

Die Planung der Schrumpfung

Themenseminar der Konrad Adenauer Stiftung

5./6. November 2014

Dipl.-Ing Janine Feldmann

Impression aus Detroit



- **Herausforderungen in Gelsenkirchen**
- Stadt(teil-)erneuerung in Gelsenkirchen
- Strategie: Abriss und Aufwertung - Masterplan Bochumer Straße
- Rahmenbedingungen
- Resümee

Einwohnerzahlen:

1959: 391.000
2002: 278.000
2011: 257.000

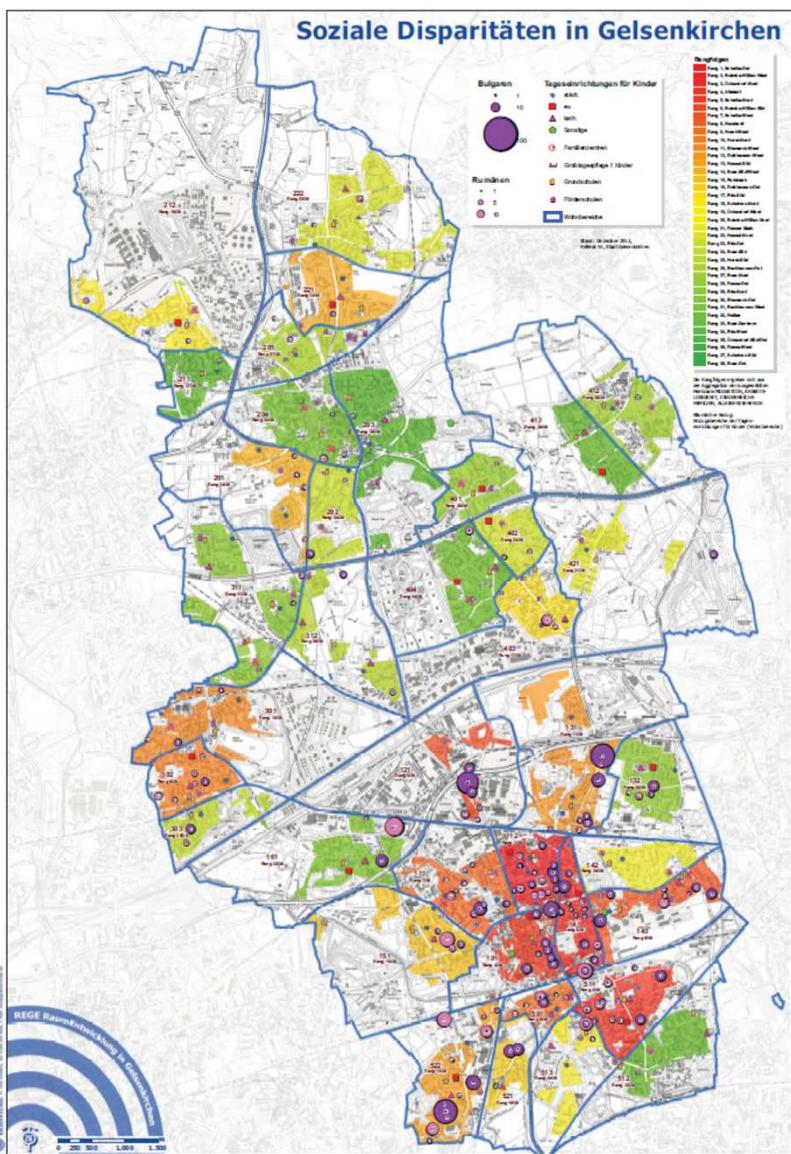
2030: 225.000 (Prognose Stadt Gelsenkirchen)

- Saldo zu den (nördlichen) Nachbarstädten negativ
- Sowohl natürliche, als auch Wanderungsverluste.

Haushaltszahlen

2001: 136.000
2012: 127.000
2030: 120.000

- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich weiter verkleinern. (2010: 2.0 - 2014: 1.9)
- Durchschnittliche Alterung nimmt weiter zu.



- ### Rangfolgen
- Rang 1, Schalke-Ost
 - Rang 2, Bulmke-Hüllen-West
 - Rang 3, Ückendorf-Nord
 - Rang 4, Aitstadt
 - Rang 5, Schalke-Nord
 - Rang 6, Bulmke-Hüllen-Süd
 - Rang 7, Schalke-West
 - Rang 8, Neustadt
 - Rang 9, Horst-West
 - Rang 10, Horst-Nord
 - Rang 11, Bismarck-West
 - Rang 12, Rotthausen-West
 - Rang 13, Hassel-Süd
 - Rang 14, Buer-SüdWest
 - Rang 15, Feldmark
 - Rang 16, Rotthausen-Ost
 - Rang 17, Erle-Süd
 - Rang 18, Scholven-Nord
 - Rang 19, Ückendorf-West
 - Rang 20, Bulmke-Hüllen-Nord
 - Rang 21, Resse Mark
 - Rang 22, Hassel-Nord
 - Rang 23, Erle-Ost
 - Rang 24, Buer-Süd
 - Rang 25, Horst-Süd
 - Rang 26, Beckhausen-Ost
 - Rang 27, Buer-Nord
 - Rang 28, Resse-Ost
 - Rang 29, Erle-Nord
 - Rang 30, Bismarck-Ost
 - Rang 31, Beckhausen-West
 - Rang 32, Heßler
 - Rang 33, Buer-Zentrum
 - Rang 34, Erle-West
 - Rang 35, Ückendorf-Süd/Ost
 - Rang 36, Resse-West
 - Rang 37, Scholven-Süd
 - Rang 38, Buer-Ost

Die Rangfolgen ergeben sich aus der Aggregation der ausgewählten Merkmale

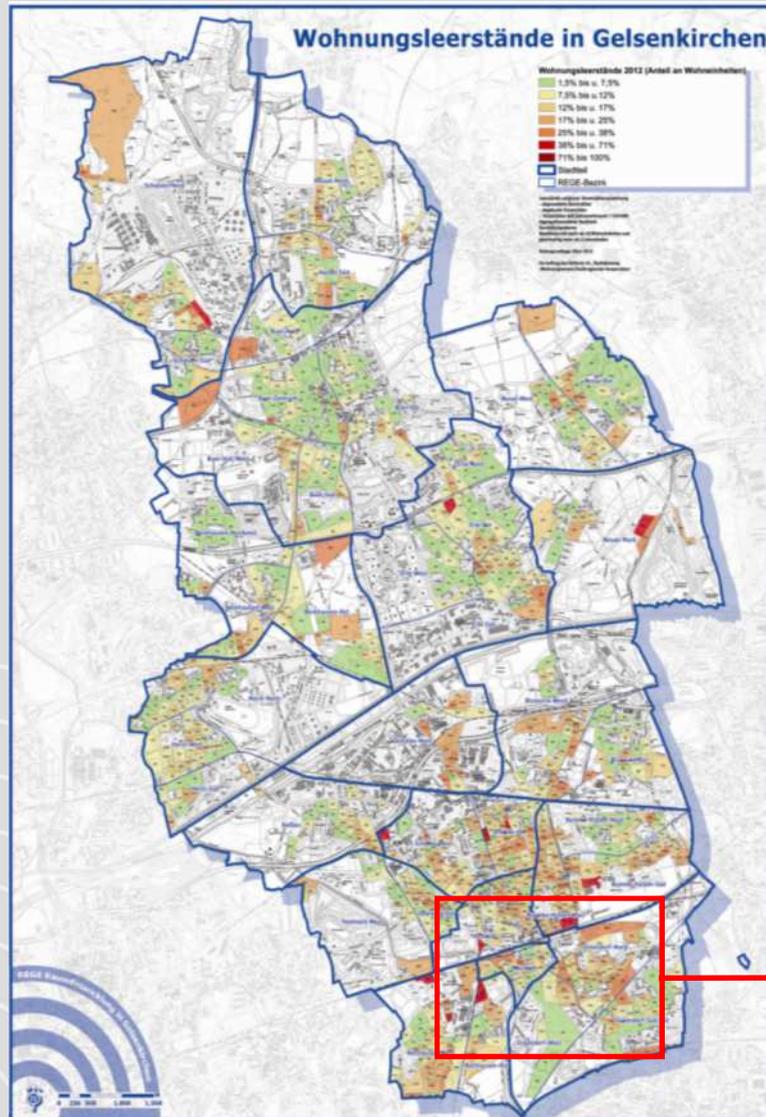
- MIGRATION
- ARBEITSLOSIGKEIT
- KINDERREICHE FAMILIEN
- ALLEINERZIEHENDE

Stagnation und Schrumpfung nebeneinander

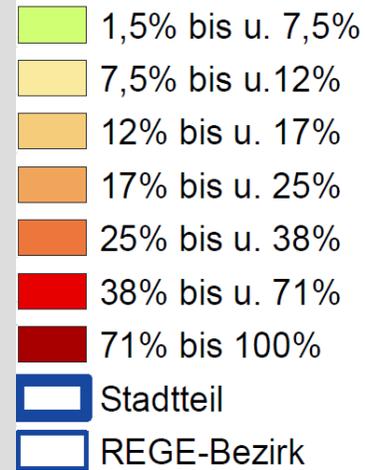
- Starke Schrumpfung südlich des Kanals
- Bis 2030: „Aufholen“ des Norden:
- Kleinräumige, wohnungs-
marktbedingte Wanderungen
verstärken die Trends.

Identifizierung von Fokusgebieten

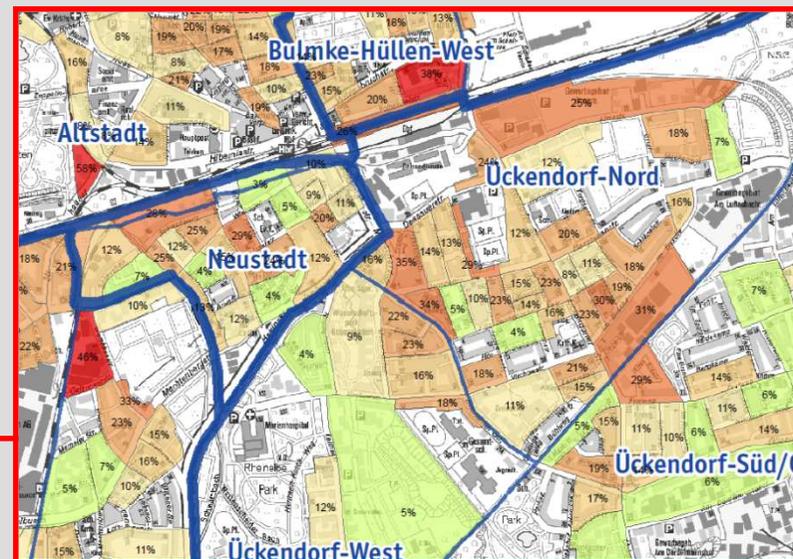
Alterung und Schrumpfungsprozesse :	Sozio-ökonomische Herausforderungen und signifikante Probleme im Wohnungsmarkt:
Feldmark Heßler Buer Beckhausen Erle Resse Resser Mark	Altstadt Schalke-Nord und Schalke Horst Bulmke-Hüllen Neustadt Ückendorf Rotthausen Bismarck, Scholven, Hassel



Wohnungsleerstände 2012 (Anteil an Wohneinheiten)



Gesamtstädtisch: 11%
rd. 15.000 WE (Stand 2012)



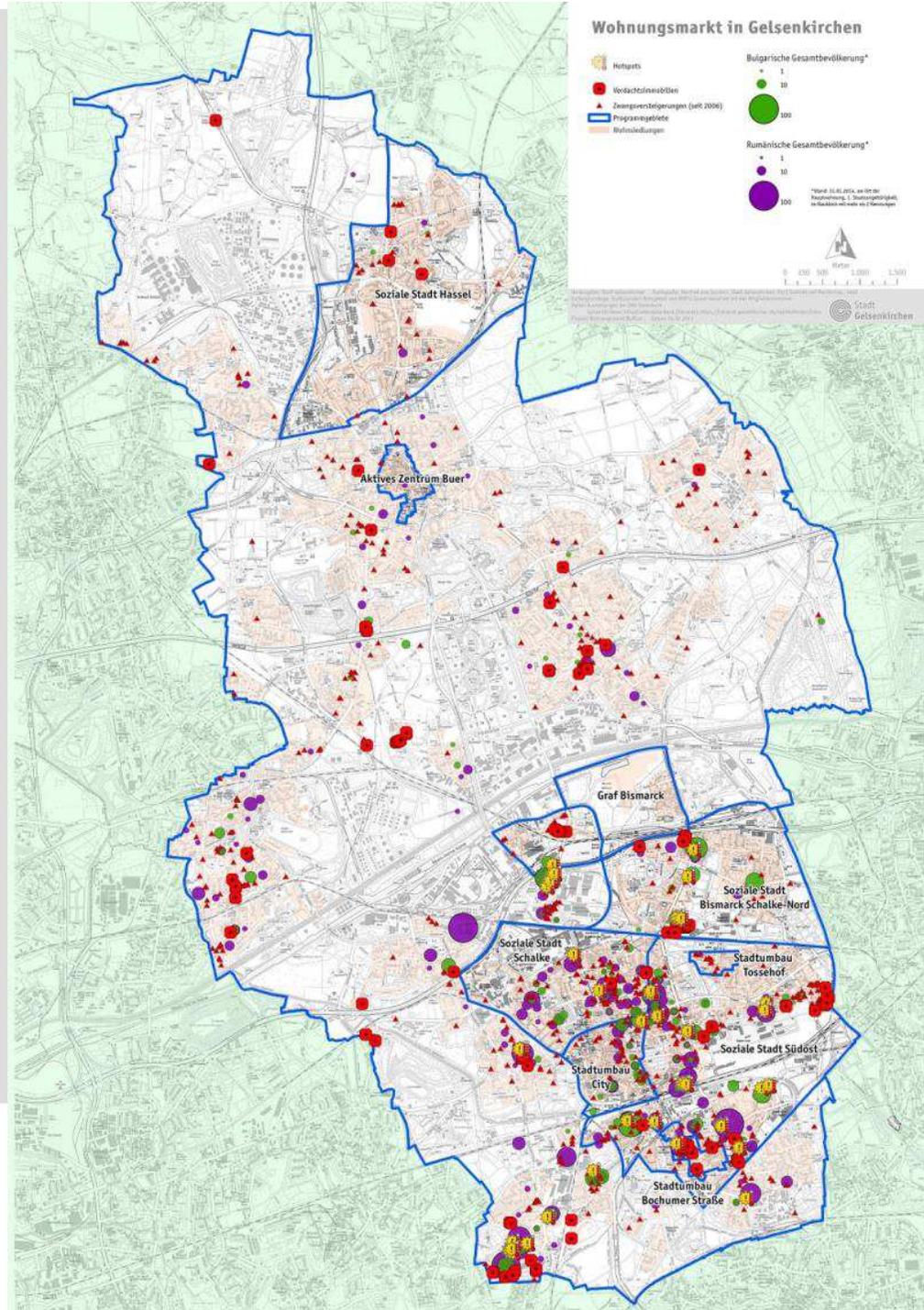
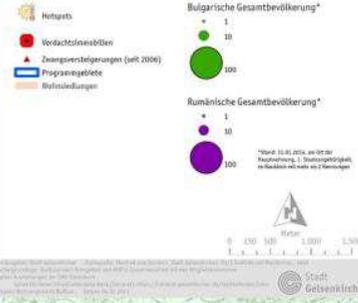
Leerstände (Zensus 2011):

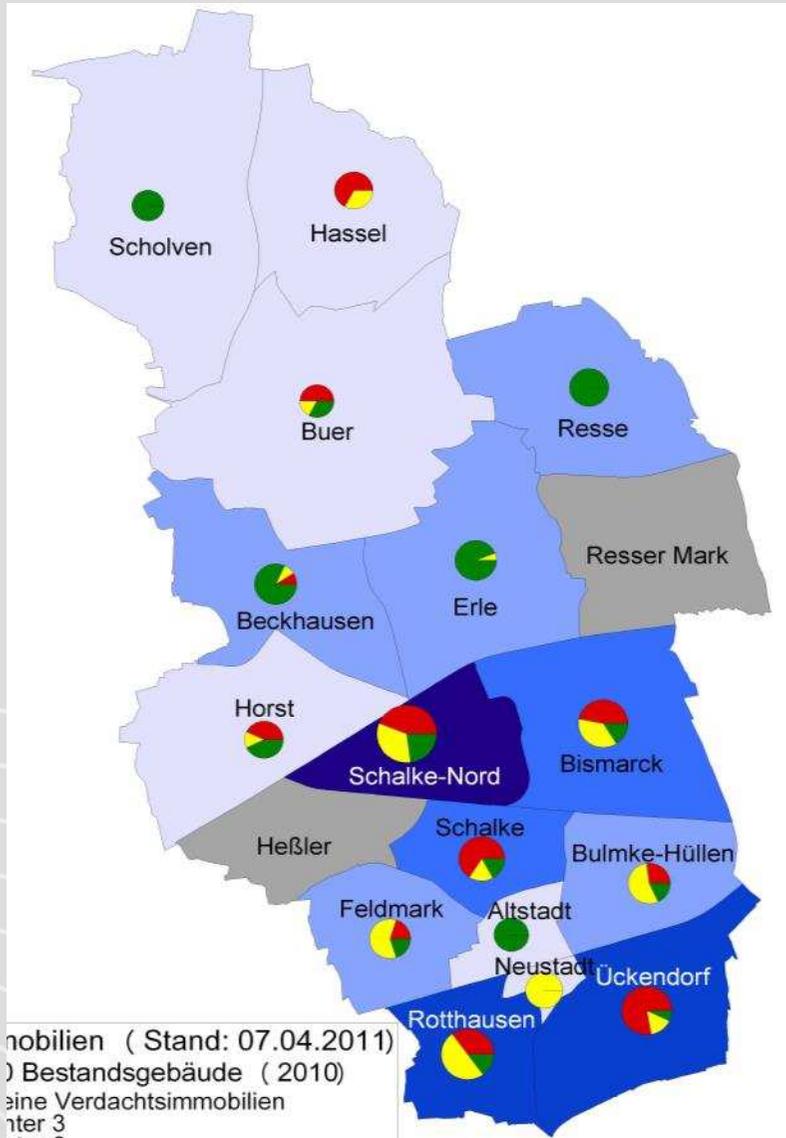
	Wohneinheiten insgesamt	Anzahl Leerstand	Anteil Leerstand
Gelsenkirchen	139.807	9.272	6,63 %
Bochum, krfr. Stadt	199.638	7.428	3,72 %
Oberhausen	110.789	4.543	4,10 %
Duisburg	260.343	14.044	5,39 %
Nordrhein-Westfalen	4.957.614	325.284	3,7 %

- „Gesund“ sind 3% Leerstand für Fluktuation
- Höchste Leerstände laut Stromzählererhebung 2009 in Schalke-Nord und Altstadt: 14% - 16%*

*(Daten sind nicht vergleichbar mit dem Zensus, da andere Methodik; hier mehr Wohnungen erfasst als im Zensus)

Wohnungsmarkt in Gelsenkirchen





Verdachtsimmobilien (Stand: 07.04.2011)
 pro 1.000 Bestandsgebäude (2010)



Handlungsbedarf Verdachtsimmobilien



Wohnungsmarktanalyse InWis 2012:

- **Geringe Neubautätigkeit: Zunahme** (+ 1 % von 2002 - 2009)
- Neubau an Wohneinheiten im Schnitt (2008 – 2010):
 - Ein/ Zweifamilienhäuser: 99 WE p.a.
 - MFH: 110 WE p.a.
- **Trend zum Eigenheim** ungebrochen
- Markt ist bestimmt durch „**Alte Gebäude**“ (80 % vor 1969 erbaut)
- **Geschosswohnungsbau** (84% der WE, Vergleich Ruhr: 30%)
- 80% der Immobilien sind im Besitz privater **Einzeleigentümer**

Mietniveau sehr niedrig: Durchschnittlich 4,90€/ qm (Essen: 5,70€)

Neubau: 6,50- 7,00 €/ qm (Essen 8,35€),

sehr gute Lagen (Schloss Horst): 7,80

→ **Mietwohnungsneubau kaum rentabel.**

Allgemeine Handlungsempfehlungen der Wohnungsmarktstudie :

.... für den Neubau:

- **Konzentration auf integrierte Teillagen** (Zukunftsfähigkeit und Rentabilität)
- Zielgruppenorientierter Neubau in **guten Lagen**
- Neue Einfamilienhäuser weiterhin gefragt (Marktnische: Miet-Einfamilienhäuser)
- Altengerechtes Wohnen
- **Abwägen**, an welchen Standorten eine hochwertige **Gestaltung** sinnvoll ist,

.... für den Bestand:

- Der zielgruppenorientierte **Umbau** („Gute Qualitäten in interessanten Lagen)
- **Energetische Maßnahmen mit Augenmaß**,
- **Rückbau** von Mietwohnungen
- **Magistralen Programm** für ausgewählte Straßen „Erster Eindruck!“

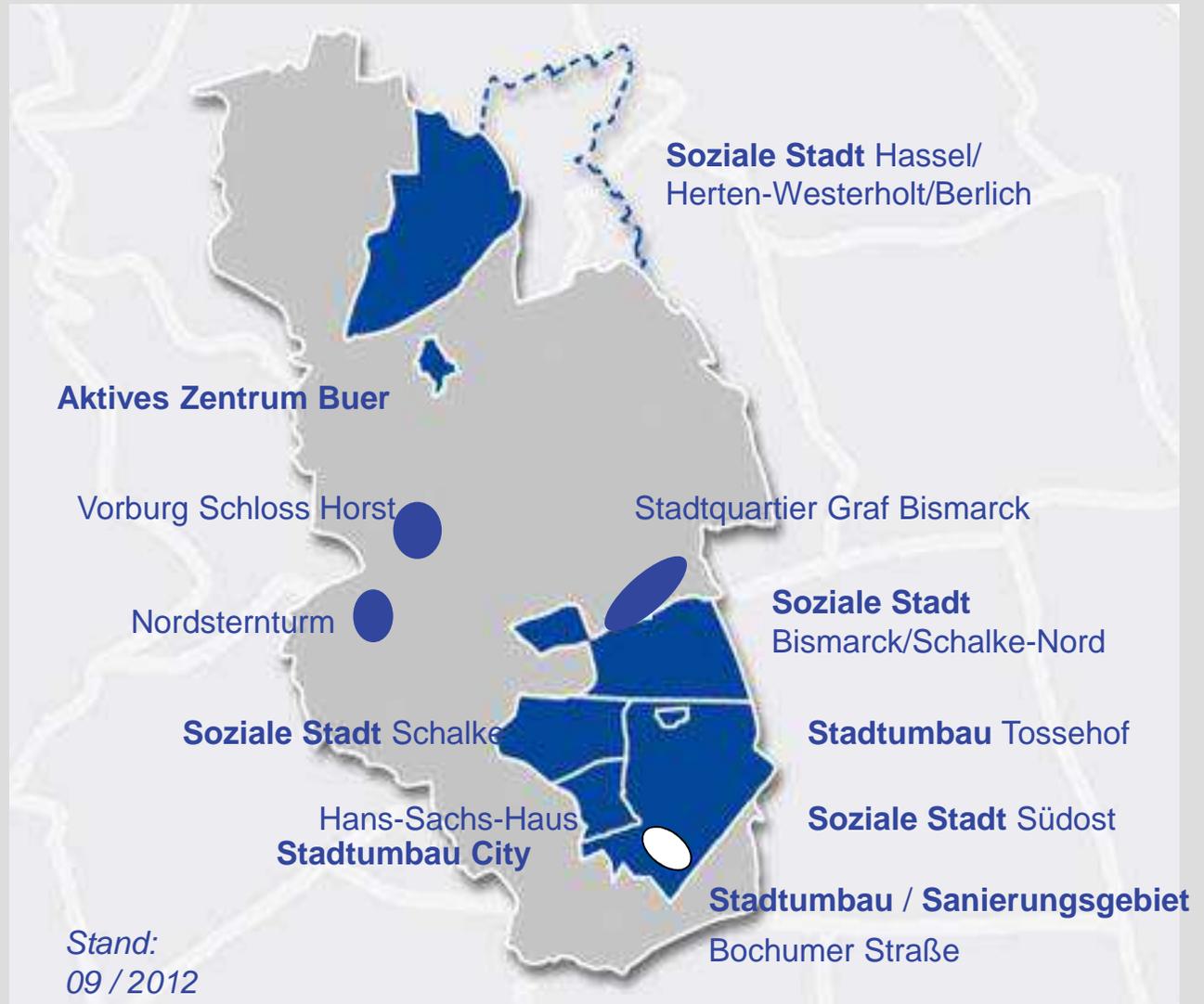
- Weiterentwicklung von Quartieren mit **verbliebenem Entwicklungspotenzial**

- **Behutsamer Rückbau** von Beständen in Quartieren mit „Auflösungstendenzen“

...der Umgang mit multiplen Problemlagen
erfordert integriertes Handeln ...



- Herausforderungen in Gelsenkirchen
- **Stadt(teil-)erneuerung in Gelsenkirchen**
- Strategie: Abriss und Aufwertung - Masterplan Bochumer Straße
- Rahmenbedingungen



... wie geht man mit Quartieren um, in denen

- sich die Problemlagen zuspitzen,
- die Eigentümer nicht handlungsfähig bzw. handlungswillig sind,
- in denen die auf Konsens ausgerichteten Maßnahmen nur begrenzte Wirkung zeigen?

- Herausforderungen in Gelsenkirchen
- Stadt(teil-)erneuerung in Gelsenkirchen
- **Strategie: Abriss und Aufwertung am Beispiel des Quartiers Bochumer Straße**
- Rahmenbedingungen



Multiple Problemlagen

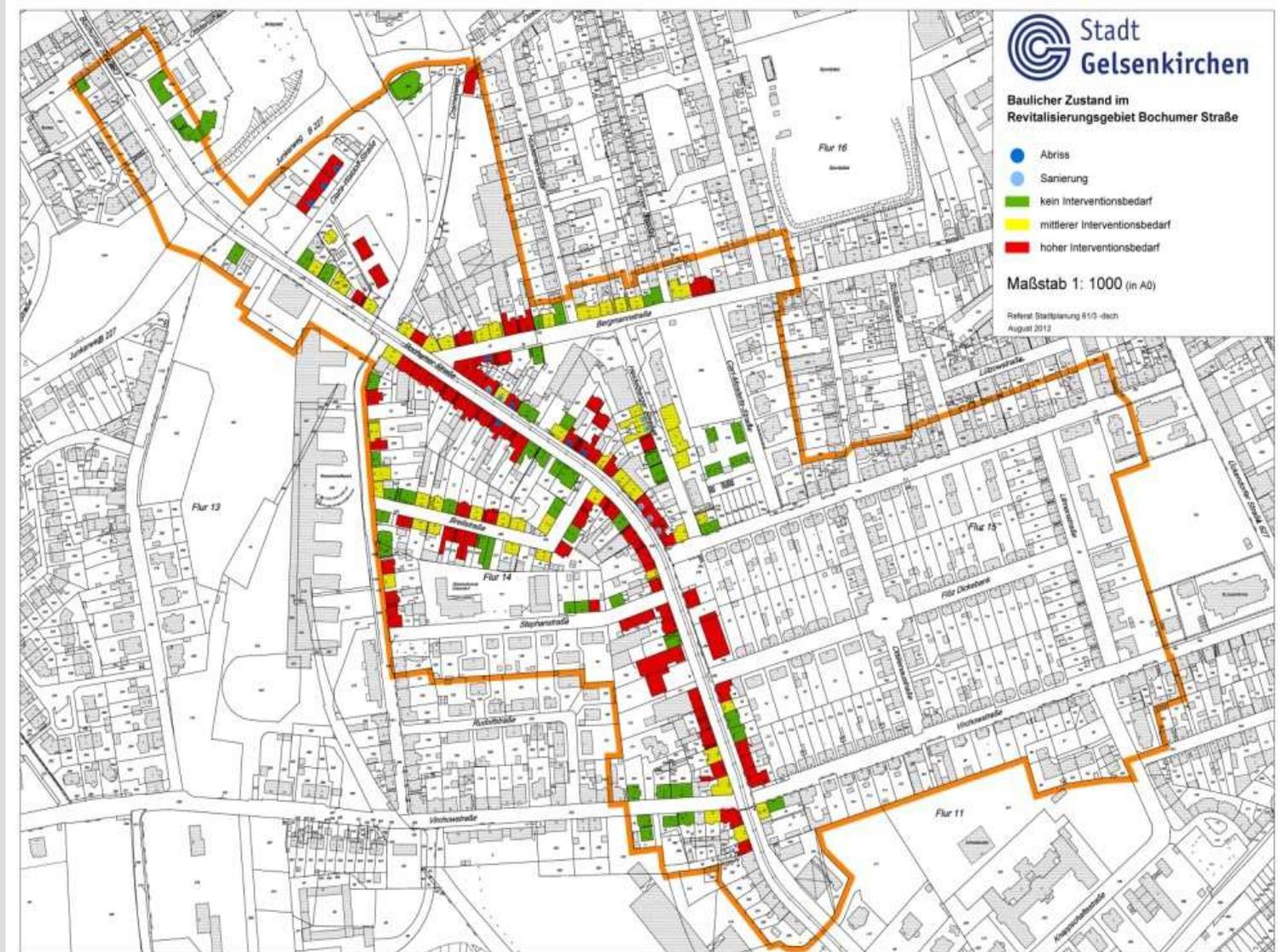
- Hohe Bevölkerungsdichte
- Hoher Wohnungsleerstand
- Schwache lokale Ökonomie
- Haushalte mit Bezug von Transferleistungen
- Haushalte mit Migrationshintergrund
- Mangelhafte Wohn- und Wohnumfeldqualität
- Immissionsbelastungen

Potenziale

- Gute Lage des Stadtteils
- Gute Verkehrsanbindung
- Hoher Freizeitwert durch großzügige Landschaftsentwicklung
- Standort bedeutender Einrichtungen
- Urbane Potenziale
- Überregionales Baudenkmal
- Intakte Wohngebiete in der Umgebung



Baulicher Zustand im Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße



Eigentümerstruktur Gelsenkirchen

- rd. 75 - 80% der Bestände befinden sich in privater Hand (mehrheitlich Einzeleigentum)
- rd. 20% gehören „institutionellen Wohnungsunternehmen“
- Nur 18% der Eigentümer haben Migrationshintergrund

Eigentümerstruktur Bochumer Straße (nahezu 100% Einzeleigentümer)



Aufwertung des Gebäudebestandes

Sanierung von Liegenschaften / Zwischennutzungen

Aufwertung des öffentlichen Raums:

Umgestaltung der Bochumer Straße

Neustadtplatz – Virchowstraße

Freistellung der Heilig-Kreuz-Kirche /

Gestaltung des Carl-Mosterts-Parks

Impulsinvestitionen:

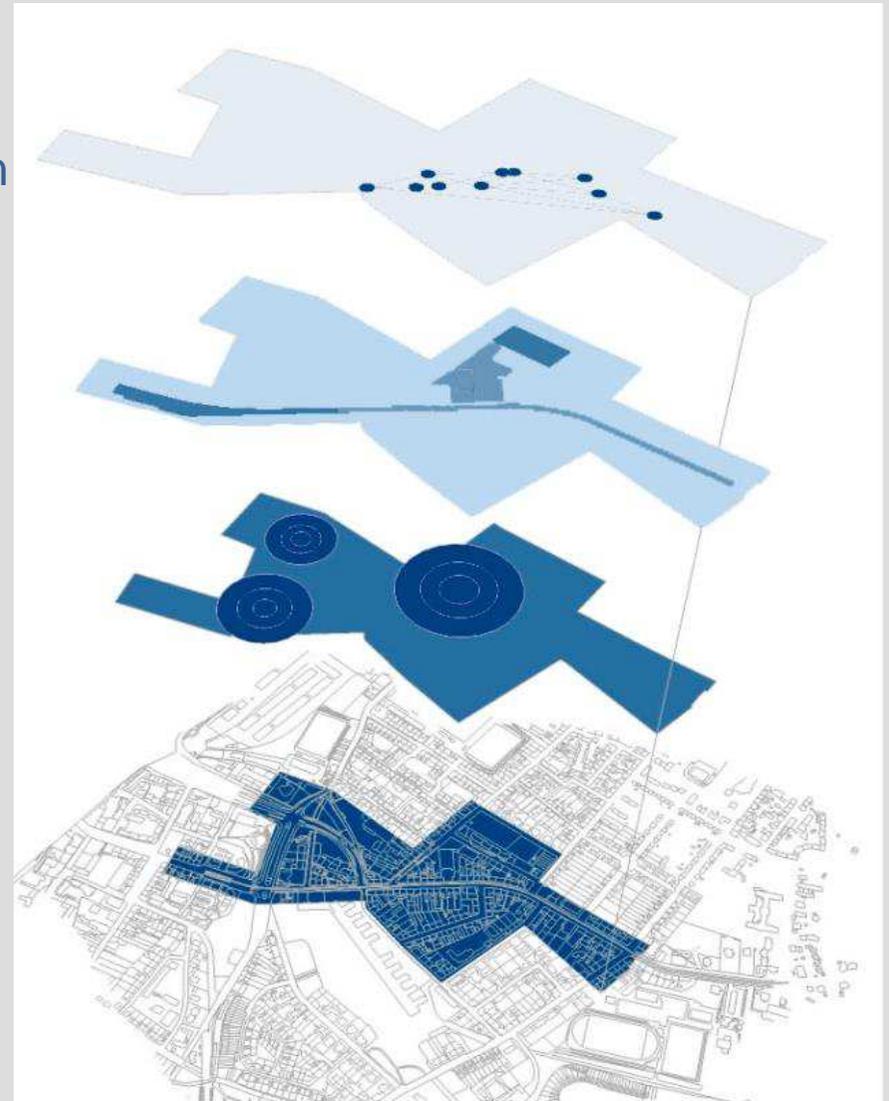
Umnutzung der Heilig-Kreuz-Kirche / Justizzentrum

Kita Neubau

Weiterentwicklung des **Bildungsverbundes**

Standortentwicklung GGS Stephanstraße

Stärkung der Konzeption **Wissenschaftspark**



Programmgebiete Stadtumbau West/Soziale Stadt

Strategischer Masterplan/Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

A

Städtebauförderung
Städtebauliche Projekte

B

Wohnraumförderung
Immobilienwirtschaftliche
Projekte

C

Städtische Investitionen

D

Integrierte
bewohnerorientierte
Projekte

Projektstruktur/ Organisation

Finanzierung/ Administrative Finanzierung

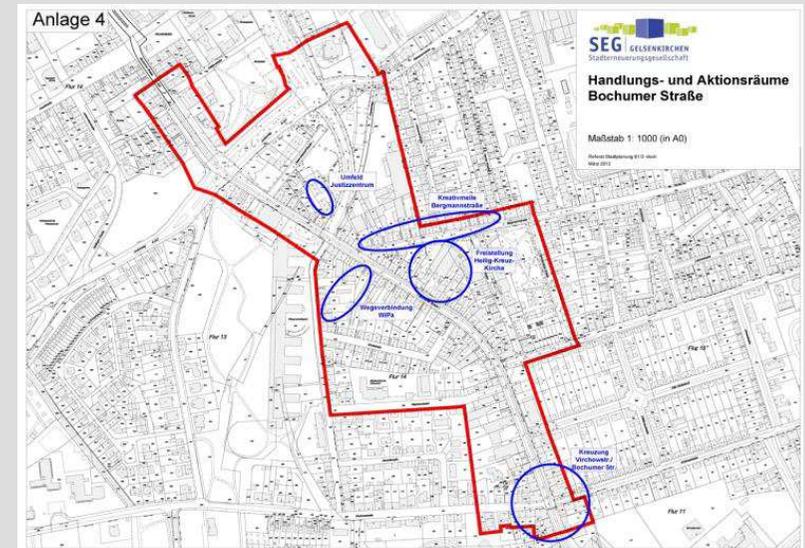
Stadterneuerungsgesellschaft SEG GmbH & Co KG - ein neues Instrument in der Stadtentwicklung

„Opportunitätsorientiertes Handeln“

- Durch den Erwerb von Schlüsselimmobilien soll eine Vorbild- und Anstoßwirkung im Quartier erreicht werden.
- SEG soll dort eingreifen, wo Eigentümer handlungsunfähig sind
- Standortentwicklung befördern

Finanzierung:

- Städtische Grundstücke als Einlage, Sparkasse, ggf: Barmittel
- Einzelobjektbezogen ggf. Städtebauförderung einsetzen
- Erlöse bleiben zur Reinvestition bei der Gesellschaft



B
Immobilienwirtschaftliche
Projekte

- B.1 Teilnahme an Zwangsversteigerungen zur Sicherung von Flächenpotenzialen
- B.2 Ankauf → Abriss → Neubau
 - von herkömmlichen Wohnformen
 - von Seniorenwohnungen
 - von Sonderwohnformen
- B.3 Ankauf → Modernisierung
 - denkmalgerecht
 - ohne Auflagen des Denkmalschutzes
- B.4 Schaffung von gewerblichen Einheiten, insbesondere Kreativwirtschaft
- B.5 Neuschaffung von Stellplätzen

- Grundstück: Bochumer Straße 166,
- Ziel: Energetische Sanierung und Umbau zu Wohnungen für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte



Auswirkungen auf Problemfelder des Quartiers	++	+	o	-	--
Verringerung der Immissionsbelastung			x		
Stabilisierung der schwierigen Sozialstruktur		x			
Aufwertung / Ergänzung der mangelhaften Infrastruktur			x		
Verbesserung des Images		x			
Verbesserung der Wohnqualität		x			
Stärkung der lokalen Ökonomie			x		
Angespannte Stellplatzsituation				x	



- Herausforderungen in Gelsenkirchen
- Stadt(teil-)erneuerung in Gelsenkirchen
- Strategie: Abriss und Aufwertung am Beispiel des Quartiers Bochumer Straße
- **Rahmenbedingungen**

Förder- und Finanzierungsregularien sollten

- die Möglichkeit eröffnen, im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes flexibel (opportunitätsorientiert) handeln zu können,
- flexible Antrags- und Bewilligungsregularien eröffnen,
- eine enge Verflechtung von Wohnraumförderung und Städtebauförderung berücksichtigen.

Stadtentwicklungsfonds	Städtebaufördermittel	Wohnraumfördermittel	Zusätzliche Anreize
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Festlegung eines Ansammlungs- und Planungszeitraums ▪ Zwischenfinanzierung der Projektkosten ▪ Nachträgliche Ablösung der Mittel durch Städtebaufördermittel und/oder Wohnbaufördermittel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanzierung unrentierlicher Kosten ▪ Einsatz weiterer Förderprogramme ▪ Verlässlicher Planungszeitraum der Fördermittel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Budget mit konstanten Konditionen ▪ Verlässliche Konditionen über mehrere Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anreize, die Nachteile gegenüber alternativen Anlagemöglichkeiten beseitigen ▪ Verbesserung der Bewohnerbeteiligung

- Herausforderungen in Gelsenkirchen
- Stadt(teil-)erneuerung in Gelsenkirchen
- Strategie: Abriss und Aufwertung - Masterplan Bochumer Straße
- Rahmenbedingungen
- **Resümee**

Die gebietsbezogenen Programme im Rahmen der Städtebauförderung sind erfolgreich, da sie mehrere Politikbereiche (Wirtschafts-, Sozial-, Infrastrukturpolitik) erfolgreich und Synergien schaffend bündelt.

Flankierend sollten die Kommunen auch neue Instrumente entwickeln, wie eine Stadtentwicklungsgesellschaft oder einen revolvingen Fonds, um z.B. Schrottimmobilien zu beseitigen, Wohngebäude aufzuwerten und private Investitionen in diesen Gebieten anzuregen.

Das Sanierungsverfahren ermöglicht eine stärkere hoheitliche Durchsetzung der öffentlichen Interessen und stellt die Steuerungsmöglichkeit für die öffentliche Hand wieder her.

→ Starkes Signal an Eigentümer und Politik

Das Land sollte diese Aktivitäten befördern und auch die Wohnungsbauförderung stärker gebietsbezogen ausrichten

Vielen Dank....

... für ihre Aufmerksamkeit !

... und ihre Fragen !



Kontakt:

E-Mail: Janine.Feldmann@Gelsenkirchen.de

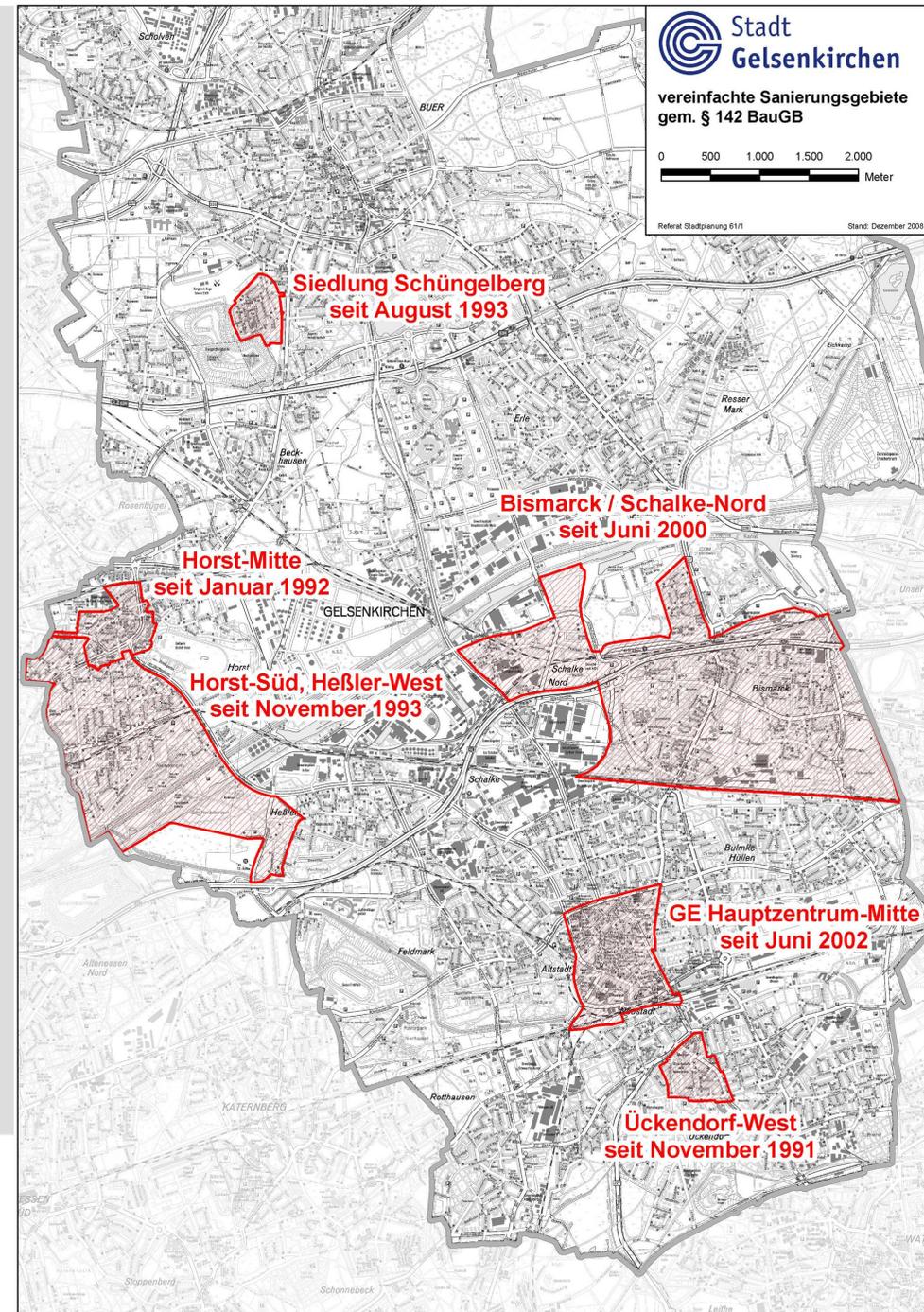
Fon: 0209 / 169 4124

Vorteile des umfassenden Sanierungsverfahrens

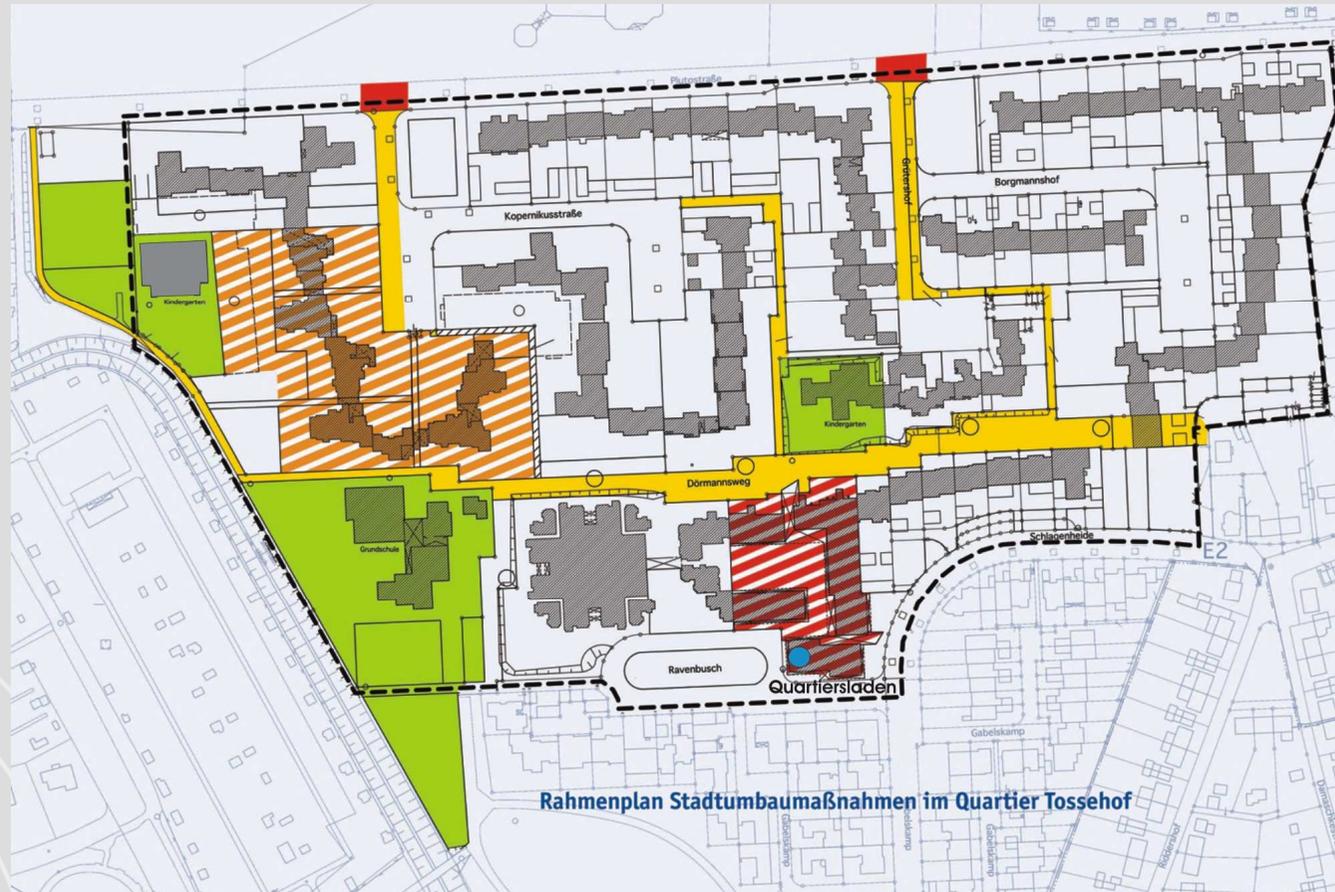
- Informationsleistung für die Kommune (VU, Sanierungsvermerk,...)
- Besondere Mitwirkungspflichten des Eigentümers
- Steuerung durch Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB
- Fixierung der Bodenpreise (Anfangsbewertung der Grundstücke)
- Verhinderung von Spekulationsgeschäften
- Vorkaufsrechte an allen Grundstücken
- Besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer (gem. EStG)
- ggf. Abschöpfung des durch die Sanierung erzielten Bodenwertzuwachses

Nachteile / Restriktionen

- Hoher Arbeits- und Koordinierungsaufwand innerhalb der Verwaltung
- Hoher Personal- und Sachkostenaufwand für die Kommune
- Hohe Kosten für Aufträge Dienstleister / Sanierungsträger
- Gerichtsverfahren drohen
- Verfahren aufwändig und langwierig (bis 15 Jahre)
- Kompetenzen und Kenntnisse zum Sanierungsverfahren nicht vorhanden, müssen neu aufgebaut werden in der Verwaltung



Integriertes Quartiersentwicklungskonzept Tossehof - Laufzeit des Projekts 2006 – 2012



Wohnanlage der ggw Kopernikusstraße

- Rückbau von Wohneinheiten
- Modernisierungsmaßnahmen und Neubau Staffelgeschoss
- Senioren- und familiengerechte Wohnungen
- Umzugs- und Belegungsmanagement in Kooperation von ggw und Stadt



