

## **Die Ziele der Wuppertaler Quartierentwicklungs-Gesellschaft im Rahmen des Programms Stadtumbau West**

### **1.0 Einleitung**

Die Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft (WQG) arbeitet im Rahmen des Programms Stadtumbau West in den Quartieren Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Unterbarmen und Oberbarmen/ Wichlinghausen. Der Schwerpunkt wird in der Startphase im Quartier Arrenberg liegen. Wenn dort erste Erfahrungen mit durchgeführten Maßnahmen und erzielten Lösungen vorliegen, wird die Arbeit auf die anderen Quartiere ausgedehnt.

Die WQG strebt eine Kooperation mit dem neuen Projekt Soziale Stadt ‚Oberbarmen/ Wichlinghausen‘ an. Die WQG wird in enger Kooperation mit der Stadt Wuppertal arbeiten, und ihre Tätigkeit insbesondere mit dem Ressort „Stadtentwicklung und Städtebau“ kontinuierlich abstimmen.

### **2.0 Die Projektziele im Rahmen der Förderung aus dem Programm Stadtumbau West**

Die nachfolgenden Projektziele bilden den Zielrahmen für die WQG im Rahmen der Förderung aus dem Programm Stadtumbau West. Die Projektziele sind aus den Zielen der Stadt Wuppertal für eine integrierte Stadtteilentwicklung entwickelt und werden mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept konkretisiert, das aktuell erarbeitet wird und das als weitere, inhaltliche Grundlage der WQG zu sehen ist.

Die demographischen Veränderungen werden für die Stadt erheblichen Handlungsbedarf besonders in den innerstädtischen, gründerzeitlichen Quartieren mit sich bringen. Der Ratsbeschluss vom 27.6.2005 für das Programm Stadtumbau West legt mit den Quartieren Arrenberg/Elberfelder Nordstadt (ca. 23.500 Einwohner), Unterbarmen (ca. 8.000 Einwohner) und Oberbarmen/Wichlinghausen-Süd (ca. 24.000 Einwohner) einen klaren Schwerpunkt auf typische gründerzeitliche Stadtteile, in denen sich die Auswirkungen von Strukturwandel und Bevölkerungsentwicklung konzentrieren.

Neben den Potentialen, die diese Quartiere aufweisen, sind schon jetzt die Probleme wie Leerstände, Substanzverfall und Wertverluste erkennbar. Sie betreffen hier eine Vielzahl von sehr unterschiedlichen und häufig überforderten Einzeleigentümern. Während verstreut liegende, leerstehende Wohnungen visuell weniger in Erscheinung treten, sind leerstehende Ladenlokale und größere und kleinere Gewerbebrachen bzw. minder genutzte Flächen ein Problem, das in der Wahrnehmung der Bewohnerinnen und Bewohner als besonders gravierend empfunden wird. Hinzu kommt, dass häufig die Qualität des öffentlichen Raumes trotz seiner oft hohen Gestaltqualität insbesondere durch punktuelle Zerstörung und Verschmutzung als eher schlecht gesehen wird.

Daher konzentrieren sich die Handlungsansätze des Programms ‚Stadtumbau West‘ auf die Stabilisierung und Aufwertung des baulichen Bestandes an Wohn- und Gewerbebauten, um eine Abwertung der Quartiere zu verhindern.

## **2.1 Projektziel:**

### ***Stabilisierung des Wohnungsbestandes durch Qualifizierung und Förderung von Investitionen***

Die WQG berät und qualifiziert Hauseigentümer und zeigt Möglichkeiten von geförderten Investitionen auf. Erhalt und die Modernisierung der Gebäude in den Quartieren soll auf Dauer die Wohnungen besser vermietbar und konkurrenzfähiger zu machen. Leerständen und der damit verbundenen Abwertung des Quartiers soll entgegengewirkt werden.

Die WQG wird als Grundlage ihrer Arbeit eine Datenbank der Wohngebäude in den Stadtumbau West Quartieren aufbauen und kontinuierlich pflegen. Besonders für Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf soll eine hohe Genauigkeit und Aktualität erreicht werden.

Die Hauseigentümer werden bei allen Fragen zur Erhaltung der Immobilien durch intelligente Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungskonzepte unterstützt. Die WQG bietet bedarfsorientierte Informationsveranstaltungen an, die dann durch Einzel- und Gruppenberatungen vertieft werden. Die Anzahl der Veranstaltungen und der Beratungsgespräche wird jeweils in den quartalsbezogenen Arbeitsvereinbarungen (siehe 4.0) verankert. Die WQG führt dabei eine qualifizierte Erstberatung über mögliche Förderprogramme durch (z.B. Hof- und Fassadenprogramm).

Durch gemeinsame Sanierungs-, Modernisierungsmaßnahmen mehrerer Hauseigentümer und durch Kooperationen bei den Instandsetzungsmaßnahmen sollen Sparpotenziale genutzt werden.

Die Stadt Wuppertal sieht in den Hauskäufern/-eigentümern mit Migrationshintergrund eine große Chance für die Quartierentwicklung. Die WQG wird deshalb mit ihrer Beratung gezielt auf die besonderen Informationsbedarfe dieser Eigentümer-/ Käufergruppe eingehen.

Die WQG prüft zusammen mit den Hauseigentümern Möglichkeiten der Kooperation und Vernetzung bei der Hausverwaltung.

Mit der Unterstützung durch kompetente Partner, z. B. der Energieagentur NRW, der Verbraucherzentrale Wuppertal und den Wuppertaler Stadtwerken entwickelt die WQG für einzelne oder mehrere benachbarte Gebäude abgestimmte Konzepte zur Senkung der Energiekosten. Die WQG führt das Projekt ‚Stadtteilorientierte Energieberatung‘ durch.

Die WQG begleitet Hauseigentümer bei denkmalrechtlichen Fragestellungen und führt eine Klärung von Fragestellungen durch, die sich mehrfach ergeben. Die WQG entwickelt ggf. modellhafte Lösungen für einzelne Bauteile, die grundsätzlich denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind, und die im Sinne eines Baukastens auf das einzelne Gebäude (als Standard-Lösung) angewendet werden können.

Die Analysen von Problemstellungen, die getroffenen Maßnahmen und die erzielten Lösungen werden als Leitfaden im Sinne einer Zwischenbilanzierung für ähnlich strukturierte Wohnquartiere dokumentiert.

## **2.2 Projektziel**

### ***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.

Die WQG formuliert gemeinsam mit der Stadt Projektvorschläge und Anforderungen der Hauseigentümer für Maßnahmen im öffentlichen Raum und bringt diese in die öffentliche und politische Diskussion ein. Die WQG arbeitet eng vernetzt mit der Zwischennutzungsagentur, die im Rahmen des Stadtumbau West-Projektes ‚Neunutzung von leerstehenden Ladenlokalen‘ eingerichtet wird. Durch eine enge Abstimmung wird Doppelarbeit vermieden und sichergestellt, dass Synergien genutzt werden können.

## **2.3 Projektziel**

### ***Ergänzung des Wohnungsbestandes durch bedarfsgerechten Neubau oder Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohnungen sowie ggf. Rückbau abgängiger Immobilien***

Die Bebauung von Brachengrundstücken und die Schließung von Baulücken soll unter Berücksichtigung neuer Wohnformen und besonderer Zielgruppen erfolgen. Beispiele: Integrierte Formen von Wohnen und Arbeiten, einkommensstärkerer, älterer oder jüngerer Haushalte, betreute Angebote für behinderte und pflegebedürftige Menschen.

Im Zuge notwendiger Rückbaumaßnahmen können auch wichtige urbane, private und öffentliche Freiräume neu geschaffen werden.

Zusammenarbeit mit der Stadt Wuppertal, Eigentümern, Wohlfahrtsverbänden, Wohnungsbaugesellschaften und Investoren werden entsprechende Konzepte erarbeitet und Projekte initiiert.

## **2.4 Projektziel**

### ***Mit Marketing und Öffentlichkeitsarbeit die Projekte unterstützen und das Image des Quartiers verbessern***

Die Quartiere sollen – so die Zielsetzung der städtischen Stadtteilentwicklungspolitik - als chancenreiche Zukunftsstandorte dargestellt und wahrgenommen werden. Die WQG wird deshalb die großen Potenziale des innenstadtnahen Quartiers betonen und die Identifikation aller Akteure mit ihrem Quartier verbessern. Gemeinsam mit den Eigentümern, den ansässigen Unternehmen, engagierten Projektentwicklern und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartiere wird ein Konzept für Marketing und Öffentlichkeitsarbeit entwickelt. Dabei sollen private Strukturen entstehen, die unabhängig von öffentlicher Förderung dauerhaft und stabil Bestand haben.

Die WQG entwickelt zusammen mit Hauseigentümern und Mietergruppen ‚Mitmachaktionen‘, die im Rahmen des Stadtumbau West Projektes finanziell gefördert werden können, und begleitet deren Durchführung.

## **2.5 Projektziel**

### ***Entwicklung nachhaltiger privater Strukturen***

Die WQG hat das Ziel, in den Quartieren nachhaltige Strukturen zu entwickeln, die auf Dauer Handlungsräume für die Akteure schaffen. Das kann beispielsweise die Gründung von Eigentümervereinen oder Interessengemeinschaften in den Stadtteilen sein.

### **3.0 Arbeitsziele für den Beginn der Arbeit**

*Folgende konkrete Arbeitsziele sind für den Start der Arbeit zu nennen:*

- Enge inhaltliche Abstimmung der Arbeit mit den Auftragnehmern der Zwischennutzungsagentur für leerstehende Ladenlokale und der stadtteilorientierten Energieberatung zur Vermeidung von Doppelarbeit und zur Nutzung wichtiger Synergien.
- Regelmäßige Herausgabe des Info-Briefes im Quartier Arrenberg (mind. ¼ jährlich).
- 2 Informationsveranstaltungen für Hauseigentümer im Quartier Arrenberg.
- Einzelgespräche mit kooperativen Hauseigentümern am Arrenberg.
- Aufbau der Gebäudedatenbank für das Quartier Arrenberg.
- Aufbau und Pflege eines Internetforums für die Projektbeteiligten als interaktives Informations- und Kommunikationsforum.
- Öffentlichkeitsarbeit und Marketing, um das Projekt im Quartier bekannt zu machen und zu verankern.