt mit einschließen.

Parallel dazu sollte in einem zweiten Handlungsstrang die Kooperation der Eigentümer, Einzelhändler initiiert und intensiviert werden. Ziel ist es, entstehende strategische Allianzen, Interessengemeinschaften etc. über die „Arbeitsgruppe Innenstadt“ zu begleiten, diesen beratend zur Seite zu stehen und ggf. Fördermöglichkeiten aufzeigen.

Anschließend können – soweit erforderlich - von der Verwaltung die notwendigen Verfahren z.B. zur Schaffung von Bau- und Ortsrecht sowie mit den Anliegern privatrechtliche Rahmenvereinbarungen etc. entwickelt und umgesetzt werden. Hier ist vorstellbar, dass sowohl Stellplatzfragen, Gestaltungsfragen, Unterhaltung, Vereinbarungen zur Sortimentsvielfalt, die Leerstandsproblematik und Sondernutzungen usw. behandelt werden.

In einer 2. Phase wird zu prüfen sein, inwieweit sich die im „Verfahren WALL“ gewonnenen und erlernten Strukturen und Erfahrungen auf andere Bereiche der Elberfelder Innenstadt übertragen lassen. Dabei ist von Bedeutung, dass das weitere Vorgehen vom Erfolg der Einzelschritte abhängig ist; eine verbindliche Zeitschiene ist von daher derzeit seriös nicht darzustellen.

Die Verwaltung wird regelmäßig über den Entwicklungsstand des Projektes berichten.