



Regionale 2006



Stadt- und Regionalplanung

Dr. Paul G. Jansen GmbH

Teilprojekt Beratungsstrukturen - Konzept und Kostenübersicht für das Wuppertaler Teilprojekt im Rahmen von Wohnen und Arbeiten in der Sozialen Stadt – Regionale 2006

Geschäftsführung:

Dr. Paul G. Jansen

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Dipl.-Ing. Dominik Geyer

HRB Köln 36154

Bachemer Str. 115

50931 Köln-Lindenthal

Postfach 41 05 07

50865 Köln

Fon 0221 94072-0

Fax 0221 94072-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de

Teilprojekt Beratungsstruktur - Konzept und Kostenübersicht für das Wuppertaler Teilprojekt im Rahmen von Wohnen und Arbeiten in der Sozialen Stadt – Regionale 2006-

Mittelabruf 2004 und Mittelanmeldung 2005

In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.



1	AUSGANGSLAGE	1
2	ÜBERLEGUNGEN ZU EINEM BERATUNGSSTRUKTUR- MODELL	2
3	BAUSTEINE FÜR DIE BERATUNGSSTRUKTUREN IM PROJEKT ‚SOZIALE STADT‘	3
3.1	Koordinierungsstelle	3
3.2	Beratung für Gewerbe- und Infrastrukturbrachen (Entwicklung innovativer unternehmerischer Milieus)	3
3.3	Beratungen für das Ladenlokale-Projekt	4
3.4	Beratungen für das Hof- und Fassadenprogramm	4
3.5	Modernisierungs- und Energieberatung	4
3.6	Internetauftritt	4
3.7	Informationsmaterialien	5
4	KOSTENPLANUNG 2004 BIS 2006	6

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Regionale 2006 sind im Rahmen des Projekts ‚Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt‘ eine Fülle von Beratungsbedarfen zusammengetragen worden. Die Bedarfe beziehen sich auf die Sanierung und Modernisierung von Wohnungseigentum, Miet- und Vermietungsfragen, Möglichkeiten der Energieeinsparung, Umgang mit Leerstand und Neunutzung von größeren und kleineren Gewerbe- und Infrastrukturbrachen, Wohnungen und Ladenlokalen, die Beratung von KMU und Kleinstunternehmen sowie die städtebauliche Aufwertung für sich negativ entwickelnde Straßen, Baublöcke und Quartiere. Zudem wurde in den Ideenworkshops, die zu Beginn des Projekts durchgeführt wurden, auch immer wieder auf die Bedeutung eines positiven Images für die Entwicklung der Stadtteile hingewiesen und dass die bereits bestehenden Beratungsstrukturen im Stadtteil nicht bekannt sind.

Von verschiedenen Akteuren, Initiativen und Beratungseinrichtungen wurde dieser Beratungsbedarf auch bereits erkannt und Ideen für kleinteilige Beratungsangebote in den Stadtteilen entwickelt. Um die unterschiedlichen Ansätze aufeinander abzustimmen, Synergieeffekte zu erreichen und möglichst ein gebündeltes, auf die Bedürfnisse des Stadtteils abgestimmtes Angebot vor Ort zu erhalten, wurden in einem Workshop im Juli 2003 die unterschiedlichen Diskussionsstände zwischen den Akteuren ausgetauscht und gemeinsam überlegt, in welcher Form eine Beratungsstruktur vor Ort im Stadtteil entwickelt werden kann und welche Kooperationsmöglichkeiten bestehen.

Ein besonderer Beratungsbedarf ergibt sich zudem aus anderen Teilprojekten der Regionale, die in den ausgewählten Stadtteilen der Sozialen Stadt umgesetzt werden wie z. B. dem Projekt ‚Innovative unternehmerische Milieus‘, dem Hof- und Fassadenprogramm, dem Ladenlokale-Projekt und den geplanten Wohnumfeld- und Verkehrsmaßnahmen; hier ist nicht nur eine aufsuchende und aktivierende Beratung erforderlich, die einzelnen Programme sind auch unter strategischen Aspekten zu koordinieren und bei Bedarf mit anderen Fachstellen (z. B. Denkmalschutz) abzustimmen.

2 Überlegungen zu einem Beratungsstruktur-Modell

Grundidee war es zunächst, Beratungsstrukturen zu entwickeln, bei denen der persönliche Kontakt zwischen Berater und „Fragenden“ wohnungsnah erfolgen kann. Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH hat hierzu im Anschluss an den Workshop verschiedene Modelle als Diskussionsgrundlage entwickelt. Ein Modell sah die Unterstützung von Standortgemeinschaften durch eine Art Kümmerer vor, der mit öffentlicher Förderung finanziert werden müsste. Ein anderes Modell sah eine Beratung vor, bei der ein Existenzgründer für einen Zeitraum von zwei Jahren erprobt, welche Bereitschaft seitens der Eigentümer besteht, bestimmte Dienstleistungen, die von einem Vermittler bzw. Berater erbracht werden, zu bezahlen. Nach verschiedenen Gesprächen wurde deutlich, dass eine eigenständige „Beratungsagentur“ als Anlaufstelle vor Ort weder personell noch inhaltlich umsetzbar sein wird. Aus diesem Grund wurde folgender neuer Ansatz entwickelt:

Die Beratungsangebote sollen im Sinne der oben genannten Regionale-Teilprojekte auf den Themenbereich *Gebäude* fokussiert werden. Die Beratungsleistungen beinhalten bauliche und sanierungstechnische Aufgaben für gewerblich oder als Wohnraum genutzte Immobilien, Beratung bei Maßnahmen zur Umfeldgestaltung sowie zu (Um-) Nutzungen von Gebäuden bzw. Gebäudeeinheiten (z.B. Ladenlokale). Ziel der Beratungsleistung ist es, Eigentümer, Ladenlokalbesitzer etc. für den Erneuerungsprozess in den Stadtteilen zu aktivieren, Hilfestellung bei Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten zu geben und bei Klärung von planerischen, gestalterischen, technischen und rechtlichen Fragen zu unterstützen.

Ein wichtiges Element dieser Beratungsstruktur ist somit eine Koordinierungsstelle, die eng mit den bestehenden Beratungseinrichtungen, den städtischen Fachverwaltungen und den Stadtteilbeauftragten in den Stadtteilen zusammenarbeitet. In der Koordinierungsstelle werden u.a. die Beratungsbedarfe aufgenommen, konkretisiert, mit den anderen Teilprojekten der ‚Sozialen Stadt‘ verknüpft und ggf. an ein noch aufzubauendes Beratungsnetzwerk vermittelt. Dieses Beratungsnetz soll sich stärker als bisherige Angebote an den kleinteiligen Bedarfen der Stadtteile orientieren. Durch entsprechende Begleitung und Fortbildung in der dreijährigen Aufbauphase sollen nachhaltige Strukturen entstehen, die auch über den Zeitraum der Regionale 2006 hinaus weiter wirksam sind.

3 Bausteine für die Beratungsstrukturen im Projekt ‚Soziale Stadt

3.1 Koordinierungsstelle

Die Koordinierungsstelle soll folgende Aufgaben wahrnehmen:

- Aufbau eines Beratungsnetzwerks (Koordination der verschiedenen Beratungsangebote, Absprache der Aufgaben und Rechte im Beraternetzwerk, Evaluation der Beratungsstrukturen)
- Vorbereitung der Vergabe von Beratungsaufträgen für die Teilprojekte Gewerbe- und Infrastrukturbrachen, Ladenlokale, Hof- und Fassadenprogramm, Modernisierungs- und Energieberatung
- Abstimmung der Zeitkontingente und des Berichtswesens mit den Beratern (Berichtswesen wird mittels Formblatts erfolgen; Evaluation ist hierdurch möglich)
- Koordination der Zusammenarbeit zwischen einzelnen Beratern, Fachdienststellen und Stadteilbeauftragten, ggf. Durchführung von Teamtrainings
- Durchführung von regelmäßigen Terminen zum Erfahrungsaustausch
- Ansprechpartner für Eigentümer, Initiativen und Interessengemeinschaften mit festen Telefonsprechzeiten
- Weiterleiten von Beratungsbedarfen an den jeweiligen Berater
- Moderation von Veranstaltungen/Workshops
- Strategische Öffentlichkeitsarbeit (Koordination des Internetauftritts und der Informationsmaterialien)

3.2 Beratung für Gewerbe- und Infrastrukturbrachen (Entwicklung innovativer unternehmerischer Milieus)

Die Beratung privater Eigentümer von kleinen und großen Gewerbe- und Infrastrukturbrachen ist ein wesentliches Strategieelement der Stadtteilentwicklung. Betriebsaufgaben und veränderte Standortanforderungen haben eine Reihe von Problemimmobilien mit z.T. bereits langjährigen Leerständen hervorgebracht. Die Beratung soll dreistufig angelegt werden: In der 1. Stufe wird eine aktivierende Erstberatung angeboten. Hier gilt es, die planerischen Rahmenbedingungen zu klären und Handskizzen zu grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu erstellen. In der 2. Phase wird mit Hilfe kleiner Machbarkeitsstudien die städtebauliche, bauliche, technische und ökonomische Machbarkeit auf der Grundlage eines Vorentwurfskonzeptes geprüft. In der 3. Phase werden soweit wie möglich Zielvereinbarungen für die Projektrealisierung getroffen. Die individuelle Beratung der Eigentümer von Gewerbebrachen wird über das Projekt Soziale Stadt in eine Gesamtstrategie für den Stadtteil eingebunden.

3.3 Beratungen für das Ladenlokale-Projekt

Die bisherigen Erfahrungen mit dem Ladenlokale-Projekt im Stadtteil Ostersbaum haben gezeigt, dass die Kontaktaufnahme mit den Gebäudeeigentümern ein sehr arbeits- und zeitaufwendiger Prozess ist. Es bedarf intensiver Überzeugungsarbeit, um die Eigentümer für eine Beteiligung an dem Projekt zu gewinnen. Neben Einzelgesprächen sind Veranstaltungen und Aktionen erforderlich, die für die „Belebung“ der Ladenlokale werben. Für die Übertragung des Projektes auf die anderen Stadtteile werden entsprechende Beratungskapazitäten benötigt.

3.4 Beratungen für das Hof- und Fassadenprogramm

Im Rahmen des Projekts ‚Wohnen und Arbeiten in der Sozialen Stadt‘ sollen durch ein Hof- und Fassadenprogramm Anreize für private Investitionen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern gegeben werden. Durch die Beauftragung eines Landschaftsplaners sollen Eigentümer gezielt angesprochen und bei der Gestaltung und Begrünung von Höfen, (Vor-)Gärten und Baulücken fachlich beraten werden.

3.5 Modernisierungs- und Energieberatung

Eigentümern sollen durch aktivierende Beratung die Möglichkeiten einer baulichen bzw. energetischen Sanierung ihrer Gebäude aufgezeigt und dadurch Investitionen in den Gebäudebestand gefördert werden. Verschiedene Sanierungsvarianten können durchkalkuliert und Finanzierungsplanungen bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnungen als Entscheidungshilfe erstellt werden. Die Stadt Leipzig hat hierfür eine spezielle Kostenkalkulationssoftware entwickelt. Eine Erstberatung für energetische Maßnahmen kann über die Energieagentur NRW vermittelt werden, die kostenlose Energie-Checks durchführt. Durch Einbeziehung der Stadtparkasse oder anderer Kreditinstitute könnten zudem kurze Wege zur Beantragung von Krediten und Darlehen angeboten werden. Die Arbeitsgruppe „Wohnungsoffensive“, ein Zusammenschluss der Wuppertaler Stadtwerke AG, der Stadtparkasse Wuppertal, der Stadtverwaltung Wuppertal und der Energieagentur NRW bereiten derzeit ein entsprechendes Pilotprojekt im Stadtteil Arrenberg vor.

3.6 Internetauftritt

Ein weiteres Element innerhalb der Beratungsstrukturen ist die Erstellung einer Internetseite als „allgemeines Informationsportal“, auf dem sich die Stadtteile der ‚Sozialen Stadt‘ mit einem positiven Image präsentieren können. Zielsetzung des Internetauftritts ist es, „externe und interne Investoren“ auf den Stadtteil mit seinen Chancen und Potentialen aufmerksam zu machen. Mit dem Begriff „In-

vestoren“ sind dabei nicht nur Bauherren, neue Gewerbebetriebe und Investoren im klassischen Sinn gemeint, sondern alle diejenigen, die zur Aufwertung des Stadtteils beitragen können, wie z. B. auch neue Mieter und Familien. Die Website soll sich zu einem wichtigen Instrument für Informationen, erste Kontaktaufnahmen, Marketing und Beratung entwickeln. Integraler Bestandteil des Internetauftritts wird auch der Aufbau einer Leerstands Börse (z. B. für Ladenlokale) sein.

Eine Projektgruppe hat im Januar 2004 bereits die Grundstruktur für die Internetseite erarbeitet. Die Internetseite soll zunächst für die fünf Stadtteile der Sozialen Stadt aufgebaut werden, eine Übertragung auf andere Stadtteile in Wuppertal ist denkbar. Auf jeden Fall soll die entwickelte Struktur der Stadtteilseite auf die Stadtteile in Solingen und Remscheid übertragen werden. Kosten fallen für die Erstellung und Weiterentwicklung der Website durch eine IT-Firma, Design, Domain, Programmierung der HTML-Seiten, Formular Skript, Suchmaschine, Webborard, Flashanimation etc. an.

3.7 Informationsmaterialien

Persönliche Beratungsangebote und der Internetauftritt werden schließlich durch schriftliche Beratungshinweise ergänzt. Durch unterschiedliche Veröffentlichungen (Flyer, Broschüren) soll für die Beratungsangebote geworben und auf gute Beispiele aus Wuppertal aufmerksam gemacht werden. Eigentümer, Bewohner und Architekten können hier über ihre Erfahrungen berichten. Die bereits vorhandenen Beratungsbroschüren (z.B. ökologischer Ratgeber der Stadt Wuppertal für Neubau und Sanierungen) sollen durch neue Veröffentlichungen sinnvoll ergänzt werden. Aus derzeitiger Sicht erscheint es sinnvoll, weitere Broschüren mit Sanierungstipps zu folgenden Themen zu erstellen: Gestaltung von Vorgärten und Höfen, Gestaltung von Fassaden, Gründerzeitliche Architektur, Umgang mit Baulücken, Modernisierung durch Mieter. Eine abschließende Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen kann auch zur Imageverbesserung der Stadtteile beitragen. Kosten fallen für die Gestaltung und den Druck der Informationsbroschüren an.

4 Kostenplanung 2004 bis 2006

Für die einzelnen Bausteine entstehen im Zeitraum 2004 bis 2006 folgende Kosten:

Baustein	2004	2005	2006	Gesamt
Koordinierungsstelle	50.000	50.000	50.000	150.000
Beratung für Gewerbe- und Infrastrukturbrachen	25.000	25.000	25.000	75.000
Beratung zum Ladenlokale-Projekt	20.000	20.000	20.000	60.000
Beratung zum Hof- und Fassadenprogramm	20.000	20.000	20.000	60.000
Modernisierungs- und Energieberatung	15.000	15.000	15.000	45.000
Internetauftritt	15.000	5.000	5.000	25.000
Informationsmaterialien	10.000	10.000	15.000	35.000
Summe	155.000	145.000	150.000	450.000