



Am Ende eines Jahres, wenn der planerische Alltag für ein paar Tage Urlaub hat, blickt man gerne zurück und gönnt sich an den Feiertagen und zur Jahreswende Augenblicke der Ruhe. Wie war 2003, war es ein besonderes Jahr oder ist es, wie all die anderen Jahre, viel zu schnell vorbeigegangen? Deutlich dominiert wurde der planerische Handlungsspielraum in 2003 von Steuerlöchern, Haushaltssicherungskonzepten, Einstellungsstopps und Sparen. Manch gute Idee und Planungskultur ist an der strengen Kämmerei gescheitert. Doch sollten wir die Krise nicht als Chance sehen? Das Eigenengagement von Bürgerinnen und Bürgern ist zunehmend gefordert, wenn die öffentliche Hand vor allem an den freiwilligen Aufgaben, wie der sozialen und kulturellen Infrastruktur, sparen muss. Auf der anderen Seite sollte der Staat für verlässliche und gerechte Reformen sorgen. Doch abgesehen von den finanziellen Sorgen hat uns die Sonne im Sommer 2003 wie lange nicht mehr verwöhnt. Straßen, Büros und Parks wurden nur noch mit lässigen Flip-Flops betreten. Italienisches Straßenleben, laues Sommergefühl und abgelegte Sakkos haben die Hitzeleidenden verbunden. Wie es in Deutschland wohl aussehen würde, wenn diese Sommerkultur in jedem Jahr gelebt werden könnte? Ein verändertes Stadtbild mit mehr Außengastronomie und vielen kleinen Parks mit Schatten spendenden Bäumen wäre sicherlich nur eine von vielen Auswirkungen. Jetzt zum Herbst haben wir einen Spaziergang durch die Stadt gemacht, haben besinnliche Momente und stille Details eingefangen. Die Fotografin Sonja Beyland zeigt in diesem europlan Ansichten einer Stadt, die im Vorbeigehen leicht übersehen werden. Das Team von Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH wünscht allen Urbanisten und Landbewohnern einen glücklichen Jahresausklang und ein gutes Jahr 2004!

ISSN 0947-8361

In dieser Ausgabe:

Quo vadis FNP?

Eine ungebremste Talfahrt?
Räumung statt Rendite

Stadtmarketing in
Königswinter

4/2003

Quo vadis FNP?

In der Baurechtsnovellierung von 1998 war ein deutlich erklärtes Ziel die Stärkung des Flächennutzungsplans als strategisches Instrument in der kommunalen Entwicklungsplanung. Nunmehr, kurz vor einer erneuten Novellierung, scheint es an der Zeit, ein kurzes Resümee über den Status des FNP in der kommunalen Entwicklung zu ziehen und gleichzeitig einen kurzen Ausblick auf die neuen FNP-relevanten Regelungen in der aktuellen Baurechtsnovellierung zu geben.

Die Möglichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs mit direkter Zuordnung zu den Baugebieten auf Ebene der Flächennutzungsplanung führte nach der Baurechtsnovellierung von 1998 zu einer deutlichen Aufwertung. Das gesteuerte Flächenpooling zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde einhellig begrüßt und ist inzwischen in beinahe jeder gemeindlichen Entwicklungsplanung verankert. Aber viel stärker, wenn auch indirekt, sollte der (bundesrechtliche) Verzicht auf das Anzeigeverfahren für Bebauungspläne wirken, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Eine wesentliche Konsequenz ist die vom Gesetzgeber damals angestrebte erhöhte Regelungstiefe im Flächennutzungsplan.

Baurechtsnovellierung 1998

Die Regelungstiefe im FNP lässt sich kurz auf einen Nenner bringen: So detailliert wie nötig, so allgemein wie möglich. Die Gemeinden sind gut beraten, sich auf die Festlegung von Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO zu beschränken (abgesehen von den gemischten und Sonderbauflächen, die weiter zu konkretisieren sind). Dadurch wird erreicht, dass in der weiteren städtebaulichen Entwicklung genügend planerischer Spielraum bleibt, auf konkrete Anforderungen über den Bebauungs- bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu reagieren, ohne jeweils ein paralleles Änderungsverfahren mitziehen zu müssen.

In der Begründung zum Regierungsentwurf 1998 heißt es zur Regelungstiefe im Flächennutzungsplan, dass mit dem Verzicht auf das Anzeigeverfahren auch eine Auf-

wertung des Flächennutzungsplans angestrebt ist, da „nunmehr auf dieser Ebene die planerischen Grundentscheidungen abschließend getroffen werden müssen“. Nach dem Wunsch des Gesetzgebers sollte der Flächennutzungsplan im Gemeindegebiet insgesamt vermehrt die besondere Art der Nutzung (Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO) sowie das Maß der Nutzung genauer darstellen und eine erhöhte Detailschärfe erhalten. Es stellt sich die Frage, warum. Offensichtlich sollte unter dem Deckmantel des Abbaus staatlicher Kontrolle die höhere Verwaltungsbehörde ihre Kontroll- und Koordinationsfunktion zur Lösung von Detailproblemen durchaus beibehalten, allerdings schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

Im Ergebnis zeigt sich aber, dass im Gegenteil ein Trend zur Verringerung der Regelungstiefe festzustellen ist. Darüber hinaus wurde verkannt, dass die Berater- und Moderatorenrolle der höheren Verwaltungsbehörde von den Kommunen, ob Anzeigeverfahren oder nicht, gern in Anspruch genommen wird, denn durch diese Prüfinstanz ist nachweislich eine erhöhte Rechtssicherheit gewährleistet. Nur: Diese Zusammenarbeit erfolgt unabhängig normativer Regelungen über den sogenannten „kleinen Dienstweg“, d. h. der informelle Austausch geht in der Regel einer formellen Beanstandung voraus.

Eine Aufwertung der Flächennutzungsplanung über den Verzicht auf das Anzeigeverfahren und die damit erwartete Erhöhung der Regelungstiefe ist definitiv nicht erfolgt und auch nicht mehr zu erwarten. Dies liegt

darin begründet, dass eine Erhöhung der Detailschärfe im Flächennutzungsplan kontraproduktiv wäre: Die Abarbeitung spezieller Konfliktpotentiale auf FNP-Ebene würde in ein noch aufwändigeres und erwartungsgemäß langwieriges Verfahren münden. Darüber hinaus würde mit einem hohen Detaillierungsgrad die aktuell schon hohe Anzahl an FNP-Änderungen massiv zunehmen: Je mehr Inhalte, desto höher ist der Änderungsbedarf, so die einfache Formel. Dies würde nachhaltig zu einem Verlust der Verbindlichkeit und zu einer weiteren Schwächung der Flächennutzungsplanung führen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die mit der Baurechtsnovellierung 1998 angestrebte Stärkung des Flächennutzungsplans über den Verzicht des Anzeigeverfahrens in der Praxis keine Wirkung gezeigt hat.

Baurechtsnovellierung 2003

Drei wesentliche Änderungen betreffen in der aktuellen Baurechtsnovellierung den Flächennutzungsplan:

- Die Revisionsklausel
- Die Darstellung von Vorrang-, Eignungs- und Belastungsflächen
- Die Pflicht der Umweltprüfung

Im Rahmen der sogenannten Revisionsklausel soll der Flächennutzungsplan spätestens 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft werden und, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Im Gegensatz zur ursprünglich angedachten begrenzten Geltungsdauer des



Flächennutzungsplans kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Regelung das Instrument der Flächennutzungsplanung nachhaltig aufwerten wird. Die Überprüfung erfolgt durch die Gemeinde selbst und die Bandbreite möglicher Argumentationslinien für und wider eine Aktualität

des Flächennutzungsplans ist so breit wie das politische Spektrum innerhalb der Gemeinde.

Anders ist es mit den Vorrang-, Eignungs- und Belastungsflächen: Diese Darstellungsmöglichkeiten können die steuernde Funktion des Flächennutzungsplans durchaus unterstreichen: Ausgehend von der Möglichkeit, Vorrangzonen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan auszuweisen, um damit die Zulässigkeit an anderen Standorten auszuschließen, wird diese Regelung ausgeweitet auf die in § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 genannten Vorhaben und gleichzeitig differenziert nach Vorrang-, Eignungs- und Belastungsflächen. Die eigentliche Natur des Flächennutzungsplans, keine direkte Außenwirkung zu entfalten, wird hier im Rahmen der Verhinderungsplanung deutlich aufgeweicht, wodurch der Flächennutzungsplan als aktives Steuerungsinstrument deutlich an Kontur und damit an Bedeutung gewinnt.

Eine weitere wesentliche Neuerung ist die Integration der Umweltprüfung in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung, indem sie als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet wird und als einheitliches Trägerverfahren die bauplanungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammenführt. Diese Pflicht der Umweltprüfung auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird eine absichtende Wirkung für die nachfolgende Bebauungsplanung haben, d. h. es wird für diejenigen umweltrelevanten Komponenten der Bebauungsplanung, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung abschließend geprüft sind, keine erneute Prüfung auf Ebene der Bebauungsplanung erforderlich sein. Hinter diesem Aspekt steht erneut die Absicht, den Flächennutzungsplan als strategisches Instrument aufzuwerten, indem die Regelungstiefe erhöht wird. Im Rückblick auf die Novellierung von 1998 kann allerdings davon ausgegangen werden, dass hier kein wesentlicher Bedeutungsgewinn der Flächennutzungsplanung erzielt werden wird.

Weiterentwicklung des Instruments Flächennutzungsplan?

Wenn dennoch davon ausgegangen wird, der Flächennutzungsplan solle für die gemeindliche Entwicklung eine zentral strategische Funktion übernehmen, ist darauf hinzuweisen, dass dies nicht mit einer Erhöhung der Regelungstiefe, sondern vielmehr mit der Flexibilisierung des Instruments erreicht werden kann. Tendenziell ist festzuhalten, dass in einem strategisch mo-

dierten Flächennutzungsplan eine modulare Komponente eingebaut wird, die die notwendige Flexibilität sicherstellt. Dies kann darin bestehen, dass vermehrt die zeitliche Dimension in Form von Prioritäten inhaltlich in den Plan integriert wird. Die Entwicklung wird zunächst auf bestimmte Flächen konzentriert, die eine Schlüsselfunktion für die nähere Entwicklung haben bzw. für die konkrete Investitionsvorhaben anstehen und für die ein entsprechender Koordinationsbedarf notwendig ist. Diese Flächen werden in der für die Koordination notwendigen Detailschärfe dargestellt. Flächen zweiter, dritter oder weiterer Prioritäten werden entsprechend mit zunehmendem Zeitabstand in abnehmender Regelungstiefe dargestellt. Auch vor der Möglichkeit, Flächen und sonstige Ausweisungen im Flächennutzungsplan vorerst nicht darzustellen, sollte man sich nicht scheuen.

Textlich ist bei dieser Vorgehensweise zu regeln, dass Bauflächen der zweiten Priorität erst entwickelt werden dürfen, wenn die Flächen der ersten Entwicklungsstufe ausgeschöpft sind, Flächen der dritten Priorität nach der zweiten etc. Die notwendige Flexibilität kann in diesem Zusammenhang dadurch erhalten werden, wenn von Vorneherein im Erläuterungsbericht Vorstellungen entwickelt werden, unter welchen Voraussetzungen von der Vorrangregelung abgewichen werden kann. Entsprechende Ausnahmeregelungen können als textliche Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Hierbei ist die Trennung von Plan und Erläuterungsbericht maßgeblich. Der Erläuterungsbericht ist als eigenes „Teil(ergänzungs)instrument“ auszubilden, das schneller geändert und ergänzt bzw. gekürzt werden kann.

Die zeitliche Abstufung der unterschiedlichen Regelungstiefen bietet den Gemeinden die Möglichkeit, einen neuen Flächennutzungsplan trotz der hohen Anforderungen zügig aufzustellen und gleichzeitig ein so hohes Maß an Flexibilität zu garantieren, dass der FNP wieder zu einem aktiven Planungsinstrument für die Stadtentwicklung werden kann.

Zusammenfassend lässt sich festhalten: Nicht die Verdichtung der Detailschärfe und Erhöhung der Regelungstiefe, sondern die Flexibilisierung der Flächennutzungsplanung wird dieses Instrument nachhaltig als steuerndes gemeindliches Entwicklungsinstrument stärken.

Dipl.-Ing. Dominik Geyer, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH

Eine ungebremste Talfahrt? Räumung statt Rendite

Langsam werden raumrelevante Folgen von zahlungsunfähigen oder sanierungsunwilligen Wohneigentümergeinschaften sichtbar

Viele Fragen, aber noch keine Antwort

Viele der Großwohnanlagen aus den 1960er und 1970er Jahren kommen nach jahrelangem Sanierungsstau sichtbar in die Jahre. Nach dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ wurden Großwohnanlagen sowohl in städtischen als auch in ländlichen Räumen realisiert und vielfach wurden sie nach entsprechenden Teilungserklärungen an Einzelseigentümer verkauft; es bildeten sich Wohneigentümergeinschaften (WEG). Die Eigentümer nutzen die Wohnung entweder selbst oder sie wurde als Kapitalanlage oder wegen der Steuervorteile gekauft. Doch heute stehen bei vielen Objekten neben einem erheblichen Erhaltungsaufwand große Modernisierungsmaßnahmen an; dabei entsprechen viele Anlagen nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen und es müsste hier und da auch über einen Stadumbau nachgedacht werden.

Dass die erforderlichen Maßnahmen nicht in Angriff genommen werden, hat vielfältige Gründe. So kann die Wohnung nach dem steuerlichen Abschreibungsvorteil uninteressant geworden sein oder das Objekt ist im Besitz eines geschlossenen Immobilienfonds, dessen Gesellschafter nicht bereit sind, zusätzliches Geld nachzuschießen mit der Folge, dass kein Kapital für notwendige Reparaturen, geschweige denn für eine zeitgemäße Modernisierung zur Verfügung gestellt werden kann. Was ist, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Objekterhaltung stetig von notorischen Klägern blockiert werden, weil jeder Beschluss der Eigentümerversammlung angefochten wird? Und wie können die Tücken des stark reformbedürftigen Wohneigentümergegesetzes umschifft werden, wenn z. B. eine Sanierung oder auch nur eine kleine Änderung der Teilungserklärung bzw. bauliche



Veränderung nur mit der schriftlichen Zustimmung aller Eigentümer erfolgen kann? Dies zu erreichen, grenzt an ein Wunder, wenn 40, 50 oder 60 Eigentümer gleichzeitig Geld in die Hand nehmen müssen. Was ist, wenn Mieteinnahmen auf ein solches Niveau absinken, dass aus den Einnahmen noch nicht einmal das Wohngeld bezahlt werden kann und zusätzliche Finanzmittel von Eigentümern bereit gestellt werden müssten, die selbst zahlungsunfähig sind? Die Liste der Fragen könnte endlos weiter geführt werden. Seit zwei Jahren sind wir als Team von Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH in zwei Modell-Stadtteilen des Programms Soziale Stadt NRW tätig, in denen fast alle Wohnanlagen und Hochhäuser im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaften stehen. In allen anderen Stadtteilen der Sozialen Stadt sind große Wohnungsbaugesellschaften Eigentümer der Großwohnanlagen.

Über den Stadtteil Bergheim Süd-West, seine Ausgangslage und sein zukunftsorientiertes Leitbild haben wir in Heft 02 und

03/2003 von euroman ausführlich berichtet. Der zweite Stadtteil, für den wir arbeiten, ist Dormagen-Hackenbroich. Mit beiden Projekten haben wir einen intensiven Einblick erhalten, mit welchen strukturellen Problemen Hausverwalter, Eigentümerbeiräte und Eigentümer zu kämpfen haben. Unsere Aufgabe in beiden Stadtteilen ist es, neben den städtebaulichen Planungen vor allem den gemeinsamen Weg zu einer zukunftsfähigen Sanierungs- und Aufwertungsstrategie im Stadtteil mit den Eigentümern zu organisieren. Mit der Aufnahme der beiden Stadtteile in das Programm Soziale Stadt setzt das Land NRW ein Zeichen, sich mit der Problematik der Aufwertung von Wohnkomplexen im Besitz von Wohnungseigentümergeinschaft auseinanderzusetzen. Da beide Modellprojekte noch am Anfang stehen, werfen wir in diesem Artikel einen Blick darauf, was andersorts in Sachen Wohnhochhäuser in Teiliegutem schon Realität ist.

Ein erstes Mahnmal in Kerpen

Als erstes Beispiel für den unglücklichen Ausgang einer WEG-Geschichte dient Kerpen. In der Maastrichter Straße steht ein Hochhaus mit ca. 150 Wohnungen. Zwei Drittel der Wohnungen sind im Eigentum zweier Firmen, die jedoch insolvent wurden und seit Jahren keine Wohngelder und Nebenkosten zahlen. Aus den Wohngeldern werden gewöhnlich Ausgaben für Hausmeister, Gartenpflege, Reparaturen und Verwaltung bestritten, Nebenkosten entstehen u. a. durch Müllentsorgung, Kanalgebühren und Heizung. Folge ist auch, dass keine Rückstellungen für größere Reparaturen, wie z. B. am Dach, auf dem Spielplatz oder für eine Balkonsanierung, gebildet werden



konnten. Durch die fehlende Unterhaltung und Pflege sowie durch bauliche und architektonische Bausünden der „Urbanität durch Dichte“-Zeit kann sich das Image von Hochhäusern schnell verschlechtern, so dass beachtliche Leerstände entstehen, die das wirtschaftliche Problem weiter verschärfen. In Kerpen sind neben den insolventen Firmen auch einige andere Wohnungseigentümer nicht mehr auffindbar. Leidtragende sind die Eigentümer, die ihre Wohnung selbst bewohnen oder gerade erst vor wenigen Jahren gekauft haben. Und besonders für sie ist die baupolizeiliche Schließung des Objekts eine Katastrophe. Im März 2003 wurde das Haus von der Stadt Kerpen geschlossen, weil Gefahr für Leib und Leben bestand. Die letzten Mieter und Eigentümer wurden kurzfristig in Containern, dann aber schnell in andere Wohnungen umgesetzt. Doch wie soll die neue Miete bezahlt werden, wenn der Kredit für die Eigentumswohnung noch abbezahlt werden muss? Wer bezahlt die Kosten für die Sicherung des Gebäudes, an dem jetzt schon Teile

der Fassaden abzufallen drohen. Im Rahmen ihrer Sicherungsaufgaben muss die öffentliche Hand eintreten und die Kosten übernehmen, die durch jahreslange fehlende Investitionsbereitschaft entstanden sind. Ist es eine öffentliche Aufgabe, die Objekte abzureißen, wenn sich die Eigentümer in Luft aufgelöst haben oder die Banken keinen Zugriff auf Eigentümer zulassen? Wie kann eine Stadt einen Abriss durchsetzen, wenn Eigentümer unauffindbar sind und wie sichert sie sich gegen Schadensersatzansprüche ab?

Zweiter Fall: Dortmund

Ein zweites Negativ-Beispiel ist die Dortmunder Kielstraße. Erst 1993 wurden die 102 Wohnungen des ehemals öffentlich geförderten Objekts über mehrere Veräußerungsschritte an 70 verschiedene Eigentümer im süddeutschen Raum verkauft. Bis dahin war das Objekt voll belegt. Durch zunehmende Finanzierungsschwierigkeiten der Eigentümer mussten die Mieten schon bald direkt an die Banken gezahlt werden. Als aber auch die Betriebskosten nicht mehr gezahlt wurden, war das Ende für die letzten ca. 40 Bewohnerhaushalte absehbar: Die Stadtwerke wollten keinen Strom mehr liefern. Das Amt für Wohnungswesen hat daraufhin mit den Stadtwerken eine gemeinsame Übergangsregelung für die restlichen Mieter getroffen, bis Ersatzwohnraum zur Verfügung stand. Anfang 2002 beendete das Bauordnungsamt die Geschichte der Kielstraße 26. Dass für viele Mieter, die seit 1969 hier wohnten, ein Stück Heimat verloren ging, ist die eine Seite der traurigen Medaille. Die andere Seite ist, dass sich die Akteure der Stadt seitdem um eine gemeinsame Lösung mit den Eigentümern bemühen. Diese werden überwiegend von Banken vertreten, die derzeit kein Interesse an einer gemeinsamen Lösung zeigen. Die Suche nach Instrumenten, mit denen die öffentliche Hand eine Eingriffsmöglichkeit hat, wird auch in Dortmund intensiv betrieben. Im Moment bleibt der Kommune nur die Aufgabe, Kosten zu übernehmen, ohne Aussicht, sie jemals erstattet zu bekommen.

Doch wer ist Schuld an dieser Entwicklung? Sind es allein die Eigentümer, die sich ihrer Verantwortung zum Erhalt und zur Sicherung des eigenen Eigentums nie bewusst waren, die getäuscht wurden oder zumindest nicht hinreichend über die Folgekosten eines Wohnungskaufs informiert wurden? Oder sind es die Hausverwaltungen, die jedoch oft per Vertrag gar nicht mehr dürfen, als die notwendigen Instandsetzungsmaß-

nahmen durchzuführen? Jede Verwaltung muss damit rechnen, entlassen zu werden, wenn sie teure Sanierungen vorschlägt.

Oder liegt der Grund in der Gesetzgebung, die Privateigentum oder Einzelinteressen über alles setzt und schützt? Müsste es eine Beschränkung der Höchstzahl von Eigentümern geben oder die Instandhaltungsrücklage gesetzlich mit dem Baualter des Objekts ansteigen, damit ausreichende Rücklagen gebildet werden?

Liebe Leser und Leserinnen, mit den Fragen und Beispielen wurde nur die Spitze eines Eisbergs beschrieben, der alle Akteure rund ums Wohnen zukünftig vor wichtige Herausforderungen stellt.

Aus meiner Sicht ist die entscheidende Frage, wie weit die öffentliche Verantwortung mit Programmen wie Soziale Stadt oder Stadtumbau West reichen muss, wenn es darum geht, Privateigentum werterhaltend zu sanieren. Oder ist die Frage überflüssig, wenn das gesamte Wohnumfeld um ein verfallendes Objekt negativ beeinflusst wird? Die Akteure in Kerpen und Dortmund wissen aufgrund mangelnder Instrumente keine andere Antwort, als das Gebäude bauordnungsbehördlich zu sichern und auf einen gemeinsamen Lösungsweg mit den Eigentümern zu hoffen.

Bei unserer Arbeit für die beiden Stadtteile in Bergheim und Dormagen kommt ein entscheidendes Problem hinzu: Viele der ursprünglichen Käufer sind heute im Rentenalter und ältere Mitbürger bekommen im Allgemeinen keinen Bankkredit mehr. Das bedeutet, dass der Anteil an der Sanierung nicht bezahlt werden kann. Werden dadurch unvermeidbare soziale Härten für einzelne geschaffen oder ist die verfallende Anlage an sich eine zu verhindernde Härte für den Stadtteil?

In beiden Stadtteilen arbeiten wir in den Projektteams eng mit Eigentümern, Hausverwaltungen, Politik, Bezirksregierung und dem Städtebauministerium zusammen. Wir erproben modellhaft mit Hilfe eines transparenten und stufenförmigen Kommunikationsprozesses und einem gemeinsam entwickelten Sanierungs- und Gestaltungskonzept, die Eigentümer, aber auch die Kreditinstitute für eine Sanierung zu gewinnen. Wir werden Sie über die nächsten Schritte weiter informieren. Bis dahin sind jedoch noch viele Hürden zu überwinden.

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH

Stadtmarketing in Königswinter

Im Herbst 2001 fiel der Startschuss zum Stadtmarketingprozess in Königswinter, den die Stadtverwaltung und die Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Königswinter (WWG) gemeinsam mit Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH gestalteten.

Rahmenbedingungen – Vielgestaltige Ortsbilder

Die Stadt Königswinter mit rd. 40.000 Einwohnern ist geprägt durch eine geographisch-naturräumliche Zweiteilung: Der Talbereich mit den Ortsteilen Königswinter (Altstadt), Nieder-/Oberdollendorf sowie Römlinghoven (mit insgesamt rund einem Drittel der Bevölkerung) und der Bergbereich mit den Hauptorten Oberpleis, Thomasberg, Ittenbach, Heisterbacherrott, Vinxel, Rauschendorf, Oelinghofen, Berghausen und Stieldorf. Bereits zu Beginn des Prozesses wurde deutlich, dass sich insbesondere im Talbereich städtebauliche und strukturelle Defizite kumulieren, während der Bergbereich auch aus der Sicht der Bewohner eher ein Gunstraum ist. Ziel des Prozesses war es, die Stärken und Schwächen der Ortsteile gemeinsam mit den Akteuren vor Ort herauszuarbeiten und Entwicklungsperspektiven auch für die Gesamtstadt aufzuzeigen. Insbesondere sollte erreicht werden,

- das touristische Potential vor allem im Talbereich zu nutzen,
- Handel und Dienstleistungen zu stärken,
- Infrastruktureinrichtungen zu sichern und zu ergänzen,

- Wohnstandorte zu stärken,
- eine umweltgerechte und die Lebensqualität steigernde Flächennutzung zu ermöglichen und
- Arbeitsplätze zu sichern und Neuansiedlungen zu erreichen.

Der Stadtmarketingprozess wurde mit dem in Königswinter ebenfalls durchgeführten Agenda 21-Prozess koordiniert, da einige Fragestellungen identisch waren.

Der Prozess – Handlungsdruck vor allem im Talbereich

Nachdem in einzelnen Ortsteilen Begehungen und Workshops stattgefunden hatten, konzentrierte sich die Arbeit im Stadtmarketingprozess in den Arbeitskreisen Altstadt und Bahnhof/Hayes-Lemmerz, Nieder-/Oberdollendorf und Bergregion.

Themen im Bergbereich waren vor allem die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere im Hinblick auf den Erhalt und den Ausbau der sozialen Infrastruktur und der Möglichkeit, sich ortsnah zu versorgen. Auch der Verkehr (ÖPNV) und die Erreichbarkeit der Bergorte waren von großer Bedeutung, dicht gefolgt von dem Erhalt der Natur. Demgegenüber wur-

de für die Altstadt in vielerlei Hinsicht eine attraktivere Innenstadt gefordert: Leerstand, Erschließungssituation, fehlende Parkplätze, städtebauliche „Problemfälle“ und das Thema „Dreck“ standen im Fokus der Diskussionen. In Nieder-/Oberdollendorf wurden vor allem eine bessere Gestaltung und Nutzung des Bürgerparks und der Rheinpromenade für sinnvoll erachtet sowie die Vernetzung und Belebung der Gastronomie durch Feste und Events. Daneben standen die Stärkung der Heisterbacher Straße als Einkaufsziel, die Sauberkeit des Ortes und Parkplätze an der Spitze.

Die Aufzählung der angesprochenen Themen zeigt, dass es für die am Prozess beteiligten Bürger, Unternehmer und Politiker sehr differenzierte Vorstellungen über Entwicklungshemmnisse und -potentiale gab. Diese waren bei Verwaltung und Politik zum Teil schon bekannt, wurden aber in dem Diskussionsprozess nach ihrer aus der Sicht der Akteure vorhandenen Dringlichkeit geordnet.

Konsequenzen aus dem Prozess – Umsetzung einzelner Ziele

Vor allem im Talbereich folgten den vielen Diskussionsrunden und Vorschlägen aus der Bevölkerung rasch konkrete Taten.

Neben der zügigen Umsetzung kleinerer Maßnahmen (Demontage eines alten Info-Kastens, Pflanzaktion in der Altstadt) wurde z. B. dem Wunsch der Arbeitskreismitglieder nach einem Wochenmarkt auf dem Marktplatz entsprochen und von der WWG umgesetzt. Ebenfalls wurde ein Leerstandsmanagement begonnen, das jedoch nur zum Teil Erfolge mit sich brachte, da es am Kooperationswillen der meisten Eigentümer mangelte. Entscheidend für die Altstadt war die aus dem Stadtmarketingprozess gewonnene Erkenntnis, dass die komplexen und ineinandergreifenden Probleme





in der Altstadt von Königswinter letztendlich nur durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach Baugesetzbuch zu lösen sind. Der Rat der Stadt Königswinter entsprach der Empfehlung des Arbeitskreises „Altstadt“ durch den Beschluss über vorbereitende Sanierungsuntersuchungen, die derzeit durchgeführt werden.

Auch die Entwicklung der Bahnhofsareale in Niederdollendorf und der Altstadt waren Ziele, die dem Stadtmarketingprozess entsprangen. Durch die Teilnahme am 100-Bahnhöfe-Programm des Landes NRW und der Mitgliedschaft im Forum Bahnflächen werden auch in diesem Bereich derzeit Planungen erstellt, die die Stärkung der Ortszentren und eine attraktivere Nutzung der Bahnhofsgebäude zum Inhalt haben.

Weitere Ziele, wie etwa der Wunsch nach mehr Sauberkeit im Bergbereich oder die Steigerung kultureller Aktivitäten in der Gesamtstadt, werden durch konkrete Projekte umgesetzt, die in Kooperation oder unter Federführung einzelner Arbeitskreise des Agenda 21-Prozesses stattfinden.

Modellprojekt „Migranten aktiv einbeziehen“

In der Altstadt Königswinter beträgt der Anteil Nicht-Deutscher ca. 20 %. Um auch diese Bevölkerungsgruppe intensiver in die Stadtentwicklung und das Stadtmarketing einbeziehen zu können, hat sich die Stadt Königswinter an dem Modellprojekt des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW „Interkulturelle Stadtentwicklung“ beteiligt. Die Ergebnisse werden im Dezember 2003 in der Schriftenreihe „Aktuell“ des Ministeriums veröffentlicht. Beteiligt wurden insbesondere Gewerbetreibende und Immobilienbesitzer, die für die Aufwertung der Altstadt eine zunehmend wichtige Funktion haben. Es wurden Kommunikationsstruktur-

en aufgebaut, die auch nach Beendigung des Modellprojekts unter Federführung der Wirtschaftsförderung weitergeführt werden können.

Ausblick – Verstetigung der Kommunikation zwischen Bürgerschaft, Politik und Verwaltung

Der Stadtmarketingprozess in Königswinter hat gezeigt, dass in der Bürgerschaft und bei den Vertretern der Wirtschaft viel Engagement vorhanden ist, um sich an solchen Prozessen zu beteiligen. Unbefriedigend bleibt dabei die oft nur schleppende Umsetzbarkeit der erforderlichen Maßnahmen, die die Akteure nicht selten demotiviert. Dies liegt zum einen an der von den Akteuren gelegentlich unterschätzten Komplexität der Umsetzung von Maßnahmen, zum anderen an der Finanzsituation der Städte und Gemeinden. Die Bereitschaft der Verwaltung, im Rahmen der partizipativen Prozesse zu kooperieren, war in Königswinter grundsätzlich sehr groß.

Für die Zukunft ist es Aufgabe der Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft, den begonnenen Kommunikationsprozess zwischen Bürgern, Unternehmen, Politik und Verwaltung weiter zu gestalten und dafür Sorge zu tragen, dass die im Stadtmarketingprozess definierten Ziele auch kontinuierlich verfolgt werden. Der eingeschlagene Weg, über partizipative Verfahren Schwerpunkte der Entwicklung in Königswinter zu benennen, ist in jedem Fall zu begrüßen.

Dr. Andreas Pätz, Geschäftsführer, Wirtschaftsförderungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH (WWG) der Stadt Königswinter

Neuerscheinung

Deutsch-Niederländisches Handbuch der Planungsbegriffe.

Hannover/ Den Haag 2003.

374 Seiten, farbiger Kartenanhang, 35,- EUR. ISBN 3-88838-535-0.

Noch immer scheitern viele Anläufe einer grenzüberschreitenden Zusammenarbeit zwischen Deutschland und den Niederlanden an der Flut unterschiedlicher Verwaltungssysteme, Planungsebenen, Instrumente und fachlichen Zuständigkeiten. Nahezu bei jedem neu angestoßenen Projekt erleben wir, dass sich nicht nur die beteiligten Akteure dies- und jenseits der Grenze zusammenfinden müssen, sondern das in akribischer Kleinarbeit auseinanderdividiert werden muss, wer was darf, welche Inhalte und Bedeutung bestimmte Fachbegriffe haben und ob es auf der anderen Seite ein entsprechendes Pendant gibt. Gelingt oder geschieht dies nicht, verursachen Missverständnisse im weiteren Planungsprozess Unmut und kaum noch auszugleichende Planungsfehler oder – im günstigsten Fall – „nur“ Verständnislosigkeit.

Daher war das nun in der Reihe „Planungsbegriffe in Europa“ der ARL und in Zusammenarbeit mit dem VROM erschienene Deutsch-Niederländische Handbuch der Planungsbegriffe überfällig! Es führt in übersichtlicher Form an die Planung im Nachbarland heran. Zweisprachig aufgebaut, wird in einem ersten Abschnitt der Staats- und Verwaltungsaufbau dargestellt. In einer textlichen Vertiefung folgen im zweiten Abschnitt Ausführungen zu den in den beiden Ländern durchaus recht unterschiedlichen Planungsmentalitäten und es werden Ziele und Methoden (fach)planerischer Denk- und Vorgehensweisen wie auch der politischen Prozesse verständlich erläutert. Der dritte Abschnitt, das eigentliche Wörterbuch, nimmt sich der Erläuterung der (meisten) „Kernbegriffe in der Raumordnungspolitik“ an.

Hinweis auf Neuerscheinungen des ILS NRW

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen stellt auf seinen Webseiten zahlreiche digitale Veröffentlichungen entgeltfrei zur Verfügung. Sie können unter www.ils.nrw.de/publik/sonder/ als PDF-Dateien abgerufen werden.

Für den Praktiker sind vor allem die Erläuterungen zu den verschiedenen Planungsinstrumenten (Arten, Inhalte, Wirkungsweise, rechtliche Verbindlichkeit, etc.) sehr hilfreich. Ebenso finden sich Erläuterungen zu relevanten Begriffen aus anderen Fachrechten, z. B. dem Umwelt- und Denkmalschutz. Ergänzende Schaubilder und Beispielpläne im Anhang runden die Darstellung ab.

Während die inhaltlichen Erläuterungen gut verständlich und übersichtlich sind, fällt die unmittelbare Gegenüberstellung schwer. Um erkennen zu können, ob es zu einem bestimmten Instrument eine Entsprechung im anderen System gibt, bzw. wo ggf. die spezifischen Unterschiede liegen, müssen zunächst der niederländische und der deutsche Teil durchgesehen werden – eine z. T. recht mühselige Tätigkeit. Hat man beide Begriffe/Instrumente gefunden, bleibt die Wahl zwischen dauerndem Hin- und Herblättern und dem Kopieren des einen Teils zum Nebeneinanderlegen.

Ein weiteres Manko jedes Wörterbuchs haben die Autoren auch in dieser Veröffentlichung nicht umschiffen können – die Momentaufnahme. Deutlich wird dieses u. a. an einzelnen, bereits zum Erscheinungszeitpunkt überholten – weil in starker Veränderung befindlichen – Begrifflichkeiten. Vor Gebrauch ist ein autodidaktisches Upgrading dementsprechend unumgänglich. Dies erfordert neben einem erheblichen Zeiteinsatz auch fundierte Kenntnisse über mögliche Informationsquellen, auf die leider in dem Buch nicht verwiesen wird.

Für die rechtssichere Vorbereitung und Durchführung von Planungen kann das vorliegende Handbuch keine (alleinige) Grundlage sein. Für denjenigen, der sich in seiner planerischen Arbeit über die Grenze orientieren will, bietet es jedoch einen guten Einstieg. Und auch für „alte Hasen“ kann es als Nachschlagewerk für viele planerische Bestimmungen eine gute Hilfestellung sein.

Hinweisen möchten wir insbesondere auf die Publikationen „Das Ruhrgebiet – ein besonderer Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr“ und „Potenziale der Wohneigentumsbildung von Migrantinnen und Migranten in benachteiligten Stadtteilen“.

Impressum

Herausgeber:
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH

Bachemer Straße 115
50931 Köln
Telefon 0221/9 40 72-0
Telefax 0221/9 40 72-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Redaktion:
Dipl.-Geogr. Ursula Mölders

Unter Mitarbeit von:
Dorothee Rodermann M.A.
Dipl.-Ing. Söhnke Wilbrand

Fotos:
Sonja Beyland

Gestaltung:
Dr. Hein Werbeagentur GmbH, Köln

In europlan verzichten wir grundsätzlich wegen der besseren Lesbarkeit von Texten auf die Schreibweise „Innen“ für Bürger, Teilnehmer, Akteure etc. Selbstverständlich sind für uns immer gleichzeitig und chancengleich Männer und Frauen angesprochen.

Falls Sie den europlan nicht weiter beziehen möchten, benachrichtigen Sie uns bitte per E-Mail (info@stadtplanung-dr-jansen.de) oder per Fax (0221/94072-18). Vielen Dank!

© Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH