



europian

Magazin zur Stadt- und Regionalentwicklung



STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

EIN ALTES INSTRUMENT
NEU BELEUCHTET

1 | 2024



In dieser Ausgabe

3

Flächen reaktivieren – Neuausweisungen verhindern!

Das Sanierungsrecht als Wegbereiter für einen nachhaltigen Umgang mit Flächen

4

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme auch in Gewerbegebieten

Ein altes Instrument neu beleuchtet

8

Trennung und Missstände an der B 224 überwinden

Gladbeck wächst zusammen!

10

Zukunft für Schalke-Nord neu gestalten

Ein Stadtteil in Gelsenkirchen wird neu gedacht

12

Klimafreundliche Qualifizierung des Gewerbegebiets Ost

Erkelenz nutzt den Strukturwandel

14

Projektbeispiele

Viele Anlässe für die Anwendung des Sanierungsrechts

15

Kontakt und Impressum

Flächen reaktivieren – Neuausweisungen verhindern!

Das Sanierungsrecht als Wegbereiter für einen nachhaltigen Umgang mit Flächen

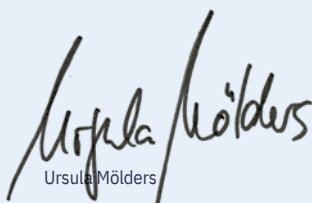
Auf allen Planungsebenen wird das Ziel verfolgt, möglichst **wenig neue Flächen** zu **versiegeln** bzw. den Nettoneuverbrauch von Flächen deutlich zu senken. Demgegenüber steht die Herausforderung fast aller Kommunen, zur Sicherung einer **sozialverträglichen Wohnraumversorgung** neue Wohnflächen auszuweisen sowie Flächen für **moderne Gewerbestandorte vorzuhalten**. Es gibt keine Untersuchungen, wie hoch der prozentuale Anteil an brachgefallenen oder mindergenutzten Flächen bundes- oder landesweit ist. Aber jedem Planungsamt fallen schnell Flächen ein, die besser, integrierter und ökologischer genutzt oder gestaltet werden könnten, wenn da nicht diese Eigentümer:innen wären.

Da wir es uns nicht mehr leisten können, dass unklare Eigentumsverhältnisse oder unwillige Eigentümer:innen eine nachhaltige Stadtentwicklung blockieren, möchten wir in unserem aktuellen europlan einen Fokus auf die **Renaissance des Sanierungsrechts im Rahmen des besonderen Städtebaurechts** legen. Dieses Instrument wurde in den 1970er und 1980er Jahren regelmäßig für die Neustrukturierung von Innenstädten genutzt; vielfach mit hochkomplexen und lang andauernden Verfahren. Aufgrund der Komplexität wurde das Sanierungsrecht dann nicht mehr angewandt; andere Planungsthemen traten in den Vordergrund. Seit fast zehn Jahren werden wir aber wieder mit verschiedenen Vorbereitenden Sanierungsuntersuchungen beauftragt. Wir möchten Ihnen daher einleitend das Instrument noch einmal erläutern und Beispiele aus unserer Arbeit vorstellen. Aktuell sind dies zwei große Verfahren in Gladbeck und Gelsenkirchen.

Einen besonderen Fokus wollen wir zudem auf die **Anwendung des Sanierungsrechts für die Reaktivierung von Gewerbeflächen** legen. Nach eigenen Recherchen wird dies bundesweit nur extrem selten angewandt. Hier bestehen jedoch große Chancen, gewerblich untergenutzte Flächen wieder in den Nutzungskreislauf einzubringen.

Normalerweise zeigen wir in unserem europlan immer schöne und atmosphärische Bilder von unseren Projekten; die Ursache für die Sanierungsuntersuchungen sind aber **die städtebaulichen Hinterhof- und Problemflächen**, die eigentlich niemand sehen möchte. Daher bitten wir um Nachsicht, dass dieser europlan keine fotografischen Highlights zeigt. Rufen Sie uns gerne an, wenn Sie neue Wege gehen möchten, um alte Flächen wiederzubeleben.




Ursula Mölders

Ein altes Instrument neu beleuchtet

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme war über einen langen Zeitraum aus dem Fokus der Stadtplanung geraten. Erst in den vergangenen zehn bis 15 Jahren erfährt dieses Instrument peu à peu eine Renaissance – und das zu Recht. In unserem einleitenden Artikel möchten wir gerne das Sanierungsrecht als Instrument der Flächendisposition allgemein, insbesondere aber für gewerbliche Bestandslagen herausstellen – bei zunehmender Knappheit von Neuflächen ist es heute unerlässlich, Flächen im Bestand zu qualifizieren oder neu zu nutzen.



■ Bei der Qualifizierung von Bestandslagen gibt es in der Regel ein deutliches öffentliches Interesse an der Durchsetzung stadtentwicklungsrelevanter Ziele; diese stehen aber häufig konträr zu individuellen Interessen (oder Möglichkeiten) privater Eigentümer:innen. Zur Durchsetzung des öffentlichen (Städtebau-)Interesses ist die Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB das „schärfste Schwert“ des Städtebaurechts und damit geeignet, auch gegen Widerstände positive Entwicklungen voranzutreiben. Und Hand auf's Herz: ohne dieses Instrument würde sich heute eine Vielzahl an historischen Innenstädten oder Quartieren deutlich negativer darstellen.

Das Sanierungsrecht funktioniert kurz zusammengefasst wie folgt:

- Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen werden nach der Feststellung der städtebaulichen Missstände Sanierungsziele definiert und in Form eines Rahmenplans oder Bebauungsplans manifestiert.
- Nach Satzungsbeschluss können Genehmigungstatbestände nach Sanierungsrecht, wie z. B. eine Baugenehmigung, Veräußerung, Erbbau-recht, das Grundstück belastende Rechte, Grundstücksteilungen, Baulast etc., versagt werden, wenn die

angestrebte Maßnahme den Sanierungszielen zuwider läuft.

- Im Fall einer Grundstücks- und Immobilienveräußerung kann über das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht interveniert werden. Die Stadt bzw. ein Entwicklungs- und Sanierungsträger treten als Zwischenerwerber auf, um das Grundstück oder die Immobilie an denjenigen zu veräußern, der sich verpflichtet, das Objekt im Sinne der Sanierungsziele zu nutzen bzw. zu investieren. Alternativ kann auch eine sogenannte Vorkaufsrecht-Abwendungsvereinbarung geschlossen werden, die besagt, dass die Stadt als Erwerber nicht eingreift, wenn der Erwerber mit seiner Maßnahme bestimmte Kriterien im Sinne der Sanierungsziele erfüllt.
- Spekulationen auf steigende Grundstückspreise können zumindest im vollständigen Sanierungsverfahren über das „Einfrieren“ der Bodenpreise und das Abschöpfen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen verhindert werden.

Zusammenfassend kann die Kommune bei allen baurechtlich relevanten Vorgängen im Sanierungsgebiet intervenieren und damit die Gesamtentwicklung des Gebiets

Fivizzan
platz

in Richtung der Sanierungsziele lenken. Das bedeutet, dass sich ein Gebiet über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren sukzessive in Richtung der Sanierungsziele entwickelt.

Begleitet wird dieser Prozess durch Investitionen und Projekte im öffentlichen Raum. Dies dient der Adressbildung und ist damit ein maßgeblicher Benefit und Investitionsanreiz für die Eigentümerschaft im Gebiet. Darüber hinausgehend kann der freihändige Erwerb von Grundstücken oder Immobilien vorgenommen werden, und es können bodenordnerische Maßnahmen und hier insbesondere Grundstücksumlegungen vollzogen werden. Sanierungsrechtliche Zwangsmaßnahmen wie Baugebote oder Enteignungen sind im Sanierungsrecht zwar möglich, sollten aber aufgrund der damit einhergehenden langjährigen rechtlichen Auseinandersetzung eher als „Drohkulis“ eingesetzt werden.

Der besondere Charme der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme besteht darin, dass private Investitionen im Sinne der Sanierungsziele steuerlich in besonderer Weise geltend gemacht werden können. Verteilt auf zwölf Jahre können sämtliche Kosten steuerlich abgesetzt werden (vgl. § 7h EStG). Mit diesem nicht zu unterschätzenden finanziellen Anreiz können auch Eigentümer:innen gut für den Prozess gewonnen werden.

Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass die Vorbereitenden Untersuchungen sowie Kosten für einen externen Sanierungsträger und für unrentierliche Maßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden können, wenn sie Teil eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind und wenn sie den neuen Städtebauförderrichtlinien 2023 entsprechen. Es empfiehlt sich daher die gleichzeitige Bearbeitung, wenn das Sanierungsgebiet auch in eines der drei aktuellen Förderprogramme passt.

Im Ergebnis ist mit Push- und Pull-Faktoren dieses Instrument die beste städtebauliche Möglichkeit zur Neustrukturierung von Bestandslagen.

Das Sanierungsrecht in Gewerbegebieten

Das „Aufräumen“ ineffizienter Gewerbeflächen in gewachsenen Gemengelage ist eine wahre Herkulesaufgabe – vergleichbar dem Stall des Augias. Während allerdings der antike Held den Stall durch das Einleiten zweier Flüsse binnen Tagesfrist „ausmisten“ konnte, erfordert der Umgang mit Eigentumsverhältnissen, Partikularinteressen und dem Bestandsschutz viel Fußarbeit und Klinkenputzen, vor allem aber eine zusammenführende und grundlegende Strategie.

Warum brauchen wir nun diese Strategie? Die Flächen für neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen sind begrenzt. Zum einen hat das 30-ha-Ziel als bundesweite Zielsetzung Bestand. Aber auch unabhängig davon grenzen zunehmende Schutzregimes, technische Restriktionen, Eigentumsverhältnisse etc. die Flächenverfügbarkeit ein. In Anbetracht von immer weniger Flächen steigen die Nutzungskonkurrenzen mit dem Ergebnis, dass vielfach gewerblich-industrielle Flächen in Wohnbaugebiet umgewandelt werden. Kurz: Die künftigen Flächenbedarfe für Gewerbe und Industrie werden nicht mehr über Neuflächen gedeckt werden können.

Wenn nun bedacht wird, dass die Nutzung von Wirtschaftsflächen Basis und zugleich Motor unseres allgemeinen Wohlstands ist, wird deutlich, dass massiver Handlungsbedarf besteht. Wir müssen uns zunehmend dafür einsetzen, aus dem Bestand heraus Neuflächen zu generieren, d. h. es müssen Strategien und Instrumente entwickelt und angewandt werden, um wenig flächeneffiziente Bestandsflächen zu optimieren, den Bestand zu qualifizieren, nachzuverdichten, Fehlnutzungen zu verlagern und Brachflächen zu recyceln. Auch die Anforderungen an moderne Arbeitswelten mit Grün- und Aufenthaltsflächen werden oft nur in neuen Gewerbegebieten berücksichtigt. Wenn wir diese „Rümpelflächen“ nicht entwickeln, verschenken wir enormes Flächenpotenzial.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 ff. BauGB ist ein etabliertes Instrument, um die Umstrukturierung

und deutliche Qualifizierung eines Stadtraums zu erreichen. Dieses Instrument wird bis dato allerdings kaum im gewerblichen Kontext eingesetzt. Vielmehr findet es vorwiegend Anwendung in der Innenstadt- und Quartiersentwicklung. Dabei schließt das Baugesetzbuch den Einsatz im gewerblichen Zusammenhang nicht aus. Es stellt sogar explizit neben den Wohn- auch auf die Arbeitsverhältnisse ab und kann in Gewerbe- und Industriegebieten konsequent eingesetzt werden.

Kopplung mit der verbindlichen Bauleitplanung

Besonders konsequent funktioniert die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, wenn sie mit der verbindlichen Bauleitplanung verknüpft ist, d. h. wenn die Ziele der Sanierungsmaßnahme zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.



Die verbindliche Bauleitplanung fungiert in der Regel als Angebotsplanung, d. h. es werden Möglichkeiten eröffnet bzw. Grenzen gesetzt. Dabei ist zu beachten, dass Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dann zulässig sind, wenn sie den Festsetzungen nicht widersprechen. Kurz, alles ist zulässig, was die BauNVO allgemein auflistet (z. B. Gewerbebetriebe aller Art) und was nicht explizit ausgeschlossen ist. Dies bedeutet, dass regelmäßig eine sehr breite Palette an Möglichkeiten für neue Vorhaben besteht.

In bereits gewachsenen Gemengelage besteht selbstverständlich Bestandsschutz, und die Bauleitplanung greift nur bei maßgeblichen Veränderungen. Eine aktiv steuernde Wirkung der verbindlichen Bauleitplanung in Bestandslagen wirkt damit zunächst nur eingeschränkt. Dies ändert sich dann, wenn Sanierungsmaßnahme und Bauleitplanung ineinander greifen und sich gegenseitig „flankieren“. Erst werden Sanierungsziele definiert, dann über einen Bebauungsplan manifestiert und im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umgesetzt. Ein Beispiel: Im Falle einer vorgesehenen Grundstücksveräußerung in einem Gewerbegebiet kann dem Rechtsgeschäft nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Genehmigung versagt werden, wenn absehbar ist, dass der Erwerber – z. B. ein Anbieter von Wohnmobilstellplätzen – entgegen der Sanierungsziele – z. B. verarbeitendes Gewerbe – agieren wird. In der Bauleitplanung kann dann auf

Basis des § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO diese Nutzungsart ausgeschlossen werden. Die Kommune kann daraufhin das sanierungsrechtliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB einsetzen und die Fläche in der Folge an einen Vorhabenträger veräußern, der bereit und in der Lage ist, im Sinne der Sanierungsziele zu agieren. Ein Erfolg versprechendes „Hand in Hand“ zwischen Sanierungsmaßnahme und Bauleitplanung.

Unterstützung für Kommunen

Allein dieses kleine Beispiel zeigt, dass selbst für einfache Sachverhalte komplexe Prozesse zu koordinieren sind. Für die Bestandsqualifizierung braucht es daher viele Ressourcen, um die vielfältigen räumlichen, rechtlichen, ökonomischen, organisatorischen und akteursbezogenen Anforderungen zu koordinieren. Sehr oft hören wir in unseren Gesprächen mit den Kommunen, dass diese Aufgabe neben dem Tagesgeschäft weder personell noch finanziell zu leisten ist. Dies führt uns zu der Aufforderung, auf Bundes- und Landesebene über neue Unterstützungsmöglichkeiten zu beraten. Die Erhöhung des Flächenangebots über die integrierte Bestandsentwicklung wird aus unserer Sicht und Erfahrung nur möglich sein, wenn den Kommunen relevante Unterstützungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Das begründete und wichtige Ziel des Flächensparens im Außenbereich wird sich wirtschaftlich negativ äußern, wenn wir es

nicht schaffen, Bestandsflächen im Sinne einer integrierten Bestandsentwicklung zu reaktivieren und zu qualifizieren. (Dieser Absatz könnte in einem Extra-Kästchen stehen)

Zur Minderung der Neuinanspruchnahme von Freiraum ist aus unserer Perspektive ein deutlicher Anreiz zur Reaktivierung von minder- oder ungenutzten Flächen erforderlich. Wünschenswert ist eine integrierende Förderkulisse zur Reaktivierung von Brachflächen, zur Nachverdichtung von Gewerbegebieten und zur Effizienzsteigerung mindergenutzter Flächen. In unseren Gesprächen mit den Kommunen zeigen sich die vielschichtigen Probleme der Flächendisposition in zunehmendem Maße, und vor allem zeigt sich, dass das Flächensparen im Außenbereich nur über die integrierte Bestandsentwicklung kompensiert werden kann – und dafür brauchen die Kommunen Hilfestellungen.

Die Umsetzung ist dabei nicht allein eine planerische Aufgabe. Eine ressortübergreifende Kooperation zwischen Stadtentwicklung, Umwelt, Liegenschaften, Straßen- und Tiefbau sowie Wirtschaftsförderung ist erforderlich. Damit ist auch ein integrierendes Förderinstrument zu empfehlen. Vorhandene Förderkulissen wie Bau.Land. Partner+ beziehen sich aktuell in der Regel nur auf einzelne Flächen und nicht auf ein ganzes Gewerbegebiet. Daher möchten wir aus unserer Erfahrung einen Appell an



die Landesregierung aussprechen, über eine kohärente Strategie zur Unterstützung der Kommunen bei der Qualifizierung von gewerblichen Bestandsgebieten nachzudenken. Ideal wäre ein vergleichbares Instrument wie die Städtebauförderung, die bei städtebaulichen Missständen in einem Quartier eine ganzheitliche Erneuerung in den Fokus stellt; alle Ressorts verfolgen dann bei einem geförderten Gebiet die vorab festgelegten Zielsetzungen.

Ein neuer Förderansatz

Die Bedeutung von Gewerbe- und Industrieflächen für die Wertschöpfung und wirtschaftliche Prosperität in NRW und deutschlandweit würde es mehr als rechtfertigen, eine dezidierte Förderschiene auszurollen. Ziel muss sein, eine integrierte Entwicklungsstrategie zur Bestandsqualifizierung im kommunalen Tagesgeschäft zu verankern. Der Diskurs um diese Förderkulisse sollte sehr zeitnah erfolgen, denn die Bestandsqualifizierung ist ein langwieriger Prozess. Wenn damit erst dann begonnen wird, wenn abschließend keine Neuf Flächen mehr möglich sind, wird es zu Lasten der Prosperität massive Deckungslücken in der Flächendisposition geben mit dem Ergebnis, dass Unternehmen mangels Entwicklungsperspektive abwandern. Die Herausforderungen werden ungleich größer, wenn zusätzlich zum Fachkräftemangel auch die flächenspezifischen Entwicklungsperspektiven fehlen. **Wegen der gekürzten Zwischenhead fehlen hier 1,5 Zeilen.**

Was braucht es alles, um ein Gewerbegebiet nachhaltig und umfassend zu erneuern?

- Vorbereitende Untersuchungen inkl. Rahmen- oder Masterplanung
- Projektsteuerung und Gebietsmanagement
- (Zwischen-)Erwerb von Grundstücken bzw. Unterstützung bei der Vorfinanzierung bis zur Wiederveräußerung
- Flächenaufbereitungen (Rückbau, Altlastensanierung etc.)
- Grundstücksumlegungen
- Betriebsverlagerungen
- Energetische Gebäudesanierungen
- Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums zur Imageveränderung und Adressbildung
- Ausbau der Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr
- Technische Infrastruktur (insbes. Glasfaser)
- Versorgungs- und soziale Infrastrukturen (Kita, gemeinsame Kantine ...) mit Blick auf moderne Arbeitsplatzanforderungen

In den Niederlanden steht die nachhaltige Entwicklung bestehender Gewerbegebiete im Übrigen bereits seit Mitte der 1990er Jahre im Fokus der nationalen und provinziellen Stadtentwicklungspolitik; und die dortigen Erkenntnisse zeigen, dass die Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete nicht aus den Gebieten heraus gelingt, son-

dern dass es starker Impulse durch entsprechende Förderprogramme von außerhalb bedarf.

Zusammenspiel der möglichen Instrumente

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Zusammenspiel mit der verbindlichen Bauleitplanung und einem unterstützenden Gebietsmanagement das Ziel der Erhöhung des Flächenangebots aus Bestandslagen heraus erreicht werden kann. Wir empfehlen dringend, sich dieses Instruments zu bedienen, denn ohne eine konsequente Bestandsqualifizierung und Neunutzung ineffektiver Bestandslagen werden Flächenbedarfe für Gewerbe und Industrie bereits in naher Zukunft nicht mehr bedient werden können. Dies wird allerdings nur gelingen, wenn eine maßgebliche Unterstützung der Kommunen und die Förderung aus einem Guss angeboten werden. Das Zusammenführen von Flüssen in den Stall des Augias mag hier tatsächlich beispielgebend sein.



Dominik Geyer



Gladbeck wächst zusammen!

In Gladbeck ist vorgesehen, die zentrumsnah gelegene Bundesstraße 224 zur A 52 auszubauen und auf einem ca. 1,5 km langen Abschnitt in einen Tunnel zu legen. Für die Stadt ergibt sich die Möglichkeit, die entstehenden Flächen in einem großen Stadtentwicklungsprojekt neu zu ordnen und ein attraktives Stück neue Stadt zu schaffen. Davon können auch die angrenzenden Quartiere profitieren. Diese werden bisher von Lärm- und Abgasimmissionen massiv in Mitleidenschaft gezogen. Bis zur Umsetzung des Großvorhabens soll das Sanierungsrecht dafür sorgen, dass die angrenzenden Stadträume aufgewertet und gleichzeitig Spekulationen auf Grundstücke verhindert werden



Die B 224 trennt u. a. die Stadtteile Stadtmitte und Butendorf und sorgt mit Verkehren, Abgasen und Geräuschkulisse dafür, dass sich die angrenzenden Quartiere im Laufe der Jahrzehnte negativ entwickelt haben. Der Stadtraum wirkt zerfasert, viele Gebäude weisen kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf in ihrer Bausubstanz auf. Einige Grundstücke liegen brach. In einem teils leerstehenden Gewerbegebiet sammeln sich abgemeldete Lastwagen und Autos. An der B 224 liegen zwei Halden, die inzwischen komplett zugewachsen sind. Sie bilden kleine Bio- und Klimatope in der Stadt, können jedoch nicht betreten werden. Fußgänger:innen und Fahrradfahrende müssen u. a. triste Durchgänge zwischen den Lärmschutzwänden nutzen; die Querung der autobahnartigen Schnellstraße ist mit Schwierigkeiten behaftet.

Rechtfertigen die städtebaulichen Missstände eine Sanierungsmaßnahme?

Die Stadt Gladbeck prüft, zur Behebung der städtebaulichen Missstände eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen. Zur Erarbeitung der nach BauGB notwendigen vorbereitenden Untersuchungen hat sie unser Unternehmen beauftragt. Es soll untersucht werden, ob eine Sanierungsmaßnahme notwendig ist, welche Entwicklungspotenziale im Untersuchungsgebiet liegen und welche städtebaulichen Instrumente und Strategien zur Realisierung der Entwicklungsziele erfolgversprechend sind.

Gemäß § 136 BauGB wird der Untersuchungsprozess mit einer Bestandsaufnahme und einer Bauzustandskartierung begonnen. Hierfür werden die Gebäude hinsichtlich der Handlungsbedarfe an Fassade, Dach und Fenstern sowie Türen eingeschätzt. Auch alle weiteren möglichen städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB (Substanz- und Funktionsmängel) werden untersucht. Die Analyse setzt sich zudem aus der Auswertung vorhandener Planungen und Konzepte zum Untersuchungsraum, einer Informationsveranstaltung für die Eigentümerschaft und einer Fragebogenaktion zusammen; u. a. wird zum Zustand der Immobilie, zu getätigten und geplanten Investitionen und Präferenzen für die Entwicklung des Untersuchungsraums befragt.

Empfehlung für drei einzelne Sanierungsgebiete

Aufbauend auf der Analyse erfolgt eine Bewertung der städtebaulichen Missstände, die unserer Einschätzung nach eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme rechtfertigen. Das Besondere an der Situation in Gladbeck ist jedoch, dass nicht das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll. Für mehrere Teilbereiche stellt sich heraus, dass eine Sanierungsmaßnahme ungeeignet ist. Es handelt sich dabei um Gebiete, die bereits im Eigentum der Stadt Gladbeck liegen oder in das Eigentum übergehen werden. Hier benötigt die Stadt keine Erweiterung ihrer Steuerungsmöglichkeiten. Ein weiterer Teilbereich weist keine schwerwiegenden städtebaulichen Missstände auf und scheint sich bereits in Transformation zu befinden. Junge Familien investieren in Bestandsimmobilien und vollziehen einen Generationswechsel im Wohngebiet, das zu einer Erneuerung aus sich selbst heraus zu kommen scheint.

Letztendlich werden drei getrennte Sanierungsgebiete empfohlen. Für alle Sanierungsgebiete gelten identische Sanierungsziele und Handlungsfelder, allerdings bei unterschiedlichen Verfahrensarten. Das Gebiet, das der Innenstadt am nächsten liegt und am meisten von einer Neuordnung im Kontext des Tunnelbaus profitieren wird, soll im Vollverfahren durchgeführt werden, d. h. unter Einbeziehung der §§ 152 ff BauGB. Hier ist nicht auszuschließen, dass Grundstücksspekulationen erfolgen, sobald deutlich wird, wie sehr sich die Umgebung zu einem hochwertigen Stadtraum entwickeln wird.

Für das Gebiet an der Ringeldorfer Straße wird ein vereinfachtes Verfahren vorgeschlagen, da wesentliche Steigerungen der Grundstückswerte nicht zu erwarten sind. Aktuell ist das Gebiet untergenutzt und wird von einer sanierungsbedürftigen Wohnbebauung gesäumt; eine Machbarkeitsstudie soll Varianten der zukünftigen Entwicklung aufzeigen.

Das dritte Sanierungsgebiet entlang der Steinstraße umfasst eine sanierungsbedürftige straßenbegleitende Be-



bauung und das in die Jahre gekommene Wohnhochhaus Steinstraße 72 mit 120 Wohneinheiten. Für dieses Sanierungsgebiet wird ebenfalls ein vereinfachtes Verfahren empfohlen.

Überlagerung zweier Prozesse

Die Aufgabe in Gladbeck zeichnet sich durch eine hohe Komplexität aus, da sich auf mehreren Flächen zwei städtebauliche Vorhaben überlagern und die weiteren Flächen indirekt beeinflusst werden. Beide Vorhaben laufen 15 Jahre und länger – ihre jeweiligen Planungsprozesse und wechselseitigen Auswirkungen sind daher zurzeit nicht eindeutig bestimmbar. Die vorbereitenden Untersuchungen sind Bestandteil des übergeordneten Projekts 37° Nordost, das die Weiterentwicklung der Stadt nach dem Autobahnausbau vorantreibt. In einem städtebaulichen Wettbewerb wurde Anfang November 2023 der Entwurf für die zukünftige städtebauliche Struktur und die Freiräume ermittelt. Dazu gehören auch Bestandsquartiere des zukünftigen Sanierungsgebiets. Manche Akteur:innen der Stadtgesellschaft kritisieren, dass der Ausbau der B 224 zur A 52 weitere Verkehre anzieht und nicht reduziert. Diese Kritik ist berechtigt; jedoch bietet der abschnittsweise Ausbau in Tunnellage die wertvolle Chance, schädliche Auswirkungen der B 224 im Gladbecker Stadtraum beheben zu können. Jenseits der Frage um eine zukunftsfähige Mobilität besteht hier die Chance, ein zentrales Stück Stadt zu heilen.

Das Maßnahmenkonzept und die verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten der Sanierungsmaßnahme werden vor und während der Bauphase des Autobahn-Tunnels (ca. 2027 bis 2035) zur Anwendung kommen. Damit werden Eigentümerschaft und Mieterschaft unterstützt. Unter anderem soll ein:e Architekt:in bei Sanierungsfragen beraten, Fördermittel für Begrünung und energetische Sanierung werden zur Verfügung stehen sowie Mittel für zivilgesellschaftliche Projekte. Die Straßen sollen intensiver begrünt und geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen realisiert werden.

Erhöhte Steuerungsfähigkeit der Stadt Gladbeck dank Sanierungsmaßnahme

Die vorbereitenden Untersuchungen finden im Kontext eines städtebaulichen Großprojekts statt. Das macht die Aufgabenstellung komplex, denn der aktuelle und der geplante End-Zustand müssen gleichermaßen betrachtet werden. Was jetzt Hinterhof ist, wird demnächst eine neue, attraktive Adresse sein. Wettbewerb und städtebauliche Machbarkeitsstudien werden eventuell Begehrlichkeiten bei Grundstücken wecken, die bisher ein Schattendasein geführt haben. In dieser komplexen Situation wird eine starke Steuerungsfähigkeit der Stadt Gladbeck wichtiger sein denn je. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist hierfür das geeignete Instrument.



Bettina Lelong

Ein Stadtteil in Gelsenkirchen wird neu gedacht

Der Gelsenkirchener Stadtteil Schalke-Nord rückt an Heimspieltagen des FC Schalke 04 in den Mittelpunkt des Stadtgeschehens. Hier wird dann gefeiert oder getröstet, je nach Ergebnis und Tabellenplatz. In der übrigen Zeit ist das Leben rund um die Glückauf-Kampfbahn eher herausfordernd. Überalterte Bestandsbebauung, sich ausbreitende Problem- und Schrottimmobilen, die Zunahme von Verkehrsaufkommen sowie die Erneuerung von Gewerbeflächen verfestigen ungesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Die Vorbereitende Untersuchung (VU) gem. § 136 BauGB soll klären, mit welchen städtebaulichen Zielsetzungen, Maßnahmen und Instrumenten diese herausfordernden städtebaulichen Missstände behoben werden können.



■ Siedlungssplitter in Umarmung von Verkehr und Gewerbe

Der Untersuchungsraum nimmt drei Siedlungsräume in Schalke Nord ins Visier, die von Verkehrstrassen und sich aktuell erneuernden Gewerbegebieten umschlossen sind. Die störenden Einwirkungen auf Wohnlagen durch Gemengelage sind jedoch historisch gewachsen. Wie in ähnlichen Siedlungsräumen des Ruhrgebiets wurden die Arbeiterwohnungen in unmittelbarer Nähe der Industriebetriebe errichtet. Nach dem Niedergang der Montanindustrie haben sich die oft Gewerbegebiete entlang der Autobahn A 42 erneuert und ausgeweitet, in den Wohnanlagen wurde hingegen nur wenig investiert. Geringe Mieten sorgten auch dafür, dass keine Rücklagen für fällige Modernisierungsarbeiten gebildet werden konnten und der Verfall mit teilweise leerem Leerstand im Stadtbild einen festen Platz eingenommen hatte. Sogenannte Problem- und Schrottimmobilen mit kriminogenen Eigentumsinteressen belasten die Nachbarschaft zusätzlich. Durchaus vorhandene äußere und oberflächliche Verschönerungsmaßnahmen überdecken die

Misstände in den Gebäuden, die oft keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gewährleisten. Die Kurt-Schumacher-Straße ist zentral gelegen und sichert mit dem vorhandenen ÖPNV-Angebot eine gute Versorgung. In den anliegenden Ladenlokalen sind jedoch nach und nach fast alle Versorgungsangebote verschwunden. Umnutzungen der Erdgeschosse für Angebote der Fußball-Fankultur oder für Wohnen konnten den Abwärtstrend nicht aufhalten.

Alle drei Teilräume des Untersuchungsgebietes sind über die Uechtingstraße an die A 42 angeschlossen, die aber auch den Schwerlastverkehr für die angrenzenden Gewerbegebiete durch die Wohngebiete führt. Die Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr wird zu einer besonderen Herausforderung.

Mit vereinten Kräften

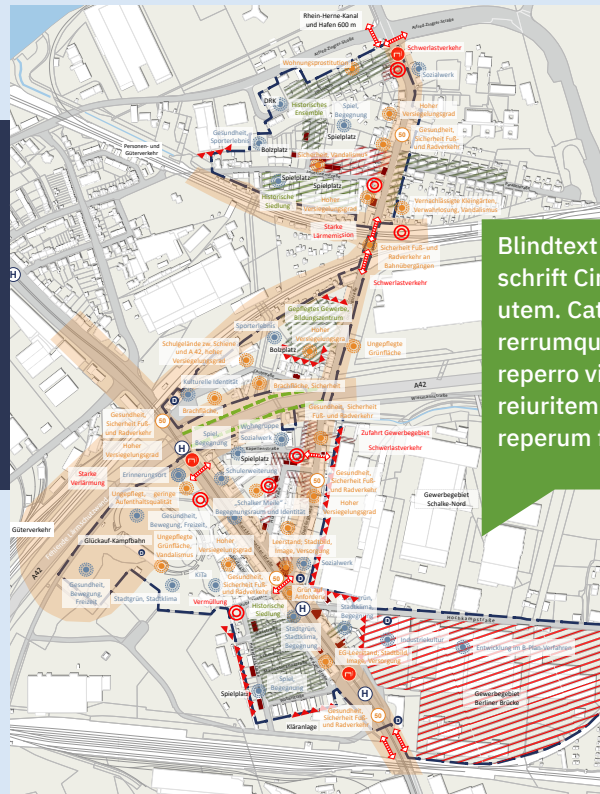
Die VU in Schalke-Nord ist ein Baustein einer gesamtstädtischen Strategie zur Stabilisierung des Wohnungsmarkts. Denn die Stadt Gelsenkirchen kämpft seit 2012 mit vereinten Kräften den Missständen in den mit Problemimmobilien behafteten Stadtteilen zu begegnen. Dazu zählt die Umsetzung integrierter Stadtentwicklungsmaßnahmen, die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts genauso wie die konsequente Durchsetzung des (Bau-)Ordnungsrechts bei Verstößen und die Kooperation mit anderen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wie z. B. Sozialverbänden, kommunalen Gesellschaften und Strafverfolgungsbehörden

Zukunftspartnerschaft mit dem Land NRW

Aufwind erhielt die Stadteilerneuerung im Untersuchungsgebiet von Schalke-Nord im Herbst 2022 mit der Vereinbarung über die sog. „Zukunftspartnerschaft zwischen dem Land NRW und der Stadt Gelsenkirchen“. Um den Wohnungsmarkt zu unterstützen, wird der Ankauf und Rückbau oder die Modernisierung sog. Schrott- und Problemimmobilien und sonstigen nicht-zukunftsfähigen Wohnraumüberhängen im Rahmen eines kommunalen Sonderförderprogramms mit Städtebaufördermitteln von Bund und Land gefördert. Ziel ist es, die gesamtstädtische Leerstandsquote von ca. 6,5 auf unter 5 % zu senken und dem Markt zu helfen, kostendeckende Mieten zu etablieren. Diese sind u. a. für die Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich, die wiederum die Basis für die allgemeine Aufwertung von Wohnangeboten bilden und für eine zeitgemäße Ausstattung sorgen.

IEK Schalke-Nord (2020): Schalke-Nord neu denken!

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) sind eine erste Maßnahme aus dem integrierten Entwicklungskonzept Schalke-Nord (IEK, 2020). Die im IEK erarbeiteten Maßnahmen sollten insbesondere die sozialen Belange der Bewohnerschaft vor dem Hintergrund der baulichen und freiräumlichen Missstände in den Fokus nehmen und somit die Erneuerung des Stadtteils



insgesamt voranbringen. Mit der Leitidee „Schalke-Nord neu denken!“ startete die Umsetzung des Maßnahmenprogramms im Jahr 2023. Anfang 2024 wird das neue Stadtteilbüro als zentrale Schnittstelle zwischen Verwaltung und Bewohnerschaft seine Räumlichkeiten im ehem. Pfarrhaus an der Kapellenstraße beziehen. Zudem wird eine Quartiersarchitektin zur Modernisierungsberatung von Eigentümerinnen und Eigentümern eingesetzt. Hier soll die Synergie von unterschiedlichen Instrumenten der Stadtentwicklung zusammenfließen. Mit dem Umbau des Vorplatzes der Glückauf-Kampfbahn und der Schaffung eines attraktiven Quartiersplatzes mit Sportgarten ist ein Highlight und Starterprojekt des IEK Schalke-Nord bereits in der Umsetzung.

Neue Nachbarschaften und zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in Schalke-Nord

Das Leitbild der Sanierungsmaßnahme lehnt sich an das des IEKs an, fokussiert sich aber auf die Entflechtung der Gemengelage. Die Ziele und Maßnahmen des IEKs werden übernommen und durch Sanierungsmaßnahmen ergänzt. Das Oberziel im Handlungsfeld „Wohnen und Wohnumfeld“ ist das Aufhalten der negativen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet und das Schaffen von Anreizen für Modernisierungsmaßnahmen, die dazu beitragen, gesunde Wohnverhältnisse in einem lebenswerten Umfeld und in zukunftsfähigen Standards

zu schaffen. Die IEK-Maßnahmen für die Aufwertung der Wohngebiete durch Erwerb, Entwicklung, Niederlegung und Nutzung von Problemimmobilien sowie die Eigentümermobilisierung durch Beratung zur Entsiegelung, Entkernung, Fassaden- bzw. Dachbegrünung werden ergänzt um die Eigentümerberatung zur Verlagerung störender Gewerbebetriebe aus Wohngebieten und Entflechtung von Gemengelage zum Abbau der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr.

Im Sanierungsrahmenplan sind verschiedene Entwicklungsoptionen blockweise dargestellt, die auf die jeweiligen Bedingungen eingehen. Für lärmbelastete Wohnlagen wird eine Lärmsanierung als Sanierungsziel formuliert, in Lagen am Rande von Gewerbegebieten auch die Umnutzung von Wohnungen zu Flächen für Dienstleistung und Büronutzung möglich werden. In geschützteren Wohnlagen, den sog. Wohninseln, soll die Wohnfunktion gestärkt und Störungen durch Gewerbe reduziert werden. Flächen mit Wohnsplittern, die ohnehin schon planerisch der gewerblichen Entwicklung gewidmet wurden, sollen auch nur noch im Sinne des Bestandsschutzes geduldet, perspektivisch aber zurückgebaut werden.

Vollverfahren als Sanierungsinsel

Für das Untersuchungsgebiet wird die Durchführung der Sanierung im Vereinfachten Verfahren mit Einblendung der Genehmigungsvorbehalte gem. § 145 BauGB empfohlen.

In zentraleren Bereichen und solchen mit einer hohen Dichte von Missständen sollte die Durchführung im Vollverfahren gem. § 152 bis 156 BauGB erfolgen, da hier die Gemeinde (mit Unterstützung aus der Zukunftspartnerschaft) zur Erreichung der Sanierungsziele vermehrt Grunderwerb tätigen muss und zudem Spekulationsabsichten zu erwarten sind. Der Bodenpreis kann dann auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränkt werden, um Bodenwert erhöhungen abzuschöpfen, die zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme beitragen. Die Beschlussfassung ist im Jahr 2024 vorgesehen. Sollte sich herausstellen, dass die Empfehlung zur Verfahrensart nicht im Sinne der Ziele wirksam wird, kann sie auch angepasst werden. Für die Behebung der verfestigten städtebaulichen Missstände und Erreichung der Sanierungsziele im anvisierten Zeitraum bis 2039 wünschen wir der Stadt Gelsenkirchen viel Erfolg. In diesem Sinne: Glück Auf für Schalke-Nord!



Veronika Howe

Erkelenz nutzt den Strukturwandel

Große Hallen, Lieferverkehre, versiegelte Flächen – nur wenige Gewerbegebiete entsprechen den Kriterien von Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen hoch, neue Gebiete können kaum noch erschlossen werden. Die Qualifizierung von Bestandsgebieten liegt daher nahe – keine leichte Aufgabe. Die Stadt Erkelenz stellt sich dieser Herausforderung. Im Kontext des Strukturwandels im Rheinischen Revier will sie Fördermittel nutzen, mit denen das innenstadtnahe Gewerbegebiet Ost in ein klimafreundliches Gewerbegebiet umgewandelt werden soll.



■ Das 83 ha große Gewerbegebiet Ost in Erkelenz weist sehr gute Standortqualitäten auf. Mit seiner Lage direkt angrenzend an die Innenstadt, den Bahnhof und die A 46 liegt es integriert im Stadtgefüge und ist optimal erreichbar. Im Rahmen einer Weiterentwicklung entstehende Verkehre könnten über die Autobahn geleitet werden, während die Nähe zum Bahnhof Potential für eine Orientierung auf eine nachhaltige Mobilität bietet. Darüber hinaus verfügt das Gewerbegebiet noch über ca. 11 ha unbebaute Reserveflächen.

Das Areal bleibt jedoch deutlich unter seinen Möglichkeiten. Gebäude weisen teilweise nur geringe Höhen auf, Flächen sind mindergenutzt, liegen brach oder dienen als großflächige, ebenerdige Stellplatzanlagen. Das begrenzte Gut Fläche wird nur teilweise sparsam und effizient genutzt.

Soll die Neuerschließung von Gewerbeflächen „auf der grünen Wiese“ zukünftig vermieden oder zumindest deutlich reduziert werden, müssen die Effizienzsteigerung von minder- und fehlgenutzten Flächen sowie die Neunutzung von Brachflächen zentral in den Blick genommen werden.

Der Strukturwandel als Chance

Mit dem anstehenden Ende der Braunkohleförderung im Rheinischen Revier werden zahlreiche Arbeitsplätze entfallen. Damit der Strukturwandel nicht zu großen Verwerfungen führt, müssen neue Unternehmen angesiedelt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Flächen der Braunkohleindustrie (insbesondere Kraftwerksstandorte) werden jedoch nicht unmittelbar einer anderen gewerblich-industriellen Entwicklung zur Verfügung stehen. Neue Arbeitsplätze müssen daher auch in bestehenden Gewerbe-

gebieten angesiedelt werden. Die Kommunen im Rheinischen Revier haben die Möglichkeit, sich auf Fördermittel von Bund und Land NRW für einen nachhaltigen Strukturwandel zu bewerben und können sich in ihren Bemühungen zur klimafreundlichen Umgestaltung bestehender Gewerbegebiete unterstützen lassen. Die Stadt Erkelenz hat diese Möglichkeit genutzt und für die nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets Ost einen Förderantrag gestellt. Das Projekt wurde in das Starterpaket Kernrevier aufgenommen. Hierüber konnte die Machbarkeitsstudie finanziert werden.

Transformation im Bestand

Das Agieren im Bestand bedeutet, vielfältige räumliche, planerische, rechtliche, ökonomische, organisatorische und akteursbezogene Strategien und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen. Dabei kann ein ganzer „Blumenstrauß“ an Maßnahmen eingesetzt werden. Die wichtigsten dürften die Folgenden sein:

- Städtebauliches Konzept/Rahmenplan
- Machbarkeitsstudie
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
- Verbindliche Bauleitplanung
- Gestaltungskonzept öffentlicher Raum zur Adressbildung
- Gebietsmanagement

In Erkelenz haben wir zunächst eine Machbarkeitsstudie in Verbindung mit einem Rahmenplan erstellt, um die Schwächen und Chancen des Gebiets zu benennen. In der Analyse wurden auch städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB identifiziert und geprüft, inwiefern sich das Besondere Städtebaurecht eignet, die Umstrukturierung in ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Gewerbegebiet zu realisieren.

Machbarkeitsstudie „Klimafreundlich arbeiten und produzieren im Gewerbegebiet Ost Erkelenz“

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie haben wir die städtebaulichen Möglichkeiten untersucht. Mittels eines innovativen städtebaulichen Konzepts wurde eine gestalterische Zielsetzung einschließlich Profilbildung formuliert. Unter dem Leitbild „Klimafreundlich arbeiten und produzieren im Gewerbegebiet Ost Erkelenz“ soll das Gewerbegebiet zukünftig wesentlich grüner werden. Dies stärkt die Klimaanpassung, aber auch die Aufenthaltsqualität für die im Gebiet arbeitenden Menschen. Zum Konzept gehören eine straßenbegleitende Begrünung sowie die Anordnung von mehreren adressbildenden Plätzen, die über eine neue Fuß- und Radwegeverbindung miteinander vernetzt werden sollen. Die Freiraumgestaltung soll den ansässigen Unternehmen eine repräsentative Adresse verleihen, aber auch dafür sorgen, dass Mitarbeitende gerne ihre Mittagspause draußen verbringen oder im Freien arbeiten. Alle Plätze erhalten eine attraktive Radinfrastruktur. So können Räder an überdachten Fahrradbügeln angeschlossen oder in Fahrradboxen gestellt werden. PV-Elemente ermöglichen das Laden von E-Bikes. Einige der Plätze sind zudem mit einer ÖPNV-Haltestelle ausgestattet.

Mit dieser Weiterentwicklung der Freiräume sollen u. a. neue Unternehmen in Richtung unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung bzw. allgemeine wissensbasierte Tätigkeiten angezogen werden. Darüber hinaus wird angestrebt, ein Kompetenzzentrum der Land- und Ernährungswirtschaft im Rheinischen Revier anzusiedeln (CAMPUS Transfer). Dieser wichtige Nukleus soll als Zukunftsort für die Branche dienen und Unternehmen, Co-Working-Spaces, Forschungsmöglichkeiten sowie Raum für Tagungen aufnehmen. Zum Konzept gehört daher auch eine Erhöhung der Biodiversität von bestehenden Grünflächen, die teilweise als Anbauflächen für das Kompetenzzentrum dienen können. Dachbegrünungen sollen flächendeckend vorgesehen werden und den Grünanteil weiter erhöhen.

Ziel des Konzepts ist es auch, den MIV stark zu verringern. Derzeit wird von den Menschen, die im Gebiet arbeiten, die Nähe des Bahnhofs kaum genutzt. Insbesondere die Dienstleistungsnutzungen sollten nach Möglichkeit gemeinsame Stellflächenangebote entwickeln, da hier die höchste Arbeitsplatzdichte im Gebiet zu erwarten ist. Diese Angebote könnten durch Quartiersparkhäuser erzeugt werden, die eine vertikale und möglichst flächenschonende Anordnungsform ermöglichen.

Die Machbarkeitsstudie endet mit der Empfehlung, über Vorbereitende Sanierungsuntersuchungen nach § 141 BauGB die Anwendung des städtebaulichen Sanierungsrechts vorzubereiten. Das Konzept ist so angelegt, dass eine schrittweise Umsetzung möglich ist. Da sich ein Großteil der betroffenen Flächen im Privatbesitz befindet, kann zunächst mit der Entwicklung der städtischen Flächen begonnen werden. Im besten Fall kann so ein Transformationsprozess angestoßen werden, der die jeweilige Eigentümerschaft motiviert, selber aktiv zu werden. Nichtsdestoweniger stellt die Weiterentwicklung des Gewerbegebiets Ost einen langfristigen Prozess dar, der einer intensiven Steuerung durch die Stadt Erkelenz bedarf.



Stefanie Fabel



Bettina Lelong

Projektbeispiele

Viele Anlässe für die Anwendung des Sanierungsrechts

In den vergangenen Jahren haben wir verschiedene Vorbereitende Sanierungsuntersuchungen erarbeitet. In den folgenden „Projektkästchen“ zeigen wir Ihnen, wie unterschiedlich Ausgangslage, Problemstellung oder Zielsetzung sein können. Es wurde immer die Frage beantwortet, ob die vorliegenden städtebaulichen Substanz- und Funktionsmängel derart weitgreifend sind, dass sie eine Anwendung des Sanierungsrechts begründen. Aber auch die Bewertung der Umsetzbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen haben wir mit unterschiedlichen Beteiligungsformaten erfasst. Mit dem städtebaulichen Sanierungsrecht können wir als Planende sowie die Politik bei den aktuellen Herausforderungen der Zeit deutlich mutiger werden.



DÜREN-NORD ist der einzige von massiven Kriegszerstörungen verschont gebliebene Gründerzeitstadtteil in der Stadt Düren. Trotz der hohen städtebaulichen und architektonischen Wertigkeit und Qualität ist das Viertel einem Negativprozess ausgesetzt durch massive Überbelegungen der Wohnungen und raumgreifende Verwahrlosung. Mit den evidenten Substanzmängeln kann der Stadtteil auch die ihm eigentlich obliegende Funktion als innerstädtisches Wohn- und Versorgungsquartier nicht erfüllen. Die Stadt Düren eignet sich über die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen das Instrument an, weitere unerwünschte Entwicklungen zu verhindern und den Stadtteil positiv in Bewegung zu bringen.



Die **PARKSTADT-SÜD IN KÖLN** ist eines der größten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Projekte der Nachkriegszeit in Köln. Die Aufgabe des Großmarktgeländes zugunsten der Durchbindung des inneren Grüngürtels samt Flankierung durch ein neues innerstädtisches Quartier wurde durch Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme vorbereitet. Es folgen weitere Konzept-Konkretisierungen sowie die verbindliche Bauleitplanung.



Die Innenstadt von **BOTTROP** leidet wie viele Einkaufslagen an den Strukturbrüchen im Einzelhandel. Fehlende Kundenfrequenz, Kaufkraftverluste, Leerstände und Umsatzrückgang lösen massive Trading-down-Prozesse aus. Mit der Sanierungsmaßnahme sollen einerseits unerwünschte (Fehl-) Entwicklungen verhindert, aber auch neue Impulse für das Stadtbild gesetzt werden. Auch die in der Sanierung möglichen erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer:innen sind als wichtige Impulse anzusehen.



„Stadt der fliegenden Messer!“ Ein unrühmlicher Titel, der dem Stadtteil **TRIER-WEST** seit vielen Jahren anhaftet. Die besondere Herausforderung für Trier-West liegt in dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, der Konversion großflächiger Kasernengelände, dem Umgang mit dem leerstehenden Eisenbahnausbesserungswerk sowie sozialen Verwerfungen und hoher Kriminalität. Die trennende Eisenbahntrasse und eine stark befahrene Bundesstraße erschweren den planerischen Umgang zusätzlich. Die Sanierungsmaßnahme flankiert in Trier-West die ebenfalls eingeleiteten Förder- und Transferleistungen. Damit agiert die Stadt Trier sehr erfolversprechend mit Push- und Pull-Strategien.



Ähnlich wie Bottrop ist auch **BOCHUM-WATTENSCHIED** massiv von Strukturbrüchen im Einzelhandel betroffen. Mit der Sanierungsmaßnahme stehen in Wattenscheid weniger Reglementierungen und hoheitliche Eingriffe im Vordergrund, vielmehr dient die Ausweisung des Sanierungsgebiets als Kulisse der Städtebauförderung und als Unterstützung für Eigentümer:innen und Gewerbetreibende.



Die Altstadt von **HÜCKESWAGEN** ist bauhistorisch von herausragender Bedeutung; die Gebäude entsprechen allerdings nicht den aktuellen Wohnansprüchen. Eng geschnittene Grundrisse, niedrige Decken, kleine Fenster, Haustreppen, fehlende Stellplätze und eine unzureichende Energieeffizienz führen zu Mindernutzungen und Leerständen bis hin zu ruinösen Bauzuständen. Der Bereichs- und (fast aflächendeckende) Objektdenkmalschutz erschwert die marktkonforme Sanierung zusätzlich. Eine Sanierungsmaßnahme kommt trotz städtebaulicher Missstände nicht zum Tragen, da den Eigentümer:innen zusätzlich zum Denkmalschutz keine weiteren Regelungsgehalte auferlegt werden, vielmehr Unterstützungsleistungen angeboten werden sollen

Dominik Geyer



Die Großwohnanlage **BONN-TANNENBUSCH** ist ein Stadtteil, der in vielerlei Hinsicht einer (Neu-) Entwicklung bedarf. Massive bauliche Substanz- und Funktionsmängel prägen den Stadtteil und gehen mit problematischer sozialer Disposition, Vandalismus und hoher Kriminalität einher. Die Sanierungsmaßnahme wurde hier vorbereitet, um in Richtung der Immobilieneigentümer:innen deutlich zu machen, dass auch andere Register als Fördermittel und Unterstützungsleistungen gezogen werden können.

KONTAKT UND IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln, Telefon 02 21 / 94 07 2-0,
info@stadtplanung-dr-jansen.de,
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Redaktion:

Ursula Mölders, Dominik Geyer

Lektorat:

Dorothee Rodermann

Gestaltung/Layout:

imagedesign | Astrid Sitz

Bildnachweis:

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

KONTAKT

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49, 50667 Köln

Telefon 02 21 / 94 07 2-0

Telefax 02 21 / 94 07 2-18

info@stadtplanung-dr-jansen.de

www.stadtplanung-dr-jansen.de



MIX

Papier aus verantwortungsvollen Quellen

FSC® C022878