

Memorandum zur Zukunft
des Stadtumbaus in
nordrhein-westfälischen
Städten und Gemeinden

Impressum

Herausgeber

Stadt Bochum
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Wohnen
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum
Tel.: + 49(0)234 9102501
Fax: +49(0)234 9102342
E-Mail: amt61@bochum.de

Für Rückfragen steht Ihnen die Geschäftsstelle
Stadtumbaunetzwerk NRW zur Verfügung.
E-Mail: kontakt@stadtumbaunetzwerk.nrw
Internet: www.stadtumbaunetzwerk.nrw

Konzept und Erstellung

David R. Froessler
urbano urban research & consultancy
Talstraße 22 - 24
40217 Düsseldorf

Alfred Körbel
Sabine Bernart
plan-lokal
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund

Lektorat

Lutz Meltzer, Dortmund

Gestaltung

bandefürgestaltung
Schubertstraße 4
44145 Dortmund

Stadtumbaunetzwerk NRW - Steuerungsgruppe Memorandum

- » Stadt Arnsberg - Michaela Röbbke
- » Stadt Bochum - Burkhard Huhn, Jens Rehwinkel,
Svenja Hövelmann
- » Stadt Bottrop - Stefanie Hugot
- » Stadt Dortmund - Sebastian Kröger
- » Stadt Remscheid - Adelheit Böhm
- » Stadt Velbert - Heike Möller
- » neue bahnhof opladen GmbH - Vera Rottes

Nachweis Bilder und Abbildungen

Titel: Stadt Bochum, Laer/MARK51°7 / Wolfgang Loke;
S. 4/5: Stadt Krefeld; S. 6 oben: Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH; S. 6 unten: Stadt Bochum;
S. 9: Stadt Remscheid / Oh! Kommunikation; S. 13: Stadt Gelsenkirchen; S. 14 links: Stadt Bielefeld; S. 14 rechts: Bielefeld Marketing GmbH; S. 15 links: plan-lokal; S. 15 rechts: Planungs- und Architekturbüro Fiebig; S. 16: Stadt Hamm / Hans Blosssey; S. 17: Stadt Kamp-Lintfort; S. 19 links: Stadt Bottrop; S. 19 rechts: InnovationCity Managementgesellschaft; S. 20: Stadt Dorsten; S. 21: Stadt Arnsberg; S. 23: Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH; S. 24: neue bahnhof opladen GmbH; S. 25: Stadt Steinheim; S. 26: Stadt Bochum; S. 27 oben: Stadt Herne; S. 27 unten: Stadt Dortmund / Daniel Sandrowski; S. 28: plan-lokal; S. 30: plan-lokal; S. 32: Stadt Bochum / K+S Studios GmbH; S. 33: plan-lokal; S. 34: plan-lokal; S. 36: plan-lokal; S. 37: plan-lokal; S. 38: Stadt Bochum; S. 39: plan-lokal; S. 40/41: Stadt Remscheid / Oh! Kommunikation; S. 42: plan-lokal; S. 43: plan-lokal; S. 44/45: Stadt Hamm / Christian Richters Photography; S. 46: Entwicklungsgesellschaft Gummersbach mbH / Dietmar Breising; S. 47: neue bahnhof opladen GmbH

ISBN: 978-3-8093-0334-3
Dortmund/Bochum | Juni 2021

Diese Broschüre wurde gefördert durch:



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Vorwort	05
<hr/>	
1. 15 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen	07
Ausgangslage beim Start des Stadtumbauprogramms in Nordrhein-Westfalen	
Quantitative Bilanz des Stadtumbauprogramms Nordrhein-Westfalen	
Gebietstypen des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus	
Zentren und Nebenzentren	
Umstrukturierung von Wohnsiedlungen	
Reaktivierung von Brachen	
Zwischenfazit	
<hr/>	
2. 15 Jahre Netzwerkarbeit der nordrhein-westfälischen Stadtumbaukommunen	29
<hr/>	
3. Erfolgsfaktoren und Alleinstellungsmerkmale des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus	31
Erfolgsfaktoren	
Alleinstellungsmerkmale	
Umgang mit großflächigen Transformationsprozessen	
Renaissance von Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaften	
Umgang mit Problemimmobilien	
Anwendung des besonderen Städtebaurechts	
<hr/>	
4. Ausblick und Empfehlungen	35
Zukunftsthemen des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus	
Klimaschutz und Klimaanpassung	
Mobilität	
Digitalisierung	
Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung	
Zukunftsaufgaben des nordrhein-westfälischen Stadtumbaunetzwerks	
Neue thematische Schwerpunkte	
Neuaufstellung der Förderprogrammatik	
Netzwerk für Verfahren und Instrumente	
Empfehlungen für kommunales Handeln – Erkenntnisse aus 15 Jahren	
Netzwerkarbeit	
Qualitätssicherung	
Kooperation	
Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	
Problemimmobilien	
Zentren und Nebenzentren	
Brachflächen und Gewerbe	



15 Jahre Stadtumbau in NRW - Vielfältige Herausforderungen und Lösungen jetzt und in Zukunft

Zum Zeitpunkt des Starts des Programms „Stadtumbau West“ in Nordrhein-Westfalen 2004 war erkennbar, dass die Aufgaben, die die Kommunen in NRW zu bewältigen haben, vielfältig und groß sind: Reaktivierung von Brachflächen, Abmilderung der Auswirkung von Schrumpfungsprozessen auf Wohnungsmärkte und Infrastrukturen, Neugestaltung von Innenstädten und Stadtteilzentren sowie Umgang mit Problemimmobilien – und dies alles unter dem Vorzeichen von defizitären Haushalten und Personalabbau in den Kommunalverwaltungen in NRW.

Die Kommunen haben sich – mit Hilfe des Programms Stadtumbau West – den Herausforderungen gestellt. Nun – 15 Jahre nach Beginn des Programms – sind viele kleine und große, etablierte und innovative Lösungen und insbesondere umgesetzte Maßnahmen in Städten der verschiedenen Größenklassen in NRW zu finden. Diese spiegeln den bisherigen Erfolg des Stadtumbaus sichtbar wider.

Neben der Realisierung von vielen großen Baumaßnahmen sind neue Wege in der Organisation von Stadtumbauprozessen entwickelt, neue Maßstäbe für planerische Qualitäten sowie die Anwendung von planerischen Instrumenten gesetzt und die Verfahren der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern ausgebaut worden. In vielen Fällen ist es auch gelungen, erhebliches privates Kapital in die Quartiere zu leiten.

In den vergangenen 15 Jahren wurde in den Kommunen viel Wissen und Erfahrung im Umgang mit Stadtumbaugebieten gesammelt und weiterentwickelt. Bereits zu Beginn des Programms wurde das Netzwerk Stadtumbau NRW hierfür als Plattform initiiert, auf der „aus der Praxis für die Praxis“ ein intensiver fachlicher Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen gebündelt und gefördert wurde.



Krefeld - Blumenplatz

Gemeinsam haben Vertreterinnen und Vertreter der Netzwerkkommunen mit Blick zurück, aber auch mit einer Perspektive nach vorne dieses Memorandum erarbeitet. Bei allen Mitwirkenden möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

Neben einem Rückblick auf bisher Erreichtes zeigt das Memorandum auch die in den nächsten Jahren anstehenden Aufgaben für den Stadtumbau auf, die sich aus der Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts, den Anforderungen von Klimaschutz und Klimaresilienz sowie aus dem Thema Digitalisierung ergeben. Erfahrungen können hier genutzt werden, gleichwohl gilt es auch, immer wieder neue Denk- und Handlungsmuster zu entwickeln.

Auch diesen Aufgaben stellen sich die Kommunen des Netzwerks Stadtumbau NRW - miteinander, im engen fachlichen Dialog und im konstruktiven Austausch mit Landesregierung und Bezirksregierungen - mit dem gemeinsamen Ziel, weiterhin bei großen Herausforderungen zukunftsfähige und lebenswerte Quartiere für die Menschen in NRW zu erhalten und zu entwickeln.

Adelheit Böhm

Burkhard Huhn

Sebastian Kröger

Stefanie Hugot

Heike Möller

Michaela Rübke

Vera Rottes



Gammersbach - Abriss auf dem Steinmüller-Gelände



Bochum Dahlhausen - Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs

1. 15 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen

In Städten und Gemeinden vollziehen sich permanent Veränderungsprozesse.

Der demografische und wirtschaftliche Strukturwandel sowie in zunehmendem Maße auch der Klimawandel erfordern städtebauliche Anpassungen der gebauten Strukturen an sich verändernde Bedingungen und Bedarfe. Technische Neuerungen, beispielsweise durch die fortschreitende Digitalisierung und die damit verbundenen gesellschaftlichen Veränderungen, erhöhen den Anpassungsbedarf von Wohnungsbeständen, sozialer und technischer Infrastruktur und nicht zuletzt des öffentlichen Raums. Eine aktive, vorausschauende Steuerung der Veränderungsprozesse durch die Kommunen ist entscheidend für die Zukunftsfähigkeit der Stadtquartiere und die Lebensqualität der Menschen vor Ort.

Das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau (bis 2016: Stadtumbau West, seit 2020: Programmsäule „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) hat sich in Nordrhein-Westfalen seit nunmehr 15 Jahren als Erfolgsprogramm für Städte und Gemeinden erwiesen, die sich mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten auseinandersetzen müssen. Ziel des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus war und ist es, die Kommunen dabei zu unterstützen, sich frühzeitig auf diese Veränderungen einzustellen und ihre baulichen und stadträumlichen Strukturen nachhaltig und damit zukunftsfähig anzupassen. Mit der Förderung durch das Stadtumbauprogramm erhalten die Kommunen neue

Handlungsfähigkeit, um sich dem Strukturwandel frühzeitig und strategisch zu stellen und Funktionsmängel zu beheben oder drohende Funktionsverluste erst gar nicht entstehen zu lassen.

Ausgangslage beim Start des Stadtumbauprogramms in Nordrhein-Westfalen

Dem Start des Stadtumbauprogramms auch in den „alten“ Bundesländern im Jahr 2004 lag die Erkenntnis zugrunde, dass die bis dahin erfolgreich eingesetzten Strategien der behutsamen Stadterneuerung nicht ausreichten, um die neuen Herausforderungen zu bewältigen, die sich durch den demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel ergaben. So mussten sich Stadtentwicklung und Stadterneuerung erstmals auch mit dem Phänomen „Schrumpfung“ befassen. Die Aufgabenstellung lautete, trotz angespannter kommunaler Finanzlage und vielfach ausbleibenden privaten Investitionen Abwärtstendenzen in städtischen Teilräumen aufzuhalten und diese zukunftsfähig umzubauen und weiterzuentwickeln.

Auch wenn es Städte und Regionen in Nordrhein-Westfalen gab, in denen ein weiterer Zuwachs an Bevölkerung

noch ungebrochen schien und deren wirtschaftliche Entwicklung positiv bewertet wurde, befanden sich zugleich immer mehr Städte vor oder bereits mitten in einem grundlegenden Umstrukturierungsprozess. Insbesondere im Ruhrgebiet, im Bergischen Städtedreieck, aber auch in Klein- und Mittelstädten der altindustrialisierten Regionen wie Ostwestfalen, dem märkischen Sauerland und dem Siegerland waren die Schrumpfungstendenzen offenkundig.

Insbesondere die stark vom Strukturwandel betroffenen Kommunen waren in ihrer Handlungsfähigkeit sehr eingeschränkt: Personal war aufgrund der kommunalen Haushaltssituation abgebaut worden, vielerorts waren kommunale Einrichtungen und Wohnungsunternehmen verkauft worden. Zudem hatten viele Kommunen aufgrund ihrer Haushaltslage keine oder nur sehr begrenzte Möglichkeiten, den kommunalen Eigenanteil zu staatlichen Förderprogrammen zu leisten oder solche Maßnahmen zu finanzieren, die nicht als kommunale Pflichtaufgaben zu werten waren.

Die erwartete Bevölkerungsstruktur in Nordrhein-Westfalen wurde mit „weniger, älter, bunter“ beschrieben: Prognostiziert wurde für viele Städte und Gemeinden ein Bevölkerungsrückgang. Geburtenrückgang und steigende Lebenserwartung ließen höhere Anteile älterer und hochbetagter Menschen ebenso erwarten wie einen wachsenden Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Es galt Lösungen zu finden für eine Anpassung des Wohnungsbestandes an den Bevölkerungsrückgang und an die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur. Zu klären war auch, was mit nicht mehr ausgelasteten oder nicht bedarfsgerechten kommunalen Infrastruktureinrichtungen geschehen sollte.

Um schonend mit Grund und Boden umzugehen und den Erfordernissen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, wurde – wo verfügbar – der Reaktivierung von Brachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen eingeräumt. Gleichzeitig wurde die energetische Gebäudesanierung forciert und umweltfreundliche Verkehrsarten wie ÖPNV, Fuß- und Radverkehr bekommen mehr Bedeutung in der Planung.

Aus diesen Herausforderungen ergaben sich folgende zentrale Handlungsfelder des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus: Nachhaltige Aufbereitung und Revitalisierung von (vielfach großen und strukturell bedeutsamen) Brachflächen.

- » Städtebauliche Aufwertung und strukturelle Neuausrichtung von Innenstädten und Ortszentren.
- » Zukunftsgerichtete Umstrukturierung von Wohnquartieren.

Bereits mit den ersten Stadtumbaumaßnahmen wurden auch experimentelle Beteiligungs-, Planungs- und Umsetzungsverfahren erprobt, um die Bevölkerung, Investoren und weitere Akteure vor Ort aktiv in die Bewältigung der anstehenden Veränderungsprozesse einzubinden.

Grundlage für eine Förderung im Stadtumbauprogramm sind in Nordrhein-Westfalen – wie in allen Programmen der Städtebauförderung – gebietsbezogene integrierte Entwicklungs- oder Handlungskonzepte (§171b BauGB). Diese beziehen sich auf ein konkretes Gebiet und beschreiben Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte. Die Konzepte enthalten lösungsorientierte Einzelmaßnahmen mit einer zeitlich und inhaltlich benannten Priorität, die sich in den Kontext einer umfassenden und strategisch ausgerichteten integrierten Gesamtmaßnahme einfügen.

Solche umfassenden und integrierten Handlungskonzepte erfordern zu ihrer Umsetzung einen gesellschaftlichen und politischen Diskurs über konsensfähige Entwicklungsziele und Maßnahmen. Damit bedingen sie zugleich intensive Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse. Eine gelungene Beteiligung der Bewohnerschaft und sonstiger relevanter Akteure vor Ort erhöht nicht nur die Qualität der Planung, sondern fördert auch die Identifikation der Beteiligten mit den geplanten Maßnahmen und mit ihrem Quartier.

Vielfach wurden Stadtumbaumaßnahmen als Stadtumbaugebiete (§171b BauGB) festgelegt und in eher kooperativ orientierten Verfahren umgesetzt. In anderen Fällen wurden durch eine Festlegung als Sanierungsgebiet (§136ff. BauGB) oder als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165ff. BauGB) zusätzliche städtebauliche Instrumente und Eingriffsmöglichkeiten genutzt, wobei auch bei diesen Gesamtmaßnahmen der kooperative Stadtumbaugedanke wesentlich zum Erfolg beigetragen hat.

Quantitative Bilanz des Stadtumbauprogramms Nordrhein-Westfalen

Im Zeitraum von 2005 bis 2018 waren von den insgesamt 396 nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden 95 Kommunen im Stadtumbauprogramm.

Anzahl der Kommunen in Nordrhein-Westfalen:

- » 29 Großstädte (ab 100.000 EW)
- » 180 Mittelstädte (ab 20.000 bis 100.000 EW)
- » 184 Kleinstädte (5.000 bis 20.000 EW) und 3 Landgemeinden (unter 5.000 EW)

Anzahl der Kommunen im nordrhein-westfälischen Stadtumbauprogramm:

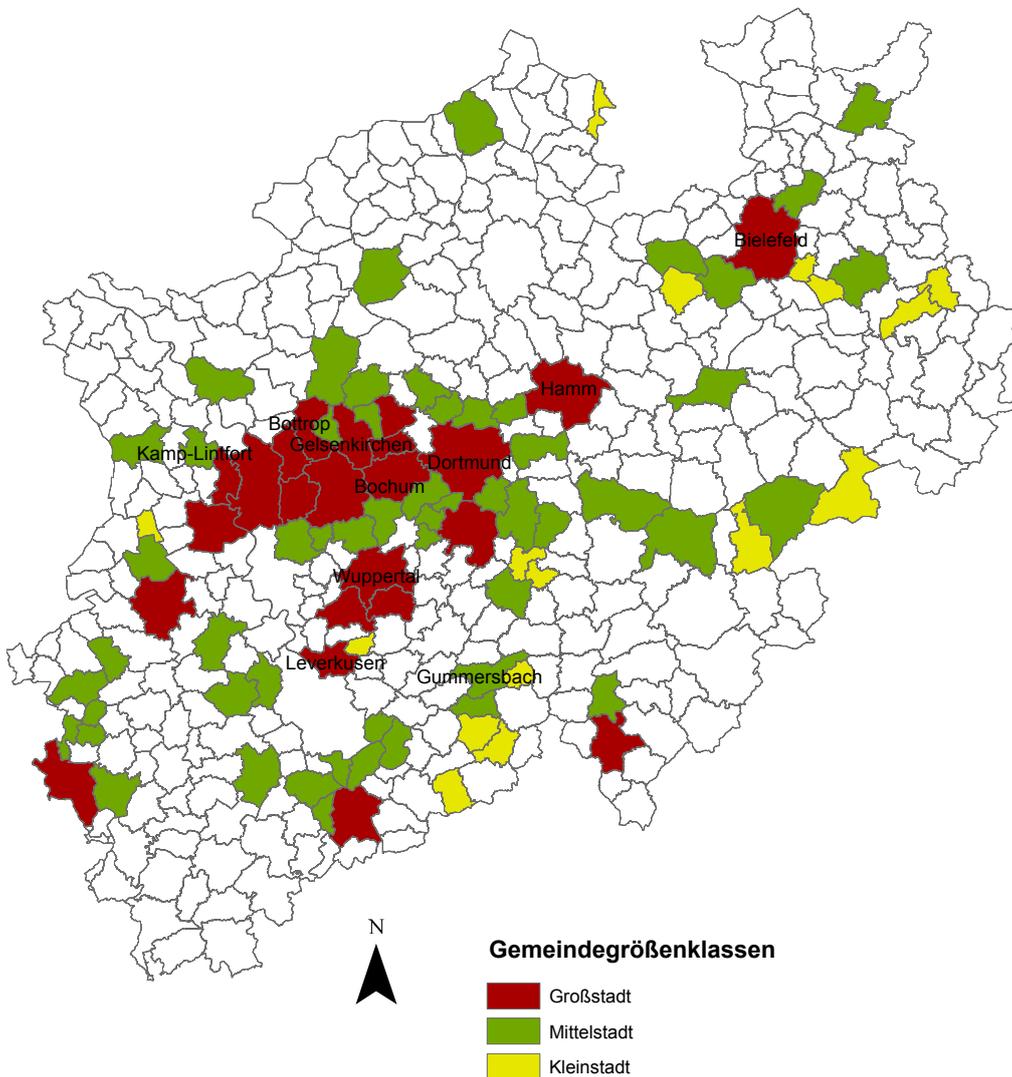
- » 23 Großstädte (knapp 80 %)
- » 56 Mittelstädte (31 %)
- » 16 Kleinstädte (knapp 9 %)

Somit wurde bisher rund ein Viertel aller nordrhein-westfälischen Kommunen durch Stadtumbauinstrumente unterstützt und rund die Hälfte der Bevölkerung des Bundeslandes lebte in einer Programmkommune des Stadtumbaus. Dies verdeutlicht die große Relevanz des Stadtumbauprogramms für die Entwicklung der nordrhein-westfälischen Städte und Gemeinden.



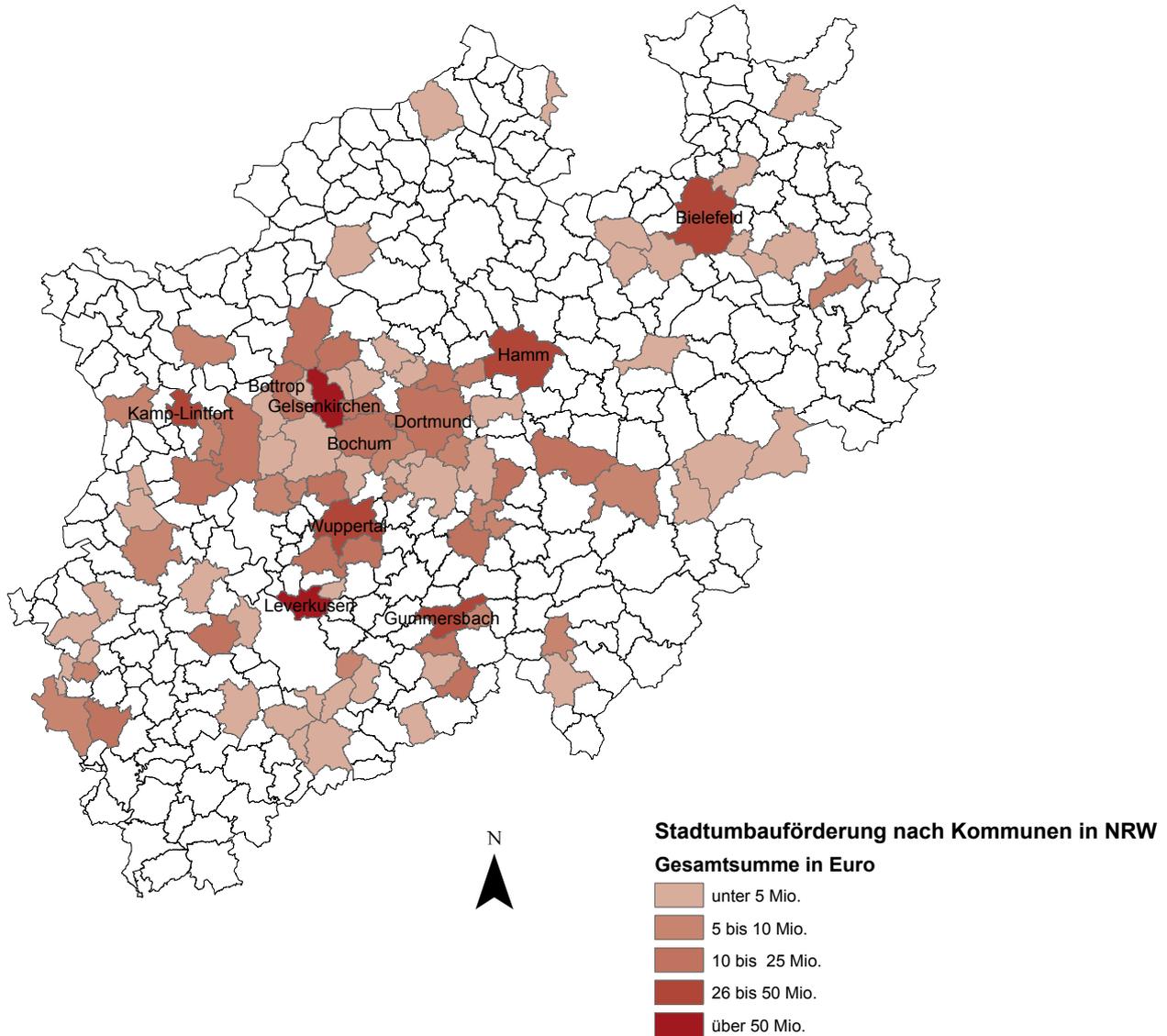
Remscheid – Der neue Lindenhof

Räumliche Verteilung der Stadtumbaukommunen nach Gemeindegrößenklassen (2005 bis 2018)



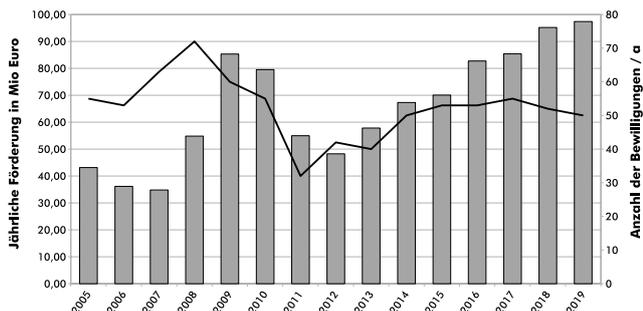
Seit dem Programmstart im Jahr 2004 hat das Land Nordrhein-Westfalen bis einschließlich 2018 rund 484 Mio. € an Fördermitteln für Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Zusammen mit Bundesmitteln und solchen des Europäischen Strukturfonds wurden die Kommunen mit insgesamt 895,5 Mio. € an Fördermitteln unterstützt und konnten so Stadtumbauprojekte mit einem Volumen von 1,2 Mrd. € zuwendungsfähiger Gesamtkosten umsetzen. Diese Förderung hat auch dazu geführt, dass in den geförderten Gebieten erhebliche private Investitionen in den Immobilienbestand ausgelöst wurden.

**Städtebaufördermittel Stadtumbau NRW
2005 bis 2018**



Über die Jahre verteilen sich die Fördermittel des Stadtumbauprogramms in NRW wie folgt:

Bewilligte Gesamtförderung im Nordrhein-Westfälischen Stadtumbau 2005 - 2019



Nach anfänglich jährlich zum Teil stark schwankenden Fördersummen ist seit dem Jahr 2012 ein stetiger Anstieg der Höhe der bewilligten Gesamtförderung zu verzeichnen. Die Anzahl der jährlich erteilten Förderbescheide blieb mit etwa 50 annähernd konstant.

Gebietstypen des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus

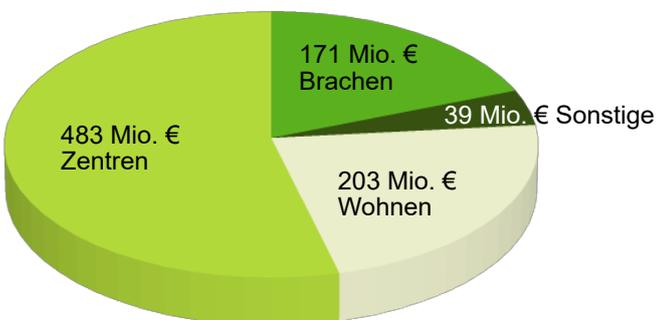
Insgesamt wurden in den 95 Programmkommunen 164 städtebauliche Gesamtmaßnahmen gefördert. Differenziert nach den Gebietstypen, also der zentralen Problem- und Aufgabenstellung im jeweiligen Programmgebiet, entfielen

- » 65 Maßnahmen (40 %) auf die Stärkung von Innenstädten und Ortszentren,
- » 56 Maßnahmen (34 %) auf die Umstrukturierung von Wohnsiedlungen und
- » 30 Maßnahmen (18 %) auf die Revitalisierung von Brachen.

Die verbleibenden 13 Maßnahmen (8 %) umfassten vor allem in den ersten Programmjahren die Förderung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die Vorbereitung der begleitenden Tätigkeiten über Quartiers- und Stadtteilmanagement oder Projekte, die nicht einem einzelnen Gebietstyp zugeordnet werden konnten.

Die zentralen Aufgaben des Stadtumbaus weisen bereits auf seine typischen Gebietstypen in der Praxis hin.

Bewilligte Fördermittel im Stadtumbau NRW Verteilung auf die Gebietstypen 2004 - 2018



Nachfolgende Praxisbeispiele zeigen die Bandbreite der geförderten Maßnahmen in den drei typischen Gebietstypen:

- » Zentren und Nebenzentren
- » Umstrukturierung von Wohnsiedlungen
- » Reaktivierung von Brachen

Zentren und Nebenzentren

Bei den Zentren und Nebenzentren im Kontext des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus geht es insbesondere darum, tendenziell wachsende Funktionsverluste zu überwinden und zu einer grundlegenden Neuausrichtung zu gelangen. Neue Aufgaben und Frequenzbringer sind zu finden, die über den traditionell hier vorherrschenden Handelssektor hinausgehen. Zugleich sind in den meisten Fällen eine umfassende Modernisierung des Immobilienbestandes sowie eine Aufwertung und grundlegende Neugestaltung des öffentlichen Raums notwendig, damit die Zentren und Nebenzentren auch zukünftig ihre Rolle als identitätsstiftende Orte für die Gesamtstadt erfüllen können.

Die „Zentren“ sind mit insgesamt 65 Programmgebieten und einer bewilligten Gesamtfördersumme von rund 480 Mio. € der Förderschwerpunkt des Stadtumbaus in Nordrhein-Westfalen. Dabei gibt es in der Praxis eine große Bandbreite unterschiedlicher Projekte und Eingriffe, wie die folgenden fünf Beispiele zeigen.



Gelsenkirchen - Heinrich-König-Platz vorher



Gelsenkirchen - Heinrich-König-Platz neugestaltet

Stärkung der Cityfunktionen für Einzelhandel, Freizeit und Begegnung: DIE INNENSTADT VON GELSENKIRCHEN

Der Stadtumbau in der Gelsenkirchener Innenstadt läuft seit 2005. Seitdem wurde eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten umgesetzt, die drei strategischen Zielen folgten:

Aufwertung der öffentlichen Räume durch die Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität von Straßen, Plätzen und Grünanlagen. Besonders zu benennen sind hier der Umbau des zentralen, stadtbildprägenden Heinrich-König-Platzes und der Ebertstraße. Mit der Neugestaltung des Heinrich-König-Platzes wurden die historische Mitte und ein großzügiger Stadtraum wiederhergestellt. Der Umbau der Ebertstraße hat eine fußgängerfreundliche und barrierefreie Verbindungssachse mit grünen Freiräumen zwischen den stadthistorisch und architektonisch wichtigsten Gebäuden der City, dem Hans-Sachs-Haus und dem Musiktheater im Revier, geschaffen.

Förderung der lokalen Ökonomie, Stärkung des Einzelhandels vor Ort und Unterstützung gewerblicher Initiativen. Wichtig für die Gelsenkirchener Stadterneuerung war und ist die Gründung von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) und damit verbunden die Einrichtung eines City-Managements, das sich um die Vernetzung des Handels und attraktive Veranstaltungsangebote kümmert.

Aufwertung des Immobilienbestandes durch die Be-zuschussung der Modernisierung von Wohngebäuden und Gebäuden mit Einzelhandelsflächen. Gefördert werden die Fassaden-, Dach- oder Hofgestaltung so-wie die Modernisierung von Geschäftsflächen.



Bielefeld – Kesselbrink vorher



Bielefeld – Kesselbrink nachher

Schaffung von Freiräumen und Aufenthaltsqualität in der Stadt: DIE NÖRDLICHE INNENSTADT VON BIELEFELD

Für den nördlichen Rand der Bielefelder Innenstadt wurde ein gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept „Nördlicher Innenstadtrand“ erarbeitet. Besonderer Wert wurde darauf gelegt, das Konzept gemeinsam mit der Bürgerschaft, einer breiten Fachexpertise und auch den Akteuren aus dem Stadtteil, der Politik, den städtischen Dezernaten und Fachämtern sowie mit den Trägern öffentlicher Belange zu erarbeiten. In diesem Beteiligungsprozess wurde ermittelt, welche Maßnahmen für eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung dieses Stadtraumes in einem mehrjährigen Handlungsprogramm notwendig sind und umgesetzt werden sollen.

Die größte Maßnahme bildete die Neugestaltung eines großen innerstädtischen (Park-) Platzes, des Kesselbrinks. Dieser Platz hat im Zuge des Stadtumbaus ein völlig neues Gesicht erhalten und ist zu einem innerstädtischen Ort mit hohen Aufenthalts- und Erholungsqualitäten umgestaltet worden. Die Umgestaltung

des Neumarktes und die Entwicklung eines „Grünen Bands“ waren weitere zentrale Projekte in Bielefeld. Das Ostmannurturmviertel wurde als zentraler Teilbereich des Stadtumbaugebietes stabilisiert und aufgewertet.

Ein Fassadenprogramm, das die private Hauseigentümerschaft unterstützt, und der Verfügungsfonds „Ostmannurturmviertel“ zur Förderung bürgerschaftlichen Engagements rundeten das Angebot für private Akteure ab.



Werdohl - Bahnhof vorher



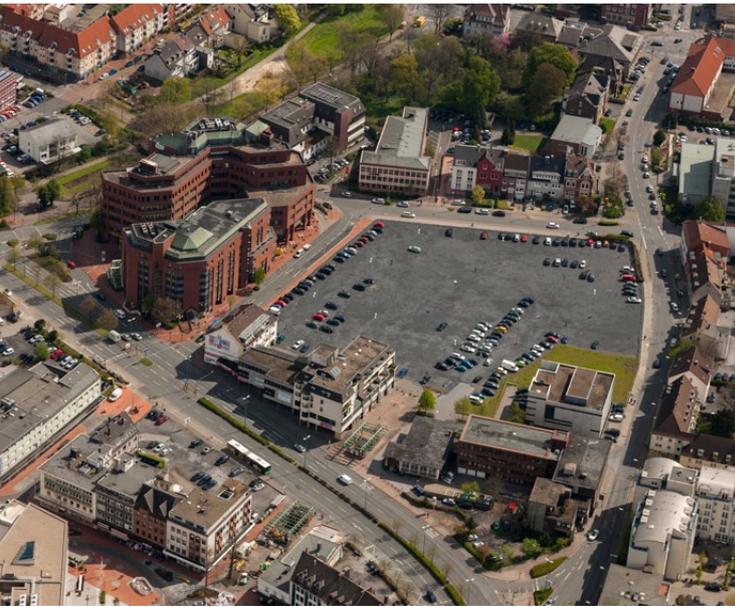
Werdohl - Bahnhof nachher

Umfassende Aufwertung eines kleinstädtischen Zentrums im ländlichen Raum: DAS BEISPIEL WERDOHL

Die im Sauerland gelegene Stadt Werdohl war durch erhebliche Bevölkerungsverluste gekennzeichnet, die in zunehmendem Maße auch zu Funktionsverlusten und Desinvestition in ihrer Innenstadt führten. Dem hat die Stadt seit dem Jahr 2010 mit einer umfassenden Stadtumbaumaßnahme sehr erfolgreich entgegengewirkt.

Eines der Ankerprojekte dieser Gesamtmaßnahme war die Reaktivierung des Werdohler Bahnhofsgebäudes – rechtzeitig zu dessen 100. Geburtstag. Das vom Verfall bedrohte Gebäude wurde umfassend und denkmalgerecht saniert und für unterschiedliche Nutzungen als zentraler Ort in der Stadt reaktiviert: Neben gastronomischen und Handelsangeboten sind hier heute die städtische Wohnungsgesellschaft, ein Kulturforum, eine Kunstwerkstatt und das Stadtmuseum untergebracht.

Flankiert wurde das Projekt durch umfassende Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere durch die Umgestaltung städtischer Plätze und eine verbesserte Einbindung der Lenne und ihrer Uferbereiche in den öffentlichen Raum. Durch ein sehr engagiert umgesetztes Fassaden- und Hofflächenprogramm konnte darüber hinaus eine Vielzahl von privaten Immobilien in der Werdohler Innenstadt aufgewertet werden.



Hamm - Museumsquartier vorher



Hamm - Museumsquartier nachher

Umgang mit aufgegebenen Einzelhandelsimmobilien: DIE ENTWICKLUNG VON INNENSTADT UND BAHNHOFSUMFELD IN HAMM

Im unmittelbaren Umfeld des Hammer Hauptbahnhofes wurde auf der Fläche eines ehemaligen Kaufhauses seit dem Jahr 2004 ein umfassendes Stadtumbauvorhaben realisiert. Das Schlüsselprojekt zur Entwicklung des Stadtumbaugebietes war der Neubau des Heinrich-von-Kleist-Forums, in dem die private SRH-Hochschule Hamm GmbH, die städtische Zentralbibliothek, die städtische Volkshochschule und ein privater Gastronomiebereich ansässig wurden. Dieser Neubau auf der Fläche des ehemaligen „Horten“-Kaufhauses wurde im Februar 2010 fertiggestellt.

Der vorgelagerte, neugestaltete „Platz der Deutschen Einheit“ bildete eine unmittelbare Verbindung zum Bahnhofportal; weitere bauliche Maßnahmen schlossen sich an. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Heinrich-von-Kleist-Forum – auf der Fläche der ehemaligen „Kaufhalle“ und des früheren „C&A“-Kaufhauses – wurde eine Mischung aus öffentlicher, halböffentlicher und privatwirtschaftlicher Nutzung realisiert. Nach umfangreicher Altlastensanierung des aufgegebenen Areal

der der alten Feuerwache und des Stadtbades errichtete ein privater Investor das „Museumsquartier“ und schuf dort Raum für urbanes Wohnen in unmittelbarer Bahnhofsnähe. Weitere Wohnprojekte sind in Vorbereitung.

Die Umgestaltung der Fußgängerzone in der Bahnhofstraße sowie der Rückbau der Neuen Bahnhofstraße waren ebenfalls Bestandteil dieser Gesamtmaßnahme.



Kamp-Lintfort – Weiße Riesen (EK3) vorher



Kamp-Lintfort – Weiße Riesen (EK3) nachher

Rückbau überdimensionierter Wohnbebauung und Aufwertung öffentlicher Räume: DAS BEISPIEL KAMP-LINTFORT

Neben dem drohenden Funktionsverlust der Innenstadt insgesamt war es vor allem die besondere Situation der sogenannten „Weißen Riesen“, drei bis zu 16-geschossigen Wohnhochhäusern inmitten der Innenstadt, die die Notwendigkeit eines Stadtbbaus in Kamp-Lintfort begründeten. Die Ursachen des Funktionsverlustes waren vielfältig und zeigten sich in der problematischen Nutzungsstruktur des innerstädtischen Versorgungszentrums, einem hohen Leerstand von Ladenlokalen sowie einem unzeitgemäß gestalteten Stadtraum ohne Aufenthaltsqualität. Die schlechte Bausubstanz der drei Wohnhochhäuser und der hohe Leerstand verdeutlichten das offensichtlich nicht mehr marktfähige Wohnungsangebot. Schon in den ersten Konzepten und Gutachten wurde – aufgrund seiner Lage im zentralen Geschäftsbereich von Kamp-Lintfort – die sehr gute Eignung des Standortes für ein Einkaufszentrum identifiziert. Mit der Unterstützung durch das Förderprogramm Stadtbau West konnten die drei Hochhäuser zurückgebaut werden, um den Neubau des Einkaufszentrums „EK3“ zu ermöglichen, das im Jahr 2012 eröffnet wurde.

Ziel weiterer Stadtbaumaßnahmen in Kamp-Lintfort war und ist es, den innerstädtischen Bereich langfristig in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern und zu stärken. Unter dem Motto „Facelifting für die Innenstadt“ konnten mit Hilfe der Förderung die wichtigsten Straßen und Plätze in der Innenstadt umgebaut und attraktiver gestaltet werden. Hierdurch ist ein urbaner Stadtraum entstanden, der Aufenthaltsqualität hat und wieder verstärkt private Investitionen in der Innenstadt initiiert. Wichtiger Baustein in allen Planungsprozessen war eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung.

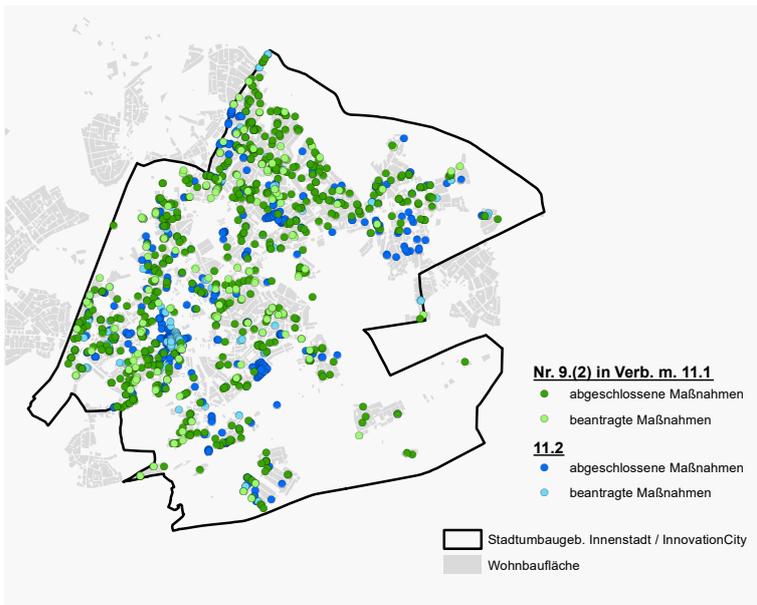
Aktuell erfolgt in unmittelbarer Nähe des Rathauses der Rückbau weiterer Wohnhochhäuser mit anschließender Neubebauung. Ziel der Planung ist es, ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen und insbesondere im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zu schaffen. Auch hier ist die Realisierung attraktiver Grün- und Freiflächen ein zentraler Planungsaspekt.

Umstrukturierung von Wohnsiedlungen

Die Anpassung von Wohnsiedlungen an zukunfts- und nachfragegerechte Wohnraumangebote ist im nordrhein-westfälischen Stadtumbau schon sehr weit vorangeschritten; dies belegen zahlreiche gute Beispiele von hoher Qualität. Erreicht wurden diese Erfolge häufig durch die in Nordrhein-Westfalen sehr erfolgreiche Vernetzung von Städtebauförderung und Wohnraumförderung, die es insbesondere ermöglicht hat, auch private Investitionen in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu mobilisieren.

Der Stadtumbau war insbesondere in den Fällen gefordert, in denen eine behutsame Weiterentwicklung bestehender baulicher Strukturen weder möglich noch sinnvoll erschien. Das Handlungsfeld „Wohnen“ und damit die Anpassung von Wohngebieten an die veränderte quantitative und qualitative Nachfrage werden weiterhin einen hohen Stellenwert im Stadtumbau behalten. Die sich verstärkende Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung in vielen Städten und einzelnen Regionen schafft in diesem Handlungsfeld allerdings neue Herausforderungen.

Der Gebietstypus „Wohnen“ macht mit 56 bewilligten Programmgebieten im Zeitraum zwischen 2005 und 2018 sowie mit rund 200 Mio. € bewilligter Fördersumme das zweitgrößte Handlungsfeld des Stadtbaus in NRW aus. Im Folgenden werden drei Stadtumbaumaßnahmen kurz vorgestellt, aus denen die Bandbreite der nordrhein-westfälischen Stadtumbaumaßnahmen in Wohngebieten ersichtlich wird.



Bottrop - private Modernisierungsmaßnahmen



Bottrop - Vivawest-Zukunftshaus

Innovative Technologien in einem Bestandsquartier IN BOTTROP

Ein besonderes Ziel verfolgte die Stadt Bottrop mit ihrem Vorhaben „InnovationCity“: Bis zum Jahr 2020 sollte ein großer Stadtbereich mit rund 70.000 Einwohnern zu einem Musterquartier für Energieeffizienz werden. Das konkrete Ziel besteht darin, den CO₂-Ausstoß im Modellbereich (d.h. im Zentrum und im Süden der Stadt) bis zum Ende des Jahrzehnts um 50 % zu verringern.

Dazu wurden innovative Technologien und umfassende Maßnahmen in fünf Handlungsfeldern (Wohnen, Arbeiten, Energie, Mobilität, Stadtleben) realisiert. Mit der Eröffnung des „ZIB“ - „Zentrum für Information und Beratung“ - hat die InnovationCity-Managementgesellschaft eine Anlaufstelle für die Bewohnerschaft im Stadtquartier geschaffen.

In einer Erstberatung für Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer werden die sanierungstechnischen Möglichkeiten und Zugänge zu einer Förderung von Maßnahmen aufgezeigt. Im Rahmen des städtischen Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramms

(Nr. 9.(2) in Verbindung mit Nr. 11.1 der Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW) erhalten die Ratsuchenden einen finanziellen Anreiz, eine Sanierung in Angriff zu nehmen. Kampagnen unterstützen die Programme so erfolgreich, dass bei bisher über 850 Immobilien eine oder mehrere Maßnahmen gefördert werden konnten.

Weiterhin wurden mehrere „Zukunftshäuser“ präsentiert, die nach ihrer bautechnischen Sanierung mehr Energie erzeugen, als sie verbrauchen. Die lokale Eigentümerschaft konnte sich bewerben, um gemeinsam mit Partnern aus der Industrie den Umbau durchzuführen. Die als „Zukunftshäuser“ umgebauten Bestandshäuser und Neubauten im öffentlich geförderten Wohnungsbau (z.B. am Westring) sind in Europa einzigartig.

Die Bilanzierung des Gesamtprojekts „InnovationCity Bottrop“ erfolgt im Jahr 2021.



Dorsten – Ladenzeile vor Rückbau



Dorsten – Ladenzeile nach Rückbau

Ersatzloser Abriss überdimensionierter und nicht mehr vermarktbarer Wohnungsbestände IN DORSTEN WULFEN-BARKENBERG

Anfang der 1960er-Jahre wurde Wulfen-Barkenbergr als „Neue Stadt Wulfen“ im Zuge der Nordwanderung des Bergbaus für ca. 60.000 Menschen am Reißbrett geplant. Unter dem Motto „Grün für alle“ sollte vorrangig Wohnraum für die Beschäftigten der geplanten Doppelschachtanlage Fürst Leopold/Wulfen geschaffen werden. Geplant waren 8.000 Beschäftigte, doch es arbeiteten nie mehr als 450 Menschen dort, weil nur eine einfache Schachtanlage errichtet wurde. Als in der Bauphase erkennbar wurde, dass die geplanten Dimensionen dieser „Neuen Stadt Wulfen“ niemals erreicht würden, waren wesentliche Teile der Infrastruktur bereits errichtet; fortan kämpfte man mit Unterauslastung, Funktionsverlusten und Leerstand. Umgeben von einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung, wurden die bis zu achtgeschossigen Gebäude zu einem Bereich mit zunehmenden sozialen und strukturellen Problemen.

Angesichts dieser Bestandssituation war die Startphase des Stadtumbaus im Jahr 2006 zunächst vom Rückbau vorhandener Wohn- und Infrastruktureinrichtungen

geprägt. Insgesamt wurden 300 Wohneinheiten vom Markt genommen sowie eine Schule und ein Kindergarten abgerissen.

Im Anschluss erfolgten eine Aufwertung des Wohnumfeldes sowie verbliebener Infrastruktureinrichtungen und eine Anpassung der überdimensionierten Verkehrsinfrastruktur. Alle Maßnahmen wurden bereits sehr früh durch ein Stadtteilbüro begleitet, das als Kontaktstelle für die Bürgerschaft, die Hauseigentümerschaft, Institutionen und das Gewerbe im Stadtumbaugebiet fungierte. Es verfolgte eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel einer Imageverbesserung in der Innen- und Außenwahrnehmung.



Arnsberg – ehemalige Combi-Immobilie vorher



Arnsberg – ehemalige Combi-Immobilie nachher

Umfassende Erneuerung der Wohnsiedlung „Moosfelde“ IN ARNSBERG

Einen Schwerpunkt des Stadtumbaus im sauerländischen Arnsberg bildet das Wohngebiet Moosfelde mit der Waldsiedlung Loquet. In diesem zentrumsnahen Wohnbereich mit rund 4.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2006) bestand ein hoher Handlungsdruck durch Leerstände von Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen sowie durch die zum Teil belastende soziokulturelle Situation.

Den räumlichen Schwerpunkt der Aufwertungsmaßnahmen in Moosfelde bildete das Quartierszentrum. Es spielt als Ort der Versorgung, der Begegnung zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und der Identifikation eine zentrale Rolle für die Entwicklung des Stadtteils. Durch Leerstände und gestalterische Defizite, insbesondere im Freiraum, war diese Funktion zwar stark gestört. Es bestanden aber starke positive Anknüpfungspunkte in Form einer aktiven Bürgerinitiative, gesprächsbereiter Wohnungsbaugesellschaften sowie weiterer bürgerschaftlicher Initiativen.

Bereits im Jahr 2005 wurde daher ein Prozess zur Wohnumfeldverbesserung initiiert. Die Bürgerinitiative „Bürger für Moosfelde“ nahm sich der Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Stadtteil besonders an. Die Leerstandsproblematik, der hohe Anteil sozial schwacher Bevölkerung sowie die fehlende Nahversorgung waren in der Folgezeit die zentralen Themen der Stadtteilarbeit. Wichtigste Ziele dieser Stadtumbaumaßnahme bestanden darin, zusammen mit den Wohnungsgesellschaften (als größeren Eigentümern von Wohnungsbeständen) die Leerstandsproblematik zu bewältigen, das Quartierszentrum vor einem weiteren Verfall zu bewahren und das Image des Quartiers zu verbessern.

Reaktivierung von Brachen

Auch im Bereich der Umnutzung und Reaktivierung von großflächigen Brachen war der nordrhein-westfälische Stadtumbau in der Vergangenheit sehr erfolgreich. Aufgrund ihrer Größe und Bedeutung im lokalen Kontext spielten diese Brachflächen vielfach eine strukturelle und entscheidende Rolle für die weitere Entwicklung der umliegenden Gesamtstädte. Ohne ein Strukturprogramm wie das des Stadtumbaus wären Projekte in diesem Umfang von den betroffenen Kommunen kaum zu bewältigen und erfolgreich umzusetzen gewesen.

Die Brachen in den insgesamt 30 Programmgebieten des Stadtumbaus haben sehr unterschiedliche Ursachen. Grob zusammengefasst kann man drei Typen unterscheiden:

- » Industriebrachen, nachdem die gewerbliche Nutzung im Rahmen des industriellen Wandels aufgegeben wurde.
- » Militärische Brachen nach Abzug der britischen Rheinarmee oder aufgrund von Umstrukturierungen bei der Bundeswehr.
- » Bahnflächen-Brachen aufgrund von Umstrukturierungsprozessen bei der Deutschen Bahn.

In der Zeit von 2005 bis 2018 wurden rund 170 Mio. € Fördermittel für die Reaktivierung von Brachflächen bewilligt. Die folgenden drei Beispiele repräsentieren Projekte aus Stadtumbau-Kommunen unterschiedlicher Größenklassen.



Gummersbach – Steinmüller-Gelände vorher



Gummersbach – Steinmüller-Gelände nachher

Ansiedlung von Handels-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen auf dem Steinmüller-Gelände IN GUMMERSBACH

Diese Stadtbaumaßnahme ist seit dem Jahr 1999 das Mammutprojekt der Gummersbacher Stadtentwicklung. Ziel war die Umwandlung des Steinmüller-Geländes, einer 18 Hektar großen Industriebrache, in ein modernes Quartier für Wirtschaft, Wissenschaft, Freizeit und Dienstleistungen. Gelingen konnte dies durch die große finanzielle Unterstützung seitens des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes, nicht zuletzt auch im Zuge der REGIONALE 2010.

Bereits im Jahre 2002 erwarb die Stadt das gesamte Areal, um es dann schrittweise zu entwickeln. So erfolgte unter anderem die Ansiedlung eines Campus der Technischen Hochschule Köln, die Umwandlung einer noch erhaltenen historischen Produktionshalle zu einem Veranstaltungszentrum und der Bau der „Schwalbe-Arena“ für den örtlichen Handballverein sowie als multifunktionaler Veranstaltungsort für über 4.000 Personen.

Schließlich konnte im Jahr 2015 der Startschuss für den Bau eines neuen Einkaufszentrums gegeben werden, mit dem das Gelände eine Anbindung an das Gummersbacher Stadtzentrum und die Fußgängerzone erhalten hat. Das Steinmüller-Gelände ist vom Sorgenkind zum Impulsgeber für das gesamte Zentrum und weitere Stadtteile Gummersbachs geworden.



Leverkusen – Neue Bahnstadt Opladen vorher



Leverkusen – Neue Bahnstadt Opladen nachher

Entwicklung eines gemischten neuen Stadtquartiers: NEUE BAHNSTADT OPLADEN

Die wohl meistbeachtete Bahnbrache in Nordrhein-Westfalen liegt in Leverkusen-Opladen. Dort entsteht auf der insgesamt rund 72 Hektar großen Fläche eines ehemaligen Bahnausbesserungswerks ein neues Stadtquartier mit dem Namen „Neue Bahnstadt Opladen“. Im Mittelpunkt der Projektentwicklung durch die nbso GmbH, einer hundertprozentigen Tochter der Stadt Leverkusen, stand die Freilegung, Aufbereitung und Erschließung ehemaliger Bahnflächen. Das Werk prägte 100 Jahre lang (von 1903 bis 2003) das wirtschaftliche und soziale Leben in Opladen.

Auf den zwei Teilflächen des ehemaligen Bahngeländes entsteht seit 2010 ein neues Stadtviertel mit vielfältigen Nutzungen: Wohngebäude, Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen für Bildung (Hochschule) und Arbeit sowie Grün- und Freizeitanlagen. Im Osten der Bahnstadt ist die Entwicklung bereits weit fortgeschritten. Erst durch die sehr aufwändige Verlegung eines Gütergleises konnte die etwa 12 Hektar große Westseite des Geländes aus ihrer Insellage befreit und im Jahr 2016 die Entwicklung dieser Seite der Bahnanlagen begonnen

werden. Durch den Bau mehrerer Brücken über die noch genutzten Gleisanlagen konnten beide Bereiche zusammengeführt werden.

Zur Stärkung des Zentrums von Opladen wird parallel ein Stadtteilentwicklungskonzept umgesetzt. Der neue Stadtteil wächst, begleitet durch eine intensive Bürgerbeteiligung, mit dem Zentrum zusammen.



Steinheim – Gelände der Möbelfabrik Strato vorher



Steinheim – Gelände der Möbelfabrik Strato nachher

Stadtumbau in der Kleinstadt: STEINHEIM

Die ostwestfälische Stadt Steinheim ist in besonderem Maße vom wirtschaftsstrukturellen Wandel betroffen. Nach einer über 100-jährigen Tradition als Produktionsstandort für Möbel sind sämtliche Betriebe in diesem Sektor geschlossen oder verlagert worden. Dies hat zahlreiche Industriebrachen hinterlassen und auch im Zentrum der Stadt zu Leerstand und Verfall geführt. In einer sehr umfassend angelegten und gleichermaßen erfolgreichen Stadtumbaustrategie hat die Stadt Steinheim daran gearbeitet, in dieser schwierigen Lage neue Perspektiven für diese Kleinstadt im ländlichen Raum zu schaffen.

So wurde etwa die leerstehende Möbelfabrik „Strato“ in breiter Kooperation zu einem barrierefreien Gesundheitszentrum mit rund 3.000 qm Nutzfläche auf drei Etagen umgebaut. Betreiber ist die Gesundheitszentrum Steinheim GmbH & Co. KG. Bei einer vollständigen Entkernung des Fabrikgebäudes konnten dessen Gestalt und Fassadengliederung erhalten werden. Auf dem ehemaligen Industrieareal im Zentrum der Stadt Steinheim entstanden zudem neue Wohnungen: Das neue

Wohnquartier „Helene Schweitzer“ des Johanneswerks bietet 48 Pflegeplätze in vier Wohngemeinschaften, 28 barrierefreie Wohnungen und ein Nachbarschaftszentrum.

Ergänzt um zahlreiche weitere erfolgreiche Brachflächenreaktivierungen und eine umfassende Strategie zur Neugestaltung und Revitalisierung der Innenstadt konnten so neue und nachhaltige Perspektiven für die Entwicklung der Gesamtstadt Steinheim geschaffen werden.

Zwischenfazit

Fünfzehn Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen zeigen, dass dieses Förderprogramm zahlreiche Kommunen in die Lage versetzt hat, strukturell bedeutsame Projekte erfolgreich in Angriff zu nehmen, mit denen sie den Problemlagen im Gefolge tiefgreifender demografischer und wirtschaftsstruktureller Wandlungsprozesse begegnen konnten.

Die breite thematische Ausrichtung des Programms und seine Flexibilität erlaubte es den Kommunen, auf der Basis integrierter Entwicklungskonzepte auf ihre lokale Situation zugeschnittene nachhaltige Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Ohne die durch das Stadtumbauprogramm geschaffenen Möglichkeiten wäre eine Vielzahl dieser umfassenden und zukunftsweisenden Maßnahmen und Projekte nicht umsetzbar gewesen. Dies gilt insbesondere für zahlreiche Haushaltssicherungskommunen, wo auf diesem Wege ein wichtiger und oftmals entscheidender Beitrag zur Steigerung der kommunalen Handlungsfähigkeit geleistet werden konnte.



Bochum Dahlhausen – Erneuerung der Wegeverbindung zum Eisenbahnmuseum



Herne - Spielplatz im Grünzug Hölkeskamping



Dortmund - Künstlerischer Hinweis auf das „bunte“ Union-Viertel



Leverkusen-Opladen – Ortsbesichtigung durch den Lenkungskreis



Hamm – Tagung zur Zukunft des Stadtumbaus in NRW

2. 15 Jahre Netzwerkarbeit der nordrhein-westfälischen Stadtumbaukommunen

Das Städtenetzwerk Stadtumbau NRW ist ein freiwilliger Zusammenschluss von Städten und Gemeinden des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus. Seine Mitglieder befassen sich in Form einer Arbeitsgemeinschaft mit den Herausforderungen, die sich durch den demografischen Wandel und Erfordernisse des Stadtumbaus für ihre Kommunen ergeben.

Die Netzwerkarbeit bedarf einer professionellen Unterstützung, die durch die Geschäftsstelle des Netzwerks geleistet wird. Diese wurde mit Beginn der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Nordrhein-Westfalen im Jahr 2005 etabliert. Sie berät und begleitet am Programm teilnehmende Städte und Gemeinden und vernetzt sie untereinander zur Förderung eines kontinuierlichen Wissenstransfers. Das nordrhein-westfälische Städtebauministerium (MHKBG NRW) hat zur Sicherstellung des – als eine zentrale Aufgabe des Programms definierten – Erfahrungsaustauschs und Wissenstransfers zwischen den Programmkommunen die Arbeit der Geschäftsstelle durch Fördermittel unterstützt.

Themen und Formen der Begleitung und Beratung haben sich im Laufe der Jahre gewandelt. In der ersten Phase der Netzwerktätigkeit standen Themen wie Projekt- und Strategieentwicklung im zur damaligen Zeit ungewohnten Arbeitsfeld „Stadtumbau“ sowie eine Zusammenarbeit mit den Bezirksregierungen bei der Förder- und Antragsberatung im Mittelpunkt.

Mittlerweile haben sich die inhaltlichen Schwerpunkte und Dienstleistungen der Geschäftsstelle eher auf den Erfahrungstransfer zwischen den kommunalen Akteuren und auf den Umgang mit aktuellen, zum Teil auch neuen Anforderungen an den Stadtumbau verlagert. Die (Antrags-)Beratung „neuer“ Kommunen im Förderprogramm ist weiterhin Bestandteil der Netzwerkarbeit.

Derzeit zählt das Netzwerk Stadtumbau NRW 23 Mitglieder. Eine Mitgliedschaft steht allen Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen offen, sodass eine Erweiterung möglich und gewünscht ist. Das wichtigste Ziel des Städtenetzwerks Stadtumbau NRW ist weiterhin die dauerhafte Verankerung eines nachhaltig funktionierenden Angebots für den kollegialen kommunalen Erfahrungsaustausch über Prozesse und Entwicklungen des Stadtumbaus sowie die Wissens- und Informationsvermittlung, fokussiert auf die Herausforderungen und Aufgaben des Stadtumbaus.

„Aus der Praxis für die Praxis“ geben die Städte und Gemeinden des Städtenetzwerks Stadtumbau NRW ihre Erfahrungen und ihr Fachwissen über vor Ort entwickelte und realisierte Lösungsansätze zu unterschiedlichsten Problemstellungen und Themengebieten zwischen den Mitgliedskommunen weiter und stellen sie im Netzwerk zur Diskussion. Die spezifischen Kenntnisse in Klein-, Mittel- und Großstädten werden im Sinne einer „kollegialen Beratung“ gebündelt und ausgetauscht.



Witten - Lenkungsreissitzung

Die Informationen eines NewsService werden von vielen, auch über den Kreis der Mitgliedskommunen hinausgehenden Interessierten regelmäßig abgerufen. Die mittlerweile neu konzipierte Internetplattform versteht sich dementsprechend als Informationsangebot für eine Zielgruppe, die weiter gefasst ist als der Kreis der Mitglieder. Diesen werden zudem in einem internen Mitgliederbereich vielfältige Informationen und Ressourcen zum Thema Stadtumbau bereitgestellt.

Darüber hinaus tauscht sich die Geschäftsstelle des Netzwerkes mit der Bundestransferstelle Stadtumbau regelmäßig über die Landesgrenzen hinweg aus und leitet damit auch Erfahrungen aus den anderen Bundesländern an die nordrhein-westfälischen Mitgliedskommunen weiter.

Die zentralen Ziele des Netzwerkes lassen sich wie folgt benennen:

- » Kollegialer kommunaler Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer;
- » Transfer von Innovation in das Netzwerk und aus dem Netzwerk heraus;
- » Stadtumbaunetzwerk als Netzwerk für „Verfahren und Instrumente“;
- » Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit;
- » Beratung der Mitgliedskommunen sowie Erstberatung von Kommunen im Antragsverfahren;
- » Stadtumbaunetzwerk als „wachsende“ und „lernende“ Arbeitsgemeinschaft;
- » Memorandum „Stadtumbau in NRW“ - Mitgestaltung der programmatischen Ausrichtung der Städtebauförderung für die Jahre ab 2020;

3. Erfolgsfaktoren und Alleinstellungsmerkmale des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus

Erfolgsfaktoren

Als Erfolgsfaktoren des bisherigen nordrhein-westfälischen Stadtumbaus sind insbesondere die folgenden Aspekte und Elemente der Programmumsetzung hervorzuheben:

- » Flexible Förderrichtlinien, die in klar definierten Grenzen dennoch „lokale Maßarbeit“ erlauben;
- » ein verlässliches und dem Umfang der Aufgaben und Herausforderungen angemessenes Förder-volumen;
- » ein integrativer Ansatz, der eine gute Basis zur Verknüpfung mit weiteren Förderprogrammen (z.B. Wohnraumförderung, ÖPNV-G, Kommunaler Straßenbau) darstellt;
- » eine enge und lösungsorientierte Kooperation zwischen den beteiligten administrativen Ebenen (Kommunen, Bezirksregierungen, Landesministerium);
- » eine über Jahre gewachsene und bewusst entwickelte gute Kooperationskultur – verwaltungs-intern und auch mit Externen;
- » der – auch von Seiten des Landes forcierte und geförderte – intensive Einsatz von Planungsinstrumenten wie städtebaulichen Wettbewerben, Konzeptvergaben, städtebaulichen Verträgen etc. und die dadurch erreichten Qualitäten und Standards;
- » die enge und sehr zielführende konzeptionelle Vernetzung mit den Instrumenten der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung;
- » zeitgemäße und je nach Planungsaufgabe und Zielgruppe in hohem Maße ausdifferenzierte Beteiligungsverfahren zur Förderung einer intensiven Beteiligung vor Ort und eines Aufbaus nachhaltiger lokaler Kooperationsstrukturen;
- » die Qualität von interkommunalem Austausch und interkommunaler Kooperation durch vom Land kontinuierlich geförderte Netzwerke in der gebietsbezogenen Stadterneuerung;

- » ein hohes Maß an vor Ort, in den Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen, gewachsener Kompetenz und strategischer und projektbezogener Erfahrung.

Alleinstellungsmerkmale

Umgang mit großflächigen Transformationsprozessen

Die bereits erläuterten Projekte zur Umnutzung und Reaktivierung von großflächigen Brachen bilden ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal des Stadtumbaus. Hier wurden sehr tiefgreifende, umfassende und langfristige orientierte Projekte entwickelt und erfolgreich umgesetzt, die von großer Bedeutung für die Entwicklungschancen ganzer Städte waren. Bedingt durch solche Großprojekte ist es auch in Zeiten, als in Stadtumbaugebieten noch Schrumpfungsprozesse vorherrschten, bereits zu zahlreichen Projekten einer zukunftsorientierten Bauland- und Siedlungsentwicklung gekommen. Diese Projekte können

nun für viele Kommunen in Nordrhein-Westfalen, die sich nach längerer Unterbrechung erstmals wieder dieser Aufgabe des Planens und Organisierens von städtebaulich hochwertigem und zugleich sozialverträglichem Wachstum widmen, als zukunftsweisende und vorbildhafte „Projekte guter Praxis“ dienen.

Renaissance von Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaften

Gerade die oben angesprochenen großflächigen Brachflächenreaktivierungen haben in einer ersten Phase dazu geführt, dass die betroffenen Stadtumbaukommunen neue Strukturen entwickeln mussten, um derart umfassende Prozesse organisieren und steuern zu können. In dieser Zeit wurden verschiedene neue Gesellschaften gegründet, die für solche Prozesse die Umsetzungsverantwortung übernommen haben (beispielsweise in Leverkusen und Gummersbach).

Aber auch im Handlungsfeld der Bekämpfung von Problemimmobilien haben verschiedene Kommunen den Weg gewählt, ihre Handlungsfähigkeit durch die Gründung und/oder Nutzung von Stadtentwicklungs- oder



Bochum Laer – Technologiequartier MARK 51°7 im Bau

Stadterneuerungsgesellschaften zu erhöhen (beispielsweise Gelsenkirchen, Herne und Hagen).

Die Stadt Hamm hat diesen Weg der Gründung einer neuen Gesellschaft genutzt, um sich mehr Handlungsfähigkeit für die Erneuerung ihrer Innenstadt zu verschaffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Hinblick auf die aktuell zu beobachtende Renaissance von Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsgesellschaften in den Stadtumbaukommunen des Landes Nordrhein-Westfalen eine Vielzahl von erfolgreichen Modellen und erprobten Verfahren zur Verfügung steht, deren Erfahrungen nun von anderen Kommunen genutzt werden können.

Umgang mit Problemimmobilien

Der Umgang mit sogenannten „Problemimmobilien“ war eines der wichtigsten und schwierigsten Themen in der nordrhein-westfälischen Stadterneuerung und wird es auch zukünftig bleiben. In den ersten Jahren der Umsetzung entsprechender Projekte bestand das Ziel vielfach darin, solche Gebäude als Hindernis für die Entwicklung von Quartieren, Stadtteilen und ganzen Städten zu beseitigen, um dadurch neue Entwicklungsimpulse und private Investitionsbereitschaft zu fördern. Als Nachnutzung der betroffenen Flächen war vielfach eine Eingrünung und Nutzung als städtischer Freiraum vorgesehen.

Mit dem in der jüngsten Vergangenheit wieder stark gestiegenen Bedarf nach - bezahlbarem - Wohnraum hat sich diese Aufgabe relativiert: Jetzt geht es in den meisten Fällen darum, in solchen Problemimmobilien wieder attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in manchen Fällen - wie zum Beispiel in Dortmund - auch unter Einbindung von Maßnahmen der Beschäftigungsförderung und Qualifizierung.

In anderen Fällen (etwa Gelsenkirchen) werden solche Gebäude aufgekauft und anschließend nicht nur saniert und aufgewertet, sondern zugleich auch mit neuen Funktionen versehen, die zu einer nachhaltigen und ausgewogenen Quartiersentwicklung beitragen (u.a. studentisches Wohnen, lokale Ökonomie, kulturelle Angebote).



Duisburg - „Weißer Riese“

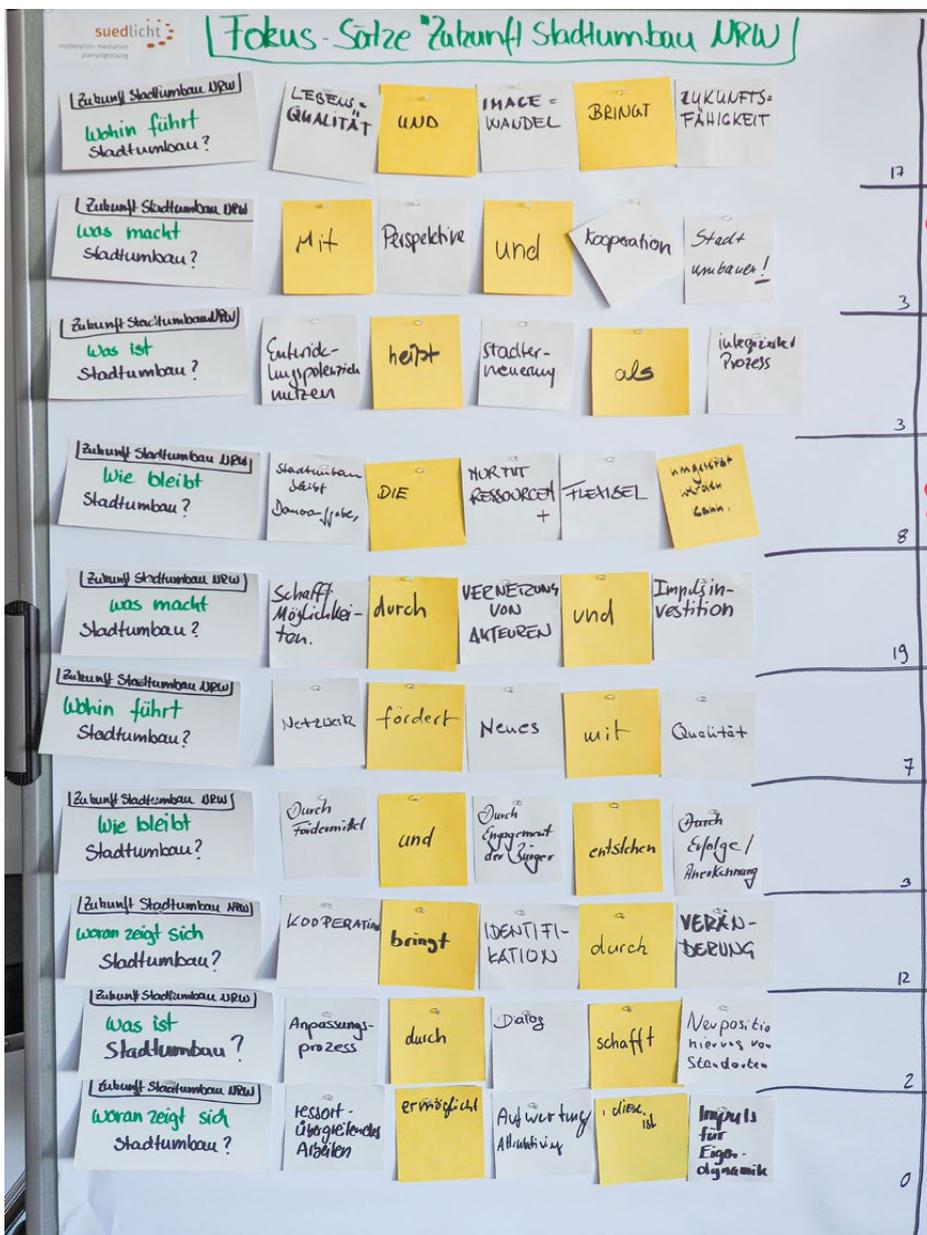
Ebenso wichtig sind die Stadtumbaukommunen, die mit der Beseitigung von Problemimmobilien und der dann realisierten Nachnutzung wichtige Entwicklungsimpulse für ihre Innenstadtentwicklung gesetzt haben (beispielsweise Kamp-Lintfort und Hamm).

Im Hinblick auf dieses wichtige Zukunftsthema der gebietsbezogenen Stadterneuerung verfügen die nordrhein-westfälischen Stadtumbaukommunen damit über eine Fülle von Erfahrungen, erfolgreichen Projekten und Beispielen „Guter Praxis“.

Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Das Gleiche gilt für die parallel zu beobachtende „Renaissance“ der Anwendung des Sanierungsrechts und der Instrumente des besonderen Städtebaurechts. Auch in dieser Hinsicht waren es in den vergangenen Jahren vor allem die Stadtumbauprojekte in Nordrhein-Westfalen, die eine Vorreiterrolle eingenommen haben. Dies bedeutete in der Praxis, den Umgang mit diesem häufig in Vergessenheit geratenen Instrumentarium wieder zu lernen und zugleich auch dessen Anwendung zu wagen.

Hier besteht nach wie vor ein großer Bedarf, sich auf zunächst aufwändig und rechtlich komplex erscheinende Prozesse und Verfahren einzulassen und sich über die dabei gemachten Erfahrungen mit anderen Kommunen auszutauschen. Doch auch im Hinblick auf dieses Thema bestehen im nordrhein-westfälischen StadtumbauNetzwerk bereits heute umfassende Erfahrungen und erfolgreich bewältigte Projekte (beispielsweise in Gelsenkirchen, Duisburg und Bielefeld), die als Beispiele für zukünftige Maßnahmen Hilfestellung und Anregung geben können.



Hamm - Tagung zur Zukunft des Stadtumbaus in NRW, Fokussätze

4. Ausblick und Empfehlungen

Zukunftsthemen des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus

Die zentralen Gebietstypen des Stadtumbaus der vergangenen 15 Jahre in Nordrhein-Westfalen werden auch die der nächsten 15 Jahre sein: die Entwicklung von Zentren, die Revitalisierung von (auch kleinteiligen) Brachflächen sowie die Anpassung von Quartieren und Wohnsiedlungen an veränderte Marktverhältnisse. Es wird weiterhin darum gehen, die bestehenden städtebaulichen Strukturen an sich verändernde demografische und wirtschaftliche Entwicklungen anzupassen.

Folgende Themen werden in Zukunft eine stärkere Bedeutung erlangen:

- » Klima
- » Mobilität
- » Digitalisierung
- » Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung.

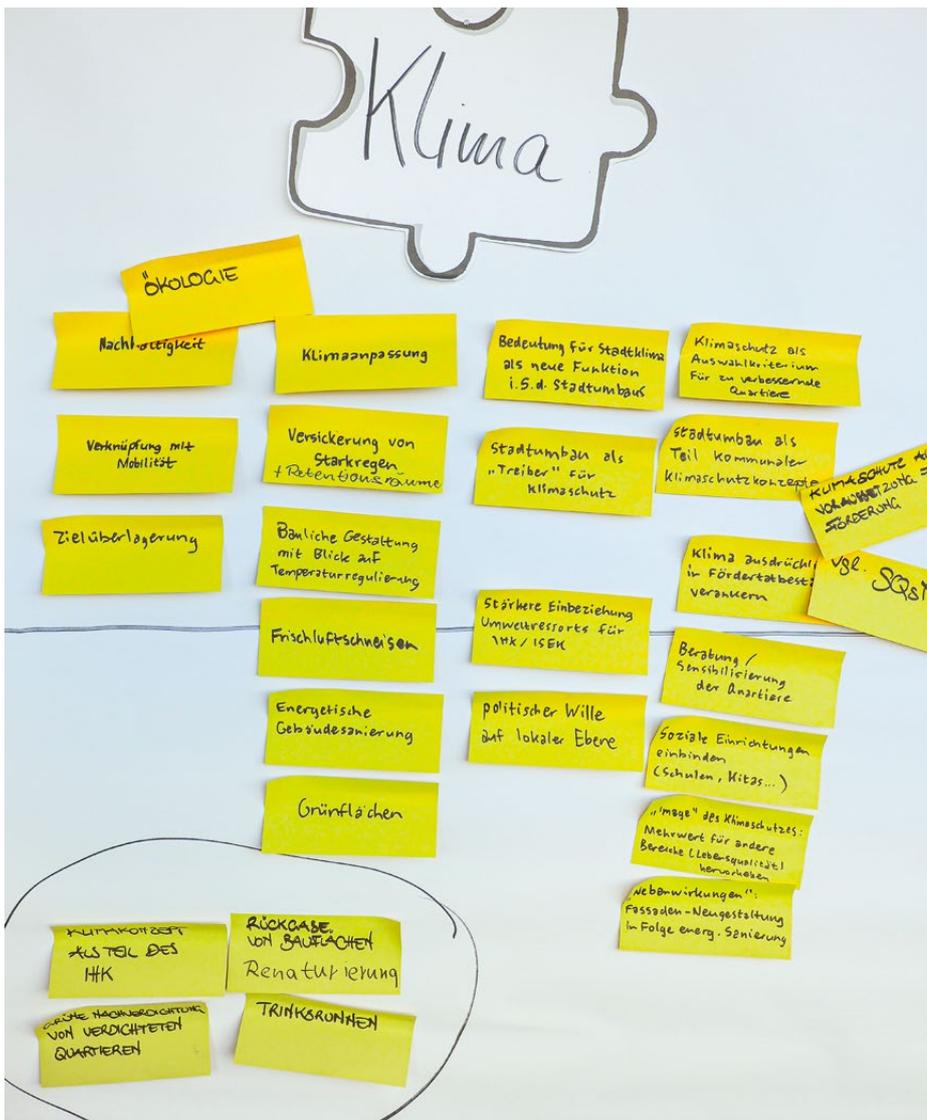
Insbesondere Klimaschutz, Klimaanpassung und Digitalisierung sind Querschnittsthemen, die sich durch alle Bereiche der Stadtentwicklung und -erneuerung ziehen. Im Hinblick auf diese Zukunftsthemen des Stadtumbaus besteht vielfach noch Diskussionsbedarf bezüglich der Frage, wie sie konkret in die Stadtumbaupraxis einzubinden und in konkrete Maßnahmen vor Ort umzusetzen sind.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung wurden im Stadtumbau von Anbeginn an thematisiert. Seit der Novelle des BauGB im Jahre 2011 liegen erhebliche städtebauliche Funktionsverluste auch dann vor, „wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.“ (§171a (2) BauGB). Anders formuliert: Klimaschutz und Klimaanpassung können Anlässe für Stadtumbaumaßnahmen sein. Und die städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die im Rahmen des Stadtumbaus erarbeitet werden, bieten einen hervorragenden Rahmen für die Einbindung kommunaler Klimaschutzkonzepte.

Durch die „Fridays for Future“-Bewegung ist das Thema Klimawandel wesentlich prominenter in das gesellschaftliche Bewusstsein gerückt. Die Dringlichkeit des Handelns auf allen Ebenen – von der Bundesebene bis zum einzelnen Konsumenten – führt mittlerweile dazu, dass immer mehr Kommunen Beschlüsse zu Klimazielen verabschieden oder den Klimanotstand ausrufen. Die Extrem-Wetterereignisse, insbesondere Starkregenereignisse und lange Hitze- und Trockenperioden im Sommer, sind für alle Menschen spürbar, verursachen Gesundheitsgefahren, hohe Kosten, etwa durch die Beseitigung von Überschwemmungs- oder Sturmschäden, sowie Ernteausfälle in der Landwirtschaft.

Diese Ereignisse werden in Zukunft voraussichtlich häufiger und intensiver auftreten. Deshalb ist es sinnvoll, langlebige Infrastrukturen und bauliche Strukturen so zu gestalten, dass sie auch im Hinblick auf die



Hamm - Tagung zur Zukunft des Stadtumbaus in NRW, Themensammlung „Klima“

Bewältigung absehbarer neuer klimatischer Herausforderungen geeignet sind. So können Städte und Gemeinden auch in 50 oder 100 Jahren ihrer Bewohnerschaft unter veränderten Bedingungen eine hohe Lebensqualität und funktionierende Strukturen bieten. Werden die Anforderungen von Klimaschutz und -anpassung heute in kommunale Planungen integriert, können zukünftige Risiken und Kosten reduziert werden.

Es gibt mittlerweile viele gute Beispiele, Leitfäden und Erkenntnisse zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im kommunalen Stadtumbau, die in verschiedenen Forschungs- und Modellvorhaben erarbeitet wurden. Im kommunalen Planungsalltag außerhalb solcher Projekte spielen diese Themen häufig noch eine untergeordnete Rolle, weil andere Themen, wie aktuell vor allem der

Wohnraummangel, im Vordergrund stehen, beziehungsweise Kapazitäten oder Wissen fehlen. Entscheidend ist es daher, das vorhandene Wissen in die allgemeine Planungspraxis zu integrieren.

Mobilität

Eng verknüpft mit dem Thema Klimaschutz ist das Thema Mobilität. Die Verkehrswende, die darauf abzielt, den Modal Split insbesondere in den Agglomerationsräumen sehr stark zugunsten des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des ÖPNV zu verschieben, bietet ein großes Potenzial, den Treibstoffverbrauch und damit unmittelbar die CO₂-Emissionen in unseren Städten zu reduzieren.



Hamm - Tagung zur Zukunft des Stadtumbaus in NRW, Themensammlung „Digitalisierung“

Im Kontext des Stadtumbaus können Rahmenbedingungen für diese Verkehrswende geschaffen werden, indem öffentliche Straßen und Plätze umgebaut, Verkehrsflächen für den Fußgänger- und Radverkehr ausgebaut und für den motorisierten Verkehr zurückgebaut, ganze Siedlungsbereiche mit Vorrang für den Umweltverbund konzipiert und schließlich Einrichtungen für das „Umsteigen“ hergestellt werden. Sharing-Strukturen nicht nur für Pkw, sondern auch für andere Verkehrsmittel reduzieren den Bedarf an Stellflächen in der Stadt. Sichere und wetterfeste Abstellanlagen für Fahrräder und Verknüpfungspunkte mit dem ÖPNV erleichtern die Nutzung des Umweltverbundes.

Digitalisierung

Digitalisierung hat viele unterschiedliche Aspekte und Ausprägungen. Sie reicht von den Veränderungen der Arbeitswelten (Telearbeit, mobile Arbeitsplätze, Flexibilisierung von Arbeitszeiten und -orten) über den Umgang mit Waren und Dienstleistungen (Online-Handel, Computermedizin etc.) bis hin zu der ubiquitären und ständigen Verfügbarkeit von Informationen, Daten und Kontakten (Stichwort 24/7). Die konkrete Bedeutung für die Stadtentwicklung und die Stadterneuerung zu benennen ist jedoch für den lokalen Stadtumbau und den dortigen Planungsalltag häufig noch schwierig. Die in diesem Zusammenhang relevante Themenpalette reicht vom strategisch-konzeptionellen Umgang mit leerstehenden Ladenlokalen in Zentren (bedingt durch

die Zunahme des Onlinehandels) und der Abstimmung bei Umbaumaßnahmen mit dem Tiefbau zu Kabelverlegungen, WLAN-Angeboten (Transmittern/ Routern) in Straßenlaternen bis hin zu Smart-Home, Smart-Mobility und dem ebenso umfassenden Begriff der Smart-Cities.

Schon jetzt sind schwerwiegende Auswirkungen auf den inhabergeführten Einzelhandel in den Stadt- und Stadtteilzentren, aber auch auf das Kaufverhalten eines jeden Einzelnen erkennbar. Diese Auswirkungen werden auch in ihrer stadträumlichen Dimension wahrgenommen; sie zeigen sich aktuell zum Beispiel im Umbau und in der Verkürzung von Fußgängerzonen, beim Umbau von Ladenlokalen zu Wohnungen, durch den verstärkten Einzug von Bildungs- und Freizeitinfrastruktur sowie Gastronomie in die Zentren bis hin zur „Festivalisierung“ der Innenstädte.

Änderungen sind ebenfalls an den Rändern der Städte und in den Wohnquartieren zu erwarten. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere das immer weitere Anwachsen von Lieferdiensten – von Paketdiensten über Lieferangebote von Lebensmitteln und Getränken bis hin zu Dienstleistungen aller Art. Welche konkreten Auswirkungen die verstärkte Nutzung von Homeoffice und die Entstehung neuer Arbeitsformen (z.B. Co-Working-Spaces in Wohngebieten) haben werden, ist noch nicht absehbar. Ebenso wenig, ob mit der ständigen Verfügbarkeit von Informationen eingeübte Muster der Daten- und Wissensbeschaffung (Stadtteilbibliothek, kommerzielle Beratungsdienstleistungen etc.) aus den Städten und Vororten verschwinden.

In Bezug auf das Verhältnis zwischen Städten und ihrem Umland sind viele Fragen offen:

- » Können das Umland und der ländliche Raum durch die Breitband-Entwicklung an Lagegunst gewinnen?
- » Kann durch den Online-Handel sowie weitere Online-Angebote (wie z.B. Telemedizin und Online-Banking) die geringere Verfügbarkeit von Waren und Dienstleistungen auf dem Land kompensiert werden?
- » Wird sich der Strukturwandel insbesondere von gewerblich-industriell geprägten ländlichen Räumen durch die weitere Digitalisierung beschleunigen oder gar verlangsamen?

All diese Themen werden auch räumliche Auswirkungen haben und werden damit zu Themen des Stadtumbaus – auch im ländlichen Raum.

Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung

Die aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen von IT.NRW für das Jahr 2040 zeigen ein sehr divergierendes Bild. Es gibt, besonders im Agglomerationsraum an der Rheinschiene, weiterhin wachsende Großstädte und Kreise. Darüber hinaus können Wuppertal und Solingen im Bergischen Städtedreieck, im Ruhrgebiet die Städte Essen und Dortmund, in Ostwestfalen Bielefeld und die Kreise Gütersloh und Paderborn und schließlich die Universitätsstadt Münster mit steigenden Bevölkerungszahlen rechnen. Andere Regionen, vor allem in Ostwestfalen, dem Sauerland und Siegerland, sind nach wie vor von Schrumpfungsprozessen geprägt.

Ein weiteres zunehmend auftretendes Phänomen ist die Gleichzeitigkeit von Wachsen und Schrumpfen innerhalb von Städten und Regionen. Stark nachgefragten Quartieren stehen mitunter direkt benachbarte Quartiere gegenüber, die Bevölkerung verlieren. Ähnlich verhält es sich innerhalb einiger Kreise mit Kommunen. Zahlreiche ländliche Kommunen in peripher gelegenen Landesteilen müssen sich auch zukünftig mit weiter rückläufigen Bevölkerungszahlen auseinandersetzen.

Der aktuelle durchschnittlich verzeichnete Anstieg der Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen wurde vor



Bochum-Laer - Wettbewerbsentwurf

allem durch hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden in den Jahren 2015 und 2016 sowie durch gestiegene Geburtenzahlen ausgelöst. Deutlich ist aber schon jetzt, dass diese Entwicklung nur eine zeitliche Verschiebung des zuvor berechneten Bevölkerungsrückganges bedeutet, mit dem aktuell ab dem Jahr 2032 gerechnet wird. Gleichzeitig steigt der Bevölkerungsanteil der alten und hochbetagten Menschen, insbesondere in eher ländlich geprägten Gebieten, stetig an.

Somit beschreibt „weniger, älter, bunter“ auch weiterhin die demografische Entwicklung in Nordrhein-Westfalen – allerdings in räumlich sehr differenzierter Ausprägung. Und es bedeutet auch, dass in vielen Kommunen aktuell für ein nur vorübergehendes Wachstum geplant und gebaut wird. Diese Situation spricht eindeutig dafür, auf interkommunaler und regionaler Ebene abgestimmte Entwicklungskonzepte für die Verteilung von Siedlungs- und Freiflächen sowie von öffentlichen und sozialen Infrastruktureinrichtungen zu erarbeiten und umzusetzen.

Auch in den langfristig wachsenden Agglomerationsräumen muss über die Verteilung von Wachstum und insbesondere auch über einen Wohnungsneubau nachgedacht werden, der sich an Verflechtungsräumen orientiert – über kommunale Grenzen hinweg. Stadtumbaumaßnahmen wurden bislang vorrangig in Bestandsgebieten umgesetzt. Nun wird es zu einer neuen Aufgabe des Stadtumbaus, Wachstum auch in Neubaugebieten nachhaltig zu gestalten und dabei, wie bisher, hohe städtebauliche Qualitäten zu gewährleisten.

Der Stadtumbau und damit die Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen durch die Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen bleibt folglich auch weiterhin eine zentrale Aufgabe für die nordrhein-westfälischen Kommunen.



Gelsenkirchen - Leerstand

Zukunftsaufgaben des nordrhein-westfälischen Stadtumbaunetzwerks

Das Netzwerk Stadtumbau NRW hat sich in der Diskussion um das Memorandum auf den Weg gemacht, sich für die neuen Aufgaben und Herausforderungen aufzustellen und diesen – in kollegialem Austausch und Handeln – gemeinsam zu begegnen. Die Aufgabenstellungen in den einzelnen Quartieren werden zunehmend komplexer, sodass dem Wissenstransfer zwischen den Akteuren des lokalen Stadtumbaus eine weiter zunehmende Bedeutung zukommen wird. Nachstehend sollen drei Zukunftsaufgaben erläutert werden:

- » Neue thematische Schwerpunkte
- » Neuaufstellung der Förderprogrammatisierung
- » Netzwerk für Verfahren und Instrumente

Neue thematische Schwerpunkte

In der aktuellen Situation sehen sich die Stadtentwicklung und damit auch der Stadtumbau mit verschiedenen neuen Herausforderungen konfrontiert. Diese wurden im vorangegangenen Kapitel dargestellt und führen für die Kommunen zu neuen Fragestellungen:

- » Wie gehen Kommunen mit vorübergehendem Wachstum um? Bauen wir heute die Leerstände von morgen?
- » Wie lösen Städte das Spannungsfeld „Flächenbedarf/Flächennachfrage versus Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“?
- » Wie erfolgt die Umsetzung der in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 verpflichtend vorgeschriebenen Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, die in künftige integrierte Entwicklungskonzepte aufgenommen werden müssen?
- » Was bedeutet Digitalisierung in einer konkreten städtebaulichen Maßnahme?

- » Wie sieht ein Quartier aus, das nachhaltige Mobilität ermöglicht?

Für all diese Fragestellungen gibt es bereits Forschungsprojekte, Beispiele guter Praxis, Arbeitsgruppen etc., vielfach sind daran auch Kommunen des nordrhein-westfälischen Stadtumbaunetzwerkes beteiligt. Hier gilt es, Lösungsansätze und Innovationen aus den beteiligten lokalen Projekten zu diskutieren und für die Kommunen im Netzwerk übertragbar zu machen.



Remscheid – Künstlerviertel Honsberg „Ins Blaue Art Gallery“

Neuaufstellung der Förderprogrammatisierung

Die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern für die Städtebauförderung 2020 hat eine Umstellung der bisherigen Förderprogrammatisierung eingeführt, die durch das Land NRW in die Realisierung der Landesförderung übertragen wurde. Die laufenden Projekte aus dem Stadtumbauprogramm wurden in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt. Bei der Ausformulierung des Landesprogramms muss sich das nordrhein-westfälische Stadtumbaunetzwerk mit

seinem reichhaltigen Erfahrungshintergrund in die Diskussion einbringen und Hinweise an das Ministerium weiterreichen, die sich aus der Arbeit der Netzwerkkommunen ergeben. Durch eine gute, gebündelte Rückkopplung von aktuellen lokalen Entwicklungen und Anforderungen der Kommunen an das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung NRW (MHKBG NRW) kann sich das Netzwerk kontinuierlich aktiv einbringen.



Netzwerk für Verfahren und Instrumente

Ein besonderer Schwerpunkt, der schon in der Vergangenheit das nordrhein-westfälische Stadtumbaunetzwerk von anderen Netzwerken unterschieden hat, ist das Themenfeld „Verfahren und Instrumente“. In den letzten zurückliegenden Jahren rückt – bedingt durch immer komplexere Problemstellungen in den Quartieren – die Anwendung von „aus dem Blick geratenen“ Instrumenten des BauGB verstärkt in den Fokus. In einigen Quartieren sind die Herausforderungen im Hinblick auf Substanz-

und Funktionsmängel (Leerstand in Erdgeschosszonen, Problemimmobilien) sowie die Auswirkungen, die sich durch eine handlungsunwillige/-unähige Eigentümerschaft ergeben, deutlich sichtbar und wirken sich auf die Entwicklungschancen der Quartiere negativ aus. Eine Lösung im Wege der bisher in der aktuellen Stadterneuerungspraxis eher kooperativ angelegten Herangehensweise ist in vielen Fällen nicht mehr ausreichend und nicht zielführend.

Es zeigt sich immer deutlicher, dass für einen erfolgreichen Stadtumbau neben dem kooperativen Gedanken in Zukunft die Anwendung des Städtebaurechts insgesamt relevanter wird. Das bedeutet in der Praxis, dass Ziele des Stadtumbaus auch mit Instrumenten wie Bauleitplanung, Vorkaufsrecht etc. zu verfolgen sind. Darüber hinaus stehen den Kommunen mit dem Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechts Handlungsinstrumente zur Verfügung, die stärker in den Fokus zu nehmen sind. Dies betrifft das Sanierungsrecht, aber auch die verschiedenen gesetzlich verankerten städtebaulichen Gebote.

Es ist bereits jetzt deutlich erkennbar, dass in vielen Mitgliedskommunen die Anwendung von Instrumenten des Städtebaurechts – wie etwa Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Vorkaufsrechte oder städtebauliche Gebote – diskutiert wird und sich Beispiele für die Anwendung solcher Instrumente mehren. Das MHKBG NRW begleitet und forciert diese Entwicklung durch die Erstellung von Handlungsleitfäden, die Durchführung von Beratungen und Fachtagungen, Schulungen der Bezirksregierungen und ein aktives Werben für die Anwendung dieses Instrumentariums.

Es gilt, die Anwendungskompetenz in den Kommunen in dieser Hinsicht zu erhöhen. Der intensive, offene Austausch innerhalb des Netzwerks kann hierbei sehr zielführend sein, um Fachwissen in den Kommunen wiederaufzubauen, gemeinsam zu lernen, Erfahrungen zu diskutieren und dadurch die Handlungsfähigkeit der Kommunen in der Anwendung solcher Instrumente zu verbessern.

Daher bildet die Säule „Verfahren und Instrumente“ eine wichtige Zukunftsaufgabe für das Netzwerk.

Empfehlungen für kommunales Handeln - Erkenntnisse aus 15 Jahren Netzwerkarbeit

Qualitätssicherung konsequent fortsetzen und ausbauen

Erfolgreicher Stadtumbau ist besonders dadurch gekennzeichnet, dass er im Rahmen der Begleitung und Steuerung von gebietsbezogenen Transformationsprozessen nicht nur nachhaltige, sondern zugleich auch städtebaulich hochwertige Lösungen und Perspektiven schafft.



Werdohl - Jury-Sitzung zum Brüninghaus-Platz

Die nordrhein-westfälische Städtebauförderung hat in den Projekten des Stadtumbaus einen wichtigen Beitrag zur Sicherung hochwertiger Qualitäten geleistet, insbesondere durch ihr kontinuierliches Drängen, städtebauliche Planungen mit Hilfe von Wettbewerbsverfahren zu realisieren.

Über die Förderung wettbewerblicher Lösungen hinaus haben viele Programmkommunen im Stadtumbau einen weiteren wichtigen Beitrag zur Qualitätssicherung durch die Entwicklung und den Abschluss von – teilweise sehr komplexen – städtebaulichen Verträgen geleistet.

Gerade im Hinblick auf die wachsenden Defizite bei der Versorgung der Bevölkerung mit – vor allem preisgünstigem – Wohnraum leistet das Instrument der Konzept-

vergabe, das die Stadtumbaukommunen in zunehmendem Maße anwenden, einen weiteren wichtigen und unverzichtbaren Beitrag. Mit solchen Vergaben wird es möglich, einen höheren Einfluss auf die qualitative Verwertung von Grundstücken und auf die Grundstückspreise zu nehmen.

Der aktuell hohe Investitionsdruck und die wachsende Verfügbarkeit von Kapital, das Investitions- und Renditemöglichkeiten in den nordrhein-westfälischen Städten sucht, stärken die Rolle der Kommunen in Verhandlungen mit Investoren und beim Einsatz von Städtebaufördermitteln.

Daher sollten Elemente wie städtebauliche Verträge und Konzeptvergaben zukünftig in noch stärkerem Maße eingesetzt und zur Qualitätssicherung im Rahmen von gebietsbezogenen Stadtumbaumaßnahmen genutzt werden. Dabei wird es wichtig bleiben, zu diesen Themen den Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen und kommunalen Akteuren aktiv fortzusetzen.

Kooperation effizient organisieren

Die Umsetzung integrierter gebietsbezogener Strategien und komplexer Stadtumbaumaßnahmen war von Beginn an durch hohe Anforderungen an lokale Kooperation und strategische lokale Allianzen gekennzeichnet.

Hohe Anforderungen haben dabei insbesondere die notwendige Kooperation und Vernetzung kommunalen Handelns mit Verwaltungsexternen gestellt. Dies bezieht sich sowohl auf lokale Geschäftsleute, Wohnungswirtschaft und weitere auf dem Markt Agierende als auch auf die Einbindung von Trägern aus dem eher sozialen, kulturellen und dem Bildungsbereich. Jede zusätzliche Erweiterung der Aufgabe „Integrierte Stadtteil- und Quartierserneuerung“ hat zu neuen Anforderungen in diesem Handlungsfeld geführt.

Gerade bei den aktuell immer bedeutender werdenden Themenfeldern wie „Klimaschutz und -anpassung“ und „Mobilität“ zeigt sich, dass damit ein immer wichtiger und aufwändiger werdender Bedarf an verwaltungsinterner Abstimmung und Kooperation einhergeht. Eine immer größere Anzahl von kommunalen Fachressorts muss sowohl in die Planung und Budgetierung von Gesamtmaßnahmen des Stadtumbaus als auch in deren Umsetzung eingebunden werden.



Werdohl – Kinder- und Jugendbeteiligung zum Brüningshaus-Platz

Für die Programmkommunen in ihrer überwiegend sehr angespannten Personalsituation ergeben sich daraus immer größere Herausforderungen, um mit dem verfügbaren Personal diese wachsenden Abstimmungs- und Koordinationsaufgaben zu bewältigen.

Zur Sicherung von Handlungsfähigkeit wird es für die Kommunen in diesem Zusammenhang entscheidend sein, effiziente Modelle einer Kooperation und strategischer Allianzen von unterschiedlichen Fachressorts zu entwickeln. Auch für diese Aufgabe werden zukünftig eine qualifizierte Beratung der Kommunen und eine aktive Teilnahme an interkommunalen Austausch- und Lernprozessen entscheidend sein.

Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit zeitgemäß gestalten

Im Rahmen des nordrhein-westfälischen Stadtumbaus wurden in den letzten zurückliegenden Jahren hohe Standards und kreative Methoden im Hinblick auf Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit entwickelt und realisiert. Die Begleitung durch das zuständige Landesministerium (MHKBG NRW) hat wesentlich dazu beigetragen, dass die Stadtumbaukommunen diesem Element der Gesamtmaßnahmen einen zunehmend wichtigen Stellenwert eingeräumt und dafür auch die entsprechenden Budgets eingeplant haben.

Auf der Ebene engagierter Stadtumbaukommunen wurden diese Handlungsspielräume dann durch innovative und engagierte Verfahren von Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit konkretisiert und in die Praxis umgesetzt. Wichtig dabei war und ist es, Methoden und Orte der Beteiligung nicht nur auf die spezifischen Anforderungen jeder einzelnen Stadtumbaumaßnahme, sondern innerhalb der Gesamtmaßnahmen auch auf die

konkrete Situation einzelner Zielgruppen auszurichten. Gerade im Bereich der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurden in den Stadtumbaukommunen wichtige Fortschritte erzielt.

Ein Thema mit wachsender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Ausrichtung von Methoden und Medien der Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit an sich wandelnde Kommunikations- und Informationsgewohnheiten. Die Erfahrungen zahlreicher Stadtumbaukommunen in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass eine Nutzung der sozialen Medien (Facebook, Twitter, Instagram etc.) nur in seltenen Fällen sinnvoll und zielführend ist. Dies liegt insbesondere daran, dass eine erfolgreiche Nutzung dieser sozialen Medien eine nahezu tagesaktuelle Information und Reaktion erfordert. Dies ist von der Mehrzahl der Stadtumbaukommunen insbesondere bei einer angespannten Personalsituation bislang als nicht leistbar eingeschätzt worden.

Zugleich hat sich aber auch gezeigt, dass die Nutzung des Mediums „Internet“ für Beteiligungsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit große Potenziale bietet. Immer mehr Städte richten zu diesem Zweck interaktive Internetangebote ein, die es der Bürgerschaft erlauben, sich zu jeder beliebigen Zeit und an jedem beliebigen Ort an Planungen und Entscheidungsfindungen und der Entwicklung von innovativen Lösungen zu beteiligen. Solche Ansätze einer internetgestützten Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit sollten zukünftig im kommunalen Stadtumbau weiter gestärkt und auch methodisch weiterentwickelt werden.

Problemimmobilien konsequent und gut organisiert bekämpfen

Der Umgang mit dem Phänomen „Problemimmobilien“ und mit hierbei in vielen Fällen kriminellen Vermietungspraktiken ist in den letzten zurückliegenden Jahren zu einem wichtigen und schwierigen Thema des Stadtumbaus geworden.

Insbesondere durch das entsprechende Modellvorhaben des nordrhein-westfälischen Städtebauministeriums (MHKBG NRW) konnten bei der Bewältigung dieser Aufgabe wichtige Erkenntnisse gewonnen und eine Verbesserung der Handlungsfähigkeit kommunaler Akteure erreicht werden.

Dieses Thema wird in Zukunft einen wichtigen Stellenwert behalten und in vielen Fällen eine große Herausforderung für Maßnahmen der gebietsbezogenen Stadterneuerung darstellen. Daher sind in den Städten und Gemeinden alle Anstrengungen beizubehalten und nach Möglichkeit zu verstärken, strukturiert und zielgerichtet gegen solche Entwicklungen vorzugehen.



Hamm - Heinrich-von-Kleist-Forum

Dies bedeutet auch, schlagkräftige Verwaltungseinheiten – etwa Task Forces – zu diesem Thema aufzubauen.

Gleichermaßen wichtig ist eine Fortsetzung aller Bemühungen und Aktivitäten, die auf eine Weiterentwicklung des rechtlichen Instrumentariums hinwirken, um kommunale und insgesamt öffentliche Handlungsfähigkeit zu erhöhen. Dabei sind die Stadtumbaukommunen

allerdings auf eine Unterstützung auf Landes- und Bundesebene angewiesen.

Zugleich sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass das Phänomen der „Problemimmobilien“ in unterschiedlichen räumlichen Zusammenhängen stark abweichende Ursachen und Ausprägungen aufweist



und damit jeweils andere Handlungsansätze erfordert. Während das Problem der kriminellen Bewirtschaftung von Immobilien sich eher in den Ballungsräumen (z.B. im Ruhrgebiet) konzentriert, hat die Entstehung solcher Probleme in den kleinen – vielfach noch schrumpfenden – Kommunen sowie im ländlichen Raum in der Regel andere Ursachen und Erscheinungsformen. Es muss sichergestellt werden, dass auch die spezifische Prob-

ematik kleinerer und ländlicher Kommunen im Hinblick auf die Bekämpfung von Problemimmobilien im Fokus bleibt und dass auch sie durch Förderung, Beratung und kommunalen Erfahrungsaustausch in ihrem Handeln gestärkt werden.

Zentren und Nebenzentren neu denken

Die tiefgreifenden Wandlungsprozesse im Handel und im Konsumentenverhalten haben viele Stadtumbaukommunen in der Vergangenheit vor große Herausforderungen gestellt. Dies betrifft in besonderem Maße Städte und Gemeinden, die von der Schließung großflächiger Handelsstrukturen betroffen waren, die vielfach als zentrale Frequenzbringer für Zentren und Nebenzentren fungiert hatten.

Die Erfahrungen der Stadtumbaukommunen in diesem Handlungsfeld haben gezeigt, dass eine Reaktivierung solch großer Immobilien durch den Frequenzbringer „Einzelhandel“ nur in Einzelfällen und auf Basis intelligenter Handelskonzepte möglich ist.

Die konkreten Erfahrungen belegen, dass Zentren und Nebenzentren und ihre Rolle im städtischen Gefüge vielfach neu gedacht werden müssen. Große und wichtige Frequenzbringer werden zukünftig vermehrt nicht mehr aus dem Bereich des Handels stammen, sondern eher aus Marktsegmenten wie Kultur, Bildung und Freizeit.

Die Herausforderung, Zentren und Nebenzentren in diesem Sinne neu zu denken und zu entwickeln, wird eine wichtige Zukunftsaufgabe des lokalen Stadtbaus bleiben. In noch stärkerem Maße als in der Vergangenheit müssen dabei auch Lösungen für kleinteilige Leerstände von Ladenlokalen entwickelt werden. Sie bilden in immer mehr Städten eine wachsende Bedrohung für den Erhalt und die Schaffung von attraktiven Zentren und Nebenzentren.

In verstärktem Maße müssen daher Projekte und Lösungen einer Umnutzung von nicht mehr benötigten – auch kleinteiligen – Ladenlokalen zu zukunftsfähigen und die Zentren stärkenden Funktionen entwickelt und umgesetzt werden. Für die erfolgreiche Bewältigung dieser Aufgabe ist ein hohes Innovationspotenzial erforderlich, das in den Kommunen einen ergebnisoffenen Diskurs und Mut zu Innovation und neuen Wegen erfordert.

Brachflächen und Gewerbe zukunftsfähig und nachhaltig entwickeln

Gerade im Handlungsfeld der Reaktivierung von großflächigen Brachen – Industriebrachen, Bahnanlagen, militärische Anlagen etc. – war der nordrhein-westfälische Stadtumbau in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich. Viele der dabei bearbeiteten Brachflächen waren so großflächig und so zentral gelegen, dass ihrer Reaktivierung eine entscheidende Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der jeweiligen Gesamtstädte zukam.

Es wird auch zukünftig noch solche Fälle von großflächigen und strukturbedeutsamen Brachflächen geben, deren Reaktivierung hohe Ansprüche an die Qualität und Weitsicht kommunalen Handelns und an eine ausreichende Verfügbarkeit von Fördermitteln stellen wird.

In immer stärkerem Maße wird es aber beim Stadtumbau der Zukunft auch um die Reaktivierung und strategische Neunutzung von kleinteiligen Brachen gehen. Gerade angesichts des nun wieder deutlich steigenden Drucks auf städtische Flächen sowie im Hinblick auf neue Konzepte von durchmischten städtischen Nutzungen spielen Konzepte einer „Urbanen Produktion“ und einer Durchmischung von Funktionen auf Ebene des einzelnen Stadtteils und Quartiers eine wachsende Rolle.

Angesichts des steigenden Handlungsdrucks in diesem Arbeitsfeld müssen Kommunen neue tragfähige Konzepte entwickeln und diese gut organisiert und strukturiert umsetzen. Dabei werden sie auch weiterhin für deren Umsetzung flexible Förderbestimmungen benötigen.

Zu den zukünftigen Problembereichen in diesem Handlungsfeld zählen sicherlich auch die vielen überalterten Gewerbegebiete in unseren Städten. Sie sind in den meisten Fällen in ihrer jetzigen Gestalt und Struktur weder geeignet, um ökonomische Aktivitäten und Arbeitsplätze der Zukunft aufzunehmen, noch entsprechen sie den Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel. Zugleich sind diese Flächen aber zu wichtig und vielfach zu zentral gelegen, um sie zu vernachlässigen und nicht für zukunftsfähige Nutzungen und Funktionen im Stadtraum zu reaktivieren. Gerade für diese Aufgabe, die bislang nur in Ausnahmefällen Gegenstand von Stadtumbaumaßnahmen war, besteht großer Handlungsdruck. Hier wird es um die Entwicklung und Umsetzung innovativer Modelle und Strategien in den betroffenen Kommunen gehen. Und sicherlich bedarf es auch einer verstärkten und neu organisierten Kooperation zwischen gebietsbezogener Stadterneuerung und lokaler Wirtschaftsförderung.



Gummersbach – Steinmüller-Gelände H32



Leverkusen - Neue Bahnstadt Opladen

