

**empirica**

Qualitative Marktforschung,  
Stadt- und Strukturforschung  
GmbH

Kaiserstr. 29 • D-53113 Bonn

Tel.: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

[bonn@empirica-institut.de](mailto:bonn@empirica-institut.de)

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

**Stadtumbau-West:  
Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal**

**- Kurzfassung -**

**Auftraggeber: Stadt Wuppertal**

**Ansprechpartner: Bernhard Faller, Iris Fryczewski**

Projektnummer: 25230

Bonn: September 2007

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>HINTERGRUND UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>1</b>
1.	Stadtumbau West in Wuppertal	1
2.	Kontext und Aufgabenstellung der Studie	2
<b>II.</b>	<b>STADTENTWICKLUNG UND STADTUMBAU IN WUPPERTAL</b>	<b>2</b>
1.	Bisherige Trends und zukünftige Entwicklungen	2
1.1	Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen und Wohnungsmarkt	2
1.2	Eckwerte eines Szenarios bis 2020 bzw 2025	6
1.3	Der Gegensatz zwischen Berg- und Tallagen: Grundbedingung der Wuppertaler Stadtentwicklung	8
2.	Veränderte Rahmenbedingungen und grundsätzliche Einsichten	12
2.1	Veränderte Rahmenbedingungen für Stadtentwicklung und Stadterneuerung	12
2.2	Eine Epochenwende: Subventionsarmut und Steuerung mit den Märkten	13
3.	Der Stadtumbau- oder Umstrukturierungsplan	14
3.1	Unterschiedliche Pläne und Ziele für Berg- und Tallagen	14
3.2	Schlüsselbegriffe und Programmatik einer zivilgesellschaftlichen Stadtumbaupolitik	15
3.3	Katalog geeigneter Instrumente	19
3.4	Organisation, Finanzierung und Evaluation des Stadtumbaus	20
<b>III.</b>	<b>STADTUMBAUQUARTIERE UND STADTUMBAUPROJEKTE</b>	<b>25</b>
1.	Gemeinsame Ausgangs- und Problemsituation	25
2.	Besonderheiten der einzelnen Quartiere und spezifische Handlungsempfehlungen	26
2.1	Elberfelder Nordstadt	26
2.2	Arrenberg	28
2.3	Unterbarmen	30
2.4	Oberbarmen-Wichlinghausen	31
3.	Stadtteilübergreifende Stadtumbau West-Projekte	33

# **I. HINTERGRUND UND AUFGABENSTELLUNG**

## **1. Stadtumbau West in Wuppertal**

Das Programm „Stadtumbau West“ konzentriert sich in Wuppertal auf die gründerzeitlichen Quartiere entlang der Talachse. Dabei folgt die Auswahl der Fördergebiete dem Ratsbeschluss zur integrierten Stadtteilentwicklung vom 5.11.2001 (Drs. 4439/01), in dem für die folgenden gründerzeitlichen Quartiere ein vordringlicher Handlungsbedarf ermittelt wurde:

- Arrenberg
- Elberfelder Nordstadt
- Unterbarmen
- Oberbarmen/Wichlinghausen-Süd.

Auf der Grundlage eines stadtweiten Vergleichs statistischer Indikatoren und eines kontinuierlichen, stadtteilbezogenen Partizipationsprozesses hat der Rat der Stadt Wuppertal am 28.2.2005 die genannten Quartiere als Stadtumbaugebiete durch Beschluss einer Sanierungssatzung festgelegt. Am 27.6.2005 ist vom Rat das ‚Handlungskonzept zum Grundförderantrag für das Programm „Stadtumbau West“‘ (Drs. VO/0567/05) beschlossen worden.

In der EFRE-Verordnung (VO (EG) Nr. 1080/2006, Artikel 8 „Nachhaltige Stadtentwicklung“, Absatz 1) wird die Förderung der Entwicklung partizipativer, integrierter und nachhaltiger Strategien benannt, mit denen der starken Konzentration von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Problemen in den städtischen Gebieten begegnet werden soll. Die Wuppertaler Handlungsstrategie für den Stadtumbau und die daraus entwickelten Entwicklungsziele entsprechen diesem Ansatz und greifen die Aufgaben des ökonomischen und demographischen Wandels in den Quartieren auf.

Das Handlungskonzept zum Grundförderantrag formuliert folgende Konzeptbausteine, mit denen der Stadtumbau-Prozess initiiert werden soll:

- Baustein 1: Beratungsangebote für private Grundstückseigentümer
- Baustein 2: Neunutzung von leerstehenden Ladenlokalen
- Baustein 3: Auflage eines Hof- und Fassadenprogramms
- Baustein 4: Attraktivierung des Wohnumfeldes
- Baustein 5: Verbesserung des Stadtteilimages
- Baustein 6: Neu- und Umnutzung incl. Rückbau von baulichen Anlagen

Das Programm Stadtumbau West ist in den Prozess der ‚Umsetzung von Gender Mainstreaming‘ eingebunden. Über die ‚Wuppertaler Gender Konferenz‘ findet eine Vernetzung der Umsetzungsstrategie mit dem Ziel statt, eine durchgängige Gleichstellungsorientierung bei der Stadt Wuppertal zu

erreichen. Die gleichberechtigte Werbung und Ansprache für Frauen und Männer, Mädchen und Jungen soll bei allen Maßnahmen beachtet werden.

## **2. Kontext und Aufgabenstellung der Studie**

Die vorliegende Studie soll ein Handlungsprogramm für den Stadtumbau in Wuppertal liefern. Dabei setzt sie auf zwei Ebenen an:

- Die gesamtstädtische Analyse beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit den in weiten Teilen veränderten Rahmenbedingungen der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in Wuppertal. Auf dieser Basis werden die programmatischen Grundlagen des Wuppertaler Stadtumbaus diskutiert und vorgeschlagen.
- Die Quartiersanalyse beschäftigt sich mit den Stadtumbaugebieten, um ausgehend von einer Bestandsaufnahme Grundrichtungen des Stadtumbaus zu formulieren und einzelne Projekte – sowohl öffentliche als auch private - zur Realisierung vorzuschlagen.

## **II. STADTENTWICKLUNG UND STADTUMBAU IN WUPPERTAL**

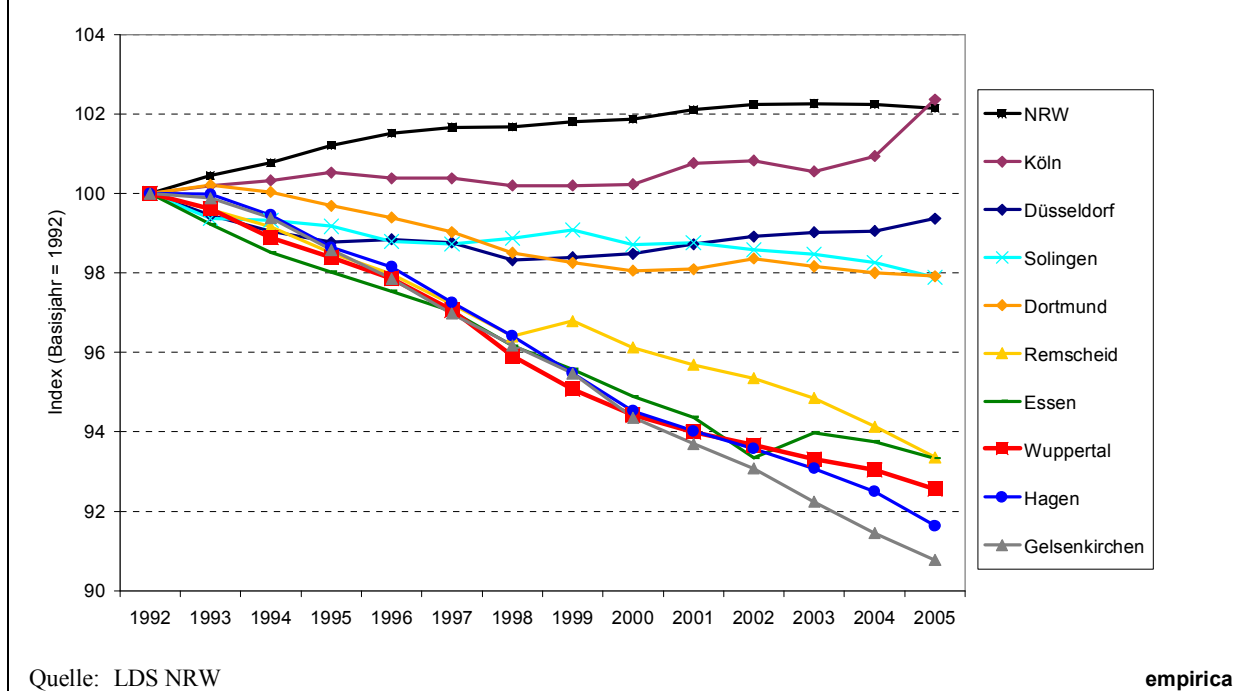
### **1. Bisherige Trends und zukünftige Entwicklungen**

#### **1.1 Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen und Wohnungsmarkt**

##### **1.1.1 Ein deutlicher Schrumpfungstrend**

Wuppertal als Stadt, die aufgrund ihrer Wasserressourcen ihren Aufschwung zur Zeit der Industrialisierung erlebte und lange Zeit als Kernzone der Industrialisierung galt, ist auch heute noch stark industriell geprägt. Der Strukturwandel ist noch nicht vollständig bewältigt, so dass die Zahl der Arbeitsplätze stark rückläufig ist. Noch heute befinden sich viele Gewerbebetriebe in den Tallagen Wuppertals und bilden damit eine enge Gemengelage aus Arbeiten und Wohnen. Folge des anhaltenden Arbeitsplatzrückgangs in Kombination mit Suburbanisierungsprozessen und negativem Geburtensaldo ist ein deutlicher Einwohnerrückgang. Wuppertal schrumpft mit einem Tempo, das die Stadt in die Nähe von Gelsenkirchen oder Hagen bringt.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Index: 1992=100)**

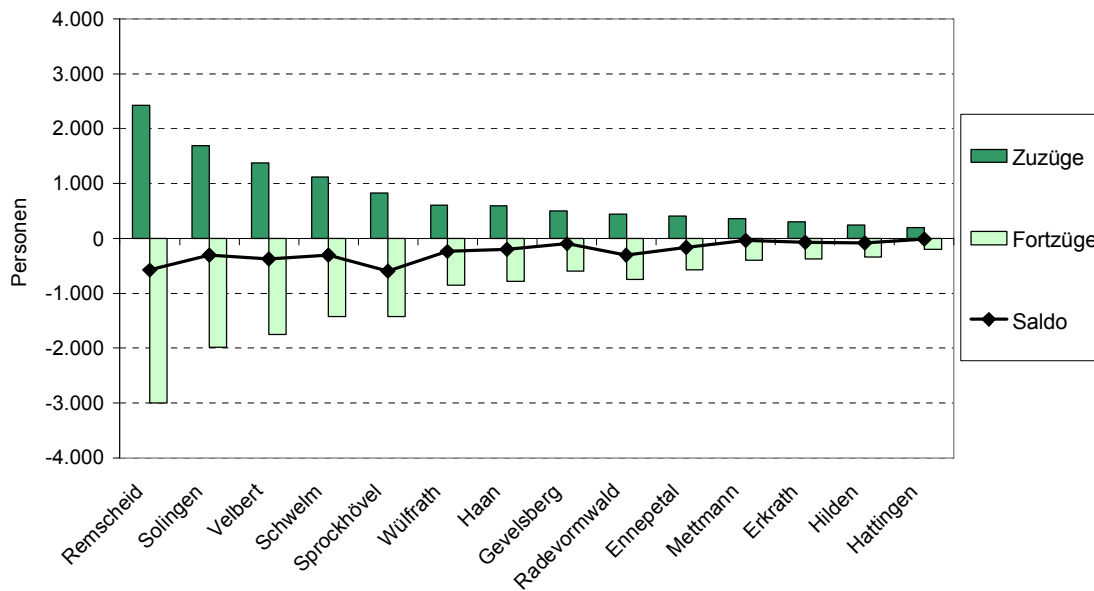


Die Bevölkerungsentwicklung ist dabei ein Ergebnis aus

- einem kontinuierlich negativen natürlichem Saldo (mehr Sterbefälle als Geburten), was seinerseits ein Ergebnis der Abwanderung bzw. unzureichenden Bindung von jungen Familien ist,
- einem Wanderungsverlust gegenüber dem Umland, wobei sich hierin insbesondere die Preis-Leistungs-Relationen der Wohnungen und Wohnquartiere und die Unterschiede in der Verfügbarkeit attraktiver Einfamilienhäuser spiegeln,
- und einer überregionalen arbeitsmarktorientierten Abwanderung in andere Wirtschaftsregionen.

Ein positiver Wanderungssaldo zeigt sich allein bei den jungen Haushalten (im Alter von 18 bis 25 Jahre). Hintergrund dieses positiven Saldos ist die Bedeutung Wuppertals als Ausbildungsstandort (z. B. Bergische Universität) und die Verfügbarkeit preiswerter Mietwohnungen, die sich in besonderem Maße für junge Haushalte eignen. Bislang gelingt es nicht, diese Gruppe über die Ausbildungsjahre hinaus in Wuppertal zu halten. Der Zustrom dieser Gruppe wird in den nächsten Jahren demografisch bedingt abebben.

**Abbildung 2: Wanderungen der 30-50 Jährigen von Wuppertal in die Umlandgemeinden (Summe 1995-2005)**



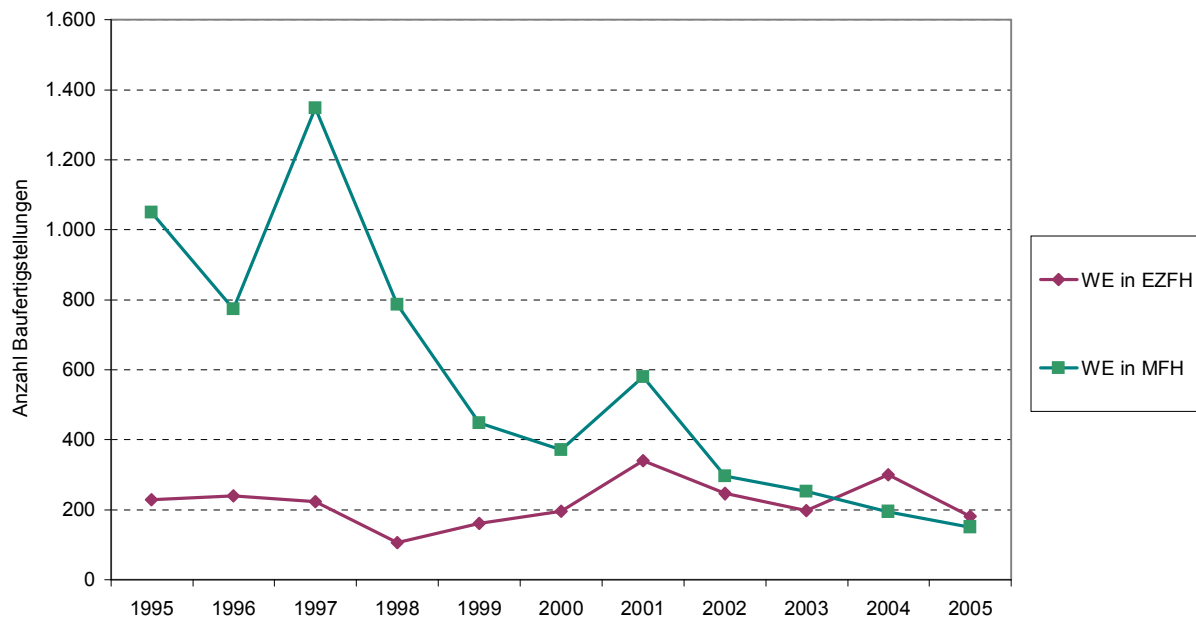
Quelle: LDS NRW

empirica

Insbesondere die innerstädtischen Tallagenquartiere fallen auf als erste Anlaufstation junger Haushalte und in Bezug auf Verluste bei den Familien. Das Wanderungsgeschehen ist dabei insgesamt sehr differenziert und entspricht nicht dem einfachen Klischee von Stadt und Umland. Auch innerhalb der Stadt gibt es Verlierer- und Gewinnerquartiere und innerhalb der Region gibt es innerstädtische Quartiere mit Wanderungsgewinnen. Die jeweiligen Preis-Leistungs-Relationen entscheiden.

Schon in den letzten Jahren hat die Stadt Wuppertal gezeigt, dass sich mit einem vergrößerten Bauland- und insbesondere Einfamilienhausangebot spürbar Einfluss auf die Wanderungen und die Bevölkerungsentwicklung nehmen lässt. Während im Zeit 1995 bis 2000 nur 0,5 Wohneinheiten in EZFH (Ein- und Zweifamilienhäuser) pro 1.000 Einwohner realisiert wurden und Wuppertal damit eine auch im Vergleich zu anderen Städte geringe Bauintensität hatte, konnten in den Folgejahren 2001 bis 2005 gegen den konjunkturellen Trend schon 0,8 Wohneinheiten in EZFH fertiggestellt werden. Es ist kein Zufall, dass sich genau in diesem Zeitraum die Bevölkerungsentwicklung positiv vom Gelsenkirchener oder Hagener Pfad abkoppelt. Gleichzeitig hat das ausgeweitete Baulandangebot auch zu einer deutlich sichtbaren Beeinflussung des Baulandpreises geführt. Der langfristige Preisanstieg konnte gebremst werden, so dass Wuppertal auch in dieser Hinsicht gegenüber dem Umland wettbewerbsfähiger geworden ist. Günstige Baulandpreise sind gut für die Stadtentwicklung.

**Abbildung 3: Baufertigstellungen in Wuppertal 1995 bis 2005**



Quelle: LDS NRW

empirica

### 1.1.2 Trendkorrekturen sind möglich

Die cursorisch wiedergegebenen Statistiken zeichnen ein zu tristes Bild von Wuppertal. Schon in den jüngeren Erfolgen deuten sich Potenziale für eine Trendkorrektur an. Die dominante Schrumpfungsdynamik überdeckt kleinteilige Erfolge und richtet nicht den Blick auf vorhandene Potenziale. Neben den Lagequalitäten und den naturräumlichen Qualitäten kann Wuppertal ausgehend von seiner Historie gerade in den heute schwachen Tallagen mit einem hohen Maß städtebaulicher und architektonischer Qualitäten aufwarten. In vielen Städten sind es gerade diese innerstädtischen Quartiere, die die höchste Beliebtheit und die höchsten Preise erzielen. Auch in Wuppertal ist dies punktuell zu beobachten (Briller Viertel, Zooviertel). Im Stadtumbau wird es darauf ankommen, diese Qualitäten freizulegen. In den Wuppertaler Dimensionen ist dies jedoch eine Herkulesaufgabe, die im Falle des Gelingens jedoch einen entsprechend großen Nutzen für die Stadt und deren Entwicklung haben wird. Die zentrale Aufgabe besteht darin, die Quartiere der Talachse aus der Stagnation und dem schleichenden Rückgang der Marktakzeptanz herauszuführen. Ein stadtentwicklungspolitischer Aufbruch ist angesichts der zentralen Lage und historischen Bedeutung ohne eine städtebauliche Aufwertung der Talachse kaum denkbar.

## **1.2 Eckwerte eines Szenarios bis 2020 bzw 2025**

### **1.2.1 Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung**

Eine erste Unsicherheit ergibt sich jedoch bezüglich der zu erwartenden Bevölkerungszahl. Während die Geburten und Sterbefälle noch relativ gut prognostizierbar sind, unterliegen die Wanderungen größeren Unsicherheiten. Hier stellt sich vor allem die Frage, ob es in Wuppertal gelingt, eine neue wirtschaftliche Basis zu entwickeln und sich gegenüber der starken Rheinschiene und anderen Regionen Deutschlands zu behaupten. Daneben ist auch entscheidend, ob die Wanderungsverluste gegenüber dem Umland durch attraktivere Angebote des Wohnens gebremst oder gar umgekehrt werden können. In dieser Hinsicht sind die meisten Prognosen - so auch die hier herangezogenen Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung – Trendverlängerungen. Abweichungen nach oben können sich z.B. ergeben, weil die Stadt Wuppertal intensiv an Verbesserungen arbeitet. Abweichungen nach unten können sich ergeben, wenn sich die Polarisierung zwischen dynamischer Rheinschiene und stagnierendem Bergischen Städtedreieck zu einem Stigma verfestigt. Die im Folgenden verwendete Bevölkerungsprognose des Landes stellt insofern ein mögliches Szenario der künftigen Nachfrageentwicklung im Bereich Bevölkerung-Haushalte-Wohnen dar.

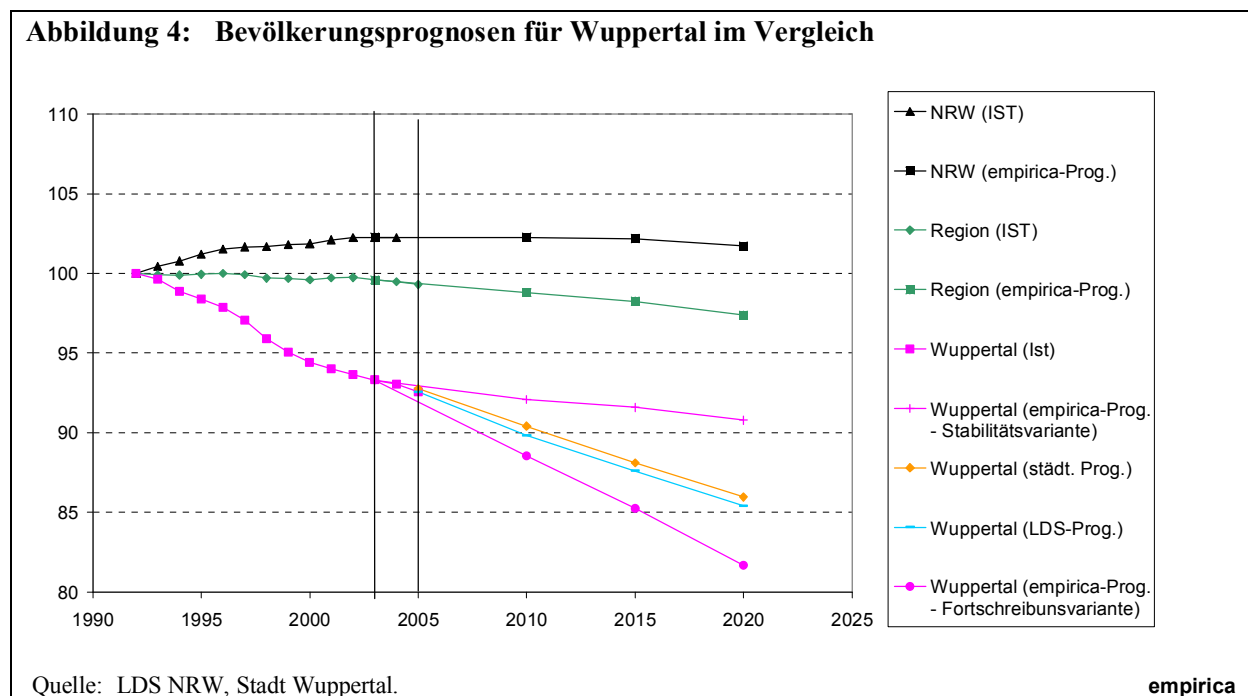
In bisherigen Prognosen zur Wohnungsmarktentwicklung konnte man implizit immer davon ausgehen, dass die vorhandenen Wohnungsbestände weiter bewohnt werden und die zusätzlich absehbare Nachfrage durch Neubaumaßnahmen bewältigt werden muss. Dies wird sich in Zukunft ändern. Neubaumaßnahmen werden in Konkurrenz zu vorhandenen Beständen entwickelt werden. Die Nachfrager werden entscheiden, ob sie bei gegebenem Budget ihre Ansprüche eher in einem Altbau oder in einem Neubau befriedigt sehen. Der Neubau ist insofern ein Stück Stadtbau, immer dann wenn durch Neubau ein besseres Preis-Leistungs-Verhältnis erzielt werden kann als in konkurrierenden Bestandswohnungen. Vor diesem Hintergrund sind Nachfrageprognosen für den Bereich Wohnen ungleich schwieriger geworden und bislang auch ohne ausreichende empirische Absicherung. Niemand weiß heute genau, welcher Anteil der Wohnungsnachfrage trotz vorhandener Bestandswohnungen in den Neubau fließt. Auch in dieser Beziehung sind die vorliegenden prognostischen Aussagen und Berechnungen eine mögliche quantitative Illustration der künftigen Wohnungsmarktentwicklung für Wuppertal. Der Grundtrend einer wahrscheinlich schrumpfenden Stadt weitgehend ohne Expansionsnachfrage ist jedoch ausreichend belegt. Innerhalb dieses Grundtrends wird es darauf ankommen einen Pfad zu finden, der neue Wachstumschancen erschließt. Diese Wachstumschancen liegen mehr und mehr in attraktiven Angeboten für das Wohnen.



## 1.2.2 Zusammengefasste Ergebnisse

Im Grundsatz orientieren sich die Berechnungen im Rahmen dieser Studie an der Trendvariante der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS). Naturgemäß richtet diese Trendvariante nicht den Blick auf die Variabilität der zukünftigen Entwicklung. Sie schreibt stattdessen den bisherigen negativen Trend in der Bevölkerungsentwicklung weitgehend ungeprüft fort. Um die Bandbreite der möglichen Entwicklungen rechnerisch zu verdeutlichen, wurden zwei zusätzliche Varianten eingeführt.

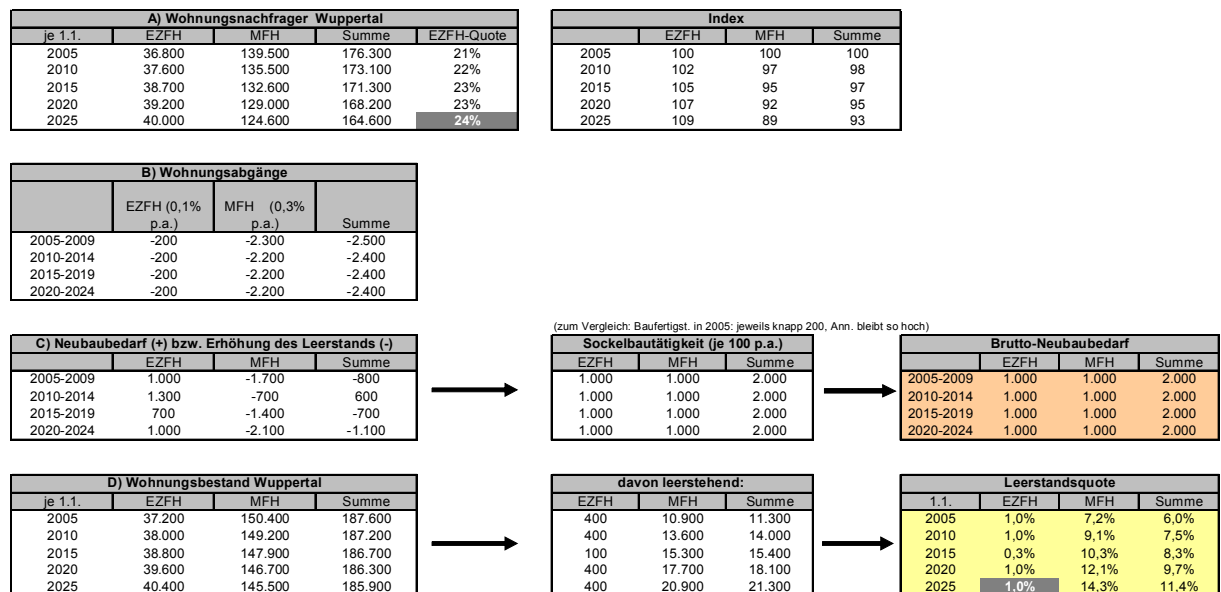
- Die Fortschreibungsvariante geht davon aus, dass Wuppertals Bevölkerungsanteil an der Raumordnungsregion im Trend weiter sinkt. Es käme zu einem Bevölkerungsrückgang um rund 10% bis 2020.
- Für die Stabilitätsvariante wird hingegen angenommen, dass der Bevölkerungsanteil Wuppertals an der Region auf dem jetzigen Niveau bleibt. Wuppertal würde also im Trend der Region schrumpfen (circa -3%).



Die Prognosen des LDS NRW und der Stadt Wuppertal liegen fast mittig innerhalb dieser Bandbreite. Für die zukünftige Entwicklung der Haushaltszahlen bedeutet dies im Mittel einen Rückgang von rund 176.300 Haushalten in 2005 auf 164.600 Haushalte in 2020 (LDS Trendvariante). Damit gehört Wuppertal zu den wenigen kreisfreien Städten und Landkreisen, in denen trotz weiterer Haushaltsverkleinerungen schon bis 2020 mit einem Rückgang der Wohnungsnachfrage gerechnet werden muss. Der Grund ist der überproportional starke Bevölkerungsrückgang.

Für die Berechnung der zukünftigen Wohnungsnachfrage gehen wir davon aus, dass sich die Quote der in Einfamilienhäusern lebenden Haushalte leicht erhöht. Dies ist einmal ein Ergebnis der Alterung, gleichzeitig aber auch das Ergebnis einer bewussten auf eine Verbesserung des Einfamilienhausangebotes zielenden Wohnungs- und Baulandpolitik in Wuppertal. Durch diese Annahme kommt es bei schrumpfenden Haushaltszahlen zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Einfamilienhäusern (in den unterschiedlichsten Erscheinungsformen). Gleichzeitig entsteht jedoch ein Überangebot, das sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die (einfachen) Miet- und Geschosswohnungsbestände konzentriert. In unserem Szenario steigt der (kumulierte) Wohnungsüberschuss auf 14,3% an, was fast 21.000 dauerhaft leerstehenden Wohnungen entspricht. Diese Berechnungen unterstellen bereits zwischenzeitliche Verluste durch Abrisse und Wohnungszusammenlegungen etc. in erheblicher Größenordnung (ca. 10.000).

**Abbildung 5: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsleerstands in Wuppertal, 2005 bis 2025**



Quelle: LDS NRW, empirica-Nachfrageprognose.

empirica

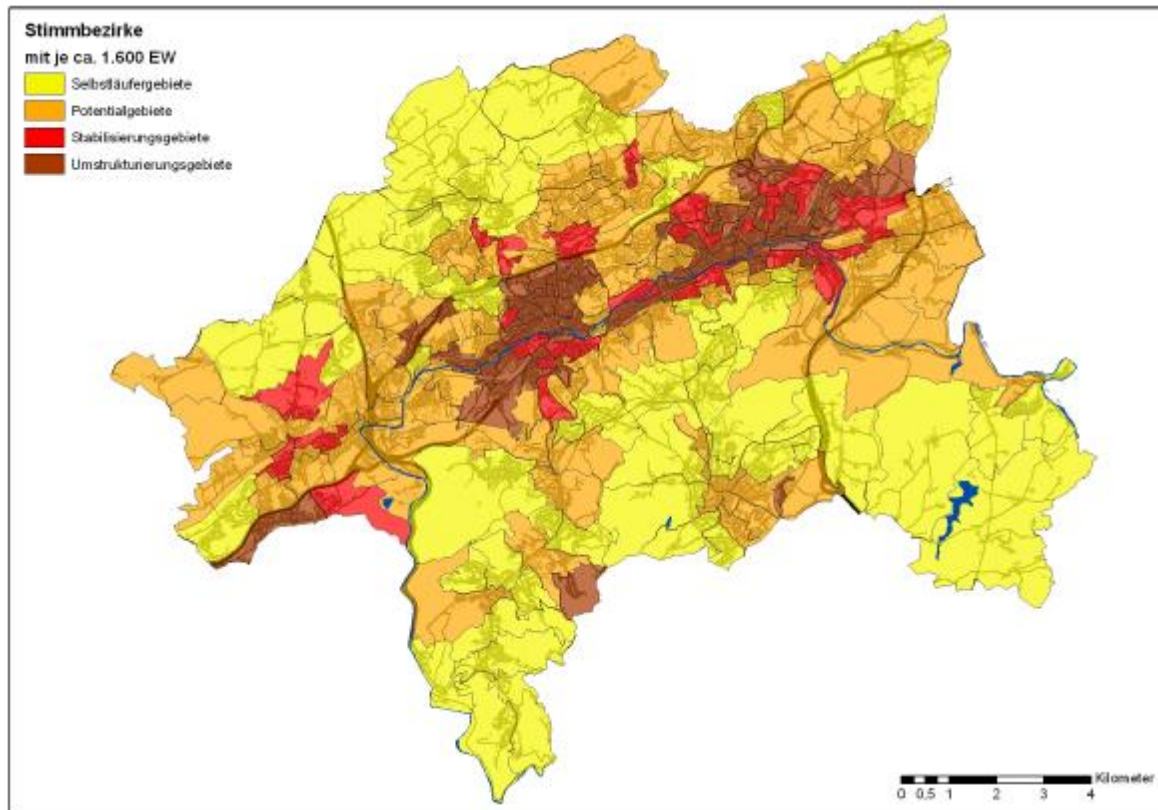
### 1.3 Der Gegensatz zwischen Berg- und Tallagen: Grundbedingung der Wuppertaler Stadtentwicklung

#### 1.3.1 Unterschiede in der Marktakzeptanz

Es liegt auf der Hand, dass sich das Dauerhafte Überangebot preisdämpfend und wettbewerbsfördernd wirkt. Damit einher geht ein steigendes Risiko von Fehlinvestitionen, weil in einigen Beständen und Quartier auch nach einer Aufwertung nicht oder nicht langfristig vermietbar sein werden. Mit hoher

Wahrscheinlichkeit werden sich die Überschüsse und Leerstände dort konzentrieren, wo heute schon eine eingeschränkte Marktakzeptanz gegeben ist. Denkt man die Wohnungsleerstände konzentriert auf einige Stadtbereiche, sind hier Wohnungsüberschüsse von 30% und mehr leicht vorstellbar.

**Abbildung 6: Ergebnis Wohnqualitätsatlas**



Quelle: eigene Berechnung

empirica

Um die Unterschiede in der bisherigen Marktakzeptanz sichtbar zu machen, wurde ein Indikatorenset bestehend aus Marktdaten (Leerstände, Preise) und Sozialdaten zusammengestellt und in einer Wohnungsqualitätskarte verdichtet. Dies Indikatorenset sollte auch die Basis einer zukünftigen stadtweiten Monitoringsystems sein. Abgesehen von einigen „Trabantensiedlungen“ der siebziger Jahre ergibt sich das bekannte Bild einer deutlichen Polarisierung von Berg- und Tallagen in Wuppertal.

Auf Grundlage der Marktakzeptanz können wir zunächst die vier Strategietypen Selbstläufergebiete, Potenzialgebiete, Stabilisierungsgebiete und Umstrukturierungsgebiete unterscheiden. Hieraus lässt sich jeweils die Grundrichtung des zukünftigen Engagements ableiten.

Im Bereich der Stabilisierungsgebiete beginnt die wohnungswirtschaftliche und auch stadtplanerische Risikozone. Noch ist die Marktakzeptanz akzeptabel im mittleren Bereich und es gibt keinen akuten Handlungsbedarf, jedoch zeigen sich hier im Schnitt schon höhere Leerstandsquoten und eine bedenklichere Sozialstruktur. Dementsprechend ist das Preisniveau meist niedriger als bei den beiden

erstgenannten Strategietypen. Stabilisierungsgebiete sollten deshalb genau beobachtet werden, so dass bei einer Verschlechterung rechtzeitig eingegriffen oder eine Verbesserung aus dem Markt heraus unterstützt werden kann. In der Mehrheit bilden die Stabilisierungsgebiete positive Inseln oder gute Ränder in den schlechteren Stadtteilen.

Die Umstrukturierungsgebiete sind als die in der Marktakzeptanz schlechtesten 30% der Stimmbezirke (nach Einwohnerzahl) definiert. Sie befinden sich v.a. in den gründerzeitlich geprägten Tallagen sowie in den Hochhausgebieten der 1970er Jahre am Stadtrand. Bei den Umstrukturierungsgebieten handelt sich auch um Suchräume für Rückbaumaßnahmen, jedoch müssen die Strategien und planerischen Konzepte für jeden einzelnen Fall aus der konkreten baulich-räumlichen Situation entwickelt werden.

### **1.3.2 Die randstädtischen Berglagen**

Schon in den vergangenen zehn Jahren hat die Stadt Wuppertal auf die Schrumpfung und die Umlandwanderung reagiert. Kern dieser Reaktion war das forcierte Angebot von Einfamilienhausgrundstücken, denn ein großer und auch besonders wichtiger Teil der Umlandwanderung steht offenbar mit dem Wunsch nach attraktiven Einfamilienhäusern in Zusammenhang. Wuppertals Höhen- oder Berglagen sind in besonderem Maße geeignet, der Umlandwanderung durch Baulandausweisung zu begegnen. Denn hier finden sich beinahe suburbane Qualitäten, was sowohl die Möglichkeiten des landschaftsbezogenen Wohnens als auch was die sozialen Verhältnisse angeht. Auch die Baulandmobilisierung in den Landschaftsraum hinein ist vielfach leichter als die Brachenentwicklung an innenstadtnahen Standorten. Insofern sind die Höhenlagen in besonderem Maße mit den Umlandstandorten auf „Augenhöhe“ zu konkurrieren. Sie bilden gewissermaßen eine stadtene Peripherie.

### **1.3.3 Die altstädtischen Tallagen**

Dieses Engagement in den Höhenlagen hat naturgemäß nicht zu einer Verbesserung der Situation in den Tallagen geführt. Hier ist es im Verlauf der letzten Jahrzehnte zu einer Stagnation und in Teilen auch zu einer weiteren Abwertung gekommen. Allerdings finden sich in Abhängigkeit von kleinräumigen Qualitäten und Lagevorteilen hochwertige und sehr hochpreisige Lagen im Tal (z. B. Briller Viertel), die auch die Potenziale der altstädtisch und gründerzeitlich geprägten Quartiere verdeutlichen. Die im Gegensatz dazu stehende Verdichtung der Probleme in sozialstruktureller und baulicher Hinsicht und das mittlerweile gestiegene Bewusstsein für die Aufgaben des Stadtumbaus sind insofern Anlass, auch die Tallagen wieder stärker in den Fokus der Stadtentwicklungsüberlegungen einzubeziehen.

Mittel- bis langfristig muss es darauf ankommen, die Bewohnerzusammensetzung in den Quartieren auszuweiten und verstärkt auch Familien und Haushalte mit mittleren und hohen Einkommen an die Quartiere zu binden und damit den Prozess der sozialen Segregation aufzuhalten und umzukehren. Ein Großteil der Baublöcke ist in ihrem jetzigen Zustand jedoch wenig attraktiv für Familien mit Kindern und kaufkraftstärkere Haushalte, so dass eine reine Fokussierung auf diese neuen Zielgruppen nicht funktionieren kann. Vielmehr gilt es – wie im zweiten quartiersbezogenen Teil dieser Studie an Beispielen erläutert – gute und für diese Zielgruppen geeignete Wohnlagen innerhalb dieser problematischen Quartiere zu identifizieren und diese gezielt zu Ankerpunkten für Aufwertungsprozesse auszubauen und von hier aus Ausstrahlungseffekte auf das gesamte Quartier zu erzielen. In den anderen Wohnlagen dieser Quartiere überwiegen jedoch kaufkraftärmere Haushalte, für welche andere Lösungen gefunden werden müssen, denn eine Ansiedlung von Haushalten mit höheren Einkommen wäre hier wenig Erfolg versprechend. Es gibt folglich nicht „die“ neue Zielgruppe und damit alleinige Lösung für die Tallagenquartiere, sondern die Wahl der Ansätze und Maßnahmen hängt stark von der Mikrolage und dem einzelnen Objekt ab. Die Anziehung von kaufkräftigeren Haushalten kann somit auch nur sukzessive und räumlich zunächst differenziert erfolgen.

#### **1.3.4 Ein produktiver Wettbewerb zwischen Berg und Tal**

Die skizzierten Potenziale der Höhenlagen und der Wunsch zur Entwicklung der Tallagen stehen jedoch in gewisser Weise in Konkurrenz zueinander. Denn die absehbare Schrumpfung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen in Wuppertal ist gleichbedeutend mit einem Mangel bzw. Rückgang an Wohnkaufkraft. Die Bindung und Mobilisierung weiterer Wohnkaufkraft (sprich zahlungsfähiger Haushalte) ist jeweils das Fundament der Erhaltung und weiteren Entwicklung der unterschiedlichen Stadtteile oder Quartiere in Wuppertal. In dieser Perspektive entsteht allzu leicht ein unproduktiver Verteilungskampf, der in Wuppertal vor allen Dingen ein Verteilungskampf zwischen Tallagen und Höhenlagen werden kann:

- Die Befürworter der Tallagen können mit Recht anführen, dass die sichtbaren Probleme im historischen Kern der Stadt nicht nur für die dortige Bevölkerung nachteilig sind, sondern sich negativ auf die gesamte Stadt auswirken können. Zudem würde ein Absinken der zentralen Stadt zur Entwertung wichtiger Infrastrukturen führen. Nicht zuletzt ist die Tallage als Siedlungsursprung und Zentrum nach wie vor ein zentraler, politisch, gesellschaftlich und kulturell bedeutsamer Identifikationspunkt und ein Ort der Wahrnehmung durch auswärtige Besucher. Die gründerzeitlichen Tallagen bilden aber auch ein besonderes Potenzial, wie die vielen sanierten Gründerzeitquartiere in Wuppertal und vor allem auch in anderen Städten zeigen. Vielfach sind gerade die stadtnahen Gründerzeitquartiere die beliebtesten und auch teuersten Stadtquartiere.

- Für die Höhenlagen sprechen sehr pragmatische Gründe. Bauland ist hier in der Regel leichter mobilisierbar. Die Sozialstrukturen sind im Durchschnitt besser, die Schulen weniger mit Integrationsproblemen belastet usw. Das stadtentwicklungspolitische Ziel, Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen und insbesondere Familien zu binden, lässt sich hier leichter, verlässlicher und auch in kürzeren Fristen realisieren.

In den Stadtumbaudiskussionen sind es insbesondere die Protagonisten der inneren Stadt, die ein Ende der randstädtischen Baulandentwicklung auch als Konkurrenzschutz für die innere Stadt wünschen. Die Wohnungs- und Einfamilienhausnachfrage soll durch Nicht-Ausweisung am Stadtrand auf die innere Stadt gelenkt werden. Hieraus entsteht natürlich die Schwierigkeit, dass die Nachfrager sich in einer Region mit vielfältigen Alternativen nicht gegen ihre Präferenzen lenken lassen.

Insofern kann nur eine offensive wettbewerbsorientierte Strategie weiterführen. Grundgedanke ist, dass sich die Qualitäten der Stadtteile im Wettbewerb behaupten müssen. Es nützt der ganzen Stadt, wenn sowohl die Höhenlagen wie auch die Tallagen offensiv weiterentwickelt werden und sich mit ihren jeweiligen Qualitäten im Wettbewerb untereinander und gegenüber der Region behaupten müssen. Ein reichhaltiges und vielfältiges Angebot an Bau- und Wohnformen auf unterschiedlichen Qualitäts- und Preisniveaus ist am besten geeignet, die große Bandbreite der Nachfrager zu bedienen und dementsprechend an Wuppertal mit allen positiven Folgeeffekten zu binden.

## **2. Veränderte Rahmenbedingungen und grundsätzliche Einsichten**

### **2.1 Veränderte Rahmenbedingungen für Stadtentwicklung und Stadterneuerung**

Schlicht formuliert ist Stadtumbau die Anpassung der Stadt an die veränderten Bedürfnisse der Bewohner bzw. Nachfrager. Das zentrale Problem des Stadtumbaus (und das unterscheidet den Stadtumbau von den bisherigen städtebaulichen Aufgaben) ist dabei jedoch eine gravierende Nachfrage- und Finanzierungsschwäche. Dies hat mehrere Facetten:

- Einmal sind die rückläufigen Bevölkerungszahlen mit verantwortlich für eine quantitative Nachfrageschwäche. Gerade Wuppertal ist hier für Westdeutschland ein extremes Beispiel. Dabei ist der Bevölkerungsverlust in der Regel auf eine wirtschaftliche Entwicklungsschwäche und eine Abwanderung von Haushalten mit höheren Einkommen zurückzuführen<sup>1</sup>, so dass in der Regel nicht nur die Zahl der Nachfrager zurückgeht, sondern eben auch

---

<sup>1</sup> Der aktuelle Sterbeüberschuss ist zum Teil ein Reflex der zurückliegenden Abwanderung junger Haushalte und Familien.

bevorzugt Bewohner/Nachfrager mit wenig Kaufkraft in der Stadt bzw. in den Stadtumbauquartieren verbleiben.

- Das entsprechende Überangebot an Wohnraum (aus Bestand und Neubau) drückt kontinuierlich auf die Preise, so dass die Mieterhöhungs- und von daher auch Investitionsspielräume begrenzt bleiben. Der entsprechende Wettbewerb wirkt dabei auf zwei Ebenen: einmal als Wettbewerb der Vermieter und Stadtquartiere, zum anderen als Wettbewerb der Städte um junge kaufkräftige Einwohner. Auch die Bemühungen der Umlandgemeinden, attraktiv für Zuzüge zu bleiben bzw. zu werden wirken als Preisbremse.
- Bislang hat die Politik vorhandene Nachfrageschwächen oftmals durch Subventionen kompensiert. So war der Wohnungssektor in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten in hohem Maße von Subventionen geprägt. Schon in den letzten Jahren ist dies zurückgefahren worden. Weitere Eingriffe in die Städtebau- und Denkmalförderung sind denkbar und sogar wahrscheinlich.

Fazit: Der eklatante Unterschied zur bisherigen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung besteht darin, dass Nachfrageschwäche (d.h. schwache Wohnkaufkraft), hoher Wettbewerb (d.h. geringe Zahlungsbereitschaft aufgrund verfügbarer Alternativen) und zurückgehende Subventionen gemeinsam die Investitions- und damit auch Aufwertungsspielräume begrenzen. Den Stadtumbau als Programm zur (baulichen) Aufwertung der Stadt zu verstehen und anzulegen, ist zwar nach wie vor die einzig sinnvolle Zielrichtung, aber – vorsichtig formuliert - ein schwieriges Unterfangen.<sup>2</sup>

## **2.2 Eine Epochenwende: Subventionsarmut und Steuerung mit den Märkten**

Vor diesem Hintergrund darf es nicht darum gehen, aktuell in Aussicht gestellte Fördermittel des Programms Stadtumbau West mittels vorhandener städtebaulicher Projekte möglichst schnell in Beton zu gießen. Die Aufgabe erfordert eine Neuausrichtung des planerischen und politischen Denkens, das zwar in vielen Einzelfacetten Einzug gehalten hat (In Wuppertal z. B. symbolisiert durch die WQG oder die Zwischennutzungsagentur), aber bislang nur unzureichend zu einem Gesamtansatz verdichtet wurde. Dabei sind die vorhandenen rechtlichen Grundlagen in der Regel ausreichend, aber die Formen der Zusammenarbeit und insbesondere die Art des öffentlichen Engagements in der Stadterneuerung (Umstrukturierungsplan) werden neu zu definieren sein.

---

<sup>2</sup> Ärgerlich ist, dass die heutigen Mängel in der Instandhaltung und im öffentlichen Raum in großen Teilen auf Unterlassungen in den „fetten“ Jahren zurückgehen, während man sich für die kommenden „mageren“ Jahre die Beseitigung der aufgelaufenen Probleme vornehmen muss.

Dabei muss der Umstrukturierungsplan angesichts der veränderten ökonomischen (und fiskalischen) Rahmenbedingungen sich vor allem darauf einstellen, in der Stadterneuerung weitgehend ohne oder nur mit sehr sparsamem Einsatz von Subventionen auszukommen. Wenn man die Stadtverwandlung als Langfristaufgabe begreift, ergibt sich nur so eine realistische Perspektive. Mit der ökonomischen Potenz des Subventionsstaates geht jedoch auch ein Stück der Steuerungskapazität verloren. Die Grundlogik der bisherigen Stadterneuerung war es, mit öffentlichen Investitionen oder bereitgestellten Subventionstöpfen, privates Engagement räumlich konzentriert zu mobilisieren. Auch wenn diese Vorgehensweise nach wie vor seine Berechtigung hat, wird in Wuppertal sehr deutlich, dass die Tallagen als Stadtraum kaum mit dem Werkzeug eines flächendeckenden Sanierungsgebietes überzogen werden können.

Das Vertrauen in die Subventionskraft muss einem neuen Vertrauen in die Märkte weichen. Denn nur, wo sich auf der Basis entsprechender qualitativer Ausgangsbedingungen die Zahlungsbereitschaft bzw. Akzeptanz der Mieter oder Erwerber artikuliert und sich auf dieser Basis das Engagement von Eigentümern oder Investoren ergibt, bestehen realistische Chancen Aufwertungs- und Umbauprozesse einzuleiten. Das Engagement der Privaten wird zur Schlüsselgröße in der räumlichen Steuerung der Stadtentwicklung. Aus der so auf Nachfrage- und Preissignale reagierenden Stadt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit eine stärker kleinteilige und damit zugleich auch eigentums-, familien- und auch altenfreundlichere Stadt.

Leipzig hat in diesem Zusammenhang den Begriff die „perforierte Stadt“ geprägt, nicht um dies als Leitbild auszurufen, sondern vielmehr zur Beschreibung der durch die Märkte in Gang gesetzten Entwicklungsprozesse. Denn die zu große bauliche Hülle von Leipzig hat sich in der Gleichzeitigkeit von Rückzug und Aufwertung zu einer inselartigen perforierten Struktur entwickelt. Leipzig spricht darüber hinaus auch von einer „neuen Gründerzeit“. Damit soll nicht nur deutlich werden, dass man die Gründerzeitbebauung aufwerten möchte. Wichtiger ist dabei noch der Gedanke, dass man dabei auf das private bürgerschaftlichen und zugleich auch ökonomische Engagement setzt (im Sinne einer neuen bürgerschaftlichen Gründergeneration).

### **3. Der Stadtbau- oder Umstrukturierungsplan**

#### **3.1 Unterschiedliche Pläne und Ziele für Berg- und Tallagen**

In den Höhenlagen bleibt es die Kernaufgabe im Wege der Baulandmobilisierung eine Expansion des Siedlungsgefüges vorzubereiten und die nach wie vor bestehende Expansionsnachfrage zu bewältigen. Angesichts der vorhandenen und auch zukünftig unausweichlichen fiskalischen Probleme ist es eine Selbstverständlichkeit, die Baulandentwicklung so zu gestalten, dass sie kein fiskalisches Zuschussgeschäft wird. Mit anderen Worten kommt es hier darauf an, mit den Instrumenten des



Baulandmanagements (z. B. Zwischenerwerb zu residual ermittelten Bodenwerten) eine möglichst vollständige Refinanzierung der Planungskosten zu erreichen. Im Kern geht es um eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes, die nach Möglichkeit auch hier die inneren Reserven ausnutzt und den Eingriff in die Natur- und Landschaftsräume gering hält. Die Ausweitung des Siedlungsgefüges soll dabei insbesondere den Raum bieten zur Vergrößerung des Einfamilienhausangebotes, das zudem in seinen Erscheinungsformen breiter, interessanter und auch anspruchsvoller werden sollte als man es aus der Vergangenheit gewohnt war. Denn Wuppertal hat mit den meisten anderen Großstädten gemein, dass der Einfamilienhausanteil gemessen an den Wünschen der Nachfrager zu gering ist und gleichzeitig die Formen des bisherigen Einfamilienhausneubaus zu eindimensional auf klassische Doppelhaushälften und Reihenhäuser konzentriert sind. Hier entsteht also die Aufgabe, in enger Zusammenarbeit mit den Anbietern, das Angebot auszuweiten und in der sehr systematischen Beobachtung des Markterfolgs der unterschiedlichen Gebiete/Projekte Erfahrungen zu den Präferenzen der Nachfrager zu sammeln.

Der Umstrukturierungsplan für die Tallagen bezieht sich indes primär auf die als Umstrukturierungs- und Aufwertungsgebiete bezeichneten Lagen. Hier ist ein innerer Umbau einzuleiten, der durch den Eingriff in das bestehende immobilienwirtschaftliche und auch stärker von sonstigen Interessen durchsetzte Gefüge ungleich schwieriger zu organisieren ist und auch veränderte Vorgehensweisen bzw. Instrumente voraussetzt. Diese besondere Aufgabe und die mit ihr verbundenen Instrumente sollten Gegenstand eigenständiger konzeptionellen und planersicher Überlegungen sein („Umstrukturierungsplan“), deren Eckpunkte Gegenstand der folgenden Kapitel sind.

## **3.2 Schlüsselbegriffe und Programmatik einer zivilgesellschaftlichen Stadtumbaupolitik**

### **3.2.1 Sensibilisierung und Mobilisierung der privaten Eigentümer**

Der Stadtumbau kann angesichts knapper öffentlicher Mittel nur wirklich ausreichend in Gang kommen kann, wenn umfassend private Initiative mobilisiert wird. Gerade angesichts der kleinteiligen Eigentümerschaft in den Wuppertaler Tallagen wird es von daher darauf ankommen, die verfügbaren Fördermittel möglichst umfassend in die Mobilisierung und Beratung der Eigentümer zu investieren. Dabei muss allerdings deutlich werden, dass die Mobilisierung sehr stark auf private Investitionen zielt. Sie darf nicht als ein Diskussions- und Beteiligungszirkus daherkommen.

Insofern sollte das Engagement der Stadt darauf zielen, die Eigentümer bei der Formulierung und Umsetzung geeigneter Bewirtschaftungsstrategien (und entsprechender Investitionen) zu unterstützen. Der Wunsch nach einer umfassenden Mobilisierung der Investitionsbereitschaft darf jedoch nicht dazu führen, dass private Eigentümer in Fehlinvestitionen „hineingetrieben“ werden. Mit den Eigentümern gemeinsam realistische Strategien auszuarbeiten, muss das Hauptinteresse sein. Diesen Ansatz

verfolgt die Stadt Wuppertal bereits im Rahmen der WQG (Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft), allerdings zur Zeit noch mit erheblichen Startschwierigkeiten, die u.a. auf eine unzureichende Finanzierung zurückgehen. Beim weiteren Engagement wird es vor allem auf folgende Punkte ankommen:

- **Stärkung der Eigenverantwortung:** Die öffentliche Hand und insbesondere die Stadt müssen deutlich machen, dass die Stadtbauaufgaben in den Tallagen bei weitem die fiskalischen Möglichkeiten übersteigen. 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. Die Selbstverantwortung der Eigentümer muss gestärkt werden. Die Logik ist vergleichbar mit anderen Bereichen des öffentlichen Handelns, in denen der Staat bislang in hohem Maße eine fürsorgende Verantwortung übernommen hat wie z. B. in der Gesundheitspolitik.
- **Realismus schüren:** Obwohl die einfachen Wohnungsbestände in Wuppertal zum Teil konjunkturell bedingt schon Preisrückgänge hinnehmen mussten, ist wahrscheinlich noch nicht ausreichend deutlich, dass die künftige Entwicklung - von den konjunkturellen Schwankungen abgesehen - mit hoher Wahrscheinlichkeit schwieriger sein wird als die bisherige. Es kommen Zeiten eines kräftigen, preisdämpfenden und wettbewerbstreibenden Überangebotes. Die Erfahrung, auch für schlechte Wohnungen, immer einen Mieter finden zu können, lässt sich nicht auf die Zukunft übertragen. Für die Eigentümer der schlechten Bestände bedeutet dies, unter Status-Quo-Bedingungen einen beschleunigten Verfall der Ertragswerte hinnehmen zu müssen. In dieser Hinsicht Realismus zu schüren ist eine zentrale Aufgabe, denn nur aus der realistischen Einschätzung entstehen vernünftige Entscheidungen. Aus der Überschätzung der zukünftigen Ertragskraft und dem Festhalten an bisherigen Erfahrungen entstehen zu hohe Preiserwartungen, die z. B. den Verkauf an einen engagierten neuen Eigentümer verhindern können. Aus der realistischen Einschätzung kann auch eine Investitionsbereitschaft stehen, die dazu dient, den Verlust der Ertragswerte zu bremsen. Die Rentabilität einer immobilienwirtschaftlichen Investition muss sich nicht zwingend aus steigenden Mieten ergeben, sondern kann auch in einer Sicherung der Vermietbarkeit bestehen.
- **Zuversicht in die Machbarkeit organisieren:** Nach den Jahren der Stagnation und des qualitativen Zurückfallens in den Quartieren wird es auch notwendig sein, eine Sensibilität für die möglichen Qualitäten zu erzeugen. Der Umgang mit der Gründerzeitsubstanz kennt viele gute Beispiele aus anderen Städten und auch aus Wuppertal. Entdichtung, Begrünung, Fassadensanierung, Straßenraumaufwertung, Innenhofentkernung sind nur einige Stichworte

aus diesem Repertoire. Nicht ist überzeugender als ein erfolgreich realisiertes Beispiel. Insofern wird es auch darum gehen, den Erfolg umgesetzter Projekte zu dokumentieren, so dass sie Nachahmer motivieren können.

- **Langfristigkeit und Glaubwürdigkeit:** Mit dem Umstrukturierungsplan muss vor allem auch eine auf lange Frist gültige Aussage für die Tallagen verbunden werden. Wenn die erforderlichen Stadtumbauinvestitionen nicht durch kurzfristig abschöpfbare Subventionen oder auch die klare Aussicht auf spürbare Preissteigerungen motiviert werden, sind langfristig verlässliche Rahmenbedingungen umso wichtiger. Stabile Rahmenbedingungen und ein glaubwürdiges Engagement der Stadt sind die zentralen Voraussetzungen für die erforderliche Mobilisierung der Eigentümer.

Diese Aufgabenbeschreibung lässt erkennen, dass der Umstrukturierungsplan nicht nur auf dem Papier sichtbar werden darf. Er muss in seinen Grundlagen zum Bestandteil einer öffentlichen Debatte werden. Dies ist nur durch entsprechende Veranstaltungen, Publikationen, Pressearbeit und auch einer intensiven Befassung in den Gremien der Stadt zu leisten.

### **3.2.2 Quartiersrentabilität**

Das Ziel, eine baulich-soziale Aufwertung der Quartiere in den Wuppertaler Tallagen einzuleiten, kann nur erreicht werden, wenn entsprechende Investitionsprozesse in Gang gesetzt werden. Dabei geht es nicht nur um die Modernisierung der Bausubstanz, sondern auch um den Abbruch von Gebäuden, für die eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr möglich ist oder die als Hinterhofhäuser nicht mehr benötigt werden, oder auch um die Gestaltung von Grün- und Freiräumen. Jede Investition muss (ohne Subventionen) zunächst einmal Aussicht auf Rentabilität haben, um zustande zu kommen. Die Rentabilität speist sich aus einer entsprechenden Zahlungsbereitschaft der Bewohner (Mieter, Käufer), die ihrerseits als Gegenleistung eine qualitative Verbesserung erwarten. Die Subventionierung des Abbruchs von Gebäuden oder Gebäudeteilen kann u.U. als Anschub für private Investitionen jedoch sinnvoll sein und kann selektiv als Instrument der Städtebauförderung eingesetzt werden. I.d.R. sollten sich aber auch Abrissmaßnahmen über den Markt, d.h. über private Investitionen tragen.

Die Qualität und damit auch die Marktfähigkeit eines Objektes entsteht immer auch aus der Qualität des Umfeldes und des Quartiers insgesamt. Eine aufwändig modernisierte Wohnung kann nicht den erforderlichen Preis erzielen, wenn in der Nachbarschaft gravierende Probleme (soziale Probleme, städtebauliche Defizite, Instandhaltungsmängel etc.) weiter bestehen. Insofern gründet die individuelle Investitionszurückhaltung oftmals in einer kollektiven Investitionszurückhaltung auf der Quartiersebene (inkl. der öffentlichen Hand). Der einzelne Eigentümer bleibt dabei gefangen in den

Defiziten des Quartiers. Dies gilt in ganz besonderem Maße für die typischen Stadtumbaukonstellationen.

Dem Gefangensein in den aktuellen Defiziten des Quartiers entspricht eine Rentabilitätswahrnehmung, die zunächst notwendigerweise am einzelnen Objekt haften bleibt. Eine einzelne Maßnahme würde positive externe Effekte in der Nachbarschaft auslösen, ohne selbst davon zu profitieren. So bleibt der Anreiz für die entsprechende Investition zu schwach. Die Internalisierung dieser externen Effekte gelingt nur, wenn der Sprung auf eine Quartiersrentabilität gelingt. Die Eigentümer im Quartier müssen das Quartier betrachten als wären sie ein kollektiver Eigentümer (wie zum Beispiel eine große Wohnungsbaugesellschaft mit hohem Marktanteil). Gerade in ökonomisch grenzwertigen Situationen (wie sie für den Stadtumbau typisch sind), kann wahrscheinlich nur durch eine derartige nahezu vollständige Internalisierung externer Effekte die nötige Investitionsbereitschaft entstehen. Es ist die Einsicht erforderlich, dass die Wirkung einer Einzelmaßnahme zu schwach ist, um Aufwertungsprozesse auszulösen und den Rahmen für eine private Investitionstätigkeit herzustellen.

Ausgehend von den kleinteiligen Eigentümerstrukturen wäre die Konsequenz, dass sich Kleineigentümer zusammenschließen, um sich über das eigene Objekt hinaus zu koordinieren. Dies kann bedeuten, die Absichten und Zeitpläne für die Sanierung und Modernisierung benachbarter Objekte miteinander abzustimmen, so dass ein insgesamt besserer Eindruck des Ensembles positiv auf die Rentabilität des einzelnen Objektes zurückwirkt. Darüber hinaus werden aber auch über das einzelne Objekt hinausgehende Maßnahmen erforderlich sein (Verbesserung der Hofsituation in einem Blockinnenbereich, Abbruch eines Gebäudes, Verlagerung einer gewerblichen Restnutzung, Verbesserung in der Qualität des öffentlichen Raumes). Auch dies kann im gemeinsamen Interesse der Eigentümer liegen, so dass diese Investitionen gemeinsam getätigt werden können und auch sollten.

Diese Sichtweise in die Praxis umzusetzen, bedeutet jedoch nicht nur die Einsicht in die Notwendigkeit zu einer Eigentümerkooperation, sondern erfordert auch eine gerechte Lasten- bzw. Kostenteilung zwischen den Eigentümern. Dabei muss der absehbare Nutzen aus den Maßnahmen als Maßstab der Lastenteilung (Umlage der Kosten) dienen. Dies muss es auch ermöglichen, einen negativen Nutzen (z. B. nach Abriss eines teilbewohnten Hauses) durch eine entsprechende Zahlung an den Eigentümer zu kompensieren. Besonders wichtig ist es dabei, das Trittbrettfahrerproblem zu überwinden: Einzelne Eigentümer versuchen sich aus der Finanzierung heraus zu halten, profitieren aber vom Erfolg der Maßnahme. Hierdurch entstehen überproportionale Belastungen bei den restlichen Beteiligten, so dass die Gesamtmaßnahme in ihrem Zustandekommen gefährdet wird.

### 3.3 Katalog geeigneter Instrumente

Folgende Instrumente bieten sich zum Umbau von Quartieren an:

- Housing Improvement Districts (HIDs): 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.
- Kommunale Steuerungsagentur: Eine Steuerungsagentur kann privates Engagement initiieren und Eigentümer beraten und zusammenführen. Sie kann Hilfestellung bei der Ausarbeitung der Maßnahmen und der Konzepte geben, Kontakte zur Stadtverwaltung und Experten vermitteln und erster Ansprechpartner für alle Fragen hinsichtlich privater Modernisierungsmaßnahmen und Aufwertungsmaßnahmen im Quartier sein.
- Gezielte öffentliche Investitionen: Wird den Eigentümern vermittelt, dass öffentliche Investitionen – dort wo Handlungsspielraum besteht – in denjenigen Quartieren prioritär verfolgt und zeitlich vorgezogen werden, in denen sich auch die privaten Eigentümer stark engagieren, könnte dies Anreize für private Investitionen bieten.
- Entwicklung von Schulen: Mittels Beratungsangebote oder eines Wettbewerbs können Schulen motiviert werden, bereits erprobte Modelle der Schulentwicklung zu übernehmen und weiterzuentwickeln. Hierdurch entstehen nicht nur Vorteile für jedes einzelne Kind und die Gesellschaft insgesamt, sondern das Quartier oder der Stadtteil werden zugleich wieder für bildungsorientierte Schichten akzeptabel.
- 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, ggf. koordiniert durch eine Steuerungsagentur. 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 und ist bei allen

Planungen beteiligt 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 Öffentlichkeit 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 realistischerweise zu erzielendem Preis und rentierlichem Preis (Erstellungskosten plus Rendite- und Risikoaufschlag).
- 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. Die Stadt kann dies z.B. durch eine zentrale Koordinierungsstelle unterstützen.
- Stadtumbaumonitoring: Eine regelmäßige kommunale Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht einen fundierten Überblick über die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung und liefert dazu eine gesicherte Datenbasis. Einen Anfang stellt die Fortführung des im Rahmen dieser Studie entwickelten Wohnqualitätsatlasses dar. Dieser sollte um weitere Monitoringaspekte auf Ebene der einzelnen Gebäude ergänzt werden.

### **3.4 Organisation, Finanzierung und Evaluation des Stadtumbaus**

#### **3.4.1 Vom Stadtumbau zur Stadtverwandlung: Dimensionen und Zeithorizonte**

Der Stadtumbau ist kein in seinen Dimensionen und Zeithorizonten klar umrissenes Programm. Niemand weiß wirklich, wie intensiv ein Stadtumbau bzw. eine langfristige Stadtverwandlung sein wird. Dabei sind weder Neubau noch Bestandserhaltung Selbstzweck. Es sind Lagen und Quartiere, die entwicklungsfähig sind und auf hohe Nachfrage bzw. auf Ablehnung stoßen. Dabei muss sich ausgehend von den konkreten Qualitäten und der jeweiligen Kostensituation entscheiden, ob die Erhaltung des Bestands durch entsprechende Investitionen oder ein Ersatzneubau die bessere

Alternative ist. Diese Entscheidung kann nicht planerisch getroffen werden, sondern muss letztlich ausgehend von den Präferenzen und der Zahlungsbereitschaft der Nachfrager am Markt getroffen werden.

In diesem Sinne geht es vielmehr um die Konturen einer neuen und langfristigen Stadtentwicklungspolitik, die unter deutlich veränderten Rahmenbedingungen eine langfristige Stadtverwandlung einleitet und begleitet.

Die Frage der Weiterentwicklung der europäischen Stadt stellt sich in Wuppertal sowohl für den Expansionsplan als auch für den Umstrukturierungsplan. Dabei geht es in den Höhenlagen um die Entwicklung neuer Strukturmodelle für das Bauen und Wohnen, so dass die zum Teil abstrakten und unwirtschaftlichen Stadträume durch intimere und persönlichere Lösungen ersetzt werden können. Im Umstrukturierungsplan geht es darum, die im Grundsatz tauglichen Stadtgrundrisse von ihren Verkrustungen und verfestigten Belastungen zu befreien sowie deren Vernachlässigung zu durchbrechen. Dies ist planerisch-konzeptionell die weitaus einfachere Aufgabe, aber von der Organisation her um ein Vielfaches schwieriger. Insofern muss der Umstrukturierungsplan auch weniger von baulich-planerischen Aussagen bestimmt sein als durch ein hohes Engagement auf der instrumentellen Ebene in Form effizienter Beratungs- und Vernetzungsstrukturen.

#### **3.4.2 Bündelung der Zuständigkeiten / Wandel im Aufgabenverständnis**

Aus den zuvor genannten Instrumenten und Empfehlungen zum Umstrukturierungsplan ergibt sich ein breites Spektrum von Arbeiten. Hierzu zählen insbesondere:

- Kommunizieren des städtischen Engagements und der Grundphilosophie des Stadtumbaus
- Beratung von Eigentümern in wirtschaftlichen und technischen Fragen
- Beratung von Eigentümern bei Genehmigungs- oder Antragsverfahren relevanten Sachverhalten („Lotsenfunktion“) gegenüber der Stadtverwaltung,
- Initiierung und Moderation von Eigentümergruppen, Unterstützung beim Aufbau von Aufwertungsgemeinschaften und der Ausarbeitung von Kooperationsverträgen,
- Sicherung von Grundstücken für Schlüsselprojekte der städtebaulichen Entwicklung (ggf. Ankauf)
- Verhandlung mit Investoren/Eigentümern über eine wirtschaftlichen Beteiligung bei immobilienwirtschaftlichen Entwicklungsprojekten und Vorbereitung von entsprechenden Förder- oder Beteiligungszusagen (im Sinne von gap financing).
- Vermarktung von Grundstücken und Altbauten an Baugruppen, Begleitung und Moderation in der Gründungsphase,

- Bewohnerbeteiligung im Rahmen der Wohnumfeldgestaltung, Anregen und Pflege von Patenschaften im öffentlichen Raum,
- Beratungsleistungen zur Schul- und Kindergartenentwicklung
- Identifizierung von Möglichkeiten/Notwendigkeiten der Zwischennutzung, Vorbereitung und Realisierung der Zwischennutzung.

Diese noch unvollständige Liste zeigt, dass die Aufgaben des Stadtumbaus nicht nur vielfältig, sondern sehr nah am Stadtteil (Eigentümern, Investoren, Bewohner) erbracht werden müssen. Hier sind in großer Zahl Einzelfalllösungen auf der Basis entsprechender Verhandlungen und Absprachen erforderlich. Ein großer Teil der Arbeit findet quasi auf der Straße oder zumindest außerhalb der Amtsstuben statt. Dies erfordert andere Qualifikationen als bei „normalen“ Planungsverfahren. Im Idealfall wird dies breite Spektrum von Leistungen auch aus einer Hand bereitgestellt. Im Rahmen einer Stadtumbauagentur können dabei durchaus unterschiedliche Rechtspersonen angesiedelt sein (z. B. Mitarbeiter des Planungsamtes oder der Bauordnung neben Mitarbeitern einer Stadtentwicklungsgesellschaft)

### **3.4.3 Erhöhter Personalaufwand durch Umstrukturierungsaufgaben**

Die beschriebenen Aufgaben erfordern einen erhöhten Personaleinsatz und zugleich auch andere Qualifikationen. Vielfach wird es im Stadtumbau darum gehen, in individuellen Verhandlungen mit Grundstückseigentümern, Hauseigentümern oder Investoren einzelfallbezogene Lösungen zu erarbeiten und zu verhandeln. Dabei geht 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 ist unabhängig von der Frage, ob die Aufgaben von der Verwaltung selbst oder von einer entsprechenden beauftragten privatwirtschaftlichen Agentur bzw. Entwicklungsgesellschaft übernommen werden.

Angesichts der prekären Haushaltssituation der Städte ist die Forderung nach mehr Personal in den letzten Jahren regelmäßig zum Fallstrick eines sachlich erforderlichen öffentlichen Engagements geworden. Dabei mangelt es gerade in Großstadtverwaltungen nicht an Mitteln, sondern allenfalls an der Bereitschaft, sie auf die wichtigen Aufgaben umzuschichten. Es geht nicht um eine Personalentscheidung, sondern um eine politische Entscheidung, eine große gesamtstädtisch bedeutsame Entwicklungsaufgabe anzugehen. Der Stadtumbau der Wuppertaler Tallagen ist eine Aufgabe, deren Bedeutung für die Stadt nicht hoch genug eingeschätzt werden kann. Hier geht es nicht nur um städtebauliche Qualitäten einzelner Quartiere, sondern um die Inwertsetzung eines zentralen Teils der Stadt Wuppertal. Wenn es gelingt, hier ausgehend von dem teilweise attraktiven



historischen Bestand Investitionen zu mobilisieren und kleinräumige Qualitäten zu schaffen, ist dies zugleich eine Basis zur Bindung einer neuen Klientel, zur Ausbildung von kreativen Milieus und zur Ermöglichung von Nischenökonomien, die auch zu einer wirtschaftlichen Erneuerung Wuppertals beitragen können.

#### **3.4.4 Finanzierung des Stadtumbaus**

Der Erfolg des Stadtumbaus wird vielfach davon abhängen, ob die Stadt in der Lage sein wird, die städtischen Basisinfrastrukturen in den Quartieren qualitativ weiter zu entwickeln. Dies betrifft den Verkehr, die Grünflächen und nicht zuletzt die Schulen, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen. Hier sollte die Stadt Wuppertal prüfen, ob sie ihre Investitionspläne und ihre Bemühungen zur qualitativen-inhaltlichen Weiterentwicklung an die Aufgaben des Stadtumbaus anpassen kann.

Darüber hinaus wird es jedoch weiterer Fördermittel bedürfen, um die beschriebenen Aufgaben umzusetzen. Wie in der vorliegenden Studie beschrieben, gibt es dabei eine Vielzahl von Einsatzfeldern: Ankauf und Entwicklung von Grundstücken, einzelfallbezogene Förderung privater Eigentümer/Investoren, umfassende Beratungstätigkeit und Unterstützung von Einzelbauherren, Gruppenbauherren und Eigentümerkooperationen, Maßnahmen im öffentlichen Raum/Grünflächen. Im Idealfall würde hierzu ein flexibel einsetzbarer lokaler Stadtumbaufonds aufgebaut, aus dem heraus die unterschiedlichen Aufgaben zu finanzieren sind. Dieser Fonds kann sich aus verschiedenen Quellen speisen:

- Private Kapitalzuflüsse durch Kauf von entsprechenden Fondsanteilen. Dabei ist klar, dass es sich nicht um rein gewinnorientierte Anlagen handeln kann, die in ihrer Rendite mit normalen Kapitalmarktanlagen verglichen werden können. Umso wichtiger ist es, den Umstrukturierungsplan als ein gewichtiges kommunalpolitisches Anliegen zu vertreten und in der Öffentlichkeit zu diskutieren.
- Übertragung von öffentlichen Grundstücken auf den Fonds bei rollierender Bewirtschaftung (Ankauf, Entwicklung/Verkauf)
- Zuweisung kommunaler Mittel aus dem Haushalt, ggf. auch aus planungsbedingte Erträgen (wie z. B. Baulandmanagement) gespeist
- Einspeisung von Bundes- und Landesmitteln, z. B. aus dem Förderprogramm Stadtumbau-West.

Die hier gemachten Vorschläge sind nicht ohne weiteres rechtlich machbar. Hierzu sind intensive Verhandlungen und auch weitergehende Überlegungen erforderlich. In der Fachdiskussion gibt es jedoch keinen Zweifel, dass eine pauschale und auch programmgebundene Förderung zugunsten einer verhandelbaren und flexibel einsetzbaren Förderung erforderlich ist, um die anstehenden Aufgaben zu bewältigen. Die Zusammenführung privaten und öffentlichen Kapitals sollte dabei eine Selbstverständlichkeit sein.

### **3.4.5 Zeitliches Zusammenspiel von Planerstellung und Umsetzungsaufgaben**

Zwar hat der Umstrukturierungsplan als Dokument und als Ratsbeschluss eine hohe Signalwirkung und wird in der Verdichtung und Zusammenschau der angewandten Instrumente erst die erforderliche Langfristspektive und Ernsthaftigkeit des städtischen Engagements sichtbar machen. Insofern sollten die Arbeiten hieran unmittelbar begonnen werden.

Dennoch sollte die Umsetzung der einzelnen Instrumente und Maßnahmen nicht auf die Verabschiedung des Umstrukturierungsplanes warten. Schon durch die parallel zur Grundsatzdebatte vorangetriebene Umsetzung von Einzelinstrumenten erhält die Diskussion zusätzlich Anschauungsmaterial und eine mit realen Erfahrungen angereicherte Grundlage.

### III. STADTUMBAUQUARTIERE UND STADTUMBAUPROJEKTE

#### 1. Gemeinsame Ausgangs- und Problemsituation

Im Rahmen von Stadtumbau West wurden die Quartiere Elberfelder Nordstadt/ Arrenberg, Unterbarmen und Oberbarmen-Wichlinghausen näher untersucht und ein integriertes Handlungskonzept für sie entwickelt. Da es sich hierbei um zentrale Quartiere Wuppertals mit hoher historischer und funktionaler Bedeutung für ganz Wuppertal handelt, ist eine erfolgreiche Stadtentwicklung für die Gesamtstadt nicht ohne eine Stabilisierung und Aufwertung dieser Quartiere denkbar.

Gemeinsam sind diesen Quartieren folgende Merkmale:

- die zentrale Lage im Tal bzw. am Hang
- eine gute Verkehrsanbindung
- hohe Umweltbelastungen
- eine Gemengelage aus Wohnen und Arbeiten
- der hohe Anteil an unsanierter gründerzeitlicher Bausubstanz, ergänzt um Geschosswohnungen der 1950er und 1960er Jahre
- ein hoher Anteil preisgünstiger, wenig attraktiver Wohnungen
- ein überdurchschnittlich hoher Leerstand
- eine hohe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte
- ein niedriger Grün- und Freiflächenanteil
- wenige und z.T. stark abgenutzte Spielplätze
- eine geringe Wohnumfeldqualität
- ein hoher Anteil an sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen und deutliche Segregationsprozesse
- eine hohe Abwanderung, insbesondere von Familien und kaufkräftigeren Haushalten

Die zentralen Handlungserfordernisse liegen somit in allen vier Quartieren

1. in einer Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität,
2. in einer Erhöhung der Familienfreundlichkeit,
3. in der Integration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen,
4. in der Verbesserung des Stadtteilimages.

Hierfür ist es erforderlich, dass die bestehenden Stadtteilkonferenzen, in denen alle relevanten Stadtteilakteure zusammenarbeiten, die Projektmanager für Stadtteilarbeit, die Stadtentwicklungs- und Stadtplanung sowie viele andere städtische und öffentliche Akteure eng vernetzt und koordiniert arbeiten. Diese Strukturen sind in allen Wuppertaler Stadtumbaugebieten seit Jahren erfolgreich eingerichtet und sollten kontinuierlich gefestigt und ausgeweitet werden.

## **2. Besonderheiten der einzelnen Quartiere und spezifische Handlungsempfehlungen**

### **2.1 Elberfelder Nordstadt**

Die Elberfelder Nordstadt ist im Vergleich zu den anderen Stadtumbau West-Quartieren dasjenige Quartier, in dem der Stadtumbauprozess bereits am weitesten fortgeschritten ist und bereits deutliche Aufwärtstendenzen erkennbar sind. Insbesondere auf dem Ölberg im Bereich der Marienstraße und des Schusterplatzes hat ein Prozess der Gentrification (sukzessive Aufwertung) eingesetzt, welcher sich durch einen Zuzug von jungen Menschen, Studenten und Künstlern und zum Teil auch Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen (insbesondere im westlichen Teil) äußert. Diesen beginnenden Prozess gilt es zu stärken.

Einerseits ist das Leben auf dem Ölberg durch das mediterran-alternative Flair „hip“, andererseits bietet es auch für anspruchsvollere Bewohner in Teilbereichen eine gute Lebensqualität (gut sanierte Altbauten, Schulen mit einem guten Ruf, gute Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger fußläufiger Nähe zur City Elberfeld und zum Hauptbahnhof...). In der Elberfelder Nordstadt konnten zwei höherwertige Wohnquartiere (Nord-Osten und Süd-Westen) identifiziert werden, welche als Ausgangspunkt für weitere Maßnahmen und Aufwertungsprozesse in den umliegenden Straßenzügen dienen sollten, da sie positiv ins Umfeld hineinwirken und bereits heute Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen anziehen. In diesen Bereichen ist auch die Wahrscheinlichkeit am größten, dass weitere Eigentümer in ihren Gebäudebestand investieren. Deshalb sollten sich zukünftige Maßnahmen schwerpunktmäßig auf die Stärkung dieser und der umliegenden Bereiche konzentrieren. Dazu zählen sowohl Beratungsmaßnahmen und die Zusammenführung von Eigentümern als auch eine Aufwertung des Wohnumfeldes. Insbesondere muss eine Handlungspriorität auch auf der Aufwertung vorhandener und Schaffung neuer Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Freien liegen. Die rückläufige Einwohnerzahl der Elberfelder Nordstadt bietet in diesem Zusammenhang auch Potenziale, über eine Senkung der Einwohnerdichte und damit ggf. Bebauungsdichte eine höhere Lebensqualität für Familien mit Kindern zu erreichen.

Die größte Herausforderung für die Elberfelder Nordstadt stellt die soziale Integration sozial schlechter gestellter Bewohner und der Migranten dar. Für diese Bevölkerungsgruppen sollte die Förderung der Bildung als zentraler Punkt gesehen werden. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass das

derzeit mediterran empfundene und häufig positiv besetzte Flair des Ölbergs nicht ins Negative umschlägt. Denn trotz aller positiven Entwicklungen ist die Elberfelder Nordstadt immer noch durch einen hohen Anteil sozial schwacher Bevölkerungsgruppen gekennzeichnet.

Zur Lösung dieser Problemsituation wurden im Rahmen von Stadtumbau West acht Projekte entwickelt, welche sich räumlich auf die Nähe zu den beiden hochwertigen Quartieren konzentrieren und damit als Cluster Synergieeffekte erzielen können. Gemeinsam können diese Projekte wahrnehmbare Veränderungen erzielen und somit eine Aufbruchstimmung im Quartier initiieren, wodurch ggf. weitere private Investitionen angestoßen werden. Die Projekte konzentrieren sich auf zwei Schwerpunktbereiche: In der nord-östlichen Elberfelder Nordstadt ist dies der Bereich Mirke, Neue Friedrichstraße, Gathe. In der südlichen Nordstadt liegt der Schwerpunktbereich an der Marienstraße und dem Schusterplatz.

Die Eröffnung des Schusterplatzes als erste realisierte Stadtumbau West-Maßnahme, am 9.9.2007 ist offensiv dafür genutzt worden, den Stadtumbauprozess der nächsten Jahre in einer breiten Stadtteilöffentlichkeit mit ca. 5.000 Besuchern zu präsentieren. Planung, Bau und Eröffnung des Platzes sind sehr intensiv von Beteiligungs- und Mitmachprojekten begleitet worden. Auf diese Weise ist eine hohe Identifikation für den neuen Platz und eine aktive Aufbruchstimmung für das Quartier erzeugt worden.

Eine besondere Bedeutung nimmt das Projekt „Rheinische Strecke“ ein. Die Rheinische Strecke als ehemalige Eisenbahnstrecke soll als Fuß- und Radwegeverbindung mit regionaler Bedeutung ausgebaut werden. Als wichtiges Teilprojekt wird sie in den Stadtumbau Elberfelder-Nordstadt/Arrenberg integriert. Sie kann sowohl die Stadtteile untereinander als auch mit Naherholungsgebieten und dem überregionalen Radwegenetz verbinden, touristische Impulse für den Norden der Elberfelder Nordstadt und insbesondere den Mirker Bahnhof bringen und Kinder und Erwachsenen Bewegungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Mit den Teilprojekten ‚Neue Konzepte für leer stehende Ladenlokale - Die Zwischennutzungsagentur‘ und dem ‚Hombücheler Platz (Schusterplatz)‘ ist das Programm Stadtumbau West in den Prozess der ‚Umsetzung von Gender Mainstreaming‘ eingebunden. Über die ‚Wuppertaler Gender Konferenz‘ findet eine Vernetzung der Umsetzungsstrategie mit dem Ziel statt, eine durchgängige Gleichstellungsorientierung bei der Stadt Wuppertal zu erreichen. Die gleichberechtigte Werbung und Ansprache für weibliche und männliche Nutzerinnen und Nutzer steht bei der Zwischennutzungsagentur im Vordergrund. Für die Neugestaltung des Schusterplatzes, der mit der Bezeichnung Generationenplatz als Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsraum gestaltet wird, hat ein umfangreiches Beteiligungsverfahren im Rahmen der Planung stattgefunden, bei dem eine gleichberechtigte Werbung und Ansprache für Frauen und Männer sowie für Mädchen und Jungen umgesetzt worden ist.

**Abbildung 7: Stadtbau West-Projekte in der Elberfelder Nordstadt**

Maßnahme	Lage	erwarteter Nutzen
1. Neugestaltung Spielplatz Helmholzstraße	nord-östliche Nordstadt	- Erhöhung der Wohnumfeldqualität - Aufwertung der angrenzenden Wohnlagen - Erhöhung der Kinderfreundlichkeit - Wiederbelebung als Kommunikationsort
2. Freifläche Froweinstr./Uellendahlerstr. - Anlage einer neuen Bewegungs-, Spiel- und Sportfläche	nord-östliche Nordstadt	- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands - Aufwertung des Wohnumfeldes - Förderung der Gastronomie u. des Kulturangebotes - Erweiterung des Spielangebots - Erhöhung der Kinderfreundlichkeit
3. Schulhof-Neugestaltung Neue Friedrichstr.	nord-östliche Nordstadt	- qualitative u. quantitative Verbesserung des Spiel- und Freizeitangebots - Erhöhung der Kinderfreundlichkeit
4. Bildungs- und Schulungszentrum der Föderation Türkischer Elternvereine in NRW e.V. - Gebäudeumbau, Ansiedlung Zentrum	nord-östliche Nordstadt	- Förderung der Bildung u. Integration von Kindern u. Eltern mit Migrationshintergrund - Erhalt des gründerzeitlichen Erscheinungsbildes der Markomannenstraße
5. Rheinische Strecke - Reaktivierung als regionaler Fuß- und Radweg	nord-östliche Nordstadt	- Verbindung der Wuppertaler Stadtteile und Naherholungsgebiete - touristisches Potenzial - hohe Identifikationswirkung - Möglichkeit der aktiven Freizeitgestaltung für Kinder - Wiederbelebung des Gebäudes Mirker Bahnhof
6. Neubau Spielplatz Wirkerstraße	südliche Nordstadt	- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands - Erhöhung der Wohnumfeldqualität - Aufwertung der angrenzenden Wohnlagen - Erhöhung der Kinderfreundlichkeit - neuer Kommunikationsort auch für Erwachsene
7. Mehrgenerationenplatz Schusterplatz - Neugestaltung (bereits realisiertes Projekt)	südliche Nordstadt	- qualitative Verbesserung des Spiel- und Bewegungsangebotes für Kinder - Stärkung eines Ortes der Kommunikation und Identität im Quartier - Beitrag zur Integration von Bewohnern mit Migrationshintergrund - Impuls für Aufbruch im Quartier - Stärkung des besonderen Flairs der Nordstadt
8. Neugestaltung ehemaliges Turnfeld Schusterstraße	südliche Nordstadt	- qualitative Verbesserung des Spiel- und Bewegungsangebotes für Kinder - Erhöhung der Wohnumfeldqualität - Erhöhung der Kinderfreundlichkeit
9. Neugestaltung Deweerthscher Wald	südliche Nordstadt	- Wiederbelebung des Parks - neue Aufenthalts- und Freizeitmöglichkeiten - Verbesserung der Vernetzung mit der City Elberfeld - Erhöhung der Wohnumfeldqualität

empirica

## 2.2 Arrenberg

Arrenberg stellt einen durch mehrere Achsen zerschnittenen und in der Wahrnehmung der Bewohner nicht zusammenhängenden Stadtteil dar. Stadtbau ist im Arrenberg bereits weiter fortgeschritten als in Unterbarmen oder Oberbarmen-Wichlinghausen. Es gibt bereits heute mehr Privatinitiative und gewerbliche Projekte, welche erste Anzeichen für einen Aufwertungsprozesse darstellen. Auch erste

Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie einzelne hochwertige Wohnhäuser und Straßenzüge bieten Ansatzpunkte für weitere Aufwertungsmaßnahmen.

In der Summe handelt es sich aber immer noch um Einzelmaßnahmen, welche es noch nicht geschafft haben, eine Dynamik im Stadtteil zu entfalten und eine grundlegende Aufwertung und einen Imagewandel einzuleiten. Es fehlt ein gemeinsames, abgestimmtes Handeln. Dies zu initiieren ist Aufgabe der neu gegründeten Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft, welche zunächst in Arrenberg ihre Arbeit aufgenommen hat und ihr Tätigkeitsfeld auf alle Stadtumbauquartiere ausdehnen wird. Der Prozess der Zusammenführung und Beratung von Eigentümern und Investoren sollte intensiv verfolgt werden, um diese ersten Initiativen und den sich andeutenden Aufwertungsprozess zu stärken und zusätzliches privates Engagement und Investitionen freizusetzen, besonders auch bei jungen engagierten Haushalten mit Migrationshintergrund. Investitionen von gewerblichen Investoren (z.B. Arrenberg'sche Höfe, Pflegezentrum an der Ernststraße) können dabei als Impulse genutzt werden, da in deren Umfeld private Eigentümer eher bereit sein werden, eigene Investitionen vorzunehmen.

Ausgangspunkte zukünftiger Aufwertungsprozesse sollten zum einen die mittlere und östliche Friedrich-Ebert-Straße und zum anderen der Kernbereich Arrenbergs um die Arrenberg'schen Höfe und die Simonsstraße bis zur Benzstraße sein. Die Friedrich-Ebert-Straße als zentrale Verkehrsachse Wuppertals bietet Potenziale als Büro- und Gewerbestandort und sollte die historische Funktion als Eingangstor zu Elberfeld und ehemalige Prachtstraße wieder aufgreifen und entsprechend vermarktet werden. Maßnahmen im Kernbereich Arrenbergs sollten sich auf die Stärkung der Wohnnutzung und Verbesserungen im Wohnumfeld konzentrieren. Um Familien im Stadtteil zu halten, bieten sich Wohnungszusammenlegungen und Grundrissveränderungen an, aber auch der Ausbau von Dachgeschossen, der Anbau von Balkonen und die Entkernung von Hinterhöfen zur Nutzung als Grün- und Spielfläche sind sinnvolle Maßnahmen in diesem Teilbereich von Arrenberg. In Einzelfällen können auch leer stehende und zerfallende Objekte herausgenommen werden um über eine Entdichtung eine höhere Wohnumfeldqualität zu erreichen. Auch die qualitative und quantitative Verbesserung von öffentlichen Spielflächen kann die Kinderfreundlichkeit hier erhöhen. Langfristig ist eine Öffnung hin zur Wupper anzustreben, da der Stadtteil dadurch eine neue Lebensqualität und einen unverwechselbaren Charakter erhält.

Die Stadtumbau West-Projekte setzen an der Erhöhung der Kinderfreundlichkeit Arrenbergs über eine qualitative Verbesserung der vorhandenen Spielplätze an.

**Abbildung 8: Stadtumbau West-Projekte in Arrenberg**

<b>Maßnahme</b>	<b>Lage</b>	<b>erwarteter Nutzen</b>
1. Umbau Spielplatz Arrenbergerstraße	Kernbereich Arrenberg	- Steigerung der Wohnumfeldqualität - Erhöhung der Kinderfreundlichkeit - Schaffung eines Kommunikationsortes für Eltern
2. Neugestaltung Spielplatz Treppenstraße	Arrenberg nördlich der Wupper	- Attraktivitätssteigerung und Sicherstellung der langfristigen Nutzbarkeit der einzigen Spielfläche in diesem Quartier - Förderung eines Kommunikationsortes für Eltern

empirica

### 2.3 Unterbarmen

Unterbarmen bildet aufgrund seiner räumlichen Konstellationen keinen geschlossenen baulichen Zusammenhang, der eine echte Quartiersbildung für das Wohnen erlaubt. Der Stadtteil ist gleichzeitig räumliches Bindeglied zwischen der City Barmen und der City Elberfeld ohne ausgeprägte eigene Identität. Er ist auch Standort für einige zentrale Einrichtungen (z.B. Land- und Amtsgericht, Bundesagentur für Arbeit, Polizeipräsidium), so dass entsprechende Tagesbesucher in den Stadtteil kommen. Auch die vielfältigen religiösen Einrichtungen sind zum Teil deutlich über die Stadtteilgrenzen hinaus orientiert, so dass zusätzliche Besucher in den Stadtteil kommen. In der Weiterentwicklung des interkulturellen und interreligiösen Dialogs auf die praktischen Fragen des „Nebeneinanders“ und in Einzelfällen auch des „Zusammenlebens“ im Stadtteil können Chancen für die Stadtteilentwicklung liegen. Hier bieten die außergewöhnlich zahlreichen Religionsgemeinschaften einen guten Ansatzpunkt.

Impulse ergeben sich ferner dort, wo Anschlüsse und Übergänge zu den in der Regel hinsichtlich der Wohnqualität besseren Hanglagen gegeben sind. Gleichzeitig wird es ähnlich wie in den anderen Stadtumbau West-Gebieten auch auf eine weitere Bestandsentwicklung und Schaffung von Grün- und Spielflächen ankommen.

Die Stadtumbau-West-Projekte in Unterbarmen konzentrieren sich zum einen im Nord-Osten und zum anderen im Westen von Unterbarmen. Insbesondere die großen Maßnahmen im Nord-Osten stellen als Schwerpunktbereich wahrnehmbare Veränderungen im Quartieren dar, welche eine Aufbruchstimmung vermitteln können. Mit dem Vorplatz der Unterbarmer Hauptkirche, der mit Förderung aus dem Stadtumbauprogramm am 1.9.2007 mit einem großen interkulturellen und interreligiösen Stadtteilstoff eröffnet worden ist, hat Unterbarmen den dringend erforderlichen Platz für Feste, Märkte und Veranstaltungen erhalten.



**Abbildung 9: Stadtbau West-Projekte in Unterbarmen**

Maßnahme	Lage	erwarteter Nutzen
1. Brachenentwicklung Loh/Am Brögel - Neunutzung als Grün-, Spiel- und Sportfläche	Nord-Osten von Unterbarmen	- Schaffung der ersten größeren Grün- und Freifläche in Unterbarmen - Beseitigung eines städtebaulichen Missstands - Erhöhung der Wohnumfeldqualität - Steigerung der Kinderfreundlichkeit - Entlastung bestehender Spielplätze - Erholungs- und Kommunikationsort - Zugang zur Wupper
2. Neugestaltung Spielplatz Martin-Luther-Straße und Vorplatz Unterbarmer Hauptkirche (bereits realisiert)	Nord-Osten von Unterbarmen	- Nutzung des Platzes für Feste + Märkte - Förderung einer Stadtteilmitte - Erhöhung der Wohnumfeldqualität - Steigerung der Kinderfreundlichkeit - Kommunikationsort im Quartier
3. Kulturzentrum Pauluskirche - Errichtung eines Vorbaus mit sanitären Anlagen und behindertengerechtem Zugang	Westen von Unterbarmen	- dauerhafte Durchführung auch größerer Veranstaltungen - Sicherstellung einer dauerhaften, öffentlichen Nutzung für ein wertvolles, markantes Baudenkmal an der Wupper - Imageaufwertung Unterbarmens - Stärkung ehrenamtl. Engagement
4. Neugestaltung Grünfläche an der Bundesallee	Westen von Unterbarmen	- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und dadurch verstärkte Nutzung als Kurzzeit-Erholungsfläche - Erhöhung der Präsenz der Wupper in der Wahrnehmung der Bürger - Erhöhung der Wohnumfeldqualität - Erhöhung der Attraktivität Wuppertals für Verkehrsteilnehmer von außerhalb

empirica

## 2.4 Oberbarmen-Wichlinghausen

Oberbarmen-Wichlinghausen weicht in seiner Entwicklung bislang nicht dramatisch, aber dennoch spürbar vom Wuppertaler Durchschnitt ab. Allerdings verdichten sich die Anzeichen für eine dauerhafte Abkopplung, die ohne ein entsprechendes öffentliches Engagement kaum umzukehren ist. In der Gesamtbetrachtung fallen einige neuralgische Punkte (z.B. hohe Wohnungs- und Ladenleerstände, vernachlässigte Bausubstanz) auf, die es zu beheben gilt. Daneben gibt es jedoch auch attraktive Bereiche, die Ansatzpunkte für Verbesserungen bieten (z.B. das große Wohnungsbauprojekt „Bergisches Plateau“ der Aurelis auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Wichlinghausen, vereinzelte sehr attraktive Straßenzüge in Wichlinghausen).

Der Überbauungsgrad im Stadtteil ist generell zu hoch, so dass das Freiraumangebot und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zu gering sind. Punktuelle Abrisse von Wohngebäuden und sonstigen nicht mehr benötigten Anlagen können den Ausgangspunkt für eine höhere Qualität des Wohnumfeldes bieten. Dies wäre eine typische Problemstellung, bei der ein Housing Improvement District (HID) oder andere informelle Eigentümerkooperationen Anwendung finden könnte. Eine Entdichtung bietet sich insb. entlang der Schwarzbach und in vielen Hinterhoflagen an. Eine damit verbundene Schaffung von Freiräumen, Grün- und Spielflächen verbunden mit der Aufwertung privater Grünflächen und gleichzeitig auch einer qualitativen Verbesserung der vorhandenen öffentlichen Flächen sollten eine zentrale Priorität in Oberbarmen-Wichlinghausen einnehmen.

Ein weiteres Problem für die Wahrnehmung des Stadtteils ist die Entwicklung in der Wichlinghauser Straße. Unsanierete Gründerzeitbebauung, Ladenleerstände und ein insgesamt vernachlässigtes Erscheinungsbild belasten nicht nur die Straße selbst, sondern auch die von hier aus erschlossenen Wohnquartiere. Hier – aber auch im übrigen Quartier – gilt es, Eigentümer für Investitionen in ihren Wohnungsbestand zu mobilisieren (Gebäude- und Fassadensanierung, Veränderung der Wohnungsgrundrisse, energetische Optimierung, Entkernung der Hinterhöfe...). Auch die in der Elberfelder Nordstadt begonnene Zwischennutzung und Gestaltung leerstehender Ladenlokale sollte in Oberbarmen-Wichlinghausen insbesondere auf der Wichlinghauser Straße fortgeführt werden.

Weitere wichtige Handlungsschwerpunkten sind z.B. die Differenzierung des Wohnungsangebotes insb. mit Angeboten für Familien, die Integration von Haushalten mit Migrationshintergrund, die Stabilisierung des Einzelhandelsangebots auf der Berliner Straße und weiterer Nahversorgungsmöglichkeiten im Quartier sowie die Stärkung der vorhandenen Schulen und Kindergärten.

Die beiden Stadtumbau-West-Projekte gehen die erstgenannten Probleme (Mangel an attraktiven Grün- und Spielflächen) an und stellen aufgrund ihrer Größe und zentralen Lage wichtige Impulsgeber für einen weiteren Aufwertungsprozess in Oberbarmen-Wichlinghausen dar.

**Abbildung 10: Stadtumbau West-Projekte in Oberbarmen-Wichlinghausen**

Maßnahme	Lage	erwarteter Nutzen
1. Neugestaltung Görlitzer Platz	Osten von Wichlinghausen	- attraktiveres Wohnumfeld - Beitrag zu Imagewandel und höherer Identität im Quartier - höhere Kinderfreundlichkeit durch verbesserte Spielsituation - attraktiver Erholungs- und Kommunikationsort im Quartier
2. Neue Spiel-, Sport- und Grünflächen auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Wichlinghausen (Südliche Fläche und Grüne Mitte)	Osten von Wichlinghausen, westlich Schwarzbach	- Impulse in den Stadtteil, Aufbruchstimmung - verbesserte Wohnumfeldqualität - höhere Kinderfreundlichkeit durch verbesserte Spielsituation - ggf. Zuzug von Familien - attraktiver Erholungs- und Kommunikationsort im Quartier - Stärkung des Wohnungsbauprojektes "Bergisches Plateau" - Verbindung von Wichlinghausen und Schwarzbach, Aufhebung der Zerschneidungswirkung des ehem. Rangierbahnhofs

empirica

### 3. Stadtteilübergreifende Stadtumbau West-Projekte

Städtebauliche Projekte - wie in den vorangehenden Kapiteln genannt - stellen ein Standbein des Stadtumbauprozesses in Wuppertal dar, um Aufwertungsprozesse in Gang zu bringen. Mit Hinblick auf die immer geringeren finanziellen Spielräume werden bauliche Projekte zumeist in öffentlicher Trägerschaft in Zukunft jedoch durch weitere weniger kostenintensive Ansätze ergänzt und z.T. ersetzt werden müssen. Im gesamtstädtischen Teil dieser Studie wurde argumentiert, dass mittel- bis langfristig ein Umdenken notwendig ist und Fördermittel verstärkt für die Initiierung von privaten Investitionen verwendet werden sollten. Beispiele aus anderen Städten (z.B. Leipzig) zeigen, dass mit vergleichsweise geringem finanziellen Aufwand nennenswerte private Investitionen freigesetzt werden können. Diese stellen eine wichtige Ergänzung von öffentlichen Investitionen dar. Eigentümer- und Bewohneraktivierung sollte deshalb zukünftig ein zentrales Element von Stadtumbau darstellen. Dies bedeutet jedoch z.B. den Aufbau von Beratungsstrukturen und Koordinierungsstellen und die Schaffung von Anreizen für privates Engagement bzw. für private Investitionen.

Vor diesem Hintergrund sind die folgenden Projekte sehr wichtig, da sie stadtteilübergreifend den Stadtumbau unterstützen sollen:

- Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft (WQG, [www.zukunftwuppertal.de](http://www.zukunftwuppertal.de)): Die WQG zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung der gründerzeitlichen Quartiere mittels

Eigentümer- und Investorenberatung. Privates Engagement und Investitionen sollen auf diese Weise initiiert werden. Eine wichtige Zielgruppe sind junge Haushalte mit Migrationshintergrund, die Haus- und Wohneigentum erworben haben und erwerben möchten. Die Entwicklung von Eigentümerkooperationen wird bereits in zwei Fällen von der WQG begleitet.

- Zwischennutzungsagentur: Die Zwischennutzungsagentur ([www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de](http://www.zwischennutzungsagentur-wuppertal.de)) dient als Anlaufstelle für potenzielle (Zwischen-)Nutzer und interessierte Eigentümer und berät diese hinsichtlich Umnutzung, Gestaltung, vertraglicher Regelungen etc.. Ziel ist es, leer stehende Ladenlokale für eine langfristige Vermietung wieder attraktiv zu machen und weitere Abwertungsprozesse in den Quartieren zu verhindern.
- Stadtteilorientierte Energieberatung: Dieses Angebot, das auch von der WQG wahrgenommen wird, bietet eine wohnortnahe und für die Nutzer unentgeltliche Beratung und damit die Chance, dass ökologisch und ökonomisch sinnvolle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen angestoßen werden.
- Hof- und Fassadenprogramm: Im Rahmen dieses Programms werden die Gestaltung von Innenhöfen, Abstandsflächen und Vorgärten gefördert sowie die Begrünung und farbliche Gestaltung von Fassaden, Dächern, Außenwänden, Mauern und Garagen.
- Mitmachprojekte: Bürger werden hierbei aufgerufen, sich aktiv an der Verbesserung der Lebensqualität in ihrem Stadtteil zu beteiligen. Wichtig ist, dass die Mitmachprojekte eng verknüpft werden mit den städtebaulichen Projekten (z.B. den Spielplatz- und Freiflächenprojekten).