

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dieter Bieler-Giesen 563 6258 563 8418 dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	16.04.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0363/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.05.2008	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Empfehlung/Anhörung
18.06.2008	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
23.06.2008	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Stadtumbau West: Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal		

Grund der Vorlage

Stadtumbau West: Ratsbeschluss zum ‚Städtebaulichen Entwicklungskonzept Wuppertal‘ (Umsetzung des Auftrages aus der VO/0911/07)

1. Anforderung des Landes als Grundlage für die Städtebauförderung
2. Grundlage für den strategischen Stadtumbauprozess und für den Instrumenteneinsatz des Handelns der Stadt und der privaten Akteure auf dem Wohnungsmarkt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt das ‚Städtebauliche Entwicklungskonzept Wuppertal‘ als integriertes Handlungskonzept für den Stadtumbauprozess.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept Wuppertal ist die konzeptionelle Grundlage für den Stadtumbauprozess in Wuppertal und eine Anforderung des Landes für die Städtebauförderung. Es ist mit Beteiligung wichtiger Akteure aus der Gesamtstadt und der Stadtteile vom Büro empirica, Bonn, erarbeitet worden.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing hat am 21.11.2007 (VO/0911/07) das Städtebauliche Entwicklungskonzept zur ersten Beratung erhalten. Das Konzept ist bereits für diese Sitzung als Lang- und Kurzfassung verteilt worden. Die Dokumente finden sich auch unter www.wuppertal.de/rathaus_behoerden/stadtumbau_west.cfm.

Der Ausschuss hat am 21.11.2007 beschlossen, dass vor einer Beschlussfassung durch den Rat ein öffentliches Beteiligungsverfahren stattfinden soll.

Für die Bezirksvertretungen sind am 29.1.2008 und 11.2.2008 zwei Informationsveranstaltungen durchgeführt worden, in denen das ‚Städtebauliche Entwicklungskonzept Wuppertal‘ vom Projektleiter der Studie, Herrn Bernhard Fallert, vorgestellt worden ist.

Am 10.4.2008 hat das Forum ‚Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt‘ im Ratssaal mit einer Beteiligung von über 150 Besuchern stattgefunden. Die Fachreferate beschäftigten sich

- mit den wesentlichen Ergebnissen des ‚Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes‘,
- mit den im ‚Städtebaulichen Entwicklungskonzept‘ aufgeführten Instrumenten der Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGs) und
- mit Immobilienwertfragen in schrumpfenden Städten und damit mit einer wichtigen Rahmenbedingung des Stadtumbauprozesses in Wuppertal.

Die Präsentationen zu den drei Referaten findet sich unter:
www.wuppertal.de/rathaus_behoerden/stadtumbau_west.cfm

In den Diskussionsbeiträgen, die sich besonders aus den beiden Veranstaltungen mit den Bezirksvertretungsmitgliedern ergeben haben, sind die inhaltlichen Aussagen des ‚Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes‘ überwiegend bestätigt und bekräftigt worden. Folgende Aspekte sind zu nennen:

- **Beratungsangebote für Hauseigentümer**
Die Beratungsangebote für private Grundstückseigentümer einschließlich der Stadtteilenergieberatung, die in den Stadtumbauquartieren von der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft (www.zukunftwuppertal.de und www.stadtteilenergieberatung.de) und von der Zwischennutzungsagentur (www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de) angeboten werden, sind in der Diskussion als besonders wichtig und zukunftsweisend herausgestellt worden. Es wird angeregt, dass der finanzielle Rahmen für diese Angebote ausgeweitet werden soll, um das Angebot in den Stadtumbaugebieten bei hoher Beratungsqualität und –intensität in die Breite tragen zu können. Die WQG solle – so das Diskussionsergebnis mit den Vertretern der Bezirksvertretungen – wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften auf freiwilliger Basis auch ohne gesetzliche Grundlage initiieren und in der Startphase begleiten. Die WQG soll Migranten-Haushalte, die ein Haus erworben haben oder erwerben wollen, als wichtige Zielgruppe besonders unterstützen.
- **Hochhaussiedlungen mit großem Handlungsbedarf**
Das ‚Städtebauliche Entwicklungskonzept‘ (Seite 52 ff.) hat mit den Umstrukturierungsgebieten Wohnsiedlungen ermittelt, in denen die Marktakzeptanz am geringsten und die wohnungswirtschaftlichen Risiken am höchsten sind. Neben

den Standorten in der Talachse sind dies einige Hochhaussiedlungen. In der Diskussion wird darauf hingewiesen, dass besonders in den Siedlungen ‚Dasnöckel/Höhe‘ (Vohwinkel), ‚Schmitteborn‘ (Langerfeld) und ‚Rehsiepen‘ (Ronsdorf) Handlungsbedarf in den Aufgabenfeldern Sozialmanagement, Wohnumfeld und Gebäudebestandspflege besteht. Dabei sind auch Fragen zum Umfang von (Teil)-Abrissen aufgerufen worden.

- **Förderung der Migrantenselbstorganisation**

Viele Vereine der Migrantenselbstorganisation (www.integration-in-wuppertal.de), die die Integration der Migranten/ innen in das soziale, politische und kulturelle Leben der Stadt fördern, sind in den Stadtumbaugebieten beheimatet. Dies wird in der Diskussion als große Chance für die Entwicklung der Quartiere gesehen. Besonders das ‚Schulungs- und Bildungszentrum der Föderation Türkischer Elternvereine in NRW e.V.‘, das mit Mitteln des Programms Stadtumbau West in der Markomannenstraße 9 –11 (Elberfelder-Nordstadt) entsteht, wird als zukunftsweisendes Projekt hervorgehoben.

- **Hohe Bedeutung der Wohnumfeldmaßnahmen, des Hof- und Fassadenprogramms und der Mitmachaktionen**

In der Diskussion wird die Bedeutung attraktiver Spiel- und Grünflächen für die Zukunft der Wohnquartiere hervorgehoben. Mit Hilfe der Mitmachaktionen könne die Identifikation, besonders der Kinder und Jugendlichen mit diesen Flächen und mit ihrem Stadtteil gestärkt werden.

- **Kritik am Neubaubedarf für Einfamilienhäuser**

Trotz steigender Leerstandszahlen im Wohnungsbestand wird im ‚Städtebaulichen Entwicklungskonzept‘ (S. 51) ein Neubaubedarf von 4000 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern in der Zeit von 2005 –2024 (200 Wohnungen pro Jahr) benannt und aufgrund der demographischen Nachfragestruktur empirisch begründet. In der Diskussion ist dieser Neubaubedarf als Notwendigkeit bestritten worden, da er zu verstärkten Leerständen in bestehenden, innerstädtischen Wohnungsbeständen führe. Außerdem sei eine starke Inanspruchnahme von Freiflächen in der Landschaft zu befürchten.

Dem steht bei vielen Haushalten in der Altersgruppe 30 – 45 Jahre der Wohnwunsch Einfamilienhaus entgegen. Dieser wird auch umgesetzt, u.U. im regionalen Umfeld, wenn die Angebote in Wuppertal fehlen würden. Der Neubaubedarf in der genannten Größenordnung kann zum allergrößten Teil im vorhandenen Siedlungsraum auf Umnutzungsflächen (z.B. ehemalige Gewerbe-, Bahn-, Gärtnerei-, Kasernen-, Sport- und Schulflächen) und auf kleineren Arrondierungsflächen oder Baulücken realisiert werden.

Wichtige Ergebnisse der Empirica-Studie für den Stadtumbauprozess

Der Stadtumbau kann, so die Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Empirica-Studie), angesichts knapper öffentlicher Mittel nur wirklich ausreichend in Gang kommen, wenn umfassend private Initiative mobilisiert wird. Angesichts der kleinteiligen Eigentümerschaft werden in Zukunft die verfügbaren Fördermittel möglichst umfassend in die Mobilisierung und Beratung der Eigentümer investiert. Aus Sicht von Empirica verfolgt die Stadt Wuppertal mit der WQG (Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft) den richtigen Ansatz. Beim weiteren Engagement gehe es vor allem um folgende Punkte:

- **Stärkung der Eigenverantwortung**

Die Eigentümer können nicht auf breit ansetzende Investitionsprogramme setzen. Stattdessen muss deutlich werden, dass die Marktfähigkeit und damit der Wert der Immobilien nur durch das selbstverantwortliche Tun jedes einzelnen Eigentümers zu sichern ist.

- Realismus hinsichtlich der Immobilienwerte und der möglichen Erträge schüren
- Zuversicht in die Machbarkeit vor dem Hintergrund der urbanen Qualitäten organisieren
- Langfristigkeit und Glaubwürdigkeit durch verlässliche Rahmenbedingungen und ein glaubwürdiges, kompetentes Engagement der Stadt.

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept werden u. a. folgende Instrumente zum Umbau von Quartieren mit Strukturproblemen empfohlen:

- **Housing Improvement Districts (HIDs) bzw. wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften**
Hierbei handelt es sich um Zusammenschlüsse von Eigentümern (in Geschäftszentren oder Wohnquartieren), deren gemeinsames Ziel es ist, Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Die Bereitschaft sich zusammen zu schließen folgt der Erkenntnis, dass Einzelmaßnahmen nicht ausreichen, um die Attraktivität zu heben. Stattdessen werden Maßnahmenbündel geschnürt und nach Möglichkeit gemeinsam umgesetzt. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über eine Umlage. Dieses Instrument muss im wesentlichen von den privaten Akteuren getragen werden.
- **Gezielte öffentliche Investitionen**
Wird den Eigentümern vermittelt, dass öffentliche Investitionen – dort wo Handlungsspielraum besteht – in diejenigen Quartieren prioritär verfolgt und zeitlich vorgezogen werden, in denen sich auch die privaten Eigentümer stark engagieren, könnte dies Anreize für private Investitionen bieten.
- **Selbstnutzerprogramm**
Der Kauf und die Sanierung von gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern kann i.d.R. nicht durch einen einzelnen Haushalt erfolgen, der Zusammenschluss von potentiellen Eigentümern ermöglicht dagegen durchaus größere Investitionen, wie sie in den gründerzeitlichen Quartieren Wuppertals notwendig sind. Zur Initiierung, Unterstützung und Koordinierung dieser gemeinschaftlichen privaten Investitionen bietet sich die Auflage eines Selbstnutzerprogramms an. Eine wichtige Zielgruppe bilden dabei junge, aktive Migrantenhaushalte.
- **Mietermodernisierungen**
Unter Mietermodernisierung wird die Durchführung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an der Wohnung, dem Wohngebäude oder Wohnumfeld durch den Mieter verstanden. Dabei erbringt der Mieter erhebliche Eigenleistungen oder finanziert die Maßnahmen auch selbst bzw. arbeitet diese selbst aus. Dies hat für den Mieter den Vorteil einer bedarfsgerechten, individuellen Anpassung von Wohnraum und Steigerung der Wohnqualität, sowie ggf. einer Reduzierung der Mietkosten.
- **Patenschaften im öffentlichen Raum**
Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit kann die Stadt Bürger animieren, sich für ihr unmittelbares Wohnumfeld zu engagieren. Dies kann z.B. Müllbeseitigung, die Pflege von Pflanzen oder die Benachrichtigung der Stadt bei größeren Verschmutzungen oder Zerstörungen sein.
- **Gap Financing**
Statt wie bisher eine pauschale Förderung zu gewähren, kann in bestimmten Fällen (z.B. wenn wichtige Pionierinvestitionen nicht in Gang kommen, weil die Risiken zu

hoch sind) sehr zielgerichtet die Ertragslücke durch öffentliche Förderung geschlossen werden. Dies bedeutet das Schließen der Lücke zwischen realistisch zu erzielendem Preis und rentierlichem Preis (Erstellungskosten plus Rendite- und Risikoaufschlag). Dies muss nicht unbedingt eine Aufgabe der öffentlichen Hand sein, sondern kann auch in den Aufgabenbereich der Privaten (z.B. HIDs) fallen.

- **Zwischennutzungen**

Zwischennutzungen können z.B. die Nutzung von Flächen als wohnortnahe Grün- oder Erholungsräume, von Wohnungen als zwischenzeitliche Künstlerateliers oder von leerstehenden Ladenlokalen als Räume für Existenzgründer oder zu sozialen Zwecken etc. umfassen. I.d.R. wird dadurch einem Verfall des Gebäudes oder der Verwahrlosung der Fläche entgegengewirkt und ein Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers geleistet.

- **Stadtumbaumonitoring**

Eine regelmäßige kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht einen fundierten Überblick über die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung und liefert dazu eine gesicherte Datenbasis. Wichtig ist, dass hierfür kommunale Mittel bereitgestellt werden.

Aus diesen Instrumenten und Empfehlungen zum Umstrukturierungsplan ergibt sich, so die Empirica-Studie, dass die Aufgaben des Stadtumbaus nicht nur vielfältig, sondern sehr nah am Stadtteil (Eigentümern, Investoren, Bewohner) erbracht werden müssen. Hier seien in großer Zahl Einzelfalllösungen auf der Basis entsprechender Verhandlungen und Absprachen erforderlich. Ein großer Teil der Arbeit finde quasi auf der Straße oder zumindest außerhalb der Amtsstuben statt. Dies erfordere andere Qualifikationen als bei „normalen“ Planungsverfahren. Im Idealfall werde dies breite Spektrum von Leistungen auch aus einer Hand bereitgestellt. Die beschriebenen Aufgaben erfordern, so die Empirica-Studie, einen erhöhten Personaleinsatz und zugleich auch andere Qualifikationen. Vielfach werde es im Stadtumbau darum gehen, in individuellen Verhandlungen mit Grundstückseigentümern, Hauseigentümern oder Investoren einzelfallbezogene Lösungen zu erarbeiten und zu verhandeln. Dabei gehe es nicht nur um die Frage der rechtlichen Genehmigungsfähigkeit, sondern in der möglichst weiten Ausnutzung rechtlicher Spielräume vor allem auch um die Fragen der wirtschaftlichen Machbarkeit im Sinne möglichst großer Investitionsvolumen und entsprechender Impulseffekte für das Quartier. Dieser Zuwachs an Qualität und Quantität im Personal sei unabhängig von der Frage, ob die Aufgaben von der Verwaltung selbst oder von einer entsprechenden beauftragten privatwirtschaftlichen Agentur bzw. Entwicklungsgesellschaft (Stadtumbauagentur) übernommen werden.

Weitere Umsetzung

Die Ergebnisse des ‚Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Wuppertal‘ und der öffentlichen Diskussion werden in das ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ überführt und dort vertiefend behandelt. Die Erarbeitung des Konzeptes ist aktuell im Ressort Stadtentwicklung und Städtebau begonnen worden.

Kosten und Finanzierung

keine

Zeitplan

Das Programm Stadtumbau West wird von 2006 bis voraussichtlich 2013/2014 kontinuierlich umgesetzt.

Anlagen

keine