

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

www.empirica-institut.de

**Stadtumbau-West:
Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal**

- Endbericht -

Auftraggeber: Stadt Wuppertal

Ansprechpartner: Bernhard Faller, Iris Fryczewski

Projektnummer: 25230

Bonn: September 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1. Hintergrund und Aufgabenstellung	1
1.1 Hintergrund	1
1.2 Aufgabenstellung der Studie	7
2. Entwicklungen und Strukturen auf der gesamtstädtischen Ebene	9
2.1 Status-Quo-Analyse	9
2.1.1 Rückläufige Arbeitsplatzentwicklung	9
2.1.2 Sinkende Einwohnerzahl und starke sozialräumliche Diskrepanzen	12
2.1.3 Positive Wanderungsbilanz nur bei jungen Haushalten	16
2.1.4 Infrastruktur und weitere für die Kommune wichtige Faktoren	21
2.1.5 Finanzausstattung der Gemeinde	23
2.1.6 Bestehende gesamtstädtische Planungen	24
2.1.7 Wohnungsmarkt: geringer EZFH-Anteil und hoher Leerstand im Geschoss	26
2.2 Zukünftige Entwicklung in Wuppertal	41
2.2.1 Vorbemerkung zur Aussagekraft der Prognosen bzw. Szenarien	41
2.2.2 Zukünftige Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung	42
2.2.3 Bevölkerungsprognosen	43
2.2.4 Haushaltsprognosen	45
2.2.5 Wohnungsnachfrageprognose für Wuppertal auf Grundlage der LDS-Haushaltsprognose (2005 - 2025)	47
2.3 Wohnqualitätsatlas – eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle	52
2.3.1 Aufgabenstellung	52
2.3.2 Vorgehensweise und Methodik	52
2.3.3 Entwicklung von Strategietypen auf der Basis der Marktakzeptanz	54
2.3.4 Einordnung der Schwerpunktgebiete im Rahmen von „Stadtumbau West“	58
3. Ein Rahmen für den Stadtumbau in Wuppertal	60
3.1 Ziele und Zielkonflikte der Stadtentwicklung in Wuppertal	60
3.1.1 Wuppertal schrumpft: Schrumpfung managen oder Wachstum forcieren?	60
3.1.2 Wettbewerb und Potenziale von Berg- und Tallagen	61
3.1.3 Mit zwei Stadtentwicklungsplänen in die Stadtverwandlung	64
3.2 Ein Umstrukturierungsplan für Wuppertals Tallagen: Grundlagen, Strategien und Instrumente	66
3.2.1 Grundlagen und veränderte Rahmenbedingungen	66

3.2.2	Die Programmatik des Umstrukturierungsplans: Schlüsselrolle der privaten Eigentümer	68
3.2.3	Ergänzende Instrumente des Umstrukturierungsplans	75
3.2.4	Fragen der Organisation und Finanzierung von Stadtumbauaufgaben	91
4.	Integriertes Handlungskonzept für die Stadtumbau West-Quartiere	97
4.1	Elberfelder Nordstadt	98
4.1.1	Lage und Historie	98
4.1.2	Bevölkerungsentwicklung	99
4.1.3	Soziale Situation und Stadtteilarbeit	102
4.1.4	Infrastruktur	105
4.1.5	Städtebauliche Situation	112
4.1.6	Wohnungsangebot	120
4.1.7	Image und Zufriedenheit aus Bewohnersicht	123
4.1.8	Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse	124
4.1.9	Aktuelle Maßnahmen und Planungen	125
4.1.10	Zwischenfazit und Perspektiven	125
4.1.11	Stadtumbau-West-Projekte	128
4.2	Arrenberg	156
4.2.1	Lage und Historie	156
4.2.2	Bevölkerungsentwicklung	157
4.2.3	Soziale Situation	159
4.2.4	Infrastruktur	161
4.2.5	Städtebauliche Situation	168
4.2.6	Wohnungsangebot	176
4.2.7	Image und Zufriedenheit aus Bewohnersicht	178
4.2.8	Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse	179
4.2.9	Aktuelle Maßnahmen und Planungen	181
4.2.10	Zwischenfazit und Perspektiven	182
4.2.11	Stadtumbau-West-Projekte	185
4.3	Unterbarmen	191
4.3.1	Lage und Historie	191
4.3.2	Bevölkerungsentwicklung	192
4.3.3	Soziale Situation	195
4.3.4	Infrastruktur	199

4.3.5 Städtebauliche Situation	202
4.3.6 Wohnungsangebot	206
4.3.7 Image und Identität	208
4.3.8 Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse	209
4.3.9 Aktuelle Maßnahmen und Planungen	211
4.3.10 Zwischenfazit und Perspektiven	212
4.3.11 Stadtumbau-West-Projekte	216
4.4 Oberbarmen-Wichlinghausen	228
4.4.1 Lage und Historie	228
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung	228
4.4.3 Soziale Situation: Zunahme an Problemen	234
4.4.4 Infrastruktur	236
4.4.5 Städtebauliche Situation	239
4.4.6 Wohnungsangebot	248
4.4.7 Image	250
4.4.8 Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse	251
4.4.9 Aktuelle Maßnahmen und Projekte	253
4.4.10 Zwischenfazit und Perspektiven	255
4.4.11 Stadtumbau-West-Projekte	258
4.5 Stadtteilübergreifende Stadtumbau-West-Projekte	264
4.5.1 Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft	264
4.5.2 Zwischennutzungsagentur	266
4.5.3 Stadtteilorientierte Energieberatung	267
4.5.4 Hof- und Fassadenprogramm	268
4.5.5 Mitmachprojekte	270
4.6 Beispiele für private Stadtumbau-Maßnahmen	272
4.6.1 Gutenbergstraße/Fröbelstraße (Arrenberg)	272
4.6.2 Sattlerstraße (Nordstadt)	277
4.6.3 Markomannenstrasse (Elberfelder Nordstadt)	283
4.6.4 Hünefeldstrasse (Unterbarmen)	286
5. Anhang (Karten)	290

1. Hintergrund und Aufgabenstellung

1.1 Hintergrund

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.

Die Ermittlung dieser Quartiere basiert auf einer baublockscharfen, gesamtstädtischen Analyse statistischer Daten zum Sozialhilfeanteil, zum Ausländeranteil, zur Fortzugsquote und zur Wohndichte. Ergänzend kommen zwei Wohnungsleerstandsanalysen hinzu, die einen deutlich erhöhten Bestand an leerstehenden Wohnungen für diese Quartiere ermitteln.

Parallel hierzu hat die Stadt Wuppertal in den genannten Quartieren Stadtteilkonferenzen eingerichtet, in denen alle relevanten Akteure (insbesondere Vereine, Verbände, Vertreter der Bezirksvertretung, Kirchengemeinden, Schulen, Kindergärten, im Stadtteil engagierte Investoren, Hauseigentümer und Unternehmerinnen, aktive Einzelpersonen) eingebunden sind und die von den ProjektmanagerInnen für Stadtteilarbeit koordiniert werden.

Auf der Grundlage dieses 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.

Ergänzend ist das Quartier Ostersbaum zu nennen, das bereits 1997 auf der Grundlage eines integrierten Handlungskonzeptes in die Förderung ‚Soziale Stadt NRW‘ aufgenommen worden ist.

Das ‚Handlungskonzept zum Grundförderantrag‘ formuliert eine auf die Quartiere zugeschnittene Handlungsstrategie mit konkreten Entwicklungszielen, die vor dem Hintergrund der festgestellten erheblichen städtebaulichen Funktionsverluste erarbeitet worden sind und die sich aus gesamtstädtischen Zielsetzungen ergeben. Es legt seinen Schwerpunkt auf die Herausforderungen des

demografischen Wandels mit seinen wohnungswirtschaftlichen Auswirkungen. Als wesentliches Ziel wird die Pflege des überwiegend gründerzeitlichen Wohnungsbestandes benannt, dessen zukünftige Entwicklung vor dem Hintergrund eines dauerhaften Überangebotes an Wohnungen zu gestalten ist.

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.

Aufgrund förderrechtlicher Notwendigkeiten hat eine Aufteilung in drei Fördergebiete stattgefunden:

- Stadtumbau West – Elberfelder Nordstadt / Arrenberg
- Stadtumbau West - Unterbarmen
- Stadtumbau West – Oberbarmen Wichlinghausen.

Ausgangssituation in Wuppertal

In den Wuppertaler Stadtumbaugebieten schlägt sich der Jahrzehnte andauernde Strukturwandel der regionalen Wirtschaft spür- und sichtbar nieder. Gleichzeitig sind hier markante Erscheinungsformen und Konsequenzen des drastischen Bevölkerungsrückgangs in Wuppertal schon jetzt erkennbar. Es ist zu befürchten, dass sich durch den verstärkten selektiven Fortzug vor allem von Personen mit gutem und mittlerem Einkommen die sozialen Probleme in diesen Bereichen weiter verdichten. Schon heute sind diese Quartiere durch preisgünstige, aber häufig wenig attraktive Wohnungen, Mängel im Wohnumfeld, eine hohe Bevölkerungsdichte, einen hohen Anteil von einkommensschwachen Personen und von Gruppen unterschiedlicher kultureller/ethnischer Herkunft, einen vergleichsweise hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie wenige nutzbare Freiflächen gekennzeichnet.

Durch die mit dem Bevölkerungsrückgang verbundenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, die die Tendenzen der räumlichen Konzentration von einkommensschwachen und ethnisch differenzierten Bevölkerungsgruppen verstärken, wächst die Gefahr des „Abgleitens“ dieser innenstadtnahen Wohngebiete – mit negativen Auswirkungen auf die Strukturen und das Image der gesamten Stadt. Um diesen negativen Trend einer fortschreitenden Segregation zu stoppen, bedürfen die betroffenen Stadtteile der besonderen Unterstützung. Die Integration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen als gesamtstädtische Aufgabe liegt zum großen Teil auf den Stadtumbaugebieten.

Die ausgewählten Quartiere weisen zwar die benannten städtebaulichen und sozialen Probleme auf, die durch den Bevölkerungsrückgang und den Rückzug von Betrieben noch verstärkt werden, sie verfügen jedoch gleichzeitig auch über beachtliche Entwicklungspotentiale und besitzen eine große, historische und Identität stiftende Bedeutung für die Gesamtstadt.

Traditionell sind diese Kernbereiche der industriellen, städtebaulichen und sozialen Entwicklung durch ein enges und dennoch meist verträgliches Neben- und Miteinander von Wohnen und Arbeiten geprägt. Auch heute existieren diese gewachsenen Strukturen teilweise noch, die wieder zunehmend als Qualitäten einer lebendigen Stadt geschätzt werden. Wuppertal hat damit Lebensräume zu bieten, die man in vielen anderen Großstädten nicht mehr findet. Von vielen kleinen und mittleren innovativen Unternehmen wird ein solches Milieu als Betriebsstandort und Wohnort für Inhaber und Mitarbeiter gesucht, sofern die vorhandenen Potentiale des Umfeldes und der Wohn- und Betriebsflächen den Anforderungen entsprechen und/ oder selbst entwickelt und gestaltet werden können.

Die Potentiale der gründerzeitlichen Stadtquartiere werden jedoch von zahlreichen Problemen überlagert: viele produzierende Betriebe haben die Stadtteile bereits verlassen, Nahversorgungsstrukturen lösen sich auf und Menschen, die es sich leisten können – vor allem gut verdienende junge Familien – ziehen ins Grüne. Übrig bleiben kleinere Gewerbebrachen, leerstehende Wohnungen und Ladenlokale, ein vernachlässigtes Stadtbild und Bewohner mit unterdurchschnittlichem Einkommen, geringeren Bildungschancen und schlechten Aussichten auf dem Arbeitsmarkt.

Ein besonderes Kennzeichen dieser Stadtteile ist u.a. die Kleinteiligkeit ihrer Strukturen. Dies gilt sowohl bezogen auf die Nutzungsstrukturen, die häufig auf engem Raum sehr unterschiedliche Funktionen vorsehen, als auch auf die Eigentümerstruktur der privaten Flächen und Gebäude. Gewerbebrachen oder Wohnungsleerstände finden sich in den Stadtteilen als „Patchwork“ neben intensiv genutzten, hochwertigen und attraktiven Flächen und Gebäuden. Größere zusammenhängende Flächen mit (ehemals) industrieller Nutzung sind zwar in den Stadtteilen vorzufinden, prägen jedoch den Charakter des gesamten Quartiers nicht in ähnlicher Weise wie industrielle Komplexe z.B. im Ruhrgebiet oder in den neuen Bundesländern. In dieser Situation liegen spezifische Potentiale und Chancen, sie stellt aber die Handelnden auch vor besondere Aufgaben hinsichtlich der Koordination und der Einbindung einer Vielzahl von Akteuren und Partnern.

Ziele und Konzeptbausteine

Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ sollen die Stadtumbaugebiete Schauplatz für einen innovativen Ansatz kleinräumiger Strukturentwicklung werden, bei dem die Kommune, Bewohner, private Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende und Investoren sowie Träger sozialer und kultureller Initiativen in einer Art „Public-Private-Partnership im Kleinen“ zusammenwirken. Öffentliche Fördermittel sollen dabei insbesondere eingesetzt werden, um bürgerschaftliches Engagement zu unterstützen, Anstöße zu geben und beispielhafte Lösungen aufzuzeigen und zu verwirklichen. Durch Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums können private Investitionen angeregt oder ergänzt werden.

Ziel dieser Bemühungen ist es, die Attraktivität der Stadtteile als lebendige Quartiere mit ihrer Mischung von Wohnen und Arbeiten zu erhalten bzw. wieder herzustellen und eine weitere soziale und funktionale Entmischung zu verhindern. Eine ganzheitliche Stadtentwicklung muss dabei an unterschiedlichen Punkten ansetzen: das Wohnumfeld soll verbessert, Fassaden sollen ansprechend gestaltet, für Gewerbebrachen neue Konzepte entwickelt, (Industrie-) Denkmale und Hinterhöfe für neue Nutzungen hergerichtet und leere Ladenlokale mit neuem Leben gefüllt werden. Dabei geht es um die Umsetzung einzelner Projekte und kleinteiliger Maßnahmen, die sich zu einem sinnvollen Ganzen ergänzen, die Impulse setzen und die Standorte qualifizieren.

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

Baustein 1: Beratungsangebote für private Grundstückseigentümer

Angesichts der kleinteiligen Eigentümerstrukturen muss es gelingen, möglichst viele private Grundstückseigentümer für den Erneuerungsprozess zu gewinnen, um nachhaltige und strukturwirksame Effekte zu erzeugen. Mit einer aktivierenden Beratung vor Ort sollen den Inhabern von leerstehenden Ladenlokalen und Wohnungen und den Eigentümern von Potentialflächen (Gewerbebrachen, untergenutzte Flächen und Gebäude, Baulücken etc.) Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Durch Prüfung von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten und Hilfestellungen bei Antrags- und Genehmigungsverfahren sollen die Investitionsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer und deren Engagement für den Stadterneuerungsprozess gestärkt werden. Dabei muss auf die unterschiedlichen Eigentübertypen“ (ältere Eigentümer, Erbengemeinschaften, interessierte/engagierte Einzeleigentümer, Eigentümer mit Migrationshintergrund etc.) eingegangen und eine wirksame Form der Ansprache gewählt werden. Ggf. sollen auch neue Organisationsformen für die Beratung und Unterstützung von privaten Eigentümern entwickelt und erprobt werden. Die Beratungsangebote sind eng mit den übrigen Konzeptbausteinen verknüpft. Es wird erwartet, dass durch die projektbezogen aufgebauten Beratungsangebote ein erhebliches privates Investitionsvolumen ausgelöst werden kann.

Baustein 2: Neunutzung von leerstehenden Ladenlokalen

Die steigende Zahl und die Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen in den gründerzeitlichen Stadtteilen führt verstärkt auch zu negativen Auswirkungen auf das Umfeld und das Image der Stadtteile. Gemeinsam mit Eigentümern und Anliegern sollen daher Konzepte zur Neunutzung dieser Ladenlokale und zur Revitalisierung der Standorte erarbeitet werden. Ansatzpunkte hierfür könnten beispielsweise der Aufbau einer Vermittlungsplattform für leerstehende Ladenlokale, die Unterstützung der Selbstorganisation der Eigentümer, die Durchführung von Events und Aktionen

sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums sein. Erste Bestandsaufnahmen und Ideenworkshops haben in einzelnen Stadtteilen bereits stattgefunden.

Baustein 3: Auflage eines Hof- und Fassadenprogramm

Mit der Auflage des Förderprogramms sollen Anreize für Investitionen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern gegeben werden. Durch die als Zuschuss gewährten Fördermittel können private Investitionen in mindestens gleicher Höhe angestoßen werden. Gleichzeitig lassen sich an die Inanspruchnahme der Fördermittel gewisse Qualitätsstandards knüpfen. Aufgrund der baulichen Dichte und des Mangels an öffentlichen Freiflächen in den ausgewählten Stadtteilen können private Freiflächen eine wichtige Ausgleichsfunktion übernehmen. Erneuerungsaktivitäten in diesen Bereichen mit dem Ziel der Schaffung von Gestaltungs- und zusätzlichen Nutzungsqualitäten sind in Hinblick auf die Wohnzufriedenheit der Bewohner von besonderer Bedeutung. In Verbindung mit den anderen Konzeptbausteinen besteht die Chance, das Stadtbild nachhaltig aufzuwerten, die Ausstrahlung und Außenwirkung dieser Maßnahmen zu vergrößern und somit auch einen Impuls für die Verbesserung des Stadtteilimages zu geben.

Baustein 4: Attraktivierung des Wohnumfelds

Durch die Schaffung und Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen, Spiel- und Bewegungsflächen, Parkanlagen und Plätzen soll der häufig verbaute oder vernachlässigte Stadtraum attraktiviert und damit die Wohnqualität in den gründerzeitlichen Quartieren deutlich aufgewertet werden. Auch die Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs und die Umsetzung anderer kleinteiliger Verkehrsmaßnahmen soll den unterschiedlichen Ansprüchen von Bewohnern und Betrieben in gründerzeitlichen Stadtquartieren entsprechend angepasst werden.

Diese Investitionen in das öffentliche Wohnumfeld können zugleich ein wichtiger Impulsgeber für private Erneuerungsmaßnahmen sein.

Baustein 5: Verbesserung des Stadtteilimages

Der Erneuerungsprozess in den Quartieren soll durch eine Verbesserung des Stadtteilimages unterstützt werden. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Publikationen und Aktionen sollen die Chancen und Potentiale der Stadtteile in den Vordergrund gestellt werden, um Unternehmer, Investoren, Bauherren und neue Mieter auf den Stadtteil aufmerksam zu machen. Über Mitmachprojekte sollen die Menschen im Stadtteil aktiv an der Verbesserung der Lebensqualität beteiligt werden. Die Erstellung einer Internetseite bietet eine weitere Möglichkeit, den Stadtteil mit einem positiven Image zu präsentieren. Die Webseite soll sich zu einem wichtigen Instrument für

Information, Kontaktaufnahme und Beratung entwickeln. Integraler Bestandteil des Internetauftritts könnte der Aufbau einer Leerstandsbörse (z.B. für Ladenlokale) sein.

Baustein 6: Neu- und Umnutzung incl. Rückbau von baulichen Anlagen

Da die Leerstände in den Stadtteilen nur vereinzelt als größere zusammenhängende Flächen auftreten, wird es häufig um die Entwicklung von sehr kleinteiligen Nutzungskonzepten gehen (siehe Bausteine 1 und 2). Vereinzelt ist dennoch in den Stadtteilen der Leerstand ganzer Gebäude bzw. Gebäudekomplexe schon eingetreten bzw. zu erwarten. Dabei handelt es sich sowohl um städtische Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen) als auch um Gewerbeflächen, ggf. auch Wohn- und/oder Geschäftsgebäude. Hier soll – abhängig von den konkreten Bedingungen – die Möglichkeit der Neu- und Umnutzung (soziale, kulturelle, sportliche Nutzungen oder Herrichtung für Handwerk, Gewerbe und/ oder Dienstleistungen) – im Einzelfall auch des städtebaulich integrierten Rückbaus – eröffnet werden.

Auf der Grundlage des Grundförderantrages haben das Städtebauministerium und die Bezirksregierung diesen Ansatz begrüßt. Gerade die Bemühungen, die vielen unterschiedlichen Grundstückseigentümer in den gründerzeitlichen Quartieren entlang der Talachse zu bündeln, bedeuten für die Akteure des Stadtumbaus eine große Herausforderung und könnten für andere Städte mit vergleichbaren Aufgaben beispielhaft werden. Das städtebauliche Konzept soll – so Ministerium und Bezirksregierung – Aussagen zur Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsnachfrage enthalten. Für die zukünftige Wohnraumversorgung in Wuppertal sind dabei u. a. Fragen zur zukünftigen Qualität des Wohnraums zu beantworten. Angesichts sich verändernder, quantitativer und qualitativer Wohnraumnachfrage soll eine kritische Auseinandersetzung auch mit der Qualität von Wohnstandorten erfolgen, um dies für zukünftige Erneuerungsstrategien berücksichtigen zu können. Das Thema Wohnen im Alter, aber auch neue und attraktive Wohnangebote für junge Familien und andere Zielgruppen an innerstädtischen Standorten wird hier eine Rolle spielen müssen, um weitere Wegzüge der Bevölkerung abzuschwächen.

1.2 Aufgabenstellung der Studie

Die vorliegende Studie gliedert sich in einen gesamtstädtischen und einen quartiersbezogenen Teil, wobei die im gesamtstädtischen Teil erarbeiteten Analysen und Handlungsempfehlungen anschließend auf die Stadtumbau West-Quartiere heruntergebrochen und konkretisiert werden.

Gegenstand der **gesamtstädtischen Analyse** ist es, die räumlichen Differenzen und gesamtstädtischen Entwicklungen zu untersuchen und zukünftige Entwicklungspfade sowie Handlungsoptionen aufzuzeigen. Sie bildet den ersten Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, welches eine planerische und programmatische Grundlage für die zukünftige Stadtumbaupolitik und Stadtentwicklungspolitik in Wuppertal sein soll.

Der gesamtstädtische Teil dieser Studie wird folgende Fragen beantworten:

- **Welche Entwicklungslinien kennzeichnen Stadtentwicklung und Wohnungsmarkt in den letzten 10 Jahren und durch welche Strukturen ist Wuppertal heutzutage geprägt?**
- **Welche Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung ist bis 2025 zu erwarten? Wie viele Wohnungen werden dauerhaft leer stehen?**
- **Welche Wohnlagen Wuppertals haben heute eine hohe und welche eine niedrige Marktakzeptanz?**
- **Welche Quartierstypen lassen sich unterscheiden und welche Entwicklungsperspektiven und Handlungsmöglichkeiten gibt es für sie?**
- **Welche Handlungsempfehlungen lassen sich für die Gesamtstadt ableiten?**

Zunächst wird die bisherige Entwicklung und aktuelle Situation in Wuppertal (Kapitel 2.1) analysiert. Die zukünftige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung wird in Kapitel 2.2 dargestellt. Daneben wird mit dem Wohnqualitätsatlas ein indikatorengestütztes Beobachtungssystem erarbeitet, welches sowohl die derzeitige Marktakzeptanz aller Quartiere Wuppertals wiedergibt als auch ein Instrument für eine langfristige Erfolgskontrolle darstellt (Kapitel 2.3). Auf Basis dieser Grundlagen werden schließlich Zielrichtung und mögliche Maßnahmen für einen zukünftigen Stadtumbau in Wuppertal erläutert (Kapitel 3).

Im **quartiersbezogenen zweiten Teil der Studie** werden die Stadtumbau West-Stadtteile (Elberfelder Nordstadt, Arrenberg, Unterbarmen, Oberbarmen-Wichlinghausen) näher untersucht und Strategien für eine städtebauliche Qualitätssteigerung entwickelt sowie ein konkretes Maßnahmenkonzept

abgeleitet. Eine enge Abstimmung mit Bürgern, Stadtteilakteuren und Grundeigentümern über Stadtteilkonferenzen wurde dazu durchgeführt.

Dieser Teil der Studie wird die im Folgenden genannten Fragen beantworten:

- **Welche Strukturen, Potenziale und Probleme weisen die ausgewählten Stadtteile auf?**
- **Welche Entwicklungsrichtung sollte der jeweilige Stadtteil vor diesem Hintergrund nehmen? Welche Ziele können ggf. für einzelne Quartiere innerhalb dieser Stadtteile unterschieden werden?**
- **Welche Maßnahmen sind im Rahmen von Stadtumbau West zur Erreichung dieser Ziele sinnvoll? Welche Wirkungen auf das Umfeld, den Stadtteil und ggf. die Gesamtstadt sind mit den Maßnahmen verbunden?**
- **Wie können exemplarische, übertragbare Lösungen für typische städtebauliche Konstellationen aussehen?**

Der Quartiersteil gliedert sich nach den vier zu untersuchenden Stadtteilen (vgl. Kapitel 4.1 bis 4.4) und umfasst darüber hinaus ein Kapitel mit übergreifenden Maßnahmen (vgl. Kapitel 4.5) und eines mit konkreten, exemplarischen städtebaulichen Lösungsansätzen (vgl. Kapitel 4.6). Die Stadtteilkapitel bestehen wiederum aus einer Analyse der aktuellen Strukturen und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung sowie aus konkreten Maßnahmen und Projekten.

2. Entwicklungen und Strukturen auf der gesamstädtischen Ebene

2.1 Status-Quo-Analyse

2.1.1 Rückläufige Arbeitsplatzentwicklung

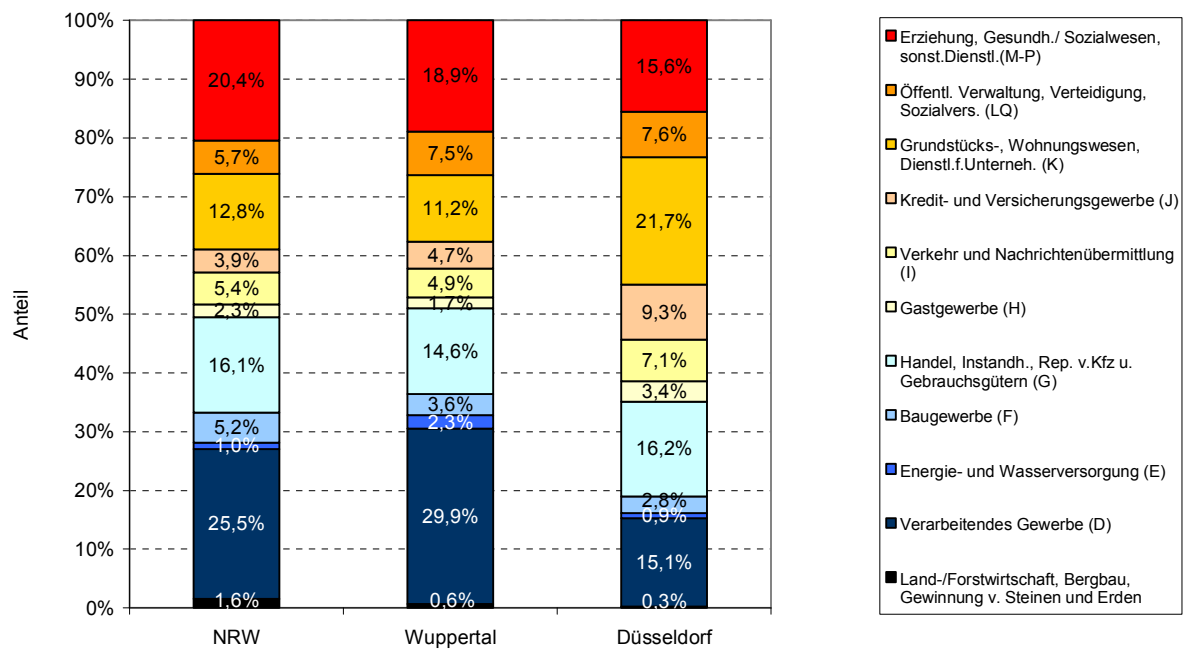
Wuppertal als Stadt, die aufgrund ihrer Wasserressourcen ihren Aufschwung zur Zeit der Industrialisierung erlebte und lange Zeit als Kernzone der Industrialisierung galt, ist auch heute noch stark industriell geprägt. Vorherrschende Branchen sind heutzutage Chemie, Maschinenbau, Herstellung von Metallerezeugnissen und – als Spezialisierung der jüngeren Zeit - zunehmend auch Eventmanagement. Weitere Kompetenzfelder Wuppertals sind die Zulieferindustrie für die Automobilindustrie, Health Care und Produktdesign. Es dominieren klein- und mittelständische Unternehmen. Die ehemals die Stadt prägende Textilbranche hat dagegen deutlich an Bedeutung verloren.

Räumlich konzentrieren sich die meisten Industrie- und Gewerbebetriebe immer noch in den Tallagen Wuppertals, da die unmittelbare Nähe zum Wasser in den Anfangsjahren der Wirtschaftsentwicklung ein wichtiger Standortfaktor war. Noch heute ist das Wupperufer durch zahlreiche Fabriken und Werkshallen geprägt. In den Tallagenquartieren gibt es folglich auch heute noch eine Gemengelage aus Wohnen und Arbeiten. Gleichzeitig sind dadurch auch die Expansionsmöglichkeiten der Unternehmen eingeschränkt und liegen die Grenzwerte für Emissionen niedrig.

Die Stärke der Wuppertaler Industrie ist der Export. Viele Branchen sind sehr exportorientiert, so dass Wuppertal mit einer Exportquote von 49% (2005) deutlich über dem Bundesdurchschnitt (41%) und dem Landesdurchschnitt NRW (39%) liegt. Damit hängt die Wirtschaft Wuppertals zwar stark von der Konjunktur der Weltwirtschaft ab, profitiert aber auch überdurchschnittlich von einem Aufschwung dieser. Auch die Patentdichte liegt in Wuppertal über dem Landesdurchschnitt (56 gegenüber 42 Patentanmeldungen pro 100.000 Einwohner), was für die Innovationskraft der lokalen Wirtschaft spricht¹.

¹ Vgl. IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid (2006):
http://www.wuppertal.ihk24.de/servicemarken/aktuell_presse/medien_infos/medienarchiv/medienarchiv_2007/mi_februar_07/mi_25_07.jsp

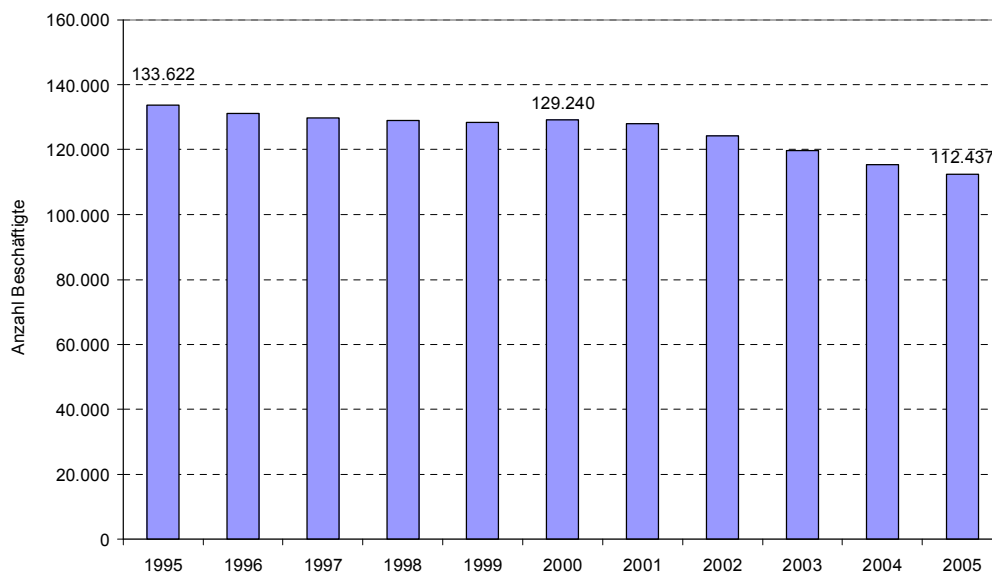
Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen (am Arbeitsort) 2005



Quelle: LDS NRW

empirica

Abbildung 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Wuppertal 1995-2005

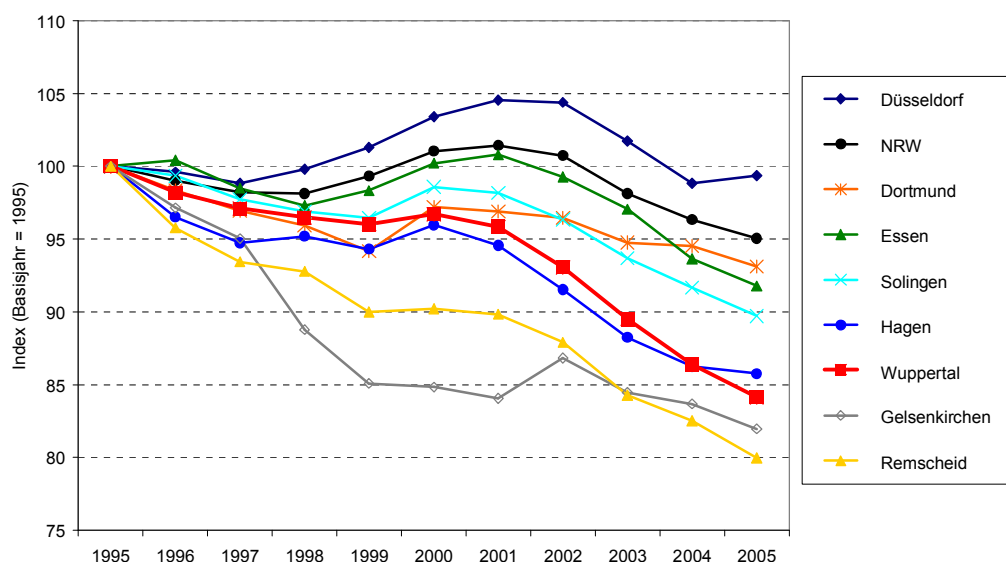


Quelle: LDS NRW

empirica

Insgesamt kam es in den letzten Jahrzehnten aber zu einem starken wirtschaftlichen Rückgang. Zwischen 1990 und 2005 sank die Zahl der Industriebetriebe um fast ein Drittel (28,9%)². Im Vergleich zum Landesdurchschnitt und auch zum benachbarten Oberzentrum Düsseldorf ist Wuppertal aber mit 29,9% immer noch durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Verarbeitenden Gewerbe gekennzeichnet (NRW: 25,5%, Düsseldorf 15,1%). Dagegen ist der Dienstleistungssektor unterrepräsentiert und nach einem stärkeren Wachstum in den 1990er Jahren kam es ab 2000 auch hier zu einem deutlichen Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungssektor. Dies zeigt, dass der Strukturwandel immer noch nicht bewältigt ist und dass sich die Wirtschaft Wuppertals in einem Schrumpfungsprozess befindet. Selbst in der Boomphase Ende der 1990er Jahre gab es insgesamt keinen nennenswerten Zuwachs an Arbeitsplätzen. Zwischen 1995 und 2005 wurden insgesamt 21.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze abgebaut. Dies entspricht rund 16% der Beschäftigten. Mit dieser Entwicklung liegt Wuppertal deutlich unter dem Durchschnitt NRWs (-5%) oder auch selbst vieler Ruhrgebietsstädte (z.B. Dortmund: -7%, Essen: -8%). Lediglich die Nachbarstadt Remscheid (-20%) und Gelsenkirchen (-18%) verzeichnen einen noch größeren Schrumpfungsprozess. Die dritte Stadt des Bergischen Städtedreiecks – Solingen – ist zwar auch durch einen überdurchschnittlichen Beschäftigungsabbau (-10%) gekennzeichnet, dieser fällt jedoch nicht so stark aus wie in Wuppertal.

Abbildung 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im regionalen Vergleich (Index: 1995=100)



Quelle: LDS NRW

empirica

² Vgl. IHK Wuppertal-Solingen-Remscheid (2006): Wirtschaftliche Lage und Entwicklungen im Bergischen Städtedreieck.

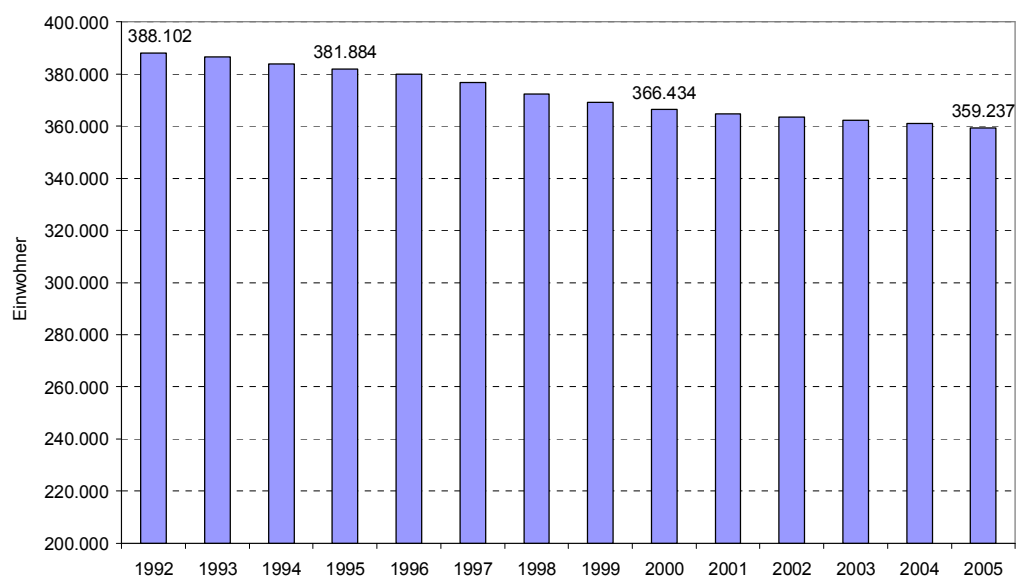
Dies bedeutet, dass der Stellenabbau im Verarbeitenden Gewerbe nicht durch entsprechende zukunftsweisende Branchen aufgefangen werden konnte. Folge ist eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit (15% in 2005 gegenüber 12% in NRW), welche insbesondere seit 2001 deutlich ansteigt.

Vor diesem Hintergrund ist die gesamte Stadtentwicklung Wuppertals zu sehen. Eine schrumpfende Wirtschaft und steigende Arbeitslosigkeit forcieren die Abwanderung in andere Arbeitsmarktreionen. Im Ergebnis sinken auch die Einwohnerzahlen, steigen die Leerstände auf dem Wohnungsmarkt und wächst die Unterauslastung der Infrastruktur, wie in den folgenden Kapiteln erläutert wird. Aufgrund dieser ursächlichen Verknüpfung **liegt in der Wirtschaftsentwicklung eine der wesentlichen Stellschrauben** für die Zukunft.

2.1.2 Sinkende Einwohnerzahl und starke sozialräumliche Diskrepanzen

Analog zum Arbeitsplatzabbau ist auch die Einwohnerzahl Wuppertals rückläufig. Während in NRW die Einwohnerzahl seit 1992 um mehr als 2% gestiegen ist, sank sie in Wuppertal um über 7%, d.h. um rund 29.000 Personen auf knapp 360.000 in 2005. Damit verlief die Einwohnerentwicklung deutlich ungünstiger als z.B. im benachbarten Solingen, in Düsseldorf oder Dortmund und ist in etwa mit Gelsenkirchen, Essen, Hagen und Remscheid vergleichbar. Vor dem Hintergrund dieses Schrumpfungsprozesses sind auch die anderen Entwicklungen in Wuppertal – insbesondere auf dem Wohnungsmarkt – zu sehen.

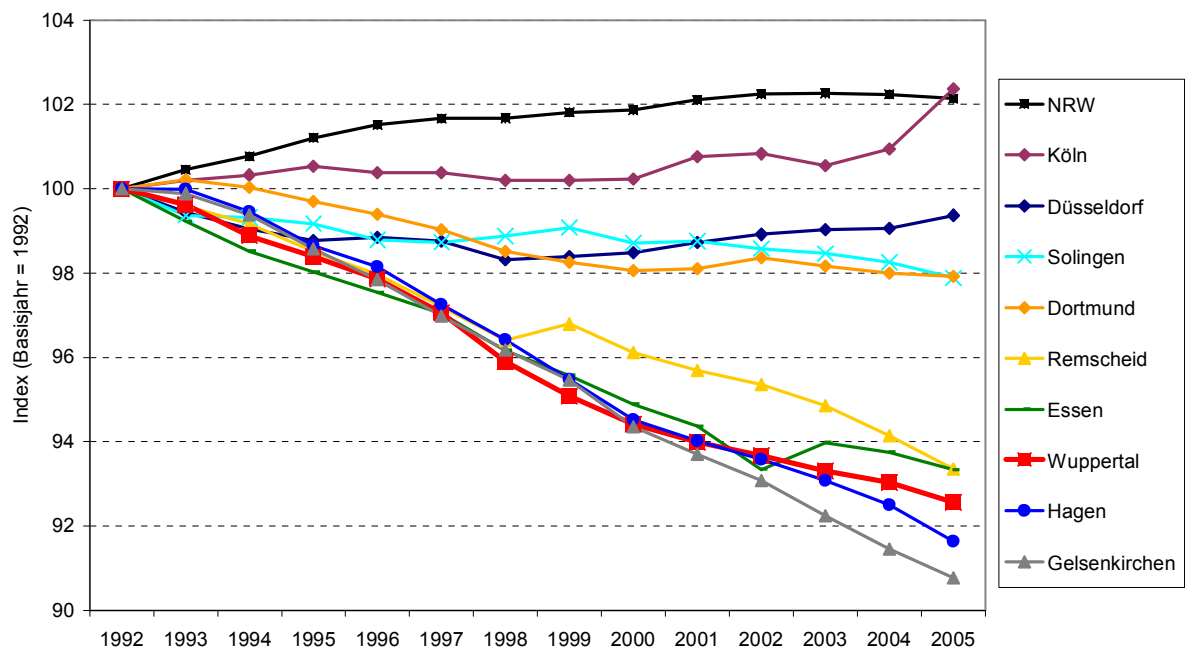
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal 1992-2005



Quelle: LDS NRW

empirica

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im regionalen Vergleich (Index: 1992=100)

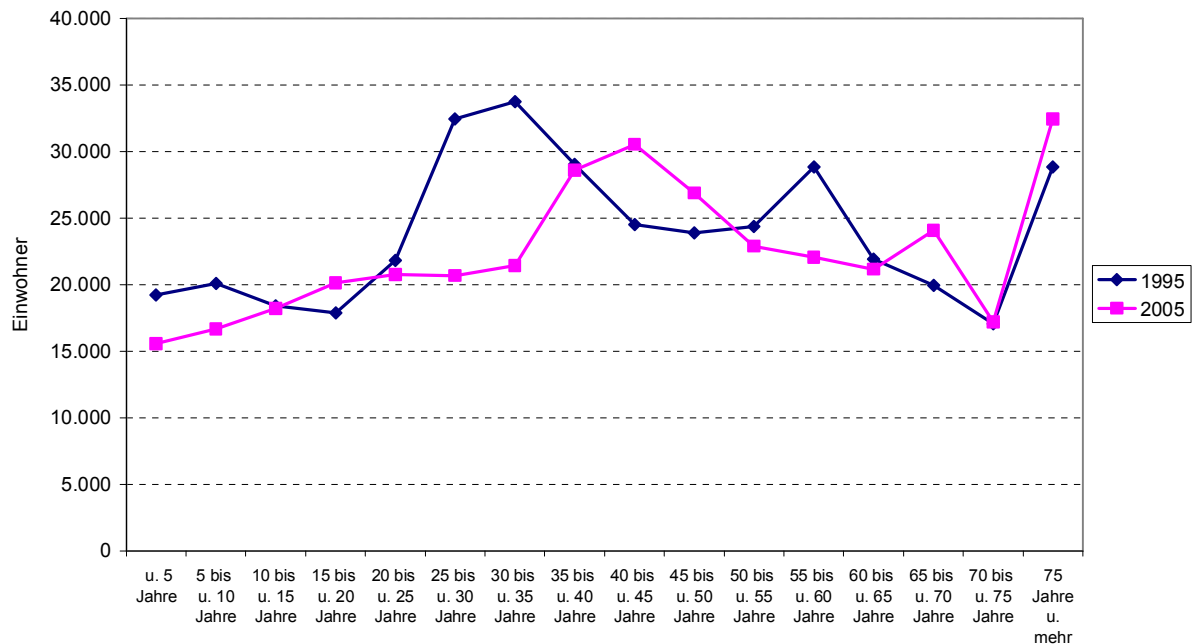


Quelle: LDS NRW

empirica

Mit dem Einwohnerrückgang geht auch eine Alterung der Bevölkerung einher. Befanden sich die geburtenstarken Jahrgänge 1995 noch im Alter von 25 bis 40 Jahren, so war 2005 der Anteil der 35- bis 50-Jährigen am höchsten. Dagegen umfassen die nachrückenden Generationen deutlich weniger Personen. Gleichzeitig ist die absolute Zahl der Bewohner in den geburtenstarken Jahrgängen zurückgegangen, d.h. es kam zu einer starken Abwanderung insbesondere dieser Haushalte im Alter der Familiengründung.

Abbildung 6: Altersstruktur in Wuppertal 1995 und 2005



Quelle: LDS NRW

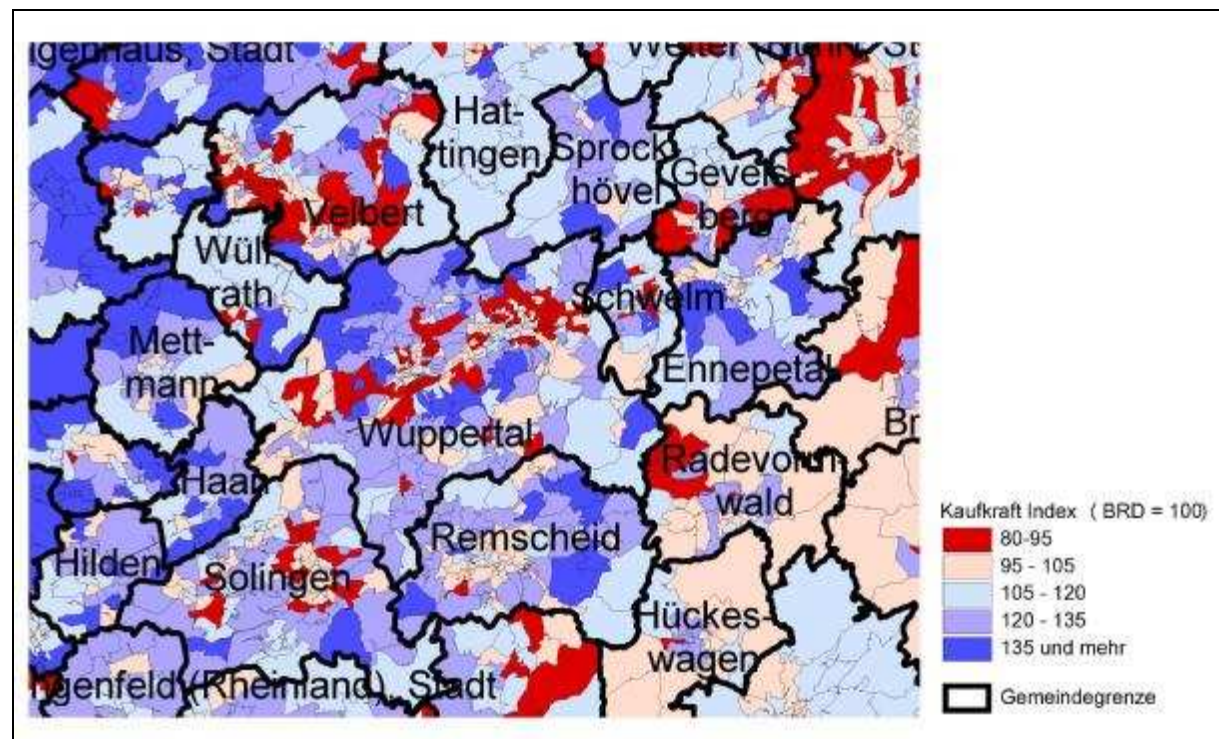
empirica

Bei der Kaufkraft der Einwohner zeigen sich deutliche räumliche Differenzen: während in den Tallagen stark unterdurchschnittliche Kaufkraftwerte dominieren, befinden sich die kaufkraftstarken Gebiete auf den Höhenlagen. Gegenüber vielen Umlandgemeinden (z.B. Remscheid, Mettmann, Haan, Sprockhövel, Ennepetal) weist Wuppertal insgesamt eine niedrigere Kaufkraft auf. Mit einem Index von 108% liegt die Kaufkraft je Einwohner in Schnitt allerdings noch oberhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (100%).

Eine ähnliche räumliche Verteilung ergibt sich in Bezug auf den Ausländeranteil. Die Tallagen weisen eine besonders hohe Konzentration von Ausländern auf, welche z.T. ein Vielfaches des Bundesdurchschnitts beträgt. In den Höhenlagen dagegen sind Ausländer unterrepräsentiert.

Diese Diskrepanz zwischen Tal und Höhenlagen spiegelt sich in den meisten Indikatoren Wuppertals wieder und verdeutlicht das Sozialgefälle innerhalb der Stadt. Der in Kapitel 2.3 dargestellte Wohnqualitätsatlas bestätigt auf der Basis einer Vielzahl von Indikatoren dieses Gefälle.

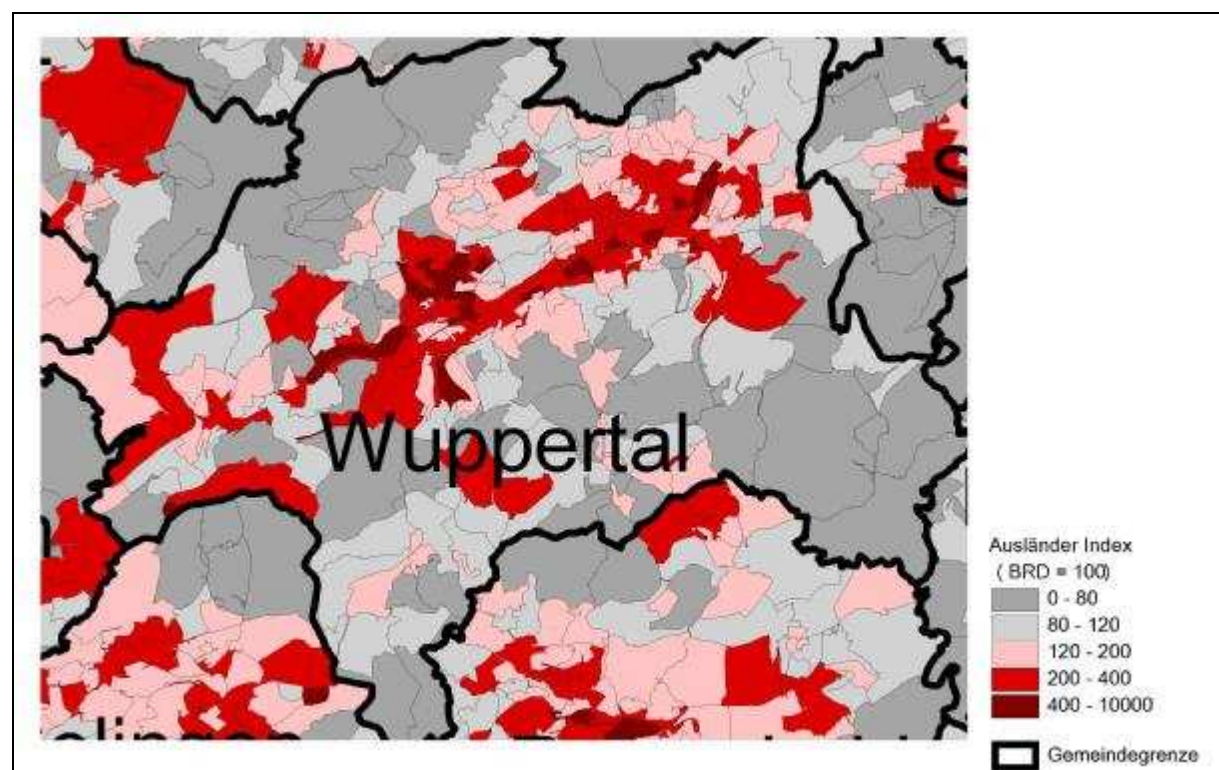
Abbildung 7: Kaufkraft in Wuppertal und Umgebung (BRD = 100)



Quelle: empirica-Quartiersdatenbank (auf Basis von Infas Geodaten)

empirica

Abbildung 8: Ausländeranteil in Wuppertal (Index: BRD = 100)



Quelle: empirica-Quartiersdatenbank (auf Basis von Infas Geodaten)

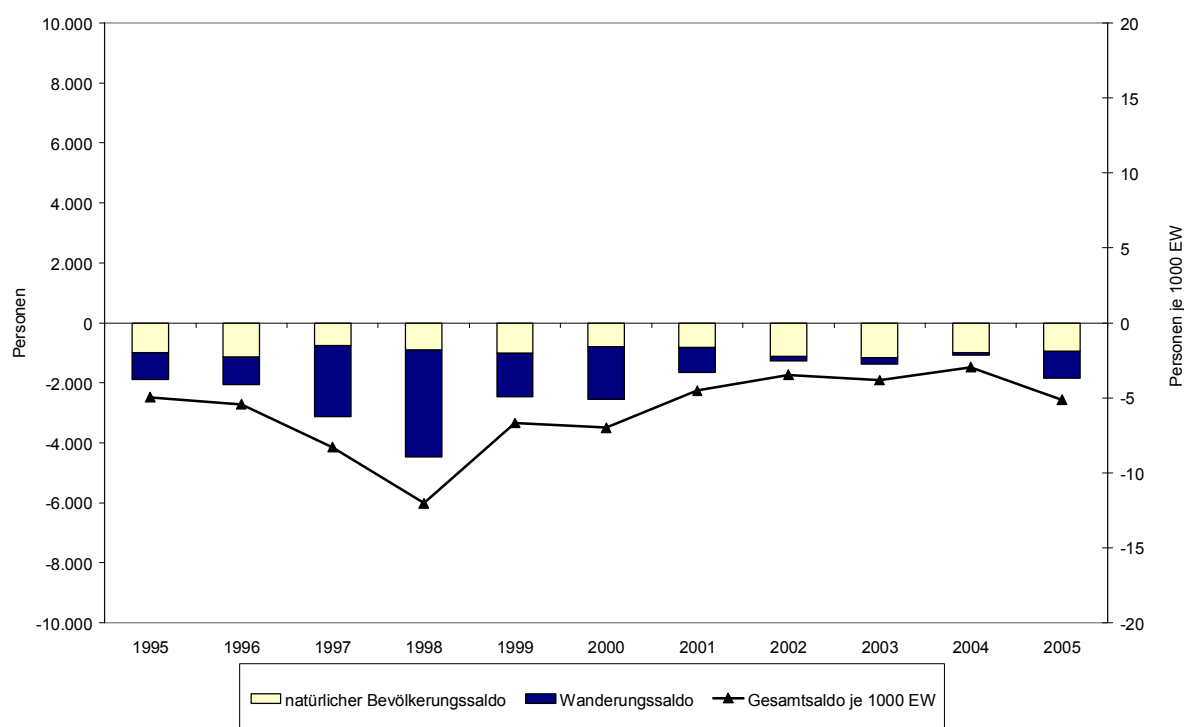
empirica

2.1.3 Positive Wanderungsbilanz nur bei jungen Haushalten

Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Sterbeüberschuss von rund 1.000 Personen pro Jahr in den letzten 10 Jahren weitgehend stabil geblieben ist, änderte sich der Wanderungssaldo im selben Zeitraum deutlich. Insbesondere in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre gab es in Wuppertal einen deutlichen Abwanderungsüberschuss. Dieser war zwar bis 2004 rückläufig, aber auch in den letzten Jahren überwogen noch die Fortzüge gegenüber den Zuzügen (vgl. Abbildung 9). Die Summe aus sowohl negativem Bevölkerungs- als auch negativem Wanderungssaldo erklärt somit den Einwohnerrückgang in Wuppertal.

Der Unterschied gegenüber dem Landesdurchschnitt NRW liegt folglich darin, dass in Wuppertal beide Effekte in dieselbe Richtung wirken und somit seit Jahren die gesamte Einwohnerzahl rückläufig ist, während NRW durch einen positiven Wanderungssaldo geprägt ist und hier erst seit 2004 der Sterbeüberschuss den Wanderungsüberschuss übertrifft.

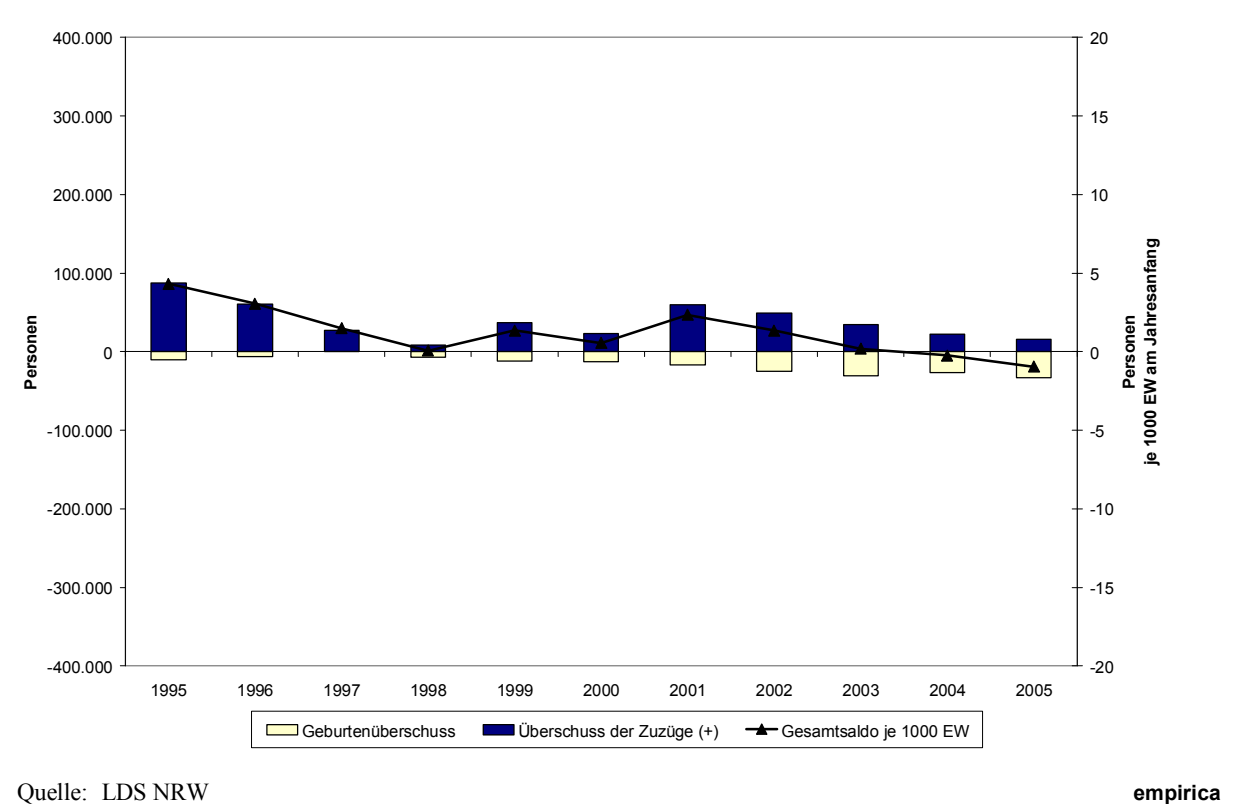
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal 1995-2005



Quelle: LDS NRW

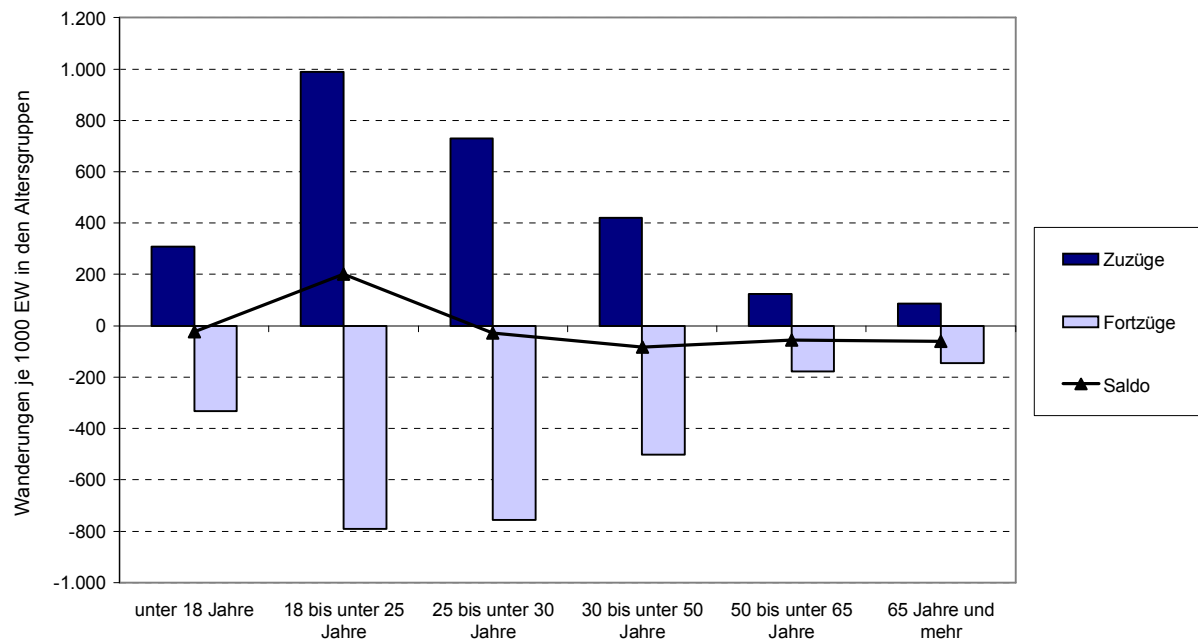
empirica

Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung in NRW 1995-2005



Eine differenzierte Betrachtung des Wanderungsgeschehens zeigt jedoch Unterschiede zwischen den Altersgruppen. Zwar ist der Wanderungssaldo der über-25-Jährigen sowie der Kinder- und Jugendlichen negativ, jedoch gibt es in der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen eine deutliche Netto-Zuwanderung (vgl. Abbildung 11). Dies erklärt sich v.a. durch den Zuzug von Studenten, welche sich an der Bergischen Universität Wuppertal einschreiben. Der negative Wanderungssaldo der Altersgruppe der Absolventen (über-25-Jährige) zeigt aber, **dass es Wuppertal nicht gelingt, diese Gruppe junger, gut ausgebildeter Menschen in ausreichendem Maße zu halten. Hier liegt ein wesentliches Potenzial für die Zukunft.**

Abbildung 11: Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner nach Altersgruppen in Wuppertal (Summe 1995-2005)

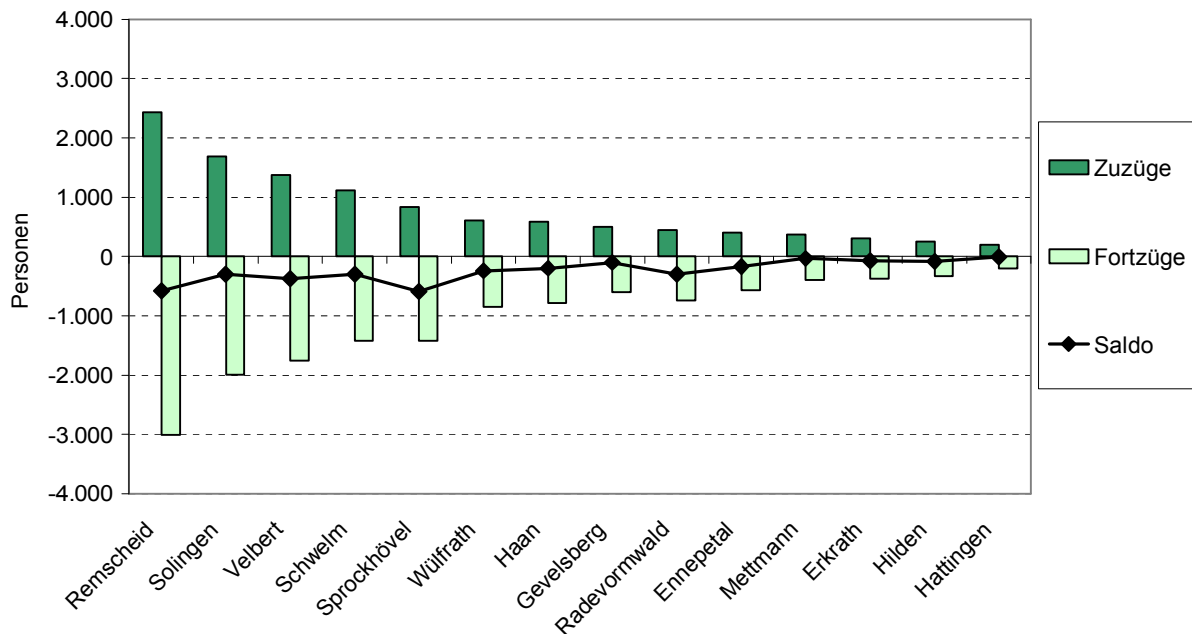


Quelle: LDS NRW

empirica

Regionale Zielorte der abwandernden Haushalte sind vor allem Remscheid, Solingen, Velbert, Schwelm und Sprockhövel. Aber auch an fast alle anderen umliegenden Gemeinden verliert Wuppertal netto an Einwohner (vgl. Abbildung 12). Ein Großteil dieser abwandernden Haushalte sind junge Familien, welche Eigentum bilden möchten und im Umland auf ein besseres Preis-Leistungsverhältnis bei Einfamilienhäusern sowie ein kinderfreundlicheres Umfeld stoßen. Somit weisen diese altersgruppenspezifischen Wanderungszahlen auf zwei **weitere wichtige Handlungsfelder** – die **Wohnungs- und Baulandpolitik** sowie die **Familienpolitik** – hin.

**Abbildung 12: Wanderungen der 30-50 Jährigen von Wuppertal in die Umlandgemeinden
(Summe 1995-2005)**



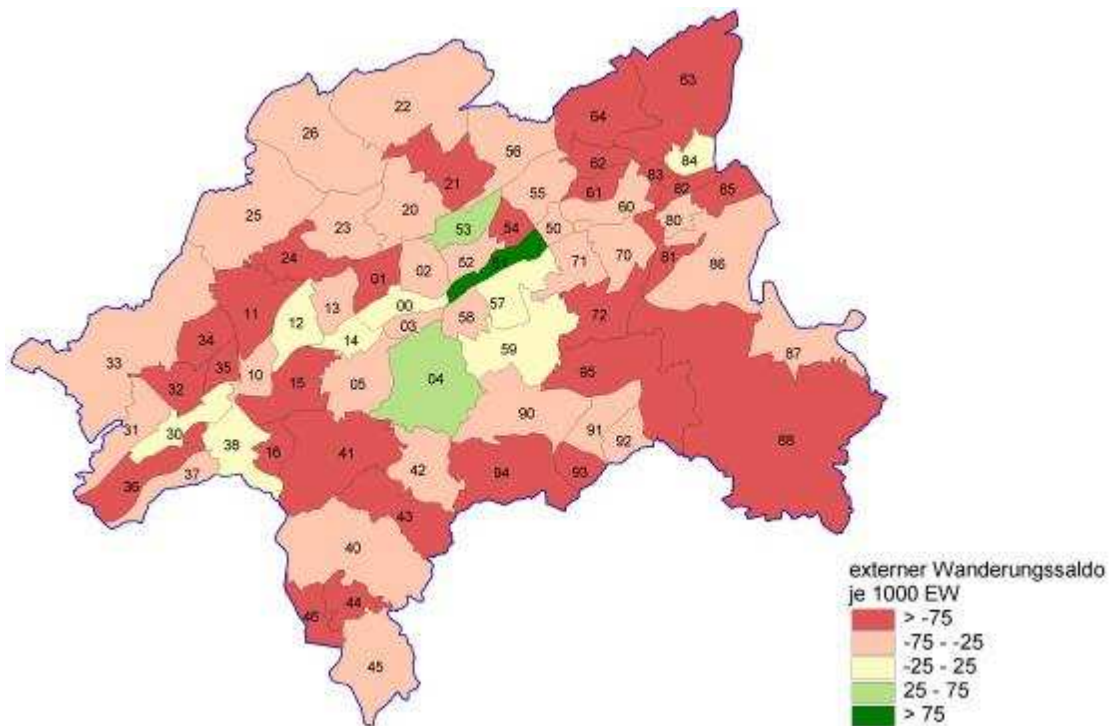
Quelle: LDS NRW

empirica

Innerhalb von Wuppertal unterscheidet sich das Wanderungsgeschehen jedoch stark. Die überwiegende Mehrheit der Quartiere verzeichnet zwischen 1995 und 2005 eine negative Wanderungsbilanz über die Stadtgrenze (vgl. Abbildung 13). Ausnahmen sind lediglich die Studentenquartiere in der Nähe von Universitätsfakultäten oder in zentraler Lage (z.B. Griffenberg, Friedrich-Engels-Allee). Durch einen ausgeglichenen externen Wanderungssaldo sind mehrere innerstädtische/zentrale Quartiere charakterisiert (z.B. Elberfeld Mitte, Vohwinkel Mitte). Diese Quartiere verdanken ihren ausgeglichenen Wanderungssaldo ebenfalls einem starken Zuzug junger Bevölkerung v.a. zwischen 20 und 30 Jahren. Damit dienen sie als erste Anlaufstation für junge externe Haushalte mit einem meist noch niedrigen Einkommen. Für diese Haushalte spielen die Nähe zur Universität, Hauptbahnhof oder Kneipenvierteln sowie der Preis eine wichtigere Rolle als die Qualität des Wohnumfelds und der Wohnungen.

Die innerstädtischen Wanderungen zeigen dagegen eine ganz andere Präferenz (vgl. Abbildung 14). Hier erfolgt eine starke Abwanderung aus den Tallagen in die Höhenlagen. Vor allem Haushalte in der Familiengründungsphase oder nach Abschluss des Studiums ziehen innerhalb der Stadt um in attraktivere Wohnlagen. Damit dienen die Tallagen als Zwischenstation für die erste eigene Wohnung, welche mit gestiegenem Einkommen später durch eine den (geänderten) Ansprüchen gerechter werdende Wohnlage ersetzt wird.

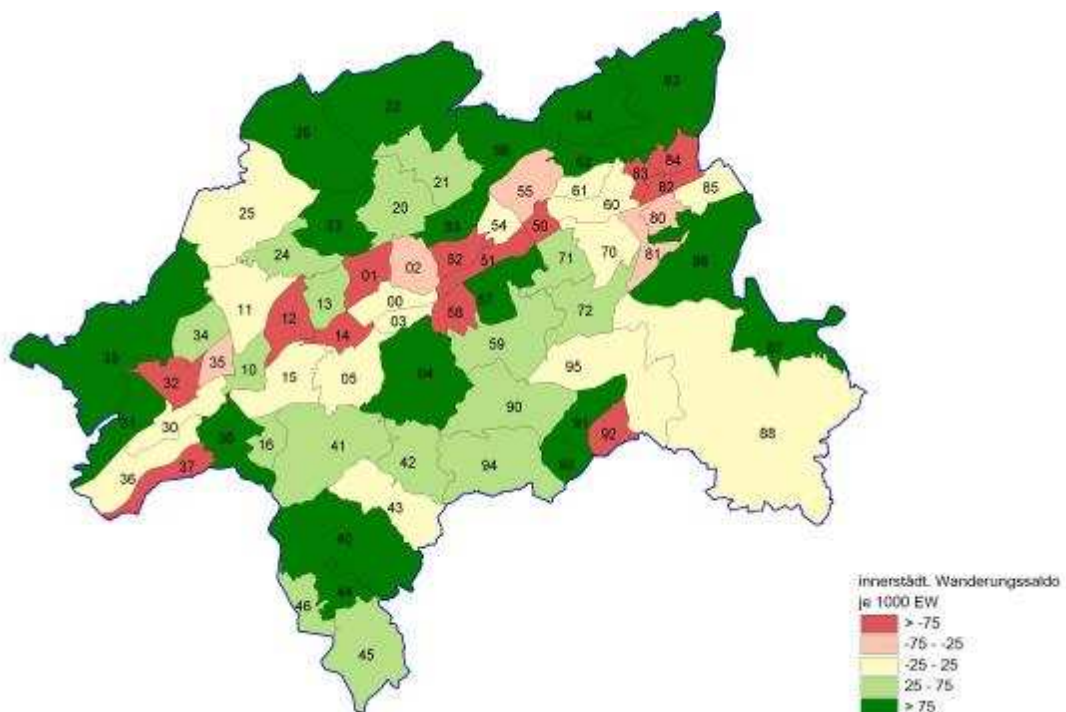
Abbildung 13: Externer Wanderungssaldo über die Stadtgrenze nach Quartieren 1995-2005



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wuppertal

empirica

Abbildung 14: Innerstädtischer Wanderungssaldo nach Quartieren 1995-2005



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Wuppertal

empirica

2.1.4 Infrastruktur und weitere für die Kommune wichtige Faktoren

Ein aufgrund der topographischen Situation insbesondere für Wuppertal wichtiger Faktor ist die Verkehrsinfrastruktur. Die enge Tallage der innerstädtischen Quartiere bedingt die Konzentration der West-Ost-Verbindungen auf eine Achse unmittelbar entlang der Wupper ohne größere Alternativverbindungen im Tal. Diese Achse besteht aus der B7, der Schwebbahnlinie und der Bahnlinie. Die B7 als Hauptverbindung für den motorisierten Individualverkehr und Busverkehr weist ein hohes Verkehrsaufkommen und dadurch eine Belastung der umliegenden Wohnquartiere auf. Alternative Straßenverbindungen im Tal gibt es nur abschnittsweise und mit einer geringeren Kapazität, so dass sich das Hauptverkehrsaufkommen auf die B7 konzentriert. Hier (z.B. Friedrich-Engels-Allee in Unterbarmen) sowie in einzelnen anderen Teilen des städtischen Straßennetzes gibt es jedoch einen Unterhaltungsstau, welcher besonders vor dem Hintergrund eines ständig steigenden Verkehrsaufkommens in absehbarer Zukunft behoben werden sollte.

Die Schwebbahn entlang der Wupper stellt in Wuppertal das wichtigste Nahverkehrsmittel mit einer hohen Taktfrequenz (alle 4 Minuten tagsüber) dar und bietet gegenüber dem PKW eine schnellere Verbindung der Tallagenquartiere. Die Bahnlinie dagegen verbindet nicht nur Elberfeld sondern auch andere Quartiere im Tal mit den umliegenden Großstädten (z.B. Düsseldorf, Köln, Hagen etc.). Dabei erhöht der Umbau des Döppersberg deutlich die Attraktivität des Bereichs zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt als Eingangsbereich der Stadt für Bahnreisende. In der Summe ist die Verkehrsanbindung im Tal mit ÖPNV sehr gut, per PKW dagegen zeitaufwendiger.

Anders sieht es auf den Höhenlagen aus: Diese sind über die A46 im Norden und A1 im Süd-Osten sehr gut per PKW erreichbar, dagegen beschränkt sich die ÖPNV-Anbindung auf einzelne Buslinien. Um von den nördlichen zu den südlichen Höhenlagen zu gelangen, ist i.d.R. eine Fahrt hinab ins Tal notwendig, so dass die Nord-Süd-Verbindungen zeitaufwendig sind. Allerdings gibt es im Westen Wuppertals mit der L74 eine gute Verbindung von Cronenberg und anderen Höhenlagen ins Tal und damit auch auf die A 46 sowie zur A535 auf die nord-westlichen Höhen.

Der geplante Fuß- und Radweg auf der stillgelegten Nordbahntrasse entlang der Nordhöhen Wuppertals wird für Fußgänger und Radfahrer eine attraktive und vor allem weitgehend ebenerdige Verbindung der verschiedenen Quartiere entlang der Strecke Nächstebreck – Vohwinkel bieten.

Zukünftig wird es verstärkt darauf ankommen, die topographisch bedingten Engpässe und langen Wege zu überwinden, die Erreichbarkeit der im Tal gelegenen Zentren von den Höhen aus zu verbessern und den Unterhaltungsstau im Straßennetz abzubauen.

Die Bildungsinfrastruktur ist in Wuppertal gut ausgebaut. An erster Stelle ist die Bergische Universität zu nennen, welche ihren Sitz in Wuppertal hat. Einzugsbereich der rund 13.000 Studierenden ist vor allem das Bergische Städtedreieck und Mettmann, aber auch aus Düsseldorf, dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Ennepe-Ruhr-Kreis kommen viele Studierende. Es handelt sich überwiegend um eine Pendler-Universität, d.h. ein größerer Teil der Studierenden lebt außerhalb Wuppertals und pendelt täglich in die Stadt. Folge ist, dass Wuppertal ein weniger ausgeprägtes studentisches Flair und einen weniger auf Studierende ausgerichteten Wohnungsmarkt als andere Studentenstädte hat. Somit kommt die Kaufkraft der Studierenden auch nur bedingt Wuppertal zugute. Hinzukommt, dass viele Akademiker nach ihrem Abschluss Wuppertal wieder verlassen, weil sie entweder kein passendes Arbeitsplatzangebot oder Wohnungsangebot finden. Hier liegt ein wesentliches Potenzial der Stadt: Gelänge es, Studenten und Absolventen über eine verbesserte Infrastruktur und attraktiveren Wohnungsmarkt stärker an Wuppertal zu binden, so hätte dies sowohl auf die Altersstruktur der Stadt als auch auf viele andere Bereiche (z.B. Haushaltssituation der Stadt, Bevölkerungszusammensetzung, Existenzgründungen, Flair...) positive Effekte.

Hinsichtlich der Schul- und Betreuungsinfrastruktur besteht in Wuppertal noch Anpassungsbedarf an die sich ändernde Nachfrage. Einerseits gehen die Schülerzahlen aufgrund des demographischen Wandels und starker Abwanderungen zurück und wächst die Gefahr unterausgelasteter Schulen und Kindergärten. Andererseits besteht ein wachsender Bedarf an Ganztagsbetreuung, unter-3-Jährigen-Betreuung und einem speziell auf Kinder von Migranten ausgerichteten Bildungsangebot. Zwar setzt der gesetzliche Bildungsauftrag den Rahmen für das Angebot an sozialer Infrastruktur, jedoch liegt es an der Stadt, diese über das festgelegte Mindestmaß auszubauen und mit dieser Prioritätensetzung die Attraktivität Wuppertals zu erhöhen und soziale Ungleichgewichte zu verringern.

Kulturell hat Wuppertal einiges zu bieten: Neben der bekannten Kunstsammlung des Von-der-Heydt-Museums werden insbesondere die lokalen Besonderheiten museal aufbereitet. Dazu zählen z.B. das Museum für Frühindustrialisierung, das Engels-Haus und das Naturkunde-Museum. Opern- und Schauspielproduktionen sowie Kammerkonzerte werden im Opernhaus in Barmen, im Schauspielhaus in Elberfeld, im Kinder- und Jugendtheater sowie z.T. in der historischen Stadthalle am Johannisberg dargeboten. Daneben gibt es auch ein Marionetten-Theater. Weltberühmt ist das Tanztheater Pina Bausch, welches auch zahlreiche Gäste von außerhalb Wuppertals anzieht. Ein an Bedeutung gewinnender Schwerpunkt in Wuppertal ist Musik: Neben Konzerten des Sinfonieorchesters kann die Wuppertaler Bevölkerung auch selbst musikalisch tätig werden über Angebote der Musikschule und Volkshochschule sowie über ein Außeninstitut der Musikhochschule Köln in Wuppertal. Darüber hinaus bieten die Bergische Musikschule, die Wuppertaler Musikhochschule, der Stadtbetrieb Schulen und sechs Grundschulen in einem Kooperationsprojekt Schülern die Möglichkeit, nachmittags an zusätzlichen Musikkursen in den Schulen teilzunehmen. Dadurch wird Nachmittagsbetreuung mit musikalischer Bildung sinnvoll verknüpft.

Weitere Freizeitangebote in Wuppertal umfassen z.B. zahlreiche Wander- und Ausflugsmöglichkeiten in der Umgebung, z.B. Wuppertaler Zoo, Natur-Hochseilgarten oder Station Natur und Umwelt, welche vor allem Kindern die Natur näher bringt und Umweltprobleme erklärt. In diesen naturnahen Angeboten, welche die landschaftlichen Reize Wuppertals aufgreifen, liegt eine besondere Stärke. Weitere Freizeitangebote bieten z.B. die kulturelle Jugendbildung (von Sportkursen über Kreativangebote bis hin zu PC- oder Sprachkursen), der Familienclub Wuppertal (z.B. Zooführungen, Kindertheater, gemeinsame Wanderungen), die 46 Kinder- und Jugendeinrichtungen oder die 250 Vereine der Stadt.

Insgesamt ist damit das Freizeitangebot auf gesamtstädtischer Ebene umfangreich und trägt zur Verbesserung der Lebensqualität in Wuppertal bei.

2.1.5 Finanzausstattung der Gemeinde

Das Ergebnis der rückläufigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung und tiefgreifenden Veränderungen der Bevölkerungs- und Sozialstruktur in Wuppertal ist eine ernste Strukturkrise des städtischen Haushalts. Über die sinkende Einwohnerzahl und die sinkende örtliche Wertschöpfung sind auch die Einnahmen der Stadt rückläufig, da sie weniger Schlüsselzuweisungen und Gewerbesteuer erhält. Die fixen Kosten Wuppertals müssen somit durch immer weniger Einwohner finanziert werden. Gleichzeitig steigen mit zunehmender Arbeitslosigkeit und Unterstützungsbedürftigkeit der privaten Haushalte die Ausgaben der Stadt.

Dementsprechend ergab sich in Wuppertal mit Abschluss des Haushaltsjahres 2004 auch ein Fehlbetrag von 376 Mio. Euro, in 2005 sogar von 519 Mio. Euro³. Im aktuellen 2-Jahres-Haushaltsplanentwurf stehen für das Jahr 2006 im Verwaltungshaushalt 915 Mio. Euro Einnahmen 1.369 Mio. Euro Ausgaben gegenüber. Für 2007 sind dies 942 Mio. Euro gegenüber 1.597 Mio. Euro⁴. Damit übersteigen die Ausgaben bei weitem die Einnahmen. Der Vermögenshaushalt umfasst rund 120 Mio. Euro (2006) bzw. 95 Mio. Euro (2007), davon 86 bzw. 71 Mio. Euro Investitionen. Gleichzeitig wurde eine Kreditaufnahme von 26 Mio. Euro (2006) bzw. 24 Mio. Euro (2007) zur Finanzierung der Mehrausgaben geplant. Es bleibt insgesamt ein strukturelles Defizit (Fehlbedarf) von 144 Mio. Euro in 2006 und 135 Mio. Euro in 2007. Auch für die Folgejahre ist weiterhin ein hohes strukturelles Defizit eingeplant (2008: 115 Mio. Euro, 2009: 119 Mio. Euro, 2010: 114 Mio. Euro), so dass ein ausgeglichener Haushalt in absehbarer Zeit nicht erreicht wird. Allerdings ist geplant, die Nettoneuverschuldung gegenüber dem derzeitigen Stand trotz etwa gleich bleibend hoher

³ Vgl. Slawik, J. (2005): Rede des Stadtkämmerers zur Einbringung des Haushaltsplanentwurfs 2006/2007 am 12.09.2005

⁴ Vgl. Oberbürgermeister P. Jung (2005): Rede anlässlich der Einbringung des Haushaltsplanentwurfs 2006/2007 vor dem Rat der Stadt am 12. September 2005.

Kreditaufnahme durch eine steigende Tilgung zu senken. Die Vorgabe der Kommunalaufsicht im Rahmen des Haushaltssicherungskonzeptes, dass eine Nettoneuverschuldung für den unrentierlichen Bereich zukünftig nicht mehr zulässig ist, wird den Planungen zufolge eingehalten.

In der Konsequenz aus dieser Haushaltslage sieht sich die Stadt gezwungen, Ausgaben einzufrieren, strukturelle Einsparungen vorzunehmen, einen sozialverträglichen Personalabbau bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung durchzuführen und neue Aufgaben sowie weitere freiwillige Leistungen zu vermeiden. Trotz dieser Einschränkungen legt die Stadt eine Priorität auf eine zukunftsorientierte Strukturpolitik, für welche trotz angespannter Haushaltslage Gelder bereitgestellt werden. Die Prioritäten bei der Finanzierung freiwilliger Maßnahmen liegen im aktuellen Haushaltsplanentwurf somit auf der Schaffung neuer Gewerbeparks und Vermarktung städtischer Flächen, aber auch im Kulturbereich (z.B. Opernhaus, Haus der Jugend Barmen, Schwimmoper), Schulbereich, der REGIONALE 2006 und beim Ausbau der Schwebebahn. Zu den Prioritäten zählt ebenfalls der Stadtumbau West, für welchen bis 2010 ein kommunaler Eigenanteil von rund 3,3 Mio. Euro vorgesehen ist.

Da die Einnahmenseite über Gewerbesteuer und Mittelzuweisungen durch Bund und Land nur bedingt beeinflussbar sind, bleibt der Kommune zur Finanzierung dieser angestrebten Projekte somit nur eine Prioritätenverschiebung auf der Ausgabenseite und damit Kürzungen in anderen Bereichen.

Insgesamt ist die städtische Investitionstätigkeit jedoch auf einem historisch niedrigen Stand, da in der vorläufigen Haushaltsführung vorwiegend nur gesetzliche und vertragliche Verpflichtungen erfüllt und unabweisbare Ausgaben getätigt werden dürfen. Damit sind die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sehr eingeschränkt.

Vor dem Hintergrund des insgesamt jedoch großen Volumens des städtischen Haushalts bedeutet jedoch auch ein nur kleiner Prozentsatz von frei zur Verfügung stehenden Geldern einen gewissen Handlungsspielraum. Es liegt in der Prioritätensetzung der Kommune, wie dieser effektiv genutzt werden kann.

2.1.6 Bestehende gesamtstädtische Planungen

Die gesamtstädtischen Planungen werden derzeit vor allem durch die REGIONALE 2006 geprägt, deren Projekte zum Teil auch noch über das Finale-Jahr 2006 hinausreichen. Bei der REGIONALE 2006 handelt es sich um ein zeitlich befristetes Förderprogramm des Landes NRW, welches die Kooperation im Bergischen Städtedreieck – d.h. zwischen Wuppertal, Solingen und Remscheid – stärken und darüber die Entwicklung der Region fördern soll. Das gemeinsame Ziel ist die Stärkung und Profilierung der Region. Seit 2001 wurden gemeinsam strukturwirksame Projekte aus den

Bereichen Wirtschaft, Kultur, Natur und Städtebau geplant und realisiert. Dazu wurde ein Netzwerk aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wissenschaft, Institutionen und Zivilgesellschaft etabliert.

Das zentrale Projekt der REGIONALE 2006 in Wuppertal ist die Umgestaltung des Döppersberg. Dabei soll es zu einer städtebaulichen und funktionalen Verknüpfung der Innenstadt mit dem Bahnhofsvorplatz kommen. Dazu wird die Bundesstraße 7 abgesenkt und statt des bisherigen Fußgängertunnels eine breite oberirdische Fußgängerüberführung gebaut. Aufgrund längerer Planungs- und Vorbereitungszeiten wird sich die Bauphase noch mehrere Jahre hinziehen.

Der zweite Schwerpunkt der REGIONALE 2006 in Wuppertal ist die Gestaltung der Talachse entlang der Wupper. Der Zugang zur Wupper als Rückgrat der Stadt soll wieder ermöglicht werden und dazu attraktive Grün- und Freiflächen am Wasser geschaffen werden. Gleichzeitig wird entlang dieser Talachse auch die „Kulturachse Barmen“ gestärkt, indem vorhandene kulturelle Einrichtungen, wie das Opernhaus, das Engelshaus oder das Historische Zentrum, in einen städtebaulichen Zusammenhang gestellt und zum Teil saniert und umstrukturiert werden.

Neben diesen zentralen Projekten ist die REGIONALE 2006 in Wuppertal auch mit dem Programm Soziale Stadt eng verknüpft. So z.B. ein Konzept für leerstehende Ladenlokale entwickelt. Über eine attraktive Schaufenstergestaltung wird der negative Effekt eines Ladenleerstands überdeckt und über eine Herrichtung leerstehender Ladenlokale mittels Qualifizierungsmaßnahmen für junge Menschen soll die Vermietbarkeit erhöht werden.

Wuppertal ist seit 1998 mit dem Stadtteil Ostersbaum am Programm Soziale Stadt beteiligt, zur Zeit wird auch der Stadtteil Oberbarmen-Wichlinghausen aufgenommen. Ziel ist sowohl die Verbesserung der sozialen Situation von Bürgern und insbesondere der Entwicklungschancen von Kindern und Jugendlichen als auch die Verbesserung der städtebaulichen Qualität und ökonomischen Situation der Betriebe. Dazu werden in Ostersbaum bspw. die Treppen neu inszeniert, eine Geschichtswerkstatt unterstützt, eine Serviceagentur zur beruflichen Qualifizierung junger Frauen und Unterstützung von Bürgern und Betrieben aus dem Stadtteil gegründet, Maßnahmen zur Sucht- und Kriminalitätsprävention sowie zur Stärkung familiärer Bindungen in einer Grundschule etabliert, eine Kinderkantine und Stadtteilspiele eingeführt und ein Park umgestaltet. In Oberbarmen-Wichlinghausen wurde Anfang 2007 ein Handlungsprogramm zur Sozialen Stadt verabschiedet, in dem die Ziele und Handlungsfelder definiert wurden.

Diese Maßnahmen werden nun durch das Programm Stadtumbau West ergänzt, welches sich auf die Quartiere Unterbarmen, Arrenberg und die Nordstadt konzentriert. Der ursprünglich ebenfalls aufgenommene Stadtteil Oberbarmen-Wichlinghausen wird nun in die Soziale Stadt überführt.

Insgesamt setzen diese Planungen an den zentralen Handlungs- und Problemfeldern der Stadt an. Symbolträchtige und identitätsstiftende Projekte wie der Döppersberg als Eingangstor zur Innenstadt

oder der Zugang zur Wupper werden angegangen und sind prinzipiell positiv für die Stadtentwicklung zu bewerten. Gleichzeitig binden sie für einen längeren Zeitraum finanzielle Mittel, z.T. auch deutlich mehr als eingeplant. Es wurden eindeutig Prioritäten formuliert, was vor dem Hintergrund einer angespannten finanziellen Haushaltssituation dem „Gießkannenprinzip“ vorzuziehen ist. Allerdings wird damit natürlich das Fehlen dieser Mittel an anderer Stelle in Kauf genommen, was teilweise zu Konflikten führt. Folge ist u.a. auch, dass Projekte, die z.B. in den Stadtumbau West-Quartieren eingeplant waren, aufgeschoben werden müssen (z.B. Umbau Friedrich-Engels-Allee in Unterbarmen). Damit kommt es zum Teil zu einer gegensätzlichen Wirkung.

2.1.7 Wohnungsmarkt: geringer EZFH-Anteil und hoher Leerstand im Geschoss

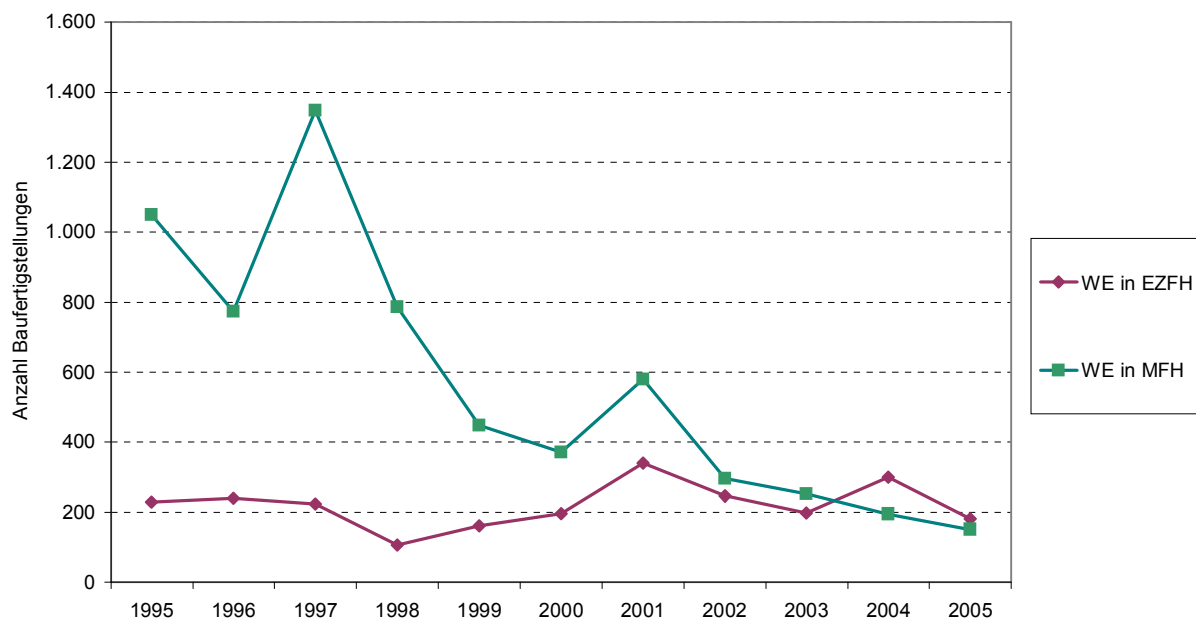
2.1.7.1 Bautätigkeit

Das zuvor dargestellte Wanderungsgeschehen ist eng mit der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt verknüpft. Wie in den meisten anderen größeren Städten kam es auch in Wuppertal zu einer verstärkten Abwanderung in die Umlandgemeinden in Phasen mit einer hohen Baukonjunktur (Mitte/Ende 1990er Jahre). Dagegen ging mit der deutschlandweit festzustellenden rückläufigen Bautätigkeit seit Ende der 1990er Jahre auch in Wuppertal eine verringerte Umlandwanderung einher. Die rückläufige Bautätigkeit bezieht sich allerdings nur auf Geschosswohnungen: Während 1997 noch knapp 1.700 WE fertig gestellt wurden, waren es 2005 nur noch 150 WE. Der Ein- und Zweifamilienhausbau unterlag dagegen geringeren Schwankungen und bewegte sich zwischen 100 und 300 WE/Jahr und damit auf einem deutlich niedrigeren Niveau als der Geschosswohnungsbau. Erst in den letzten Jahren werden etwa gleich viele Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern gebaut.

Im Vergleich mit anderen Großstädten und Nachbargemeinden liegt Wuppertal bei den Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit 0,8 WE je 1000 Einwohner (Durchschnitt 2001-2005) im Mittelfeld (vgl. Abbildung 17). In der Nachbargemeinde Solingen ist die Bautätigkeit etwa vergleichbar mit Wuppertal, in Remscheid und Hagen liegt sie mit 0,95 WE je 1000 Einwohner etwas höher. Dortmund dagegen zeichnet sich durch ein deutlich höheres Baufertigstellungsniveau aus (1,45 WE je 1000 Einwohner). Ausgehend von einer ähnlichen Lage wie Wuppertal konnte Dortmund mit dieser aktiven Baulandpolitik die Umland-Wanderung deutlich reduzieren und den Bevölkerungsrückgang erfolgreich stoppen. Auch bei der Nachbargemeinde Remscheid, an die Wuppertal netto am meisten Einwohner verliert, zeigt sich dieser enge Zusammenhang zwischen Baulandausweisungen und Wanderungsgeschehen. Allerdings hat nicht nur Dortmund seine Bautätigkeit ausgeweitet, auch Wuppertal ist gegenüber der zweiten Hälfte der 1990er Jahre (0,5 WE je 1000 Einwohner, vgl. Abbildung 16) deutlich aktiver. Zuletzt (2005) lagen die

Baufertigstellungen sogar bei 1,1 WE je 1000 Einwohner. Diese Entwicklung ist zu begrüßen, da sie Haushalten, welche Eigentum bilden möchten, Alternativen zu den Umlandgemeinden bietet. Allerdings ist Wuppertal trotzdem noch weit vom Niveau Dortmunds entfernt und benötigt zur merklichen Reduzierung der Stadt-Umland-Wanderungen eine weitere Steigerung der Baufertigstellung.

Abbildung 15: Baufertigstellungen in Wuppertal 1995 bis 2005



Quelle: LDS NRW

empirica

Abbildung 16: Fertiggestellte WE p.a. in EZFH im Vergleich 1996 bis 2000

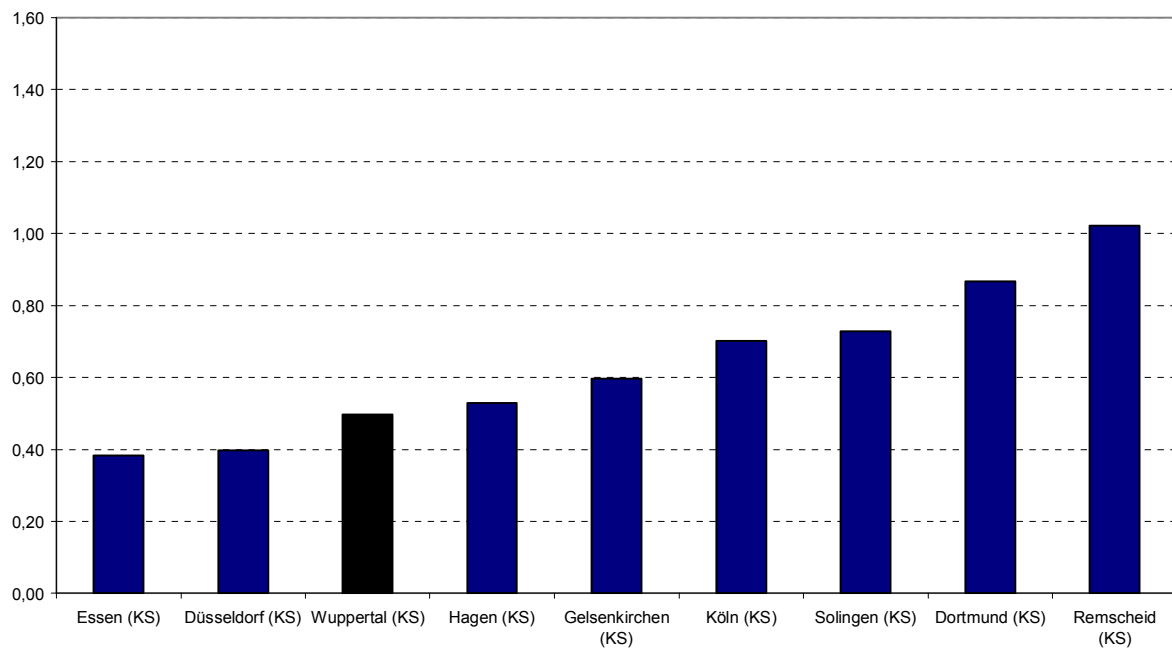
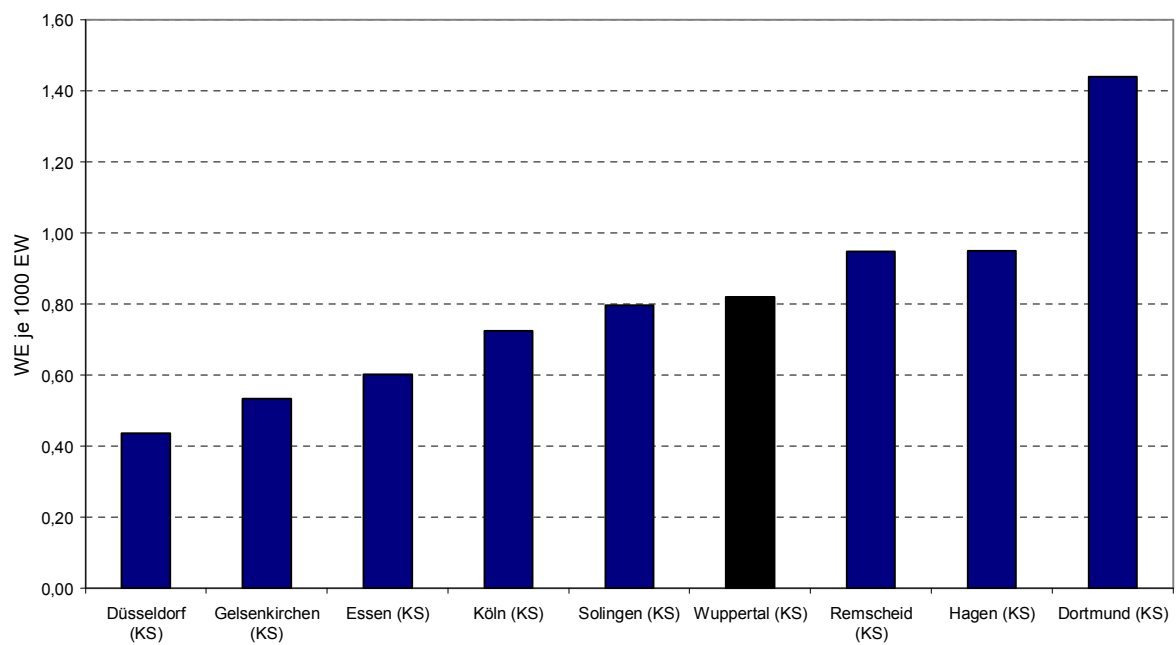


Abbildung 17: Fertiggestellte WE p.a. in EZFH im Vergleich 2001 bis 2005



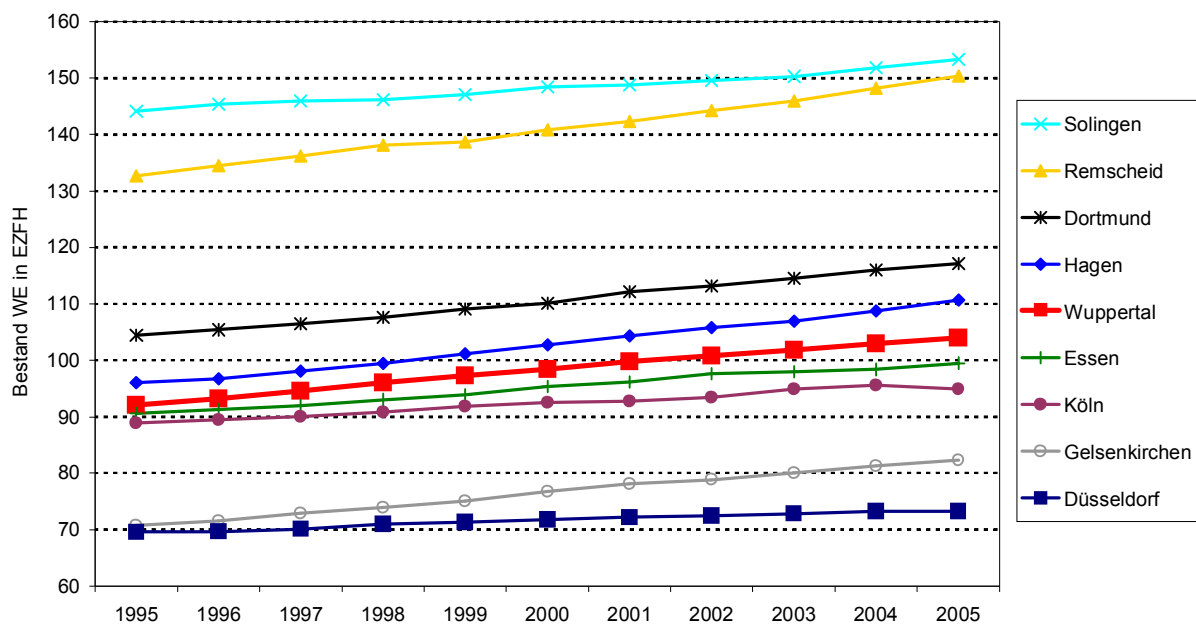
Quelle: LDS NRW

empirica

2.1.7.2 Wohnungsbestand

Im Vergleich zu anderen Städten der Region hat Wuppertal einen niedrigen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Von den insgesamt rund 188.000 Wohneinheiten in Wuppertal liegen nur rund 37.300 in Ein- und Zweifamilienhäusern (2005). Dies entspricht 19,9% und damit deutlich weniger als dem Landesdurchschnitt mit 42,8%. Zwar ist in Großstädten prinzipiell ein geringerer Anteil an Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern normal, jedoch liegt der Anteil in Wuppertal auch unterhalb des Wertes vergleichbarer Großstädte der Region. Während bspw. die Umlandgemeinden Solingen und Remscheid rund 150 WE in EZFH pro 1000 Einwohner aufweisen, liegt der Bestand an WE in EZFH in Wuppertal mit rund 100 WE rund ein Drittel niedriger und damit nur knapp oberhalb des Niveaus von deutlich größeren Städten wie Köln oder Essen (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1000 Einwohner in Wuppertal 1995-2005



Quelle: LDS NRW

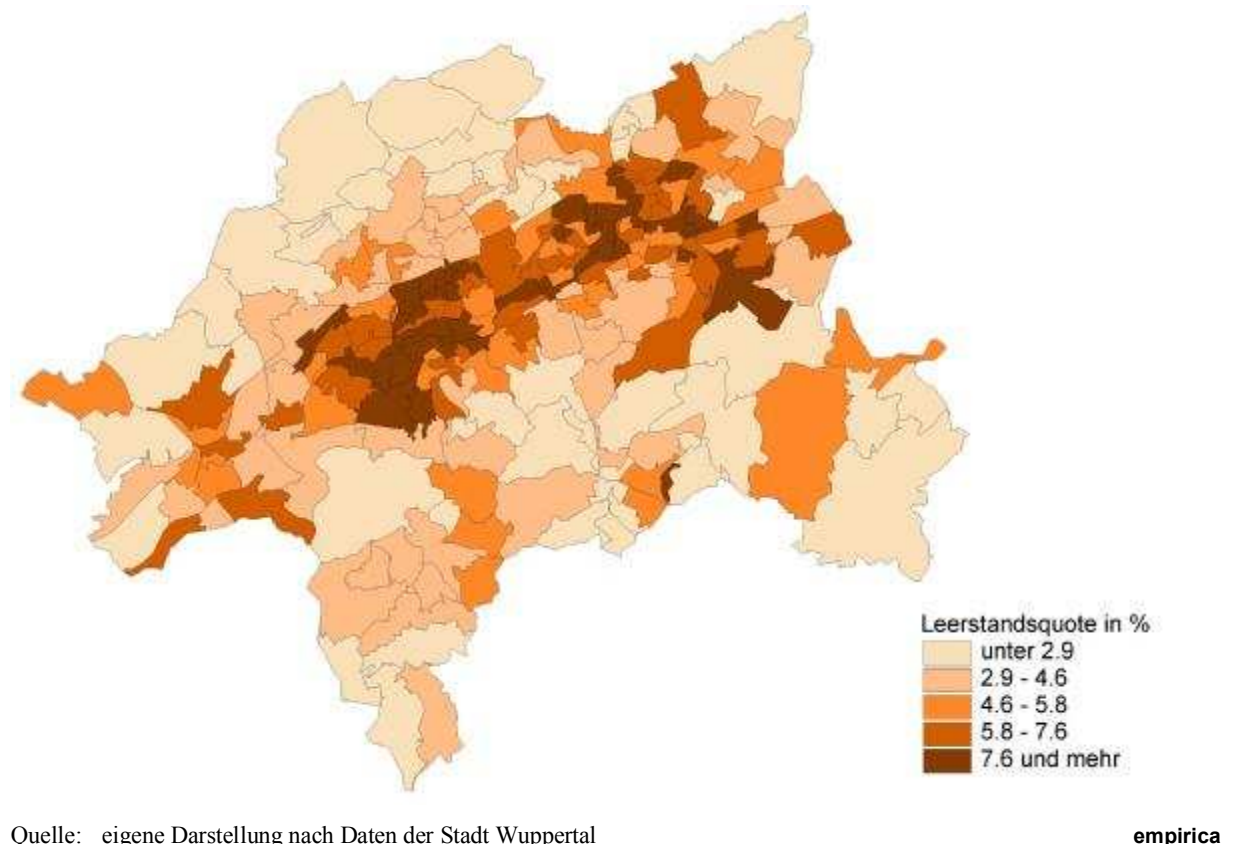
empirica

2.1.7.3 Wohnungsleerstand

Die letztmalig in 2003 durchgeführte Leerstandsmessung ergab eine Leerstandsquote von 5,8% im Durchschnitt des gesamten Gemeindegebietes. Dies entspricht rund 11.100 Wohneinheiten. Von diesen standen rund 5.600 Wohneinheiten und damit die Hälfte länger als 3 Monate leer. Eine Unterscheidung nach Gebäudearten zeigt erwartungsgemäß einen mit 6,7% deutlich höheren Leerstand von Geschosswohnungen als von Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (1,9%). Die aktuell höchsten Leerstandsquoten befinden sich eindeutig in den Tallagen (vgl. Abbildung 19).

Gegenüber den Vorjahren ist die Leerstandsquote deutlich angestiegen (2001: 4,3%; 2002: 5,2%). Grund ist sowohl der Bevölkerungsrückgang als auch der Neubau von allein 600 Wohneinheiten in 2002. Dabei kam es in allen Stadtbezirken mit Ausnahme von Heckinghausen zu einem Anstieg der Leerstände, besonders stark sind die Zuwächse in den Stadtbezirken Elberfeld, Elberfeld-West und Barmen und damit in den Tallagen.

Abbildung 19: Leerstandsquote nach Stimmbezirken in Wuppertal (2003)

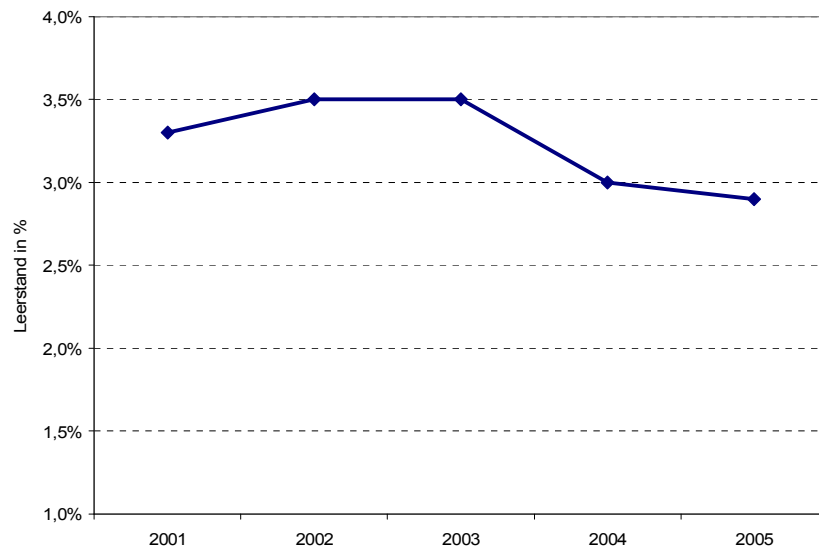


Diese Angaben können durch den empirica-Leerstandsindex ergänzt und aktualisiert werden. Allerdings beruht dieser Index auf einer anderen Methodik, indem die bei der Techem AG anfallenden Heizkostenabrechnungen zu jeder Wohnung, die nicht vermietet ist, berücksichtigt werden. Damit umfasst die so ermittelte Leerstandsquote nur die „marktaktiven“ Wohnungen, für die der Vermieter noch Betriebskosten zahlt, weil er Vermietungschancen sieht, so dass die Leerstandsquote insgesamt niedriger ausfällt als die von der Stadt Wuppertal ermittelten Daten. Die Stärke des empirica-Leerstandsindex liegt deshalb vor allem im interkommunalen und zeitlichen Vergleich von Strukturen, da deutschlandweit die Daten mit derselben Methodik erhoben werden.

Die so ermittelte Leerstandsquote von marktaktiven Geschosswohnungen in Wuppertal liegt mit 2,9% leicht oberhalb des westdeutschen Durchschnitts von 2,5% und etwas unterhalb des NRW-Durchschnitts von 3,3% (2005). Im Vergleich zu den Vorjahren ist die Leerstandsquote derzeit wieder rückläufig in Wuppertal. Allerdings gibt es je nach Wohnungsgröße unterschiedliche Tendenzen. Einerseits konnten vor allem in kleineren Wohnungen unter 60qm Leerstände in größerem Umfang

abgebaut werden, andererseits haben die Leerstände in Wohnungen mit einer Fläche zwischen 80 und 100qm leicht zugenommen. Das größte Leerstandsrisiko liegt aber weiterhin bei kleinen Wohnungen unter 50qm.

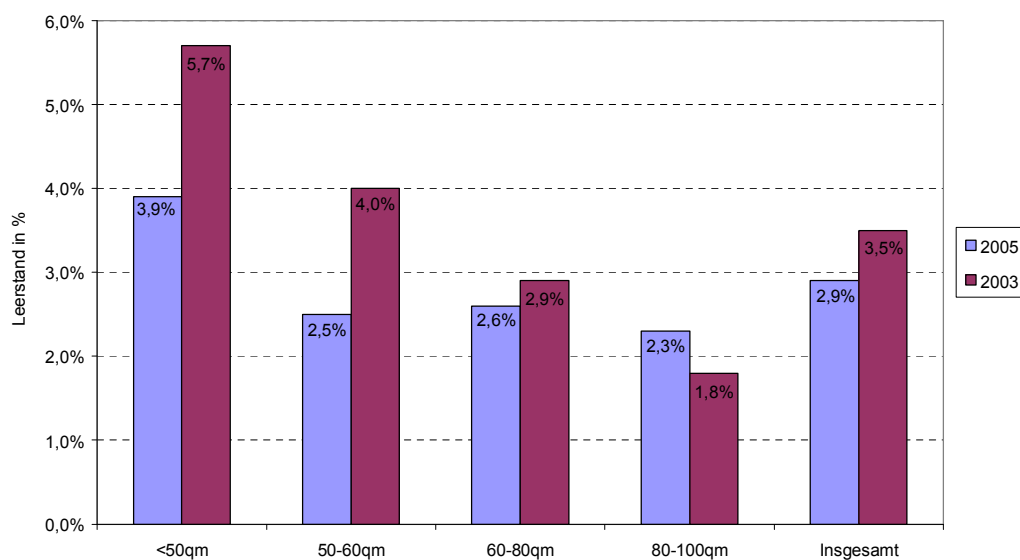
Abbildung 20: Leerstandsquote von marktaktiven Geschosswohnungen in Wuppertal 2001-2005



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

empirica

Abbildung 21: Leerstandsquote von marktaktiven Geschosswohnungen nach Wohnungsgröße in Wuppertal 2003 und 2005



Quelle: Techem-empirica-Leerstandsindex

empirica

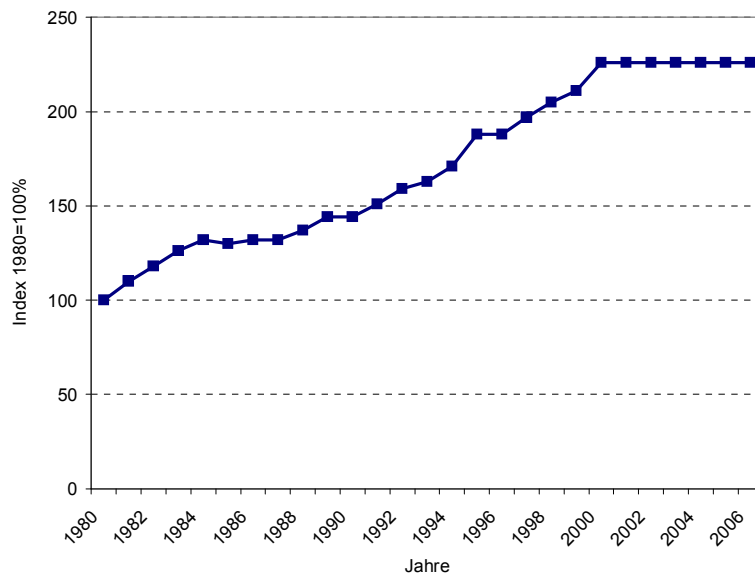
2.1.7.4 Preisentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene

Die Entwicklung des Preisniveaus auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt weist für alle **Einfamilienhäuser zwischen 2001 und 2004 einen Preistrückgang** mit anschließender leichter Erholung der Preise auf (vgl. Abbildung 23):

- Die tatsächlichen Verkaufspreise für **gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (fEFZH)** sanken in den Jahren 2000 bis 2004 von 320.000,-Euro auf 285.000 Euro. In den Jahren 2005 und 2006 gab es dagegen einen deutlichen Anstieg auf rund 380.000,- Euro.
- **Doppelhaushälften (DHH) im Bestand** sanken ebenfalls in ihrem Preisniveau zwischen 2001 und 2005 von rund 250.000,- Euro auf 220.000,-Euro und stiegen in 2006 wieder leicht an auf rund 230.000,-Euro.
- Auch **Reihenhäuser (RH) im Bestand** verzeichneten einen Preistrückgang von 220.000,-Euro auf 190.000,-Euro und stiegen im Jahr 2006 wieder leicht auf 200.000,-Euro an.
- Der Preis für **Neubauobjekte** (sowohl RH als auch DHH) liegt rund 30.000,- Euro oberhalb der Preise für Bestandsobjekte und verläuft weitgehend parallel zu diesen.
- Die übliche Bandbreite (80% aller Objekte) der *Angebotspreise* für **alle Einfamilienhäuser** auf dem Markt (RH, DHH, fEFH) reicht von knapp 150.000,- bis rund 430.000,- Euro (vgl. Abbildung 24). Extremwerte reichen von rund 10.000,-Euro für sehr einfache, unsanierte Bestandsobjekte bis über eine Millionen Euro für Villen in beliebten Wohnlagen.

Auch der Markt für gebrauchte **Eigentumswohnungen** verzeichnet seit dem Jahr 2001 einen Preistrückgang von 1.230,-Euro/qm auf aktuell 1.050,-Euro/qm. Zwischen 2005 und 2006 haben sich die Preise allerdings wieder stabilisiert. Bei Neubau-Eigentumswohnungen schwankten die Preise seit 1995 um ein Niveau von rund 2.000,-Euro/qm mit wieder leicht steigender Tendenz in 2006. 80% aller im Jahr 2006 angebotenen Eigentumswohnungen (Neubau + Bestand) lagen zwischen 600 und 2.000,-Euro/qm.

Abbildung 22: Entwicklung der Grundstückspreise in Wuppertal (Index: 1980=100)



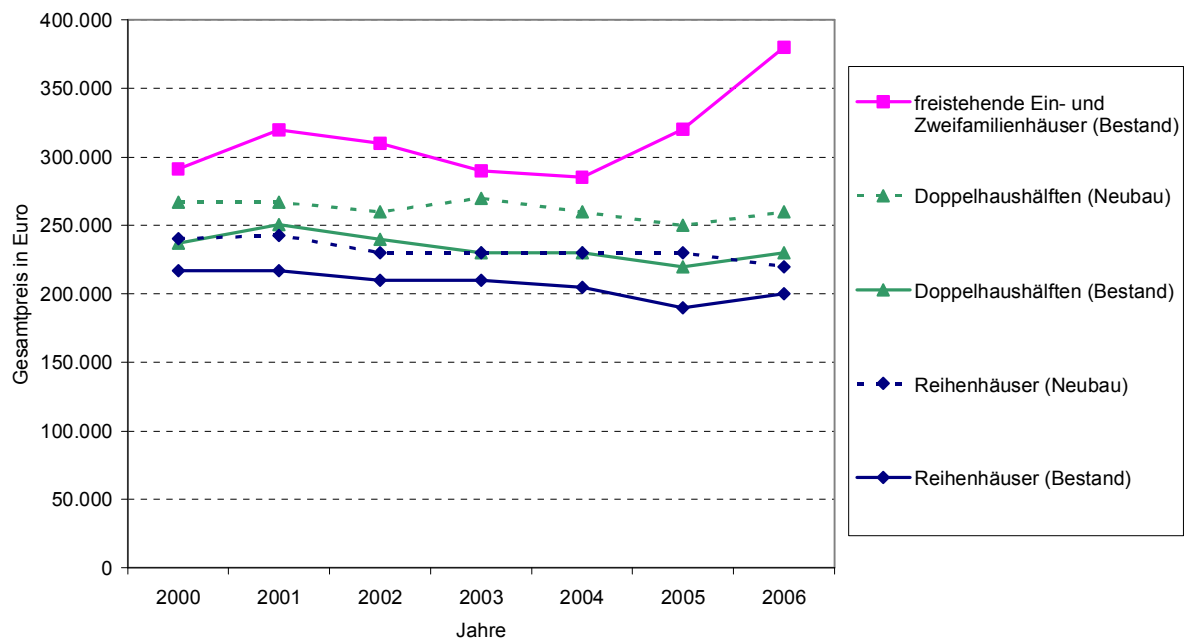
Quelle: eigene Darstellung (Daten Gutachterausschuss Wuppertal)

empirica

Das Preisniveau für unbebaute **Wohnungsbaugrundstücke** auf Basis der Bodenrichtwerte stieg bis zum Jahr 2000 stark an und stagniert seitdem auf einem Niveau von rund 250,-Euro/qm in mittleren Lagen (vgl. Abbildung 22). Die Bandbreite der Preise reicht von 110,-Euro/qm bis 330,-Euro/qm. Grund für die Stabilisierung der Preise sind die in den letzten Jahren höheren Baulandausweisungen als in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, so dass über eine Angebotsausweitung sich der Markt entspannt. Dies erklärt auch den leichten Preisrückgang bei Einfamilienhäusern in den Jahren 2001 bis 2004/5.

Mietwohnungen werden in Wuppertal zu durchschnittlich 5,30 Euro/qm angeboten. Die Bandbreite von 80% aller Objekte liegt bei 4,40 Euro/qm bis 6,90 Euro/qm (vgl. Abbildung 27).

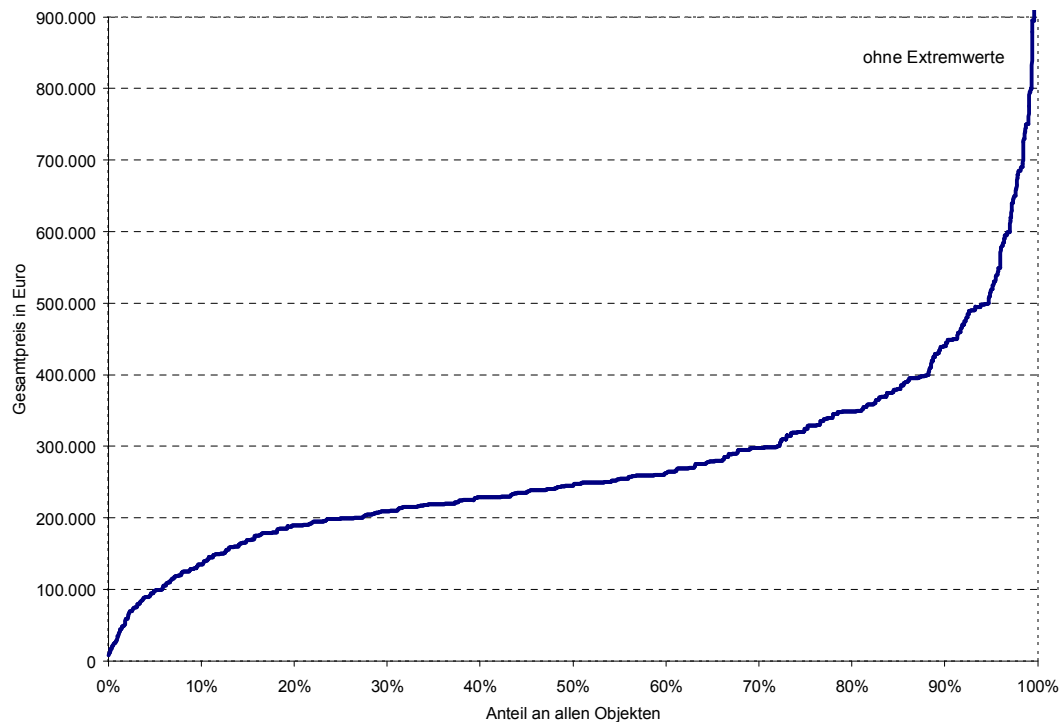
Abbildung 23: Kaufpreisentwicklung für Einfamilienhäuser in Wuppertal 2000-2006



Quelle: eigene Darstellung (Daten Gutachterausschuss Wuppertal)

empirica

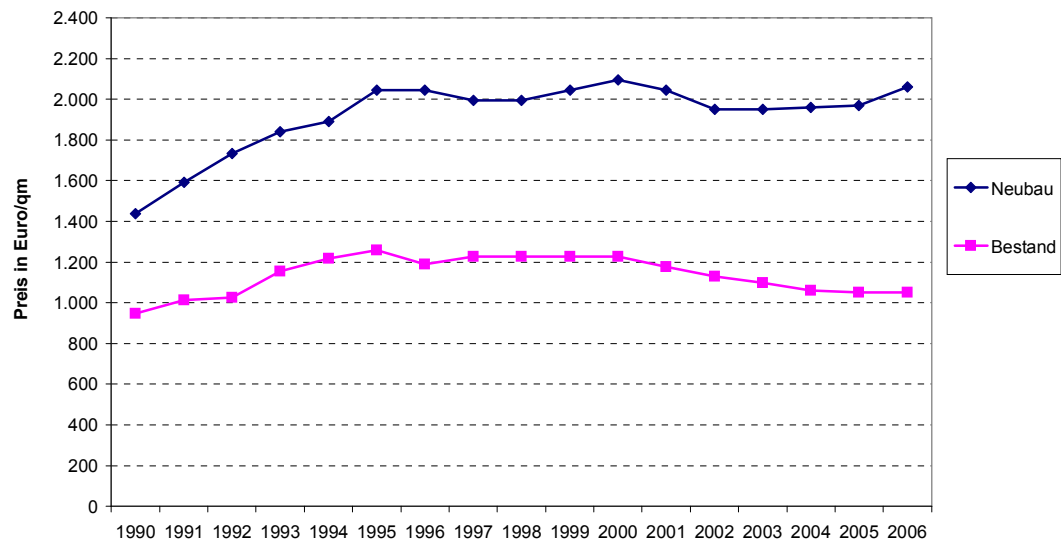
Abbildung 24: Angebotspreise für Einfamilienhäuser (Bestand+Neubau) 2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

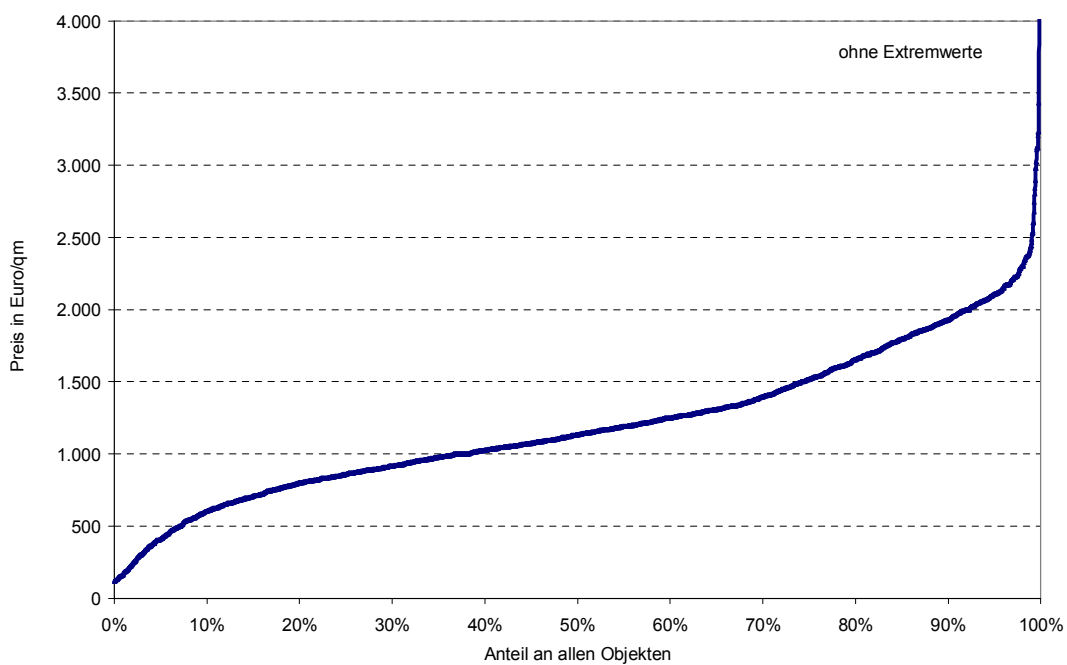
Abbildung 25: Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Wuppertal



Quelle: eigene Darstellung (Daten Gutachterausschuss Wuppertal)

empirica

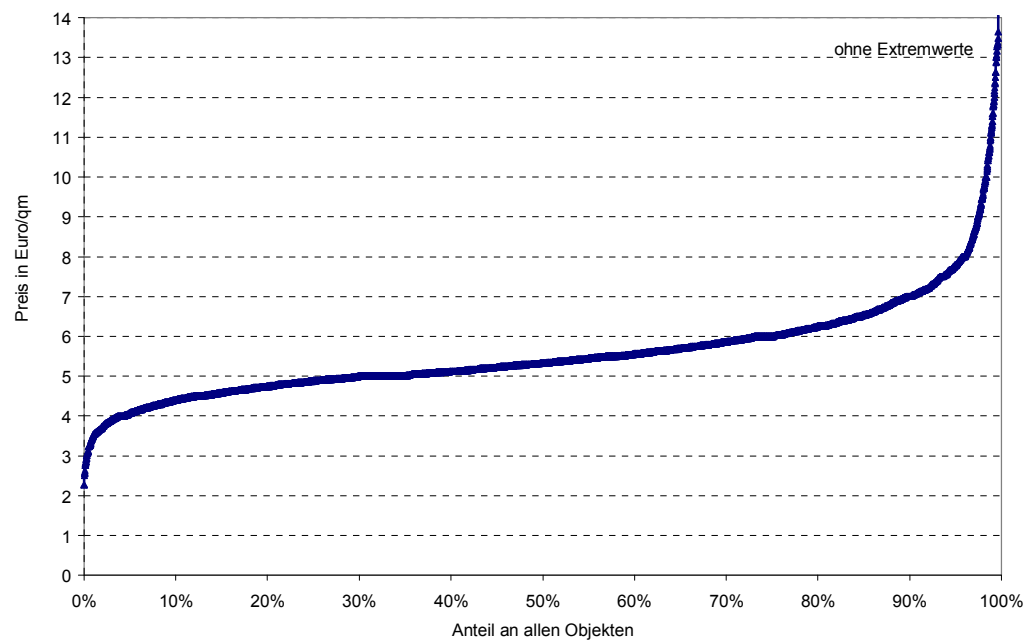
Abbildung 26: Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Bestand+Neubau) in Wuppertal 2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 27: Angebotspreise für Mietwohnungen (Bestand+Neubau) in Wuppertal 2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

2.1.7.5 Innerstädtische und regionale Preisunterschiede am Wohnungsmarkt

Innerhalb Wuppertals ist ein deutliches Preisgefälle von den Höhenlagen zu den Tallagen festzustellen (vgl. Abbildung 29). Grundlage der Auswertung sind im Internet veröffentlichte und in der empirica-Preisdatenbank aufgenommene Immobilieninserate mit adressgenauen Angaben. Deren Abweichungen zum gesamtstädtischen Mittelwert werden je Marktsegment errechnet und klassifiziert. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Höhenlagen in ihrem Preisniveau i.d.R. 15-50% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegen und die Tallagen dagegen durchschnittlich bis unterdurchschnittlich (z.B. Oberbarmen: -5% bis -15%, vereinzelt bis -25%) sind.

Im Vergleich zu den Umlandgemeinden liegt das Preisniveau für Wohnbauland in mittleren Lagen Wuppertals mit 250,- Euro/qm überdurchschnittlich hoch (vgl. Abbildung 28). Lediglich in Solingen und Düsseldorf sind Grundstücke teurer. Die Preise für Einfamilienhäuser (alle Marktsegmente zusammengefasst) bewegen sich dagegen mit 249.000,- Euro auf einem mittleren Niveau. Günstigere Einfamilienhäuser werden bspw. in Remscheid und Hagen angeboten, teurere Objekte dagegen in Velbert und Schwelm. Ein vergleichbares Angebotspreisniveau verzeichnen z.B. Solingen und Sprockhövel. Das Mietpreisniveau Wuppertals liegt im Durchschnitt auf einem etwas niedrigeren Niveau als das der Umlandgemeinden: Während in Wuppertal im Schnitt 5,47 Euro/qm verlangt werden, sind es in Solingen, Velbert, Schwelm und Sprockhövel ca. 0,2 bis 0,9 Euro/qm mehr, Remscheid dagegen ist etwa vergleichbar. Damit liegt das Preisniveau über 2,20 Euro/qm günstiger als im nahe gelegenen Düsseldorf.

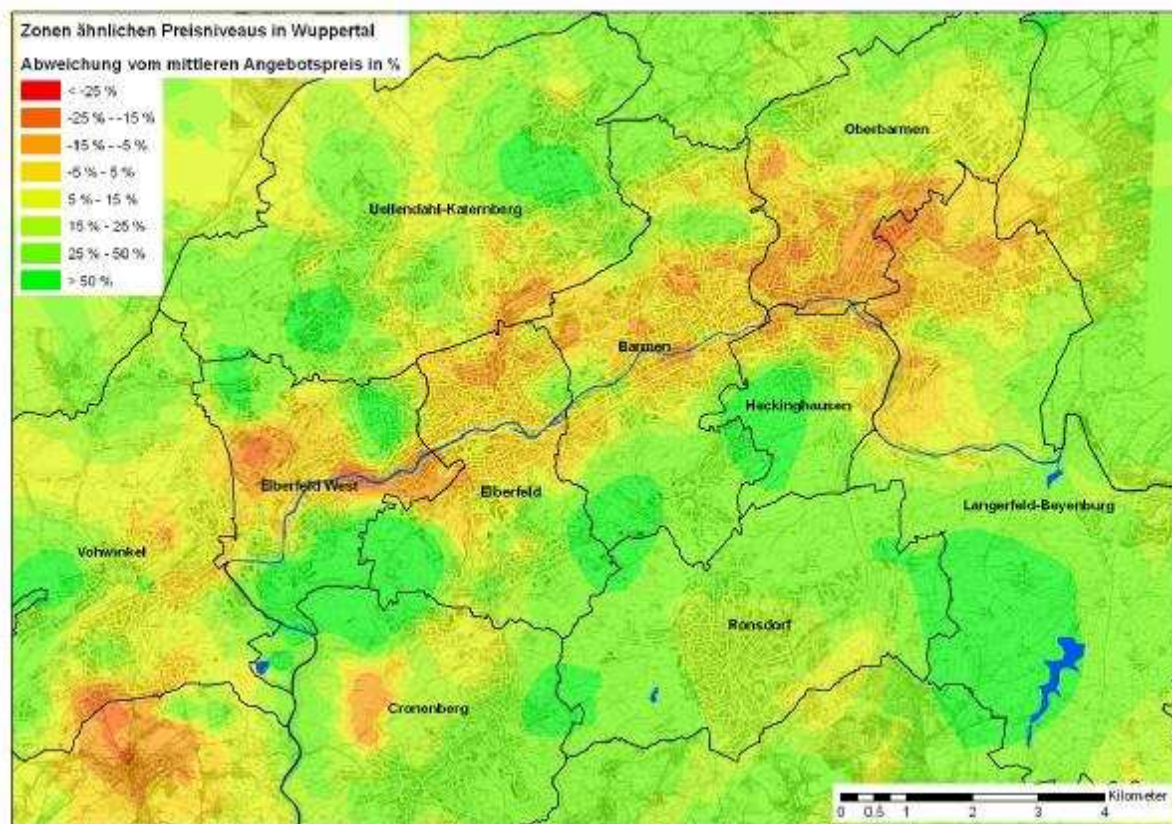
Abbildung 28: Preisniveau und Bodenrichtwerte im Vergleich

	Wuppertal	Remscheid	Solingen	Hagen	Velbert	Schwelm	Sprockhövel	Dortmund	Düsseldorf
Kaltniete in EURO (Angebotspreise Median)	5,47	5,52	5,89	4,76	5,65	5,75	6,32	5,35	7,7
Einfamilienhäuser (EFH, DHH, RH) in EURO (Angebotspreise Median)	249.000	239.000	250.000	229.000	270.000	305.000	251.000	225.000	349.000
Bauland in EURO/QM (Mittlere Wohnlagen)	250 (EZFH)	110-330 (EZFH)	272 (REH+RMH)	150 (EZFH)	220 (EZFH)	160 (EZFH)	155 (EZFH)	215 (RMH: 150-300 QM)	280-520 (RH)

Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), Boris NRW

empirica

Abbildung 29: Karte Preisdifferenzen innerhalb von Wuppertal (Angebotspreise)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

2.1.7.6 Zwischenfazit

Ausgangssituation und Potenziale

Der Wuppertaler Wohnungsmarkt ist insgesamt durch ein zu geringes Angebot an attraktiven Wohnungen und Wohnlagen gekennzeichnet.

Gefragte Wohnlagen im Tal bzw. an den Talhängen sind z.B. Brill, das Zooviertel und das Gebiet um den Tölleturm. Allgemein sind jedoch die Höhenlagen für die meisten Nachfrager aufgrund eines besseren Images, der Nähe zur Natur und einer ruhigeren, weniger durch Industrie und Gewerbe geprägten Situation attraktiver als die Tallagen. Auch gibt es ein West-Ost-Gefälle innerhalb der Stadt.

In den attraktiven Wohnlagen übersteigt die Nachfrage das Angebot, insbesondere Einfamilienhäuser sind nach übereinstimmender Aussage aller befragten Experten nicht ausreichend am Markt vorhanden. Bereits die Auswertung des Wohnungsbestandes (vgl. Abbildung 18) hat gezeigt, dass Wuppertal über einen geringeren Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt als vergleichbare Nachbarstädte. Dadurch ist die Gefahr gegeben, dass viele Haushalte eher in umliegende Gemeinden mit einem entsprechenden Angebot abwandern als einen Kompromiss hinsichtlich einer weniger attraktiven Wohnlage oder eines weniger attraktiven Objektes einzugehen.

Auch der Neubau von innerstädtischen Geschosswohnungen reicht bisher nicht aus, den Bestand ausreichend zu erneuern. Haushalte mit mittlerem oder hohem Einkommen finden nicht ausreichend attraktive Mietwohnungen vor.

Gleichzeitig gibt es eine zu geringe Differenzierung des Wohnungsangebotes in Wuppertal. Nach Aussage der Stadt entstanden in den letzten Jahren vor allem überwiegend homogene Bauträger-Einfamilienhausgebiete. In den Tallagen dominiert dagegen unsanierte gründerzeitliche oder wenig attraktive Nachkriegs-Bebauung. Hochwertige oder innovative oder familiengeeignete Geschosswohnungen mit zeitgemäßer sanitärer und technischer Ausstattung sind auf dem Mietwohnungsmarkt unterrepräsentiert. Für sie besteht ein Nachfrageüberhang. Eigentumswohnungen dagegen sind weniger gefragt in Wuppertal.

Auch das Wohnumfeld ist in den Tallagen häufig wenig ansprechend. In vielen innerstädtischen und gründerzeitlichen Quartieren ist das Wohnumfeld durch unzureichende Begrünung und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien, mangelnde Sauberkeit, eine wenig kinderfreundliche Gestaltung (d.h. z.B. zu wenig Spielmöglichkeiten, zu viel Verkehr, zu wenig Radwege...) und eine subjektiv empfundene unsichere Nachbarschaft mit sozialen Brennpunkten gekennzeichnet.

Insbesondere Familien finden somit in den Tallagen Wuppertals kein passendes Angebot an attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern und einem kinderfreundlichen Umfeld. Auch das Image vieler Tallagenquartiere ist nicht geeignet, um anspruchsvollere Klientel im Quartier zu halten oder neu anzusiedeln. Folge ist eine starke Stadt-Umland-Wanderung zusätzlich zur Arbeitsplatzabwanderung.

Für die Zukunft gehen die lokalen Experten von einer weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern in gefragten Wohnlagen, einem konstanten bis sinkenden Preisniveau und gleichzeitig steigenden Leerständen in den weniger attraktiven Quartieren aus.

Gleichzeitig verfügt Wuppertal aber auch über ein unverwechselbares Profil und besondere Stärken/Potenziale. Dazu gehören z.B.

- die landschaftlich reizvolle Lage und Nähe zur Natur,
- die gute Verkehrsanbindung an die Zentren Düsseldorf, Köln und das Ruhrgebiet,
- die Bergische Universität, welche Studenten und Akademiker an die Stadt bindet
- der große Bestand an – ursprünglich attraktiver aber derzeit unsanierter – gründerzeitlicher Bebauung und
- die Lage an und Prägung durch die Wupper.

Stadtumbau muss in Zukunft diese Überlegungen und Rahmenbedingungen berücksichtigen, um mit den Auswirkungen des Strukturwandels und demografischen Wandels umzugehen und eine langfristig stabile Entwicklung sicherzustellen.

Aufgrund der finanziell angespannten Haushaltslage der Stadt wird privates Engagement immer wichtiger. Die Stadt kann nicht mehr alleine Stadtumbau- und Aufwertungsprozesse in Gang setzen und durchführen, sie ist auf die Kooperation mit privaten Eigentümern und Investoren angewiesen. Dies kann z.B. von formellem Public Private Partnership bei Infrastrukturprojekten über informale Zusammenarbeit beim Standortmarketing bis hin zur Unterstützung privater Investitionen in den Gebäudebestand und das Wohnumfeld reichen.

2.2 Zukünftige Entwicklung in Wuppertal

2.2.1 Vorbemerkung zur Aussagekraft der Prognosen bzw. Szenarien

Die Wohnungsnachfrage folgt relativ stabilen Mustern, die nicht nur mit der Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte, sondern auch mit deren Alter bzw. Stellung im Lebenszyklus (Haushaltsgründung, Familiengründung etc.) zusammenhängen. Insofern lässt sich die Wohnungsnachfrage aus Zahl und Alter der Haushalte relativ gut ableiten.

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 Stadtumbau, 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.

2.2.2 Zukünftige Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung

Es liegen derzeit keine Prognosen zur Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung seitens der Stadt vor. Im Folgenden werden deshalb die Potenziale der Wirtschaftsentwicklung näher untersucht.

Trotz allgemein rückläufiger Wirtschaftsentwicklung verfügt Wuppertal über Potenziale zur zukünftigen Entwicklung. So wurden als realisierbare Wachstumsmärkte als eine Gruppe die Herstellung von Metallerzeugnissen, Maschinenbau, Automotive, Logistik und Lacke identifiziert, als zweite Gruppe wirtschaftsnahe Dienstleistungen, Eventmanagement und IT, als dritte Gruppe Health Care, Pharma und Medizin/Orthopädie sowie als vierte Gruppe Textilveredelung und Chemiefasern⁵.

Die Stadt Wuppertal geht für den Zeitraum 2005 bis 2020 von einem gesamtstädtischen Gewerbeflächenbedarf von 150ha aus. Davon fallen 60ha auf Neuansiedlungen, 45ha auf Erweiterungen bestehender Firmen, 30ha auf innerstädtische Verlagerungen bestehender Betriebe und 15ha auf Neugründungen⁶. Gleichzeitig gibt es aktuell rund 35ha leerstehende oder erheblich minder genutzte Gewerbegrundstücke. In Anbetracht dessen, dass zwischen 2001 und 2005 keine dieser Gewerbebrachen reaktiviert werden konnte, scheint die Annahme der Stadt, dass rund 50% dieser Flächen bis 2020 einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können, sehr hoch gegriffen. Es ist zu berücksichtigen, dass dieses Angebot – z.B. aufgrund von Altlasten, Lage, Größe und Umfeld - häufig nicht der Nachfragestruktur entspricht und deshalb auch zukünftig Vermarktungsschwierigkeiten aufweisen wird. Umso höher wird der Bedarf an neuen Flächen sein. Die derzeit absehbaren Reserveflächen betragen insgesamt 174,2 ha (brutto), davon 94,3 ha in städtischem Eigentum. Von diesen stehen rund 16 ha sofort und 61 ha kurzfristig zur Verfügung. Für die Zukunft ist geplant, mittels branchenspezifischer Gewerbeparks die Clusterbildung und damit Wirtschaftsentwicklung zu forcieren.

Zwar werden die traditionellen Industriebranchen eine weiterhin wichtige Rolle in der zukünftigen Wirtschaftsstruktur Wuppertals spielen, jedoch ist davon auszugehen, dass aufgrund des immer noch vergleichsweise unterrepräsentierten Dienstleistungssektors es zukünftig zu einem steigenden Anteil von diesem kommen wird. Dementsprechend bestehen Potenziale zur Steigerung der Zahl der Bürobeschäftigten und der Nachfrage nach Büroimmobilien. Voraussetzung ist ein entsprechendes attraktives, nachfragegerechtes Angebot an Büroimmobilien, eine zukünftig offensivere Vermarktung

⁵ Vgl. agiplan (2003): Marktanalyse. Download unter http://www.wuppertal.de/wirtschaft_technologie/extern.cfm?link=wirtschaft_technologie/pdf_archiv/wachstumsmaerkte.pdf

des Büroimmobilienstandortes als es in der Vergangenheit erfolgte und entsprechende Rahmenbedingungen zur Erleichterung von Existenzgründungen und Ansiedlungen. Für den Büromarkt wird von einer jährlichen Absorptionsrate von rund 6.000 qm Büroflächen ausgegangen⁷.

Zukünftig wird es verstärkt darauf ankommen, neben der Bereitstellung von attraktiven Flächen und Setzung von Rahmenbedingungen (z.B. unbürokratische Beratung und Abwicklung von Unternehmensansiedlungen oder Existenzgründungen) auch den Wissenstransfer von der Universität zu den Unternehmen sowie zwischen den Unternehmen zu verstärken, Arbeitskräfte entsprechend der lokalen Nachfrage aus- und fortzubilden und die Modernisierung und Anpassung bestehender Betriebe an die zukünftigen Herausforderungen zu unterstützen.

Angesichts des hohen Wettbewerbs der Regionen um neue Arbeitsplätze und des zunehmenden Wettbewerbs um qualifizierten Nachwuchs wird sich die Polarisierung zwischen schwachen und starken Regionen wahrscheinlich verfestigen. In NRW deutet sich eine entsprechende Aufteilung zwischen der zunehmend dynamischen Rheinschiene auf der einen Seite und den nach wie vor mit Problemen des Strukturwandels konfrontierten Regionen auf der anderen Seite an. Zur letzteren Kategorie gehört der linke Niederrhein, das Ruhrgebiet und auch das Bergische Städtedreieck mit Wuppertal. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden diese Regionen nicht in erster Linie mit Überschwappeffekten aus der Rheinschiene rechnen können. Insofern wird es darauf ankommen, in einer langfristigen Entwicklungsstrategie die inneren Entwicklungskräfte zu stärken. Neben den klassischen Aufgaben der Wirtschaftsförderung spielt dabei auch zunehmend die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik eine Rolle. Einerseits muss die Attraktivität der Stadt insgesamt gestärkt werden, andererseits geht es aber auch um ein kreatives Flair und preiswerte Nischen in allen Quartieren, so dass Start-Ups oder Newcomer ohne allzu hohen Kostendruck leichter die schwierigen ersten Jahre bewältigen können.

2.2.3 Bevölkerungsprognosen

Es liegen uns drei Bevölkerungsprognosen für die Stadt Wuppertal vor: eine Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS), eine eigene Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal⁸ auf Ebene einzelner Stadtbezirke sowie die Ableitung einer (groben) Bandbreite der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Wuppertals aus einer empirica-

⁶ vgl. Stadt Wuppertal (2005): Handlungsprogramm Gewerbeflächen.

⁷ Vgl. Bulwien (2003): Machbarkeitsstudie Mediapark Wuppertal/ Eventzentrum NRW.

⁸ Vergleiche u.a. www.wuppertal.de/rathaus/onlinedienste/db_statistik/.

eigenen, bundesweit abgestimmten Regionalprognose, die sich unter verschiedenen Annahmen über den zukünftigen Anteil Wuppertals an dieser Gesamtregion ergibt.⁹

Sowohl die städtische Prognose als auch die LDS-Prognose kommen zu dem Ergebnis, dass die Zahl der **Einwohner** in Wuppertal von heute 359.200 (31.12.2005) bis 2020 **abnehmen** wird, und zwar nach der **städtischen Prognose** von heute¹⁰ 360.000 auf 333.600 (also um -26.500 EW bzw. -7,4%) und nach der **LDS-Prognose** auf 331.500 EW (also um -27.700 EW bzw. -7,7%).

Die **empirica-Prognose** wird auf Basis einer großräumigen Ebene (Raumordnungsregionen) erstellt. Sie beruht auf einer flächendeckenden, bundesweiten Prognose¹¹, in der die regionalen Wanderungsannahmen aus Beschäftigungsprognosen abgeleitet werden. Um zu kleinräumigen Aussagen für die Stadt Wuppertal zu kommen, können diese Regionalergebnisse auf die einzelne Stadt in der Weise herunter gebrochen werden, wobei zum einen unterstellt wird, der Anteil der Stadt Wuppertal an der Gesamtregion bleibe in Zukunft (ab 2005) konstant (Stabilitätsvariante) und zum anderen, er verringere sich in gleicher Geschwindigkeit weiter wie zwischen 1992 und 2005 (Fortsetzungsvariante). Aus beiden Ergebnissen zusammen ergibt sich eine obere und untere Grenze (Bandbreite) für die zukünftige Entwicklung: In der **Stabilitätsvariante** (also wenn sich der Anteil Wuppertals nach 2005 nicht weiter verringert), verläuft die Entwicklung parallel zur erwarteten Regionsentwicklung und damit **oberhalb** der LDS-Prognose und der städtischen Prognose. In der **Fortsetzungsvariante** hingegen (wenn sich also gleichzeitig die - als Einwohneranteil gemessene - Bedeutung Wuppertals innerhalb der Region weiter sinkt wie seit 1992) wird die Einwohnerzahl Wuppertals hingegen bis 2020 überproportional stark sinken. Die Entwicklung liegt dann **unterhalb** der LDS-Prognose und der städtischen Prognose (vgl. Abbildung 30).

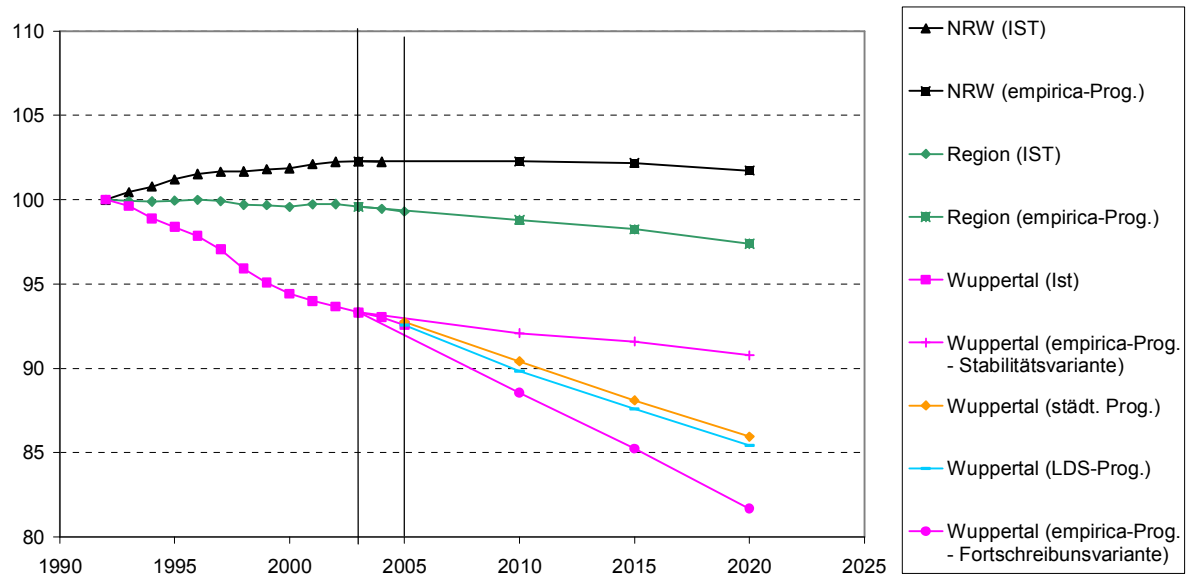
Die Bandbreite für die Einwohnerzahl im Jahr 2020 nach der empirica-Prognose liegt damit zwischen 317.000 und 352.300 Einwohnern. Dies entspricht einem Rückgang von -6.900 bis -42.200 Einwohnern bzw. um -1,9% bzw. -11,7%. Die Bandbreite der Prognose ist damit im Ergebnis sehr breit gefasst, weil die Arbeitsmarktregion relativ groß ist und kleinräumigere Aussagen auf Ebene der Stadtgrenzen weitere Untersuchungen (z.B. des Wohnungsmarktes) voraussetzen würden. Wichtig ist es aber festzustellen, dass die beiden anderen Prognosen fast mittig in der Bandbreite der empirica-Prognose liegen.

⁹ Vgl. empirica (2005): Wirtschaft und Wohnen in Deutschland – Regionale Prognosen bis 2015 – Wohnungsmarktentwicklung bis 2030. Berlin.

¹⁰ Die Stadt Wuppertal weist zum Stichtag 31.12.2005 mit 360.022 mehr Einwohner aus als das LDS (359.237 EW), also 785 EW mehr.

¹¹ Die Wanderungsannahmen für Deutschland insgesamt entsprechen den Ergebnissen der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für Deutschland.

Abbildung 30: Bevölkerungsprognosen für Wuppertal im Vergleich



Quelle: LDS NRW, Stadt Wuppertal.

empirica

Wenn man die Ergebnisse auf Grundlage der empirica-Prognose als Bandbreite der möglichen Entwicklung versteht, so wird bei einem Vergleich mit der LDS-Prognose und der städtischen Prognose deutlich, dass diese erstens nicht weit auseinander liegen und zweitens beide innerhalb der empirica-Bandbreite liegen (vgl. Abbildung 30). Die drei Prognosen widersprechen sich also nicht, sondern bestätigen sich eher: Alle drei gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl Wuppertals von heute rund 360.000 Einwohnern bis 2020 noch weiter sinken wird, und zwar etwa um -7% bis -8% auf unter 335.000 Einwohner.

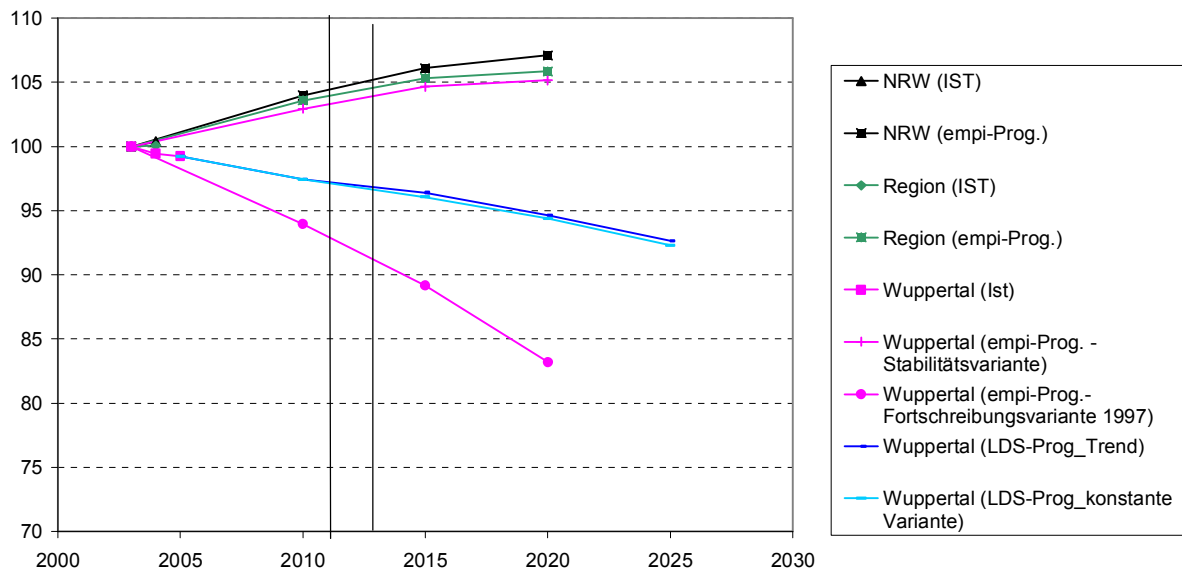
2.2.4 Haushaltsprognosen

Auch wenn die städtische Prognose und die LDS-Prognose bei der Einwohnerzahl insgesamt zu ähnlichen Ergebnissen kommen, unterscheiden sich beide Prognosen aber in der zukünftigen **Altersstruktur**: Nach der LDS-Prognose wird die Zahl der Jüngeren (Kinder, Jugendlichen, aber auch die Zahl der 25-45jährigen) stärker sinken und dafür die Zahl der Älteren (vor allem der über 75jährigen) stärker steigen als im Ergebnis der städtischen Prognose. Das hat natürlich Auswirkungen auf die **Wohnungsnachfrage**: Ab 20 Jahre bildet man den ersten eigenen Haushalt, d.h. man fragt erstmals eine eigene Wohnung nach, ab etwa 30 Jahre bildet man erstmals Wohneigentum bzw. zieht ins Eigenheim. Für die Wohnungsnachfrage bedeutet dies, dass sich als Konsequenz aus der LDS-Prognose - trotz gleicher Einwohnerzahl – einerseits weniger neue junge Haushalte bilden und weniger Eigenheime von Jüngeren nachgefragt werden und andererseits die Wohnungen bzw. Eigenheime der Älteren länger bewohnt bleiben als sich dies beim Eintreten der städtischen Prognose

ergeben würde. Die in der LDS-Prognose geringere Kinderzahl führt dazu, dass die Haushalte im Schnitt kleiner sind und langfristig die Wohnungsnachfrage deutlicher sinkt als nach der städtischen Prognose. Haushaltsprognosen sind daher noch schwieriger abzuleiten als Bevölkerungsprognosen, denn neben der zukünftigen Erwartungen zur Einwohnerentwicklung müssen auch noch Annahmen über die zukünftige Entwicklung des Haushaltsbildungsverhaltens in bestimmten Altersgruppen getroffen werden.

Dazu liegen **zwei Haushaltsprognosen** vor: Eine amtliche Haushaltsprognose, die das **LDS** auf Basis der 2005er Daten landesweit für alle Landkreise und kreisfreien Städte in Nordrhein-Westfalen erstellt hat, und die bundesweite Prognose, die **empirica** für alle Regionen Deutschlands auf Basis der oben dargestellten Bevölkerungsprognose für die Raumordnungsregionen berechnet hat. Ähnlich wie bei dem Herunterbrechen der Bevölkerungsprognose lässt sich auch die empirica-Haushaltsprognose als Bandbreite von der Region auf die Stadt Wuppertal herunter brechen. Es ergibt sich wieder eine (große) Bandbreite der möglichen zukünftigen Entwicklung für Wuppertal (vgl. Abbildung 31). Das LDS hat zwei unterschiedliche Varianten berechnet, die sich im Ergebnis für Wuppertal allerdings kaum unterscheiden: eine, in der die Haushaltsgrößen für jede Altersgruppe konstant gehalten werden („konstante Variante“), und eine, in der der Trend zur Haushaltsverkleinerung innerhalb einer Altersgruppe, wie er seit Jahren zu beobachten ist, weiter fortgeschrieben wird („Trendvariante“). Für die kreisfreie Stadt Wuppertal sind die Unterschiede im Ergebnis aber gering: Die Zahl der Haushalte für das Jahr 2025 liegt nach LDS-Berechnungen bei 164.000 Haushalte (konstante Variante) oder 164.600 Haushalten (Trendvariante). Beide LDS-Varianten liegen fast mittig in der empirica-Bandbreite (vgl. Abbildung 31).

Abbildung 31: Haushaltsentwicklung Wuppertal im Vergleich zu Region (ROR 42) und Land (2003 = 100) (empirica-Prognose und LDS-Prognose)



Quelle: LDS NRW, empirica-Prognose.

empirica

Zur Vereinfachung gehen wir daher **im Folgenden** daher nur noch von einer Prognose aus, nämlich der **Trendvariante der LDS-Prognose**, nach der die Zahl der Haushalte in Wuppertal von rund 176.300 Haushalten in 2005 auf 164.600 Haushalte in 2020 absinken wird.

Damit gehört Wuppertal also 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.

2.2.5 Wohnungsnachfrageprognose für Wuppertal auf Grundlage der LDS-Haushaltsprognose (2005 - 2025)

2.2.5.1 Heutiger Wohnungsbestand und heutige Wohnungsnachfrage

Wenn man unterstellt, dass jeder Haushalt genau eine Wohnung nachfragt, dann ist die Zahl der Haushalte gleich der Zahl der bewohnten Wohnungen. Demnach gibt es im Jahr 2005 in Wuppertal **176.300 bewohnte Wohnungen**. Bei einem Wohnungsbestand (lt. Wohnungsbestandsstatistik) von 187.600 WE am 1.1.2005 bedeutet dies, dass 11.270 Wohnungen leer stehen. Dies entspricht rechnerisch einer heutigen Leerstandsquote von 6,0%, die aber auch die tatsächlichen Erfahrungen

widerspiegelt.¹² Dabei kann man davon ausgehen, dass der Leerstand in Ein- und Zweifamilienhäusern minimal ist und nur aus einer gewissen Flexibilitätsreserve (rund 1%) besteht, und dass die Leerstandsquote in Geschosswohnungen entsprechend höher liegt: Bei einem Geschosswohnungsanteil von 80% liegt die Leerstandsquote der Geschosswohnungen in Wuppertal demnach bei 7,2%.

2.2.5.2 Methodik der Wohnungsnachfrageprognose

Um verlässliche Aussagen über die zukünftige Wohnungsnachfrage treffen zu können, ist neben der Gesamtzahl der zukünftigen Haushalte auch die jeweilige Altersstruktur der Bevölkerung wichtig. Denn durch die Altersbeschreibung wird die Lebensphase beschrieben, in der sich eine Person (bzw. ein Haushalt) gerade befindet: In der Familiengründungsphase stehen andere Bedürfnisse bei der Wohnungssuche im Vordergrund als in der Phase des Loslösen vom Elternhaus oder im Alter. Entscheidend ist dabei das Alter der Bezugsperson im Haushalt.

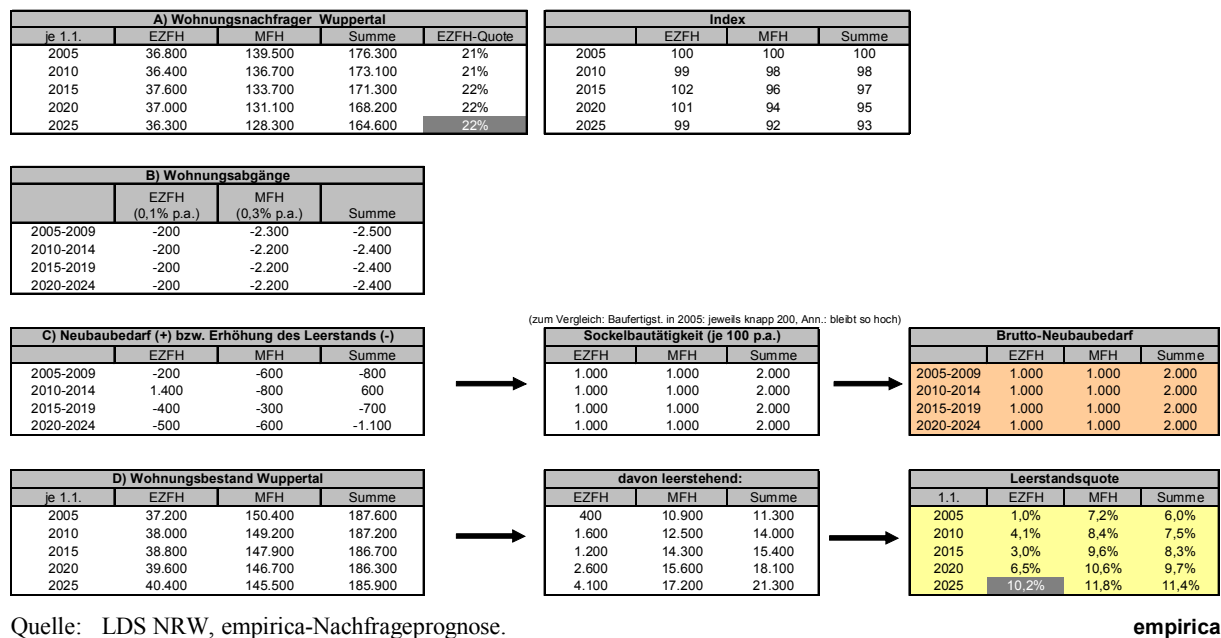
Aus den Häufigkeiten, mit denen eine Person eines bestimmten Alters in einem bestimmten Haushaltsgrößentyp lebt, lässt sich aus der zukünftigen Bevölkerungsstruktur eine Haushaltsstruktur ableiten und daraus Rückschlüsse auf Zahl und Art der zukünftigen Wohnungsnachfrage ziehen. Aus den Altersquoten der LDS-Haushaltsprognose 2005, umgerechnet auf die Altersstruktur der Bezugsperson (nach MZ 2002) kann aus der heutigen Altersstruktur der Bevölkerung auf die Altersstruktur (der Bezugspersonen) der Haushalte geschlossen werden. Aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) lassen sich Ein- und Zweifamilienhausquoten (EZFH-Quoten) errechnen, die in Abhängigkeit von dem Alter der Bezugsperson angeben, wie hoch jeweils der Anteil der Haushalte ist, der jeweils in EZFH wohnt. Neben den unterschiedlichen Altersgruppen können dabei auch verschiedene Gemeindegrößenklassen unterschieden werden (so ist der EZFH-Anteil in ländlichen Gebieten erwartungsgemäß höher als in Städten).

Betrachtet man die altersspezifischen EZFH-Quoten für Städte in Nordrhein-Westfalen mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern (zu denen Wuppertal zählt), legt diese auf die Altersstruktur der Haushalte in Wuppertal und passt das Ergebnis dann an die tatsächliche Ein- und Zweifamilienhauszahlen in Wuppertal an, so ergibt sich für 2005 folgende Aufteilung der Wohnungsnachfrage (insgesamt 176.300 Haushalte): 36.800 (bewohnte) WE in EZFH und entsprechend 139.500 (bewohnte) WE in MFH.

¹² So ergibt sich aus einer städtischen Vollerhebung der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2003 (Leerstandsdatei nach Baublock) eine Leerstandsquote von 5,7%.

Zur Berechnung der zukünftigen Aufteilung der Wohnungsnachfrage (Haushalte) auf EZFH und MFH kann man in einem ersten Schritt die altersspezifischen EZFH-Quoten konstant halten und auf die zukünftige Altersstruktur anwenden. Man unterstellt damit, dass in Zukunft (in 2025) ein Haushalt einer 30jährigen Bezugsperson mit gleicher Wahrscheinlichkeit eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus bewohnt, wie das ein Haushalt einer 30jährigen Bezugsperson auch schon im Jahr 2005 tat.

Abbildung 32: Theoretische Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Leerstands bei konstanter EZFH-Quote für jede Altersgruppe:



Im Ergebnis für Wuppertal würde dies bedeuten, dass zwischen 2005 und 2025 nicht nur die Zahl der Haushalte insgesamt absinkt (vgl. Kap. 2.2.4), sondern auch die Zahl der EZFH-Nachfrager absolut zurückginge: von 36.800 auf 36.300 Haushalten. Damit würde Wuppertal zu den wenigen Städten Deutschlands zählen, in denen die Einfamilienhausnachfrage bereits bis 2020 absolut zurückgeht: Von einem kleinen Anstieg zwischen 2010 und 2015 abgesehen (wenn die Kinder der Babyboomer-Generation erstmals am Wohnungsmarkt aktiv werden) würde die Zahl der Haushalte, die ein Ein- oder Zweifamilienhaus bewohnen wollen, jährlich sinken.

Wenn man unterstellt, dass die Bautätigkeit aufgrund veränderter qualitativer Anforderungen und Wünsche (wir nennen dies hier Sockelbautätigkeit) nicht unter je 200 WE p.a. (entspricht jeweils dem Neubauniveau von WE in EZFH und WE in MFH in 2005) sinkt, überstiege selbst unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen¹³ damit in jedem Jahr der Neubau von EZFH den Bedarf an EFZH (vgl. Abbildung 32). Dies würde zu einem merklichen Leerstand bei Ein- und Zweifamilienhäusern führen: Die Zahl der leer stehenden EFZH in Wuppertal würde von heute 400

¹³ Zusätzlich wird ein jährlicher Wohnungsabgang in Höhe von 0,1% bei EFZH und von 0,3% bei MFH unterstellt.

WE auf 2.500 WE bis 2025 ansteigen! Die Leerstandsquote bei EZFH stiege so von heute 1,0% auf 6,5% in 2025. Gleichzeitig stiege zudem (wie in vielen Städten) auch noch der Leerstand in Geschosswohnungen von derzeit 7,2% auf 10,6% in 2025.

Diese Entwicklung halten wir für **unrealistisch**. Denn für den theoretischen Fall, dass wirklich so viele Einfamilienhäuser frei würden, würde dies zu einem **Preisverfall bei Einfamilienhäusern** führen. Die dann günstigeren Einfamilienhäuser werden dann für mehr Haushalten finanzierbar sein als in der Vergangenheit, was in der Tendenz zu einer Erhöhung der EFZH-Quote und in Folge auch zu einem entsprechend erhöhten Leerstand bei Mehrfamilienhäusern führen würde. Wir unterstellen also für Wuppertal nicht gesättigte Einfamilienhauspräferenzen, so dass frei werdende Häuser wieder vom Markt (dann zu Lasten der Mehrfamilienhäuser) aufgenommen werden.

2.2.5.3 Ergebnis: Neubaubedarf und Leerstandsentwicklung für Wuppertal bis 2025

Wir gehen daher als Untergrenze davon aus, dass die Leerstandsquote in Eigenheimen nicht über die derzeit unterstellten 1% steigen wird, sondern dass vielmehr alle freiwerdenden Einfamilienhäuser wieder bezogen werden, und dass stattdessen die Leerstandsquote in Geschosswohnungen entsprechend höher ausfällt (da mehr Haushalte von hier in Einfamilienhäuser umziehen).

Unter dieser Prämisse, dass also die Leerstandsquote in Eigenheimen nicht über die derzeit unterstellten 1% steigen wird, würde sich die EZFH-Quote in Wuppertal erhöhen: Von heute durchschnittlich 21% auf 24% im Jahr 2025. Fast jeder fünfte (dann noch vorhandene) Haushalt in Wuppertal wird dann in einem Ein- oder Zweifamilienhaus wohnen. Diese Entwicklung mag erstaunen, erscheint aber durchaus realistisch: Der Bevölkerungsrückgang in Wuppertal wird bis 2025 so groß sein, dass nicht nur die Preise von Geschosswohnungen, sondern auch die Preise von Eigenheimen deutlich sinken werden.

Abbildung 33: Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Wohnungsleerstands in Wuppertal, 2005 bis 2025

A) Wohnungsnachfrager Wuppertal					Index			
je 1.1.	EZFH	MFH	Summe	EZFH-Quote		EZFH	MFH	Summe
2005	36.800	139.500	176.300	21%	2005	100	100	100
2010	37.600	135.500	173.100	22%	2010	102	97	98
2015	38.700	132.600	171.300	23%	2015	105	95	97
2020	39.200	129.000	168.200	23%	2020	107	92	95
2025	40.000	124.600	164.600	24%	2025	109	89	93

B) Wohnungsabgänge			
	EZFH (0,1% p.a.)	MFH (0,3% p.a.)	Summe
2005-2009	-200	-2.300	-2.500
2010-2014	-200	-2.200	-2.400
2015-2019	-200	-2.200	-2.400
2020-2024	-200	-2.200	-2.400

C) Neubaubedarf (+) bzw. Erhöhung des Leerstands (-)			
	EZFH	MFH	Summe
2005-2009	1.000	-1.700	-800
2010-2014	1.300	-700	600
2015-2019	700	-1.400	-700
2020-2024	1.000	-2.100	-1.100

D) Wohnungsbestand Wuppertal			
je 1.1.	EZFH	MFH	Summe
2005	37.200	150.400	187.600
2010	38.000	149.200	187.200
2015	38.800	147.900	186.700
2020	39.600	146.700	186.300
2025	40.400	145.500	185.900

Index			
	EZFH	MFH	Summe
2005	100	100	100
2010	102	97	98
2015	105	95	97
2020	107	92	95
2025	109	89	93

Sockelbautätigkeit (je 100 p.a.)			
	EZFH	MFH	Summe
2005	1.000	1.000	2.000
2010	1.000	1.000	2.000
2015	1.000	1.000	2.000
2020	1.000	1.000	2.000
2025	1.000	1.000	2.000

Brutto-Neubaubedarf			
	EZFH	MFH	Summe
2005-2009	1.000	1.000	2.000
2010-2014	1.000	1.000	2.000
2015-2019	1.000	1.000	2.000
2020-2024	1.000	1.000	2.000

davon leerstehend:			
	EZFH	MFH	Summe
2005	400	10.900	11.300
2010	400	13.600	14.000
2015	100	15.300	15.400
2020	400	17.700	18.100
2025	400	20.900	21.300

Leerstandsquote			
1.1.	EZFH	MFH	Summe
2005	1,0%	7,2%	6,0%
2010	1,0%	9,1%	7,5%
2015	0,3%	10,3%	8,3%
2020	1,0%	12,1%	9,7%
2025	1,0%	14,3%	11,4%

Quelle: LDS NRW, empirica-Nachfrageprognose.

empirica

In der Folge kann sich ein höherer Anteil an Haushalten das Wohnen im Einfamilienhaus leisten als heutzutage (d.h. die EZFH-Quote steigt). Entsprechend mehr Haushalte ziehen von den Geschosswohnungen in Ein-Familienhäuser um, was ihrerseits dafür den Leerstand in Geschosswohnungen überproportional ansteigen lässt: Im Ergebnis wird die **Leerstandsquote bei Geschosswohnungen** von heute 7,2% **auf 14,3% in 2025 ansteigen**. Trotz eines Rückgangs im Bestand (durch Wohnungsabgänge und -zusammenlegungen) von etwa 5.000 Wohnungen wird sich die Zahl der überschüssigen Geschosswohnungen bis 2025 fast verdoppeln: von heute 10.900 auf 20.900 Wohnungen in 2025.

Im Zuge des Stadtumbaus stellt sich also die Frage, welche zusätzlichen 10.000 Wohnungen des heutigen Bestandes von rund 150.000 Geschosswohnungen in Wuppertal bis 2025 leer fallen werden.

2.3 Wohnqualitätsatlas – eine indikatorengestützte Erfolgskontrolle

2.3.1 Aufgabenstellung

Ausgehend von der vorliegenden Status-Quo-Analyse und den prognostischen Aussagen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage soll der Baustein „Wohnqualitätsatlas“ insbesondere Antworten auf die vorab aufgeworfene Hauptfragestellung liefern:

Welche Wohnlagen/Siedlungen in Wuppertal haben hohe Marktchancen und bei welchen überwiegen eher die Risiken?

Der Wohnqualitätsatlas soll dabei zugleich so konzipiert sein, dass er eine sparsame Möglichkeit für ein dauerhaftes Beobachtungssystem bzw. eine Erfolgskontrolle bietet. Dies begrenzt die Zahl der Indikatoren. Einfachheit und Transparenz sollen auch die Nachvollziehbarkeit im politischen Raum gewährleisten.

Der Wohnqualitätsatlas setzt in seiner Darstellung sehr kleinräumig an. Es wurde die Ebene der Stimmbezirke mit 222 Raumeinheiten zu je etwa 1.600 Einwohnern gewählt, da dies die kleinstmögliche Ebene ist, auf der die Daten im nicht-anonymisierten Zustand vorliegen. Dabei ist die Ebene der Stimmbezirke zwar eine geeignete Analyseebene und zum Teil auch als Entscheidungsebene hilfreich. Die Optimierung der Infrastrukturen wird jedoch vielfach auf Stadtteilebene ansetzen, so dass es in der Praxis oftmals zu einer Verschneidung der unterschiedlichen Betrachtungsebenen kommen wird. Eine erste exemplarische Anwendung der Erkenntnisse aus dem Wohnqualitätsatlas erfolgt im Rahmen dieser Studie in dem quartiersbezogenen Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

2.3.2 Vorgehensweise und Methodik

Die zentrale Frage der langfristigen Vermietbarkeit ist, ob die Haushalte/Nachfrager die vorhandenen Gebiete akzeptieren. Die Marktakzeptanz spiegelt das Ergebnis von Angebot und Nachfrage wieder und gibt Auskunft über die Attraktivität und subjektive Bewertung eines Wohnquartiers aus Sicht der Nachfrager. Dabei bewerten die Haushalte in ihrer Entscheidung für einen Wohnstandort implizit alle Qualitätsdimensionen der Siedlung, Gebäude und Wohnungen. Somit ist das Marktergebnis der Ausdruck der gesamten Wohnqualität. Folglich muss ein Wohnqualitätsatlas sich aus mehreren Einzelindikatoren zusammensetzen, die in ihrer Summe die Marktakzeptanz widerspiegeln.

Es kann davon ausgegangen werden, dass attraktive Siedlungen durch ein hohes Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt, geringe Leerstände und eine ausgewogene Sozialstruktur gekennzeichnet sind. Deshalb kann die Marktakzeptanz aus der Kombination von Leerstand, Preisen und Sozialindikatoren wie folgt hergeleitet werden:

1. **Leerstand** (Gewichtung 34%): Ein hoher Leerstand drückt sehr deutlich aus, dass die Wohnungen bzw. das Quartier vom Markt nicht akzeptiert werden. Die Leerstandsdaten wurden von der Stadt Wuppertal zur Verfügung gestellt und beziehen sich auf das Jahr 2003. Die Ergebnisse der diesjährigen Leerstandserhebung stehen zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht zur Verfügung.
2. **Preise** (Gewichtung 34%): Es liegt auf der Hand, dass hohe Preise Ausdruck einer hohen Beliebtheit und insofern auch einer hohen Wohnqualität sind. Die Preise sind als Merkmal (anders als der Leerstand, bei dem nur zwischen leerstehend und bewohnt unterschieden werden kann) zugleich sehr differenziert. Der Angebotspreis für Immobilien spiegelt indirekt die Zahlungsbereitschaft der Nachfrager für die Eigenschaften der Lage und der Gebäudestruktur (Größe, Qualität, Zustand) wieder. Die Angebotspreise entsprechen nicht immer den tatsächlich erzielten Marktpreisen, sie repräsentieren vielmehr die erwarteten Marktpreise. Immobilienpreisunterschiede gleichen die Unterschiede in der Qualität der Lage oder der Gebäudestruktur aus. Datengrundlage für die Ermittlung der Preise ist die empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH), die online veröffentlichte Immobilienanzeigen sämtlicher Segmente und Angebotsarten beinhaltet. Für Wuppertal konnten ca. 8000 adressgenaue Preisangaben aus den Anzeigen der vergangenen drei Jahre extrahiert werden.

Die Ermittlung des Preisniveaus aus den Angebotsdaten erfolgte über folgende Arbeitsschritte: Berechnung eines typ-spezifischen, standardisierten Indikators für das Preisniveau des Angebots, Zuweisung eines eindeutigen Raumbezugs für die einzelnen Objekte und anschließende räumliche Interpolation. Bei Interpolationen geht es um die Ermittlung des kompletten Feldes aus einer endlichen Anzahl von Stützstellen (also bekannten Funktionswerten). Im Sinne der Statistik liegt hier eine Stichprobe des Untersuchungsgebietes vor, das als Grundgesamtheit über sehr viele Orte (die Lagen sämtlicher Immobilien) definiert ist. Es wird versucht, mit Hilfe eines numerischen oder statistischen Modells die stetige Veränderung der Werte im Raum nachzubilden. Damit liegt ein Instrument vor, welches die Preisstrukturen im Raum unabhängig von administrativen Grenzen abbildet.

3. **Sozialindikatoren** (Gesamtgewichtung 32%): Auch die Sozialstrukturen können im Sinne der Marktakzeptanz interpretiert werden. Dies folgt einer einfachen Regel, nach der die Quartiere der Oberschicht auch die Quartiere mit hoher Wohnqualität und hoher Akzeptanz sind. Dementsprechend finden sich Haushalte mit geringerer Kaufkraft und/oder sozialer

Benachteiligung häufiger in den Quartieren mit geringer Wohnqualität und Marktakzeptanz. Die Stadt Wuppertal stellte verschiedene Sozialindikatoren bereit, welche wie folgt berücksichtigt wurden:

- a. Anteil Bezieher von „Grundsicherung im Alter“ (nach SGB XII) (Teilgewichtung 8%)
- b. Anteil Wohngeldempfänger inkl. Familienangehörige (Teilgewichtung 8%)
- c. Ausländeranteil (Teilgewichtung 4%):
 - i. Anteil Nicht-Deutsche insgesamt (Teilgewichtung 4%)
 - ii. Anteil Nicht-Deutsche Kinder zwischen 6-10 Jahren (Teilgewichtung 4%)
 - iii. Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund insgesamt (Teilgewichtung 4%)
 - iv. Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund zwischen 6-10 Jahren (Teilgewichtung 4%)

Das gewichtete Mittel aus der Bewertung der Einzelindikatoren ergibt die gesamte Marktakzeptanz je Stimmbezirk. Eine kartographische Darstellung der Ergebnisse zur Marktakzeptanz bildet die Basis zur Ableitung von Strategietypen.

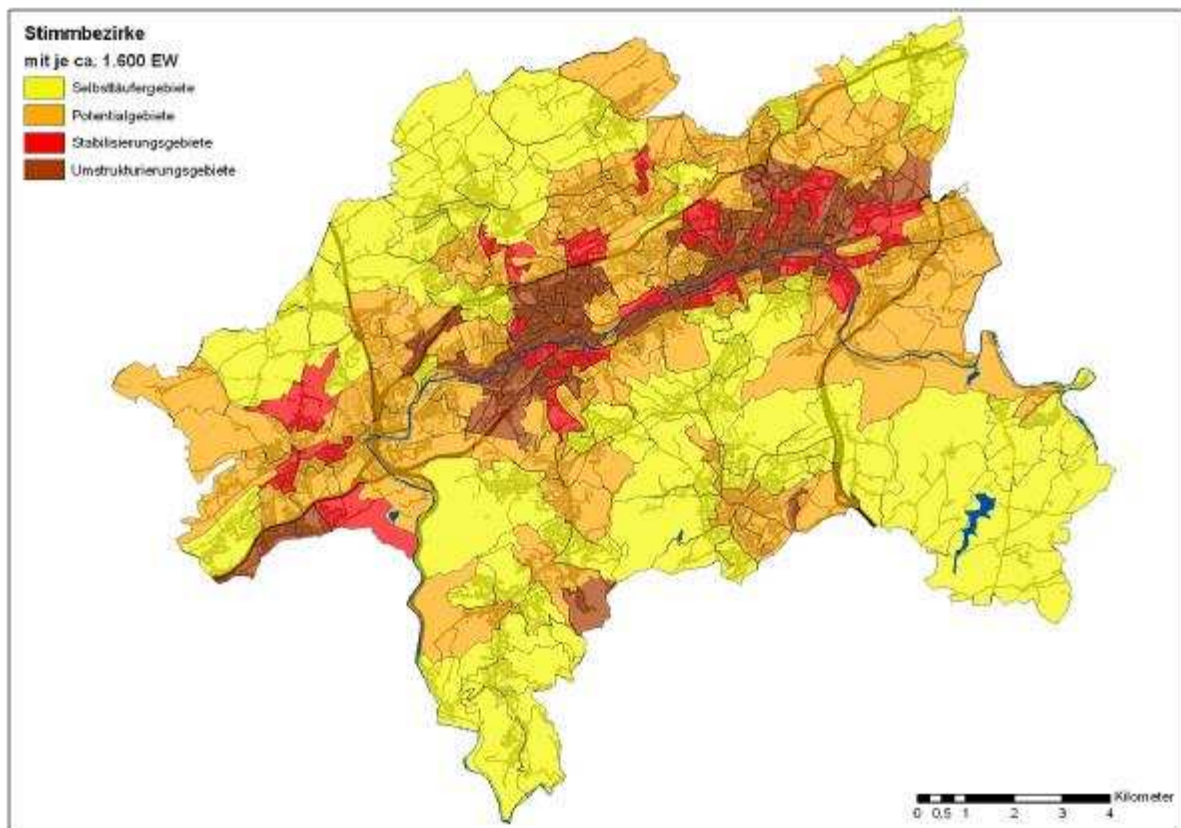
2.3.3 Entwicklung von Strategietypen auf der Basis der Marktakzeptanz

Die Marktakzeptanz als Ergebnis der Wohnstandortentscheidung der Haushalte spiegelt die Summe aller individuellen Standortkriterien und somit die gesamte Wohnqualität wieder. Damit liegt mit der Marktakzeptanz ein Bewertungsrahmen vor, anhand dessen die Stimmbezirke klassifiziert und von dem anschließend Handlungsempfehlungen abgeleitet werden können. Auf Grundlage der Marktakzeptanz können wir vier Strategietypen unterscheiden.

Die Strategietypen stellen eine erste Einordnung der Stimmbezirke dar. Hieraus lässt sich jeweils die Grundrichtung des zukünftigen Engagements ableiten. Im Regelfall wird es hierzu erforderlich sein, dass sich die unterschiedlichen Eigentümer mit der Stadt zusammenfinden, um eine untereinander abgestimmte Strategie zu entwickeln.

Die über die Marktakzeptanz hinausgehenden Ergebnisse des Wohnqualitätsatlas (z.B. demografische Strukturdaten usw.) liefern dann im Einzelfall weitergehende Informationen, die sich in die Abstimmungsprozesse einbringen lassen. Dabei können die einzelnen Facetten genutzt werden, um die Stadtumbau- und Aufwertungsmaßnahmen zu entwickeln (z. B. hoher Seniorenanteil als Hinweis auf entsprechende Maßnahmen der seniorengerechten Anpassung im Bestand).

Abbildung 34: Ergebnis Wohnqualitätsatlas



Quelle: eigene Berechnung

empirica

2.3.3.1 Selbstläufergebiete

Unter diesem Strategietyp werden die am besten am Markt akzeptierten Gebiete zusammengefasst. Hierzu wurden die 20% der Stimmbezirke (nach Anzahl der Einwohner) zusammengefasst, die die höchste Marktakzeptanz aufweisen. Die Selbstläufergebiete konzentrieren sich im hohen Maße auf die Höhenlagen (z.B. Teile von Cronenberg, Holthausen, Ronsdorf, Lichtenplatz, Dönberg, Katernberg, Nächstebreck, Brill). Von der Bautypologie her handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausgebiete unterschiedlicher Baualtersstufen.

In den als Selbstläufer klassifizierten Gebieten gibt es weder nennenswerte Leerstände noch größere soziale Probleme. Das Preisniveau ist dementsprechend hoch. Folglich ist in Selbstläufergebieten kein Eingriff durch die Stadt notwendig, die Gebiete „laufen von selbst“. Allenfalls kann es in derartigen Gebieten erforderlich sein, den Wandel in Richtung auf eine jüngere Klientel zu unterstützen oder auch den Rahmen für Neubauvorhaben zu schaffen, so dass die Gebiete durch andere Wohnformen angereichert werden können.

Die Selbstläufergebiete sind zugleich auch stadtentwicklungspolitisch wichtige Gebiete. Denn die bereits heute feststellbare hohe Marktakzeptanz führt dazu, dass sich relativ hochwertige

Neubauvorhaben und eine entsprechende Klientel bevorzugt in diesen Gebieten bzw. in ihrer Nachbarschaft platzieren lassen. Von daher spricht viel dafür, gerade die derart positiv bewerteten Gebiete zu nutzen, um die Abwanderung einer anspruchsvollen Klientel ins Umland zu verhindern.

2.3.3.2 Potenzialgebiete

Hierbei handelt es sich um gut am Markt akzeptierte Gebiete mit einzelnen Schwächen. Gegenüber den Selbstläufergebieten drückt sich dies durch eine etwas höhere Leerstandsquote und/oder etwas schlechtere soziale Indikatoren und/oder in etwas niedrigeren Preisen aus. Abgegrenzt werden diese Stimmbezirke zwischen 55% und 80% der Marktakzeptanz (Basis sind auch hier die Einwohnerzahlen).

Die Potenzialgebiete bilden in großen Teilen Nachbarschaften mit den Selbstläufergebieten und stellen den Übergang zu einfacheren Wohnlagen dar. Insofern konzentrieren auch sie sich auf Teile der Höhenlagen (z.B. Teile von Ronsdorf, Holthausen, Cronenberg, Uellendahl, Hatzfeld, Katernberg, Nächstebreck...) sowie verschiedene Hang- und Tallagen (z.B. Teile von Brill, Vohwinkel, Fingscheid, Randgebiete der Hardt, Clausen, Heckinghausen, Zooviertel,...). Auch hierbei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausgebiete, jedoch kommen hier auch am Markt gut akzeptierte Geschosswohnungsgebiete vor.

Der Begriff Potenzialgebiet steht dabei für weitgehend stabile Quartiere, deren Potenziale für eine langfristig günstige Entwicklung genutzt werden können. Zum Teil sind auch Aufwertungsprozesse in Gang oder können mit vergleichsweise geringem Aufwand eingeleitet werden. Allerdings erfordert die schon vorhandene Marktakzeptanz keine breit angelegten Subventionsstrategien in diesen Gebieten. Hier dürfte es zum Beispiel möglich sein, den Abriss technisch unbrauchbarer Altsubstanz aus dem Wert des dann verfügbaren Grundstücks und der darauf zu realisierende Neubebauung zu finanzieren. Entsprechende Beispiele finden sich z.B. in Brill oder Cronenberg.

Die Potenzialgebiete sind ähnlich wie die Selbstläufergebiete in besonderem Maße als stadtentwicklungspolitisch wichtige Gebiete zu betrachten, mit denen neue Bewohnergruppen angesprochen werden können.

2.3.3.3 Stabilisierungsgebiete

Im Bereich der Stabilisierungsgebiete beginnt die wohnungswirtschaftliche und auch stadtplanerische Risikozone. Sie sind zwischen 30% und 55% der Marktakzeptanz angesiedelt (nach Einwohnerzahl der Stimmbezirke). Investitionen in diese Gebiete können durch die Marktentwicklung entwertet werden oder sogar von Beginn an nicht angenommen werden. Auch die wirtschaftlichen Spielräume

für Investitionen sind in der Regel gering, da die Mietzahlungsbereitschaft und auch Mietzahlungsfähigkeit beschränkt ist. Man könnte die Stabilisierungsgebiete auch als Abwarte- oder Beobachtungsgebiete beschreiben, weil sich hier aus der aktuellen Marktsituation keine eindeutige Perspektive ergibt.

Diese Gebiete sind durch ein mögliches „Abrutschen“ bedroht. 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.

Eine eindeutige Konzentration dieses Gebietstyps in der Stadt ist nicht feststellbar. In Teilen finden sich Stabilisierungsgebiete am Rand der Stadtteile mit höherer Wohnqualität oder als kleinere Inseln in ihnen, so z. B. in Vohwinkel, Katernberg oder Uellendahl. In der Mehrheit bilden die Stabilisierungsgebiete positive Inseln oder gute Ränder in den schlechteren Stadtteilen (z.B. Teile von Elberfeld, Barmen, Wichlinghausen, Heckinghausen). Insofern sind die Stabilisierungsgebiete strategisch und konzeptionell in hohem Maße von ihrer Nachbarschaft abhängig. In einer positiv besetzten Nachbarschaft ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sie mit nach oben gezogen werden können. In einer problematischen räumlichen Konstellation können sie gegebenenfalls zum Ankerpunkt einer Umstrukturierung werden.

2.3.3.4 Umstrukturierungsgebiete

In Umstrukturierungsgebieten ist die Marktakzeptanz am geringsten. Insofern sind hier auch die wohnungswirtschaftlichen Risiken hoch. In einer Trendentwicklung wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu wachsenden Leerständen und einem gegenüber dem Durchschnitt zurückfallenden Mietpreisniveau kommen, so dass auch die Investitionsspielräume im Status-Quo gering sind. Die Umstrukturierungsgebiete sind als die in der Marktakzeptanz schlechtesten 30% der Stimmbezirke (nach Einwohnerzahl) definiert.

Diese eher weite Spanne nimmt Bezug auf die Dimension der absehbaren Wohnungsüberschüsse. Geht man kumuliert bis zum Jahr 2025 von ca. 14,3% Wohnungsüberschüssen, d.h. Leerstand, aus, entspricht dies absolut knapp 21.000 Wohnungen (vgl. Kapitel 2.2.5.3). Für eine Modellrechnung scheint uns die Annahme plausibel, dass sich rund ein Drittel des Leerstandes relativ unauffällig im Stadtgebiet verteilt (7.000 Wohnungen). Wenn man die restlichen 14.000 Wohnungen als Rückbauaufgabe auf die Umstrukturierungsgebiete konzentriert, ergibt sich hier ein Rückbauerfordernis von rund 24% der Wohnungen. Würde man nur 20% des Stadtgebietes (nach

Einwohnerzahl) als Umstrukturierungsgebiet definieren und hierauf den erforderlichen Rückbau konzentrieren, müssten hier sogar 37% der Wohnungen zurückgebaut werden.

Angesichts der kleinteiligen, qualitativ engmaschig differenzierten Strukturen insbesondere in den Tallagen, gibt es in Wuppertal nur wenige Gebiete für einen flächenhaften Rückbau (im Unterschied zu Ostdeutschland mit großen Plattenbaugebieten). Insofern scheint uns eine eher großzügig angelegte Abgrenzung für die Umstrukturierungsgebiete eher angemessen. Dementsprechend bedeutet eine Klassifizierung als Umstrukturierungsgebiet nicht bereits eine Festlegung auf den Rückbau. Es handelt sich jedoch um **Suchräume** für den Rückbau mit – folgt man der obigen Modellrechnung – der Maßgabe hier bis 2025 im Mittel der Umstrukturierungsgebiete jede vierte Wohnung rückzubauen.

Die Umstrukturierungsgebiete konzentrieren sich sehr stark auf die Tallagen und angrenzenden Hänge (z.B. Wichlinghausen-Süd, Oberbarmen, Unterbarmen, Nordstadt, Arrenberg, Ostersbaum). Ferner sind der Osten von Cronenberg (Mastweg), der Osten von Ronsdorf und Vohwinkel südlich der Autobahn von dieser Gebietskategorie geprägt. Umstrukturierungsgebiete auf den Höhenlagen sowie im Süden von Vohwinkel sind i.d.R. Hochhausgebiete aus den 1970er Jahren ohne ausreichende Infrastruktur und häufig durch Hindernisse (z.B. Bahnlinie, Autobahn) vom restlichen Siedlungskörper räumlich getrennt. In den Tallagen handelt es sich dagegen um eine Mischung aus unsanierten gründerzeitlichen Objekten und einfachen Nachkriegsgeschosswohnungen.

Die Strategien und planerischen Konzepte müssen für jeden einzelnen Fall aus der konkreten baulich-räumlichen Situation entwickelt werden. Denn die Ausgangssituation ist - für jeden Wuppertaler nachvollziehbar – im Osten von Cronenberg eine völlig andere als in Wichlinghausen. Eine Gemeinsamkeit besteht jedoch darin, dass eine Aufwertung und Stabilisierung nicht in einer isolierten Einzelmaßnahmen gelingen kann. Das einzelne Objekt oder das einzelne Ensemble ist vom Umfeld soweit beeinträchtigt, dass kaum eine rentable Investition möglich ist. Es wird deswegen in den meisten Fällen darauf ankommen, die Eigentümer in einem Gebiet zu einer gemeinsamen zielgerichteten Arbeit zu bewegen.

2.3.4 Einordnung der Schwerpunktgebiete im Rahmen von „Stadtumbau West“

Die im Rahmen von Stadtumbau West ausgewählten Quartiere befinden sich alle im Bereich der durch den Wohnqualitätsatlas als Umstrukturierungsgebiete identifizierten Lagen. Zu einem kleineren Anteil umfassen sie ebenfalls Stabilisierungsgebiete, in jedem Fall befinden sie sich aber in der unteren Hälfte der Marktakzeptanz im gesamtstädtischen Vergleich.

Arrenberg kann vollständig den Umstrukturierungsgebieten zugeordnet werden. Ausschlaggebend für diese Zuordnung sind sowohl die sehr hohen Leerstandsquoten und niedrigen Preise als auch die stark überdurchschnittlich ausgeprägten Sozialindikatoren.

Die Nordstadt liegt bis auf einen kleinen Teilbereich im Westen (westliche Marienstraße: Stabilisierungsgebiet) zum überwiegenden Teil im Bereich der Umstrukturierungsgebiete. Hier führen vor allem stark ausgeprägte Sozialindikatoren zu dieser Einstufung, aber auch die Leerstandsquoten liegen über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und das Preisniveau ist etwas niedriger.

Unterbarmen teilt sich auf in ein Umstrukturierungsgebiet südlich der Wupper und ein Stabilisierungsgebiet nördlich der Wupper. In Unterbarmen ist es weniger das Preisniveau, welches zu dieser Einordnung führt als vielmehr die Sozialindikatoren, welche über überdurchschnittlich hohe Ausländeranteile und leicht höhere Wohngeldempfängeranteile und SGB-XII-Empfängeranteile zusammen mit einer etwas höheren Leerstandsquote die geringe Marktakzeptanz wiedergeben. Aufgrund der weniger extrem ausgeprägten Sozialindikatoren kann der Bereich nördlich der Wupper im Durchschnitt als ein Stabilisierungsgebiet eingeordnet werden, während im Bereich südlich der Wupper konkreter Umstrukturierungsbedarf besteht.

Oberbarmen-Wichlinghausen teilt sich ebenfalls in Umstrukturierungs- und Stabilisierungsgebiete auf. Allerdings reicht im nördlichen Bereich noch ein Potentialgebiet in den Untersuchungsraum hinein. Die Umstrukturierungsgebiete befinden sich vor allem entlang der Schwarzbach, der Wichlinghauserstraße und der Berlinerstraße. Sie erhalten ihre Zuordnung sowohl über ein besonders niedriges Preisniveau, hohe Leerstände als auch über stark ausgeprägte Sozialindikatoren. Die Stabilisierungsgebiete liegen dagegen vor allem in Wichlinghausen-Nord.

Im Vergleich zu den anderen Stadtteilen Wuppertals sind die für Stadtumbau-West ausgewählten Quartiere auch den Ergebnissen des Wohnqualitätsatlases nach somit diejenigen Quartiere mit dem größten Handlungsbedarf. Weitere Umstrukturierungsgebiete finden sich in Nachbarschaft zu den ausgewählten vier Gebieten sowie punktuell auch außerhalb der Talachse. Jedoch handelt es sich bei den ausgewählten Gebieten um die zentralen Gebiete Wuppertals, in denen Abwertungsprozesse die größten negativen Effekte für die Gesamtstadt entfalten, in denen mögliche Aufwertungsprozesse aber auch am ehesten wahrgenommen werden können.

3. Ein Rahmen für den Stadtumbau in Wuppertal

3.1 Ziele und Zielkonflikte der Stadtentwicklung in Wuppertal

3.1.1 Wuppertal schrumpft: Schrumpfung managen oder Wachstum forcieren?

Die Analyse hat gezeigt: Wuppertal schrumpft mit einer Dynamik, wie sie in Nordrhein-Westfalen sonst nur in Gelsenkirchen und Hagen anzutreffen ist. Die bisherige Schrumpfung ist dabei auch Anlass für die Ableitung entsprechender trendbasierter Prognosen für die Zukunft. Eine Komponente der Schrumpfung ist dabei der Arbeitsplatzabbau in Wuppertal und im Bergischen Städtedreieck insgesamt. Dies führt zu einer überregionalen Abwanderung von Qualifizierten. Wuppertal verliert aber auch Haushalte und Bewohner, die in der Region verbleiben und weiterhin hier ihren Arbeitsplatz haben. Diese Umlandwanderung gibt zu erkennen, dass die Lebens- und Wohnbedingungen in Wuppertal (trotz erreichbarem Arbeitsplatz) relativ hinter einigen Städten und Ortschaften der Region zurückfallen.

Vor diesem Hintergrund wird oftmals diskutiert, welche politischen Konsequenzen der absehbare demografische Wandel haben sollte. Dabei kann man dem Grundsatz nach zwei Denkrichtungen bzw. Lager klar voneinander unterscheiden:

- Eine Sichtweise sieht ihren Ausgangspunkt in der unabwendbaren Schrumpfung der Bevölkerungszahlen. Aus dieser Perspektive wird das Schrumpfungsmanagement zur Hauptaufgabe. Dabei werden insbesondere die vorhandenen Wohnungsbestände und auch Infrastrukturen in den Blick genommen. Deren Erhalt unter schwierigen Bedingungen wird als Ziel in den Vordergrund gestellt. Die Sorge um die Erhaltung der vorhandenen Bestände führt gleichzeitig zur Ablehnung von Neubau, weil hierdurch immer auch Konkurrenz für die Bestände entsteht und deren wirtschaftliche Lage noch untergraben wird. Die Unabwendbarkeit der Schrumpfung verschiebt den Fokus der Stadtentwicklungspolitik auf die Fragen der inneren Optimierung.
- Ein konkurrierender Argumentationsstrang konzentriert sich darauf, die negativen Vorzeichen der Gesamtentwicklung ins Positive zu rücken. Durch entsprechende Entwicklungsprojekte sollen Zielgruppen angesprochen werden, die bislang nicht in der Stadt bzw. in Wuppertal gebunden werden konnten. Dabei wird auch explizit an neue Bauflächen und an neue Bauvorhaben gedacht. Das Engagement konzentriert darauf, neues Wachstum zu generieren. Nicht die innere Optimierung steht im Vordergrund, sondern die Wegbereitung für eine weitere Expansion.

Die Schrumpfungsmanager werfen den Wachstumsförderern gerne vor, unrealistische Zielsetzungen zu verfolgen. Damit verbindet sich der Vorwurf, die eigentlich relevanten Aufgaben der Stadtentwicklung zu vernachlässigen. Umgekehrt werfen die Wachstumsförderer den Schrumpfungsmanagern vor, sich voreilig und fatalistisch einem Trend auszuliefern und damit Entwicklungschancen für die Stadt leichtfertig zu verspielen.

Die Ausgangslage in Wuppertal bietet in hohem Maße Spielraum zu einer entsprechenden Diskussion. Die bisherige Entwicklung und die vorliegenden Trendprognosen zeigen eine klare Abwärtsbewegung, so dass neue Aufgaben in der Anpassung der Stadt an die rückläufigen Einwohnerzahlen entstehen. Gleichzeitig ist aber gerade deswegen der Druck groß, den Trend nach oben „umzubiegen“. Insofern greift die Polarisierung zwischen Wachstumsorientierung und Schrumpfungsmanagement als Grundrichtung einer zukünftigen Stadtentwicklungspolitik zu kurz.

Das Schrumpfungsmanagement ist eine Aufgabe, den Boden für neue Wachstumspotenziale zu bereiten ist eine andere, ebenso bedeutende Aufgabe. Dabei ist zunächst zweitrangig, ob eine wachstumsorientierte Politik zu einer insgesamt positiven Einwohnerentwicklung führt. Entscheidend ist, dass die Stadt Wuppertal einen Zuwachs an Attraktivität der Wohn- und Lebensbedingungen schafft. Dabei haben der Wohnungsmarkt und die Wohnquartiere eine ganz besondere Bedeutung.

3.1.2 Wettbewerb und Potenziale von Berg- und Tallagen

3.1.2.1 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. Dieser Teil der Abwanderung korreliert in hohem Maße mit dem Wunsch nach Wohneigentum und wird primär von den jungen Familien getragen. Insofern ist die Ausweitung des entsprechenden Angebotes eine konsequente Maßnahme gewesen, die allerdings in erster Linie in den bevorzugten Höhenlagen Wuppertals zum Tragen kommt und hier zu einer Stabilisierung führt. Es dürfte zum Teil auf dieses Engagement zurückzuführen sein, dass die Wanderungsverluste Wuppertals seit 1998 deutlich zurückgegangen sind. Allerdings kann man einen ähnlichen Verlauf der

Wanderungsbewegungen auch in Städten ohne entsprechendes Engagement beobachten. Insofern dürften hier auch konjunkturelle Gründe wirksam werden.¹⁴

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 stadteigene Peripherie.

3.1.2.2 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.

Typische gründerzeitliche Quartiere einfachen Standards sind z.B. Oberbarmen, Wichlinghausen, Nordstadt, Ostersbaum, Unterbarmen und Arrenberg. Zum Teil handelt es sich um ursprünglich hochwertige Quartiere mit prunkvollen Villen (z.B. Friedrich-Engels-Allee, Friedrich-Ebert-Straße) und aufwendig bearbeiteten gründerzeitlichen Fassaden. Diese befinden sich jedoch heute häufig in einem ungepflegten Zustand, so dass ihre Marktakzeptanz gering ist und sie nur noch zu niedrigen Preisen vermietet werden können. Im Krieg zerstörte Baublöcke wurden i.d.R. durch Nachkriegs-Geschosswohnungsbau aufgefüllt, der sich heutzutage ebenfalls nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand befindet. Technik und sanitäre Anlagen sind sowohl in den gründerzeitlichen als auch nachkriegszeitlichen Gebäuden veraltet. Auch das Wohnumfeld ist wenig attraktiv: Grünflächen und andere Aufenthalts- und Spielflächen im Freien sind nur unzureichend vorhanden und häufig in einem wenig ansprechenden Zustand. Insbesondere Spiel- und Bolzplätze sind häufig unansehnlich. Verkehr gefährdet das Spielen von Kindern vor der Haustür. Straßenbegrünung und farbenfrohe

¹⁴ Reduzierte überregionale Abwanderung aufgrund verhaltener Arbeitsplatzdynamik in anderen Regionen, Zurückhaltung in der Wohneigentumsbildung bzw. Einfamilienhauserwerb aufgrund genereller Unsicherheiten.

Hausdekorationen fehlen zumeist, so dass die Straßenansichten einen grauen und wenig einladenden Eindruck vermitteln.

Folge ist eine Konzentration von kaufkraftschwachen Haushalten und sozialen Problemen. Der Ausländeranteil, die Arbeitslosenquote und der Anteil von Empfängern von Sozialleistungen sind in diesen Quartieren überdurchschnittlich hoch. Kaufkraftstärkere Haushalte meiden diese Quartiere oder ziehen fort. Das Resultat sind hohe Leerstände und weiter zerfallende Gebäude. Da die Zahlungsbereitschaft und –fähigkeit der Bewohner begrenzt ist, ist auch der Spielraum für Mieterhöhungen zur Finanzierung von Investitionen gering.

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.

3.1.2.3 Bekenntnis zu einer Wettbewerbsstrategie zwischen Berg- und Tallagen

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 bedeutsamer Identifikationspunkt. 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 Stadtumbau Diskussionen 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.

3.1.3 Mit zwei Stadtentwicklungsplänen in die Stadtverwandlung

Allerdings unterscheiden sich die Aufgaben zwischen den Stadtumbauquartieren in der Tallage von den Aufgaben in den Höhenlagen. Insofern sollten diese beiden Aufgaben zumindest gedanklich getrennt werden. In jeweils eigenen Stadtentwicklungsplänen sind die Aufgaben zu beschreiben und die entsprechenden Vorgehensweisen mit den dazugehörigen Instrumenten zu konkretisieren. Diese Pläne oder Strategien sollten entsprechend ausgearbeitet und vom Rat als Grundlagenstrategie beschlossen werden. Damit sollte sich auch das Bekenntnis zu einem wettbewerbsorientierten Ansatz verbinden.

3.1.3.1 Ein Plan für die Höhenlagen: Angebote für die Expansionsnachfrage mobilisieren („Expansionsplan“)

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 (wobei auch hier Kernaufgaben des öffentlichen Sektors öffentlich zu finanzieren sind und nicht unter dem Deckmantel des Baulandmanagements auf die Bewohner/Erwerber verlagert werden sollten).

Auch hier werden punktuelle Brachen entstehen und teilweise Baulücken an urban geprägten Standorten für attraktive Geschosswohnungsbauvorhaben zu entwickeln sein. Aber 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 Anwendungsbereich des Plans für die Höhenlagen ergibt sich in etwa aus der Marktakzeptanzanalyse. Es handelt sich im Kern um die im Rahmen dieser Studie als Selbstläufer- und als Potenzialgebiete klassifizierten Bereiche. Dabei kommt der Expansionsplan weitestgehend mit den bereits erprobten Instrumenten der Stadt- und Baulandentwicklung aus, auch wenn sie im Einzelfall verhandlungsorientierter und mit mehr Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit (öffentlich und privat) anzuwenden sein werden.

Ein Sonderproblem sind die in dieser Zone liegenden Trabantensiedlungen, insbesondere wenn durch eine kleinteilige Eigentümerschaft die Formulierung und Umsetzung einer einheitlichen Strategie erschwert wird.

3.1.3.2 Ein Plan für die Tallagen: Flexibilität für die Umstrukturierungsnachfrage erzeugen („Umstrukturierungsplan“)

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 (Dies wird im Kapitel 2 weiter vertieft).

3.2 Ein Umstrukturierungsplan für Wuppertals Tallagen: Grundlagen, Strategien und Instrumente

3.2.1 Grundlagen und veränderte Rahmenbedingungen

3.2.1.1 Veränderte Rahmenbedingungen für Stadtentwicklung und Stadtumbau

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 zurückzuführen¹⁵, so dass in der Regel nicht nur die Zahl der Nachfrager zurückgeht, sondern eben auch 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.

¹⁵ Der aktuelle Sterbeüberschuss ist zum Teil ein Reflex der zurückliegenden Abwanderung junger Haushalte und Familien.

- 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. Insofern

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.¹⁶

3.2.1.2 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.

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

¹⁶ 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.

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).

3.2.2 Die Programmatik des Umstrukturierungsplans: Schlüsselrolle der privaten Eigentümer

3.2.2.1 Sensibilisierung und Mobilisierung

Der Stadtbau 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 Quartiersentwicklungs-Gesellschaft), 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 Stadtumbauaufgaben 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 diesen 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.

3.2.2.2 Kooperation der Eigentümer - Neue Partnerschaften in der Stadtentwicklung Wuppertals

3.2.2.2.1 Die Quartiersrentabilität: Kooperation der Eigentümer zur Aufwertung des Quartiers

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 nicht mehr benötigter Gebäude (z. B. als Hofentkernung) 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.

Allerdings entsteht die Qualität und damit auch die Marktfähigkeit eines Objektes 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, 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.

3.2.2.2.2 Von BIDs zu HIDs

Seit einigen Jahren sind die aus den USA kommenden Business Improvement Districts (BID) in der Diskussion. Dabei wird die zunächst auf den Einzelhandel konzentrierte Diskussion derzeit verstärkt mit Blick auf den Stadtumbau in Wohnquartieren geführt (HID, Housing Improvement Districts). Hierbei handelt es sich um Zusammenschlüsse von Eigentümern (in Geschäftszentren oder Wohnquartieren), deren gemeinsames Ziel es ist, Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen, die ihr wirtschaftliches Überleben sichern bzw. ihren Markterfolg verbessern. 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. Bei einer rein informellen Organisation entsteht allerdings das Risiko eines Trittbrettfahrerproblems. Einzelne Eigentümer versuchen sich aus der Finanzierung heraus zu halten, profitieren aber vom Erfolg der Maßnahme. Hierdurch entstehen überproportionale Belastungen bei den Beteiligten, so dass die Gesamtmaßnahme in ihrem Zustandekommen gefährdet wird. Deswegen wurden die BIDs in den USA und nun auch in Hamburg in einen gesetzlichen Rahmen eingebunden. Hierbei wird festgelegt, dass eine breite Zustimmung zum Maßnahmenpaket (z.B. 25% aller Eigentümer) die Möglichkeit zur Umlage auf alle Eigentümer des Quartiers oder Districts schafft.

Im Vorfeld einer solchen Abstimmung sind natürlich mögliche Maßnahmen zu entwickeln, in ihrer Wirkung zu bewerten und zwischen den Eigentümern abzustimmen. Erst wenn ein Maßnahmenpaket auf einer breiten Basis abgestimmt wurde, ist auch die Chance für eine die Umlagepflicht auslösende Zustimmung gegeben. Bestandteil der Abstimmung sollte jeweils auch das Umlagemodell sein, so dass hier Transparenz über die auf die einzelnen Eigentümer entfallenden Kosten herrscht. Im Umlagemodell sind je nach absehbarer Wirkung auch Zonen der Umlagehöhe zu unterscheiden.

Je größer der Konsens bei Maßnahmen und Umlagemodell, umso geringer wird auch das Trittbrettfahrerproblem ausfallen. Bei überschaubaren Eigentümerkonstellationen und klar definierten Maßnahmen kann eine derartige Aufwertungsgemeinschaft auch ohne Umlagepflicht auskommen und dementsprechend ohne gesetzliche Grundlage auskommen. Dies ist vor allem dann realistisch, wenn ein Quartier in der Hand von wenigen großen Eigentümern bzw. Wohnungsgesellschaften ist. Für die vielen Quartiere mit kleinteiligen Eigentümerstrukturen und Stadtumbaukonstellationen wäre jedoch ein gesetzlicher Rahmen von Vorteil. Dieser müsste noch vom Land geschaffen werden. Im Idealfall wirkt dieser gesetzlicher Rahmen nur als Drohkulisse für eine informelle, freiwillige Kooperation der Eigentümer.

Ein weiterer Vorteil dieser Lösung ergibt sich, weil die Aufwertungsgemeinschaft wirtschaftlich weitgehend losgelöst von den Zwängen und Pflichten des öffentlichen Haushaltsrechts agieren kann, so dass auch begleitenden Maßnahmen, Zwischenfinanzierungen und Entschädigungen ohne Komplikationen gezahlt und frei ausgehandelt werden können. Hierzu bedarf es einer Organisation, die das Vertrauen der Eigentümer im Quartier hat. Je nach Umfang und Art der Stadtumbauaufgaben ist jeweils zu entscheiden, ob sich die Eigentümer zu einem Verein zusammenschließen, eine GmbH gründen oder auch als private Gemeinschaft (Gbr) einen Maßnahmenträger beauftragen. Dies kann auch ein im Quartier vertretenes Wohnungsunternehmen sein.

3.2.2.2.3 Unterstützung der Aufwertungsgemeinschaften als zentrales Anliegen der Stadtumbaupolitik – kommunale Steuerungsagentur

Für den Umfang der in Wuppertal zu bewältigenden Stadtumbauaufgaben empfiehlt sich der Rückgriff auf ein weitgehend privatrechtliches Verfahren, das ein Maximum an privatem Engagement und eine hohe Flexibilität in der Umsetzung ermöglicht. Die Stadt Wuppertal sollte das Entstehen dieser privaten Initiativen oder Aufwertungsgemeinschaften (nach dem Vorbild von Essen-Vogelheim) zu dem zentralen Anliegen ihrer Stadtumbaupolitik machen. Gegenüber dem Land sollten die rechtlichen Grundlagen für eine Umlagepflicht nach dem Vorbild Hamburgs eingefordert werden. Aber auch ohne Umlagepflicht lassen sich erste Erfolge erzielen, die zur Nachahmung anregen. Die Stadt Wuppertal sollte sich es deswegen zur Aufgabe machen, die Gründung derartiger Aufwertungsgemeinschaften zu initiieren und zu unterstützen. Das umfasst folgende Aufgabenstellungen:

- Exemplarische modellhafte Erprobung einer Aufwertungsgemeinschaft, die als Vorbild für spätere Initiativen dienen kann,
- Darstellung der räumlichen Zusammenhänge, in denen sich Aufwertungsgemeinschaften bilden sollten,
- Hilfestellung bei der Ausarbeitung der Maßnahmen und der Konzepte, Abgleich mit den städtebaulichen Entwicklungszielen.
- Zusammenstellung der organisatorischen Lösungen für eine Trägerschaft, Beratung bei der Gründung.
- Unterstützung bei der Ansprache von Eigentümern im Rahmen von Veranstaltungen, Visualisierung von Maßnahmen etc.
- Aufbau eines Expertennetzwerkes zur Beratung der Aufwertungsgemeinschaften (technisch, planerisch, finanziell/wirtschaftlich, rechtlich).

Die Gründung der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft (WQG) ist in diesem Zusammenhang ein guter Ansatz. Ihre finanzielle und personelle Ausstattung müsste jedoch deutlich verstärkt werden, um der Problematik der Quartiere und Aufgabenstellung gerecht zu werden und um ihre Tätigkeit auch auf andere Tallagenquartiere ausweiten zu können. Es empfiehlt sich auch eine Bündelung von Funktionen (neben Eigentümerberatung auch Selbstnutzer- und Mieterberatung und Förderung von Zwischennutzungen, vgl. auch Kapitel 3.2.3) zu einer integrierten Steuerungsagentur. Vorteil wäre nicht nur eine Bündelung von Kompetenzen und damit Vermeidung von Effizienzverlusten sondern auch eine höhere Transparenz für die Bürger.

3.2.2.3 Komplementäre private und öffentliche Investitionen

Trotz der hohen Bedeutung des privaten Engagements gibt es dennoch eine Komplementarität öffentlicher und privater Investitionen. Privates Engagement z. B. in Form einer Modernisierung eines Wohnhauses lohnt sich vor allem auch dort, wo die öffentliche Hand in Verantwortung für die Infrastrukturen oder den öffentlichen Raum eine hohe Qualität gewährleistet. In der Wahrnehmung dieser öffentlichen Verantwortung entstehen auch eigene räumliche Prioritäten. Diese können technischer (z. B. Netzfunktionalität bei Verkehrssystemen oder Kanalisation), wirtschaftlicher oder auch politischer Natur sein. Insofern besteht natürlich eine innere Notwendigkeit, private und öffentliche Investitionen aufeinander abzustimmen. So passt eine Schulschließung nicht zur Absicht, ein Quartier familienorientiert aufzuwerten.

Allerdings handelt es sich hier meistens um unterschiedliche räumliche Ebenen. Privates Engagement bleibt in der Regel kleinteilig auf das einzelne Haus oder auf kleine Hausgruppen beschränkt. Öffentliche Investitionen oder Desinvestitionen haben in der Regel mindestens Wirkung auf das Quartier oder auch den Stadtteil (Schulen, Kindergärten, Parks, Bus- oder S-Bahnlinien). Insofern geht es auch hier darum, dass die Stadt ein glaubwürdiges Bekenntnis zu einem Stadtteil oder Quartier abgibt, um in dieser Hinsicht einen verlässlichen Rahmen für private Investitionen herzustellen.

Mit dem Umstrukturierungsplan und der damit verbundenen Gebietskulisse sind insofern diese Aussagen zu verbinden. Da es die Stadt Wuppertal wahrscheinlich überfordern würde, hier flächendeckende Maßnahmenpakete umzusetzen, können innerhalb dieser Gebietskulisse Vorrangräume oder zeitliche Prioritäten sinnvoll sein. Allerdings sollten auch diese Räume und Prioritäten in wechselseitiger Abstimmung mit den Märkten formuliert werden.

3.2.2.4 Infrastrukturen (insbesondere gute Schulen) als Voraussetzung einer wohnungswirtschaftlichen Entwicklung

Eine besondere Bedeutung kommt der Familienorientierung zu. Die Quartiere bieten aufgrund ihrer baulichen Voraussetzungen gute Chancen, Familien anzusiedeln. Im Status-Quo ist die Abwanderung aus den Wuppertaler Talquartieren sehr stark von Familien getragen. Dabei zeigt sich, dass (ausländische) Aufsteigerhaushalte und kaufkräftigere Familien insbesondere aufgrund der Kindergarten- und Schulsituation die Quartiere meiden. Aus der Konzentration von Ausländern und bildungsfernen Sichten entstehen in den Schulen besondere Lasten, die sie bislang oft nur unzureichend bewältigen. Die Eltern fürchten die daraus resultierenden lebenslangen Nachteile für ihre Kinder.

Dabei zeigt zum Beispiel die Grundschule „Kleine Kielstraße“ in Dortmund (als Preisträger in einem entsprechenden Bundeswettbewerb), dass mit einer veränderten Herangehensweise auch von einer Regelschule sehr gute Ergebnisse erzielt werden können. Trotz Ausländeranteil von 80% beträgt hier die Übergangsquote in das Gymnasium gut 60%. 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. Eine ähnliche Logik greift für die Kindergärten. Insofern wäre es von großem Vorteil, wenn die Stadt Wuppertal mit noch mehr Engagement als bisher, die entsprechenden Einrichtungen auf einen entsprechenden Stand bringt.

Ein Ansatz wäre es, innerhalb der Gebietskulisse des Umstrukturierungsplanes einen Wettbewerb auszuschreiben, bei dem sich die Grundschulen um Unterstützungsleistungen bei der Adaption von bereits erprobten Modellen der Schulentwicklung (Z. B. „kleine Kielstraße“) bewerben können. Ein Wuppertaler Beratungsteam könnte sich in dieser Hinsicht besonders qualifizieren und die Beratungsleistungen erbringen.

3.2.3 Ergänzende Instrumente des Umstrukturierungsplans

3.2.3.1 Beratung der Eigentümer

3.2.3.1.1 Spezifische Investitionshemmnisse aus einer kleinteiligen Eigentümerschaft überwinden

Neben dem zentralen Ziel der Initiierung von Eigentümerkooperationen sollten insbesondere auch Einzeleigentümer in ihrer Ideenentwicklung und Umsetzung von Umbau- und Aufwertungsinvestitionen unterstützt und beraten werden. Die Wuppertaler Stadtumbauquartiere sind in hohem Maße von kleinteiligem Privateigentum bestimmt. Die hieraus entstehenden Hemmnisse

können aufgrund der schwachen ökonomischen Investitionsanreize ausschlaggebend für den Stadtumbau werden. Umso mehr kommt es hier darauf an, Investitionshemmnisse zu identifizieren und zu überwinden. Zu denken ist in diesem Zusammenhang an folgende Themen:

Finanzielle Restriktionen

In Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Situation des Eigentümers können Liquiditätsengpässe oder Eigenkapitaldefizite zu einer Investitionszurückhaltung führen. Gerade in den einfachen Stadtumbauquartieren Wuppertals finden sich in der Regel wirtschaftlich schwache Eigentümer (oft auch ausländische Haushalte). In diesem Zusammenhang wird verschiedentlich eine zurückhaltende Kreditvergabe durch die Banken bemängelt. Bislang konnte eine übertriebene Risikoscheu der Banken jedoch nicht belegt werden. Fest steht jedoch, dass der Markt für risikoreiche Kredite in Deutschland unterentwickelt ist.

Informationsdefizite

Informationsdefizite können in ganz unterschiedlichen Bereichen entstehen. Dabei ist jeweils der persönliche Erfahrungshintergrund des Eigentümers entscheidend. Beispiele sind: Unkenntnis über bautechnische und architektonische Möglichkeiten, Unkenntnis der Fördermöglichkeiten oder spezifischer Beratungsangebote, Unkenntnis finanzierungs- und steuertechnischer Sachverhalte etc.

Strategische Defizite

Strategische Defizite können als eine besondere Form der Informationsdefizite verstanden werden. Sie beziehen sich primär auf unzureichende Marktinformationen und führen darauf basierend zu falschen strategischen Entscheidungen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang: Defizite in der Beurteilung der aktuellen und insbesondere zukünftigen Marktentwicklung (insbesondere bei Kleineigentümern mit Wohnsitz in anderen Städten), unzureichende Auseinandersetzung mit den Präferenzen der Nachfrage, unzureichende Kenntnis erfolgreicher Maßnahmen etc.

Koordinationsdefizite

Für den Wohnwert eines Objektes ist nicht allein die Qualität der Wohnung, sondern zu großen Teilen immer auch das Umfeld entscheidend. Insofern kann sich eine unzureichende Investitionsbereitschaft (auch der öffentlichen Hand) im Umfeld fortpflanzen. So kann der Eigentümer eines Objektes in seiner Investitionsabsicht gebremst werden, weil das Nachbarobjekt gravierende Instandhaltungsmängel aufweist und in seinem Erscheinungsbild die Nachbarschaft belastet. Im Ergebnis entsteht eine Lähmung im Quartier, die letztlich zu einer unzureichenden Inwertsetzung der städtebaulichen Qualitäten und der Lagequalitäten führt.

3.2.3.1.2 Katalog der Beratungsinstrumente

Im Rahmen der zuvor erläuterten Stadtumbau-Instrumente wurde vielfach auf die Notwendigkeit einer Beratung durch die Stadt hingewiesen. Der folgende Exkurs vermittelt einen Überblick über mögliche Instrumente zur Identifizierung, Kontaktaufnahme und Beratung von Eigentümern:

Instrumente zur Identifizierung der Eigentümer und Kontaktaufnahme:

- **Grundbuch/ Stromzähler:** Das Grundbuch liefert u.a. Informationen zum Namen und Anschrift des Eigentümers. Diese Informationen liegen i.d.R. auch lokalen Stromversorgungsunternehmen vor.
- **Zusammenarbeit mit Schlüsselpersonen im Quartier:** Dazu zählen z.B. Stadtteilmanager, lokale Vertretung von Haus&Grund e.V., Stadtteilvereine und andere lokale Netzwerke sowie Makler etc., über welche der Erstkontakt zu den Eigentümern hergestellt werden kann. Dies hat den Vorteil, dass diese Multiplikatoren häufig über das Vertrauen der Eigentümer verfügen.
- **Modernisierungstage oder Messen zum Thema Sanieren:** Diese bieten ein ideales Forum, um zu bereits an dem Thema interessierten Eigentümern Kontakt aufzunehmen.
- **Anschreiben:** Die Eigentümer können zunächst angeschrieben und über die Möglichkeiten einer Beratung und über verschiedene Modernisierungsoptionen allgemein informiert werden. Bei Interesse können sie Kontakt mit einem Ansprechpartner der Stadt aufnehmen. Teilweise kann dieses Anschreiben mit einer Befragung kombiniert werden oder es werden ihm Informationsblätter oder Beratungsgutscheine beigelegt.
- **Hausbesuche:** Handelt es sich um nur wenige Objekte, bietet sich die Möglichkeit von gezielten Einzelgesprächen an, indem die Eigentümer – i.d.R. nach einem Anschreiben - vor Ort aufgesucht werden.
- **Pressearbeit:** Begleitet werden können diese Aktivitäten durch eine intensive Pressearbeit. In Zeitungsartikeln oder Radioberichten der Lokalpresse oder über Amtsblätter wird über Beratungsmöglichkeiten informiert und Ansprechpartner genannt.

Instrumente zur Information und Beratung der Eigentümer:

- **Flyer/Gutscheine:** Ein ein bis wenige Seiten umfassender Flyer stellt eine kostengünstige Möglichkeit dar, um das Interesse von Eigentümern an einer möglichen Sanierung ihrer Immobilie zu wecken und erste Informationen zu Sanierungsoptionen, Beratungsangeboten und Fördermöglichkeiten zu vermitteln. Sie werden entweder per Hauswurfsendung verteilt, zusammen mit einem Anschreiben gezielt an Eigentümer verschickt oder bei Banken, Haus&Grund, Handwerkern, IHK etc. ausgelegt. Der allgemeine Informationsflyer kann auch gleichzeitig mehrere einzelne Gutscheine für eine Erstberatung zu verschiedenen Fragen der Immobilienmodernisierung beinhalten.
- **Informationsbroschüre:** Etwas umfangreichere Informationen als ein Flyer vermittelt eine mehrseitige Broschüre. Sie kann z.B. mögliche Ansatzpunkte für Modernisierungen und Sanierungen erläutern, gute Beispiele kurz darstellen, mögliche Sanierungsergebnisse simulieren und visualisieren, Ansprechpartner für verschiedene Maßnahmen nennen oder Förderprogramme vorstellen. Ggf. können die Broschüren bereits auf unterschiedliche Zielgruppen (z.B. ältere Eigentümer, Eigentümer mit Migrationshintergrund, gründerzeitliche Quartiere, Einfamilienhausgebiete etc.) ausgerichtet sein.
- **Internetseite:** Eine speziell für ein bestimmtes Stadtquartier oder für Modernisierungs- und Sanierungsfragen eingerichtete Internetseite kann als Kommunikations- und Informationsplattform dienen.
- **Sprechstunden/ Beraterpool:** Als Anlaufpunkt für eine Erstinformation dienen auch öffentliche Sprechstunden von Ansprechpartnern der Stadtverwaltung. Hier können erste Informationen gegeben und weitere Ansprechpartner für Detailfragen vermittelt werden. Der Aufbau eines Beratungsnetzwerks mit Adressen ggf. zertifizierter Partner (Handwerker, HWK, Banken, Architekten, Ingenieure, Stadtplaner, Denkmalpfleger, etc.) bietet Eigentümern die Möglichkeit sich bei speziellen Fragen an Experten zu wenden.
- **Presstexte:** In der – insbesondere lokalen - Presse oder über Handwerkskammern, Banken oder Haus&Grund können sowohl Informationen zu Beratungsangeboten verbreitet als auch inhaltliche informierende Texte zu bautechnischen, finanziellen und anderen Fragen der Modernisierung veröffentlicht werden.
- **Öffentliche Veranstaltungen:** Hierzu zählen sowohl Vorträge, Podiumsdiskussionen als auch Bürgerversammlungen. Sie dienen als Ausgangspunkt zur Netzwerkbildung und Gründung von Arbeitsgruppen etc.. Zur Veranschaulichung möglicher Modernisierungs- und Sanierungsergebnisse können z.B. auch Computersimulationen eingesetzt werden. Einmalige Workshops oder regelmäßige Seminarreihen und Beratungsmodule zu bestimmten Themen vertiefen das Beratungsangebot in bestimmten Teilaspekten. Aus den Workshops und Versammlungen kann sich ein Arbeitskreis oder Runder Tisch herausbilden, an dem die interessierten Eigentümer aus einer Nachbarschaft teilnehmen und der gemeinsam Maßnahmen erörtert und abstimmt. Die Moderation sollte durch einen Experten (z.B. Architekten) erfolgen.
- **Ausstellungen:** Bereits durchgeführte Maßnahmen oder gute Beispiele aus der Region können im Rahmen von Ausstellungen (Fotografien, Texte, Filme, Modelle) aufbereitet werden.
- **Exkursionen:** Um erfolgreiche Projekte in anderen Quartieren/Städten kennen zu lernen und Ideen für eigene Maßnahmen zu sammeln, können Exkursionen zusammen mit interessierten Eigentümern durchgeführt werden.
- **Bauherrenfibel:** Umfangreiche Handbücher bieten die Möglichkeit der detaillierten Darstellung guter Beispiele (Best Practice), möglicher Maßnahmen und dazu notwendiger Arbeitsschritte im Rahmen einer photographischen und textlichen Ausführung. Zusätzlich können sie auch Erfahrungsberichte von Eigentümern beinhalten, wie auch Hilfen zur Kostenabschätzung für Aufwertungsmaßnahmen geben. Dieses Beratungsinstrument ist insbesondere auch für nicht ortsansässige Eigentümer geeignet.
- **Vor-Ort-Beratung:** Eine ggf. kostenpflichtige Beratung am Objekt umfasst z.B. einen Gebäudecheck inklusive einer Analyse von Lage, Umfeld, Gebäudezustand und Wohnungszuschnitt, ggf. Thermografieaufnahmen oder eine Marktwerteinschätzung und Verwertungsperspektiven. Im Ergebnis liefert diese persönliche Beratung objektspezifische und konkrete Vorschläge zur Modernisierung und zum weiteren Vorgehen.

Instrumente zur Ansprache von ausländischen Eigentümern

Die Status-Quo-Analyse und der Wohnqualitätsatlas haben gezeigt, dass der Migrantenanteil insbesondere in den Tallagen sehr hoch ist. Häufig investieren Migrantenhaushalte an Standorten, die von deutschen Haushalten bereits aufgeben wurden. Die weitere Entwicklung vieler Quartiere hängt somit von der Investitionsbereitschaft und der sehr hohen Eigenleistung von ausländischen Haushalten und ihren häufig umfangreichen sozialen Netzwerken ab. Jedoch greifen die üblichen Wege der Eigentümeransprache und –beratung bei dieser Bevölkerungsgruppe aufgrund von Sprachhemmnissen und kulturellen Unterschieden häufig nicht. Hinzukommt eine noch größere Unkenntnis und Unsicherheit in Bezug auf (bau-)rechtliche und bautechnische Fragen, Fördermöglichkeiten und –anträge, Denkmalschutzauflagen etc. als sie bei deutschen Eigentümern ohnehin schon existieren. Allerdings sind ausländische Eigentümer keine in sich homogene Gruppe; Unterschiede nach Herkunftsland, Religion, Alter, Geschlecht, Bildungsgrad etc. sind zu berücksichtigen.

Mund-zu-Mund-Propaganda über Vertrauenspersonen ist bei ausländischen Mitbürgern häufig wichtiger als schriftliche Informationen. Deshalb sollte stärker als bei deutschen Eigentümern auch auf die Werbung einmal überzeugter ausländischer Eigentümer bei ihren Nachbarn gesetzt werden. Als Multiplikatoren bieten sich zudem Migrantenorganisationen, Ausländerbeiräte, Kulturvereine, Moscheevereine, Religionsvertreter und soziale Einrichtungen an. Jedoch ist die erstmalige Kontaktaufnahme zu diesen Multiplikatoren und die Überprüfung auf deren Akzeptanz innerhalb der Migrantengruppen mit einem erheblichen Aufwand verbunden. Sind zuverlässige Ansprechpartner gefunden, sollten diese nicht nur zur Identifizierung und Kontaktaufnahme mit ausländischen Eigentümern herangezogen werden, sondern auch z.B. im Rahmen von Veranstaltungen, zur Präsentation von erfolgreichen Beispielen anderer Eigentümer mit Migrationshintergrund etc.. Andere Möglichkeiten zur Kontaktaufnahme mit Migranten sind Deutschkurse, Stadtteilstefen von Migranten, Aushänge in ausländischen Gemüsegeschäften und Teestuben und Öffentlichkeitsarbeit in lokalen ausländischen Medien.

Wichtig bei allen Kommunikationswegen ist der Einsatz von Fremdsprachen. So können z.B. Einladungen, Flyer und Broschüren auf türkischer (oder anderer) Sprache gedruckt werden. Berater sollten über Kenntnisse der Sprachen der anzusprechenden Eigentümer verfügen oder mit einem Übersetzer zusammenarbeiten. Ggf. sind separate Veranstaltungen aufgrund von Hemmschwellen und kulturellen u. sprachlichen Barrieren anzudenken. Trotz aller spezifischen Kontaktaufnahmen und Beratungsangebote ist aber ein zu isolierter Prozessverlauf aber zugunsten des Ziels, letztendlich gemeinsam mit allen unterschiedlichen Eigentümergruppen eine Aufwertung des Quartiers zu erreichen, zu vermeiden.

3.2.3.2 Selbstnutzerprogramm

Wohnen im Eigentum in der Wuppertaler Innenstadt bringt viele Vorteile: Die ÖPNV-Verbindung ist sowohl innerstädtisch als auch regional und überregional durch die Nähe zu Bahn- und Schwebebahnhaltestellen optimal, ferner werden Zeit und damit zunehmend auch Geld durch den Wegfall von langen Wegen zur Arbeit eingespart, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, kulturelle Angebote und Nachtleben sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit zu erreichen. Diese Überlegungen spielen insbesondere bei langfristigen Standortentscheidungen eine wichtige Rolle, auch vor dem Hintergrund des späteren Wohnens im – eingeschränkt mobilen – Rentenalter. Aber auch den Wunsch nach einem Altbau mit Flair, Stuck und hohen Decken und damit einem bestimmten Lebensgefühl können die Wuppertaler Tallagen erfüllen.

Aus kommunaler Sicht bietet die Eigentumbildung in den innerstädtischen Quartieren die Vorteile, dass die Kaufkraft in diesen Quartieren gestärkt wird, die stadtbildprägende historische Bausubstanz

erhalten wird, Häuser und Wohnumfeld durch Eigentümer besser als durch Mieter gepflegt werden, dementsprechend das Image dieser Quartier gehoben werden kann, der nachbarschaftliche Kontakt enger ist und damit das Quartier sozial stabilisiert wird und der Verlust von Haushalten und damit Steuerzahlern an die Umlandgemeinden reduziert wird.

Gründe für den Einsatz öffentlicher Mittel zur Förderung dieser Vorhaben sind somit genügend vorhanden, aus Gründen der schwierigen Haushaltslage ist dieser finanzielle Einsatz jedoch so gering wie möglich zu halten. Das Beispiel des erfolgreichen Selbstnutzer-Programms in Leipzig zeigt allerdings, dass sich diesbezügliche kommunale Ausgaben bereits nach kurzer Zeit rentieren¹⁷: Die Stadt Leipzig hat eine Agentur beauftragt, städtische und zum Teil auch private Grundstücke, an Bauherrengemeinschaften zu „vermarkten“. Hierzu wurden 400.000 Euro aufgewendet. In der Folge kam es auf den entsprechenden Grundstücken zu 26 Mio. Euro privater Investitionen. Zusätzlich stiegen die Steuereinnahmen bzw. konnte ein Rückgang der Steuereinnahmen durch eine sonst erfolgte Abwanderung ins Umland vermieden werden.

Eigentumsbildung kann in den innerstädtischen Quartieren entweder durch die Errichtung von Neubauten in Baulücken oder auf Brachflächen erfolgen oder durch die Sanierung von leer stehenden Bestands-Objekten. Insbesondere letztere Option – aber auch die gemeinschaftliche Errichtung von Neubauten – bietet sich für die Bildung von Baugruppen an. 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.

Mitte der neunziger Jahre sind erstmals in den Städten Tübingen und Freiburg im Rahmen der Bebauung von Konversionsflächen in größerem Rahmen Baugruppen entstanden. Mittlerweile gibt es in zahlreichen Städten erfolgreiche Beispiele für Baugruppen, z.B. in auch in Hamburg, München, Berlin, Emmendingen und Dresden.

Voraussetzung dafür, dass Interessenten überhaupt die Möglichkeit der Eigentumsbildung in der Innenstadt und insbesondere in gemeinschaftlicher Form erwägen und Ideen in konkrete Vorhaben umsetzen, ist sowohl eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit und erste Vorrecherchen zu potentiellen Flächen und Objekten als auch eine professionelle Beratung durch die Stadt. Im Einzelnen kommen der Stadt dabei folgende Aufgaben zu:

¹⁷ Vgl. Stadt Leipzig: Wohnen im Eigentum – eine Initiative der Stadt Leipzig. Abrufbar unter <http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/stadtern/service/publik/>

- **Öffentlichkeitsarbeit:** Hinsichtlich der eingeschränkten finanziellen Möglichkeiten der Stadt Wuppertal ist es wenig empfehlenswert, kostenintensive Werbekampagnen und Anzeigen zu schalten. Sinnvoller und kostengünstiger sind dagegen
 - die Vermarktung über eine eigene Webseite im Internet
 - die Herausgabe einer Broschüre, welche über Sinn und Ablauf von Baugruppen informiert
 - eine Zusammenarbeit mit Banken und Sparkassen
 - die Berichterstattung über erfolgreiche Beispiele in den lokalen Medien und Fachzeitschriften
 - die öffentlichkeitswirksame Grundsteinlegung oder Einweihung von Projekten durch den Oberbürgermeister und eine entsprechende Dokumentation in lokalen Medien
 - die Auslage von Flyern
 - die Durchführung von Veranstaltungen wie z.B. Projektbörsen, Informationsabende, Stammtische, Bustouren zu guten Beispielen, Richtfeste etc.
 - die regelmäßige Information Interessierter über einen E-Mail-Verteiler
 - und vor allem eine gute Mund-zu-Mund-Propaganda
- **Vorarbeiten:** Es ist sinnvoll, im Vorfeld der Beratungen bereits geeignete Grundstücke und Wohnhäuser zu identifizieren und mit den Eigentümern über ihre Verkaufsbereitschaft zu sprechen, damit den Interessenten konkrete Objekte vorgeschlagen werden können. Dazu ist die Anlage einer Datenbank sinnvoll. Die Stadt kann auch gezielt mit einzelnen geeigneten Flächen oder Objekten auf die Suche nach Interessenten konkret für diesen Standort gehen und ggf. Umsetzungsvorschläge in Form von Skizzen erstellen, so dass ein mögliches späteres Ergebnis für die Interessenten in ihrer Vorstellung greifbarer wird (sie kann aber auch Architekten oder Bauträger animieren, Grundstücke - mit einer entsprechenden Option - zu suchen und Ideen zu entwickeln, für die sie dann eine Baugruppe suchen, z.B. Berlin).
- **Herstellung von Kontakten zwischen potentiellen Selbstnutzern:** Bauherrngemeinschaften können sich entweder durch den Zusammenschluss von Freunden und Bekannten finden oder durch die Stadt vermittelt werden. Die Stadt kann dabei die Kontaktaufnahme zwischen potentiellen Selbstnutzern durch Exkursionen, Stammtische, Veranstaltungen oder über ein Internetforum ermöglichen. Findet sich die Gruppe anhand eines vorgegebenen konkreten Objektes/Grundstücks zusammen und muss dieses nicht erst gemeinsam suchen, so kann ein langfristiger und nicht immer konfliktfreier Entscheidungsprozess verhindert werden.
- **Beratung und Begleitung der potentiellen Selbstnutzer:** Hier kommt der Stadt die Aufgabe zu, die Interessenten über Umsetzungsmöglichkeiten, Förderprogramme, auftretende

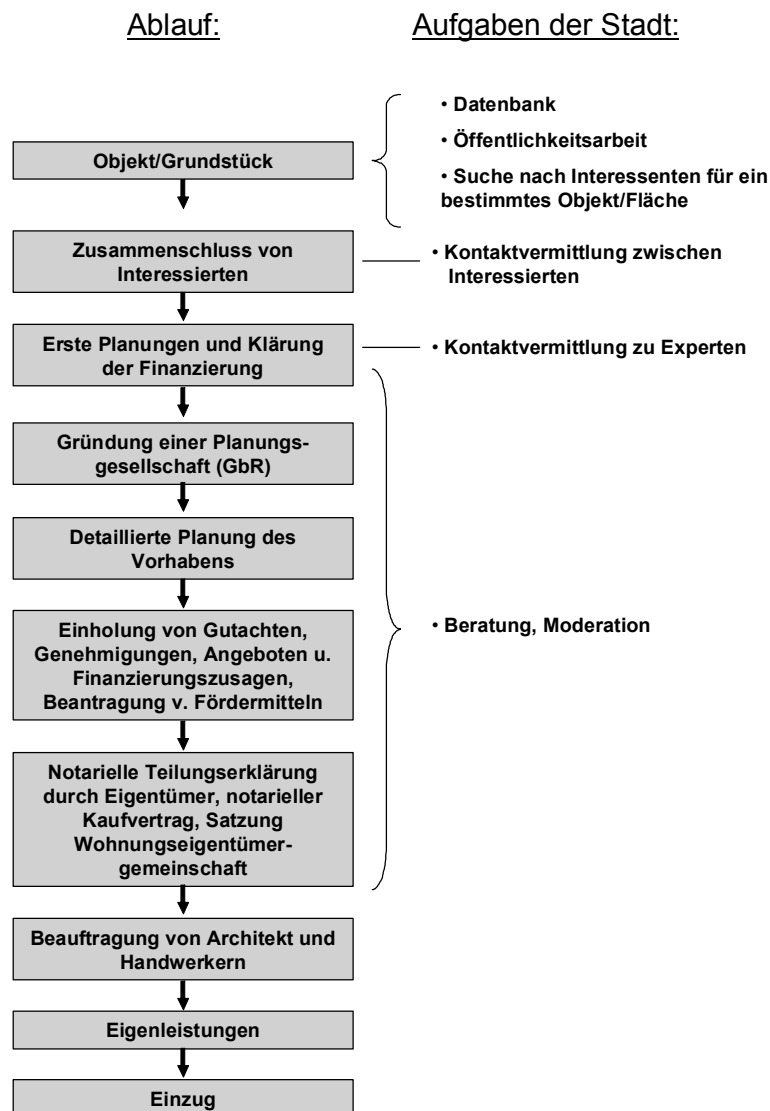
Schwierigkeiten und Lösungsansätze zu informieren. Für Detailfragen werden Kontakte zu Fachleuten (z.B. Architekten, Handwerker, Banken etc.) hergestellt, so dass im Vorfeld ein Netzwerk von Experten aufzubauen ist. Hilfreich ist auch die Bereitstellung einer Infrastruktur, wie z.B. Räumen für Planungstreffen der Gruppen.

- **Moderation:** Während des Prozesses sind regelmäßig Entscheidungen in der Gruppe zu treffen und treten ggf. Probleme auf. Hier sollte die Stadt in der Anfangsphase die Moderation übernehmen und damit den Prozess voranbringen. Die Moderation kann aber auch einem externen Büro (z.B. dem späteren Architekten) übertragen werden.

Eine kommunale Steuerungsagentur ist kein Muss, aber gerade aufgrund der Überschneidungen mit Aufgaben der Eigentümerberatung (z.B. im Rahmen von HIDs und informellen Eigentümerzusammenschlüssen) sinnvoll. Denkbar sind auch ein eigenes – ggf. privatwirtschaftlich organisiertes - Selbstnutzer-Büro vor Ort (Hamburg hat z.B. eine Agentur mit eigener personeller Ausstattung) oder zuständige Fachämter mit festen Öffnungs- oder Sprechzeiten in der Stadtverwaltung (z.B. Dresden).

Abbildung 35 zeigt einen möglichen Prozessablauf und die Rolle der Stadt dabei. In diesem Fall wählt die Stadt zunächst ein geeignetes Grundstück oder Objekt aus und sucht gezielt Interessenten. Diese finden sich über den konkreten Standort zusammen und bilden zunächst eine lose Interessengemeinschaft. Die Stadt unterstützt sie bei den ersten Planungen und vermittelt ggf. Experten. In dieser Planungsphase kommt es zur Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und Konkretisierung des Vorhabens mittels einer ausführlichen Baubeschreibung, eines Kostenplans und individueller Finanzierungspläne. Grundsätzliche Fragen werden geklärt, Genehmigungen beantragt, Partner (z.B. Architekt) gesucht, Bauleistungen ausgeschrieben und das Grundstück gekauft. In der Bauphase können auch zahlreiche Eigenleistungen erfolgen und die Kosten senken. Mit Baufertigstellung wird das Objekt gemäß dem Wohneigentumsgesetz unterteilt und es entsteht eine Rechtsgemeinschaft laut WEG; ggf. kann dieser Schritt jedoch schon früher erfolgen.

Abbildung 35: Beispiel für einen Prozess zum selbstgenutzten Wohneigentum



Quelle: eigene Darstellung auf Basis von Erfahrungen der Stadt Leipzig

empirica

Eine Alternative bietet sich über die Beauftragung eines Bauträgers an. Hier findet sich zunächst eine Gruppe Interessierter zusammen (ggf. wieder über die Vermarktung eines bestimmten Grundstücks oder Objektes durch die Stadt) und sichert sich das Grundstück oder Wohngebäude per Option. Es werden konkrete Wohnwünsche gesammelt, das Objekt grob geplant und Finanzierungen geklärt. Anschließend beauftragt die Gruppe einen Bauträger (evtl. zusätzlich zuvor einen Architekten) mit der konkreten Ausarbeitung und Umsetzung der Planungen. Die Baugruppe erhält dadurch den Vorteil einer deutlich schnelleren Planungs- und Umsetzungsphase und damit eines schnelleren Einzugs sowie der Einsparung von Kosten insbesondere beim Materialeinkauf. Der Bauträger profitiert von einer solchen Beauftragung insbesondere durch den Wegfall des Vermarktungsrisikos.

3.2.3.3 Mietermodernisierung

Viele Immobilieneigentümer haben entweder wenig Interesse Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen oder verfügen nicht über das notwendige Eigenkapital zur Finanzierung entsprechender Maßnahmen. An dieser Stelle sind Mietermodernisierungen eine sinnvolle Alternative, den Wohnungsbestand dennoch in einem akzeptablen Zustand zu halten oder sogar aufzuwerten. 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, ohne dass ein Umzug aus dem vertrauten Umfeld in eine andere Wohnung notwendig ist. Darüber hinaus können die Eigenleistungen die Mietkosten reduzieren und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen vermeiden. Der Eigentümer profitiert dagegen nicht nur von einer kostengünstigen Wertsteigerung seines Objektes, sondern auch von der Vermeidung von Leerständen sowie von einer langfristigen Mieterbindung und Identifizierung des Mieters mit der Wohnung und damit einem pfleglicheren Umgang mit dieser.

Mieter können auf folgende Weise bei Modernisierungen beteiligt werden¹⁸:

- Einbeziehung in der Planungsphase z.B. durch Berücksichtigung von Ausstattungswünschen, Anpassung des Grundrisses, Bestimmung von Modernisierungsstandards
- Beteiligung bei der Finanzierung z.B. durch Übernahme einzelner Kostenblöcke oder aller anfallenden Kosten oder durch Einräumung eines Darlehens an den Vermieter. Die Kosten werden i.d.R. über eine Verrechnung mit den Mietzahlungen oder über eine dauerhaft stabile Miete ohne Modernisierungsmieterhöhungen abgegolten.
- Einbringung von Eigenleistungen z.B. durch Vorbereitungsarbeiten, Facharbeiten unter Anleitung und bei fachlicher Qualifikation auch selbständige Durchführung oder Aufräumarbeiten.

Allerdings sollte im Sinne einer Qualitätssicherung darauf geachtet werden, dass die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen immer unter fachlicher Anleitung und Kontrolle erfolgt. Typische Maßnahmen der Mietermodernisierung sind aus der Erfahrung Leipzigs¹⁹:

¹⁸ vgl. Stadt Leipzig: Behutsame Stadterneuerung. Sanierungstips 4. Modernisierung durch Mieter. Abrufbar unter: <http://www.leipzig.de/de/buerger/stadtentw/stadtern/service/publik/>

¹⁹ vgl. ebenda

- Zusammenlegungen von Wohnungen
- Küchen- oder Bad-Modernisierungen oder Modernisierung einer kompletten Wohnung
- Neue Böden, Türen, Fenster
- Grundrissveränderungen
- Wohnumfeldgestaltung

Wichtig ist eine Absprache der geplanten Maßnahmen mit dem Eigentümer und dessen ausdrückliche Zustimmung. Art, Umfang, Zeitablauf und Finanzierung der Maßnahmen sollten in einem Vertrag festgehalten werden.

Die Stadt Wuppertal kann Mietermodernisierungen durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit, über die Weitergabe von Informationen zu öffentlichen Förderprogrammen und durch entsprechende Beratungsangebote fördern. Mieter und Eigentümer städtebaulich besonders bedeutender Objekte können auch gezielt angesprochen werden.

3.2.3.4 Patenschaften im öffentlichen Raum

Warum nicht Anwohner in die Verantwortung für ihr Wohnumfeld nehmen? Jeder Anwohner hat ein Interesse an einem gepflegten und attraktiven Wohnumfeld, dazu kann z.B. der Straßenraum vor der Haustür, die Grünfläche gegenüber oder der nahe gelegene Spielplatz zählen. Aufgabe der Stadt ist zwar die prinzipielle Bereitstellung und Instandhaltung dieser Flächen und Anlagen, jedoch übersteigt die tagtägliche Überprüfung auf Sauberkeit und Gepflegtheit ihre Möglichkeiten. Dazu bedarf sie der Unterstützung durch die Bürger.

Dies ist z.B. durch die Vergabe von sog. „Patenschaften“ möglich. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit werden Bürger animiert, sich für ihr unmittelbares Wohnumfeld zu engagieren. Ggf. ist ein zusätzlicher Anreiz möglich, indem Investitionen in den öffentlichen Raum nur unter der Bedingung von privatem Engagement geleistet werden.

Patenschaften von Anwohnern können z.B. folgende Aufgaben umfassen:

- Benachrichtigung der Stadt über ungepflegte Anlagen, zerstörte Geräte oder sonstige Probleme
- Kehren der Straße vor dem eigenen Haus und ggf. eines etwas weiteren Straßenabschnitts
- Aufsammeln von Müll in den Grünanlagen oder auf Spielplätzen

- Gießen von Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten an heißen Sommertagen, ggf. auch Beschneiden von Pflanzen
- Dekoration der Hausvorderseite z.B. durch Blumenkästen
- Ggf. Bemalung/Nachlackierung von Spielgeräten unter Absprache mit der Stadt

Wichtig ist, dass die Stadt diese Paten ernst nimmt und auf ihre Hinweise kurzfristig reagiert. Eine Demotivation der Paten durch lange Bearbeitungszeiten ist zu vermeiden, da jedes private Engagement einen zusätzlichen und kostenlosen Beitrag zur Stabilisierung eines Quartiers bedeutet und einmal enttäuschte Bürger nur schwer für weitere Aktivitäten zu gewinnen sind!

3.2.3.5 Ertragsorientierte Fördertechniken im Einzelfall (Gap Financing)

Da allgemeine Subventionen nicht sinnvoll sind und auch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, sind andere Subventionstechniken zu entwickeln, um in öffentlichem Interesse stehende Schlüsselprojekte auf den Weg zu bringen. Grundsätzlich gilt, dass sich die privaten Investitionen aus dem Markt heraus refinanzieren sollten. Was sich aus dem Markt durch eine höhere Zahlungsbereitschaft der Nutzer/Bewohner nicht trägt, ist auch als Investition nicht sinnvoll. Ausnahmen von dieser Grundregel sind jedoch, wenn zum Beispiel wichtige Pionierinvestitionen nicht in Gang kommen, weil die Risiken zu hoch sind. So kann zum Beispiel die Schließung einer Baulücke mit einer attraktiven Neubauarchitektur eine Impulswirkung auf das gesamte Quartier haben. Solange das Quartier jedoch städtebauliche Mängel oder Imageprobleme hat oder das Grundstück besondere Lasten (z. B. Altlasten) trägt, kann es sein, dass die gewünschte Investition nicht zustande kommt. Statt wie bisher eine pauschale Förderung zu gewähren, kann in diesen Fällen sehr zielgerichtet die Ertragslücke durch öffentliche Förderung geschlossen werden. Dies bedeutet letztlich die Lücke zwischen realistisch erzielbarem Preis und rentierlichem Preis (Erstellungskosten plus Rendite- und Risikoaufschlag) zu schließen.

Sobald Projekte durch Pionierinvestoren in Gang gekommen sind und sich die Risiken für weitere Investoren verringern, kann die Subventionierung eingestellt werden. Derartige Subventionstechniken sollten weiterentwickelt und in den Planungsalltag übersetzt werden. Um die erforderliche Subventionshöhe zu ermitteln sind zwei Techniken anwendbar:

- Vergabe im Wettbewerb: Ein Entwicklungsprojekt wird ausgeschrieben, so dass derjenige Investor den Zuschlag erhält, der unter Einhaltung vorab definierter qualitativer Standards den geringsten Subventionsaufwand erzeugt. Da man jedoch insgesamt mit einem Investorenmangel in den Wuppertaler Stadtumbauquartieren rechnen muss, wird diese Technik aufgrund eines Mangels an Bietern schnell an Grenzen stoßen.

- Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit einem Investor: Mit einem vorab ausgewählten Investor wird die Höhe der Subvention auf der Basis weitgehender Transparenz in der Renditekalkulation verhandelt. Dies erfordert in jedem Fall eine vertrauensvolle Zusammenarbeit, zugleich aber entsprechende Kompetenzen in der Verwaltung, da zur Kontrolle und als Basis der Verhandlung eigene Renditerechnungen (inkl. Szenariobildung) durchzuführen sind.

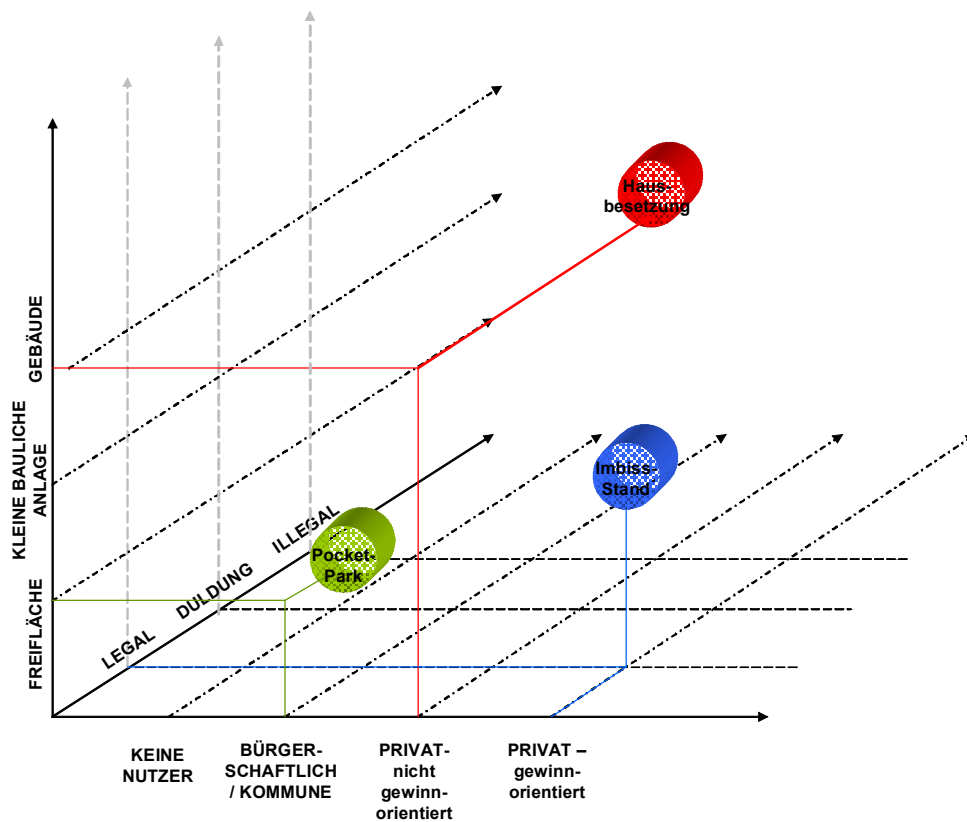
Darüber hinaus ergibt sich auch die Möglichkeit ausgewählte Projekte durch einen öffentlichen Investor (städtische Entwicklungsgesellschaft) durchführen zu lassen oder aber durch Joint ventures zwischen privaten Investor und öffentlichen Unternehmen zu steuern. Eine öffentliche Gesellschaft ist auch geeignet, Grundstücke handlungsunfähiger Eigentümer aufzukaufen und einer Entwicklung zuzuführen (eigene Entwicklung, Vermarktung, Überführung in das Selbstnutzerprogramm). Dabei sollte die Tätigkeit auf die Grundstücke mit einer besonderen Pionierfunktion für das jeweilige Quartier beschränkt bleiben.

3.2.3.6 Zwischennutzungen (Brachen und Objekte)

Im Zuge der demographischen und wirtschaftsstrukturellen Entwicklung verändern sich auch Nutzungsansprüche an den städtischen Raum. Nicht immer bleiben alte Nutzungsschemata erhalten, neue Funktion können alte ergänzen, sukzessive überlagern oder auch ganz verdrängen. Diese Umnutzungen sind Ausdruck veränderter gesellschaftlicher Präferenzen und auch veränderter Zahlungsbereitschaften. In Situationen, in denen die zukünftigen Perspektiven unsicher sind oder auch der zeitliche Horizont bis zu einer entsprechenden Umnutzung lang ist, treten als Übergangslösung oftmals Zwischennutzungen auf.

Das Spektrum denkbarer Zwischennutzungen ist weder inhaltlich, rechtlich noch organisatorisch begrenzt. So können Zwischennutzungen einerseits das „Liegenlassen“ einer Fläche (im Ergebnis eine Nutzung als Naturfläche bzw. Biotop), die bürgerschaftliche Nutzung von Flächen als wohnortnahe Grün- oder Erholungsräume (z.B. pocket park, Kleingärten/Nachbarschaftsgärten) umfassen oder sich auf eine gewerbliche, soziale oder kulturelle Nutzung mit offener zeitlicher Perspektive (z.B. Kleingewerbe, Existenzgründerzentrum, Parkplätze, Künstlerateliers, Theater-/Musik-Proberäume) beziehen. In rechtlicher Hinsicht sind ebenfalls unterschiedliche Dimensionen vorstellbar. Während einige Formen der Zwischennutzung bis zum klaren Rechtsbruch reichen wie z.B. Hausbesetzungen oder illegale Grundstücksaneignungen, die allenfalls geduldet sind, können andere Nutzungen konform mit z.B. den planungs- und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen einer Fläche konform sein.

Abbildung 36: Dimensionen von Zwischennutzungen



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Trotz möglicherweise eingeschränkter Zahlungsbereitschaften bzw. vielfach Zahlungsmöglichkeiten (und damit einer erschwerten Umsetzung) stellen auch Zwischennutzungen mit einem in weitestem Sinne bürgerschaftlichen Hintergrund eine Chance für die städtische Entwicklung dar. Zum einen können Räume für Aktivitäten gewonnen werden, die unter hohem „Boden-Wettbewerbsdruck“ sonst nicht realisiert würden. Damit kann ein Plus an Lebensqualität in der Nachbarschaft bzw. dem Quartier gewonnen werden. Zum anderen können Zwischennutzungen Gebäude oder Räume „sichern“, solange ihre endgültige Nutzungsweise noch unklar ist. Dies gilt sowohl in gebäudetechnischer Hinsicht (Sicherung vor Beschädigung, Witterungsschäden, baulichem Verfall, Erhalt der Bausubstanz) als auch im Hinblick auf die Nachbarschaft. So haben ungenutzte Flächen immer auch eine Ausstrahlung auf die Umgebung in Form von negativen externen Effekten. Eine Zwischennutzung kann diese negativen externen Effekte mildern oder sogar ins Gegenteil umkehren.

Aus dieser Situation heraus ist es auch für Wuppertal wichtig, Zwischennutzungen gezielt in bestimmten stadtentwicklungspolitisch sensiblen Bereichen zu initiieren. Es besteht die (berechtigte) Hoffnung, durch eine erfolgreich platzierte Zwischennutzung einen Standort neu in das Bewusstsein der Stadt zu bringen und so eine mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen konforme Entwicklung anzustoßen. Zur Initiierung und Koordinierung entsprechender Aktivitäten bedarf es einer Steuerungs- und Beratungsagentur.

Wuppertal hat die Bedeutung von Zwischennutzungen erkannt und bereits eine Zwischennutzungsagentur gegründet. Bisher konzentriert sich das Projekt vor allem auf die Stadtteile Ostersbaum und Nordstadt und dort vor allem auf leerstehende Ladenlokale. Zukünftig wird es darauf ankommen, diesen Ansatz weiterzuentwickeln und auf die gesamte Stadt und insbesondere die gesamten gründerzeitlichen Tallagenquartiere mit Umstrukturierungsbedarf auszuweiten.

Neben leerstehenden Ladenlokalen können auch ganze Gebäude ganz- oder teilweise zwischengenutzt werden. Dabei sollten die Zwischennutzer verstärkt in die Verantwortung für das Gebäude einbezogen werden. Als Gegenleistung für eine mietzinsfreie Nutzung übernehmen sie zusätzlich zu den laufenden Betriebskosten auch handwerkliche Eigenleistungen im Gebäudeinneren, so dass einem weiteren Verfall des Gebäudes entgegengewirkt wird.

Auch die Zwischennutzung von brachliegenden Grundstücken sollte die Stadt Wuppertal verstärkt ins Auge fassen. Diese können systematisch als Spiel-, Sport- und Erholungsflächen sowie Gärten zwischengenutzt werden. Allerdings sind die Tallagen Wuppertals sehr dicht bebaut, so dass die Zahl in Frage kommender Grundstücke begrenzt ist.

Mittelfristig sollte ein stadtweites Brachflächen- und Leerstandskataster erarbeitet werden mit Informationen zu Lage, Grundstücks- bzw. Gebäudecharakteristika, Zeithorizont bis zu einer möglicherweise geplanten anderweitigen Nutzung und ggf. anfallenden Zwischennutzungskosten.

Neben einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit kann Wuppertal Zwischennutzungen auch durch den Erlass der Grundsteuer fördern, wie es bspw. in Leipzig praktiziert wird.

3.2.3.7 Stadtumbaumonitoring und Fortführung des Wohnqualitätsatlas

Viele Städte in NRW betreiben seit einiger Zeit eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung, um eine kontinuierliche Beschäftigung mit Fragen der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung auf einer gesicherten Datenbasis zu ermöglichen. Damit verbindet sich auch die Einschätzung, dass die öffentliche Hand und die privaten Akteure näher zusammen rücken müssen, um gemeinsame Strategien und Maßnahmen zu entwickeln. Das kommunale Monitoring schafft mit seinem Datenstrom und den entsprechenden Publikationen in diesem Sinne auch Anlässe der Diskussion und Kooperation. Es stärkt auch die politische Kommunikation zu Themen der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung. Darüber hinaus hat sich gezeigt, dass erhebliche Unsicherheiten in der Marktentwicklung gegeben sind, so dass Prognosen und langfristige Konzepte eine ständige Fortschreibung auf der Basis aktueller Erkenntnisse benötigen.

Im Sinne eines Stadtumbaumonitorings muss ein Beobachtungssystem jedoch umfassender und kleinräumiger angelegt sein, als es in den meisten Städten der Fall ist. Nicht nur Angebots- und

Preisveränderungen auf dem Wohnungsmarkt sind von Interesse, sondern auch durch den Stadtumbau verursachte kleinräumige Veränderungen in der Sozialstruktur. Die Transparenz dieser Ergebnisse für alle Akteure ist dabei ein hohes Anliegen. An dieser Stelle setzt der für die Stadt Wuppertal erarbeitete Wohnqualitätsatlas ein.

Der Wohnqualitätsatlas soll dabei vor allem zeigen, welche Quartiere hohe Markchancen haben und welche eher Risiken bergen, um für die einzelnen Quartiere eine realistische Perspektive formulieren zu können. Im Rahmen der vorliegenden Studie war die Datenlage dabei noch nicht optimal. An verschiedenen Stellen ist deswegen für die weitere Arbeit mit dem Wohnqualitätsatlas noch eine Weiterentwicklung wünschenswert:

- Die Ebene der Stimmbezirke ist zum Teil noch zu grob, um kleinräumige Strukturen zu erkennen. In einzelnen Stimmbezirken heben sich bspw. Quartiere mit hohen und niedrigen Markchancen gegenseitig auf, so dass eine mittlere Klassenzuordnung das Ergebnis ist. Hier wäre eine kleinräumiger verfügbare Datenlage wünschenswert.
- Die vorliegenden Leerstandsangaben beziehen sich auf das Jahr 2003. Zum Zeitpunkt der Berichtlegung liegen die dieses Jahr geplanten Leerstandserhebungen noch nicht vor. Zukünftig sollten Leerstandserhebungen zeitlich mit der Durchführung des Monitorings koordiniert werden, damit die verwendeten Indikatoren stets auf dem aktuellen Stand sind.
- Die Erhebung und Einbeziehung weiterer Sozialindikatoren, welche zum Zeitpunkt des Aufbaus dieses Monitorings (noch) nicht vorlagen, ist zu prüfen (z.B. Arbeitslosenquote, Übergangsquoten von Grund- auf Hauptschulen). Weisen sie jedoch eine sehr hohe Korrelation mit den vorhandenen Indikatoren auf, ist ggf. die Zahl der Sozialindikatoren mit dem Ziel eines möglichst einfachen und transparenten Beobachtungssystems zu reduzieren.
- Die Marktakzeptanz als bisheriges Ergebnis des Beobachtungssystems kann zukünftig durch Angaben und Einschätzungen zum Erscheinungsbild/Mikroumfeld sowie Bautypologie und Sanierungszustand der einzelnen Objekte und Siedlungen ergänzt werden. Hier werden zusätzliche Begehungen, Datenerhebungen und ggf. Workshops mit Wohnungsmarktexperten erforderlich sein. Im Ergebnis wird deutlich, in welcher Art von Quartieren und Objekten die Marktakzeptanz gering ist. Die Grenzen dieser Methodik sind jedoch bei der Erklärung der Marktakzeptanz durch diese Quartierscharakteristika erreicht, da neben den „objektiv“ feststellbaren Kriterien der Wohnqualität immer auch individuelle und subjektive Gründe eine Rolle spielen.

Die Aufgabe, Chancen und Risiken einer zukünftigen Bewirtschaftung anhand eines Datensets sichtbar zu machen, kann mit Blick auf eine längerfristige Perspektive nicht vollständig gelingen. Denn viele Aspekte der zukünftigen Marktentwicklung und insbesondere auch der politischen

Einflussnahmen auf die Stadtteilentwicklung lassen sich nicht voraussehen. Die vielen Unvorhersehbarkeiten führen zwingend zu der Aufgabe, den Wohnqualitätsatlas zu einem laufenden Beobachtungssystem im Sinne eines regelmäßigen Stadtumbaumonitorings auszubauen. Hier wird in der jährlichen Aktualisierung der Daten jeweils sichtbar werden, welche Stadtteile und Quartiere Fortschritte machen und welche sich weiter abkoppeln, so dass die wohnungswirtschaftlichen Risiken weiter zunehmen.

Neben der Fortführung des Wohnqualitätsatlases auf Ebene administrativer Grenzen bieten vor allem Preise und Leerstände die Möglichkeit, kleinräumige Veränderungen im Zeitablauf auszuwerten, da diese beiden Indikatoren unabhängig von administrativen Grenzen erhoben werden können. Der Vergleich von bspw. zwei Preiskarten (vgl. Abbildung 29) unterschiedlicher Zeiträume kann eine kleinräumige Ausweitung von höher- oder niedrigpreisigeren Lagen aufzeigen, welche bei einer Betrachtung auf Ebene der administrativen Grenzen möglicherweise nicht erkennbar wäre.

Zur Fortführung des Wohnqualitätsatlases werden dem Auftraggeber die bereits erstellten notwendigen Dateien separat zur Verfügung gestellt, so dass zu jeder neuen Auswertung nur die entsprechenden Indikatorenausprägungen je Stimmbezirk aktualisiert werden müssen.

Die Daten sind insofern jedoch nur Mittel zum Zweck, als dass sie eine fundierte Diskussion zu den Entwicklungsmöglichkeiten der einzelnen Quartiere und der Stadt insgesamt ermöglichen. Denn letztlich kommt es darauf an, auf Basis einer gemeinsamen Einschätzung eine koordinierte Vorgehensweise in den einzelnen Stadtteilen und Quartieren zu verabreden. In diesen Dialog sollte auch die Politik regelmäßig einbezogen werden, denn nur auf diesem Weg wird auch die kommunalpolitische Diskussion mit dem erforderlichen Basiswissen für „gute“ stadtentwicklungs-politische Entscheidungen versorgt.

3.2.4 Fragen der Organisation und Finanzierung von Stadtumbauaufgaben

3.2.4.1 Vom Stadtumbau zur Stadtverwandlung: Dimensionen und Zeithorizonte

Angesichts der Negativprognose für Wuppertal, die mittelfristig auch bei leicht nach oben korrigierter Entwicklung in eine negative Gesamtnachfrage nach Wohnraum mündet, wird die Frage laut werden, ob das hohe und zum Teil auf Neubau zielende Engagement erforderlich ist. Dabei gilt: Weder Neubau noch Bestandserhaltung sind 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 Alternativ ist. Diese Entscheidung kann nicht planerisch getroffen werden, sondern muss letztlich

ausgehend von den Präferenzen und der Zahlungsbereitschaft der Nachfrager am Markt getroffen werden. Es kann auch ganz im Sinne des städtischen Gesamtinteresses sein, an einigen Stellen der Stadt den baulichen Rückzug zu organisieren und dafür an anderen Stellen neues Bauland auszuweisen.

Die im Rahmen dieser Studie erstellten Berechnungen sind in ihrer Ableitung von Neubaunachfrage und Wohnungsüberschüssen insofern auch nur eine mögliche Illustration für einen in Stadtentwicklungsdimensionen recht kurzfristigen Zeitraum. Denn niemand weiß wirklich, wie intensiv ein Stadtumbau bzw. eine langfristige Stadtverwandlung sein werden. Das weithin akzeptierte Leitbild der europäischen Stadt bezieht sich primär auf die alte und innere Stadt. Ihre Übereinstimmung mit den Wünschen der Nachfrager ist wesentliche Voraussetzung für ihre innere Stabilität. Demgegenüber waren die Erweiterungen im Geschosswohnungsbau nach dem Zweiten Weltkrieg in den 60er und 70er Jahren durch autonome professionelle Planung determiniert, die zudem auf Subventionsprogramme gestützt waren. Wie sich heute zeigt, sind die gewählten Stadtgrundrisse, insbesondere die Auflösung der Stadträume und die dominanten Bauformen einschließlich des ästhetischen Erscheinungsbildes (Ende der gestalteten Fassaden) nicht nachfragegerecht. Sobald preiswerte und damit finanzierbare Alternativen zur Verfügung stehen, werden große Teile dieses Städtebaus mit hoher Wahrscheinlichkeit obsolet.

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.

Insgesamt machen diese Überlegungen deutlich, dass der Stadtumbau kein in seinen Dimensionen und Zeithorizonten klar umrissenes Programm ist. Vielmehr geht es um die Konturen einer neuen und langfristigen Stadtentwicklungspolitik, die unter deutlich veränderten Rahmenbedingungen eine langfristige Stadtverwandlung einleitet und begleitet.

3.2.4.2 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 Bauherrngemeinschaften, 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. Unter dem Deckmantel einer Stadtumbauagentur können dabei durchaus unterschiedliche Rechtspersonen angesiedelt sein (z. B. Mitarbeiter des Planungsamtes oder der Bauordnung neben Mitarbeitern einer Stadtentwicklungsgesellschaft)

3.2.4.3 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.

3.2.4.4 Finanzierung des Stadtumbaues

Der Erfolg des Stadtumbaues 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 Stadtumbaues anpassen kann.

Darüber hinaus wird es jedoch weiterer Fördermittel bedürfen, um die beschriebenen Aufgaben umzusetzen. Wie in der vorliegenden Studie beschrieben, gibt es dabei ein 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.

3.2.4.5 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 Langfristperspektive 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.

4. Integriertes Handlungskonzept für die Stadtumbau West-Quartiere

Die gesamtstädtische Analyse hat gezeigt, dass Wuppertal auch bei günstigem Entwicklungsverlauf mit erheblichen Wohnungsüberschüssen rechnen muss. Zudem besteht die Tendenz, dass sich diese Überschüsse in den Tallagen konzentrieren, so dass hier ein erheblicher Stadtumbaubedarf besteht. Allerdings darf die Stadtumbaustrategie in den Tallagen keine defensive Anpassung an eine rückläufige Nachfrage sein. Stattdessen steht die Stadt Wuppertal vor der Herkulesaufgabe, die Quartiere der Talachse aus der Stagnation und dem schleichenden Rückgang der Marktakzeptanz herauszuführen. Angesichts der großen quantitativen Dimension der Aufgabe und der städtebaulichen Potenziale der Altbauquartiere kann der Stadtumbau in der Talachse dabei ein wesentlicher Impuls für die Erneuerung Wuppertals insgesamt werden. Ein stadtentwicklungspolitischer Aufbruch ist ohne eine städtebauliche Aufwertung der Talachse kaum denkbar.

Hierzu ist jedoch eine große Zahl kleinteiliger Umbauprozesse (Modernisierung, Rückbau, Begrünung, Neubau etc.) erforderlich, die im Wesentlichen von privaten Eigentümern und Investoren im eigenen wirtschaftlichen Risiko getragen werden müssen. Die öffentliche Hand kann diesen Umbauprozess allenfalls punktuell durch Subventionen in Gang bringen und muss darüber hinaus durch komplementäre Schlüsselinvestitionen in die öffentliche Infrastruktur und eine aktive (ideelle und beratende) Unterstützung des privaten Engagements günstige und stabile Rahmenbedingungen schaffen. Der Stadtumbau muss letztlich in hohem Maße über den Markt zustande kommen (d.h. aus der Kaufkraft der Nutzer finanziert werden).

Die Grundrichtung der Entwicklungsaufgabe ist dabei Aufwertung durch Rückbau und teilweisen Neubau. Die Marktakzeptanz ist heute jedoch soweit eingeschränkt, dass dieser Prozess nicht allein aus dem Interesse der Investoren zustande kommt. Hier bedarf es einer kräftigen (öffentlichen) Antriebsenergie, um in den nächsten 10 bis 15 Jahre die inneren Entwicklungskräfte soweit zu stärken, dass sich die Talachse im Wettbewerb der Stadtteile um Haushalte und Wohnungsbauinvestitionen wieder behaupten kann. Voraussetzung einer Attraktivität für Haushalte mit mittlerem und höherem Einkommen aus anderen Stadtteilen ist jedoch eine systematisch nach innen wirkende Strategie. Die innere Entwicklung (im Sinne von mehr Humankapitalbildung, mehr Vermögensbildung, mehr Nachbarschaftsentwicklung) ist ein Stück weit die Voraussetzung einer immobilienwirtschaftlichen Entwicklung oder muss zumindest parallel vorangetrieben werden. Um eine derartige integrierte Entwicklung vorzubereiten, wurden im vorliegenden quartiersbezogenen Teil der Studie differenzierte Bestandsaufnahmen der Stadtteile Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Unterbarmen und Oberbarmen-Wichlinghausen erarbeitet. Sie zeigen Entwicklungsprobleme und Entwicklungspotenziale der genannten Stadtteile auf.

4.1 Elberfelder Nordstadt

4.1.1 Lage und Historie

Die Elberfelder Nordstadt entstand in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durch eine Stadterweiterung von Elberfeld Richtung Norden. Es handelt sich um ein Arbeiterquartier, in dem v.a. Weber lebten, die für die Elberfelder Textilunternehmen von zu Hause aus arbeiteten. Neben diesen zahlreichen Kleinstbetrieben entstanden auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Mirker Bahnhof und der neuen „Rheinischen Bahnstrecke“ größere Fabriken (Gathe, Hochstraße, Wiesenstraße), welche als Zulieferbetriebe für die lokale Textilindustrie oder die Bahn dienten. Gleichzeitig entwickelte sich in der Elberfelder Nordstadt vor dem Hintergrund der sozialdemokratischen Arbeiterbewegung auch eine Konsumgenossenschaft bzw. später Konsum- und Produktionsgenossenschaft mit Dutzenden von Filialgeschäften. Es entstand ein eigenständiger Stadtteil mit einer engen Gemengelage aus Wohnhäusern, Gewerbebetrieben und Einzelhandel. Besonderen Zuwachs erhielt die Elberfelder Nordstadt um die Jahrhundertwende, als zusätzlicher Wohnraum für die Arbeiter der umliegenden Fabriken benötigt wurde.

Der für den südlichen Teil der Elberfelder Nordstadt prägende Name „Ölberg“ erhielt seinen Namen in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts, als die umliegenden Viertel an das öffentliche Stromnetz angebunden wurden, während in der Elberfelder Nordstadt noch bis in die 1920er Jahre hinein Öllampen verwendet werden mussten.

In den 1970er und 80er Jahren fand eine Sanierung der Elberfelder Nordstadt statt, im Rahmen derer Wohnungsgrundrisse verändert, sanitäre Anlagen modernisiert, Hinterhöfe entkernt, Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt und Handwerksbetriebe umgesiedelt (z.B. in die leer stehenden Fabrikgebäude in der Wiesenstraße) wurden. Gewerbe wurde räumlich von der Wohnnutzung getrennt. Die Elberfelder Nordstadt bildete eines der in dieser Zeit größten zusammenhängenden Sanierungsgebiete Deutschlands.

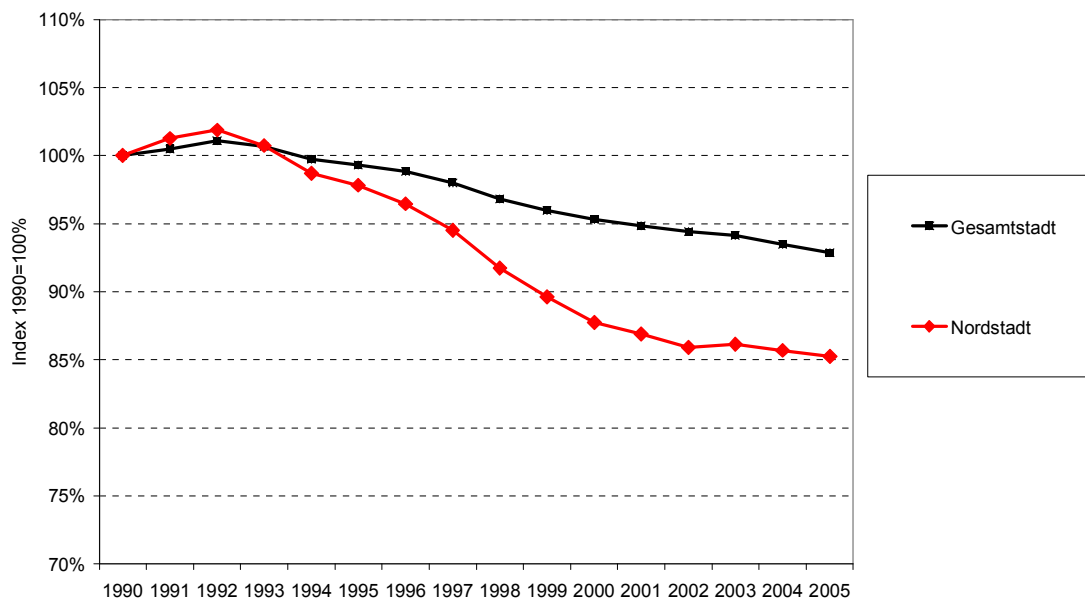
Heutzutage stellt die auf einer Anhöhe gelegene Elberfelder Nordstadt mit 94 ha ebenfalls eines der größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Quartiere Wuppertals dar. In seiner heutigen Form grenzt es im Süden an die Elberfelder City, im Westen an das hochwertige gründerzeitliche Briller Viertel, im Norden an die Bahnlinie und A 46 sowie im Osten an das Quartier Osternbaum, das ähnlich geprägt ist wie die Elberfelder Nordstadt.

4.1.2 Bevölkerungsentwicklung

4.1.2.1 Überdurchschnittlich starker Einwohnerrückgang

Die Bevölkerungsentwicklung in der Elberfelder Nordstadt folgt grundsätzlich dem Wuppertaler Trend. Nach einem leichten Anstieg zu Beginn der 1990er Jahre sinkt die Zahl der Einwohner seit 1992 wieder ab. Dabei übersteigen die Einwohnerverluste in der Elberfelder Nordstadt jedoch deutlich den Wuppertaler Durchschnitt. Ende 2005 lebten etwa 15% weniger Menschen im Quartier als noch 15 Jahre zuvor. Dies bedeutet einen Verlust von rund 3.000 Einwohnern auf aktuell rund 17.400 Einwohner. Trotz des Rückgangs handelt es sich bei der Elberfelder Nordstadt weiterhin um den einwohnerstärksten Stadtteil Wuppertals.

Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung in der Elberfelder Nordstadt im Vergleich zur Gesamtstadt 1990-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

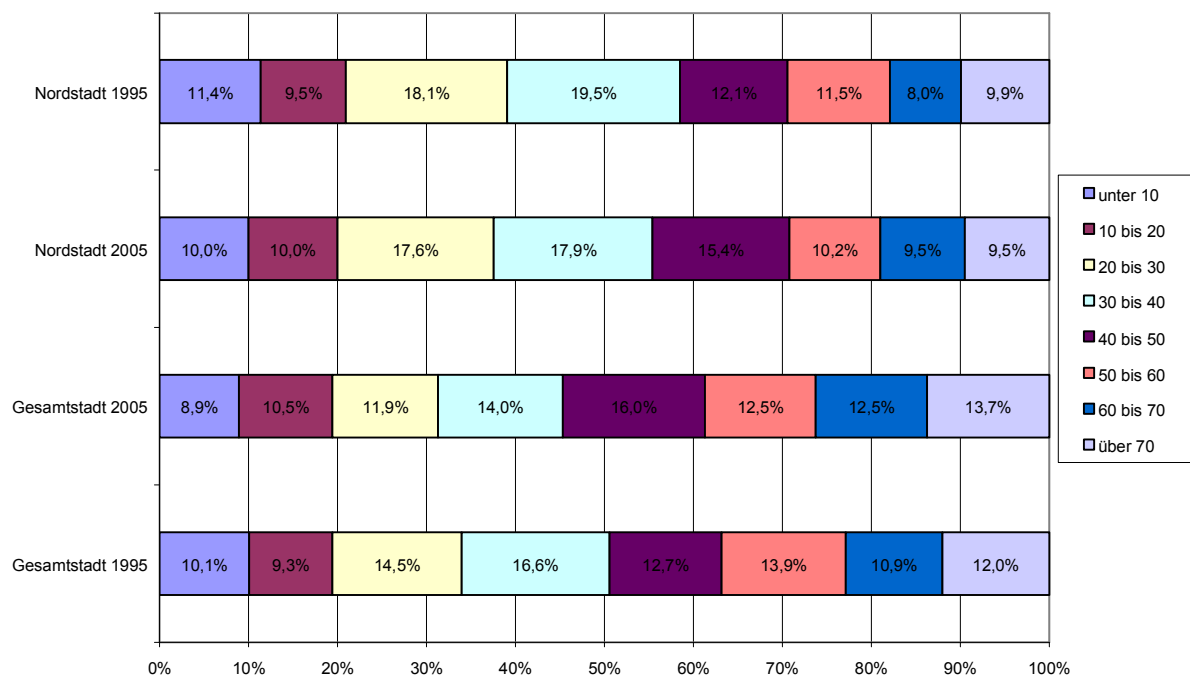
4.1.2.2 Vergleichsweise hoher Anteil junger Bevölkerung

Im Zuge dieses Bevölkerungsrückgangs haben sowohl Wuppertal insgesamt als auch die Elberfelder Nordstadt eine deutliche Veränderung im Altersaufbau der Bevölkerung erfahren. Tendenziell nimmt sowohl der Anteil von Kindern unter 10 Jahre als auch Erwachsenen zwischen 20 und 40 Jahre ab. Dies bedeutet, dass es derzeit sowohl in der Elberfelder Nordstadt als auch Gesamtstadt weniger junge Familien gibt als in der Vergangenheit, was zu

großen Teilen auf Suburbanisierungsbewegungen zurückzuführen ist. Auch der Anteil der 50- bis unter 60-Jährigen ist rückläufig. Dagegen ist der Anteil der 40- bis 50-Jährigen deutlich (von 12,1% auf 15,4%), der Anteil Jugendlicher (10 bis unter 20 Jahre) leicht (von 9,5% auf 10,0%) und der Anteil 60- bis unter 70-Jähriger mäßig (von 8,0% auf 9,5%) angestiegen. Wie das folgende Kapitel zeigt, ist dies jedoch nicht auf Wanderungsgewinne, sondern allein auf die Alterung der einwohnerstarken Jahrgänge zurückzuführen. In absoluten Zahlen ergab sich auch nur für die 40- bis unter 50-Jährigen ein deutlicher Zuwachs, die Zahl der Jugendlichen war sogar absolut gesehen rückläufig.

Im Vergleich zur Gesamtstadt leben in der Elberfelder Nordstadt deutlich mehr 20- bis unter 40-Jährige (35,5% gegenüber 25,9%). Grund ist die Nähe zur Innenstadt und Hauptbahnhof sowie die Attraktivität des Luisenviertels mit zahlreichen Kneipen, Cafés, alternativen Geschäften und Künstlerateliers. Dagegen sind die über-50-Jährigen und innerhalb dieser Gruppe insbesondere die über-70-Jährigen weniger in der Elberfelder Nordstadt vertreten. Es handelt sich folglich um einen vergleichsweise jungen Stadtteil.

Abbildung 38: Altersstruktur in der Elberfelder Nordstadt im Vergleich zur Gesamtstadt 1995 und 2005



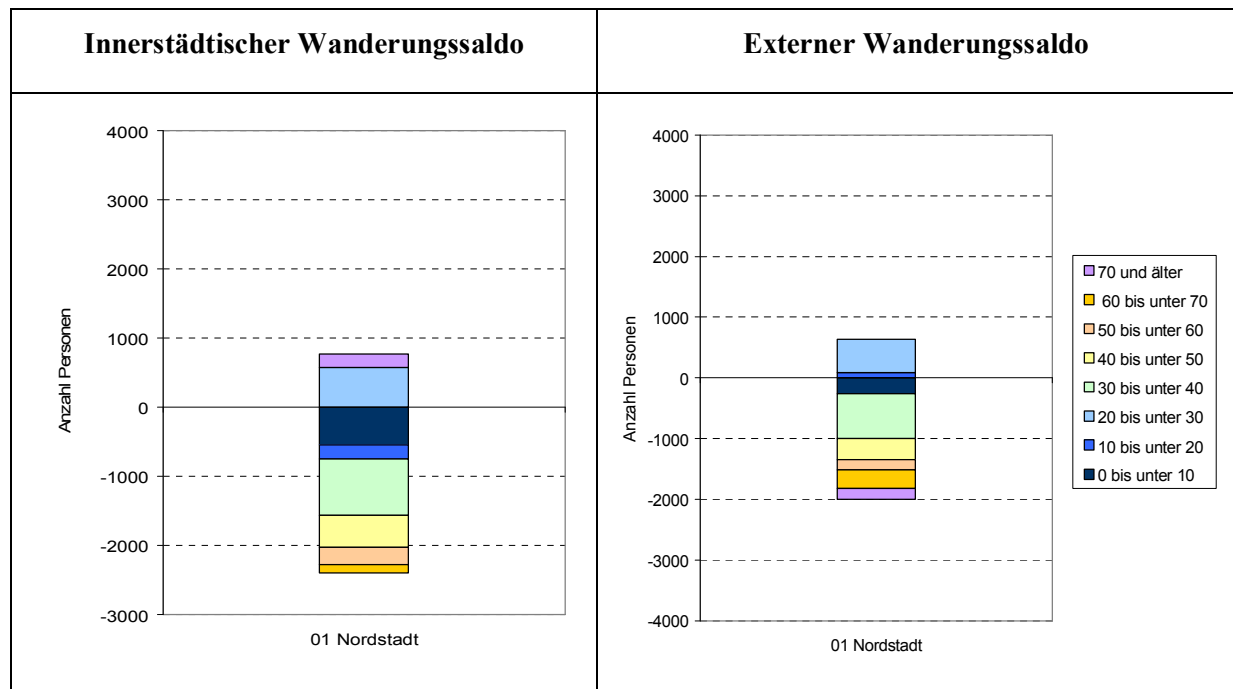
Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.1.2.3 Hohe Zuwanderung bei 20-30-Jährigen, insgesamt negative Wanderungsbilanz

Das Wanderungsgeschehen der letzten zehn Jahre zeigt für die Elberfelder Nordstadt eine im Vergleich zu anderen Standorten geringere Attraktivität. Sowohl mit anderen Wuppertaler Stadtteilen als auch mit Zielen außerhalb Wuppertals ist der Wanderungssaldo negativ. Allerdings ergeben sich hier einige altersgruppenspezifische Besonderheiten. So ziehen ältere Senioren aus anderen Stadtteilen in die Elberfelder Nordstadt, da sich hier eine entsprechende Pflegeeinrichtung befindet. In den überwiegend ausbildungsbezogenen Wanderungen vor allem der 20 bis 30-Jährigen gewinnt die Elberfelder Nordstadt Einwohner sowohl aus anderen Wuppertaler Stadtteilen als auch aus anderen Städten. Für diese Nachfrager sind in der Regel Faktoren wie Nähe zur Innenstadt und Hauptbahnhof, das beliebte und alternative Luisenviertel und ein relativ preisgünstiges Wohnungsangebot wichtig. Im Gegenzug spricht der Stadtteil offenbar Familien mit Kindern wenig an: Sowohl bei Kindern als auch bei den über-30-Jährigen ist der Wanderungssaldo negativ. Hier spielen sicherlich die hohe Dichte, ein zum Teil hohes Verkehrsaufkommen und wenig Freiflächen eine Rolle.

Abbildung 39: Wanderungssalden der Elberfelder Nordstadt nach Altersgruppen, Summe 1995-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

Die bereits bestehenden Wanderungsbewegungen mit dem hohen Zuzug junger Erwachsener und häufig Studenten weisen die Elberfelder Nordstadt als Quartier mit Aufwertungspotenzial aus. Wenn es gelingt, die neuen Bewohner auch nach einer Familiengründung im Stadtteil zu halten, kann dies langfristig zu einer Stabilisierung beitragen. Hierzu müssen insbesondere die Freiräume und die Infrastrukturen attraktiver ausgestaltet werden. Wichtig ist es, vorhandene Strukturen zu stärken und

qualitativ in die Lage zu versetzen, passende Angebote für die sehr unterschiedlichen Einwohnergruppen anzubieten und auszubauen.

4.1.3 Soziale Situation und Stadtteilarbeit

4.1.3.1 Hoher Anteil sozial schwacher Bevölkerungsgruppen

Auch die Elberfelder Nordstadt gehört ähnlich wie die anderen Stadtumbau-West-Quartiere zu den Stadtteilen mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil sozial benachteiligter Bevölkerung.

So ist die Kaufkraft in der Elberfelder Nordstadt niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt. Zwar liegt der Kaufkraftindex je nach Lage zwischen 92% und 106% des Bundesdurchschnitts, im innerstädtischen Vergleich jedoch nur zwischen 84% und 97% des Wuppertaler Durchschnitts. Dabei befinden sich die Lagen mit besonders niedrigen Werten v.a. entlang der Hochstraße und im nördlichen Bereich, Lagen mit etwas höheren Werten dagegen im süd-westlichen Bereich sowie im Nord-Osten.

Auch hier tragen der hohe Anteil an Arbeitslosen und Empfängern von Sozialhilfe zu dieser niedrigen Kaufkraft bei. 19,5% aller 20- bis 65-Jährigen waren 2005 arbeitslos gemeldet (Gesamtstadt: 12,5%). Rund 42% aller Arbeitslosen zählen zu den Langzeitarbeitslosen und verfügen damit nochmals über ein niedrigeres Einkommen und Vermögen und damit eine noch niedrigere Kaufkraft als Kurzarbeitslose. Auch die Zahl der Sozialleistungen empfangenden Bewohner der Elberfelder Nordstadt ist mit 3.600 Personen und damit jedem fünften Einwohner hoch (Gesamtstadt: jeder achte Einwohner). Soziale Maßnahmen wie z.B. Hilfen zur Erziehung konzentrieren sich v.a. entlang der Wiesenstraße, Gathe, Höchsten und östlich der Marienstraße.

In der Elberfelder Nordstadt leben rund 4.900 Migranten aus 92 verschiedenen Nationen. Dies entspricht einem Ausländeranteil von rund 28%. Damit leben prozentual gesehen in der Elberfelder Nordstadt im Vergleich zu Wuppertal insgesamt doppelt so viele Migranten. Vor allem im Bereich Markomannenstraße/Ludwigstraße liegt eine hohe Konzentration von Bewohnern mit Migrationshintergrund vor. Gegenüber 1990 ist der Ausländeranteil leicht um 1,5%-Punkte gestiegen, obwohl auch die Zahl der in der Elberfelder Nordstadt lebenden Migranten in diesem Zeitraum rückläufig war²⁰. Dies weist auf die etwas höhere Abwanderungsquote von deutschen Einwohnern hin (Anteil deutscher Bevölkerung ist um rund -16% zurückgegangen, Anteil Migranten um -10%). Die am stärksten vertretene Nationalität ist (neben den Deutschen) mit Abstand die der Türken, welche

²⁰ U.U. ist der Rückgang der Migrantenzahlen zum Teil auch durch Einbürgerungen erklärbar.

fast 13% der Einwohner der Elberfelder Nordstadt stellen. Aber sowohl ihre absolute Zahl als auch ihr Anteil sind leicht rückläufig. Besonders hoch ist der Ausländeranteil in den nördlich der Hochstraße gelegenen Baublöcken. Auf der Gathe befindet sich eine Moschee. Organisatorisch unabhängig davon sind hier auch mehrere Migrantenvereine ansässig.

Das Zusammenleben zwischen Deutschen und Migranten ist sehr unterschiedlich. Einige befragte Bewohner beurteilen den hohen Ausländeranteil negativ und haben keine näheren Kontakte zu dieser Bevölkerungsgruppe, andere wiederum mögen das internationale Flair und haben insbesondere über die Nachbarschaft, den Kindergarten, den Gemüsehändler, Kneipen oder das Straßenfest einen Austausch. Gegenseitige Besuche sind jedoch eher selten. Eine Bewohnerin gibt an „Man lebt gerne miteinander, aber es ist eher ein Nebeneinander“. Mangelnde Deutschkenntnisse werden von einzelnen Befragten als Hindernis für nähere Kontakte angegeben.

Während das Zusammenleben insgesamt unproblematisch und zunehmend besser ist, gibt ein junger Türke allerdings auch an, dass sich auf dem Ölberg in den letzten Jahren eine Neonaziszene etabliert habe, welche Fremdenfeindlichkeit verbreite und das Zusammenleben erschwere. Im Straßenbild wirkt sich dies jedoch aktuell nicht aus, dieses ist immer noch durch eine Vielzahl an Sprachen und Hautfarben und eine lebendige Kommunikation der Bewohner untereinander geprägt.

Sozial schwierige Punkte liegen aber z.B. am Otto-Böhne-Platz und der benachbarten kleinen Grünfläche innerhalb eines Blockinnenbereiches oder am Karlsplatz, wo sich häufig alkoholabhängige Bürger aufhalten und vereinzelt Drogen gedealt werden. Zwar gibt es keine größeren Konflikte, jedoch werden dadurch andere Bewohner von einem Aufenthalt auf diesen Plätzen abgehalten. Im zeitlichen Vergleich hat sich die Situation an beiden Plätzen jedoch verbessert. In der Wahrnehmung der Bewohner ist auch der Süden um die Straße Hombüchel unsicher.

Während ein Großteil der Elberfelder Nordstadt durch eine Mischung verschiedener sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen geprägt ist, gibt es auch Straßenzüge und Baublöcke, in denen Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen leben. Dazu zählen z.B. der Nordosten um den nördlichen Teil der Neuen Friedrichstraße oder der Südwesten um den südlichen Teil der Marienstraße und Charlottenstraße. Potenziale für kaufkräftigere Haushalte bieten auch z.B. der Platz um die Kreuzkirche an der Friedrichstraße oder der Schusterplatz.

4.1.3.2 Fortgeschrittene Stadtteilarbeit

Der soziale Zusammenhalt und das Engagement für den Stadtteil sind in der Elberfelder Nordstadt insgesamt höher als in anderen Stadtteilen. Die Bewohner nehmen die Offenheit und Toleranz als wichtigen Standortfaktor in der Elberfelder Nordstadt wahr. Gemeinsame Aktivitäten vermitteln eine Aufbruchstimmung im Stadtteil. Dazu tragen z.B. die Stadtteilkonferenz, der Bürgerverein

Nordweststadt, der Zusammenschluss „Unternehmer für die Elberfelder Nordstadt“ oder auch die Elberfelder NordstadtKünstler bei. Gemeinsam werden Aktionen wie das Ölbergfest, ein alle 2 Wochen stattfindender Bauernmarkt, ein Kunst- und Kulturmarkt, Ausstellungen in leer stehenden Ladenlokalen und andere Projekte durchgeführt. Die verschiedenen Nationalitäten beteiligen sich ebenfalls an diesen Aktionen, so dass hierüber die Integration von Migranten gestärkt wird. Die Schulen der Elberfelder Nordstadt führen seit Mitte der 1990er Jahre die Aktionswoche „Erlebnisse statt Gewalt“ durch, welche über gemeinsame Aktionen (z.B. Ausflüge, Kanutouren, Freeclimbing, Sport...) von Schülern der unterschiedlichen Schulen Vorurteile und Gewaltbereitschaft abzubauen versucht. Insgesamt hat sich nach Expertenaussage das soziale Klima in der Elberfelder Nordstadt seit Beginn dieser Aktionen und Netzwerke deutlich verbessert.

Die Integration von Migranten wird weiterhin über Deutschkurse und andere Veranstaltungen, z.B. in der Alten Feuerwache gefördert, einem multikulturellen Begegnungszentrum, das mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln entstanden ist. Das internationale Jugend- und Begegnungszentrum ist ein Treffpunkt für unterschiedlichste Vereine. Kinder erhalten hier Hilfestellungen bei den Hausaufgaben und können sich in Mal-, Koch-, Zirkus- oder Musicalgruppen beteiligen, an Phantasiereisen teilnehmen und gemeinsam Sport treiben. Die Alte Feuerwache hat ein geschlossenes Konzept von Betreuung, Förderung und Prävention. Unter einem Dach mit einem Betreuerkreis wird der gesamte Entwicklungsprozess, vorgeburtlich bis zum Eintritt in das Erwachsenenalter, begleitet. Ein besonderes Angebot der Alten Feuerwache ist z.B. ein Hebammenprogramm speziell für Frauen mit Migrationshintergrund oder in sozial schwierigen Situationen. Auch werden Frauen mit Migrationshintergrund über Multiplikatoren (andere ausländische Frauen, zu denen bereits ein guter Kontakt besteht) aktiviert und integriert.

Die Regionale Arbeitsstelle für Kinder und Jugendliche aus Zuwandererfamilien (RAA) setzt sich ebenfalls mit ihrem Modell „Multikulturelle Nordstadt“ für die Integration von Migranten ein, indem sie gemeinsam mit anderen Trägern die Sprachkenntnisse von Kindern, Jugendlichen und ihren Eltern fördert, den Übergang von der Schule in den Beruf unterstützt und Eltern berät.

Besser als in anderen Stadtteilen funktioniert in der Elberfelder Nordstadt die Kommunikation und der Austausch zwischen verschiedenen Bevölkerungs- und Interessensgruppen, die Stadt kann hier für zukünftige Maßnahmen auf existierende Netzwerke zurückgreifen. Diese Netzwerke und Aktionen wurden noch einmal durch die Einsetzung der Projektmanagerin für Stadtteilarbeit, welche organisatorisch an den Bezirkssozialdienst angebunden ist, und das weitgehend ehrenamtliche Engagement einer professionellen Beratungsagentur gestärkt. In diesem Zusammenhang entstanden auch die jährlich erscheinende Nordstadtbroschüre und das Nordstadtlogo als Teil eines Werbekonzeptes für den Stadtteil. Auch das Konzept zum Begegnungsprojekt „Gerüch(t)eküche“ und zur langfristigen Aktion „Mahlzeit“ in Schaufenstern leer stehender Ladenlokale trägt zu einem besseren Miteinander im Stadtteil und einer Aufwertung der Straßenzüge bei.

Die Elberfelder Nordstadt nimmt daneben auch an dem Modellprojekt „Stadtteil-Service“²¹ teil. Im Rahmen dieses Projektes soll sowohl die Aufenthaltsqualität im Stadtteil verbessert als auch Arbeitslosen eine Beschäftigung geboten werden. Diese sind in der Elberfelder Nordstadt für mehr Sauberkeit, Service und Sicherheit zuständig und unterstützen dabei andere Akteure (z.B. Mithilfe bei Stadtteilstesten, bei der Anlage eines Schulgartens, bei Ausflügen von Altersheimen oder Kindergärten, Benachrichtigung der städtischen Straßenreinigung bei Verunreinigungen...).

Zwischenfazit: Die Elberfelder Nordstadt stellt aufgrund ihrer Größe ein heterogenes Quartier dar, in welchem überwiegend sozial benachteiligte und kaufkraftschwächere Einwohner leben, welches in einzelnen Wohnlagen aber auch Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen umfasst. In Bezug auf Offenheit, Kommunikation, Netzwerke und gemeinsames Engagement ist die Elberfelder Nordstadt den anderen Stadtumbau-West-Quartieren voraus. Eine Herausforderung stellt die soziale Integration und Sicherung der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und die Bildung für sozial schlechter gestellte Bewohner dar, darunter auch viele Migranten.

4.1.4 Infrastruktur

4.1.4.1 Einzelhandel

In der Elberfelder Nordstadt konzentrieren sich die Einkaufsmöglichkeiten vor allem auf die Hochstraße/Karlstraße und Gathe. Hier gibt es neben großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zahlreiche kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs (z.B. Metzgerei, Bäckerei, Friseur, Drogeriemarkt, Imbiss, Apotheke, Bank...). Dazu zählen auch türkische oder asiatische Supermärkte, Boutiquen und andere auf die verschiedenen Nationalitäten spezialisierten Geschäfte. Beide Straßen gehen mit ihrem Einzelhandelsangebot unmittelbar in die innerstädtischen Einkaufsstraßen und Einkaufscenter über. Die Nähe zur City Elberfeld ergänzt einerseits das fußläufig von der Elberfelder Nordstadt aus erreichbare Einzelhandelsangebot um Güter des nicht-alltäglichen Bedarfs sowie hochwertigere Güter. Andererseits stellt die Nähe zur City Elberfeld auch eine deutliche Konkurrenzsituation für die Einzelhändler der Elberfelder Nordstadt dar.

Ursprünglich zählten auch die Friedrichstraße und Marienstraße zu den Hauptnahversorgungszentren. Im letzten Jahrzehnt erfuhren sie jedoch einen deutlichen Nachfragerückgang aufgrund der wachsenden Konkurrenz durch großflächigen Einzelhandel und die Nähe zur City. Viele

²¹ www.stadtteilservice-wuppertal.de

Ladenbesitzer sahen sich zur Geschäftsaufgabe gezwungen, so dass heute vielfach Leerstand das Straßenbild prägt. Die leer stehenden Ladenlokale sind überwiegend relativ klein und kommen daher für Einzelhandel nur noch in Ausnahmefällen in Frage. Der noch vorhandene Einzelhandel auf der Marienstraße konzentriert sich vorwiegend zwischen Schusterplatz und Zimmerstraße (z.B. Bäckerei, Metzgerei, Imbiss, Elektrogeschäft, Friseur, Kiosk). Auf der Friedrichstraße gibt es noch südlich der Kreuzkirche einzelne Ladengeschäfte (z.B. Elektrogeschäft, Internetcafé, Fischladen, Textilpflege, Telekommunikationsgeschäft), welche die ursprüngliche Bedeutung der Friedrichstraße als belebte Einkaufsstraße und Hauptverbindung zwischen dem Mirker und Elberfelder Bahnhof erahnen lassen. Lebensmitteleinzelhandel gibt es hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft und verschiedenen größeren ausländischen Einzelhandelsgeschäften auf der Gathe nicht mehr. Die Aufgabe zahlreicher Einzelhandelsgeschäfte bedeutet gleichzeitig einen Rückgang an Kommunikationsmöglichkeiten und Treffpunkten im Stadtteil.

Fast schon außerhalb des Stadtumbau-West-Gebietes der Elberfelder Nordstadt befindet sich im Süd-Westen das Luisenviertel mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot, welches über den täglichen Bedarf hinausgeht. Mit zahlreichen Gastronomieangeboten befindet sich hier das attraktive „Altstadt-Kneipenviertel“ Wuppertals. Haupteinkaufsstraße ist hier die Friedrich-Ebert-Straße, auf der sich neben zahlreichen kleinen Fachgeschäften u.a. auch ein größerer Discounter befindet. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes zählt das Luisenviertel jedoch nicht mehr zur eigentlichen Elberfelder Nordstadt. Bewohner des Ölbergs gehen i.d.R. nicht zum täglichen Einkauf die Treppen hinab zur Friedrich-Ebert-Straße.

Zu den nicht stationären Angeboten zählt ein Bauernmarkt, welcher alle zwei Wochen auf dem Otto-Böhne-Platz stattfindet und Produkte aus der Region anbietet. Gleichzeitig hat er sich auch zu einem beliebten Treffpunkt im Quartier entwickelt.

Weitere Ziele für die Nahversorgung– und damit eine Konkurrenz für den Einzelhandel in der Elberfelder Nordstadt – sind nahe gelegene Einkaufsmöglichkeiten wie die fußläufig erreichbare Rathausgalerie, ein Discounter auf der nördlichen Briller Straße und ein weiter entfernter, hochwertiger großflächiger Einkaufsmarkt am Bahnhof Steinbeck im Quartier Arrenberg.

Insgesamt ist die Nahversorgungssituation in der Elberfelder Nordstadt trotz rückläufigem Angebot auf der Marienstraße und Friedrichstraße immer noch gut. Lediglich die äußeren Bereiche insbesondere nördlich der Hochstraße verfügen über keine fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten.



Gathe: großflächiger Einzelhandel als Konkurrenz zum nahe gelegenen traditionellen Nahversorgungszentrum Friedrichstraße



Nahversorgungszentrum Marienstraße: nur noch auf Höhe des Otto-Böhne-Platzes Einzelhandel

4.1.4.2 Gastronomie und Freizeit

Die Elberfelder Nordstadt ist bekannt für ihr kulturelles Leben. Neben vielen Kneipen und Cafés machen vor allem die Künstlerszene und internationale gastronomische Angebote die Elberfelder Nordstadt so bunt und lebendig. Dies gilt insbesondere für den Ölberg, wo das gastronomische Angebot von der Eckkneipe über einen Dönerladen, China-Imbiss, Pizzeria, Eiscafé oder Biergarten bis hin zum Weinlokal oder Bar reicht. Auch auf der Hochstraße gibt es zahlreiche Angebote insbesondere für den schnellen Verzehr. Im nördlichen Teil der Elberfelder Nordstadt gibt es im Bereich der Wiesenstraße ebenfalls vereinzelt gastronomische Angebote. Teure Restaurants sind in der Elberfelder Nordstadt allerdings eher die Ausnahme. An der Wiesenstraße befindet sich das Café „Ada“, dessen musikalisches Programm mit dem Schwerpunkt Lateinamerika in Verbindung mit dem Verein mare e.V. (Tanz) regionale Bedeutung hat.

Auf dem Ölberg leben und arbeiten auch besonders viele Künstler. Die Künstlerszene ist hier sehr aktiv und in die Stadtteilarbeit eingebunden. So führte z.B. der Zusammenschluss der NordstadtKünstler mehrfach Aktionen wie z.B. die künstlerische Wiederbelebung von leer stehenden Ladenlokalen oder das Aufhängen von 100 bemalten Fahnen entlang der Marienstraße durch.

Diese Aktionen sind z.T. eingebunden in den größeren Rahmen von Stadtfesten, wie z.B. das jährliche Nordstadtfest oder das seit 2005 alle 2 Jahre stattfindende Ölbergfest. Gerade durch dieses Ölbergfest und die gemeinsame Planung und Beiträge von vielen Bewohnern, Vereinen, Migrantengruppen und Initiativen ist die Elberfelder Nordstadt noch ein Stück mehr zusammengewachsen.

Sowohl für Kinder als auch Erwachsene ist die Alte Feuerwache ein beliebter Treffpunkt und ein multikulturelles und generationenübergreifendes Begegnungszentrum. Sie wird vom Nachbarschaftsheim Wuppertal e.V. betrieben und bietet für Kinder neben Indoor- und Outdoorspielplätzen auch Hausaufgabenhilfe, sportliche und künstlerische Betätigungen, Kochen und Werken an. Für Jugendliche und Erwachsene umfasst das Angebot z.B. Sprachkurse, Computerkurse, Open-Air-Kino, Kulturveranstaltungen, Chor, Theater, Sport, interkulturellen Austausch etc. Rund 250 Besucher täglich sowie 35 Vereine nutzen die Alte Feuerwache. Damit ist die Alte Feuerwache ein wichtiger Akteur und Multiplikator für zukünftige Maßnahmen im Stadtteil.

An der Bergstraße an der Grenze vom Quartier Elberfelder Nordstadt zur Innenstadt befindet sich das Haus der Jugend Elberfeld, ein Angebot der offenen Kinder- und Jugendarbeit. Hier können Kinder und Jugendliche ihre Freizeit gestalten, an Kursen (z.B. Sportkurse in der eigenen Sporthalle) teilnehmen und ihren jugendkulturellen Interessen nachgehen. Das „Bücherschiff“, eine Kinder- und Jugendbibliothek als Außenstelle der Zentralbibliothek befindet sich ebenfalls im Gebäude des Hauses der Jugend Elberfeld.

Weitere Angebote für Jugendliche gibt es mit „Knicklicht“ der Freien Evangelischen Gemeinde auf der Rolandstraße, wo - insbesondere aber nicht ausschließlich für Gemeindemitglieder – Spielenachmittage, Ausflüge, Kinderaktionen etc. durchgeführt werden. Darüber hinaus gibt es in der Elberfelder Nordstadt nur noch kleinere Angebote für Jugendliche. Die meisten Jugendlichen orientieren sich vor allem zur City von Elberfeld.

Die Friedhofskirche an der Hochstraße und der Lutherstift am Schusterplatz erreichen mit ihren musikalischen Angeboten (Orgelkonzert in der Kirche bzw. Musik, Kabarett und Kleinkunst im Stift) Besucher aus ganz Wuppertal.

Ein links-alternatives Kulturangebot bietet die Kulturinitiative „Rakete“ an der Wülfratherstraße Ecke Schreinerstraße: Neben Live-Musik werden auch Kunstausstellungen und Lichtinstallationen etc. in einem ehemaligen Ladenlokal angeboten.

Ein Kunst- und Kulturmarkt nach dem Vorbild des Bauernmarktes wird in unregelmäßigen Abständen auf dem Otto-Böhne-Platz abgehalten und bietet den Nordstadt-Künstlern ein Forum zur Präsentation ihrer Arbeiten.

4.1.4.3 Spiel- und Grünflächen

Die Elberfelder Nordstadt als innerstädtisches Quartier ist durch eine dichte Bebauung und dementsprechend einen geringen Grünflächenanteil gekennzeichnet. Zwar verfügt der Stadtteil über mehr kleine Grünanlagen und begrünte Wege als die anderen Stadtumbau-West-Quartiere, jedoch

handelt es sich meist um Flächen von geringer Aufenthaltsqualität, welche im Wesentlichen die Funktion einer Wegeverbindung zwischen Höhen- und Tallagen oder zwischen verschiedenen Straßen einnehmen. Eine unmittelbare Nähe zu angrenzenden Wald- und Erholungsgebieten – wie z.B. der Hardt in Unterbarmen und Elberfeld oder dem Kiesberg und Nützenberg in Arrenberg – gibt es nicht. Die einzige größere Grünfläche in der Elberfelder Nordstadt stellen die beiden Friedhöfe im Nord-Westen dar. Der Deweerthsche Wald und der St. Anna-Wald nehmen als am Hang gelegene Waldflächen nicht die Funktion einer Grünfläche ein, könnten aber in Teilen in diese Richtung entwickelt werden. Sehr eingeschränkt wird die Grünbrache des ehemaligen Mirker Bahnhofs informell genutzt.

Dieser Mangel an naturnahen Flächen im Quartier wird von den Bewohnern auch als wesentlicher Nachteil der Elberfelder Nordstadt empfunden.

Die Spielplatzsituation sieht dagegen besser aus. Es gibt insgesamt 9 öffentliche Spielplätze in der Elberfelder Nordstadt. Hinzukommen fünf Bolzplätze (Schusterstraße, Franzenstraße, Helmholzstraße, Höchsten, Bandstraße). Dies wird von befragten Müttern als ausreichend bewertet. Allerdings wird häufig der abgenutzte Zustand der Spiel- und Bolzplätze bemängelt. Ein besonderes Angebot hält die Alte Feuerwache (s.o.) mit einem Indoor- und Outdoorspielplatz bereit. In der Summe gibt es trotzdem ein Defizit an Spielflächen in der Nordstadt, welches aus der Bestandserhebung zum Spielflächensystem hervorgeht. Danach fehlen ca. 50.000qm Spielfläche in der Elberfelder Nordstadt. Da derzeit aufgrund dichter Bebauung keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen wird es weiterhin notwendig sein, die bestehenden Spielplätze in ihrem Angebotsstandard zu erneuern und qualitativ weiterzuentwickeln.



Deweerthscher Wald: Beispiel für eine verbesserungsbedürftige Grünanlage



Spielplatz Helmholzstraße: Beispiel für beschädigte, stark beanspruchte Spielplätze

4.1.4.4 Kinderbetreuung und Bildung

In der Elberfelder Nordstadt gibt es insgesamt 9 Schulen, darunter ein Gymnasium, zwei Realschulen, eine Hauptschule, zwei Sonderschulen (eine Schule für Lernbehinderte und eine für Erziehungshilfe) und drei Grundschulen (alle als Offene Ganztagschule). Auch die in Ostersbaum gelegene Gesamtschule wird von vielen Kindern aus der Elberfelder Nordstadt besucht. Einen besonders guten Ruf aufgrund seiner konfessionellen Ausrichtung, guten Ausstattung sowie besonderen Angeboten hat das katholische St. Anna-Gymnasium an der Dorotheenstraße, welches Schüler aus ganz Wuppertal und Umgebung besuchen. Auch die Sonderschule, Hauptschule und Schule für Lernbehinderte haben ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet. Dies bringt jedoch für die Elberfelder Nordstadt Verkehrsprobleme mit sich, da die kleinen Stadtteilbusse nicht ausreichend für die hohen Schülerzahlen sind und da darüber hinaus Eltern, welche ihre Kinder zur Schule bringen, zusätzlichen Verkehr verursachen. Die Schülerzusammensetzung spiegelt nicht immer die tatsächliche Bevölkerungszusammensetzung im Stadtteil wieder: Während z.B. nur wenige ausländische und insbesondere muslimische Schüler die katholische Grundschule an der Straße Hombüchel und das St. Anna-Gymnasium besuchen, ist der Ausländeranteil in der Grundschule Markomannenstraße sehr hoch. Alle Schulen in der Elberfelder Nordstadt nehmen am Arbeitskreis Elberfelder Nordstadt teil, jedoch ist ihr Engagement für den Stadtteil unterschiedlich hoch. Einzelne Schulen bieten – z.T. in Kooperation mit einer Gemeinde – Mittagessen, Hausaufgabenbetreuung, Nachmittagsbetreuung oder muttersprachlichen Unterricht an oder arbeiten mit Eltern mit Migrationshintergrund zusammen, viele arbeiten bei Stadtteilstesten mit.

Auch die Alte Feuerwache bietet einen Mittagstisch und Hausaufgabenbetreuung an. Ein wichtiger Schwerpunkt ist auch die Einbeziehung der Eltern, insbesondere mit Migrationshintergrund. Zusätzlich organisiert sie eine „Verlässliche Gruppe“ für Kinder zwischen 6 und 11 Jahren, in der Kinder mit sprachlichen und psychosozialen Schwierigkeiten speziell gefördert werden.

In der Elberfelder Nordstadt sind zahlreiche Vereine und Verbände der Migrantenselbstorganisation, z.T. schon seit vielen Jahren, mit hohen Mitgliederzahlen und vielfältigsten Angeboten aktiv. Als größere Vereine sind zu nennen:

- Gegenseitige Hilfe Verein e.V. (türkischer Verein mit 230 Mitgliedern)
- Föderation Türkischer Elternvereine in NRW (ein Zusammenschluss von über 40 Elternvereinen in NRW)
- Griechisch Demokratische Gemeinde Wuppertal e.V. (200 Mitglieder)
- Serbisch-Orthodoxe Kirchengemeinde (2500 Mitglieder)

- Gegenseitiger Hilfeverein Sizir e.V. (türkischer Verein mit 200 Mitgliedern)
- Anadolu Wuppertal e.V. und Türkischer-Schüler-Eltern-Förderverein e.V. (mit 130 Mitgliedern)

Die Vereine der Migrantenselbstorganisation sind ein zentrales Potenzial der Stadtteilentwicklung und sollten auch im Rahmen der Städtebauförderung über das Programm Stadtumbau-West bei der Weiterentwicklung ihrer Bildungs- und Kulturarbeit unterstützt werden.

Eine etwas kleinere Einrichtung der offenen Kinder- und Jugendarbeit unterhält die AWO, welche ebenfalls Mittagstisch, Hausaufgabenhilfe und Freizeitangebote für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren anbietet.

Für jüngere Kinder verfügt die Elberfelder Nordstadt über neun Kindertagesstätten unterschiedlicher Träger mit insgesamt rund 500 Plätzen. Nach Eltern- und Expertenaussage ist das Angebot für Kinder im Kindergartenalter ausreichend in der Elberfelder Nordstadt, jedoch besteht noch ein Nachfrageüberhang nach Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren. Für diese gibt es derzeit 34 Plätze in der Elberfelder Nordstadt. Die Einrichtung auf der Malerstraße bietet ein integratives Angebot auch für behinderte Kinder an.

4.1.4.5 Verkehr

Ein besonderer Standortvorteil der Elberfelder Nordstadt ist ihre verkehrsgünstige Lage im Stadtgebiet. Einerseits zählt sie zu den Innenstadtquartieren in fußläufiger Entfernung zum südlich gelegenen Hauptbahnhof, andererseits verfügt sie an ihrem nördlichen Ende über zwei Autobahnanschlüsse (Katernberg und Elberfeld) zur A46. Auch die B7, welche alle Tallagenquartiere miteinander verbindet, befindet sich unweit der Elberfelder Nordstadt.

Die Schwebebahn verläuft südlich der B7 entlang der Wupper und hat damit keine eigene Haltestelle im Stadtteil. Von den südlichen Lagen der Elberfelder Nordstadt kann sie aber noch zu Fuß erreicht werden, für die nördlichen Stadtteile steht dagegen nur das Busnetz zur Verfügung. Busse fahren im häufigen Takt entlang der Hauptverkehrsstraßen Gathe/Uellendahler Straße, Karlstraße/Hochstraße und Briller Straße. Darüber hinaus verbinden mehrere Buslinien die inneren Bereiche der Elberfelder Nordstadt mit dem Zentrum. In den engen Straßenzügen der Elberfelder Nordstadt werden besonders kleine Busse eingesetzt, welche insbesondere zu Unterrichtsbeginn und -ende überfüllt sind. Die ehemalige Rheinische Strecke mit dem in der Elberfelder Nordstadt liegenden Mirker Bahnhof stellte ursprünglich eine sehr wichtige Verkehrsverbindung dar, ist aber mittlerweile stillgelegt. Dies führte zu einem Bedeutungsverlust der Friedrichstraße und damit zu einem Nachfragerückgang in dem dort ansässigen Einzelhandel. Das angemeldete Projekt zur Wiederbelebung der Rheinischen Strecke kann

jedoch starke Impulse für den Fahrradverkehr in der Elberfelder Nordstadt und für das Quartier um den Mirker Bahnhof bringen.

Ein Nachteil dieser guten Verkehrsanbindung ist das hohe Verkehrsaufkommen und die dadurch verursachte Lärm- und Abgasbelastung und Gefahren für Kinder insbesondere an den genannten Hauptverkehrsstraßen. Diese stellen auch gleichzeitig eine Barriere sowohl zu den benachbarten Stadtteilen als auch innerhalb der Elberfelder Nordstadt (Hochstraße/Karlstraße) dar. Auch die Parkplatzsituation ist für viele Bewohner nicht befriedigend. Die Befahrbarkeit des Quartiers für große LKWs ist aus räumlichen Gegebenheiten sehr stark eingeschränkt. Für Einzelhändler bedeuten der Parkplatzmangel und das Verbot von LKWs wesentliche Hindernisse. Gelänge es, diese abzubauen ohne die städtebauliche Qualität des Stadtteils einzuschränken, so würde die Attraktivität des Ölbergs für zusätzliche Einzelhandelsgeschäfte ggf. steigen oder zumindest weitere Geschäftsaufgaben reduziert werden.

Zwischenfazit: Die Elberfelder Nordstadt verfügt einerseits über eine gute eigene Infrastruktur und profitiert andererseits von der unmittelbaren Nähe zur City. Gleichzeitig stellt diese Nähe, welche eine Konkurrenz für die lokalen Einzelhändler bedeutet, auch ein Hemmnis dar. Im Vergleich zu den anderen Stadtumbau-West-Stadtteilen gibt es mehr kulturelle Einrichtungen und Einrichtungen zur Integration von Migranten. Aber auch in der Elberfelder Nordstadt gibt es einen großen Bedarf an weiteren Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Dazu zählt insbesondere die Instandsetzung und Pflege öffentlicher Grünanlagen und Spielplätze. Auch die Förderung von Einzelhandel und Kleingewerbe sowie die weitere Integration von Migranten bleiben Kernthemen.

4.1.5 Städtebauliche Situation

Im Gegensatz zu den anderen Stadtumbau-West-Quartieren in Wuppertal ist die Elberfelder Nordstadt eindeutig durch Hauptverkehrsstraßen abgegrenzt. Dennoch handelt es sich nicht um ein zusammenhängendes Gebiet, vielmehr ist die Elberfelder Nordstadt durch die viel befahrene Hochstraße noch einmal in den Ölberg im Süden und den nördlich gelegenen Bereich unterteilt. Ein weiterer Teilbereich ergibt sich aufgrund des Höhenunterschiedes im Süd-Westen zum im Tal gelegenen Luisenviertel, welches nördlich der Friedrich-Ebert-Straße offiziell ebenfalls zum Stadtumbau-West-Gebiet zählt.

4.1.5.1 Ölberg (südlich der Hochstraße)

Hierbei handelt es sich um den Bereich zwischen der Hochstraße im Norden, dem Grünewalder Berg im Süden und der Briller Straße im Westen. Topographisch steigt das Gelände zur Mitte des Ölbergs an. Zentrale Merkmale sind eine sehr hohe Bebauungsdichte, überwiegend enge Straßenzüge und eine sehr kleinteilige Struktur. Aufgrund dieser Enge sind die Belichtungsverhältnisse nicht immer optimal und die Verkehrssituation schwierig. Lkws sind auf dem Ölberg nicht zulässig und Parkplätze sind knapp, was ein großes Hindernis für den Einzelhandel darstellt. Zum Teil werden jedoch Baulücken als Parkplätze umgenutzt. Im ÖPNV müssen aufgrund der engen Straßensituation spezielle kleinere Linienbusse auf dem Ölberg eingesetzt werden. Beim Ölberg handelt es sich (ebenso wie beim nördlichen Teil der Elberfelder Nordstadt) um ein gewachsenes Arbeiterquartier, in welchem eine Gemengelage aus Wohnen und Arbeiten vorherrscht. Es dominiert die Wohnnutzung, welche jedoch in ihrer Qualität durch häufig nicht mehr zeitgemäßen Standard der Wohnungen und sanitären Anlagen sowie in den gründerzeitlichen Objekten nur selten vorkommende Balkone eingeschränkt ist. Im Erdgeschoss befindet sich häufig Einzelhandel oder Gastronomie und die Hinterhöfe sind z.T. durch gewerbliche Nutzung (Handwerk, Kleingewerbe) geprägt. Größere Gewerbebetriebe oder großflächiger Einzelhandel (mit Ausnahme der Hochstraße) kommen jedoch nicht vor. Ebenso gibt es einen Mangel an Grün- und Freiflächen. Lediglich der Friedhof im äußeren Nord-Westen stellt eine größere Grünanlage dar, der allerdings noch vollständig mit Gräbern belegt ist und daher keine nutzbaren Flächen bietet. Viele Häuser verfügen über Hinterhöfe und Gärten, welche derzeit wenig attraktiv sind, aber große Potenziale für eine Umgestaltung aufweisen.

Die zentrale Achse des Ölbergs ist die **Marienstraße**, welche von der Hochstraße abzweigend sich quer durch den Ölberg bis zur Grenze mit Brill erstreckt. In ihrem mittleren und östlichen Bereich ist die Marienstraße durch einfache gründerzeitliche und 1950er Jahre-Blockrandbebauung mit drei bis fünf Stockwerken gekennzeichnet, vereinzelt kommen auch bergische Schieferhäuser vor. Ein Großteil der Häuser befindet sich in einem einfachen, unsanierten Zustand, die Hauswände sind häufig durch Graffiti verunstaltet. Eine der höchsten Wohnqualitäten in der Elberfelder Nordstadt weist dagegen der süd-westliche Bereich der Marienstraße (westlich des Schusterplatzes) auf: Hier überwiegen hochwertigere und meist gut sanierte gründerzeitliche Wohnhäuser, welche z.T. auch über einen kleinen Vorgarten mit Baumbestand verfügen, so dass das Straßenbild hier deutlich attraktiver ist. Ursprünglich handelte es sich bei der Marienstraße um eine wichtige Einkaufsstraße mit zahlreichen kleineren Geschäften für den täglichen Bedarf. Mittlerweile ist die Marienstraße jedoch durch vielfachen Ladenleerstand geprägt. Nur noch im Bereich zwischen Schusterplatz und Zimmerstraße konzentriert sich Einzelhandel. Leerstehende Ladenlokale in der Marienstraße werden derzeit durch die Aktion „Mahlzeit“ in Form von dekorierten Tischen zu unterschiedlichen Themen belebt, so dass sich der Leerstand weniger negativ auf das Erscheinungsbild der Straße auswirkt.

Vereinzelte bieten Baulücken Potenziale für eine Nutzung als Parkplätze oder zukünftige Grünflächen, welche zu einer Aufwertung des Wohnumfelds beitragen können.



Marienstraße: Ladenleerstand mit Schaufensterdekoration



Marienstraße/Schreinerstraße: Nutzung einer Baulücke als Parkplatz

Ähnlich wie die Marienstraße ist auch der gesamte Ölberg durch einen Wohnqualitätsanstieg von den östlichen zu den westlichen Bereichen geprägt. Besonders hochwertige Lagen befinden sich im **Umfeld der westlichen Marienstraße** und damit in der Nähe des attraktiven Villenviertels Brill, so z.B. in der Charlottenstraße, Hedwigstraße, Teilen der Dorotheenstraße und Ottenbrucherstraße sowie im Umfeld des Schusterplatzes. Hier überwiegen ebenfalls sanierte Wohnhäuser aus der Gründerzeit und z.T. auch Jugendstil. Das Straßenbild ist gepflegt und häufig durch Baumbestand aufgelockert und aufgewertet. Allerdings verfügen die vorhandenen Grünanlagen (Anna-Wald, Deweerthscher Wald) derzeit über keine Aufenthaltsqualitäten mehr und dienen allein als Verbindungswege ins Tal. Insgesamt verfügt dieser westliche Bereich des Ölbergs aber mit seinen hochwertigen Wohnhäusern, der vorhandenen Eigeninitiative der Eigentümer und dem überwiegend attraktiven Wohnumfeld über Ausstrahlungseffekte auf den restlichen Ölberg und sollte deshalb einen Ausgangspunkt für weitere Aufwertungsmaßnahmen im Quartier bilden. Investitionen in den Gebäudebestand und in das Wohnumfeld unterliegen hier weniger dem Risiko zu verpuffen und fehlzuschlagen, da sie auf vorhandenem Engagement aufbauen. Deshalb sollte diese Wohnlage in ihrer Qualität gestärkt und sukzessive ausgedehnt werden.



Charlottenstraße: attraktive Wohnhäuser und ansprechendes Wohnumfeld



Marienstraße: hochwertige, sanierte Altbauten; Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Straßenzüge

Nordwestlich der Marienstraße schließt sich ein gründerzeitliches Wohnquartier von einfacher Qualität an (Bereich Wülfratherstraße, Schreinerstraße bis Wirkerstraße). Es dominieren fünfgeschossige Wohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende, sowohl mit typisch gründerzeitlicher Fassade als auch mit verschieferten Fassaden. Allerdings handelt es sich nicht in jedem Fall um eine massive Bauweise, vielfach wurde zunächst ein günstiger Fachwerkbau errichtet, welcher anschließend an der Straßenseite mit einer gründerzeitlichen Fassade verputzt wurde. Vereinzelt kommen auch Schieferhäuser und Wohnhäuser jüngeren Baualters vor (insbesondere 1950er Jahre). Gerade in gründerzeitlichen Beständen gibt es kaum Balkone, wodurch die Ansprüche vieler Wohnungsnachfrager nicht befriedigt werden können und die Wohnqualität der ansässigen Bevölkerung eingeschränkt ist. Im Erdgeschoss der Wohnhäuser gibt es z.T. Gastronomie. In den Hinterhöfen befinden sich Garagen oder kleinere Gebäude mit gewerblicher Nutzung, vereinzelt aber auch Wohnnutzung in zweiter Reihe. Baulücken werden z.T. als Spielplatz oder Parkplatz umgenutzt und lockern die ansonsten dichte Bebauung etwas auf. In der Wirkerstraße vermindert eine durch wenig ansehnliche Schuppen genutzte Baulücke allerdings die Wohnumfeldqualität der umliegenden Wohnhäuser. Diese Baulücken umzunutzen und ggf. Hinterhöfe zu öffnen und zu begrünen bildet in diesem Teilbereich des Ölbergs neben der Unterstützung von Investitionen in den Gebäudebestand eine Handlungspriorität. Hier reicht das Engagement einzelner Eigentümer jedoch nicht aus, um das Quartier wesentlich aufzuwerten, vielmehr ist hier ein gemeinsames, abgestimmtes Vorgehen notwendig. Da dieser Teilbereich zusammen mit der Marienstraße auch wesentlich zum Flair des Ölbergs beiträgt, sollte ein weiteres Wegbrechen der vorhandenen Gastronomie und Einzelhandel verhindert werden und – wie bereits erfolgt – leerstehende Ladenlokale zwischengenutzt werden, um einer weiteren Abwertung entgegenzuwirken.



Wülfratherstraße: ungepflegte und verunstaltete Wohnhäuser



Wirkerstraße: Mischung von Baustilen

Der Bereich **süd-östlich der Marienstraße** umfasst zwar auch gründerzeitliche Bausubstanz, jedoch ist hier der Anteil von Nachkriegsbauten höher als in den anderen Bereichen. Besonders in der Nähe der Hochstraße, aber auch z.B. in der Straße Hombüchel befinden sich zahlreiche - z.T. unsanierte und wenig gepflegte – Geschosswohnungen der 1950er/60er Jahre. Eine positive Ausnahme bilden die sanierten und z.T. mit Blumenkästen oder Vorgärten dekorierten Wohnhäuser auf der mittleren Franzenstraße. Das Wohnumfeld ist insgesamt im Bereich süd-östlich der Marienstraße wenig attraktiv. Der Straßenraum ist nicht begrünt und die einzige kleine Grünfläche (Ekkehardstraße) bietet keine Aufenthaltsqualität. Lediglich der Spielplatz an der Franzenstraße lockert den Teilbereich auf und bietet Kindern Spielmöglichkeiten. In diesem Teilbereich dominiert insgesamt die Wohnnutzung.



Hombüchel: wenig attraktive Straßenzüge



Franzenstraße: saniertes Wohnhaus mit Vorgartengestaltung

4.1.5.2 Bereich nördlich der Hochstraße

Dieser nördliche Teilbereich der Elberfelder Nordstadt wird durch die Hochstraße im Süden, die Uellendahlerstraße/Gathe im Osten, die Briller Straße im Westen und die A46 im Norden begrenzt. Er ist charakterisiert durch etwas breitere Straßen als der südliche Teilbereich bei aber ebenfalls hoher Bebauungsdichte. Im Osten kennzeichnet ihn eine schachbrettartige Straßenführung, während diese im Westen aufgrund der stärkeren topographischen Unterschiede von diesem Muster abweicht. Ein besonders starker topographischer Anstieg liegt auf der Straße Höchsten vor, welche – dem Namen entsprechend - von der Hochstraße ausgehend zur Markomannenstraße hin ansteigt und nördlich davon wieder abfällt. Im nördlichen Teilbereich dominiert ebenfalls die Wohnfunktion mit sowohl gründerzeitlichen Wohnhäusern als auch Objekten aus den 1950er bis 70er Jahren. Die Nahversorgungsfunktion ist stark rückläufig und konzentriert sich auf die Hochstraße, Gathe und – noch eingeschränkt – auf die untere Friedrichstraße. In den Hinterhöfen aber z.T. auch unmittelbar an der Straße befindet sich vereinzelt Kleingewerbe, größere Gewerbebetriebe sind zwischen A46 und ehemaliger Bahnlinie im Norden ansässig. Mehr als im südlichen Teilbereich gibt es im nördlichen Teil begrünte Wege durch die Hinterhöfe und Spielplätze, größere Grünanlagen fehlen jedoch auch hier. Einzige größere Grünanlage ist der Friedhof im westlichen Teil, allerdings ohne nutzbare Flächen.

Im **Süd-Osten** zwischen Karlstraße und Ludwigstraße überwiegt vier- bis fünfgeschossige Bausubstanz der 1960er bis 70er Jahre mit vereinzelten Altbauten einfachen Standards (z.B. Friedrichstraße). Zum Teil handelt es sich um sanierte Objekte, ein großer Teil der Gebäude befindet sich jedoch in einem unsanierten Zustand. Die Wohnqualität ist hier durchschnittlich bis niedrig. Am attraktivsten ist der Bereich um die Kreuzkirche aufgrund der Platzsituation, Begrünung und gründerzeitlichen, hochwertigen Bausubstanz. Hier bieten sich Ansatzpunkte für eine Aufwertung des umliegenden Quartiers. Allerdings weist dieser Bereich aktuell noch deutliche Mängel im Wohnumfeld auf (bspw. wirkt die notdürftige Ausbesserung des Kopfsteinpflasters durch Asphalt wenig ansprechend und sind Bürgersteige in schlechtem Zustand). Kleingewerbe und Einzelhandel prägen insbesondere die Karlstraße, Friedrichstraße und die zur Gathe hin orientierten Straßenabschnitte. Der rückläufige Einzelhandel auf der Friedrichstraße führt allerdings zu starkem Ladenleerstand. Der Karlplatz südlich der Karlsstraße wird derzeit aufgrund eines Bedeutungsverlustes der Friedrichstraße kaum genutzt. Eine Weiterentwicklung des Platzes sollte deshalb angedacht werden, jedoch wirkt die viel befahrene Karlstraße als eine Barriere, so dass der Platz nur schwer in den Stadtteil integriert werden kann.



Friedrichstraße: Nutzungsmischung von Wohnen und Einzelhandel bei gleichzeitig hohem Leerstand



Umfeld der Kreuzkirche: Potenziale als Wohnstandort und Aufenthaltsort im Freien

Der **Nord-Osten** im Bereich Froweinstraße, nördliche Neue Friedrichstraße, Mirkerstraße, östliche Helmholzstraße und nördliche Neue Nordstraße bildet den hochwertigsten Bereich der nördlichen Elberfelder Nordstadt. Hierbei handelt es sich um ein ruhiges, gründerzeitliches Wohngebiet mit hochwertiger und sanierter Bausubstanz, welches auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen als Wohnstandort in Frage kommt. Aufgrund der Nähe zum ehemals bedeutenden Mirker Bahnhof wurden hier die anspruchsvollsten Wohnhäuser – i.d.R. fünfgeschossig - mit einer reich verzierten Fassade errichtet, welche auch heute noch gut erhalten sind. Allerdings erfüllt das Wohnumfeld nicht dieselben Ansprüche: das Gelände des Mirker Bahnhofs ist verwahrlost (Graffiti, unbeschnittene Grünpflanzen, Unkraut auf Bürgersteigen und Kopfsteinpflaster, brüchiger Asphalt), i.d.R. existiert keine Straßenbegrünung und der einzige Spielplatz in diesem Bereich (Helmholzstraße) ist durch starke Abnutzung aufgrund des hohen Nutzungsdrucks gekennzeichnet. Eine Neugestaltung sowohl des Bahnhofsgeländes als auch des Spielplatzes könnten zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnumfeldqualität im Quartier beitragen. Insgesamt bietet ein attraktiver nord-östlicher Bereich Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Straßenzüge und Potenziale zur weiteren Ansiedlung von kaufkräftigen Haushalten, so dass eine Stärkung dieses Bereiches und eine Konzentration von Aufwertungsmaßnahmen auf das weitere Umfeld im Nord-Osten sinnvoll ist.

Das Projekt „Rheinische Strecke“, für das die Stadt Wuppertal einen Grundförderantrag gestellt hat, eröffnet ergänzend zum Programm Stadtumbau-West wichtige Entwicklungschancen für diesen Bereich. Eine Realisierung dieser Strecke kann den stillgelegten Mirker Bahnhof und dessen Umfeld neu beleben und ggf. gastronomische Einrichtungen rentierbar machen. Auch die in der Vergangenheit unter einem Bedeutungsverlust leidende Neue Friedrichstraße könnte als Verbindung zur Elberfelder Innenstadt dadurch wieder an Bedeutung gewinnen.



östliche Helmholzstraße: attraktive Wohnhäuser in einfachem Wohnumfeld



Mirker Bahnhof: ungepflegtes Wohnumfeld mit Potenzialen

Der **westliche Bereich** entlang der Achsen Höchsten und Wiesenstraße ist durch eine Mischung aus einfacher gründerzeitlicher Bebauung, 1950er/60er Jahre-Blockrandbebauung und größeren Wohnblöcken späterer Jahre gekennzeichnet. Es überwiegt eine einfache Wohnqualität und ein wenig attraktives Wohnumfeld ohne Straßenbegrünung. Allerdings gibt es mehrere größere Spielplätze, z.T. in Hinterhoflage, sowie kleinere grüne Wege, welche sich quer durch das Wohngebiet ziehen und Spielplätze erschließen.



Höchsten: sehr dichte Bebauung, meist in unsaniertem Zustand



Wiesenstraße: Beispiel für Mehrfamilienhäuser aus den 1970er/ 80er Jahren

Die **Hochstraße** teilt die Elberfelder Nordstadt in einen südlichen und einen nördlichen Bereich und stellt sowohl eine physische als auch mentale Barriere dar. Sie unterscheidet sich von den übrigen Straßen der Elberfelder Nordstadt durch ein hohes Verkehrsaufkommen und eine stark durch Einzelhandel und einfache Gastronomie geprägte Nutzung. Allerdings erfüllt die Hochstraße allein

den Zweck der Nahversorgung und lädt aufgrund des Verkehrs und nicht vorhandener Aufenthaltsflächen nicht zum Verweilen oder zu einem gemütlichen Einkaufsbummel ein. In den oberen Etagen der Gebäude befinden sich Wohnungen. In Bezug auf die Baujahre handelt es sich um eine bunte Mischung der Gebäude: Das Baualter reicht von der Gründerzeit über 1950er und 60er Jahre bis in die 70er/80er Jahre hinein.



Hochstraße: Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel

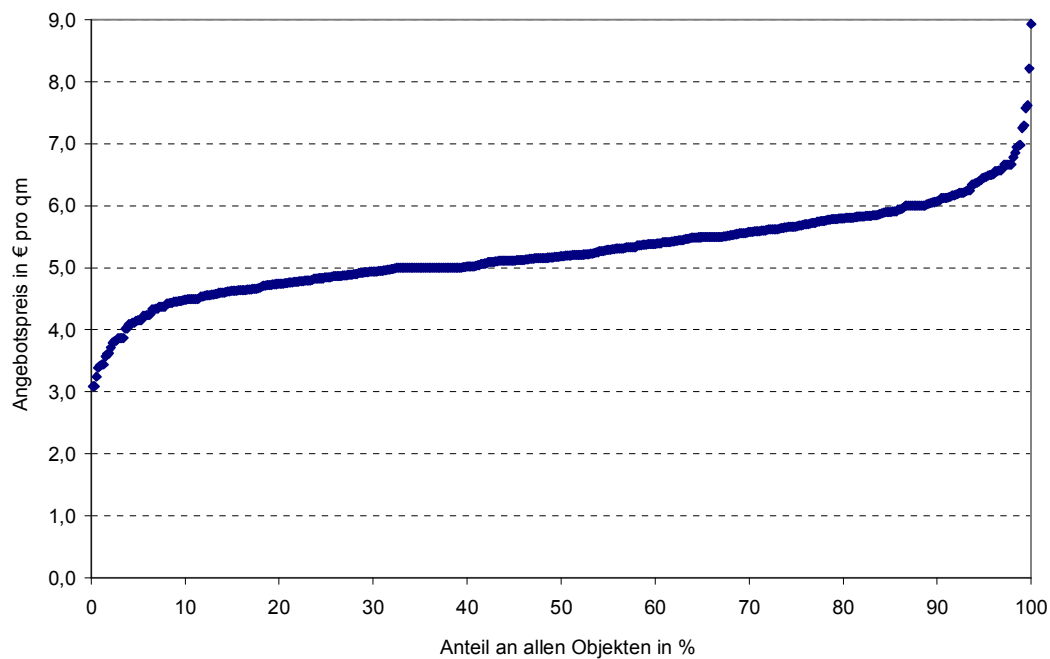


Hochstraße: Barriere zwischen Ölberg und nördlichem Teil der Elberfelder Nordstadt

4.1.6 Wohnungsangebot

Mietwohnungen kosten in der Elberfelder Nordstadt im Durchschnitt 5,20 €/qm (Medianangebotspreis). Damit liegt das Preisniveau leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,30 €/qm. 80% aller in der Elberfelder Nordstadt angebotenen Mietwohnungen kosten zwischen 4,50 €/qm und 6,10 €/qm. Innerhalb der Elberfelder Nordstadt liegt das Preisniveau in den nördlich der Hochstraße und entlang der Uellendahler Straße gelegenen Baublöcken besonders niedrig. Dagegen liegen die Angebotspreise in den westlichen Bereichen nahe Brill (z.B. Ottenbrucherstraße, westliche Marienstraße) teilweise über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Abbildung 40: Angebotspreise in Euro/qm für Mietwohnungen in der Elberfelder Nordstadt

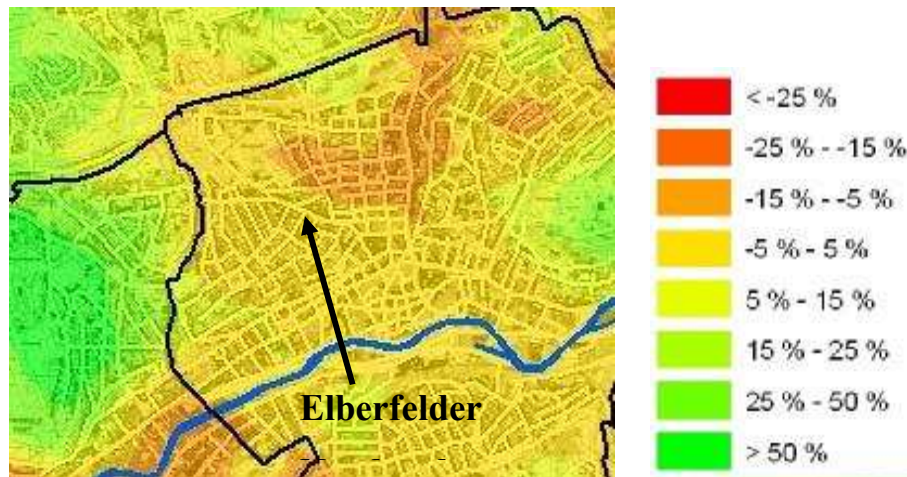


Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Über die Hälfte (53%) der angebotenen Wohnungen wurde vor 1950 erbaut, zumeist um die Jahrhundertwende. Ein weiteres knappes Drittel (29%) fällt in die Zeit von 1950 bis 1970. Nur jede sechste Wohnung wurde nach 1970 errichtet, Neubauten gibt es nur sehr vereinzelt. Am häufigsten werden Wohnungen zwischen 40 und 59qm angeboten (31%), dicht gefolgt von Wohnungen zwischen 60 und 79qm (29,4%). Nur 27% der Wohnungen sind mindestens 80qm groß und damit familiengeeignet. Dagegen ist der Anteil von Wohnungen unter 40qm mit 12,2% höher als in vielen anderen Stadtteilen. Mit diesen kleinen und mittleren Wohnungen und günstigem Preisniveau ist die Elberfelder Nordstadt – neben weiteren Standortfaktoren wie z.B. Nähe zu Innenstadt, Bahnhof und Luisenviertel – besonders geeignet für Studenten und junge Berufstätige, welche überdurchschnittlich stark in die Elberfelder Nordstadt hinziehen. Familien dagegen finden weniger passenden Wohnraum.

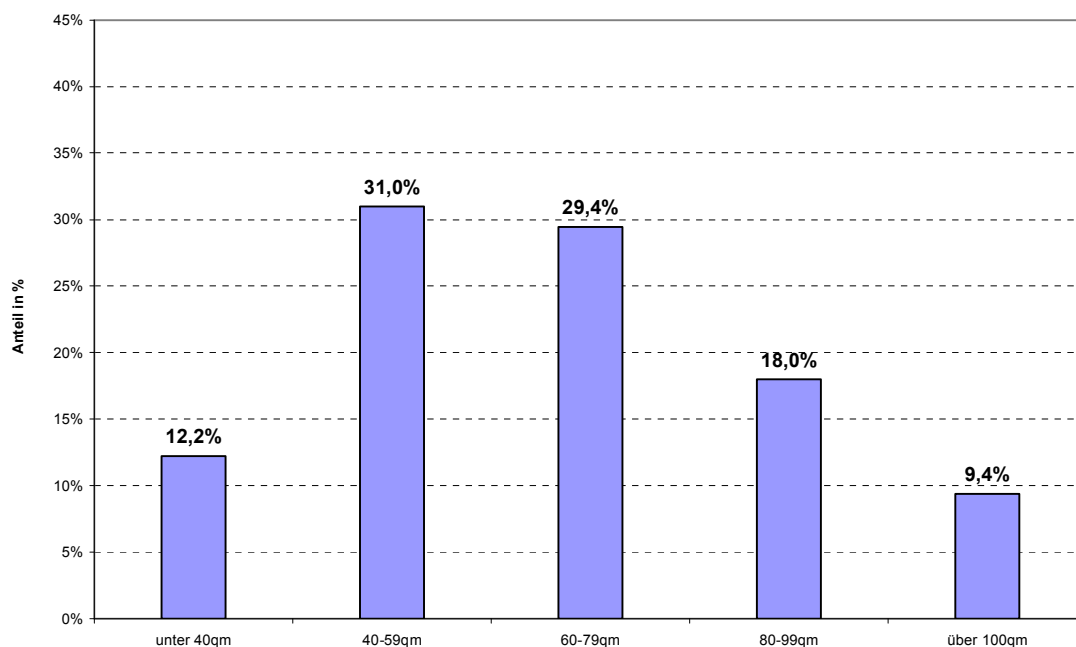
Abbildung 41: Abweichung der Angebotspreise für Wohnimmobilien vom gesamtstädtischen Durchschnitt in %



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 42: Anteil der Wohnungsgrößen von angebotenen Mietwohnungen in der Elberfelder Nordstadt (2004-2006)



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Die Leerstandsquote (letzte Erhebung 2003) ist mit 8,7% deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (5,8%) und stieg auch in den vorherigen Jahren – aufgrund der rückläufigen Bevölkerung - leicht an (2001: 7,3%). Dies zeigt, dass trotz der Nähe zur Innenstadt, Infrastruktur und dem

beliebten Luisenviertel die Elberfelder Nordstadt über größere Bereiche unattraktiver Wohnlagen und Wohnungen verfügt.

4.1.7 Image und Zufriedenheit aus Bewohnersicht

Ursprünglich galt die Elberfelder Nordstadt als ein einfaches Arbeiterquartier, dessen Image bis in die 1990er Jahre hinein überwiegend negativ geprägt war. Auch heute noch verbinden viele Wuppertaler die Elberfelder Nordstadt mit einem hohen Arbeiter- und zunehmend auch Ausländeranteil. Von den Bewohnern selbst wird v.a. mangelnde Sauberkeit beklagt: „Es liegt viel Müll herum, die Spielplätze sind verdreckt und es gibt zu wenig Mülleimer“, so eine ca. 35-jährige Mutter. Daneben werden Plätze, Spielplätze und Grünanlagen mit Aufenthaltsqualität vermisst. Auch fehlt es den Befragten nach an ausreichenden und guten Angeboten für Jugendliche.

Andere Bewohner empfinden die kulturelle Vielfalt in der Elberfelder Nordstadt, das Leben auf den Straßen und die zunehmende Präsenz von Künstlern als Bereicherung. Eine ca. 40-jährige Mutter gibt an „Die Nordstadt ist nicht so steril wie andere Stadtteile, man kommt schnell ins Gespräch.“ Die Atmosphäre sei „wie im Süden“ durch vor den Häusern stehende Stühle und Tische und meist kontaktfreudige, tolerante Nachbarn. In diesem „familiären“ Flair liegt somit der wesentliche Unterschied in der Wahrnehmung der Elberfelder Nordstadt zu der der anderen Untersuchungsgebiete. Mittlerweile gilt die Elberfelder Nordstadt und insbesondere der Ölberg deshalb bei jüngeren Wuppertalern als „hip“, neben Künstlern zieht es auch Studenten, Musiker und Mitglieder der „links-alternativen“ Szene hierher. Dabei profitiert der Ölberg sicherlich von der Nähe zum beliebten Luisenviertel mit dessen ausgeprägtem Nachtleben und Künstlerszene.

In der Wahrnehmung der Bevölkerung ist die Elberfelder Nordstadt somit auch zweigeteilt in den lebendigen Ölberg und den nördlich der Hochstraße gelegenen und etwas ruhigeren Teil. Im Gegensatz zum Ölberg, mit dem sich die Bewohner mittlerweile identifizieren, hat dieser nördliche Teil keinen gewachsenen Namen. Einzelne Bewohner schätzen dagegen in diesem nördlichen Teil die etwas breiteren, offeneren Straßen und etwas weniger dichte Bebauung.

Gemeinsam ist allen Teilen der Elberfelder Nordstadt die Zentrumsnähe, welche von allen Befragten als wesentlicher Standortvorteil angegeben wird. Auch der Bestand an Altbauten wird von den Bewohnern als positiv und charakterprägend für die Elberfelder Nordstadt angesehen. Im zeitlichen Vergleich wird von vielen Befragten eine Verbesserung der Situation in der Elberfelder Nordstadt wahrgenommen, v.a. durch die Sanierung vieler Altbauten.

Zusammenfassend ist die Identifikation der Bewohner mit der Elberfelder Nordstadt überwiegend hoch. Dies erklärt auch das im Vergleich zu anderen Stadtteilen hohe Engagement der Bevölkerung für ihren Stadtteil. Dieser bereits eingesetzte Imagewandel von einem sozialen Problemviertel zu

einem immer beliebteren Viertel bei bestimmten Bevölkerungsgruppen (insbesondere bei jungen Einwohnern und Künstlern) sollte gestärkt und für weitere Maßnahmen genutzt werden. Insbesondere das „südländische Flair“ bietet dabei Potenziale und Zielrichtung für eine weitere Entwicklung.

4.1.8 Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse

Die Elberfelder Nordstadt ist überwiegend durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Dies gilt insbesondere für die gründerzeitlichen Bereiche. Geschosswohnungen jüngeren Baualters (nach 1950) befinden sich dagegen teilweise in der Hand von Wohnungsbaugesellschaften. Diese haben ihre Bestände vor allem nördlich der Hochstraße (z.B. in der Wiesenstraße, Höchsten, Albrechtstraße, Ludwigstraße), aber vereinzelt auch südlich der Hochstraße (z.B. Grünewalder Berg, Wülfratherstraße, Charlottenstraße...). Die am häufigsten vertretene Wohnungsbaugesellschaft ist die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG.

Eine Interessengemeinschaft der Hauseigentümer und Geschäftsleute auf der Friedrichstraße nördlich der Karlstraße engagiert sich bereits in der Aufwertung des Straßenzuges und bietet einen Ansatzpunkt für weitere Maßnahmen, welche Eigentümerkooperationen voraussetzen.

Der hohe Ausländeranteil im Quartier spiegelt sich ebenfalls in der Eigentümerstruktur von Immobilien wieder: Insbesondere gründerzeitliche Gebäude und Wohnungen wurden in jüngerer Zeit von Bürgern mit Migrationshintergrund gekauft. Der Grad der Instandhaltung und die Sanierung erfolgen häufig nach kulturell bedingt anderen ästhetischen Vorstellungen als die deutscher Eigentümer.

Insgesamt wird das Hof- und Fassadensanierungsprogramm nach Expertenaussage gut angenommen in der Elberfelder Nordstadt. Dennoch gibt es zahlreiche Eigentümer, welche bisher noch keine Sanierungen an ihren Objekten vorgenommen haben. Ein für die Elberfelder Nordstadt und insbesondere den Ölberg typisches Investitionshemmnis ist die Enge der Straßen und dichte Bebauung. Damit einher geht ein Mangel an Parkplätzen, wenig Grünflächen und Einschränkungen des Straßenverkehrs und ÖPNVs (Zufahrt für LKWs verboten, Einsatz von kleinen Bussen). Insbesondere für Einzelhändler bedeutet dies ein Handicap, da die Belieferung aber auch der Einkauf mit dem Pkw schwierig sind. Investitionen in Einzelhandelsgeschäfte und durch Einzelhandel geprägte Immobilien unterbleiben deshalb vielfach. Daneben gelten auch die für die anderen Stadtumbau-West-Quartiere erläuterten Investitionshemmnisse. Dazu zählen z.B. die allgemeine wirtschaftliche Lage in Wuppertal, die Struktur der Flächen und Gebäude und der schwierige Zugang zu Krediten. Zum Teil halten sicherlich auch die nicht stattfindenden Investitionen der Nachbarn in die umliegenden Immobilien Eigentümer von eigenen Investitionen ab.

4.1.9 Aktuelle Maßnahmen und Planungen

Im Vergleich zu den anderen Stadtteilen gibt es in der Elberfelder Nordstadt derzeit kaum größere in der Realisierung oder Planung befindliche Projekte. Aufgrund der dichten Bebauung und nicht vorhandenen Brachflächen werden derzeit keine Neubaumaßnahmen oder größere neue Gewerbeprojekte durchgeführt.

Lediglich die Flächen der Rheinischen Strecke befinden sich in konkreter Planung. Auf dieser ehemaligen Bahnlinie soll ein Rad- und Wanderweg durch ganz Wuppertal entstehen. Vor diesem Hintergrund gewinnt auch der Mirker Bahnhof an Bedeutung. Dieser wurde bereits durch eine Privatperson als Investor teilweise saniert, die Sanierung konnte jedoch aufgrund von finanziellen Engpässen nicht abgeschlossen werden. Zurzeit wird ein neuer Investor gesucht. Bei Realisierung des Projektes „Rheinische Strecke“ bietet der Mirker Bahnhof Potenziale für eine gastronomische Nutzung und könnte die Funktion als Bindeglied in den Stadtteil hinein einnehmen.

Ein weiteres seit längerem sich in der öffentlichen Diskussion befindliches Objekt ist der Hochbunker an der Schusterstraße. Für ihn liegt allerdings auch noch kein endgültiger Beschluss für eine Umnutzung vor.

Aus dem Landschaftsplan Mitte, den Luftreinhalteplänen/Umweltzonenplanungen und der Lärminderungsplanung können sich positive Synergieeffekte ergeben, die bei der Umsetzung des Stadtumbau West-Programms berücksichtigt werden sollten. Die genannten Konzepte können die Lebenssituation in den Quartieren positiv beeinflussen.

4.1.10 Zwischenfazit und Perspektiven

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 hat ein Prozess der Gentrification (sukzessive Aufwertung) eingesetzt, welcher sich durch einen Zuzug von jungen Menschen, Studenten und Künstlern und zum Teil auch kaufkräftigeren Haushalten (insbesondere im westlichen Teil) äußert. Einerseits ist das Leben auf dem Ölberg durch das mediterran-alternative Flair „hip“, andererseits bietet es auch für anspruchsvollere Bewohner in Teilbereichen hohe Lebensqualität (gut sanierte Altbauten, Schulen mit einem guten Ruf, gute Verkehrsanbindung bei gleichzeitiger fußläufiger Nähe zur Innenstadt...). Dies führte dazu, dass bereits viele Gebäude saniert oder modernisiert wurden und ein langsamer Imagewandel im Quartier einsetzte. Es bleibt abzuwarten, ob sich dies auch in steigenden Mieten für Qualitätsobjekte umsetzt.

Wichtig in diesem Zusammenhang und ein deutlicher Unterschied zu den anderen untersuchten Stadtteilen ist der hohe Organisationsgrad und das Engagement der Bewohner für ihren Stadtteil. Dieser Kommunikationsprozess hat in den letzten Jahren einen wesentlichen Schub bekommen, so dass gemeinsame Projekte wie Stadtteilstefte, Märkte oder Ausstellungen in leer stehenden Ladenlokalen etc. durchgeführt werden konnten. In diesen bereits bestehenden Netzwerken liegen wesentliche Ansatzpunkte und Potenziale für zukünftige Maßnahmen im Quartier. Sie sollten deshalb weiterhin gestärkt werden.

In der Elberfelder Nordstadt konnten zwei höherwertige Wohnquartiere identifiziert werden: Dies ist zum einen der Bereich westliche Marienstraße, Schusterplatz und die daran angrenzenden Wohnlagen. Zum anderen ist dies der Bereich nördliche Neue Friedrichstraße, nördliche Neue Nordstraße, Froweinstraße, östliche Helmholzstraße und Mirkerstraße. Beide Bereiche sind durch sanierte, hochwertige gründerzeitliche Bausubstanz gekennzeichnet und können als Ausgangspunkt für weitere Maßnahmen und Aufwertungsprozesse in den umliegenden Straßenzügen dienen, da sie positiv ins Umfeld hineinwirken und bereits heute kaufkräftigere Haushalte anziehen. In diesen Bereichen ist auch die Wahrscheinlichkeit am größten, dass 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, welches auch in diesem Bereich nicht immer zufrieden stellend ist (z.B. unattraktive Grünanlagen oder Kinderspielplätze).

Nicht nur in diesen Bereichen sondern insgesamt in der Elberfelder Nordstadt gibt es zu wenig Grünflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder. Sofern vorhanden leiden sie häufig unter sehr starker Abnutzung und Verschmutzung aufgrund der hohen Beanspruchung durch viele Nutzer. Deshalb muss eine Handlungspriorität auch auf der Aufwertung vorhandener und Schaffung neuer Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Freien liegen. Dies ist insbesondere wichtig, um Familien im Stadtteil zu halten, die derzeit noch eine negative Wanderungsbilanz aufweisen. 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.

Das Ziel der Schaffung von Grünflächen steht in Konkurrenz zur alternativen Nutzung vorhandener Baulücken als Parkplätze. Diese sind in der Elberfelder Nordstadt ein Mangel, so dass die Verbesserung der Parkraumsituation ebenfalls notwendig ist. Dies käme nicht nur den Anwohnern, sondern auch den Einzelhändlern zugute.

Die größte Herausforderung für die Elberfelder Nordstadt stellt die soziale Integration und Förderung der Bildung für sozial schlechter gestellte Bewohner und Migranten dar. Dies ist die Voraussetzung

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

Die in Anhang 1 dargestellte Karte zur Elberfelder Nordstadt gibt einen Überblick über die Charakteristika und Qualitäten des Stadtteils sowie über die Lage der im Folgenden erläuterten Stadtumbau West-Projekte.

4.1.11 Stadtumbau-West-Projekte

Vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen und Probleme wurden in intensiver Abstimmung mit den Akteuren des Stadtteils Projekte und Maßnahmen entwickelt, welche im Rahmen von Stadtumbau West einen Beitrag zur Aufwertung der Elberfelder Nordstadt leisten können. Die Projekte wurden in den Stadtteilkonferenzen diskutiert und werden von den Bewohnern der Elberfelder Nordstadt getragen. Bei der Auswahl der Projekte wurde Wert darauf gelegt, dass die Projekte in einem räumlichen und inhaltlichen Kontext stehen und damit Synergieeffekte erzielen. In der Elberfelder Nordstadt gibt es sowohl im Nord-Osten als auch im Süd-Westen einen Cluster von Projekten.

Der Maßnahmenteil des integrierten Handlungskonzeptes für die Nordstadt wird im Folgenden dargestellt:

4.1.11.1 Neugestaltung Spielplatz Helmholzstraße

Ausgangssituation und Problemlage

Der Spielplatz Helmholzstraße befindet sich im Nord-Westen der Elberfelder Nordstadt zwischen Mirkerstraße, Neue Nordstraße und Helmholzstraße. Damit liegt er am Rande eines der zwei in Kapitel 4.1.5.2 als hochwertig identifizierten Bereiche der Elberfelder Nordstadt. Die Straßenzüge östlich des Helmholzplatzes sind durch attraktive und meist aufwendig sanierte gründerzeitliche Wohnhäuser in Blockrandbebauung gekennzeichnet. Aufgrund dieser im Vergleich zur übrigen Elberfelder Nordstadt hochwertigen Objekte bei gleichzeitig ruhiger Lage ist dieses Quartier auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen attraktiv. Die Kaufkraft und Sozialindikatoren sind hier höher als in anderen Bereichen der Elberfelder Nordstadt. Diese Aspekte führen zu positiven Ausstrahlungseffekten auf die umliegenden Lagen und begründen die Empfehlung in Kapitel 4.1.5.2, mögliche Maßnahmen in der Nähe dieses Quartiers zu konzentrieren, um dieses zu stärken und von hier aus Aufwertungsprozesse im nördlichen Bereich der Elberfelder Nordstadt zu initiieren. Gleichzeitig ist aber auch ein Manko dieses Quartiers das unscheinbare Wohnumfeld ohne Straßenbegrünung und mit wenigen und sehr kleinen Grün- und Spielflächen insbesondere für Kinder. Die einzigen in der Nähe vorhandenen Flächen sind die sehr kleine und aufgrund wenig attraktiver Gestaltung kaum genutzte Grünfläche im mittleren Bereich der Helmholzstraße, der drei Baublöcke entfernte kleine Spielplatz in den Hinterhöfen von Wiesenstraße und Neue Nordstraße sowie einen Baublock weiter und damit schon in beträchtlicher Entfernung die alte Feuerwache mit ihrem Indoor- und Outdoorspielplatz. Dieses einfache Wohnumfeld schränkt die Familienfreundlichkeit des Quartiers deutlich ein. Insbesondere für kaufkräftigere und damit anspruchsvollere Familien ist ein

attraktives Wohnumfeld mit ausreichenden Spielmöglichkeiten für Kinder eine Voraussetzung für den Verbleib im oder den Zuzug in einen Stadtteil. Hier zeigt sich ein besonderer Handlungsbedarf in einem ansonsten attraktiven Quartier.

Südlich und westlich des Spielplatzes Helmholzstraße grenzt ein einfacheres Quartier mit geringerer Wohn- und Wohnumfeldqualität an. Es ist geprägt durch häufig unsanierte gründerzeitliche Wohnhäuser in Blockrandbebauung sowie frei stehende größere Mehrfamilienhäuser aus unterschiedlichen Epochen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in unterschiedlich gutem Zustand. Auch hier gibt es mit Ausnahme eines vier Baublöcke nach Westen entfernten Spiel- und Bolzplatzes zwischen Bandstraße und Höchsten, eines ebenso weit nach Süden entfernten kleineren Spielplatzes an der Heinrichstraße, eines schmalen Wege- und Grünstreifens durch die Hinterhöfe südlich der Wiesenstraße sowie privater Grünflächen keine Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Freien.

Umso höhere Bedeutung kommt dem Spielplatz an der Helmholzstraße zu. Als größter Spielplatz im nördlichen Bereich der Elberfelder Nordstadt versorgt er ein über die umliegenden Straßen hinausreichendes Einzugsgebiet. Der Spielplatz besteht aus Aufenthaltsbereichen und Spielgeräten für unterschiedliche Altersklassen inklusive einem Bolzplatz. Das Angebot an unterschiedlichen Spielmöglichkeiten auf diesem Spielplatz ist als gut abwechslungsreich zu bewerten. Für Eltern bestehen Sitzmöglichkeiten an den Rändern, welche allerdings aufgrund des alten Baumbestandes sehr schattig und dunkel sind. Die Spielgeräte selbst befinden sich z.T. in einem schlechten Zustand: sie sind mit Graffiti besprüht und verkratzt, vereinzelt sind Teile abgebrochen oder die farbliche Lackierung abgenutzt. Größere Flächen verfügen über einen harten Untergrund und sind frei von Spielgeräten, hier ist die Nutzungsintensität gering. Insgesamt vermittelt der Spielplatz in seinem jetzigen Zustand einen für anspruchsvollere Eltern ggf. wenig ansprechenden Eindruck.

Für das Teilprojekt soll eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchgeführt werden, bei der eine gleichberechtigte Werbung und Ansprache für Mädchen und Jungen umgesetzt wird. Dabei wird eine Kooperation mit der Realschule Helmholzstraße stattfinden, deren markante gründerzeitliche Fassade den Spielplatz prägt.

Wie auch beim Hombücheler Platz (Schusterplatz) soll dieser Partizipationsprozess in die ‚Umsetzungsstrategie Gender Mainstreaming‘ eingebunden werden.

Abbildung 43: Spielplatz Helmholzstraße: beschädigte und bemalte Spielgeräte, dunkle Spielflächen, wenig attraktive Aufenthaltsflächen



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Eine Attraktivitätssteigerung des Spielplatzes in Form von neu gestalteten, helleren, gepflegten Aufenthalts- und Spielbereichen und erneuerten, ggf. zusätzlichen Spielgeräten führt zum einen zu einer unmittelbaren Aufwertung der angrenzenden Wohnlagen, da deren Ausblick und Wohnumfeld verbessert werden und damit eines der Probleme der Elberfelder Nordstadt reduziert wird.

Zum anderen führt eine solche Maßnahme zu einem besseren und attraktiveren Angebot an Spielmöglichkeiten im gesamten Norden der Elberfelder Nordstadt. Die Umgestaltung des Spielplatzes als Einzelmaßnahme wird zwar realistischweise keine Familie von einem Umzug abhalten, als Teil eines Gesamtkonzeptes, welches die Familienfreundlichkeit in diesem Bereich erhöht, ist die Maßnahme jedoch wichtig und kann die nördliche Elberfelder Nordstadt als Wohnstandort für Familien stärken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines zwar rückläufigen aber immer noch überdurchschnittlich hohen Anteils an Familien mit Kindern

(Elberfelder Nordstadt: 10,0% Kinder unter 10 Jahren gegenüber 8,9% in der Gesamtstadt) wichtig, welche derzeit ein nur unzureichendes Lebensumfeld vorfinden.

Gleichzeitig dient ein attraktiver Spielplatz auch als Kommunikationsort im Quartier für Eltern, aber auch ältere Menschen, welche ansonsten kaum alternative Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte in diesem Bereich der Elberfelder Nordstadt vorfinden. Über die reine Begleitung von Kleinkindern hinaus werden Erwachsene diesen Platz aber nur bei ausreichender Aufenthaltsqualität zum Entspannen, Erleben und zum sozialen Austausch nutzen.

Ein weiterer positiver Effekt eines neu gestalteten Spielplatzes und damit verbesserten Wohnumfeldes ist die mögliche Initiierung einer Aufbruchstimmung im Quartier und darüber Erhöhung der Bereitschaft privater Eigentümer zur Investition in ihre Immobilie. Denn in einem attraktiven Wohnumfeld sinkt ihr Risiko, keine Mieter zu finden, und Mieter sind eher bereit, eine angemessene Miete zu zahlen.

Insgesamt kann eine Neugestaltung des Spielplatzes Helmholzstraße somit positive externe Effekte im Quartier verursachen und zu einer Stabilisierung des Stadtteils beitragen. Die Lage am Rand eines vergleichsweise attraktiven Bereiches und die räumliche Nähe zu weiteren Stadtumbau-West-Projekten und zum Projekt „Rheinische Strecke“ (Bahnhofsbereich Mirke) tragen dazu bei, dass diese Effekte leichter zum Tragen kommen können.

4.1.11.2 Freifläche Froweinstraße/Uellendahlerstraße (Ada/Mare e.V.)

Ausgangssituation und Problemlage

Gegenstand dieser Maßnahme ist eine ca. 1.600qm große Fläche zwischen Uellendahlerstraße und Froweinstraße im Nord-Osten der Elberfelder Nordstadt. Bei der Uellendahlerstraße handelt es sich um eine viel befahrene Straße, welche die Elberfelder Innenstadt mit dem Autobahnanschluss zur A46 verbindet und somit ein „Eingangstor“ zur Stadt darstellt. Gleichwohl ist die städtebauliche Qualität einfach: ein Großteil der Gebäude befindet sich in einem unsanierten Zustand, die Baustile, Objektqualitäten und Nutzungen weisen insbesondere im mittleren und südlichen Bereich der Uellendahlerstraße größere Differenzen auf. Im unmittelbaren Umfeld der Freifläche handelt es sich überwiegend um gründerzeitliche Wohnhäuser in dichter Blockrandbebauung und mit Umstrukturierungsbedarf. Das hohe Verkehrsaufkommen führt zu einer starken Lärmbelastung und wirkt zusammen mit dem topographischen Anstieg des Geländes nach Osten (Ostersbaum) wie eine Barriere. In der Folge sind die weiter östlich gelegenen Quartiere mit ihren Spiel- und Freiflächen insbesondere für Kinder schwer zu erreichen.

Auf der Rückseite an der Froweinstraße grenzt die Freifläche an ein sowohl von der Baustruktur als auch dem Erhaltungszustand attraktives Quartier. Aufwendig gestaltete und sanierte gründerzeitliche Fassaden prägen hier das Straßenbild. Die Bewohner heben sich durch eine höhere Kaufkraft und bessere Sozialindikatoren von der übrigen Elberfelder Nordstadt ab. Dementsprechend wurde in Kapitel 4.1.5.2 empfohlen, dieses Quartier als Ausgangspunkt für Aufwertungsmaßnahmen im Quartier zu nutzen, da von hieraus Ausstrahlungseffekte in die umliegenden Quartiere ausgehen und Aufwertungsmaßnahmen am erfolgversprechendsten sind. Ein Nachteil dieses Quartiers – ebenso wie der übrigen Elberfelder Nordstadt – ist jedoch eine einfache Wohnumfeldqualität, welche durch einen Mangel an Straßenbegrünung und an Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen gekennzeichnet ist. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich rund 100 Meter südlich an der Alten Feuerwache und zeichnet sich durch einen gepflegten Zustand aus. Anders sieht es allerdings bei den übrigen Spielplätzen aus: Der Spielplatz Helmholzstraße wird in seiner Aufenthaltsqualität durch z.T. beschädigte und bemalte Spielgeräte und sehr schattige und dunkle Sitzbereiche beeinträchtigt. Der Spielplatz in den Hinterhöfen von der Neuen Nordstraße und Wiesenstraße ist deutlich kleiner, die Grünfläche an der Helmholzstraße ebenfalls klein und aufgrund wenig attraktiver Gestaltung kaum genutzt. Weitere Grünflächen oder Spielplätze sind im Nord-Osten der Elberfelder Nordstadt nicht vorhanden.

Die Freifläche selbst ist derzeit eine verwahrloste Brachfläche und wird zum Teil als Stellplatzfläche zwischengenutzt. Das Gelände umfasst eine Ruine eines ehemaligen Fabrikgebäudes, welches bis vor einigen Jahren als Gastronomie genutzt wurde, heute aber leer steht. Weiterhin gibt es verfallene eingeschossige Schuppen und eine massive Betonplatte. Der Zugang ist derzeit nur von der Uellendahlerstraße aus möglich, da sich auf der Rückseite zur Froweinstraße eine Mauer, eine Böschung und eine Stützmauer befinden. Insgesamt prägt diese Freifläche mit seinen Ruinen und ungepflegtem Zustand das Wohnumfeld der umliegenden Wohnhäuser negativ und vermittelt auch Besuchern, die von der Autobahn in die Stadt hineinkommen, einen schlechten Eindruck.

Abbildung 44: Freifläche Froweinstraße (Vorder- und Rückseite) und Café Ada





Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Es ist vorgesehen, auf der vorhandenen Freifläche eine neue Bewegungs-, Spiel- und Sportfläche anzulegen. Dazu sollen zunächst die vorhandenen Ruinen und Schuppen beseitigt und Altlasten saniert werden. Anschließend werden Spielflächen eingerichtet und Spielgeräte aufgestellt. Gleichzeitig soll auch ein Zugang zur Froweinstraße geschaffen werden. Weiterhin soll als private Maßnahme ergänzend zum Städtebauförderungsprojekt das Gebäude von Ada/Mare e.V. aufgewertet und nach hinten hin zur Freifläche zugänglich gemacht werden, so dass Außengastronomie und Außenveranstaltungen ermöglicht werden. Da das Café mit seinen Veranstaltungen ein Einzugsgebiet über ganz Wuppertal hat, kann eine Verbesserung des Angebotes in Form größerer und attraktiverer Veranstaltungsflächen und Außengastronomie ggf. zusätzliche Besucher anziehen, wovon in der Nähe liegende gastronomische Betriebe und Einzelhändler zusätzlich profitieren können. Aufgrund des stadtweiten Einzugsgebietes ist eine Unterstützung des Vereins durch die Ermöglichung von zusätzlichen kulturellen Angeboten auch in den Außenbereichen nicht nur für den Veranstalter und für die Nordstadt wichtig, sondern liegt auch im gesamtstädtischen Interesse.

Eine solche Öffnung und Nutzung der Freifläche führt zu einer Integration in den Stadtteil und ergänzt das vorhandene geringe Angebot an Spielmöglichkeiten in der nord-östlichen Elberfelder Nordstadt. Insbesondere zum Erhalt und Stärkung dieses attraktiven Quartiers als innerstädtischer Wohnstandort für Familien ist die Schaffung weiterer und Qualitätssteigerung vorhandener Spielmöglichkeiten für Kinder notwendig. Denn für viele Familien ist ein Mangel an attraktiven Grün- und Spielflächen ein Ausschlusskriterium bei der Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandort; die sonstigen Vorteile wie Nähe zur Innenstadt, gute Verkehrsanbindung oder attraktiver Gebäudebestand können bei den meisten Familien diesen Mangel nicht aufheben. Ohne ausreichende Grün- und Spielflächen ist ein so dicht besiedeltes innerstädtisches Quartier insbesondere für kaufkräftigere und damit anspruchsvollere Haushalte nicht konkurrenzfähig gegenüber randstädtischen Lagen. Die Realisierung mehrerer entsprechender Einzelmaßnahmen im Rahmen eines integrierten Gesamtkonzeptes kann jedoch zu

einer Erhöhung der Familienfreundlichkeit im Quartier beitragen und darüber ggf. Familien von einem Wegzug abhalten oder neue Familien anziehen. Zusammen mit der Neugestaltung des Spielplatzes Helmholzstraße und der Schulhoföffnung und –neugestaltung der nahe gelegenen Realschule werden von der Bevölkerung wahrnehmbare Zeichen hin zu einem verbesserten Angebot an Spielmöglichkeiten im Quartier gegeben. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines zwar rückläufigen aber immer noch überdurchschnittlich hohen Anteils an Familien mit Kindern (Elberfelder Nordstadt: 10,0% Kinder unter 10 Jahren gegenüber 8,9% in der Gesamtstadt) wichtig, welche derzeit ein nur unzureichendes Lebensumfeld vorfinden.

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den anderen Projekten stellt die Umgestaltung der Freifläche Froweinstraße und damit der Wegfall eines städtebaulichen Missstands einen Impuls in den Stadtteil hinein dar und kann darüber auch eine Aufbruchstimmung bei Mietern und Eigentümern initiieren. Diese können vor dem Hintergrund eines attraktiveren Wohnumfeldes ggf. eher Investitionen in den eigenen Gebäudebestand oder Modernisierungsmaßnahmen von Wohnungen vornehmen, da sich dadurch eher ein angestrebtes Mietniveau durchsetzen lässt und das Risiko von Leerstand und häufigen Mieterwechseln etwas sinkt. Dazu ist die Lage am Rand eines attraktiven Wohnquartiers besonders vorteilhaft.

Gleichzeitig erhöht eine neu gestaltete und aufgewertete Fläche auch die städtebauliche Qualität der Uellendahlerstraße als Eingangstor von der Autobahn zur Elberfelder City und anderen Stadtteilen.

Zusammenfassend kann somit nicht nur ein punktueller städtebaulicher Mangel behoben werden, sondern es können auch externe Effekte in Form einer Erhöhung der Familienfreundlichkeit und Wohnumfeldqualität im Quartier erzielt werden, welche sich wiederum – zusammen mit mehreren zeitgleichen Projekten im Rahmen eines integrierten Ansatzes – positiv auf das Investitionsklima im Quartier auswirken können. Der bereits heute vergleichsweise attraktive Bereich wird weiter gestärkt – eine Voraussetzung für dessen weitere Ausdehnung und damit eine Aufwertung auch anderer Teile der Elberfelder Nordstadt.

4.1.11.3 Schulhofgestaltung Neue-Friedrichstraße

Ausgangssituation und Problemlage

Die Realschule befindet sich an der Neuen Friedrichstraße Ecke Markomannenstraße im Nord-Osten der Elberfelder Nordstadt. Sie liegt in einem Quartier mittlerer bis einfacher Qualität. Das vergleichsweise hochwertige Quartier im nördlichen Bereich der Neuen Friedrichstraße ist jedoch nur unweit entfernt. Dieses ist aufgrund aufwendig sanierter gründerzeitlicher Wohnhäuser und einem dementsprechenden Flair auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen interessant. In diesem nord-östlichen Bereich liegt sowohl die Kaufkraft als auch die Sozialindikatoren höher als in

der übrigen Elberfelder Nordstadt. Aus diesen Gründen wurde in Kapitel 4.1.5.2 empfohlen, mögliche Maßnahmen in der Nähe dieses Quartiers zu konzentrieren, um dieses zu stärken und von hier aus Aufwertungsprozesse im nördlichen Bereich der Elberfelder Nordstadt zu initiieren. Allerdings ist auch dieser vergleichsweise attraktive Bereich ähnlich wie die übrige Elberfelder Nordstadt durch ein einfaches Wohnumfeld mit unzureichenden Spiel-, Grün- und Aufenthaltsflächen gekennzeichnet. Dadurch wird die Familienfreundlichkeit des Quartiers deutlich eingeschränkt. Gleichzeitig liegt die Schule auf der Verbindungsachse zur nur rund 50 Meter nach Süden entfernten Kreuzkirche mit ihrem städtebaulich ebenfalls attraktiven historischen Umfeld.

Das unmittelbare Umfeld der Realschule ist jedoch von geringerer städtebaulicher Qualität. Einfache und z.T. unsanierte gründerzeitliche Objekte werden ergänzt durch Geschosswohnungen der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts in unterschiedlich gutem Zustand. Insgesamt ist die Bebauungsdichte in diesem Quartier sehr hoch: neben weitgehend geschlossener Blockrandbebauung sind auch die Hinterhöfe häufig bebaut; eine Entkernung hat erst auf wenigen Grundstücken stattgefunden. Auch in diesem Quartier ist das Wohnumfeld einfach und durch einen Mangel an Grün- und Freiflächen gekennzeichnet. Unmittelbar neben der Realschule gibt es zwar mit der Alten Feuerwache ein attraktives Spiel- und Freizeitangebot für Kinder (u.a. gepflegter Indoor- und Outdoorspielplatz), jedoch sind die weiteren Spielmöglichkeiten im Quartier begrenzt. Im Hinterhof des angrenzenden Baublocks zwischen Neuer Nordstraße und Neuer Friedrichstraße gibt es einen kleinen Spielplatz, drei Baublöcke entfernt an der Heinrichstraße einen weiteren kleinen Spielplatz und noch etwas weiter entfernt am Friedrichsplatz einen weiteren größeren Spielplatz mit ergänzenden Freiflächen. Der vier Baublöcke entfernte größere Spiel- und Bolzplatz an der Helmholzstraße wird zukünftig ebenfalls umgestaltet. Zusammen mit dem deutlich entfernten Spielplatz an der Bandstraße im Westen versorgen diese wenigen Spielplätze die gesamte Bevölkerung nördlich der Hochstraße/Karlstraße. Für ältere Kinder und Jugendliche gibt es noch weniger Freizeitangebote im nördlichen Teil der Elberfelder Nordstadt, so dass sich hier ein Handlungsbedarf abzeichnet.

Die Realschule selbst befindet sich in einem historischen Gebäude und verfügt derzeit nur über einen einfachen Schulhof mit drei Tischtennisplatten. Weitere Spiel- und Sportmöglichkeiten sind auf dem Schulhof nicht gegeben. Sitzbänke sind nur wenige vorhanden. Daneben befinden sich fünf ältere Bäume, ein unansehnliches Fahrradunterstelldach aus Wellblech und verschiedene Pflanzenkübel und Sträucher auf dem Schulhof. Der Boden ist z.T. uneben und an verschiedenen Stellen ausgebessert. Die Schulhofmauer zur Neuen Friedrichstraße ist brüchig und der darauf befindliche Holzzaun von Schimmel befallen. Der überdachte Bereich des Schulhofes ist vergleichsweise klein. Im jetzigen Zustand lädt der Schulhof nicht zum Verweilen und Spielen in der Freizeit ein, es ist nachmittags eine weitgehend ungenutzte Fläche.

Abbildung 45: Schulhof Realschule Neue Friedrichstraße



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Eine Neugestaltung und Öffnung des Schulhofes mit zusätzlichen Spielgeräten kann wesentlich zur Verbesserung des Spiel- und Freizeitangebotes im Stadtteil beitragen. Damit wird ein spezifischer Mangel der Elberfelder Nordstadt (wie auch der gesamten Tallage) reduziert. Da die Schulhoffläche derzeit nachmittags nur wenig genutzt wird aufgrund eines mangelnden Angebotes kann es durch eine Neugestaltung sowohl zu einer quantitativen als auch qualitativen Ergänzung der existierenden Spiel- und Freizeitangebote im Quartier kommen.

Jede zusätzliche Spielmöglichkeit für Kinder erhöht zudem die Familienfreundlichkeit im Quartier. Insbesondere kaufkräftigere Familien legen Wert auf ein attraktives Wohnumfeld mit einem vielfältigen und attraktiven Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für ihre Kinder. Ist dies nicht gegeben, haben sie die Möglichkeit, sich einen alternativen kinderfreundlicheren Wohnstandort zu wählen. Zurück bleiben Haushalte mit einem geringeren Einkommen und dementsprechend geringeren Wahlmöglichkeiten für ihren Wohnstandort. Da in der Elberfelder Nordstadt kaum Grün- und

Freiflächen vorhanden sind und auch die Zahl der Spiel- und Bolzplätze gering ist, ist es deshalb besonders wichtig, alle alternativen Möglichkeiten für weitere Flächen zu erschließen. Einfacher und kostengünstiger als die Schaffung von Freiflächen über Gebäuderückbau oder Hinterhofentkernung ist der Ausbau und die Umgestaltung von Schulhöfen.

Zudem würde ein aufgewerteter und intensiver genutzter Schulhof in dieser Lage das Spiel- und Freizeitangebot der Alten Feuerwache sowie die nördlich gelegene Sporthalle ideal ergänzen. Sowohl diese Konzentration des gesamten Baublocks auf Freizeitangebote für Kinder als auch das durch eine Aufwertung erreichte baulich attraktive (wenn auch nicht homogene) Ensemble im gesamten Baublock kann einen Impuls im gesamten Quartier setzen. Zusammen mit der Neugestaltung des Spielplatzes an der Helmholzstraße und der als Spiel-, Sport- und Bewegungsfläche angedachten Freifläche Froweinstraße werden für die Bevölkerung wahrnehmbare Qualitätsverbesserungen im Quartier erreicht. Die Summe dieser Maßnahmen wird Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Quartiere haben, da auch Kinder der Nachbarquartiere entsprechende Spielmöglichkeiten nutzen werden.

4.1.11.4 Bildungs- und Schulungszentrum der Föderation Türkischer Elternvereine in NRW

Ausgangssituation und Problemlage

Das Projekt befindet sich in der Markomannenstraße 9-11 in der Nähe der Hauptverkehrsstraße Gathe im nördlichen Teil der Elberfelder Nordstadt. Es liegt gleichzeitig gegenüber dem ebenfalls im Rahmen von Stadtumbau-West beplanten Schulhof der historischen Realschule Neue Friedrichstraße und des baulich sanierten Begegnungszentrums Alte Feuerwache.

Das umliegende Quartier ist von mittlerer bis einfacher Qualität. Insbesondere in der Markomannenstraße sind viele ältere (meist gründerzeitliche) Gebäude in einem schlechten Zustand, auch Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre sind z.T. unsaniert. Das nur drei Häuser entfernte Autonome Zentrum vermittelt ebenfalls einen ungepflegten, wenn auch kreativen Eindruck.

Deutlich attraktiver ist das Umfeld der in der Neuen Friedrichstraße und damit „um die Ecke“ gelegenen Kreuzkirche mit ihren sanierten und aufwendiger gestalteten Wohnhäusern der Jahrhundertwende. Auch das vergleichsweise attraktive Quartier im Nord-Osten der Elberfelder Nordstadt (nördliche Friedrichstraße) ist nur knapp 200 Meter entfernt. Aufgrund seiner meist aufwendig sanierten gründerzeitlichen Wohnhäuser in ruhiger Lage ist dieses Quartier auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen attraktiv. Diese Gründe und die dadurch

verursachten Ausstrahlungseffekte führten in Kapitel 4.1.5.2 zu der Empfehlung, zukünftige Aufwertungsmaßnahmen in der Nähe dieses Quartiers anzusiedeln.

Abgesehen von diesem etwas hochwertigeren Quartier setzt sich die Bevölkerung im Umfeld des geplanten Bildungs- und Schulungszentrums in der Markomannenstraße überwiegend aus sozial schwachen Haushalten zusammen. Wie Kapitel 4.1.3 zeigt, leben in der Elberfelder Nordstadt überdurchschnittlich viele Migranten und Empfänger von Sozialleistungen. Von den Einwohnern ohne deutsche Staatsangehörigkeit, welche rund 28% der Bevölkerung der Elberfelder Nordstadt stellen, sind knapp die Hälfte türkischer Herkunft. In der Grundschule Markomannenstraße zeigt sich dies noch deutlicher als in anderen Schulen der Elberfelder Nordstadt; hier bilden Schüler mit Migrationshintergrund die Mehrheit. Viele Kinder sprechen zu Schulbeginn kein oder nur unzureichend Deutsch. Auch die Eltern verfügen häufig nur über geringe Deutschkenntnisse und sind in Erziehungsfragen z.T. überfordert. Deutsche haben häufig Vorurteile gegenüber den ausländischen Mitbürgern. Insofern spielt das Thema Integration in der Elberfelder Nordstadt und insbesondere in diesem Quartier eine wichtige Rolle.

Abbildung 46: Markomannenstraße 9-11



Das Gebäude des neuen Bildungs- und Schulungszentrums der Föderation türkischer Elternvereine in NRW e.V. und des Vereins Anadolu e.V. befindet sich derzeit in einem unsanierten Zustand. Es handelt sich um ein einfaches aber typisches gründerzeitliches viergeschossiges Wohnhaus mit einem zwei- bis dreigeschossigen Werkstattgebäude im Hinterhof. Garagen befinden sich im Innenhof. Zum Teil ist der Hof noch mit Natursteinpflaster der Erbauungszeit belegt.

Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Es ist angedacht, das Erdgeschoss des Vorderhauses umzubauen und als Geschäftsstelle des Bildungs- und Schulungszentrums zu nutzen. Darüber hinaus soll auch das Hinterhaus umgebaut und für

Schulungsräume umgenutzt werden. Im Innenhof sollen die Garagenanlagen abgerissen und ein attraktiver Eingangsbereich für das neue Zentrum geschaffen werden.

Eine solche bauliche Aufwertung kann zum einen einen Beitrag zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der in diesem Teilbereich einfachen Markomannenstraße sowie zum Erhalt der gründerzeitlichen Baustrukturen und damit zur Stabilisierung des Quartiers leisten. Es besteht zwar kein Denkmalschutz, jedoch ist das Gebäude aufgrund seines historischen Baustils stadtbildprägend.

Zum anderen kommt dem Projekt aber vor dem Hintergrund eines hohen Ausländeranteils im Quartier und in der Gesamtstadt eine wesentlich größere Bedeutung zu. Die Föderation Türkischer Elternvereine in NRW e.V., in der 42 Vereine organisiert sind, plant hier ein Bildungszentrum mit NRW-weitem Einzugsgebiet einzurichten. Die Mitglieder des Vereins sollen hier zu Experten und Multiplikatoren in Erziehungs- und Bildungsfragen ausgebildet werden und die Elternarbeit mit Migrationshintergrund vernetzt werden. Davon profitieren auch Vereine in anderen Wuppertaler Stadtteilen. Der örtliche Migrantenverein Anadolu e.V. ist bereits heute hier ansässig und würde durch eine entsprechende Ansiedlung des Bildungszentrums wesentlich gestärkt werden. Die langfristige Präsenz des Vereins Anadolu e.V. zusammen mit dem daraus hervorgegangenen „Türkischen Schüler-Eltern-Förderverein e.V.“ im Quartier fördert die Integration von Kindern und deren Eltern mit Migrationshintergrund. Dies wird einerseits erreicht über Hausaufgabenbetreuung und Nachhilfe für Schüler und eine enge Kooperation mit den örtlichen Schulen. Andererseits bietet der Verein auch für Eltern Aufklärungsarbeit in Sachen Erziehung, Bildung, deutsches Schul- und Ausbildungswesen und über den Umgang mit deutschen Instituten und öffentlichen Einrichtungen. Darüber hinaus kann über gemeinsame sportliche, kulturelle oder bildungsfördernde Veranstaltungen ein Zusammenwachsen der verschiedenen Nationalitäten im Stadtteil und darüber hinaus erreicht werden, da das Einzugsgebiet des Vereins über das Quartier hinausreicht. Für den Berufseinstieg und zur beruflichen Weiterbildung bietet der Verein zudem Computerkurse, Bewerbungstrainings, Betriebsexkursionen und Praktika an. Dadurch finden speziell Bürger mit Migrationshintergrund einen leichteren (Wieder-) Einstieg in die deutsche Berufswelt, so dass auch über diesen Weg die Integration ermöglicht wird. Über diese verschiedenen Bildungs- und Freizeit-Angebote, welche Bürgern mit Migrationshintergrund die deutsche Gesellschaft näher bringen, zielen die beiden Vereine auf eine verstärkte Anteilnahme am kulturellen, sozialen, beruflichen und politischen Leben in der Bundesrepublik Deutschland. Dies ist insbesondere in einem so multikulturellen Stadtteil wie der Elberfelder Nordstadt und einer durch Migration geprägten Stadt wie Wuppertal von grundlegender Bedeutung.

Weiterhin ergänzen die vom Verein Anadolu e.V. angebotenen Tanzgruppen, Folkloregruppen, Chöre und Instrumentenunterricht sinnvoll das begrenzte Freizeitangebot in der Elberfelder Nordstadt für Kinder und Jugendliche.

Förderlich ist zudem die unmittelbare Nachbarschaft und intensive Zusammenarbeit mit der Alten Feuerwache, welche ebenfalls Nachhilfe, Deutschkurse und Freizeitangebote anbietet und aktiv über Multiplikatoren und andere Ansätze die Integration von Migranten fördert. Da das Bildungs- und Schulungszentrum zudem noch im Netzwerk „Multikulturelle Nordstadt“ aktiv ist, kann über die Summe dieser vielen Ansätze das Zusammenleben und gegenseitige Verständnis der verschiedenen Nationalitäten in der Elberfelder Nordstadt verbessert werden. Auch die räumliche Nähe zur Moschee auf der Gathe, zu der kein organisatorischer Zusammenhang besteht, ist ein wesentlicher Standortvorteil, da dadurch ein großes Potenzial an islamischen Bürgern angesprochen werden kann. In direkter Nachbarschaft ebenfalls auf der Gathe befindet sich ein interkulturelles Zentrum, in dem mehrere Vereine angesiedelt sind.

Eine weitere positive Auswirkung des Bildungszentrums kann der Zufluss zusätzlicher Kaufkraft in den Stadtteil sein, da die Föderation türkischer Elternvereine in NRW e.V. ein landesweites Einzugsgebiet hat und Besucher der Vereinsangebote teilweise auch Angebote im Stadtteil nutzen werden (z.B. türkischen Einzelhandel und Gastronomie).

Die Errichtung des Bildungszentrums und die Bindung der Vereine an die Elberfelder Nordstadt über bauliche Verbesserungen, welche teilweise mit ehrenamtlichem Engagement der Vereinsmitglieder erfolgen, ist deshalb grundsätzlich positiv zu bewerten.

4.1.11.5 Neubau Spielplatz Wirkerstraße

Ausgangssituation und Problemlage

Die vorgesehene Fläche befindet sich im nord-westlichen Teil des Ölbergs an der Wirkerstraße, Nähe Wülfrather Straße. Hierbei handelt es sich um ein Quartier von einfacher bis mittlerer Qualität (vgl. Kapitel 4.1.5.1). Das direkte Umfeld ist durch einfache überwiegend gründerzeitliche Wohnhäuser in Blockrandbebauung mit einzelnen Nachkriegsmehrfamilienhäusern und geschieferten Mehrfamilienhäusern geprägt. Auch das Wohnumfeld ist wenig attraktiv; insbesondere Grün- und Aufenthaltsflächen fehlen in diesem Quartier völlig. Lediglich der Otto-Böhne-Platz am unteren Ende der Wirkerstraße bietet Sitzmöglichkeiten im Freien, allerdings halten sich hier häufig Menschen mit viel Tagesfreizeit auf, was viele Bürger von einer Nutzung abschreckt. Der einzige Spielplatz in diesem nord-westlichen Teil des Ölbergs befindet sich 2 Baublöcke weiter und bietet außergewöhnliche, gepflegte Spielgeräte an. Allerdings wird der Bedarf mit diesem einen Spielplatz bei weitem nicht gedeckt. Wie die Analyse in Kapitel 4.1.2.2 gezeigt hat, leben in der Elberfelder Nordstadt überdurchschnittlich viele Kinder unter 10 Jahren. Gerade in diesem dicht bebauten

Quartier, in dem Parkanlagen völlig fehlen und Hinterhöfe i.d.R. unzugänglich sind, ist ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten deshalb wichtig.

Gleichzeitig befindet sich die vorgesehene Fläche am Rand eines der beiden attraktiven Quartiere der Elberfelder Nordstadt: dem westlichen Teil des Ölbergs. Dieses Quartier ist aufgrund seiner aufwendig sanierten historischen Bausubstanz, dem z.T. aufgrund von Straßenbegrünung attraktiven Wohnumfeld und dem weit über den Stadtteil hinaus bekannten und geschätzten Sankt-Anna-Gymnasium auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen ein akzeptierter Wohnstandort. Deshalb wurde in Kapitel 4.1.5.1 empfohlen, dieses Quartier weiter zu stärken und mit seinen Ausstrahlungseffekten als Ausgangspunkt für Aufwertungsprozesse im Quartier zu nutzen. Zukünftige Aufwertungsmaßnahmen haben deshalb in oder am Rande dieses vergleichsweise hochwertigen Quartiers die höchsten Chancen, tatsächlich zu einer wahrnehmbaren Qualitätsverbesserung im Stadtteil zu führen.

Derzeit befinden sich auf der für den Spielplatz vorgesehenen Fläche wenig ansehnliche Schuppen, Gebüsch und eine Hoffläche. Die private Fläche ist aktuell nicht öffentlich zugänglich und von geringer Nutzungsintensität. Das Wohnumfeld der umliegenden Wohnhäuser wird durch diese improvisierten Schuppen wesentlich gemindert.

Abbildung 47: Vorgesehene Freifläche und Umfeld Wirkerstraße





Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Ein zusätzlicher und attraktiver Spielplatz im Nord-Westen des Ölbergs kann zu einer wesentlichen Steigerung der Wohnumfeldqualität beitragen.

Zum einen wird dadurch die wenig ansehnliche Freifläche auf der Wirkerstraße mit ihren Schuppen und damit auch ein städtebaulicher Makel beseitigt. Sowohl die direkte Aussicht der umliegenden Wohnhäuser wird somit unmittelbar verbessert als auch die angrenzenden Wohnlagen nicht mehr durch diese Fläche abgewertet.

Zum anderen kann die Neugestaltung und Öffnung dieser Freifläche in Form eines zusätzlichen Spielplatzes den oben dargestellten Mangel an Spielflächen im Nord-Westen der Elberfelder Nordstadt reduzieren und damit eines der wesentlichen Probleme dieses dicht bebauten Stadtteils angehen. Dies kann die Familienfreundlichkeit in einem Stadtteil, welche bisher einen Abwanderungsüberschuss bei jungen Familien aufweist, sichtlich erhöhen und damit zusammen mit anderen Maßnahmen ggf. zu einer Reduzierung der Fortzüge von Familien beitragen. Trotz dieses Abwanderungsüberschusses ist der Anteil an Familien mit Kindern in der Elberfelder Nordstadt immer noch überdurchschnittlich hoch (10,0% Kinder unter 10 Jahren gegenüber 8,9% in der Gesamtstadt), jedoch finden sie bisher kein adäquates Wohnumfeld vor. Dies ist einer der Gründe für den Wegzug kaufkräftigerer Familien und den Verbleib sozial schwacher Familien ohne größere Wahlmöglichkeiten für ihren Wohnstandort. Ein zusätzlicher attraktiver Spielplatz kann zusammen mit anderen die Kinderfreundlichkeit im Quartier steigernden Maßnahmen dazu beitragen, Familien an die Elberfelder Nordstadt zu binden.

Zudem ist ein Spielplatz mit Aufenthaltsqualität auch ein Kommunikationsort für Eltern und z.T. auch ältere Menschen. Dies ist insbesondere in einem so multinationalen Quartier wie der Elberfelder

Nordstadt von Bedeutung, da auf Spielplätzen über den Kontakt der Kinder auch Erwachsene ins Gespräch kommen und dadurch Integration leichter wird.

Ein weiterer positiver Effekt eines zusätzlichen Spielplatzes und damit verbesserten Wohnumfeldes ist die mögliche Initiierung einer Aufbruchstimmung im Quartier und darüber Erhöhung der Bereitschaft privater Eigentümer zur Investition in ihre Immobilie. Denn in einem attraktiven Wohnumfeld sinkt ihr Risiko, keine Mieter zu finden, und Mieter sind eher bereit, eine angemessene Miete zu zahlen.

Insgesamt trägt dieser Spielplatz somit dazu bei, einen Missstand im Quartier zu beheben und positive externe Effekte zur baulichen und sozialen Entwicklung im Quartier zu erzeugen. Da zudem der Standort des neuen Spielplatzes am Rande eines vergleichsweise guten Bereiches und in der Nähe zu weiteren Stadtumbau-West-Projekten liegt, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, tatsächlich wahrnehmbare Veränderungen im Quartier und damit eine Aufwärtsbewegung zu erzeugen.

4.1.11.6 Mehrgenerationenplatz Schusterplatz

Ausgangssituation und Problemlage

Der Schusterplatz – ehemals Hombücheler Platz – ist der zentrale Platz des Ölbergs und damit des südlichen Teils der Elberfelder Nordstadt. Er befindet sich im mittleren Bereich der Marienstraße und wird durch diese sowie die Charlottenstraße, Schneiderstraße und Schusterstraße begrenzt. Auf der Nordseite liegt ein kleines Nahversorgungszentrum (mittlere Marienstraße/Otto-Böhne-Platz) mit einfachen Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Betrieben, so dass hier tagüber und abends Leben auf der Straße herrscht. Auf der Südseite gibt es ein großes Stift und Seniorenzentrum, welches sehr engagiert in der Stadtteilarbeit ist und über kulturelle und musikalische Veranstaltungen teilweise Gäste aus ganz Wuppertal anzieht. Ferner liegen eine Grundschule und eine Sonderschule unmittelbar am Platz. Sanierte gründerzeitliche Wohnhäuser ergänzen die unmittelbar an den Platz angrenzenden Nutzungen.

Der Schusterplatz befindet sich ferner am östlichen Rand einer der beiden in Kapitel 4.1.5.1 dargestellten hochwertigen Quartiere der Elberfelder Nordstadt. Die westliche Marienstraße, Charlottenstraße, Dorotheenstraße und Hedwigstraße sind durch aufwendig sanierte, attraktive Wohnhäuser der Jahrhundertwende geprägt. Auch das Wohnumfeld wirkt in Teilen aufgrund von Straßenbegrünung ansprechend. Das an der Dorotheenstraße gelegene St.-Anna-Gymnasium verfügt über einen sehr guten Ruf und ein stadtweites Einzugsgebiet. Aus diesen Gründen ist das Quartier westlich des Schusterplatzes auch für kaufkräftigere Haushalte ein beliebter Wohnstandort und sollten

– wie in Kapitel 4.1.5.1 erläutert – zukünftige Maßnahmen innerhalb oder in der Nähe dieses Quartiers verortet sein.

Ein wesentlicher Nachteil dieses Quartiers ist aber auch, dass es neben dem Schusterplatz keine Platzsituationen, Grünflächen, Spielmöglichkeiten für Kinder und Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene gibt. Lediglich in den umliegenden einfacheren Quartieren gibt es sehr vereinzelt entsprechende Angebote, welche sich zum Teil jedoch in einem schlechten Zustand befinden.

Zu diesen einfacheren Quartieren zählen die Bereiche südlich, östlich und nördlich des Schusterplatzes. Zwar gibt es auch hier z.T. Wohnhäuser in einem guten Zustand, jedoch überwiegen einfache, unsanierte gründerzeitliche Objekte und Wohnhäuser der 1950er und 60er Jahre. Grün- und Freiflächen fehlen hier ebenso wie in den anderen Teilen der Elberfelder Nordstadt. Neben dem Spielplatz auf dem Schusterplatz versorgen lediglich zwei weitere Spielplätze den südlichen Teil der Elberfelder Nordstadt.

Gleichzeitig ist der Kinderanteil in der Elberfelder Nordstadt mit 10,0% (unter 10-Jährige) überdurchschnittlich hoch (vgl. Kapitel 4.1.2.2). Gerade in diesem dicht bebauten Quartier, in dem Parkanlagen völlig fehlen und Hinterhöfe i.d.R. unzugänglich sind, ist ein ausreichendes Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder deshalb wichtig.

Der Schusterplatz besteht aus einer Gesamtfläche von rund 4.200 qm und umfasst in seinem bisherigen Zustand verschiedene Spiel- und Klettergeräte mit Sandkästen, Tischtennisplatten, Sitzmöglichkeiten auf Holzbänken und Stufenanlagen sowie großflächige versiegelte Bereiche, welche durch Betonmauern und Treppenstufen von einander abgegrenzt sind. Der Platz wird eingerahmt durch schmale Streifen mit Baumbestand und Gebüsch. Insgesamt befindet sich der Schusterplatz in einem unattraktiven Zustand: Sämtliche Mauern sind mit Graffiti besprüht, Spielgeräte sind darüber hinaus teilweise durch Abnutzung und Beschädigung geprägt. Teile der versiegelten Bereiche bieten kaum Nutzungsmöglichkeiten an.

Trotzdem ist der Schusterplatz schon heute ein zentraler Treffpunkt für alle Bewohner der Elberfelder Nordstadt. Tagsüber spielen hier Kinder und treffen sich Mütter, abends nutzen eher Jugendliche und ältere Bürger den Platz. Zu jeder Tageszeit ist der Platz belebt und zentraler Ort der Kommunikation im Stadtteil. Für die Identifikation mit dem Ölberg bzw. der Elberfelder Nordstadt spielt der Schusterplatz somit eine wichtige Rolle.

Abbildung 48: Schusterplatz



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Eine Umgestaltung des Schusterplatzes ist von zentraler Bedeutung für die gesamte Elberfelder Nordstadt und kann wesentlich zu deren Aufwertung beitragen. Aufgrund seiner identitätsstiftenden Rolle, zentralen Lage und intensiven Nutzung werden Veränderungen hier besonders stark wahrgenommen und können einen subjektiv empfundenen Aufwärtstrend im Quartier auslösen. Damit eignet sich der Schusterplatz in besonderer Weise als Initialprojekt im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes.

Neue und attraktivere Aufenthaltsbereiche und ggf. sogar die Ansiedlung eines Cafés können die Funktion des Platzes als Ort der Kommunikation im Stadtteil fördern. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Anteils von Bürgern mit Migrationshintergrund (vgl. Kapitel 4.1.3.1) wichtig, da über den spielerischen Kontakt von Kindern auch deren Eltern ins Gespräch kommen. Spiel- und Sitzmöglichkeiten, die die Kommunikation fördern, können somit auch einen Beitrag zur Integration von Migranten leisten.

Zudem wird auch der Austausch unterschiedlicher Generationen über attraktive Aufenthaltsbereiche im Freien unterstützt. Gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und damit einhergehend einem zunehmenden Anteil älterer Menschen erhält ein Mehrgenerationenplatz eine neue Bedeutung. Das Bedürfnis von älteren Menschen, am gesellschaftlichen Leben im Stadtteil teilzunehmen, sich auf Bänken im Freien auszuruhen und mit anderen Menschen ins Gespräch zu kommen, kann durch eine Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des Schusterplatzes erfüllt werden. Sowohl den allein lebenden und häufig einsamen Senioren auf dem Ölberg als auch den Bewohnern des an den Platz angrenzenden Stifts bietet der Schusterplatz Kommunikationsmöglichkeiten.

Gleichzeitig trägt ein attraktiver Platz mit Aufenthaltsqualität und Kommunikationsmöglichkeiten auch zum Flair der Elberfelder Nordstadt bei. Die besondere Stärke der Elberfelder Nordstadt gegenüber anderen Stadtteilen ist gerade das Leben auf der Straße und dadurch eine von vielen Bewohnern empfundene „südländische Atmosphäre“ (vgl. Kapitel 4.1.7). Diese und damit der eigentliche Charakter der Elberfelder Nordstadt würden durch eine Umgestaltung und Verschönerung des Schuster-Platzes noch unterstützt werden.

Auch die für Kinder in innerstädtischen Quartieren so wichtige Bewegungsfunktion kann ein Platz von der Größe des Schusterplatzes übernehmen und fördern.

Zudem trägt eine Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des Spielplatzes auch zu einer Reduzierung eines der zentralen Probleme der Elberfelder Nordstadt bei, welche durch einen Mangel an Grün- und Spielflächen sowie durch z.T. unattraktive Spielplätze gekennzeichnet ist. Eine verbesserte Spielsituation trägt somit zu einer Steigerung der Kinder- und Familienfreundlichkeit der Elberfelder Nordstadt bei. Diese gewinnt vor allem vor dem Hintergrund des starken Abwanderungsüberschusses von Familien und Kindern unter 10 Jahren aus der Elberfelder Nordstadt an Bedeutung. Zusammen mit den anderen Stadtumbau-West-Projekten kann die Umgestaltung des Schusterplatzes somit einen Beitrag zu einer Reduzierung der Abwanderung von Familien leisten.

Schließlich ist auch die Lage am Rande eines der beiden hochwertigen und von kaufkräftigeren Haushalten akzeptierten Quartiers ideal, da – wie in Kapitel 4.1.5.1 erläutert - hier Maßnahmen am ehesten zu einer Aufwertung des Quartiers beitragen und Folgeinvestitionen durch Privateigentümer initiieren können und nicht als Einzelmaßnahme verlaufen werden.

Mit dem Teilprojekt ‚Hombücheler Platz (Schusterplatz)‘ ist das Programm Stadtumbau West in den Prozess ‚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.

Insgesamt trägt eine Umgestaltung des Schusterplatzes wesentlich zu einer Aufwertung des Ölbergs bei und verursacht zahlreiche externe Effekte. Da es sich beim Ölberg um ein unmittelbar an die Elberfelder City angrenzendes historisches Quartier im Herzen von Wuppertal handelt, gewinnt die Aufwertung des Ölbergs somit auch gesamtstädtische Bedeutung.

4.1.11.7 Ehemaliges Turnfeld Schusterstraße

Ausgangssituation und Problemlage

Das ehemalige Turnfeld und heutiger Bolzplatz befindet sich im Süd-Westen der Elberfelder Nordstadt an der Schusterstraße südlich des Schusterplatzes. Östlich grenzen eine Sporthalle und dahinter ein Seniorenheim und westlich ein Hochbunker an, auf der gegenüberliegenden Straßenseiten befinden sich Wohnhäuser in Blockrandbebauung und eine Sonderschule.

Das Quartier, indem sich die Fläche befindet, ist von mittlerer Wohnqualität und befindet sich im Übergangsbereich eines der beiden in Kapitel 4.1.5.1 als hochwertig identifizierten Bereiche der Elberfelder Nordstadt zu einem einfacheren Quartier. Damit wird das im selben Kapitel empfohlene Kriterium der Verortung von Maßnahmen an den Rand eines attraktiven Bereiches aufgrund höherer Ausstrahlungseffekte und Erfolgswahrscheinlichkeiten erfüllt.

Die Elberfelder Nordstadt insgesamt aber insbesondere dieser südliche Teil ist durch einen Mangel an Spiel- und Sportflächen für Kinder gekennzeichnet. Südlich der Hochstraße gibt es nur drei Spielplätze und einen einzigen weiteren Bolzplatz neben diesem an der Schusterstraße. Gleichzeitig ist die Elberfelder Nordstadt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern geprägt (vgl. Kapitel 4.1.2.2). Diese finden in der Elberfelder Nordstadt jedoch nicht ausreichend Spiel- und Sportmöglichkeiten vor, der Druck auf die bestehenden Anlagen ist hoch. Auch Grünflächen und andere Freiflächen sind selten. Folge dieser mangelnden Kinderfreundlichkeit ist ein Abwanderungsüberschuss von Familien mit Kindern aus der Elberfelder Nordstadt in andere Wuppertaler Stadtteile und Umlandgemeinden. Zurück bleiben kaufkraftärmere Haushalte mit geringen Wahlmöglichkeiten für ihren Wohnstandort.

Bei der Fläche an der Schusterstraße handelt es sich um eine bestehende kleine Sportanlage für Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre. Sie besteht aus einem einfachen Bolzplatz sowie – durch einen Zaun getrennt – einem kleinen Basketballfeld. Beide Plätze verfügen über einen Ascheboden. Der Platz macht einen trostlosen und wenig farbenfrohen Eindruck. Außerhalb der Gitterwände stehen Bäume und Gebüsch und ragen z.T. durch das Gitter auf die Sportfläche.

Abbildung 49: Bolzplatz und angrenzende Schusterstraße



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Der Umbau dieser Fläche zu einem attraktiven Kleinspielfeld mit Kunstrasenbelag kann die Akzeptanz dieses Bolzplatzes erhöhen und dadurch den Schusterplatz sowie den bisher noch attraktiveren und damit stark frequentierten Bolzplatz an der Franzenstraße entlasten. Der Bolzplatz an der Schusterstraße kann somit nun wie ursprünglich geplant den gesamten Süd-Westen der Elberfelder Nordstadt einschließlich Luisenviertel abdecken. Die Kinder hätten damit zukünftig auch eine Auswahl an zwei attraktiven Bolzplätzen südlich der Hochstraße. Dadurch würde die Kinderfreundlichkeit des Quartiers verbessert und auch für die übrigen Anwohner das Wohnumfeld gepflegter und ansprechender. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines zwar rückläufigen aber immer noch überdurchschnittlich hohen Anteils an Familien mit Kindern bei gleichzeitig hoher Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppe wichtig.

Zwar kann diese Maßnahme alleine keinen Haushalt vom Fortzug aus dem Quartier abhalten oder einen Imagewandel bedeuten, jedoch kann die räumliche Nähe dieses Bolzplatzes zu weiteren Stadtumbau-West-Projekten (z.B. Schusterplatz, Deweerthscher Wald) als positive Veränderung im Stadtteil wahrgenommen werden und in der Summe ggf. einen Aufwertsprozess und eine Aufbruchstimmung initiieren. Ein attraktiveres und gepflegtes Wohnumfeld kann z.B. das Leerstandsrisiko für Vermieter reduzieren und dadurch ggf. Investitionen in die Immobilien fördern. Dies gilt insbesondere für diesen Standort am Rand eines vergleichsweise hochwertigen Quartiers, hier sind Eigentümer eher bereit zu investieren und damit als Folge den attraktiven Bereich auszuweiten.

4.1.11.8 Neugestaltung Deweerthscher Wald

Ausgangssituation und Problemlage

Der Deweerthsche Wald liegt im äußersten Süd-Westen der Elberfelder Nordstadt und ist über die Ottenbrucherstraße und Luisenstraße zugänglich. Damit befindet er sich im Übergangsgebiet von der Elberfelder Nordstadt zum Luisenviertel, Briller Viertel und Arrenberg. Letztere beide sind allerdings durch die vielbefahrene Briller Straße vom Park getrennt. Auf der anderen Seite der Luisenstraße schließt sich der Deweerthsche Garten an.

Beide zusammen stellen die einzige Grünfläche in diesem Bereich Wuppertals dar. Die nächste Grünfläche ist der Annawald, welcher allerdings deutlich hangaufwärts an der Dorotheenstraße liegt. Daneben verfügt die gesamte Elberfelder Nordstadt über keine weiteren Parkanlagen. Auch die angrenzenden Stadtteile Brill und Arrenberg haben im näheren Umfeld keine eigenen Grünanlagen. Dieser Mangel an Grünflächen und Parkanlagen stellt einen deutlichen Nachteil dieser innerstädtischen Quartiere dar, befragte Bewohner vermissen gerade dies in der Elberfelder Nordstadt (vgl. Kapitel 4.1.7).

Hinzukommt, dass die beiden einzigen Parkanlagen – Sankt Anna-Wald und Deweerthscher Wald – vergleichsweise klein sind und keine Aufenthaltsqualität bieten. Beim Deweerthscher Wald – ähnlich wie beim Sankt Anna-Wald - handelt es sich um eine waldartige Hangsituation, welche als hoch frequentierte fußläufige Verbindung von den Tallagen in die höher gelegenen Quartiere sowie als Auslauf für Hunde genutzt wird. Spielende Kinder oder auf Parkbänken sitzende Erwachsene sind hier selten. Die Gründe sind vielfältig:

- Die Eingangsbereiche zum Deweerthscher Wald sind dunkel und wenig einladend. Aufgrund von angrenzenden Wohnhäusern und Plakatwänden ist der Eingangsbereich schmal, der dahinter liegende Park ist nur erahnbar. Es gibt keine Schilder, welche auf den Park hinweisen.
- Es gibt keine größeren offenen Grünflächen, Spielwiesen oder attraktive Aufenthaltsbereiche, welche zum Verweilen einladen. Der einzige Aufenthaltsbereich im Deweerthscher Wald ist klein, mit Bäumen und Gebüsch überwuchert und dadurch dunkel, die dort vorhandenen Sitzbänke sind zerstört und mit Graffiti besprüht.
- Auf manchen Wegen fehlen Laternen völlig, auf anderen steht zum Teil nur noch der Mast. Die mangelnde Beleuchtung zusammen mit dicht bewachsenen, dunklen Wegen führt zu Angsträumen.

- Die Wege sind nicht immer ausreichend befestigt, das Gelände ist häufig verrostet und Wegränder nicht immer eindeutig markiert.
- Trotz Hanglage gibt es keine Aussichtspunkte, welche einen Blick auf das Tal ermöglichen.
- Insgesamt macht der Park einen wenig einladenden und durch Abnutzung und Beschädigung geprägten Eindruck.

Abbildung 50: Deweerthscher Wald



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Ein Umbau des Deweerthscher Waldes in Form von attraktiven Aufenthaltsbereichen, Aussichtspunkten und einem neuen Beleuchtungskonzept kann zu einer Wiederbelebung des Parks beitragen. Er würde an Aufenthaltsqualität gewinnen und somit von der Bevölkerung nicht nur als Wegeverbindung vom Tal in die höher gelegenen Quartiere genutzt werden, sondern auch zur Freizeitgestaltung. Angsträume würden vermindert und Bewohner der Elberfelder Nordstadt könnten

sich zum Entspannen allein oder gemeinsam mit Freunden hier aufhalten. Auf den Aussichtspunkten würde der besondere Charakter der Elberfelder Nordstadt als Quartier am Hang mit Blick über Wuppertal bewusst werden.

Gleichzeitig würde ein attraktiver Park mit Aufenthaltsqualität eine deutliche Bereicherung für die Elberfelder Nordstadt und umliegenden Quartiere darstellen. Der spezifische Nachteil der Elberfelder Nordstadt (zu wenige und unattraktive Grünflächen) würde zumindest für die Bewohner der süd-westlichen Quartiere reduziert und die Wohnumfeldqualität erhöht werden. Da dies auch wichtige Gründe für die Wohnstandortwahl von Haushalten sind, könnte über die Summe der Stadtumbau-West-Projekte im Süd-Westen der Elberfelder Nordstadt, die alle auf eine Erhöhung der Wohnumfeldqualität zielen, ggf. auch die Abwanderung reduziert werden. Über die Gesamtheit dieser Projekte, welche sich in räumlicher Nähe zueinander sowie am Rand eines attraktiven Wohnquartiers befinden und als Gesamtheit für die Bevölkerung eine wahrnehmbare Veränderung bedeuten, kann eine Aufbruchstimmung im Quartier erzeugt werden, welche ggf. private Investitionen nach sich zieht.

4.1.11.9 Rheinische Strecke

Hintergrund zum Gesamtprojekt Rheinische Strecke

Zu dem Bürgerprojekt „Innovative Umnutzung der Rheinischen Strecke in Wuppertal zu einem touristischen Erlebnisband für Fußgänger, Fahrradfahrer und Inlineskater mit Vernetzung von regionalen Zielen und Integration in lokale, stadtteilbezogene Projekte“ wurde mit Datum vom 31.05.07 von der Stadt Wuppertal mit Unterstützung der Wuppertalbewegung e.V. ein Grundförderantrag bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht.

Die im Jahr 1879 eröffnete Rheinische Bahnstrecke wurde im Dezember 1999 endgültig stillgelegt. Die Trasse verläuft von Vohwinkel aus über die Stadtteile Elberfeld, Barmen und Oberbarmen bis nach Wichlinghausen auf einer Länge von rund 25 km durch das Wuppertaler Stadtgebiet. Dort schließen die bereits als Freizeitwege ausgebaute Kohlenbahn in Richtung Schee Sprockhövel und eine Freizeitrasse nach Silschede an.

Im Februar 2006 gründete sich der Verein Wuppertalbewegung e.V. der sich für die Umnutzung der Rheinischen Strecke als Geh-, Rad- und Freizeitweg einsetzt. Im Mai 2006 hat der Verein eine „Machbarkeitsstudie für einen Geh- und Radweg auf der Nordbahntrasse“ vorgelegt. Eine Finanzierung soll gemäß der Machbarkeitsstudie vorwiegend mit EU-Fördermitteln und mit von der Wuppertalbewegung eingeworbenen Geldern erfolgen. Von der Wuppertalbewegung wurden bisher rund 3 Mio. Euro an Spendenzusagen akquiriert. Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 19.06.2006 beschlossen, die von der Wuppertalbewegung initiierte Idee zur Umnutzung der

Bahnstrecke zu unterstützen. Am 15.09.2006 hat Herr Oberbürgermeister Peter Jung die Schirmherrschaft für das Projekt übernommen.

Mit der Umsetzung des Projektes wird erstmals eine durchgehende verkehrswichtige Verbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer und die Freizeitnutzung innerhalb der Stadt Wuppertal mit einer Vernetzung der Wuppertaler Innenstadtbereiche und dem Umland erreicht. Die angrenzenden Wohnstandorte umfassen insgesamt rund 100.000 Einwohner.

Abbildung 51: Mirker Bahnhof



Die „Rheinische Strecke“ bietet neben der Freizeitnutzung auch weitere interessante und anzustrebende Nutzungsoptionen. Die Nähe zu zahlreichen Schulen mit rund 22.000 Schülern, größeren Firmen, Gewerbegebieten und öffentlichen Einrichtungen (z.B. Rathaus, Haus der Jugend, Stadtbibliothek, Finanzamt) eröffnet auch im Alltagsverkehr neue Möglichkeiten. Statt wie bisher mit dem Auto oder dem ÖPNV zur Schule oder zur Arbeit zu fahren, bietet sich bei Realisierung des Projektes für viele der Weg mit dem Fahrrad als komfortable und umweltfreundliche Lösung ohne Stau und die tägliche Parkplatzsuche an. Der Anteil des Radverkehrs am Modal-Split, der nach eigenen aktuellen Schätzungen derzeit bei ca. 2 % liegt, kann durch die beschriebenen Potenziale eine deutliche Steigerung erfahren.

Die Unterhaltung der Trasse soll nach Fertigstellung durch Kräfte des zweiten Arbeitsmarktes von der ARGE gewährleistet werden. Eine Umsetzung ist für die Jahre 2008 – 2013 beantragt und kann, wenn die Fördermittel gewährt werden, realisiert werden.

Das mit beispiellosem bürgerschaftlichen Engagement unterstützte Projekt der zu aktivierenden Rheinischen Strecke zu einem lokal, regional und überregionalen bedeutsamen Fuß- und Radweg hat Zustimmung – sogar Begeisterung – im gesamten Wuppertaler Stadtgebiet hervorgerufen.

Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Die Trasse läuft nördlich durch das Stadtumbau West Gebiet Elberfelder Nordstadt und kann in ihrer Funktion dem Stadtteil viele positive Impulse geben. Es entsteht die Chance, den Aktionsradius der Nordstädter mit dem Fahrrad und zu Fuß erheblich zu erweitern, die Zufriedenheit der Bewohner zu steigern und so insgesamt zu einem verbesserten Image des Stadtumbaugebietes beizutragen. Als sehr wichtiges Teilprojekt wird daher dieses Projekt in den Stadtumbau Elberfelder-Nordstadt/ Arrenberg integriert.

Die Identifikationswirkung ist äußerst hoch. Das starke Engagement des Vereins Wuppertal Bewegung, der die Projektidee mit großen Einsatzwillen und Vehemenz in der Wuppertaler Öffentlichkeit positioniert hat, hat eine Welle von Mitmachaktionen und eine beispiellose Aufbruchstimmung unter den Wuppertaler Bürgerinnen und Bürgern, auch bei den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtumbaugebietes, ausgelöst.

Die Nordstadt verfügt über keine unmittelbare Nähe zu angrenzenden Wald- und sonstigen Erholungsgebieten, wie z.B. der Hardt oder dem Nützenberg. Dieses Defizit ist verantwortlich für eine gewisse Familienunfreundlichkeit und wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern als wesentlicher Nachteil empfunden. Durch die Anbindung der Trasse sind sowohl die Hardtanlage im Osten als auch der Nützenberg im Westen für die Bewohner der Nordstadt innerhalb weniger Minuten über einen attraktiven Radweg zu erreichen. Durch die Aktivierung der Rheinischen Strecke „rückt“ die Parkanlage Nützenberg, westlich der Nordstadt, für die Bewohner, insbesondere für Familien mit Kindern, „in greifbare Nähe“. Über den Ausstieg Ottenbrucher Bahnhof sind die Nordstädter in wenigen Minuten mit dem Fahrrad in der Parkanlage. Dieser wurde soeben im Rahmen der REGIONALE 2006 (als Bestandteil des Freiraumprogramms) mit Unterstützung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, die sich an der Planung beteiligt haben, weiterentwickelt. Der Kleinkinderspielfeld am Weybuschturm wurde aufgewertet. Im Bereich der Reitbahn entstand ein neuer, attraktiver Spielfeld für ältere Kinder und Jugendliche, durch die Erweiterung der Rasenfläche wurde eine großzügige Verbindung zu vorhandenen Liegewiese geschaffen. Darüber hinaus ist ein Sportplatz integraler Bestandteil der Parkanlage. Eine weitere Möglichkeit der Freizeitgestaltung bietet das Naherholungsgebiet Eskesberg. Hierzu braucht der Nordstädter im Anschluss an den Ottenbrucher Bahnhof lediglich den Tunnel Dorp zu passieren. Hier dominiert neben der sportlichen Nutzung (Tennis, Bogen schießen, etc.) eher die Weitläufigkeit eines mehr landschaftlich geprägten Gebiets. Direkt hinter dem Tunnelausgang Dorp beginnt die Wanderoute Eulenkopfweg, ein naturkundlicher und geschichtlicher Lehrpfad, der an dem Industriedenkmal des Kalktrichterofens

vorbeiführt. Der Eskesberg selbst könnte sich zu einem Sondergebiet, welches den Schwerpunkt Erholung trägt, entwickeln. Auch der Norden Wuppertals (Oberbarmen-Nächstebreck) ist mit seinem offenen landschaftlich geprägten Bereichen leicht über die Rheinische Strecke erreichbar.

Die Rheinische Strecke unterstützt nicht nur Freizeitrouten, sondern steigert auch die Qualität täglicher Wege, wie z.B. den Weg zur Schule oder zur Arbeit. Die Rad- und Fußwegetrasse leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Wohnens in den urbanen Quartieren. Zahlreiche Schulen, Grund- wie weiterführende Schulen liegen entweder direkt oder in einem engeren Radius um die Rheinische Strecke. Dies betrifft insbesondere für die Nordstadt die Realschule Neue Friedrich Straße und Hermann-von-Helmholtz-Realschule. Hier lernen neben Schülern aus der Nordstadt auch Kinder und Jugendliche aus benachbarten Stadtteilen, die nunmehr diese Schulen über einen kurzen Weg erreichen können. Tägliche Wege legen viele Nordstädter Schüler zum Gymnasium an der Bayreuther Straße zurück, das knapp außerhalb des Stadtumbaugebietes in unmittelbarer Nähe zum Ottenbrucher Bahnhof liegt. Ca. 1.000 Kinder und Jugendliche besuchen diese Schule, die aufgrund ihrer internationalen Schulkontakte, ein guten Ruf genießt. Der Schulweg wird für die Nordstadt-Kinder sicherer, attraktiver, schneller und ist mit aktiver Betätigung verbunden. Dies gilt auch für die umgekehrten Richtungen. In der Nordstadt gibt es z.B. keine Gesamtschule. Schüler, die die Gesamtschule besuchen möchten, fahren in den Stadtteil Ostersbaum. Aber auch Schulen weiter entfernt gelegener Stadtteile werden interessant, denn ähnlich wie Unternehmen profilieren sich Schulen über bestimmte Begabungen, die dann das Einzugsgebiet wesentlich erhöhen.

Interessant sind ferner die Wege zur Arbeit. Bewohner der Nordstadt, die ihren Arbeitsplatz z.B. bei Johnson Controls im Gewerbegebiet Clausen, in der Barmer Innenstadt oder bei FAG in Varresbeck besitzen, sind mit dem Rad in wenigen Minuten bei ihrem Arbeitgeber. Unter Umständen erübrigt sich so der Besitz eines Autos oder Zweitwagens.

Die Rheinische Strecke bietet Kindern und Jugendlichen der Nordstadt außerdem Raum für eine kostenlose aktive Freizeitgestaltung. Skaten, Rad fahren ist in der Nordstadt aufgrund der Topografie und des ruhenden Verkehrs nur sehr eingeschränkt möglich. Die Trasse bietet die Chance der ungefährdeten Spiel- und Bewegungsfreude und motiviert zu Aktivitäten abseits des elektronischen Vergnügens am PC.

Die Rheinische Strecke bricht die Isolation von „vergessenen“ Brachen auf und schafft eine neue Attraktivität für diese Flächen, deren ehemalige „Rückseite“ ins Blickfeld vieler Nutzer rücken wird. Dies führt auch zu einem ökonomischen Aufwertungseffekt und lässt höherwertige Nutzungen zu, die aber durchaus vor dem Hintergrund der Sicherung notwendiger gewerblicher Bauflächen weiterhin eine gewerbliche Prägung behalten sollten. Langfristig sinnvoll erscheint jedoch die Verlagerung des Schrotthandels, der das städtebauliche Bild sehr belastet.

Das größte Potenzial steckt in der Entwicklung des Mirker Bahnhofs und dessen Umfelds. Er ist sehr gut erreichbar, steht bereits im Bewusstsein der Öffentlichkeit und wird zentraler Ein- und Ausstiegspunkt für die Elberfelder Nordstadt und das Zentrum von Elberfeld. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem 19. Jahrhundert ist zum Teil bereits saniert und wird durch eine Tanzschule und eine Arztpraxis genutzt. Es gibt bereits Interessenten, die den Bahnhof zum kulturellen Anker entwickeln wollen. Der Gedanke sollte weiter entwickelt werden. Freie Nebenflächen rund um den Bahnhof, die zu einer öffentlichen Grünanlage mit unterschiedlichen Spiel- und Bewegungsangeboten umgestaltet werden sollten, bieten sich darüber hinaus in den Sommermonaten für vielfältige Aktivitäten unter freiem Himmel an.

Die Rheinische Strecke soll im Rahmen des Stadtumbaugebietes Elberfelder-Nordstadt gefördert werden. Von Osten nach Westen beginnt dieser Abschnitt mit der Brücke Uellendahler Straße, die allerdings dem benachbarten Projekt Soziale Stadt Ostersbaum zugeordnet wird und reicht bis zum westlichen Rand des Satzungsgebietes an der Brücke Briller Straße. Ergänzend soll ein weiterer Abschnitt bis zum Otto-Hausmann-Ring (einschließlich Tunnel Dorp) in die Förderung über Stadtumbau West einbezogen werden.

4.2 Arrenberg

4.2.1 Lage und Historie

Die Ursprünge des Stadtteils Arrenberg gehen auf einen am Anfang des 14. Jahrhunderts erstmalig geschichtlich erwähnten „Hof Arrenberg“ zurück. Zuvor gab es bereits im 10. Jahrhundert einen Tafelhof Elberfeld des Erzstifts Köln auf dem Gebiet des heutigen Arrenbergs. In den nächsten Jahrhunderten wandelte sich das Gebiet von einer Waldlandschaft zu einer landwirtschaftlichen und zunehmend auch gewerblichen Nutzung (z.B. Bleicherbetriebe im 16. Jahrhundert und danach verstärkt auch Textilindustrie). Einen Aufschwung erhielt der Stadtteil jedoch erst mit Beginn der Industrialisierung im 19. Jahrhundert, als sich größere Gewerbebetriebe entlang der Wupper ansiedelten. Bedeutende Unternehmen, welche die Entwicklung von Arrenberg maßgeblich geprägt haben, waren z.B. Bayer oder Elba. Größere Teile Arrenbergs zählten ursprünglich zu den zu Bayer gehörigen Arbeiterquartieren. Im 19. Jahrhundert erhielt aber auch die Friedrich-Ebert-Straße (damals: Königstraße) ihre Bedeutung als Eingang zur Elberfelder Innenstadt und Prachtboulevard mit zahlreichen Villen von örtlichen Fabrikbesitzern. Zur Straßenseite hin lagen somit die Unternehmervillen, auf der Rückseite und damit z.T. unmittelbar am Wupperufer die Fabrikgebäude. Die Friedrich-Ebert-Straße war das westliche Pendant zur Friedrich-Engels-Allee im Osten von Elberfeld. Beide haben jedoch im Laufe der Zeit an Qualität deutlich verloren, da die Unternehmer ab Anfang des 20. Jahrhunderts vom Tal auf die Höhenlagen gezogen sind.

Der zweite Weltkrieg hat auch in Arrenberg seine Spuren hinterlassen: Fabriken und Wohngebäude wurden zerstört und in der Nachkriegszeit durch einfache Geschosswohnungen ersetzt. Der autogerechte Stadtumbau der 1970er Jahre hat Arrenberg nochmals überprägt. Das ursprünglich den Stadtteil prägende Nebeneinander von Gewerbe und Wohngebäuden ist aber auch heute noch präsent. Allerdings wurden seit den 1970er Jahren und insbesondere auch in den letzten Jahren größere Gewerbebetriebe geschlossen oder verlagert, so dass Brachflächen und leer stehende Fabrikgebäude einzelne Straßenzüge prägen.

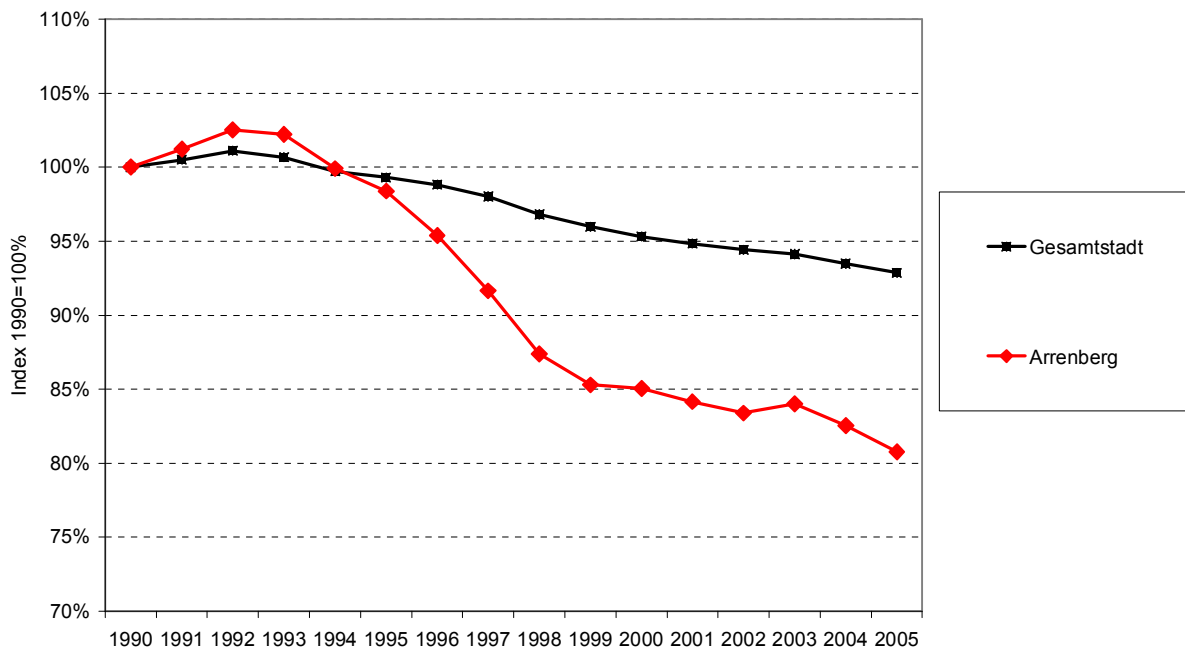
Typisch für das heutige Arrenberg ist dessen langgestreckte Form entlang der Wupper und Friedrich-Ebert-Straße im Tal sowie entlang der Talhänge. Im östlichen Teil wird Arrenberg nach Süden hin über die Bahnlinie hinaus erweitert. Arrenberg befindet sich westlich der Elberfelder City und wird im Osten durch den Robert-Daum-Platz und die Tannenbergstraße abgegrenzt, im Norden durch die Nützenbergerstraße, im Süden durch die Neviandtstraße und die Bahnlinie sowie im Westen durch das Bayer-Werk.

4.2.2 Bevölkerungsentwicklung

4.2.2.1 Sehr starker Einwohnerrückgang seit Mitte der 90er Jahre

Schien es zu Beginn der 1990er Jahre noch, als ob Arrenberg in stärkerem Maße Einwohner gewinnen konnte als die Stadt Wuppertal insgesamt, so hat sich dieser Trend mittlerweile in sein Gegenteil verkehrt. Der Stadtteil verliert seit Mitte der 1990er Jahre überdurchschnittlich stark Einwohner. Seither ist die Bevölkerung um fast 20% geschrumpft auf derzeit rund 5.600 Einwohner. Arrenberg gehört damit zu den am stärksten schrumpfenden Stadtteilen insgesamt. Dabei verliert der Stadtteil nur durch Wanderungen. Der leicht positive Geburtensaldo kann diese Wanderungsverluste zum Teil kompensieren.

Abbildung 52: Bevölkerungsentwicklung in Arrenberg im Vergleich zur Gesamtstadt 1990-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

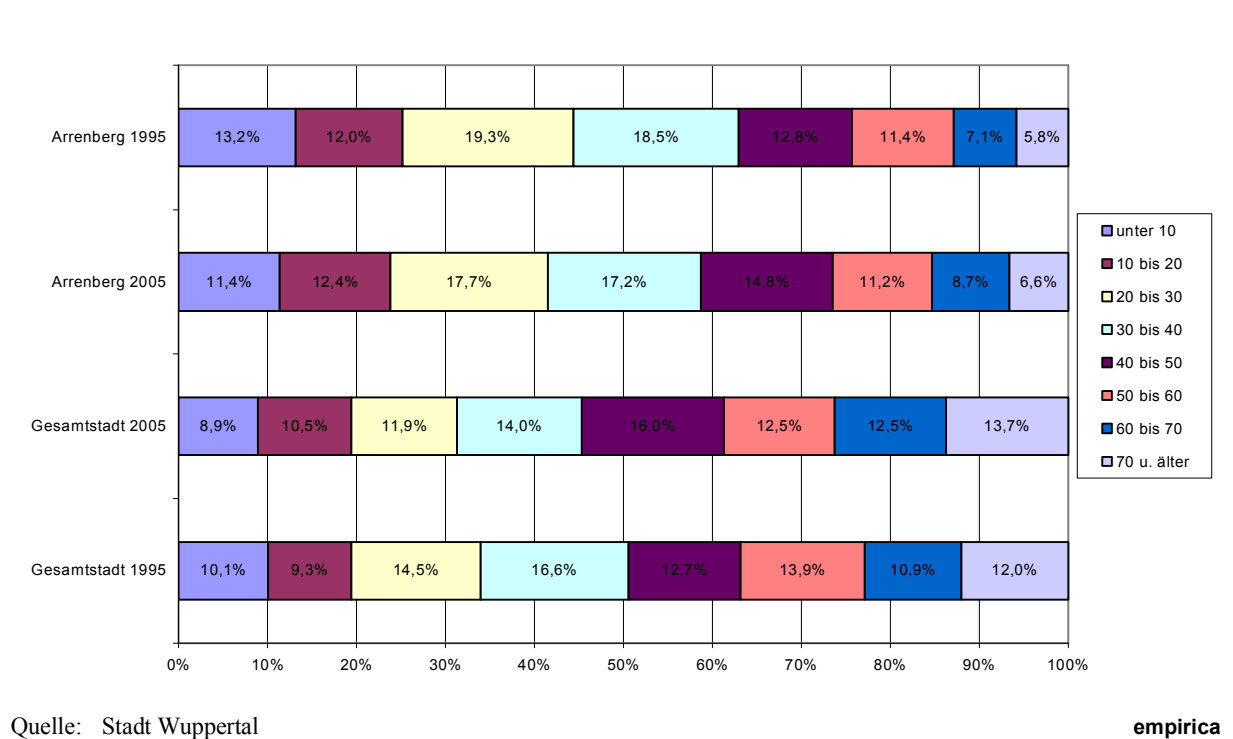
empirica

4.2.2.2 Überdurchschnittlich hoher Anteil junger Einwohner

Bezüglich der Altersstruktur handelt es sich bei Arrenberg um einen im Vergleich zur Gesamtstadt „jungen“ Stadtteil. Knapp zwei Drittel der Bevölkerung waren 1995 noch unter 40 Jahre alt. 2005 sind es immerhin noch rund 59% gegenüber 45% im gesamtstädtischen Durchschnitt. Besonders bei den 20- bis 30-Jährigen – d.h. Studenten, Auszubildenden und jungen Berufstätigen – liegt der Anteil mit 17,7% in Arrenberg gegenüber 11,9% in der Gesamtstadt besonders hoch. Diese jüngeren Haushalte haben in der Regel ein noch nicht gefestigtes Einkommen und bevorzugen preisgünstige, innerstädtische Standorte. Dagegen ist der Anteil der mittleren und insbesondere höheren

Altersklassen zwar steigend aber insgesamt immer noch vergleichsweise niedrig in Arrenberg (z.B. Über-70-Jährige: 6,6% gegenüber 13,7% in der Gesamtstadt).

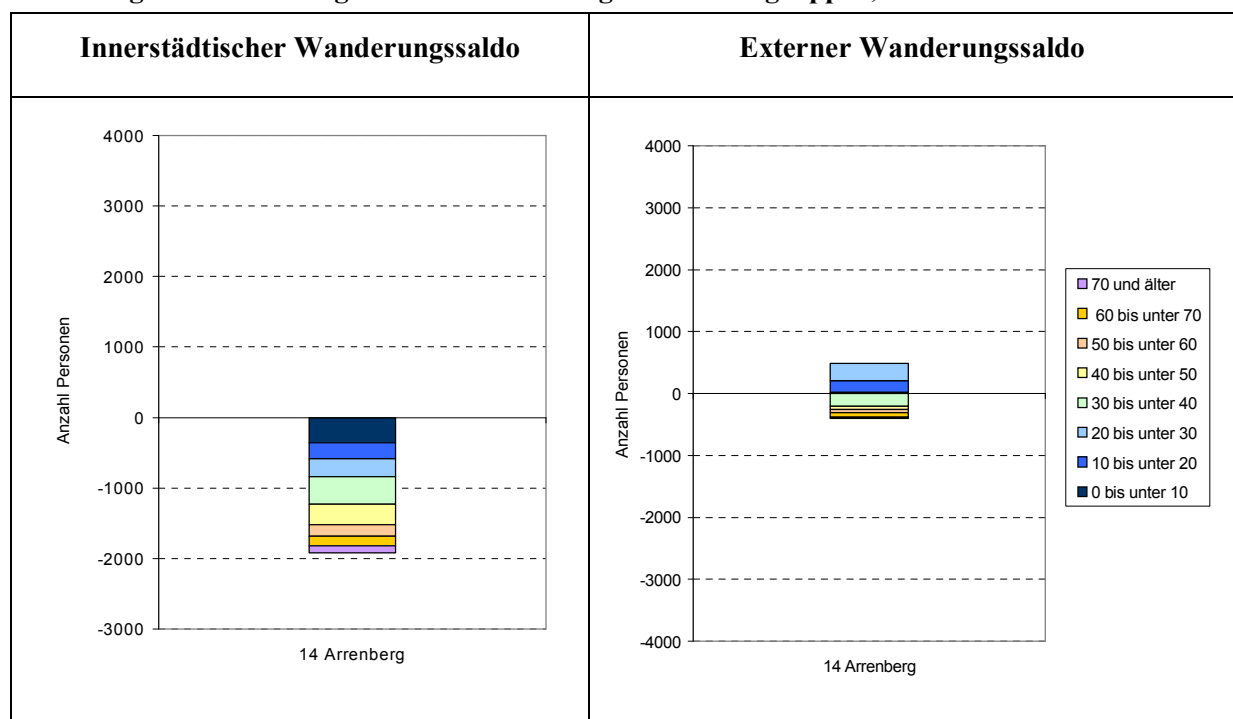
Abbildung 53: Altersstruktur in Arrenberg im Vergleich zur Gesamtstadt 1995 und 2005



4.2.2.3 Ausgeglicherer externer Wanderungssaldo – innerstädtische Abwanderung

Arrenberg verliert im Schnitt mehr Einwohner an andere Stadtteile als es von diesen gewinnt. Dies gilt für alle Altersgruppen. In Bezug auf Standorte außerhalb Wuppertals hat der Stadtteil hingegen einen positiven Saldo in den ausbildungsrelevanten Jahrgängen. Damit übernimmt das Quartier – ähnlich auch wie die anderen Stadtumbau-West-Quartiere - eine Art Brückenkopffunktion. Für Neubürger sind diese Quartiere zunächst aufgrund ihrer zentralen Lage, guten Verkehrsanbindung und moderaten Wohnungspreise interessant. Im weiteren Verlauf verschieben sich dann Ansprüche auch mit besserer Kenntnis der Stadt und ihres Wohnungsmarktes. Besonders deutlich wird dies im Hinblick auf Familien mit Kindern. Trotz annähernd konstanter Geburtenzahlen im Stadtteil sinkt der Anteil der Kinder ab. Das heißt, dass die zuwandernden jungen Haushalte zwar noch in Arrenberg Kinder bekommen, diese dort jedoch nicht langfristig aufwachsen lassen wollen und in familienfreundlichere Stadtteile oder in andere Gemeinden umziehen.

Abbildung 54: Wanderungssalden in Arrenberg nach Altersgruppen, Summe 1995-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.2.3 Soziale Situation

In Arrenberg konzentrieren sich viele soziale Probleme. Der Ausländeranteil ist extrem hoch, ebenso der Anteil der Sozialhilfeempfänger und der Bezieher von ALG II, dementsprechend ist die Kaufkraft niedrig. Dies gilt insbesondere für die Anilinstraße im Westen Arrenbergs, wo es eine hohe Konzentration sozial benachteiligter Anwohner gibt. Richtige soziale Brennpunkte im Sinne von hoher Kriminalität und Drogenkonsum gibt es jedoch nach Experteneinschätzung nicht.

Der Kaufkraftindex liegt in Arrenberg zwischen 88 und 106% des Bundesdurchschnitts bzw. 81% und 97% des Wuppertaler Durchschnitts. Die höchsten Werte werden im östlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße erzielt (97% des Wuppertaler Durchschnitts), nach Westen hin wird der Kaufkraftindex immer niedriger. So liegt er im westlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße und im Bereich der Vogelsaue nur bei 81% der Gesamtstadt. Im eigentlichen Arrenberg südlich der Wupper beträgt der Kaufkraftindex je nach Lage 85%-93%.

Diese niedrige Kaufkraft erklärt sich u.a. durch eine hohe Zahl an Arbeitslosen und Empfängern von Sozialleistungen. Ende 2005 waren rund 700 und damit 19,5% der 3.700 Einwohner Arrenbergs zwischen 20 und 65 Jahre arbeitslos (Gesamtstadt: 12,5%). Der Anteil der Langzeitarbeitslosen ist mit 43% ähnlich hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt. Ende 2005 lebten rund 1.400 Empfänger von Sozialleistungen in Arrenberg. Mit 25% an allen Einwohnern ist dieser Wert fast doppelt so hoch wie auf gesamtstädtischer Ebene (13%). Zu den Lagen mit besonders hohen Anteilen zählen die

westliche Friedrich-Ebert-Straße, Vogelsaue, Anilinstraße, westliche Nützenbergerstraße, Gutenbergstraße/Simonsstraße und der Bereich um die Güterstraße.

Auch der Ausländeranteil ist in Arrenberg besonders hoch mit 33% gegenüber 14% in ganz Wuppertal. Nochmals höher liegt der Ausländeranteil bei kleinräumiger Betrachtung insbesondere entlang der Friedrich-Ebert-Straße, Vogelsaue, Anilinstraße und im Gebiet um die Gutenbergstraße/Simonsstraße sowie um die Güterstraße südlich der Bahnlinie. Dies weist auf eine hohe Segregation hin. An den westlichen Hanglagen oberhalb der Friedrich-Ebert-Straße in der Nähe der Moschee konzentrieren sich Bewohner mit türkischer Herkunft; nach Expertenaussage gibt es insbesondere in diesen Lagen Integrationsprobleme. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren leicht verbessert, da die islamische Gemeinde sich mittlerweile an der Stadtteilarbeit beteiligt und verschiedene Sprachprojekte durchführen will. Dazu zählt bspw. auch ein Vorleseprojekt in drei Kindertagesstätten und der Grundschule, wo Honorarkräfte Geschichten auf Türkisch, Italienisch oder anderen im Stadtteil häufig vorkommenden Sprachen vorlesen oder Spiele in diesen Sprachen durchführen. Indem die Kinder dadurch ihre Muttersprache besser lernen, soll die Grundlage zum besseren Erlernen der deutschen Sprache gelegt werden.

Der in 2005 ähnlich hohe Ausländeranteil wie 1990 weist darauf hin, dass die Zahl der in Arrenberg lebenden Migranten – im Gegensatz zur absoluten Zunahme in Unterbarmen - in ähnlichem Maße wie die Zahl der deutschen Einwohner zurückgegangen ist. Lebten 1990 noch rund 2.230 Migranten hier, so sind es 2005 nur noch rund 1.840. Allerdings unterscheidet sich der Rückgang deutlich nach Nationalitäten: Während bspw. die Zahl der Türken und Italiener absolut um rund ein Drittel zurückgegangen ist, stieg die Zahl der Polen – in Folge des EU-Beitritts Polens - sogar um zwei Drittel. U.U. lässt sich der Rückgang der Ausländerzahlen einzelner Nationalitäten auch auf Einbürgerungen und Änderungen des Staatsbürgerrechts zurückführen.

Befragte Bewohner geben an, dass das Zusammenleben im Stadtteil und auch mit Migranten weitgehend unproblematisch sei. Einige Befragte schätzen sogar das multikulturelle Flair und die guten Nachbarschaften. Private Kontakte zu Migranten in Form von privaten Treffen haben nur wenige Befragte, häufig reduzieren sich Kontakte auf zufällige Begegnungen mit Nachbarn, Vermietern oder Gemüsehändlern. Einige Befragte geben deshalb auch an, dass das Zusammenleben eher anonym ist und die verschiedenen Nationalitäten mehr nebeneinander statt miteinander leben. Vereinzelt wird der Ausländeranteil sogar auch als unangenehm angegeben.

Gemeinsame Aktivitäten der Bürger im Stadtteil gibt es wenige. Ein Bürgerverein existiert seit mehreren Jahren nicht mehr. Allerdings gibt es bereits seit knapp 20 Jahren eine Stadtteilkonferenz, die aktuell vom Projektmanager für Stadtteilarbeit moderiert und organisiert wird. In ihr kommen regelmäßig die verschiedenen engagierten Akteure Arrenbergs (z.B. Kindertagesstätten, Investoren, Kommunalpolitik, Stadtverwaltung, Polizei, Kirchen, islamische Gemeinde, Sozialarbeiter, WQG etc.)

zusammen. Ziel ist v.a. eine Vernetzung aller Akteure und ein Informationsaustausch über Aktivitäten im Stadtteil, aber auch die Organisation von kleineren Projekten. Alle zwei Jahre wird ein Stadtteilstadtteilfest organisiert, im Jahr dazwischen gibt es die Möglichkeit für individuelle Feste der einzelnen Einrichtungen.

Seit Juni 2007 ist auch ein Stadtteilservice für Arrenberg und die Elberfelder Südstadt aktiv. Im Rahmen dieses Projektes soll sowohl die Aufenthaltsqualität im Stadtteil verbessert als auch Arbeitslosen eine Beschäftigung geboten werden. Diese sind in Arrenberg für mehr Sauberkeit, Service und Sicherheit zuständig und unterstützen dabei andere Akteure (z.B. Mithilfe bei Stadtteilfesten, bei der Anlage eines Schulgartens, bei Ausflügen von Altersheimen oder Kindergärten, Benachrichtigung der städtischen Straßenreinigung bei Verunreinigungen...).

Wohnlagen, welche auch für kaufkräftigere Haushalte interessant sind, sind eher die Ausnahme in Arrenberg. Dennoch gibt es sie. Besonders attraktiv ist z.B. die Benzstraße, welche in den 1980er Jahren im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen aufgewertet wurde und wo sich Bürger selbst verantwortlich für die Sauberkeit vor ihrer Haustüre fühlen. Eine andere – allerdings weniger für Familien geeignete – attraktive Lage ist der mittlere und östliche Bereich der Friedrich-Ebert-Straße mit einzelnen aufwendig sanierten gründerzeitlichen Villen. Auch der Königshöher Weg südlich der Bahnlinie und am Fuß vom Naherholungsgebiet Kiesberg ist geeignet zur Anziehung von Haushalten mit mittleren und höheren Einkommen. Zukünftig können auch die Arrenberg'schen Höfe für kaufkräftigere Bevölkerungsschichten geeignet sein.

Es kann festgehalten werden, dass Arrenberg trotz einzelner guter Wohnlagen insgesamt durch eine Verdichtung sozialer Probleme gekennzeichnet ist und diese insbesondere von den östlichen zu den westlichen Teilen Arrenbergs zunehmen.

4.2.4 Infrastruktur

4.2.4.1 Einzelhandel

Die Nahversorgungssituation in Arrenberg ist je nach Lage sehr unterschiedlich: Während im Westen auf der Höhe der Bayer AG keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind, gibt es im mittleren Bereich der Friedrich-Ebert-Straße einen größeren Lebensmittelmarkt und weitere kleinere Geschäfte im Nahversorgungszentrum Galeria und einen türkischen Supermarkt im Gebäude der Moschee. Im Osten am Bahnhof Steinbeck liegt ein größeres Einkaufszentrum mit einem umfangreichen Nahversorgungsangebot mit einem Lebensmittelmarkt gehobener Klasse über einen Biosupermarkt bis

hin zu einem Discounter. Darüber hinaus boten die kurzzeitig eröffneten Arrenberg'schen Höfe mit ihrer Markthalle eine kleinere Auswahl an Marktständen. Sie verfügten über einen sehr guten Ruf und konnten damit einen Beitrag zur Aufwertung der umliegenden Straßenzüge leisten. So wurde bspw. in Wohnungsanzeigen häufig mit der Nähe zu den Arrenberg'schen Höfen geworben. Allerdings musste die Markthalle aufgrund unzureichender Nachfrage nach wenigen Monaten wieder schließen. Bis Ende 2007 wird das Gebäude der Markthalle durch den Behindertenträger Profil für einen Mittagstisch genutzt.

Weitere Geschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs konzentrieren sich auf der Friedrich-Ebert-Allee, am Robert-Daum-Platz und der Tannenbergstraße sowie deren Seitenstraßen. Vereinzelt finden sich auch abseits dieser Achsen Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Drogeriemarkt auf der Simonsstraße). Auch die Innenstadt von Elberfeld und das Luisenviertel mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Damit ist die Nahversorgungssituation für Bewohner der südlichen Hanglagen Arrenbergs und der im mittleren und östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße lebenden Bewohner gut. Bewohner der westlichen Teile Arrenbergs und des südlich der Bahnlinie gelegenen Quartiers sind dagegen nicht so gut versorgt.

Neben Gütern des täglichen Bedarfs bietet Arrenberg auch Güter des nicht-alltäglichen Bedarfs. So gibt es am Bahnhof Steinbeck z.B. einen Baumarkt, einen Gartencenter, eine Waschanlage, ein Tiernahrungsgeschäft und einen Autohändler und auf der Friedrich-Ebert-Straße bspw. einen Catering-Service, Fahrschule, Friseur, Druckerei, Sonnenstudio und weitere Autohändler etc. Insbesondere das Einkaufszentrum Steinbecker Meile verfügt über ein weit über den Stadtteil hinaus reichendes Einzugsgebiet. Da das Einkaufszentrum jedoch am äußersten Rand von Arrenberg liegt und das unmittelbar umliegende Einzelhandels- und gastronomische Angebot wenig einladend ist, verbringen die Besucher i.d.R. keine weitere Zeit in Arrenberg selbst und kommen nur mit dem Ziel ganz bestimmter Besorgungen in das Einkaufszentrum. Arrenberg fließt dieses Kaufkraftpotenzial somit nicht zu. Obwohl konkrete Planungsideen vorlagen, gibt es derzeit keinen direkten Fußweg vom Arrenberg zur Steinbecker Meile.

Im zeitlichen Rückblick zeigt sich eine deutliche Veränderung der Einzelhandelssituation in Arrenberg: Während bis Anfang der 1990er Jahre noch die Simonstraße mit Post, Lebensmitteleinzelhandel, Kiosken und türkischen Selbstbedienungsläden Zentrum des Arrenberg war, ist sie heute zunehmend durch Ladenleerstände geprägt. Stattdessen gewinnen das Einkaufszentrum am Bahnhof Steinbeck und das Nahversorgungszentrum Galeria auf der Friedrich-Ebert-Straße zunehmend an Bedeutung und ziehen Kaufkraft aus den anderen Teilen Arrenbergs ab. Einzelhandelsketten gewinnen auf Kosten des gewachsenen kleinteiligen Einzelhandels. Die Bewohner sind zwar weiterhin mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt, aber Arbeitsplatzverlust, Leerstand, Wandel des Stadtbildes und Identitätsverlust im Quartier sind die Folgen.

Eine Gemeinschaft der Geschäftsinhaber oder Eigentümer gibt es derzeit nicht in Arrenberg.



Nahversorgung an der Friedrich-Ebert-Straße



Schaufenster als Indikator für niedrige Kaufkraft im Stadtteil

4.2.4.2 Gastronomie und Freizeit

Das gastronomische Angebot ist in Arrenberg sehr einfach. Entlang der Tannenbergsstraße und ihrer Seitenstraßen sowie der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich ältere und für ein junges Publikum wenig attraktive Kneipen. Zum Teil handelt es sich auf der Friedrich-Ebert-Straße auch um fragwürdige Etablissements aus dem „Rotlicht-Milieu“ mit einem weniger guten Ruf.

An Abendangeboten bietet die Villa Media südlich der Bahnlinie Außergewöhnliches: Hier gibt es sowohl einen (zeitlich beschränkt geöffneten) Biergarten mit einem Strandbereich, Bouleplatz und Spielplatz für die ganze Familie als auch Parties, Konzerte und diverse andere Events. Einzugsbereich ist ganz Wuppertal und darüber hinaus. Der Stadtteil selbst profitiert aufgrund der abgelegenen Lage der Villa Media nicht von dieser Attraktion.

Zu den gastronomischen Angeboten zählt ebenfalls der Sportpark Elberfeld im östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße. Allerdings bietet er mit einem hochwertigen Fitnessstudio, Bowlingbahnen und Eventhallen mehr als nur Gastronomie. Sein Einzugsbereich reicht ebenfalls über den Stadtteil hinaus und richtet sich auf ganz Wuppertal und die Bewohner des angrenzenden Briller Viertels.

In den Räumen der ehemaligen Weingroßhandlung „Himmelmann Pothmann“ befindet sich der U-Club, einer der wichtigsten Techno-Clubs in Wuppertal.

Mit dem Sportpark Elberfeld, dem U-Club und der Villa Media gibt es somit drei Attraktionen in Arrenberg, welche kaufkräftiges, junges Publikum von außerhalb anziehen und damit ein Potenzial für den Stadtteil darstellen. Zukünftig ist mit dem Umbau eines Teils des alten Klinikgeländes zu einem

Szenelokal mit Veranstaltungsräumen ein weiterer Anziehungspunkt für Gäste aus anderen Stadtteilen geplant. Diese Ansätze bieten zusammen eine Chance, Arrenberg langfristig zu einem besseren Image zu verhelfen.



Ernststraße: Beispiel für einfache gastronomische Angebote in Arrenberg



Sportpark Elberfeld als Anziehungspunkt für Besucher von außerhalb des Stadtteils

4.2.4.3 Spiel- und Grünflächen

Öffentliche Bolzplätze befinden sich auf dem Gutenbergplatz, an der Arrenberger Straße und an der Treppenstraße. Sie werden jeweils um einen Spielplatz ergänzt. Weitere Spielplätze befinden sich an der Milchstraße, am Martin-Niemöller-Platz und Vogelsaue. Die Kinder, welche zwischen Bahnlinie und Wupper wohnen, sind damit in Bezug auf die Erreichbarkeit zwar im Vergleich zu den äußeren Quartieren des Stadtteils gut versorgt mit Spielmöglichkeiten im Freien. Allerdings ist der Zustand der Spielplätze z.T. verbesserungswürdig. Schwieriger sieht es für die Kinder in den nördlich der Wupper gelegenen Baublöcken aus: Sie müssen entweder die viel befahrene Friedrich-Ebert-Straße überqueren oder sich hangaufwärts in die nördlich angrenzenden Stadtteile orientieren, denn die beiden vorhandenen Spielplätze an der Treppenstraße und Vogelsaue sind vergleichsweise klein und unattraktiv. Auch der sonstige öffentliche Raum ist hier aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Friedrich-Ebert-Straße wenig kinderfreundlich. Insgesamt ist das Spielflächenangebot im Quartier in Bezug auf die Flächengröße nicht ausreichend. Da neue Flächen nur schwer zu schaffen sind, ist eine Aufwertung der vorhandenen Flächen sinnvoll. Kinder- und Jugendliche haben sich im Rahmen eines Erkundungs- und Befragungsprojektes von Studenten der Bergischen Universität für mehr Sport- und Bewegungsangebote auf den Spiel- und Freiflächen im Quartier ausgesprochen. Einige sollen im Rahmen der Stadtumbau West-Projekte verwirklicht werden. Größere öffentliche Grünflächen gibt es nicht in Arrenberg. Allerdings sind der Kiesberg im Süden und der Nützenberg im Norden als

Naherholungsgebiete fußläufig erreichbar. Nachteilig ist, dass sie räumlich durch die Bahnlinie bzw. die Hanglage und damit zahlreiche Treppenstufen vom Stadtteil getrennt sind.

An der Arrenberger Straße befindet sich angrenzend an den Spielplatz und Bolzplatz ein Kinder- und Jugendzentrum. Derzeit besuchen rund 50-80 Kinder täglich diese Einrichtung. Neben dem offenen Angebot wird auch soziale Gruppenarbeit und Schulaufgabenhilfe angeboten. Langfristig ist angedacht, es daneben auch als Familien- und damit Stadtteilzentrum auszubauen. Derzeit wird diese Fläche noch durch den ehemaligen Betriebshof unterteilt, hier bietet sich eine Zusammenlegung und Verknüpfung der verschiedenen Spielflächen an.

Schließlich gibt es noch das Spielmobil, welches einmal pro Woche nachmittags auf dem Gutenbergplatz Angebote für Kinder bereithält.

Im süd-westlichen Teil Arrenbergs beginnt die Samba-Strecke, die im Rahmen der Regionale 2006 als attraktiver Fuß- und Radweg vom Zoo bis nach Wuppertal-Cronenberg ausgebaut worden ist. Dies sollte als Potenzial für Arrenberg aufgegriffen und weiterentwickelt werden.

Insgesamt ist die Spiel- und Freiraumsituation im Kernbereich Arrenbergs akzeptabel. Für eine Erhöhung der Familienfreundlichkeit und damit eine Reduzierung der Abwanderung von Familien mit Kindern ist es jedoch wichtig, gepflegte, abwechslungsreiche und attraktive Spiel- und Grünflächen bereitzustellen, damit Kinder auch in dicht besiedelten innerstädtischen Bereichen Spielmöglichkeiten außerhalb der elterlichen Wohnung vorfinden.



Gutenbergplatz: größte Spiel- und Freifläche in Arrenberg



Vogelsaue: wenig attraktiver Spielplatz

4.2.4.4 Kinderbetreuung und Bildung

Insgesamt gibt es in Arrenberg fünf Kindertagesstätten, darunter auch eine Montessori-Einrichtung und eine private Initiative. Die meisten Einrichtungen konzentrieren sich zwischen Wupper und Bahnlinie und liegen nur unweit von einander entfernt. Die private Initiative befindet sich südlich der Bahnlinie am Kiesberg; sie wird v.a. von Kindern von außerhalb des Stadtteils, deren Eltern im angrenzenden Gewerbegebiet arbeiten, besucht. Im innerstädtischen Vergleich ist die Versorgung mit Kindergartenplätzen gut (Versorgungsgrad 31.12.2002: über 87%). Eine private Kleinkinderinitiative bietet darüber hinaus eine zeitlich flexible Kinderbetreuung insbesondere für unter-3-jährige Kinder.

Die Schulsituation im Stadtteil selbst ist weniger gut. Es gibt lediglich zwei sehr entlegene Grundschulen: eine südlich der Bahnlinie am Königshöher Weg und eine im Nord-Westen an der Grenze zu Nützenberg. Das Einzugsgebiet dieser zweiten Grundschule erstreckt sich jedoch eher auf Nützenberg, so dass die wichtigste Schule in Arrenberg diejenige am Königshöher Weg ist. Hierbei handelt es sich um eine offene Ganztagschule mit einer Betreuung bis 16.30 Uhr. Die Hauptschule an der Simonsstraße wurde Mitte 2006 aufgegeben, so dass das Gebäude derzeit leer steht. Für das Gebäude, das als Baudenkmal eine sehr hohe identitätsstiftende Bedeutung für den Stadtteil hat, sind unterschiedliche Nutzungen in Überlegung. Von Teilen Arrenbergs aus sind verschiedene andere Schulen fußläufig erreichbar: Bei den Grundschulen am Nützenberg handelt es sich um eine Gemeinschaftsgrundschule mit offenem Ganztagsangebot, einer evangelischen Grundschule und einer katholischen Grundschule, die aber auslaufen soll. An der Kyffhäuserstraße befindet sich eine Sonderschule für Lernbehinderte. Ferner sind zu nennen die Hauptschule östlich vom Robert-Daum-Platz und die weiterführende Montessorischule an der Luisenstraße. Im Vergleich mit anderen innerstädtischen Stadtteilen (wie z.B. der Elberfelder Nordstadt) kann Arrenberg selbst somit nicht mit einem besonderen Schulangebot konkurrieren und ist deshalb weniger attraktiv für Familien, die Wert auf die unmittelbare Nähe zu einer guten Schule oder auf eine breite Auswahl an verschiedenen Schulen legen.

An der Friedrich-Ebert-Allee ist die Abteilung Wuppertal der Musikhochschule Köln angesiedelt. Rund 100 bis 150 Studenten aus der ganzen Welt besuchen diese renommierte Einrichtung. Neben der Musikhochschule gibt es hier auch eine Tanzschule, Konzerträume, Designer und Gewerbebetriebe sowie 20 Wohneinheiten. Die Lage an der Wupper, die verschachtelten Hinterhöfe in einem historischen Gebäudekomplex zusammen mit dem kreativen Milieu und Musik aus den Proberäumen bilden zusammen ein besonderes Ambiente. Bisher ist dieser Standort allerdings weder zur Wupper noch zur Straßenseite hin geöffnet, so dass er ein vielfach nicht bekanntes und bisher zu wenig genutztes Potenzial darstellt.

4.2.4.5 Verkehr

Die Anbindung Arrenbergs mit öffentlichem Personennahverkehr ist insgesamt gut. Die Schwebebahn verläuft entlang der Wupper längs durch Arrenberg. Ihre drei Haltestellen sind von allen Wohnlagen Arrenbergs – mit Ausnahme der südlich der Bahnlinie gelegenen Gebiete am Fuß des Kiesberg – aus für junge Menschen fußläufig gut zu erreichen. Von dort aus beträgt die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof und der Innenstadt in Elberfeld nur wenige Minuten. Auch der Bahnhof Steinbeck ist von den zentralen und östlichen Lagen Arrenbergs gut erreichbar. Von hier aus gibt es S-Bahn-Anschlüsse (S8 und S9) nach Elberfeld und Barmen, aber auch z.B. Düsseldorf, Mönchengladbach, Hagen, Bottrop, Essen und Dortmund. Eine Verlagerung des S-Bahnhaltepunktes in die Nähe der Villa Media ist langfristig geplant. Buslinien verkehren entlang der Friedrich-Ebert-Straße, der Nützenbergerstraße sowie der Viehhofstraße, jedoch nicht im Kernbereich Arrenbergs. Für ältere Bewohner stellt dies allerdings zum Teil ein Problem dar, da sie die Schwebebahnstation von den höheren Wohnlagen Arrenbergs aus zu Fuß nur schwer erreichen können.

Auch die PKW-Anbindung ist gut: Die A 46 ist über die Anschlüsse Varresbeck oder Katernberg oder von den südlich der Bahnlinie gelegenen Wohnquartieren über den Kiesberg Tunnel und den Anschluss Cronenberg in wenigen Minuten erreichbar. Weniger zufrieden stellend aus Bewohnersicht ist der Mangel an Parkmöglichkeiten. Die Verkehrsbelastung durch motorisierten Individualverkehr ist auf der Friedrich-Ebert-Straße und der Tannenbergerstraße am höchsten, so dass die angrenzenden Wohnlagen in ihrer Qualität gemindert werden.

Aber auch für Fußgänger stellen diese beiden Straßen ein großes Hindernis dar. Zwar kann die Elberfelder City zumindest von den östlichen Teilen Arrenbergs aus fußläufig erreicht werden, jedoch ist dazu die Überquerung mindestens einer dieser Straßen und/oder des viel befahrenen Robert-Daum-Platzes notwendig, wo die Unterführung für viele Bewohner ebenfalls ein unangenehmes Hindernis darstellt.

Zusammenfassend ist die Infrastruktur in Arrenberg zwar punktuell sehr gut, jedoch stehen die Angebote in keinem Zusammenhang mit dem Stadtteil und werden nicht als insgesamt positiv wirkend für das Quartier wahrgenommen. Die Kunden, welche die Angebot von außerhalb aufsuchen, verweilen nicht im Stadtteil. Es bleibt bei Einzelangeboten, welche es bisher nicht geschafft haben, Arrenberg insgesamt deutlich aufzuwerten. Für Familien mit Kindern ist der Kernbereich Arrenbergs deutlich attraktiver als die Randbereiche, jedoch gibt es auch hier Verbesserungsbedarf, insbesondere die Spielflächen betreffend.

4.2.5 Städtebauliche Situation

Arrenberg erstreckt sich längs des Wuppertals an dessen engster Stelle. Dementsprechend steil sind die Hänge und mussten sich die verschiedenen Nutzungen an diese naturräumlichen Gegebenheiten anpassen. Insbesondere entlang der Nützenbergerstraße und Friedrich-Ebert-Straße wird die Topographie zu einer richtigen Barriere im Stadtteil. Aufgrund der Höhenunterschiede liegt die Nützenbergerstraße sowohl zu Arrenberg als auch zum angrenzenden Briller Viertel isoliert. Eine Verbindung ins Tal ist nur an zwei Stellen per Pkw sowie über diverse Treppen möglich. Eine ebenso große Barriere auf der gegenüberliegenden Talseite stellt die Bahnlinie dar, welche nur durch eine einzige Unterführung eine Verbindung zum Quartier an der Viehhofstraße/Güterstraße zulässt. Zwischen diesen beiden Barrieren stellen auch die Wupper mit nur drei Brücken und die viel befahrene Friedrich-Ebert-Straße weitere Hindernisse dar, welche Arrenberg zerschneiden. Dementsprechend können auch verschiedene Teilbereiche innerhalb des Stadtteils unterschieden werden²².

Allen Teilbereichen – bis auf die Steinbecker Meile – gemeinsam ist eine kleinteilige Nutzungsmischung, eine hohe Bebauungsdichte, wenig Grünflächen und überwiegend gründerzeitliche Gebäudesubstanz (80% der Gebäude wurden in der Gründerzeit errichtet²³). Es existieren auch heute noch sowohl frühindustrielle Industriegebäude, gründerzeitliche Villen und Geschosswohnungen als auch einfache Nachkriegsbauten. Die städtebauliche Qualität ist in allen Teilbereichen verbesserungswürdig, da sich Probleme wie die Zerstörungen durch den 2. Weltkrieg oder auch spätere Abrisse historischer Bausubstanz, der autogerechte Stadtbau der 1970er Jahre, Leerstände und die Vernachlässigung vieler Immobilien und Grundstücke etc. addieren.

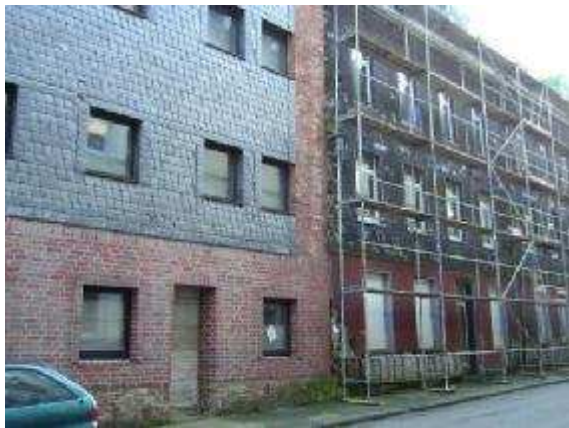
Gleichzeitig grenzt Arrenberg an Quartiere mit z.T. sehr hoher städtebaulicher Qualität, wie z.B. Brill oder das Zooviertel. Neben einer hochwertigen historischen Bausubstanz und zahlreichen sanierten Villen tragen auch die Hanglage mit einer schönen Aussicht und die starke Durchgrünung der Quartiere zur hohen Beliebtheit bei. Davon kann Arrenberg jedoch nur schwer profitieren, da der Stadtteil aufgrund der genannten Barrieren von diesen hochwertigen Lagen räumlich und in der Wahrnehmung der Bevölkerung getrennt ist.

²² Vgl. Rathke Architekten BDA/ Offensive Zukunft Arrenberg (2005): Management Summary und Auszüge aus der Studie zur Analyse des Modellquartiers. S. 15

²³ Vgl. Rathke Architekten BDA (2005): Pilotprojekt Offensive Zukunft Arrenberg Wuppertal. Analysemodul. S. 70

4.2.5.1 Bereich Nützenberger Straße, Anilinstraße, Vogelsaue

Dieser Bereich stellt topographisch den Übergang zum Briller Viertel und Nützenberg dar, unterscheidet sich von diesen hochwertigen angrenzenden Stadtteilen jedoch durch eine in großen Teilen geringe städtebauliche Qualität. Dieser Bereich ist durch weitgehend unsanierte gründerzeitliche Gebäude oder einfache und nicht mehr den heutigen Ansprüchen entsprechende Geschosswohnungen der 1950er und vereinzelt auch 1960er Jahre geprägt. Häufig sind die später erbauten Gebäude wenig auf die vorhandene Bebauung abgestimmt (Bsp. Nützenbergerstraße), es ergibt sich ein unstimmiger Gesamteindruck. Insbesondere in der Vogelsaue und Anilinstraße sind die Objektqualitäten und der Gebäudezustand unzureichend. Feuchtigkeit aufgrund der Hanglage führen zu einer starken auch an den Hausfassaden sichtbaren Schimmelbildung und dementsprechend zu Vermietungsproblemen. Leerstand prägt das Straßenbild. Die Straßen verlaufen – mit Ausnahme der Vogelsaue – parallel zum Hang, so dass sich eine dichte Hangbebauung in verschiedenen Stufen ergibt. Die dominierende Nutzung ist Wohnen; Gewerbe bildet – im Vergleich zu den anderen Teilbereichen - eher die Ausnahme. Auch Einzelhandel kommt in diesem Teilbereich kaum vor (Ausnahme z.B. Kiosk). Aufgrund der dichten Bebauung in Hanglage gibt es keine Grün- und Freiflächen, allerdings profitiert dieser Teilbereich von der unmittelbaren Nähe zu den Erholungsflächen des Nützenbergs, welche bis an die Nützenbergerstraße heranreichen. Steile und i.d.R. sanierungsbedürftige Treppen verbinden die Hanglagen mit der Talsohle. Die Treppen, typisch für Wuppertal, sind für den Stadtteil identitätsstiftend. Insbesondere die spektakuläre und steile Jakobstreppe bietet ein Potenzial für den Arrenberg.



Anilinstraße: hoher Leerstand ganzer Gebäude



Nützenbergerstraße: Mischung wenig kompatibler Baustile

4.2.5.2 Bereich Friedrich-Ebert-Straße bis zur Wupper

Zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Wupper erstreckt sich dieser Bereich. Im Gegensatz zum Bereich Nützenstrasse handelt es sich um einen ebenerdigen Bereich entlang der Talsohle. Die Friedrich-Ebert-Straße stellt die Achse zwischen Elberfelder Innenstadt und Bayerwerk dar, entlang derer sich Elberfeld in der Vergangenheit nach Westen ausdehnte. Sie ist durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen geprägt. Während an der Straßenfront im Erdgeschoss Einzelhandel und den höheren Etagen die Wohnnutzung oder Büros dominieren, findet die gewerbliche Nutzung häufig in den Hinterhöfen und am Wupperufer statt. Einzelne Großbetriebe und Gewerbebrachen reichen vom Wupperufer bis an die Friedrich-Ebert-Straße. Aufgrund der Länge der Friedrich-Ebert-Straße unterscheidet sie sich in ihrer städtebaulichen Qualität und Nutzung: Die hochwertigsten Lagen befinden sich im mittleren bis östlichen Bereich, wo attraktive Unternehmervillen und sanierte gründerzeitliche Wohn- und Bürogebäude das Straßenbild prägen. Dieser vergleichsweise attraktive Bereich erstreckt sich etwa von dem Sportpark Elberfeld bis zur Pestalozzistraße und ist am hochwertigsten im Bereich der vier sich gegenüberstehenden Villen in der Nähe des Sportpark Elberfelds. Aber auch in diesem mittleren Bereich der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich z.T. unsanierte Wohngebäude, leerstehende und wenig ansprechende Gewerbeobjekte oder städtebaulich inhomogene Baublöcke (z.B. Terrassenhäuser der 1970er Jahre mit vorgelagertem Autohändler neben gründerzeitlicher Bebauung). Im ganz östlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße dominiert einfache gründerzeitliche sowie Nachkriegsblockrandbebauung, häufig in einem unsanierten oder längere Zeit nicht sanierten Zustand. Auch nach Westen hin werden die Wohn- und Geschäftslagen einfacher. Dies waren die Arbeiterquartiere von Bayer. Gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser, Schieferhäuser, Nachkriegsbebauung, wenig attraktive Gewerbeobjekte und Baulücken wechseln sich ab. Einfache gastronomische und teilweise dubiose Angebote (Rotlicht-Milieu, illegales Glücksspiel) liegen in diesem westlichen Teil der Friedrich-Ebert-Straße.

Z.T. wurden auf Initiative Bayers die den Bayer-Werken gegenüber liegenden Objekte in der Vergangenheit saniert. Im Bereich der Bayer-AG befinden sich aber auch mehrere unsanierte Häuser, die leergezogen sind, nicht mehr vermietet werden und deren weitere Verwendung unklar ist. Grundsätzlich ist die Bayer-AG zu einem Verkauf bereit, findet aber keine geeigneten Käufer.

Zu den vorhandenen Brachflächen mit hohem Potenzial zählt u.a. auch das Gelände der ehemaligen Weberei Frowein, welche 2005 stillgelegt wurde. Zunächst war eine Umnutzung als „Multi-Service-Center“ angedacht, welches sowohl autoorientierte Dienstleistungen, einen Teppich-Markt als auch einen Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie eine gastronomische Einrichtung unmittelbar an der Wupper umfassen sollte. Die Planungen wurden jedoch aufgrund der Innenstadtrelevanz des Einzelhandels nicht genehmigt. Aktuell wird das Projekt mit Baugenehmigungen auf der Grundlage von §34 BauGB ohne großflächigen Einzelhandel realisiert. Es entstehen eine Tankstelle, Fastfood-Läden und Kfz-Betriebe.

Eine weitere Potenzialfläche stellt das Elba-Gelände dar. Das Gelände der ehemaligen Aktenordner herstellenden Firma Elba teilt sich in vier voneinander durch die Wupper und die Moritzstraße getrennte Grundstücksflächen auf. Nach Aufgabe der Firma Elba sollten diese Flächen zunächst als Gesamtheit vermarktet werden, fanden aber keinen Investor. Deshalb erfolgte eine Einzelveräußerung der süd-östlichen Fläche zum Zweck der Errichtung eines Seniorenpflegezentrums. Die zukünftige Nutzung der anderen drei Flächen ist derzeit noch ungeklärt. Die angedachte Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf der nord-östlichen Fläche am Robert-Daum-Platz wurde abgelehnt, da durch die Verlagerung des Discounters an anderer Stelle ein Leerstand entstehen würde.

Auch der denkmalgeschützte Musikhochschulkomplex bietet mit seinen verschachtelten Innenhöfen Potenziale für weitergehende Nutzungen, insbesondere durch die Öffnung des letzten Hofes zur Wupper und des ersten Hofes zur Friedrich-Ebert-Straße.



westliche Friedrich-Ebert-Straße: einfache Wohnqualität



mittlere Friedrich-Ebert-Allee: sanierte gründerzeitliche Bebauung und Untermervillen



östliche Friedrich-Ebert-Straße: Hauptverkehrsachse als Barriere im Quartier



gewerbliche Bauten bis unmittelbar an das Wupperufer

Insgesamt ist dieser Teilbereich Arrenbergs durch eine niedrige Wohnumfeldqualität und die geringste Kinderfreundlichkeit geprägt. Grünflächen und andere Aufenthalts- und Spielflächen sind nicht vorhanden, der Zugang zur Wupper ist i.d.R. durch gewerbliche Nutzung verbaut. Eine hohe Verkehrsbelastung vermindert zusätzlich die Wohnumfeldqualität. Ansatzpunkte liegen in diesem Teilbereich deshalb weniger in einer Verbesserung der Wohnfunktion sondern vielmehr in einer Stärkung repräsentativer Standorte für Büros und Freizeitnutzungen und der Nutzung der gewerblichen Brachflächen. In diesem Rahmen sollte auch das Wupperufer gestaltet und aufgewertet werden. Das ehemals mit einem positiven Image behaftete Eingangstor zu Elberfeld sollte seine historische Funktion und den repräsentativen Charakter wieder aufgreifen, durch eine gezielte Vermarktung als ehemalige und zukünftige Prachtstraße gestärkt und darüber zu einem gefragten Standort für Dienstleistungsunternehmen werden.

4.2.5.3 Kernbereich Arrenberg inkl. Klinikgelände

Südlich der Wupper beginnt der eigentliche Arrenberg, welcher sich bis zur S-Bahn-Linie, Arrenbergerstraße und Tannenbergsstraße hinzieht. Dieser Bereich ist durch weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt, welche z.T. unter Denkmalschutz steht. Einzelne Gebäude wurden bereits saniert, dennoch überwiegen sanierungsbedürftige Objekte. Vielfach stehen Wohnungen leer. Der westliche Teil des Kernbereichs Arrenberg (westliche Simonsstraße, Gutenbergplatz, Fröbelstraße) ist dagegen durch Wohnblocks unterschiedlicher Epochen (vorwiegend 50er- bis 70er Jahre) gekennzeichnet. Zum Teil wurden sie in jüngerer Zeit saniert, zum Teil entspricht die Wohnqualität und technische Ausstattung nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Während in einem Großteil des Kernbereiches einfache Wohnlagen dominieren, fällt die Benzstraße durch eine gehobene Wohnqualität auf. Sie wurde in den 1980er Jahren im Rahmen von Stadtentwicklungsmaßnahmen saniert und auch heutzutage sehr gepflegt. Auch einzelne Gebäude auf der Arrenbergerstraße heben sich durch Sanierungsmaßnahmen und insbesondere auch attraktive Eingangsbereiche mit historischen Türen hervor. Das Umfeld des Klinikgeländes profitiert darüber hinaus von den bis an die Straße heranreichenden Grünanlagen und altem Baumbestand, so dass dieser Teil der Arrenbergerstraße auch durchaus gefragt ist. Auch das nahe gelegene Service- und Produktionszentrum Proviel GmbH als Behinderteneinrichtung ist für die Lokalökonomie und den Stadtteil positiv zu sehen.

Aus Bewohnersicht stellt die Simonsstraße eine unsichtbare Grenze dar zwischen dem eigentlichen Arrenberg südlich und den einfacheren Wohnlagen des sog. „Pestalozzi“ nördlich der Simonsstraße.

Neben dem privaten Park auf dem Klinikgelände gibt es noch auf dem Gutenbergplatz, auf dem Martin-Niemöller-Platz und an der Arrenbergerstraße Aufenthaltsflächen im Freien. Hierbei handelt es sich um Bolz- und Spielplätze für Kinder. Zusammen mit dem kleineren Spielplatz an der Milchstraße bieten sich Kindern in diesem Kernbereich Arrenbergs somit akzeptable Spielmöglichkeiten. Auch das deutlich geringere Verkehrsaufkommen und mehrere Kindertagesstätten tragen zu einer höheren Kinderfreundlichkeit als in den anderen Teilbereichen Arrenbergs bei. Optimierungsbedarf zur Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit liegt v.a. in der Qualitätsverbesserung der Spielplätze, in weiteren Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und in der Schaffung von Grünflächen.



Gutenbergstraße: Beispiel für historischen Gebäudebestand in einfachem Zustand



Arrenbergerstraße: Potenziale durch historische Bausubstanz mit attraktiven Eingangsbereichen



Klinikgelände: Entwicklungspotenziale für neuen Wohnraum



Ernststraße: Leerstand

Hinterhöfe im Kernbereich Arrenberg werden häufig gewerblich genutzt, wobei im Gegensatz zur Friedrich-Ebert-Straße Kleinunternehmen überwiegen. Einzelhandel und Gastronomie befinden sich vor allem entlang der Tannenbergsstraße und den angrenzenden Seitenstraßen, vereinzelt aber auch auf der Simonsstraße. Hier fand in der jüngeren Vergangenheit aufgrund der neuen Konkurrenz am

Bahnhof Steinbeck und dem Einkaufszentrum Galeria ein starker Niedergang des Einzelhandels statt mit dem Ergebnis leerstehender Ladenlokale.

Entwicklungspotenziale bieten insbesondere der gründerzeitliche und häufig denkmalgeschützte Gebäudebestand sowie das mittlerweile zum Teil privatisierte Klinikgelände. Hier gilt es, eine attraktive Nachnutzung zu finden, welche in den Stadtteil hinein ausstrahlt und diesen somit aufwertet. Geplant ist derzeit eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen. Der Name „Arrenberg'sche Höfe“ wird derzeit bereits als Aushängeschild für den Stadtteil genutzt. Im Sommer 2007 ist mit der Vermarktung attraktiver Eigentumswohnungen begonnen worden, die innerhalb der historischen Klinikgebäude entstehen werden. Eine Aufwertung erfährt derzeit auch der nord-östliche Teil dieses Kernbereiches durch das im Bau befindliche Seniorenpflegezentrum und den damit verbundenen Behinderten-Wohnungen, welche den wenig attraktiven Fassaden auf der Ernststraße moderne, gepflegte Gebäude gegenüberstellen.

Auch die ehemalige Hauptschule Simonstraße, ein wertvolles Baudenkmal in Backsteinbauweise aus der Zeit nach 1870, bietet sich als Potenzial für eine Neunutzung, z.B. im Bereich der sozialen Infrastruktur, an. Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Stadtquartiere im Umbruch“ liegt hierzu eine Machbarkeitsstudie vor, die Handlungsansätze aufzeigt. Dabei wird auch eine städtebauliche Verknüpfung mit dem benachbarten Martin-Niemöller-Platz aufgezeigt.

Weitere Attraktivitätssteigerungen kann dieser Teilbereich Arrenbergs zukünftig auch durch eine Öffnung zur Wupper erfahren. Aufgrund der vorhandenen vereinzelt hochwertigen Lagen ist dieser Teilbereich mehr als die anderen Bereiche Arrenbergs geeignet, auch kaufkräftigere Bevölkerungsgruppen anzusiedeln, insbesondere in und um die Arrenberg'schen Höfe, Benzstraße und Arrenbergerstraße, und dadurch den sich in Ansätzen zeigenden Aufwertungsprozess zu stärken.

4.2.5.4 Bereich Viehhofstraße/Güterstraße

Dieser Bereich wird durch die S-Bahnlinie räumlich vom Kernbereich Arrenbergs getrennt. Im Vergleich zu den anderen Teilbereichen ist er stark gewerblich geprägt. Er umfasst sowohl das Gewerbegebiet Am Kiesberg und die Villa Media als auch die Wohnlagen westlich der Güterstraße, entlang der Viehhofstraße und auf der nördlichen Seite der Neviantstraße. Das Quartier ist durch den ehemaligen Schlacht- und Viehhof geprägt, welcher Mitte der 1970er Jahre geschlossen und zunächst als Kommunikationszentrum „Die Börse“ und später als Gründerzentrum für Medienbetriebe genutzt wurde. Auf dem Gelände befindet sich heutzutage die Villa Media. Neben innovativen Medien- und Eventagenturen befindet sich hier auch eine gefragte Event-Location, welche Parties, Konzerte und Veranstaltungen für Besucher aus ganz Wuppertal anbietet.



Viethofstraße: Gemengelage von Wohnnutzung und Gewerbe



Villa Media: Event-Location und Sitz von Medienunternehmen

Die Wohnlagen entlang der Neviantstraße und Viethofstraße sind überwiegend durch 50er-Jahre Blockrandbebauung von einfacher Qualität gekennzeichnet. Etwas bessere Wohn- und Wohnumfeldqualität gibt es westlich der Güterstraße. Insbesondere der obere Königshöher Weg hebt sich durch attraktivere Wohnhäuser vom Umfeld ab. Ein großer Standortvorteil dieser Wohnlage liegt in der unmittelbaren Nähe zum Erholungsgebiet Kiesberg. Nachteilig wirkt sich dagegen die angrenzende Bahnlinie mit nächtlichem Güterverkehr auf die Wohnqualität aus.

4.2.5.5 Steinbecker Meile

Auf dem ehemaligen Güterbahngelände, welches Mitte der 1990er Jahre privatisiert wurde, befindet sich heutzutage ein Einzelhandelszentrum mit Baumarkt & Gartencenter, hochwertigem Lebensmitteleinzelhandel, einem Tiernahrungsgeschäft, einer Waschanlage und einem Autohaus. Vor kurzem ist hier auch ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt worden. Das Einkaufszentrum liegt verkehrsgünstig in der Nähe des Hauptbahnhofes an zwei Ausfallstraßen, so dass Kunden aus ganz Wuppertal hier einkaufen und auch die Versorgungssituation in Arrenberg verbessert wurde. Gleichzeitig zieht das Einkaufszentrum aber auch trotz nicht vorhandener direkter Wegeverbindung in das Quartier Kaufkraft aus Arrenberg ab mit der Folge zahlreicher Geschäftsaufgaben im Kernbereich Arrenbergs. Umgekehrt konnte die zusätzliche Kaufkraft von außerhalb bisher noch nicht zugunsten des Stadtteils genutzt werden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Tannenbergstraße ist ebenfalls ein negativer Nebeneffekt für Arrenberg.



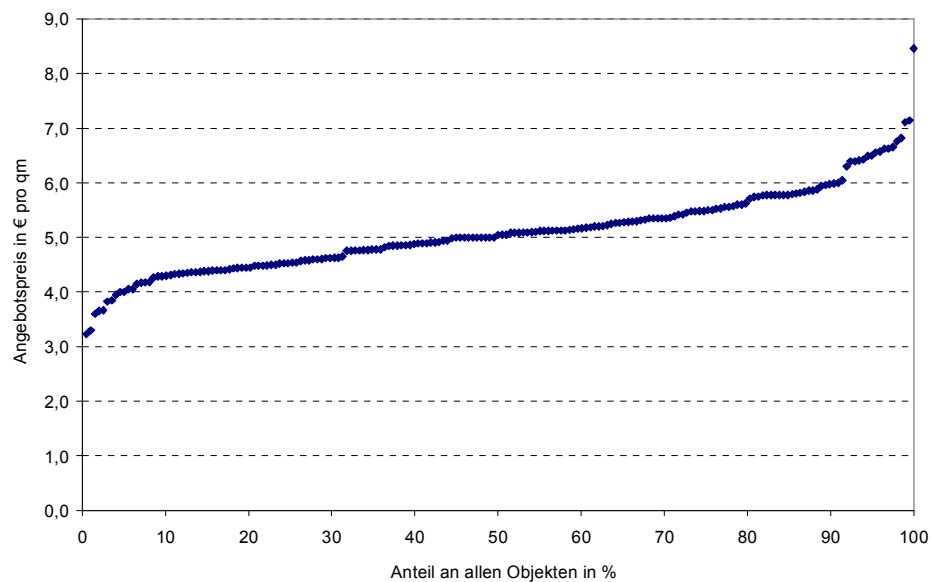
Einkaufszentrum Steinbeck mit einem stadtweiten Einzugsgebiet

4.2.6 Wohnungsangebot

Die letzten Jahre war Arrenberg wie auch gesamt Wuppertal durch eine Nachfrageschwäche am Immobilienmarkt geprägt. Einer geringen Nachfrage steht ein Überangebot an Immobilien gegenüber. Aufgrund dieser Situation haben sich vielfach Investitionen mit dem Zweck von Um- und Wiedernutzungen nicht gelohnt, es kam zu Leerstand. Dennoch werden derzeit einige vollständig sanierte Wohnungen – v.a. im Kernbereich Arrenbergs - am Markt angeboten. Dies zeigt, dass es vereinzelt bereits Initiativen von Eigentümern zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und damit des Quartiers gibt. Häufig wird auch mit der Nähe zu den Arrenberg'schen Höfen oder der Villa Media geworben in der Hoffnung, von deren neuen Popularität mit zu profitieren.

Das Preisniveau liegt in Arrenberg je nach Lage rund 5% bis 15% unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts von 5,30 €/qm. Der Medianpreis von im Zeitraum 2004-2006 angebotenen Mietwohnungen liegt bei 5,00 €/qm. 80% aller Wohnungen wurden für einen Preis zwischen 4,30 und 6,00 €/qm angeboten. Ein besonders niedriges Preisniveau weist der westliche Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und der Bereich Vogelsaue auf. Zwei Drittel aller angebotenen Wohnungen wurden vor 1950 erbaut. Zwei Drittel aller angebotenen Mietwohnungen haben eine Größe unter 80 qm und sind damit für Familien wenig geeignet.

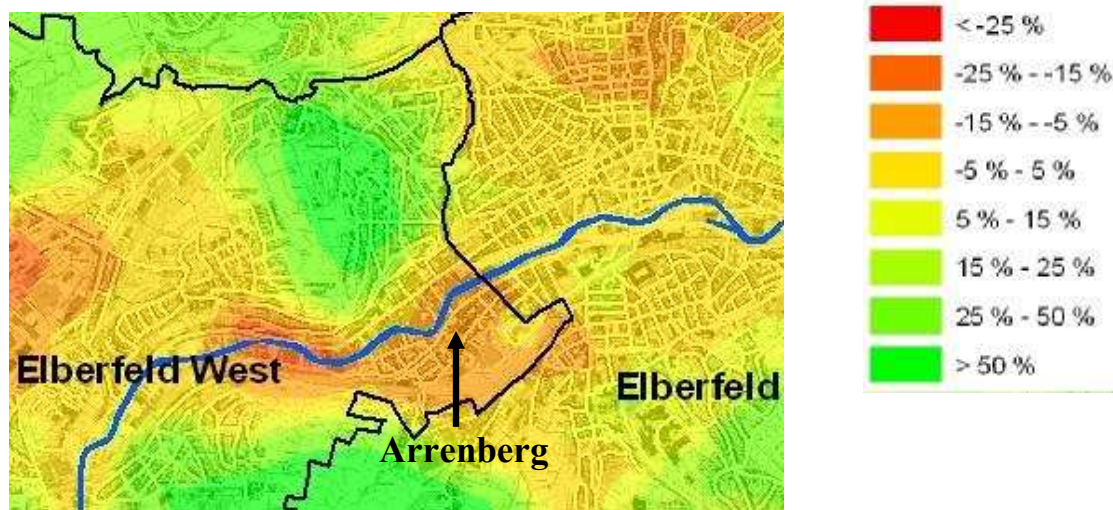
Abbildung 55: Angebotspreis in Euro/qm für Mietwohnungen in Arrenberg



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

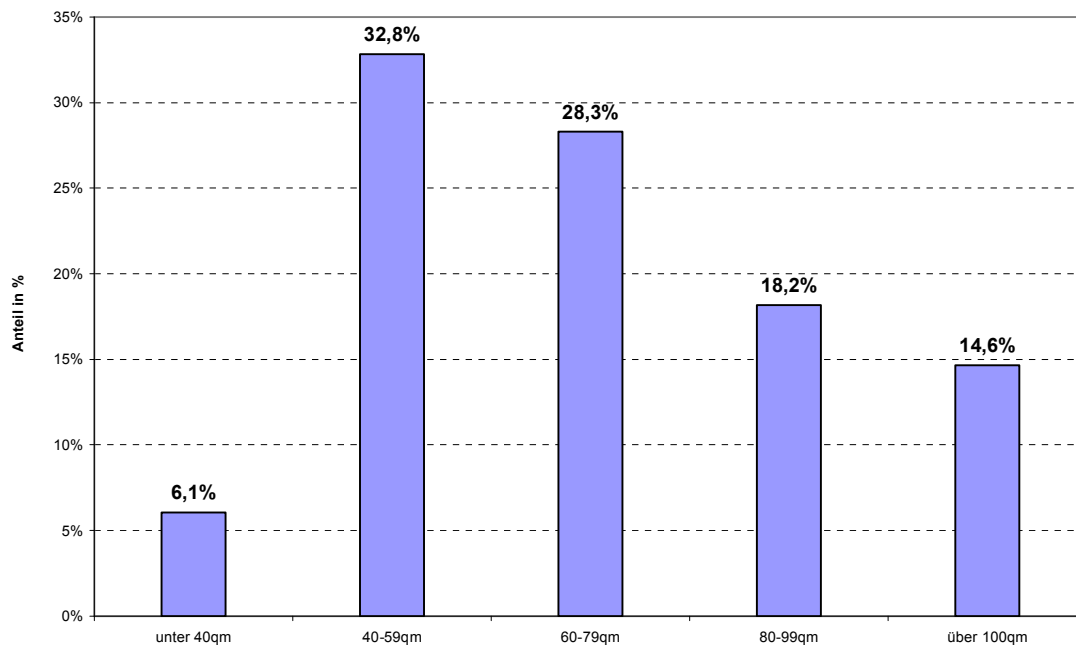
Abbildung 56: Abweichung der Angebotspreise für Wohnimmobilien vom gesamtstädtischen Durchschnitt in %



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 57: Anteil der Wohnungsgrößen von Mietwohnungen in Arrenberg



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Die letzte Leerstandserhebung 2003 der Stadt Wuppertal hat für Arrenberg eine Leerstandsquote von 10,7% ergeben. Damit gibt es in Arrenberg in Relation zur Gesamtstadt (5,8%) aber auch zu den anderen Stadtumbau-West-Quartieren deutlich mehr leerstehende Wohnungen. Besonders offensichtlich ist der Leerstand im Bereich Vogelsaue/Anilinstraße und entlang der Friedrich-Ebert-Straße.

4.2.7 Image und Zufriedenheit aus Bewohnersicht

Der Stadtteil Arrenberg wird von den Bewohnern nicht als räumliche Einheit wahrgenommen. Es gibt mehrere tatsächliche und imaginäre Grenzen. Dazu zählen

- die Bahnlinie, welche das Quartier um die Güterstraße und Viehhofstraße vom Kernbereich Arrenbergs trennt
- die Simonsstraße, welche den Arrenberg vom „Pestalozzi“ (Simonsstraße bis Wupper) trennt
- die Wupper, welche einen Übergang nur an drei Stellen ermöglicht
- die Friedrich-Ebert-Straße aufgrund eines hohen Verkehrsaufkommens und da es zu den hangaufwärts gelegenen Straßen nur Verbindungen in Form von Treppen gibt. Für PKWs

stellen die Vogelsaue ganz im Westen und der Robert-Daum-Platz ganz im Osten die einzigen Zufahrtsmöglichkeiten zur Nützenberger Straße dar.

Die dadurch entstehenden Quartiere haben ein unterschiedliches Image. Am schlechtesten werden „Pestalozzi“ und der Bereich um die Vogelsaue und Anilinstraße oberhalb des westlichen Teils der Friedrich-Ebert-Straße angesehen. In beiden Fällen bilden der hohe Ausländer- und Sozialhilfeempfängeranteil die Hauptgründe. Bei der Vogelsaue und Anilinstraße kommt noch die schlechte Wohnqualität durch eine hohe Feuchtigkeit an der Hanglage und dementsprechend Schimmelbefall hinzu sowie die Nähe zum Bayerwerk. Obwohl vom Werk nahezu keine relevanten Emissionen mehr ausgehen, wirken die Erinnerungen an das Chemiewerk der Vergangenheit nach.

Die Zufriedenheit der Bewohner ist dementsprechend auch unterschiedlich je nach Wohnlage. An der Friedrich-Ebert-Straße und Tannenbergstraße werden das hohe Verkehrsaufkommen und der dadurch verursachte Lärm bemängelt. In den inneren Wohnlagen Arrenbergs wird dagegen die Ruhe geschätzt. Allgemeine Standortvorteile aus Bewohnersicht liegen vor allem in der Nähe zur Elberfelder City, aber auch in guten Einkaufsmöglichkeiten, einer guten Verkehrsanbindung und einem günstigen Mietpreisniveau. Als allgemeine Nachteile werden eine fehlende Sauberkeit, ungepflegte Fassaden und Hinterhöfen und ein Mangel an Grün- und Spielflächen genannt. Dementsprechend liegen die wichtigsten Handlungsprioritäten bei den befragten Bewohnern auf einer Schaffung neuer sowie Qualitätssteigerung bestehender Grün- und Spielflächen und Plätze mit Aufenthaltsqualität sowie in einer Lösung des Verkehrsproblems auf der Tannenbergstraße.

Eine Befragung von Hauseigentümern²⁴ hat ergeben, dass aus ihrer Sicht der dringendste Handlungsbedarf in einer Steigerung der Sauberkeit und einer Sanierung der Gebäude liegt. Ihnen fehlen außerdem insbesondere Grünflächen und Spielplätze, mehr Kinderbetreuung, PKW-Stellplätze und Einzelhandel.

4.2.8 Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse

Der Immobilienbesitz befindet sich überwiegend in der Hand privater Einzeleigentümer. Eine Befragung²⁵ im Jahr 2005 ergab einen Anteil von 78% Einzeleigentümer, 10% Eigentümergemeinschaften und 2,5% Erbengemeinschaften in Arrenberg. Wohnungsbaugesellschaften sind kaum vertreten. 87% der Eigentümer verwalten ihr Haus selbst, während 11% eine Hausverwaltung beauftragt haben, was darauf hinweist, dass ein Großteil der Eigentümer, die diese Funktion

²⁴ Vgl. Rathke Architekten BDA (2005): Pilotprojekt Offensive Zukunft Arrenberg Wuppertal. Analysemodul. S. 89

²⁵ Vgl. Rathke Architekten BDA (2005): Pilotprojekt Offensive Zukunft Arrenberg Wuppertal. Analysemodul. S. 85

abgegeben haben, nicht vor Ort lebt und damit auch für mögliche gemeinsame Aktivitäten der Eigentümer schwer erreichbar ist.

Rund die Hälfte der befragten Eigentümer gibt an, in den letzten 3 Jahren mehr als 20.000,- € in Modernisierungsmaßnahmen investiert zu haben. Häufigste Modernisierungsmaßnahmen waren Fenstererneuerung, Fassadenanstrich, Dachreparatur und Treppenhauserneuerung, dagegen nur selten Wärmeschutzmaßnahmen. Sanierungsmaßnahmen werden auch aus Eigentümersicht als wichtigste Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers angesehen. 78% der Vermieter geben einen Sanierungsstau als Grund für den hohen Leerstand in Arrenberg an, nur knapp 2% sehen in einer zu geringen Mietnachfrage den Grund. Immerhin jeder zehnte Eigentümer hat kein Interesse mehr an einer Vermietung seiner Wohnungen. Hier ist auch in Zukunft mit keinen Aufwertungsmaßnahmen zu rechnen.

Die in den letzten Jahren realisierten größeren Projekte wurden überwiegend durch private Investoren und Vereine durchgeführt und finanziert. Dazu zählen z.B. der Sportpark Elberfeld, die Musikhochschule, das Stadtteilzentrum Galeria, die Umnutzung der Trinitatiskirche durch einen Orgelbauer oder das Zentrum des türkischen Kulturvereins (Moschee) auf der Friedrich-Ebert-Straße. In diesen Fällen wurde durch private Initiative alte Gebäudesubstanz aufgekauft und saniert. Zum Teil kam es auch zu Abriss- oder Umbaumaßnahmen. Diese Beispiele zeigen, dass auch ohne oder nur mit geringen öffentlichen Subventionen Stadtumbau angestoßen und Projekte realisiert werden können.

Zunehmend treten Migrantenvereine oder Unternehmer bzw. Privatpersonen mit Migrationshintergrund als Investoren auf dem Immobilienmarkt auf. Im Zuge der Etablierung und Expansion ihrer Kultur- oder Religionsgruppe suchen sie nicht nur als Privatpersonen Wohnraum sondern auch als Vereine neue Räumlichkeiten. Dazu zählen sowohl einzelne Wohnhäuser als auch großflächige Gewerbeimmobilien.²⁶

Investitionshemmnisse ergeben sich z.B. durch die allgemeine wirtschaftliche Lage, die Struktur der angebotenen Flächen und Gebäude, die finanzielle Situation des Eigentümers oder z.B. auch durch das Baurecht²⁷. Insbesondere für die größeren Brachflächen in Arrenberg zeigt sich, dass es schwer ist, einen einzigen Nachnutzer für die gesamte Fläche zu finden, so dass gewerbliche Brachen i.d.R. für mehrere verschiedene Nutzer entwickelt werden müssen. Auch erschweren Altlasten, mangelnde Flächen für Parkplätze oder der Zuschnitt von Bausubstanz die Umnutzung. In Hanglagen wie z.B. der Anilinstraße und Vogelsaue kommt noch eine ständige Feuchtigkeit hinzu, so dass selbst frisch

²⁶ Die Höhe dieser Nachfrage kann jedoch im Rahmen dieser Studie nicht ermittelt werden.

²⁷ Vgl. Pesch&Partner (2003): Arbeiten und Wohnen in der sozialen Stadt – Strategien der Projektentwicklung in den Zwischenräumen der Talachse Wuppertal. Herdecke.

sanierte Wohnungen nach kurzer Zeit wieder von Schimmel befallen sein können. Ein häufiges Problem ist auch der Zugang zu Krediten.

Bisher gibt es noch kein richtiges Netzwerk von Investoren, da sie zu unterschiedliche Interessen verfolgen. Allerdings nehmen sie vereinzelt an der Stadtteilkonferenz teil oder treffen sich ab und zu im sehr kleinen Kreis, so dass Ansätze für informelle Netzwerke sich abzeichnen. Viele Investoren kommen aber selbst auf explizite Einladung hin nicht zu Treffen, da sie keinen Bezug ihres Projektes zum Stadtteil sehen. Private Eigentümer sollen durch die Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft (WQG) aktiviert werden. Bisher gibt es jedoch noch keine gemeinsamen Aktivitäten von Privateigentümern.

4.2.9 Aktuelle Maßnahmen und Planungen

Folgende private Projekte werden derzeit in Arrenberg umgesetzt oder befinden sich in konkreter Planung:

- Arrenberg'sche Höfe: Auf dem Gelände der ehemaligen Kliniken Elberfeld an der Arrenberger Straße wird das Projekt Arrenberg'sche Höfe realisiert. Es stellt den westlichen Teil der mittlerweile privatisierten Kliniken dar und wurde – bestehend aus 11 Gebäuden, die sich um einen zentralen Park gruppieren - an die Arrenberg Entwicklungs- und Investitions-GmbH verkauft. Ziel ist es, die denkmalgeschützten Gebäude einer hochwertigen Mischung aus Gastronomie, Kultur, Handel, Dienstleistungen und Wohnen zuzuführen. Eine Markthalle (eröffnet November 2006) und regelmäßige Kunst- und Kulturveranstaltungen wurden bereits realisiert. Allerdings wird die Markthalle voraussichtlich Ende 2007 aufgrund mangelnder Nachfrage²⁸ wieder geschlossen und als Parkhaus für die neuen Wohnungen genutzt.
- Seniorenpflegezentrum „Elba“: Zwischen Ernststraße und Wupper entsteht derzeit auf einem 7.000qm großen Grundstück der ehemaligen Elba-Werke ein Pflegezentrum mit 82 Plätzen sowie 32 Wohnungen für Betreutes Wohnen. Dazu wurde der existierende Gebäudebestand der Firma Elba abgerissen.
- Bärenstraße: Eine leerstehende viergeschossige Fabrik unmittelbar am Wupperufer soll zu Loftwohnungen in den Obergeschossen und Büros und Ateliers im Erdgeschoss umgebaut werden.

²⁸ Gründe sind a) die Konkurrenz durch den Biosupermarkt, b) eine geringe Kaufkraft im Stadtteil, Bürger kaufen lieber bei Aldi oder im türkischen Supermarkt an der Moschee, c) ungünstige Öffnungszeiten, da die kaufkräftigere Zielgruppe tagsüber arbeitet

- Einkaufszentrum Steinbeck: Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Steinbeck wurde in den letzten Jahren zu einem Einkaufszentrum mit gesamtstädtischem Einzugsgebiet entwickelt. In Kürze wird das Einzelhandelsangebot noch um einen Lebensmitteldiscounter ergänzt.
- Media-Park: Auf einer Fläche von 5,5ha zwischen S-Bahnlinie, Bahnhof Steinbeck und Viehhofstraße sollten Medienunternehmen und Eventagenturen mit einem hohen Anspruch an das städtebauliche Umfeld angesiedelt werden. Derzeit gibt es jedoch Probleme aufgrund des Ausstiegs des Projektentwicklers, zu hohen Kosten und einer unzureichenden Nachfrage von Medienunternehmen, so dass es zu einem Stillstand der Projektentwicklung gekommen ist.

Ferner gibt es noch das Konzept Lebensader Wupper, das langfristig einen bebauungsfreien Uferstreifen (mindestens 5 Meter) vorsieht, den Landschaftsplan Mitte, die Luftreinhaltepläne/ Umweltzonenplanungen und die Lärminderungsplanung, welche positive Synergieeffekte erzeugen und die Lebensqualität in den Quartieren verbessern können und deshalb bei der Umsetzung des Stadtumbau West-Programms berücksichtigt werden sollten.

4.2.10 Zwischenfazit und Perspektiven

Arrenberg stellt einen durch mehrere Achsen zerschnittenen und in der Wahrnehmung der Bewohner nicht zusammenhängenden Stadtteil dar. Insbesondere die Wohnlagen südlich der Bahnlinie und nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sind räumlich vom Kernbereich Arrenbergs deutlich getrennt, aber auch die Wupper zerteilt den Stadtteil. Gründerzeitliche Bebauung in unmittelbarer räumlicher Nähe zu gewerblichen Nutzungen ist in allen Teilbereichen Arrenbergs prägend. Überwiegend handelt es sich um Wohnlagen einfacher städtebaulicher Qualität mit einem hohen Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen. Dennoch gibt es auch hochwertige Wohnhäuser und Straßenzüge (Bsp. Benzstraße, Teile Friedrich-Ebert-Straße, zukünftig auch Arrenberg'sche Höfe), welche Ansatzpunkte für weitere Aufwertungsmaßnahmen darstellen.

Stadtumbau ist in Arrenberg bereits weiter fortgeschritten als in Unterbarmen oder Oberbarmen-Wichlinghausen. Es gibt bereits heute mehr Privatinitiative, Projekte und Potenziale, welche erste Anzeichen für einen Aufwertungsprozesse darstellen. Zu den wichtigsten gewerblichen Projekten zählen insbesondere die Arrenberg'schen Höfe auf dem ehemaligen Klinikgelände, die Villa Media, der Sportpark Elberfeld (Alte Papierfabrik), das Einkaufszentrum Galeria und das neue Seniorenpflegezentrum an der Ernststraße. Das Einkaufszentrum Steinbeck dagegen ist aufgrund des Kaufkraftabzugs nicht nur positiv für den Stadtteil zu sehen. Neben diesen gewerblichen Initiativen gibt es aber auch verschiedene Sanierungsmaßnahmen einzelner Wohngebäude durch private Eigentümer.

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. 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. Gemeinsame Maßnahmen von Eigentümern können bspw. abgestimmte Gebäude- und Fassadensanierungen oder Wohnumfeldmaßnahmen sein. Auch gemeinsame Projekte mit der Zwischennutzungsagentur sind sinnvoll. Investitionen von gewerblichen Investoren (z.B. Arrenberg'sche Höfe) können dabei als Impulse genutzt werden, da in deren Umfeld private Eigentümer eher bereit sein werden, eigene Investitionen vorzunehmen. Dieser Effekt sollte z.B. auch auf der Ernststraße gegenüber dem neuen Seniorenpflegezentrum oder auf der Friedrich-Ebert-Straße genutzt werden.

Ausgangspunkte zukünftiger Aufwertungsprozesse sollten zum einen die mittlere und östliche Friedrich-Ebert-Straße und zum anderen der Kernbereich Arrenbergs um die Arrenberg'schen Höfe bis zur Benzstraße sein. Die Friedrich-Ebert-Straße bietet Potenziale als Büro- und Gewerbestandort. Als Wohnstandort kommt dieser schmale Streifen zwischen Wupper und Talhang mit seinem hohen Verkehrsaufkommen nicht in Frage, insbesondere Familien mit Kindern finden hier kein geeignetes Wohnumfeld. Vielmehr sollte hier eine Weiterentwicklung der Dienstleistungsfunktion angestrebt werden, wobei die historische Funktion als Eingangstor zu Elberfeld und ehemalige Prachtstraße stärker vermarktet werden sollte. Die Mischung aus historischen Fabrikgebäuden und alten Villen gibt diesem Quartier seinen eigenen Charakter, der auch zukünftig bewahrt werden sollte. Gleichzeitig können leer stehende Gebäude und Hallen minderer architektonischer und historischer Bedeutung herausgenommen und sukzessive durch anspruchsvollere Gebäude mit neuen Nutzungen ersetzt werden, damit die Friedrich-Ebert-Straße ihren historischen Charakter wieder aufgreift und weiterentwickelt.

Der zweite Schwerpunkt für Aufwertungsprozesse sollte im Kernbereich Arrenbergs liegen und sich auf Wohnnutzungen und Wohnumfeldmaßnahmen konzentrieren. Dies ist noch der familienfreundlichste Teil Arrenbergs, da hier die Verkehrsbelastung vergleichsweise gering ist und sowohl Spielplätze als auch Kinderbetreuungseinrichtungen und ein Jugendzentrum vorhanden sind. Allerdings haben die Spielplätze häufig Handlungsbedarf. Auch das Wohnungsangebot entspricht nicht den Anforderungen von Familien: Zwei Drittel aller angebotenen Wohnungen sind kleiner als 80qm. 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; in jedem Einzelfall ist jedoch die Wirtschaftlichkeit einer solchen Rückbaumaßnahme zu überprüfen. Langfristig ist eine Öffnung hin zur Wupper anzustreben, da der Stadtteil dadurch eine neue Lebensqualität und einen unverwechselbaren Charakter erhält.

Die in Anhang 2 dargestellte Karte zu Arrenberg gibt einen Überblick über die Charakteristika und Qualitäten des Stadtteils sowie über die Lage der im Folgenden erläuterten Stadtumbau West-Projekte.

4.2.11 Stadtumbau-West-Projekte

Vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen und Probleme wurden in intensiver Abstimmung mit den Akteuren des Stadtteils Projekte und Maßnahmen entwickelt, welche im Rahmen von Stadtumbau West einen Beitrag zur Aufwertung Arrenbergs leisten können. Die Projekte wurden in den Stadtteilkonferenzen diskutiert und werden von den Bewohnern Arrenbergs getragen. Bei der Auswahl der Projekte wurde Wert darauf gelegt, dass die Projekte in einem räumlichen und inhaltlichen Kontext sowohl untereinander als auch zu anderen derzeit im Stadtteil stattfindenden Projekten stehen und damit Synergieeffekte erzielen. Im Arrenberg befindet sich der wichtigste Cluster im Kernbereich Arrenbergs mit dem umzugestaltenden Spielplatz an der Arrenbergerstraße, den Arrenberg'schen Höfen und der Hauptschule Simonstraße.

Der Maßnahmenteil des integrierten Handlungskonzeptes für Arrenberg wird im Folgenden dargestellt:

4.2.11.1 Spielplatz Arrenbergerstraße West und Ost

Ausgangssituation und Problemlage

Der Spielplatz Arrenbergerstraße befindet sich im Kernbereich Arrenbergs zwischen der Bahnlinie und den Arrenberg'schen Höfen. Ähnlich wie die meisten anderen Wuppertaler Tallagenquartiere ist auch Arrenberg durch einen Mangel an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen gekennzeichnet. Hinterhöfe sind meist aufgrund von gewerblicher Nutzung nicht zum Spielen geeignet und i.d.R. auch nicht zugänglich für Kinder. Die nächsten größeren Grünflächen am Kiesberg und Nützenberg sind für Kleinkinder zu weit entfernt, Grünflächen im Stadtteil selbst gibt es nicht. Deshalb kommt den wenigen vorhandenen Spielflächen im Stadtteil eine zentrale Bedeutung zu.

Insbesondere vor dem Hintergrund eines überdurchschnittlich hohen Kinderanteils in Arrenberg (11,4% Kinder unter 10 Jahren im Vergleich zu 8,9% in der Gesamtstadt; 12,4% 10- bis 19-Jähriger im Vergleich zu 10,5% in der Gesamtstadt; vgl. Kapitel 4.2.2.2) sind ausreichende und attraktive Spiel- und Sportflächen wichtig. Zwar ist die Spielplatzversorgung im Kernbereich Arrenbergs zwischen Arrenbergerstraße und Wupper im Vergleich zu den Randbereichen noch akzeptabel, jedoch ist hier auch der Druck auf die Spielflächen aufgrund einer höheren Einwohnerdichte am größten. Der Druck auf die vorhandenen Spielplätze könnte nochmals etwas steigen durch die Umnutzung der ehemaligen Krankenhausgebäude zu Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Spielplatz an der Arrenbergerstraße.

Das umliegende Quartier ist durch bauliche und soziale Gegensätze geprägt. Während in der nahe gelegenen Benzstraße mit ihren sanierten gründerzeitlichen Wohnhäusern und zukünftig auch in den Eigentumswohnungen der historischen Krankenhausgebäude eher kaufkräftigere Haushalte leben, gibt es auch viele Wohnlagen von einfacher und mittlerer Qualität und mit häufig unsanierten Altbauten im Umfeld des Spielplatzes (vgl. Kapitel 4.2.5.3). Das Wohnumfeld ist überwiegend einfach und weist keine besonderen Qualitäten auf. Zum Teil gibt es eine Lock-In-Situation, da Hauseigentümer aufgrund ausbleibender Gebäudesanierungen ihrer Nachbarn und dem wenig attraktiven Wohnumfeld selbst keine Investitionen in ihre Immobilien vornehmen. Damit im engen Zusammenhang steht der hohe Anteil sozial schwacher Haushalte in Arrenberg.

Gleichzeitig bildet dieser Bereich Arrenbergs aber auch aufgrund seines gründerzeitlichen Gebäudebestands, einzelner hochwertigerer Lagen und der stattfindenden privaten Investitionen in das ehemalige Krankenhausgelände einen Potenzialbereich, auf den sich zukünftige Aufwertungsmaßnahmen konzentrieren sollten, um eine Stabilisierung des Kernbereichs von Arrenberg und eine Aufbruchstimmung im Quartier zu erzielen (vgl. Kapitel 4.2.10).

Das Spielplatzgelände an der Arrenbergerstraße selbst ist zweigeteilt: Es besteht aus einem westlichen und östlichen Teil, welche durch einen ehemaligen Betriebshof räumlich getrennt sind. Der östliche Teil liegt auf dem Gelände des städtischen Jugendtreffs, einem modernen Gebäude mit Holzfassade, und befindet sich in einem vergleichsweise gepflegten Zustand. Vorhandene Spielgeräte sind hier z.B. ein Klettergerüst, ein Holzhäuschen mit Rutsche und Schaukeln. Daneben gibt es einen Sandkasten und Sitzmöglichkeiten. Der westliche Teil zielt eher auf ältere Kinder mit größerem Bewegungsdrang und besteht z.B. aus einem Bolzplatz, einem kleinen Basketballfeld und einer Tischtennisplatte. Sitzbänke sind z.T. demontiert. Das ganze westliche Gelände macht einen etwas verwahrlosten Eindruck (bspw. ist die Tischtennisplatte durch Graffiti verunstaltet). Hier besteht ein besonders großer Handlungsbedarf.

Im Rahmen einer Kooperation mit der Bergischen Universität sind im Rahmen eines umfangreichen Studienprojektes von Studierenden der Sportwissenschaften systematisch Kinder und Jugendliche im Arrenberg vor Ort auf ihren Spielflächen befragt und beobachtet worden. Im Sinne des Gender Mainstreaming sind dabei die Interessen von Jungen und Mädchen gleichberechtigt ermittelt worden. In dieser Untersuchung wurden von Kindern und Jugendlichen konkrete Vorschläge für eine Erweiterung der Sport- und Spielangebote im Stadtquartier Arrenberg gemacht. Die Studienarbeit ist von der Stadtteilkonferenz intensiv betreut und begleitet worden.

Abbildung 58: Spielplatz und Arrenbergerstraße



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Eine Erweiterung der Spiel- und Sportangebote und Umgestaltung der vorhandenen Flächen würde die Attraktivität des Spielplatzes unmittelbar steigern. Dies ist in vielerlei Hinsicht von Bedeutung:

Erstens würde durch eine Neugestaltung insbesondere der westlichen Fläche das Wohnumfeld und die Aussicht der gegenüberliegenden Wohnhäuser verbessert und der westliche Teil der Arrenbergerstraße aufgewertet. Dadurch kann eines der zentralen Probleme Arrenbergs reduziert werden.

Zweitens führt eine Neugestaltung des Spielplatzes zu einem attraktiveren Angebot an Spielmöglichkeiten in Arrenberg, da nicht nur Kinder aus dem unmittelbaren Umfeld den Spielplatz nutzen, sondern auch Kinder, die südlich der Bahnlinie leben. Zwar ist nicht zu erwarten, dass die Umgestaltung eines Spielplatzes das Wanderungsverhalten von Familien beeinflusst, jedoch trägt ein attraktiver Spielplatz mit zusätzlichen Spiel- und Sportangeboten zu einer höheren Kinderfreundlichkeit in einem ansonsten dicht bebauten innerstädtischen Quartier bei. Mit Blick auf den überdurchschnittlich hohen Kinderanteil Arrenbergs ist dies von besonderer Bedeutung.

Drittens bedeutet eine weitgehend zeitgleiche Umsetzung dieser Maßnahme mit der Vermarktung der neuen Eigentumswohnungen im alten Klinikgelände und der Fertigstellung des Seniorenpflegezentrums an der Ernststraße wahrnehmbare Veränderungen im Quartier. Diese können in ihrer Gesamtheit ggf. einen Aufwärtsprozess und Folgeinvestitionen auslösen. Gleichzeitig stellt dies auch einen möglichen Ausweg aus der oben erläuterten Lock-in-Situation dar, denn in einem attraktiveren Wohnumfeld und bei vorangehenden Investitionen in der Nachbarschaft sind Immobilieneigentümer eher bereit, in ihre eigene Immobilie zu investieren.

Viertens dient ein attraktiver Spielplatz auch als Kommunikationsort für Eltern. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund wichtig, da diese über den spielerischen Kontakt der Kinder auch mit deutschen Eltern ins Gespräch kommen. Dies kann ein Baustein zur besseren Integration sein.

Ergänzend wird angestrebt, die beiden derzeit noch räumlich getrennten Spielflächen durch eine Einbeziehung des Geländes des ehemaligen Betriebshofes zu verbinden. Dadurch könnte eine außergewöhnlich große Spiel- und Sportfläche mit großem Einzugsgebiet entstehen.

4.2.11.2 Neugestaltung Spielplatz Treppenstraße

Ausgangssituation und Problemlage

Der Spielplatz befindet sich nördlich der Friedrich-Ebert-Straße etwas versteckt in einem Seitenweg der Treppenstraße. Dabei handelt es sich um eine ruhige Sackgasse, welche am Hangfuß endet. Auf der Nordseite grenzt der Spielplatz an Wohnhäuser, hinter denen der Wupperhang steil aufragt. Die oberhalb gelegene Nützenbergerstraße kann über eine Treppe am Ende der Treppenstraße erreicht werden. Auf der Südseite des Spielplatzes befinden sich gewerbliche Bauten.

Insgesamt ist das den Spielplatz umgebende Quartier durch eine Mischung aus einfachen gründerzeitlichen Wohnhäusern in Blockrandbebauung, vereinzelt freistehenden sanierten Villen und Gewerbebetrieben gekennzeichnet. Das Quartier befindet sich eingeeengt zwischen Hang und viel befahrener Friedrich-Ebert-Straße, welche insbesondere für Kinder ein gefährliches Hindernis darstellt. Aufgrund dieses hohen Verkehrsaufkommens, der hohen Bebauungsdichte mit zahlreichen gewerblichen Betrieben und nicht-vorhandener Grün-, Spiel- und Bewegungsflächen ist das Quartier derzeit sehr kinderunfreundlich.

Umso höhere Bedeutung kommt dem einzigen Spielplatz in diesem Bereich zu. Der Spielplatz Treppenstraße stellt für Arrenberger Kinder nördlich der Wupper die einzige Spielmöglichkeit dar. Um andere weiter entfernte Spielplätze zu erreichen, müssen die Kinder dieses Quartiers stets

entweder den Höhenunterschied überwinden oder die Friedrich-Ebert-Straße und die Wupper überqueren.

Der Spielplatz selbst besteht aus verschiedenen Spielgeräten (z.B. Rutsche, Schaukel, 2 Holzhäuschen, Schaukelpferd) und einem Sandkasten mit Holzmauern und Sitzgelegenheiten. Die Geräte befinden sich in einem überalterten Zustand und sind bekritzelt und durch Graffiti verunstaltet. Der Boden ist in einem verbesserungsbedürftigen Zustand. Auf der Rückseite des Spielplatzes befindet sich ein Bolzplatz. Der Spielplatz wird eingegrenzt durch schmale Grünstreifen aus Bäumen und Büschen. Insgesamt macht der Spielbereich einen wenig einladenden Eindruck.

Abbildung 59: Spielplatz und Treppenstraße



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Ein Umbau des Spiel- und Bolzplatzes an der Treppenstraße wird die Attraktivität des Platzes deutlich erhöhen. Darüber wird die dauerhafte Nutzbarkeit und Nutzung des Spielplatzes und damit die langfristige Existenz der einzigen Spielfläche in diesem Quartier sichergestellt. Zwar kann dadurch nicht die mangelnde Kinderfreundlichkeit des Quartiers vollständig ausgeglichen werden oder der Zuzug von Familien gefördert werden, jedoch wird zumindest den ansässigen Kindern wieder

attraktive Spielmöglichkeiten im Quartier geboten. Gerade in einem so dicht bebauten innerstädtischen Quartier ohne Grünflächen ist die Förderung von Bewegungsmöglichkeiten für Kinder zu begrüßen. Indem der einzige Spielplatz im Quartier wieder interessant für Kinder wird, werden sie weniger auf die Spiel- und Bolzplätze in den umliegenden Quartieren ausweichen und damit seltener die Gefahrenzone Friedrich-Ebert-Straße überqueren müssen.

Gleichzeitig dient ein attraktiver Spielplatz auch als Kommunikationsort für Eltern, welche sich über das gemeinsame Spielen der Kinder kennen lernen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund (vgl. Kapitel 4.2.3) im Arrenberg wichtig, da über die Kontakte von Kindern und Eltern auf dem Spielplatz auch die Integration gefördert wird.

4.3 Unterbarmen

4.3.1 Lage und Historie

Unterbarmen liegt in der Talachse unmittelbar entlang der Wupper. Der Stadtteil verbindet die beiden Cities Barmen und Elberfeld miteinander. Dadurch wurde Unterbarmen schon frühzeitig durch die von diesen beiden ursprünglich eigenständigen Städten ausgehende Industrialisierung geprägt. Ähnlich wie bei diesen lag auch in Unterbarmen der Schwerpunkt auf der Textilindustrie, deren Fabrikgebäude sich noch heute zu beiden Seiten der Wupper erstrecken. Als Folge ist das Wupperufer auch heute noch meist weder öffentlich zugänglich noch privat genutzt. Die Friedrich-Engels-Allee als zentrale Achse des Quartiers und Verbindungslinie zwischen Elberfeld und Barmen wurde 1813 erbaut und stellte im 19. Jahrhundert in ihrem mittleren Teil eine der angesehensten Prachtstraßen des deutschen Reiches dar. Noch heute zeugen einzelne Villen und gründerzeitliche Häuser von der einstigen Bedeutung dieser Straße, allerdings hat sie in ihrer Qualität deutlich nachgelassen.

Große Teile Unterbarmens wurden als Folge des zweiten Weltkriegs zerstört und nur in einfacher Qualität wieder aufgebaut. Die Friedrich-Engels-Allee wurde gleichzeitig verbreitert. Die ursprüngliche Gemengelage von Wohnen und Arbeiten prägt auch heute noch das Quartier, teilweise wurden alte Fabrikhallen umgenutzt oder stehen leer. Neben dieser gewerblichen Struktur hat sich mittlerweile aber auch eine eigenständige oberzentrale Funktion mit einem Schwerpunkt auf Verwaltung und Bildung entwickelt. Da sich diese Einrichtungen (Gerichtsinsel, Universitätsstandort...) jedoch kurz vor der Grenze zu Elberfeld befinden, wird dies von den Bewohnern kaum noch als Unterbarmen wahrgenommen.

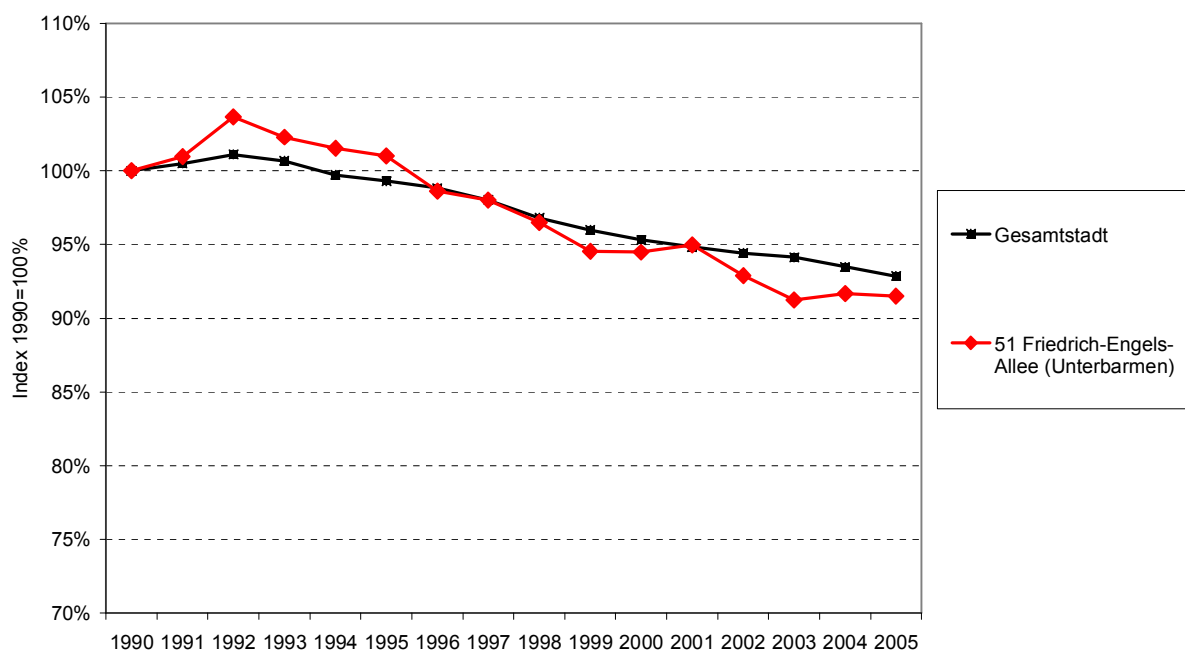
Dementsprechend verfügt Unterbarmen heute über eine weit über die Quartiersgrenzen hinaus reichende Bedeutung. Diese zentrale Lage und Funktion stellt eine besondere Stärke Unterbarmens dar, welche als Ansatzpunkt für zukünftige Maßnahmen zu berücksichtigen ist. Allerdings ergibt sich daraus zunächst kein besonderer Anknüpfungspunkt für das Wohnen in Unterbarmen.

4.3.2 Bevölkerungsentwicklung

4.3.2.1 Durchschnittlicher Einwohnerrückgang wie in der Gesamtstadt

Der Bevölkerungsrückgang in Unterbarmen²⁹ (-8,5% zwischen 1990 und 2005) entspricht weitgehend dem gesamtstädtischen Trend (-7,1%). Leichte Unterschiede zeigen sich nur in einem etwas stärkeren kurzfristigen Einwohnerzuwachs in Unterbarmen Anfang der 1990er Jahre und einem darauf folgenden etwas deutlicheren Einwohnerrückgang bis 2003. Somit profitierte Unterbarmen kurze Zeit stärker als andere Quartiere von dem Zuzug aus Ostdeutschland und Osteuropa nach der Wiedervereinigung. In den Jahren 2004 und 2005 stagnierte die Einwohnerzahl in Unterbarmen im Gegensatz zum weiteren Rückgang in der Gesamtstadt. Insgesamt verzeichnete Unterbarmen einen Einwohnerrückgang um rund 700 Einwohner zwischen 1990 und 2005 auf aktuell rund 7.600 Einwohnern. Dies entspricht 2% der Bevölkerung Wuppertals.

Abbildung 60: Bevölkerungsentwicklung in Unterbarmen im Vergleich zur Gesamtstadt 1990-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

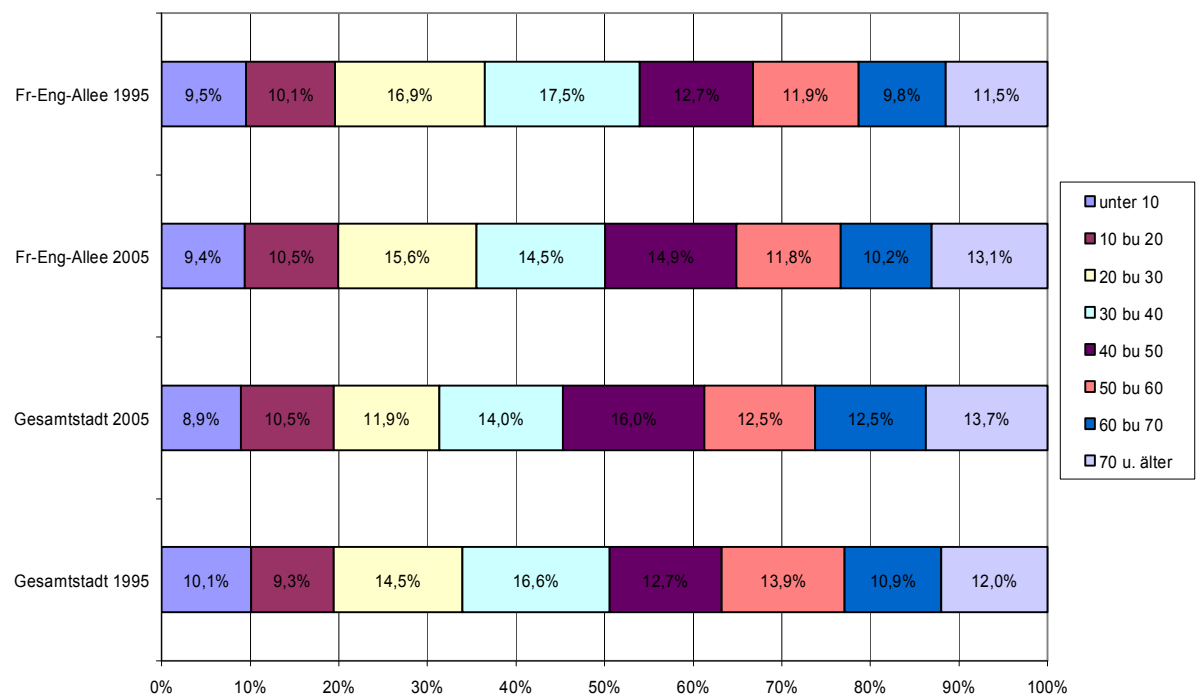
²⁹ Das für das Programm Stadtumbau West abgegrenzte Gebiet Unterbarmens entspricht weitgehend dem Quartier „51 – Friedrich-Engels-Allee“. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieses Quartier in seinem östlichen Teil über das zu betrachtende Gebiet hinausgeht und dieses im nördlichen Teil noch in das Quartier 52 Loh hineinreicht.

4.3.2.2 Altersstruktur: hoher Anteil 20-30-Jähriger

Parallel zum Bevölkerungsrückgang erfolgte auch eine Alterung der Bevölkerung. Einerseits blieb der Anteil der unter 20-Jährigen in den vergangenen 10 Jahren etwa konstant, andererseits stieg der Anteil der Über-70-Jährigen von 11,5% auf 13,1%. Dies entspricht etwa dem gesamtstädtischen Zuwachs. Auch der Anteil der 40-bis 50-Jährigen ist deutlich angestiegen auf 14,9%. Gleichzeitig sank der Anteil der jungen Bevölkerung zwischen 20 und 40 Jahren deutlich: Machten sie 1995 noch über ein Drittel (34,4%) der Einwohner Unterbarmens aus, so sind es 2005 nur noch 30,1%. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben in Unterbarmen aber immer noch viele junge Menschen (Gesamtstadt: 25,9%), dies gilt insbesondere für Studenten, Auszubildende und junge Berufstätige zwischen 20 und 30 Jahre (Unterbarmen 2005: 15,6%, Gesamtstadt: 11,9%). Dieser hohe Anteil lässt sich in seiner Höhe nur unter Berücksichtigung einer altersspezifischen Zuwanderung erklären, da 10 Jahre zuvor der Anteil der damals 10 bis 20-Jährigen in Unterbarmen nur leicht höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt lag.

Ähnlich wie die Gesamtstadt ist auch Unterbarmen durch einen leichten Sterbeüberschuss gekennzeichnet. Dieser zusammen mit Netto-Wanderungsverlusten (siehe folgendes Kapitel) erklärt den absoluten Einwohnerrückgang.

Abbildung 61: Altersstruktur in Unterbarmen im Vergleich zur Gesamtstadt 1995 und 2005



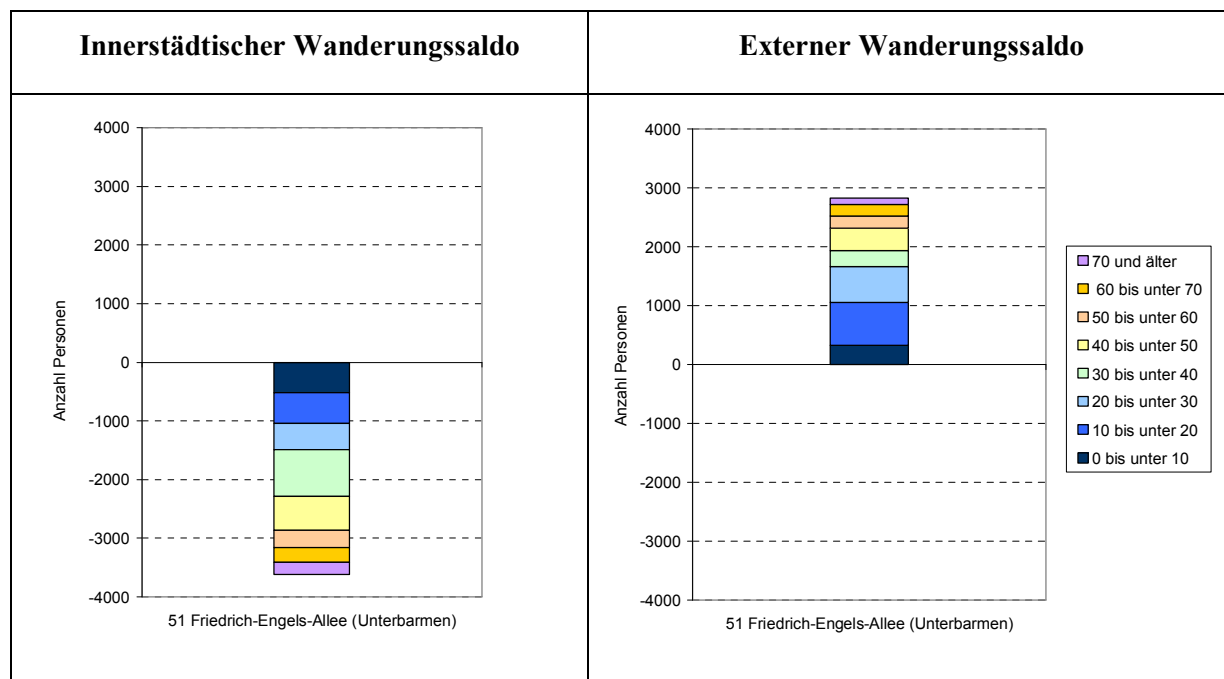
Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.3.2.3 Hohe Wanderungsdynamik: Unterbarmen als Durchgangsstation

Allerdings ist das Wanderungsgeschehen zu differenzieren: Der negative Wanderungssaldo wird allein durch die innerstädtische Wanderung hervorgerufen; der Außenwanderungssaldo dagegen ist positiv. Vor allem junge Haushalte unter 30 Jahren ziehen von außerhalb Wuppertals hinzu – dies erklärt sich z.B. durch die Nähe zur Universität und kirchlichen Hochschule, durch die zentrale Lage und gute ÖPNV-Anbindung sowie durch Einrichtungen wie das Wichernhaus als Wohnheim für verhaltensauffällige Jugendliche oder das ehemalige Arbeitsamt, in dem heute ausländische Studenten, Flüchtlinge und sozial schwache junge Haushalte leben. Dagegen wandern vor allem die 30- bis 50-jährigen Haushalte in andere Stadtteile ab. Hinzu kommt ein in der Summe sehr großes Wanderungsvolumen. Dies bedeutet, dass Unterbarmen für viele Haushalte als Zwischenstation dient: Junge Haushalte ziehen für ihre erste eigene Wohnung in den zentral gelegenen und preisgünstigen Stadtteil, in einer späteren Lebensphase zu Beginn oder nach der Familiengründung oder mit beruflichen und finanziellen Veränderungen verlassen sie dagegen Unterbarmen. Dies erklärt sowohl den deutlich höheren Anteil 20-bis 30-Jähriger als auch den leicht niedrigeren Anteil der Über-40-Jährigen in Unterbarmen. Wanderungsziel der wegziehenden Bevölkerung ist für die Mehrheit allerdings nicht das Umland mit seinem Einfamilienhausangebot, sondern vor allem andere Wuppertaler Stadtteile. Der finanzielle Sprung ins Umland zur Eigentumsbildung erfolgt im Gegensatz zu vielen anderen Stadtteilen folglich nicht unmittelbar aus Unterbarmen heraus, sondern findet erst – wenn überhaupt – sukzessive nach einem innerstädtischen Umzug statt. Ähnlich wie in Oberbarmen-Wichlinghausen gelingt es auch in Unterbarmen nicht ausreichend, junge Haushalte bei veränderten Lebensbedingungen im Stadtteil zu halten, wodurch das Potenzial an zuziehenden Haushalten untergenutzt bleibt.

Abbildung 62: Wanderungssalden des Quartiers Friedrich-Engels-Allee nach Altersgruppen, Summe 1995-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.3.3 Soziale Situation

4.3.3.1 Konzentration von sozialen Problemen

Unterbarmen ist durch einen hohen Anteil einkommensschwacher Bevölkerung gekennzeichnet. Der Kaufkraftindex für Unterbarmen liegt je nach Lage zwischen 85 und 94% des gesamtstädtischen Durchschnitts bzw. zwischen 92 und 102% des bundesdeutschen Durchschnitts. Die Straßenzüge am nördlichen Rand des Quartiers (z.B. Gronastraße) sind durch eine etwas höhere Kaufkraft als die Tallagen südlich und nördlich der Friedrich-Engels-Allee gekennzeichnet. Am geringsten ist die Kaufkraft östlich der Loher Straße.

Dementsprechend erhielten im Jahr 2005 in Relation in Unterbarmen deutlich mehr Menschen Sozialleistungen (knapp 1.700 Personen) als in der Gesamtstadt (22% gegenüber 13% aller Einwohner).

Der Ausländeranteil in Unterbarmen ist mit 25% fast doppelt so hoch wie in ganz Wuppertal (14%). Vor allem Griechen und Türken leben in diesem Stadtteil. Gegenüber 1990 stieg der Ausländeranteil bis 2005 um 10%-Punkte. Dies erklärt sich durch einen starken Zuzug ausländischer Bevölkerung (von 1.200 auf 1.900 Personen) bei gleichzeitig rückläufiger Gesamtbevölkerung, welche vor allem aus einem starken Wegzug deutscher Bevölkerung resultiert. Allerdings gibt es keine stigmatisierten Bereiche einzelner Nationalitäten. Grund ist eine gleichmäßige Verteilung und Mischung aller

Bevölkerungsgruppen über den Stadtteil. Dementsprechend gibt es auch keine größeren Probleme im Zusammenleben von Deutschen und Personen mit Migrationshintergrund.

Allerdings gibt es im Alltag auch bisher zu wenig Berührungspunkte und persönliche Kontakte. Lediglich in den Schulen findet ein intensiver Austausch statt und häufig ergeben sich auch enge Freundschaften zwischen den verschiedenen Nationalitäten. Hervorzuheben ist die regelmäßige Beteiligung der Vertreter der verschiedenen kulturellen und religiösen Gemeinschaften an interkulturellen Dialogen, Stadtteilsitzungen und gemeinsamen Straßenfesten, auf denen sich die einzelnen Gemeinschaften teilweise mit eigenen Ständen präsentieren. Dies zeigt das hohe Interesse an einer gesellschaftlichen Teilnahme und Integration.

Trotzdem sind Sprachprobleme immer noch weit verbreitet. In den Schulen sprechen etwa 10-15% der Kinder nur unzureichend Deutsch, viele Mütter verfügen über gar keine deutschen Sprachkenntnisse. Der Anteil der Kinder, welche von der Grundschule auf ein Gymnasium wechseln, liegt bei unter 20%. Allerdings sind die schulischen Leistungen weniger von der Nationalität und dem Migrationshintergrund abhängig als vielmehr vom Bildungsstand der Eltern. Laut Aussage von Schulleitern sind es häufig gerade die asiatischen und osteuropäischen Kinder aus dem Stadtteil, welche die besten Schulleistungen erbringen. Bildungsferne deutsche und türkische Familien dagegen achten in vielen Fällen weniger auf die Leistung und das Verhalten ihrer Kinder. Der Kontakt der Schulen zu den Eltern gestaltet sich vielfach schwierig.

Obwohl in der Summe ein hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in Unterbarmen lebt, gibt es nur wenige als problematisch wahrgenommene Orte. Lediglich der Völklinger Platz und der Platz vor der Hauptkirche an der Martin-Luther-Straße gelten als zeitweiliger Treffpunkt von alkoholabhängigen Personen. Hinzukommt das Gebäude des ehemaligen Arbeitsamtes auf der unteren Gronastraße, wo seit Mitte der 1990er Jahre sehr preisgünstige Appartements angeboten werden und wo sich mittlerweile sozial schwächere und teilweise problematische Bevölkerungsgruppen konzentrieren.

Seit Juni 2007 ist auch für Unterbarmen ein Stadtteilservice eingerichtet worden. Im Rahmen dieses Projektes soll sowohl die Aufenthaltsqualität im Stadtteil verbessert als auch Arbeitslosen eine Beschäftigung geboten werden. Diese sind in Unterbarmen wie auch mehreren anderen Stadtteilen für mehr Sauberkeit, Service und Sicherheit zuständig und unterstützen dabei andere Akteure (z.B. Mithilfe bei Stadtteilfesten, bei der Anlage eines Schulgartens, bei Ausflügen von Altersheimen oder Kindergärten, Benachrichtigung der städtischen Straßenreinigung bei Verunreinigungen...).

Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen sind dagegen im Stadtumbau West-Quartier Unterbarmen in der Minderheit. Sie konzentrieren sich an den nördlichen Hängen z.B. an der Gronastraße oder auf der Nordseite des Völklinger Platzes, im mittleren Bereich der Friedrich-

Engels-Allee sowie vereinzelt an der Wittensteinstraße und in den verstreut liegenden sanierten Gebäuden im gesamten Stadtteil. Insgesamt ist der Stadtteil wenig attraktiv für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen und es ist davon auszugehen, dass diese unter Status-Quo-Bedingungen weiterhin eher ab- als zuwandern werden.

4.3.3.2 Vielfältiges religiöses Leben

Das Quartier zeichnet sich weiterhin vor allem durch eine besondere religiöse Vielfalt aus. Neben den christlichen Kirchen gibt es bspw. islamische, buddhistische und hinduistische Zentren sowie diverse andere religiöse Gruppierungen. Viele dieser religiösen Einrichtungen haben ein großes Einzugsgebiet und werden von Besuchern aus ganz Wuppertal und darüber hinaus aufgesucht. Dies bietet für Unterbarmen Potenziale, welche aktuell noch kaum genutzt werden. Gelänge es, diesen Besuchern über den eigentlichen Besuch der Einrichtung hinaus im Stadtteil Aufenthalts- und Einkaufsqualitäten zu bieten, könnte Unterbarmen von einem zusätzlichen Kaufkraftzufluss profitieren. Allerdings ist bei den Potenzialen noch einmal nach den jeweiligen Religionsgruppen zu unterscheiden, hier nur drei Beispiele:

- Bei den Buddhisten handelt es sich um eine Gruppe von ca. 80 eingetragenen Mitgliedern, welche regelmäßig das Zentrum in der Heinkelstraße (Gründung 1987) aufsuchen, sowie um weitere unregelmäßig teilnehmende Interessierte. Mehrmals im Jahr finden Veranstaltungen für mehrere hundert Personen aus ganz NRW statt, in Einzelfällen auch bis zu mehreren Tausend Personen. Die Standortbindung der Mitglieder ist hoch, langfristig soll das Zentrum ausgebaut werden. Bereits heute leben 11 Personen in einer Wohngemeinschaft im Zentrum und viele weitere suchen die Nähe zum Zentrum im näheren Umfeld. Da im Zentrum selbst ein reger Betrieb herrscht, wünschen sich die älteren Mitglieder ruhige und etwas größere Wohnungen in der Nähe, konkrete Umzugsabsichten existieren aber nicht. Es besteht darüber hinaus Bedarf sowohl an der zeitweisen Anmietung von einem größeren Saal und preisgünstigen Unterkünften für Veranstaltungen als auch an attraktiven gastronomischen Einrichtungen im Umfeld.
- Die Islamische Gemeinde Wuppertal e.V. befindet sich seit 1983 in der Gronaustraße und wird in Kürze in die Wittensteinstraße umziehen. Das neue Gebäude an der Wittensteinstraße ist eine Mischung aus Umbau und Neubau: Vom ursprünglichen Gebäude, einem CVJM-Jugendzentrum aus den 60er Jahren, ist lediglich das Kellergeschoss erhalten geblieben. Die Bauphase hat sich über mehrere Jahre hingezogen. Neben dem Moscheeneubau für bis zu 350 Personen ist auch ein Kulturzentrum mit Vortragsräumen, Teestube, Internetraum und einem Kraftraum für Jugendliche geplant. Die Angebote werden daneben auch einen Rentnertreff, eine deutsche Sprachförderung für Frauen und eine Hausaufgabenbetreuung für Kinder

beinhalten. Eine spezifische Infrastruktur in der Nachbarschaft des neuen Standortes wird nicht benötigt, die bisherigen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen im Stadtteil reichen aus. Heutzutage umfasst die Gemeinde ca. 120 eingetragene Mitglieder sowie weitere Interessierte überwiegend aus Unterbarmen und zum Teil aus dem gesamten Stadtgebiet. Davon kommen täglich rund 20 Personen und freitags 120 bis 170 Personen zum Gebet zusammen. 80% der Mitglieder besitzen die deutsche Staatsbürgerschaft und kommen ursprünglich aus dem arabischen Raum, vor allem Marokko. Die Gemeinde ist stark interessiert an einer Integration in den Stadtteil, stößt jedoch bei einzelnen Nachbarn auf Widerstand. Dabei stehen aber im Wesentlichen befürchtete Verkehrsprobleme in der Wittensteinstraße im Vordergrund.

- Die Tamilen haben einen eigenen Tempel auf der Hünefeldstraße sowie am Völklinger Platz ein Büro mit einer eigenen Hilfsorganisation für Projekte in Sri Lanka. Die Wahl Unterbarmens als Standort erfolgte aufgrund der zentralen Lage in NRW und im Stadtgebiet Wuppertals, guter ÖPNV-Anbindung und günstigen Mieten. Eine engere Stadtteilbindung existiert nicht, im Gegenteil wird über eine Verlagerung an einen größeren, offeneren Standort nachgedacht, da die bisherige Hinterhof-Gewerbe-Lage für religiöse Zwecke nicht passend ist. Auch die Mitglieder wohnen i.d.R. nicht in Unterbarmen sondern kommen aus ganz Wuppertal und über die Hälfte sogar aus dem übrigen NRW – insbesondere aus dem Ruhrgebiet und Düsseldorf. 2 x pro Woche besuchen rund 50 Personen den Tempel, etwa 1 bis 2x pro Monat finden größere Veranstaltungen mit etwa 500 bis 600 Personen statt. Die Besucher sind meist über 50 Jahre alt. Bei dem Besuch der Veranstaltungen besteht kein Bedarf an einer weiteren spezifischen Infrastruktur im Umfeld, da die Mitglieder im Tempel selbst für Verpflegung sorgen und Übernachtungen nicht vorgesehen sind. Lediglich ein größerer Saal wird für einzelne Veranstaltungen benötigt sowie regelmäßig mehr Parkplätze im Umfeld.

4.3.3.3 Bürgerschaftliches Engagement

Darüber hinaus ist Unterbarmen auch durch ein starkes bürgerschaftliches Engagement einzelner Akteure gekennzeichnet. Sowohl der Bürgerverein als auch die Werbegemeinschaft sind aktiv, allerdings wird nur ein Teil der Einwohner von diesen Gruppen erreicht. Teilweise existieren enge Kontakte zu den Vertretern der verschiedenen religiösen und kulturellen Gruppen. Einzelne Elterninitiativen organisieren selbst Kinderbetreuung und haben in Eigenregie einen kleinen Spielplatz gebaut (z.B. auf der Druckerstraße). Einrichtungen wie das Internationale Begegnungszentrum der Caritas und das Kulturzentrum Pauluskirche führen regelmäßig Veranstaltungen und Feste durch, für welche sie starke ehrenamtliche Unterstützung erhalten. Einzugsgebiet ist hier sogar häufig ganz Wuppertal. Bei Straßenfesten ist die Beteiligung der Nachbarschaft und zahlreicher Vereine und

Initiativen sehr hoch. Dies zeigt das prinzipielle Interesse vieler Bürger an dem Geschehen in ihrem Stadtteil. Die Koordination der Stadtteilarbeit erfolgt durch die Projektmanagerin für Stadtteilarbeit, die organisatorisch an den Bezirkssozialdienst angebunden ist. Vernetzungsgremium ist die vierteljährlich tagende Stadtteilkonferenz.

4.3.4 Infrastruktur

4.3.4.1 Einzelhandel

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Unterbarmen gut. Entlang der Friedrich-Engels-Allee und z.T. in den Nebenstraßen gibt es Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (z.B. Aldi, REWE, in Kürze auch Plus) sowie zahlreiche Fachgeschäfte und eine Sparkasse. Zunehmend stehen allerdings viele Ladenlokale leer. Hier ist zu überlegen, wie diese zwischengenutzt werden können um einen Verfall zu verhindern und nach außen zur Belebung der Friedrich-Engels-Allee beizutragen. Eine Kooperation der Ladeneigentümer mit z.B. im Stadtteil lebenden Künstlern oder Vereinen bietet sich an.

Die Friedrich-Engels-Allee wird sowohl von Bewohnern der Unterbarmer Talachse als auch von Bewohnern der etwas höher gelegenen Quartiere wie z.B. Fingscheid zum Einkaufen frequentiert. Die Kunden besuchen gezielt bestimmte Geschäfte, ein Bummeln oder Verweilen im Freien findet nicht statt. Daneben gibt es weitere, deutlich weniger umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten im nördlichen Bereich der Loher Straße (Drogerie, Metzger, Gemüse, Schuhe, ethnischer Einzelhandel etc.). An der westlichen Quartiersgrenze an der Elberfelderstraße wurde ein großes Shopping Center errichtet mit einem gesamtstädtischen Einzugsgebiet. Allerdings halten sich die Besucher i.d.R. nicht darüber hinaus im Stadtteil auf.

4.3.4.2 Gastronomie und Freizeit

Auf der Friedrich-Engels-Allee befinden sich neben Einzelhandelsgeschäften auch rund ein Dutzend gastronomische Einrichtungen von einer Eisdiele über Dönerimbiss und einfache Kneipen bis hin zu Restaurants, welche meist jedoch weit voneinander entfernt liegen. Auf der Besenbruchstraße haben sich allerdings in den letzten Jahren mehrere ansprechende gastronomische Einrichtungen direkt nebeneinander niedergelassen. Diese kurze Sackgasse wird von Bewohnern Unterbarmens als „Oase“ bezeichnet und setzt einen kleinen Impuls im Stadtteil, welcher weiter aufgegriffen werden sollte. Hier etabliert sich in Ansätzen ein noch fragiler gastronomischer Mittelpunkt für Unterbarmen, welcher in seiner Entwicklung gestärkt werden sollte, da er aus der Eigeninitiative von privaten Eigentümern heraus Potenziale für den Stadtteil entwickelt. Eine gemeinsame Vermarktung mit den anderen

gastronomischen Betrieben entlang der Friedrich-Engels-Allee gestaltet sich jedoch aufgrund ihrer Entfernung schwierig.

Freizeitangebote gibt es in Unterbarmen wenig. Insbesondere für Jugendliche gibt es (mit Ausnahme des CVJM Adlerbrücke mit offenen Angeboten und Gruppenarbeit am östlichsten Rand des Stadtumbau-West-Gebietes und eines Spielmobils, das im Stadtteil eingesetzt wird) keinen Jugendtreff oder andere Angebote in Unterbarmen. Das einzige Schwimmbad in Barmen an der Friedrich-Engels-Allee wurde stillgelegt. Für ihre Freizeit orientieren Jugendliche sich deshalb nach Elberfeld.

Abbildung 63: Nahversorgung und Gastronomie in Unterbarmen



4.3.4.3 Kinderbetreuung und Bildung

Die Bildungsinfrastruktur besteht in Unterbarmen unmittelbar innerhalb des Stadtumbau-West-Gebietes aus einer anthroposophischen Sonderschule (Grundschule bis Ende Hauptschule), einer Gesamtschule, einer Berufsschule und dem Fachbereich Architektur, Grafik Design und Bauingenieurwesen der Gesamthochschule Wuppertal. Alle diese Einrichtungen verfügen über einen gesamtstädtischen und teilweise auch regionalen Einzugsbereich. Die meisten Besucher dieser Einrichtungen verweilen bisher allerdings nicht im Stadtteil, da es in unmittelbarer Nähe keine attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. Cafés, Biergärten, Grünflächen, Plätze mit Sitzmöglichkeiten, Wupperufer) gibt. Zukünftige Ansatzpunkte liegen vor allem im Bereich der nebeneinander liegenden Universität und Berufsschule und dem angrenzenden westlichen Wohngebiet in Unterbarmen, wo bisher kaum attraktive gastronomische Einrichtungen existieren. Auch die Mitarbeiter und Besucher der Gerichts- und Verwaltungsgebäude in der Nähe der Berufsschule und Universität bieten ein Potenzial für gastronomische Einrichtungen. Zwar ist es mittelfristig unrealistisch, hier ein studentisches oder städtisches Flair zu initiieren, jedoch bieten gerade die beiden Zielgruppen der Studenten und Berufsschüler in Kombination mit den Mitarbeitern der nahe gelegenen Verwaltungs- und Gerichtsgebäude sowie den Besuchern des Buddhistischen Zentrums ein

untergenutztes Potenzial, welches den westlichen Bereich Unterbarmens eingeschränkt beleben könnte. Als Barriere wirkt allerdings die Friedrich-Engels-Allee, welche das Wohngebiet von der Universität und Berufsschule trennt. Die Möglichkeiten für ein Studentenquartier werden allerdings sowohl durch die Konkurrenz von Elberfeld als auch die Tatsache, dass es sich um eine Pendleruniversität handelt, eingeschränkt, so dass die Potenziale eher in der Bereitstellung von Angeboten für die Mittags- und Nachmittagszeit liegen. Ein weiteres Potenzial bietet die nahe gelegene kirchliche Hochschule auf der Hardt nördlich von Unterbarmen, deren Studenten ein gewisses Kaufkraftpotenzial mitbringen und zu einem kleinen Teil auch in Unterbarmen leben. Hinderlich ist allerdings die schlechte Straßenanbindung ins Tal aufgrund der Höhendifferenz.

Grundschulen und sonstige weiterführende Schulen befinden sich zwar nicht innerhalb des Stadtumbau-West-Gebietes, jedoch zum Teil kurz hinter dessen Grenzen. So gibt es in Loh an der Rudolfstraße und der Eichenstraße zwei Grundschulen sowie etwas weiter entfernt in Barmen, Fingscheid und Hesselberg weitere. Kinder insbesondere aus dem zentralen Bereich Unterbarmens haben somit allerdings einen längeren Schulweg. Das nächste Gymnasium und die nächste Hauptschule liegen an der Siegesstraße süd-östlich der Bahnlinie, weitere Gymnasien befinden sich in Kothen und in Barmen. In Barmen liegt ebenfalls die nächste Realschule. Mit Kindertageseinrichtungen ist Unterbarmen gut ausgestattet. Acht Einrichtungen liegen im Stadtumbau-West-Gebiet, weitere vier Einrichtungen kurz hinter der Grenze. Die Gesamtschule in Unterbarmen hat trotz vereinzelter Kritik einen sehr guten Ruf, der sich in den hohen Anmeldezahlen widerspiegelt. Sie ist zur drittbesten Gesamtschule in NRW gekürt worden.

Auch die anthroposophische Sonderschule genießt einen sehr guten Ruf. Mit mehreren Einrichtungen ist Unterbarmen ein Schwerpunktraum der Anthroposophen in Wuppertal.

4.3.4.4 Spiel- und Grünflächen

Spielmöglichkeiten für Kinder beschränken sich auf sechs Spielplätze im Untersuchungsgebiet. Der Spielplatz Loh-Hünefeldstraße ist der größte und bietet ein Angebot für alle Altersgruppen. Sportplätze sind keine vorhanden, die nächsten liegen ca. 1km entfernt auf den Höhenlagen von Kothen/Lichtenplatz, Rott und Clausen (Rudolfstraße). Größere Grünflächen existieren in Unterbarmen nicht. In fußläufiger Entfernung liegt jedoch das Naherholungsgebiet Hardt. Insgesamt ist Unterbarmen trotz Nähe zur Hardt wenig attraktiv für Familien mit Kindern, da diese keine Spielmöglichkeiten vor der Haustüre haben.

4.3.4.5 Verkehr

Ein deutlicher Standortvorteil liegt für Unterbarmen in der guten Verkehrsanbindung insbesondere durch den ÖPNV. Neben dem Bahnhof Unterbarmen mit Nahverkehrszügen Richtung Hagen, Düsseldorf und Mönchengladbach bieten vor allem die drei Schwebebahnhaltestellen eine alle vier Minuten verkehrende innerstädtische Anbindung. Buslinien vernetzen zusätzlich die Tal- mit den Höhenlagen.

Insgesamt bietet Unterbarmen weder für Kinder und Jugendliche noch für Studenten oder anspruchsvollere Klientel ein attraktives Angebot. Es ist ausreichend zur Grundversorgung der Einwohner, aber steht in keinem konzeptionellen Zusammenhang zur zielgruppenspezifischen Attraktivitätssteigerung. Der Mangel an Grün- und Spielflächen sowie das hohe Verkehrsaufkommen der Friedrich-Engels-Allee tragen zur Abwanderung speziell von Familien bei. Sollen die in der Haushaltsgründungsphase in den Stadtteil ziehenden Menschen auch noch während ihrer Familienphase in Unterbarmen gehalten werden, so müssen sich die Rahmenbedingungen für Kinder und Jugendliche merklich verändern.

4.3.5 Städtebauliche Situation

Bei Unterbarmen handelt es sich um einen schmalen, langgestreckten und durch die Achsen Wupper und Friedrich-Engels-Allee geprägten und durch die Wuppertalhänge und Bahnlinie begrenzten Stadtteil. Aufgrund der historischen Entwicklung (vgl. Kapitel 4.3.1) ist auch heute noch das Wupperufer fast vollständig mit Fabriken und Gewerbebetrieben bebaut. Als Folge ist der Fluss nur an wenigen Stellen öffentlich zugänglich und dementsprechend wenig prägend für den Stadtteil. Gleichzeitig bietet er für die Zukunft jedoch große Potenziale zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils, Naherholung und Identitätsstiftung.

Neben dem Wupperufer sind auch die Elberfelderstraße, Wittensteinstraße und Hünefeldstraße gewerblich geprägt. Hier kommt es zu einer engen Gemengelage von Wohnen und Arbeiten. Dies bedeutet sowohl eine Qualitätsminderung des Straßenbildes als auch eine tägliche Belastung der Anwohner z.B. durch Lärm oder Gerüche. Gleichzeitig wird die Bebauungsdichte insbesondere durch die gewerbliche Hinterhofnutzung erhöht.

Abbildung 64: Beispiele für Gewerbestandorte in Unterbarmen



Wupperufer Nähe Völklingerstraße



Grönhoffstraße

Der westliche Bereich Unterbarmens zwischen Hartmannufer und Pauluskirchstraße ist durch große Verwaltungs- und Universitätsgebäude geprägt, deren Bauzeit zum Teil bis weit ins 19. Jahrhundert zurückreicht. Ergänzt wurden sie vereinzelt durch Bauten aus den 1970er Jahren. Zusammen bilden sie einen von Unterbarmen weitgehend räumlich abgeschotteten und baulich stark abgegrenzten Komplex.

Die nördlichen Talhänge im Übergang zu Clausen zeichnen sich durch attraktive, gepflegte Wohnlagen aus, welche sich aus sanierten Gründerzeitgeschosswohnungen und 1920er/30er Jahre Reihenhäusern zusammensetzen. Insbesondere der mittlere und am höchsten gelegene Teil der Gronastraße bietet auch für kaufkräftigere Haushalte eine hohe Wohnqualität.

Nördlich von Unterbarmen verläuft die ehemalige Rheinische Strecke, welche hier vergleichsweise nah an die Wupper heranreicht (400m) und zu dieser einen geringen Höhenunterschied aufweist und damit für den Stadtteil Potenziale bietet. Im Rahmen der EU-Ziel-2-Förderung wurde bereits ein Grundförderantrag zum Ausbau dieser Strecke als überregionaler Fahrradweg mit touristischen Potenzialen gestellt. Fahrradtouristen können hier leicht an die Touristenattraktion Schwebbahn herangeführt werden, wovon die lokalen gastronomischen Betriebe profitieren können.

Abbildung 65: Beispiele für attraktive Straßenzüge



Gronastraße



nördliche Völklinger Straße



Hauptkirche an der Martin-Lutherstraße



Oberbergische Straße

Die Friedrich-Engels-Allee zählte ehemals zu den begehrtesten Wohnlagen in Wuppertal, jedoch sind von ihrem früheren Glanz nur noch einzelne repräsentative Bauten in gutem Zustand erhalten. Zwar kam es in jüngerer Zeit verstärkt zu Gebäude- und Fassadensanierungen, jedoch sind viele Gebäude aus dem frühen und ausgehenden 19. Jahrhundert mittlerweile baufällig. Vereinzelt finden sich auch bergische Schieferhäuser sowohl aus der Zeit vor 1850 (frühindustrielle bürgerliche Schieferhäuser mit klassizistischen Elementen) als auch aufwendiger gestaltete Schieferhäuser aus der Zeit zwischen 1895 und 1914. Nachkriegsbebauung ergänzt insbesondere im östlichen Bereich die Altbauten.

Nördlich und südlich der Friedrich-Engels-Allee überwiegt eine Mischung aus gründerzeitlicher und 1950er Jahre Blockrandbauung. Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich in einem unsanierten Zustand und entspricht nicht den heutigen Anforderungen an Sanitäranlagen, Wohnungszuschnitt und Energieeffizienz. Die Farbe Grau dominiert das Straßenbild. Der Gebäudezustand in vielen Bereichen verschlechtert sich sukzessive (z.B. mittlere Wittensteinstraße, östliche Wartburgstraße, Wasserstraße). Häufig gibt es in diesen Lagen keinen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Wohngebäuden unterschiedlichster Stilrichtungen, Bauarten und

Gebäudehöhen sowie historischen Denkmälern, gewerblicher Nutzung und Einzelhandel (Bsp. Wartburgstraße/ Ecke Loherstraße). Nebenstraßen werden teilweise als Entlastungsstraßen für die viel befahrene Friedrich-Engels-Allee genutzt und führen dadurch zu einer deutlichen Abwertung der entsprechenden Wohnlagen. Insbesondere in der Wittensteinstraße führt die Tempo-50-Regelung zu einer starken Beeinträchtigung der Sicherheit für Kinder, welche selbst in den Wohnbereichen Unterbarmens nicht sicher die Straßen überqueren können. Auch herrscht ein Mangel an Grünflächen in Unterbarmen, Straßenbegrünung gibt es nur in Einzelfällen und das Wohnumfeld bietet kaum Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Damit ist dieser größte Teil Unterbarmens insbesondere für Familien mit Kindern zur Zeit nicht attraktiv genug.

Vereinzelt gibt es aber auch in diesen Lagen sanierte Objekte von hoher Wohnqualität (z.B. Unionstrasse, Oberbergische Straße, nördliche Völklingerstraße). Diese wirken als Impulsgeber auf das direkte Umfeld und sollten als Ansatzpunkte für weitere Aufwertungsmaßnahmen genutzt werden.

Neben Gebäude- und Fassadensanierungen kommen in Unterbarmen prinzipiell auch Rückbaumaßnahmen (z.B. Hinterhofbebauung, Wupperufer), Begrünungsmaßnahmen, die Öffnung zur Wupper und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in den Seitenstraßen in Frage.

Die einzige größere Brachfläche im Stadtumbau-West-Gebiet Unterbarmens ist eine ehemalige Bahnfläche am Bahnhof Unterbarmen. Weitere Flächen können in Unterbarmen nur durch Abriss erzielt werden, wie z.B. die Brachenentwicklung Loh, Am Brögel, Wartburgstraße.

Abbildung 66: Beispiele für wenig attraktive Straßenansichten in Unterbarmen



Wartburgstraße/Loherstraße: gemischte Baustruktur ohne städtebaulichen Zusammenhang



Wasserstraße: unsanierte 50er-Jahre-Zeilbauten



Friedrich-Engels-Allee: Nebeneinander von gepflegten und vernachlässigten Altbauten



Friedrich-Engels-Allee: Leerstand von Ladenlokalen und Wohnungen

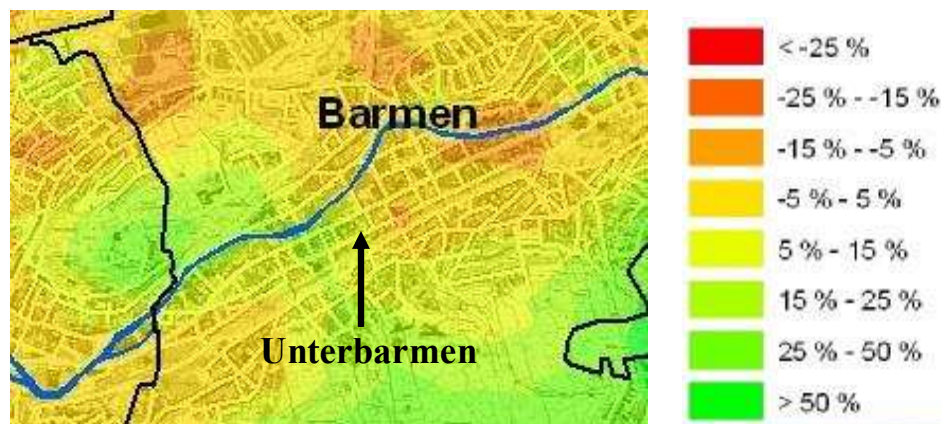
4.3.6 Wohnungsangebot

Das Wohnungsangebot in Unterbarmen als innerstädtisches Quartier beschränkt sich überwiegend auf den Mietwohnungsmarkt. Dabei liegt das Preisniveau mit 5,2 €/qm (Median) leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,30 €/qm. Nach Wohnungsgrößen unterschieden liegen die qm-Preise für kleine Wohnungen unter 40qm am höchsten (5,60 €/qm). Das Angebot an Mietwohnungen ist vor allem durch 1-2-Personen-Wohnungen von 40 bis 59qm geprägt (39%). Dies entspricht dem hohen Anteil 20-30-Jähriger Personen im Stadtteil. Für Familien geeignete größere Wohnungen werden dagegen nur in geringem Maße angeboten. Nur 6% aller angebotenen Mietwohnungen sind 100qm oder größer.

Die Preise für Wohnimmobilien unterscheiden sich noch einmal deutlich nach Lage innerhalb Unterbarmens. Während die westlichen und östlichen Teile Unterbarmens ein unterdurchschnittliches Preisniveau aufweisen, liegt das Preisniveau in vielen Teilen im gesamtstädtischen Durchschnitt und zum Teil (zentraler Teil zwischen Oberbergische Straße, Unionstrasse und Völklinger Platz) sogar leicht höher.

Entsprechend dem einfachen Standard der Wohnungen und des Wohnumfeldes liegt die Leerstandsquote von Geschosswohnungen in Unterbarmen (2003: 8,2%) deutlich höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt (2003: 3,5%).

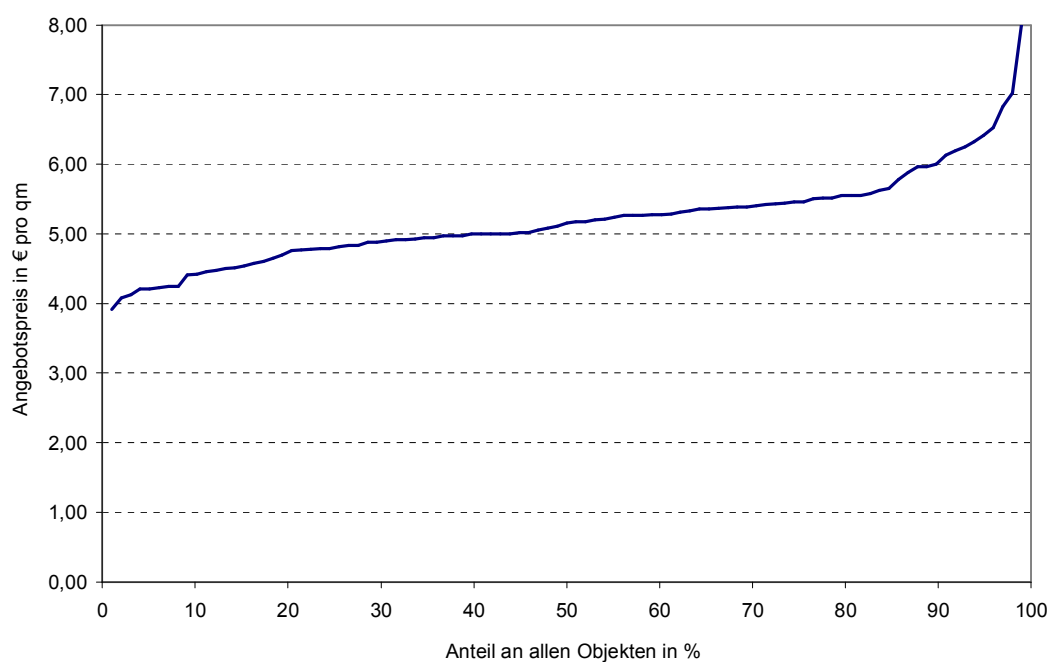
Abbildung 67: Abweichung der Angebotspreise für Wohnimmobilien vom gesamtstädtischen Durchschnitt in %



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

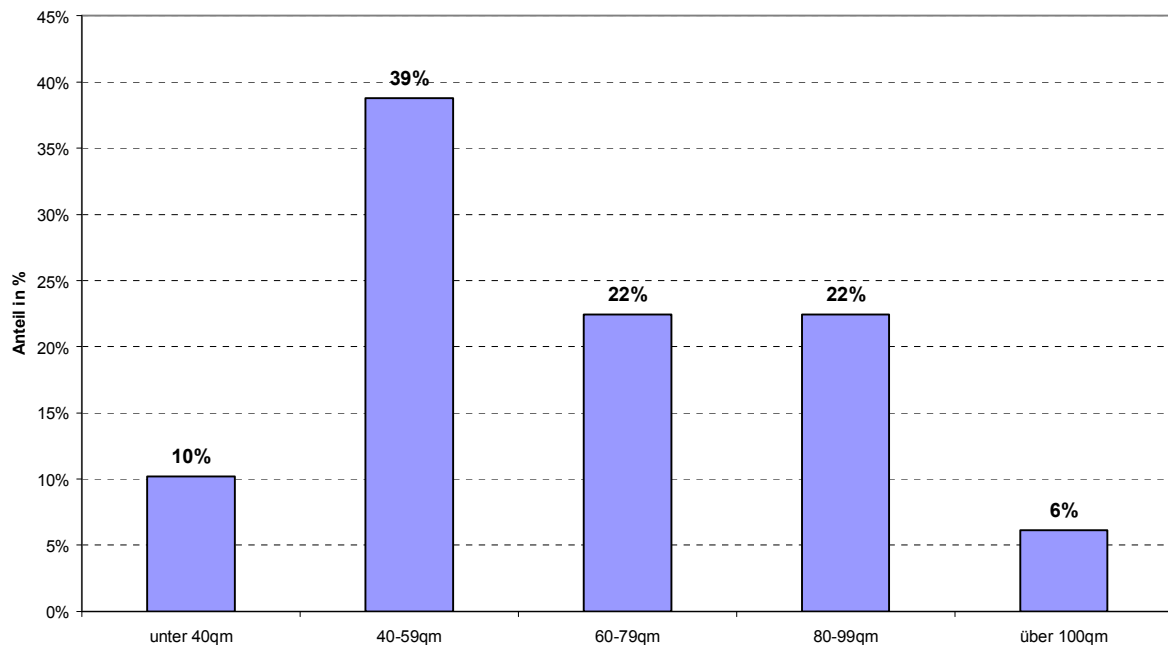
Abbildung 68: Angebotspreise für Mietwohnungen in Unterbarmen (Median) 2004-2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immo GmbH)

empirica

Abbildung 69: Anteil der Wohnungsgrößen an allen angebotenen Mietwohnungen in Unterbarmen 2004-2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN Immo GmbH)

empirica

4.3.7 Image und Identität

Unterbarmen wird aufgrund der Länge und Unterteilung durch die Friedrich-Engels-Allee und die Wupper meist nicht als selbständiger Stadtteil wahrgenommen. Vielmehr wird Unterbarmen als Verbindung von Elberfeld und Barmen angesehen. Bei Bewohnern anderer Stadtteile ist im Wesentlichen nur die Friedrich-Engels-Allee als Hauptverkehrsachse bekannt. Obwohl viele Bürger bereits die oberzentralen Funktionen von Unterbarmen nutzen (z.B. Shopping Center, Religiöse Zentren, Berufsschule, Bundesagentur für Arbeit, Polizeipräsidium, Landgericht, Universität etc.), werden diese nicht positiv mit dem Stadtteil Unterbarmen in Verbindung gebracht. Allenfalls mit der Agentur für Arbeit wird Unterbarmen gleichgesetzt.

Alteingesessene Bewohner von Unterbarmen fühlen sich trotz der räumlichen Nähe zu Elberfeld eindeutig zu Barmen gehörig. Die Brücke an der Haspelerstraße bildete traditionellerweise die Sprachgrenze zwischen dem Rheinland (Franken) und Westfalen (Sachsen) und damit zwischen Elberfeld und Barmen, dies ist allerdings nur noch den älteren Bewohnern bekannt. Aber auch sie nehmen Unterbarmen kaum als eigenständigen Stadtteil wahr, sondern vielmehr als Teil von Barmen. Zugezogene dagegen sind sich zwar der administrativen Zugehörigkeit zu Barmen bewusst, empfinden Unterbarmen aber eher als Zwischenstation zwischen den beiden Hauptzentren. Für Jugendliche ist Unterbarmen dagegen „ein Vorort von Elberfeld“. Dies zeigt die langsame Auflösung und Veränderung der ehemals starken räumlichen Identitäten und Trennung zwischen den beiden Zentren.

Das im Programm Stadtumbau-West zugeschnittene Untersuchungsgebiet entspricht insbesondere im östlichen Bereich keinem gewachsenen Sozialraum. Die östlichen Grenzen zu Loh, Clausen und Barmen existieren im Bewusstsein der Bewohner nicht. Auch Hesselberg, Kothen und Fingscheid werden häufig noch mit zu Unterbarmen gezählt, Bewohner dieser Quartiere nutzen z.B. zum täglichen Einkauf auch die Einkaufsmöglichkeiten entlang der Friedrich-Engels-Allee. Trotzdem bildet für die Tallagenbewohner die Bahnlinie eine natürliche Begrenzung nach Süden. Nach Norden und Westen ist die Abgrenzung durch die nördlichen Talhänge und das Verwaltungs- und Universitätsviertel eindeutiger. Innerhalb Unterbarmens bildet die Friedrich-Engels-Allee nochmals eine starke Zerschneidung der Sozialräume.

Als Stärken Unterbarmens nennen die Bewohner die zentrale Lage, gute Bahn- und Schwebelbahnanbindung und die Nähe zum Erholungsgebiet Hardt. Als Problem wird jedoch wahrgenommen, dass dieser Bereich als Treffpunkt von problematischen Bevölkerungsgruppen gilt und viele Bürger sich deshalb abends dort nicht sicher fühlen. Als größte Nachteile Unterbarmens werden aber von den Bewohnern der Verkehr auf der Friedrich-Engels-Allee und Wittensteinstraße, das Fehlen eines Stadtteilplatzes, der Zustand vieler Gebäude sowie die Nachbarschaft genannt. Daneben gilt Unterbarmen in den Augen einzelner Befragter als „grau“ und „langweilig“.

Einige Bürger nehmen auch einen Abwärtstrend wahr. Dabei werden insbesondere die zunehmenden sozialen Probleme genannt.

Zur Verbesserung der Lebensqualität in Unterbarmen wünschen sich die Bewohner „mehr Farbe“, mehr Angebote für Jugendliche (z.B. Jugendtreff der auch am Wochenende offen ist, eigener Fußball-/Sportplatz, Disco) und eine städtische, lebendige Atmosphäre (z.B. mit mehr attraktiven Cafés und Geschäften).

Der Bürgerverein Unterbarmen mit seinen vielfältigen Aktivitäten und seiner breiten Mitgliedschaft ist als wichtiger Entwicklungsfaktor für ein positives Stadtteilimage zu sehen.

4.3.8 Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse

Ähnlich wie in den meisten anderen Tallagen in Wuppertal lässt sich auch in Unterbarmen ein Abwärtstrend erkennen. Allerdings ist dieser weniger deutlich ausgeprägt als bspw. in Oberbarmen-Wichlinghausen. Entsprechend dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang in Wuppertal ist auch in Unterbarmen die Einwohnerzahl rückläufig. Vor allem deutsche Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen ziehen aus dem Stadtteil weg, weniger kaufkräftige Bevölkerungsgruppen ziehen hinzu. Hinzuziehende junge Haushalte verbleiben meist nur kurze Zeit in Unterbarmen und nutzen den Stadtteil nur als Zwischenstation. In der Summe führen diese Entwicklungen zu einer schwachen Wohnkaufkraft sowie geringen Standortbindung und –identifizierung. Das allgemeine Mietniveau

liegt niedrig, Mieterhöhungen sind nur sehr begrenzt am Markt durchsetzbar. Viele Wohnungen stehen bereits heute leer.

Vor diesem Hintergrund ist die Investitionsbereitschaft bei den meisten Eigentümern gering. Notwendige Modernisierungen werden häufig nicht getätigt, die Wohnqualität sinkt weiter. Dadurch wiederum verstärken sich die Abwanderung anspruchsvollerer Klientel und die Konzentration sozial schwacher Bevölkerungsgruppen. Es besteht die Gefahr eines sich selbst verstärkenden Prozesses. Die im Teilbericht zu Oberbarmen-Wichlinghausen genannten Investitionshemmnisse gelten weitgehend auch für Unterbarmen (z.B. teilweise überalterte Eigentümerstruktur, z.T. Erbgemeinschaften, Liquiditätsengpässe, Unkenntnis über Fördermöglichkeiten, Gewöhnung an schleichenden Qualitätsverlust).

Insbesondere auf der viel befahrenen Friedrich-Engels-Allee kommt ein weiteres Investitionshemmnis hinzu: Zwar würden die ehemaligen prunkvollen Häuser der Fabrikbesitzer aus dem 19. Jahrhundert im sanierten Zustand eine sehr hohe Wohnqualität bieten, jedoch wirkt sich der Verkehr und Straßenlärm sowie das einfache soziale Umfeld derart negativ aus, dass die Zahlungsbereitschaft der Mieter gering bleibt. Um die Kosten für eine Modernisierung dieser Gebäude zu finanzieren, müssten qm-Preise erzielt werden, für welche andere Stadtteile eine deutlich bessere Wohnlage bieten. Für die angestrebten kaufkräftigeren Haushalte steht Unterbarmen damit immer in direkter Konkurrenz zu anderen Stadtteilen mit einer ruhigeren Wohnlage, ausgewogeneren Sozialstruktur und besserem Image.

Trotzdem kommt es in den letzten Jahren zu einer steigenden Investitionsbereitschaft (z.B. nördliche Völklinger Straße, Gronaustraße, Besenbruchstraße, Unionstrasse, mittlere Friedrich-Engels-Allee). Noch handelt es sich um Einzelfälle, welche nicht das gesamte Straßenbild aufwerten können, aber eine beginnende leichte Dynamik ist erkennbar. Insbesondere die Investitionen eines privaten Investors im gesamten Bereich der Besenbruchstraße und die von ihm gesteuerte Ansiedlung von gastronomischen Einrichtungen und Büros (große, international tätige Eventagenturen) führten zu einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes.

Eigentümer, die in ihre Immobilie in Unterbarmen investieren, leben meist selbst im Objekt oder zumindest im Stadtteil und befinden sich in der Regel im mittleren Alter. Zum Teil haben sie auch die Immobilie neu erworben oder geerbt, so dass dies ein Anlass zu Modernisierungen ist.

Eigentümer mit anderem Wohnsitz, Erbgemeinschaften oder Migranten investieren dagegen seltener. Wenn Migranten Eigentum erwerben, investieren sie meist nur in das Notwendigste und sind eher zufrieden mit dem aktuellen Gebäudezustand, da ihre Ansprüche an Wohnqualität sich von denen deutscher Eigentümer unterscheiden und ihre Finanzkraft häufig gering ist. Die meisten Migranten wohnen in Unterbarmen jedoch zur Miete, so dass der Großteil der Immobilien sich im Eigentum

deutscher Haushalte befindet. Insgesamt handelt es sich um eine kleinteilige Eigentümerstruktur, Wohnungsgesellschaften haben nur einen geringen Marktanteil.

Die genannten ersten Modernisierungsmaßnahmen bieten Potenziale als Kristallisationskerne für weitere Maßnahmen in der Nachbarschaft. Sind erste Aufwertungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen, so ist die Hemmschwelle für weiteres Engagement niedriger, die Gefahr gegenseitiger Blockade wird gebrochen. Im Rahmen des zu erarbeitenden Handlungskonzeptes sind diese Ansätze weiter zu unterstützen und gleichzeitig die angesprochenen Investitionshemmnisse zu beseitigen.

4.3.9 Aktuelle Maßnahmen und Planungen

In Unterbarmen finden derzeit verschiedene Baumaßnahmen statt:

- Auf der Warndtstraße wurde eine Fußgängerbrücke über die Wupper fertig gestellt und damit eine bessere Anbindung der nördlichen Quartiere an die Friedrich-Engels-Allee mit seinen Nahversorgungsmöglichkeiten erreicht. Durch die Verwendung eines historischen Schwebebahnträgers erhält die Brücken einen besonderen Akzent.
- Der Wickühler Park im südwestlichen Bereich des Stadtumbau-West-Gebietes als ehemalige Brauerei mit Veranstaltungssälen wurde vor einiger Zeit von einem privaten Investor aufgekauft und in ein Einkaufszentrum verwandelt. Die Räumlichkeiten im hinteren Bereich stehen allerdings leer, WalMart im vorderen Bereich wird den Standort in Kürze aufgeben.
- Eine zweite Brücke über die Wupper ist vor kurzem ausgebaut und modernisiert worden (Völklingerstraße).
- Im Rahmen des Freiraumkonzeptes Talachse der REGIONALE 2006 ist der Zugang zur Wupper verbessert worden. Im Bereich der Gerichtsinsel und der Berufsschule sind zwei hochwertige Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des Wupperufers realisiert worden, die gut von den Bewohnern angenommen werden. Eine Maßnahme im Bereich der Hünefeldstraße ist aus Kostengründen (Altlasten) zurückgestellt worden. Ein angedachter Weg entlang des Wupperufers konnte bisher nicht realisiert werden, da Fabrikhallen und andere Gebäude bis ans Ufer reichen.
- Das Gebäude der Textil-Veredelungs-Union (TVU) ist umgebaut worden und wird durch PLUS neu genutzt. Das angrenzende leerstehende Hochregallager konnte bisher noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden; angedacht ist hier wieder eine Nutzung im Bereich Gewerbe, Handwerk, Freizeit.
- An der Straße Farbmühle wird aktuell ein neues Gebäude für einen Discounter gebaut.

- Der Straßenbelag auf der Friedrich-Engels-Allee wurde vor einigen Jahren bereits erneuert und die Straßenbahntrasse planiert. Dies führte zu einer leicht geringeren Lärmbelastung der Anwohner und einem etwas gepflegteren Straßenbild. Der komplette Umbau der Friedrich-Engels-Allee mit einer Neugestaltung des gesamten Straßenraumes inklusive der Bürgersteige und Straßenbegrünung wurde bereits vom Stadtrat beschlossen aber aufgrund des Vorrangs anderer Projekte zurückgestellt.
- Wie die anderen Stadtteile ist auch Unterbarmen Teil des Konzeptes Lebensader Wupper, das langfristig einen bebauungsfreien Uferstreifen (mindestens 5 Meter) vorsieht, sowie des Landschaftsplans Mitte, den Luftreinhalteplänen/ Umweltzonenplanungen und der Lärminderungsplanung. Diese können zusammen Synergieeffekte ergeben und die Lebenssituation in den Quartieren positiv beeinflussen, weshalb sie bei der Umsetzung des Stadtumbau West-Programms berücksichtigt werden sollten.
- Weitere bundesweite Programme, wie z.B. zur energetischen Gebäudemodernisierung, kommen zur Anwendung.

Insgesamt stellen diese Maßnahmen und Planungen nur punktuelle Impulse dar, welche noch weiter miteinander verknüpft werden sollten. Eine zentrale Rolle für die Aufwertung des Stadtteils in der Wahrnehmung der Bevölkerung wird dabei der Umgestaltung der Friedrich-Engels-Allee und ihrer Seitenstraßen sowie dem Umfeld der Unterbarmer Hauptkirche zukommen. Gelingt es hier, mit Hilfe der öffentlichen Investitionen auch private Investitionen zu stimulieren, so würde dies am ehesten zu einer Verbesserung des Images Unterbarmens beitragen. Auch die Förderung des Zugangs zur Wupper – sofern nicht nur punktuell sondern idealerweise als Weg entlang der Wupper angelegt - und die Anlage von Grün- und Spielflächen am Fluss können die Lebensqualität in Unterbarmen merklich erhöhen und zu einer Identitätsbildung im Stadtteil beitragen.

4.3.10 Zwischenfazit und Perspektiven

Unterbarmen bildet aufgrund seiner räumlichen Konstellationen keinen geschlossenen baulichen Zusammenhang, der eine echte Quartiersbildung für das Wohnen erlaubt. In der vorliegenden Abgrenzung wird der Stadtteil zu sehr von Verkehrsachsen dominiert. Zwischen der Friedrich-Engels-Allee, Bahnlinien und Wupper bleibt das Wohnen immer in kleinen Blocksituationen gefangen, die aus sich heraus zu wenig Gewicht für eine eigenständige Wohnquartiersentwicklung haben. Impulse ergeben sich dort, wo Anschlüsse und Übergänge zu den in der Regel besseren Hanglagen gegeben sind. Es fällt auf, dass Unterbarmen für viele Bewohner nur Durchgangsstation ist. Unterbarmen ist Anlaufstelle für den Zuzug von außerhalb Wuppertals und verliert diese Einwohner später in hohem

Maße an andere Stadtteile Wuppertals. Die eingessessene Alleinwohnerschaft bildet dabei einen relativ stabilen, aber im Wege der Alterung kleiner werdenden Sockel.

Unterbarmen ist aber nicht nur für viele Einwohner Durchgangsstation. Der Stadtteil ist gleichzeitig räumliches Bindeglied zwischen Barmen und Elberfeld ohne ausgeprägte eigene Identität. Er ist auch Standort für einige zentrale Einrichtungen (Arbeitsagentur, Universität, Gericht), 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. Dies trifft insbesondere für die Tamilen, die Buddhisten und den arabisch geprägten Islam im Stadtteil zu. Allerdings lässt sich bislang nicht beobachten, dass die Besucher über den eigentlichen Anlass hinaus im Stadtteil bleiben. Hier fehlt es bislang an Angeboten, die eine Kopplung ermöglichen.

Die genannten religiösen Einrichtungen sind - anders als die etablierten deutschen Einrichtungen - bislang nur wenig ansprechend untergebracht und in ihren Entfaltungsmöglichkeiten (z. B. bei größeren Veranstaltungen) sehr begrenzt. Zum Teil ergeben sich Konflikte mit den Anwohnern aufgrund der Parkplatzsituation. Der begonnene Dialog der Religionsgemeinschaften zielt bislang eher auf allgemeine Fragen des gegenseitigen Verständnisses untereinander und beschäftigt sich weniger mit Fragen der Stadtteilentwicklung. In der Weiterentwicklung dieses Dialogs auf die praktischen Fragen des „Nebeneinanders“ und in Einzelfällen auch des „Zusammenlebens“ im Stadtteil können Chancen für die Stadtteilentwicklung liegen. Dabei können folgende Fragen, die bereits im Rahmen der vorliegenden Untersuchung andiskutiert wurden, Ausgangspunkt der weiteren Arbeit sein:

- Gibt es weitergehende Raumbedürfnisse der Besucher und der Einrichtungen, die sich miteinander verbinden lassen? Hier kann zum Beispiel in Richtung einer gemeinsamen Veranstaltungshalle gedacht werden, die auch für andere Zwecke vermarktet wird.
- Gibt es weitergehende Bedürfnisse im Bereich Übernachtung und Gastronomie, deren Tragfähigkeit sich aus der Überschneidung der unterschiedlichen Besuchergruppen und der Bewohner des Stadtteils ergibt?
- Gibt es aus den Besuchergruppen spezifische Konsumbedürfnisse, die zum Beispiel die Basis für einen ethnisch orientierten Handel bilden können?
- Gibt es die Bereitschaft zur Gründung eines gemeinsamen Trägervereins (eventuell in Form einer Stiftung), die als Träger von Veranstaltungen, möglicherweise aber auch als Investor oder Betreiber von entsprechenden Einrichtungen auftreten kann?

- Wie lassen sich diese praktischen Erfordernisse der Stadtteilentwicklung mit den bislang diskutierten Aspekten der religiösen und kulturellen Verständigung so miteinander verbinden, dass Unterstützer außerhalb des Stadtteils gewonnen werden können?

Erste Antworten konnten bereits auf der im Rahmen dieser Studie organisierten Bürgerveranstaltung bzw. Workshop erarbeitet werden. Hier wurden auch die aus Bürgersicht zentralen Stärken und Schwächen sowie Handlungserfordernisse (z.B. mehr Grün- und Spielflächen, Zugänglichkeit der Wupper, Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität) sichtbar, welche in diesem Kapitel berücksichtigt wurden.

Eine Perspektive für den Stadtteil Unterbarmen könnte sich ebenfalls aus der bisherigen Rolle als Bindeglied ergeben, wobei der räumliche Aspekt nur vordergründig von Bedeutung ist. Wuppertal ist eine Stadt der beschleunigten Alterung und auch der Abwanderung von Deutschen. So ergeben sich auf absehbare Zeit weiterhin spürbar steigende Ausländerquoten. Schon vor Jahren hat das Statistische Landesamt mit Blick auf das Jahr 2050 Quoten von circa 50% für Menschen mit Migrationshintergrund prognostiziert. Unabhängig von der Exaktheit dieser Werte bleibt die Aufgabe der Integration für eine Stadt wie Wuppertal und insbesondere den Stadtteil Unterbarmen von herausragender Bedeutung. Dass die Religionen und mit ihnen die Kirchen dabei eine Schlüsselstellung haben, ist beinahe selbstverständlich. Wahrscheinlich bieten sich in keinem anderen Stadtteil Wuppertals bessere Voraussetzungen, den Dialog und das Zusammenleben zu bündeln und dabei gleichzeitig für die Stadtteilentwicklung zu nutzen.

Gleichzeitig wird es ähnlich wie in den anderen Untersuchungsgebieten auch auf eine weitere Bestandsentwicklung ankommen. Dies umfasst neben Gebäude- und Fassadensanierungen auch energetische und technische Modernisierungen, Wohnungszusammenlegungen, Grundrissanpassungen, Anbau von Balkonen, Hinterhofentkernungen und Dachgeschossausbauten. Dabei ist insbesondere bei der historischen Bausubstanz (z.B. Friedrich-Engels-Allee, Hünefeldstraße etc) auf die Wahrung des geschichtlichen und stadtteilprägenden Charakters Unterbarmens zu achten. Rückbaumaßnahmen von durch Leerstand und Zerfall geprägten Gebäuden und anschließende Nutzung der Grundstücke als Grün- und Spielfläche muss diesem Ziel nicht widersprechen sondern kann im Gegenteil die Wohnumfeldqualität erhöhen. Im begrenzten Umfang durch diese Maßnahmen erzielbare Mieterhöhungen oder zumindest die Verhinderung eines zukünftigen Rückgangs der Mieterträge können Eigentümer zu gemeinsamen und abgestimmten Investitionen motivieren (vgl. HID-Diskussion in der gesamtstädtischen Teilstudie). Voraussetzung ist eine umfangreiche Beratung und Begleitung durch die Stadt. Weitere Instrumente wie Mietermodernisierungen, ein Selbstnutzerprogramm, die Zwischennutzung und Gestaltung leer stehender Ladenlokale und Patenschaften im öffentlichen Raum sollten auch in Unterbarmen forciert werden.

Die in Anhang 3 dargestellte Karte zu Unterbarmen gibt einen Überblick über die Charakteristika und Qualitäten des Stadtteils sowie über die Lage der im Folgenden erläuterten Stadtumbau West-Projekte.

4.3.11 Stadtumbau-West-Projekte

Vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen und Probleme wurden in intensiver Abstimmung mit den Akteuren des Stadtteils Projekte und Maßnahmen entwickelt, welche im Rahmen von Stadtumbau West einen Beitrag zur Aufwertung Unterbarmens leisten können. Die Projekte wurden in den Stadtteilkonferenzen diskutiert und werden von den Bewohnern Unterbarmens getragen. Bei der Auswahl der Projekte wurde Wert darauf gelegt, dass die Projekte in einem räumlichen und inhaltlichen Kontext stehen und damit Synergieeffekte erzielen. Ein besonderer Cluster entwickelt sich im Nord-Osten Unterbarmens mit den Projekten an der Unterbarmer Hauptkirche und der neuen Grün-Spiel- und Sportfläche Loh/Am Brögel.

Der Maßnahmenteil des integrierten Handlungskonzeptes für Unterbarmen wird im Folgenden dargestellt:

4.3.11.1 Brachenentwicklung Loh/Am Brögel

Ausgangssituation und Problemlage

Die Fläche Loh/Am Brögel wird auf der Nord-Ost-Seite durch die Wupper und auf der Süd-West-Seite durch den Gebäudebestand der Loher Straße und Wartburgerstraße begrenzt. Sie befindet sich im nord-östlichen Teil Unterbarmens in unmittelbarer Nähe zur Schwebebahnhaltestelle Loher Brücke. Das Umfeld der Fläche ist von einfacher städtebaulicher Qualität. Es dominieren unsanierte Mehrfamilienhäuser in Blockrandbebauung, teilweise ohne städtebaulichen Zusammenhang. Die Wohnumfeldqualität ist niedrig. In ganz Unterbarmen gibt es keine größere Grünfläche, der Freiflächenanteil ist sehr gering. Die nächsten Grünanlagen befinden sich auf den Höhenlagen und sind damit sowohl für jüngere Kinder als auch ältere Menschen (z.B. Hardtberg) nicht erreichbar.

Dieser Mangel an Grün- und Aufenthaltsflächen im Stadtteil stellt einen wesentlichen Nachteil Unterbarmens dar. Dies kann durch die wenigen vorhandenen Spielplätze nicht kompensiert werden, zumal sich diese häufig in einem schlechten Zustand befinden. Dies erklärt den hohen innerstädtischen Abwanderungsüberschuss insbesondere bei Familien aber auch allen anderen Bevölkerungsgruppen. Dennoch liegt der Anteil von Kindern unter 10 Jahren leicht oberhalb des städtischen Durchschnitts. Grund ist der hohe Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund, welche tendenziell kinderreicher als deutsche Familien sind. Sie gehören häufig zu den sozial schwachen Familien ohne größere Wahlfreiheit bezüglich ihres Wohnstandortes. Kaufkräftigere Familien, welche in Unterbarmen kein entsprechendes kinderfreundliches Umfeld vorfinden, oder Haushalte mit einem hohen Anspruch an das Wohnumfeld ziehen dagegen fort. Folge ist eine Konzentration von sozial schwachen Haushalten.

Dies wiederum führt zu begrenzten Spielräumen für Mieterhöhungen, weshalb viele Immobilieneigentümer keine Investitionen in ihren Gebäudebestand vornehmen.

Bei der Fläche Loh/Am Brögel selbst handelt es sich derzeit um eine Brachfläche. Im süd-östlichen Bereich wird sie als Parkplatz genutzt. Im nord-westlichen Teil befinden sich noch Fabrikruinen auf dem Gelände. Große Teile des Geländes sind durch Schotterflächen und wild wachsendes Gebüsch gekennzeichnet. Vorhandene Mauern zum Fluss und Gebäudewände sind mit Graffiti besprüht. Insgesamt stellt diese Brachfläche einen städtebaulichen Missstand dar, welcher insbesondere auch von der Schwebebahn aus gut erkennbar ist und sich damit negativ auf das visuelle Erscheinungsbild der Stadt bei auswärtigen Besuchern auswirkt. Gleichzeitig stellt diese Fläche in ihrem untergenutzten Zustand direkt an der Wupper auch ein großes Potenzial für den ansonsten dicht bebauten Stadtteil dar.



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Eine Umnutzung der Brachfläche als Grün-, Spiel- und Sportfläche kann Unterbarmen erstmalig eine größere Freifläche innerhalb des Stadtteils erschließen und nutzbar machen. Dadurch würde zum einen

ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Zum anderen würde einer der zentralen Nachteile Unterbarmens – der Mangel an Grünflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder – verringert. Aufgrund der Größe der Fläche und dem Mangel an alternativen großen Grün- und Spielflächen wäre das Einzugsgebiet auch dementsprechend groß: Die neue Grün-, Spiel- und Sportfläche würde nicht nur weite Teile Unterbarmens versorgen, sondern auch Bewohner aus den nördlich angrenzenden Bereichen anziehen. Damit würde ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Kinderfreundlichkeit geleistet. Insbesondere für die unmittelbar an der Grünfläche wohnenden Familien würde einer der Gründe für einen möglichen Fortzug in andere kinderfreundlichere Quartiere reduziert werden.

Bestehende Spielplätze würden zudem entlastet, der Druck auf die wenigen kleinen Grün- und Freiflächen reduziert. Besonders wichtig ist der Bau des vorgesehenen Bolzplatzes, da es im Quartier an Bolzplätzen und Ballspielflächen fehlt. Insbesondere jüngere Kinder, aber auch ältere immobile Menschen würden attraktive Aufenthaltsbereiche in Tallage als Alternative zu den höher gelegenen und damit für sie schwer erreichbaren Grünflächen des Hardtbergs vorfinden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und damit eines steigenden Anteils älterer Menschen kommt wohnungsnahen Grünflächen eine wachsende Bedeutung zu. Sie dienen ihnen nicht nur als Erholungsflächen sondern auch zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und als Kommunikationsort. Eine attraktive Grün- und Spielfläche mit entsprechend gestalteten Aufenthaltsbereichen könnte somit auch den Kontakt zwischen den Generationen fördern. Aber auch der Austausch zwischen Deutschen und Bürgern mit Migrationshintergrund würde über den spielerischen Kontakt der Kinder durch einen neuen Spielplatz unterstützt, was einen Beitrag zur Integration von Migranten darstellen kann.

Gleichzeitig stellt eine so große Maßnahme wie diese auch eine wahrnehmbare positive Veränderung im Wohnumfeld dar und kann zusammen mit der nahe gelegenen anderen Stadtumbau-West-Maßnahme an der Unterbarmer Hauptkirche eine Aufbruchstimmung im Quartier erzeugen. Investitionen in nahe gelegene Immobilien bringen bei einem deutlich attraktiveren Wohnumfeld weniger Risiken mit sich, so dass ein Wegfall des städtebaulichen Missstands auch ggf. private Folgeinvestitionen nach sich ziehen kann. Als Option wird z.Z. geprüft, ob auf einer Teilfläche statt eines Abrisses eine Sanierung und Neunutzung möglich ist.

Schließlich stellt auch die geplante landschaftsplanerische Veränderung des Uferbereiches einen wichtigen Pluspunkt des Projektes dar. Die Neugestaltung des Uferbereiches kann einerseits den ökologischen Wert steigern, andererseits aber auch die Wupper zugänglich und erfahrbar machen, da sie im jetzigen Zustand des Uferbewuchses kaum sichtbar ist. Diese Erfahrbarkeit der Wupper wiederum kann den Charakter Unterbarmens als Stadtteil am Fluss stärken und damit einen Beitrag für eine höhere Identifizierung der Bürger mit Unterbarmen leisten. Darüber hinaus ist diese Maßnahme auch aus gesamtstädtischer Sicht von Bedeutung, da Wuppertal nur über wenige Zugänge zur Wupper

verfügt und deshalb jeder weitere attraktive Zugang sowohl eine Bereicherung der Lebensqualität in den Tallagen als auch eine Rückbesinnung auf die Wupper als Rückgrat Wuppertals darstellt.

Die neue Grün- und Spielfläche nimmt auch in Bezug auf das Projekt „Rheinische Strecke“ eine wichtige Funktion wahr. Es handelt sich um die kürzeste Verbindung vom geplanten regionalen Radweg auf der Rheinischen Strecke zur Schwebebahn. Im Rahmen des Radwegekonzeptes der Stadt Wuppertal verläuft im Bereich Wartburgstraße/Am Brögel die innerstädtische Radwegeverbindung zwischen den Cities Barmen und Elberfeld. Das Projekt bietet somit interessante funktionale Verknüpfungen für den Fahrradverkehr in Wuppertal.

Im Ergebnis erzeugt die Brachenentwicklung Loh/Am Brögel wichtige externe Effekte und kann einen wesentlichen Baustein zum Stadtumbau in Wuppertal darstellen.

4.3.11.2 Spielplatz Martin-Luther-Straße/Vorplatz Unterbarmer Hauptkirche

Ausgangssituation und Problemlage

Die Unterbarmer Hauptkirche liegt im Nord-Osten Unterbarmens zwischen der Wartburgstraße und der Straße Am Brögel. Die historische Sichtachse der Martin-Luther-Straße und Friedrich-Wilhelm-Straße läuft von Süd-Osten auf sie zu und wird dabei von Friedrich-Engels-Allee als Hauptverbindungsstraße im Tal gekreuzt und unterbrochen.

Das Umfeld der Unterbarmer Hauptkirche ist durch eine Mischnutzung (Wohnhäuser, Gewerbe, Tankstelle, Einzelhandel) gekennzeichnet und ist somit typisch für die historische Gemengelage Unterbarmens. Während die Besenbruchstraße rund 400m weiter westlich sich als gastronomisches Zentrum Unterbarmens entwickelt, konzentriert sich der Einzelhandel auf die südlich der Hauptkirche angrenzenden Baublöcke sowie das kleine Nahversorgungszentrum an der Schwebebahnhaltestelle Loher Brücke rund 100m nördlich der Hauptkirche. Damit befindet sich die Unterbarmer Hauptkirche im Zentrum Unterbarmens.

Gleichzeitig ist die historische Bedeutung der Kirche als Mittelpunkt Unterbarmens aufgrund der Dominanz der Friedrich-Engels-Allee und dortigen Konzentration des Einzelhandels sowie des städtebaulichen Qualitätsverlustes der Sichtachse Martin-Luther-Straße/ Friedrich-Wilhelm-Straße weniger präsent als früher.

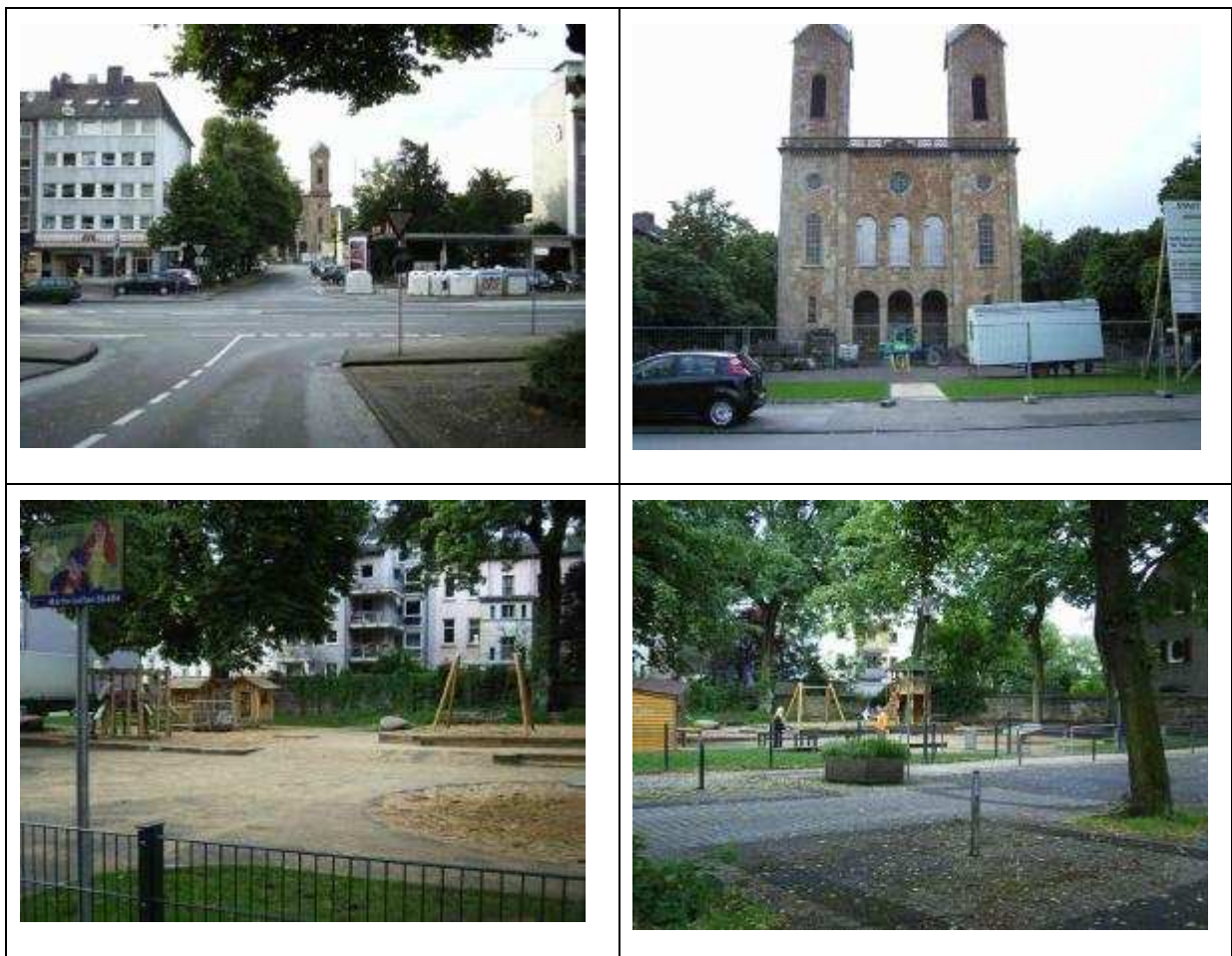
Insgesamt ist der Stadtteil Unterbarmen durch eine sehr hohe Bebauungsdichte bei gleichzeitig sehr wenigen Grün- und Freiflächen sowie Spielplätzen gekennzeichnet. Vorhandene Grünflächen und Spielplätze sind sehr klein und z.T. in einem schlechten Zustand. Damit ist Unterbarmen vergleichsweise wenig kinderfreundlich und für Familien zurzeit kein attraktiver Wohnstandort. Auch

Platzsituationen, welche für Märkte und Feste geeignet sind, gibt es keine. In diesen Punkten liegt einer der zentralen Mängel Unterbarmens.

Die Unterbarmer Hauptkirche selbst wurde kürzlich im Inneren mit hohem baulichen Aufwand umgebaut. Der Vorplatz der Kirche bedarf allerdings weiterhin Veränderungen: Es handelt sich um eine durch Staunässe geprägte Wiese, welche aufgrund der hohen Feuchtigkeit und der starken Verschmutzung durch Hundekot bisher kaum genutzt wird. Der Zugang zur Kirche ist derzeit nicht behindertengerecht.

Östlich der Unterbarmer Hauptkirche befindet sich ein Spielplatz, welcher in seinem bisherigen Zustand wenig attraktiv war und dringenden Handlungsbedarf aufwies. Mit dem Kirchvorplatz ist er durch die Martin-Luther-Straße als verkehrsberuhigte Zone verbunden.

Abbildung 70: Unterbarmer Hauptkirche mit Vorplatz und Spielplatz (nach Umbau)



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Ein städtebaulich gestalteter und trockengelegter Vorplatz mit gepflasterten bzw. befestigten Teilflächen kann zukünftig sowohl für Märkte als auch größere Veranstaltungen und Stadtteilstellen genutzt werden. Er stellt den einzigen dafür geeigneten Platz im Quartier dar und würde als solcher der Unterbarmer Hauptkirche und dem Quartier eine neue Bedeutung und eine Mitte verleihen. Dies ist insbesondere wichtig, da sich Unterbarmen entlang der Friedrich-Engels-Allee als schmaler, langer Stadtteil erstreckt und es bisher kein gewachsenes Zentrum gibt.

Die Nutzung z.B. als Markt würde eine Verbindung der beiden Nahversorgungszentren an der Friedrich-Engels-Allee und Loher Brücke darstellen und damit Nachfrager ins Quartiersinnere ziehen. Somit würde der historisch bedeutsame Kern um die Unterbarmer Hauptkirche gestärkt und belebt werden.

Eine Aufwertung und Neugestaltung des Platzes bedeutet zudem auch eine Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes für die umliegenden Gebäude. Insbesondere in Kombination mit dem Spielplatzumbau und der neuen Grün- und Spielfläche Loh/Am Brögel können für die Bürger wahrnehmbare Wohnumfeldverbesserungen erzielt werden. Dadurch wird das Quartier als Wohnstandort interessanter und das Leerstandsrisiko für Immobilieneigentümer vermindert, wodurch ggf. Investitionen in den Gebäudebestand lohnenswerter erscheinen.

Durch den Spielplatzumbau an der Hauptkirche Unterbarmen in räumlicher Nähe zu der Maßnahme Loh/Am Brögel wiederum kann auch die Kinderfreundlichkeit in einem ansonsten dicht bebauten, spielflächenarmen Quartier erhöht werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen negativen innerstädtischen Wanderungssaldos von Familien mit Kindern wichtig. Indem mehr und attraktivere Spielmöglichkeiten für Kinder in innerstädtischen Quartieren geschaffen werden, sinkt die Notwendigkeit eines Fortzugs in Quartiere mit mehr und besseren Spielflächen für Familien. Die Summe dieser Stadtumbau-West-Projekte in Unterbarmen kann somit zu einer Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur beitragen.

Gleichzeitig ist ein attraktiver Spielplatz auch immer ein Kommunikationsort im Quartier. Eltern kommen über den spielerischen Kontakt ihrer Kinder ins Gespräch. Dies gilt ebenso für Eltern mit Migrationshintergrund, welche auf diesem Wege Kontakte zu deutschen Eltern erhalten. Insbesondere in einem durch einen hohen Ausländeranteil geprägten Quartier wie Unterbarmen können Spielplätze mit Aufenthaltsqualität und kommunikationsfördernder Gestaltung somit einen Beitrag zur Integration leisten.

In der Summe der räumlich sehr nahe gelegenen Stadtumbau-West-Projekte Vorplatz und Spielplatz an der Unterbarmer Hauptkirche und Loh/Am Brögel bietet sich somit die Chance, einen

Stabilisierungs- und ggf. Aufwertungsprozess anzustoßen, der positive externe Effekte im Quartier mit sich bringt.

4.3.11.3 Kulturzentrum Pauluskirche

Ausgangssituation und Problemlage

Die Pauluskirche befindet sich im Westen Unterbarmens an der Pauluskirchstraße zwischen Friedrich-Engels-Allee und Wupper. Ihr gegenüber liegt die Bergische Universität mit den Fachbereichen Architektur und Bauingenieurwesen. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich ein Gemeindehaus mit einem Kindergarten.

Unterbarmen und insbesondere das Umfeld der Pauluskirche sind durch eine Konzentration von Einrichtungen mit oberzentraler Funktion gekennzeichnet (vgl. Kapitel 4.3.4). Dazu zählen neben der Universität z.B. auch das Land- und das Amtsgericht, die Agentur für Arbeit, ein Berufskolleg, eine Gesamtschule, religiöse Einrichtungen, ein Shopping-Center etc.. Dementsprechend kommen Besucher aus ganz Wuppertal und darüber hinaus nach Unterbarmen. Die Lage zwischen Barmen und Elberfeld mit unmittelbarem Schwebebahnanschluss und der fußläufigen Nähe zum Unterbarmer Bahnhof begünstigen die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen.

Die Pauluskirche ergänzt diese Einrichtungen mit oberzentraler Funktion um kulturelle Aspekte. Sie profilierte sich in den letzten Jahren als Kultur- und Veranstaltungskirche, in der die rein religiöse Nutzung durch eine multifunktionale, bürgernahe Nutzung ergänzt wird. Zum breit gefächerten Angebot der Pauluskirche gehören z.B. Vorlesungen und Veranstaltungen der Bergischen Universität (z.B. Semesterabschlussfeiern, Universitäts-Konzerte, von 1991-2002 permanente Vorlesungen), Veranstaltungen des Unterbarmer Bürgervereins, Kunst- und Dokumentationsausstellungen etc. Diese Nutzungen werden ergänzt durch stadtteilorientierte Veranstaltungen wie z.B. Kindersachen-Flohmärkte, Kunsthandwerkmärkte oder die monatlichen Büchermärkte. Mit diesem Angebot spricht die Pauluskirche nicht nur Unterbarmer Bürger an, sondern erreicht ein stadtweites Einzugsgebiet.

Die Pauluskirche selbst stellt ein typisches Beispiel für die Baukunst des 19. Jahrhunderts und ein Zeugnis für die Geschichte Barmens dar. Insofern wurde sie 1989 unter Denkmalschutz gestellt. Aufgrund der wirtschaftlich schwieriger werdenden Lage der Kirchengemeinde hat der Freundeskreis Pauluskirche Unterbarmen e.V. die Bewirtschaftung der Pauluskirche übernommen. Laufende Kosten werden weitgehend von diesem getragen.

Für die langfristige Durchführung von Veranstaltungen sind jedoch größere Investitionen in sanitäre Anlagen und einen behindertengerechten Zugang zur Kirche notwendig, welche vom ehrenamtlich

arbeitenden Verein nicht aufgebracht werden können. Bisher gibt es im Kirchengebäude selbst nur eine einzige veraltete Toilette. Als Notlösung wird bisher auf die Toiletten im angrenzenden Gemeindehaus zurückgegriffen. Allerdings gibt es dort keine behindertengerechte Toilette und befinden sich die Herrentoiletten in der ersten Etage. Auch ist die dauerhafte Nutzung des Nachbargebäudes für diesen Zweck nicht gewährleistet.

Abbildung 71: Pauluskirche



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Die Errichtung eines Vorbaus mit sanitären Anlagen und behindertengerechtem Zugang ist eine Voraussetzung für die dauerhafte Durchführung von Veranstaltungen im größeren Rahmen.

Diese Veranstaltungen erfüllen wiederum verschiedene Ziele:

Erstens werden über Veranstaltungen Einnahmen generiert, die für den langfristigen Erhalt und Betrieb der Kirche notwendig sind. Dadurch kann ein denkmalgeschütztes und für Unterbarmen prägendes historisches Gebäude erhalten werden.

Zweitens erfüllt die Pauluskirche mit ihren Veranstaltungen sowohl für den Stadtteil als auch für die Gesamtstadt eine wichtige Rolle in den Bereichen Kultur und Bildung. Für Unterbarmen ist die Pauluskirche mittlerweile einer der zentralen Orte für kulturelle Veranstaltungen. Aus gesamtstädtischer Sicht gewinnt Unterbarmen aufgrund des stadtweiten Einzugsgebietes über diese Veranstaltungen an Profil und Bekanntheit. Dies kann sowohl zu einer verbesserten

Außenwahrnehmung wie Innensicht Unterbarmens führen. Unterbarmen wird nicht mehr nur als Übergang von Barmen zu Elberfeld und als Standort von von der Bevölkerung eher ungeliebten Einrichtungen wie der Agentur für Arbeit und Gerichten wahrgenommen, sondern auch als Ort, in dem man seine Freizeit verbringen kann.

Drittens wird über diese Veranstaltungen auch das bürgerschaftliche und ehrenamtliche Engagement aufrechterhalten und gestärkt. Einerseits werden die im Freundeskreis Pauluskirche Unterbarmen e.V. engagierten Bürger durch eine entsprechende Förderung motiviert, sich weiter einzubringen und das kulturelle Angebot auf ehrenamtlicher Basis auszubauen. Andererseits erhalten andere Bürgergruppen wie z.B. der Unterbarmer Bürgerverein Räumlichkeiten für ihre Treffen und Veranstaltungen, so dass auch auf diesem Wege bürgerschaftliches Engagement unterstützt wird.

Insgesamt ist die Förderung der baulichen Ergänzungen somit nicht nur für die Kirche selbst sondern darüber hinaus auch für den gesamten Stadtteil von Bedeutung.

4.3.11.4 Grünfläche an der Bundesallee

Ausgangssituation und Problemlage

Die Grünfläche liegt im äußersten Westen Unterbarmens zwischen Bundesallee und Wupper gegenüber der sog. Gerichtsinsel. An dieser Stelle fließen die beiden die Gerichtsinsel umschließenden Wupperarme wieder zusammen. Die Grünfläche ist von der über die Wupper führenden Schwebebahn aus gut einsehbar. Nordwestlich gelegen ist die REGIONALE 2006-Maßnahme „305°Wupperspitz“, die vor kurzem fertig gestellt wurde. Östlich der Grünfläche grenzt ein Parkplatz an. Im Umfeld befinden sich das Amts- und das Landgericht, Schauspielhaus, Kino und ein Shopping Center. Damit liegt die Grünfläche in einer hoch frequentierten Lage mit zahlreichen Einrichtungen von oberzentraler Bedeutung. Gleichzeitig stellt sie den Übergang zur Elberfelder Innenstadt dar.

Insgesamt ist Unterbarmen wie auch die anderen Tallagenquartiere durch einen Mangel an Grünflächen gekennzeichnet. Zwar sind die Naherholungsgebiete auf den Höhenlagen fußläufig erreichbar, jedoch gibt es in den Quartieren selbst kaum Grün- und Freiflächen. Vorhandene Flächen befinden sich häufig in einem schlechten Zustand. Insbesondere Unterbarmen verfügt über eine hohe Bebauungsdichte.

Attraktive Zugänge zur Wupper sind noch seltener. Aufgrund der i.d.R. bis ans Wasser reichenden gewerblichen Nutzung ist die Wupper für Freizeitzwecke kaum erschlossen. Obwohl die Wupper den Stadtteil von Osten nach Westen durchquert, ist sie wenig präsent im Stadtbild. Der besondere Charakter Unterbarmens als Stadtteil am Fluss wird deshalb bisher kaum deutlich.

Die Grünfläche selbst ist hinsichtlich ihrer heute nutzbaren Fläche vergleichsweise klein und schmal geschnitten. Derzeit weist sie einen Fußweg mit sieben Sitzbänken auf. Bei einer Bank wurden Sitzfläche und Lehne abmontiert. Der mit Pflastersteinen und Steinplatten belegte Boden und der Weg sind mittlerweile sehr uneben und bergen die Gefahr des Stolperns. Dunkle und die Wege überragende Gehölze lassen kaum Licht in den Park und verwehren den Blick auf die Wupper. Insgesamt macht die Grünfläche einen verwahrlosten Eindruck und bietet keine Aufenthaltsqualität.

Abbildung 72: Grünfläche an der Bundesallee



Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Die geplante Umgestaltung der Grünfläche mit einer Öffnung zur Straße und zur Wupper und einem Wupperbalkon würde die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen und somit eine – bisher kaum stattfindende – Nutzung fördern. Damit würde sowohl Besuchern als auch Angestellten der umliegenden Einrichtungen eine Erholungsfläche für zwischendurch geboten. Die Öffnung zur Wupper würde die Besonderheit dieser Grünfläche – die Lage am Fluss – in den Vordergrund rücken und die Präsenz der Wupper in der Wahrnehmung der Bürger erhöhen. Aufgrund des Zusammenfließens beider Wupperarme ist diese Stelle in besonderer Weise dafür geeignet.

Gleichzeitig würde mit der Maßnahme ein spezifischer Nachteil Unterbarmens und der Tallagen – zu wenige und unattraktive Grünflächen – verringert. Im Zusammenhang mit den Unterbarmer Stadtumbau-West-Maßnahmen Loh/Am Brögel und Vorplatz/Spielplatz Unterbarmer Hauptkirche kann die Wohnumfeldqualität in Unterbarmen wahrnehmbar verbessert werden.

Auch kann eine neu gestaltete und nach außen geöffnete Grünfläche an der Hauptverbindungsachse im Tal einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung Wuppertals für Verkehrsteilnehmer von außerhalb leisten.

4.3.11.5 Zentrum für JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen

Dem „Zentrum für JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen“ kommt für die Entwicklung des Stadtumbaugebietes Unterbarmen eine besondere Bedeutung zu, so dass dieses Teilprojekt aus Sicht der Stadt Wuppertal eine vorrangige Priorität einnimmt.

Das Zentrum für JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen“ liegt räumlich in der City Barmen, ca. 1000 Meter östlich des Stadtumbaugebietes Unterbarmen. Die City Barmen hat Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen für das Oberzentrum Wuppertal mit Schwerpunkt für den Wuppertaler Osten und die Menschen im Stadtumbaugebiet Unterbarmen.

Dem „Zentrum für JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen“ kommt vor allem mit seinen Bausteinen „Kunsthalle“ und „Veranstaltungsort“ eine zentrale Funktion für die Gesamtstadt zu. Die Angebote in diesem Bereich sind von regionaler und überregionaler Bedeutung. Gleichzeitig hat das Haus der Jugend auch eine Bedeutung zur Aufwertung und Belebung der City Barmen, die als Einzelhandelsstandort in den letzten Jahren zunehmend mit Leerständen und den Folgen der Umstrukturierung des Einzelhandels zu kämpfen hat. Das Zentrum für JungeKunstundKultur stärkt die Innenstadt Barmen. Es hat einerseits aufgrund seiner großen Historie und andererseits mit Blick auf die neue Konzeption für den Wuppertaler Osten eine identitätsstiftende Wirkung.

Dem „Zentrum für „JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen“ kommt mit seinen Bausteinen „Moderne Bibliothek“ und „Jugendkulturelle Angebote“ eine besondere Aufgabe im dezentralen Angebot zu, besonders auch für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier Unterbarmen. Denn Unterbarmen verfügt lediglich über ein kleineres Nahversorgungszentrum im Bereich Friedrich-Engels-Allee/Farbmühle/Loh und über wenige, soziale und kulturelle Angebote.

Aus Unterbarmer Sicht liegt das „Zentrum für JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen“ in einer Reihe von Standorten mit einem regelmäßigen, aber kleineren, kulturellen Angebot:

- Internationales Begegnungszentrum der Caritas,

- Evangelische Gemeinde Unterbarmen (Unterbarmer Hauptkirche)
- Kulturzentrum Pauluskirche und
- CVJM Kinder- und Jugendtreff Adlerstraße.

Die Angebote dieser Einrichtungen unterscheiden sich inhaltlich/konzeptionell von der Arbeit im Haus der Jugend. Vor allem die Jugendeinrichtungen unterscheiden sich gemäß ihrem Auftrag der offenen Kinder- und Jugendarbeit und haben einen deutlichen, kleinräumigen Sozialraumbezug.

Mit der Umsetzung des neuen Konzepts soll auch die vorhandene Kooperation im Bereich der Kinder- und Jugendkulturarbeit und der Bildungsarbeit im besonderen mit Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder und anderen Kinder- und Jugendeinrichtungen qualifiziert werden. Dies gilt besonders auch für Einrichtungen aus dem Stadtumbaugebiet Unterbarmen.

Das „Zentrum für JungeKunstundKultur - Haus der Jugend Barmen“ ist aus dem Stadtumbaugebiet gut zu erreichen, besonders mit der Schwebebahn. Das Projekt würde eine deutliche Aufwertung der Lebensqualität für die Menschen im Stadtumbaugebiet Unterbarmen bewirken.

4.4 Oberbarmen-Wichlinghausen

4.4.1 Lage und Historie

Wuppertal-Oberbarmen-Wichlinghausen liegt im östlichen Teil der Talachse nördlich der Wupper. Das Gebiet umfasst die Quartiere Oberbarmen-Schwarzbach (60), Wichlinghausen-Süd (61), Wichlinghausen-Nord (62), Hilgershöhe (83) und Teile von Jesinghauser-Str. (82). Im Rahmen des Programms Stadtumbau West sind lediglich die Quartiere 60 und 61 als Fördergebiet festgelegt. Wegen des Wechsels zum Programm Soziale Stadt und der damit verbundenen Vergrößerung des Gebietes sind die anderen Quartiere ergänzend in dieser Studie hinzugekommen.

Historisch war Wichlinghausen aufgrund seiner höheren Lage am Hang und einer frühzeitig ausgeprägten Textilindustrie ein eigenständiger Ort. Das heutige Quartier Oberbarmen-Schwarzbach entspricht in großen Teilen dem ursprünglichen Stadtteil Rittershausen und bestand lange Zeit als Teil Barmens nur aus einer Ansammlung verschiedener Höfe. Während Barmen im Zweiten Weltkrieg stark durch Luftangriffe zerstört wurde und für die 1952 ausgebaute Bundesstraße 7 als Hauptverkehrsachse im Tal der übrig gebliebene Gebäudebestand abgerissen wurde, blieb Wichlinghausen weitgehend in seiner historischen Bausubstanz und dörflichen Struktur erhalten.

Die heutige Wirtschaftsstruktur ist durch Klein- und Mittelbetriebe geprägt, wobei vor allem im Einzelhandel und der Gastronomie viele Eigentümer ausländischer Herkunft (insb. Griechen und Türken) sind.

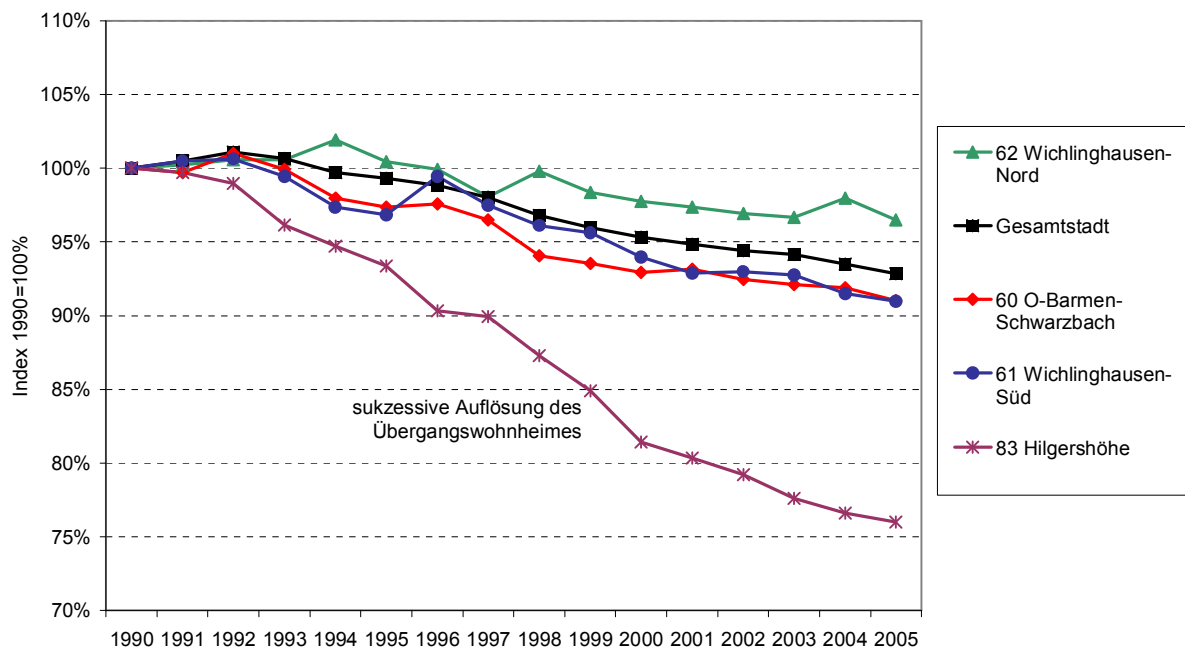
4.4.2 Bevölkerungsentwicklung

4.4.2.1 Weniger starker Einwohnerrückgang in Wichlinghausen-Nord als in Gesamtstadt

Ähnlich wie die Gesamtstadt ist auch Oberbarmen-Wichlinghausen heute vom Strukturwandel und **Einwohnerverlust** betroffen. Innerhalb des Gebietes gibt es jedoch große Unterschiede: während die Einwohnerzahl in Wichlinghausen-Nord (-3% zwischen 1990 und 2005) nur leicht gesunken ist und der Verlust deutlich geringer als auf gesamtstädtischer Ebene (-7%) ist, sind die Einwohnerverluste in Wichlinghausen-Süd und Oberbarmen-Schwarzbach (jeweils -9%) etwas ausgeprägter als in ganz Wuppertal. Im Quartier Hilgershöhe (-24%) fällt der Einwohnerrückgang mit großem Abstand am stärksten aus (vgl. Abbildung 37). Die Gründe dafür liegen in der sukzessiven Auflösung eines Übergangswohnheimes für sozial schwache Haushalte, Asylbewerber und Flüchtlinge und einem durch dieses Heim bedingten schlechten Image dieses Quartiers.

Insgesamt leben aktuell (Ende 2005) in Oberbarmen-Wichlinghausen (Quartiere 60, 61, 62 und 83) rund 33.500 Personen (1990: 37.100) und damit 9% der Gesamtbevölkerung Wuppertals. Zukünftig rechnet die Stadt in Oberbarmen-Wichlinghausen mit einem Bevölkerungsrückgang von 6% bis 2020 (Basisjahr 2004).

Abbildung 73: Bevölkerungsentwicklung in Oberbarmen-Wichlinghausen im Vergleich zur Gesamtstadt 1990-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.4.2.2 Negativer Wanderungssaldo

Der Einwohnerrückgang setzt sich sowohl aus den Sterbeüberschüssen als auch den **Wanderungsverlusten** zusammen. Insgesamt handelt es sich um einen Stadtteil mit hoher Fluktuation, der aufgrund günstiger Mieten häufig nur als Zwischenstation genutzt wird. In der Regel verfügen in den Stadtteil ziehende Haushalte über geringere Einkommen als wegziehende Haushalte: zuziehende Haushalte sind in der Regel jünger als 30 Jahre alt, wegziehende Haushalte dagegen meist über 30 Jahre.

Auch hier sind aber deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren feststellbar:

- Wichlinghausen-Nord: Als einziges der vier betrachteten Quartiere ist es durch einen Wanderungsüberschuss im Zeitraum 1995 bis 2005 gekennzeichnet. Dies geht vor allem auf innerstädtische Zuzüge, insbesondere von älteren Menschen zurück. Für diese bietet Wichlinghausen-Nord zwei Altenpflegeheime. Der außerstädtische Wanderungssaldo ist negativ, es wandern vor allem junge Familien (30-40 Jahre und Kinder unter 10 Jahren) ab.

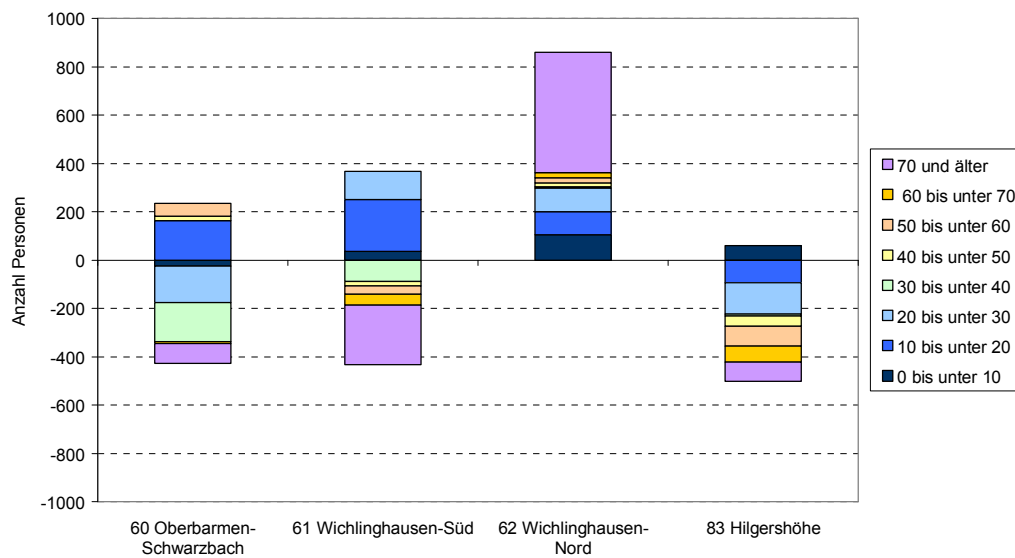
Offensichtlich ist selbst das in verschiedener Hinsicht „bessere“ Wichlinghausen-Nord (Grünbezug, Höhenlage, teilweise ruhige Wohnlagen) nicht in der Lage, Familien zu halten oder aus den benachbarten Quartieren anzuziehen.

- Wichlinghausen-Süd: Der innerstädtische Wanderungssaldo ist fast ausgeglichen. Es ziehen vor allem junge Menschen unter 30 Jahre zu, ältere ab 70 Jahren ziehen hingegen im Saldo fort. Der außerstädtische Wanderungssaldo ist hingegen deutlich negativ mit besonders hohem negativen Saldo bei den 30- bis 50-Jährigen und ihren Kleinkindern.
- Oberbarmen-Schwarzbach: Dieses Quartier ist vor allem durch einen Zuzug von jungen Haushalten unter 30 Jahre, insbesondere nach dem Auszug aus dem Elternhaus, gekennzeichnet. Familien und ältere Haushalte ziehen dagegen im Saldo weg.
- Hilgershöhe: In fast allen Altersgruppen überwiegen die Fortzüge, der Wanderungssaldo ist sowohl bei innerstädtischen als auch externen Wanderungen negativ.

In der Wanderungsanalyse der Stadt Wuppertal fällt Oberbarmen-Wichlinghausen auf, weil hier besonders viele Haushalte die schlechte Wohnqualität als Abwanderungsgrund nennen (ca. 40%).³⁰ Dies zeigt, dass das Quartier zwar als preisgünstiger Wohnort für die erste(n) Wohnung(en) nach Auszug aus dem Elternhaus gewählt wird, dass jedoch eine latente Unzufriedenheit mit der Wohnsituation existiert, die zu einem Umzug oder Abwanderung bei steigendem Haushaltseinkommen führt.

³⁰ Stadt Wuppertal (ca. 1998): Motive der Abwanderung ins Umland.

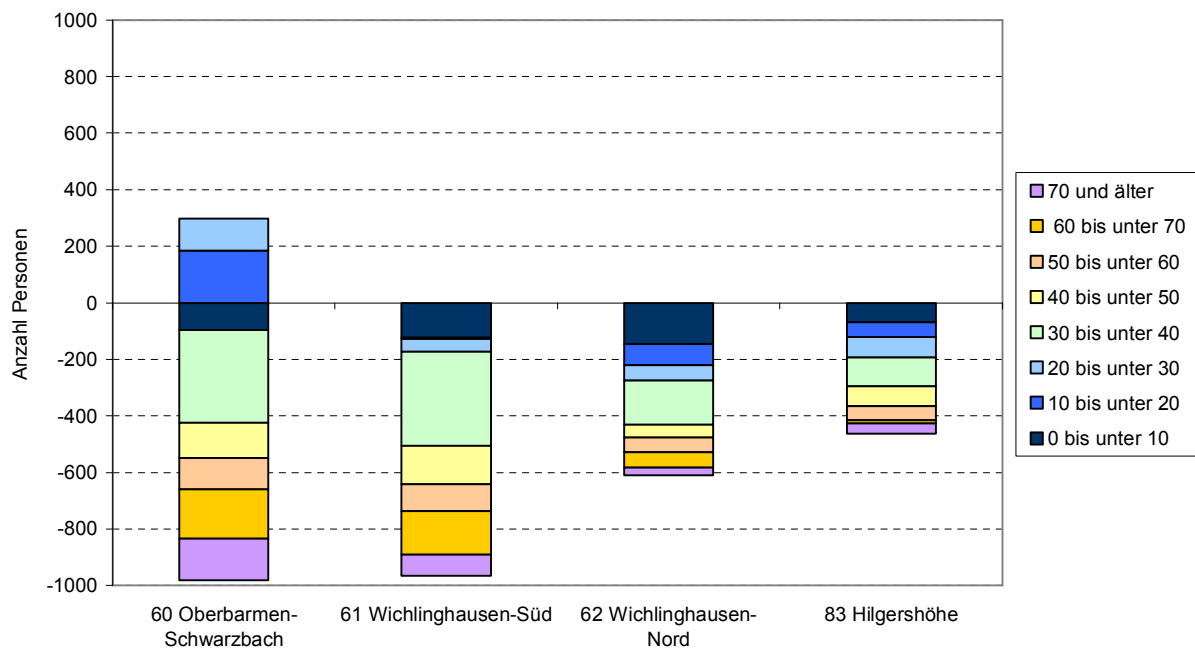
Abbildung 74: Innerstädtischer Wanderungssaldo nach Altersgruppen, Summe 1995-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

Abbildung 75: Externer Wanderungssaldo nach Altersgruppen, Summe 1995-2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.4.2.3 Überdurchschnittlich hoher Kinderanteil

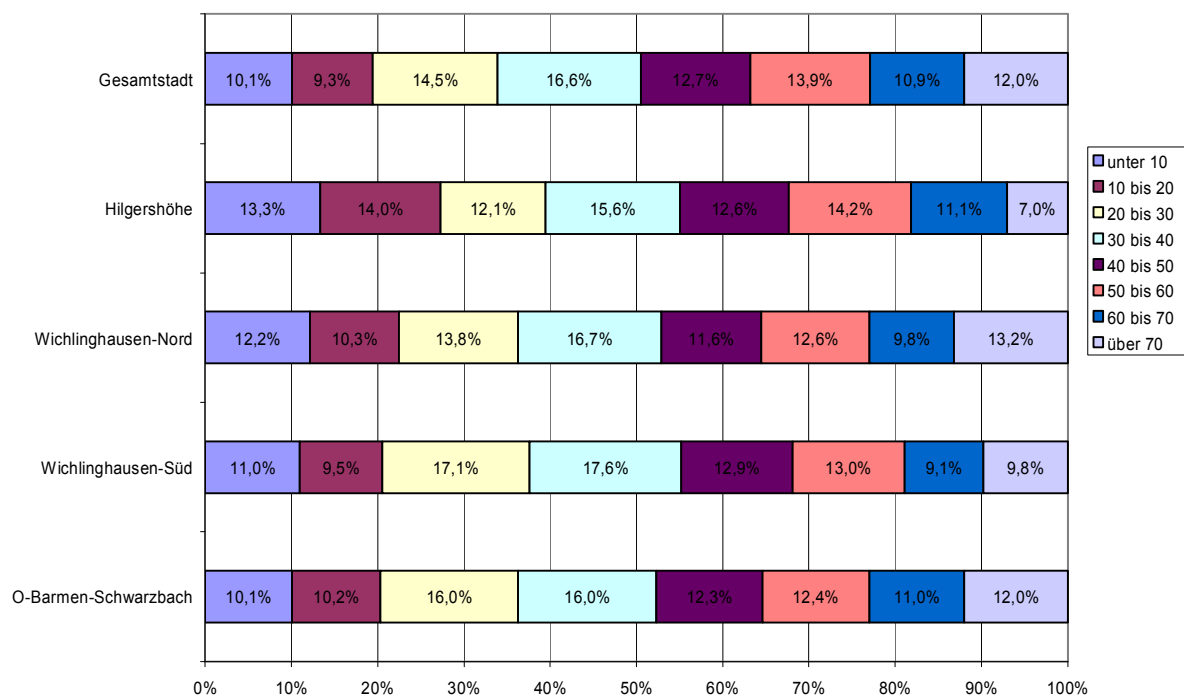
Als Ergebnis dieser Wanderungsmuster wären weniger Familien und Kinder als in anderen Stadtteilen zu erwarten. Paradoxerweise leben aber hier (Hilgershöhe: 15,5%; W.-Nord: 23%; W.-Süd: 23,5%,

O.-Schwarzbach: 21,8%) im Verhältnis deutlich mehr Kinder und Jugendliche als in der Gesamtstadt (19,4%). Hier spiegelt sich die Sozialstruktur des Stadtteils mit seinem überdurchschnittlich hohen Anteil an Migrantenn wider, deren Kinderzahl im Durchschnitt über der der deutschen Bevölkerung liegt. Gleichzeitig wird der Stadtteil häufig als Zwischenstation genutzt: Es ziehen junge Haushalte hinzu, diese bleiben bis zur Geburt des ersten oder zweiten Kindes im Stadtteil wohnen und ziehen erst später bei deutlich gestiegenem Platzbedarf und Einkommen oder veränderten Ansprüchen an ein kinderfreundliches Wohnumfeld aus dem Stadtteil weg. Die Chance, diese Haushalte durch ein entsprechendes Angebot im Stadtteil zu halten, wird aktuell nicht ausreichend genutzt.

Gleichzeitig leben in Oberbarmen-Wichlinghausen unterdurchschnittlich viele ältere Menschen ab 60 Jahre (Gesamtstadt: 26,2%; W.-Süd: 20,9%, W-Nord: 24,4%, O-Schwarzbach: 23,1%, Hilgershöhe: 25%). Auffallend ist allerdings Wichlinghausen-Nord mit einem annähernd gleich hohen Anteil von Menschen ab 70 Jahre wie im gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies ergibt sich durch den Zuzug von pflegebedürftigen Menschen aus den umliegenden Quartieren und Stadtteilen in die vorhandenen Altenpflegeheime in Wichlinghausen-Nord.

Gegenüber 1995 ist 2005 bei den 20- bis 40-Jährigen in Oberbarmen-Wichlinghausen, wie auch gesamtstädtisch, eine deutliche Abnahme zu verzeichnen (vgl. Abbildung 78 und Abbildung 79). Am deutlichsten ist diese Tendenz in Wichlinghausen-Süd zu beobachten. Hier hat der Anteil dieser Altersklasse von 1995 bis 2005 um 7 Prozentpunkte abgenommen. Auch der Anteil der Unter-10-Jährigen ist in den Quartieren Wichlinghausen-Nord und Hilgershöhe überdurchschnittlich gesunken, in Wichlinghausen-Süd und Oberbarmen-Schwarzbach dagegen weitgehend stabil geblieben. Umgekehrt ist der Anteil der Jugendlichen, der 40- bis 50-Jährigen und der älteren Menschen im selben Zeitraum angestiegen.

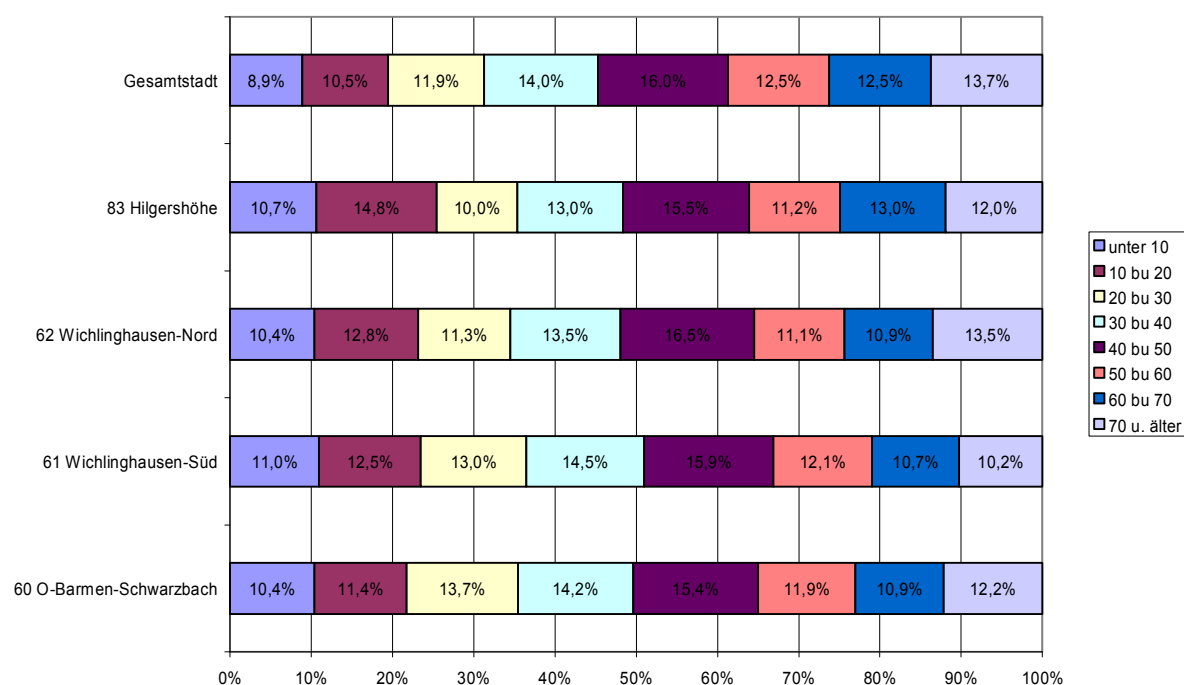
Abbildung 76 : Altersstruktur in Oberbarmen-Wichlinghausen im Vergleich zur Gesamtstadt 1995



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

Abbildung 77: Altersstruktur in Oberbarmen-Wichlinghausen im Vergleich zur Gesamtstadt 2005



Quelle: Stadt Wuppertal

empirica

4.4.3 Soziale Situation: Zunahme an Problemen

Der Ausländeranteil (Migranten ohne deutschen Pass) liegt in Oberbarmen-Wichlinghausen überdurchschnittlich hoch. Im Quartier Oberbarmen-Schwarzbach leben 26% Migranten, in Wichlinghausen-Süd 19%, in Wichlinghausen-Nord 17% und in Hilgershöhe 13% (Gesamtstadt 14%). Während sich in den Quartieren 60 und 61 das Bild nur unwesentlich verändert, wenn auch Deutsche mit Migrationshintergrund miteinbezogen werden, verändert sich das Bild in den Quartieren Hilgershöhe und Jesinghauser Straße deutlich. Unter Berücksichtigung dieser Angaben steigt der Anteil auf 30% für das Quartier Jesinghauser Straße und auf 37% für das Quartier Hilgershöhe (Stichtag 30.06.2006).

Wichtigste Nationalitäten sind Griechen, Türken, Italiener und Serben/Montenegriner. Gegenüber 1990 ist der Ausländeranteil insbesondere in Oberbarmen-Schwarzbach deutlich gestiegen (um 9%-Punkte). Dies erklärt sich durch einen starken Zuzug ausländischer Bevölkerung (v.a. Türken und Serben/Montenegriner) bei gleichzeitigem Fortzug deutscher Bevölkerung. Der steigende Anteil ausländischer Bevölkerung, welche in der Regel über niedrigere Bildungsabschlüsse verfügen und überdurchschnittlich häufig un- oder angelernte Tätigkeiten ausüben, geht einher mit einer Verringerung der Kaufkraft im Quartier. Es lassen sich zurzeit verschiedene räumliche Schwerpunkte der einzelnen Nationalitäten erkennen: Im westlichen Teil der Berliner Straße und westlich der Wichlinghauser Straße konzentrieren sich Griechen und Italiener. Östlich der Wichlinghauser Straße und entlang der Schwarzbach leben dagegen vor allem Einwohner türkischer Herkunft. Während diese drei Nationalitäten in der Wahrnehmung der Menschen im Stadtteil dominieren, fallen Serben/Montenegriner kaum auf. Im Quartier Hilgershöhe ist der Ausländeranteil (Personen ohne deutschen Pass) als einzigem Quartier gesunken (um 5%-Punkte). Die Begründung liegt auch hier in der Auflösung des Übergangwohnheimes. In diesem Quartier leben mittlerweile auch viele Personen mit doppelter Staatsangehörigkeit aus Polen und den ehemaligen GUS-Staaten (v.a. Kasachstan).

Zwischen den verschiedenen Nationalitäten existiert zwar kein Austausch, jedoch sind sie durch ein friedliches Nebeneinander gekennzeichnet. Aussiedler leben in der Regel räumlich konzentriert im Quartier Hilgershöhe oder Wichlinghausen-Nord und sind in der Wahrnehmung der Bevölkerung wenig auffallend. Jüngere Aussiedler sprechen häufig nur unzureichend die deutsche Sprache. Bei Bürgern nicht-deutscher Herkunft heben sich die Griechen durch vergleichsweise gute Sprachkompetenz hervor. Neben den Griechen sind auch Italiener gut integriert. Kinder anderer Nationalitäten sprechen dagegen häufig weder ihre Heimatsprache noch Deutsch perfekt. In den Schulen beeinträchtigt dies jedoch nach Aussage zweier Rektoren nicht wesentlich den Unterricht. Weniger als 10% der ausländischen Schüler auf Oberbarmer Hauptschulen sprechen nicht oder nur unzureichend Deutsch, insbesondere in Deutschland geborene und zur Grundschule gegangene

Migranten verfügen i.d.R. über ausreichend Sprachkompetenzen zur Teilnahme am Unterricht. Der Ausländeranteil an Oberbarmer Hauptschulen liegt bei rund 40% mit steigender Tendenz. Etwa jeder zehnte Schüler an Hauptschulen in diesem Stadtteil bricht den Schulbesuch ab. Problematischer als die Nationalität ist jedoch der soziale Hintergrund der Kinder. Sozial benachteiligte Eltern gehen seltener auf Kontaktangebote der Schulen ein und engagieren sich weniger in ihrem Stadtteil.

Die soziale Situation erscheint statistisch gesehen aufgrund hoher Ausländer-, Arbeitslosen- und Hartz-IV-Empfängeranteile schwieriger als in anderen Wuppertaler Stadtteilen. Nach Expertenaussage gibt es jedoch von einigen negativ auffallenden Plätzen mit Obdachlosen (z.B. Berliner Platz, Oberbarmer Markt, Wichlinghauser Markt) abgesehen keine überdurchschnittlich problematischen oder gefährlichen Gebiete. Eine Drogendealerszene ist trotz einigen Drogenabhängigen am Berliner Platz nicht stark ausgeprägt, wohl aber existiert Kleinkriminalität (insbesondere Berliner Platz und Berliner Straße). In der Wahrnehmung der Bürger stellt auch der Görlitzer Platz in Wichlinghausen-Süd als Treffpunkt von Jugendlichen des Abends einen Brennpunkt dar. Sozial benachteiligte Haushalte konzentrieren sich insbesondere entlang der Wichlinghauser Straße und der Schwarzbach, aber auch an weniger zentralen Straßen wie z.B. der Hermannstr./südliche Allensteinerstraße oder am Klingholzberg.

Wohlhabendere Bevölkerungsschichten sind nur vereinzelt in Oberbarmen-Wichlinghausen ansässig. Sie leben vor allem im Osten von Wichlinghausen-Nord zwischen Königsberger Straße und Am Diek/Klaus-Breda-Weg. Dieses am Markt akzeptierte Gebiet sollten in seiner Struktur gestärkt werden, um ein weiteres Abrutschen des Quartiers zu verhindern und positive Ausstrahlungseffekte auf den übrigen Stadtteil zu erzielen. Es dient für die zukünftige Entwicklung als wichtiger Ankerpunkt.

Tendenziell kommt es zu einer sukzessiven Veränderung der Sozialstrukturen im Stadtteil hin zu weniger einkommensstarken Haushalten. Diese Veränderungen sind vor allem in den Quartieren Oberbarmen-Schwarzbach und Wichlinghausen-Süd zu erkennen. In Wichlinghausen-Nord sind die Sozialstrukturen dagegen noch weitestgehend stabil. Unter Status-Quo-Bedingungen besteht die Gefahr eines sich selbst verstärkenden Prozesses, so dass vermehrt einkommensschwache Haushalte hinzuziehen und der Stadtteil für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen immer unattraktiver wird. Dabei haben die Schulen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Schlüsselstellung für die Wohnqualität.

4.4.4 Infrastruktur

4.4.4.1 Einzelhandel

Nahversorgungsmöglichkeiten sind auf der Berlinerstraße im Tal, an der oberen Schwarzbach, entlang der Kreuzstraße und rund um den Wichlinghauser Markt gegeben. Die Berlinerstraße stellt mit ihren zahlreichen Angeboten des täglichen und mittelfristigen Bedarfs ein Stadtteilzentrum im Einzelhandelsgefüge Wuppertals dar. Allerdings verliert das Angebot an Qualität, hochwertige Geschäfte werden zunehmend durch Billig-Läden abgelöst. Aufgrund der Lage an einer viel befahrenen Straße ist die Aufenthaltsqualität im Freien gering. Die Parkplatzsituation hat sich aus Sicht der Geschäftsleute verschlechtert. Insgesamt verringert sich dadurch die Anziehungskraft der Berliner Straße als Einkaufsstraße: während in der Vergangenheit noch ein großer Teil der Kunden aus dem Umland kamen, geht ihr Anteil in den letzten Jahren merklich zurück und die Berlinerstraße verliert nach und nach ihre Bedeutung als Nebenzentrum mit einem diversifizierten Angebot. Gleichzeitig orientieren sich die Bewohner dadurch verstärkt auf das nahe gelegene Barmer Zentrum, welches sich vom westlichen Teil des Stadtteils aus in fußläufiger Entfernung befindet.

Abbildung 78: Einzelhandel in Oberbarmen-Wichlinghausen



Stadtteilzentrum Berliner Straße



Nahversorgungszentrum Kreuzstraße

An der oberen Schwarzbach gibt es neben verschiedenen kleinen einfachen Geschäften auch große Lebensmitteldiscounter. Dagegen gibt es auf der Kreuzstraße nur einzelne kleine Geschäfte. Das Nahversorgungszentrum am Wichlinghauser Markt beschränkt sich ebenfalls auf Angebote des täglichen Bedarfs, ist aber etwas umfangreicher als die Kreuzstraße. Die ursprünglich stark mit Einzelhandel besetzte Wichlinghauserstraße dagegen ist insbesondere in ihrem mittleren Teil kaum mehr durch Geschäfte sondern vielmehr durch Leerstand und Zerfall geprägt.

Damit bietet Oberbarmen-Wichlinghausen zunehmend nur noch ein einfaches Einzelhandelsangebot für den täglichen Bedarf und verliert seine Attraktivität sowohl für Bewohner anderer Stadtteile als auch für anspruchsvolle Klientel aus dem eigenen Stadtteil.

4.4.4.2 Gastronomie und Freizeit

Der Stadtteil bietet ein einfaches Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Insbesondere auf der Berliner Straße und in deren Umfeld reicht das Angebot vom Imbiss über Cafés und Eisdielen bis hin zu griechischen Restaurants. Auch auf der Schwarzbach, entlang der Wichlinghauser Straße und im Zentrum von Wichlinghausen-Nord befinden sich einfache gastronomische Angebote. Hier befindet sich auch das Programmkino „cinema“, das für ganz Wuppertal von Bedeutung ist.

Das Freizeitangebot ist dagegen geringer. Ein Highlight ist jedoch die Färberei, ein Kommunikationszentrum für behinderte und nicht-behinderte Bürger, das verschiedene Angebote an Kursen, Workshops, Vorträgen und Ausstellungen bereithält und sich als Koordinierungs- und Beratungsstelle für Behinderte und deren Angehörige versteht. Das Einzugsgebiet der Färberei reicht weit über den Stadtteil hinaus in die Gesamtstadt.

In der Immanuelkirche ist unterstützt mit Städtebauförderungsmitteln ein wichtiges Zentrum der Kirchenmusik mit regionaler Bedeutung entstanden.

Verschiedene Jugendeinrichtungen, wie z.B. das CVJM Oberbarmen, sind sehr engagiert in der Jugendarbeit im Stadtteil und kooperieren mit den Schulen bei der Nachmittagsbetreuung im Rahmen der offenen Ganztagschulen.

4.4.4.3 Kinderbetreuung und Bildung

In Oberbarmen-Wichlinghausen sind alle Schulformen vertreten und einige der Schulen haben einen über den Stadtteil hinausreichenden guten Ruf (z.B. Hauptschule Hügelstraße, Grundschule Liegnitzerstraße). Es gibt derzeit sechs Grundschulen (zwei davon werden zukünftig zusammengelegt), zwei Hauptschulen, zwei Förderschulen, eine Realschule, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Alle Grundschulen sind offene Ganztagschulen. Allgemein sind die Oberbarmer Schulen sehr engagiert in sozialen Projekten und in der Stadtteilarbeit. Untereinander sind sie stark vernetzt und führen gemeinsame Aktionen durch. Beispiele für über den normalen Unterricht hinausgehende Aktivitäten sind Angebote der Berufsorientierung, Praktika, kostenloses Mittagessen und Nachmittagsbetreuung, Aktionen gegen Rechtsextremismus, regelmäßige Angebote für Kinder und Jugendliche auf dem Berliner Platz einmal pro Woche im Sommer etc. Diese Angebote werden

von einem Trägerverband sozialer Einrichtungen und Organisationen zusammen mit den Schulen durchgeführt.

Es gibt insgesamt 14 Kindertagesstätten. Davon bieten drei Einrichtungen eine besondere Sprachförderung für Migrantenkinder an. Insgesamt ist der Versorgungsgrad mit Kindergartenplätzen allerdings mit rund 63% (2001) unterdurchschnittlich (Gesamtstadt 86%). Einige Kindergärten weisen eine Ausländerquote von bis zu 80% auf.

4.4.4.4 Spiel- und Grünflächen

Ähnlich wie die anderen Tallagenquartiere verfügt auch Oberbarmen-Wichlinghausen aufgrund der dichten Bebauung kaum über Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen innerhalb der Quartiersgrenzen. Vorhandene öffentliche Grünflächen sind klein und häufig in einem schlechten Zustand. Die Spiel- und Freiflächen werden stark benutzt. Daraus resultieren Erscheinungen wie Verunreinigungen und starke Abnutzung der Spielgeräte. Häufig sind Grünflächen auch nur in privaten Hinterhöfen vorhanden. Lediglich Wichlinghausen-Nord ist etwas aufgelockerter und durch kleinere Freiflächen und die Nähe zu Wiesen und Feldern gekennzeichnet.

Laut Kinder- und Jugendförderplan der Stadt Wuppertal existiert in Oberbarmen-Wichlinghausen ein deutlicher Fehlbedarf an Grün- und Aufenthaltsflächen (z.B. Wichlinghausen-Süd: rund 33.000qm)³¹. Insgesamt gibt es in Oberbarmen-Wichlinghausen 27 Spielplätze auf rund 34.000 Einwohner bei einem überdurchschnittlich hohen Kinderanteil. Eine besondere Unterversorgung weist bspw. die Schwarzbach und angrenzende Straßenzüge auf.

Dieser Mangel macht den Stadtteil wenig attraktiv für Familien mit Kindern und erklärt die hohe Abwanderung von jungen Familien ins Umland. Um Oberbarmen-Wichlinghausen attraktiver für Familien und anspruchsvollere Haushalte zu machen, ist es somit notwendig, die vorhandenen Grün- und Spielflächen aufzuwerten und regelmäßig zu pflegen sowie den Versorgungsgrad auch quantitativ zu erhöhen.

4.4.4.5 Verkehr

Aufgrund der Größe des Stadtteils unterscheidet sich auch die Qualität der Verkehrsanbindung je nach Mikrolage. Während die Verkehrsanbindung in den südlichen Bereichen optimal ist, ist sie in den nördlichen Bereichen eher durchschnittlich.

³¹ Vgl. Stadt Wuppertal (2007): Integriertes Handlungskonzept Oberbarmen-Wichlinghausen. S. 37

Von den nahe der Berliner Straße gelegenen Wohnlagen aus ist die Autobahnauffahrt zur A1 innerhalb weniger Minuten ohne Abzweigen erreichbar. Auch gibt es am Berliner Platz sowohl eine Schwebebahnhaltestelle als auch einen Regionalbahnhof mit Verbindungen nach Wuppertal Hbf, Köln, Düsseldorf, Bonn, Mönchengladbach, Hagen und Dortmund (Regionalbahn und S-Bahn). Von der Berliner Straße aus verkehren regelmäßig Busse nach Barmen und Elberfeld.

Die nördlicher gelegenen Quartiere dagegen verfügen nur über Busverbindungen; der Bahnhof ist fußläufig nur schwer zu erreichen. Allerdings gibt es nördlich von Wichlinghausen einen weiteren Autobahnanschluss, in diesem Fall zur A 46, so dass der Stadtteil per Pkw gut in alle Richtungen angebunden ist.

Das angemeldete Projekt „Rheinische Strecke“ kann sehr wichtige Impulse für eine Stärkung des Fahrradverkehrs bringen.

4.4.5 Städtebauliche Situation

Oberbarmen-Wichlinghausen ist ähnlich wie die meisten Stadtteile durch Tal- und Hanglagen mit größeren Steigungen geprägt. Ein enges Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten (alte Textilfabriken stehen noch heute in Wohngebieten) ist ebenso kennzeichnend wie die unmittelbare Nähe von vernachlässigter Altbausubstanz, leerstehendem Gewerbe, 60er/70er Jahre Hochhäusern, sanierten Straßenzügen und hochwertigen Villen.

Insgesamt besteht die Altbausubstanz überwiegend aus unsanierten, gründerzeitlichen Geschosswohnungen und zum Teil aus bergischen Schieferhäusern, vereinzelt auch Fachwerkhäusern. Damit bietet ein großer Teil der Bausubstanz zwar Potenziale hinsichtlich eines historischen Flairs, jedoch wären dazu umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig. In ihrem aktuellen Zustand sind viele Straßenzüge wenig ansprechend. Hinzukommen wenig attraktive Aufenthaltsflächen, Spielplätze und Straßenbegrünung. In den gründerzeitlichen Quartieren gibt es immer noch eine starke Blockinnenbebauung mit Gewerbe, Garagen und zum Teil auch noch Wohnbebauung. Sämtliche Freiflächen – selbst unterhalb von Brücken – wurden ausgenutzt. Dadurch ist Oberbarmen-Wichlinghausen durch eine sehr hohe Bebauungsdichte geprägt, so dass den Bewohnern nur wenig und zudem qualitative minderwertige Grünbereiche zur Verfügung stehen.

Abbildung 79: Beispiele für hohe Bebauungsdichte



Schwarzbach: Gebäudebestand unterhalb von Brücken



Schwarzbach: Hinterhofsituation

Entlang der Hauptstraßen in Tallagen, aber auch in größeren Gebieten in Höhenlagen, befindet sich auch Nachkriegsbebauung und 50er/60er Jahre Geschosswohnungsbau. Dieser ist in der Regel in einem allgemein akzeptablen Zustand, ist jedoch aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und der Bauweise kaum geeignet, um kaufkräftigere Haushalte anzuziehen.

Kleinräumig gibt es große Unterschiede innerhalb des Stadtteils:

4.4.5.1 Oberbarmen-Schwarzbach

Dieses Quartier ist im Wesentlichen durch die beiden Achsen Berliner Straße und Schwarzbach geprägt, welche am Berliner Platz aufeinander treffen. Dieser stellt gewissermaßen das Eingangstor sowohl für den Stadtteil als auch für die Wuppertaler Tallagen dar. Aufgrund seiner großen meist ungenutzten Freifläche in zentraler Lage am Bahnhof entwickelt sich dieser Platz jedoch zu einem sozialen Brennpunkt. Die Anbindung mit ÖPNV ist hier insbesondere durch den Bahnhof Oberbarmen mit Verbindungen nach Köln, Düsseldorf, Dortmund, Bonn, Aachen, Mönchengladbach, Münster, Hamm und Wuppertal Hbf etc. und die Schwebobahnhaltestelle sowie die Bushaltestellen optimal. Die Berliner Straße selbst dient als Hauptverkehrsachse Wuppertals im Tal und weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Gleichzeitig ist die Parkplatzsituation aus Sicht der Anwohner und Einzelhändler unzureichend.

Die Tallagen entlang der Berliner Straße sind durch Nachkriegs-Mehrfamilienhäuser mit Einzelhandelsnutzung und Gastronomie im Erdgeschoss und zum Teil Büronutzung in den oberen Etagen gekennzeichnet. Der Gebäudezustand ist passabel, ein besonderes Flair oder Aufenthaltsqualitäten sind nicht gegeben. Südlich der Berliner Straße entlang der Wupper liegt etwas

versteckt das Schöneberger Ufer und die Rosenau, welche einen ansprechenden Zugang zum Wasser bieten. Nördlich der Berliner Straße befinden sich Wohngebiete (Ausnahme Wichlinghauserstraße), welche durch überwiegend gründerzeitliche Bebauung und ein nüchternes Wohnumfeld mit nur wenig Straßenbegrünung geprägt sind. Unter den überwiegend unsanierten, einfachen Straßenzügen fällt insbesondere die Sonntagstraße positiv auf mit ihren gepflegten Fassaden. Die größte Grünanlage dieses Quartiers nördlich der Färberstraße ist durch zerstört und wird deshalb von der Bevölkerung häufig gemieden. Beliebter dagegen ist der südlich davon gelegene große Spielplatz. Insgesamt gibt es aber nur wenige Spiel- und Grünflächen in Oberbarmen-Schwarzbach, wodurch die Attraktivität dieses Quartiers für Familien reduziert ist.

Das Gebiet entlang der Schwarzbach ist ebenfalls durch gründerzeitliche und überwiegend vernachlässigter Bausubstanz und Blockinnenbebauung, aber auch an seiner westlichen Seite durch die Fabrikgebäude der ehemaligen Seifenfabrik Luhns geprägt und fällt durch eine sehr hohe Bebauungsdichte auf. Erste Ansätze von Fassadensanierungsmaßnahmen sind erkennbar. Westlich der Schwarzbach befindet sich die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs, welche zukünftig für Einfamilienhausbau und Spiel- und Grünflächen vorgesehen ist und dadurch zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen kann. Allerdings könnte sich das wenig ansprechende Erscheinungsbild und negative Image der nahegelegenen Schwarzbach ungünstig auf die Vermarktung des Neubaugebietes auswirken. Im nördlichen Teil der Schwarzbach gibt es eine Mischnutzung bestehend aus Wohnhäusern mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss und großen Lebensmitteldiscountern. Die Wohngebiete östlich der Schwarzbach hangaufwärts setzen sich aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern zusammen. Besonders ansprechend wirken die gepflegten Reihen- und Doppelhäuser aus den 1920er und 1930er Jahren im südlichen Teil der Sonnenstraße und ihren umliegenden Straßen. Innerhalb des Quartiers Oberbarmen-Schwarzbach ist dies – neben dem geplanten Neubaugebiet - die am ehesten für Haushalte mit mittlerem Einkommen sowie für Familien geeignete Wohnlage. Dementsprechend bietet das nahegelegene geplante Neubaugebiet an der südlichen Heinrich-Böll-Straße und umgeben von Grünanlagen die Chance, auch vermehrt diese Haushalte im Stadtteil anzusiedeln.

Abbildung 80: Typische Straßenansichten in Oberbarmen-Schwarzbach: gründerzeitliche Bausubstanz, unsanierte Fassaden, Leerstände



Schwarzbach: Blick Richtung Süden



südliche Wichlinghauser Straße: Blick nach Norden



Schwarzbach: Leerstand



Schwarzbach: Leerstand

Die Perspektiven für diesen Stadtteil werden insbesondere von der weiteren Entwicklung der Schwarzbach und der südlichen Wichlinghauserstraße abhängen. In diesem Zusammenhang spielt das geplante Neubaugebiet auf der Fläche des alten Rangierbahnhofs eine wichtige Rolle. Gelingt es, hier kaufkräftigere Haushalte anzusiedeln und gleichzeitig Initialprojekte auf der Schwarzbach zu starten, könnte sich vor dem Hintergrund guter Verkehrsanbindung, einfacher gastronomischer Angebote und guter Nahversorgungsmöglichkeiten ein lebendiges Quartier an der nördlichen Schwarzbach entwickeln. Kernpunkt einer Aufwertung dürfte eine Entdichtung (z. B. Abriss der Hinterhofbebauung) und eine entsprechende Anlage von Grünbereichen sein.

4.4.5.2 Wichlinghausen-Süd

Die zentralen Achsen in diesem Quartier sind die Wichlinghauser Straße und die Westkottterstraße/ Oststraße/ Am Diek. Beide Straßenzüge, aber insbesondere die Wichlinghauserstraße, sind in großen Teilen stark vernachlässigt. Ursprünglich vital, dynamisch und durch Einzelhandel und teilweise Gastronomie geprägt, sind diese Straßen heute weitgehend durch hohe Ladenleerstände geprägt und auf ihre Wohnnutzung reduziert. Lediglich im Umfeld des Wichlinghauser Marktes gibt es auch heute noch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Damit stellt der Wichlinghauser Markt das lokale Zentrum von Wichlinghausen dar.

Westlich der Wichlinghauserstraße liegen einfache, ruhige Wohngebiete aus der Gründer- oder Nachkriegszeit von unterschiedlicher Qualität. Besonders attraktive Straßenzüge sind die Collenbuschstraße mit zahlreichen hochwertigen und sanierten Fassaden sowie die Nornenstraße mit umfassender Straßenbegrünung, Parkbänken und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen. Die anderen Straßenzüge sind von mittlerer bis eher einfacher Qualität. An der südlichen Rathenaustraße entsteht ein kleines Neubauprojekt mit Einfamilienhäusern.

Östlich der Wichlinghauserstraße grenzen hochwertige, ruhige Wohnlagen mit sanierter Altbausubstanz (z.B. Alte Straße) an Hochhäuser von geringer Attraktivität (nördliche Liegnitzerstraße), freistehende ältere Einfamilienhäuser (obere Breslauerstraße) großflächiges Gewerbe (mittlere Breslauerstraße), einfache Geschosswohnungen von nicht mehr aktuellem Standard (untere Breslauerstraße) sowie 90er Jahre Geschosswohnungen (südliche Liegnitzer Straße). Insbesondere der attraktive Gebäudebestand ist von den Haupterschließungsachsen (Wichlinghauser Straße, Oststraße/Am Diek) aus nicht einsehbar und aufgrund deren in weiten Teilen mäßigen Qualität auch nicht zu vermuten. Vor diesem Hintergrund bietet die Oststraße/Am Diek gute Potenziale zur Aufwertung des gesamten Gebietes, da im östlichen Teil hochwertige Villen (z.B. Vorwerk-Villa) und jüngere Bebauung sich zur hochwertigsten Wohnlage in ganz Oberbarmen-Wichlinghausen zusammenfügen und im westlichen Teil einzelne Sanierungsmaßnahmen bereits stattfinden.

Die Zukunftsfähigkeit dieses Quartiers wird im Wesentlichen vom Umgang mit den das Quartier prägenden Achsen Wichlinghauser Straße und Oststraße/Am Diek abhängen. Gelingt es, diese aufzuwerten, würden auch die umliegenden Gebiete stabilisiert und weniger durch das negative Image der Wichlinghauser Straße beeinträchtigt. Gleichzeitig bieten einzelne attraktive Straßen bereits gute Ansatzpunkte für weitere Maßnahmen in der Nachbarschaft (z.B. Nornenstraße, Collenbuschstraße).

Abbildung 81: Beispiele für Straßenzüge mit Aufwertungsbedarf in Wichlinghausen-Süd



Wichlinghauser Straße, Blick nach Norden



Rathenaustraße

Abbildung 82: Beispiele für attraktive Straßenzüge als Ausgangspunkt für weitere Maßnahmen in der Nachbarschaft in Wichlinghausen-Süd



Collenbuschstraße



Nornenstraße

4.4.5.3 Wichlinghausen-Nord

Dieses Quartier fächert sich zwischen der Königsbergerstraße bzw. Kreuzstraße und Westkottterstraße/ Oststraße/ Am Diek auf. Ähnlich wie in Wichlinghausen-Süd ist auch hier der Wichlinghauser Markt mit seinem Nahversorgungsangebot das Zentrum des Quartiers. Die eigentliche räumliche Mitte des Quartiers mit den Straßen Tütersburg, Hermannstraße und südliche Allensteinerstraße verfügt mit einfachen, unsanierten Geschosswohnungen der 1950er und 60er Jahre und alten Fabrikhallen über eine sehr geringe städtebauliche Qualität. Zu den Quartiersrändern hin – insbesondere im Norden und

Osten – nimmt die Attraktivität zu. Der Nordwesten ist durch unauffällige Einfamilienhäuser in lockerer Bauweise und verschiedene Kleingartenanlagen charakterisiert. Sie bilden zusammen mit den weiter östlich angrenzenden akzeptablen Geschosswohnungen der 1950er und 60er Jahre den Übergang zu den nördlich angrenzenden Feldern und Wiesen. Diese Naherholungsmöglichkeiten zusammen mit zahlreichen über das Quartier verteilten Grünflächen und Kleingärten stellen eine wichtige Qualität von Wichlinghausen-Nord gegenüber den anderen Quartieren dar.

Die zentrale Ost-West-Achse des Quartiers bildet die Kreuzstraße mit einer Mischung aus einfachen gründerzeitlichen Wohnhäusern, 1950er- und 60er-Jahre-Blockrandbebauung, vereinzelt einfachen Neubau-Reihenhäusern, Einzelhandelsgeschäften, Textilfabriken, Künstlerateliers und Kleingewerbe. In den Künstlerateliers liegt ein besonderes Entwicklungspotenzial für den Stadtteil. Gleichzeitig grenzen im Süden ein im Bau befindliches Einfamilienhausgebiet und weiter östlich hochwertige Villen und sowohl gepflegte gründerzeitliche als auch jüngere Ein- und Mehrfamilienhäuser an. Damit stellt das östliche Wichlinghausen-Nord ein attraktives Wohngebiet auch für einkommensstarke Haushalte dar. Die für Oberbarmen-Wichlinghausen typische Gemengelage und kleinräumigen Gegensätze werden insbesondere hier zwischen Kreuzstraße und Königsbergerstraße deutlich.

Eine der am besten erhaltenen bzw. sanierten historischen Straßenzüge von Oberbarmen-Wichlinghausen ist die Eylauerstraße nördlich des Wichlinghauser Marktes. Hier reihen sich aufwendig gestaltete und mit Blumen dekorierte Fachwerkhäuser an bergische Schieferhäuser. Eingebettet ist dieser nur knapp 100m lange Straßenabschnitt allerdings wiederum in ein sehr einfaches Umfeld aus Nachkriegsbebauung und Schieferhäusern. Letztere bieten jedoch insbesondere auf der Wichlinghauser Schulstraße als Verbindung zum Wichlinghauser Markt mögliche Potenziale für weitere Aufwertungsmaßnahmen.

Wie auch in Wichlinghausen-Süd ist für die weitere Entwicklung des Quartiers insbesondere die Gestaltung der Oststraße/Am Diek als Grenze zwischen den beiden Quartieren von Bedeutung. Gleichzeitig bieten sich die Kreuzstraße und die Umgebung des Wichlinghauser Marktes Richtung Eylauerstraße als das Quartier prägende Kernbereiche mit bereits vorhandener Dynamik für weitere Maßnahmen an.

Abbildung 83: Beispiele für Wichlinghausen-Nord prägende Straßenzüge



Eylauerstraße: gut erhaltene historische Bausubstanz



Königsbergerstraße: attraktive Wohnlage



Tütersburg: Umstrukturierungsbedarf



Kreuzstraße: Fabrikgelände im Wohngebiet

4.4.5.4 Hilgershöhe/ Jesinghauserstraße

Das Quartier Hilgershöhe mit Teilen des Quartiers Jesinghauserstraße – auch bekannt unter dem Namen Klingholzberg - weist eine grundlegend andere städtebauliche Struktur als die anderen drei Quartiere auf. Ähnlich einem Modellbaukasten setzt es sich aus unterschiedlichsten Baustilen zusammen, welche in ihrer Gesamtheit kein klares homogenes Erscheinungsbild abgeben. Gründerzeitliche Bebauung ist hier kaum vorhanden, statt dessen dominieren im nördlichen und östlichen Bereich 1950er/ 60er Jahre-Zeilenbebauung in einfacher Qualität, aber zum Teil in saniertem Zustand, sowie Einfamilienhausgebiete unterschiedlicher Baujahre. Während an der Straße Hilgershöhe einfache Neubau-Reihenhäuser (z.T. sanierte und umgebaute Nachkriegsobjekte) in Hoflage („Anne-Frank-Hof“) stehen, befinden sich im zentralen und südlichen Bereich des Quartiers ältere freistehende Einfamilienhäuser und teilweise Doppel- und Reihenhäuser mit einzelnen jüngeren

Objekten. Eine Kuriosität stellt eine ehemalige Kleingartenanlage im Süd-Westen des Quartiers dar, welche im Laufe der Zeit zu einem dauerhaften Einfamilienhausgebiet mit sehr individueller Bauweise ausgebaut wurde. Im Zentrum des Quartiers befinden sich mehrere bis zu elf-geschossige Hochhäuser aus den 1960er Jahren mit sie umgebenden zerfallenen aber weiterhin genutzten Garagen und leerstehenden, baufälligen Pavillons. Ursprünglich war das Quartier geprägt durch ein Übergangswohnheim im zentralen Bereich, welches aber mittlerweile abgerissen wurde und eine ungenutzte Brachfläche hinterließ. Es ist angedacht, diese Fläche zukünftig ggf. für Einfamilienhausbau zu verwenden. Aufgrund der zentralen Lage dieser Fläche wird ihre zukünftige Nutzung zusammen mit dem Umgang mit den die Hochhäuser umgebenden verfallenen Pavillons entscheidend die zukünftige Atmosphäre im Quartier prägen. Ein weiteres ehemaliges Übergangswohnheim befand sich im Bereich der südlichen Windhukstraße und wurde in den letzten Jahren überwiegend verkauft und z.T. renoviert.

Abbildung 84: Unterschiedlichste Baustile in Hilgershöhe



Heinrich-Böll-Straße: zentraler Bereich von Hilgershöhe



Togostraße: sanierte 50er Jahre Geschosswohnungen



Anne-Frank-Hof: Neubau-Reihenhäuser



Alter Kirchweg: ehemalige Kleingartenanlage

4.4.6 Wohnungsangebot

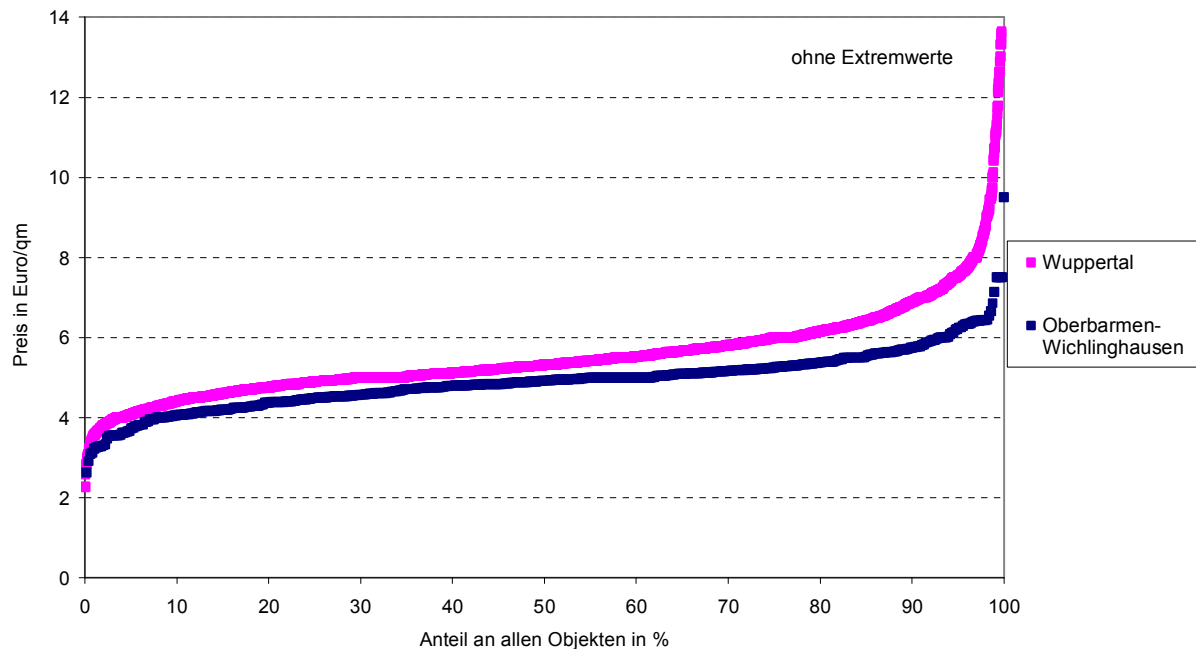
Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Konstellationen ist das Wohnungsangebot in Oberbarmen-Wichlinghausen durch ein niedriges Preisniveau, hohe Leerstände und nicht mehr zeitgemäße Wohnungsstandards charakterisiert. Unter ökologischen und energetischen Gesichtspunkten besteht ein großer Nachholbedarf bei der Modernisierung des Wohnungsbestandes. Während der gesamtstädtische Leerstand 2003 bei 5,8% lag, lagen die Leerstände in Wichlinghausen bei über 7% und in Oberbarmen-Schwarzbach bei 8,1%. Insbesondere in den Tallagen in privaten Objekten sind die Leerstände hoch. Im Quartier Hilgershöhe dagegen belief sich der Leerstand nur auf 2,3%. Die Leerstände sind insbesondere seit Ende der 1990er Jahre stark angestiegen, so dass Wuppertal seitdem durch einen entspannten Wohnungsmarkt mit einem Überangebot an Wohnungen charakterisiert ist.

Das Preisniveau liegt in Oberbarmen rund 6% niedriger als im gesamtstädtischen Durchschnitt (5,30 Euro/qm). Die in 2006 angebotenen Mietwohnungen in Oberbarmen kosteten im Schnitt 5,00 Euro/qm (Median)³². Nur bei jeder zehnten Wohnung lag der Angebotspreis über 6,- Euro/qm, insbesondere im hochpreisigen Marktsegment können die Oberbarmer Mieten nicht mit denen der Gesamtstadt mithalten. Wohnungen ab 5,00 Euro/qm lassen sich in Oberbarmen-Wichlinghausen schwer vermieten. Der bei der Hälfte der Angebote über dieser Grenze liegende Preis zeigt, dass trotz hoher Leerstände viele Eigentümer etwas überhöhte Preisvorstellungen von ihrer Immobilie haben.

Ein kleinräumiger Vergleich auf Basis von Angebotspreisen zeigt, dass das Preisniveau auf der Hilgershöhe rund 15-25% unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts liegt. Ebenfalls unterdurchschnittlich ist das Preisniveau entlang der Schwarzbach und Berliner Straße sowie im westlichen Teil von Wichlinghausen.

³² Quelle: empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

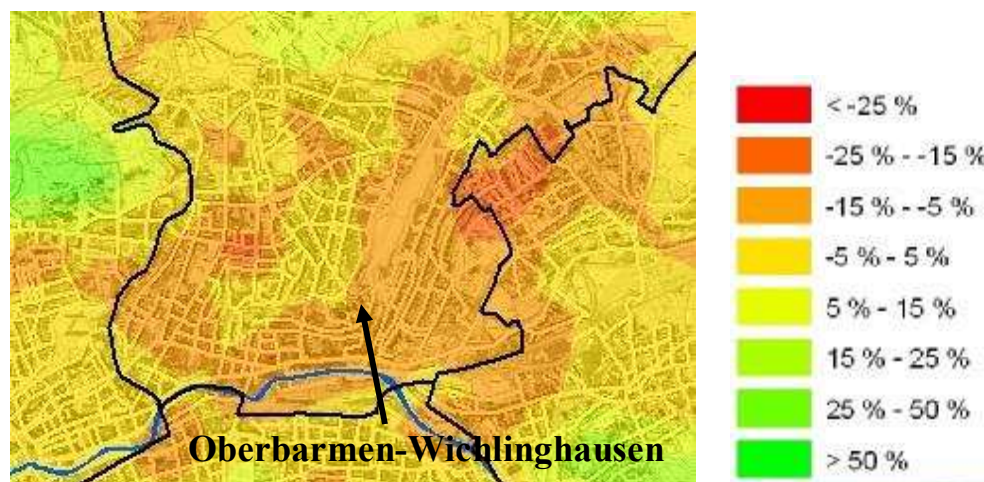
Abbildung 85: Angebotspreise für Mietwohnungen in Oberbarmen-Wichlinghausen und der Gesamtstadt 2004-2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Abbildung 86: Abweichung der Angebotspreise für Wohnimmobilien vom gesamtstädtischen Durchschnitt in %



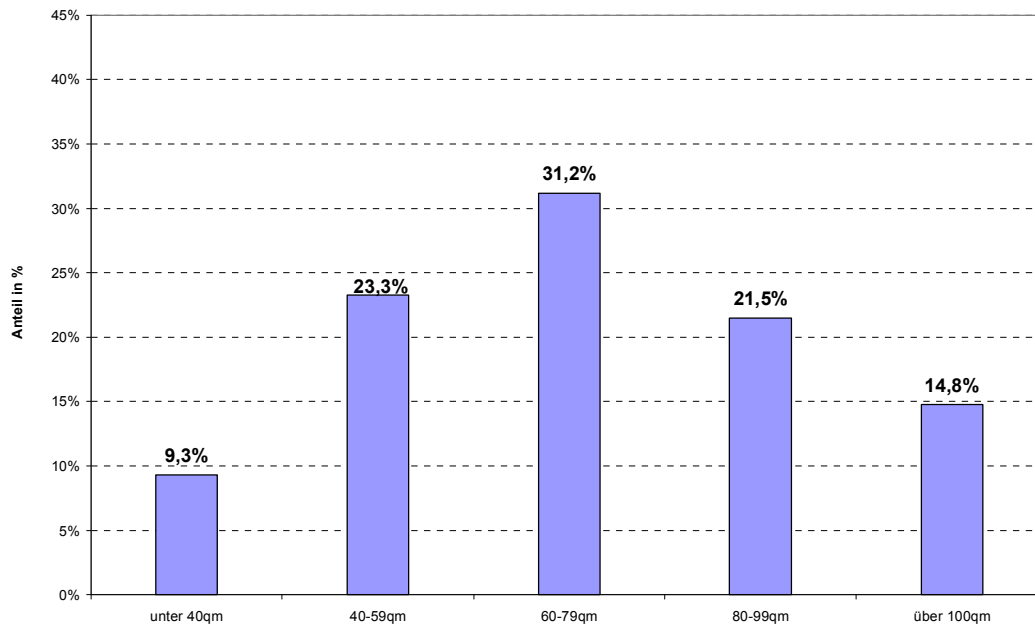
Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

Ebenso sind Wohnungsgrößen um 25qm, 60qm und ab 100qm schwer zu vermieten. Der größte Teil (zwei Drittel) aller angebotenen Mietwohnungen in Oberbarmen-Wichlinghausen verfügt über eine Wohnfläche von unter 80qm und ist damit überwiegend für Singles und Paare geeignet. Gleichzeitig haben nur rund 18% der Wohnungen vier und mehr Zimmer. Damit sind die in 2006 angebotenen Wohnungen in ihrer Mehrzahl wenig geeignet für Familien mit mehreren Kindern.

Das hohe Angebot von mittelgroßen, älteren Wohnungen bei gleichzeitig geringer Nachfrage nach diesem Marktsegment liefert zusammen mit dem häufig unzureichenden Wohnstandard und wenig attraktiven Wohnlagen einen Erklärungsbeitrag für die Leerstandsproblematik.

Abbildung 87: Anteil der Wohnungsgrößen an allen angebotenen Mietwohnungen in Oberbarmen-Wichlinghausen 2004-2006



Quelle: empirica-Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

empirica

4.4.7 Image

Als Ergebnis der erläuterten Strukturen stellt sich das **Image** des Stadtteils Oberbarmen-Wichlinghausen und die Stimmungslage der Bewohner als sehr gemischt dar: einzelne Quartiere (z.B. Klingholzberg) und Straßenzüge (Schwarzbach, Wichlinghauserstraße) haben einen sehr schlechten Ruf, auch über das Quartier hinaus.

Von den Bewohnern der Quartiere Oberbarmen-Schwarzbach und Wichlinghausen-Süd als negativ empfunden werden die Verkehrs- und Parkplatzsituation, die fehlende Sauberkeit, Lärm, Geschäftsschließungen, Straßenverödungen und die starke Präsenz von Randgruppen (Alkohol- und Drogenabhängige, Obdachlose)³³. Andererseits sind einzelne Teilbereiche (z.B. Osten von Wichlinghausen oder Sonnenstraße in Klingholzberg) auch durchaus akzeptierte und beliebte

³³ Vgl. Stadt Wuppertal (2001): Umfrage zur Stadtentwicklung sowie eigene Bewohnergespräche.

Wohngegenden. Von Bewohnern hervorgehoben werden die ruhige und doch zentrale Lage bei gleichzeitig günstigen Mieten.

4.4.8 Eigentümerstrukturen und Investitionshemmnisse

Oberbarmen-Wichlinghausen bewegt sich wie die anderen Stadtteile der Talachse seit Jahrzehnten in einem leichten Abwärtstrend. Die wirtschaftlichen Probleme der Stadt Wuppertal und die damit verbundene Abwanderung in andere Regionen sowie die Abwanderung der kaufkräftigeren Familien in das Umland führen in Wuppertal insgesamt zu einer schwachen Wohnkaufkraft. Oberbarmen-Wichlinghausen hat dabei angesichts der charakteristischen städtebaulichen Probleme der Altbauquartiere und des entsprechenden Wohnungsbestandes noch eine besonders schwierige Ausgangssituation.

Das unterdurchschnittliche Mietpreisniveau und die erhöhten Wohnungsleerstände zeigen deutlich, dass hier nur eine eingeschränkte Marktakzeptanz gegeben ist. Dementsprechend kommt es im Zeitablauf zu einer Konzentration von Haushalten mit geringerer Wohnkaufkraft, geringerem Sozialstatus und zum Teil auch geringeren Ansprüchen an das Wohnen. Ein Indikator für diese Entwicklung ist der steigende Anteil (hier vor allem Griechen und Italiener).³⁴

Auch in der Eigentümerstruktur vollzieht sich ein entsprechender Wandel. Übereinstimmend wird berichtet, dass nahezu ausschließlich ausländische Haushalte als Käufer der Bestandsimmobilien auftreten.

Unabhängig vom Wandel der Eigentümerstruktur ergibt sich angesichts der schwachen Marktakzeptanz und des dadurch verursachten schwachen ökonomischen Rahmens eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft. Zum Teil unterbleiben wünschenswerte Sanierungen und Modernisierungen. Dabei ist nicht immer eindeutig feststellbar, ob tatsächlich im Prinzip vorhandene Marktpotenziale (d. h. auch Mieterhöhungsspielräume) in der Folge nicht getätigter Investitionen unausgeschöpft bleiben. Ein derartiger Nachweis ist kaum zu erbringen. Allerdings kann man (auf der Basis der geführten Expertengespräche) diverse Investitionshemmnisse vermuten, die zu einer unzureichenden Investitionstätigkeit führen können:

- Mit Blick auf die ausländischen Eigentümer wurde mehrfach betont, dass zwar die zwingend erforderlichen Investitionen erfolgen, was in hohem Maße auch in Eigenleistung oder in Verwandtschaftshilfe erfolgt. Zugleich wurde aber bemängelt, dass die Objekte mangels Finanzkraft oder auch reduzierten qualitativen Ansprüchen selten „normalen“ Ansprüchen

³⁴ Oben wurde schon darauf verwiesen, dass der Ausländeranteil im Stadtteil nicht als gravierendes Problem empfunden wird.

genügen. Verschiedentlich wird dies auch als Folge einer vorhandenen Rückkehrabsicht interpretiert. Die Objekte werden technisch instand gehalten, ohne dass eine positive Ausstrahlung auf das jeweilige Umfeld entsteht.

- Ein anderes Investitionshemmnis wird in einer überalterten Eigentümerstruktur gesehen. Ausgangspunkt ist dabei die Vermutung, dass Investitionen aus Bequemlichkeit oder aber aufgrund eines zu kurzen Zeithorizontes unterbleiben.
- Mit Blick auf die Fragen der Finanzierung wurden von den Experten Liquiditätsengpässe der Eigentümer sowie Unkenntnis über Fördermöglichkeiten genannt. Dabei wird auch auf die steigenden Anteile ausländischer Eigentümer verwiesen. Als besonders relevant wird zudem die Zurückhaltung bei der Kreditvergabe durch die Banken empfunden. Dieses Thema wird auch in der Fachliteratur immer wieder diskutiert, doch konnte bislang kein empirischer Nachweis einer unangemessenen zurückhaltenden Kreditvergabe erbracht werden. Fest steht jedoch, dass in Deutschland der Markt für risikobehaftete Kredite unterentwickelt ist.
- Schließlich wird als ein weiteres Hemmnis die geringe Identifikation mit dem Stadtteil oder auch die Gewöhnung an den schleichenden Qualitätsverlust genannt. In diesem Zusammenhang wird auch auf eine wachsende Zahl von Eigentümern oder auch Erbgemeinschaften verwiesen, die außerhalb von Wuppertal leben und nur einen geringen Bezug zur Stadt haben. Auch wenn es sich um Einzelfälle handeln dürfte, kann dies durchaus von Bedeutung sein, wenn es sich um Schlüsselgrundstücke mit hoher Symbolkraft für ihr Umfeld handelt.

Oberbarmen-Wichlinghausen ist wie die anderen Stadtteile der Talachse von einer kleinteiligen privaten Eigentümerstruktur geprägt. Professionell agierende Wohnungsunternehmen sind nur in geringem Umfang vertreten. Im günstigen Fall können Wohnungsgesellschaften durch ihr Know How und ihr Engagement in der Modernisierung des eigenen Bestandes mobilisierende Wirkung für ihr Umfeld entfalten.

Im Gegensatz dazu birgt die kleinteilige Eigentümerstruktur das Risiko einer gegenseitigen Blockade (prisoners dilemma). Die Investition in ein einzelnes Objekt erscheint oft nicht lohnend, weil die Objekte in der Nachbarschaft und das Umfeld insgesamt negativ wirken. Im wechselseitigen Bezug aufeinander können im Ergebnis sinnvolle Investitionen unterbleiben.

Im Rahmen dieser Studie konnte zwar nicht ermittelt werden, welche Investitionshemmnisse am Ende ausschlaggebend sind. Unabhängig davon lässt sich jedoch vermuten, dass eine Gemengelage aus den genannten Facetten zum Tragen kommt. Da der Stadtumbau angesichts der engen fiskalischen Rahmenbedingungen in besonderem Maße auf privates Engagement angewiesen ist, wird die

Beseitigung der beschriebenen Investitionshemmnisse zu einer Schlüsselstelle des Stadtumbaus (entsprechende Empfehlungen folgen im Endbericht).

4.4.9 Aktuelle Maßnahmen und Projekte

Als Maßnahmen seitens der Stadt wurde u.a. Ende der 1970er/ Anfang der 80er Jahre bereits ein umfangreiches Stadtteilerneuerungsprogramm in Wichlinghausen aufgelegt, in dessen Rahmen der Wichlinghauser Markt neu gestaltet, Grünflächen erweitert sowie Denkmalschutz- und Ortsbildpflegemaßnahmen durchgeführt wurden (z.B. Alte Straße, Eylauerstraße). 1998 wurde zunächst für das Gebiet Oberbarmen-Schwarzbach im zuständigen Bezirkssozialdienst ein Stadtteilbeauftragter eingesetzt. Im Jahr 2007 gibt es in den beiden für den Bereich zuständigen Bezirkssozialdiensten jeweils einen Projektmanager für Stadtteilarbeit, die ihren Schwerpunkt in der präventiven Jugendhilfe haben und die Stadtteilkonferenzen organisieren.

2001 wurde ein integriertes Handlungskonzept vom Rat verabschiedet mit dem Ziel der nachhaltigen Verbesserung der Lebensbedingungen der BewohnerInnen und der ökonomischen Situation. Im Rahmen von Stadtumbau West wurden seit 2005 Mittel zur Begrünung und Gestaltung von privaten Hof- und Hausflächen bereitgestellt und die Immanuelskirche umgebaut. Für 2007 ist die Aufnahme in das Programm Soziale Stadt geplant. Das ebenfalls angemeldete Projekt „Rheinische Strecke“ kann weitere Entwicklungsimpulse für den Stadtteil bringen.

Zu den aktuellen Neubauprojekten zählen das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen, und Projekte an der Kreuzstraße in Wichlinghausen-Nord, an der Heinrich-Böll-Straße am Klingholzberg und an der Rathenaustraße in Wichlinghausen-Süd. Mit 133.000qm Fläche stellt der Rangierbahnhof das größte Gebiet dar. Hier entstehen Neubau-Einfamilienhäuser, Eigentums- und Mietwohnungen für rund 800 Personen sowie auf weiteren 14.000qm Spiel-, Sport- und Grünflächen. Dieses Neubaugebiet bietet aufgrund seiner Größe, zentralen Lage und durch den angestrebten Zuzug von kaufkräftigeren Haushalten die Chance auf eine Stabilisierung der Bewohnerstruktur im Stadtteil. Es bietet die Möglichkeit, die aktuell durch die ehemalige Bahnstrecke von einander getrennten Quartiere Wichlinghausen-Süd bzw. -Nord und das nordöstliche Oberbarmen-Schwarzbach mit einander zu verbinden. Allerdings wird es sich von seiner Struktur her deutlich von den umliegenden Straßenzügen – insbesondere der Schwarzbach – unterscheiden und läuft damit Gefahr, als Insel wahrgenommen zu werden und folglich wenig zu einer Aufwertung der umliegenden Gebiete beizutragen. Hier kommt es darauf an, das Gebiet nach außen hin zu öffnen und damit auch Kontaktmöglichkeiten für die teilweise sehr unterschiedlichen Bewohnergruppen zu schaffen.

Das Neubaugebiet an der Kreuzstraße ist zwar wesentlich kleiner, jedoch an einem ebenso wichtigen Standort platziert. Die Kreuzstraße als zweites lokales Zentrum von Wichlinghausen-Nord mit seinen im Umbruch begriffenen und teilweise von Künstlern genutzten Fabrikhallen und seiner Lage am Rande der hochwertigen Wohnlagen zwischen Königsbergerstraße und Am Diek wird somit in seiner noch unsicheren Entwicklung gestärkt. Noch steht dieser Straßenzug und damit auch die angrenzenden Querstraßen an der Wegscheide zwischen neuerlichem Aufbruch und Abrutschen. Gelingt es, durch das Neubaugebiet auch einkommensstärkere Haushalte anzusiedeln, würde dies einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers – insbesondere auch gegenüber den problematischen Wohnlagen im mittleren Bereich von Wichlinghausen-Nord - bedeuten.

Das geplante Neubaugebiet an der Heinrich-Böll-Straße am Klingholzberg befindet sich abseits der zentralen Lagen und wird über das Quartier Hilgershöhe erschlossen. Bewohner und Besucher werden deshalb stets entlang von wenig attraktiver Hochhaus- und Zeilenbebauung und durch ein mit einem negativen Image behaftetes Quartier fahren müssen, um zum Neubaugebiet zu gelangen. Einerseits profitiert das Neubaugebiet zwar selbst von der grünen Lage, andererseits kann es durch diese isolierte Lage weder einen größeren Beitrag zur Aufwertung des Quartiers Hilgershöhe noch Oberbarmen-Schwarzbach liefern.

Neben diesen im Bau oder konkreter Planung befindlichen Gebieten gibt es noch eine weitere größere Fläche im Quartier Hilgershöhe in dessen zentralen Bereich an der Straße Hilgershöhe. Für diese Fläche wurde ihre zukünftige Entwicklung noch nicht endgültig entschieden, jedoch wird zurzeit eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angedacht. Stärker als das Neubaugebiet an der Heinrich-Böll-Straße könnte dieses Areal eine deutliche Wirkung in das Quartier hinein auslösen, da es damit zu einer Neugestaltung des zentralen und in gewisser Weise Identität stiftenden Bereiches käme, von dessen Sogwirkung auch die umliegenden Straßen profitieren könnten.

Aus dem Konzept Lebensader Wupper, das langfristig einen bebauungsfreien Uferstreifen (mindestens 5 Meter) vorsieht, dem Landschaftsplan Mitte, den Luftreinhalteplänen/Unweltzonenplanungen und der Lärminderungsplanung können sich positive Synergieeffekte ergeben, die bei der Umsetzung des Stadtumbau West-Programms berücksichtigt werden sollten. Die genannten Konzepte können die Lebenssituation in den Quartieren positiv beeinflussen.

In der Summe liefern diese Projekte einen eher punktuellen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils. Lediglich das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen bietet das Potenzial zu größeren Ausstrahlungseffekten in den gesamten Stadtteil hinein und zur Anziehung von Haushalten von außerhalb des Stadtteils. Weitere Maßnahmen insbesondere in Oberbarmen-Schwarzbach und Wichlinghausen-Süd sind notwendig, um die vom ehemaligen Rangierbahnhof erhoffte Aufwertung des Stadtteils auch in die Quartiere zu tragen und in ihrer Gesamtheit eine „Aufbruchstimmung“ zu erzeugen.

4.4.10 Zwischenfazit und Perspektiven

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. Das schleichende Zurückfallen in der Akzeptanz des Stadtteils zeigt sich in der Wanderungsdynamik, den überhöhten Leerstandsquoten und einem leicht unterdurchschnittlichen Preisniveau. Man kann davon ausgehen, dass diese Zeichen des Marktes die Investitionsbereitschaft der meist kleinen Eigentümer weiter bremsen.

In der Gesamtbetrachtung fallen einige neuralgische Punkte auf, die es zu beheben gilt. Daneben gibt es jedoch auch attraktive Bereiche, die Ansatzpunkte für Verbesserungen bieten. Gerade das Nebeneinander von negativen und positiven Facetten der Wohnqualität verdeutlicht, dass gleichermaßen Risiken und Chancen für die weitere Stadtteilentwicklung gegeben sind. Zu den wichtigsten Facetten des Gesamtbildes gehören folgende Themen:

- 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 (vgl. gesamtstädtischer Bericht).
- Ein gravierendes Problem für die Wahrnehmung des Stadtteils ist die Entwicklung in der Wichlinghauserstraße. Unsanierte 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 Wichlinghauserstraße fortgeführt werden.
- Ein Problem ist auch die Dominanz kleiner, nicht familieneigneter Wohnungen. Auch aufgrund der Dominanz kleiner Wohnungen wird der Stadtteil zur Durchgangsstation junger Haushalte und kann Familien nicht ausreichend halten. Wohnungszusammenlegungen bieten hier Ansatzpunkte, um sowohl geeigneten Wohnraum für Familien zu schaffen als auch Leerstände abzubauen.

- Der Charakter als Durchgangsstation für junge Haushalte führt zwar noch nicht zu Konflikten mit den alteingesessenen Haushalten, aber es entsteht daraus ein Nebeneinander der unterschiedlichen Gruppen, das zumindest aus Sicht der älteren Bewohner die Wohnqualität im Stadtteil reduziert. Ein ähnliches weitgehend konfliktfreies, aber unverbundenes Nebeneinander herrscht zwischen den verschiedenen Nationalitäten. Für eine zukünftige Entwicklung im Stadtteil dürfen nicht nur die alteingesessenen Bewohner berücksichtigt werden, sondern gezielt auch Haushalte und Eigentümer mit Migrationshintergrund angesprochen werden.
- Die Schwarzbach ist mit der sehr dichten Bebauung, den Leerständen, vernachlässigter Bausubstanz und einem negativen Image eine weitere Schwachstelle im Stadtteil. Die Aufwertung setzt im Bereich der Schwarzbach eine Entdichtung (z.B. durch Rückbau, Hinterhofentkernung...) sowie eine zumindest partielle Wiedernutzung der gewerbliche Leerstände voraus. Zentrale Aufgabe ist es eine Neunutzung für die ehemalige Seifenfabrik Luhns zu finden. Aber auch Investitionen in den privaten Wohnungsbestand seitens der Eigentümer sollten hier prioritär angeregt und unterstützt werden. Die Entwicklung der Bahnfläche kann – sofern mit der Schwarzbach ausreichend verzahnt – eine Belebung und Aufwertung unterstützen. Zudem befinden sich hangaufwärts östlich der Schwarzbach ansprechende und gepflegte 20er/30er-Jahre-Einfamilienhausgebiete (Hügelstr., Sonnenstr.), deren positive Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Straßenzüge für Aufwertungsmaßnahmen genutzt werden sollten.
- Trotz der hohen Überbauung verfügt der Stadtteil noch über Neubaupotenziale, die geeignet sind Familien anzusiedeln und den Stadtteil insgesamt um bislang fehlende Bauformen und Wohnqualitäten anzureichern. Zwar ist bislang die Substanz zu schwach, um aufstrebende Haushalte zu halten, doch kann eine Nutzung dieser Neubauangebote in diese Richtung führen. Damit von diesen Neubaugebieten Impulse in die umliegenden Quartiere ausgehen, sollten sie nach außen hin offen gestaltet sein.
- Weitere als problematisch empfundene Bereiche sind der Berliner Platz und der Wupperfelder Markt mit von Obdachlosen genutzten Flächen. Hinzu kommt die Tütersburg und Hermannstr./südliche Allensteinerstraße mit wenig ansprechenden 50er/60er Jahre-Geschosswohnungen, alten Fabrikhallen und einem hohen Anteil sozial benachteiligter Haushalte sowie der Klingholzberg mit 60er Jahre-Hochhäusern, Ladenleerständen und einem sehr negativen Image als Standort eines ehemaligen Flüchtlingslagers.
- Zwar gibt es im Stadtteil selbst nur wenige Grünflächen, jedoch sind die im Norden sich an das Stadtgebiet anschließenden Felder, der Landschaftsraum „Nächstebrecker Berg“ sowie der Nordpark im Nord-Westen von Wichlinghausen nicht weit entfernt. An der Wupper bieten das

Schöneberger Ufer und die Rosenau attraktive Aufenthaltsflächen. Dennoch wird es in Zukunft darauf ankommen, weitere Grün- und Spielflächen innerhalb des Quartiers zu schaffen und vorhandene Flächen attraktiver zu gestalten. Rückbaumaßnahmen im Wohnungsbestand aufgrund sinkender Einwohnerzahlen und leerstehender Gebäude bieten Potenziale für die Schaffung wohnungsnaher Grünflächen. Darüber hinaus kann auch eine Aufwertung des privaten Grüns (Gärten, Balkone, Hinterhöfe, Fassaden) zu einer Qualitätssteigerung im Quartier führen. Dies ist mit vergleichsweise geringen Kosten verbunden.

- Die Berliner Straße ist trotz ihrer städtebaulichen Mängel und vieler Veränderungen in der Ladenstruktur immer noch ein lebendiges Geschäftszentrum. Auch das Barmer Zentrum mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen und Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs ist von großen Teilen Oberbarmens und Wichlinghausens zu Fuß erreichbar. Weitere Nahversorgungsmöglichkeiten sind am Wichlinghauser Markt, auf der Kreuzstraße und an der oberen Schwarzbach gegeben, so dass die Nahversorgungssituation gut ist. Allerdings muss zukünftig der Gefahr eines Qualitätsverlustes im Einzelhandelsangebot verstärkt entgegengewirkt werden.
- Alle Schulformen sind in Oberbarmen-Wichlinghausen vorhanden und verfügen z.T. über einen sehr guten Ruf. Allerdings bleiben die Schulen und auch die Kindergärten aufgrund der Sozialstruktur besonderen Anforderungen/Belastungen ausgesetzt. In der Wahrnehmung der Aufsteigerhaushalte ist dies oft ein Ausschlusskriterium zum Verbleib im Stadtteil. Schulen und Kindergärten nehmen somit eine Schlüsselstellung bei der Attraktivitätssteigerung des Stadtteils ein.
- Ansatzpunkte für eine weitere Stabilisierung finden sich insbesondere in Wichlinghausen. Wichlinghausen bietet einen zentralen, aber immer noch dörflich geprägten und ruhigen Wohnstandort mit in Teilen gut erhaltener und sanierter Altbausubstanz (z.B. Altestr., Eylauerstr.) und attraktiven Einfamilienhäusern und Villen im östlichen Teil (Königsbergerstr., Schimmelsburg, Am Diek/Klaus-Breda-Weg). Dieses Quartier sollte mit seinen Ausstrahlungseffekten auf das Umfeld als Ausgangspunkt für weitere Aufwertungsmaßnahmen gestärkt werden.
- Oberbarmen verfügt über eine zentrale Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung: Sowohl die A46 als auch A1 sind in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar. Unmittelbar am Berliner Platz befinden sich eine Schwebbahnhaltestelle und ein Bahnhof mit Verbindungen nach Wuppertal Hbf, Köln, Bonn, Düsseldorf, Aachen, Mönchengladbach, Dortmund, Münster, Hamm, etc.

Die in Anhang 4 dargestellte Karte zu Oberbarmen-Wichlinghausen gibt einen Überblick über die Charakteristika und Qualitäten des Stadtteils sowie über die Lage der im Folgenden erläuterten Stadtumbau West-Projekte.

4.4.11 Stadtumbau-West-Projekte

Vor dem Hintergrund der genannten Entwicklungen und Probleme wurden in intensiver Abstimmung mit den Akteuren des Stadtteils Projekte und Maßnahmen entwickelt, welche im Rahmen von Stadtumbau West einen Beitrag zur Aufwertung von Oberbarmen-Wichlinghausen leisten können. Die Projekte wurden in den Stadtteilkonferenzen diskutiert und werden von den Bewohnern des Stadtteils getragen. Bei der Auswahl der Projekte wurde Wert darauf gelegt, dass die Projekte in einem räumlichen und inhaltlichen Kontext stehen und damit Synergieeffekte erzielen sowie eine Aufbruchstimmung im Quartier erzeugen können.

Der Maßnahmenteil des integrierten Handlungskonzeptes für Oberbarmen-Wichlinghausen wird im Folgenden dargestellt:

4.4.11.1 Görlitzer Platz

Ausgangssituation und Problemlage

Der Görlitzer Platz ist neben dem Wichlinghauser Markt einer der zentralen Plätze von Wichlinghausen. Er befindet sich in Wichlinghausen-Süd östlich der Wichlinghauser Straße, so dass er insbesondere von den Bewohnern des Dreiecks zwischen Wichlinghauserstraße, Am Diek und der Bahnlinie genutzt wird. Dieses Quartier ist von gemischter Qualität und Sozialstruktur (vgl. Kapitel 4.4.5.2): Einerseits gibt es ruhige, gepflegte und attraktive Wohnlagen (z.B. direktes Umfeld Görlitzer Platz, Alte Straße, nördliche Breslauerstraße) mit historischem Gebäudebestand, andererseits auch sehr einfache Wohnlagen mit überwiegend sozial schwacher Bevölkerung (z.B. südliche Breslauerstraße, Hochhäuser an der nördlichen Liegnitzerstraße). Dieses Quartier grenzt an das in Kapitel 4.4.5.3 dargestellte hochwertige Quartier im Nord-Osten von Wichlinghausen. Dieses hat aufgrund seiner Bausubstanz, Erhaltungszustand, Wohnumfeldqualität und gehobenen Sozialstruktur Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Quartiere, so dass es sinnvoll ist, Aufwertungsmaßnahmen in der Nähe dieses hochwertigen Quartiers zu verorten.

Ein wesentlicher Nachteil von Wichlinghausen-Süd sind mangelnde Grün- und Freiflächen sowie zu wenig Spielplätze für Kinder. Einhergehend mit der hohen Bebauungsdichte sind häufig gewerblich genutzte oder nicht zugängliche Hinterhöfe. Auch Platzsituationen und damit Spiel-, Erholungs- und

Kommunikationsmöglichkeiten im Quartier sind selten. Insgesamt gibt es für Kinder somit kaum Spielflächen in Wichlingshausen-Süd. Demgegenüber steht ein überdurchschnittlich hoher Kinderanteil (Wichlinghausen-Süd: 11,0% Kinder unter 10 Jahre, Wichlinghausen-Nord: 12,2%, Gesamtstadt: 10,1%; vgl. Kapitel 4.4.2.3). Der Druck auf die vorhandenen Spielflächen ist somit sehr groß.

Der Görlitzer Platz selbst verfügt über eine Gesamtfläche von 2.300qm und ist in drei Bereiche aufgeteilt: Die westliche Hälfte besteht aus einer geneigten Wiesenfläche mit einem Denkmal und Baumbestand am Rand. Bänke im oberen Bereich bieten Sitzmöglichkeiten und einen Ausblick Richtung Westen. Im mittleren Bereich des Platzes schließt sich ein Spielplatz mit wenigen Spielgeräten (Rutsche, Schaukel, 2 Tischtennisplatten) und einem kleinen Sandkasten an. Östlich davon gibt es einen Bolzplatz. Der Görlitzer Platz hat durch die lange, intensive Benutzung merklich an Qualität verloren und macht derzeit einen veralteten und unattraktiven Eindruck: Geländer sind verrostet und verbogen, Wände und Spielgeräte z.T. mit Graffiti besprüht und bemalt, Mülleimer und Treppen verwahrlost, der Boden ist beschädigt und uneben, Sitzbänke veraltet, die Statue ist verwittert, Trampelpfade haben sich auf der Wiese gebildet. Von außen ist der Spiel- und Bolzplatzbereich nicht offen und einladend sondern mit Gebüsch zugewachsen. In seinem derzeitigen Zustand bietet der Görlitzer Platz nur eine geringe Aufenthaltsqualität.





Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Eine Neugestaltung des Görlitzer Platzes ist für das gesamte Quartier zwischen Wichlinghauserstraße, Am Diek und Bahnlinie und darüber hinaus von Bedeutung, da der Platz das „Herz“ dieses Quartiers bildet und eine Veränderung somit Auswirkungen auf das gesamte Umfeld hat. Eine Aufwertung des Platzes trägt dabei zu einem attraktiveren Wohnumfeld sowohl für die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser als auch aufgrund des größeren Einzugsgebietes für das gesamte Quartier bei. Aufgrund der zentralen Lage und Bedeutung des Platzes werden Aufwertungsprozesse hier von der Bevölkerung deutlich wahrgenommen und können ggf. zu einem Imagewandel des Quartiers oder einer höheren Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil beitragen.

Die Neugestaltung des Platzes trägt zudem auch zur Minderung eines der zentralen Probleme Wichlinghausens bei, indem attraktive Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden, welche gerade in einem so dicht besiedelten Quartier wie Wichlinghausen von Bedeutung sind. Eine verbesserte Spielsituation bedeutet auch gleichzeitig eine höhere Kinderfreundlichkeit gerade in einem Quartier mit überdurchschnittlich hohem Anteil an Kindern und damit einem sehr hohen Bedarf an Spielmöglichkeiten.

Aber auch für Erwachsene übernimmt der Görlitzer Platz eine wichtige Funktion als Erholungs- und Kommunikationsort im Quartier. Über attraktive Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten werden Gespräche zwischen Eltern gefördert, welche über ihre Kinder in Kontakt miteinander kommen. Dabei kann in einem so multiethnischen Quartier wie Wichlinghausen auch der interkulturelle Austausch erleichtert werden. Auch der Kontakt unterschiedlicher Generationen wird erleichtert, da auch ältere Menschen Grünflächen und Plätze gerne zum Verweilen und Kommunizieren suchen. Da für sie die auf den Höhen gelegenen Naherholungsgebiete zu weit entfernt sind, gewinnen Grünflächen im Quartier gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und damit eines zunehmenden Anteils immobiler Senioren an Bedeutung.

Schließlich ist auch die Lage in der Nähe des hochwertigen Quartiers im Nord-Osten Wichlinghausens vorteilhaft, da hier Maßnahmen am ehesten Chancen haben einen Aufwertungsprozess im Quartier und Folgeinvestitionen von Privateigentümern zu initiieren.

4.4.11.2 Neue Spiel-, Sport- und Grünfläche auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Wichlinghausen

Ausgangssituation und Problemlage

Die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs Wichlinghausen befindet sich im Grenzbereich der beiden Quartiere Wichlinghausen und Schwarzbach. Östlich liegt die durch eine sehr hohe Bebauungsdichte, Nutzungsmischung, Leerstand und wenig attraktive Wohnhäuser gekennzeichnete Straße Schwarzbach, welche dem Quartier ihren Namen gab. Östlich der Schwarzbach wiederum steigt das Gelände steil an zum Klingholzberg. Westlich des ehemaligen Rangierbahnhofs liegt ein reines Wohnquartier von einfacher bis mittlerer Qualität (Wichlinghausen-Süd). Dagegen grenzt im Nord-Westen das hochwertigste Quartier des gesamten Stadtteils an, welches mit sanierten Reihenhäusern und neuwertigen Eigentumswohnungen auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen ein beliebter Wohnstandort ist. Unmittelbar nördlich des Rangierbahnhofs wurde ein Nahversorgungszentrum mit einem Discounter angesiedelt. Diesen verschiedenen Quartieren ist ein Mangel an Grün-, Frei- und Spielflächen gemeinsam. Einerseits verfügen sie über einen überdurchschnittlich hohen Kinderanteil (vgl. Kapitel 4.4.2.3), andererseits werden den Kindern nur unzureichend Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum angeboten. Insbesondere der Bereich um die Schwarzbach ist derzeit wenig kinderfreundlich.

Durch das geplante Neubaugebiet auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs wird ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen entstehen. Zielgruppe der geplanten Einfamilienhäuser sind vor allem Familien mit Kindern, welche ebenfalls wohnungsnahe Spielflächen benötigen werden. Um Familien mit Kindern von einem Wohnstandort zu überzeugen, sind attraktive Spielplätze und Grünflächen ein wesentliches Standortkriterium – hier steht Wichlinghausen in Konkurrenz zu Neubaugebieten am Stadtrand und ländlicheren Nachbargemeinden, wo die Bebauungsdichte wesentlich geringer ist und ausreichend Spielmöglichkeiten existieren. Die bisher in Wichlinghausen vorhandenen Spielplätze, von denen keiner im direkten Umfeld des geplanten Neubaugebietes liegt und von denen viele in einem desolaten Zustand sind, können jedoch Familien nicht zu einem Zuzug bewegen.

Das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs ist derzeit noch eine unzugängliche und weitgehend ungenutzte Bahnbrache mit einer Fläche von rund 126.000qm. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bahngelände handelt es sich um eine zumeist ebene Fläche, welche jedoch an ihrer Westseite nach Wichlinghausen ansteigt. Im Moment stellt die Brachfläche eine starke Zäsur im Stadtteil dar, da sie

keine Verbindung der westlich und östlich gelegenen Quartiere erlaubt. Um von einem zum anderen Quartier zu gelangen, muss stets ein Umweg nördlich oder südlich des Geländes genommen werden, weshalb auch das subjektive Zusammengehörigkeitsgefühl und der Austausch beider Quartiere gering ist.

Angestrebte Auswirkungen des Projektes

Es ist angedacht, auf der Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofs neben einer Neubebauung mit Wohnen und Mischgebietsnutzung auch zwei Grün- und Spielflächen zu realisieren. Diese können unterschiedliche Funktionen erfüllen:

Die in der Mitte des Neubaugebietes geplante Fläche kann einen grünen Mittelpunkt und zentralen Platz in der Siedlung darstellen. Damit trägt sie nicht nur zu einem attraktiven Wohnumfeld und Spielmöglichkeiten für Kinder bei, sondern sie kann auch bei entsprechender Gestaltung mit Sitzmöglichkeiten einen Kommunikationsort und identitätstiftenden Bereich der neuen Siedlung bilden. Gleichzeitig gliedert sie die Siedlung in einen nördlichen und südlichen Teil und stellt eine Verbindung zwischen der Breslauerstraße in Wichlinghausen und der Schwarzbach im Osten dar. Die derzeit existierende Zäsur durch das unzugängliche Bahngelände würde somit aufgehoben werden. Folge ist für die Bewohner eine Zeitersparnis beim Erreichen des jeweils anderen Quartiers und damit ein größerer Austausch zwischen den Quartieren.

Die südliche Fläche kann ebenfalls eine Verbindung zwischen den beiden Quartieren darstellen und würde die Breslauerstraße in Wichlinghausen mit der Langobardenstraße im Quartier Schwarzbach verknüpfen. Zusätzlich würde sie das Neubaugebiet nach Süden hin öffnen und eine Wegeverbindung zu dem dort befindlichen Schulzentrum Ost darstellen. Im Gegensatz zur ersten Grün- und Spielfläche sind hier auch explizit größere Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen auf insgesamt 14.000qm angedacht.

Diese Spiel- und Sportflächen und grünen Bereiche sind eine Voraussetzung dafür, dass sich Familien mit Kindern in ihrer Wohnstandortwahl für Wichlinghausen entscheiden, da die bisher vorhandenen Spielmöglichkeiten begrenzt und wenig attraktiv sind. Neben der Anziehung neuer Familien kann durch ein derart wahrnehmbar verbessertes Angebot für Kinder auch die Zufriedenheit von bereits im Stadtteil lebenden Familien mit ihrer Wohnlage verbessert werden. Folge kann ggf. eine Reduzierung der Fortzüge von Familien mit Kindern aus dem Stadtteil in kinderfreundlichere Stadtteile sein. Im Gegensatz zu den anderen Spielplätzen, die im Rahmen von Stadtumbau-West lediglich erneuert werden, kann das Angebot von einem zusätzlichen neuen Spielplatz und einer so großen Grünfläche in Ergänzung zu einem attraktiven Neubaugebiet durchaus Familien von einem Verbleib im Stadtteil überzeugen. Denn mit diesen beiden neuen Spiel-, Sport- und Grünflächen würde der wesentliche Mangel der umliegenden Quartiere wesentlich reduziert.

Gleichzeitig kann eine derart große und attraktive Grünfläche auch einen Erholungs- und Kommunikationsort nicht nur für die Bewohner des Neubaugebietes sondern auch für die Bewohner der umliegenden Quartiere darstellen. Eltern kommen über den spielerischen Kontakt ihrer Kinder ins Gespräch, wodurch sich neue Bekanntschaften ergeben können. Insbesondere vor dem Hintergrund eines hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund sind neue Orte der Kommunikation zu begrüßen, da über diese informelle Kontaktaufnahme auch die Integration ausländischer Bürger erleichtert werden kann.

Aber auch für ältere Menschen stellen attraktive Grünflächen willkommene Aufenthaltsbereiche dar. Aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität können sie die auf den Höhen gelegenen Naherholungsgebiete nur schwer erreichen und sind auf wohnungsnahe Grünflächen angewiesen. Auch sie erhalten hier die Möglichkeit der Kontaktaufnahme und des generationenübergreifenden Austausches. Gerade mit Blick auf die demographische Entwicklung, welche zu einem steigenden Anteil von Senioren führt, gewinnt dieser Aspekt eine zunehmende Bedeutung.

Indem die Fläche auch zu den umliegenden Quartieren hin geöffnet wird, ist auch dort die Verbesserung des Wohnumfeldes spürbar und würde die Akzeptanz der Wohnquartiere bei Nachfragern erhöhen. In der Folge sinkt das Risiko der Eigentümer bei Investitionen, so dass über das Neubaugebiet und die angrenzenden neuen Grünflächen ein Aufwärtsprozess im Quartier und private Investitionen in den Gebäudebestand initiiert werden können.

Die geplanten Grünflächen sind ein wichtiger Bestandteil des Projektes „Rheinische Strecke“. Fahrradfahrer finden hier nicht nur attraktive Seitenbereiche zum Fahrradweg vor, sondern auch geeignete Flächen für eine Pause und ein Picknick. Dies wiederum trägt zu einer Attraktivitätssteigerung des Projektes „Rheinische Strecke“ bei.

Aus gesamtstädtischer Sicht handelt es sich um eines der zentralen Projekte im Rahmen von Stadtumbau-West, da das geplante Neubaugebiet eines der größten innerstädtischen Neubaugebiete Wuppertals darstellt und über eine attraktive Gestaltung – zu der die Grünflächen wesentlich beitragen – auch kaufkräftigere Haushalte und Familien mit Kindern in die Tallagenquartiere gezogen werden können bzw. von einer Abwanderung abgehalten werden. Dies stabilisiert wiederum die Bevölkerungsstruktur in den Tallagen.

Insgesamt erzeugen die beiden geplanten Grünflächen somit zahlreiche externe Effekte, tragen zu einer Aufwertung der umliegenden Quartiere bei und setzen ein deutliches Signal für den Beginn der Umsetzung des Gesamtkonzeptes.

4.5 Stadtteilübergreifende Stadtumbau-West-Projekte

Städtebauliche Projekte - wie in den vorangehenden Kapiteln erläutert - 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. In Kapitel 3.2 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. Eigentümeraktivierung 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:

4.5.1 Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft

Eines der wesentlichen Kennzeichen der Wuppertaler Tallagenquartiere ist ihr hoher Bestand an unsanierten gründerzeitlichen Wohnhäusern. Zusammen mit häufig ebenfalls unsanierten Mehrfamilienhäusern der 1950er und 60er Jahren prägen sie die Quartiere (vgl. Analysen in Kapitel 4). Hinzukommen wachsende Leerstandsprobleme aufgrund der demographischen Entwicklung, des wirtschaftlichen Strukturwandels und des Fortzugs vieler Haushalte in attraktivere randstädtische Quartiere, Umlandgemeinden oder in andere Regionen. Da es sich dabei i.d. um kaufkräftigere Haushalte handelt, bleiben Haushalte mit einem geringeren Einkommen und damit einer geringeren Wohnstandortauswahl zurück, soziale Probleme verstärken sich. Damit ist auch gleichzeitig die Zahlungsfähigkeit der Haushalte begrenzt, Mietsteigerungen lassen sich nur begrenzt oder gar nicht durchsetzen. Diese begrenzte Zahlungsfähigkeit der Mieter zusammen mit hohen Leerständen und nicht stattfindenden Investitionen in der Nachbarschaft führen zu einer Lock-In-Situation der Immobilieneigentümer und damit zu einer Verfestigung des derzeitigen Zustands. Dabei bleibt es jedoch nicht: mangelnde Investitionen haben einen schleichenden Downgrading-Prozess (z.B. Substanzverfall, Wertverlust...) zur Folge und die Quartiere verlieren langfristig an Wohn- und Lebensqualität, so dass noch mehr Haushalte fortziehen. Gleichzeitig sind auch die Handlungsspielräume der Stadt Wuppertal aufgrund ihrer finanziellen Situation und der Haushaltssicherung sehr begrenzt (vgl. Kapitel 2.1.5). Größere bauliche Projekte können i.d.R. nicht

oder nur mit anderweitiger Förderung durchgeführt werden, Subventionen werden in Zukunft stark reduziert werden.

Zur Lösung dieser Probleme wurde in Kapitel 3.2 die Gründung einer Steuerungs- und Beratungsagentur zur Initiierung und Begleitung privater Eigentümergemeinschaften vorgeschlagen. Es wurde argumentiert, dass es einer Beratungsstruktur bedarf, welche den privaten Eigentümern die Entwicklungsperspektiven ihres Stadtteils und ihrer Immobilie aufzeigt, sie vernetzt und hinsichtlich möglicher gemeinsamer Investitionen berät. Nur indem die Eigentümer die sich bei Nichtstun verschlechternden Vermarktungsperspektiven ihrer Immobilie erkennen und die Lock-In-Situation („wenn der Nachbar nicht investiert, lohnt es sich für einen selbst auch nicht zu investieren“) zwischen den Eigentümern in einer Nachbarschaft aufgehoben wird und ihnen gleichzeitig neue Perspektiven geboten werden, werden private Investitionen in den Gebäudebestand wieder verstärkt stattfinden und kann der Abwärtstrend aufgehoben werden. Hier sollte die Stadt mit einer entsprechenden Beratungsstruktur ansetzen.

Diese Empfehlung wird derzeit von der Stadt Wuppertal bereits umgesetzt. Die im Oktober 2006 gegründete Wuppertaler Quartiersentwicklungs-Gesellschaft mbH (WQG) zielt genau auf die Lösung dieser Probleme. Derzeit befindet sie sich in der Aufbauphase. Mit den Stadtumbaugebieten werden diejenigen Stadtteile von der WQG bearbeitet, die den dringendsten Handlungsbedarf aufweisen. Im Einzelnen sind die Ziele der WQG:

1. Die Stabilisierung des Wohnungsbestandes durch Qualifizierung und Förderung von Investitionen
2. Die Entwicklung nachhaltiger Nutzungen für brachliegende Flächen und Gebäude zur Verbesserung des Wohnumfeldes
3. Ergänzung des Wohnungsbestandes durch bedarfsgerechten Neubau oder Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohnungen sowie ggf. Rückbau abgängiger Immobilien
4. Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Imageverbesserung des Quartiers
5. Entwicklung nachhaltiger privater Strukturen (z.B. Eigentümervereine, Interessensgemeinschaften)

Insbesondere im Rahmen des ersten Ziels werden die im gesamtstädtischen Teil dieser Studie empfohlenen Eigentümerkooperationen und privaten Investitionen unterstützt. Die WQG berät und qualifiziert Hauseigentümer und informiert über Förderprogramme (z.B. durch Veranstaltungen und Einzelberatungen). Dadurch sollen sowohl private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in

den eigenen Gebäude- und Wohnungsbestand als auch gemeinschaftliche Aktionen im Wohnumfeld bis hin zu HIDs angestoßen werden.

Damit stellt die WQG ein innovatives, zukunftsweisendes Instrument dar und kann wesentlich zum Stadtumbau beitragen. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende personelle und finanzielle Ausstattung zum Aufbau einer leistungsfähigen Beratungsstruktur.

4.5.2 Zwischennutzungsagentur

Eines der Kernprobleme der gründerzeitlichen Wuppertaler Tallagenquartiere ist weiterhin ein hoher Leerstand von Ladenlokalen. Aufgrund der Konkurrenz mit großflächigem Einzelhandel und Discounter sehen sich viele Inhaber kleinerer Geschäfte zur Aufgabe gezwungen. Straßenzüge, welche früher ein wichtiges Nahversorgungszentrum bildeten, weisen nur noch wenig Einzelhandel auf. Dies gilt z.B. für die Marienstraße und Friedrichstraße in der Elberfelder Nordstadt, die Friedrich-Engels-Allee in Unterbarmen, die Simonsstraße in Arrenberg oder die Wichlinghauserstraße in Wichlinghausen. Folge sind leer stehende Ladenlokale mit häufig unansehnlichen und z.T. zugeklebten Schaufenstern. Damit erzeugen sie negative externe Effekte auf ihr Umfeld: Straßenzüge mit mehreren leerstehenden Geschäften wirken verödet, unattraktiv und hoffnungslos, die Laufkundschaft für die übrigen Geschäfte reduziert sich, Investitionen durch neue Einzelhändler bleiben aus, ein Funktionsverlust der Quartiere setzt ein und das Image dieser Quartiere sinkt, ebenso wie ggf. auch das Mietpreinsniveau. Ein sich selbst verstärkender Prozess setzt ein, welcher in vielen Wuppertaler Quartieren aber besonders in den Stadtumbaugebieten derzeit zu beobachten ist.

Deshalb ist es notwendig, diesen Prozess umzukehren und zukünftig erst gar nicht eintreten zu lassen. Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt – Innovationen und Impulse für gründerzeitliche Stadtteile“ in den vergangenen Jahren unterschiedliche Lösungsansätze zur Belebung leerer Ladenlokale in Wuppertal entwickelt. Es zeigte sich, dass durch Renovierung, Inszenierung und Zwischennutzung die Vermietungschancen von leer stehenden Ladenlokalen deutlich verbessert werden können.

Deshalb wurde in Kapitel 3.2.3.6 die Einrichtung einer Zwischennutzungsagentur als Teil des Gesamtkonzeptes vorgeschlagen. In Wuppertal wurde die Gründung einer solchen Zwischennutzungsagentur bereits mit Mitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm 2005 angestoßen und soll die bisherigen Ansätze weiterentwickeln. Die Zwischennutzungsagentur dient als Anlaufstelle für potenzielle (Zwischen-)Nutzer und interessierte Eigentümer. Sie kann Kontakte zwischen beiden herstellen und Beratungen hinsichtlich Umnutzung, Gestaltung, vertraglicher Regelungen etc. anbieten. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Zwischennutzungsagentur, eine Leerstandsdatenbank aufzubauen und öffentlichkeitswirksame Aktionen durchzuführen, um das Konzept der

Zwischennutzungen zu verbreiten und weitere Interessierte zu finden. Das Angebot von kostenlosen Vermittlungs- und Beratungsleistungen erhöht die Akzeptanz bei potenziellen Mietern und Vermietern.

Mit dem Teilprojekt ‚Neue Konzepte für leer stehende Ladenlokale - Die Zwischennutzungsagentur‘ ist das Programm Stadtumbau West in den Prozess ‚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.

Insgesamt können mit Hilfe der Zwischennutzungsagentur leer stehende und z.T. bereits aufgegebenen Ladenlokale wieder aktiviert, aufgewertet und über eine Installation oder Zwischennutzung ggf. auch wieder einer langfristigen Vermietung zugeführt werden. In jedem Fall wird einem weiteren Qualitäts- und Imageverlust des Quartiers entgegengewirkt. Zudem erhalten weniger zahlungskräftige Mietinteressenten, wie z.B. Künstler oder Unternehmensgründer, die Möglichkeit übergangsweise günstigen Mietraum (z.T. nur zu den anfallenden Nebenkosten) zu nutzen. Ohne die Einrichtung einer Zwischennutzungsagentur könnte keine systematische Initiierung von Zwischennutzungen und Aufwertungsmaßnahmen in den Ladenlokalen erfolgen, so dass die meisten Ladenlokale weiterhin leer stehen bleiben und das Umfeld belasten würden.

Eine enge Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft ist sinnvoll und wird derzeit bereits praktiziert.

4.5.3 Stadtteilorientierte Energieberatung

Die Wuppertaler Tallagen verfügen wie bereits dargestellt über einen sehr hohen Anteil von unsanierten Altbauwohnungen. Diese sind durch veraltete Technik (z.B. Heizungsanlagen) und schlecht isolierende Hauswände, Dächer und Fenster etc. gekennzeichnet. Folge ist ein hoher Wärmeverlust und Energieverbrauch. Gerade in diesen gründerzeitlichen Quartieren existieren somit hohe Energieeinsparpotenziale. Jedoch reicht es nicht allein, Maßnahmen zur Wärmedämmung durchzuführen oder Heizungen zu erneuern. Auch das tägliche Verhalten in einem sanierten Wohnhaus kann aus energetischer Sicht optimiert werden. Beispielsweise besteht hinsichtlich der Themen Lüften, Stromnutzung oder Wasserverbrauch ein hoher Optimierungs- und Beratungsbedarf. Gleichzeitig steigen derzeit die Energiepreise und geraten die Auswirkungen des Klimawandels ins Bewusstsein von Politikern und Bürgern. Deshalb gewinnt der Einsatz von regenerativen Energien immer mehr an Bedeutung. Viele Eigentümer und Mieter haben sich jedoch noch nie mit diesen Themen beschäftigt oder sind schlicht überfordert.

Hier muss ein gezieltes Beratungsangebot ansetzen, um die vorhandenen Energieeinsparpotenziale auch tatsächlich zu nutzen. Bürger sollten wohnungsnah in ihrem Stadtteil Beratungsangebote vorfinden, damit die Hemmschwelle gering ist und sie tagtäglich an die Möglichkeit eines verbesserten Umgangs mit Energien erinnert werden. Zu einem sinnvollen Beratungsangebot gehören bspw.

- die Beratung von Eigentümern hinsichtlich nachträglicher Wärmedämmung, Austausch von Fenstern, Erneuerung von Heizungen, Wechsel des Heizenergieträgers, Einsatz von regenerativen Energien,
- die Information zu Förderprogrammen,
- die Beratung von Mietern zum richtigen Lüften und Strom sparen.

Darüber hinaus sollte eine Energieberatungsstelle Netzwerke und Kontakte zwischen Experten und Interessenten aufbauen und eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit betreiben.

Mit der stadtteilorientierten Energieberatung in Kooperation mit der Energieagentur NRW und der Verbraucherzentrale Wuppertal geht die Stadt Wuppertal genau diesen Weg. Eine aktive, wohnortnahe und für die Nutzer unentgeltliche Energieberatung bietet die Chance, dass ökologisch und ökonomisch sinnvolle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen angestoßen sowie schneller und sachgerechter ausgeführt werden. Dadurch werden nicht nur die Energiekosten für die Mieter unmittelbar reduziert und dadurch die Vermietbarkeit von Wohnungen verbessert, sondern auch Gesundheitsgefährdungen (z.B. durch Schimmelbildung) verhindert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Gleichzeitig gehen energetische Verbesserungen (z.B. Wärmedämmung der Hauswand) häufig auch mit baulichen Sanierungsmaßnahmen, optischen Verschönerungen (z.B. Neuverputz und Anstrich der Hauswand) und Verbesserungen der Wohnqualität einher. Ein weiterer positiver Nebeneffekt ist die darüber stattfindende indirekte Unterstützung der lokalen Wirtschaft, da ein Großteil der Aufträge v.a. kleinen und mittleren Betrieben des örtlichen Handwerks zu Gute kommen und dadurch Arbeitsplätze sichern und ggf. neu schaffen.

Insgesamt leistet die Energieberatung der Stadt Wuppertal somit einen wichtigen Beitrag zum Stadtumbau, zur Förderung der lokalen Ökonomie und zur Stabilisierung der innerstädtischen Quartiere.

4.5.4 Hof- und Fassadenprogramm

In den gründerzeitlich geprägten Wuppertaler Tallagenquartieren besteht ein großer Handlungsbedarf in Bezug auf Gebäude- und Fassadensanierungen, Hinterhofentkernung und –gestaltung und allgemein farbliche und gestalterische Verbesserungen von Gebäuden, Vorgärten und Höfen. Gleichzeitig bieten

ehemals aufwendig gestaltete gründerzeitliche Fassaden Potenziale für zukünftig attraktive Straßenzüge. Auch die derzeit häufig noch gewerblich geprägten, zubetonierten und damit farblosen und privat wenig nutzbaren Hinterhöfe bieten zahlreiche Potenziale. Dies gilt insbesondere in diesen dicht besiedelten innerstädtischen Stadtteilen wie Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Unterbarmen und Oberbarmen-Wichlinghausen, welche zudem einen hohen Bedarf an zusätzlichen Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen aufweisen (vgl. Kapitel 4).

Bisher finden private Fassadensanierungen und Hof(-um)gestaltungen jedoch nur punktuell statt. Wie bereits in Kapitel 4.5.1 erläutert, gibt es in den gründerzeitlichen Tallagenquartieren Wuppertals eine Lock-In-Situation, die sich dadurch äußert, dass Eigentümer nicht in ihre Gebäude investieren, solange in der Nachbarschaft keine Investitionen stattfinden. Häufig verfügen Eigentümer auch nicht über die finanziellen Mittel, um Investitionen durchzuführen oder sie befürchten, dass sich Investitionen nicht durch höhere Mieteinnahmen oder reduzierten Leerstand tragen. Denn häufig sind die Mieterhöhungsspielräume aufgrund einer niedrigen Zahlungsfähigkeit der Mieter und einem großen Angebot an verfügbaren Wohnungen in Wuppertal begrenzt.

Somit bedarf es Anreizen zur Initiierung von privaten Investitionen und Instrumenten zur Deckung der von den Eigentümern erwarteten Finanzierungslücke. Neben der Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft wurde als Instrument dazu u.a. das Hof- und Fassadenprogramm eingeführt. 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. Eigentümer, welche eine dieser Maßnahmen an einem im Geltungsbereich dieses Programms liegenden Gebäude vornehmen, erhalten einen Zuschuss von 50% der als förderfähig anerkannten Kosten. Dies bedeutet, dass über diese Förderung mindestens ein privater Eigenbeitrag von 50% generiert werden kann. Gleichzeitig lassen sich an die Inanspruchnahme der Fördermittel bestimmte Qualitätsstandards knüpfen, welche zu einer qualitativen Verbesserung des Quartiers führen können. Neben der Attraktivitätssteigerung der Straßenzüge und Hinterhöfe können private Freiflächen – z.B. durch eine Hofumgestaltung –auch eine wichtige Ausgleichsfunktion in ansonsten dicht bebauten und durch einen Mangel an öffentlichen Grünflächen gekennzeichneten Quartieren darstellen. Durch sowohl optische Verschönerungen als auch zusätzliche Nutzungsqualitäten kann die Attraktivität der Quartiere und damit die Wohnzufriedenheit der Bewohner somit gesteigert werden.

In größerem Rahmen angewandt, kann dieses Programm einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung, Aufwertung und Imageverbesserung der Wuppertaler Tallagenquartiere leisten. Es ergänzt das während der Regionale 2006 durchgeführte Freiraumkonzept Talachse und dient ferner als Instrument zur Initiierung privater Investitionen und Eigentümerkooperationen für die in Kapitel 4.5.1 dargestellte Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft.

4.5.5 Mitmachprojekte

Das Interesse vieler Bürger am Geschehen in ihrem Stadtteil ist hoch. Viele Bürger möchten nicht nur über Projekte informiert werden, sondern sich aktiv beteiligen und mitgestalten. Dies verursacht zwar einerseits einen hohen Aufwand seitens der Stadt, fördert jedoch andererseits den Erfolg von Projekten. Für die Bürger wichtige und für den Stadtteil spezifische Problemlagen können unter Mitarbeit von engagierten Bürgern leichter identifiziert und behoben werden.

Gleichzeitig fördert die Einbeziehung der Bürger die Akzeptanz von Projekten und die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil. Sie sehen ihre eigenen Ideen im Stadtteil realisiert und fühlen sich für „ihre“ Projekte auch langfristig verantwortlich. Stadtumbauprozesse erhalten somit eine höhere Nachhaltigkeit.

Gerade in Zeiten knapper Kassen wird die Stadt Wuppertal zukünftig immer stärker auf privates Engagement angewiesen sein. Wo die Stadt über ihre Kernaufgaben hinaus aus finanziellen Gründen keine weiteren Aufgaben übernehmen kann, sind die Bürger gefragt. Sie können in ihrem Stadtteil Verantwortung übernehmen und damit einen Beitrag zu einem attraktiven Wohnumfeld leisten.

Diesen Ansatz nimmt die Stadt Wuppertal mit den „Mitmachprojekten“ auf. Im Rahmen dieser Projekte können sich Bürger aktiv an der Verbesserung der Lebensqualität in ihrem Stadtteil beteiligen. Die Auswahl der Projekte erfolgt über ein Vergabegremium in den Quartieren und setzt die Erfüllung von folgenden Qualitätskriterien voraus:

- Jedes Projekt soll zur Verbesserung, Steigerung in mindestens einem der nachfolgenden Punkte beitragen: Image (Außenwahrnehmung und Innensicht), Aufwertung (sichtbare Aufwertung öffentlicher Räume und Gebäude), Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner, der Gewerbetreibenden und Eigentümer.
- Weitere Aspekte sind: die Kinder- und Familienfreundlichkeit, die Qualität der Umwelt, die Rahmenbedingungen für lokale Ökonomie und das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen (z.B. jung – alt, Deutsche – Migranten).

Idealerweise solle ein Mitmachprojekt ein bauliches Projekt im Rahmen von Stadtumbau West ergänzen. Die bisher in Wuppertal umgesetzten Maßnahmen sind dabei sehr unterschiedlich. Sie reichen von der Entwicklung eines Kinderstadtteilplans oder eines Stadtteilspiels über Patenschaften im öffentlichen Raum bis hin zur Erarbeitung eines Wandmosaiks an einer Schule oder zur Gestaltung von Spielflächen. Neben einer Steigerung und besseren Wahrnehmung der Lebensqualität im Stadtteil erzeugen einzelne Maßnahmen wie insbesondere die Patenschaften einen deutlichen Mehrwert, da Anwohner durch Beseitigung kleinerer Verschmutzungen oder Meldung größerer Verwahrlosungen unmittelbar die Attraktivität des öffentlichen Raumes erhöhen.

Damit stellen die Mitmachprojekte eine wichtige Möglichkeit dar, das in Kapitel 3.2 geforderte private Engagement der Bürger zu stärken. Auch die Wuppertaler Quartiersentwicklung-Gesellschaft (vgl. 4.5.1) sollte in Kooperation mit Hauseigentümern Mitmachprojekte entwickeln und durchführen, die im Themenfeld „Wohnen“ und „Wohnumfeld“ angesiedelt sind.

4.6 Beispiele für private Stadtumbau-Maßnahmen

Aufbauend auf den gesamtstädtischen und quartiersbezogenen Analysen werden im Folgenden vier typische Standorte der Stadtumbau-Quartiere aufgegriffen und exemplarische Lösungsvorschläge erarbeitet. Es handelt sich dabei lediglich um Beispiele, welche Mut zu kreativen Lösungen machen und Diskussionsprozesse anregen sollen. Die Beispiele werden zwar an konkreten Standorten illustriert, jedoch kann im Rahmen dieser Studie nicht die konkrete Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen, die Zahlungsbereitschaft der Mieter, die Investitionsbereitschaft der Eigentümer oder die Wettbewerbssituation im Umfeld geprüft werden. Stattdessen stellen die Beispiele Anregungen für kreative Lösungen in typischen städtebaulichen Konstellationen von gründerzeitlichen Quartieren dar, welche in ähnlicher Form auch auf andere Standorte übertragen werden können.

4.6.1 Gutenbergstraße/Fröbelstraße (Arrenberg)

Der Standort zeichnet sich durch eine Vielzahl an sich positiver Standortfaktoren, wie Zentrumsnähe, gute Verkehrsanbindung, nahe Freiräume mit altem Baumbestand und Kinderspielflächen sowie einer klaren, maßstäblichen städtebaulichen Struktur aus. Insofern ergeben sich daraus viele Potenziale, um den Standort wieder zu beleben und zu stabilisieren. Auch längerfristig gesehen dürfte der Standort für kinder- und familienfreundliches Wohnen geeignet sein. Zudem dürften die vorhandenen Gebäude an sich in ihrer Struktur eine hohe Flexibilität aufweisen und damit unterschiedlichen Wohnformen Raum bieten. Gleichwohl hat der Standort für Familien auch problematische Seiten. Zum einen ist der Innenhof sehr intensiv mit Nebengebäuden bebaut und lässt kaum Raum für eine Gemeinschaftsfläche zum „geschützten“ Spielen der Kinder. Der vorhandene Platz wird notwendigerweise vielfach als Stellplatz für PKW's und Abstellflächen gebraucht. In dieser Situation werden notwendige Maßnahmen, die der Stabilisierung und des Erhalts der einzelnen Gebäude dienen (wie zeitgemäße Wohnungsausstattung, energetische Optimierung, Balkone etc.) von den einzelnen Eigentümern verständlicherweise zurückgestellt, weil nicht absehbar ist, wie die weitere Entwicklung aussieht. Allerdings könnte von gemeinsam getragenen Maßnahmen ein positiver Effekt für alle ausstrahlen und damit auch Investitionen an den einzelnen Häusern auslösen. Folgende von der „Blockgemeinschaft“ getragene Maßnahmen bieten sich an:

Zonierung des Blockinnenbereiches und Neugestaltung der Flächen

Im Blockinnenbereich würden nach diesem Szenario rd. ca. 60 % der Nebengebäude abgebrochen. In der Mitte entstünde eine Gemeinschaftsfläche, die zum Spielen, für wohnungsnaher Erholung und als kontrollierte Durchwegung des Blocks genutzt werden könnte. Die hausnahen Flächen stünden weiterhin allein den dort wohnenden Nutzern zur Verfügung. In der Fläche beträfe dies etwa 1.200

qm, die neu gestaltet werden müssten. Für den Abriss müssten bei der Annahme von 5.000 cbm Bauschutt rd. 90.000 € aufgewendet werden. Die Neugestaltung der Fläche würde Kosten in Höhe von rd. 40.000 € verursachen. Dieses Szenario gründet sich lediglich auf einer konzeptionellen Überlegung. Die einzelnen Maßnahmen müssten natürlich im Detail geplant werden.

Reduzierung der Fläche für PKW-Stellplätze

Oftmals werden, wie auch bei diesem Beispiel, die Freiflächen in den Innenbereichen der Blocks durch parkende Autos beansprucht. Um diesen Nutzungskonflikt zu entschärfen, bzw. den Bewohnern mehr Freiflächen zur Verfügung zu stellen, müssen Lösungen oft ebenfalls „grenzübergreifend“ gesucht werden. Lösungsansätze finden sich durch den Einsatz moderner Technik (Doppelparker), die jedoch je nach Ausgangslage rd. 6 bis 10 Tausend Euro pro neu geschaffenen Stellplatz kosten. Eine weitere Möglichkeit ist, feste Plätze im benachbarten Umfeld anzumieten (so wäre konkret an diesem Standort bei Aufgabe des benachbarten Autohauses eine Umnutzung als zentrale „Parkgarage“ möglich, die entweder von einem Investor, oder aber durch den Zusammenschluss mehrerer Eigentümer betrieben werden könnte). Auch durch das verstärkte Angebot von Carsharing ist möglicherweise eine Reduzierung der Flächen zu erreichen. Die Blockgemeinschaft kann beispielsweise eine geeignete Stellfläche für die entsprechend gemeinsam genutzten Fahrzeuge definieren und erreicht so die Freihaltung anderer Bereiche.

Beispielrechnung zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Grünfläche im Innenhof

In der folgenden Beispielrechnung soll exemplarisch gezeigt werden, wie die entstehenden Kosten für die dargestellte Maßnahme auf alle von der Maßnahme profitierenden Beteiligten umgelegt werden können. Bei der folgenden Rechnung handelt es sich nur um Schätzwerte, welche im Falle einer konkreten Durchführung der Maßnahmen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausgestaltung im Detail berechnet werden müssten. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass die zur Finanzierung notwendigen Mieterhöhungen bzw. verhinderten Mietpreisabsenkungen vergleichsweise klein sind.

Wie zuvor erläutert, soll im Blockinnenbereich eine Grün- und Freifläche von 1.200qm entstehen, von der alle Mietparteien des Baublocks profitieren. Der Abriss der vorhandenen Nebengebäude verursacht Kosten in Höhe von 90.000,- €, die Neugestaltung der Fläche kostet 40.000,- €. Zur Bewirtschaftung dieser Fläche fallen bei einer angenommenen Nutzungsdauer von 20 Jahren im Barwert rund 73.000,- € an. Der Diskontierungszinssatz beträgt 5%. Der Zinssatz für den aufzunehmenden Kredit liegt bei 5%, die Tilgung im 1. Jahr bei 1% und die Annuität bei rund 10.400,- €/Jahr.

Bei einer angenommenen Wohnfläche von 14.000qm, einer Leerstandsquote von 5% und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70qm pro Wohneinheit profitieren somit 190 Haushalte im Baublock von der Maßnahme.

Die anfallenden Kosten können somit über eine Mieterhöhung von rund 0,10 €/qm Wohnfläche (0,07 €/qm für Investition + Kredit und 0,03 €/qm für Bewirtschaftung) finanziert werden. Ggf. können die Kosten durch Eigenleistungen noch reduziert werden.

Abbildung 88: Kosten für die Schaffung und Unterhaltung einer neuen Grünfläche

Gebäudeabbruch + Neugestaltung Flächen	130.000 €
Bewirtschaftung Freifläche (Barwert)	72.700 €
Summe	202.700 €

Elberfeld West/Arrenberg: Pestalozzistraße | Fröbelstraße | Löwenstraße

Standortfaktoren

- zentrumsnaher Standort
- gute ÖPNV-Anbindung
- ruhige Wohnlage
- benachbarte Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz
- Nähe zu Naherholung (Kiesberg)
- erhaltenswerte Bausubstanz in städtebaulich weitgehend intakter Struktur

Struktur

- Nähe zu Kindergärten

Perspektiven

- kinder- und familienfreundliches Wohnen
- Aufwertung und Strukturierung des Blockinnenbereiches
- Stabilisierung/Aufwertung der Bausubstanz
- Positive Ausstrahlung auf das Umfeld



Lageplan der bestehenden Situation ►

Eindrücke vor Ort ▼



Stadtumbau Wuppertal

Elberfeld West/Arrenberg: Pestalozzistraße | Fröbelstraße | Löwenstraße



Details

- kurzfristige Umsetzung:

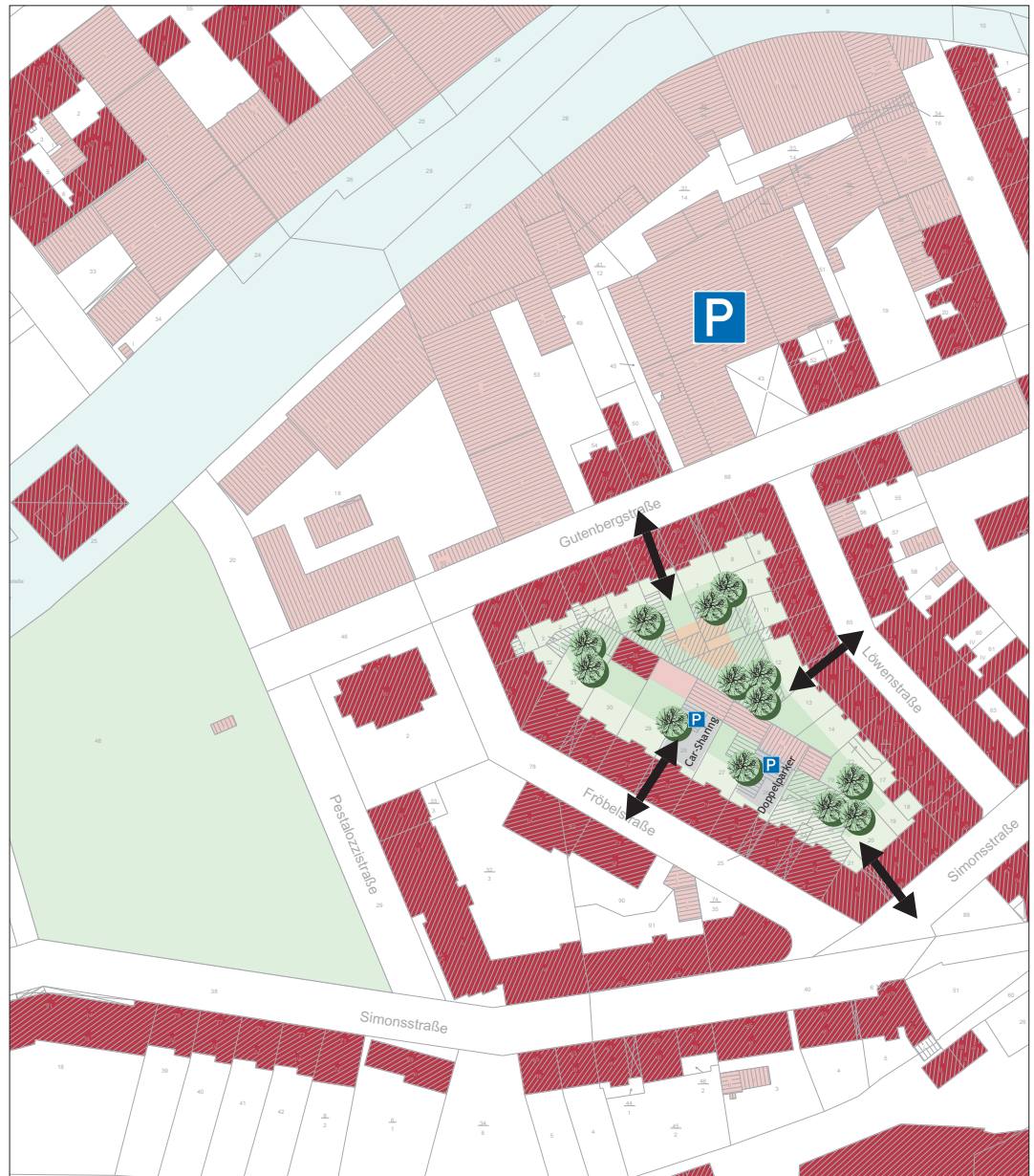
- > Anbringen von Balkonen im Blockinnenbereich
- > Abriss von beengenden, ungenutzten Nebengebäuden
- > Sanierung der vorder- und rückseitigen Fassaden

- mittelfristige Umsetzung:

- > Zonierung des Blockinnenbereiches
 - in hausnahe Flächen (privat)
 - in Gemeinschaftsflächen (halb-öffentlich) für die Blockbewohner

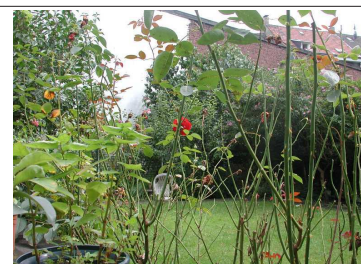
(ggf. auch erhaltenswerte Nebengebäude

- als überdachte Spiel- und Feierflächen oder auch „Gastwohnung“)
- kontrollierte „Durchwegung“ des Blocks
- > Entsiegelung der Flächen
- > Reduzierung der Fläche für PKW-Stellplätze durch:
 - technische Lösungen (Doppelparker)
 - Standort/Organisation (z.B. bei Aufgabe des benachbarten Autohauses Umnutzung als zentrale „Parkgarage“; Verstärktes Angebot von Carsharing)



Exemplarischer Lageplan ►

Beispiele aus Kopenhagen und Wuppertal ▼



Stadtumbau Wuppertal

Elberfeld West/Arrenberg: Pestalozzistraße | Fröbelstraße | Löwenstraße



Prof. Erich Schneider-Wessling und Partner - Architekten BDA im Bauturm Köln

Aachener Strasse 24 · 50674 Köln · Telefon 02 21 · 574 03 50 · Fax 574 03 53 · esw-im-bauturm@t-online.de

4.6.2 Sattlerstraße (Elberfelder Nordstadt)

Die Nordstadt im Bereich der Sattlerstrasse zeichnet sich durch eine hohe Vitalität, einen informellen Charakter und ein südländisches Flair aus. Die zukünftige Aufgabe besteht darin, dieses Potenzial zu nutzen und zu stärken und dadurch Lösungen zu den strukturellen Problemen (z.B. geringe Frei- und Erholungsflächen) zu finden. Flächen, die in der Vergangenheit verfügbar wurden, z.B. durch nicht mehr geschlossene Baulücken, wurden z.T. als „Pocketparks“, Spielplätze oder Parkplätze umgenutzt. Eine sicherlich richtige Entwicklung, die bis heute nichts an ihrer Aktualität verloren hat und inhaltlich weiter verfolgt werden sollte, wenn auch unter anderen Vorzeichen: Durch die Finanzlage der Stadt sind solche Ansätze öffentlich kaum mehr zu finanzieren, so dass alternativen Lösungen eine immer stärkere Bedeutung zukommt. Das Beispiel Sattlerstraße zeigt, welche Möglichkeiten des privaten Engagements es gibt und dass der öffentlichen Hand nunmehr die Aufgabe der Kommunikation und organisatorischen Unterstützung statt baulichen Investition zukommt.

Stabilisierung / Pflege der vorhandenen Grünanlagen

Dem Umfeld der an sich gut gestalteten Grün- und Freiflächen sollte eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Abstoßende Graffitis und (Sperr-) Müll sollten möglichst zeitnah entfernt werden, um die an sich vorhandene Aufenthaltsqualität zu erhalten und das Image der Flächen zu heben. Ein möglicher Weg wäre die Übernahme von „Patenschaften“ für die vorhandenen Grün- und Freiflächen von den Bewohnern und / oder Gewerbetreibenden im Viertel, da diese Menschen die ersten sind, die betroffen sind und dieses auch täglich wahrnehmen. Wichtig ist die Definition der Zuständigkeit und Verantwortung, damit eine schnelle Beseitigung dieser offensichtlichen Missstände erfolgt. Dies kann kombiniert werden mit einem Fond, dessen Mittel zur unmittelbaren Beseitigung der Missstände genutzt werden können. Schon die Einrichtung solcher Patenschaften, bzw. das öffentliche Aufzeigen, dass der Schaden, der durch Fehlverhalten von einigen wenigen entsteht, die konkreten Bewohner vor Ort und ihre Atmosphäre trifft, könnte ein neues Bewusstsein für das eigene Umfeld bewirken.

Eine weitere Möglichkeit der erhöhten „sozialen Kontrolle“ kann die Platzierung / Belebung von öffentlichen Nutzungen in der Nähe der Freiflächen sein. Beispielsweise sind die Erdgeschosszonen im Bereich des Otto-Böhne-Platzes, Ecke Winkerstrasse eher unattraktiv und durch Garagen dominiert. An der Süd- / Westseite des Eckgebäudes hätte beispielsweise ein Cafe einen sehr guten stadträumlichen Standort und würde den Bereich des Platzes und der angrenzenden Freiflächen sicherlich beleben. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer solchen Maßnahme ist jedoch zu prüfen.

Strukturierung der PKW-Stellflächen und Schaffung von neuen Grünflächen im Blockinneren

In dem Gebiet fällt auf, dass auf einer Vielzahl von Flächen geparkt wird oder aber unwirtliche Garagenhöfe bestehen. Dies zeigt die große Nachfrage nach Stellplätzen. Diese Flächen für das Parken haben sich, verständlicherweise, entlang, bzw. im Einklang mit den Grundstücksgrenzen entwickelt.

Bei näherer Betrachtung ergäben sich bei der Zusammenlegung dieser Flächen, bzw. bei einer optimierten Organisation der Stellplätze (Minimierung der Zufahrten, mehrstöckiges Parken) Potentiale für weitere Frei- und Grünflächen. Insgesamt müssten Nebengebäude und Garagen im Umfang von rd. 7.000 cbm abgetragen werden. Dadurch könnte eine gemeinsam zu nutzende Fläche von bis zu 4.000 qm entstehen. Die neuen Grünflächen könnten zusammen mit den bestehenden Freiflächen einen qualitätsvollen Gemeinschaftsbereich im Innenblock schaffen, der unmittelbar an die privaten Gärten der Häuser angrenzt. Im Gegensatz zu den öffentlichen Freiflächen sollten die Zugänge zu diesem Gemeinschaftsbereich jedoch zu steuern sein (z.B. nur Anwohnern zugänglich oder tagsüber offen, nachts geschlossen), so dass eine gewisse Intimität für die Blockbewohner bestehen bleibt.

In der Umsetzung müsste unterschieden werden in kurz-, mittel und langfristige Ziele. So kann eine bessere Organisation des Parkens kurzfristig entwickelt und umgesetzt werden, der Bau einer ggf. mehrstöckigen Parkanlagen ist jedoch ein mittel- bis langfristiges Ziel. Momentan ist von rd. 90 Stellplätzen auf den Flächen im Blockinnenbereich auszugehen. Durch 2-3 stöckiges Parken (mit Doppelparksystem, Parkliften) könnte die heute für das Parken benötigte Fläche um rd. 3.000 qm reduziert werden und wäre konzentriert an 3 Standorten. Bei Bedarf könnten dennoch rd. ein Drittel mehr Stellplätze realisiert werden (rd. 140). Für rd. 1 Mio. € Gesamtinvestitionssummen zzgl. Bewirtschaftungskosten ließen sich also im großen Umfang Grün- und Freiflächen gewinnen und damit die Qualität des Innenblocks beträchtlich erhöhen. Dieses Szenario ist auch in Teilabschnitten umsetzbar, d.h. neue Parksyste me / -standorte könnten je nach Nachfrage und Bedarf realisiert werden.

Stärkung der Initiativen vor Ort

Das Beispiel des „Gegenseitige Hilfe Vereins e.V.“ zeigt deutlich, wie vor allem durch eine gute Kommunikation und Kooperationsbereitschaft die positiven Ansätze vor Ort unterstützt werden können: um weitere Bildungsangebote vor Ort anbieten zu können wird ein Schulungsraum benötigt. Dazu wären drei Lösungswege denkbar:

- ein Flächenmanagement, in dem räumlich lokalisiert die Leerstände gemeinsam „verwaltet“ werden, kann kurzfristig aufzeigen, ob in der unmittelbaren Nachbarschaft ein solcher Raum (ggf. zeitlich begrenzt) verfügbar ist.
- durch die Aufstellung eines (gebrauchten, oder auch gemieteten) Containers kann mit möglichst geringem Aufwand ein mittelfristiges Raumangebot geschaffen werden.
- durch die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht in Abstimmung mit den Nachbarn wird die Grundlage für einen Erweiterungsbau geschaffen (langfristige Perspektive).

Auslagerung von störendem Gewerbe

So wie die positiven Ansätze vor Ort unterstützt werden sollten (s.o), so sollten negative oder störende Punkte aufgezeigt und angegangen werden. So befindet sich in der Blockmitte eine KFZ-Werkstatt. Aufgrund der von der Werkstatt ausgehenden Lärmemissionen, gerade auch durch den Kundenverkehr, wäre eine mittelfristige Verlagerung zu überlegen, da ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen mit diesem Gewerbe schwer vorstellbar ist. Einer Entwicklung wie im Bereich der Markomannenstrasse, auf dem in Kombination mit mehreren umliegenden KFZ-Werkstätten die Freiflächen teilweise als Schrottplatz genutzt werden, sollte unbedingt entgegengewirkt werden. Gleichwohl kann es sinnvoll sein, die Werkstatt im Sinne einer Ausbildungsstätte, als eine „Gemeinschaftswerkstatt“ oder aber als Künstlerateliers umzunutzen. Dies wäre jedoch nur mit klaren Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes möglich.

Beispielrechnung zur Schaffung von neuen Grünflächen und Stellplätzen im Blockinneren

In der folgenden Beispielrechnung soll exemplarisch gezeigt werden, wie die entstehenden Kosten für die dargestellten Maßnahmen auf alle von den Maßnahmen profitierenden Beteiligten umgelegt werden können. Bei der folgenden Rechnung handelt es sich nur um Schätzwerte, welche im Falle einer konkreten Durchführung der Maßnahmen in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausgestaltung im Detail berechnet werden müssten. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass die zur Finanzierung notwendigen Mieterhöhungen bzw. verhinderten Mietpreisabsenkungen vergleichsweise klein sind.

Wie oben erläutert wird angenommen, dass in dem Blockinnenbereich durch effizientere Parkplatzgestaltung und Abriss von Nebengebäuden rund 4.000qm zusätzliche Freifläche entstehen. Für Abbruch und Neugestaltung der Flächen müsste mit Kosten von rd. 260.000,- € gerechnet werden. Die Bewirtschaftungskosten betragen bei einem Zeithorizont von 20 Jahren im Barwert rund 242.000,- Euro. Die Investitionskosten für 90 neu zu schaffende Stellplätze betragen bei einem Mittelwert von rd. 8.000,- € insgesamt 720.000,- €. Alle zukünftig anfallenden Kosten unterliegen einem Diskontierungszinssatz von 5%. Hinzukommen Kreditkosten mit einem Zinssatz von 5% bei einer anfänglichen Tilgung von 1% und einer Annuität von rund 78.600,- €/Jahr.

Von der Maßnahme profitieren die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser, welche eine bewohnte Wohnfläche von rd. 11.000qm umfassen (falls die Grünfläche auch anderen Nachbarn zugänglich wäre, würden diese ebenfalls – zu einem geringeren Anteil – davon profitieren und könnten ebenfalls bei der Finanzierung berücksichtigt werden, so dass sich die Kosten auf mehr Parteien verteilen würden). Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 70qm und einer Leerstandsquote von 5% befinden sich in den angrenzenden Wohnhäusern ca. 163 bewohnte Wohnungen. Alle 163 Haushalte

profitieren von der neu geschaffenen Grünfläche, aber nur max. 90 Haushalte von den Stellplätzen. Die Stellplätze werden für 40,- €/Monat entweder an Bewohner des Baublocks oder an Fremde vermietet, so dass damit Einnahmen zur Finanzierung der Maßnahme generiert werden können.

Es zeigt sich, dass die Maßnahme über eine Mieterhöhung von rund 0,38 €/qm Wohnfläche (0,26 €/qm für Investition + Kredit und 0,12 €/qm für Bewirtschaftung) finanziert werden kann. Da die Kosten hoch angesetzt wurden und z.T. größere Einsparungen durch Eigenleistungen der Anwohner/ Eigentümer erzielt werden können, kann die monatliche Zusatzbelastung ggf. auch deutlich niedriger liegen.

Abbildung 89: Kosten für Hinterhofentkernung, neue Grün- und Freiflächen und Stellplätze

Gebäudeabbruch + Neugestaltung Flächen	260.000 €
Bewirtschaftung Freifläche (Barwert)	242.300 €
90 neue Stellplätze	720.000 €
Summe	1.222.300 €

Elberfeld:
Brunnenstraße | Sattlerstraße | Winkerstraße

Standortfaktoren

- zentrumsnaher Standort
- ruhige Wohnlage
- erhaltenswerte Bausubstanz in städtebaulich weitgehend intakter

Struktur

- benachbarte Schulen
- Vielzahl von „informellen Impulsen“
- Ausufernde PKW-Stellplätze
- Vielfache Ansätze von „Pocketparks“ (als gute Kompensation von fehlenden großflächigen Grünanlagen)

Perspektiven

- Stabilisierung und Aufwertung des Wohn- und auch Arbeitsstandortes
- Strukturierung der Blockinnenbereiche, Fortführen der guten Ansätze
- Stabilisierung/Aufwertung der Bausubstanz
- Positive Ausstrahlung auf das Umfeld



Lageplan der bestehenden Situation ►

Eindrücke vor Ort ▼



Stadtumbau Wuppertal

Elberfeld: Brunnenstraße | Sattlerstraße | Winkerstraße



Details

- **kurzfristige Umsetzung**
 - > Pflege der vorhandenen Grünanlagen und Spielplätze, incl. des direkten Umfelds (z.B. Entfernung der vorh. Graffiti)
 - > Stärkung vorhandener Initiativen (z.B. durch temporäre Raumangebote mit Containern oder durch „Raummanagement“ leerstehender Einheiten)
- **mittelfristige Umsetzung**
 - > Zusammenfassung der PKW-Stellplätze; Stärkung der Grün- und Freiraumqualität durch die dadurch gewonnenen Flächen. Sicherung des Erhaltes der halböffentlichen Anlagen ggf. durch kontrollierten Zugang
 - > Zonierung des Blockinnenbereiches
 - in hausnahe Flächen (privat)
 - Gemeinschaftsflächen (halböffentlich)
 - > Auslagerung störender Betriebe (KFZ-Werkstatt, Lärm?)



Exemplarischer Lageplan ►

Beispiele aus Köln und Kopenhagen



Stadtumbau Wuppertal

Elberfeld: Brunnenstraße | Sattlerstraße | Wikerstraße



4.6.3 Markomannenstrasse (Elberfelder Nordstadt)

Der Häuserblock zwischen Markomannen- und Ludwigstrasse bildet sichtbar eine sehr wechselvolle Entwicklung ab. Im Bereich der Neuen Friedrichstrasse / Kreuzkirche zeugen denkmalgeschützte Gebäude von dem ehemals stolzen Charakter des Standortes. Gleichzeitig sind in dem Block KFZ-Werkstätten zu finden, die teilweise wohl zu den ersten in Wuppertal gehört haben und deren Hallen und Gebäude eindrücklich von der Geschichte des Standortes zeugen. Die momentane Nutzung des Standortes ist stark durch den PKW-Verkehr geprägt – und dies in mehrfacher Hinsicht: die Autowerkstätten sind größtenteils noch in Betrieb, ein größerer Teil der Fläche wird als Schrottplatz genutzt, ein weiterer als Parkplatz und nicht zuletzt befindet sich eine Tankstelle innerhalb des Blocks. Abgesehen von den lärmintensiven Nutzungen, ist der Standort durch die unmittelbar angrenzende Hauptverkehrsstrasse hoch lärmbelastet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich typisch innerstädtische Nutzungen wie weiterführende Schule, Freizeit- und Veranstaltungsort sowie Verwaltung. Die derzeit vorherrschende Nutzung im Zusammenhang mit den KFZ - Betrieben ist aus unserer Sicht äußerst problematisch, da das Quartier dadurch als Wohnstandort extrem abgewertet wird. Zum einen besteht die hohe Lärmemission, zum anderen kann auch kaum erwartet werden, dass von diesen Betrieben die stadträumliche notwendige „Stadtreparatur“ (Herstellen der alten Fluchtlinien und Blockkanten) angestoßen wird. Ein Ziel muss deshalb die mittelfristige Auslagerung dieser Betriebe sein, um Raum zu schaffen für einen neuen (alten) stadträumlichen Ansatz und damit auch für eine positive Zukunft der benachbarten Blöcke.

Ein erster Ansatzpunkt könnte die Entwicklung und öffentliche Darstellung einer Perspektive für den Standort sein. Über einen Ideenwettbewerb, möglicherweise auch in Zusammenarbeit mit Studenten der Hochschule, sollten die Potenziale des Standortes herausgearbeitet werden und aufgezeigt werden, in welchen Schritten sich der Standort zu einem Dienstleistungs- und Bürostandort mit möglicherweise besonderer Wohnfunktion entwickeln kann. Durch die konstruktive Diskussion des Standortes in der Stadtöffentlichkeit profitieren v.a. auch die umliegenden Bereiche, da dadurch dem schleichenden Niedergang eine positive Entwicklung gegenüber gestellt wird. Inhalte einer solchen Vision könnten sein:

- Stadtreparatur: gestalterische Aufwertung und Wiederherstellung des städtebaulichen Kontextes (Schließung der Blockkanten)
- Gewinnung von Investoren zur Umsetzung eines zu entwickelnden Nutzungskonzepts (z.B. Dienstleistungen, Altengerechtes Wohnen für Menschen mit Migrationshintergrund)
- Umnutzung der vorhandenen Gebäude / Hallen in Künstlerateliers, Galerien, Ausstellungsflächen

Elberfeld:
Markomannenstraße | Ludwigstraße |
Friedrichschulstraße

Standortfaktoren

- zentrumsnaher Standort
- gute ÖPNV-Anbindung
- Lärmintensiver Standort durch Verkehrsaufkommen und vorh. Gewerbe
- Z.T. denkmalgeschützte Bausubstanz in städtebaulich gestörter Struktur
- benachbarte, typisch innerstädtische Nutzungen wie weiterführende Schule, Veranstaltungsort, Verwaltung
- Altlastenverdacht durch KFZ-Schrottplatz

Perspektiven

- Sicherung, Sanierung und Herstellung der vorh. Bauten und der städtebaulich schützenswerten Struktur (Schließen der Raumkanten)
- Weiterentwicklung des Standortes weg von KFZ-Betrieben dominierten Flächen hin zu einem Dienstleistungs- und Bürostandort mit besonderen Wohnfunktion



Lageplan der bestehenden Situation ►

Eindrücke vor Ort ▼



Stadtumbau Wuppertal

Elberfeld: Markomannenstraße | Ludwigstraße | Friedrichschulstraße



Details

- kurzfristige Umsetzung:

- > Maßnahmen zum Stoppen des „schleichenden Verfalls“:
- Unterstützung von aussiedlungswilligen KFZ-Betrieben
- Unterstützung von ansiedlungswilligem Dienstleistungsgewerbe und Büros
- Entwicklung und öffentliche Darstellung einer Perspektive für den Standort (z.B. Auslobung eines Ideenwettbewerbs)
- Erhalt der Gebäude durch „Zwischennutzungen“ / „Raummanagement“

- mittelfristige Umsetzung:

- > Stadtreparatur: gestalterische Aufwertung und Wiederherstellung des städtebaulichen Kontextes (Schließung der Blockkanten)
- > Gewinnung von Investoren zur Umsetzung eines zu entwickelnden Nutzungskonzepts (z.B. Dienstleistungen, Altengerechtes Wohnen für Menschen mit Migrationshintergrund)

Exemplarischer Lageplan ►



Stadtumbau Wuppertal

Elberfeld: Markomannenstraße | Ludwigstraße | Friedrichschulstraße



4.6.4 Hünefeldstrasse (Unterbarmen)

Der Häuserblock zwischen Hünefeldstrasse, Grönhoffstrasse und Gronastrasse ist geprägt durch viele städtebauliche Brüche und Störungen. Einerseits ist die klare städtebauliche Blockstruktur der Entstehungszeit des Blocks noch klar ablesbar. Andererseits wurde diese Struktur in einigen Teilen aufgebrochen und stark verändert. Auffällig ist das direkte Nebeneinander von unterschiedlichsten Nutzergruppen (einfachstes Wohnen, gehobenes Wohnen, Gewerbe, Versammlungsort für hinduistische Glaubengemeinschaft). Der z.T. erhebliche Leerstand der Gebäude und offensichtliche Verfall einzelner Gebäude ist an sich verwunderlich, da sich in direkter Nachbarschaft durchaus gut gepflegt und bewohnte Häuser befinden. Der Ansatz für eine positive Entwicklung des Block und damit auch einer Stabilisierung des Umfeldes wäre aus unserer Sicht in den folgenden Maßnahmen zu suchen:

Klärung der Nutzung des ehem. Arbeitsamtes (Gronaustraße 12)

Offensichtlich befindet sich das Haus in einem desolaten Zustand, der negativ auf das direkte Umfeld strahlt. Hier muß dringend die weitere Perspektive dieser Immobilie geklärt werden. Sollte die jetzige Wohnnutzung beibehalten werden, so sollten zumindest die Zugänge zu den einzelnen Mietparteien sowie die Grundrisse so überarbeitet werden, dass möglichst rasch eine annehmbare Wohnsituation entsteht, um einen weiteren Abwärtstrend zu verhindern. Dazu zählen insbesondere auch Aufräumungs- und Instandsetzungsarbeiten. Mittel- bis langfristig sollte die Immobile einer möglichst stabilen Nutzung zugeführt werden. Dies kann eine Verwaltungsnutzung sein, oder aber durch gezielte Verbesserungen (z.B. Balkone zur Hofinnenseite) eine Wohnnutzung in mindestens mittlerer Qualität. Idealerweise böte sich aufgrund der großen Raumhöhen eine Nutzung an, die Wohnen und Arbeiten kombiniert (Lofts, Selbständige, auch Künstlerateliers etc.). Welches Konzept für diese Immobilie am tragfähigsten ist, kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht bestimmt werden. Klar ist jedoch, dass diesem Gebäude bei der künftigen Entwicklung des Blocks eine Schlüsselrolle zufällt.

Stadträumliche Reparatur

Die nordöstliche Spitze des Blockes, an der die Hünefeldstrasse und die Grönhoffstrasse zusammentreffen, und insbesondere auch der südwestliche Teil im Bereich des Völklinger Platzes ist stadträumlich homogen und intakt. Auch die bestehende gewerbliche Nutzung im südlichen Blockinnenbereich (Fa. Amohr, Technische Textilien) ist augenscheinlich verträglich. Problematisch ist dagegen vor allem die großzügige Freifläche im Innenblock mit ihren angrenzenden Bereichen. Hier sind keine klaren Strukturen erkennbar. Einerseits ist die Fläche der Zugang zu dem Versammlungsraum einer Glaubengemeinschaft, andererseits eine Lagerfläche für Material, PKW-, LKW- und Gerätestellplatz. Die offensichtlich leerstehende Randbebauung zur Hünefeldstrasse erhöht die Problematik des Ortes.

In einem ersten Schritt sollte versucht werden die negative Ausstrahlung des Ortes zu beseitigen – und sei es, dass zunächst nur die Materialien und Gerätschaften „ordentlich“ abgestellt werden und der Zugang zu dem Versammlungsraum der hinduistischen Glaubensgemeinschaft angemessen gestaltet werden kann. Für partielle Verbesserungen sind hier weniger finanzielle Aufwendungen nötig als vielmehr der Wille der Beteiligten diesen Standort gemeinsam zu stärken.

Mittel- bis langfristig sollte hier versucht werden die räumlichen Blockkanten wieder zu schließen. Der dann „geschützte“ innere Bereich stünde für gemeinschaftliche Nutzungen zur Verfügung. Eine Nutzung wie ein Versammlungsraum einer Religionsgemeinschaft bedingt allerdings immer auch eine verstärkte Öffentlichkeit und auch einen quasi unkontrollierbaren öffentlichen Zugang zu den Flächen / Gebäuden. Das „Gegenmodell“ zu einer solchen Öffentlichkeit wäre eine „halböffentliche Situation“, bzw. die gemeinschaftliche Inanspruchnahme durch die umliegenden Nutzer / Bewohner. Die unmittelbar an die Häuser angrenzenden Flächen würden privat genutzt (Erstaunlicherweise funktioniert diese einfache Aufteilung / Zuordnung in dem Block sogar noch heute, selbst unter höchst unwirtschaftlichen Bedingungen).

Ein langfristiges Wiederherstellen und „Funktionieren“ des Blockes erfordert jedoch aus unserer Sicht auch eine „stadträumliche Reparatur“ über den Block hinaus. Die Gebäudestruktur südlich der Hünefeldstrasse spiegelt quasi die stadträumlichen Qualitäten und auch Mängel im nördlichen Gegenüber. Während sich im Westen (Bereich Herz-Jesu-Kirche, Intern. Begegnungszentrum) und Osten (Ecke Grönhoffstrasse, Übergang Wupper) weitgehend intakte Strukturen finden, ist die straßenbildende Struktur im Bereich der Fläche der Fa. „D. La Porte“ stark gestört. Durch die zurückliegenden niedrigeren Gebäude und die abweisende Mauer zur Strasse hin ändert sich der Charakter der Straße negativ.

Die nunmehr erfolgte Auslagerung der Fa. D. La Porte könnte dazu genutzt werden diesen Bereich neu zu definieren. Zum einen könnte durch einen partiellen Abriss der Gebäude ein Zugang zur Wupper geschaffen werden. Ob dieser Zugang bis zum Wasser reicht, oder aber in Form einer Terrasse an die Wupper angrenzt (möglicherweise mit Gastronomie wie auf der gegenüberliegenden Seite), muss im Detail geklärt werden. Zum zweiten könnte in diesem Bereich ein öffentlicher Platz entstehen und die ehemaligen Produktionshallen der Firma D. La Porte als neuer Versammlungsort für die hinduistische Glaubensgemeinschaft, welche derzeit in enger Hinterhoflage untergebracht ist, umgenutzt werden. Dies würde der hinduistischen Glaubensgemeinschaft eine angemessene Öffentlichkeit und Repräsentativität sowie räumliche Expansionsmöglichkeiten geben und im Hinterhof zwischen Hünefeldstraße und Grönhoffstraße eine halbprivate Nutzung ermöglichen.

Barmen:
Hünefeldstraße | Gronastraße |
Grönhoffstraße

Standortfaktoren

- Standort mit vielen städtebaulichen Brüchen: einerseits klare Blockstrukturen, andererseits viele Störungen
- Nebeneinander von unterschiedlichsten Nutzergruppen (einfachstes Wohnen, gehobenes Wohnen, Gewerbe, Versammlungsort für Glaubensgemeinschaft)
- Nähe zu Frei- und Erholungsräumen
- z.T. erheblicher Leerstand der Gebäude
- Großzügige Freiflächen

Perspektiven

- Aufwertung der Bausubstanz
- Aufwertung des Wohnstandortes
- Strukturierung der Blockinnenbereiche,
- Positive Ausstrahlung auf das Umfeld



Lageplan der bestehenden Situation ►

Eindrücke vor Ort ▼



Stadtumbau Wuppertal

Barmen: Hünefeldstraße | Gronastraße | Grönhoffstraße



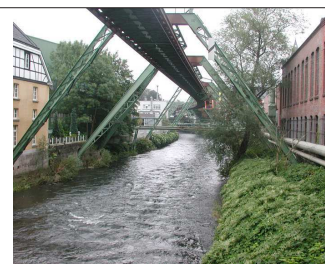
Details

- **kurzfristige Umsetzung:**
 - > "Aufräumen" der Freiflächen, Entsorgen des Mülls
 - > Wiederherstellen einer geregelten Nutzung des ehemaligen Arbeitsamtes
 - > Aufzeigen einer Perspektive für eine qualitative Wohnnutzung (Ideenwettbewerb)
- **mittelfristige Umsetzung:**
 - > Wiederherstellen der Blockstruktur (Wohnnutzung)
 - > Blockinnenflächen als großzügige Gemeinschaftsfläche mit privaten Randbereichen
 - > Umnutzung der Fläche „D. La Porte“ als Zugang zur Wupper, künftiger Standort für Glaubensgemeinschaft



Exemplarischer Lageplan ►

Beispiele aus Kopenhagen und Wuppertal ▼



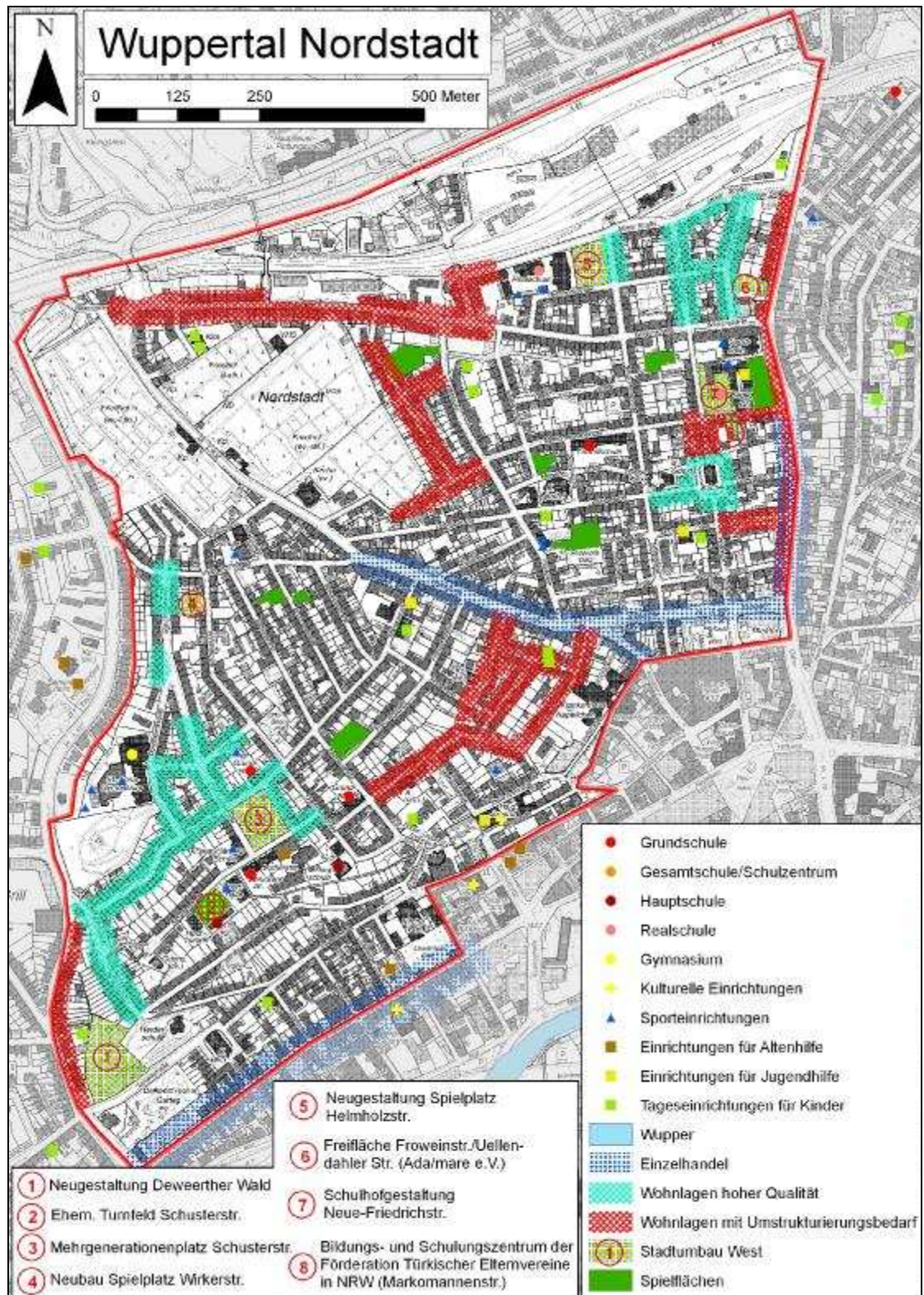
Stadtumbau Wuppertal

Barmen: Hünefeldstraße | Grönaustraße | Grönhofstraße



5. Anhang (Karten)

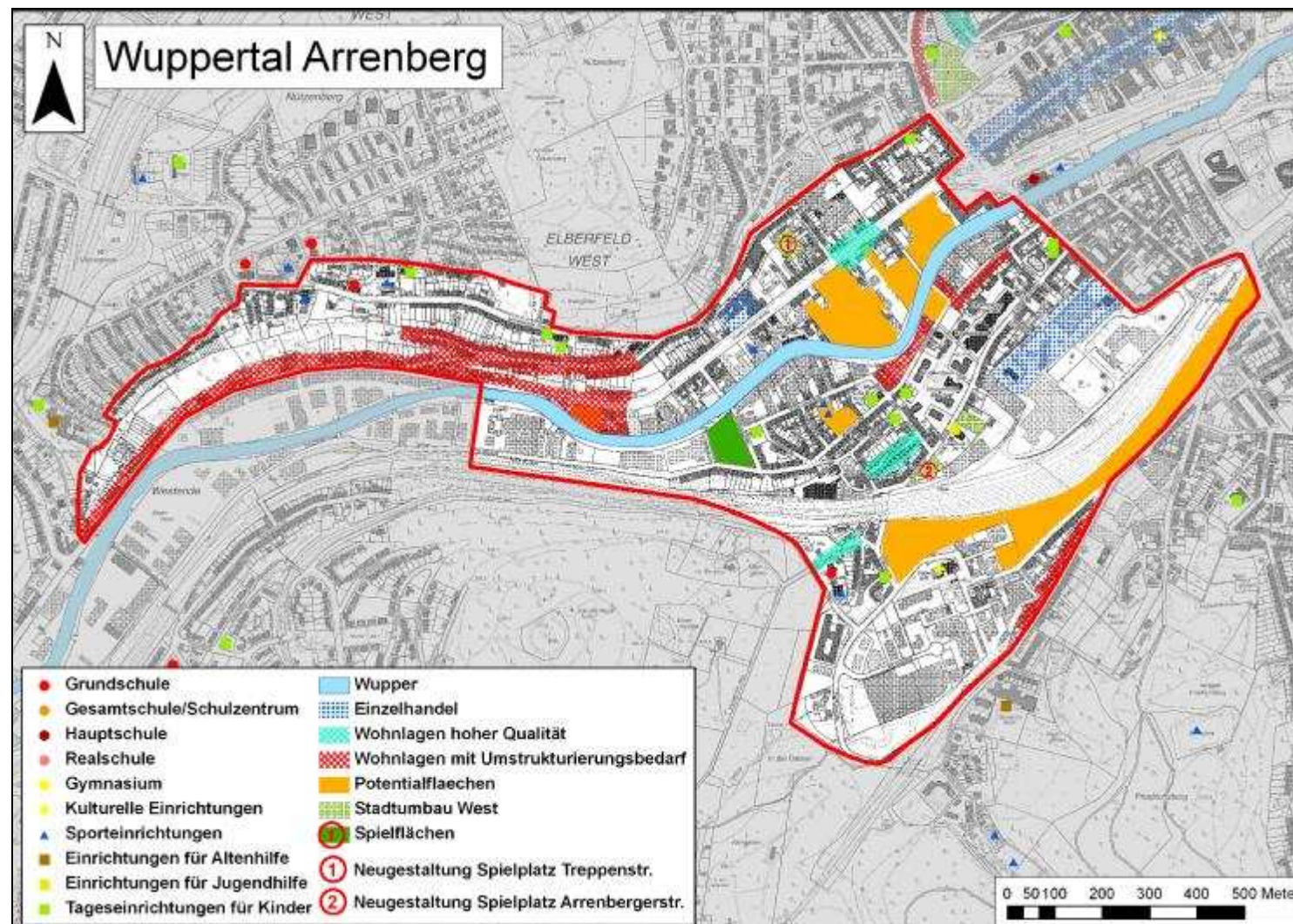
Anhang 1: Karte Stadtumbau West Nordstadt



Quelle: eigene Darstellung

empirica

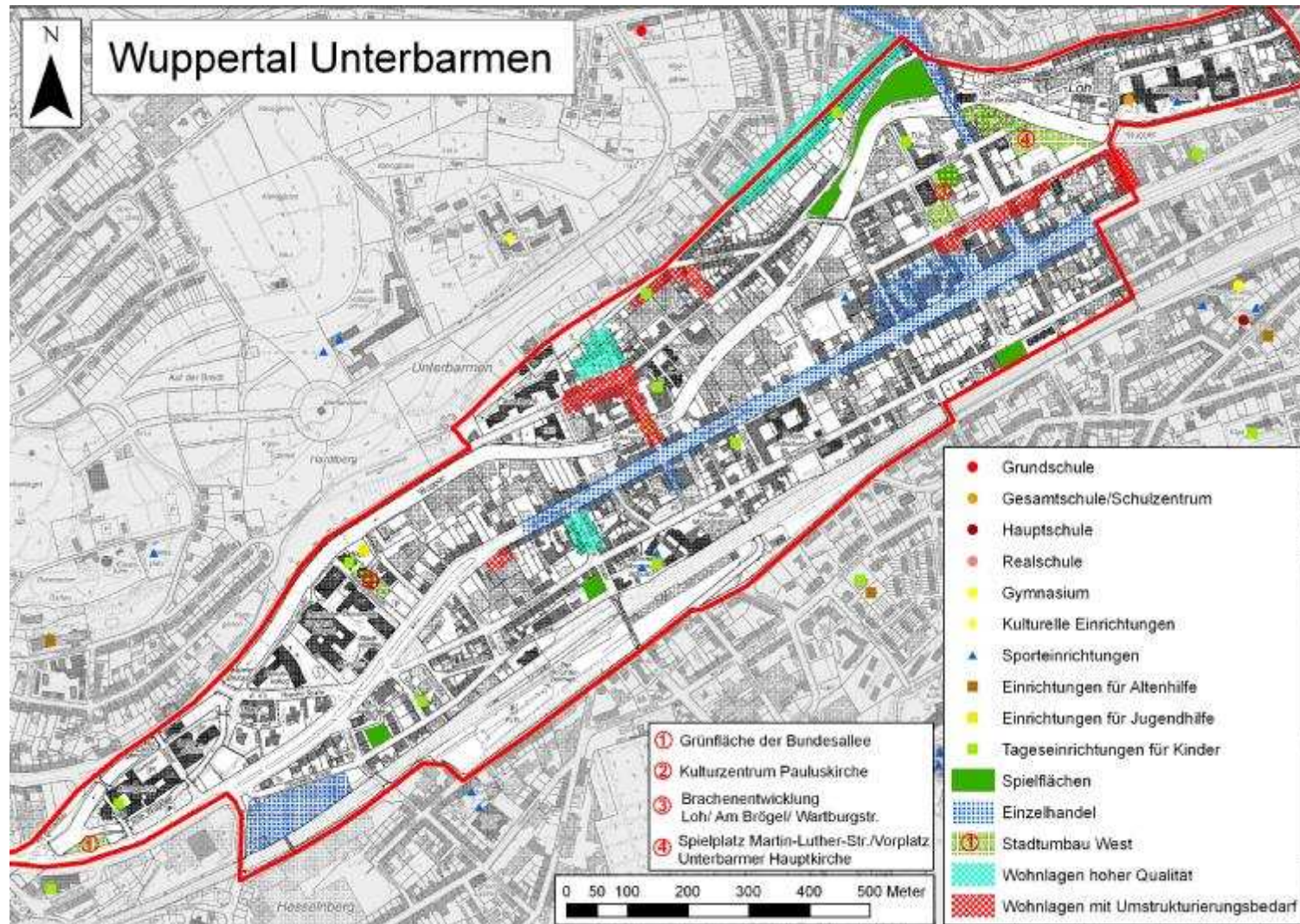
Anhang 2: Karte Stadtumbau West Arrenberg



Quelle: eigene Darstellung

empirica

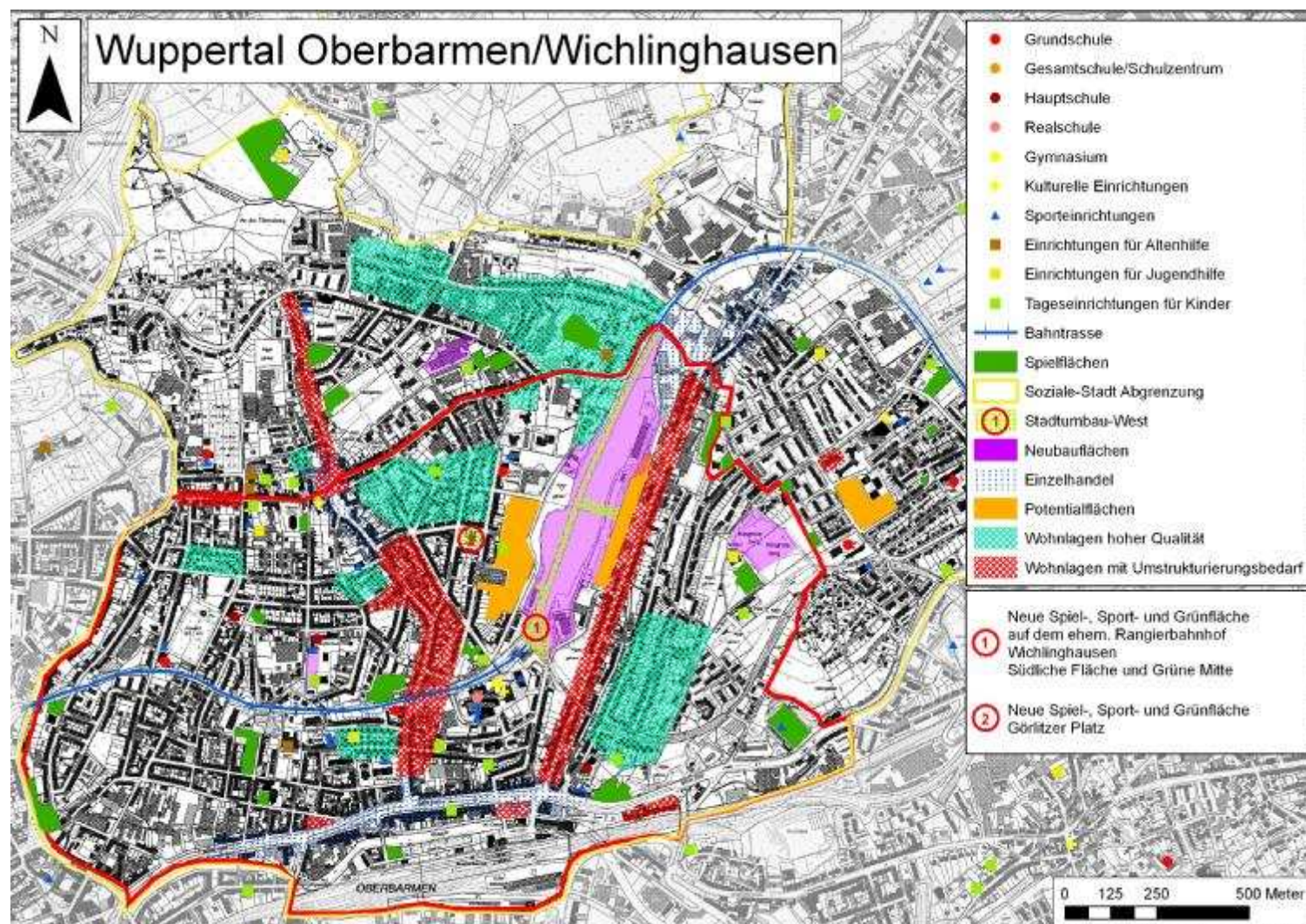
Anhang 3: Karte Stadtumbau West Unterbarmen



Quelle: eigene Darstellung

empirica

Anhang 4: Karte Stadtumbau West Oberbarmen-Wichlinghausen



Quelle: eigene Darstellung

empirica