

Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf

Endbericht

Impressum

Auftraggeber

Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Jürgensplatz 1, 40190 Düsseldorf

Ansprechpartnerin:

Carola Scholz

Referatsleiterin V B 1 – Nationale und europäische Städtepolitik,
Forschungsprogramm, StadtBauKultur MBWSV NRW

Bearbeitung

Deutsches Institut für Urbanistik
Zimmerstraße 13–15, 10969 Berlin

Prof. Dipl.-Ing. Martin zur Nedden

Prof. Dr. Arno Bunzel

Ricarda Pätzold

Wolf-Christian Strauss

Bergische Universität Wuppertal
Fachbereich D, Abteilung Architektur
Lehrstuhl: Ökonomie des Planens und Bauens
Haspeler Str. 27, 42285 Wuppertal

Prof. Dr. Guido Spars

Dr. Roland Busch

Michael Heinze

Anja Müller

Berlin, September 2015

Inhalt

1.	Einführung	5
1.1	Zwischen Idealvorstellung und Notwendigkeit: Aktualität und Relevanz der Themen Mischung und Vielfalt.....	5
1.2	Fragestellungen und Methodik der Untersuchung	7
2.	Grundsatzfragen von Mischung und Vielfalt	13
2.1	Worüber reden wir? – Vergewisserung über den Gegenstand.....	13
2.2	Mischung und Vielfalt – nur eine Glaubensfrage oder doch mehr?	19
2.3	Mischung als Ziel von Stadtentwicklungspolitik.....	22
2.4	Mischungskonstellationen in Stadtquartieren	29
3.	Fallstudien	35
3.1	Einführung	35
3.2	Bergkamen City	37
3.3	Bochum-Ehrenfeld: ViktoriaQuartierBochum mit dem Viertel Vor	43
3.4	Dortmund-Hörde Zentrum	49
3.5	Duisburg-Hochfeld	55
3.6	Espelkamp Burano-Quartier	60
3.7	Essen-Altendorf	66
3.8	Gelsenkirchen-Schalke	72
3.9	Köln Waldsiedlung	79
3.10	Münster Bahnhofsviertel	83
3.11	Wuppertal-Arrenberg	88
3.12	Zusammenschau – Interventionen und Wirkungen	94
4.	Instrumente	101
4.1	Konzepte entwickeln	102
4.2	Fördermittel einsetzen	103
4.3	Rechtsrahmen gestalten	106
4.4	Aktivierend und partnerschaftlich vorgehen	110
4.5	Kommunal steuern.....	113
5.	Schlussfolgerungen	119
5.1	Nutzungsmischung und soziale Vielfalt aus Sicht der Kommunen in Nordrhein- Westfalen.....	119
5.2	Handlungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten	121
5.3	Fazit	124
	Quellenverzeichnisse	127
	Literatur	127
	Quellen zu den Fallstudien	133
	Abbildungsverzeichnis	137



1. Einführung

»Toleranz und kulturelle Produktivität entwickeln sich unter dem Zwang zur räumlichen Nähe bei gleichzeitigem Wunsch zur sozialen Distanz. In diesem Sinne war die europäische Stadt eine Erziehungsanstalt – im gelungenen Fall.« (Häußermann 2011: 26)

1.1 Zwischen Idealvorstellung und Notwendigkeit: Aktualität und Relevanz der Themen Mischung und Vielfalt

Nahezu alle strategisch-programmatischen Aussagen zu aktuellen Stadtentwicklungsprozessen (z.B. München,¹ Frankfurt am Main²) beinhalten das Bekenntnis zur Europäischen Stadt und zielen damit implizit oder explizit auf deren weiten „semantischen Hof“: auf Urbanität, kurze Wege, die „Integrationsmaschine Stadt“ sowie auf vielfältig gemischte Stadtquartiere und gelebte Nachbarschaften. Kaum zu verhindern ist die assoziative Nähe zu bestimmten Stadtbildern, zu Innenstädten und Gründerzeitquartieren mit ihrer spezifischen Urbanität (z.B. Leipzig³). **Die Europäische Stadt ist aber vor allem eine Idee** und lässt sich als solche nicht auf ein gebautes Bild reduzieren. Walter Siebel (2005) hat für seine Beschreibung dieser Idee fünf Merkmale identifiziert: die Präsenz von Geschichte, die Hoffnung auf Emanzipation, urbane Lebensweisen, die spezifische gebaute Gestalt sowie den planvollen Umgang mit Stadt. Natürlich verknüpfen sich diese Merkmale mit baulichen Charakteristika, aber diese sind nicht hinreichend, sondern schaffen lediglich den Rahmen für soziale Interaktionen: Multifunktionale und öffentliche Stadträume, Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung ermöglichen eine sozialräumliche Integration und sichern die prinzipielle Anschlussfähigkeit für Zuwanderer.

Doch scheint es in örtlichen Kontexten nur unter ausgesprochen idealen Verhältnissen möglich zu sein, einem (weitgehend undefinierten) Mischungsideal nahe zu kommen und funktionale und soziale Vielfalt zu erhalten bzw. neu zu bauen. Wissenschaft und Planung diskutierten angesichts tiefgreifender wirtschaftsstruktureller und gesellschaftlicher Veränderungen sowie neuer bzw. fortschreitender Entmischungstendenzen in den Städten deshalb auch immer wieder darüber, ob die Begriffe „Europäische Stadt“ und „Urbanität“ noch zeitgemäß sind und wie sie ggf. neu interpretiert werden können. „Heute gibt es keine technischen und ökonomischen Notwendigkeiten für große Städte mehr, ‚nur noch‘ einen zivilisatorischen Bedarf, um den regressiven Rückzug der Bewohner in die vielen kleinen Welten zu vermeiden. Stadt ergibt sich nicht mehr von selbst, man muss sie kulturell wollen und politisch erzeugen.“ (Häußermann 1997: 11)

Der Wille dazu besteht: Im europäischen Bekenntnis, niedergelegt 2007 in Form der „Leipzig Charta für eine nachhaltige europäische Stadt“, wurde das Modell der europäischen Stadt für das 21. Jahrhundert konkretisiert. Eine integrierte – an den Zielen der Nachhaltigkeit orientierte, bürgerbezogene und fachübergreifend konzipierte – Stadtentwicklungsplanung wurde als Grundlage kommunaler Aktivitäten hervorgehoben. Die Leipzig Charta hat damit eine nicht zu unterschät-

1 „Es sind neue Strategien zu entwickeln, um die kompakte, gemischt genutzte und sozial integrierende europäische Stadt vor dem Hintergrund des sozio-demographischen Wandels und den Herausforderungen der Verteuerung der Energieträger und des Klimawandels auch für die Zukunft zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Ernst Basler + Partner AG 2013: 2)

2 „Die europäische Stadt versteht sich als Stadt der kurzen Wege, als kompakte Stadt mit verflochtenen Nutzungsmischungen und als Raum für Begegnungen.“ (Stadt Frankfurt am Main 2008)

3 „Das Leipziger Stadtzentrum steht beispielhaft für dieutzungsgemischte europäische Stadt. Sie ist kompakt, multifunktional, hervorragend über umweltfreundliche Verkehrsmittel erreichbar, städtebaulich attraktiv und einzigartig ...“ (Stadt Leipzig 2012: 20)

zende Rolle: Sie formuliert und fixiert einen fachlichen und politischen Konsens und ist zugleich Ansporn und Handlungsanleitung für eine integrierte Stadtentwicklung.

Damit sind die Probleme der zeitgenössischen Stadt allerdings noch nicht gelöst, aber sie werden auf Basis eines synchronen Problemverständnisses wahrgenommen. Auslöser für das Interesse an „Mischung“ und die steigende Bekenntnisdichte zu einer gemischten Stadt sind einerseits die Potenziale der Nutzungsmischung und andererseits die verstärkt wahrgenommenen Segregationstendenzen. Viele der Auslöser einer Trennung von Wohnen und Arbeiten sind heute nicht mehr gegeben: „Der wirtschaftliche und technologische Wandel erleichtert zunehmend die Mischung von Funktionen. Der Anteil wohnverträglicher verarbeitender Betriebe (z.B. Kreativwirtschaft) hat zugenommen, die Gefahr von Konflikten zwischen Wohnen und Arbeiten hat sich verringert. Betriebsabläufe der meisten kleinen und mittleren Betriebe sind heute wohnverträglich. Damit haben sich die Voraussetzungen für eine neue Nutzungsmischung (eigentlich) verbessert.“ (BBR 2000: 25) Zudem sind nutzungsgemischte Quartiere auch langfristig wirtschaftlich, denn ihre Struktur ist robust und kann an veränderte soziale und wirtschaftliche Anforderungen angepasst werden. Widerstände der Investoren gegen Nutzungsmischung sind viel häufiger auf Spezialisierungen und Routinen als auf ökonomische Kalküle zurückzuführen (BBR 2000: 5).

Von der Renaissance der Nutzungsmischung bzw. von mischungsfreundlichen Stadtstrukturen werden zudem Vorteile für ökonomisch und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen erwartet (vgl. u.a. Saunders 2011). Stadtsoziologen warnen bereits seit den 1980er-Jahren vor einer zunehmenden Armutsentwicklung in den europäischen Städten und den sich verschärfenden Tendenzen der Polarisierung und Ausgrenzung. Es finde eine zunehmende Fragmentierung der Stadtgesellschaft statt, die systematisch Personengruppen produziere, die sich nicht mehr dazugehörig fühlten (vgl. Häußermann/Kronauer/Siebel 2004). Räumlich und sozial teile sich die Stadt in zunehmend fragmentierte und segregierte Stadtgebiete – sogenannte benachteiligte Gebiete auf der einen und Ansätze von „gated communities“ der Bessergestellten auf der anderen Seite (vgl. dazu Häußermann/Kaplan 2000; Seidel-Schulze/Dohnke/Häußermann 2012). Diese sichtbarer werdende Verortung von sozialer Ungleichheit widerspricht der (Ideal-)Vorstellung von einer Europäischen Stadt.⁴ Befürchtet wird, dass die Neusortierungen im Stadtgefüge immer weitere Segregationsprozesse induzieren: „Enklaven“ bestimmter Klientel-Gruppen und quasi-geschlossene Milieus können sich mit eigenen Aktionszusammenhängen und eigenen Ausgrenzungsmechanismen räumlich verfestigen. So waren die Gründerzeitquartiere der Großstädte vor wenigen Jahren noch sozial gemischt und vielfach Zuwanderungsort migrantischer Bevölkerungsgruppen. Viele dieser Quartiere wurden in den letzten Jahren nachfragebedingt (auch nach „erfolgreicher“ Aufwertung mit Städtebauförderungsmitteln) zu Zielgebieten von Kapitalanlegern mit den Folgen Verteuerung und Mietsteigerung. Gentrification ist der Begriff, mit dem solche Aufwertungsprozesse beschrieben werden – und unter dem sie auch kritisiert werden (insbesondere in Berlin und Hamburg). Aber auch in Städten ohne ein dezidiertes Gentrification-Potenzial werden Prozesse der Exklusion beobachtet (vgl. Friedrichs/Triemer 2009; ILS-NRW/ZEFIR 2003).

In den wachsenden Städten des 19. und 20. Jahrhunderts war die Entstehung sozialstrukturell, demografisch und ethnisch relativ homogener kleinräumiger Siedlungsbereiche geradezu ein Charak-

4 Fünf Merkmale eines Idealtyps der europäischen Stadt: 1. ausreichend großer öffentlicher Grundbesitz, um einen öffentlichen Einfluss auf die Landnutzung nehmen zu können; 2. öffentliche Bereitstellung von Infrastruktur und deren Dienstleistungen; 3. Legitimität öffentlicher Eingriffe in die Stadtplanung, in Verbindung mit einem nationalstaatlichen gesetzlichen Rahmen und einer starken Stellung der Lokalregierungen; 4. sozialstaatliche Politik mit Sozialleistungen und sozialem Wohnungsbau, ausgestattet mit einem legitimen Auftrag, für das Wohlergehen aller in der Stadt zu sorgen; 5. langfristige Debatten und Projekte zur Verbesserung städtischer Lebensqualität und der Förderung einer modernen Stadt, die Klassenwidersprüche und soziale Ungleichheiten überwindet. (Vgl. Häußermann/Haila 2005: 54)

teristikum städtischer Lebensverhältnisse. Heute wird in der deutlicheren räumlichen Ausdifferenzierung von sozialen Gruppen die Gefahr gesehen, dass sich die Identifikation mit der Gesamtstadt Stück für Stück auflöst und der solidarische Zusammenhalt schwindet. Bestimmte Stadtteile haben zunehmend mehr, andere zunehmend weniger Probleme. Warum soll man sich für diejenigen verantwortlich fühlen, die in benachteiligten Stadtteilen leben? Einige Quartiere fangen den Prozess der Migration und Integration auf⁵ – andere nicht. Quartiere mit größeren Beständen der kommunalen Wohnungswirtschaft stellen sich als zunehmend überlastet dar: überaus heterogen, unterversorgt und mit wenig Kaufkraft. Aufgabe der Stadtpolitik ist es, Rahmenbedingungen für eine soziale Kohäsion zu schaffen und alles dafür zu tun, damit sich Disparitäten nicht weiter verschärfen. Insofern ist soziale und funktionale Vielfalt kein frommer Wunsch, sondern ein Ansatz, der dazu dient, gesellschaftliche Optionen zu eröffnen. Es geht um nichts anderes als um die Erleichterung des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Austauschs, um selbstorganisierte Rücksichtnahme im Zusammenleben und Toleranz (vgl. Feldtkeller 1998).

1.2 Fragestellungen und Methodik der Untersuchung

Das Ziel des Forschungsprojektes war es, den Rahmenbedingungen und den kommunalen Einschätzungen zu Mischung und Vielfalt auf den Grund zu gehen sowie Änderungsbedarfe mit Blick auf gesetzliche Regelungen und förderpolitische Setzungen zu ermitteln. Als wesentliche Handlungsebene wurden dabei verschiedene Stadtquartiere betrachtet. Auf der Quartiersebene wurden die soziale und funktionale Vielfalt in ihrem Zusammenwirken untersucht und praxisorientierte Handlungsmodelle zur Bewahrung und Förderung lebendiger Mischungen betrachtet. Im Fokus standen die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen hinsichtlich potenzieller Mischungsanreize (Förderung) und Steuerungsinstrumente (z.B. baurechtliche Aspekte).

Forschungsfragen

Im Einzelnen lieferten die im Folgenden dargestellten Themen und Fragen den Hintergrund der Untersuchung.

Die inhaltliche Klammer bildet dabei eine grundsätzliche Befassung mit den Themen soziale Vielfalt und Nutzungsmischung. Der oft reklamierte planerische Konsens, dass gemischte Stadtquartiere das Rückgrat einer nachhaltigen Stadtentwicklung bilden, weist in der Alltagsrealität der Städte gewisse Brüche auf. Trennung erscheint in vielen Fällen immer noch einfacher als Mischung.

- Welche Strategien verfolgen die Städte im Kontext Mischung und Vielfalt?
- Welchen Stellenwert haben die Themen?
- Inwieweit besteht Aussicht, neue Mischungsbilder zu erzeugen?

In den zurückliegenden Jahren hat der Quartiersbezug eine deutliche Aufwertung erfahren, ist das Quartier zu einer der wesentlichen Handlungsebenen (z.B. Bund-Länder-Programm Soziale Stadt) geworden. Neben den Identität stiftenden Funktionen geht es um die Stadt der kurzen Wege (Ressourcen), ökonomische Ausstrahlungseffekte sowie den sozialen Zusammenhalt. Nicht an jedes Quartier können gleichermaßen Anforderungen hinsichtlich Mischung und Vielfalt gestellt werden, vielmehr unterscheiden sich verschiedene Quartierstypen (je nach Baualter, Baustruktur, räumlicher Lage etc.) erheblich voneinander.

5 Manche Quartiere behalten ihren Charakter als Ankunfts- und Durchgangsstationen. Die Milieustruktur wird so zu einem dauerhaften Merkmal, auch wenn sich die Herkunft der Menschen ändert – Saunders prägte dafür den Begriff „Arrival City“ (vgl. Saunders 2011).

- Welche funktionale und soziale Mischung braucht ein städtisches Wohnquartier?
- Welche städtebaulichen und stadträumlichen Voraussetzungen sind zu erfüllen? Durch welche Eigenschaften und Erfolgsfaktoren zeichnen sich gemischte Stadtquartiere aus?
- Welche Formen und Ausprägungen von Mischung sind in den verschiedenen Quartieren zu finden, und welche positiven Effekte sind mit den verschiedenen Spielarten der Nutzungsvielfalt verbunden?

Das Prinzip der Multifunktionalität nimmt in unterschiedlichen Quartieren jeweils unterschiedliche Gestalt an. Daraus ergibt sich eine gewisse Bandbreite der Bedeutung und Potenziale von Mischungsoptionen für die Quartiersentwicklung. Da Prinzipien der Nutzungstrennung in Reaktion auf Nutzungskonflikte eingeführt wurden, muss ein besonderes Augenmerk auf die heutigen Ausprägungen von Konflikten, die sich zwischen unterschiedlichen Nutzungen in multifunktionalen Räumen ergeben, gerichtet werden.

- Welche Quartiere bedürfen einer Nutzungsanreicherung bzw. eignen sich dafür besonders?
- Wer sind die Akteure, und wie können sie unterstützt werden?
- Wie lassen sich im Bestand und bei Neubauten Arbeiten und Wohnen verschränken? Wie können lokale Erwerbsstrukturen auch in einem Wohnhaus Platz finden?
- Wie lassen sich sowohl Gewerbe-/Büro- als auch Wohnimmobilien flexibler und wandelbarer gestalten?
- Welche Unverträglichkeiten und Konflikte können in gemischt genutzten Quartieren auftreten?

Differenzierte lokale Mischungssituationen in Quartieren sind nicht statisch, sondern durchlaufen verschiedene Phasen. Stand am Anfang bereits eine planerische Mischungsidee, oder wurden die ergänzenden Nutzungen nach und nach etabliert? Stellt die Mischung eine stark ökonomisch getriebene Entwicklung dar, oder musste mit planerischen oder finanziellen Instrumenten „nachgeholfen“ werden? Aus der Betrachtung der Dynamiken in Quartieren werden Hinweise und Anhaltspunkte zu planerischen, städtebaulichen, rechtlichen und sonstigen Handlungsmöglichkeiten gewonnen. Gleichmaßen geht es um die Identifikation von Hemmnissen für die funktionale und soziale Mischung auf Seiten der Akteure und der Regelungen.

- Welche Instrumente wurden bereits erprobt?
- Welche Akteure und Funktionen können eine wichtige Rolle übernehmen?
- In welchen Handlungsfeldern (z.B. rechtlichen Bereichen) gibt es Handlungsoptionen bzw. Handlungsbedarf für die kommunale Ebene, aber auch für die Landesebene (z.B. Förderbedarf/Förderinstrumente)?

Die Untersuchung bewegte sich zwischen mehreren Ebenen: der Ebene des generellen planerisch-politischen Diskurses, der Ebene der praktischen Gestaltung und Umsetzung in den Kommunen und der Ebene der Nach- und Neujustierung der Gestaltungsoptionen durch Land und Bund. Dementsprechend wurden vier Wissenszugänge gewählt: 1. eine umfangreiche Dokumentenanalyse, 2. die Befragung der Kommunen in Nordrhein-Westfalen, 3. die Untersuchung von Quartiersbeispielen in nordrhein-westfälischen Städten und 4. ein Expertenworkshop mit Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen, Interessenverbänden und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

Dokumentenanalyse – mehr als Staub im Regal

Mit Hilfe der Dokumentenanalyse werden schlaglichtartig aktuelle und zurückliegende Auseinandersetzungen nachgezeichnet. Die Auseinandersetzung mit den Themen Mischung und Vielfalt weist eine lange Tradition auf – seit der Industrialisierung bezog jede Generation von Stadtplanern

dazu Position, indem sie sich intensiv mit den Vorstellungen von anzustrebenden städtischen Entwicklungen auseinandersetzte. Weil diese Bewertungen und Zukunftsvorstellungen die Basis gesetzgeberischer Interventionen waren und sind, kommt ihnen hohe Relevanz zu.

Hintergrund der fachlichen Auseinandersetzung und Grundlage der Projektbearbeitung bildeten folgende Studien und Ausarbeitungen:

- Bahrde, Hans Paul (1968): Humaner Städtebau. Überlegungen zur Wohnungspolitik und Stadtplanung für eine nahe Zukunft, Hamburg.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht, Autoren: Bernd Breuer, Wolfgang Müller und Claus-Christian Wiegandt, Bonn (Werkstatt: Praxis, Nr. 2).
- Becker, Heidede, Johann Jessen und Robert Sander (Hrsg.) (1998): Ohne Leitbild? – Städtebau in Deutschland und Europa, Wüstenrot Stiftung, Stuttgart/Zürich.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014): Baukulturbericht. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt, 2014/2015, Potsdam.
- Feldtkeller, Andreas (2012): Zur Alltagstauglichkeit unserer Städte. Wechselwirkungen zwischen Städtebau und täglichem Handeln, Berlin.
- Fiebig, Karl-Heinz, Dieter Hoffmann-Axthelm und Eberhard Knödler-Bunte (Hrsg.) (1984): Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe, Berlin.
- Harlander, Tilman, und Gerd Kuhn (2012): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse, Wüstenrot Stiftung, Stuttgart.
- Häußermann, Hartmut (2011): Was bleibt von der europäischen Stadt? In: Oliver Frey und Florian Koch (Hrsg.): Die Zukunft der europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel, Wiesbaden, S. 23–35.
- Roskamm, Nikolai (2013): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke. Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Berlin.
- Steffen, Gabriele, Dorothee Baumann und Fabian Betz (2004): Integration und Nutzungsvielfalt im Stadtquartier. Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte. Verbundprojekt im Forschungsprogramm „Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF), Norderstedt.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2003): Nutzungswandel und städtebauliche Steuerung (Autoren: Arno Bunzel, Robert Sander, Heidede Becker, Dietrich Henckel, Paul von Kodolitsch, Jens Libbe), Leverkusen.

Ein angesichts der Materialfülle und der immer wiederkehrenden Aufmerksamkeit für die Themen erstaunlicher Befund: Es existiert so gut wie keine genauere Definition des Gegenstands. Es wird meist von einem impliziten, hegemonial geteilten Verständnis von funktionaler und sozialer Mischung ausgegangen, die entweder keine Konkretisierung zulässt oder diese nicht erfordert. Verwiesen wird aber immer wieder auf die konstituierenden Elemente der Betrachtung von Mischungskonstellationen:

- Mischungsgegenstand – soziale und/oder funktionale Mischung;
- Mischungskomponenten – sozial (z.B. Einkommensgruppen, ethnische Zugehörigkeit, soziale Schichten, Bildungsniveaus), funktional (z.B. Wohnungen, Produktion, Gewerbe, Handwerk, soziale Infrastruktur, bürgerschaftliche Einrichtungen, öffentliche Einrichtungen, Dienstleistung mit geringem Kundenkontakt sowie solche mit intensivem Kundenkontakt, Einzelhandel für

den täglichen Bedarf sowie für den periodischen Bedarf, Kultur und Freizeit, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe);

- Mischungskörnigkeit – vertikale Mischung im Gebäude, auf Ebene von Parzellen oder Gebäudeblöcken;
- Mischungsbereich – Größe des betrachteten Quartiers oder Stadtteils.

Zudem gibt es Überlegungen zu qualitativen Bewertungen von Mischung und Vielfalt, die sich u.a. auf den Unterschied zwischen baulichen Mischungen („additive“ Mischungen) und gelebten Mischungen (Verflechtungen) beziehen. Denn die baulichen Voraussetzungen für eine Mischung – selbst wenn sie genutzt werden – müssen nicht zwangsläufig zu einer gelebten Mischung führen (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Mischung als Nebeneinander oder Miteinander

Bauliche Mischung		Gelebte Mischung
Baulich-strukturelle Ebene	↔	Verhaltensebene
Stadt des engen Nebeneinanders	↔	Stadt der kurzen Wege
Nutzungsgelegenheiten/Kontaktgelegenheiten	↔	Individuelle Nutzung der einzelnen Möglichkeiten
Funktionsvielfalt	↔	Nutzungsverflechtung
Soziale Vielfalt	↔	Austauschbeziehungen
Baulich-funktionales Angebot	↔	Individuelle Nachfrage
		

Quelle: Eigene Darstellung nach BBR 2000: 20

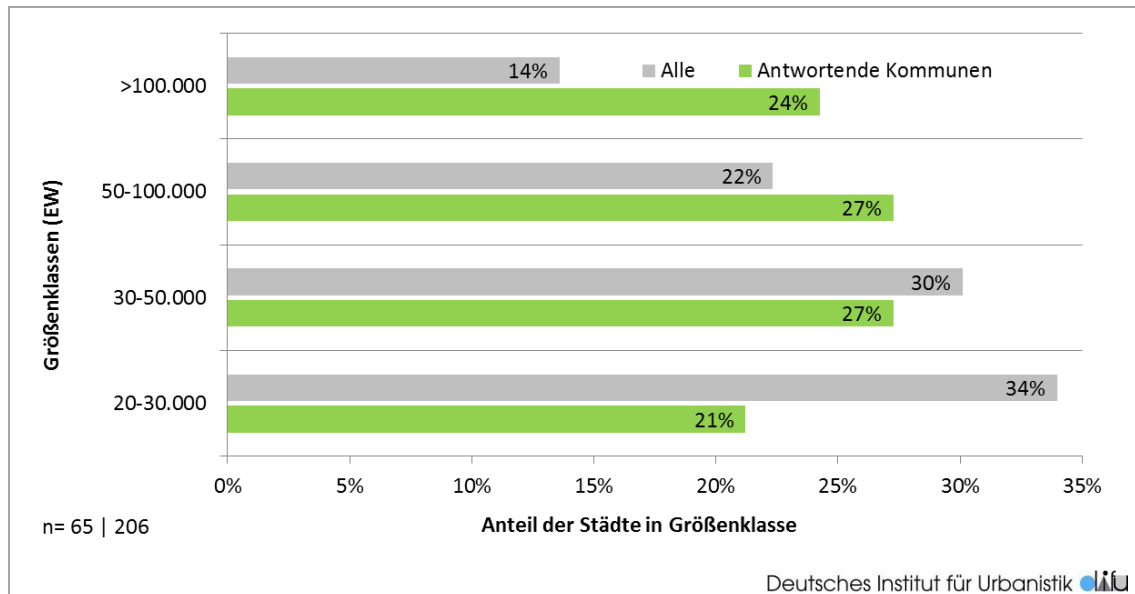
Kommunalbefragung NRW

Im Rahmen einer schriftlichen Befragung der Städte wurden Einschätzungen und Erfahrungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Stadtverwaltungen erhoben. Es ging um die generelle Bewertung der Bedeutung von Mischung und Vielfalt, um Tendenzen und Hemmnisse der Entwicklung, Einschätzungen zu Mischungssituationen in einzelnen Quartieren in Bestand und Neubau, um die Bewertung von Instrumenten zur Erhaltung und Stabilisierung funktions- und sozialgemischter Strukturen sowie um Möglichkeiten, auf eine urbane „Nutzungsanreicherung“ einzuwirken.

Die Befragung richtete sich an alle 207 Kommunen in NRW mit über 20.000 Einwohnern (Zensus 2011). Sie fand von Mitte Juli bis Mitte September 2014 statt. Die Rücklaufquote lag insgesamt bei 32 Prozent.

Abbildung 2 macht deutlich, dass die Themen in größeren Städten mehr Relevanz entfalten. Insofern haben die großen Städte – im Vergleich zur statistischen Ausprägung – in der Befragung ein Übergewicht.

Abbildung 2: Rücklaufquote der Befragung nach Stadtgröße



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

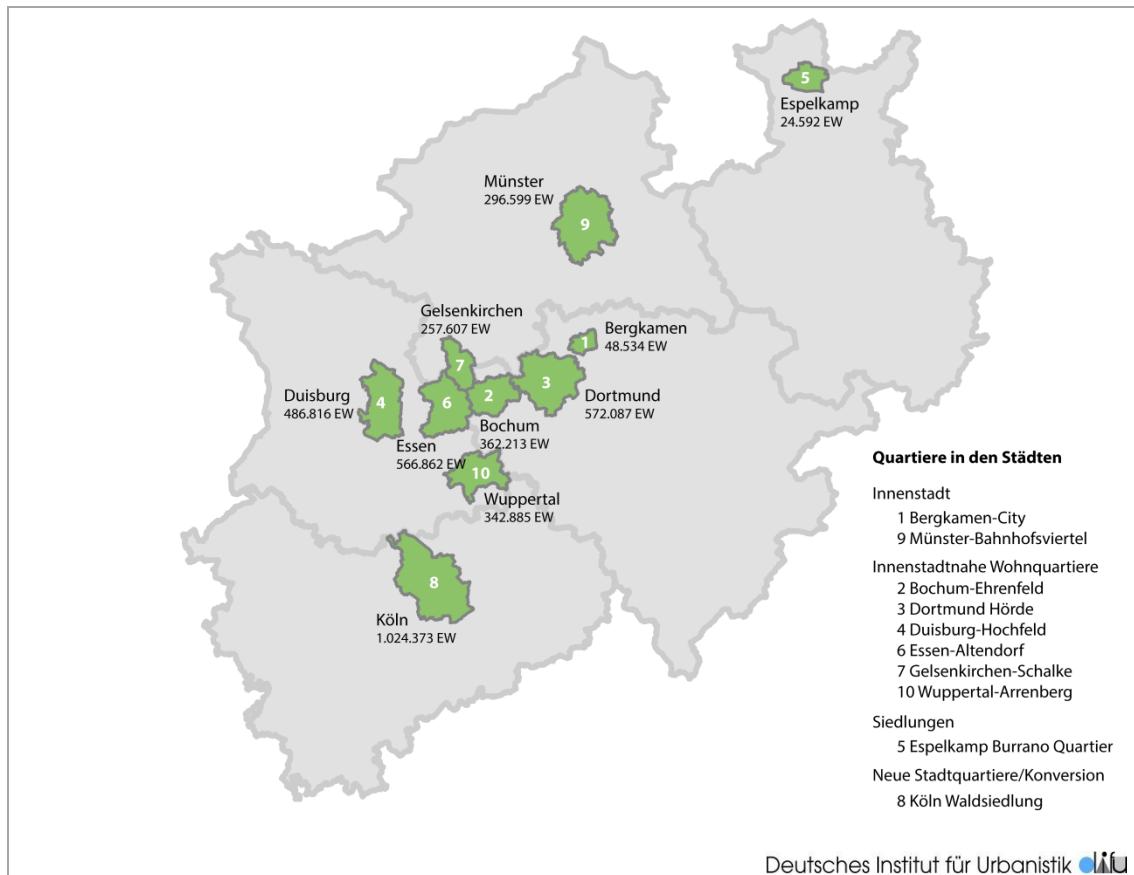
Die Ergebnisse der Befragung wurden statistisch ausgewertet. Der Fokus der Fragen lag auf Einschätzungen und Bewertungen der Stadtverwaltungen, die zu großen Teilen nicht durch Statistiken und Daten belegt bzw. verifiziert werden können. Deshalb muss die Auswertung unter folgender Maßgabe gelesen werden – was auch in einigen persönlichen Rückmeldungen der Befragten deutlich wurde: Der Blick, die fachliche Sozialisation und aktuelle Diskurse einzelner Antwortender lassen nur zum Teil eine objektive Einschätzung für die Gesamtstadt zu. Dies entwertet die Ergebnisse keineswegs, belegt es doch noch einmal, dass die Themen soziale Vielfalt und Nutzungsmischung in einem in erster Linie normativ und nicht empirisch geprägten Umfeld verhandelt werden.

Fallstudienuntersuchung

Im Rahmen der Befragung wurden die Kommunen auch gebeten, Quartiere mit nach ihrer Meinung im Kontext von Mischung und Vielfalt exemplarischen Prozessen zu benennen. 20 Städte kamen der Bitte nach, einzelne Quartiere, die für bestimmte Entwicklungstendenzen stehen, näher zu beschreiben. Insgesamt lagen 49 ausgefüllte Quartiersbögen vor. Diese Informationen zu Quartieren aus verschiedenen städtischen Kontexten dienten als Grundlage für die Auswahl von zehn Fallstudien. Bei der Auswahl wurde auf eine Streuung hinsichtlich Stadtgröße, Quartierstyp (Baualter, Rolle im Stadtgefüge), Mischungs- und Entmischungstendenzen und Instrumenten (Städtebauförderung, Initiative der Eigentümer) geachtet (vgl. Abbildung 3).

Die Untersuchung der Fallstudien (Oktober 2014 bis Februar 2015) erfolgte auf Basis von zugänglichen Materialien und Experteninterviews. Die Zahl der Interviews war dabei nicht standardisiert, sondern richtete sich nach der Zahl der in die Quartiersprozesse involvierten Akteure. Ziel der Untersuchung war es, anhand der Beispielquartiere die kommunalen Handlungsstrategien und Maßnahmen sowie die Instrumente, die angewandt werden, um Nutzungsmischung und soziale Mischung in den Quartieren zu sichern, zu systematisieren und zu analysieren. Aufbereitet wurden die Praxisbeispiele über Steckbriefe, die das Nutzungsprofil und die Genese der Quartiersentwicklung skizzieren (vgl. Kapitel 3).

Abbildung 3: Karte mit den Fallbeispielen



Quelle: Darstellung Difu

Expertenworkshop

Auf Basis der durchgeführten Analysen wurde ein Katalog von Instrumenten zusammengestellt. Dieser orientiert sich im Schwerpunkt an den Handlungsmöglichkeiten der Kommunen, berücksichtigt aber auch weitere Akteure (Land, Bund, Wirtschaft etc.). Die Instrumente wurden im Rahmen eines Expertenworkshops mit Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen, der Industrie- und Handelskammern, von sozialen Trägern, Wohnungsbaugesellschaften, Projektentwicklern im Februar 2015 in Düsseldorf diskutiert. Der direkte Austausch über die Ergebnisse sollte zu deren Schärfung beitragen. Zudem trafen potenziell unterschiedliche Positionen, die sonst nur einzeln „eingefangen“ werden, in einem diskursiven Austausch aufeinander (vgl. Kapitel 5).

2. Grundsatzfragen von Mischung und Vielfalt

»In einer hierarchisch eingeteilten Gesellschaft gibt es keinen Raum, der nicht auch hierarchisch eingeteilt wäre und soziale Hierarchien und Abstände zum Ausdruck bringen würde« (Bourdieu 1993: 251)

2.1 Worüber reden wir? – Vergewisserung über den Gegenstand

Eine gemischte Stadt ist eine gute, weil soziale Stadt, eine nachhaltige, weil kompakte Stadt, eine lebenswerte, weil urbane Stadt ... Hitzige Debatten und wohltemperierte Analysen zu Mischung und Trennung von Funktionen und Nutzungen sowie von sozialen Schichten ziehen sich durch die Geschichte der modernen Stadtentwicklung. Häufig werden vordergründig bauliche Strukturen verhandelt – implizit einbezogen sind aber ebenso wirtschaftliche und gesellschaftliche Prozesse. Darin liegt auch die Faszination an bzw. die Leidenschaft in der Diskussion begründet: Mit der Positionierung pro und contra einer angestrebten Mischung geht stets auch eine Vorstellung darüber einher, in welcher Art von Umwelt und Gesellschaft man leben möchte. Damit trägt „Mischung“ den Charakter einer Utopie, denn es gibt keine allgemeingültige Referenz für eine allseits gelungene und stabile Umsetzung – und es kann sie auch nicht geben. Apologeten der Mischung sehen sich zudem mit dem Vorwurf konfrontiert, hoffnungslos weltfremd und sozialromantisch zu sein. Ohnehin bezieht die Auseinandersetzung ihre Intensität nicht zuletzt aus vielen Beispielen des Nicht-Gelingens, des Scheiterns oder des Verlustes von Mischung. Argumentative Probleme treten oft dann auf, wenn spezifiziert werden müsste, welche Art und welcher Grad von Mischung angestrebt werden sollten.

Es ist allerdings ein alltägliches Phänomen, dass der übergeordnete Diskurs zu apodiktischen Bildern neigt, zur Verhandlung über Extreme. Je weiter die Entfernung vom Gegenstand und je stärker der Grad der Systematisierung, desto holzschnittartiger wird gemeinhin die Debatte. Der Blick in städtische Quartiere landauf, landab zeigt dagegen sehr unterschiedliche Konstellationen von Mischung. Keineswegs eindeutig sind auch die Bewertungen von Homogenität und Heterogenität – beides hat seine spezifischen Qualitäten und Nachfragesituationen. Diesem Befund angemessen werden lokal überaus verschiedene „Mischungsaufgaben“ formuliert. Dennoch beeinflussen die Verhandlungen auf der Metaebene die Richtung der Bewertungen vor Ort. Deshalb wird in den folgenden Absätzen knapp die Genese der Sichten auf funktionale und soziale Mischung skizziert.

Funktionale Mischung – von der Nutzungsmischung zur Trennung und wieder zurück?

In einer flüchtigen Betrachtung kann der Eindruck entstehen, dass die „Charta von Athen“⁶ eine Art Wendepunkt in der Betrachtung des Miteinanders städtischer Nutzungen darstellt – vorher war Mischung Alltagspraxis, hinterher wurde eine Trennung angestrebt. Ab den 1970er-Jahren wurde dann die Kritik an den Ergebnissen der Funktionstrennung lauter und eine Rückkehr zur Nutzungsmischung gefordert, die sich allerdings bis heute nicht stringent durchsetzen lässt.

6 Verabschiedet als Ergebnis des CIAM-Kongresses (Congrès International d'Architecture Moderne) 1933. Die Internationalen Kongresse für neues Bauen (CIAM) wurden auf Anregung von Le Corbusier erstmals 1928 veranstaltet.

Dieses stark vereinfachte Bild lässt aus, dass sich Bestrebungen zur Funktionstrennung⁷ als „longue durée“ durch viele Jahrhunderte zogen. Auslöser dafür waren Nutzungskonflikte und Belastungen, die im Falle der Gerber und Färber (die frühe Chemieindustrie) bereits vom alten Rom bis ins Mittelalter zur Ansiedlung in gesonderten Quartieren führten. Erhebliche Dynamik erfuhr die Debatte dann während der Industrialisierung – Hauptanliegen war die Schaffung gesünderer Wohnverhältnisse. Die Ende des 19. Jahrhunderts in vielen Städten eingeführten Zonen- oder Staffeldbauordnungen ermöglichten die Gliederung der Stadt in Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensität – die Regelungen betrafen allerdings vor allem das Maß der Nutzung (vgl. Albers 1997: 295 ff.). Die ab dieser Zeit entwickelten Stadtkonzepte⁸ definierten vor allem das Verhältnis zwischen Wohnstandorten und (industriellen) Arbeitsstätten. Auf dem CIAM-Kongress 1933 wurde die Trennung von Wohnvierteln und Industriegebieten gefordert. Gleichzeitig ging es aber um kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnstätten, die Sicherung von Standorten für das eng mit dem Leben der Stadt verbundene Handwerk sowie gute Verbindungen des Geschäftsviertels mit Wohnen, Industrie und Handwerk – wer also den Ruf nach einer radikalen Funktionstrennung erwartet, sucht hier vergeblich (vgl. Wackerl 2011: 11). Die „Übersetzung“ der Charta in ein städtebauliches Programm des „Funktionalismus“ wurde von starken Interessengruppen betrieben. Daran knüpften die Leitbilder⁹ der Nachkriegszeit an: „Wohngebiete sollten von Störungen durch das Arbeiten freigehalten werden, und Arbeitsstättengebiete sollten zum Wohnen durch Grünbereiche oder zumindest durch gemischte Nutzungen eine erforderliche Distanz halten.“ (Reinborn 1996: 213) Mit Albers (1997: 298) muss man konstatieren, dass die Planungspraxis von wirtschaftlichen Mechanismen (Boden- und Mietpreise) und Veränderungen sozialer Verhaltensweisen flankiert wurde.

Das Paradigma der räumlich-funktional differenzierten Stadt hatte damit Auswirkungen auf Stadterweiterungen, aber ebenso auf die bestehende Stadt. Im Zuge des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels setzte in vielen Städten ein langsamer Bedeutungs- und Funktionsverlust von Innenstädten sowie von Stadt- und Ortsteilzentren ein (vgl. Siebel 2007). Während Nutzungen wie Produktion und Logistik schon seit Beginn des Automobilzeitalters ihre Zentrumsaffinität verloren, sank in Deutschland seit den 1950er-Jahren die Bedeutung der Innenstädte durch die Entstehung neuer Wohnquartiere am Stadtrand sowie seit den 1960er-Jahren durch die Entwicklung von großflächigen Einkaufszentren auf „der grünen Wiese“. Es dauerte nicht lange, bis das intensive städtische Leben der Vorkriegszeit vermisst wurde und eine Reihe von Veröffentlichungen bzw. Streitschriften diesen Verlust anprangerte: z.B. „The Death and Life of Great American Cities“ (Jacobs 1993) „Die gemordete Stadt“ (Siedler 1964) und „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ (Mitscherlich 1965). Gelesen und rezipiert wurden und werden die Werke als Anklage an die Stadtplanung;¹⁰ selten werden sie dagegen als Spiegel von Investoreninteressen und bodenrechtlicher Verhältnisse aufgefasst. Doch vor allem Letztere sorgten für eine rasche „Übersetzung“ der Kritik in Form der Stadtvorstellung „Urbanität durch Dichte“. Es wurde aber vor allem die (rentierliche) dichtere Wohnbebauung¹¹ umgesetzt; weniger die Verflechtung mit anderen Nutzungen (vgl. Kap. 2.3; Dichte). Dass bei den großflächigen „Stadtsanierungsmaßnahmen“ Gründerzeitquartiere abgerissen wurden, löste eine bald nicht mehr

7 Bonny (1998) merkt an, dass der Begriff der Trennung zu stark mit Zwang und Unfreiwilligkeit (Auseinanderdividieren) assoziiert sei und dass das Idealbild der Mischung – insbesondere von Arbeiten (Fabriken) und Wohnen – in vielen Städten gar nicht in dem Maße vorhanden war, sondern die Unternehmen (z.B. Zechen im Ruhrgebiet, Schiffbau und Hafen in Hamburg) aufgrund ihrer Standortanforderungen nicht städtische Standorte wählten.

8 Beispielsweise Theodor Fritschs „Die Stadt der Zukunft“ 1896; Ebenezer Howards Gartenstadtkonzept „To-Morrow. A Peaceful Path to Real Reform“ 1898; Tony Garniers „Cité industrielle“ 1917; sowie die Bandstadtmodelle von Arturo Soria y Matas 1882, N. A. Miljutin 1930 und Ludwig Hilberseimer 1928.

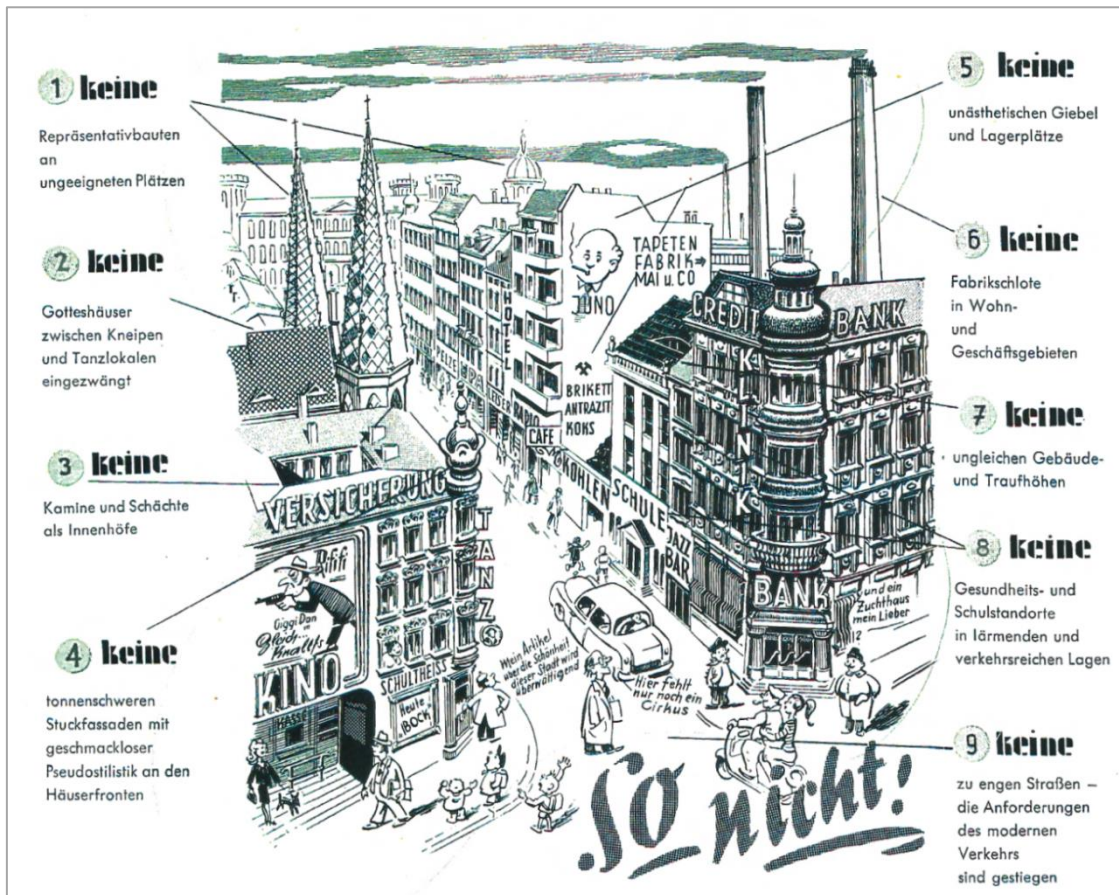
9 1957: „Gegliederte und aufgelockerte Stadt“ von Johannes Göderitz, Roland Rainer und Hubert Hoffmann – Die Prinzipien standen Pate bei der Konzeption des Bundesbaugesetzes (1960) und der Baunutzungsverordnung (1962).

10 So schrieb die Welt zum 50. Jahrestag des Erscheinens: „Das Standardwerk zu den Sünden der Stadtplanung, ‚Die gemordete Stadt‘ von Wolf Jobst Siedler, hat nichts von Aktualität verloren.“ (13.03.14)

11 Beispiele aus NRW: Köln-Chorweiler, Düsseldorf-Garath, Ratingen West, Dortmund-Clarenberg.

zu überhörende und zu übersehende Gegenbewegung aus – und führte zu einer Veränderung der Sicht auf den alten Baubestand und zur Auflage von Programmen zu dessen Erneuerung. Mit dieser Umwertung des Bestandes ging auch einher, dass sich die Sicht auf Nutzungsmischung und Nutzungskonflikte änderte (bzw. ändern musste).¹² Prinzipien einer nutzungsgemischten Stadt avancierten Schritt für Schritt zur Schlüsselstrategie für die „Stadt der kurzen Wege“ und die „Europäische Stadt“ (vgl. Arning/Schmitz/Wiegandt 1995; Feldtkeller 1998).

Abbildung 4: Ablehnung der hergebrachten, funktionsgemischten Stadt in der Wiederaufbauzeit



Quelle: Bezirksamt Kreuzberg 1956: 9

Mittlerweile ist in vielen Städten ein Wiedererstarken der Zentren (Re-Urbanisierungstrend) zu beobachten (vgl. Difu 2009, Spars 2012), was sich unter anderem in einem Anstieg der Attraktivität für Wohnnutzungen, aber auch in der „Rückkehr“ des Handels in Form innerstädtischer Einkaufszentren zeigt. Diese Renaissance der Städte verläuft parallel zu der tief greifenden Veränderung der Arbeitsgesellschaft. Neue Formen der Kultur- und Wissensproduktion führen zu einer „Verflüssigung der traditionellen Trennung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit“ (Häußermann/Läpple/Siebel 2008). Die neuen Arbeitsstrukturen sind zunehmend angewiesen auf urbane Räume mit einer „hohen ökonomischen, sozialen und kulturellen Diversität und einer baulich räumlichen Viel-

¹² Zu dieser Zeit wurden umfangreiche Studien zum Umgang mit sogenannten Gemengelagen beauftragt – z.B. Huentemann et al. 1983; Stich/Porger/Steinebach 1982. Es setzte sich die Einsicht durch, dass in Gebieten (Bestandsquartieren) gemeinsame Lösungen (Wohnen und Gewerbe) entwickelt werden müssen und es keine „allmächtige“ Stadtplanung gibt, „die allein durch Festsetzungen in Bebauungsplänen im Stande wäre, konfliktfreie Lebenswelten zu garantieren“. (Wackerl 2011: 16) Gleichzeitig nahm man den zunehmenden Verlust von Gewerbestrukturen in Altbauquartieren wahr (Bedeutung für die Nahversorgung) und setzte sich mit „Abwehrmaßnahmen seitens der öffentlichen Hand auseinander“ (vgl. Iblher 1981).

falt“ (ebd.: 365). Von Bedeutung sind in diesem Zusammenhang auch die Bestrebungen der öffentlichen Hand, durch planungsrechtliche Konzepte bzw. Vorgaben die Innenentwicklung von Städten stärker zu fördern (z.B. Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“). Es zeigt sich vielerorts, dass es in den letzten Jahren nicht einfacher geworden ist, die idealisierte kleinteilige Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handel (vgl. dazu Fiebig/Hoffmann-Axthelm/Knödler-Bunte 1984) umzusetzen. Damit bleibt der Ausgangsbefund des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Nutzungsmischung im Städtebau“ (BBR 2000: 9) nach wie vor bestehen: „Zwar gibt es in vielen deutschen Städten Mischungsprojekte, sie stellen aber Ausnahmen gegenüber reinen Gewerbe- und Wohngebieten dar.“ Roskamm fasst das Dilemma um ein „unumstrittenes Leitbild“, das sich schwer umsetzen und überprüfen lässt, folgendermaßen zusammen: „Insgesamt entsteht der Eindruck, dass sich die Debatte tief in den eigenen Widersprüchen verfangen hat und dass daher klare Positionen fast unmöglich geworden sind. Der Hauptwiderspruch besteht zwischen der Analyse, die zeigt, dass die Rahmenbedingungen äußerst komplex und gegenläufig sind, und dem Festhalten an einer Programmatik, die keine Antworten darauf geben kann.“ (Roskamm 2013: 17)

Soziale Mischung – zwischen räumlicher Verteilung und sozialer Gerechtigkeit

Während die funktionale Mischung aufgrund von Transportkosten, Sicherheit und territorial gebundenen Rechten ein Grundprinzip der „alten Stadt“ war, stellt die soziale Segregation das räumlich-soziale Ordnungsprinzip der mittelalterlichen Stadt sowie der Stadt der Industrialisierung¹³ dar. So sind sozialräumliche Ausdifferenzierung und die ungleiche Verteilung unterschiedlicher sozialer Gruppen kein neues Phänomen, sondern prägen seit jeher die räumliche Struktur von Städten. Neben anderen griffen die Arbeiten der Chicago School (Park 1915) die ökonomischen Implikationen innerstädtischer sozialer Ungleichheit auf. „Das Leitbild der sozialen Durchmischung lässt sich also keineswegs stadthistorisch ableiten.“ (Lojewski 2013)

Im Kontext der Überlegungen zur erstrebenswerten Ordnung der Stadt Eingang des 20. Jahrhunderts wurden aber ebenso Fragen der sozialen Mischung behandelt: „Reinhard Baumeister plädiert für eine maßvolle Vermischung der sozialen Klassen, eine ‚völlige Vermischung aller Klassen‘ könne dagegen nicht befriedigen: Die Trennung der Klassen bringe ‚sociale Gefahren und auch hygienische Uebelstände mit sich‘, dagegen müsse eine ‚Mischung der Wohnungsklassen‘ günstig ausfallen ‚für den Ausgleich der socialen Gegensätze, für das moralische Verhalten beider Theile und ganz speciell auch für die Gesundheit der Aermeren‘“ (Baumeister/Miquel 1889: 30 zit. nach Roskamm 2013: 3). Bereits damals stieß dieser Gedanke allerdings nicht auf die ungeteilte Zustimmung von Grundbesitzern und Investoren. Im Gartenstadtmodell fanden so gegensätzliche Bewegungen wie der völkisch-nationale Konservatismus und die reform-sozialistische Moderne ein gemeinsames Leitmotiv, in dem sich abseits des kritisierten Großstadtmolochs soziale Nachbarschaften in „gesunden“ baulichen Strukturen bilden sollten.

Im Deutschland der Nachkriegszeit führten Wohnungsnot und Flüchtlingsstrom zu einer sozialen Durchmischung bisher ungekannten Ausmaßes. Diese veränderte sich aber nach dem wirtschaftlichen Aufschwung wieder in Richtung einer stärkeren räumlichen Trennung nach Einkommens-

13 Engels schreibt z.B. anschaulich: „Oft freilich wohnt die Armut in versteckten Gäßchen dicht neben den Palästen der Reichen; aber im allgemeinen hat man ihr ein apartes Gebiet angewiesen, wo sie, aus den Augen der glücklicheren Klassen verbannt, sich mit sich selbst durchschlagen mag, so gut es geht. Diese schlechten Viertel sind in England in allen Städten ziemlich egal eingerichtet – die schlechtesten Häuser in der schlechtesten Gegend der Stadt...“ (Engels 1892: 269)

gruppen.¹⁴ Mit der Zunahme der sozialökonomischen Ungleichheit nahm auch die Konzentration von sozialen Problemlagen wie Arbeitslosigkeit und Armut in einzelnen Quartieren zu. „Unausgewogene Sozialstrukturen“ galten in Deutschland ab den 1960er-Jahre neben Struktur- und Funktionsschwächen als Begründung für die Sanierungsbedürftigkeit von Stadtteilen – vor allem von Altstadtgebieten. Als Referenz zur Beurteilung einer ausgewogenen Sozialstruktur galt dabei der städtische Durchschnitt. Vorstellungen über eine soziale Ausgewogenheit und Mischung in Wohngebieten wurden damit zur Grundlage einer Städtebaupolitik¹⁵, die sich als Werkzeug eines geplanten und grundsätzlich planbaren sozialen Wandels definierte und dabei ihre instrumentellen Möglichkeiten häufig überschätzte (vgl. Gans 1974; Hilse/Meier 1974). Ein drastischer Versuch, räumlicher Ungleichheit entgegenzuwirken, waren die 1975 eingeführten „Zuzugssperren“ – „das Verbot des Zuzugs in ein Quartier für eine bestimmte, schon ‚ausreichend‘ vertretene Bevölkerungsgruppe.“ (Harlander/Kuhn 2013: 51) Diese restriktive Steuerung wurde (außer in Berlin) sehr schnell wieder aufgehoben. Die wesentlich üblichere Form der Steuerung bestand im sozialen Wohnungsbau,¹⁶ mit dem Angebote für sozial benachteiligte Haushalte geschaffen wurden. Mit dem Schwenk in Richtung „Behutsame Stadterneuerung“ ab Mitte der 1970er-Jahre schoben sich partizipative Planungsansätze und der Erhalt einer bestehenden Nachbarschaft in den Vordergrund.

Im Verlauf der 1990er-Jahre führte die Parallelität der „Krise des Wohlfahrtsstaates“ und der Fahrt aufnehmenden Globalisierung dazu, dass sich die Stadtentwicklung an den Zielen der Standortförderung und des Standortwettbewerbs orientierte. Die Städte – und die städtischen Haushalte – litten unter den Auswirkungen der Abwanderung von Familien und ökonomisch besser gestellten Haushalten (Suburbanisierung) und versuchten, die Stadtquartiere für diese Bevölkerungsschichten wieder attraktiv zu machen. Das Thema der sozialen Mischung gewann damit von zwei Blickrichtungen aus neue Aktualität: Einerseits wollte man die Abwanderung aus den Innenstädten stoppen, andererseits hatten sich sog. soziale Brennpunkte mit einem hohen Anteil an Armen und Migranten¹⁷ verfestigt. An beiden „Fronten“ sollte die Zunahme der Segregation, die wachsende Kluft zwischen Arm und Reich, gebremst werden (vgl. Programms Projets Urbains 2011).

Auch in aktuellen Debatten der Stadtentwicklung spielt die „soziale Durchmischung“ wieder eine größere Rolle, wird – explizit und implizit – über Möglichkeiten einer Neuinterpretation nachgedacht. Ziel ist es, im Rahmen einer ressortübergreifenden Stadtentwicklungspolitik¹⁸ die Entwicklungen in den Quartieren nicht allein Marktkräften zu überlassen. Der Sozialraum erfährt eine steigende Aufmerksamkeit – und damit auch die Schnittstelle zwischen baulichen und sozialen Handlungsansätzen. Das Grunddilemma der „sozialen Mischung“ bleibt allerdings nach wie vor bestehen: Einerseits gilt soziale Mischung als Garant für die Stabilität von Quartieren und damit von Städten und schlussendlich auch der Gesellschaft – daraus resultiert letztlich deren Stabilität als politische, planerische und soziale Leitvorstellung. Argumente für eine soziale Mischung sind auch immer Argumente gegen eine soziale Segregation (vgl. auch Sarkissian 1976). Andererseits bleibt die Aufgabe bestehen, das Verhältnis zwischen den Zielen soziale Mischung und soziale Gerechtigkeit zu klären. Wenn nämlich z.B. im Rahmen von Aufwertungsprozessen „in sozialer

14 In der DDR sorgte die zentrale Wohnungsbewirtschaftung für eine soziale Durchmischung in den Neubauquartieren, während der von Verfall gekennzeichnete Bestand sich sukzessive entmischte, indem die „besseren Schichten“ wegzogen.

15 Allerdings zeichnete sich schon in den 1970er-Jahren ein Zielkonflikt zwischen Sozialstrukturveränderung und sozial-planerischer Absicherung der vorgefundenen Sozialstruktur ab (vgl. Haller 2003: 166).

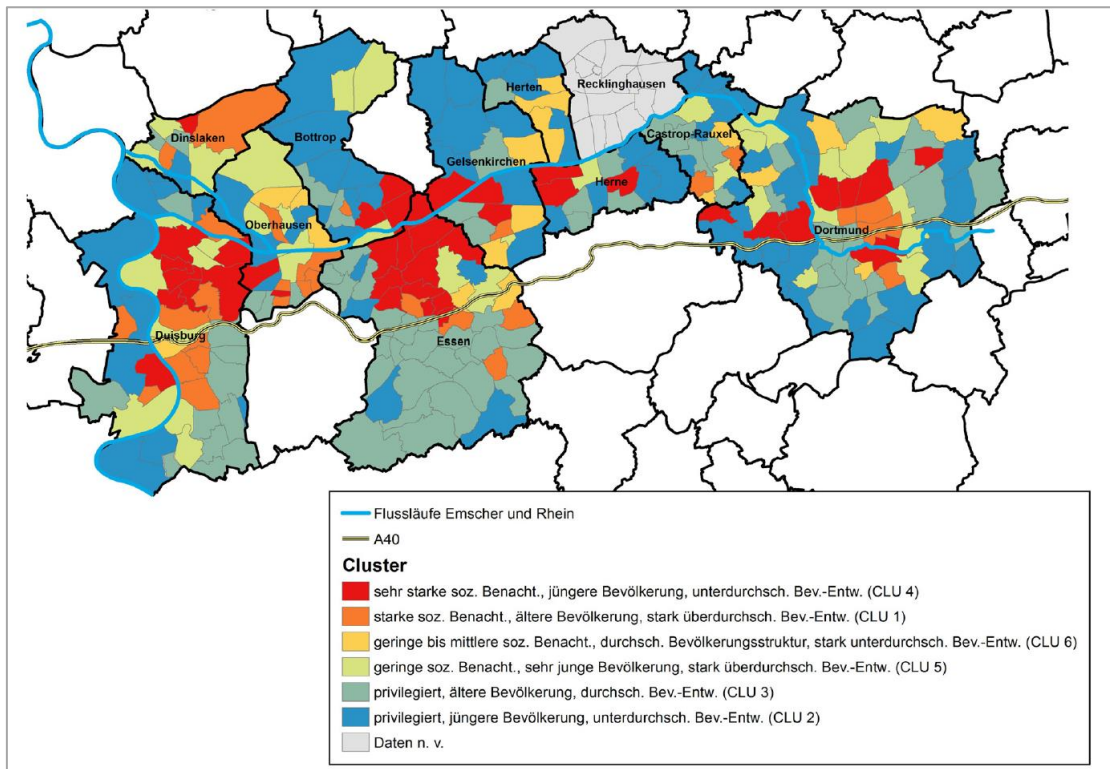
16 Krämer-Badoni (2001) weist darauf hin, dass die Beförderung einer sozialen Durchmischung durch den massiven sozialen Wohnungsbau nur in einer kurzen Zeitspanne von 25 Jahren (1950–1975) funktionierte.

17 Die Thematik der ethnischen Mischung oder ethnischen Segregation wird in vielen Texten zu Mischung und Segregation als eigenständiges Themenfeld behandelt. Im Rahmen des Forschungsprojektes werden die Fragestellungen – so sie soziale Handlungsfelder berühren – integriert aufgegriffen.

18 Es ist eine wachsende begriffliche und programmatische Vielfalt zu verzeichnen: sozialräumliche Stadtentwicklung, soziale Stadtentwicklung, integrierte Stadtteilentwicklung.

Hinsicht Mischungsverhältnisse entstehen, die die Zusammensetzung der Gesellschaft sehr viel besser abbilden als zuvor“ (Kuhn 2012: 324), wird eben „nur“ die räumliche Ausprägung von sozialer Ungleichheit adressiert und nicht deren faktisches Vorhandensein. Vor diesem Hintergrund urteilt Bartelheimer (1998: 9): „Die falsch gestellte Gretchenfrage nach dem Glaubensartikel soziale Mischung behindert bis heute eher die konkrete Untersuchung der Handlungsbedingungen in städtischen Sozialräumen, als daß sie diese anleiten könnte.“

Abbildung 5: Soziale Benachteiligung: Zugehörigkeit von Stadtteilen in der Emscherregion zu Clustern



Quelle: ZEFIR 2011: 118

2.2 Mischung und Vielfalt – nur eine Glaubensfrage oder doch mehr?

*„This whole idea of mixing is a kind of belief, like a religion.“
(Bolt zitiert nach Münch 2014)*

Die historischen Abrisse zeigen: Sowohl die funktionale als auch die soziale Mischung sind als Konzepte tief in der Planungsgeschichte verankert. Beide durchliefen Phasen stärkerer und schwächerer Aufmerksamkeit, und es gab und gibt diverse Anläufe einer Neuinterpretation. Sie stehen für das Versprechen einer lebendigen, „funktionierenden“ Stadt, die dennoch Ordnungsprinzipien folgt. Gleichwohl sind sie umstritten, und es gab – bei der funktionalen Mischung – mehr als einen Versuch, sich davon zu trennen. Deshalb ist Zweierlei zu fragen: erstens, worauf – wenn man es nicht als pure Romantik abtut – die hohe Bindungskraft des Mischungsziels zurückzuführen ist, und zweitens, welche Ursachen für die immer wieder festzustellende Diskrepanz zwischen Anspruch und Umsetzung identifiziert werden können. Und es lässt sich die Frage anschließen, worin eine Alternative zu den herkömmlichen Betrachtungsweisen von Mischung bestehen könnte – dies ist Gegenstand von Kapitel 2.4.

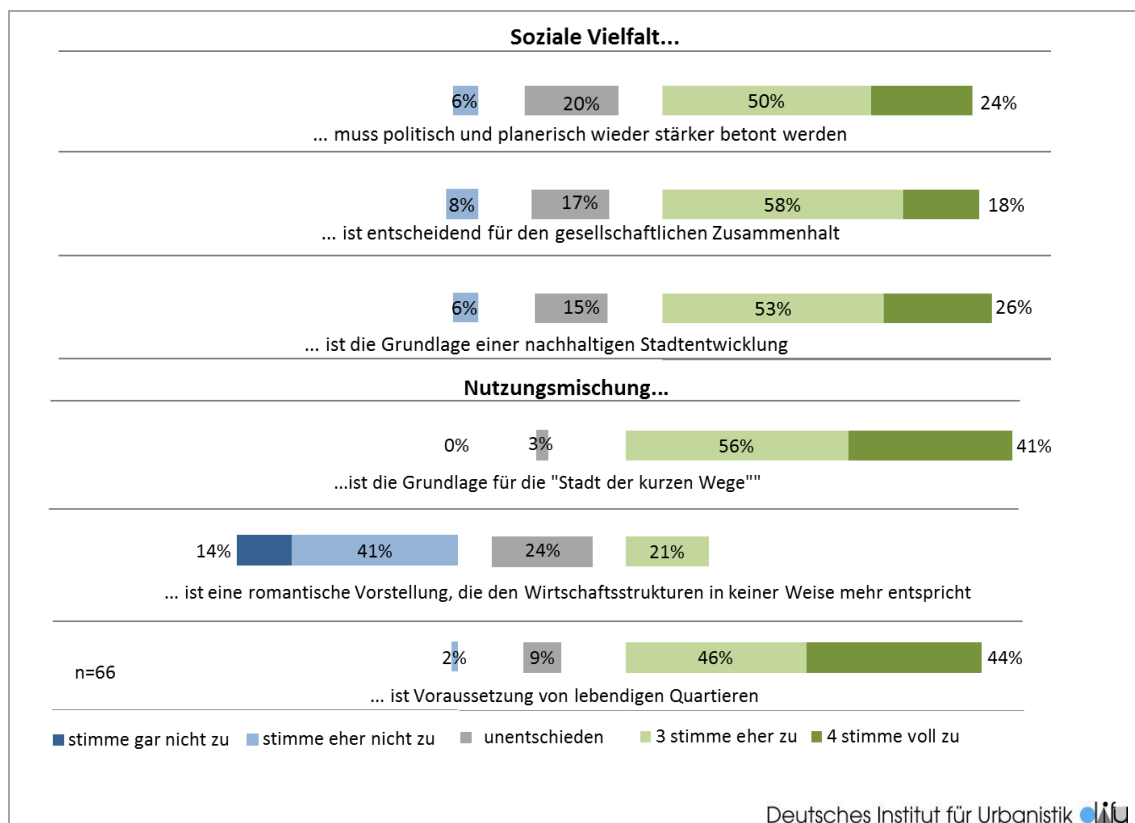
Woher rührt die Bindungskraft der Ziele?

Gemischte Quartiere entsprechen der gängigen Vorstellung, wie stabile Nachbarschaften funktionieren und wo ein soziales Beziehungsgeflecht ausgebildet ist: „Auf der einfachsten Ebene handelt es sich um Quartiere, in denen die sozialen Probleme nicht überhand nehmen, die nicht verwahrlosen, die stabil sind und Ortsbindungen erzeugen; im günstigsten Fall um solche, in denen staatliche oder kommunale Vorsorge durch Selbsthilfe entlastet ist und in denen gleichzeitig Mobile und Fremde aufgenommen und toleriert werden.“ (BfLR 1998: 44) Der Blick ist damit immer auf die Gefahren der Entmischung und die Entstehung von sozial benachteiligten Quartieren gerichtet, denn die Meinung von Voigtländer – „Ich habe noch kein Argument gefunden, warum es für die Gesellschaft schlecht sein soll, wenn Menschen mit hohem Einkommen zusammenwohnen“ (zit. nach Hunziker 2015) – wird sicher auch von manchen geteilt. Gemischte Quartiere verkörpern damit die Vorstellung von räumlicher Integration (ein „Näherrücken“) gesellschaftlicher Schichten, aber genauso auch die Etablierung ressourcensparender Lebensstile durch eine funktionale Vielfalt. Zudem werden sie als der Nährboden neuer städtischer Ökonomien – räumliche Verknüpfung von Arbeiten und Leben – angesehen (vgl. Brandlhuber 2013).

Die hohe Bindungswirkung der Mischungsziele zeigt sich auch in den Antworten von Vertreterinnen und Vertretern der Kommunen im Rahmen der Befragung (vgl. Abbildung 6). Mehr als zwei Drittel der Befragten stimmten zu, dass soziale Vielfalt Grundlage einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist und sich entscheidend auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt auswirkt. Noch deutlichere Effekte werden der Nutzungsmischung zugeschrieben: Ohne diese kann das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ nicht umgesetzt werden, und lebendige Quartiere entstehen auch nur auf der Basis differenzierter Nutzungsstrukturen. Das oft angeführte Argument,¹⁹ dass eine Nutzungsmischung aufgrund heute vorherrschender Wirtschaftsformen nicht mehr zeitgemäß ist, fand dagegen keine breite Zustimmung.

19 Hintergrund der These waren vor allem die Flächenansprüche von Gewerbe und Einzelhandel.

Abbildung 6: Bewertungen von Aussagen zu sozialer Vielfalt und Nutzungsmischung, Teil 1 – Bedeutungsdimensionen



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

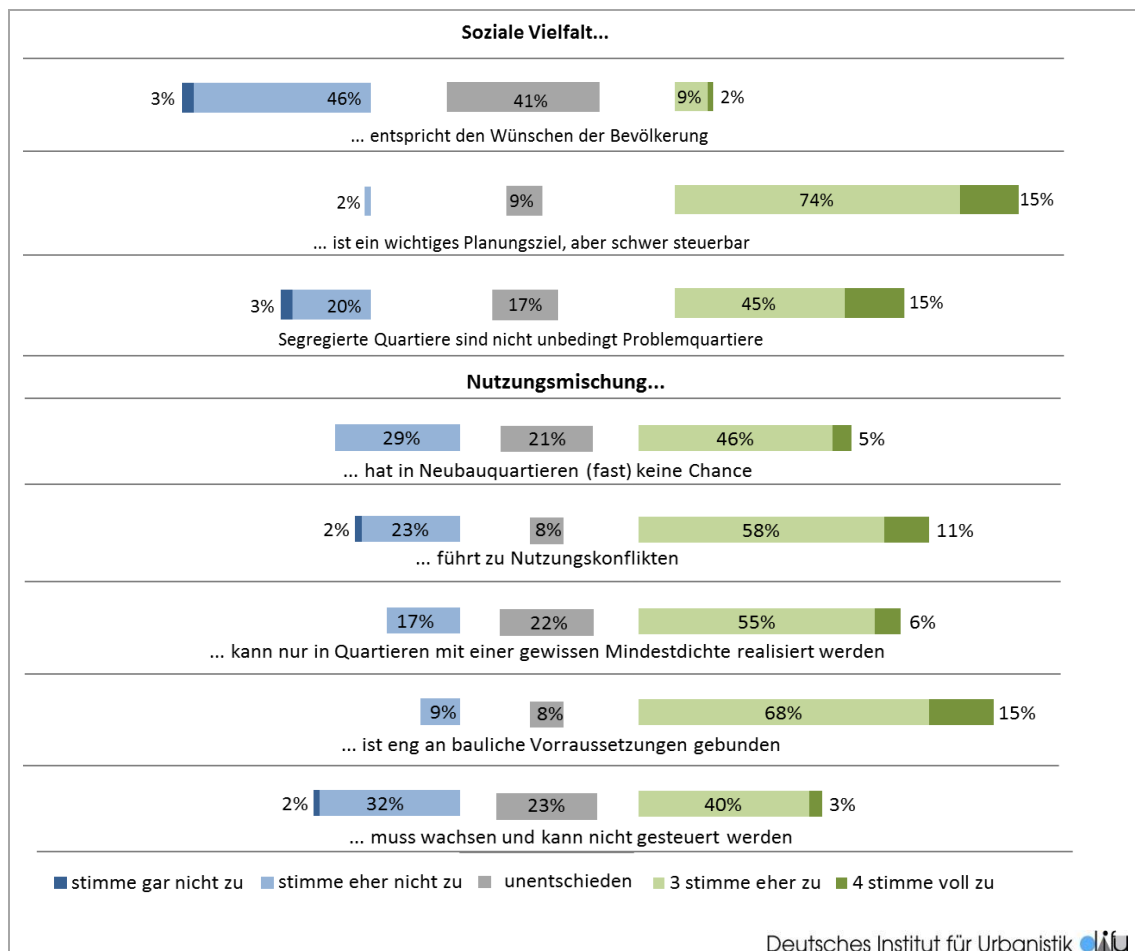
Die Kommunen gaben auch mehrheitlich an, dass das Ziel noch intensiver in planerischen und politischen Zusammenhängen betont werden sollte. Die zugeschriebenen positiven Effekte rechtfertigen Eingriffe zur „Herstellung“ von Mischung oder zur Verhinderung von Entmischung. Mischung kann im Verlauf städtischer Transformationsprozesse entstehen. Mit der ökonomischen Inwertsetzung (oder der Umwertung) städtischer Lagen gehen allerdings auch sukzessive Verdrängungsprozesse einkommenschwächerer Bevölkerungsschichten und weniger rentabler Nutzungen einher. Und in den schrumpfenden Städten zeigen sich die Tendenzen des „Auseinanderdriftens von Stadtgesellschaften“, sozialer Segregation und funktionaler Entmischung – es handelt sich damit um ein Thema von Wachstums- und Schrumpfungsregionen gleichermaßen (vgl. Farwick 2004; Großmann et al. 2014). Mischung und Vielfalt erscheinen so oft als temporäre und volatile Zustände.

Was steht der Umsetzung im Weg?

Trotz der Bedeutungsladung zeigt sich immer wieder, dass die Übersetzung grundsätzlicher, meist auch impliziter Vorstellungen von Mischung in planerische Konzepte nicht einfach ist. Deshalb bleiben auch viele Debatten im Appellativen stecken bzw. weichen in Narrative der Entmischung aus. Der beschworene breite Konsens zur Mischung enthebt die Umsetzungsebene nicht des Problems, die richtige Mischung in der entsprechenden Körnigkeit und Vielfalt zu definieren und zu operationalisieren. Ein Problem, das auch in der Befragung deutlich wurde: Fast 90 Prozent der Antwortenden gaben an, dass soziale Vielfalt ein wichtiges Planungsziel sei, aber eben schwer steuerbar. Bei Nutzungsmischung wird ein höheres Steuerungspotenzial gesehen (vgl. Abbildung 7). Und selbst wenn dies in Ansätzen gelingt, zeigt es sich als anspruchsvoll, solche Konzep-

te dann auch um- bzw. durchzusetzen. Das liegt zum einen an dem Druck, der (teilräumlich) von Investoreninteressen ausgeht, aber genauso am Fehlen von Nachfrage, bei der planerische Setzungen nicht als weitere Hürde auftreten sollen. So denken 50 Prozent der Kommunen, dass Nutzungsmischung in neu gebauten Quartieren keine Chance habe. Auch besteht eine große Unsicherheit, ob die Bevölkerung überhaupt in (sozial) gemischten Quartieren wohnen möchte.²⁰ Zum anderen liegt es sicher an der Schwierigkeit der Planungsaufgabe an sich – denn viele der Bausteine und Stellschrauben einer Mischung entziehen sich dem direkten planerischen Zugriff (z.B. Wanderungsverhalten oder Nachfrage nach Gewerbeimmobilien).

Abbildung 7: Bewertungen von Aussagen zu sozialer Vielfalt und Nutzungsmischung, Teil 2 – Restriktionen



Quelle: Kommunalbefragung NRW 2014

Soziale und funktionale Mischung beruhen auf unterschiedlichen Prinzipien. Gemein ist ihnen aber die Abhängigkeit von der Verfügbarkeit räumlicher Ressourcen. „Eine Mischung im Wohnen ist nur dann möglich, wenn nach Größe, Ausstattung und, vor allem, nach Preis geeignete Wohnungen für alle Schichten der Stadtbevölkerung zur Verfügung stehen.“ (Harlander/Kuhn 2013) Für

20 In der Bevölkerungsbefragung im Rahmen des Baukulturberichts 2014/15 gaben 55 Prozent an, dass sie lieber in einer Wohngegend mit unterschiedlichen Menschen (in Bezug auf Herkunft und soziale Lage) wohnen wollen. „Das Bedürfnis, ‚unter sich zu sein‘, nimmt mit zunehmendem Alter der Bevölkerung zu. [...] auch mit zunehmendem Gehalt möchten sich die Menschen eher abgrenzen und von finanziell vergleichbar gestellten Nachbarn umgeben sein. Der Wunsch nach sozialer Mischung [ist] zudem unter Mietern stärker verbreitet als bei Wohnungseigentümern [...] das Angebot von Eigentumswohnungen oder Flächen für Privateigentum erschwert das Ziel, die Stadtgesellschaft über sozial gemischte Strukturen im Quartier zusammenzuhalten.“ (BSBK 2014a: 29)

eine funktionale Mischung könnte man das Zitat problemlos umformulieren: Auch hier ist Mischung nur möglich, wenn nach Größe, Ausstattung und vor allem nach Preis geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, wobei die „Verträglichkeit“ hier eine andere Rolle spielt. So gaben auch die Kommunen mehrheitlich an, dass Nutzungsmischung an bauliche Voraussetzungen gebunden ist und besser in Gebieten mit höherer Dichte funktioniert.

Als weiteres Argument muss angeführt werden, dass die Themen von kommunaler Seite nicht mit letzter Konsequenz verfolgt werden, bedingt durch strategische Defizite und begünstigt durch das Auseinanderfallen von Stadtplanungs-, Wohnungs- und Liegenschaftspolitik. Neben diesen Umsetzungshürden können an sich positive Konzepte zur Erzeugung von Mischung und Vielfalt mitunter zu nicht intendierten Nebeneffekten und Nutzungskonflikten in den Stadtquartieren führen. Diese potenzielle Konflikthaftigkeit spiegelt sich in den Antworten der Kommunen wider: Zwei Drittel sehen Nutzungskonflikte im Kontext von Nutzungsmischung.

Das Bekenntnis zu den Prinzipien von Mischung und Vielfalt beruht auf hegemonial geteilten normativen Vorstellungen (der Kommunen) über eine gewünschte Richtung der Stadtentwicklung. Es ist damit mehr als eine Glaubensfrage. Es ist vielmehr eine Chance – auf Basis einer selten so großen Wahrnehmungsharmonie –, die von Mischung und Vielfalt erwarteten Effekte für die Stadtentwicklung zu konkretisieren und daraus Ziele abzuleiten. Dem beliebten Argument, dass sich dahinter unzeitgemäße und gegen den Markt gerichtete Vorstellungen verbergen, kann entgegnet werden, dass in der Stadt schon immer Gemeinwohlinteressen und Marktinteressen zu einem Ausgleich gebracht werden (müssen): Den Terraingesellschaften wurden öffentliche Plätze abgerungen, das Mietrecht schützt die Mieterinteressen, die neuen Baulandmodelle lenken Teile der Privatrendite in öffentliche Wohlfahrt um und vieles mehr.

2.3 Mischung als Ziel von Stadtentwicklungspolitik

„Die wichtigste Vorbedingung für eine [...] stärkere Mischung in Problemgebieten [...] wäre eine politische Verständigung über die Ziele, die damit verfolgt werden sollen. Diese steht jedoch noch aus.“ (Häußermann et al. 2008: 79)

Erhalt oder Schaffung von urbanen, gemischten Quartieren ist als dezidiertes Ziel in den Stadtentwicklungskonzepten vieler Städte verankert (z.B. Rheine,²¹ Konstanz,²² Friedrichshafen²³). Die Bedeutung der Themen Mischung und Vielfalt korreliert dabei scheinbar mit dem Wachstumspfad, d.h., mit steigendem Wachstumsdruck nimmt die Intensität der Thematisierung zu. Es verändert sich aber auch die Konnotation des Mischungsbegriffs: Während in Städten mit Einwohnerverlust

21 „Unterschiedlich große Wohnungen in einem Gebäude oder einem überschaubar großen Quartier ergeben eine soziale Mischung wie auch eine des Alters und damit neue (und auch aus individuellen, finanziellen Erwägungen nötige) Formen nachbarschaftlichen Lebens. Ein Angebot von Miet- und Eigentumswohnungen fördert die Kontakte.“ (Stadt Rheine 2008: 236)

22 „Ziel ist die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Bevölkerungsstrukturen und die Mischung der Bevölkerungsgruppen in den Stadtvierteln und Bauquartieren der Konstanzer Stadtteile. Vielfalt und soziale Mischung ist eine Frage der Urbanität und Gerechtigkeit. Konstanz ist nur dann eine nachhaltige Stadt, wenn neben wirtschaftlichem Erfolg und ökologischer Rücksicht auch soziale Gerechtigkeit und Teilhabe elementare Ziele der Stadtpolitik sind.“ (Konstanz 2014: 25)

23 „Eine Durchmischung der Wohnungsbestände mit den unterschiedlichen Zielgruppen ist eine zentrale Voraussetzung für eine heterogene und nachhaltig sozial funktionierende Wohnstruktur. Zu diesem Wohnungsangebot gehören auch preisgünstige, bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten, die der Wohnungsmarkt im Neubau nicht zwingend zur Verfügung stellen wird.“ (Friedrichshafen Wohnraumförderprogramm)

ten vor allem die Stabilisierung von Quartieren (Aufwertungsstrategien) im Fokus steht, geht es in den „Schwarmstädten“ um die Bewahrung einer sozialen Mischung und Nutzungsmischung in den nachgefragten zentralen Lagen (Schutzstrategien).

Vom Konsens zur kommunalen Aufgabe

Neben den geschilderten Begründungen einerseits für die Attraktivität der Konzepte der funktionalen und sozialen Mischung und andererseits für die „Mühen der Ebenen“ bei deren Umsetzung ist der lokale Problemdruck ein maßgeblicher Faktor für die Auslösung von Aktivitäten. Die Wahrnehmung von Mischungs- und Entmischungstendenzen bei verschiedenen Akteuren beruht dabei auf ganz unterschiedlichen Prinzipien. Holzschnittartig umrissen können die Sichten von Bewohnern und Verwaltungen auf Quartiere und deren Interdependenzen folgendermaßen dargestellt werden:

- **Bewohner**
Binnensicht – Wahrnehmung von Veränderungen im **eigenen** Wohnumfeld, die sich auf das **eigene** Leben auswirken – **Qualitative** Bewertung der Veränderung vor dem Hintergrund der eigenen Sozialisation und deren Ausmaß: u.a. Zuzüge und Wegzüge von Personengruppen, Wandel der Gewerbestruktur (Nahversorgung), Verkäufe von Immobilien, Baumaßnahmen, Wandel der Nutzung öffentlicher Räume (Gruppen und Verhalten), Sensibilisierung durch die Presse/Medien (Brennpunktquartiere).
- **Verwaltung**
Draufsicht – Wahrnehmung der Veränderung von Quartieren in Relation zur Gesamtstadt oder im Zeitverlauf – **Quantitative** Bewertung von Veränderungen anhand von statistischen Indikatoren und in statistischen Räumen (abhängig von der Verfügbarkeit von Daten und Indikatoren). Binnensichten werden u.a. in Programmkulissen im Rahmen von Förderprogrammen etc. möglich. Sensibilisierung durch Presseberichte/politische Forderungen.

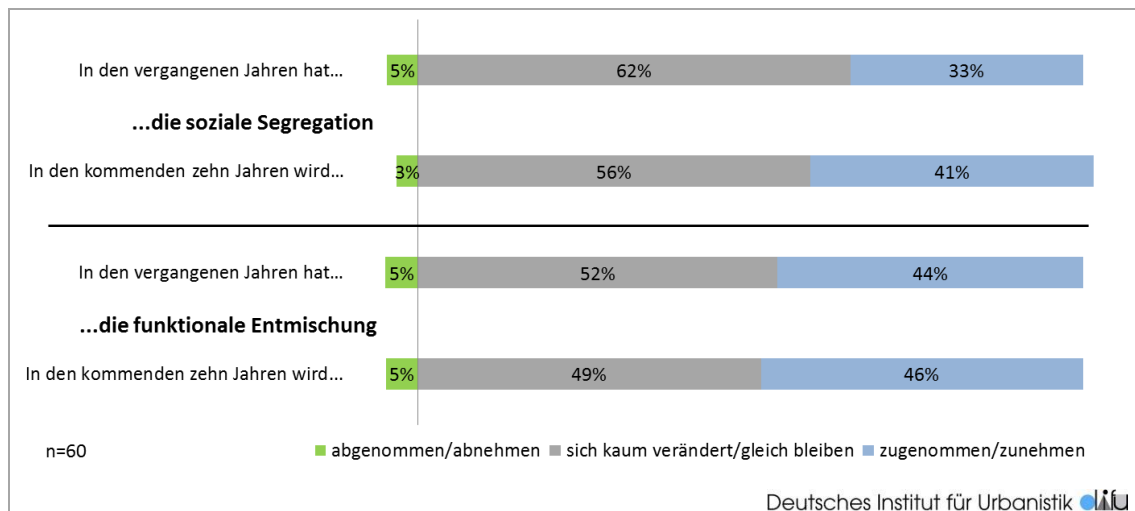
Aufgrund der unterschiedlichen Zugänge sind unterschiedliche Ergebnisse bzw. Konflikte in der Bewertung einer Quartiersentwicklung möglich. Die erste Hürde ist dabei die „Übersetzung“ der alltagsweltlichen Lebenszusammenhänge in statistisch abgrenzbare Räume. Die zweite besteht in der Suche nach einem geeigneten Abbild von Veränderungen mit Hilfe statistischer Daten. Des Weiteren kann die grundsätzliche Einschätzung der Richtung und Qualität von Transformationen weit auseinandergehen. Dies wird aktuell an der Bewertung von lokalen Aufwertungsprozessen deutlich, die von Kommunalverwaltungen als positive Veränderung, von manchen Bewohnenden dagegen als Verdrängungsstrategie eingeschätzt werden: „Man sieht ja auch den Verfall der Schanze [Hamburg]. Im Prinzip ist es das Gegenteil von Verfall, wird ja wirtschaftlich extrem aufgewertet und verändert sich dadurch echt stark. Auch die Leute, die dahin gehen, sind echt anders als vor ein paar Jahren noch.“ (Zitiert nach Vogelpohl 2013: 3)

Im Rahmen der Befragung schätzte die Hälfte der Vertreterinnen und Vertreter der nordrhein-westfälischen Kommunen die Situation in ihrer Stadt – mit Blick auf soziale und funktionale Entmischung – als stabil ein (vgl. Abbildung 8). Von einer Zunahme der sozialen Segregation in den zurückliegenden Jahren berichteten 33 Prozent der antwortenden Städte, während 44 Prozent eine funktionale Entmischung beobachteten. Nur ein verschwindend geringer Anteil berichtet von einem Rückgang der Entmischungsprozesse – also einer Zunahme von Mischung! Für die Zukunft sehen die Städtevertreterinnen und -vertreter vor allem eine weitere Zunahme sozialer Entmischungstendenzen. Allerdings bewerten die wachsenden Städte die sozialen und funktionalen Entmischungstendenzen als weitgehend stabil – in diesen Städten fand in der Vergangenheit auch bereits eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Themen statt. Dagegen befürchten vor allem kleinere

und schrumpfende Städte eine weitere Zunahme der Entmischungstendenzen. Diese Einschätzungen sind plausibel, steigt doch in schrumpfenden Städten der Freiheitsgrad in der Wohnstandortwahl (soziale Dynamik) und bedingen Trading-down-Prozesse (Kaufkraftrückgang etc.) eine Ausdünnung der Nutzungen.

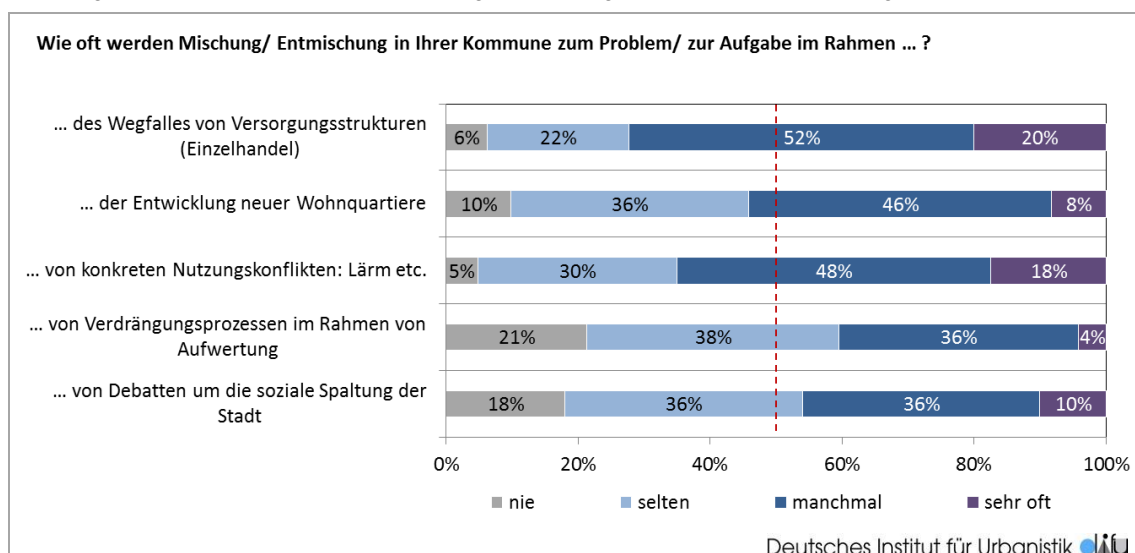
Die vermeintlich klaren Aussagen müssen ein Stück weit relativiert werden, da sie nicht immer und überall auf Basis von Daten getroffen wurden bzw. getroffen werden konnten. Insbesondere kleinere Städte (> 50.000 EW) verfügen in der Regel nicht über etablierte Monitoringsysteme, mit deren Hilfe sie Entwicklungsprozesse im Zeitverlauf beobachten könnten. Insofern handelt es sich um gut begründete Vermutungen von Experten – ähnlich den Einschätzungen in einem Wohnungsmarktbarometer.

Abbildung 8: Entwicklung von sozialer Segregation und funktionaler Entmischung in Vergangenheit und Zukunft



Quelle: Kommunalbefragung NRW 2014

Abbildung 9: Relevanz des Themas Mischung/Entmischung im kommunalen Arbeitsalltag



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

Im Rahmen der Befragung wurde des Weiteren erhoben, in welchen Kontexten und welcher Häufigkeit die Verwaltungen mit konkreten Fragestellungen im Bereich Mischung/Entmischung konfrontiert sind. Die Ergebnisse (vgl. Abbildung 9) spiegeln deutlich die heterogene Situation der

nordrhein-westfälischen Kommunen – zwischen Wachstum und Schrumpfung – wider. Das medial verbreitete Thema Verdrängung im Kontext von Aufwertungsprozessen ist in den Kommunen am wenigsten präsent. Dies bestätigen auch die Fallbeispiele (vgl. z.B. Kapitel 3.3, 3.5, 3.7), in denen „Aufwertung“ eine akzeptierte Strategie ist. Debatten um Fragen der sozialen Spaltung werden ebenfalls nur in einigen Städten kontinuierlich geführt. Bei diesen handelt es sich vor allem um Städte mit einer negativen Wachstumsprognose. Die Befassung mit der angestrebten Mischung in neuen Wohnquartieren findet in den Kommunen hingegen unabhängig von Einwohnerzahl und Entwicklungspfad statt. Fast alle Städte sind mit Nutzungskonflikten und Problemen der Sicherstellung der Nahversorgung konfrontiert. Sehr häufig tritt das Thema allerdings in den schrumpfenden Städten auf die Tagesordnung.

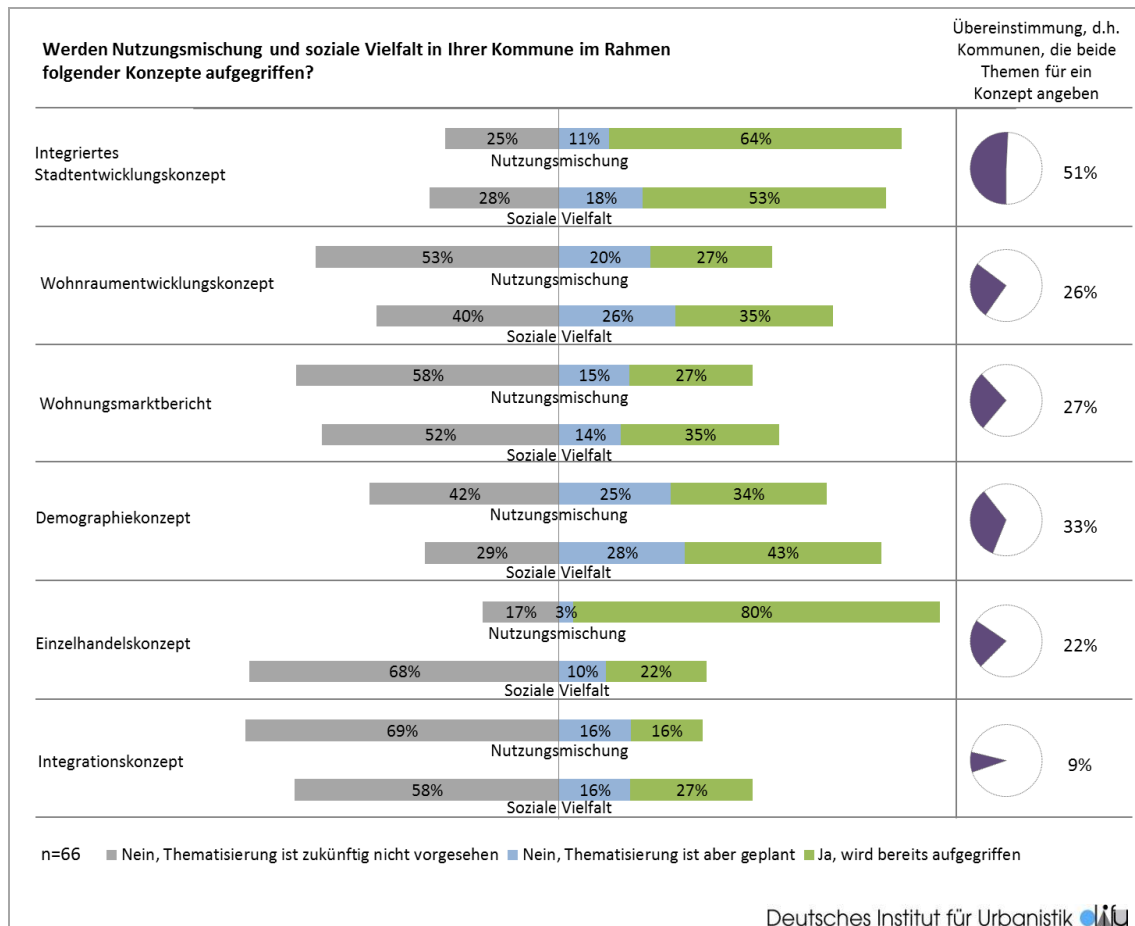
Vielfalt und Mischung werden in den Städten einerseits auf gesamtstädtischer Ebene und andererseits in den Quartieren beobachtet. Konkrete Interventionen finden in der Regel auf Ebene der Quartiere statt. Mit Blick auf den Einsatz von Instrumenten ist von Relevanz, ob lokal Zusammenhänge zwischen Nutzungsmischung und sozialer Mischung gesehen werden. Häufig beschrieben werden Trading-down-Prozesse, die durch den sukzessiven Wegzug von Bewohnerinnen und Bewohnern aus der Mittelschicht in Gang gesetzt werden. In Folge dessen nimmt die soziale Mischung ab und sinkt die Kaufkraft – und dies wirkt sich wiederum negativ auf den Einzelhandel und die wohnortnahen Dienstleistungen aus. Eine gegenläufige Entwicklung wird im Zuge von Aufwertungsprozessen angestrebt. In diesem Fall wäre soziale Mischung eine Vorbedingung für die Qualität der Nutzungsmischung. Diese Konstellation wird allerdings in den meisten Fällen für Gründerzeitquartiere bzw. innenstadtnahe Wohnquartiere beschrieben. Umgekehrt kann sich auch die spezifische Nutzungsmischung eines Quartiers positiv (Attraktoren) oder negativ (Störungen) auf Umzugsabsichten von bestehenden und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern auswirken. „Mit Nutzungsmischung ist soziale Mischung steuerbar. Deswegen muss man die Bewohner gezielt fragen, was im Quartier erwünscht ist.“ (Hilgenfeld in BSBK 2014a: 30) Strategien dieser Art werden zumeist für relativ homogene Wohnquartiere, wie beispielsweise Großsiedlungen, entwickelt. Eine integrierte Betrachtung der beiden Themen erscheint in jedem Fall überlegenswert.

Auf der konzeptionellen Ebene findet eine integrative Betrachtung in den Kommunen bereits zum Teil statt. In der Befragung wurden die Verwaltungen gebeten anzugeben, im Rahmen welcher Konzepte die Themen Soziale Vielfalt und Mischung aufgegriffen werden²⁴ (vgl. Abbildung 10). Die häufigste Verschneidung der Themen findet sich erwartungsgemäß im Rahmen der integrierten Stadtentwicklungskonzepte – über 50 Prozent der Kommunen behandeln beide Themen, weitere 12 Prozent planen dies in Zukunft zu tun. In den Fachkonzepten ist eine solche Verschneidung aber weiter verbreitet, als man vermuten würde. Im Rahmen von Wohnungsmarktberichten und Wohnraumentwicklungskonzepten greift ein Viertel der Kommunen beide Themen auf; 12 Prozent planen dies bei den Wohnungsmarktberichten in Zukunft zu tun, im Rahmen der Wohnraumentwicklungskonzepte sogar 18 Prozent. Für die Demographiekonzepte gaben 33 Prozent eine Themenverschneidung an, und 25 Prozent planen eine solche zukünftig. Die geringsten Überschneidungen gibt es bei den Einzelhandels- und den Integrationskonzepten: Während Nutzungsmischung in Einzelhandelskonzepten bei über 80 Prozent der Kommunen thematisiert wird, werden nur in 22 Prozent der Fälle auch Fragen der sozialen Vielfalt betrachtet. Auch in Zukunft ist keine stärkere Verknüpfung der Themen geplant. In den Integrationskonzepten spielen dagegen beide Themen gleichermaßen eine untergeordnete Rolle: Die soziale Vielfalt spielt nur in 27 Prozent der

24 Allerdings lässt sich im Rahmen der Auswertung nur prüfen, inwiefern beide Themen im Rahmen eines Konzeptes behandelt werden und nicht, ob sie auch im Zusammenhang interpretiert werden.

Konzepte eine Rolle, Nutzungsmischung in 17 Prozent, gemeinsam werden die Themen nur in neun Prozent der Kommunen betrachtet.

Abbildung 10: Konzeptionelle Einbettung der Themen in den Städten



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

Welche Mischung? Wie viel Vielfalt?

„Mit der Entmischung von Wohn- und Wirtschaftszonen, Kultur- und Kurzweilbereichen aber verflüchtigte sich nicht nur das enge Nebeneinander von Kino und Kolonialwarenladen, von Schenken und Schulen. Es zerfiel dabei auch das gewachsene Geflecht zwischenmenschlicher Beziehungen.“ (o.A. Spiegel 1971: 57)

Während auf der gesamstädtischen Ebene, in Stadtentwicklungskonzepten und weiteren Planwerken, eine grundsätzliche Haltung zu Mischung und Vielfalt entwickelt und kommuniziert wird, bleibt meist die Frage bestehen, wie deren spezifische Ausformung auf der Quartiersebene aussehen soll. Geht es um eine Mischung von allem mit allem oder um eine „Arbeitsteilung“ der Quartiere mit ihren spezifischen Mischungskonstellationen? Wann gefährdet die Entmischung die soziale Kohäsion der Stadtgesellschaft? In vielen Debatten wird Mischung in Extremen diskutiert, geht es schnell um das Zusammenbringen von absoluten Gegensätzen – Arme und Reiche, Industrie

und Wohnen etc. Mit Blick auf die Nutzungsmischung mahnte Hans Paul Bahrtdt (1968: 116 f.) eine „maßvolle Sortierung“²⁵ der Funktionen an. Seine Überlegungen zielen auf eine Art unsichtbarer Ordnung, die – dem jeweiligen Quartier angemessen – ein Gleichgewicht resultierend aus der gegenseitigen Ergänzung der Funktionen schafft, damit sich diese fördern und nicht stören und erdrücken. Damit grenzt er sich explizit gegen Jane Jacobs (1963) Vorstellung ab, die eher eine organische Entwicklung der Funktionsvielfalt in Bestandsquartieren beschreibt. Das von Bahrtdt favorisierte „Gleichgewicht ist ohne bewusste Planung, die soziologische und ökonomische Befunde berücksichtigt, nicht zu erreichen und zu erhalten. Es ist empfindlich und kann leicht gestört werden.“ (ebd.: 118) Die Einschätzung zu Fragen der sozialen Mischung ist ungleich pragmatischer: „Ein Wohnquartier ist kein Utopia, in dem die klassenlose Gesellschaft ausgebrütet wird. Es reicht, wenn es in seiner Struktur und Gestaltung die bestehenden Klassendifferenzen nicht allzu provozierend demonstriert und verhärtet.“ (ebd.: 132) Dennoch verspreche eine Mischung der sozialen Schichten generell mehr Stabilität und sei der Homogenität vorzuziehen.

Damit steht doch wieder die Frage im Raum, was die Grundbedingungen für stabile, gemischte, urbane Quartiere sind und inwiefern diese geplant werden können. Der Glaube, eine Möglichkeit zu finden, eine planbare, beherrschbare Urbanität durch die richtige Mischung zu erzeugen, entfaltet mittlerweile auch Überzeugungskraft bei Akteuren der Immobilienwirtschaft: „Die soziale, ökonomische und bauliche Mischung muss Bestandteil des städtebaulichen Konzepts sein. Sie ist nicht zuletzt im Interesse der Entwickler und Investoren; sie macht den Stadtteil lebendiger und nachhaltiger als ein Gebiet, das auf eine soziale Schicht oder Branche fixiert wäre – ganz gleich welche. Das fördert auch die Nachfrage.“ (Aurelis-Vorstandssprecher Wieland zit. nach Stimpel 2014) Auch hier tritt ein weiteres Mal ein Steuerungsanspruch zu Tage, der normative Probleme aufwirft:

- Wie viel „Abschottung“ wollen wir zulassen?
- Wie viel „Mischung“ brauchen/wollen wir?

Und wie soll diese Mischung konkret aussehen? Die Auseinandersetzung über diese Fragen verläuft hinsichtlich der Neubauquartiere und auch der Funktionsmischung in vergleichsweise „ruhigen Fahrwassern“. Den meisten Widerspruch ernten die Ansätze zur Veränderung der sozialen Mischung in Bestandsquartieren: „The idea of the socially mixed community is truly resilient.“ (Sarkissian/Forsyth/Heine 1990). Das Konzept der gemischten Stadt gewann in Großbritannien und den USA in den 1990er-Jahren wieder eine zunehmende Bedeutung (vgl. Harnack/Schubert 2012; Sarkissian 2014). Dort wurden in den 1980er-Jahren unter Thatcher bzw. Reagan im Zuge der Deregulierung tiefe Einschnitte in die sozialen Sicherungssysteme vollzogen. Als eine Konsequenz der Ablehnung einer breiten sozialen „Umverteilungspolitik“ wurde u.a. Wohneigentum als bessere Option anstelle der staatlichen bzw. kommunalen Sozial- und auch Wohnungspolitik gefördert (vgl. Behring/Helbrecht 2002; Eggert/Krieger 2009). Der verbleibende soziale Mietwohnungssektor entwickelte sich infolgedessen sukzessive zum Auffangbecken für die ärmsten und wirtschaftlich schwächsten Teile der Bevölkerung. Der Politikwechsel – im Kontext von Wirtschaftskrisen und Veränderungen am Arbeitsmarkt – führte damit zu Veränderungen der Verteilung sozialer Gruppen im städtischen Raum und zur Zunahme der Segregation als dem räumlichen Abbild sozialer Ungleichheit – denn vor allem „politische Systeme, welche Chancengleichheit und Sozialpolitik

25 „Mit Recht bekämpften Städtebauer nach der Jahrhundertwende das fürchterliche Durcheinander von stinkenden Fabriken, lauten Erwerbsbetrieben, Gleisanlagen, Wohnbauten verschiedener Art, Kleingärten, Geschäften, wie es der Wildwuchs der Städte im 19. Jahrhundert geschaffen hatte. Da auch heute noch viele Stadtviertel dieses Gesicht zeigen, ist bei kommenden Sanierungsvorhaben eine maßvolle Sortierung der verschiedenen Funktionen geboten.“ (Bahrtdt 1968: 116 f.)

auf ihre Banner schreiben, besitzen eine stadtrelevante Antisegregationsstrategie“ (Lichtenberger 1998: 239).

Das Ausmaß der Segregation, als ein wesentliches Organisationsprinzip der Gesellschaft im städtischen Raum, war und ist immer abhängig von den Strategien der Wohnungswirtschaft, der Belegungspolitik, den Mechanismen des Bodenmarktes, den städtebaulichen Leitbildern und Wohnbauformen sowie den Wünschen und Gewohnheiten der Bewohnerschaft. Segregierte Quartiere infolge der Konzentration von statusähnlichen Gruppen (bezogen auf deren soziale, ethnische, demographische Situation) haben eine lange Tradition. Und gerade bei sozial stabilen Gruppen werden immer wieder deutliche Tendenzen zur sozialräumlichen Konzentration und räumlichen Abschottung festgestellt. Diese freiwillige Segregation wird aber im Gegensatz zur erzwungenen Segregation wesentlich seltener als besorgniserregend angesehen (vgl. Dangschat 1997; Volkmann 2012).

Das Revival des Konzepts der sozialen Mischung in den 1990er-Jahren wurde aus den negativen Erfahrungen mit der starken räumlichen Konzentration von Einwohnern mit niedrigen Einkommen abgeleitet (vgl. Sarkissian et al. 1990). Damit war der dominierende Ansatz der initiierten (Förder-) Programme, eine stärkere räumliche Verteilung von armen Haushalten zu befördern und so auch die „Flucht“ der Mittelklasse von Kernstädten in die Vororte aufzuhalten. Die vielstimmige Kritik an dem Anspruch, soziale Mischung mit dem Zugriff auf diese Gruppen zu schaffen (vgl. u.a. Bricocoli/Cucca 2014; Lees 2008; Musterd/Andersson 2005), entzündet sich zumeist am Fehlen eines empirischen Nachweises von negativen, aber ebenso von positiven Quartierseffekten (auch als Nachbarschaftseffekte oder Kontexteffekte bezeichnet) im Zusammenhang mit Mischung oder Segregation.

Ein konzentriertes Zusammenleben benachteiligter Bevölkerungsgruppen in bestimmten Stadtquartieren kann sich nachteilig auf die individuellen Perspektiven und Lebenschancen der Bewohnerinnen und Bewohner auswirken. Hier werden das Fehlen sozialer Netzwerke, nachbarschaftlicher Beziehungen, einer positiven Gebietsbindung als Teile des Problems beschrieben (vgl. Häußermann 2000). Daraus lässt sich aber nicht auf eine generelle Wirkung von Quartieren schließen, da diese nicht für alle Bewohnerinnen und Bewohner die gleiche Bedeutung haben, Sozialraum und physischer Raum nicht zwangsläufig zusammenfallen müssen. Vor demselben Problem steht der Nachweis von positiven Effekten einer sozialen Mischung: Dort werden – vereinfacht dargestellt – Auswirkungen auf die Sozialisation (Rollenvorbilder, Orientierung) durch die räumliche Nähe unterschiedlicher sozialer Schichten erwartet, wodurch sich die Lebensqualität der Individuen erhöhe (vgl. Arthurson 2008). Aber gemischte Viertel produzieren nicht automatisch gemischte soziale Netzwerke, da physische Nähe keine hinreichende Voraussetzung für soziale Interaktion ist. Die erhöhte Präsenz und Wahrnehmung des Quartiers in der Stadt durch die bessere Ausstattung der Mittelschichten mit sozialem Kapital kann auch bedeuten, dass diese Schichten Themen oder Probleme definieren, die nicht unbedingt von anderen Schichten geteilt werden (vgl. Blokland 2011).

Damit entsteht eine scheinbare Patt-Situation: Einerseits wird das Potenzial vielfältiger, heterogener Quartiere als Antwort auf gesellschaftliche Polarisierungstendenzen formuliert, und „Kommunen und Wohnungswirtschaft fühlen sich überwiegend einer integrativen Politik der sozialen Mischung verpflichtet“ (Harlander/Kuhn 2012). Andererseits wird das „Mischen“, also die Instrumentierung des Mischungsideals auf Quartiersebene, aus empirischen und theoretischen Gründen kritisiert und für weitgehend unwirksam erklärt. Und zweifelslos ist es richtig, dass auch ein sozial durchmischtes Quartier keine Lösungen für individuelle Benachteiligung, Ausgrenzung und Diskriminierung bietet (vgl. Baum/Arthurson/Rickson 2010). Die negativen Begleiterscheinungen der

Armut für den Einzelnen bleiben auch in sozial durchmischten Quartieren bestehen. Da beide Positionen – auf der einen Seite eine Politik der sozialen Kohäsion, auf der anderen Seite die Instrumente des sozialen Durchmischens – sich aber auf verschiedene Ebenen beziehen, müssen sie jeweils für sich und hinsichtlich ihrer Interdependenzen bewertet werden:

Eine soziale Mischung ist als stadtgesellschaftliches Ziel überaus tauglich. Darin gerinnen die Vorstellungen, wie eine gerechte Stadt stadträumlich organisiert sein soll, zu einer anschaulichen Formel. Wichtig ist auch deren symbolischer Gehalt, denn es wird Stellung zu grundsätzlichen Fragen der Verteilungsgerechtigkeit – „dem Recht auf Stadt“ – bezogen. Aus dem generellen Bekenntnis zu einer sozialen Mischung oder sozialen Balance lassen sich damit auch entsprechende Maßnahmen ableiten (mit Blick auf Bodenpolitik, soziale Infrastruktur etc.). Auf der instrumentellen Ebene darf *soziale Mischung* dagegen nicht als Handlungsanleitung zur Umsetzung einer wie auch immer begründeten „Mischungsformel“ verstanden werden. Denn nicht die Nähe oder Ferne einzelner Indikatoren vom städtischen Durchschnitt bedingt die Lebensqualität in den Quartieren, sondern deren soziale Durchlässigkeit und der Grad der Wahlfreiheit des Wohnstandortes. Dies bedeutet wiederum nicht, dass die Beobachtung der sozialräumlichen Entwicklung von Städten in Form eines Monitoring keinen Wert hätte. Im Gegenteil, mit diesen Instrumenten lassen sich über den Zeitverlauf Veränderungen und Dynamiken beobachten, und es können sich Anhaltspunkte für Entmischungsprozesse ergeben. In den einzelnen Quartieren geht es darum, deren spezifische Mischung „zu sehen“, zu bewerten und ggf. Konzepte zu entwickeln, wie und mit welchen Partnern die lokale Situation verbessert werden kann – auch, aber nicht nur, durch eine Öffnung von Raumoptionen und die Anreicherung von Nutzungen.

2.4 Mischungskonstellationen in Stadtquartieren

»Eine Strategie, die Mischung nicht als etwas Herzustellendes, sondern als etwas Vorhandenes und sich ständig selbst Produzierendes begreift, muss Mischung erst einmal akzeptieren.« (Roskamm 2013: 32)

Kommunales Handeln in der Vielfalt der Mischungskontexte

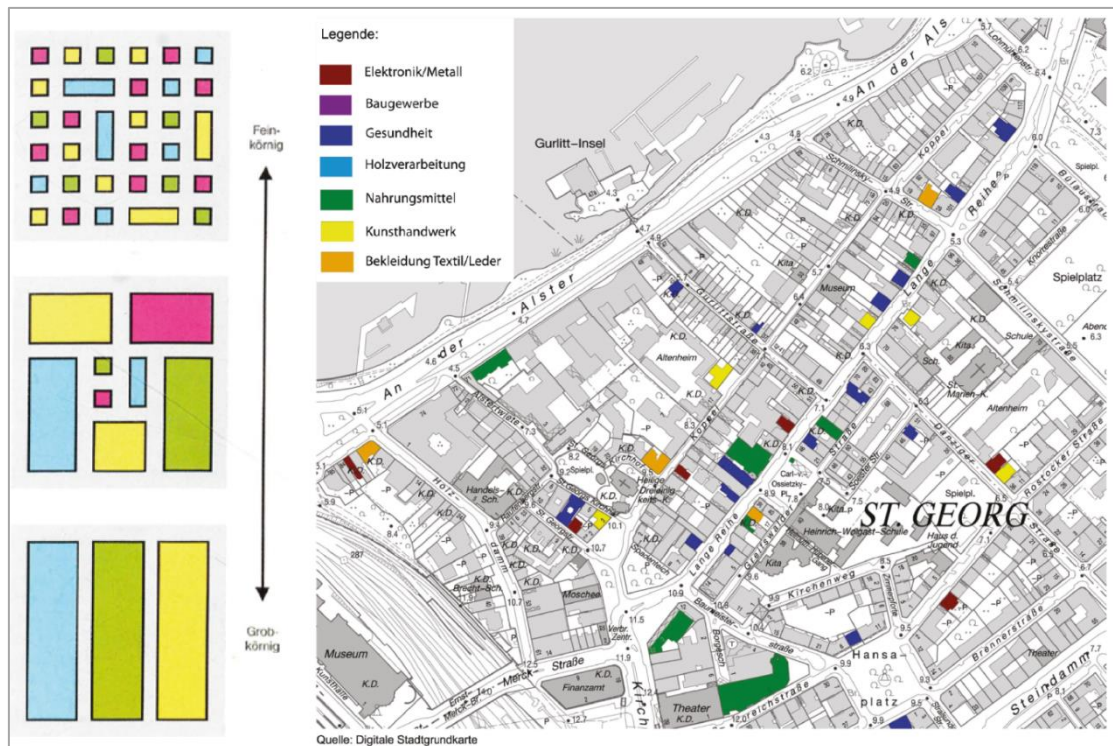
Die spezifische Mischung in einzelnen Stadtquartieren resultiert aus einer Vielfalt von sich gegenseitig beeinflussenden Faktoren (vgl. auch Kapitel 3):

- Aus der Baustruktur resultieren die Raumangebote.
- Das Alter der Bebauung spiegelt dabei die Mischungs- oder Trennungsphilosophie wider, unter der es errichtet wurde.
- Das Vorhandensein von Baulücken, Konversionsflächen oder Umnutzungspotenzialen in Form von Gebäuden wirkt sich auf die Möglichkeit aus, neue Angebote zu schaffen.
- Die Struktur der Eigentümer und deren Renditeerwartungen bedingen die Zugänglichkeit der Raumangebote.
- Die Lage des Quartiers im Stadtraum beeinflusst den Nachfragedruck (Konkurrenz).
- Rechtliche Setzungen geben die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen vor.

Die verschiedenen Quartiere übernehmen mit Blick auf die Gesamtstadt unterschiedliche Funktionen. Diese zeigen sich in den variierenden städtischen „Bedeutungstopographien“ für Einzelhandel, Büronutzungen, „Szene“, Wohnformen und vieles mehr. Mit Blick auf den Grad der Durchmischung kann es im speziellen Fall gute Gründe für Trennung bzw. gute Gründe für Mischung ge-

ben, daraus (und aus dem Betrachtungsmaßstab) resultieren verschiedene Körnigkeiten von Mischungen (vgl. Abbildung 11). Die verschiedenen Stadtstrukturen und die unterschiedlichen Funktionen weisen zudem eine spezifische Mischungs- oder Trennungsaffinität auf. Ansatzpunkt müsste daher sein, sich in einem ersten Schritt von bestehenden (Leit-)Bildern und Vorstellungen zu lösen, wie die Stadt zu sein hat. Alle Quartiere und Strukturen sind Teil der Stadt und damit auch Teil einer bestehenden „urbanen Mischung“. Im zweiten Schritt können Kohäsion und Konvergenz der stadträumlichen Strukturen bewertet werden. Die Frage ist, wie sich die spezifischen Bedingungen (und Mischungskonstellationen) in einem Quartier auf das Zusammenleben von Bewohnerinnen und Bewohnern respektive die wirtschaftliche Existenz von Unternehmen auswirken und was daran verbessert werden könnte. Damit würden die baulich-räumlichen Aufgabenstellungen aus dem gesellschaftlichen Raum abgeleitet – und es würde nicht versucht, mit baulich-räumlichen Eingriffen die „richtige Gesellschaft“ zu formen.

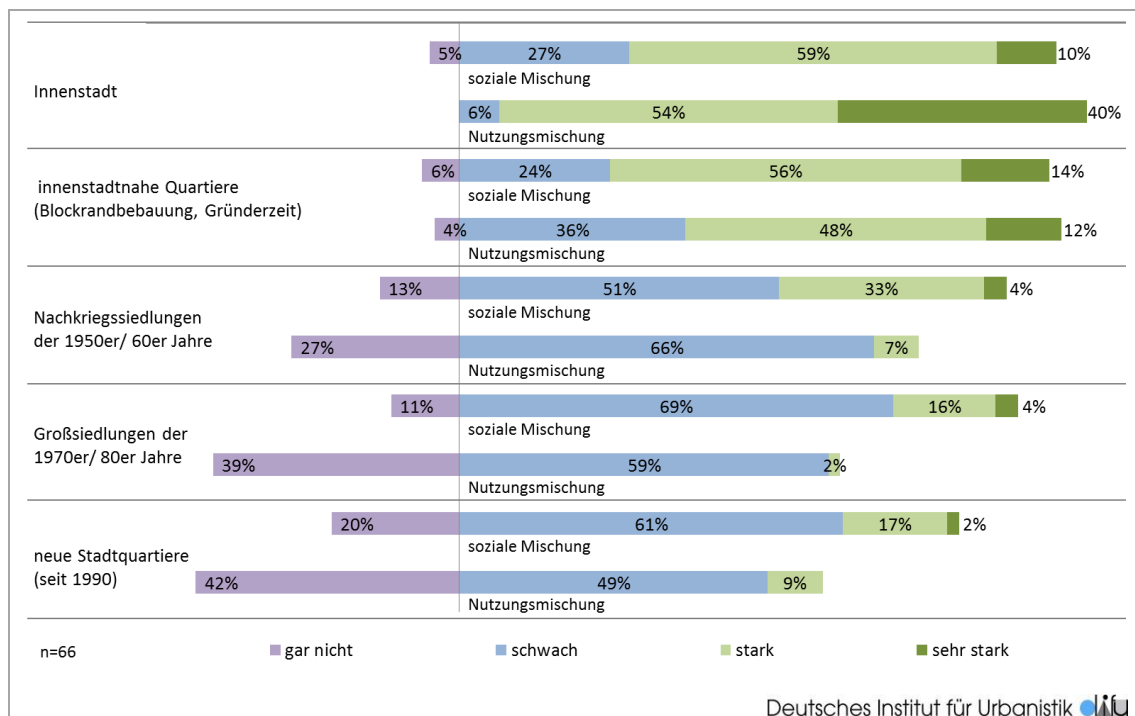
Abbildung 11: Körnigkeit von Mischungen und Beispiel der feinkörnigen Verteilung von Branchen des Handwerks im Hamburger Stadtteil St. Georg



Quelle: BBR 2000: 11; HCU 2011: 62

In der Befragung wurden die Kommunen gebeten, verschiedene Quartierstypen hinsichtlich der Ausprägung der Mischungen zu bewerten (vgl. Abbildung 12). Als Leitmerkmal zur Abgrenzung der Typen wurden Baualterskategorien herangezogen. Einbezogen wurden nur die Stadtstrukturen mit einer höheren Dichte und der generellen Zulässigkeit von Nutzungsmischung. Ein- und Zweifamilienhausgebiete bzw. Reihenhäuser wurden außer Acht gelassen. In großen Städten gibt es meist nicht nur ein Quartier innerhalb eines Stadtstrukturtyps, weshalb innerhalb der einzelnen Typen große Unterschiede vorhanden sein können. Die Antworten geben damit eine Tendenz an.

Abbildung 12: Quartierstypen und Ausprägung von Mischung



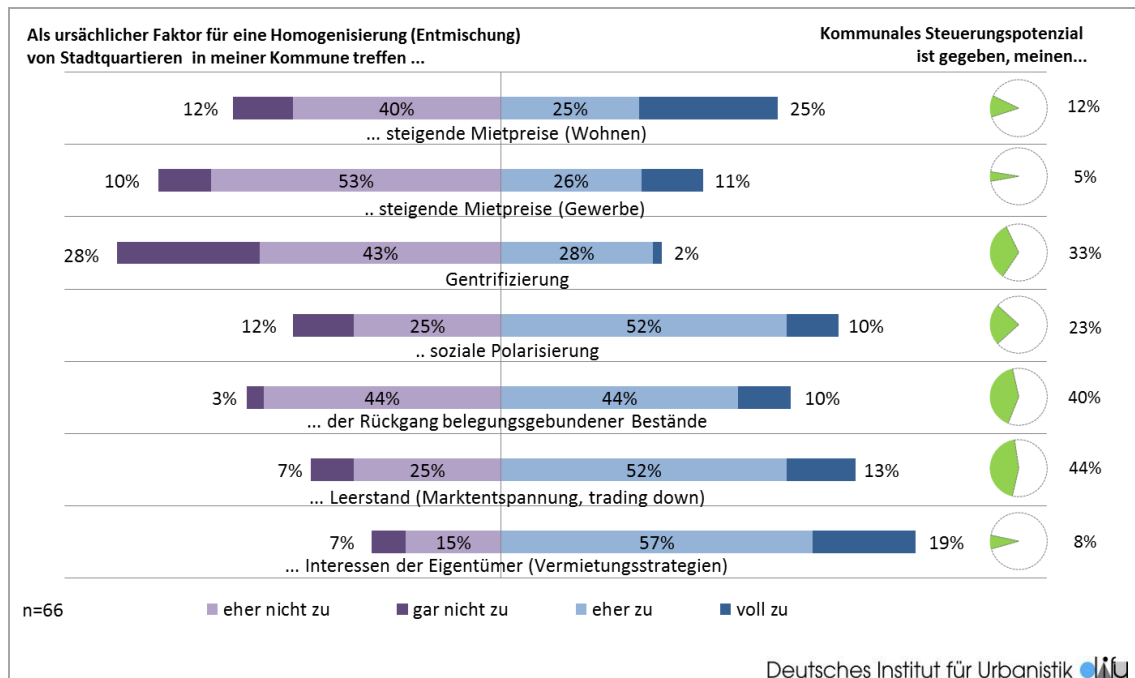
Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

Eines wird mehr als deutlich: Sowohl Nutzungsmischung als auch soziale Vielfalt sind in den Stadtstrukturtypen nicht dominant ausgeprägt. Die einzige Ausnahme bildet die Innenstadt, der übereinstimmend ein hoher Grad an Nutzungsmischung bescheinigt wurde. Überraschend ist die Bewertung der sozialen Vielfalt, die in den Innenstädten eine fast ebenso hohe Quote erreicht wie in den innenstadtnahen Quartieren. Ob dies als Beleg für eine Renaissance der Innenstädte gewertet werden kann, müsste allerdings noch näher geprüft werden. Insgesamt belegt die Auswertung nachdrücklich, wie die Langzeitwirkung der städtebaulichen Leitbilder und deren Mischungsphilosophie in den Stadtstrukturtypen (vgl. Kap. 2.1) zum Tragen kommen. Die älteren oder auf älteren Grundrissen beruhenden Teile der Städte, wie die Innenstadt oder die Arbeiterquartiere, weisen immer noch deutlich höhere Ausprägungen von Mischung auf. Das liegt an wandelbareren Raumstrukturen, differenzierten Eigentümerstrukturen, der Lagegunst und sicher auch der „Mischungstoleranz“ in Form der rechtlichen Setzungen für den Bestand. Deutliche Entmischungsdynamiken und eine Verdrängung einkommensschwächerer Gruppen in den ehemaligen Arbeiterquartieren – Gentrifizierung – sind offensichtlich kein bestimmendes Thema (vgl. auch Abbildung 13).

Die Siedlungstypen aus den 1950er- bis 1980er-Jahren, die im Geiste der Funktionstrennung erbaut wurden, haben dagegen sehr geringe Ausprägungen von Nutzungsmischung. In diesen Wohnquartieren sind die Qualität der Nahversorgung und das Angebot an sozialer Infrastruktur meist eine kommunale Herausforderung. Der Grad der sozialen Mischung ist bei den jüngeren Siedlungen noch geringer ausgeprägt, was einerseits in deren Förderhistorie – Mittel des sozialen Wohnungsbaus – begründet ist und andererseits als Zeichen für eine einseitige Nachfragestruktur interpretiert werden kann. Die Großsiedlungen, deren soziale und funktionale Homogenität, stehen seit Jahren in der Kritik. Viele soziale Probleme in einzelnen Siedlungen resultieren in der Regel nicht aus der mangelnden Mischung, sondern aus der Eigentümerschaft. Die Erfahrungen aus vielen Revitalisierungsprojekten zeigen zudem, dass sich diese Siedlungen nicht in die gemischte Stadt des 19. Jahrhunderts verwandeln lassen – Urbanität ist eben kein „Hut“, der den Bauten und Freiräumen übergestülpt werden könnte. Die Siedlungen können nur im Rahmen ihrer spezifi-

schen Urbanität, d.h. mit dem Bestand und nicht gegen den Bestand, weiterentwickelt werden (vgl. Pätzold/Schneider/Grabow 2015).

Abbildung 13: Ursachen für Entmischung und Einschätzung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

Die Durchsetzungsschwäche von Leitbildern offenbart sich bei der Bewertung der nach 1990 errichteten Stadtquartiere im Geschosswohnungsbau. Bei deren Errichtung galt der Gedanke von der kompakten und nutzungsgemischten Stadt. Mit Blick auf die neuen Quartiere wurde aber von den Städten am häufigsten angegeben, dass es keine oder kaum Nutzungsmischung sowie einen geringen Grad an sozialer Mischung gibt. Dieser Befund gibt Anlass zu hinterfragen, ob Mischung nicht den Vorstellungen der Investoren bzw. den Vorstellungen der Nachfrager zuwider läuft oder ob die rechtlichen Regelungen – wie auch oft kolportiert wird – die Umsetzung von Mischung erschweren. Die Umsetzung einer sozialen Mischung wird in den letzten Jahren verstärkt auf dem Wege der Wohnraumförderung in Kombination mit städtebaulichen Verträgen (Baulandmodelle vgl. Kapitel 4) zu erreichen versucht – das bedeutet, bezahlbaren Wohnraum auch dort anzubieten, wo er marktgetrieben keine Chance hätte. Für feinkörnige Nutzungsmischung gibt es Ansätze auf Basis einer aktiven Liegenschaftspolitik verbunden mit sogenannten Konzeptvergabe Wettbewerben (vgl. Kapitel 4.5).

Eine Kommune kann so, indem sie günstige Rahmenbedingungen schafft, die Bedingungen für die Etablierung von Nutzungsmischung und sozialer Mischung befördern. In vielen Fällen besteht die Aufgabe aber darin, Entmischungsdynamiken zu begegnen. Deshalb wurde im Rahmen der Befragung auch erhoben, welche Treiber von Entmischung in den Kommunen wahrgenommen werden und wie die Kommunalverwaltung ihr Steuerungspotenzial hinsichtlich der Faktoren einschätzt (vgl. Abbildung 13). Drei Viertel der Kommunen sehen die Interessen und Vermietungsstrategien von Eigentümern als Ursache für eine Homogenisierung von Stadtquartieren an. Das schließt an die Bewertung der Mischungsintensitäten in den neuen Stadtquartieren an, auf deren Basis ebenfalls davon ausgegangen werden kann, dass Heterogenität nicht im ureigenen Interesse vieler Eigentümer liegt.

Das Stimmungsbild zeigt weiterhin, dass – wie schon erwähnt – Gentrifizierung als Treiber von Entmischung kaum eine Rolle spielt. Im Gewerbe sieht nur ein Drittel der Kommunen, dass steigende Mietpreise eine Entmischung befördern würden. Die Hälfte der Kommunen gab aber an, dass steigende Mietpreise beim Wohnen beobachtet werden, während die Bestände der belegungsgebundenen Wohnungen seit Jahren sukzessive abschmelzen. Diese Befunde korrespondieren mit der Wahrnehmung, dass sich die soziale Polarisierung verstärkt. Diese ist allerdings nicht nur vor dem Hintergrund von zunehmendem Nachfragedruck zu betrachten, denn von zwei Dritteln der Kommunen wurde Leerstand als Ursache für Entmischung benannt.

Bei der Beurteilung der Einflussmöglichkeiten zeigt sich, dass die Kommunen das Potenzial, Entmischungsprozessen entgegenzuwirken, eher gering einschätzen. Die meisten Chancen werden darin gesehen, bei entspannten Märkten (Leerstand) einzugreifen. In diesem Bereich der Revitalisierung von Stadtstrukturen mit Hilfe von Landesprogrammen, oft auch im Kontext von Kultur- und Kreativwirtschaft, wurden in den zurückliegenden Jahren bereits viele Erfahrungen gesammelt (vgl. auch ILS/STADTart 2008; StadtBauKultur NRW, 2015). Grundsätzlich werden auch Steuerungsoptionen darin gesehen, den Rückgang der belegungsgebundenen Bestände aufzuhalten. Dies zeugt nicht zuletzt von dem seit Jahren hohen förderpolitischen Engagement des Landes Nordrhein-Westfalen im Bereich Wohnen. Realistisch sehen die Kommunen die geringsten Einflussmöglichkeiten bei der Einwirkung auf die Immobilieneigentümer. Da aber in den steigenden Mietpreisen beim Wohnen und insbesondere in den Vermietungsstrategien der Eigentümer eine wesentliche Ursache für Entmischung gesehen wird, besteht hier zukünftig Handlungsbedarf. Wenn es nicht gelingt, die privaten Eigentümer in den planerischen Konsens der gemischten Stadt einzubinden, bleibt der Befund des niedrigen Mischungsgrads bei neu entstehenden Quartieren bestehen und die Bestandsquartiere werden sich weiter entmischen.

Was ist der „Humus“ für vielfältige Quartiere?

*»Die Offenhaltung für veränderte Zukunftsoptionen ist vielleicht das Wesentlichste, was der Städtebau zur Förderung einer lebendigen Nutzungsmischung leisten könnte.«
(Sieverts 1997)*

In der Zusammenschau der eröffneten Betrachtungsebenen zeichnen sich die Grundzüge eines zukunftsfähigen Handlungsrahmens ab, in dem Quartiere – mit dem Anspruch, Vielfalt zur Maxime zu erheben – weiterentwickelt werden sollten. Es geht darum,

- die Vielfalt mit der ihr innewohnenden „Unordnung“ zum Prinzip zu erheben;
- den Zusammenhalt der Gesamtstadt und die Rolle der jeweiligen Quartiere in diesem Kontext gemeinsam zu betrachten;
- die spezifische „Begabung“ der Quartiere – in Bezug auf Räume sowie kulturelle und soziale Ressourcen der Bewohnerschaft – bei der Weiterentwicklung zu identifizieren;
- Gerechtigkeit innerhalb der Stadt nicht im Sinne von Gleichbehandlung, sondern von Bedarfsgerechtigkeit zu interpretieren;
- die Mischungen von sozialen Milieus, Altersgruppen, Nutzungen als Beitrag zur Nachhaltigkeit und Robustheit eines Quartiers zu verstehen und zu kommunizieren;
- den Versuch des neuerlichen Einwebens von Betrieben und Handwerk in die Wohnstrukturen nicht als Nostalgie zu sehen, sondern als Erhöhung der Sicht- und Wahrnehmbarkeit und damit der Zukunftsfähigkeit von Branchen;

- nicht aktiv zu „mischen“, sondern Chancen zu ermöglichen, Gelegenheiten zu eröffnen, Mit-Mischen anzubieten;
- die räumliche Trennung nicht als alleinig passende Lösung für Konflikte und Störungen aufzufassen;
- weitgehend ohne Messgrößen²⁶, d.h. quantifizierbare Anteile bestimmter Mischungskomponenten, auszukommen.

Ergebnis dessen wäre eine Kultur der Differenz, die sich aus einer Vielfalt der Positionen, Vielfalt der Identitäten, Vielfalt der Kulturen und Vielfalt der städtischen Aneignungsformen speist.²⁷ Dabei könnte eine neue Urbanität entstehen, die nicht nur der Rekonstruktion eines historischen „Vor-Bildes“ verpflichtet ist. Vielfältige Quartiere benötigen aber nicht nur einen Wandel auf der Ebene von Bewertungen und Einstellungen, sondern haben auch räumliche Voraussetzungen. Zu diesen zählen:

- eine Vielfalt an Eigentümern. Es geht dabei nicht nur um die Zahl, sondern um Typen von Eigentümern, die unterschiedliche Interessen (zwischen gemeinnützig und renditeorientiert) verfolgen. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten muss sicher auch die Kommune für gemischte Eigentümerstrukturen Sorge tragen, z.B. in Form der Liegenschaftspolitik;
- eine gewisse Dichte der Bebauung. In der aktuellen Diskussion geht es oft um Höchstdichten; für bestimmte Funktionen und Nutzungen benötigen Quartiere aber auch Mindestdichten (vgl. Frank/Eberle 2012; Roskamm 2012);
- Mischung der Bebauung und Mischung im Sanierungsgrad bzw. verschiedene Stufen im Sanierungszyklus. Die Mechanismen der Verwertung erzeugen eine steigende Konformität in Bebauungsformen und Baustandards. Die Unterschiede – neben den Eigentümern – ermöglichen aber den Verbleib oder die Ansiedlung von weniger zahlungskräftigen Bewohnern und Betrieben;
- eine Vielfalt an Interaktionen bzw. an Anlässen zur Interaktion. Der Grad von Nebeneinander oder Miteinander kann in Nachbarschaften nicht direkt beeinflusst werden, aber die Angebote im öffentlichen Raum, im Bereich Kultur und Soziales schaffen Voraussetzungen und bieten Gelegenheiten zur Begegnung.

26 Schon Bahrdt hat mit Blick auf das erforderliche Wohnungsgemenge festgehalten: „Es wäre freilich nicht sinnvoll, an dieser Stelle feste Richtzahlen mit Anspruch auf Allgemeingültigkeit zu geben.“ (Bahrdt 1968: 121)

27 Roskamm (2013: 34) weist auf die Gefahr hin, dass die Hinwendung zu Differenz und Diversität auch zur „postmodernen Beliebigkeit“ führen kann. Stadtplanung sollte ihren Wertekanon vertiefen (oder sich dessen vergewissern), um ein Fundament zu haben.

3. Fallstudien

3.1 Einführung

Viele Studien zu Mischung und Vielfalt nutzen die Aussagekraft und Anschaulichkeit von guten Beispielen. Diese belegen zumeist das Zusammenspiel von planerischen Instrumenten und rechtlichen Setzungen, aber ebenso den Anspruch von Quartiersentwicklern oder die Strategien zur Einhegung von Investoreninteressen. Sehr häufig werden in diesem Zusammenhang Neubauquartiere vorgestellt, da belegt werden soll, dass soziale und funktionale Mischung eben nicht nur eine romantische Vorstellung aus der Vergangenheit ist. Bedingt durch die niedrigen Neubauzahlen der zurückliegenden Jahre war der Zuwachs an neuen Quartieren – noch dazu mit beispielhaften, innovativen Ansätzen – bundesweit nicht sehr hoch.

Nach Berechnungen des BBSR (2012: 4) wurden seit der Wiedervereinigung in Deutschland rund 300 neue Stadtquartiere gebaut. In knapp drei Viertel dieser Stadtquartiere²⁸ wurden funktionsgemischte Strukturen realisiert. Die Schlussfolgerungen (BBSR 2012: 15) lauten: Es ist erwiesen, dass die räumliche Nähe von Wohnungen und Arbeitsstätten bei der Planung und Realisierung neuer Stadtquartiere an Bedeutung gewinnt, damit die Abkehr der Stadtplanung von monostrukturierten Gebieten vollzogen wurde und sich programmatische Orientierungen auf „Nutzungsmischung“ und „kurze Wege“ zunehmend als praxistauglich erweisen. Allerdings blendet der Untersuchungsausschnitt²⁹ einen Großteil der bundesdeutschen Siedlungsrealität – die Einfamilienhausgebiete, Gewerbegebiete, Einzelhandelsagglomerationen – aus.

Dies zeigt sich auch darin, dass es mit Blick auf die Verbindung der Themen Nutzungsmischung und soziale Vielfalt nur einen begrenzten Kanon an Beispielquartieren gibt (vgl. Abbildung 14), die bereits in einer Reihe von Publikationen vorgestellt wurden und auf die in den Debatten immer wieder Bezug genommen wird. Diese Quartiere erfüllen den ihnen zugeschriebenen Modellcharakter, dienen als Inspiration und Referenz, indem sie zeigen, was unter bestimmten Voraussetzungen machbar ist. Aber sie repräsentieren keineswegs den „Alltag“ der Quartiersarbeit in den Städten. Wenn Nutzungsmischung und soziale Vielfalt das dominante Prinzip der Stadtentwicklung werden sollen, werden auch und vor allem Erfahrungen mit dem Bestand benötigt. Die Betrachtung des Bestandes hinsichtlich der Qualitäten von Mischung und Vielfalt wirft eine Reihe von Problemen auf. Diese resultieren einerseits aus der mangelnden Quantifizierbarkeit und andererseits aus der Unübersichtlichkeit und der Dauer von Prozessen (vgl. Brandt/Holzapfel/Hopmeier 2004).

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde der Anspruch verfolgt, die „normale“ Quartiersentwicklung nachzuzeichnen. Es wurden daher quartiersbezogene Fallstudienuntersuchungen in zehn nordrhein-westfälischen Städten durchgeführt. Ziel der Fallstudien war es, auf Quartiersebene den Instrumenteneinsatz zur impliziten oder expliziten Anreicherung oder Bewahrung der sozialen und funktionalen Vielfalt im Zusammenhang zu untersuchen. Um geeignete Quartiere auszuwählen, wurden die Kommunen gebeten, Quartiere zu nennen, die ihrer Ansicht nach für typische Aufgabenstellungen oder Verläufe in dem Themenfeld stehen.

28 Davon in Nordrhein-Westfalen 82. Insgesamt wurden in den 300 Stadtquartieren ca. 274.000 Wohnungen und 360.000 Arbeitsplätze gebaut.

29 Einbezogen wurden Quartiere mit folgenden Merkmalen: Größe: ≥ 500 Wohnungen / ≥ 1.000 Einwohner / ≥ 10 ha, einheitliche Städtebaukonzeption mit Wohnfunktion. Von den in die Betrachtung eingeflossenen Quartieren liegen 286 (sehr) zentral und nur 18 (sehr) peripher.

Abbildung 14: Auswahl an oft betrachteten Quartieren im Neubau, in denen gemischte Strukturen umgesetzt wurden

Quartiere	Herausragende Punkte
Südstadt, Tübingen	Mischen durch mit-mischen: starke Steuerung von Seiten der Stadt (Erwerb der Flächen, Planung, Infrastruktur), Verkauf der Grundstücke an Baugemeinschaften, die als Bausteine der gemischten Entwicklung fungieren. Wird als „erfolgreichstes Beispiel“-Projekt eines gemischten Städtebaus in Deutschland wahrgenommen.
Rieselfeld, Freiburg	Zentrale Voraussetzungen einer inklusiven Entwicklung werden in kleinteiligen Strukturen, Barrierefreiheit im Stadtteil und in den Gebäuden sowie der Gestaltung qualitätsvoller Aufenthaltszonen in den Freiflächen gesehen.
Ackermannbogen, München	Unterteilung des Gesamtquartiers in kleine, nacheinander entwickelte Einheiten, verbunden durch ein Grünraumgerüst. Mischung von Träger-, Förder- und Eigentumsformen sowie Haustypen. Es wurden Baugruppen und Genossenschaften eingebunden.
Weltquartier, Hamburg	Im Rahmen der IBA Hamburg entwickeltes Modellprojekt für interkulturelles Wohnen (1.700 Bewohner aus über 30 Herkunftsländern). Ausgangspunkt war eine Siedlung aus den 1930er-Jahren, die sozialverträglich und auf Basis eines umfassenden Beteiligungsverfahrens modernisiert wurde.
Stadtregal, Ulm	Umnutzung einer Gewerbeimmobilie zu einem gemischt genutzten Gebäude mit insgesamt 69 Wohnungen und 64 gewerblichen Einheiten (500 Bewohnende und 700 Beschäftigte).
Kalkbreite, Zürich	Resultat einer nachbarschaftlichen Initiative, die eine Genossenschaft gründete und sich der Überbauung eines noch in Betrieb befindlichen Straßenbahndepots annahm. Auf der Fläche wurde ein durchmischter Wohn- und Gewerbebau mit einem komplexen Innenleben (z.B. Clusterwohnungen, Kino) errichtet.

Deutsches Institut für Urbanistik 

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Es wurden Quartiere mit unterschiedlichen Grundvoraussetzungen und Handlungsansätzen, bezogen auf die funktionale und soziale Mischung, ausgewählt. In den meisten Fällen liegen die Fallstudienquartiere in Großstädten (acht der zehn Fallbeispiele), es wurden jedoch auch Quartiere in mittelgroßen Städten (Bergkamen und Espelkamp) untersucht. Neben vier Quartieren in wachsenden Städten (z.B. Münster) wurden auch sechs Quartiere ausgewählt, die sich in Städten mit über längere Zeit schrumpfenden oder stagnierenden Einwohnerzahlen befinden (z.B. Duisburg, Gelsenkirchen). Die untersuchten Quartiere zeichnen sich in der Mehrzahl der Fälle durch eine im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittliche Ballung sozioökonomischer Probleme aus (Duisburg-Hochfeld, Essen-Altendorf, Dortmund-Hörde Zentrum, Wuppertal-Arrenberg, Gelsenkirchen-Schalke, Bergkamen City). Es wurden jedoch auch Quartiere untersucht, die bezüglich der sozioökonomischen Indikationen besser als die Gesamtstadt dastehen (Köln-Waldsiedlung, Bochum-Ehrenfeld).

Zur Abgrenzung der jeweiligen Quartiere wurde ein problemorientierter Zuschnitt gewählt, der sich zwar an administrativen Grenzen orientiert, jedoch vorwiegend an den örtlichen Quartierswahrnehmungen sowie den Zuschnitten der lokalen Interventionsräume (Förderprogramme etc.) angelehnt ist (vgl. MBWSV 2013).

Die betrachteten Quartiere weisen unterschiedliche Bebauungs- und Nutzungsstrukturen auf. Viele Quartiere sind hochverdichtet und durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Diese Quartiere sahen bereits bei ihrer Entstehung eine kleinteilige Mischung von Wohnen, Arbeiten und Einzelhandel vor und sind bis heute – rein baulich – für eine starke funktionale Mischung geeignet (Beispiele Wuppertal-Arrenberg, Duisburg-Hochfeld). Die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und die Überformung durch den Wiederaufbau veränderten die Bedingungen in anderen, ursprünglich ähnlich geprägten Quartieren (etwa Gelsenkirchen-Schalke). Des Weiteren wurden Quartiere aus den 1960er- und 1970er-Jahren untersucht: zum einen Bergkamen City als Beispiel für eine monolithische, multifunktionale Großstruktur; zum anderen aufgelockerte, wenig gemischte Strukturen vorwiegend mit der Funktion Wohnen (Espelkamp Burano). Mit der Waldsiedlung in Köln wurde

ein Konversionsprojekt aufgenommen. Das Bahnhofsquartier in Münster steht schließlich für einen Büro- und Verwaltungsstandort mit geringem Wohnanteil.

Die Rolle der Quartiere für die Gesamtstadt variiert erheblich: Während einige Quartiere in ihrer Funktionalität vorwiegend quartiersbezogen ausgerichtet sind, erfüllen andere Quartiere übergeordnete Funktionen für die Gesamtstadt. So ist die Bergkamener City mit den vorhandenen öffentlichen Gebäuden wie dem Rathaus und dem Arbeitsamt, dem zentralen ÖPNV-Knotenpunkt (ZOB) sowie einem Einkaufszentrum ein Ort mit weit über die Quartiersgrenzen ausstrahlender Bedeutung. Auch das Bahnhofsviertel Münster erfüllt aufgrund der Lage am Hauptbahnhof wichtige Funktionen für die Gesamtstadt. Andere Gebiete erfüllen wiederum in speziellen Bereichen gesamtstädtische Aufgaben, beispielsweise das ViktoriaQuartier in Bochum als Kreativquartier und Altendorf in Essen als Standort für migrantische Gastronomie. Einige der ehemaligen Arbeiterquartiere sind seit geraumer Zeit Interventionskulissen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt. Sie erfüllen die Rolle als „Ankunftsquartiere“, was eine Entwicklung im Sinne einer räumlichen „Verbesserung“ von Indikatoren erschwert.

3.2 Bergkamen City

Quartiersbeschreibung

Die City in Bergkamen wurde 1974 als neue Stadtmitte der 1966 durch den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden entstandenen Stadt Bergkamen errichtet. Sie befindet sich ca. 800 m westlich des alten Nahversorgungszentrums (Nordberg) der Altgemeinde Bergkamen. Im neuen Stadtzentrum wurden das Bergkamener Rathaus, der zentrale Busbahnhof (ZOB), ein Ärztezentrum sowie ein Einkaufszentrum mit Parkhaus und einem Wohnhochhaus errichtet. Das um die City herum entstandene Wohnquartier (Innenstadt-West, „Rathausviertel“) ist durch vier- bis sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1970er-Jahren geprägt. Das City-Hochhaus wurde mit seinen 150 Wohnungen auf 15 Etagen zu einem stadtbildprägenden Gebäude. Die City ist als Behördenstandort, ÖPNV-Knotenpunkt, Wohnstandort sowie als eines der beiden Hauptversorgungszentren der Stadt ein Gebiet mit stark ausgeprägter Funktionsmischung. Auch Gastronomie- und Freizeitnutzungen (Diskothek, Fitnessstudio) sind im City-Komplex zu finden.

Im Laufe der Zeit hat sich der City-Komplex, bestehend aus dem Wohnhochhaus sowie dem Einkaufszentrum, zunehmend zu einer Problemimmobilie entwickelt. Mehrfach wechselten die Eigentümer, grundlegende Sanierungen wurden jedoch unterlassen. Durch die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt häuften sich seit den 1990er-Jahren die Leerstände im Wohnhochhaus – im September 2000 waren lediglich zwölf Wohnungen belegt. Nach langem Leerstand wird das Hochhaus schließlich seit 2014 abgerissen. Auch das Einkaufszentrum zeichnete sich zunehmend durch Leerstände aus. Derzeit wird der zweite Komplettumbau des Einkaufszentrums vorbereitet.

Der statistische Bezirk Innenstadt-West, der auch den City-Komplex umfasst, zeichnet sich durch eine problematische Sozialstruktur aus. Der Anteil der SGB-II-Transfergeldempfänger liegt deutlich über dem bereits hohen gesamtstädtischen Niveau. Auch der Migranten- und Ausländeranteil ist mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

Abbildung 15: City Bergkamen im Jahr 1991, Schrägluftbild



Quelle: Stadt Bergkamen

Intervention

Die problematische Sozialstruktur, der Funktionsverlust als Versorgungszentrum sowie die unbefriedigende städtebauliche Situation aufgrund der als nicht mehr zeitgemäß empfundenen und zudem inzwischen sanierungsbedürftigen Baustrukturen führten dazu, dass für den Bereich der City seit Ende der 1980er-Jahre zunehmend Handlungsbedarf gesehen wurde. In den 1990er-Jahren wurden im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park mehrere Projekte zur Stadtmitte-Bildung in Bergkamen realisiert. 1989 wurde das Sanierungsgebiet „City Bergkamen“ festgelegt. Zudem versuchte die Stadt, die Eigentümer des City-Komplexes zum Handeln zu bewegen und in Kooperation mit ihnen Maßnahmen zur Aufwertung umzusetzen.

Öffentliche Projekte zur Stadtmitte-Bildung

Bergkamen ist eine von 17 Kommunen, die an der Internationalen Bauausstellung IBA Emscher Park beteiligt waren. Das Landesprojekt IBA hatte das Ziel, durch innovative städtebauliche, soziale, kulturelle und ökologische Projekte dem stark vom Strukturwandel betroffenen nördlichen Ruhrgebiet neue Impulse zu geben. In den 1990er- und Anfang der 2000er-Jahre wurden in Bergkamen mehrere IBA- und Nachfolgeprojekte umgesetzt, die dem übergeordneten Ziel der Stadtmitte-Bildung dienten und entlang einer Entwicklungsachse zwischen der City und der Fußgängerzone im alten Bergkamener Ortskern Nordberg realisiert wurden.

Im direkten Umfeld der City wurde ein Projekt aus der IBA-Reihe „Einfach und selber bauen“ umgesetzt, das sich vor allem an die Zielgruppe der Familien mit mittlerem und geringem Einkommen richtete. Ziel dieses Projekts war es, den beteiligten Familien trotz eingeschränkter finanzieller Mittel einen Eigentumserwerb dadurch zu ermöglichen, dass größere Teile des Bauprozesses durch die Bauherrengemeinschaft in Eigenleistung durchgeführt werden.

Ein weiteres durch die IBA angestoßenes Projekt war die Anlage des Wasserparks direkt angrenzend an die City. Es wurde ein künstlicher See geschaffen, der durch Regenwasser von den Dächern des City-Einkaufszentrums gespeist wird. In den Park integriert sind unter anderem ein Wasserspielplatz

sowie eine Promenade mit Bouleplatz und Sonnendecks. Zu nennen ist darüber hinaus das Projekt „Blaues Band“, durch das die zentrale Verbindungsachse zwischen der City und der Fußgängerzone Nordberg aufgewertet und durch städtebauliche Umgestaltung stärker betont wurde.

Im Rahmen eines IBA-Ideenwettbewerbs wurde zudem versucht, Gestaltungsmöglichkeiten für den City-Komplex zu entwickeln. Aufgrund der fehlenden Kooperation des damaligen Eigentümers konnten die Vorschläge jedoch nicht umgesetzt werden.

Mehrere weitere städtebauliche Maßnahmen und Bauprojekte wurden im IBA-Zeitraum sowie danach durch die Stadt Bergkamen und unterstützt durch Mittel der Städtebauförderung umgesetzt. Zu nennen sind die Umgestaltung des Zentrumsplatzes, die auch unter Einbezug finanzieller Mittel gewerblicher Nutzer erfolgte, die Umgestaltung des Rathausumfeldes, die Modernisierung und Umgestaltung des ZOB sowie die Mobilisierung eines städtebaulich wichtigen Grundstücks nördlich des neuen ZOB für den Bau der Hauptstelle der örtlichen Sparkasse und für die Realisierung eines Neubaus der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft UKBS.

Private Investitionen

Das City-Hochhaus sowie das angrenzende Einkaufszentrum wurden von privaten Investoren errichtet. Eigentümer des Hochhauses war zunächst ein geschlossener Immobilienfonds, später eine Immobilienfirma, die einen Teil der Wohnungen an Einzeleigentümer veräußerte. Als sich die Situation um den Wohnturm negativ entwickelte, hatte die Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse kaum Möglichkeiten einzugreifen. Es wurden zunächst Verhandlungen über freiwillige Maßnahmen zur Verbesserung der Situation mit dem Haupteigentümer geführt. Aufgrund des Instandsetzungstaus, der schlechten Bausubstanz und der hohen Leerstandsquote wurde das Hochhaus im Jahr 2000 jedoch von der Bauaufsicht der Stadt Bergkamen für unbewohnbar erklärt. Damit konnte ein sozialer Brennpunkt weitgehend verhindert werden; das leerstehende Hochhaus sorgte aber weiterhin für eine städtebaulich unbefriedigende Situation im Citybereich.

Für das benachbarte City-Einkaufszentrum, das zu der Zeit ebenfalls mit großen Leerständen zu kämpfen hatte, wurden dagegen vom Eigentümer Pläne für den Teilabriss und die Errichtung eines neuen Einkaufszentrums entwickelt und umgesetzt. Mit den 2002 fertiggestellten Turm-Arkaden entstand ein neues Einkaufszentrum, das auch von Kunden aus den umliegenden Gemeinden genutzt wurde. Einige Jahre zuvor (1999) wurde bereits ein neues SB-Warenhaus (Kaufland) im City-Bereich südlich des Rathauses von einem Investor neu errichtet.

Dem Eigentümer der neu errichteten Turm-Arkaden gelang es durch Rückkauf eines Großteils der leerstehenden Wohnungen im Wohnturm im Jahr 2006, die Eigentumsverhältnisse zu verbessern. Durch komplizierte Miteigentumsverträge zwischen den Eigentümern des Wohn-Hochhauses, des Einkaufszentrums und der Eigentümergemeinschaft eines benachbarten Wohnblocks war die Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes für das Gebäude jedoch weiterhin sehr schwierig. Über mehrere Jahre wurde vom Eigentümer vergeblich versucht, den Umbau des leerstehenden Hochhauses umzusetzen. Einen Abriss des Gebäudes lehnte er ab.

Nach dem Wegzug eines Ankermieters im Jahr 2007 ergaben sich auch im benachbarten Einkaufszentrum wieder vermehrt Leerstände. Im Jahr 2011 wurden die Turm-Arkaden sowie das City-Hochhaus verkauft. Die komplizierten Miteigentumsverträge konnten endlich aufgelöst werden. Der neue Eigentümer plante den Abriss des Hochhauses und die Umgestaltung des Einkaufszentrums. Die Stadt Bergkamen unterstützte diese Planungen des Investors. Sie setzte sich intensiv beim Land für die Bereitstellung von Fördermitteln für den Gebäudeabriss ein. Es wurde mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes begonnen mit dem Ziel, ein Stadtum-

baugebiet festlegen und Mittel des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau-West“ für den Abriss einsetzen zu können (Stadt Bergkamen 2012). Letztendlich entschloss sich der neue Eigentümer jedoch, den Abriss ohne Städtebaufördermittel umzusetzen (u.a. aufgrund des Organisationsaufwandes, der mit einer Förderung verbunden gewesen wäre). Vor dem Hintergrund der Unrentabilität dieser Abbruchmaßnahme sowie aufgrund des öffentlichen Interesses der Stadt Bergkamen am Rückbau im Rahmen des Sanierungsgebietes „City“ beteiligte sich die Stadt mit einem einmaligen Betrag in Höhe von pauschal 300.000 Euro an den Kosten des Abrisses. Der Rückbau des Hochhauses ist noch nicht abgeschlossen. Nach endgültiger Freilegung der Fläche soll das Einkaufszentrum umgebaut werden.

Nachdem der Investitionsstau im Bereich des City-Komplexes aufgelöst wurde, zeigen sich inzwischen in den weiter nördlich gelegenen Geschosswohnungsbeständen zunehmend Handlungsbedarfe aufgrund von nachlassender Mieterzufriedenheit und geringer Investitionsbereitschaft der dort vertretenen Immobiliengesellschaften.

Abbildung 16: City Bergkamen – aktuelle Situation



Quelle: Stadt Bergkamen

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Die Bergkamener City wurde als Ort mit stark ausgeprägter Funktionsmischung konzipiert. Diese starke Funktionsmischung ist auch heute noch vorhanden.

Aufgrund des hier errichteten Rathauses erfüllte die City von Anfang an die Funktion eines öffentlichen Verwaltungs- und Behördenstandortes. Diese Funktion wurde durch den Neubau des Jobcenters unmittelbar angrenzend an den Wasserpark im Jahr 2007–2008 gestärkt. Auch die Funktion als Knotenpunkt des ÖPNV ist erhalten geblieben. Der Zentrale Busbahnhof (ZOB) wurde in den Jahren 2002 bis 2003 umfassend modernisiert und umgebaut.

Der Abriss des Wohnturmes führt dazu, dass das Wahrzeichen des Rathausviertels verloren geht, für die Entwicklung des Wohnstandortes ist der Abriss jedoch förderlich. Eine Diversifizierung des

Angebotes an Wohnraum konnte durch den Neubau von Wohnhäusern im Rahmen des IBA-Projektes „Einfach und selber bauen“ erreicht werden.

Einen großen Beitrag zur Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Umfeld der City wurde durch die Realisierung des IBA-Projektes „Wasserpark“ geleistet. Der Wasserpark wird von den Bewohnern des Viertels sehr gut angenommen. Der Freizeitfunktion zuzurechnen sind zudem die Diskothek sowie das Fitnessstudio im City-Komplex. Die nächtlichen Aktivitäten im Umfeld der Diskothek haben in der Vergangenheit vereinzelt zu Konflikten mit den angrenzenden Wohnnutzungen geführt.

Große Schwankungen waren im Laufe der Zeit bezüglich der Bedeutung der City als Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort festzustellen. Das ursprüngliche Nahversorgungskonzept des City-Komplexes ging spätestens nach Wegzug des großen Ankermieters nicht mehr auf. Es folgten Zeiten, in denen die Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der City stark eingeschränkt waren. Es fanden sich jedoch immer wieder private Investoren, die an dem Standort in die Errichtung und Umgestaltung von Einzelhandelsimmobilien investierten. Nach Abschluss des Umbaus der Turm-Arkaden zur BergGalerie wird sich die Versorgungssituation im Viertel wieder deutlich verbessern. Nach dem Umbau sollen auch weiterhin Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen (z. B. Fitnessstudio) im City-Komplex vertreten sein.

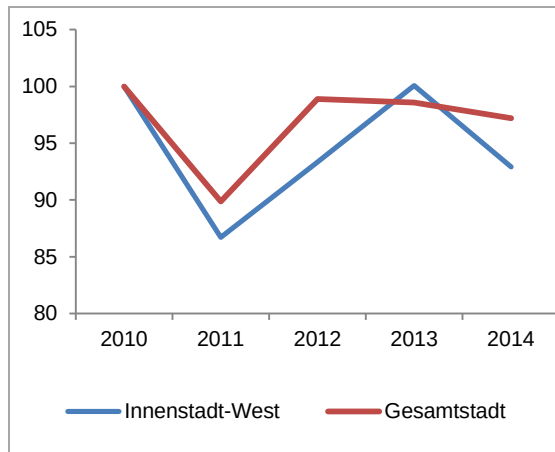
Ein Dauerthema – vor allem bezüglich der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes – bleibt die Aufteilung der zentralen Zentrumsfunktionen auf die Bereiche City und Fußgängerzone Nordberg (Stadt Bergkamen 2014: 6). Die Aufteilung auf zwei Einzelhandelsschwerpunkte erweist sich bei einer Stadt dieser Größenordnung als problematisch. Vermehrte Leerstände sowie veränderte Nutzungsstrukturen führen zu einem Bedeutungsverlust der Fußgängerzone im Hinblick auf die Versorgungsfunktion. Das stadtplanerische Ziel, die bipolare Zentrumsstruktur zu erhalten, wurde schließlich im Zusammenhang mit einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgegeben.

Soziale Mischung

Größere Veränderungen bezüglich der Sozialstruktur waren in den letzten Jahren im statistischen Bezirk Innenstadt-West nicht zu erkennen. Die Entwicklung des Anteils der Leistungsempfänger nach SGB II verlief seit 2010 ähnlich wie auf gesamtstädtischer Ebene. Die Bewohnerstruktur im Umfeld der City ist – u.a. bedingt durch die hier vorhandene Bebauungsstruktur (größtenteils mehrgeschossiger Mietwohnungsbau) – vor allem durch finanzschwache Haushalte geprägt. Daran hat sich über die Jahre wenig geändert. Sowohl das Bauprojekt im Rahmen der IBA als auch der Abriss des City-Wohnturmes hatten nur geringe Auswirkungen auf die soziale Mischung.

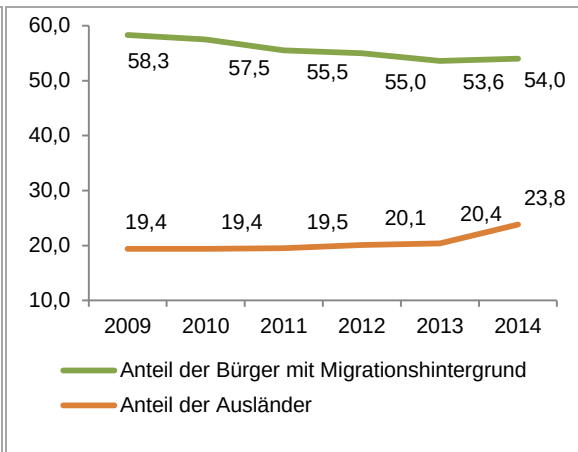
Auffällig ist, dass der Anteil der Bürger mit Migrationshintergrund entgegen dem gesamtstädtischen Trend im Laufe der letzten fünf Jahre zurückging. Der Anteil der Ausländer ist dagegen im gleichen Zeitraum deutlich gestiegen, während er sich in der Gesamtstadt kaum veränderte (2009: 10,0 Prozent, 2014: 10,4 Prozent). Dies zeigt, dass der Bezirk in der Stadt die Funktion einer ersten Anlaufstation für Neuzuwanderer und damit auch eine starke Integrationsfunktion hat. Es deutet sich zudem an, dass etablierte Zuwanderer den Bezirk häufig verlassen, wenn sie finanziell dazu in der Lage sind.

Abbildung 17:
Entwicklung des Anteils der Leistungsempfänger nach
SGB II an der Gesamtbevölkerung (Indexiert, 2010=100
Prozent)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Abbildung 18:
Anteil der Migranten und der Ausländer an der
Gesamtbevölkerung im Bezirk Innenstadt-West



Quelle: Stadt Bergkamen

Lerneffekte

Entwicklung eines Wohn- und Einkaufszentrums aus den 1970er-Jahren

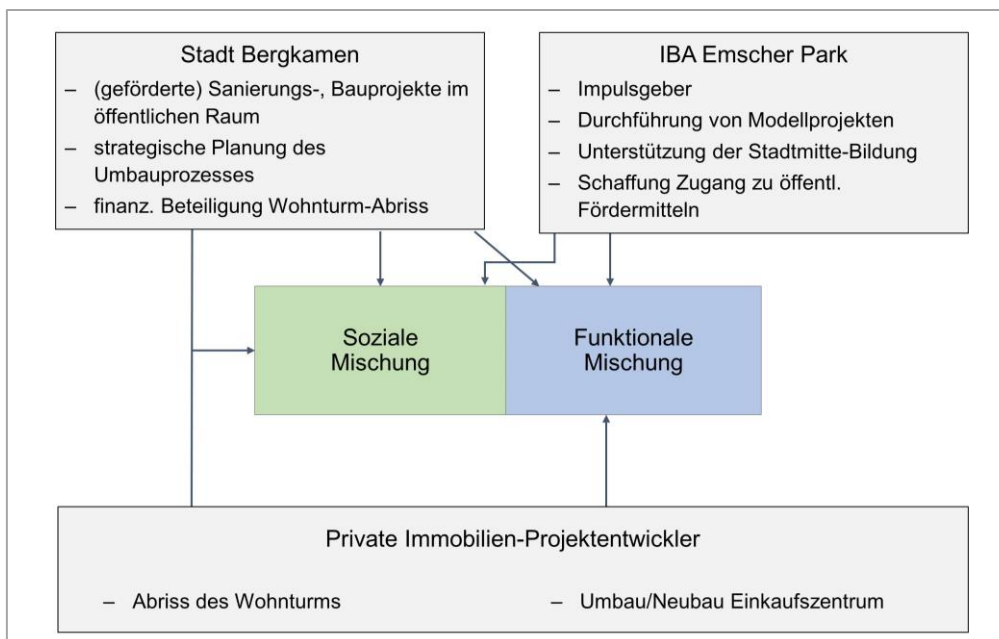
In vielen Städten sind in den 1960er- und 1970er-Jahren hochverdichtete, multifunktionale Wohn- und Einkaufszentren entstanden (z.B. City C in Leverkusen, Ihme-Zentrum in Hannover, Marler Stern), die heute häufig mit großen Problemen zu kämpfen haben. Das Beispiel Bergkamen City zeigt, vor welchen Herausforderungen die Kommunen im Umgang mit diesen Zentren-Komplexen stehen. Die City Bergkamen hat wie viele ähnliche City-Komplexe in anderen Städten als Wohn- und Einzelhandelsstandort über die Jahre stark an Attraktivität verloren. Um diesem Attraktivitätsverlust zu begegnen, hat die Stadt Bergkamen den in die Jahre gekommenen öffentlichen Raum im Bereich der City aufgewertet und – zum Teil im Rahmen der IBA Emscher Park – neue attraktive Entwicklungen im Umfeld angestoßen (z.B. Bau des Wasserparks). Wenig Einfluss konnte die Kommune jedoch auf die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer des inneren City-Komplexes nehmen. Es zeigte sich, dass die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen für Investoren als Anreiz ausreichte, Geld zu investieren und das Einkaufszentrum mehrmals komplett zu erneuern. Die benötigten Investitionen in den Wohnturm wurden von den privaten Eigentümern dagegen nicht getätigt. Durch die Nutzungsuntersagung gelang es der Stadt zwar, einen sozialen Brennpunkt zu verhindern, das Gebäude stand jedoch im Anschluss über zehn Jahre leer, und die Entwicklung zur „Schrottimmoblie“ konnte nicht gestoppt werden. Dass die städtebaulich unbefriedigende Situation lange Zeit unverändert blieb, hing unter anderem mit den häufig in derartigen Gebäudekomplexen vorzufindenden komplizierten Eigentumsverhältnissen, aber auch mit dem Fehlen von Anreizen zur Durchführung des kostspieligen Abrisses des Hochhauses zusammen. Anders als in mehreren anderen Städten gelang es der Stadt und dem Eigentümer schließlich aber, diese Probleme zu lösen.

Akteure

Die Stadt Bergkamen setzt mit Hilfe der allgemeinen planerischen Instrumente die zentralen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der City. Mit einem integrierten Handlungskonzept konnten

im Zuge der Internationalen Bauausstellung Emscher Park zudem in den 1990er- und im Anschluss bis Anfang der 2000er-Jahre mehrere Projekte umgesetzt werden, die das Umfeld der City aufwerteten und den Prozess der Stadtmitte-Bildung vorantrieben. Eine entscheidende Rolle für die Entwicklung und Funktionsfähigkeit der City spielten die privaten Eigentümer der Immobilien. Diese lösten zum Teil durch ausbleibende Investitionen negative Entwicklungstendenzen aus und trugen entscheidend zur Entwicklung des sozialen Brennpunktes und zur Entstehung der städtebaulichen Missstände bei. Auf der anderen Seite konnten im Rahmen der Stadtmitte-Bildung durchaus private Investitionen angestoßen werden (z.B. im Umfeld des ZOB). Zudem haben die Eigentümer des Einkaufszentrums umfangreiche Mittel investiert und letztlich auch den Großteil der Kosten für den Abriss des Wohnturmes übernommen. Abbildung 19 zeigt die wesentlichen Akteure, die auf die Nutzungsmischung der City Einfluss nehmen.

Abbildung 19: Akteure Bergkamen City



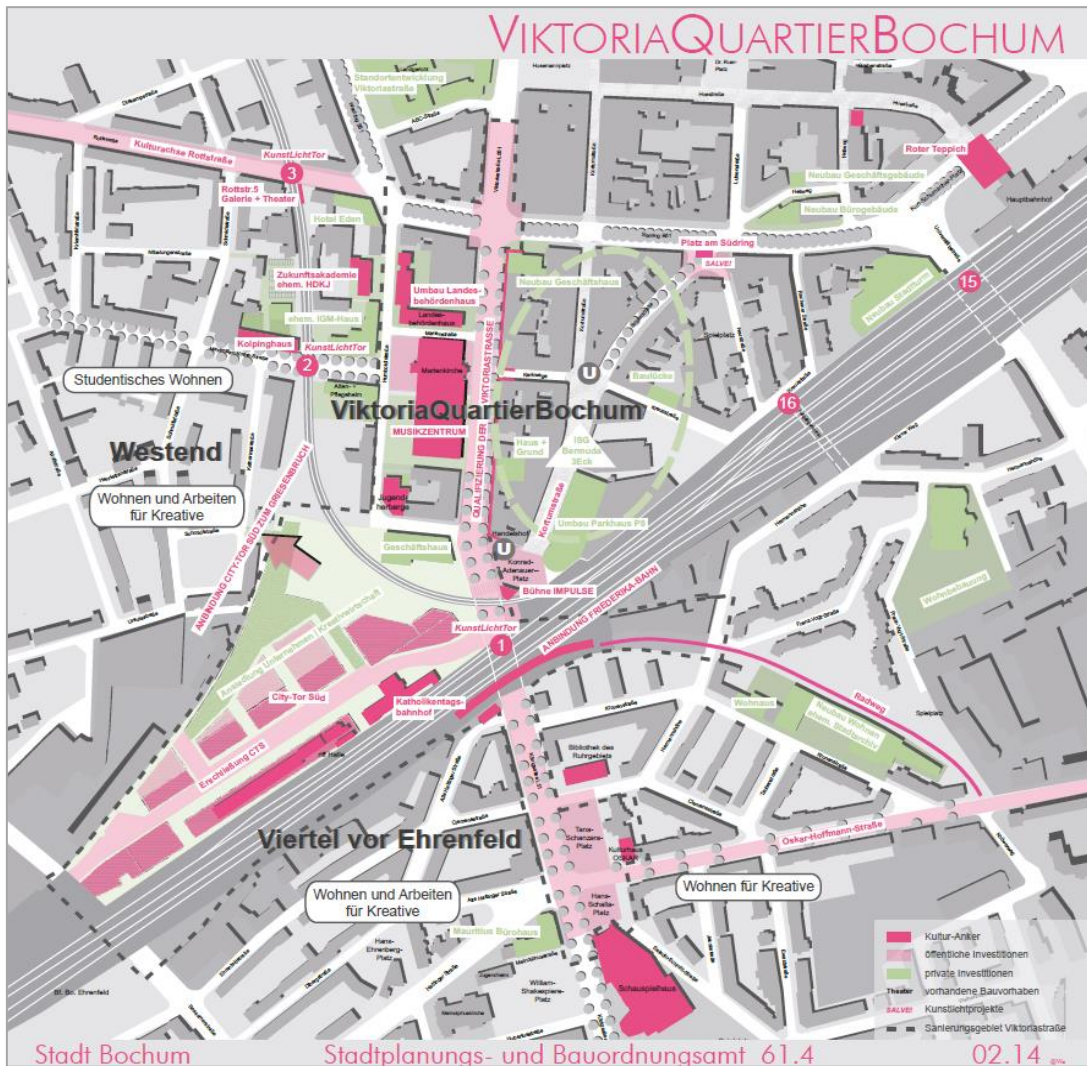
Quelle: Darstellung BUW

3.3 Bochum-Ehrenfeld: ViktoriaQuartierBochum mit dem Viertel Vor

Quartiersbeschreibung

Das ViktoriaQuartierBochum wird seit 2008 als Kreativquartier im Rahmen der Kulturhauptstadt RUHR.2010 entwickelt, um die kreativwirtschaftliche Funktion der Innenstadt Bochums aufzuwerten. Das vormals durch Verwaltungsgebäude und kirchliche Nutzung geprägte Gebiet befindet sich durch diverse Impulsprojekte im Wandel zu einem Quartier mit kulturellen und kreativen Nutzungen. Die Wohnnutzungen in den Obergeschossen blieben dabei (bisher) erhalten. Eine Besonderheit des ViktoriaQuartiers ist hierbei die Kombination bestehender und neuer kultureller Nutzungen sowie die Nähe zu Einzelhandelseinrichtungen der Innenstadt, die durch die kulturelle Aufwertung ebenso profitieren können.

Abbildung 20: Übersichtskarte ViktoriaQuartierBochum und Viertel Vor



Quelle: Konzept ViktoriaQuartierBochum 2008

Die Entwicklung des ViktoriaQuartierBochum steht in engem Zusammenhang mit dem südlich der Gleisanlagen gelegenen „Viertel Vor Ehrenfeld“³⁰ (siehe Abbildung 20). Das Trendviertel „Viertel Vor“ mit inhabergeführten Geschäften des Einzelhandels, mit experimentellen Gewerbetreibenden (in den Bereichen Design, Technik, Gesundheit, Marketing, Kunst, Kleidung) und Gastronomie sowie mit Künstlern in den Erdgeschosszonen der Wohngebäude liegt vor der Innenstadt Bochums. Zudem liegt das Viertel vor dem beliebten Wohnviertel Ehrenfeld, weshalb es den Namen „Viertel Vor“ (manchmal auch ergänzt um das Wort „Ehrenfeld“) trägt. Ausgehend vom Schauspielhaus Bochum in Ehrenfeld ist über die Königsallee ein direkter Zugang zur Innenstadt mit dem Gastronomie- und Freizeitschwerpunkt „Bermuda3eck“ gegeben.

30 Als „Ehrenfeld“ wird in Bochum die gründerzeitliche Stadterweiterung südlich der Gleisanlagen bezeichnet, zu der sowohl das Viertel Vor als auch das Wohnviertel Ehrenfeld (Beginn südlich des Schauspielhauses und der Hattinger Straße, nicht auf der Karte dargestellt) zählen. Eine entsprechende administrative Abgrenzung liegt nicht vor. Das Ehrenfeld wurde ab 1890 in gründerzeitlicher Blockrandbebauung realisiert. Der nördliche Bereich umfasst vorwiegend Mietshäuser und Verwaltungsgebäude; dagegen ist das heutzutage sehr beliebte südliche Wohnviertel von Bürgerhäusern und Villen geprägt.

Der statistische Bezirk Südinnenstadt, zu dem auch das „Viertel Vor“ zählt, ist durch einen niedrigen Anteil von Arbeitslosen (5,3 Prozent zu 7,7 Prozent in der Gesamtstadt) und den geringsten Anteil von Langzeitarbeitslosen an den Arbeitslosen insgesamt (39,4 Prozent zu 44,6 Prozent) in der Gesamtstadt gekennzeichnet. Der Anteil an Ausländern liegt mit 8 Prozent leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 9,8 Prozent. Die Bevölkerungsentwicklung stieg seit 2005 – im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung – stetig leicht an. Insgesamt verläuft die soziodemografische Entwicklung des Stadtteils Südinnenstadt gegenüber der Gesamtstadt sehr positiv (Stand 2013).

Intervention

Auch wenn es sich bei dem ViktoriaQuartierBochum inklusive dem „Viertel Vor“ um sozioökonomisch stabile Lagen handelt, führten städtebauliche Missstände (z.B. untergenutzte Gebäude, Brachflächen, mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum) und das stadtplanerische Ziel, die südliche Innenstadt Bochums als kreativen Standort zu stärken, zu Interventionen der öffentlichen Hand. Als konzeptioneller Ansatz wurde das Instrument der „Kreativ.Quartiere“ gewählt, wodurch die funktionale Mischung der Quartiere eine Bereicherung durch kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen erfahren soll.

Die Attraktivität des Wohnviertels Ehrenfeld entwickelte sich seit den Nachkriegsjahren vorwiegend ohne Einfluss der kommunalen Planung und basierend auf den städtebaulichen Ausgangsbedingungen. Im Wohnviertel Ehrenfeld und dem „Viertel Vor“ wird seitens der kommunalen Planer kein direkter Handlungsbedarf gesehen, da in Bochum andere Quartiere mit multiplen Problemlagen vorhanden seien, die der planerischen Aufmerksamkeit und Intervention bedürfen.

Kreativquartier ViktoriaQuartierBochum – eine Strategie der Re-Kulturalisierung

Mit der Auslobung zur Kulturhauptstadt RUHR.2010 wurde ein verstärkter Fokus auf die Kreativwirtschaft gelenkt. Im Zuge der Planungen zur Kulturhauptstadt 2010 im Ruhrgebiet wurden im Jahr 2008 acht „Kreativ.Quartiere“ benannt. Durch die Initiierung von Kreativquartieren sollten Orte für Kreative geschaffen werden, indem Konzepte zur Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Immobilien in einem dialogorientierten Prozess zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren entwickelt werden. Das ViktoriaQuartierBochum wurde 2008 als eines dieser „Kreativ.Quartiere“ der Kulturhauptstadt RUHR.2010 initiiert. Das „Entwicklungskonzept für den Erlebnisraum Innenstadt“ (2008) für das ViktoriaQuartierBochum zielt auf die Aufwertung des südwestlichen Teilbereichs der Innenstadt Bochums, um die kreative und kulturelle Szene der Innenstadt Bochums zu stärken. Basis war eine Studie aus dem Jahr 2008, welche das kreativwirtschaftliche Potenzial Bochums betonte (vgl. empirica 2008). Dieses Potenzial fußt demnach auf vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie dem Schauspielhaus und bietet Chancen für eine Ausdehnung in den privatwirtschaftlichen Bereich.

Das Konzept zum ViktoriaQuartierBochum umfasst mehrere öffentliche Maßnahmen: den Neubau eines Musikzentrums für die Bochumer Symphoniker und damit verbunden den Umbau der angrenzenden Marienkirche, die Entwicklung des Bereiches City-Tor Süd sowie ergänzende Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes. Zudem wurden auch private Investitionen in dem Rahmenplan vorgesehen.

Das Musikzentrum wird durch Fördermittel der EU und des Landes sowie private Spender wie Sparkasse und Stadtwerke finanziert. Seine Fertigstellung ist für 2016 vorgesehen. Die Fläche des City-Tors Süd (ca. 4 ha), einer ehemaligen Fläche der DB AG, wurde von der Stadt Bochum aufge-

kauft und wird derzeit erschlossen. Ziel ist die Ansiedlung von Unternehmen der Kreativwirtschaft oder anderweitiger Büronutzungen. Derzeit sind dort beliebte kulturelle Nutzungen wie der Katholikentagsbahnhof³¹ Rotunde und die Kultur- und Eventhalle Riff angesiedelt. Die zukünftige Verträglichkeit der neuen und alten Nutzungen in enger räumlicher Nähe ist derzeit nicht abzuschätzen.

Dem ViktoriaQuartierBochum wird von den städtischen Akteuren eine Impulswirkung auf umliegende Quartiere zugesprochen, insbesondere für eine Belebung der Innenstadt und deren Bereicherung um kreativwirtschaftliche Nutzungen. Mit dem Bezug zum Schauspielhaus als bestehender kultureller Nutzung wird auch das „Viertel Vor“ durch die Planungen berührt. Zwischen dem Schauspielhaus und der Bibliothek des Ruhrgebiets ist eine Umgestaltung des Tana-Schanzara-Platzes und des Hans-Schalla-Platzes vorgesehen, die bisher nicht umgesetzt wurde.

Der südlich angrenzende Stadtteil Ehrenfeld wird in den Planungskonzepten mit dem Slogan „Wohnen für Kreative“ versehen. Ihm wird somit indirekt eine Rolle zur Stärkung des kreativen Potenzials zugesprochen (vgl. Stadt Bochum 2008 VQB). Das generelle Ziel, die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken, wird im Konzept Innenstadt Bochum (2009a) betont. Das Ehrenfeld wird hierbei nicht explizit hervorgehoben.

Im Rahmen des Wettbewerbs des Landes „Standort Innenstadt.NRW“ (2007–2010) konnten im ViktoriaQuartierBochum auch kleinere städtebauliche Maßnahmen umgesetzt werden. Das Programm, welches wie die „Kreativ.Quartiere“ als Vorbereitung für die Kulturhauptstadt initiiert wurde und als Teil des EU-NRW-Programms 2007–2013 über den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) finanziert wurde, zielte auf die Aufwertung von Innenstädten als Handelsstandorte. Mittels eines innovativen Vorgehens wurden Maßnahmen des Einzelhandels mit Maßnahmen der Stadterneuerung verknüpft. Ein umgesetztes Beispiel ist die Lichtkunsthöhle IMPULS, die als Knotenpunkt zwischen Bermuda3eck und dem Ehrenfeld dient und als Public-Private-Partnership (PPP) zwischen der Stadt und zwei lokalen Gastronomen umgesetzt wurde.

Einbindung in übergeordnete Konzepte der Stadt

Neben den expliziten Förderkulissen wird das Trendviertel „Viertel Vor“ indirekt auch von anderen übergeordneten Planungskonzepten berührt.

Das Konzept der „City Radialen“ von 2004, das eine Aufwertung der Hauptzugangsstraßen zur Verbesserung der Bochumer „Empfangskultur“ vorsieht, bezieht sich auch auf verschiedene Straßen und Plätze im „Viertel Vor“. Durch eine verbesserte Aufenthaltsqualität des Straßenraumes wird die Attraktivität des Viertels für Gewerbetreibende gestützt. Dadurch kann die Nutzungsvielfalt aus Einzelhändlern, Gastronomen, Dienstleistungsbetrieben und Wohnen profitieren.

Im Masterplan Einzelhandel von 2012 wird der besondere Stellenwert der Hattinger Straße (südliche Begrenzung des „Viertel Vor“) für die Bochumer Einzelhandelslandschaft und als sinnvolle Ergänzung zum Hauptgeschäftszentrum erkannt. Mehrere individuelle Fachgeschäfte bieten einen Anziehungspunkt, der über den Stadtteil hinausgeht. In dem Masterplan wird insbesondere die kleinteilige Mischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie als Erfolgsfaktor für den Einzelhandelsstandort hervorgehoben.

31 Ehemaliger Hauptbahnhof Bochums, der 1949 als Bahnhof für den Katholikentag diente und seit 2010 als Veranstaltungsort genutzt wird.

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

In Folge der Entwicklung zum Kreativquartier hat sich die funktionale Mischung des ViktoriaQuartierBochum nördlich der Gleisanlagen ausdifferenziert. Die dominanten kirchlichen und administrativen Nutzungen wurden durch kulturelle Nutzungen ergänzt. Eine Besonderheit stellt die Wechselwirkung des ViktoriaQuartierBochum mit den angrenzenden Vierteln dar. Im Westen schließt das mit Stadtumbau-West-Mitteln geförderte Wohnviertel Griesenbruch (in der Karte als „Westend“ bezeichnet) an, welches durch die Nähe zum ViktoriaQuartierBochum ebenfalls seine Attraktivität steigern konnte. Im Osten bietet das Bermuda3eck ein vielfältiges gastronomisches Angebot, welches von Besuchern der kulturellen Einrichtungen genutzt werden kann. Es wurde explizit auf ein gastronomisches Angebot im neuen Musikzentrum verzichtet, um keine Konkurrenzsituation entstehen zu lassen. Somit ergeben sich gleichermaßen Synergieeffekte für das neue Quartier wie für bestehende Nutzungen in angrenzenden Quartieren. Die Kreativwirtschaft wird in dem Konzept als Motor der Stadtentwicklung begriffen.

Die funktionale Mischung im „Viertel Vor“ entlang der Hattinger Straße, südlich der Gleisanlagen zwischen ViktoriaQuartierBochum und dem Wohnviertel Ehrenfeld, profitiert von der günstigen Lage. Das vormals von Leerstand geprägte Quartier wurde durch Pioniere mit alternativem Gastronomieangebot belebt. Die funktionale Mischung des „Viertel Vor“ ist derzeit gekennzeichnet durch neue inhabergeführte klein- und mittelständische Geschäfte (zum Teil mit ausgefallenem Sortiment), Dienstleistungsunternehmen (Verlage, Agenturen) und Gastronomiebetriebe wie Szene-Kneipen und Cafés. Die Obergeschosse werden weiterhin für Wohnen genutzt.

Aufgrund der steigenden Beliebtheit des „Viertel Vor“, die sich nicht mehr nur auf eine alternative Szene beschränkt (z.B. auch infolge von Beiträgen in Szenezeitschriften), könnte Gentrifizierung mit steigenden Mietpreisen und einem Verdrängen der traditionellen Bewohnerschaft einsetzen. Dies wird jedoch von Seiten der städtischen Akteure nur in Ansätzen wahrgenommen. Die immer noch preisgünstigen Ladenlokale sind eine wichtige Voraussetzung für die Ansiedlung weiterer kreativer Unternehmen. Nur in Einzelfällen ist bereits eine Standortentscheidung von Kreativen zu Gunsten anderer Quartiere aufgrund dort niedrigerer Mieten zu beobachten. Unterstützend wirkt hier, dass Gebäudeeigentümer, selbst wenn sie an kreative Unternehmen vermieten, eher zurückhaltend in ihre Immobilien investieren, wodurch die Mietpreise nicht weiter ansteigen.

Soziale Mischung

Die soziale Mischung im ViktoriaQuartierBochum und dem „Viertel Vor“ lässt sich nur anhand von Interviewaussagen lokaler Akteure einschätzen. Es bestehen nämlich keine administrativen oder statistischen Abgrenzungen, die eine Auswertung von statistischen Daten ermöglichen. Die städtischen Akteure schätzen die bisherigen Auswirkungen auf die Sozialstruktur im ViktoriaQuartierBochum inklusive „Viertel Vor“ als eher gering ein. Die Auswirkungen sind zum derzeitigen Zeitpunkt unter Vorbehalt zu betrachten, da sich das Konzept noch in der Umsetzung befindet. Eine Veränderung der sozialen Mischung im „Viertel Vor“ deutet sich derzeit nur in geringem Maße an. In den Gesprächen mit städtischen Akteuren wurde von dem Umbau eines Mehrfamilienhauses zu einem hochwertigen Wohnkomplex mit studentischen Appartements am Rande des „Viertel Vor“ berichtet.

Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht zählt das Wohnviertel Ehrenfeld – südlich der Hattinger Straße und des Schauspielhauses – weiterhin zu den beliebtesten Wohnvierteln in Bochum (vgl. Engel & Völkers Wohnimmobilien Marktbericht 2014/2015). Die Beliebtheit des Wohnviertels Ehrenfeld

wird auch in einer Studie zum Wohnverhalten von Studierenden und Hochschulmitarbeitern aus dem Jahr 2011 aufgezeigt. Insbesondere Hochschulpersonal präferiert das Ehrenfeld als Wohnstandort in Bochum. Die Attraktivität des Wohnviertels Ehrenfeld wird durch seine günstige Lage, die Nähe zum „Viertel Vor“ und zur Innenstadt Bochum mit den entsprechenden Einkaufs- und Vergnügungsangeboten unterstützt.

Lerneffekte

Impulsprojekte zur Förderung der Kreativwirtschaft knüpfen an bestehende Potenziale an

Mit der Auslobung des Kreativ.Quartiers ViktoriaQuartierBochum wurde den städtebaulichen Missständen entlang der Viktoriastraße eine kreativwirtschaftlich motivierte Strategie entgegengesetzt.

Gute Voraussetzungen, um dem Quartier ein neues Image als kreatives Viertel zu geben, waren sowohl die innerstädtische Lage als auch die Kulturhauptstadt RUHR.2010. Durch Aktionen während des Kulturhauptstadtjahres und einen Pavillon zu temporären Architekturen auf der Fläche City-Tor Süd konnte die Aufmerksamkeit auf die vernachlässigten Bereiche gelenkt werden.

Ein Erfolgsfaktor der Entwicklung besteht darin, die vorhandenen Aktivitäten und Angebote im „Viertel Vor“ mit der Neukonzeption des ViktoriaQuartierBochum zu verknüpfen, so dass ein übergreifendes kreatives Milieu entsteht. Das „Viertel Vor“ profitiert ebenso von den Entwicklungen nördlich der Gleisanlagen wie von der Nähe zu weiteren Attraktoren in der Innenstadt.

Gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung, welche die kleinteilige Nutzungsmischung fortführt, bieten die gute ÖPNV-Anbindung und fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes, die Nähe zur Innenstadt und ihren kulturellen Attraktionen, die Nähe zum Ausgehviertel Bermuda3eck sowie die bestehenden öffentlichen Kultureinrichtungen in Ehrenfeld selbst.

Die Lagegunst des „Viertel Vor“ zeigt sich zudem in der räumlichen Nähe zu dem etablierten Wohnviertel Ehrenfeld und dem studentischen Griesenbruch, die teilweise kaufkraftstarke Nachfrager mit Blick auf die neugeschaffenen Angebote bieten.

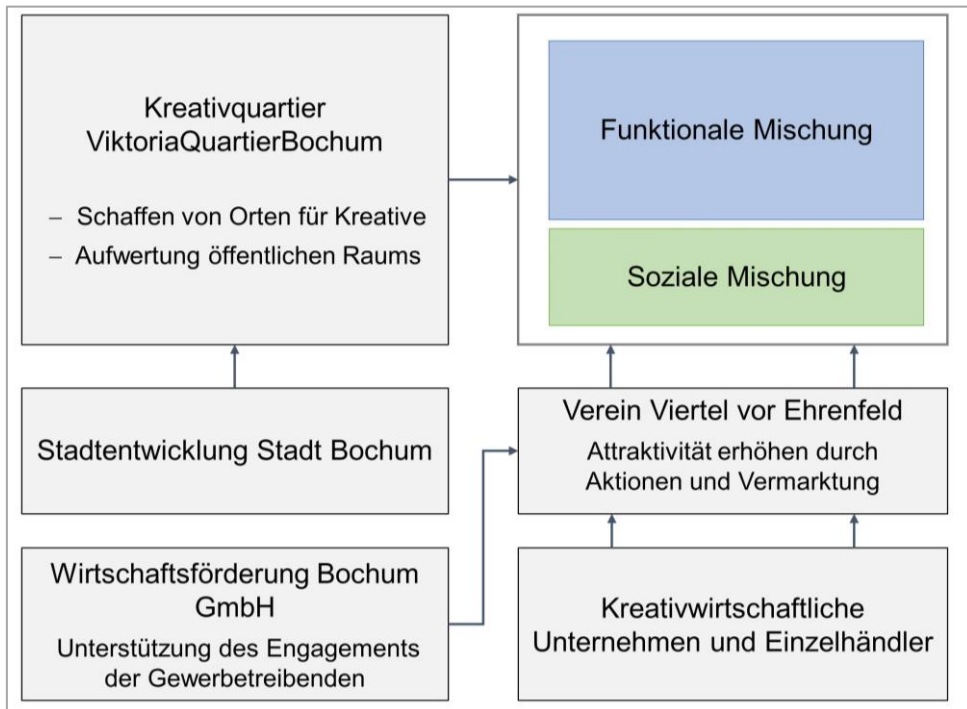
Die Ausbildung einer funktionalen Mischung ist auch durch städtebauliche Parameter begünstigt. Eine Besonderheit stellt im Gegensatz zu anderen Trend-Vierteln die relativ geringe gründerzeitliche Bausubstanz dar. Nichtsdestotrotz bietet die horizontale (Straßengrundriss) und vertikale Gliederung (Erdgeschosszonen mit Geschäften), die auf den Planungen aus der Jahrhundertwende von 1900 fußt, eine solide Ausgangsbasis zur Entwicklung von kleinteiliger Nutzungsmischung mit Außengastronomie – Sie lädt mit breiten Fußwegen und kleinen Plätzen zum Flanieren und Verweilen ein. Der Erfolg des Stadtviertels beruht somit auf dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Einflussgrößen.

Akteure

Im Hinblick auf die Akteurebene sind sowohl Top-down- als auch Bottom-up-Prozesse zu beobachten. Während die Entwicklung des ViktoriaQuartierBochum auf die Initiative des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes im Rahmen der Kulturhauptstadt RUHR.2010 zurückzuführen ist, wurde die Entwicklung im „Viertel Vor“ vornehmlich von lokalen Gewerbetreibenden vorangetrieben. Die Wirtschaftsförderung Bochum ist beratend und begleitend im „Viertel Vor“ tätig. Sie unterstützt bei Genehmigungen für Ansiedlungen und Veranstaltungen, vermittelt Mietinteressierte und bindet die lokalen kreativwirtschaftlichen Unternehmen in überregionale Netzwerke ein. Privatwirtschaftliches Engagement hängt von Protagonisten vor Ort ab. Ihre Aktionen gehen teilweise

über das einzelne Geschäft hinaus und unterstützen somit die Quartiersentwicklung: mit Veranstaltungen wie einem Kulturadventskalender, Open-Air-Frühstücksaktionen und einem Nachtflohmarkt in der U-Bahn-Station Schauspielhaus oder auch kleineren Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Durch den Wechsel an Protagonisten, die im Jahr 2013 den Verein „Viertel Vor“ gründeten, ist ein stärkerer Marketingaspekt für einzelne Geschäfte in den Vordergrund getreten. An dieser Entwicklung zeigt sich, welche Potenziale privates Engagement bietet, aber auch, wie fragil auf privatem Engagement beruhende Initiativen sind.

Abbildung 21: Akteure ViktoriaQuartierBochum und Viertel Vor



Quelle: Darstellung BUW

3.4 Dortmund-Hörde Zentrum

Quartiersbeschreibung

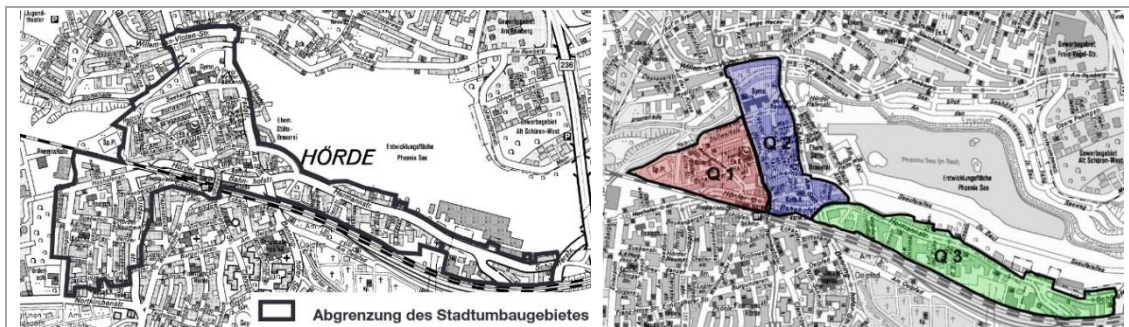
Das Stadtzentrum Hörde liegt zwischen dem Gewerbestandort Phoenix West (ehemaliges Hochofenwerk) und dem neu geschaffenen Phoenix-See. Der Stadtbezirk Hörde gehört mit einer Fläche von knapp 3.000 ha und ca. 53.000 Einwohnern zu den größten Stadtbezirken Dortmunds. Er wird wesentlich durch die Montanindustrie und deren Strukturwandel geprägt. Dies wurde durch die Stadt Dortmund zum Anlass genommen, einen langfristigen Aufwertungsprozess – gefördert aus Strukturfondsmitteln der EU und der Städtebauförderung – in Gang zu setzen.

Das Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum ist durch eine dichte Bebauung und eine vergleichsweise hohe Einwohnerdichte geprägt: In dem 84 ha großen Areal leben rund 7.500 Menschen. Als Stadtbezirkszentrum verfügt es über eine insgesamt gute Ausstattung mit Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur. Das Hörder Zentrum weist traditionell – wie andere Stadtteilzentren

auch – eine hohe funktionale Mischung auf, da es wichtige Versorgungsaufgaben übernimmt (Einzelhandel, Gesundheit, Behörden etc.).

Vor dem Hintergrund der Frage, ob und inwieweit sich die soziale und funktionale Mischung unter dem Einfluss des laufenden Aufwertungsprozesses verändert haben bzw. sich in Zukunft verändern, wird zunächst die Ausgangssituation dargestellt. Für drei Teilquartiere des Stadtumbaugebietes (vgl. Abbildung 22) wurde 2011 eine kleinräumige Quartiersanalyse (vgl. Abbildung 23) erstellt (vgl. Stadt Dortmund 2012).

Abbildung 22: Stadtumbaugebiet und Gebiet der kleinräumigen Quartiersanalyse



Quelle: Stadt Dortmund, 2012, 2013

Es wird deutlich, dass die betrachteten Indikatoren im Stadtumbaugebiet zum Teil deutlich von der Entwicklung der Gesamtstadt abweichen. So lässt sich eine Konzentration sozioökonomischer Problemlagen der Bewohner im Stadtteil feststellen, die sich vor allem in der sehr hohen Arbeitslosenquote ausdrückt. Gleichzeitig hat die Bevölkerung im Stadtteil abgenommen, was wiederum als eine Ursache für den leicht erhöhten Leerstand im Stadtteil anzunehmen ist. Darüber hinaus ist der Wohngebäudebestand privater Einzeleigentümer teilweise sanierungsbedürftig, und es gibt einzelne Defizite in der sozialen Infrastruktur (Fehlen von Kita-Plätzen und Freizeitangeboten für Jugendliche).

Abbildung 23: Grunddaten Stand 31.12.2011

	Quartier 1 in Prozent	Quartier 2 in Prozent	Quartier 3 in Prozent	Dortmund in Prozent
Struktureller Leerstand	3,2	5,1	3,3	2,5
Entwicklung der Bevölkerung 2005–2011	-4,8	-2,8	-7,5	-1,3
Ausländeranteil	16,6	15,9	23,9	12,8
Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	21,5	19,4	15,2	16,5
Arbeitslosenquote	20,5 (stat. Unterbezirk)		12,3	

Quelle: Stadt Dortmund 2012

Die wesentlichen Stärken des Hörder Zentrums liegen in der guten Erreichbarkeit, den Einkaufsmöglichkeiten und Kultur- und Freizeitangeboten, einem ausgewogenen Mix an Wohnungen bei einem insgesamt niedrigen Mietniveau sowie allgemein hoher Wohnzufriedenheit (Stadt Dortmund 2012: 9).

Intervention

Die wesentlichen Chancen und Einflussgrößen für die zukünftige Entwicklung des Hörder Zentrums ergeben sich aus dem Stadtumbauprozess und aus der Magnetwirkung des Phoenix-Sees, die sich vier Jahre nach dessen Fertigstellung deutlich abzeichnet.

Städtebauliche Großprojekte

Der Phoenix-See ist ein städtebauliches Großprojekt, das im Zuge der Revitalisierung des ehemaligen Geländes des Stahlwerks Phoenix umgesetzt wurde. Die Uferflächen bieten insgesamt rund 26 Hektar Wohnbaufläche für etwa 2.000 Wohneinheiten. Gebaut wurden und werden für den Standort zum Teil untypische, weil hochpreisige Ein- und Mehrfamilienhäuser (insbesondere am Nordufer), aber auch Wohnungen der lokalen Spar- und Bau-Wohnungsgenossenschaft. Ergänzt werden diese durch öffentlich geförderten Wohnungsbau auf einer Fläche von 3.700 m² am Südufer des Sees. Der soziale Wohnungsbau wird durch einen regionalen Projektentwickler (Firma Wilczek Immobilien Management) umgesetzt.

Im Hafenbereich entstanden Büroimmobilien, die wiederum Raum für dienstleistungsorientierte Unternehmen aus den Branchen Versicherungen und Verwaltungswirtschaft sowie Gesundheits- und Umweltdienstleistungen bieten. Nicht zuletzt hat sich der Phoenix-See als Freizeit- und Naherholungsgebiet etabliert und zieht insbesondere an Wochenenden zahlreiche Gäste und Sporttreibende an.

Neben dem Phoenix-See entstand im Westen des Hörder Zentrums der Gewerbestandort Phoenix-West. In den kommenden Jahren sollen sich hier vor allem Unternehmen aus dem Bereich Hochtechnologie (z.B. Mikro- und Nanotechnologie, Chemie- und Umwelttechnik) ansiedeln. Diese wiederum können eine gewisse Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen aus dem Hörder Zentrum nach sich ziehen. Allerdings ist die Nachfrage nach den Gewerbeflächen bisher verhalten.

Abbildung 24: Phoenix-See



Quelle: Mandana Maged, Dortmund-Agentur, Stadt Dortmund

Städtebauförderung

Neben den Planungen rund um den Phoenix-See stellen die Maßnahmen der Städtebauförderung und der europäischen Strukturfonds wichtige Einflussgrößen für die Entwicklung des Hörder Zentrums dar.

Das Stadtbezirkszentrum wurde 2009 in das EU-Ziel-2-Förderprogramm und in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen. Zwischen 2008 und 2014 wurden im Rahmen der Städtebauförderung 30 Maßnahmen mit dem Ziel umgesetzt, das Image des Stadtteils über städtebauliche Projekte aufzuwerten sowie das lokale Wirtschafts- und Sozialgefüge zu stärken. Die Maßnahmenswerpunkte umfassen folgende Ziele:

- städtebauliche Aufwertung und Umbaumaßnahmen des öffentlichen Raumes,
- Stärkung der lokalen Ökonomie und Aufwertung als Einzelhandelsstandort,
- Sicherung und Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur,
- Verbesserung des zentrumsnahen Wohnens,
- Aktivierung und Organisation des Vor-Ort-Engagements (vgl. Stadt Dortmund 2013a).

Die Maßnahmen sollten den baulichen und sozialen Erneuerungsprozess in Gang setzen, der zu einer nachhaltigen Aufwertung des Stadtbezirkszentrums beiträgt. Eine abschließende Bewertung der Erfolge und Wirkungen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Umbauarbeiten noch nicht vollständig abgeschlossen sind.

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Das Hörder Stadtzentrum hat, ebenso wie andere Stadt- und Stadtteilzentren, einen Strukturwandel im Einzelhandel (Stichworte z.B.: Filialisierung, Heterogenisierung der Nachfrage etc.) zu verkraften. Folgen des Strukturwandels sind die Vereinheitlichung der Anbieterstruktur, Leerstände in kleineren Ladenlokalen in Randlagen sowie Bedeutungsgewinn von Spielhallen, Ein-Euro-Shops etc. (vgl. CIMA 2008). Diesem Trading-down-Effekt entgegenzuwirken war auch Ziel der Städtebauförderung („Stärkung der lokalen Ökonomie und Aufwertung als Einzelhandelsstandort“). Zu diesem Zweck wurde zwischen 2009 und 2013 ein Citymanagement installiert (Stadt Dortmund 2013a), welches nach Auslaufen der Förderung nicht verstetigt wurde. Die anvisierte Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft „Hermannstraße Zentrum“ ist nicht gelungen.

Im Zusammenhang mit dem Umbau der Hörder Bahnhofstraße wurden einige Einzelhandelsimmobilien saniert (REWE, Sparkasse), die die Zentrumsfunktion Hördes stärken. Ein weiterer „Frequenzbringer“ (Media-Markt) soll an der Faßstraße auf dem Gelände eines ehemaligen Hochbunkers entstehen. Problematisch bleibt aber die Situation im inhabergeführten Einzelhandel, der – nicht nur im Hörder Zentrum – enorm unter Druck steht. Die Ursachen hierfür sind vor allem ein deutlicher Bedarf an Investitionen in Immobilien und Ladeneinrichtungen sowie eine unzureichende Ansprache der Kunden, um die zum Teil hohe Kaufkraft im Stadtteil zu binden (vgl. CIMA 2008).

Es ist anzunehmen, dass sich die zusätzliche Nachfrage durch die neue Bewohnerschaft und die Besucher des Phoenix-Sees positiv auf den Einzelhandelsstandort auswirkt und sich dies u.a. in steigenden Umsätzen und einem qualitativ höherwertigen Angebot der Einzelhändler niederschlägt. Weiterhin ist in den letzten Jahren direkt am See ein umfangreiches gastronomisches Angebot entstanden, das die Mischung aus Wohnen, Freizeiteinrichtungen und Arbeiten sinnvoll ergänzt und ebenfalls eine Qualitätssteigerung für das Hörder Zentrum darstellt.

Ein wichtiger Beitrag für die funktionale Mischung stellt auch die Sanierung bzw. der Umbau von Schul- und Spielplätzen dar (z.B. Spielplatz Bickestraße, Schulhof Phoenix-Gymnasium). Der Umbau des Schulhofes geht mit dessen Öffnung zum Stadtteil einher. Der Schulhof kann von nun an auch außerhalb der Unterrichtszeiten für Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Soziale Mischung

In dem Stadtumbaugebiet ist eine Konzentration sozialer Benachteiligung und sozioökonomischer Problemlagen zu beobachten. Durch die bauliche Aufwertung und den damit verbundenen Zuzug von einkommens- und bildungsstarken Bevölkerungsschichten insbesondere an den Seelagen konnte die soziale Mischung im Stadtteil gestärkt werden.

Die Betrachtung der mittleren Angebotsmieten im Stadtteil Hörde für die Jahre 2012 und 2013 zeigt in etwa eine Dreiteilung. Die höchsten Angebotsmieten (5,25–5,75 Euro/m²) lassen sich rund um das Neubaugebiet Phoenix-See sowie im Hörder Zentrum ermitteln. Das Mietniveau sinkt im westlichen Teil des Stadtteils Hörde (4,75–5,25 Euro/m²). Deutlich wird, dass das Mietniveau im Hörder Zentrum und rund um das Neubaugebiet Phoenix-See im Stadtvergleich im Mittelfeld liegt – deutlich unter dem Niveau der Innenstadt (6,25–7,30 Euro/m²) oder anderer höherpreisiger Außenbezirke wie Kirchhörde (vgl. Stadt Dortmund 2014). Es ist aber zu erwarten, dass die Immobilienpreise durch die Aufwertungsmaßnahmen im Hörder Zentrum leicht steigen werden.

Innerhalb der Stadtbewohnerschaft kam es zu einer Diskussion, ob die angestammte Bevölkerung durch den Aufwertungsprozess verdrängt werden würde (vgl. Ruhr Nachrichten, 08.12.2012). Bisher gibt es aber keine Anzeichen, dass sich tatsächlich solche Gentrifizierungsprozesse im Stadtteil vollziehen. Nicht zuletzt kann der Stadtteil Hörde – insbesondere in der Außenwahrnehmung – weiter einen Imagewandel durchlaufen, der sich möglicherweise positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirkt.

Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass sich durch die Nutzung des Sees zur Naherholung bereits ein Konfliktpotenzial zwischen den Gästen und den Eigentümern der Wohngebäude abzeichnet. Letztere klagen insbesondere in den Sommermonaten und an den Wochenenden über Lärm, der die Wohnqualität erheblich einschränke (vgl. WAZ, 20.08.2013). So ist der See insbesondere für Jugendliche, die im Stadtteil sonst kaum Angebote finden, ein wichtiger Anlaufpunkt geworden. Die Konflikte werden bisher vor allem durch Nutzungseinschränkungen (z.B. hinsichtlich Grillen, Fahrradfahrverbote im Hafenquartier etc.) für die Gäste befriedet.

Lerneffekte

Förderprogramme und planerische Instrumente

Die städtebaulichen Großprojekte (finanziert u.a. durch EFRE, Ökologieprogramm im Emscher-Lippe-Raum, Grundstückserlöse) und die Städtebauförderung führten dazu, dass der Stadtteil Hörde und das Stadtbezirkszentrum einen positiven Entwicklungspfad eingeschlagen haben. Insbesondere die soziale Vielfalt hat sich durch den Zuzug neuer, einkommensstarker Bevölkerungsschichten erhöht und kann als Erfolg angesehen werden. Das Ziel der Städtebauförderung, die „Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten“, konnte weitgehend erreicht werden. Voraussetzung dafür war und ist allerdings ein finanzieller „Kraftakt“, der nicht in allen Gebieten mit ähnlichen Problemlagen zu stemmen sein wird. Die Übertragbarkeit ist damit also eher eingeschränkt. Trotzdem funktioniert hier die Grundidee der Städtebauförderung, durch Investitionen in den Rückbau bzw.

technische und soziale Infrastruktur für private Investitionen (z.B. Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien) Anreize zu geben.

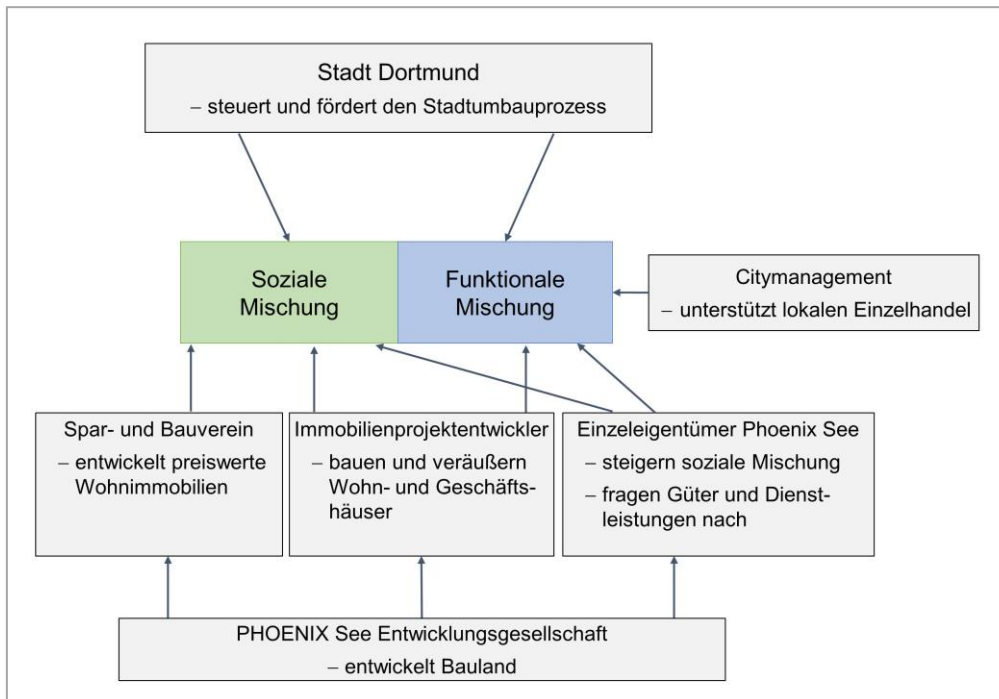
Zur Stärkung der sozialen Mischung am Phoenix-See wurde auch öffentlich geförderter Wohnungsbau projektiert (29 Wohneinheiten an der Schürferstraße). Dies gelingt, da die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft einen Rabatt auf den Grundstückspreis gewährt (von 280 Euro/m² auf 220 Euro/m²). Dieser Rabatt wird an den Projektentwickler weitergegeben, der dadurch in die Lage versetzt wird, günstigen Mietwohnraum (5,10 Euro/m² Kaltmiete) zu schaffen (vgl. Stadt Dortmund, 2013b).

Der Einfluss der Städtebauförderung auf die Nutzungsvielfalt ist in diesem Fallbeispiel differenziert einzuschätzen. Gelungen ist die funktionale Ergänzung des Stadtteils im Hinblick auf neue Büro- und Dienstleistungsarbeitsplätze sowie Freizeiteinrichtungen am Phoenix-See. Auch hier hat die öffentliche Förderung private Investitionen von Immobilienprojektentwicklern nach sich gezogen, welche die funktionale Mischung erhöhen, aber auch zu neuen Konflikten (Wohnen vs. Freizeit) führen. Etwas kritischer ist die Situation bezogen auf den Einzelhandel zu sehen: Grundsätzlich lassen sich zwar einige Rahmenbedingungen für den stationären Einzelhandel verbessern (z.B. Attraktivieren des öffentlichen Raumes, Initiierung von Kooperationen, Marketing). Letztlich vollzieht sich aber ein marktgetriebener Strukturwandel, der deutlich negative Folgen für den stationären Einzelhandel hat und nur sehr eingeschränkt durch planerische Instrumente oder Förderprogramme abzumildern ist.

Akteure

Abbildung 25 zeigt die wesentlichen Akteure, welche die Nutzungsmischung im Quartier beeinflussen. Die Stadt Dortmund nimmt durch ihre planerischen Instrumente und die Förderung des Gebietes eine zentrale steuernde Funktion ein und schafft den Rahmen für den Stadtumbauprozess. Dieser wird ausgefüllt durch Akteure der Immobilienwirtschaft (PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft, Immobilienprojektentwickler, Spar- und Bauverein etc.), die Wohn- und Geschäftsgebäude entwickeln und damit neue Bewohner und Arbeitsplätze an den Standort ziehen. Dies wirkt sich positiv auf die soziale und funktionale Mischung des Quartiers aus. Gleichzeitig unterstützte das Citymanagement durch verschiedene Maßnahmen (Vernetzung der lokalen Einzelhändler, Beratungs- und Informationsangebote) den Einzelhandel im Hörder Zentrum.

Abbildung 25: Akteure Dortmund-Hörde Zentrum



Quelle: Darstellung BUW

3.5 Duisburg-Hochfeld

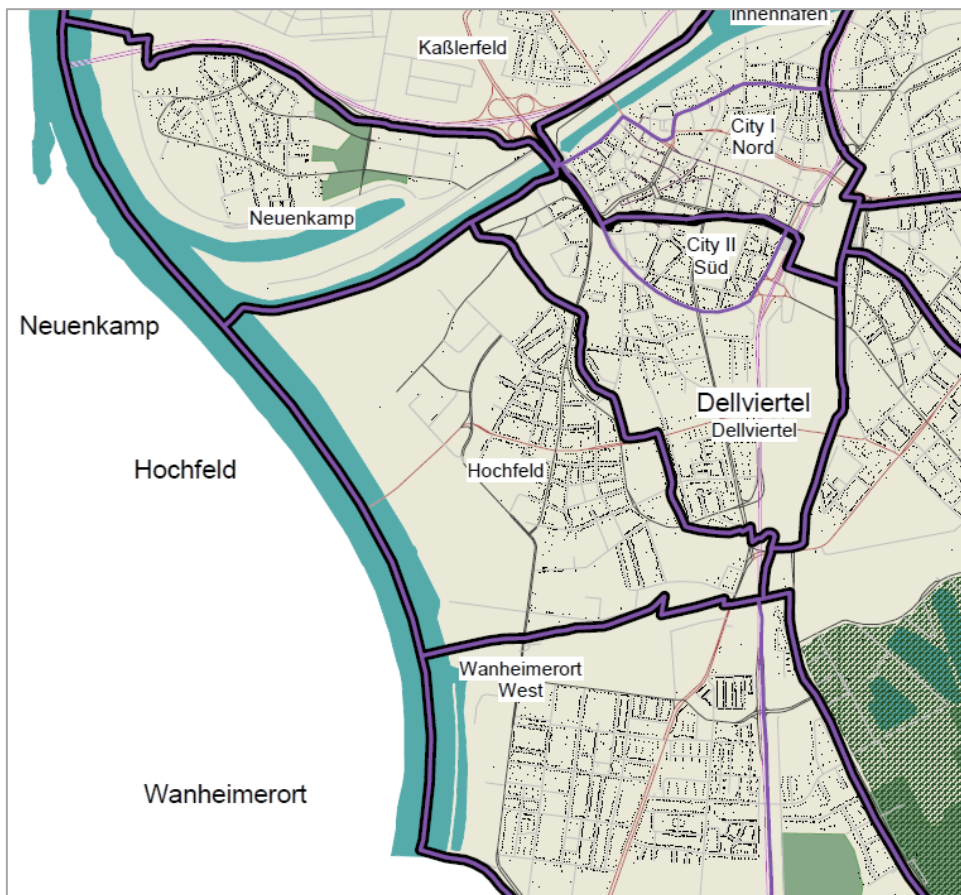
Quartiersbeschreibung

Der Stadtteil Duisburg-Hochfeld (457 ha) ist ein gemischtes Quartier mit Wohnnutzung in vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung. Der ehemalige „Arbeiterstadtteil“ liegt südwestlich der Duisburger Innenstadt und wird im Westen vom Rhein begrenzt, nördlich schließt sich industrielle Nutzung an. Der Verlust an Wirtschaftskraft führte zu sozialen und städtebaulichen Defiziten, die zu einem negativen Image in der Stadt beitragen.

Die funktionale Mischung in dem innerstädtischen Stadtteil ist historisch gewachsen. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden neben der industriellen Nutzung am Rhein Wohngebäude in Blockrandbebauung für die Arbeiter. Der Einzelhandel für die tägliche Versorgung konzentrierte sich in der Wanheimer Straße. Im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg wurde an die hohe Verdichtung und enge Verzahnung zwischen Wohnen und Arbeiten angeknüpft. Anhaltende Betriebsverlagerungen führen sukzessive zur Flächenfreilegung und erfordern neue Konzepte für den Stadtteil, die wiederum Chancen zur Aufwertung bieten.

In Folge des Rückzugs der Schwerindustrie ab den 1970er-Jahren setzten Arbeitslosigkeit und der Zuzug Einkommensschwacher nach Hochfeld ein. Der Fortzug von Bewohnerinnen und Bewohnern der Mittelschicht führte zu einer Halbierung der Einwohnerzahl innerhalb von 40 Jahren (aktueller Stand: rund 17.000 Personen). Die zurückgehende Kaufkraft wirkte sich auf die Einzelhandelsstruktur aus, viele Geschäfte wurden geschlossen. Die leerstehenden Ladenlokale werden zunehmend von migrantischen Einzelhändlern genutzt, wodurch ein internationales, multiethnisches Warenangebot Einzug gehalten hat.

Abbildung 26: Stadtteil Hochfeld in Duisburg



Quelle: Stadt Duisburg 2012

Der Stadtteil ist seit Jahrzehnten geprägt von einer großen Vielfalt an ethnischen Gruppen. Im Jahr 2000 waren knapp die Hälfte der ausländischen Bewohnerschaft türkische Staatsangehörige (49 Prozent), gefolgt von Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien (15 Prozent) und aus Griechenland (12 Prozent). Der hohe Anteil an migrantischer Bevölkerung bedingt den geringen Altersdurchschnitt in Hochfeld. Der Anteil an Ausländern ist in Hochfeld seit 2000 von 36 Prozent auf 49 Prozent (2014) gestiegen. Hochfeld ist damit neben Duisburg-Bruckhausen der Stadtteil mit dem höchsten Anteil an Ausländern – Letzterer mit steigender Tendenz. Im Jahr 2015 weist Hochfeld eine hohe ethnische Mischung von über 100 Nationen auf.

Eine soziale Benachteiligung des Stadtteils offenbarte sich im Jahr 2000 bereits in dem überdurchschnittlich hohen Anteil an Arbeitslosen (15,4 Prozent zu 9,6 Prozent) sowie an Haushalten mit Wohngeld- und Sozialhilfebezug, der jeweils ungefähr das Doppelte des städtischen Durchschnitts beträgt. Zudem wird bereits im Jahr 2000 ein niedriges Bildungsniveau festgestellt. Im Jahr 2000 waren 25 Prozent der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss sowie ein geringer Anteil an Hauptschulabgängern mit Fachoberschulreife (19 Prozent gegenüber 30 Prozent in der Gesamtstadt).

Eine Besonderheit Hochfelds stellt die Funktion als „Arrival City“ in Duisburg dar. Internationale Neuankömmlinge in der Stadt lassen sich in Wohnvierteln mit günstigen Mieten nieder, wodurch diese Quartiere besondere Integrationsaufgaben für die Gesamtstadt übernehmen. Die Bedeutung Hochfelds als Durchgangsstation zeigt sich in der hohen jährlichen Fluktuationsrate seiner Bewohnerinnen und Bewohner von 25 Prozent. Durch die Zuwanderung aus neuen Mitgliedstaaten der EU hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit 2007 innerhalb weniger Jahre erheblich

verändert. Die Neuzuwanderer aus der EU stammen vorwiegend aus Rumänien und Bulgarien. Sie führten in dem jahrzehntelang schrumpfenden Stadtteil zwar in den letzten Jahren zu einer positiven Einwohnerentwicklung. Die Integration der Neuzuwanderer stellt den Stadtteil, der bereits vorher multiple Problemlagen aufwies, jedoch vor besondere Herausforderungen.

Intervention

Die vielfältigen Problemlagen in Hochfeld führten bereits frühzeitig zu umfangreichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien. Seit den 1970er-Jahren wurden Verbesserungen des Wohnumfelds sowie Sanierungsmaßnahmen im Straßenraum vorgenommen, um private Gebäudeeigentümer zu Investitionen zu motivieren. Allerdings sind private Eingriffe durch eine mangelnde Investitionsbereitschaft der Eigentümer eingeschränkt.

Städtebauförderung: Soziale Stadt

Da sich die soziodemografische Entwicklung in Hochfeld mit dem Strukturwandel stark verändert hat, wurde der Stadtteil im Jahr 2000 in das Landesprogramm für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf aufgenommen. Im Jahr 2001 wurde ein Integriertes Handlungsprogramm für den Stadtteil erarbeitet, in dem der Handlungsbedarf anhand der vorherrschenden sozioökonomischen und städtebaulichen Missstände dargelegt wird. Neben der Aufwertung von Grünflächen wurden auch die lokale Ökonomie und das soziale Zusammenleben gefördert.

Der integrierte Ansatz des Handlungskonzepts mit umfassenden, aufeinander abgestimmten Maßnahmenbündeln, der engen Kooperation zwischen Arbeitsmarktpolitik bzw. Kinder- und Jugendarbeit und Stadterneuerung, der Beteiligung der Bewohner und örtlicher Initiativen und dem Ansatz, private Investitionen durch öffentliche Mittel anzuregen, trägt zur Stabilisierung der sozialen Situation bei und unterstützt den Integrationsprozess neuzugezogener Bewohner. Ein neues Integriertes Handlungskonzept wird derzeit (2015) erarbeitet.

RheinPark: Zugang des Quartiers zum Rhein herstellen

Der Rhein war der Grund für die Ansiedlung der Industrie in Duisburg. Im Zuge der De-Industrialisierung ergeben sich durch Umnutzungen neue Chancen für die frei werdenden Areale und die angrenzenden Quartiere.

Mit dem RheinPark wird eine 66 ha große Fläche entlang des Rheins im Stadtteil Hochfeld umgestaltet. Im Jahr 2009 wurde der erste Bauabschnitt mit 27 ha Fläche als Spiel- und Erholungsfläche eröffnet. Letztere bietet nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern des angrenzenden Hochfelds eine neue Möglichkeit, den Rhein zu erleben, sondern allen Einwohnern Duisburgs. Mit der Schließung bzw. Verlagerung weiterer Industriebetriebe werden zukünftig weitere Flächen frei, um im zweiten Bauabschnitt auch bauliche Nutzungen wie Wohnen sowie nicht-störendes Gewerbe und Dienstleistungen zu realisieren. Die Planungen zielen somit darauf ab, die funktionale kleinteilige Mischung im Stadtteil zu erhöhen.

Dem Stadtteil Hochfeld wird innerhalb des Rahmenplans RheinPark eine Funktion als „Scharnier“ zwischen Rhein und Innenstadt zugeschrieben. Um diese Funktion zu erfüllen, sollen mehrere städtebauliche Aufwertungen erfolgen: So sollen die Haupteinkaufsstraße Wanheimer Straße, die eine direkte Verbindung zur Innenstadt darstellt, der Marktplatz und der Grüne Ring um- bzw. ausgebaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Stadtteil trotz seiner Problemlagen insgesamt von den städtebaulichen Planungen auch in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht profitieren

wird. Die Entwicklung des RheinParks birgt somit die Chance, dem benachteiligten Stadtteil eine andere Funktion innerhalb der Gesamtstadt zuzuschreiben.

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Durch die Förderung im Rahmen der Sozialen Stadt konnten städtebauliche Aufwertungen in dem Stadtteil umgesetzt werden, die einzelne seiner Funktionen stärken. Beispielsweise wurde im Freiraumbereich der Böninger Park gefördert. Im kulturellen Bereich wurden z.B. das Theater am Märitor und die Pauluskirche gefördert.

Seit Eröffnung des RheinParks 2009 sind erste positive Effekte zu verzeichnen, laut Aussage des Quartiermanagers beispielsweise ein Immobilienerwerb von neu zugezogenen, einkommensstarken Personen wie Architekten, Landschaftsplaner oder Unternehmensberater. In dem hochverdichteten Stadtteil Hochfeld sind zudem Aufwertungen aus privater Hand zu beobachten, welche die Situation im Quartier stabilisieren (vgl. Website Soziale Stadt NRW). Die Wohnqualität wird durch die neue Freizeitfläche am Rhein aufgewertet. Die derzeit zugängliche Erholungsfläche wird von der Bewohnerschaft Hochfelds gut angenommen. Einrichtungen wie Skater-Anlagen ziehen auch jugendliche Nutzer an.

Der lokale Einzelhandel unterlag auch aufgrund überörtlicher Trends in den letzten Jahrzehnten einem Wandel. Die ursprünglichen inhabergeführten Geschäfte wurden durch ethnische Ökonomien ersetzt und sind zum Teil sehr einseitig ausgerichtet.

Der Rückgang der bisherigen industriellen Nutzung eröffnet Möglichkeiten, neue Nutzungen anzusiedeln, um so eine kleinteiligere funktionale Mischung zu erreichen, die auch dem bestehenden Quartier positive Impulse bringen kann. Durch die Rahmenplanung des RheinParks werden freiwerdende Flächen sukzessive wieder mit neuen Nutzungen versehen. Geplant ist nicht störendes Gewerbe und weitere Wohnnutzung, die kompatibler zu der vorherrschenden Wohnnutzung sind.

Soziale Mischung

Die Möglichkeiten zu intervenieren sind aufgrund der externen Einflüsse durch die Zuwanderung von benachteiligten Personen aus Bulgarien und Rumänien begrenzt. Seit 2007 hat sich die Bevölkerungszusammensetzung geändert: Die vormalige türkische Mehrheit an der Bevölkerung wurde durch eine bulgarische Mehrheit abgelöst. An dritter Stelle folgen rumänische Einwanderer. Derzeit leben rund 3.300 Personen aus Bulgarien und Rumänien in dem Stadtteil, das sind knapp 20 Prozent der Bewohnerschaft. Die rasanten Veränderungen haben auch zu Unmut bei den türkischen Migranten geführt, so dass ein Wegzug von türkischen Familien in andere Stadtteile zu beobachten ist.

Die Mieten in Hochfeld sind weiterhin gering. So lag der durchschnittliche Mietpreis für Wohnungen in Hochfeld im Jahr 2014 bei 5,23 Euro/m² (Gesamtstadt 5,30 Euro/m²). Aufgrund der geringen Kaufkraft der Bewohnerinnen und Bewohner ist ein Sanierungsstau in den Wohngebäuden festzustellen – Modernisierungen wären am Immobilienmarkt nicht amortisierbar (vgl. Schwalbach 2014).

Der stete Zuzug neuer Zuwanderer stellt den Stadtteil vor große Herausforderungen, angemessene Integrationsarbeit zu leisten. Im Jahr 2013 hat der Verwaltungsvorstand ein stadtweites Handlungskonzept zur Integration von Zuwanderern aus Süd-Ost-Europa beschlossen, um die steigende

Zahl an Zuwanderern zu bewältigen. Das Konzept zielt insbesondere auf folgende Bereiche: Sicherung des sozialen Friedens, Grundversorgung von Kindern und Jugendlichen an Bildung und Gesundheitsvorsorge, Vorbereitung auf den Arbeitsmarkteintritt. In Hochfeld hat sich parallel ein eigener Arbeitskreis Neu-EU-Bürger Hochfeld gegründet, der ein vielfältiges Angebot an Sprach- und Beratungskursen bereithält. Es wurde damit unabhängig von Handlungskonzepten und flexibel auf die veränderten Probleme im Stadtviertel reagiert.

Ein positives Zeichen ist die bestehende Nachfrage des Quartiers bei Studierenden, die durch die ethnische Ökonomie und günstige Mieten in räumlicher Nähe zur Universität angezogen werden.

Die soziale Vielfalt in Hochfeld ist durch hohe ethnische Diversität mit hoher Fluktuation gekennzeichnet. Der stete Wandel der Bewohnerstruktur führt einerseits zu der Herausforderung, die Funktion des Stadtteils als Durchreise-Station in Duisburg ernst zu nehmen, mit entsprechenden Angeboten auf die Zuwanderung zu reagieren und die Neuankömmlinge zu integrieren. Andererseits ist es langfristig für eine positive Entwicklung des Stadtteils notwendig, die Bewohnerschaft zu stabilisieren.

Lerneffekte

Förderprogramme und planerische Instrumente

Städtebauliche Großprojekte wie die Brachflächenentwicklung am Rhein können auf benachteiligte Stadtquartiere indirekt positiv einwirken und die Freizeitangebote bereichern. Sie ändern jedoch nichts an den sozioökonomischen Problemlagen der Menschen.

Der Rahmenplan zur Nachnutzung industrieller Flächen bietet einen Ansatzpunkt zur Weiterentwicklung des Stadtteils, der sich funktional in einer Umbruchsituation befindet. Die Grenzen städtebaulicher Interventionen werden offenbar, wenn übergeordnete, nicht beeinflussbare Entwicklungen einen starken Gegenpol darstellen. Im Falle Hochfelds bedeutet die Zuwanderung nach Erweiterung der EU im Jahr 2007 eine unerwartete, zusätzliche Herausforderung. Die Maßnahmen im Rahmen der Sozialen Stadt, die auf eine Stabilisierung der vorherrschenden Strukturen setzten und die Lebenslage der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner verbessern sollten, werden durch die hohe Fluktuation konterkariert. Ein individuelles und flexibles Angebot an Beratung, wie es durch begleitende Programme der Sozialen Stadt (LOS – Lokales Kapital für soziale Zwecke, BIWAQ, Stärken vor Ort) gefördert wurde, ist weiterhin notwendig, um die soziale Lage der Bewohnerschaft direkt „anzusprechen“. Die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts (2015) kann die aktuellen Problemlagen aufgreifen und entsprechende Ziele und Instrumente zur Integration der Neuzuwanderer formulieren. Nichtsdestotrotz ist Hochfeld aufgrund seiner Rolle als „Arrival City“ mit der anhaltenden Herausforderung konfrontiert, neue Bewohnerinnen und Bewohner aufzufangen und zu integrieren. Die temporäre Ausrichtung von Förderprogrammen auf städtebauliche und soziale Missstände bietet zwar einzelne Ansatzpunkte, kann die Aufgabe aber vermutlich nicht allein bewältigen.

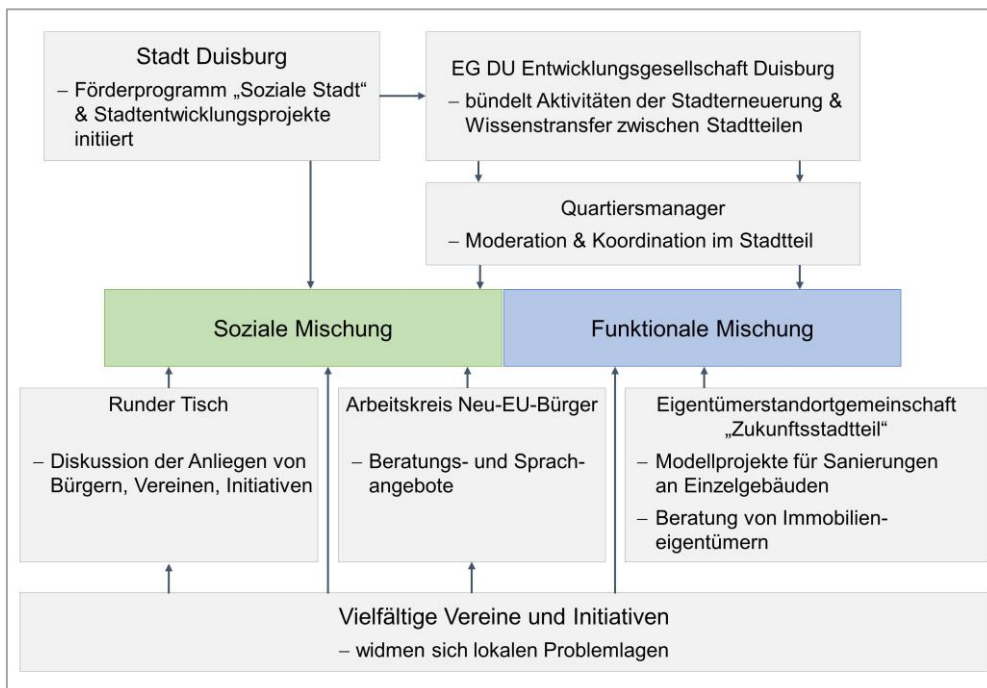
Akteure

In Hochfeld ist eine Vielzahl an öffentlichen Akteuren und privaten Initiativen aktiv. Eine Besonderheit stellt die Verankerung des Stadtteilbüros bei einer lokalen Entwicklungsgesellschaft dar. Auf gesamtstädtischer Ebene bündelt das kommunale Tochterunternehmen EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH seit 1999 die Aktivitäten zur Stadterneuerung in den Stadtteilen der Sozialen Stadt. Die eigens gegründete Gesellschaft entstand aus zwei Vorgängergesellschaften, die spezifisch für die Stadtteile Marxloh und Bruckhausen zuständig waren. Durch die Vereinigung

wurde das Know-how für andere Stadtteile nutzbar und eine Kontinuität geschaffen (vgl. Website EG DU). Ein lokaler Runder Tisch ermöglicht seit 1998, die Anliegen von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen sowie Initiativen in gemeinsamer Runde zu diskutieren.

Als Reaktion auf ausbleibende Sanierungstätigkeiten bildete sich 2008, einem Aufruf zu Modellvorhaben des BBSR folgend, die Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) „Zukunftsstadtteil“ für einen Teilbereich des Stadtteils. Die sechs Gründer der ESG führten eigenständig Sanierungsmaßnahmen an ihren Immobilien durch. Die ESG versucht, durch Öffentlichkeitsarbeit weitere Eigentümer von der Notwendigkeit zur Sanierung zu überzeugen bzw. neue Eigentümer zu gewinnen (über sog. Quartiersmakler und Rundgänge). Zudem wurden eine Musterbaustelle für Beratungszwecke eingerichtet und eine Vernetzung mit anderen ESG vorgenommen (vgl. Schwalbach 2014).

Abbildung 27: Akteure Duisburg-Hochfeld



Quelle: Darstellung BUW

3.6 Espelkamp Burano-Quartier

Quartiersbeschreibung

Die heutige Stadt Espelkamp wurde ab 1949 für Kriegsflüchtlinge und Vertriebene auf dem Gelände einer ehemaligen Munitionsfabrik neu errichtet. Das Burano-Quartier zählt zu den ältesten Quartieren der Stadt Espelkamp. Es schließt an die Innenstadt an und wurde zwischen 1950 und 1953 gebaut. Das Burano-Quartier umfasst im Wesentlichen die Wohngebiete an der Görlitzer und Isenstedter Straße sowie entlang des Hirschberger Weges.

Das Quartier liegt in einem der fünf Teilräume des Programmgebietes des Förderprogramms Soziale Stadt (Teilgebiet Breslauer Str./Anger). Der Name Burano-Quartier bezieht sich auf die gleich-

namige venezianische Insel und spielt auf die besondere Farbgestaltung der dortigen Fischerhäuser in abwechselnd kontrastierenden kräftigen Farben an.

Beim Burano-Quartier handelt es sich um eine typische Nachkriegssiedlung mit Zeilenbebauung und sehr einfachen Bau- und Ausstattungsstandards (z.B. Wärmeversorgung über Nachtspeicheröfen, keine Balkone). Besondere Wohnqualitäten ergeben sich im Burano-Quartier durch großzügige Mietergärten. Durch Überalterung und Mieterwechsel verwahrlosten diese Gärten allerdings zunehmend und waren so in ihrer Nutzung erheblich eingeschränkt.

Von den rund 1.550 Wohnungen im Teilgebiet Breslauer Str./Anger befinden sich 920 im Besitz der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH. Diese wurde 1949 durch das Land Nordrhein-Westfalen und die Evangelische Kirche gegründet, um Siedlungen für Flüchtlinge und Vertriebene zu errichten. Im Burano-Quartier befinden sich die Wohnungen ausschließlich im Besitz der Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH.

Abbildung 28: Abgrenzung Burano-Quartier



Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp 2014

Von der Nachkriegszeit bis 1997 erlebte Espelkamp verschiedene Wellen der Zuwanderung unterschiedlicher Nationalitäten mit entsprechendem kulturellem bzw. religiösem Hintergrund (z.B. Kriegsflüchtlinge, Aussiedler). Zwischen 2005 und 2013 sank allerdings die Zahl der Einwohner von 27.374 um 1.370 Personen (-5,01 Prozent) auf 26.004. Bis 2030 wird ein weiterer Bevölkerungsrückgang von 25.236 (2011) auf 23.379 (-1 857 Personen) prognostiziert (IT NRW 2014). Dieser Rückgang wird sich voraussichtlich negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken.

Die durch die Zuwanderung bedingte heterogene Sozialstruktur bildet sich auch in dem Untersuchungsgebiet des Integrierten Handlungskonzeptes (Teilgebiet Breslauer Str./Anger) ab. Auffällig ist der hohe Anteil türkischer Migranten (12,6 Prozent über dem Stadtdurchschnitt im Mietwohnungsbau) und der eher geringe Anteil von Aussiedlern (16,5 Prozent unter dem Stadtdurchschnitt im Mietwohnungsbau). Der hohe Anteil von Menschen über 65 Jahren in Kombination mit dem hohen Anteil deutscher Bevölkerung deutet darauf hin, dass hier ein erheblicher Anteil der Bewohnerschaft Erstmieter aus den 1950er- und 1960er-Jahren sind. Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften liegt über dem städtischen Durchschnitt von 6,4 Prozent (vgl. Stadt Espelkamp 2007).

Abbildung 29: Sozialstruktur und wohnungswirtschaftliche Daten 2006

	Teilbereich Breslauer Str./Anger	Espelkamp
Anzahl der Haushalte	1.533 (2007)	9.578 (2011)
Anzahl d. Mietwohnungen d. Aufbaugemeinschaft	920	3.210
Leerstand (im Wohnungsbestand d. Aufbaugemeinschaft)	8,8 Prozent	k.A.
Anzahl der Bedarfsgemeinschaften	156 (10,2 Prozent an der Anzahl der Haushalte im Quartier)	6,4 Prozent
Anteil Aussiedler (im Wohnungsbestand d. Aufbaugemeinschaft)	12,5 Prozent	k.A.
Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund (im Wohnungsbestand d. Aufbaugemeinschaft)	26,2 Prozent	k.A.
Anteil > 65 J.	26,8 Prozent	k.A.

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen 2011, Stadt Espelkamp 2007

Die sozialstrukturellen und wohnungswirtschaftlichen Daten verweisen auf eine gewisse Konzentration sozioökonomischer Problemlagen der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet des Integrierten Handlungskonzeptes. Aus dem hohen Anteil an Ausländern bzw. Migranten ergeben sich ein hoher Integrationsbedarf sowie die Notwendigkeit, nachbarschaftlichen Konflikten zu begegnen. Im Rahmen einer Mieterbefragung wurde u.a. beklagt, dass es unterschiedliche Vorstellungen zur Nutzung der Mietergärten und zu den Ruhezeiten gibt. Die interne nachbarschaftliche Lösung solcher Konflikte wird durch die Sprachbarriere erschwert.

Intervention

Wichtige Einflussgrößen für die soziale und funktionale Mischung im Burano-Quartier ergeben sich aus der städtebaulichen Erneuerung, die im Wesentlichen aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert wird. In den Umbauprozess wurden die Bewohnerinnen und Bewohner durch umfangreiche Beteiligungsmaßnahmen einbezogen.

Städtebauförderung

Erste bauliche Maßnahmen im Teilgebiet Breslauer Str./Anger fanden bereits zwischen 2005 und 2006 statt. In der Lausitzer Straße wurden 80 Wohneinheiten abgerissen und anschließend 106 seniorengerechte Mietwohnungen und 22 seniorengerechte Eigentumswohnungen neu gebaut.

Das Burano-Quartier selbst wurde 2009 in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen. Ziele und Maßnahmen in den fünf Soziale-Stadt-Gebieten in Espelkamp wurden im Rahmen eines integrierten Handlungskonzeptes abgestimmt. Im Rahmen der Städtebauförderung sollen 41 Maßnahmen in folgenden Handlungsfeldern umgesetzt werden:

- Wohnen/Wohnumfeld
- Grün/Spiel/Erholung
- Zentrumsgestaltung/Lokale Ökonomie
- Wohnungswirtschaft
- Soziales/Kommunikation/Öffentlichkeitsarbeit (Stadt Espelkamp o.J.)

Zwischen 2009 und 2012 wurden in den fünf Teilräumen des Programmgebietes vor allem Maßnahmen im Bereich der Wohnumfeldgestaltung umgesetzt. Parallel wurde ein Imagekonzept für den Stadtmarketingverein erarbeitet. Ein Teilergebnis bildet das kommunale Handlungskonzept

Wohnen. Bestandteil dieses Handlungskonzeptes sind Fassadengestaltungen, Stärkung von Nachbarschaften und Gestaltungsverbesserungen in der Innenstadt.

Zentrale Maßnahmen im Burano-Quartier waren seit 2011 die farbliche Gestaltung der Wohngebäude sowie die Umgestaltung der Mietergärten. Das Farbkonzept der Wohngebäude dient dazu, die zweigeschossigen Zeilenbauten wie private Reihenhäuser erscheinen zu lassen und damit die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier zu stärken. Es greift die seit 2006 umgesetzte quartiersbezogene Farbgestaltungsstrategie der Aufbaugemeinschaft auf. Das Farbkonzept hat sich regional bereits zu einem positiv besetzten Markenzeichen der Wohnungsbestände der Aufbaugemeinschaft entwickelt.

Die Mietergärten sind zentrales Element des städtebaulichen Leitbildes der Stadtlandschaft in Espelkamp. Sie dienten in der Nachkriegszeit der Selbstversorgung, eine Funktion, die nach und nach in den Hintergrund trat. Im Rahmen der Umgestaltung wurden die Gärten neu geordnet und zum Teil mit Gartenhäusern oder Terrassen ausgestattet.

Insgesamt wurden 2,8 Mio. Euro im Rahmen der Maßnahme Burano-Quartier investiert. Davon entfielen 0,45 Mio. Euro auf die Gestaltung der Hausfassaden und 0,85 Mio. Euro auf die Gestaltung der Mietergärten und öffentlichen Freiflächen. Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme wurde auch ein Fernwärmenetz aufgebaut (1,5 Mio. Euro). Durch die Aufbaugemeinschaft Espelkamp wurden 2,16 Mio. Euro finanziert. Die öffentliche Förderung durch den Bund, das Land NRW und die Stadt Espelkamp beträgt 0,64 Mio. Euro (Aufbaugemeinschaft Espelkamp 2014).

Bürgerbeteiligung und aktivierende Bewohnerbefragung

Anlass der ersten Bürgerbeteiligung im Jahr 2011 waren der Umbau und die Neuordnung der Gartenflächen zwischen den Häuserzeilen. In einer Arbeitsgruppe der Aufbaugemeinschaft Espelkamp wurde mit einer repräsentativen Auswahl von Mietern ein modulares Kleingartenkonzept erarbeitet. Ein wichtiger Baustein der Bürgerbeteiligung war die gezielte Einbindung der türkischstämmigen Bevölkerung in Planung und Umbau. So fand die Auftaktveranstaltung des Partizipationsprozesses in einer Moschee der Ditib-Gemeinde Espelkamp statt. Darüber hinaus unterstützte die türkische Gemeinde die Aufbaugemeinschaft in vielen organisatorischen Belangen (z.B. Bewirtung und direkte Ansprache der Gemeindemitglieder, Simultanübersetzungen in den Moderationsveranstaltungen). Im Ergebnis brachten sich viele Mieter von Beginn an in mehreren Moderationsprozessen intensiv ein und halfen später bei der Neugestaltung der Gartenanlagen mit.

InWIS, Bochum, führte 2014 im Auftrag der Aufbaugemeinschaft Espelkamp eine aktivierende Bewohnerbefragung im Quartier durch. Befragt wurden insgesamt 30 Mieter der Aufbaugemeinschaft Espelkamp im Alter zwischen 22 und 92 Jahren mit unterschiedlichem kulturellem Hintergrund sowie neun Kinder und Jugendliche. Gefragt wurde

- nach der Wohnzufriedenheit im Quartier,
- nach Ideen zur Umgestaltung des Quartiers sowie
- nach den möglichen Formen von Nachbarschaft, die von den Mietern gewünscht sind.

Aus den Befragungsergebnissen wurden die Ansprüche verschiedener Zielgruppen (Jugendliche, Senioren) identifiziert und daraus Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung des Quartiers gewonnen. Zentrale Handlungsfelder sind demnach die Einrichtung eines Quartiersmanagements, die Schaffung eines generationenübergreifenden und interkulturellen Treffpunkts, die interkulturelle Öffnung des Quartiers sowie die Generierung eines neuen Quartiersimages (vgl. InWIS 2014). Durch die Bewohnerbefragung wurde eine Grundlage dafür gelegt, die Integration der Mie-

ter im Quartier zu stärken und die Identifikation mit dem Quartier durch bedarfsgerechte Angebote zu fördern.

Inklusive Wohnangebote

Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der sozialen Vielfalt setzte die Diakonische Stiftung Wittekindshof in Zusammenarbeit mit der Aufbaugemeinschaft Espelkamp um. In zwei Wohnungen wurde ein stationäres Angebot für Menschen mit Behinderungen geschaffen. Sechs weitere kleine Appartements vermietet die Aufbaugemeinschaft ebenfalls an Menschen mit Behinderungen, welche die ambulanten Angebote der Stiftung Wittekindshof nutzen. Die Aufbaugemeinschaft Espelkamp hat alle acht Wohnungen zwischen 2013 und 2014 saniert, das Erdgeschoss barrierefrei umgebaut sowie die Gärten neu gestaltet.

Abbildung 30: Burano-Quartier (1. Bauabschnitt)



Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, 2013

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Im Vergleich zu den anderen Quartieren, die im Rahmen dieser Studie betrachtet werden, spielt die funktionale Mischung im Burano-Quartier keine große Rolle, da es sich um ein reines Wohngebiet handelt. Eine Funktionsanreicherung ergibt sich vor allem aus der Aufwertung der Mietergärten, die (wieder) eine wichtige Funktion für die Erholung und die Selbstversorgung der Mieter übernehmen. Eine neue Nutzungsqualität wird zudem durch die soziale Infrastruktur der Diakonischen Stiftung Wittekindshof erreicht, die ambulantes und stationäres Wohnen für Menschen mit Behinderung unterstützt.

Soziale Mischung

Das Burano-Quartier wird durch einen hohen Anteil an Migranten sowie eine überwiegend ältere deutsche Bevölkerung geprägt. Demzufolge handelt es sich hier bereits um ein sozial gemischtes Quartier – allerdings mit den für Soziale-Stadt-Gebiete häufig anzutreffenden sozioökonomischen Problemlagen.

Das Zusammenleben der verschiedenen Gruppen verlief in der Vergangenheit keineswegs konfliktfrei. Die Befriedung der Konflikte im Rahmen der Maßnahmen der Sozialen Stadt ist aus Sicht der Aufbaugemeinschaft durchaus gelungen – nicht zuletzt aufgrund der intensiven Bewohnerbeteiligung. Ein weiteres Indiz für den Erfolg der Umbaumaßnahmen ist der deutlich gesunkene Leerstand im Quartier. Derzeit liegt dieser lediglich bei 1,2 Prozent der Mietwohnungen der Aufbaugesellschaft Espelkamp.

Weiterhin werden durch die betreuten Bewohnergruppen neue Nutzer in das Quartier gebracht, die für die angestammten Bewohner eine Bereicherung darstellen können. So ist geplant, dass ältere Mieter beim Einkauf und bei der Gartenpflege durch die behinderten Mieter unterstützt werden (vgl. Aufbaugemeinschaft Espelkamp 2014).

Die gelungene Erneuerung des Burano-Quartiers unterstreicht die Auszeichnung, die im Rahmen der Veranstaltung „10 Jahre Stadtumbau“ durch das nordrhein-westfälische Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr verliehen wurde.

Abbildung 31: Mietergärten nach der Umbaumaßnahme



Quelle: Aufbaugemeinschaft Espelkamp GmbH, 2013

Lerneffekte

Förderprogramme und Bürgerbeteiligung

Das Förderprogramm Soziale Stadt hat im Zusammenhang mit den Maßnahmen der Aufbaugesellschaft Espelkamp (Bürgerbeteiligung, inklusives Wohnen) dazu beigetragen, dass das Burano-Quartier eine sichtbare bauliche Aufwertung erfahren hat, die durch die Bewohnerschaft mitgetragen wird. Im Hinblick auf die soziale Vielfalt stand hier vor allem die Integration unterschiedlicher Bewohnerinteressen im Vordergrund. Diese konnten durch die zielgruppenadäquate Bürgerbeteiligung berücksichtigt werden. Dabei stand nicht dezidiert die Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen im Vordergrund, sondern die Stärkung der Nachbarschaft.

Durch den Bau und Umbau einiger Wohneinheiten seitens des lokalen Wohnungsunternehmens in Kooperation mit einem lokalen sozialen Träger wird das Quartier heute durch betreute Wohngruppen bereichert. Hervorzuheben ist, dass die Städtebauförderung bei der Finanzierung eine eher nachgeordnete Rolle spielt. Allerdings schafft sie durch den integrierten Ansatz den inhaltlich-konzeptionellen Rahmen für die Stadterneuerung Espelkamps, der weit über das Burano-Quartier hinausreicht. So soll z.B. der Einzelhandel gezielt durch die Entwicklung eines Business Improvement District (BID) in der angrenzenden Breslauer Str. gefördert werden. Damit soll Einfluss

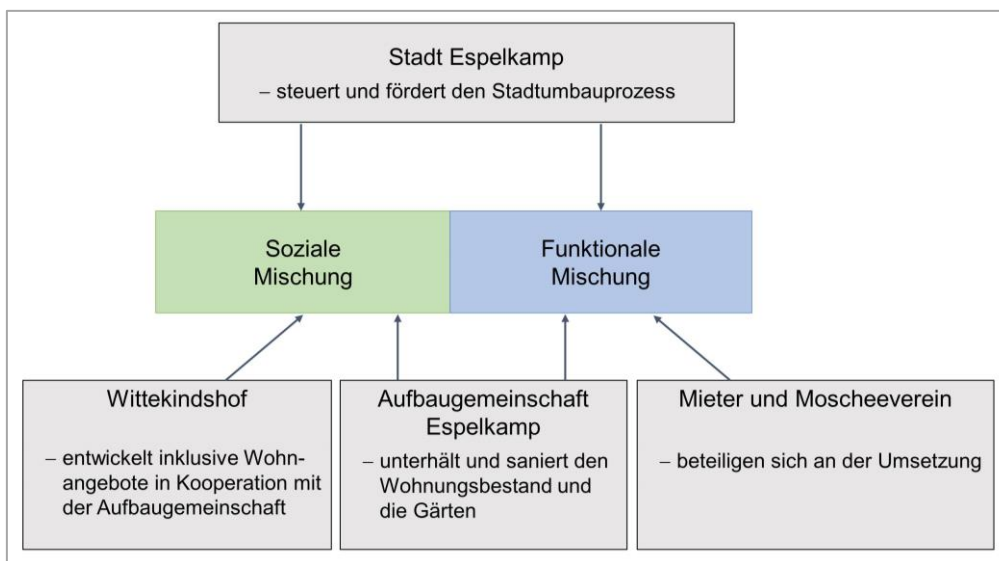
auf die funktionale Mischung, die für die Versorgung des Burano-Quartiers maßgeblich ist, genommen werden.

Akteure

Die folgende Abbildung 32 zeigt die wesentlichen Akteure, welche die Mischung im Burano-Quartier beeinflussen.

Die Stadt Espelkamp setzt durch ihre planerischen Instrumente und den Einsatz der Fördermittel aus der Sozialen Stadt den Gesamtrahmen für den Umbauprozess. Der Umbau des Quartiers erfolgt vor allem in Regie der Aufbaugemeinschaft Espelkamp, in deren Besitz die Wohnimmobilien liegen. Sie finanziert im Wesentlichen die Konzepte und setzt diese auch um.

Abbildung 32: Akteure Espelkamp Burano-Quartier



Quelle: Darstellung BUW

Ein weiterer Akteur – die Stiftung Wittekindshof – bietet in Kooperation mit der Aufbaugemeinschaft inklusive Wohnformen im Quartier an und leistet damit einen weiteren Beitrag für dessen soziale Vielfalt. Nicht zuletzt wird der Umbau durch die Mieterschaft und den lokalen Moscheeverein mitgetragen. Sie haben sich aktiv an dem Umbauprozess beteiligt. Dadurch konnten die Mietergärten ihre ursprüngliche Funktion wiedererlangen und zu den Nachbarschaftsnetzwerken (mit Blick auf Erholung, Selbstversorgung, Kommunikation über den Gartenzaun) im Quartier beitragen.

3.7 Essen-Altendorf

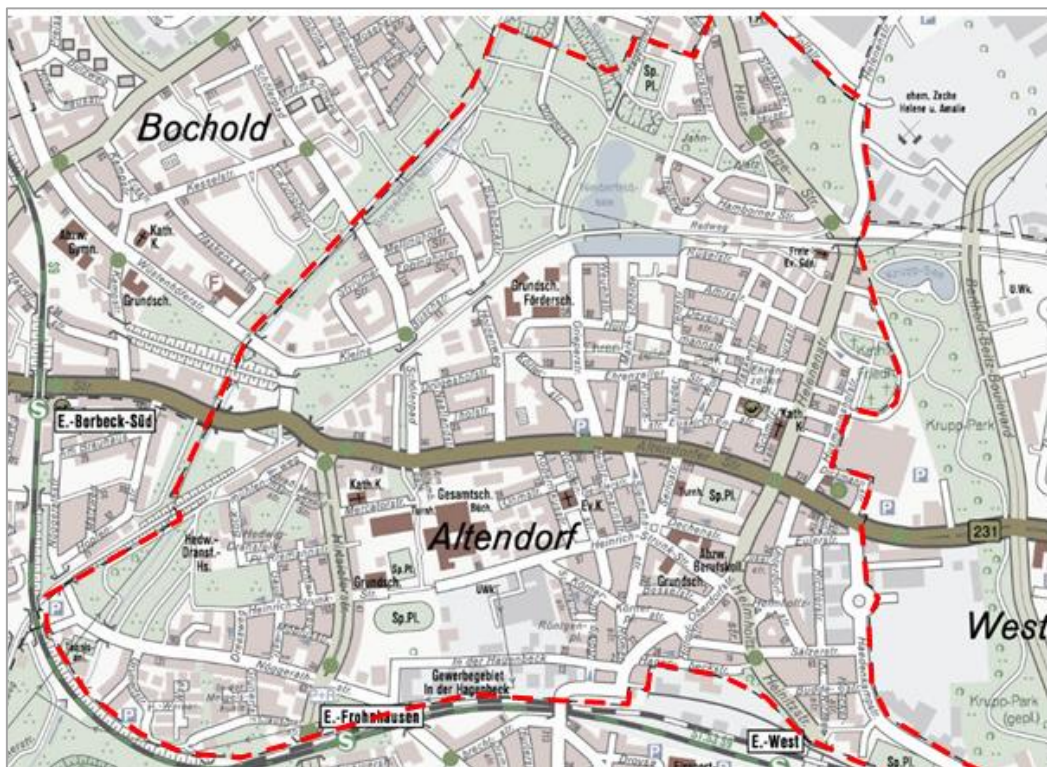
Quartiersbeschreibung

Altendorf ist ein westlich der Innenstadt gelegener Stadtteil von Essen, der sich durch eine hohe bauliche Dichte auszeichnet. Die ehemals vorhandene gründerzeitliche Blockrandbebauung wurde im Zweiten Weltkrieg in großem Umfang zerstört. Heute ist Altendorf in weiten Teilen durch eher schlichte Gebäude der Nachkriegszeit geprägt.

An der Altendorfer Straße, der zentralen Verkehrsachse, finden sich eine Vielzahl von Geschäften und Gastronomiebetriebe, die vor allem das niedrigpreisige Angebotssegment abdecken. Der Stadtteil Altendorf ist für seine umfangreiche und qualitativ differenzierte ethnische Gastronomie bekannt, die auch Besucherinnen und Besucher aus anderen Stadtteilen sowie den Nachbarstädten anzieht. Abseits der Altendorfer Straße ist der Stadtteil stark durch Wohnnutzungen sowie an den Randbereichen auch durch einige Gewerbenutzungen geprägt.

Aufgrund der starken Abhängigkeit von den Industriebetrieben im direkten Umfeld traf der in den 1960er-Jahren beginnende Strukturwandel den Stadtteil besonders hart. Heute zeichnen sich größere Teilbereiche von Altendorf durch eine problematische Sozialstruktur aus: In keinem anderen Essener Stadtteil findet sich ein höherer Anteil an Arbeitslosen und Transfergeldempfängern. In den letzten Jahren verlagerte sich zudem der Drogenhandel aus der Essener Innenstadt zunehmend in den Stadtteil. Trotz der vielfältigen Problemlagen in Teilbereichen des Stadtteils existieren in Altendorf auch weiterhin zahlreiche gut funktionierende Nachbarschaften.

Abbildung 33: Abgrenzung Altendorf



Quelle: Stadtplan der Stadt Essen

Intervention

Aufgrund der problematischen Situation und des negativen Entwicklungstrends wurde der Stadtteil Altendorf bereits Ende 1998 in das Landesprogramm Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf und 1999 in das neu geschaffene Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen. In den Folgejahren konnten so zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden. In den letzten Jahren wurden zudem größere städtebauliche Projekte in Kooperation mit privaten Akteuren realisiert. In diesem Zusammenhang wurden auch neue Ansätze im Bereich der Wohnraumförderung entwickelt.

Städtebauförderung

Im integrierten Handlungskonzept für die Umsetzung des Programms Soziale Stadt sind zahlreiche Maßnahmen mit starkem Bezug zu den Themenfeldern funktionale und soziale Mischung zu finden.

Im Handlungsfeld „Lokale Ökonomie“ stand insbesondere die Verbesserung der problematischen Situation des örtlichen Einzelhandels im Vordergrund. Die städtebauliche Aufwertung der Altendorfer Straße (2012 bis 2014) und die damit verbundene Schaffung von Flächen für die Außengastonomie sowie die Einrichtung von Ladezonenbereichen hatten das Ziel, die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich zu stärken. Um den lokalen Einzelhandel zu fördern, wurden auch Workshops zur Erarbeitung von Zielen und zur strategischen Ausrichtung des lokalen Werberings durchgeführt. Weiterhin wurden spezielle Workshops zur Unterstützung der lokalen Altendorfer Unternehmen sowie von Existenzgründern angeboten. Sie wurden über das Programm „LOS – Lokales Kapital für soziale Zwecke“ finanziert. Zudem wurde 1999 eine Marketing-Kampagne zur Profilierung des Stadtteils und zur Stärkung der Stadtteilidentität durchgeführt.

Die Maßnahmen im Handlungsfeld „Wohnen“ zielten darauf ab, den Wegzug von finanzstärkeren Haushalten sowie Familien aus dem Stadtteil zu verhindern und neue Zielgruppen anzusprechen. So sollte Altendorf als innerstädtischer, citynaher Wohnstandort attraktiver werden. Um Bewohnerinnen und Bewohner, die sich einen Wegzug finanziell leisten könnten, im Stadtteil zu halten, wurden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Umgestaltung von Straßen, Plätzen, Grün- und Spielplatzflächen, Fassaden- und Hofprogramm) sowie des Wohnumfeldes umgesetzt. Durch Neubauprojekte (zum Teil Modellprojekte) wurde versucht, das Angebot an größeren, preiswerten Wohnungen für Familien zu erhöhen. Die Ansprache neuer Zielgruppen war Anliegen unter anderem des Marketing-Projekts „Neue Nachbarn?: Junges Leben“ (2003). In dessen Rahmen wurde bei Vermietern für das Vermieten von Wohnraum an Auszubildende und Studierende der nahe gelegenen Universität Essen geworben.

Unterstützt durch zusätzliche Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) konnten zudem zahlreiche Integrations- und Qualifizierungsprojekte (finanziert über das Programm STÄRKEN vor Ort) sowie Projekte zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur umgesetzt werden.

Städtebauliche Großprojekte

Die differenzierten Maßnahmen im Quartier wurden von zwei größeren städtebaulichen Entwicklungsprojekten in Altendorf bzw. im direkten Umfeld des Stadtteils flankiert.

Seit 2001 werden für das lange Zeit brachliegende Krupp-Areal auf Basis des Masterplans „Krupp-Gürtel“ neue Nutzungskonzepte entwickelt und umgesetzt. Auf insgesamt 230 Hektar Fläche entstehen neue Gewerbestandorte, Grünflächen und Flächen für Wohnbebauungen. Direkt angrenzend an den Stadtteil Altendorf wurde inzwischen in weiten Teilen der Krupp-Park fertiggestellt, der neue Impulse für die Quartiersentwicklung liefern und die Schaffung von hochwertigen Wohnstandorten am östlichen Rand von Altendorf ermöglichen soll. Südlich der Altendorfer Straße ist zudem auf einer ehemaligen Industriebrache ein neues Fachmarktzentrum („Kronenberg Center“) entstanden. Nördlich der Altendorfer Straße soll ein neues Wohnquartier mit bis zu 500 Wohnungen entwickelt werden. Zusätzlich werden am Rande des Krupp-Parks weitere kleinere Flächen für den Neubau von Wohnungen bereitgestellt. Umgesetzt wird das Projekt Krupp-Gürtel durch die Stadt Essen in Kooperation mit privaten Partnern (vor allem ThyssenKrupp AG, Emschergenossenschaft). Für die Finanzierung stehen auch Mittel der Städtebauförderung bereit.

Zusätzlich entstand in den letzten Jahren im Norden des Stadtteils auf dem Gelände einer stillgelegten Bahntrasse sowie einer Kleingartenanlage der rund 2,2 ha große, künstlich angelegte Niederfeldsee. Auf der Bahntrasse wurde zudem ein Radweg angelegt, der den See mit den westlich von Altendorf liegenden Grün- und Freizeiträumen sowie mit der Essener Innenstadt verbindet. Finanziert wird das Projekt zum Teil über Mittel der Städtebauförderung (Stadtumbau-West). Ein wichtiger Baustein dieses Projektes war die Umgestaltung des an den neuen See angrenzenden Wohnquartiers in den Jahren 2011 bis 2014. Vom kommunalen Wohnungsunternehmen Allbau AG wurden hier 180 schwer vermietbare, sanierungsbedürftige Wohneinheiten aus den 1930er-Jahren abgerissen und durch 62 moderne Wohnungen ersetzt. Gleichzeitig wurde das Wohnumfeld deutlich aufgewertet und mit der Vermarktung des Quartiers unter dem Namen „Uferviertel“ begonnen. Ziel war es, durch die Schaffung eines neuen attraktiven Freizeitraumes am See und die Aufwertung des angrenzenden Quartiers das Image des Wohnstandortes Altendorf zu verbessern.

Kommunale Wohnungspolitik und Wohnraumförderung

Das Projekt Niederfeldsee ist eng mit dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ansatz verbunden, das Wohnangebot in Altendorf zu diversifizieren und für neue Zielgruppen attraktiver zu machen. Um dieses Ziel zu erreichen, wurden in Altendorf neue Wege hinsichtlich des Einsatzes der Mittel der Wohnraumförderung beschritten – es ist gelungen, attraktiven, hochwertigen Neubau umzusetzen und gleichzeitig belegungsgebundenen Wohnraum im Stadtteil zu erhalten. Durch die Errichtung von Neubauten ohne Mietpreis- und Belegungsbindungen konnte die besondere Lagequalität dazu genutzt werden, einkommensstärkere Haushalte für den Wohnstandort Altendorf zu gewinnen. Den Altmietern wurden innerhalb des Quartiers modernisierte Ersatzwohnungen angeboten. Für den bindungsfreien Wohnungsneubau konnten Mittel des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Baudarlehen) genutzt werden. In Absprache mit dem zuständigen Landesministerium konnten nämlich die mit der Förderung verbundenen Mietpreis- und Belegungsbindungen auf Ersatzwohnungen in anderen Teilen Altendorfs und im benachbarten Stadtteil Bochold übertragen werden (Konzept der mittelbaren Belegung). Es wurde beschlossen, dass für jede belegungsfreie Neubauwohnung zwei belegungsgebundene Ersatzwohnungen bereitgestellt werden³². Um das Konzept der differenzierten Zielgruppenansprache verwirklichen zu können, wurde zudem vereinbart, die Mieten für die Ersatzwohnungen im Durchschnitt 15 Prozent unter dem Miet spiegelniveau zu halten. Hierdurch kann in etlichen modernisierten Wohnungen eine Miete oberhalb der üblichen Grenze für die Vermietung an Personen der Einkommensklasse A (niedrigste Einkommensklasse) festgelegt werden. Diese Wohnungen stehen dann also auch Mietern der Einkommensklasse B zur Verfügung (vgl. Constant/Höbel/Krüger 2014).

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Die Nahversorgungssituation im östlichen Altendorf hat sich vor allem durch den Neubau des Fachmarktzentrums „Kronenberg Center“ verbessert. Letzteres zieht auch Kundschaft aus den benachbarten Stadtteilen an. Etliche der hier vertretenen Geschäfte haben im Zuge der Eröffnung jedoch andere bestehende Standorte im Stadtteil aufgegeben. Vor allem im benachbarten „City Center“ ist der Leerstand deutlich angestiegen (vgl. WAZ vom 19.07.2014). Größere Auswirkungen auf den Einzelhandelsstandort Altendorfer Straße, z.B. nennenswerte Zunahme der Leerstände, können bisher jedoch nicht festgestellt werden.

32 Die genaue Ersatzwohnraummenge wurde über die Raumanzahl bzw. die Wohnfläche ermittelt.

Die Umgestaltung der Altendorfer Straße hat die dort ansässigen Geschäfte in der Bauphase zunächst stark belastet. Inzwischen sind jedoch positive Auswirkungen festzustellen. Mehrere gastronomische Betriebe haben begonnen, die durch den Umbau deutlich ausgeweitete verkehrsfreie Fläche für die Außengastronomie zu nutzen. Aufgrund der langen Öffnungszeiten vieler gastronomischer Betriebe (zum Teil 24h-Betrieb) kommt es in Einzelfällen zu Konflikten mit den Anwohnern.

Erkennbar an Bedeutung gewonnen hat der Stadtteil Altendorf als Freizeit- und Naherholungsstandort. Der neu angelegte und in das regionale Radwegenetz eingebundene Radweg „Rheinische Bahn“ im Norden des Stadtteils wird als neue Wegeverbindung in die Essener City intensiv genutzt. Gleiches gilt für den Niederfeldsee, der sowohl von den Altendorfern als auch von den Bewohnern der anliegenden Stadtteile stark frequentiert wird und der deutlich zu einem verbesserten Stadtteilimage beigetragen hat (vgl. WAZ vom 15.10.2014). Auch der neue Krupp-Park wird von den Bewohnern Altendorfs und umliegender Stadtteile gut angenommen.

Soziale Mischung

Eine positive Veränderung der Sozialstruktur ist zum jetzigen Zeitpunkt quantitativ noch nicht belegbar. Im Gegenteil: Der ohnehin weit über dem Essener Durchschnitt liegende Anteil der Arbeitslosen und der Leistungsempfänger nach SGB II hat sich seit 2007 in Altendorf schlechter entwickelt als auf gesamtstädtischer Ebene. Insbesondere bei Betrachtung der Arbeitslosigkeit fällt die negative Entwicklung in Altendorf auf (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34:
Entwicklung Arbeitslosendichte (Indexiert, 2007=100 Prozent)

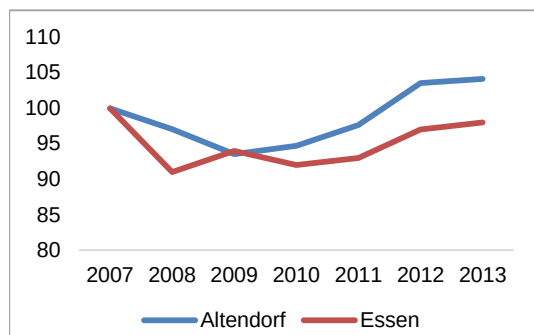
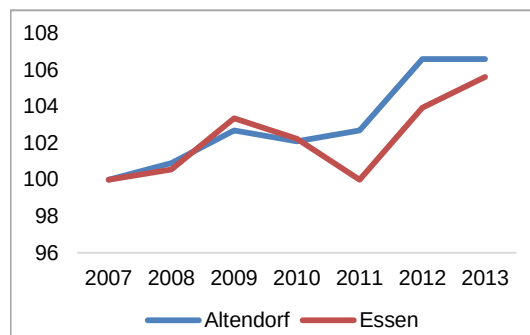


Abbildung 35:
Entwicklung der Dichte von Personen mit Bezug von Leistungen gemäß SGB II (Indexiert, 2007=100 Prozent)



Quellen: Stadt Essen, Sozialatlas

Bei solchen Bilanzierungen ist jedoch zu beachten, dass Altendorf ein vergleichsweise großer und heterogener Stadtteil ist. Einzelmaßnahmen wie der Bau des Niederfeldsees zeigen kleinräumig durchaus Wirkung, können jedoch keinen quantitativ messbaren Einfluss auf die soziale Mischung im Stadtteil nehmen.

Abbildung 36: Veränderung der durchschnittlichen Kaltmiete (Euro/m²/Monat) in verschiedenen Marktsegmenten zwischen 2009 und 2013

	Unteres Marktsegment	Mittleres Marktsegment	Oberes Marktsegment
PLZ-Gebiet 45143 (Altendorf, Weststadt)	4,07 Prozent	3,62 Prozent	20 Prozent
Essen	1,57 Prozent	4,42 Prozent	13,8 Prozent

Quelle: LEG Wohnungsmarktreport 2009 und 2014, Berechnung BUW

Feststellbar ist, dass die hochwertigen Wohnungsangebote am Niederfeldsee am Markt platziert werden konnten (vgl. EWG 2014). Dies zeigt, dass mit einem guten Konzept eine erfolgreiche Ansprache kaufkraftstärkerer Zielgruppen in Stadtteilen wie Altendorf durchaus möglich ist. Die Daten zur Mietpreisentwicklung der letzten Jahre deuten zudem darauf hin, dass die Stärkung des hochpreisigen Wohnungsmarktsegmentes in Altendorf erfolgreich war. Im Stadtteil Altendorf³³ ist die Kaltmiete im oberen Marktsegment deutlich stärker angestiegen als auf gesamtstädtischer Ebene.

Auch im unteren Marktsegment ist ein überdurchschnittlicher Preisanstieg in Altendorf festzustellen. Es ist anzunehmen, dass dies unter anderem mit dem deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen durch die Auslandszuwanderung und der damit verbundenen Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum zusammenhängt. In keinem anderen Essener Stadtteil war im Jahr 2013 ein so umfangreicher Zuzug aus dem Ausland festzustellen wie in Altendorf. Die starke Auslandszuwanderung stellt den Stadtteil jedoch auch vor neue große Herausforderungen. Die Integration der aus dem Ausland Zugezogenen wird in den nächsten Jahren als Handlungsfeld stark an Bedeutung gewinnen.

Lerneffekte

Förderprogramme und städtebauliche Leuchtturmprojekte

Im Essener Stadtteil Altendorf wurden seit Ende der 1990er-Jahre eine Vielzahl von Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung realisiert und in größerem Umfang Städtebaufördermittel eingesetzt. Die umgesetzten Maßnahmen waren u.a. städtebauliche Leuchtturmprojekte wie das Projekt Krupp-Gürtel und die Errichtung des Niederfeldsees. Diese haben dazu beigetragen, das Image des Stadtteils zu verbessern und Teilbereiche des Quartiers aufzuwerten. Die Mietpreisentwicklung im Stadtteil deutet auch auf erste positive Effekte dieser Maßnahmen hin. Trotz vieler erfolgreich umgesetzter Maßnahmen ist es bisher jedoch noch nicht gelungen, den negativen sozioökonomischen Entwicklungstrend (mit Blick auf Arbeitslosenquote sowie Anteil der SGB II-Transfergeldempfänger) auf Stadtteilebene zu stoppen bzw. umzukehren. Die starke Konzentration finanzschwacher Haushalte steht auch einer positiven Entwicklung der lokalen Ökonomie entgegen. Altendorf ist ein Beispiel dafür, wie schwierig und langwierig es ist, in einem großen, einwohnerstarken Stadtteil eine Trendumkehr zu initiieren. Auf kommunaler Ebene kaum beeinflussbare Entwicklungen wie die starke Armutszuwanderung stellen derartige Stadtteile („Gateway-Funktion“, „Arrival City“) derzeit vor neue große Herausforderungen.

Das Beispiel Altendorf zeigt aber auch, wie kommunale Wohnungsunternehmen mit Hilfe der Wohnraumförderung erfolgreich dazu beitragen können, Maßnahmen zur Stärkung eines Wohnstandortes umzusetzen. Die Wirkung etlicher Projekte auf die soziale und funktionale Mischung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilen. Es ist anzunehmen, dass einige der erst vor kurzem umgesetzten Maßnahmen (Niederfeldsee, Fahrradtrassen, Umbau Altendorfer Straße) perspektivisch eine stärkere Wirkung im Stadtteil entfalten werden.

Akteure

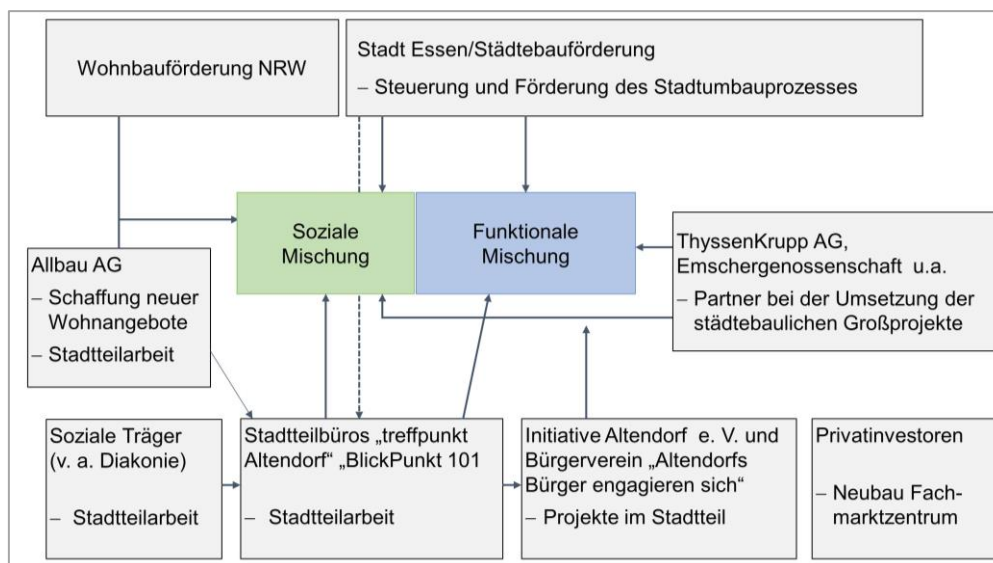
Die Stadtverwaltung hat durch allgemeine planerische Instrumente und Ausweisung des Stadtteils als Maßnahmengebiet der Städtebauförderung die zentralen Rahmenbedingungen für den Stadtumbauprozess im Stadtteil Altendorf gesetzt. Mit Hilfe von Städtebaufördermitteln und mit Unterstützung durch private und öffentlich-rechtliche Unternehmen (ThyssenKrupp AG, Emschergenossen-

33 Zur Verfügung stehen Daten für das Postleitzahl-Gebiet 45143, das neben Altendorf auch die Weststadt umfasst. Da in der Weststadt jedoch kaum Wohnbebauung vorhanden ist, können die Daten sehr gut zur Einschätzung der Mietpreisentwicklung in Altendorf verwendet werden.

senschaft, Ruhrverband) wurden umfangreiche städtebauliche Maßnahmen im Stadtteil und im direkten Umfeld des Stadtteils umgesetzt. Das Fachmarktzentrum wurde von einem privaten Investor neu gebaut.

Die Stadtteilarbeit wird vor allem von den beiden Stadtteilbüros „treffpunkt Altendorf“ und „Blick-Punkt 101“ getragen, welche durch soziale Träger sowie die Allbau AG unterstützt werden. Im Jahr 2000 gründete sich zudem im Zuge von Projekten der Sozialen Stadt zur Akteursvernetzung die Bürgerinitiative „Initiative Altendorf e.V.“ (heute Altendorfer Bürgerverein). Diese hat sich zusammen mit dem – inzwischen aufgelösten – Altendorfer Werbering (ALWERI) in Kooperation mit dem Stadtteilbüro im Rahmen mehrerer Projekte und Veranstaltungen jahrelang für den Stadtteil eingesetzt. 2012 gründete sich die Bürgergruppe „Altendorfs Bürger engagieren sich“, die wöchentliche Reinigungsaktionen im Krupp-Park und am Niederfeldsee durchführt und somit zur Identifizierung von Bewohnerinnen und Bewohnern mit dem Wohnumfeld beiträgt. Die Bürgergruppe wird vom Stadtteilbüro BlickPunkt 101, dem integrierten Stadtumbaubüro, unterstützt. Die Allbau AG trug durch umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand und in Neubauprojekte stark zur Diversifizierung des Wohnungsangebots im Stadtteil bei. Die Realisierung der hochwertigen Neubauten durch die Allbau AG wurde mittels Baudarlehen der Wohnbauförderung ermöglicht. Abbildung 37 zeigt die wesentlichen Akteure, welche die Nutzungsmischung im Quartier beeinflussen.

Abbildung 37: Akteure Essen-Altendorf



Quelle: Darstellung BUW

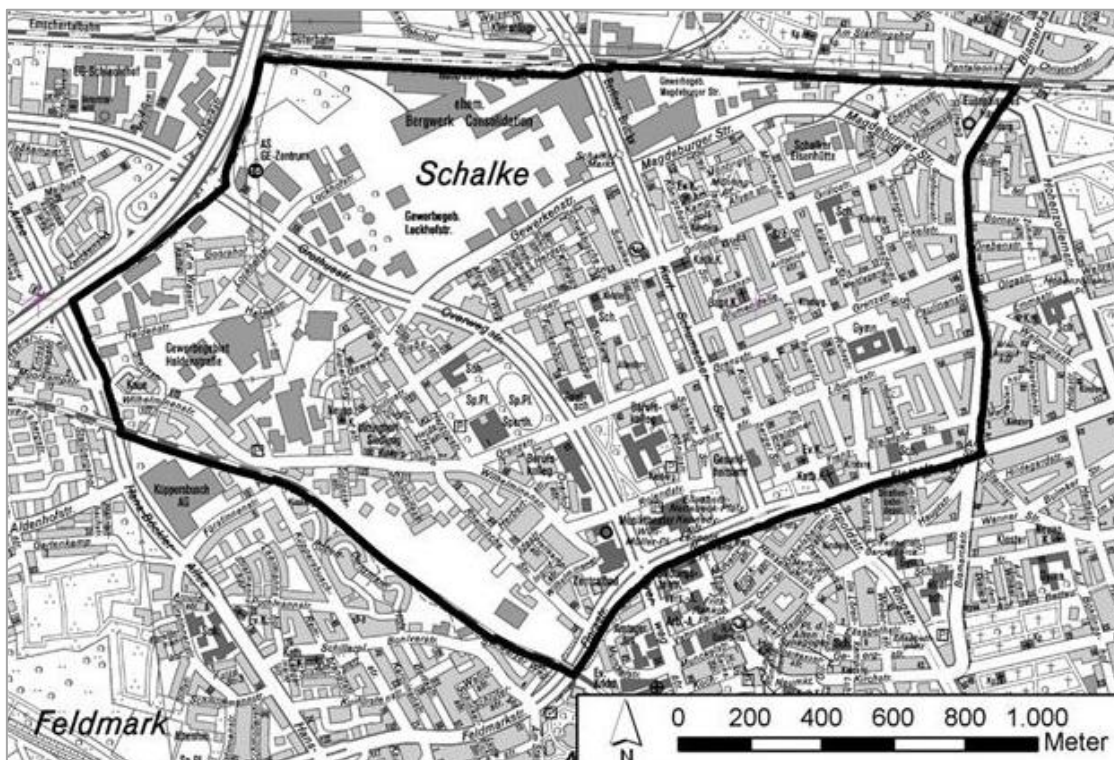
3.8 Gelsenkirchen-Schalke

Quartiersbeschreibung

Der Stadtteil Schalke gehört zum innerstädtischen Bereich von Gelsenkirchen. Er ist rund 300 Hektar groß und verfügt mit 19.722 Einwohnern (2013) über die höchste Einwohnerdichte der Stadt. Neben städtebaulichen Mängeln weist der Stadtteil angespannte soziale Bedarfslagen auf. Ein hoher Anteil an Personen und Haushalten mit Transferleistungsbezug, ein hoher Anteil an Einwohnern mit Migrationsgeschichte sowie Interventionsbedarf im Bildungsbereich sind einige

der soziokulturellen Ausgangsbedingungen, die den Stadtteil und sein Außenimage belasten. Insgesamt ist Schalke ein ruhiger Wohnstandort, allerdings mit nur wenigen Grünflächen. Im Stadtteil befinden sich zahlreiche öffentliche und soziale Einrichtungen, wie z.B. das Musiktheater im Revier mit überregionaler Bedeutung, Kindergärten, Grundschulen und auch weiterführende Schulen. Der Norden des Stadtteils ist eher gewerblich geprägt (z.B. ehemalige Zeche Consol 1/6), die Mitte und der Süden werden dagegen von einer verdichteten Wohnbebauung mit meist drei- bis viergeschossigen Mietwohnungsbauten in Blockrandstruktur dominiert. Die Grenzen des Stadtteils werden durch Hauptverkehrsstraßen markiert. So trennt z.B. die Kurt-Schumacher-Straße die Bereiche Schalke Ost und Schalke West. Das Baualter der Wohngebäude ist heterogen: Im Osten überwiegen auf dem alten Straßenraster wiederaufgebaute Gebäude aus den 1950er-/1960er-Jahren. Es sind aber auch vereinzelt Gebäude aus der Gründerzeit vorhanden. Im mittleren Teil sind außerdem einige Zeilenbauten der 1950er-/1960er-Jahre zu finden. In Schalke West grenzt westlich an Quartiere in Blockrandstruktur ein Neubaugebiet mit Einfamilienhäusern. Insbesondere der Schalker Osten ist durch eine hohe Fluktuation der Bewohnerinnen und Bewohner, durch in Größe und Ausstattung nicht mehr zeitgemäße Wohnungen und durch hohen Leerstand bei Wohnungen und Läden belastet.

Abbildung 38: Gebietsabgrenzung Gelsenkirchen-Schalke



Quelle: Internetpräsenz Stadt Gelsenkirchen Stadterneuerung

Schalke zeigt in den letzten Jahren eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung. Die Wanderungsbilanz des Stadtteils entwickelt sich bereits seit 2009 positiv, anfangs sogar gegen den gesamtstädtischen Trend. Der Anstieg der Wanderungsgewinne im Zeitraum 2011 bis 2013 verlief dann parallel zu dem der Gesamtstadt. Der zentral gelegene Stadtteil Schalke übernahm in den letzten Jahren eine Art „Gateway-Funktion“ insbesondere für Zuwanderer aus Südosteuropa. Mit 22,7 Prozent liegt der Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Schalke sieben Prozent über dem Durchschnittswert der Stadt (15 Prozent). Insbesondere für die vielen

Jugendlichen mit Migrationshintergrund fehlen Freizeit- und Bildungsangebote. Diese Situation macht sich in sozialen Problemen bemerkbar.

Intervention

Die wesentlichen Interventionen zugunsten dieses Stadtteils bestehen im Einsatz von Förderprogrammen, um die einkommensschwache Bevölkerung, insbesondere die Zuwanderer, zu unterstützen und um Neubaumaßnahmen zur Ansiedlung neuer Bewohner und zur städtebaulichen Aufwertung umzusetzen.

Städtebauförderung und andere Förderprogramme

Gelsenkirchen-Schalke wurde 2008 als Soziale-Stadt-Gebiet in die Städtebauförderung aufgenommen – die Gebietsgrenzen des Stadterneuerungsgebietes sind deckungsgleich mit den Grenzen des Stadtteils Schalke. Das Gebiet zählt damit zu den größeren Fördergebieten in Nordrhein-Westfalen. Von dem Büro S.T.E.R.N. (Berlin) und dem Forschungsinstitut InWIS (Bochum) wurde ein Stadtteilentwicklungsplan Schalke als integriertes Handlungskonzept erarbeitet. In Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen und der Stadtverwaltung sowie örtlichen Akteuren wie dem „Runden Tisch Schalke“ wurden „die Probleme, Potenziale und Projektvorschläge zur Bewältigung der Herausforderungen und zur Stärkung der vorhandenen Qualitäten definiert“.

Es wurde das Leitbild „Schalke – ein preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen“ entwickelt. In ihm ist das Ziel der sozialen und funktionalen Mischung in dem Begriff der „Vielfalt“ indirekt mit angelegt. Die „Stärkung des innenstadtnahen Wohnens“ und die Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie die „Vernetzung der zahlreichen Bildungseinrichtungen im Stadtteil zur Imagebildung“ sind als zentrale Zielsetzungen der Stabilisierung und Erneuerung benannt. Die vielfältigen Handlungsansätze zielen deshalb auf eine Verbesserung des Wohnungsangebotes und die Mobilisierung von Immobilieneigentümern, umfassen zusätzlich die Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und verschiedene Bildungsangebote. Das fortgeschriebene Integrierte Handlungskonzept (IHK) 2015 ist als weiteres zentrales Instrument zur Stabilisierung bzw. Verbesserung der Problemlagen im Quartier zu nennen.

In Schalke gelang neben dem Soziale-Stadt-Programm die Bündelung weiterer Förder- und Pilotprojekte, z.B. über den Investitionspakt der Neu- bzw. Umbau von drei Kindertagesstätten. Speziell für die Zielgruppen der Zuwanderer aus Osteuropa (Europäischer Sozialfonds/ESF), für Migranten und für Senioren konnten weitere Förderprogramme für die Quartiersarbeit (z.B. BIWAQ) eingesetzt werden.

Städtebauliche Neubauprojekte

Im Westen Schalkes entstand mit dem „Wohnen am Stadtgarten“ auf einer 15 ha großen Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs eines der größten innerstädtischen Wohnungsneubaugebiete der Stadt. Auf dem rund 5 Prozent der Fläche des Stadtteils umfassenden Areal zwischen der Rheinischen Straße und der Küppersbuschsiedlung entwickelt sich derzeit ein Neubauquartier, das im Endstadium rund 300 neue Wohneinheiten umfassen soll. Entlang der Rheinischen Straße befinden sich Geschosswohnungsbau mit Eigentumswohnungen, eine Seniorenresidenz sowie eine städtische Kita mit Jugendtreff. Der nordwestliche Planbereich ist durch gemischte Bau- und Nutzungsstruktur (Wohnen und Gewerbe) gekennzeichnet.

Für den östlichen Teil des Baugebiets sehen die Planungen eine Blockrandbebauung in offener und geschlossener Bauform vor. Entlang der Rheinischen Straße sollen drei Geschosse plus Staffel-

geschoss, im südlichen Teil maximal zwei bis drei Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss gebaut werden. Diese ursprüngliche Planung sollte zu etwa 440 Wohnungen führen, was nunmehr aufgrund einer geringen Nachfrage im Geschosswohnungsbau zu einem noch stärkeren Schwerpunkt im Einfamilienhausbau führt. Darüber hinaus wird ein größeres Baufeld im Nord-Osten nicht wohnbaulich genutzt, da hier durch die Stadt Gelsenkirchen eine Kindertagesstätte mit Jugendtreff errichtet wurde. Im südlichen und westlichen Teil überwiegen Bautypologien zur Eigentumsbildung (Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser). Es sind jedoch im gesamten Gebiet keinerlei geförderte Mietwohnungen im Sinne des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen. Die Baumaßnahme ist in beiden Bauabschnitten inzwischen weit vorangeschritten. Im Juni 2015 geht das Stadtplanungsamt von einer mindestens 90-prozentigen Fertigstellung aller Hochbauten aus.

Abbildung 39: Städtebaulicher Entwurf für das Entwicklungsgebiet Wohnen am Stadtgarten auf dem ehemaligen Güterbahnhof Schalke Süd



Quelle: Internetpräsenz Stadt Gelsenkirchen

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Der Stadtteil Schalke wird im Wesentlichen von Wohnnutzung dominiert. Im Nordteil liegt mit der ehemaligen Zeche Consol 1/6 eine prägende gewerbliche Nutzung, die aber räumlich von den Wohnbereichen weitestgehend isoliert ist. Im Stadtteil gibt es zwei Nahversorgungszentren – an der Schalker Straße und an der Bismarckstraße –, die in den letzten Jahren von deutlichen Trading-down-Prozessen des Einzelhandels betroffen sind. Der Leerstand ist seit 2011 nochmals deutlich angestiegen, und einige Einzelhandelsflächen ehemaliger Facheinzelhändler wurden inzwischen u.a. an Spielhallen und Ein-Euro-Geschäfte vermietet. Eine von Einzelhändlern gegründete „Werbegemeinschaft Schalker Straße“ hat sich mangels Interesse aufgelöst. Auch die dann informell arbeitende Interessengemeinschaft der Einzelhändler in der Schalker Straße ist nicht mehr aktiv.

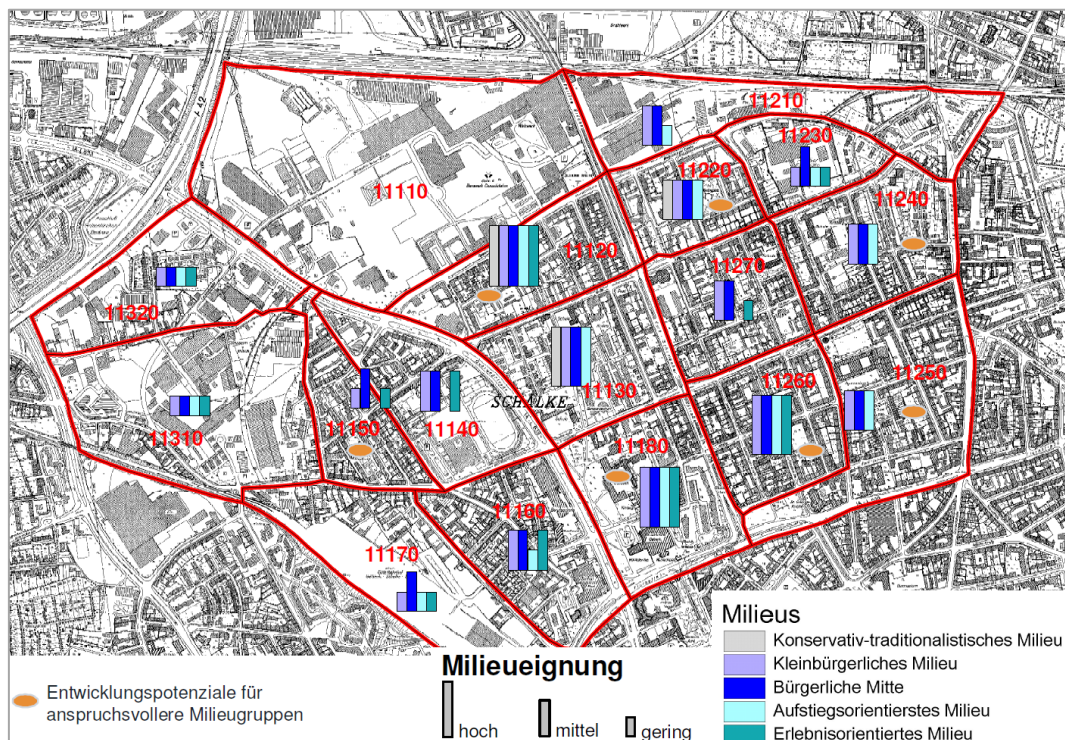
Mit der Sanierung dreier Gebäuderiegel aus den 1950er-Jahren in der Luitpoldstraße im Süden des Gebietes gelang es dem Gelsenkirchener Wohnungsunternehmen Stallmann KG, Atelierräume und andere Gewerberäume für kleineres Gewerbe und Dienstleister im Erdgeschoss neu im Quartier zu etablieren. Dieses innovative Projekt hat durch die Realisierung von Maisonette-Grundrissen eine neue Nähe von Wohnen und Arbeiten geschaffen und damit neue Zielgruppen für den Stadtteil angesprochen. Trotz dieser kleineren Erfolge überwiegen im Stadtteil nach Angaben der Gesprächspartner der Rückgang der gewerblichen Aktivitäten und damit der Trend der funktionalen Entmischung.

Soziale Mischung

Durch die Neubaumaßnahme „Wohnen am Stadtgarten“ findet eine für den Stadtteil insgesamt statistisch messbare Veränderung der sozialen Vielfalt statt. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses neuen Wohnprojektes gehören vorwiegend den mittleren und höheren Einkommensgruppen an. Aufgrund der Konzentration dieser Gruppe in diesem neuen Wohngebiet ergibt sich eine gewisse Segregation innerhalb des Stadtteils. Diese Neubaumaßnahme führt zumindest an den Rändern des neuen Quartiers zu einer Erhöhung der kleinräumigen sozialen Durchmischung.

Die Autoren des Stadtentwicklungsplans Schalke haben sich in Bezug auf den Wohnungsbestand mit den Wohnumfeldern und entsprechenden Entwicklungspotenzialen der sogenannten Mittelblöcke in Schalke-Mitte und einem östlich angrenzenden Quartier auseinandergesetzt. Sie stellten eine hohe Attraktivität für unterschiedliche Milieugruppen (nach Sinus Sociovision) aufgrund der durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Wohnstandortlage (Zentralität, positives Image, vorhandener Lifestyle, z.B. durch Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Ambiente geprägt durch Freiflächen und Wohnumfelderneuerung) fest. Zwei Mittelblöcken wurde sogar eine hohe Attraktivität für „die anspruchsvolle Milieugruppe der konservativen Traditionalisten“ attestiert (vgl. STERN/InWIS 2008: 46).

Abbildung 40: Entwicklungspotenziale von Mittelblöcken für Milieugruppen



Quelle: STERN/InWIS 2008: 46

Für die Zielgruppen mit mittlerem und höherem Einkommen sowie Bildungsstand wurden einige Blöcke als „passend“ identifiziert. Unterscheidet man hinsichtlich des Aufwertungsaufwandes, der hierfür notwendig wäre, so sind etliche Wohnblöcke vorhanden, die entweder schon hohe Wohnqualitäten aufweisen oder zumindest über hohe eigene Entwicklungspotenziale verfügen (vgl. Abbildung 40).

Inwieweit in Bezug auf die benannten Mittelblöcke bereits erste Erfolge im Sinne einer verbesserten Durchmischung eingetreten sind, konnte bislang noch nicht abschließend evaluiert werden. Auch der abgeschlossene Evaluationsbericht und die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes haben hierauf keinen Bezug genommen.

Ein konkreter Ansatz zur Verbesserung der sozialen Durchmischung im Bestand ist mit der Sanierung einiger zusammenhängender leerstehender und völlig vernachlässigter Immobilien in der Liebfrauenstraße, den sog. Franke-Häusern, gelungen. Hierbei hat ein Investor die ehemals als „Schrottimmobilien“ eingestuft Gebäude erworben und denkmalgerecht saniert. Das finanzielle Engagement des Eigentümers zur Sanierung wurde durch eine Förderung im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms unterstützt. In diesen Gebäuden sind hochwertige Wohnungen in einem für Schalker Verhältnisse recht hochpreisigen Mietsegment (7,50–8,50 Euro/qm) entstanden. Eine Verdrängung angestammter Mieter fand hierdurch aufgrund des Leerstands vor der Sanierung nicht statt; die neuen Mieter gehören eher zu mittleren bis höheren Einkommensgruppen, beleben den Stadtteil und bringen zusätzliche Kaufkraft.

Lerneffekte

Förderprogramme und privates Engagement

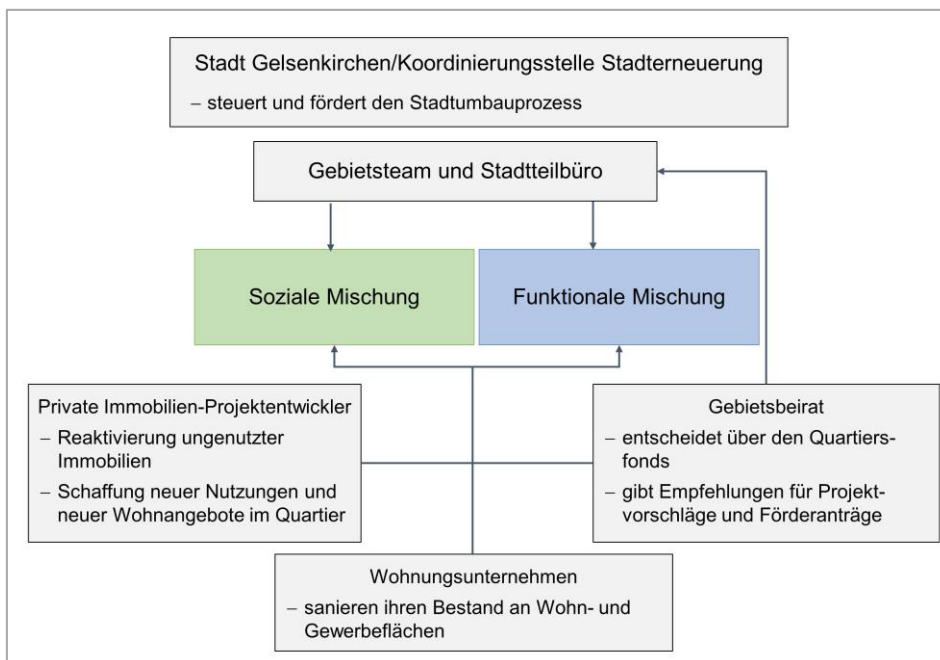
Der Stadtteil Schalke zeigt unterschiedliche Problemlagen im baulichen und sozialen Bereich auf. Die Städtebauförderung und der Stadtteilentwicklungsplan bzw. die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes sind die zentralen Instrumente zur Stabilisierung und Verbesserung der Problemlagen im Quartier. In ihnen wird die Verbesserung der sozialen und funktionalen Mischung im Quartier nicht als explizites Ziel genannt. Sie wird nur indirekt über die Formulierung der Stärkung der „Vielfalt“ im Gebiet berücksichtigt.

Kleinere Verbesserungen, die in Bezug auf eine stärkere soziale wie funktionale Mischung beobachtet werden können, wurden durch Maßnahmen privater Investoren initiiert. So ist beispielsweise der private Investor in der Liebfrauenstraße, laut Angaben der Stadt, ein hohes Risiko eingegangen, um dort für Schalker Verhältnisse „höherwertigen Wohnraum“ zu errichten. Auch die Stallmann KG hat mit ihrem innovativen Projektansatz in der Luitpoldstraße die Initiative ergriffen und im Stadtteil ein Beispiel für die zeitgemäße Interpretation der Gebäude aus den 1950er-Jahren geschaffen. Die Flankierung der privaten Investitionen mit öffentlichen Fördermitteln, Erneuerungen im öffentlichen Raum (z.B. Platzgestaltungen, Spielflächenerneuerungen etc.) und kostenlosen Beratungsgesprächen durch eine Modernisierungsberaterin beeinflusste ebenfalls diese Aktivitäten. In Bezug auf die Verbesserung der funktionalen Mischung ist die Ankündigung zu begrüßen, sich im nächsten Förderjahr stärker der lokalen Ökonomie anzunehmen und einen „Kümmerer“ zu beauftragen. Hierbei steht im Vordergrund, die derzeit (noch) vorhandene Basis der lokalen Ökonomie durch Beratungs- und Vernetzungsangebote zu pflegen und zu stärken sowie eine gezielte „Ergänzung“ der vorhandenen gewerblichen Angebote mit Blick auf die Weiterentwicklung der „Low-Tech-Wertschöpfungskette“ im Quartier – am besten in leerstehenden Gewerbeeinheiten – voranzubringen.

Akteure

Mit Beginn der Stadterneuerung (2008) in Schalke wurde auch die Stadterneuerungspolitik in Gelsenkirchen neu organisiert, da sich weitere Fördergebiete in der Vorbereitung befanden. Auf gesamtstädtischer Ebene wurde ein „Lenkungskreis Stadterneuerung“ mit allen Vorständen unter Vorsitz des Stadtdirektors eingerichtet, um die Gesamtstrategie zu entwickeln. Für die einzelnen Stadterneuerungsgebiete der Stadt wurden interdisziplinäre Gebietsteams installiert. Diese werden mit Fachmitarbeiterinnen und -mitarbeitern der Stadtverwaltung zu den jeweiligen Themen besetzt, sodass eine kontinuierliche Begleitung des Erneuerungsprozesses möglich wird.

Abbildung 41: Akteure Gelsenkirchen-Schalke



Quelle: Darstellung BUW

Das Gebietsteam Schalke tagt quartalsweise unter der Geschäftsführung der Koordinierungsstelle Stadterneuerung in Kooperation mit dem Stadtteilbüro Schalke, das seit Ende 2009 vor Ort eingerichtet wurde. Die Koordinierungsstelle Stadterneuerung des Referates Stadtplanung hat die Leitung und die Koordination des Gesamtprogramms Soziale Stadt Schalke inne. In 2011 wurde überdies als Bindeglied zwischen den Akteuren des Stadtteilprogramms ein Gebietsbeirat eingerichtet, der u.a. über die Vergabe von Mitteln aus dem Quartiersfonds entscheidet. Er gibt Empfehlungen hinsichtlich der von der Verwaltung und dem Stadtteilbüro vorbereiteten Projektvorschläge und Förderanträge, die sich auf die soziale und funktionale Mischung positiv auswirken können. Die Maßnahmen werden von den politischen Gremien, federführend durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, beschlossen. Überdies wird seit November 2012 in Schalke eine kostenlose Modernisierungsberatung durch eine Architektin und Modernisierungsberaterin angeboten.

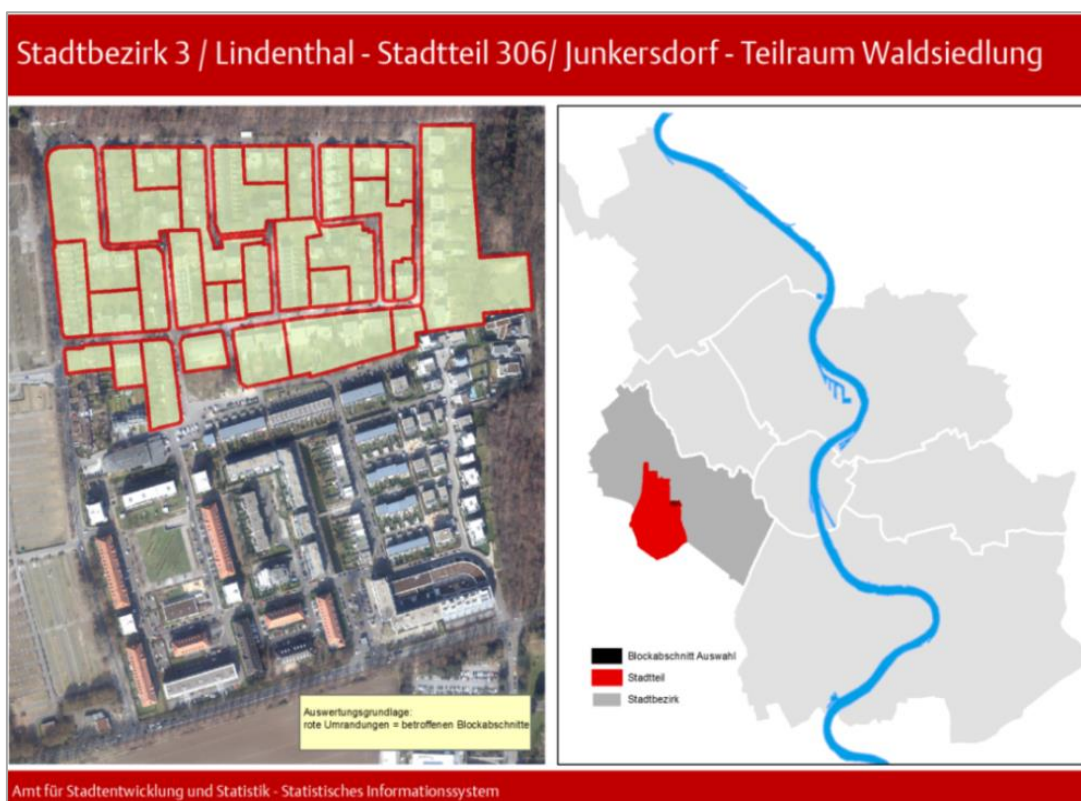
Es finden regelmäßig Treffen sowohl mit den Trägern der sozial-integrativen Projekte der Stadtteilarbeit als auch mit den Wohnungsunternehmen statt. Hier werden Perspektiven und gemeinsame Handlungsansätze im Stadtteil diskutiert und entwickelt – und somit auch die Themen der „Vielfalt“ bzw. der sozialen Mischung und gewerblichen Entwicklung. Der Vertreter eines Wohnungsunternehmens ist zugleich Mitglied des Gebietsbeirates, der alle zwei Jahre neu gewählt wird. Um die Bildungseinrichtungen stärker zu vernetzen, wurde ein Bildungsverbund gegründet.

3.9 Köln Walsiedlung

Quartiersbeschreibung

Das Quartier „Walsiedlung“ stellt im Rahmen der Fallstudien einen eigenen, besonderen Typus dar. Es handelt sich um ein Wohngebiet, das in direkter Nachbarschaft eines Konversionsprojektes (Kaserne Haelen) und in einem hochpreisigen Marktsegment platziert wurde. Das Quartier liegt im Kölner Stadtteil Junkersdorf, der innerhalb des dritten Stadtbezirks Lindenthal und damit im linksrheinischen Westen Kölns verortet ist. Ende der 1920er-Jahre wurden in Junkersdorf vornehme Einfamilienhäuser im Bauhaus-Stil errichtet. In den anschließenden 1930er-Jahren wurde der äußere Kölner Grüngürtel angelegt, und im Zuge dessen wurden die Junkersdorfer Felder für exklusives Wohnen in grüner Umgebung interessant. Dort entstanden einige gartenstadt-artige Siedlungen, die noch heute eine hohe Wohnqualität aufweisen. Zum Teil sind somit in Junkersdorf sehr gute Wohnlagen zu finden (insbesondere zwischen Aachener Straße und Waldviertel); die Wohnlage in der Walsiedlung wird mit „gut“ bewertet, z.B. laut Immobilienkompass 2013 (vgl. Capital 2013). Im Stadtteil befinden sich zahlreiche öffentliche und soziale Einrichtungen, die Qualität des öffentlichen Raumes, die Nähe zu Grün- und Freiflächen sowie die gute Nahversorgung machen Junkersdorf zu einem der begehrtesten Kölner Wohnstandorte.

Abbildung 42: Der Teilraum „Walsiedlung“ im Stadtteil 306 (Junkersdorf)



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

Junkersdorf liegt sehr verkehrsgünstig; es kreuzen sich dort die beiden Autobahnen A1 und A4 am Autobahnkreuz Köln-West. Die Walsiedlung liegt östlich dieses Autobahnkreuzes und wird im Süden begrenzt durch die Bundesstraße 264 (Dürener Straße), die neben der B 55 (Aachener Straße) als wichtigste Verkehrsachse in Junkersdorf fungiert. Der Stadtteil hatte im Jahr 2013 rund 13.300 Einwohner. Im Teilraum Walsiedlung (auf der Karte nur der rot markierte nördliche Teil)

hat sich die Einwohnerzahl seit 2008 stetig von 205 auf 653 in 2013 mehr als verdreifacht. Auch die Anzahl der dort lebenden Haushalte ist in diesem Zeitraum mit der gleichen Dynamik von 61 auf 191 angestiegen. Für den auf der Karte dargestellten südlichen Teil, das Konversionsprojekt der Kaserne Haelen, liegen leider keine Vergleichszahlen vor.

Intervention: Städtebaulicher Umbau der Waldsiedlung und Konversionsprojekt der Kaserne

Der starke Einwohnerzuwachs geht auf das Entwicklungsvorhaben zurück, das mithilfe des 2008 beschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Waldsiedlung Junkersdorf“ eine großflächige Umgestaltung des Quartiers angestoßen hat. Hierbei kam es zu Nachverdichtung, Sanierung und Umpassung des ehemaligen Wohnstandortes „Waldsiedlung“.

Des Weiteren wurde im angrenzenden Kasernenareal „Haelen“ der belgischen Streitkräfte die Konversion vorangetrieben. Der Kasernenstandort bestand aus zwei Bereichen, einer Wohnbausiedlung der 1950er-Jahre mit Offiziers- und Unteroffiziershäusern, mit Supermarkt und Kirche und der eigentlichen Kaserne mit militärischen Gebäuden und Mannschaftsunterkünften. Da beide Teile längere Zeit leer standen, bestand die planerische Aufgabe in der Konversion der Kaserne Haelen sowie der Vitalisierung und Verdichtung der Wohnbausiedlung.

Sowohl die Bundesrepublik Deutschland als Eigentümerin der Fläche, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), als auch ein privater Projektentwickler erstellten für das Wohngebiet und die Kaserne Nachnutzungs-, Vitalisierungs- und Verdichtungskonzepte. Nach diesen Plänen wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) für die Kaserne aufgestellt. Für das Kasernengelände wurden private architektonische Qualifizierungsverfahren mit Bindungswirkung für die spätere Genehmigung erarbeitet.

Abbildung 43: Neubauaktivitäten in der „Waldsiedlung“ in Köln-Junkersdorf



Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln

Ziele beider Vorhaben waren neben der Ertüchtigung des brachliegenden Areals die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und von sozialer Infrastruktur (Kita) sowie die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Einzelhandelsnutzungen. Im Rahmen der Neuplanung/Neubebauung der Waldsiedlung

lung wurden seit 2008 rund 124 Wohnungen/Häuser mit durchschnittlich 128 qm Wohnfläche errichtet (siehe orange Punkte in Abbildung 43).

Geplant ist, Mitte 2015 mit der Sanierung und Neugestaltung der Straßen in der Siedlung zu beginnen. Der erste Bauabschnitt dieser Straßensanierungen umfasst zunächst die Ringschließung mit Bert-Fenger-Straße, Tannenstraße und Eichenstraße sowie die innere Erschließung mit Ulmen-, Rotbuchen-, Eschen-, Silberhorn-, Lärchen- und Kiefernweg. Im Rahmen dieses Vorhabens werden die Straßen verkehrssicher hergestellt. Außerdem sollen ihre Funktionalität verbessert und zusätzliche öffentliche Stellplätze angeboten werden (vgl. Stadt Köln 2014).

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Im Rahmen der Gebietsentwicklung wurden ein Kindergarten, ärztliche Praxen, Einkaufsmöglichkeiten und eine Gaststätte neugeschaffen oder wieder in Betrieb genommen. Die Anzahl der Betriebe in der Waldsiedlung verdreifachte sich von zehn in 2008 auf 29 in 2013. Insbesondere in der Kategorie „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ wuchs die Zahl der Betriebe von drei in 2008 auf 13 in 2013. Des Weiteren werden dort erstmalig in 2013 drei Betriebe gezählt, die in die Kategorie „Handel sowie Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen“ gehören, und drei weitere Betriebe, für die keine Zuordnung gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 möglich war. Damit lässt sich insgesamt von einer zunehmenden funktionalen Mischung in diesem Quartier sprechen.

Soziale Mischung

Durch die bereits geschilderte Konversionsmaßnahme „Kaserne Haelen“ und die Neubaumaßnahme „Waldsiedlung“ findet eine für den Stadtteil insgesamt statistisch messbare Veränderung der sozialen Mischung statt. Es ist davon auszugehen, dass etliche der hinzugezogenen Haushalte eher den mittleren und höheren Einkommensklassen zuzuordnen sind. Auch ist dort die Quote der SGB II-Empfänger in der Waldsiedlung (gemessen an den Einwohnern unter 65 Jahren) von 2,4 Prozent in 2008 auf 0,3 Prozent in 2012 gesunken, wo sie auch im Jahr 2013 verblieb. Die Quote in Junkersdorf insgesamt hat sich im gleichen Zeitraum von 4,1 Prozent auf 3,3 Prozent verringert.

Abbildung 44: Anteil der SGB II-Leistungsberechtigten an den unter 65-jährigen Einwohnern mit Kölner Hauptwohnung

SGB II-Quote	Dez 08	Dez 09	Dez 10	Dez 11	Dez 12	Dez 13
Quote Junkersdorf	4,1	4,2	3,9	3,6	3,4	3,3
Quote Waldsiedlung	2,4	0,7	1,4	0,4	0,3	0,3

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit und Berechnungen der Stadt Köln

Was die Veränderungen der Altersstruktur in der Bevölkerung anbelangt, so blieb im Jahr 2013 – trotz des starken Bevölkerungswachstums – der Anteil der Einwohner unter 15 Jahren mit rund 42 Prozent nahezu stabil, verglichen mit dem Anteil in 2008 (ca. 43,5 Prozent). Lediglich der Anteil der Einwohner zwischen 35 und 45 Jahren ist um zehn Prozent von 38 Prozent (2008) auf 28 Prozent (2013) gesunken. Dafür hat sich der Anteil der 45- bis 55-Jährigen von neun Prozent in 2008 auf 19,3 Prozent in 2013 verdoppelt. Der Anteil der Bewohner, die älter als 55 Jahre sind, ist – nach wie vor – verschwindend gering; er ging von ca. 2,5 Prozent (2008) auf 1,8 Prozent (2013) zurück. Die Bewohnerinnen und Bewohner finden sich somit vornehmlich in zwei Gruppen wie-

der: Eine Hälfte sind Erwachsene zwischen 35 und 55, die andere Gruppe sind Kinder und Jugendliche unter 15 Jahren, die etwas mehr als 40 Prozent an der Gesamtbevölkerung ausmachen.

Schaut man auf die Typisierung der Haushalte im Gebiet, so bestätigt sich die Dominanz des Haushaltstyps „Ehepaar mit Kind(ern)“. Der Anteil dieses Haushaltstyps betrug 2008 bereits über 65 Prozent (40 Haushalte) und ist in 2013 auf 71 Prozent angewachsen (136 Haushalte). Nimmt man noch die unverheirateten Eltern mit rund fünf Prozent hinzu, so sind drei Viertel der aktuell dort wohnenden Haushalte dem Haushaltstyp „Familie“ zuzuordnen. Vergleicht man diesen Wert mit dem Wert im gesamten Stadtteil Junkersdorf (unter 18 Prozent), so ist der Wert in der Waldsiedlung fast viermal höher als in Junkersdorf insgesamt. Ursprünglich hatten die Stadt Köln und die BlmA zunächst geplant, insbesondere die Zielgruppe der jungen Familien im Konversionsgebiet zu stärken. Dieses Ziel wurde später von der BlmA aus wirtschaftlichen Gründen nach und nach aufgegeben, da man höhere Preise durchsetzen wollte. Nun sind es eher ältere Familienhaushalte, die in diesem Quartier leben.

Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich in der Waldsiedlung von sechs in 2008 auf 25 Haushalte in 2013 zwar gesteigert. Aber ihr Anteil liegt mit rund 13 Prozent in 2013 noch weit unter dem Anteil der Familien und auch weit unter dem Vergleichswert in Junkersdorf (47 Prozent). Auch die Gruppe der kinderlosen Ehepaare verfügt in der Waldsiedlung lediglich über einen Anteil von etwa sechs Prozent (2013) – gegenüber rund 21 Prozent in Junkersdorf (2013).

Allerdings war der Kasernenstandort vor der Konversion eine Exklave, in der sich vornehmlich Mitglieder der belgischen Streitkräfte aufhielten, andere Bevölkerungsgruppen jedoch nicht. Vor diesem Hintergrund geht der Zuzug anderer Bevölkerungsteile dort bereits mit einer Verbesserung der sozialen Mischung einher.

Lerneffekte

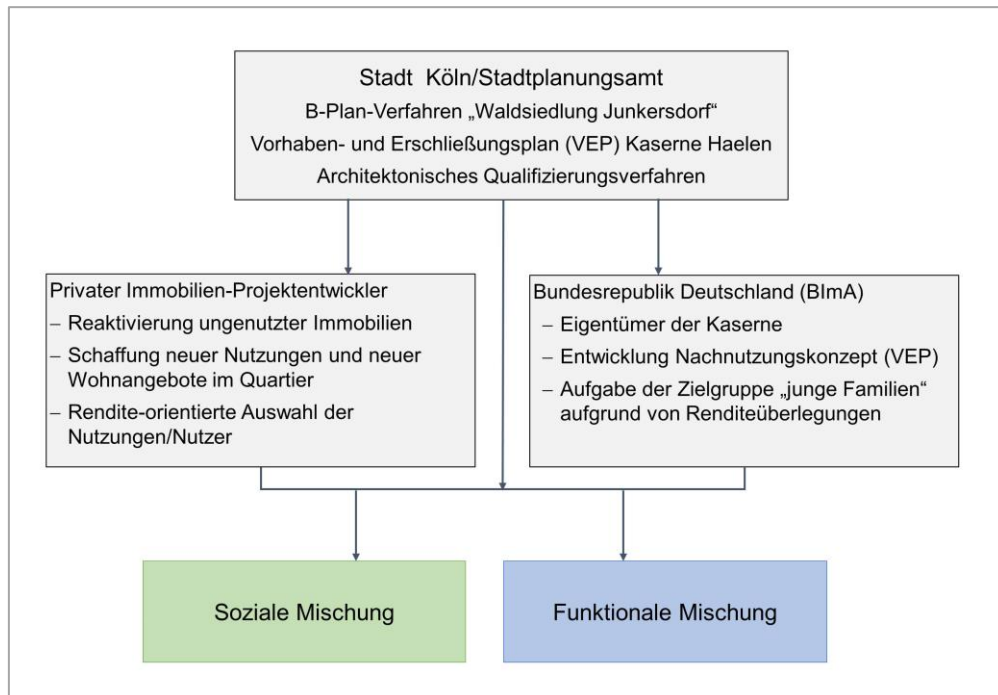
Ex post: Kooperatives Baulandmodell

Die Gesprächspartner aus dem Stadtplanungsamt sind der Auffassung, dass das Neubauvorhaben Waldsiedlung anders gelaufen wäre, wenn es zum Zeitpunkt des B-Plan-Verfahrens bereits das im Dezember 2013 vom Rat der Stadt beschlossene „Kooperative Baulandmodell“ gegeben hätte. Mithilfe dieser Rechtsgrundlage wäre es möglich gewesen, den Investoren die Errichtung eines Anteils geförderten Wohnungsbaus (die Rede ist von rund 30 Prozent) aufzuerlegen, um damit eine bessere soziale Durchmischung des Wohnquartiers zu erreichen. Ohne dieses „Kooperative Baulandmodell“ bestand zwar die theoretische Chance, Festsetzungen zu bestimmten Wohnformen für einkommensschwächere Zielgruppen im B-Plan festzulegen. Doch die Höhe des Kaufpreises der Grundstücke hätte es dem Investor unmöglich gemacht, diese Ziele auf wirtschaftlich vertretbarem Wege zu erreichen. Da sich die Stadt scheute, die sich daraus eventuell ergebenden Kosten (Unrentabilität!) selbst zu tragen, nahm man von solchen Gedankenspielen Abstand.

Akteure

Die zentralen Akteure bei der Entwicklung der Waldsiedlung und der Konversion des Kasernenstandortes waren neben der Stadt Köln, vertreten durch das Stadtplanungsamt, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) in Vertretung der Bundesrepublik Deutschland und private Investoren. Zu Letzteren zählte die RED GmbH & Co. KG (Dr. Grasberger und Partner), die rund 25 Mio. Euro an die BlmA zahlte, um 73 unsanierte Einheiten in drei Baufeldern (38 Reihenhäuser, 20 Kettenhäuser, 14 Einfamilienhäuser und eine Kirche) zu kaufen (vgl. Hochgürtel 2010). An diesem Verfahren waren sonst keine weiteren externen Planer beteiligt.

Abbildung 45: Akteure Köln Walsiedlung



Quelle: Darstellung BUW

3.10 Münster Bahnhofsviertel

Quartiersbeschreibung

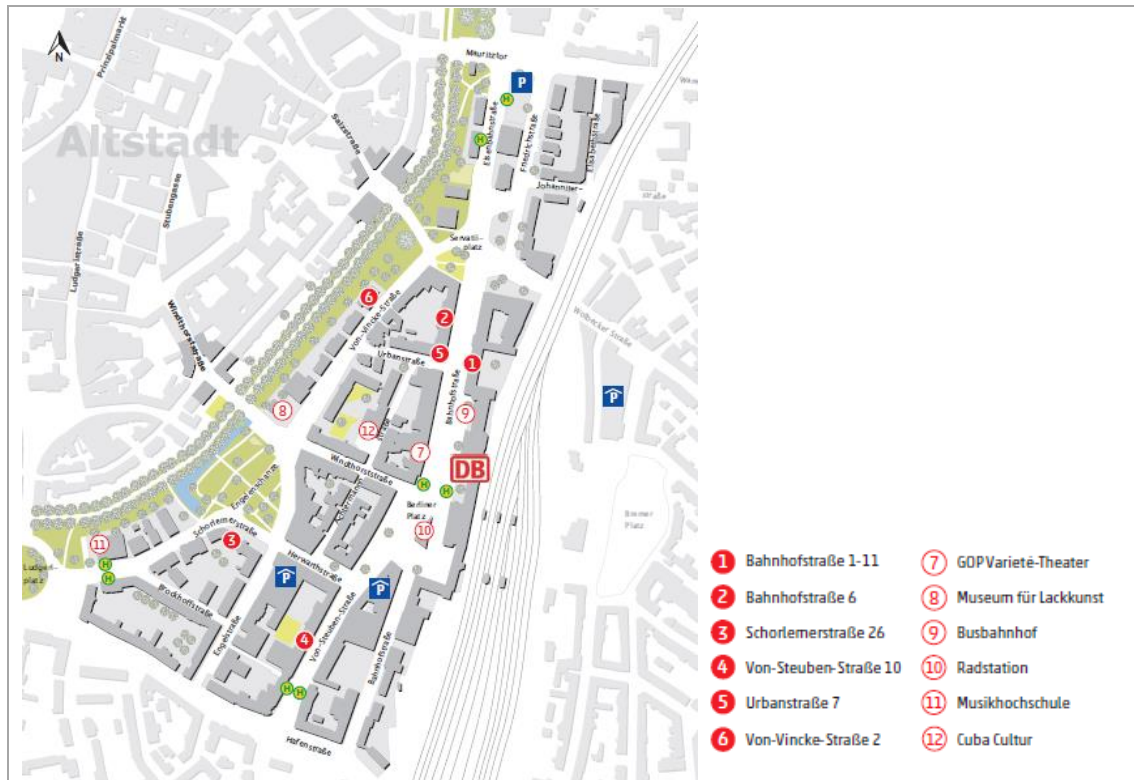
Das Bahnhofsviertel in Münster liegt südöstlich in unmittelbarer Nähe zur Münsteraner Altstadt. Es besitzt eine wichtige Funktion für die Stadtstruktur: Es bildet ein „Scharnier“ zwischen dem mit einem Masterplan von der Stadt in Angriff genommenen Hafengebiet und der Altstadt. Das Quartier verfügt über eine herausragende Verkehrsanbindung, über Einrichtungen der Kultur, der Gastronomie und des Einzelhandels und über ein abwechslungsreiches urbanes Leben. Die Wohnfunktion ist in dieser Lage eher auf die Ober- und Dachgeschosse beschränkt. Die Promenade, der Grüngürtel von Münster, grenzt an das Quartier, und auch der Hauptbahnhof ist Teil von diesem. Mit täglich rund 55.000 Bahnreisenden und 41.000 Busreisenden ist „das Bahnhofsviertel die Mobilitätsdrehscheibe in Münster und im Münsterland“ (Stadt Münster 2014³⁴). Das Quartier wird täglich von mehreren 10.000 Menschen durchquert und ist überdies ein wichtiger Hotelstandort für die Unterbringung von Touristen und Geschäftsreisenden.

Das sehr gute ÖPNV-Angebot wird ergänzt durch ein umfangreiches Stellplatzangebot für Autos und Fahrräder. Neben rund 1.000 Pkw-Stellplätzen, die sich u.a. auf zwei Parkhäuser verteilen, bietet die Radstation Platz für bis zu 3.500 Fahrräder. Das Quartier wird zudem durch einen hohen Anteil an Büro- und Dienstleistungsflächen (über 50 Prozent) geprägt. Es stellt damit eine der größten Arbeitsplatzkonzentrationen – und die citynaheste – in Münster dar. Das Büroflächenangebot bildet entsprechend der Nachfrage unterschiedliche Größen und Typen ab. Insgesamt sind

34 Die Abgrenzung des ISG-Gebietes (ISG = Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel Münster e.V.) weicht nur wenig von dem statistischen Stadtteil „Bahnhof“ ab.

rund 120 bis 150 Immobilieneigentümer und 600 Gewerbetreibende/Freiberufler in dem Gebiet ansässig bzw. tätig.

Abbildung 46: Abgrenzung Bahnhofsviertel Münster



Quelle: Stadt Münster, LANDA Designer UG

Interventionen

Das Bahnhofsviertel ist im Rahmen der Fallbeispieluntersuchung ein besonderes Quartier, da es räumlich mitten in der Innenstadt und sein Nutzungsschwerpunkt im gewerblichen Bereich liegt. Die besondere Herausforderung des Bahnhofsviertels liegt darin, dass dort unterschiedlichste Nutzer- und Anspruchsgruppen – wie in keinem anderen Gebiet in Münster – aufeinandertreffen. In Münster haben private Akteure frühzeitig eigene Strategien und Aktivitäten entwickelt, um eine gestalterische Aufwertung dieses Zugangsbereiches zur Innenstadt voranzutreiben und dem gewerblichen Strukturwandel (insbesondere im Einzelhandel) und seinen Leerständen systematisch zu begegnen. Die bessere funktionale Mischung des Quartiers mit Wohnnutzung und touristischen Nutzungen schafft ein günstigeres Klima und Image im Quartier und erhöht die Besucherfrequenz, was dem Einzelhandel zugutekommt.

Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel

Im Münsteraner Bahnhofsviertel ist seit 2005 die Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel Münster e. V. (ISG Bahnhofsviertel) aktiv, ein Zusammenschluss von Einzelhändlern, Dienstleistern, Freiberuflern, Gastronomen und Immobilieneigentümern. Ihr gemeinsames Ziel ist es, quartiersbezogene Projekte zur Werterhaltung der Immobilien und zur Förderung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes Bahnhofsviertel umzusetzen. Zu Beginn der Entwicklung gab es eine öffentliche Anschubförderung, inzwischen trägt sich das Projekt weitgehend

durch seine Mitglieder und deren Beiträge sowie durch projektbezogene öffentliche und (zum Teil lokale) private Fördermittel.

Neben der Entwicklung von Konzepten, beispielsweise für einen nachhaltigen Branchenmix, berät die ISG die Eigentümer und Händler vor Ort, wenn diese ihre Immobilie umbauen oder aufwerten wollen oder wenn sie ein geeignetes Ladenlokal suchen. Die ISG führt mithilfe eines Quartiersmarketings kulturelle Events und Gemeinschaftsaktionen durch und trägt mit zahlreichen privat initiierten Maßnahmen dazu bei, die privaten Immobilien und den öffentlichen Raum aufzuwerten und das Image zu verbessern.

Innerhalb der ISG haben sich Arbeitsgruppen herausgebildet, die sich beispielsweise der Stärkung des Wohnstandorts Bahnhofsviertel widmen (Projektgruppe Arbeiten und Wohnen). Letztere Projektgruppe soll Beratungskompetenz für die Mitglieder bereitstellen, um sinnvolle Investitionen in eigene Immobilien und den Standort insgesamt anzuregen. Hierzu hat die Projektgruppe Zahlen, Daten und Fakten aufbereitet, mit Unterstützung der Westfälischen Universität Münster eine Befragung aller Gewerbetreibenden durchgeführt und eine Standortbroschüre entwickelt, die bei der Vermarktung helfen soll. In Zusammenarbeit mit ausgewählten Maklern versucht die ISG, den Branchenmix so zu steuern, dass er dauerhaft attraktiv bleibt. Die vor- und nachsorgende Auseinandersetzung mit Potenzialflächen wie leer stehenden Ladenlokalen und mindergenutzten Dachgeschossen ist hierbei ebenfalls Ansatzpunkt der Projektgruppe.

Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Eine weitere Interventionsmöglichkeit wird mit dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ genutzt, in das die Münsteraner Innenstadt 2010 komplett aufgenommen wurde. Das Programmgebiet erstreckt sich somit über das Bahnhofsviertel und darüber hinaus noch auf die gesamte Altstadt und die Straßenzüge Warendorfer Straße, Wolbecker Straße, Hammer Straße als Ergänzungsbereiche. Der Aufnahme in das Förderprogramm vorangegangen waren 2004 ein Integriertes Stadtentwicklungs- und Stadtmarketingkonzept und 2008 ein Integriertes Handlungskonzept für die Münsteraner Innenstadt.

Der integrative Ansatz des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ spiegelt sich in einer Vielzahl an Maßnahmen wider, die zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Funktionsvielfalt der Innenstadt von Münster beitragen sollen. Das Zentrum soll als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben weiter qualifiziert und gesichert werden. Der Schwerpunkt der Maßnahmen liegt auf dem Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern sowie auf der Umgestaltung des öffentlichen Raumes. Besondere Kennzeichen der Fördermaßnahme sind ihr präventiver Charakter und der intensive Einbezug von privaten Initiativen aus dem Kontext der Innenstadtentwicklung.

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Im Rahmen der Aktivitäten der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel Münster e.V. (ISG) und der Stadtplanung des Quartiers – u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung – wurde der Versuch unternommen, die funktionale Mischung zu stärken. Hierbei soll sich dieser spezielle Quartierstyp mit seinen starken gewerblichen Nutzungen sowohl in Richtung der Wohnnutzung als auch der touristischen Nutzungen und der Festivalisierung (Events, Clubs, Kunst) öffnen. Es wurde im Rahmen der konkreten straßenbezogenen Projekte in der Bahnhofs- und der Windhorststraße darauf geachtet, dass in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern die Mischung des

Einzelhandelsbesatzes – inhabergeführter Einzelhandel – gestärkt wurde. Bei den Planungsprozessen wurde versucht, leer stehende Büroflächen in Wohnflächen umzunutzen sowie das Wohnen in den Ober- und Dachgeschossen zu befördern. Auch im Neubau ist Dynamik zu erkennen: Derzeit wird ein 12-stöckiges Appartement-Haus in der Nähe des Bahnhofs errichtet, und die Neuerrichtung von zwei Hotelimmobilien ist geplant.

Auch das Bahnhofsgebäude wird bis 2017 saniert, wobei rund 7.000 bis 8.000 qm Einzelhandelsfläche aufgewertet werden. Ziel ist die städtebauliche Aufwertung des Empfangsgebäudes mit seinen Einzelhandelsflächen, um eine ansprechende Eingangssituation für Münster zu schaffen. Aber auch die Bedeutung der Büronutzung mit ihren Ausstrahlungswirkungen auf den Einzelhandel und die Gastronomie soll weiter gestärkt werden. Das Bahnhofsviertel hatte in den Jahren 2012 und 2013 zusammengekommen mit knapp 21.000 qm den höchsten Büroflächenumsatz aller Teilquartiere der Stadt. Es ist neben der City selbst, dem Hafenquartier und dem Technologiebereich Nord einer der teureren Büromarktstandorte in Münster (7,50–12,50 Euro/qm).

Darüber hinaus wurden im Quartier neue Hotelstandorte entwickelt und die Gastronomie sowie Kunst und Kultur gestärkt.

Soziale Mischung

Wie bereits oben beschrieben, handelt es sich beim Bahnhofsquartier um ein Geschäftsviertel, in dem das Wohnen nicht im Vordergrund steht. Als Wohnort spricht es am ehesten eine spezifisch urbane Bevölkerung (überwiegend Singles) an. Im Bahnhofsviertel (statistischer Bezirk) wohnen Ende 2013 rund 1.200 Einwohner, was einer Dichte von etwa 33 Einwohnern pro Hektar entspricht – die Dichte ist damit mehr als dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt (10,43 EW pro ha). Diese Bevölkerung verteilt sich auf 936 Haushalte, von denen nur 3,6 Prozent Kinder haben.

Seit 2006 ist die dort lebende Bevölkerung um rund 200 Personen und damit um fast 20 Prozent gestiegen. Knapp 90 Prozent dieser Einwohner befinden sich in der Altersgruppe der 18–65-Jährigen. Seit 2006 ist die Zahl der über 65-Jährigen von knapp 12 Prozent auf knapp sieben Prozent gesunken. Bis 2020 rechnet man mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung auf 1.436 Einwohner, was einer weiteren deutlichen Ausweitung der Wohnfunktion entspricht.

Von den rund 1.000 Wohnungen im Quartier waren im Jahr 2013 lediglich 30 Sozialwohnungen, was einem Anteil von drei Prozent entspricht. Obwohl die vorherrschende Nutzung im Quartier nicht das Wohnen darstellt und die Zusammensetzung der Einwohner nicht besonders gemischt wirkt (z.B. kaum Familien), führen die Interventionen wahrscheinlich zu einer leichten Verbesserung der sozialen Mischung. Im Umsetzungskonzept des Förderprogramms wird der Schaffung und Sicherung von preiswertem Wohnraum Bedeutung beigemessen. Ob es gelingt, dieses Ziel im Bahnhofsquartier tatsächlich umzusetzen, wird die künftige Entwicklung zeigen. Der Prozess der Re-Urbanisierung und die damit steigende Attraktivität des innerstädtischen Wohnens begünstigen jedoch die Stärkung der Wohnfunktion und die größere Durchmischung im Quartier.

Lerneffekte

ISG und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Ein wesentlicher Lerneffekt der Arbeit der Immobilien- und Standortgemeinschaft Bahnhofsviertel Münster e.V. (ISG) ist, dass eine gute Projektidee immer umsetzbar ist, d.h. „dass sie ihr Geld findet“ (Interview-Partner) und auch kleine Maßnahmen etwas anstoßen können (Domino-Effekt). Zudem ist ein gutes Netzwerk unter den Immobilieneigentümern enorm wichtig, um die Ansied-

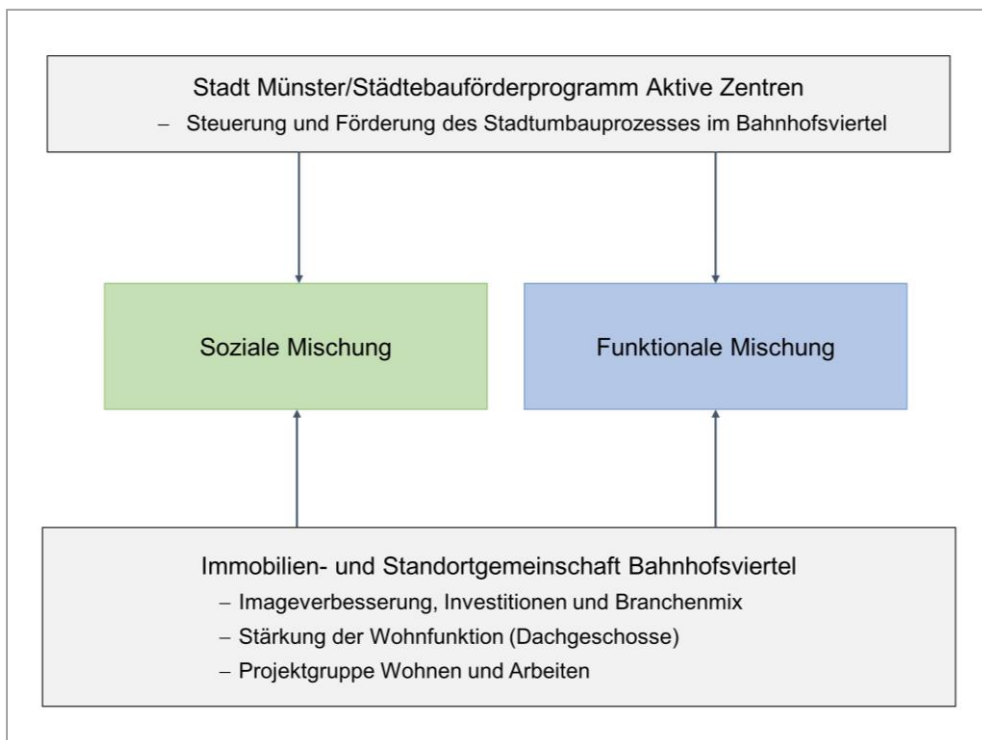
lung und die Verbesserung des Branchenmixes nach vorne zu bringen. Von Anbeginn (2003/2004) wurde die positive Erfahrung der Zusammenarbeit im kleinen Kreise (Werbegemeinschaft und IHK) gemacht. Der NRW-weite Wettbewerb zur „Modellförderung ISG“ wurde als Gelegenheit genutzt, sich breiter aufzustellen und die Stadt zu überzeugen, ein klassisches ISG-Konzept für das Bahnhofsviertel zu entwickeln.

Grundsätzlich ist die Eigentümergemeinschaft gut gemischt, es gibt dort etwas mehr größere Unternehmen als kleinere und etwas mehr lokale als externe Eigentümer. Durchaus positive Erfahrungen machte diese ISG mit den großen Eigentümern und Investoren, auch denen von außerhalb, die allerdings alle intensiv und regelmäßig „bearbeitet“ werden mussten. Diese kontinuierliche (zweimal im Jahr) und bisweilen auch persönliche Information aller Mitglieder und „Freunde“ der ISG über aktuelle Projekte und Veranstaltungen ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor – ebenso wie das Angebot, Servicepersonal der ISG für Reinigungs- und Räumdienste oder Beratungen zu nutzen. Für das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren wird positiv resümiert, dass sich die Durchführung von Wettbewerben bei Neubauvorhaben lohnt. Solche Wettbewerbe tragen nämlich zur Förderung einer Diskussionskultur über die Weiterentwicklung der Innenstadt bei und helfen, die architektonische Qualität zu sichern. Insgesamt sind auch hier die Beteiligung von Akteuren und das Sich-Einlassen auf Vorschläge aus der Bevölkerung als positive Lerneffekte aufgenommen worden.

Akteure

Die zentralen Akteure im Bahnhofsviertel sind die in der ISG organisierten Mitglieder aus den Bereichen Einzelhandel und Immobilieneigentum sowie die sie begleitenden Planer. Daneben ist die Stadtverwaltung, insbesondere das Amt für Stadtentwicklung, Stadt- und Verkehrsplanung, bedeutender Akteur der Umsetzung des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in der Münsteraner Innenstadt.

Abbildung 47: Akteure Münster Bahnhofsviertel



Quelle: Darstellung BUW

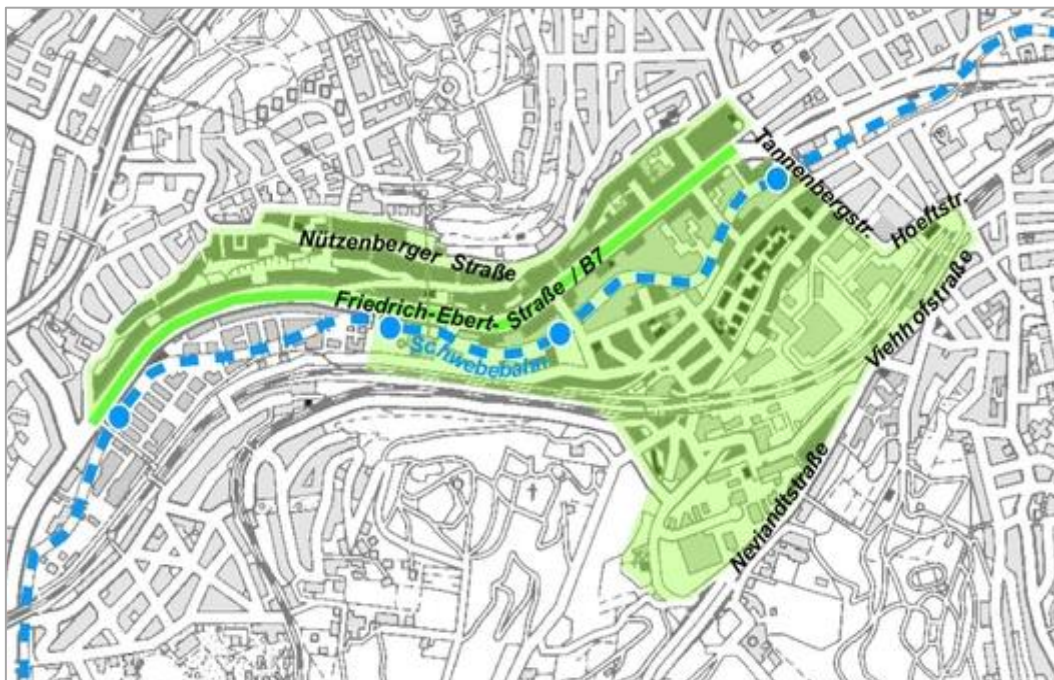
Die Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Akteuren ist in Münster schon seit vielen Jahren eingeübt und entspricht in dieser Form auch der vorhandenen „städtischen Kultur“. Es gibt bei den handelnden Akteuren (auf der privaten wie öffentlichen Seite) eine gewisse Grundhaltung zu Stadt und ihrer Entwicklung („nicht immer nur fordern, sondern selbst machen“), und vergleichsweise viele sind bereit (und haben auch die finanziellen Möglichkeiten), sich zu engagieren. Die Initiativen sind personell häufig gut aufgestellt, so ist z.B. relativ viel Wissen vor Ort vorhanden, und die handelnden Akteure sind in der Stadtgesellschaft anerkannt und gut vernetzt. Neben der ISG Bahnhofsviertel Münster existiert für das Gebiet der Altstadt (innerhalb des Promenadenrings) die ISI – Initiative Starke Innenstadt, die ebenfalls erfolgreich arbeitet. Es gibt auch in einzelnen innerstädtischen Handelsquartieren noch Straßen-/Viertelgemeinschaften. Dies gilt auch für die Zentren der Stadtteile. Hervorzuheben ist, dass mit der Stadtverwaltung in der Regel sehr eng und sehr kontinuierlich kooperiert wird. Dies erweist sich als großer Vorteil.

3.11 Wuppertal-Arrenberg

Quartiersbeschreibung

Das Stadtquartier Arrenberg liegt südwestlich der Wuppertaler Innenstadt und gehört zum Stadtbezirk Elberfeld-West. Das Quartier liegt zentral im Tal der Wupper und wird durch diese in einen nördlichen und einen südlichen Bereich geteilt. Arrenberg hat 5.579 Einwohner (Stand: 2013) und ist stark durch gründerzeitliche Wohnbebauung sowie Gebiete mit gewerblichen Nutzungen geprägt. Es handelt sich um ein für Wuppertal typisches Mischgebiet mit Fabrikhallen, einzelnen Untermervillen sowie Arbeiterwohnungen, die größtenteils im 19. Jahrhundert entstanden.

Abbildung 48: Stadtumbaugebiet Arrenberg



Quelle: Stadt Wuppertal 2007

Seit den 1970er-Jahren schloss ein Großteil der ansässigen Betriebe ihre Produktionsstandorte im Quartier. Zudem wurden in den 2000er-Jahren aufgrund von Standortzusammenlegungen größere

Teile des Klinikgeländes an der Arrenberger Straße aufgegeben. Da die meisten Flächen zunächst keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten, nahm die Zahl brachliegender Flächen und leerstehender Gewerbebauten stark zu, ebenso stiegen die Arbeitslosenzahlen im Quartier. 2005 lag die Arbeitslosenquote mit 19,5 Prozent deutlich über der gesamtstädtischen Quote (12,5 Prozent). Das ehemals funktional differenzierte Mischquartier Arrenberg entwickelte sich zunehmend zu einem Wohnstandort für einkommensschwache Haushalte. Der Einzelhandel zog sich in großen Teilen von der durch kleine Ladenlokale geprägten, zentral gelegenen Simonstraße in Richtung neu entstandener Nahversorgungszentren am Rande des Quartiers zurück. Leerstände, vor allem im Bereich der Simonstraße, waren die Folge.

Intervention

In den letzten Jahren hat sich das Quartier sehr positiv entwickelt. Diese Entwicklung ist in starkem Maße auf die Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus sowie die damit verbundene Bildung eines Netzwerkes von Immobilieneigentümern und lokal verankerten Unternehmen zurückzuführen. Diese setzen sich aktiv für die Quartiersentwicklung ein und realisieren eine Vielzahl von Projekten.

Stadtumbau-West

Aufgrund der vielfältigen städtebaulichen und vor allem sozialen Probleme im Quartier wurden Arrenberg sowie Teile angrenzender Quartiere 2005/2006 als Fördergebiet in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-West aufgenommen. Von Anfang an wurde dabei das Ziel verfolgt, die soziale Mischung am Arrenberg zu stärken und das Image des Quartiers zu verbessern. Um dies zu erreichen, wurden mehrere städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt (Platzumgestaltungen, Fassaden- und Hofprogramm). Stärker noch als die städtebaulichen Maßnahmen hat jedoch die Zusammenführung und Vernetzung der Akteure die Quartiersentwicklung positiv beeinflusst. Mit finanzieller Förderung aus dem Programm Soziale Stadt wurde die Wuppertaler Quartierentwicklungsgesellschaft mbH (WQG) gegründet, die sich speziell um die Aktivierung, Beratung und Vernetzung der Immobilieneigentümer in den Stadtumbauquartieren kümmerte. Die WQG kontaktierte im Rahmen des Projektes „Offensive Zukunft Arrenberg“ die Immobilieneigentümer im Quartier, informierte über Beratungsangebote (z.B. zum Thema energetische Sanierung) und lud zu gemeinsamen Veranstaltungen. Zudem wurde die Zwischennutzungsagentur gegründet, die sich speziell mit dem Problem der leerstehenden Ladenlokale auseinandersetzte. Über die Zwischennutzungsagentur wurden Kontakte zwischen Ladeneigentümern und potenziellen (Zwischen-)Nutzern hergestellt. Ein erfolgreiches Projekt war hierbei „Der Arrenberg is(s)t“. In dessen Rahmen wurden in sechs leerstehenden Ladenlokalen Abendessen mit jeweils zwölf Gästen aus der Nachbarschaft organisiert und durchgeführt. Unter den Gästen waren im Quartier tätige Unternehmer, Immobilieneigentümer, Bewohnerinnen und Bewohner aus der Nachbarschaft. Sie trafen auf Akteure aus den Bereichen Kultur, Politik, Verwaltung und soziale Einrichtungen. Ziel war auch hier, die Vernetzung in den Nachbarschaften zu fördern und gemeinsam Ideen für die Nutzung der leerstehenden Ladenlokale und allgemein für die Verbesserung der Situation im Quartier zu generieren (vgl. Zwischennutzungsagentur 2012: 11).

Aufbruch am Arrenberg e.V.

Der Arrenberg zeichnete sich lange Zeit nicht gerade durch ein ausgeprägtes Bürgerengagement aus. Zu Beginn des Stadtumbaus war kein Bürgerverein im Stadtteil aktiv. Durch die Gründung des Vereins „Aufbruch am Arrenberg e.V.“ änderte sich dies.

Im Zuge der Veranstaltung „Der Arrenberg is(s)t“ fanden Unternehmer, Immobilieneigentümer sowie Vertreterinnen und Vertreter sozialer Einrichtungen aus dem Quartier zusammen und entwickelten Ideen für gemeinsame Aktionen. Mit Unterstützung durch die WQG wurde im Jahr 2008 aus dem entstandenen informellen Akteursnetzwerk der Verein „Aufbruch am Arrenberg e.V.“ gegründet. Bei den Gründungsmitgliedern des Vereins handelt es sich um sieben Unternehmen und soziale Einrichtungen, die auf unterschiedliche Weise mit dem Quartier verbunden sind. Die Unternehmen Arrenberg'sche Höfe und Villa Media sind als Immobilienentwickler bzw. -betreiber im Quartier aktiv. Sie sind deshalb ebenso wie das im Quartier ansässige Handwerksunternehmen Frischemeier (inzwischen auch als Investor im Quartier aktiv) und die Kanzlei Walter, Colman & Partner sehr an einer positiven Quartiersentwicklung interessiert. Zusätzlich gehören die im Arrenberg aktiven gemeinnützigen Unternehmen und sozialen Einrichtungen Proviel, Bergische Diakonie sowie der Verein „Behindert – na und?“ zu den Gründungsmitgliedern.

Ziel von „Aufbruch am Arrenberg e.V.“ ist es, das Quartier lebenswerter zu machen und die Eigeninitiative und Eigenverantwortung der Bewohnerinnen und Bewohner zu wecken und zu fördern. Dazu leisteten zahlreiche Projekte und Aktionen – u.a. Organisation von Stadtteilstesten, Erstellung eines Arrenberg-Fotobuches, Vermittlung leerstehender Ladenlokale – einen wesentlichen Beitrag. Zudem wird ein Stadtteilbüro betrieben und durch die Organisation von Workshops die Bürgerbeteiligung bei Stadtumbauprojekten (Umgestaltung Gutenbergplatz) gefördert.

Durch die Vernetzung der lokalen Akteure kamen auch Kooperationen bei Einzelprojekten zustande, die sich positiv auf die Quartiersentwicklung auswirkten. So wurde beispielsweise bei einem privaten Bauprojekt an der Wupper von der im Verein sehr aktiven Investorenfamilie Küpper und mit zusätzlicher finanzieller Unterstützung einer lokal verorteten Bank ein öffentlich zugänglicher Weg entlang der Wupper errichtet – eine neue Wegeverbindung zwischen dem Quartier und der Innenstadt.

Quartiersentwicklung durch private Investoren

Durch die Reaktivierung und Umnutzung leerstehender Gewerbeimmobilien und Brachflächen wurden ebenfalls wichtige Impulse für die Quartiersentwicklung gesetzt.

Bereits Ende der 1990er-Jahre wurden mit dem Umbau des ehemaligen Vieh- und Schlachthofes zum Medien- und Dienstleistungsstandort Villa Media sowie mit dem Umbau der alten Papierfabrik zur Freizeit- und Eventlocation zwei wichtige Projekte für die Quartiersentwicklung realisiert. In den 2000er- und 2010er-Jahren folgten weitere von privaten Investoren realisierte Projekte mit großem Einfluss auf die soziale und funktionale Mischung im Quartier:

- Umbau leerstehender historischer Gebäude auf dem Klinikareal zum exklusiven Wohnstandort Arrenberg,
- Revitalisierung des ungenutzten Gewerbeareals ELBA im Rahmen der Projekte ELBA-Lofts, ELBA-Hofterrassen und ELBA-Brückenschlag,
- Umbau der ehemaligen Hauptschule Simonstraße.

Alle genannten Projekte wurden von lokal verwurzelten Unternehmen realisiert, deren Eigentümer einen starken Bezug zur Stadt haben und zum Teil im Quartier wohnen oder hier aufgewachsen sind. Ein Großteil der Investoren ist im Verein „Aufbruch am Arrenberg“ aktiv. Ein wichtiger privater Akteur ist die Familie Küpper, die unter anderem die Projekte Arrenberg'sche Höfe und ELBA umsetzte. Durch zahlreiche Aktionen – insbesondere die Initiierung von Kunstprojekten – trug sie stark dazu bei, dass sich das Image des Quartiers veränderte und es für neue Zielgruppen interessant wurde. Die Familie realisierte temporäre Kunstprojekte (Ausstellungen, Theater- und Musik-

veranstaltungen) während der Umbauphase der ELBA-Fabrik und stellte eine Villa auf dem Klinikareal temporär und kostenlos für Kunst-Studierende zur Verfügung.

Die Entdeckung des Quartiers Arrenberg für private Investoren hängt entscheidend mit der Standortgunst des Quartiers zusammen. Arrenberg profitierte von der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Wuppertaler City in Elberfeld sowie der Tatsache, dass mit dem Briller Viertel und dem Zooviertel sehr beliebte Quartiere mit kaufkraftstarken Haushalten an den Arrenberg angrenzen. Auch die Nähe zum Universitätscampus und das lokale studentische Milieu waren für die Entwicklung von Vorteil.

Ein weiterer wichtiger Vorteil für die Entwicklung des Quartiers – neben der attraktiven historischen Bausubstanz und dem Potenzial der leerstehenden Gewerbeflächen – ist sicherlich dessen räumliche Kompaktheit und Überschaubarkeit. Hierdurch konnten die Projekte weniger Akteure eine starke Wirkung im Quartier entfalten.

Effekte für die soziale und funktionale Mischung

Funktionale Mischung

Durch die Revitalisierung leerstehender Gewerbeimmobilien konnte dem Rückgang der Arbeitsplätze im Quartier entgegengewirkt und eine neue, moderne Wirtschaftsstruktur aufgebaut werden. Die vorhandenen historischen Fabrikationsgebäude in zentraler Tallage boten gute Voraussetzungen für Umnutzungen zu modernen Gewerbe- und Freizeitstandorten. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise der Umbau des ehemaligen Vieh- und Schlachthofes zum Medien- und Dienstleistungsstandort Villa Media sowie die Umgestaltung der ehemaligen Hauptschule Simonstraße für Büronutzungen. Die im Quartier neu entstandenen Büroflächen werden heute von einer Vielzahl von kleineren Firmen und Dienstleistungsunternehmen genutzt. So konnte das Quartier Teile seiner alten Funktion als Arbeitsstandort zurückgewinnen. Die ansässigen, im Verein „Aufbruch am Arrenberg“ vernetzten Unternehmen vermarkten den Standort gemeinsam – z.B. in der regelmäßig aktualisierten Stadtteilbroschüre „Was ihr wollt“.

Im Rahmen mehrerer Umnutzungsprojekte wurden zudem neue Freizeit- und Eventnutzungen geschaffen, die weit über das Quartier hinausstrahlen. So entstanden in der alten Papierfabrik eine Bowlingbahn, eine Sports-Bar, ein Restaurant sowie eine Eventlocation. Auch die Villa Media dient als Veranstaltungsort. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen (in sich geschlossene Höfe/Areale) sind Nutzungskonflikte zwischen Freizeit- und Wohnnutzungen die Ausnahme.

Das gastronomische Angebot im Quartier ist weiterhin eher wenig entwickelt. Mit dem „Simonz“ in der umgebauten alten Hauptschule sowie den Restaurants „Zum Zaunkönig“ und „Roberts“ sind jedoch in den letzten Jahren Angebote entstanden, die auch gehobene Ansprüche bedienen. Die Entwicklung hochpreisiger Wohnungsangebote und der damit verbundene Anstieg der Zahl kaufkraftstarker Einwohner könnten sich positiv auf das Gastronomieangebot auswirken.

Das Quartier hat – wie viele andere auch – mit dem Rückzug der inhabergeführten Einzelhandelsgeschäfte zu kämpfen. Dieser Trend konnte auch durch die erfolgreiche Vermittlung leerstehender Ladenlokale an neue Nutzer durch die Zwischennutzungsagentur und den Verein „Aufbruch am Arrenberg“ nicht gestoppt werden. Die Nähe zur Elberfelder Innenstadt und zum Luisenviertel mit seinem großen Angebot an nicht-filialisierten Ladengeschäften erschwert die Entwicklung einer differenzierten Einzelhandelsstruktur im Quartier. Wichtige Orte der Versorgung bleiben die großen Nahversorgungszentren am Rande des Quartiers.

Soziale Mischung

Das Quartier Arrenberg zeichnete sich Mitte der 2000er-Jahre – wie bereits beschrieben – durch eine problematische Sozialstruktur mit einem hohen Anteil an Arbeitslosen und an Sozialleistungsempfängern aus. Auch heute noch steht das Quartier Arrenberg hinsichtlich dieser Sozialindikatoren deutlich schlechter da als die Gesamtstadt. Allerdings lässt sich erkennen, dass sich die Sozialstruktur im Laufe der letzten Jahre verbessert hat. Die Entwicklung im Quartier Arrenberg war sogar deutlich positiver als die auf gesamtstädtischer Ebene. Während die Zahl der Arbeitslosen in Wuppertal seit 2005 um 25 Prozent zurückgegangen ist, reduzierte sie sich im Quartier Arrenberg im gleichen Zeitraum um 30 Prozent. Die Betrachtung der Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II zeigt die im gesamtstädtischen Vergleich sehr positive Entwicklung des Quartiers noch deutlicher: In der Gesamtstadt stieg die Zahl der Leistungsempfänger nach SGB II zwischen 2005 und 2013 um vier Prozent, im Quartier Arrenberg nahm sie um elf Prozentpunkte ab.

Abbildung 49:
Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (Indexiert, 2005=100 Prozent)

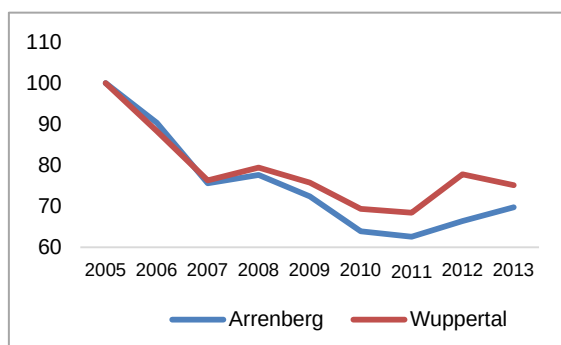
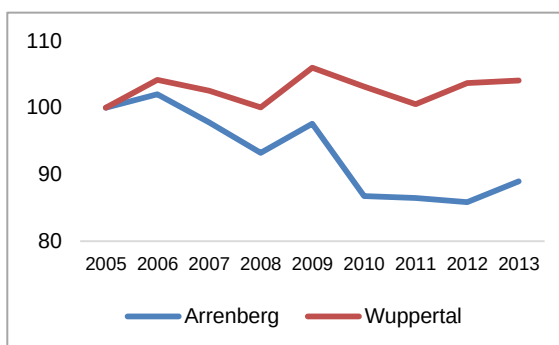


Abbildung 50:
Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger nach dem SGB II (Indexiert, 2005=100 Prozent)



Quellen: Stadt Wuppertal, Abteilung Statistik und Wahlen

Mit Wohnangeboten wie den Arrenberg'schen Höfen und den ELBA-Lofts, die in historischen, ehemals gewerblich genutzten Gebäuden entstanden, kann im Quartier heute auch die Nachfrage nach sehr hochwertigem Wohnraum bedient und Zielgruppen angesprochen werden, die sich vor einigen Jahren das Quartier Arrenberg als Wohnstandort nicht hätten vorstellen können. Generell hat sich laut Aussage der Interviewpartner im Bereich Arrenberg das Spektrum der Wohnungsnachfrager durch die deutlich positivere Wahrnehmung des Quartiers in der Stadt und die zahlreichen Haus- und Hofsanierungen vergrößert. Die Leerstände sind deutlich zurückgegangen (siehe Abbildung 51).

Abbildung 51: Quartiersdaten 2005 und 2015

	2005		2013	
	Arrenberg	Gesamtstadt	Arrenberg	Gesamtstadt
Ausländeranteil	33 Prozent	14 Prozent	30,9 Prozent	14,8 Prozent
Wohnungsleerstand	10,7 Prozent*	5,8 Prozent*	6,2 Prozent**	5,7 Prozent**

(*Stand: 2003, ** Stand: 2011)

Quelle: Empirica 2007, Stadt Wuppertal, Abteilung Statistik und Wahlen

Trotzdem ist das Quartier auch für einkommensschwächere Haushalte aufgrund der noch immer vergleichsweise niedrigen Mietpreise weiterhin attraktiv. Auch im eher preiswerten Wohnungsmarktsegment sind in den letzten Jahren neue Wohnungsangebote entstanden. So wurde bei-

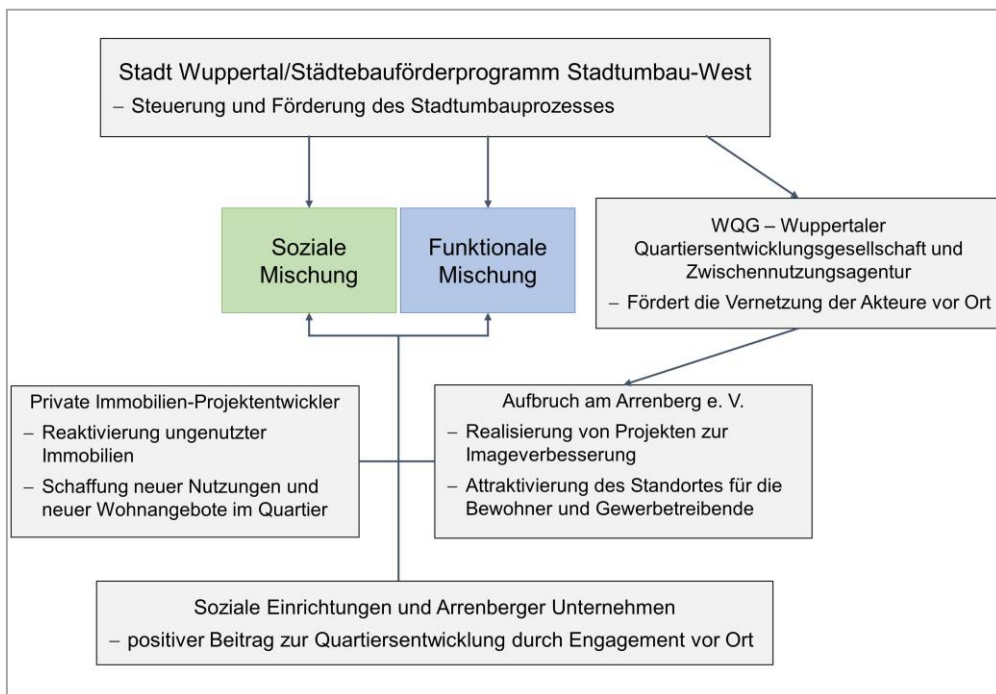
spielsweise im Zuge des Umbaus des ehemaligen Klinikums ein Schwesternwohnheim zu einem Studentenwohnheim umgebaut. Ausgeprägte Verdrängungs- bzw. Gentrifizierungsprozesse sind aufgrund der eher stagnierenden bis negativen Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal auch perspektivisch nicht zu erwarten. Neue höherpreisige Wohnangebote sind vor allem in zuvor gewerblich genutzten Bestandsimmobilien (z.B. auf dem ehemaligen Klinikgelände) entstanden. Aufgrund der Kompaktheit des Quartiers liegen höherwertige und einfache Lagen vergleichsweise eng nebeneinander.

Lerneffekte

Aufbau eines Akteursnetzwerkes durch Förderprojekte

Im Quartier Arrenberg entstand im Laufe des letzten Jahrzehnts ein sehr aktives Akteursnetzwerk. Zur Entstehung des Netzwerkes im Quartier trugen die auf eine Stärkung der Bürgerbeteiligung ausgerichteten Projekte der Städtebauförderung wesentlich bei. Die von der Zwischennutzungsagentur und der WQG erprobten Ansätze zur Aktivierung und Vernetzung der Akteure waren sehr erfolgreich und lassen sich durchaus auf andere Gebiete übertragen. Im Quartier Arrenberg ist ein Großteil der umgesetzten Projekte auf die kreativen Ideen und das finanzielle Engagement einer begrenzten Zahl an Akteuren zurückzuführen. Diese zu finden und für eine aktive Beteiligung an der Quartiersentwicklung zu gewinnen, stellt eine wichtige Aufgabe in Stadtumbaugebieten dar. Allerdings sind die für diese Entwicklung nötigen Voraussetzungen (Lagegunst, Kompaktheit des Quartiers, Vorhandensein von für Projektentwickler interessanten leerstehenden Bestandsimmobilien) nicht überall gegeben.

Abbildung 52: Akteure Wuppertal-Arrenberg



Quelle: Darstellung BUW

Abbildung 52 zeigt die wesentlichen Akteure, die auf die Nutzungsmischung im Quartier Einfluss nehmen. Die Stadt hat durch allgemeine planerische Instrumente und Ausweisung des Quartiers als Fördergebiet des Städtebauförderprogramms Stadtumbau-West zentrale Rahmenbedingungen

für den Stadtumbauprozess im Quartier Arrenberg geschaffen. Die Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft WGQ und die Zwischennutzungsagentur sind im Zuge des Stadtbaus entstanden, um Projekte in den Stadtumbaugebieten zu initiieren und die Akteure vor Ort zu vernetzen.

Im Quartier Arrenberg haben vor allem die privaten Immobilieninvestoren durch die Reaktivierung ungenutzter Gewerbeimmobilien Einfluss auf die soziale und funktionale Mischung genommen. Aber auch sonstige im Quartier verortete Unternehmen und soziale Einrichtungen sind intensiv in den Stadtumbauprozess involviert. Vernetzt sind diese privaten Akteure über den Verein „Aufbruch am Arrenberg e.V.“. Über diesen konnten zahlreiche Projekte mit zumeist positivem Effekt auf die soziale und funktionale Mischung initiiert und umgesetzt werden.

3.12 Zusammenschau – Interventionen und Wirkungen

Das Thema der funktionalen und sozialen Mischung wurde in den zehn Fallstudien auf unterschiedliche Art und in unterschiedlicher Intensität von der kommunalen Planung angegangen. Lokale Interventionen sind dabei nur teilweise explizit auf die Veränderung der funktionalen oder sozialen Mischung ausgerichtet. Letztere werden durch städtebauliche Aufwertungsstrategien und -projekte aber oft indirekt beeinflusst. In Abbildung 53 sind die Interventionen der Kommunen sowie privater Akteure in den zehn Quartieren in NRW überblicksartig zusammengestellt.

Ausgangspunkt für Interventionen sind zum einen Quartiere mit einer Konzentration sozio-ökonomischer Problemlagen, in denen eine soziale Segregation von einkommensschwachen, benachteiligten Bevölkerungsgruppen vorhanden ist bzw. eine weitere **Entmischung** droht. Diesem Problem der Entmischung treten die Kommunen mit expliziten Strategien, häufig mittels des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt, entgegen („Problemansatz“). In NRW sind Prozesse der Entmischung somit weniger Konsequenz von aktuellen Gentrifizierungsprozessen, sondern vielmehr eine Folge von langjährigen negativen Entwicklungen.

Strategien der **Nutzungsanreicherung** werden explizit in Quartieren verfolgt, die ein Potenzial bieten, die Rolle des Quartiers für die Stadt insgesamt oder sogar die Stadt selbst im „Wettbewerb der Städte“ besser zu positionieren („Potenzialansatz“). Durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, durch Maßnahmen zur Aktivierung der Bewohner oder Geschäftstreibenden und durch Maßnahmen zur Imageverbesserung wird in den zehn Fallstudien versucht, ausgewählte Funktionen (vor allem Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Kultur) zu stärken, wobei als Finanzierungsinstrument häufig Programme der **Städtebauförderung** dienen. Dabei werden bestehende kleinteilig gemischte Quartiere durch weitere Nutzungen gestärkt, z.B. das Bahnhofsquartier in Münster durch neuen Wohnraum und Tourismusangebote, wovon wiederum der bestehende Einzelhandel profitiert. In Essen-Altendorf wurde versucht, durch eine Umgestaltung der Hauptversorgungsstraße den lokalen Einzelhandel und die lokale Gastronomie zu stärken. In Wuppertal-Arrenberg konnten durch spezielle Veranstaltungen eine Vernetzung lokaler Unternehmer und Immobilienbesitzer erreicht und viele gemeinsame Aktionen im Quartier angestoßen werden.

In einigen Fällen wurden als Ansatz zur Verbesserung der sozialen Mischung Modellprojekte umgesetzt, die über thematisch spezialisierte und zeitlich befristete Förderprogramme finanziert wurden (z.B. IBA-Wohnprojekte in Bergkamen). Die Förderung von „Kreativ.Quartieren“ im Rahmen der Kulturhauptstadt RUHR.2010 wie im Fallbeispiel ViktoriaQuartierBochum setzte bei einer ausgewählten Funktion an, wodurch die Nutzungsmischung des Quartiers bereichert wurde. Auch die Mittel der Wohnraumförderung können eingesetzt werden, um die soziale Mischung in einem Quartier zu verändern (Beispiel Essen-Altendorf).

Abbildung 53: Übersicht der Fallbeispiele mit ihren Interventionen und Wirkungen auf die funktionale und soziale Mischung

Fallbeispiel	Kommunale Interventionen	Private Interventionen	Wirkung auf Mischung
Bergkamen-City	■ 1990er-Jahre: IBA Emscher Park-Projekte: Neubauwohnprojekt für Geringverdiener, Freizeit „Wasserpark“	■ Abriss Wohn- und Einkaufszentrum der 1970er-Jahre (anteilig von der Kommune finanziert)	■ Hohe Funktionsmischung mit Wohnen, Verwaltung, Einzelhandel, Verkehr erhalten
Bochum-ViktoriaQuartier & Viertel Vor	■ Kreativquartier ViktoriaQuartierBochum (RUHR .2010)	■ Verein „Viertel Vor Ehrenfeld“ der lokalen Einzelhändler	■ Nutzungsanreicherung um Kreativwirtschaft
Dortmund-Hörde Zentrum	■ Förderung „Stadtumbau West“ ■ Phoenix-See auf ehemaligem Stahlwerksgelände		■ Angrenzend neue Büronutzungen und hochpreisiges Wohnen etabliert
Duisburg-Hochfeld	■ Förderung „Soziale Stadt“ ■ Brachflächenrevitalisierung: Rhein-Park		■ Sozialer Entmischung entgegengesteuert (Ankunftsquartier) und ■ Freizeitnutzung im Rhein-Park
Espelkamp-Burano	■ Förderung „Soziale Stadt“	■ Aktivierende Bewohnerbefragung ■ Inklusive Wohnangebote (durch lokales Wohnungsunternehmen)	■ Integration vorhandener vielfältiger Bewohnergruppen
Essen-Altendorf	■ Förderung „Soziale Stadt“ ■ Niederfeldsee (2,2 ha) ■ Konzept der mittelbaren Belegung für Ersatzwohnungen	■ Krupp-Park am Quartiersrand ■ Neubau hochwertigen Wohnraums am See	■ Soziale Entmischung verringert + Freizeitnutzung + hochwertiges Wohnen
Gelsenkirchen-Schalke	■ Förderung „Soziale Stadt“ ■ Städtebauliches Konzept „Wohnen am Stadtgarten“ auf ehemaligem Güterbahnhof		■ Funktionale Entmischung voranschreitend ■ Kleinräumige soziale Durchmischung
Köln-Waldviertel	■ Konversion und Nachverdichtung eines Kasernenstandortes		■ Wohngebiet gestärkt und ergänzt um weitere Nutzungen (Gewerbe)
Münster-Bahnhofsquartier	■ Förderung durch „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	■ Immobilien- und Standortgemeinschaft	■ Vorwiegende Gewerbenutzung um Wohnen und Tourismus bereichert
Wuppertal-Arrenberg	■ Förderung „Stadtumbau West“ (Schwerpunkt: Aktivierung & Vernetzung lokaler Akteure)	■ Umnutzung von leerstehenden Gewerbestandorten ■ Verein „Aufbruch am Arrenberg“ lokaler Eigentümer/ Unternehmer	■ Image eines Mischgebiets aus Arbeiterwohnungen, Unternehmervillen, Fabrikgebäuden wurde aufgewertet + hochwertiges Wohnen + temporäre kulturelle Nutzungen

Quelle: Eigene Darstellung

Insbesondere in altindustriellen Räumen des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks bieten die frei gewordenen Flächen ehemaliger Industrieanlagen und Immobilien infolge des industriellen **Strukturwandels** Chancen für eine städtebauliche Aufwertung und Verbesserung des Quartiersimages. Ziel ist dabei eine generelle Aufwertung der Quartiere, für die häufig städtebauliche **Großprojekte** umgesetzt werden. Die funktionale Mischung in den angrenzenden Quartieren wird dabei indirekt um neue Nutzungen bereichert. Ein wiederkehrendes Thema ist die Schaffung von neuen **Seen** auf ehemaligen Brachflächen, um hierdurch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

adäquate Lagen für hochpreisigen Wohnraum und neue Dienstleistungsnutzungen zu schaffen. Als deren Folge ändern sich nicht nur die Nutzungen, sondern auch die Zusammensetzung der etablierten Bewohnerschaft eines Quartiers.

Konflikte durch Interventionen

Durch soziale oder vor allem funktionale Mischung hervorgerufene Probleme wurden in den Fallstudienquartieren nur selten festgestellt. In Einzelfällen wurde von Konflikten zwischen gastronomischen Betrieben und benachbarten Anwohnern berichtet. So wurden im Rahmen der Straßenumgestaltung in Essen-Altendorf die Flächen für Außengastronomie ausgeweitet. Die Nutzung der Außengastronomieflächen in den Abend- und Nachtstunden hat zu vereinzelt Beschwerden durch die Anwohner geführt. Durch die Ansiedlung neuer Freizeitnutzungen (insbesondere Seen) in der Nähe von Wohngebieten kam es ebenso zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität, wenn öffentliche Grünflächen in den Abendstunden durch Jugendliche als Treffpunkt genutzt werden (Beispiel Phoenix-See in Dortmund-Hörde).

In Duisburg-Hochfeld ergeben sich Herausforderungen aufgrund der Häufung von sozio-ökonomischen Problemlagen sowie der rasanten Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung. Die ethnische Mischung in dem Stadtteil hat sich durch den Zuzug von osteuropäischen Zuwanderern seit 2007 erheblich verändert, so dass ein Wegzug der vormals türkischen Bevölkerungsmehrheit zu beobachten ist. Konflikte durch den starken Zuzug aus dem Ausland lassen sich derzeit auch in anderen Quartieren (z.B. Essen-Altendorf) feststellen.

Über alle zehn Fallstudien betrachtet wird deutlich:

- Die „soziale Mischung“ ist gerade in den Quartieren mit einseitig einkommensschwachen Haushalten ein bedeutendes Thema der Stadtplanung. Dagegen nimmt dessen Bedeutung in den anderen Quartieren ab.
- Die Interventionen im Bereich der „funktionalen Mischung“ fokussieren häufig auf den Bereich des Einzelhandels und zum Teil auf Gastronomie, weitere Nutzungsanreicherungen (z.B. Gewerbe, Kreativwirtschaft) treten seltener auf.
- Aus den Großprojekten ergeben sich viele neue Freizeitnutzungen, z.B. an neuen Seen und in neuen Parks, die an den Grenzen bestehender Quartiere entstehen und somit zu Konflikten mit der vorherrschenden Wohnnutzung führen können.

Erfolgsfaktor: Privates Engagement als Beförderer von Mischung

Neben den maßgeblich auf öffentliche Institutionen zurückzuführenden Interventionen leisten in vielen der untersuchten Quartiere Maßnahmen und Initiativen von privaten Akteuren einen wichtigen Beitrag zur Veränderung der funktionalen und sozialen Mischung. So haben in Wuppertal-Arrenberg lokal verortete Unternehmer und Immobilienbesitzer den Verein „Aufbruch am Arrenberg“ gegründet. Sie haben gemeinsam durch zahlreiche Projekte die funktionale Mischung befördert und durch Ausweitung der Wohnangebote (Schaffung eines Marktes für hochpreisiges Wohnen im Quartier) auch einen Beitrag zur Steigerung der sozialen Vielfalt geleistet. Im Bahnhofsviertel Münster entstand eine Immobilien- und Standortgemeinschaft, die sich stark für die Entwicklung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes einsetzt. Im Burano-Quartier in Espelkamp war das Wohnungsunternehmen Aufbaugemeinschaft Espelkamp der zentrale Akteur bei der Aufwertung des Wohnstandortes, und in Köln und Bergkamen investierten private Investoren in Bauprojekte zur Stärkung der funktionalen bzw. sozialen Mischung. Das Beispiel Bergkamen zeigt aber auch, wie stark sich langjährige Untätigkeit von privaten Immobilienbesitzern negativ

auf die soziale und funktionale Mischung auswirken kann und wie schwierig in diesem Falle eine Intervention durch die Kommune ist. Die Fallstudien zeigen, wie unterschiedlich die Interessenlagen von privaten Akteuren (Kleineigentümer, Unternehmer, Einzelhändler, Wohnungsunternehmen) sind. Ihr Interesse an bzw. ihr Engagement für funktionale und soziale Mischung innerhalb eines Quartiers hängen davon ab, inwieweit sich ein Engagement für das Thema Mischung mit ihren jeweils vorherrschenden Zielsetzungen kombinieren lässt.

Deutlich wird in den Fallstudien die hohe Bedeutung von öffentlichen Impulsen (Anschubfinanzierung, Zusammenbringen/Vernetzen der Akteure), um ein privates Engagement anzustoßen, welches positiv auf die Mischung im Quartier einwirkt. Allerdings zeigen die Fallbeispiele auch, wie fragil durch Förderung geschaffene Netzwerkstrukturen in den Quartieren sind. So lösten sich einige City-/Gewerbevereine nach dem Ende der Förderung oder aufgrund des Wechsels der Protagonisten wieder auf. Die Verstetigung von neugeschaffenen, geförderten Netzwerkstrukturen stellt somit weiterhin eine große Herausforderung im Planungsalltag dar.

Erfolgsfaktor: Städtebauliche Ausgangsbedingungen ermöglichen erst soziale und funktionale Mischung

Die Fallstudien haben weiterhin gezeigt, dass gerade in den durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Quartieren gute Voraussetzungen für eine soziale und funktionale Mischung bestehen. Die zumeist kleinteilige Eigentümerstruktur (selbstnutzende Eigentümer, Mieter, institutionelle und private Vermieter), der sehr heterogene Gebäudezustand und die bezüglich ihrer Wohnqualität sehr unterschiedlichen Mikrolagen stellen grundsätzlich eine gute Basis für eine ausgeprägte soziale Vielfalt der Bewohnerschaft dar. Dies trifft auch auf gründerzeitliche Strukturen zu, die nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufgebaut wurden, beim Wiederaufbau den Straßengrundriss jedoch beibehielten (wie im Bochumer Viertel Vor Ehrenfeld). Für Mischnutzungen geeignete Gebäude mit Flächen für Gastronomie und Handel im Erdgeschoss sind hier in der Regel vorhanden. Viele dieser Quartiere zeichnen sich durch historisch gewachsene gewerbliche Produktions- und Werkstattflächen in Hinterhöfen und an die Wohnbebauung angrenzenden Baublöcken aus, wobei die ursprünglichen Nutzungen häufig jedoch nicht mehr vorhanden sind. Zum Erhalt der funktionalen Mischung ist es wichtig, eine alleinige Umnutzung zu Wohnzwecken zu vermeiden und stattdessen verträgliche und wirtschaftlich tragfähige gewerbliche Nachfolgenutzungen zu finden (z.B. Büro- und Freizeitnutzungen). In altindustriellen Gebieten wie dem Arrenberg in Wuppertal ermöglichte erst das Vorhandensein von für Projektentwickler interessanten leerstehenden Bestandsimmobilien zu bezahlbaren Preisen eine Aufwertung des Quartiers und folglich eine Verbesserung des Images.

In Quartieren aus der Nachkriegszeit sind die Voraussetzungen für eine soziale und funktionale Mischung dagegen häufig schlechter. In Mehrfamilienhausgebieten aus dieser Zeit ist zumeist eine Dominanz von Mietwohnbeständen vorzufinden, die im Besitz weniger institutioneller Eigentümer sind. Die Heterogenität der Wohnformen und Wohnqualitäten ist deutlich eingeschränkter, was sich negativ auf die soziale Vielfalt auswirkt. Durch die Errichtung ergänzender Neubauten und den Umbau von Bestandsobjekten kann das Wohnangebot diversifiziert werden (Beispiel IBA-Wohnprojekte Bergkamen, Einrichtung betreuter Wohngruppen in Espelkamp). In vielen Fällen ist es zudem sinnvoll, das Angebot an selbstgenutztem Wohneigentum zu erhöhen. Die Gewährleistung der Nahversorgung stellt gerade in kleineren Quartieren mit wenig Kaufkraft ein Problem dar. Die häufig vorhandenen Nahversorgungszentren aus der Bauzeit der Siedlung erfüllen oft nicht mehr die Anforderungen der gewerblichen Nutzer und der Anwohner.

Relativ einseitige Sozialstrukturen finden sich in Gebieten, die durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind. Aufgrund der Zuzugsbarriere in Gebieten mit Eigentumshäusern (Immobilienwerb) sind diese Gebiete in der Regel durch eine wenig heterogene Sozialstruktur gekennzeichnet. Das Fallbeispiel Köln-Waldsiedlung zeigt jedoch, dass die hohe Kaufkraft in derartigen Gebieten dafür sorgt, dass ein Quartier auch für andere Nutzungen (Gastronomie, Servicedienstleister) attraktiv werden kann, wenn entsprechende Flächen hierfür zur Verfügung gestellt werden.

Erfolgsfaktor: Günstige Lage im Stadtgebiet

Ein Erfolgsfaktor für Quartiere, die übergeordnete Funktionen für die Gesamtstadt wahrnehmen, ist deren günstige Lage im Stadtgebiet. Durch ihre Nähe zur Innenstadt bzw. ihre gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zum Hauptbahnhof) können Quartiere wie das Bahnhofsviertel in Münster oder das ViktoriaQuartier und Viertel Vor in Bochum erst ihr gesamtes Potenzial entfalten. Die Nutzungen der Innenstadt mit Einzelhandelseinrichtungen, Verwaltungssitzen und Gastronomieangeboten sind als Frequenzbringer eine gute Ausgangsbasis für die angestrebte Nutzungsvielfalt der Quartiere. Des Weiteren spielen die umliegenden Quartiere mit ihren jeweiligen Sozialstrukturen eine Rolle bei der Ausgestaltung der funktionalen Mischung eines Quartiers. Beispielsweise profitieren sowohl der Arrenberg in Wuppertal als auch das Viertel Vor in Bochum von der kaufkraftstarken Kundschaft umliegender Quartiere, wodurch die neugeschaffenen Angebote eine kontinuierliche Nachfrage erhalten.

Die Fallstudien haben gezeigt, dass eine kleinteilige funktionale und soziale Mischung in Quartieren von einer Vielzahl an Bedingungen abhängt. Funktionale und soziale Mischung entsteht aus dem Zusammenspiel von positiven Ausgangsbedingungen wie städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Lage im Stadtgebiet. Als Katalysator einer positiven Entwicklung dienen dabei entweder öffentliche Interventionen und/oder privates Engagement, die zwar nicht explizit das Ziel der Mischung verfolgen müssen, aber diese durch ihre Maßnahmen positiv beeinflussen.





4. Instrumente

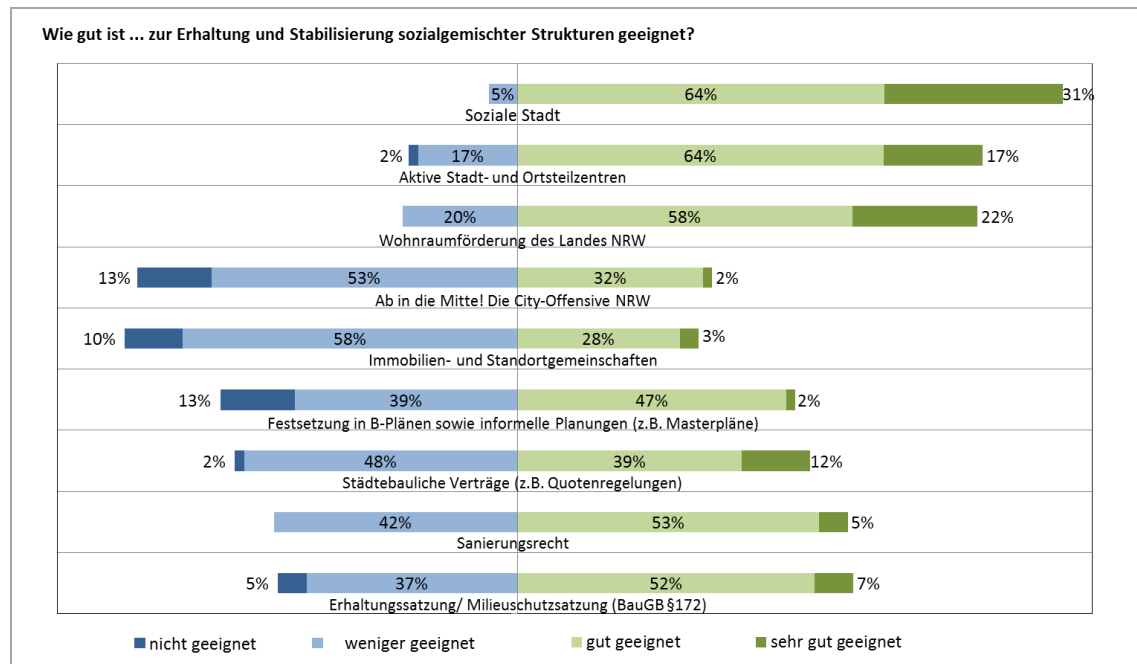
»Der scheinbar realistische Satz ‚kleinmaßstäbliche Nutzungsmischung ist praktisch nicht machbar‘ ist eine Kapitulation vor jenen subtilen Abschottungstendenzen in der modernen Gesellschaft, die zu einer immer stärkeren Segmentierung der Stadt führen.«
(Feldtkeller 1998: 28)

Wie in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt, gehören funktionale Mischung und soziale Vielfalt auf Ebene des Quartiers, des Blocks oder des Gebäudes als zentrale Ziele im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung zum Leitbild der kompakten, urbanen und lebenswerten europäischen Stadt. Gleichwohl stellen die Herstellung von Mischung bei neuen Stadtentwicklungsvorhaben und der Erhalt bzw. die Pflege vorhandener (meist fragiler) Mischungskonstellationen in Bestandsgebieten eine kontinuierliche Herausforderung dar.

Besteht in der Gemeinde generell ein Konsens der beteiligten Akteure der Stadtgesellschaft über das Ziel einer funktionalen und sozialen Mischung, so kann eine Reihe von informellen, formellen, wohnungswirtschaftlichen und bodenrechtlichen Instrumenten die Kommune bei der Umsetzung dieses Leitbilds unterstützen. Dabei bauen viele Instrumente aufeinander auf oder bedingen sich gegenseitig – kein Instrument kann alleine eingesetzt werden und wäre ausreichend, um Mischung in Quartieren zu befördern. Aber nicht jede Instrumentenkombination wirkt zusammen. Je nach lokaler Situation und Zielen muss der Instrumenteneinsatz angepasst werden.

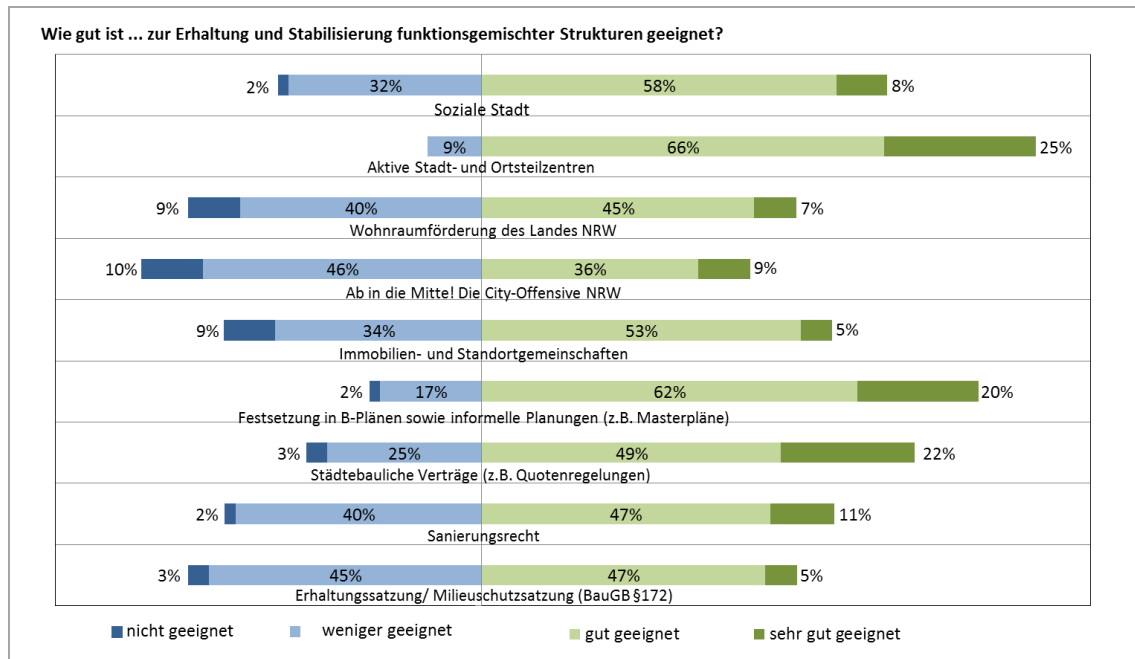
Im Rahmen der Kommunalbefragung wurden die Kommunen gebeten, die Eignung einzelner Instrumente hinsichtlich Erhaltung bzw. Stabilisierung von sozial- und nutzungsgemischten Strukturen zu bewerten (vgl. Abbildung 54 und Abbildung 55).

Abbildung 54: Eignung von Instrumenten – soziale Vielfalt



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

Abbildung 55: Eignung von Instrumenten – Nutzungsmischung



Quelle: Difu-Kommunalbefragung NRW 2014

Aus den Ergebnissen der Befragung wird deutlich: Die Kommunen sehen wesentlich mehr instrumentelle Möglichkeiten, die funktionsgemischten Strukturen zu stärken oder zu befördern – insbesondere im baurechtlichen Bereich. Für eine Beeinflussung der sozialen Vielfalt werden Förderprogramme als geeigneter bewertet. Allerdings muss hier noch einmal deutlich auf die subjektive Komponente der Beantwortung verwiesen werden, da nicht jede/jeder Antwortende intensiv mit allen Facetten des Instrumentenkastens vertraut ist. Zudem richtete sich die Frage auf eine grundsätzliche Bewertung der Eignung und nicht auf konkrete eigene Erfahrungen mit der Wirksamkeit. Diese wurden im Rahmen der Bearbeitung der Fallstudien deutlich (vgl. Kapitel 3).

Im Folgenden werden die verschiedenen Handlungsmöglichkeiten der Kommunen, Mischung und Vielfalt zu befördern und zu sichern, systematisch dargestellt. Richtig ist, dass es kein spezifisches Rechtsinstrumentarium für die Förderung von Mischung und Vielfalt gibt. Auch ist „Mischung“ als städtebauliches Ziel schwer rechtlich zu fixieren, weil sehr Unterschiedliches darunter verstanden und damit verfolgt wird (vgl. Kapitel 2). Gleichwohl bieten viele etablierte kommunale Planungs-, Förder- und Kommunikationsinstrumente Chancen, die Themen fest zu verankern und damit zur Alltagspraxis zu machen.

4.1 Konzepte entwickeln

Um eine generelle Klärung kommunaler Ziele für das gesamte Gemeindegebiet, für einzelne räumliche Teilbereiche oder für thematische Handlungsfelder herbeizuführen, haben sich unterschiedliche informelle Konzepte und Pläne bewährt. Sie halten den Willen der Kommune fest, wie sich das Stadtgebiet in seinen Teilräumen und in unterschiedlichen Handlungsfeldern entwickeln soll und welche Leitbilder der Stadtentwicklung dabei zu Grunde gelegt werden – beispielsweise auch Überlegungen, Ziele und Maßnahmen zur sozialen und funktionalen Mischung.

Informelle Pläne und Konzepte eignen sich – mit entsprechend angepasstem Inhalt – für alle Maßstabsebenen (Gesamtstadt, Quartier, Block) und alle Quartierstypen. Die wichtigsten Vertreter sol-

cher Planwerke sind auf gesamtstädtischer Ebene Integrierte Stadtentwicklungskonzepte und auf teilräumlicher Ebene Integrierte Stadtteil- oder Quartierskonzepte – wobei bundesweit (bei ähnlichen Inhalten) eine Vielzahl unterschiedlicher Bezeichnungen für diese Konzepttypen Anwendung findet (vgl. BBSR 2009). Um das angestrebte Ziel einer möglichst kleinteiligen Nutzungsmischung zu verfolgen, ist aber auch wichtig, dass es Eingang in die Fachplanungen und thematischen Konzepte findet. Dabei können sehr unterschiedliche kommunale (Fach-)Konzepte für das Thema Mischung direkt oder indirekt eine Rolle spielen – auch solche, die auf den ersten Blick aufgrund ihrer fachlich-sektoralen Ausrichtung vielleicht nicht im Fokus der Thematik zu stehen scheinen. Kommunale Wohnungs-, Demografie-, Einzelhandels-, Vergnügungsstätten- oder Gewerbekonzepte sind einige Beispiele, die zur Umsetzung des Mischungsziels beitragen können. Selbst Verkehrskonzepte spielen eine Rolle, da sie über die Festlegung von Form und Qualität der Erschließung innerstädtischer Räume direkten Einfluss auf die Schaffung von Mischung haben oder – im schlechten Fall – Entmischung zusätzlich verstärken können.

Typen, Formen und Ausgestaltung der Konzepte sind dabei rechtlich nicht abschließend geregelt, ihre Inhalte sind aber nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Bestimmte thematische Konzepte (z.B. zum Einzelhandel oder zu Vergnügungsstätten) dienen darüber hinaus der Schaffung transparenter und einheitlicher Entscheidungsregeln für die Einzelfallbewertung im kommunalen Genehmigungsalltag. Sie dienen in der Regel auch der Verortung und dem gezielten Einsatz öffentlicher Fördermittel – oft sind entsprechende Konzepte auch Fördervoraussetzung (z.B. bei Maßnahmen der Städtebauförderung).

Der Prozess der jeweiligen Konzepterstellung hat dabei auch eine stark aktivierende Funktion für die eingebundenen Akteure, sich mit der Frage der Stadt(teil)entwicklung, dem Ziel sozialer und funktionaler Mischung sowie deren räumlicher Verortung auseinanderzusetzen. Konfliktpotenziale können aufgezeigt und Lösungs- bzw. Handlungsansätze entwickelt werden. Um diese Stärke des Instruments auszuspielen, ist im Rahmen der Erstellung durch die Kommune ein – je nach Konzepttyp angepasster – möglichst breiter Beteiligungsprozess, der alle relevanten und betroffenen Akteure auch außerhalb von Politik und Verwaltung einbezieht, von zentraler Bedeutung.

4.2 Fördermittel einsetzen

Der Einsatz von (im weitesten Sinne „stadtentwicklungsbezogenen“) Fördermitteln von EU, Bund, Land und Kommune hat große Bedeutung für die Strategie- und Konzeptentwicklung auf der – für die soziale und funktionale Mischung bedeutenden – Quartiersebene sowie für die Ansprache von Akteuren. Fördermittel dienen auch dazu, direkt oder indirekt zusätzliche private Investitionen anzustoßen.

Städtebauförderung

Wichtige Förderprogramme, die im Wesentlichen auf Bestandsquartiere ausgerichtet sind und zu deren – zumindest indirekten – Zielen die soziale und funktionale Mischung zählen, finden sich in der „Familie“ der Städtebauförderung: die Bund-Länder-Programme „Soziale Stadt“, „Stadtumbau West“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Kleinere Städte und Gemeinden“. Alle Programme haben gemeinsam, dass sie Quartiersentwicklungsprozesse unterstützen. So ist wesentliches Ziel des Programms „Soziale Stadt“ die „Erhöhung der Wohnqualität und Nutzungsvielfalt, zur Verbesserung der Generationengerechtigkeit der Quartiere und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen“ (VV 2014: 8). Die Programme „Stadtumbau“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ adressieren Quartiere, die von Funktionsverlusten betroffen bzw. bedroht sind (vgl. VV 2014:

9, 11), und bei der Förderung „Kleinere Städte und Gemeinden“ geht es darum, von Abwanderung und demografischem Wandel bedrohte „kleine Städte und Gemeinden als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge bzw. in ihrer zentralörtlichen Funktion für die Zukunft handlungsfähig“ zu machen (vgl. VV 2014: 12).

Diese Förderprogramme bilden den unterstützenden Rahmen, in den auf Quartiersebene weitere Maßnahmen zum Erhalt bestehender und zur Entstehung neuer sozial und funktional gemischter Strukturen eingebettet werden können.

Wohnraumförderung³⁵

Auch durch den Einsatz der Wohnraumförderung auf Landesebene kann das Ziel der sozialen Mischung in Quartieren unterstützt werden: Das Land Nordrhein-Westfalen fördert derzeit mit rund 800 Mio. Euro im Jahr Investitionen in das Wohnen insbesondere von Haushalten mit Kindern, älteren oder behinderten Menschen. Hierbei existiert eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten beim Neubau oder bei bestehenden Wohnungen. Abbildung 56 zeigt die Verteilung der Fördermittel auf die einzelnen Maßnahmenkategorien.

Der Schwerpunkt der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen liegt in der Förderung des Mietwohnungsbaus. Investoren können zinslose oder zinsgünstige Darlehen – sowie aktuell Tilgungsnachlässe – erhalten. Im Gegenzug räumen sie über die Laufzeit der Förderung Mietpreis- und Belegungsbindungen zu Gunsten von Haushalten mit niedrigem oder mittlerem Einkommen ein. Somit kann in Gebieten, in denen beispielsweise eher besserverdienende Haushalte wohnen, mithilfe der Förderung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen eine soziale Durchmischung gewährleistet werden. In benachteiligten Stadtquartieren können dagegen durch mittelbare Belegung Wohnungen für einkommensstärkere Haushalte geschaffen werden (vgl. Fallstudie Essen-Altendorf, S. 69). Unabhängig von Einkommensgrenzen werden die Fördermittel auch für den barrierefreien Umbau von bestehenden Wohnungen und für die denkmalgerechte und energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum in Wohnsiedlungen ausgegeben.

Abbildung 56: Fördermaßnahmen der Wohnraumförderung in NRW

Fördermaßnahmen	Fördervolumen pro Jahr im Zeitraum 2014–2017
Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen	450 Mio. Euro p.a.
Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung einschließlich der Förderung von Maßnahmen an und in denkmalgeschützten, selbstgenutzten Wohngebäuden sowie des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischem Standard	150 Mio. Euro p.a.
Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums	80 Mio. Euro p.a.
Förderung von Maßnahmen der Quartiersentwicklung	70 Mio. Euro p.a.
Förderung von studentischem Wohnraum (Wohnungen und studentische Wohnheimplätze)	50 Mio. Euro p.a.

Quelle: Eigene Darstellung

Auch beim Neubau auf Brachflächen in innerstädtischen Siedlungsgebieten beteiligt sich das Land mit einem zinsgünstigen Darlehen an der Finanzierung von 75 Prozent der Kosten für das Aufbereiten von Brachflächen in zentraler Lage, wenn auf diesen Grundstücken Sozialwohnungen ent-

35 Die Informationen dieses Abschnitts entstammen dem Runderlass IV.4-250-1/14 vom 23.1.2014 des MBWSV NW und der Homepage zur Wohnraumförderung des Landes: <http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/>.

stehen. Die zusätzlichen Fördermittel für die Standortaufbereitung betragen maximal 20.000 Euro pro geförderter Mietwohnung.

Des Weiteren können Fördermittel auch zur Verbesserung und Aufwertung von hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er- und 1970er-Jahre – in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten – eingesetzt werden. Wohnungspolitisches Ziel ist es hierbei, durch bauliche Maßnahmen grundlegende und dauerhafte Verbesserungen und Umstrukturierungen von Großwohnanlagen zu erreichen. Im Rahmen solcher Umbauvorhaben kann ebenfalls das Ziel einer Verbesserung der sozialen Mischung eines Quartiers erreicht werden, indem man den Umbau von bestimmten Gebäuden oder den ergänzenden Neubau derartiger Anlagen mit Wohnungen für eine besserverdienende Klientel zulässt.

Das studentische Wohnen wird ebenfalls im Rahmen der Wohnraumförderung bedacht. Für zwei Förderalternativen (Wohnungen und Wohnheimplätze) werden im Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 jährlich insgesamt 50 Mio. Euro bereitgestellt. Mit diesen neuen Förderangeboten sollen sowohl durch Neubau als auch im Rahmen der Bestandertüchtigung neben einer Verbesserung der Wohnraumsituation für Studierende neue Impulse für Stadtquartiere gesetzt werden. Aufgrund des niedrigen Einkommensniveaus von Studierenden kann durch die Förderung derartiger Projekte in Quartieren mit mittel- und hochverdienenden Haushalten die soziale Mischung gestärkt werden.

Eine weitere Förderlinie des Landes betrifft die Förderung der Gründung von Wohngenossenschaften. Zielgruppe der Förderung von Genossenschaftsgründungen sind Haushalte, welche die Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit Nr. 1.2b der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) nicht überschreiten. Die Förderung setzt voraus, dass mindestens 50 Prozent der Haushalte in der Genossenschaft der oben genannten Zielgruppe angehören. Auch über diesen indirekten Weg der Förderung einer Genossenschaftsgründung wird aufgrund des Mindestanteils von Genossen unterhalb der Einkommensgrenzen eine soziale Mischung in den betreffenden Wohngebäuden der Genossenschaft gefördert.

Förderzusagen im Rahmen der Wohnraumförderung werden im Rahmen verfügbarer Mittel an Bauherren vergeben, die durch die NRW-Bank als kreditwürdig eingestuft wurden. Dies können natürliche und juristische Personen wie private Investoren und Wohnungseigentümer, Wohnungsunternehmen, gemeinnützige Organisationen und Genossenschaften sein.

Kommunale Förderprogramme

Ergänzend zu den Förderprogrammen übergeordneter Ebenen können eigene kommunale Förderprogramme dazu beitragen, Quartiersentwicklungsprozesse insbesondere im Bestand zu unterstützen und Mischung zu erhalten. Dazu zählen zum einen investiv orientierte Förderungen, wie beispielsweise Fassaden- oder Hofflächenprogramme, die zur Verbesserung des Wohnumfelds beitragen, aber zum anderen auch Unterstützungen für soziale Infrastrukturen oder Stadtteilstiftungen (ggf. zumindest teilweise gespeist aus einem übergeordneten Förderprogramm, z.B. Soziale Stadt), die aktivierende Funktion haben und mit kleinteiligen Maßnahmen die Lebensbedingungen im Quartier verbessern helfen. Die Varianten solcher kommunaler Förderungen sind dabei vielfältig und hängen von den lokalen Gegebenheiten bzw. (Ziel-)Anforderungen ab.

Die konsequente Wohnungsförderpolitik in Nordrhein-Westfalen zeigt ihre Wirkung. Der Anteil der geförderten neuen Mietwohnungen an allen Baugenehmigungen für Wohnungen lag 2013 bei 9,4 Prozent³⁶. Dennoch konnte 2013 ca. der Hälfte der wohnungsuchenden und anspruchsberechtigten Haushalte keine Sozialwohnung vermittelt werden. Da viele Förderprogramme zinsgünstige oder zinslose Darlehen anbieten, sind sie in der derzeitigen Niedrigzinsphase nur begrenzt attraktiv. Im Zuge der Erhöhung der Kompensationsmittel des Bundes werden in Nordrhein-Westfalen deshalb die Tilgungsnachlässe erhöht, um dem sozialen Mietwohnungsbau mehr Dynamik zu verleihen (MBWSV 2015a).

4.3 Rechtsrahmen gestalten

Bauleitplanung

Als Träger der kommunalen Planungshoheit haben die Städte und Gemeinden die Nutzung von Grund und Boden nach Art und Maß auf der Basis der Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzulegen und so zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beizutragen. Schon im Flächennutzungsplan können die Kommunen sich zu einer am Leitbild der sozialen und funktionalen Mischung ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung bekennen und auf diese Weise programmatische Vorgaben für die Umsetzung machen.

Mit Bebauungsplänen werden dann verbindliche Vorgaben für die Nutzungsstrukturen in den Baugebieten getroffen. Die Baugebietstypologie der BauNVO, aus der sich die Kommunen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen bedienen müssen, leistet für sich genommen keinen Beitrag zur Nutzungsmischung. So lässt etwa die Festsetzung eines Mischgebietes ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzung zu. Realisiert wird dann aber regelmäßig vor allem die Nutzung, die am Markt vorrangig nachgefragt wird. Um Nutzungsmischung sicherzustellen, bedarf es deshalb einer sehr viel detaillierteren Steuerung. Die rechtlich hierfür zur Verfügung stehenden Gestaltungsmöglichkeiten (u.a. § 1 Abs. 4–10 BauNVO) sind sehr flexibel und vielfältig und erlauben es, selbst die vertikale Gliederung der Nutzungen auf den einzelnen Baugrundstücken festzulegen. Unter Verwendung dieser Möglichkeiten kann eine vergleichsweise kleinstrukturierte Mischung verschiedener Gebietstypen innerhalb eines Plangebiets erreicht werden (vgl. Difu 2014: 33). Voraussetzung ist allerdings grundsätzlich eine tragfähige städtebauliche Begründung der jeweiligen detaillierten Festsetzung.

Bei Entwicklung neuer Baugebiete erfordert die Umsetzung der Planung generell die Mitwirkung der Eigentümer der Baugrundstücke. Empfehlenswert ist deshalb grundsätzlich, den Umsetzungsprozess durch kooperative Verfahren zu begleiten. Zu denken ist insbesondere an städtebauliche Verträge oder aber auch an Konzeptvergabe-strategien auf der Basis einer aktiven kommunalen Liegenschaftspolitik (siehe Kap. 4.5).

Im Siedlungsbestand kann der Bebauungsplan auch und vor allem dazu genutzt werden, bestehende städtebauliche Nutzungsstrukturen vor Veränderungen zu schützen und schädlichen Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken. Beispiele hierfür sind etwa die in der Praxis weit verbreiteten Bebauungspläne, welche zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche die Zulässigkeit von Einzelhandel außerhalb dieser Bereiche einschränken. Ein weiteres Beispiel sind Vergnügungsstätten, die zur Abwendung von Trading-down-Effekten in den gefährdeten Gebieten ausgeschlossen

36 Zum Vergleich: In Bayern betrug der Anteil im Jahr 2013 2,5 Prozent, in Hessen 1,7 Prozent und in Baden-Württemberg 0,2 Prozent (MBWSV 2015b).

werden können. Das städtebauliche Instrumentarium erlaubt eine den spezifischen Erfordernissen zum Schutz vorhandener Nutzungsvielfalt dienende Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten. Für vorhandene Gemengelagen, die als Wohngebiete erhalten werden sollen, bietet die BauNVO zudem das „besondere Wohngebiet“ (WB; § 4a BauNVO) als Gebietstyp an. Im „besonderen Wohngebiet“ kann ein Mindestanteil für Wohnraum festgesetzt und die vertikale Gliederung der Gebäude genutzt werden, um zum Beispiel die Erdgeschosszone für Handel und Dienstleistungen vorzuhalten und die Obergeschosse für das Wohnen. Eine ebensolche die Mischung unterstützende Abstufung ist – u.a. vor dem Hintergrund der Verödung von Einkaufs- und Geschäftsstraßen – auch in Kerngebieten (MK; § 7 BauNVO) möglich.

Zwar soll die Bauleitplanung auch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen beitragen, womit in der Regel die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen gemeint ist. Für die Umsetzung reichen die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan allerdings nicht aus. Ergänzend zum Bebauungsplan können aber bei Neuplanungen in städtebaulichen Verträgen Mietpreis- und Belegungsbindungen zur sozialen Wohnraumversorgung vereinbart werden. Bei der Überplanung von Bestandsgebieten kommt auch eine Festsetzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) nach § 172 I Nr. 3 BauGB in Betracht (siehe unten Milieuschutzesatzung).

Sanierungs- und Stadumbaurecht

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sie werden als Gesamtmaßnahme für ein durch Satzung nach förmlichen Verfahren festgelegtes Gebiet durchgeführt. Die Sanierungsziele sind nach den jeweiligen sich aus der Eigenart des Gebiets ergebenden Erfordernissen festzulegen. Sie können dabei auch Erhalt und Stärkung funktionaler und sozialer Mischung umfassen. Hierzu zählt u.a. die Versorgung mit wohnungsnahen Einrichtungen zur verbraucher-nahen Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen.

Auf der Grundlage des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts kann Einfluss auf das Bau- und Nutzungsgeschehen genommen werden und lassen sich Vorhaben sowie Umnutzungen verhindern, die den Zielen der Sanierung entgegenwirken. Der Genehmigungsvorbehalt gilt auch für Miet- und Pachtverträge, welche über eine Dauer von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden. Zudem stehen Grundstücksverkäufe sowie die Einräumung von Erbbaurechten unter dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt, nicht jedoch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dabei kann es auch um den Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung und um das Ziel gehen, die angestammte Wohnbevölkerung des Gebiets vor Verdrängung infolge sanierungsbedingter Mietsteigerungen zu schützen (BVerwG Urt. v. 24. 5. 2006 – 4 C 9/04 –). Über die Dauer der Sanierungsmaßnahme hinaus lässt sich dieses Ziel allerdings nur durch den Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erreichen (Milieuschutzesatzung – siehe unten), die auch Bestandteil des im Sanierungsgebiet regelmäßig aufzustellenden Bebauungsplans sein kann. Die Begrenzung der Mieten im Sanierungsgebiet als Maßstab für die sanierungsrechtliche Genehmigung ist kein zulässiges Mittel (BVerwG a.a.O.). In welchem Umfang der Vermieter die für eine Modernisierung aufgewendeten Kosten auf die Miete umlegen darf, regelt das bürgerliche Recht.

Die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen erfolgt – soweit es um Ordnungsmaßnahmen oder um die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen geht – auf Kosten der Gemeinde. Als Finanzierungsinstrument sieht das BauGB die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertzuwächse vor. Zudem werden zur Deckung

der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Finanzierungs- und Förderungsmittel (Städtebauförderungsmittel) eingesetzt (§ 164a BauGB). Grundlage hierfür bilden vor allem die Bund-Länder-Programme zur Städtebauförderung. Mittels geförderter Maßnahmen können auch Impulse für funktionale Mischung gegeben werden.

Auch in Stadtumbaugebieten (§§ 171a–171d BauGB) kann ein dem Sanierungsrecht entsprechender Genehmigungsvorbehalt durch Satzung begründet werden. Auf diese Weise lässt sich Einfluss nehmen auf die Veränderung der Rechte an Grund und Boden und die Nutzung der Grundstücke im Stadtumbaugebiet (§ 171d BauGB). Maßstab sind dann die im Integrierten Stadtumbaukonzept festzulegenden Ziele des Stadtumbaus. Das Stadtumbaurecht eröffnet allerdings nicht die Möglichkeit, die durch den Stadtumbau bewirkte Wertsteigerung der Grundstücke für die Finanzierung der durchzuführenden Maßnahmen heranzuziehen. Ein wichtiges ergänzendes Instrument können allerdings Stadtumbauverträge sein.

Städtebauliche Gebote (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot; §§ 175–179 BauGB) können sich als hilfreich erweisen, wenn es um die Umsetzung bestimmter städtebaulicher Ziele nicht nur in städtebaulichen Sanierungs- oder Stadtumbaumaßnahmen geht. Auch kann das Vorkaufsrecht nach §§ 24–28 BauGB genutzt werden, um eine aktive Liegenschaftspolitik zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele einer sozial und funktional gemischten Stadt zu unterstützen. Einem durch Spekulation bedingten Immobilienmarkt kann so entgegengewirkt werden.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die weitestreichenden Möglichkeiten zur Umsetzung städtebaulicher Ziele stehen im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165–171 BauGB) zur Verfügung. Diese kann sowohl zur *Innenentwicklung* (vorhandene Orte werden im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt) als auch zur *Außenentwicklung* (neue Ortsteile werden erstmals entwickelt oder vorhandene Gebiete um neue Orte erweitert) genutzt werden (§ 165 Abs. 2 BauGB). Viele der ab den 1990er-Jahren entstandenen neuen Stadtquartiere, aber auch aktuell diskutierte Vorhaben wurden und werden im Rahmen von Entwicklungsmaßnahmen realisiert – z.B. Tübingen-Südstadt, München-Ackermannbogen, Frankfurt am Main-Riedberg, Heidelberg-Bahnstadt, Potsdam-Kirchsteigfeld, Freiburg-Rieselfeld und Vauban (vgl. auch BBR 2007: 38 ff.).

Kernbestandteile des Instrumentariums sind die kommunale Grunderwerbs- und Reprivatisierungspflicht, die Abschöpfung der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwertsteigerung zur Maßnahmenfinanzierung und der entwicklungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt zur Prozesssteuerung. Innerhalb eines förmlich festgelegten Entwicklungsbereichs kann die Gemeinde ihre städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell geschlossener und rascher verwirklichen als über die Bauleitplanung. Aufgrund der starken Eingriffsintensität in die Rechte der Eigentümer werden an die Einleitung von Entwicklungsmaßnahmen strenge Anforderungen gestellt. Zunächst ist zu prüfen, ob die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden können (§ 165 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Eine Entwicklungsmaßnahme darf nur durchgeführt werden, wenn sie dem „Wohl der Allgemeinheit“ dient und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde hat (§ 165 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB). Dies trifft insbesondere auf Maßnahmen zu, die der Deckung eines erhöhten Wohn- und Arbeitsstättenbedarfs, der Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen oder der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen dienen. Auch die einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung müssen gewährleistet sein (vgl. Wüstenrot Stiftung 2003: 166 f.).

Die Verantwortung für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme trägt die Gemeinde. Sie ist u.a. verpflichtet, für den Entwicklungsbereich unverzüglich Bebauungspläne aufzustellen (§ 166 Abs. 1 S. 2 BauGB). Die Einflussmöglichkeiten auf die Nutzungsstruktur übersteigen die im Rahmen von B-Plänen bestehenden deutlich. Durch den Durchgangserwerb der Kommune kann diese – als Eigentümerin der Flächen – privatrechtlichen Einfluss auf die Nutzung nehmen. So können z.B. vereinbart werden:

- Mindestanteile für bestimmte Nutzungen,
- Gemeinschaftseinrichtungen oder Bereitstellung von Räumlichkeiten für öffentliche Einrichtungen,
- soziale Belegungsbindungen und Belegungsrechte im Wohnungsbau,
- unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsarten, besondere Wohnformen,
- horizontale Schichtung von Nutzungen (zumindest im Bereich des geförderten Wohnungsbaus)
 - wie EG: Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister, nicht störende Werkstätten, Kitas; 1./2. OG: Büros und Praxen; obere Geschosse: Wohnungen.

Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung)

Nach § 172 BauGB kann die Kommune einen Genehmigungsvorbehalt begründen. Eine solche Satzung kann nicht nur der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“ dienen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Satzung kann auch die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (...) bezwecken und festlegen, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen“. Die Länder können durch Rechtsverordnung bestimmen, dass im Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung auf bis zu fünf Jahre zeitlich beschränkt auch die Umwandlung von Wohnraum (in Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen) in Eigentumswohnungen (Sondereigentum) der nach § 172 BauGB erforderlichen Genehmigung bedarf (Umwandlungsverordnung). Das Land Nordrhein-Westfalen hat eine solche Rechtsverordnung zum 17. März 2015 erlassen (in Kraft getreten am 28. März 2015 – GV. NRW. S. 255).

Voraussetzung für den Erlass einer solchen „Milieuschutzsatzung“ ist die Feststellung, dass sich eine Verdrängung der ansässigen und schützenswerten Wohnbevölkerung andeutet, durch welche die (lokale) Eigenart des Gebietes verändert wird. Entsprechende Satzungen sind häufig befristet und müssen durch Untersuchungen vor Aufstellung sowie Aufhebung begleitet werden. Die Milieuschutzsatzung bezieht sich (in gewissem Umfang) nur auf das „verdrängungsgeeignete“ Baugebieten (Abriss, Umnutzung, Umwandlung), ist aber kein Instrument des Mietrechts.

Einschränkung der Zweckentfremdung von Wohnraum und Begrenzung von Mieterhöhungen

Das Land Nordrhein-Westfalen räumt den Kommunen im Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW; § 10) die Möglichkeit ein, befristet für fünf Jahre per Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festzulegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. Eine entsprechende Satzung („Wohnraumschutzsatzung“) hat beispielsweise die Stadt Köln noch auf der Grundlage der Vorgängerregelung (§ 40 Abs. 4 Satz 1 WFNG NRW) erlassen, unter anderem, um die Umwandlung in Ferienwohnungen einzudämmen. Letztere tragen nämlich erheblich zur Mietpreissteigerung und in der Folge zu zunehmender Entmischung durch Verdrängung in einzelnen Quartieren bei. Auch die Umwandlung von Wohnraum zu freiberuflichen Nutzungen (Ärzte, Rechtsanwälte etc.) kann in den Gebieten mit entsprechendem Veränderungsdruck Anlass für eine solche Satzung geben.

Seit 1. Juni 2014 gilt auf Grundlage der Kappungsgrenzenverordnung in 59 Städten des Landes mit angespannter Wohnraumversorgung eine reduzierte Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 Prozent in drei Jahren. Diese Maßnahme kann dazu beitragen, Veränderungs- und Verdrängungsprozesse sowie soziale und funktionale Entmischung in Quartieren zumindest zu verlangsamen.

Seit dem 1. Juli 2015 gilt in 22 Städten³⁷ Nordrhein-Westfalens die Mietpreisbremse für Wiedervermietungen. Damit wird die Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent begrenzt. Zusammen mit der bereits geltenden Kappungsgrenzenverordnung wurden damit die Mieterrechte in einem großen Segment des Mietmarktes ausgeweitet.

Darüber hinaus können sich auch andere kommunale Satzungen auf den Erhalt von Mischung in den Stadtteilen fördernd, aber auch erschwerend auswirken. So kann sich beispielsweise die Stellplatzsatzung auf die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums, aber auch auf die Bau- und damit Mietkosten auswirken und auf diesem Wege indirekt soziale Entmischung befördern. Eine Überprüfung der Wirkungen kommunaler Satzungen in Bezug auf die soziale und funktionale Entmischung kann deshalb ertragreich sein.

Städtebauliche Verträge

Die Steuerung durch Satzungen, Anordnungen und Verbote kann zu Fehlsteuerungen, ineffizienten Verfahrensabläufen und Frustrationen führen, u.a. weil die Interessen und Anreizsysteme der Akteure nicht adäquat berücksichtigt werden. Viele städtebauliche Ziele lassen sich deshalb nur oder zumindest mit höheren Erfolgsaussichten umsetzen, wenn sie auf einer Kooperation mit den betroffenen und umsetzenden Akteuren beruhen. Städtebauliche Verträge werden deshalb heute regelmäßig begleitend geschlossen, um die Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele mit den Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern verbindlich zu vereinbaren. Die praktische Herausforderung bei der Nutzung städtebaulicher Verträge besteht darin, die städtebaulichen Ziele mit dem angesichts der Bedingungen insbesondere am Bodenmarkt real Möglichen in Einklang zu bringen (vgl. BSBK 2014b: 73).

Die vertraglichen Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig und gehen über das hinaus, was etwa in Bebauungsplänen festgesetzt werden kann. So können etwa auch Regelungen zur zeitlichen Beschränkung bestimmter Nutzungen vereinbart werden, um ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Auch lassen sich Bindungen für die soziale Wohnraumversorgung vereinbaren, genauso die Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulen. Grundsätzlich sind sämtliche städtebaulich begründbaren Ziele vorbehaltlich ihrer Angemessenheit sowie der Beachtung des Koppelungsverbots einer vertraglichen Regelung zugänglich.

4.4 Aktivierend und partnerschaftlich vorgehen

Aktivierung und Beteiligung

Wie bereits mehrfach angesprochen, sind die Aktivierung und Beteiligung von unterschiedlichen für die Stadtteilentwicklung relevanten Akteuren einschließlich der Quartiersbevölkerung im Rah-

37 Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Leverkusen, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf, Münster, Bocholt, Bielefeld, Paderborn.

men der Umsetzung des Ziels einer kleinteiligen funktionalen und sozialen Mischung von großer Bedeutung.

Unter Aktivierung lassen sich – stark verallgemeinert – alle „Techniken“ verstehen, mit denen einzelne Personen oder Personengruppen im Quartier angesprochen und in Kommunikation (miteinander) gebracht werden können: unter anderem aktivierende Befragungen, aufsuchende Arbeit, „Mund-zu-Mund-Propaganda“, Versammlungen, Stadtteilstefte, Gebiets- und Gebäudebegehungen, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit. Beteiligung setzt dagegen auf einer eher formalen Ebene an und basiert auf mehr oder weniger methodisch geplanten Verfahren (vorgegebenes Programm, bestimmter Ort, festgelegter Zeitrahmen, vorgegebener Ablauf, Moderation) sowie vergleichsweise konkreten Zielvorstellungen (z.B. Diskussion bestimmter Themen, Entwicklung von Projekten, Vertretung von Gruppeninteressen). Beispiele sind Stadtteilkonferenzen, Bürgerforen, Runde Tische (z.B. zum Thema Wohnen), Zukunftswerkstätten, Bürgergutachten, (thematische) Arbeitsgruppen (vgl. Franke 2002: 2 ff.).

Auch andere Instrumente auf lokaler oder übergreifender gesamtstädtischer Ebene haben aktivierenden Charakter und können zu Quartiersentwicklungsprozessen beitragen, z.B. die Förderung von (Bürger-)Vereinen, kommunale Bündnisse Wohnen, Integrationsbeiräte, lokales Quartiermanagement sowie Geschäftsstraßen- oder Citymanagements. Diese Liste lässt sich beliebig erweitern, wobei die lokalen Ausprägungen und Formen der Aktivitäten stark variieren. Gemeinsam ist all diesen Instrumenten und Aktivitäten in der Regel, dass durch sie Akteure aktiviert, Impulse zur Quartiersentwicklung gesetzt, Konflikte erkannt und behoben sowie Anregungen für die Quartiersentwicklung – und damit für die Verortung von funktionaler und sozialer Mischung – gegeben werden können.

Regelmäßige/aktivierende Mieterbefragungen

Ein wichtiges Instrument für Wohnungsunternehmen und andere „steuernde“ Akteure in den Kommunen sind regelmäßige Mieterbefragungen zur Wohnzufriedenheit. Insbesondere im Vorfeld von Sanierungen, Quartiersentwicklungsplanungen und Neubaumaßnahmen macht es Sinn, die Bewohner oder auch künftige Neumieter nach ihren Wohnwünschen, ihrer Zufriedenheit und insbesondere zur sozialen und funktionalen Mischung zu befragen (siehe Fallstudie Espelkamp, S. 60). Auch im Nachgang von Um- und Neubaumaßnahmen ist es sinnvoll, die Bewohner zu den Ergebnissen zu befragen und sich somit ein Feedback zu holen. Im Rahmen des Mischungsthemas geht es bei der Auswertung solcher Befragungen häufig auch um die „Grenzen der Umsetzbarkeit“ solcher Konzepte in den Augen der Mieter. Es gilt hier, ein gutes Gespür für die Befürchtungen und auch Wünsche der Bewohnerinnen und Bewohner in Bezug auf das Ziel der sozialen Vielfalt zu entwickeln und die Konzepte entsprechend zu gestalten.

Eigentümerberatung

Um sowohl das Ziel der sozialen als auch das der funktionalen Mischung zu erreichen, kann das Instrument der Eigentümerberatung sinnvoll sein. In den Städten Nordrhein-Westfalens liegt der Anteil von kleinen und Kleinstvermietern (inklusive Selbstnutzern) am Wohnungsbestand bei zwei Drittel. Diese Wohneigentümer sind keine Profis und Mischungsthemen gegenüber nicht aufgeschlossener als andere (institutionelle) Wohnungseigentümer. Insbesondere älteren, wirtschaftlich schwächeren oder im Ausland lebenden Einzeleigentümern fällt es zunehmend schwer, sich auf die veränderten Rahmenbedingungen der Immobilienmärkte einzustellen. Auch Eigentümergemeinschaften, die aufgrund divergierender Interessen oder einer unklaren Erbsituation sowie aufgrund des großen Abstimmungsaufwandes häufig in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt sind,

sind dem durch den Angebotsüberhang immer größer werdenden Vermietungsaufwand z.B. in schrumpfenden Regionen oft nicht gewachsen. Vielen Einzeleigentümern und Eigentümergemeinschaften fehlt es an Kompetenz bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Dies zeigt sich beispielsweise in einer falschen Einschätzung des lokalen Immobilienmarktes sowie fehlenden oder falschen Unterhaltungs- und Vermarktungsstrategien. An dieser Stelle kann die Beratung von Eigentümern über Fördermittel sowie die Vermittlung von potenziellen Vorteilen eines gemischten Quartiers helfen.

Ebenso muss auch die Beratung größerer und professioneller Eigentümer in Betracht gezogen werden. Manche Projektentwickler überplanen erworbene Liegenschaften ohne genaue Kenntnis der Projekte in der Nachbarschaft bzw. der vorhandenen Ideen und Konzepte im Quartier. Auch das Zusammenführen unterschiedlicher Akteure eines Quartiers und die gemeinsame Erörterung von Aspekten der sozialen und der funktionalen Mischung können Türen hin zu Lösungen öffnen.

Eine derartige Beratung kann in Veranstaltungsgebieten der Städtebauförderung im Rahmen der Aktivitäten der Sanierungsbüros oder Quartiermanager stattfinden. In „normalen“ Stadtquartieren ist die dünne Personaldecke in den Stadtverwaltungen häufig damit überfordert, die Beratungsbedarfe adäquat abzudecken.

Immobilien- und Standortgemeinschaften

In Nordrhein-Westfalen wurden seit 2004 im Rahmen des ISG-Modellprojektes Erfahrungen mit freiwilligen Immobilien- und Standortgemeinschaften in 22 Citybereichen und Stadt(teil)zentren gemacht. Das Land förderte Bestandsaufnahme, Organisations- und Konzeptentwicklung, Moderation bzw. Mediation sowie erste Umsetzungsmaßnahmen in den nordrhein-westfälischen Modell-ISGs. Bei der Auswahl der Projekte wurde besonders auf Vielfalt der Projektansätze und Unterschiedlichkeit der Problemlagen geachtet. Im Rahmen der Evaluation des Modellvorhabens sprach sich eine Mehrheit der ISG-Akteure u.a. für eine gesetzliche Regelung mit Zwangsmitgliedschaft aus (vgl. Imorde 2007).

Aufbauend auf den Erfahrungen in den ISG-Modellprojekten wurde am 4. Juni 2008 vom nordrhein-westfälischen Landtag das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) beschlossen. Das im Rahmen des neuen Gesetzes umgesetzte Modell der ISG mit Zwangsmitgliedschaft entspricht den Grundsätzen der Regelung zum Business Improvement District (BID) in den USA. Die erste Fassung des Gesetzes beschränkte die Einrichtung entsprechender Initiativen auf Innenstädte und Stadtteilzentren (vgl. auch Fallstudie Münster, Kapitel 3.10). Im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW wurden jedoch drei Pilotprojekte durchgeführt, in denen Erfahrungen für die Einrichtung von Immobilien-Standortgemeinschaften in Wohnquartieren gesammelt wurden. Ausgewählt wurden die Gebiete „Brunnenstraßenviertel“ in Dortmund, „Taunusstraße“ in Köln und „Ölberg“ in Wuppertal. Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus diesen Projekten wurde das „Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch Einzeleigentümer“ initiiert, mit dessen Unterstützung private Eigentümer für Aufwertungsmaßnahmen in Wohnquartieren gewonnen wurden (vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen 2012).

Im Rahmen der Evaluierung im Jahr 2011 wurde u.a. die Frage erörtert, ob die Gebietskulisse des Gesetzes über Immobilien- und Standortgemeinschaften erweitert werden soll. Die Verbände sprachen sich mehrheitlich dafür aus, die umfassende Gebietskulisse des § 171f BauGB zu über-

nehmen. 2014 wurde der Anwendungsbereich des Gesetzes³⁸ auf „Wohnquartiere und Gewerbezentren“ sowie sonstige „für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamen Bereiche“ ausgeweitet. Damit besteht die Chance, dass auch stärker gemischte Quartiere – vor allem mit einem hohen Wohnanteil – in die Aufwertungsstrategien einbezogen werden. Es bleibt jedoch das Problem bestehen, dass es in Quartieren mit einem hohen Anteil von Einzeleigentümern – und außerhalb von Programmkulissen der Städtebauförderung – selten Strukturen und Finanzierungsquellen zur Initiierung von Maßnahmen gibt. Eine externe Unterstützung bleibt damit in vielen Fällen erforderlich (vgl. auch Architektenkammer Nordrhein-Westfalen 2014).

4.5 Kommunal steuern

Kommunale Liegenschafts- und Baulandpolitik

Art und Intensität der Bodennutzung und damit die Frage der sozialen und funktionalen Mischung werden im Rahmen des rechtlichen Rahmens von den Eigentümern der Grundstücke bzw. den sonst Verfügungsbefugten bestimmt. Soweit die Kommune selbst oder eine Gesellschaft, an der sie maßgeblich beteiligt ist, als Eigentümerin agieren kann, hat sie dementsprechend sehr weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten. Die Kommune kann die Grundstücke für den eigenen Bedarf (z.B. öffentliche Einrichtungen und Anlagen) nutzen, mit bestimmten Bindungen zur Nutzung veräußern oder ohne Aufgabe der Eigentümerstellung Erbbaurechte mit entsprechenden Bindungen vergeben. Kommunale Liegenschaften werden damit zur Umsetzung städtebaulicher Ziele verwendet. Dies setzt eine Verzahnung von kommunaler Liegenschafts- und Stadtentwicklungspolitik voraus. Die kommunale Praxis zeigt allerdings, dass eine solche Verzahnung keinesfalls selbstverständlich ist. Vielmehr wird die Liegenschaftspolitik vielerorts (nicht nur in Kommunen mit Haushaltssicherung) vor allem im Kontext der Bemühungen zur Haushaltskonsolidierung betrachtet. Andere Beispiele zeigen demgegenüber, dass damit große Chancen für die Steuerung gerade auch in Bezug auf das Angebot an bezahlbarem Wohnraum vertan werden oder eine Grundvoraussetzung für die kleinteilige Mischung von Wohnen und Arbeiten im Wege sogenannter Konzeptvergabeverfahren ohne kommunales Grundeigentum fehlt (z.B. Stadt Tübingen).

Einer aktiven, an städtebaulichen Zielsetzungen ausgerichteten kommunalen Liegenschaftspolitik kommt damit eine Schlüsselrolle in Bezug auf die Schaffung von sozial differenzierten Bewohnerstrukturen und nutzungsgemischten Quartieren zu (vgl. Dransfeld/Kiehle 2014). Hierzu gehören eine Sichtung der Vermögensbestände genauso wie der Erwerb von Grundstücken sowie die städtebaulich gezielte und entsprechend gebundene Vergabe von Grundstücken (Veräußerung oder Vergabe von Erbbaurechten). Eine solche aktive Liegenschaftspolitik kann sich stadtwirtschaftlich mindestens als neutral, in der Regel aber durch Erschließen entwicklungsbedingter Bodenwertsteigerungen als vorteilhaft erweisen. Eine vorausschauende Stadtentwicklung kann zudem die Entwicklung von sozialen Brennpunkten vermeiden helfen und „erspart“ langfristig der Kommune Soziallasten. Dies scheint aus der Perspektive der Haushaltskonsolidierung häufig übersehen zu werden.

Eine wachsende Zahl an (meist wachsenden) Städten hat ihre bodenpolitischen Steuerungsansätze, häufig unter der Bezeichnung Baulandmodell, durch Grundsatzbeschlüsse fixiert (vgl. Drixler et al. 2014). Diese Baulandmodelle zielen in der Regel zum einen auf die Heranziehung der privaten

38 § 1, § 3 geändert und § 6 neu gefasst durch Gesetz vom 17. Juni 2014 (GV. NRW. S. 347), in Kraft getreten am 1. Juli 2014.

Investoren zur (Mit-)Finanzierung der entwicklungsbedingten Aufwendungen für Infrastruktur und Grün. Zum anderen werden städtebauliche Ziele wie die Schaffung eines bestimmten Anteils öffentlich geförderter und/oder mietpreisgedämpfter Wohnungen verfolgt. Instrumentell bauen die Baulandmodelle zu diesem Zweck zumindest teilweise auf einer aktiven Liegenschaftspolitik auf, im Übrigen auf der Möglichkeit städtebaulicher Verträge, zum Teil auch im Rahmen freiwilliger (einvernehmlicher) Bodenordnungsmaßnahmen. Die Chancen für den Erfolg solcher Baulandmodelle, deren Blaupause die Sozialgerechte Bodenordnung – SOBON – in München ist, sind allerdings in angespannten Märkten wesentlich größer (vgl. Kapitel 5.2).

Besondere Potenziale für die Schaffung von sozial- und nutzungsgemischten Gebieten bergen die erwähnten Konzeptvergabeverfahren. Dabei geht es um einen Wettbewerb hinsichtlich des nach den von der Kommune vorgegebenen Kriterien besten Konzepts und eben nicht um einen Grundstücksverkauf nach Höchstpreis. Die nach den Ergebnissen des Wettbewerbs besten Konzepte erhalten den Zuschlag für den Erwerb der kommunalen Grundstücke. Das Verfahren kann offen und transparent unter Einbeziehung zivilgesellschaftlicher Akteure erfolgen. Dabei kann auch die Kombination, das heißt Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Konzepten, in den Blick genommen werden. Selbst der Zuschnitt der Grundstücke kann bis zum Abschluss des Vergabewettbewerbs offen gehalten werden. Das am Immobilienmarkt anzutreffende kreative Potenzial kann auf diese Weise besonders herausgefordert werden. Auch lassen sich gezielt bestimmte Bedarfsgruppen ansprechen.

Die Liegenschaftspolitik der Kommunen kann auch gefordert sein, wenn eine Immobilie verwahrlost und städtebaulich Handlungsbedarf besteht, weil wegen der Ausstrahlungseffekte das Umfeld bzw. die Nachbarschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Kauf solcher Immobilien kann als Alternative zu Modernisierungs- und Abrissgebot (§§ 177 und 179 BauGB) dann in Betracht kommen, wenn Eigentümer eine Modernisierung und Instandhaltung ablehnen. Diese Verfahren werden allerdings aufgrund ihrer Komplexität und Risiken in den Kommunen selten angewendet. Es besteht die Forderung, die bestehenden Regelungen kritisch zu überprüfen und das Bodenrecht effektiver zu gestalten (vgl. Kapitel 5.2).

Kommunale Wohnungs(bau)gesellschaften

Die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (KWU) in Nordrhein-Westfalen sehen sich einer Vielzahl von Aufgaben und Anforderungen gegenüber, von denen einige auch mit den Themen soziale und funktionale Mischung verknüpft sind:

- Die Erfahrungen zeigen, dass kommunale Wohnungsbaugesellschaften sowohl in wachsenden als auch in schrumpfenden Märkten zentrale und unverzichtbare Partner der Kommunen zur Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele sind.
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaften versorgen in angespannten Wohnungsmärkten (z.B. Köln, Düsseldorf, Münster etc.) viele Haushalte mit niedrigen oder Transfereinkommen mit angemessenem Wohnraum.
- Sie werden in jüngerer Zeit stärker in die Verantwortung genommen bei der Wohnraumversorgung von Neuzuwanderern aus Rumänien und Bulgarien (z.B. Dortmund, Duisburg).
- Ebenso übernehmen sie wichtige Aufgaben bei der Quartiersentwicklung, indem sie eigenständige Impulse setzen, sich an der Umsetzung von Maßnahmen aus Programmen der Städtebauförderung (Soziale Stadt, Stadtumbau West) beteiligen, soziale Infrastruktur (z.B. Nachbarschaftstreffs) unterhalten, Nahversorgungsangebote sichern sowie „Schrottimmobilien“ erwerben und diese sanieren.

Aufgrund der zum Teil größeren und räumlich konzentriert vorliegenden Wohnungsbestände können die kommunalen Wohnungsunternehmen das Ziel der sozialen Mischung aktiv in ihren Beständen verfolgen – so zum Beispiel durch ihre Belegungspolitik und gezielten Neubau oder Umbau/Sanierung ihrer Bestände. In vielen Fällen haben sie ein intrinsisches Interesse an einer ausgewogenen sozialen Mischung ihrer Bestände. Jedoch steht dieses Ziel manchmal betriebswirtschaftlichen Überlegungen entgegen. Akteure der Wohnungswirtschaft argumentieren bisweilen, dass sogenannte Milieuhäuser, in denen ein und dasselbe gesellschaftliche Milieu wohnt, sehr viel einfacher zu bewirtschaften sind.³⁹ Es kann sich aber auch aufgrund wirtschaftlicher Gründe eine soziale Mischung im Quartier einstellen. Manche Unternehmen versuchen, neben die Bestände für einkommensschwächere Haushalte auch Angebote im höherpreisigen Segment zu platzieren, um eine Art Quersubventionierung innerhalb der Bestände realisieren zu können.

Insgesamt hängen Umsetzung und Umsetzbarkeit eines dezidierten Mischungskonzeptes durch KWU von zahlreichen Faktoren ab. Insbesondere die Inhalte der Zielvereinbarung, die zwischen Kommune und kommunalem Wohnungsunternehmen geschlossen wurde, sind für die Umsetzung derartiger Politikansätze unmittelbar relevant. Wird dem KWU hierbei eine bestimmte Zielgröße von an den Kommunalhaushalt abzuführendem Gewinn auferlegt, so wird dies sein wirtschaftliches Handeln stark bestimmen. Auch die Priorisierung der unterschiedlichen Unternehmensziele hat hierauf einen großen Einfluss. An welcher Stelle das Ziel der sozialen Mischung bzw. einer ausgewogenen Mieterschaft in den Beständen oder dem Quartier steht, wird von Wohnungsunternehmen zu Wohnungsunternehmen variieren.

Da die KWU für entsprechende Wohnungsbau- und Sanierungsprojekte die oben geschilderten Fördermittel der Wohnraumförderung beantragen können, hängt der Erfolg der Förderpolitik in Bezug auf Mischungsfragen somit ebenfalls von den Aktivitäten der KWU und ihren jeweiligen Projektideen ab. Hierbei ist auffällig, dass die bereitgestellten Fördermittel in den letzten Jahren nicht in gewünschtem Umfang abfließen (siehe auch Kapitel 4.2). Die Wohnungswirtschaft hat die Förderkonditionen der Wohnraumförderung der letzten Jahre kritisiert, die aufgrund weiter sinkender Zinsen am freien Kapitalmarkt unattraktiver geworden seien. Daraufhin wurde bei den Förderkonditionen „nachgebessert“. Es wurden im Jahr 2014 Förderbeträge angehoben, Zinsen auf bis zu null Prozent gesenkt, Mieten minimal erhöht und Tilgungsnachlässe gewährt.

Ein weiterer Ansatz für die Stärkung der sozialen Mischung ist die gezielte Ansprache bestimmter Bevölkerungsgruppen. So unterstützt die kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wuppertal (GWG) Studierende und Auszubildende mit einem Rabatt auf die Kaltmiete der Wohnung (GWG Wuppertal 2014). Zwar zielt das Wohnungsunternehmen mit dieser Aktion in erster Linie auf die Vermeidung von Leerstand. Ein positiver Nebeneffekt ist aber auch die Stärkung der sozialen Mischung in bestimmten Quartieren der Stadt Wuppertal.

Inwieweit die Unternehmen neben der gewünschten sozialen Mischung auch zu einer funktionalen Mischung beitragen, hängt ebenfalls von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab, die den KWU durch entsprechende Vorgaben der Kommune bzw. Zielvereinbarungen gesetzt sind. KWU verstehen sich vornehmlich als wohnungswirtschaftliche Akteure, die Wohnungen planen, bauen und bewirtschaften. Die Entwicklung von gewerblich nutzbaren Immobilien in ihren Quartieren ist kein vordergründiges Unternehmensziel und entspricht in der Regel auch nicht der fachlichen Kompetenz im Unternehmen. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel sowie veränderter Standortanforderungen von Handwerksbetrieben fallen in gewachsenen Quartieren häufig

39 Vgl. Thomas Dilger, Geschäftsführer der Nassauischen Heimstätte, in: http://www.welt.de/welt_print/article1380273-/Milieuhaeuser-statt-Integration.html

Gewerbeinheiten leer. In der Konsequenz stehen viele Wohnungsunternehmen unter dem Druck, die Nahversorgung in den Wohnquartieren zu gewährleisten. Manche Unternehmen fördern daher die gewerbliche Ansiedlung durch niedrige Gewerbemieten oder andere Anreize. Andere versuchen sich an eigenen Projektentwicklungen und Betreiberkonzepten. Inwieweit derartige Aktivitäten im Gesamtzusammenhang der Bestände ökonomisch sinnvoll sind, hängt vom jeweiligen Einzelfall des Quartiers, der Bewohnerstruktur, der lokalen Wohnungsmarktlage, der Konkurrenzsituation und möglichen Fördermitteln für unrentable Aufwendungen etc. ab.

Steuerung Eigentumsverhältnisse und Träger

Im Rahmen des Verkaufs oder der Verpachtung städtischer Liegenschaften besteht die Möglichkeit, über Konzeptvergaben (vgl. Kapitel 4.5) demjenigen Investitionsvorhaben den Zuschlag zu erteilen, das stadtentwicklungspolitische Ziele – wie z.B. die soziale oder funktionale Mischung – am besten berücksichtigt. Hierbei kann die Kommune auch auf die Eigentumsverhältnisse einwirken und beispielsweise „gemischte“ Eigentumskonzepte, genossenschaftliche Ansätze oder Baugruppen und andere Initiativen favorisieren.

Dies betrifft auch den Verkauf von Wohnungsbeständen aus kommunalem Besitz, wie dies in einigen Städten Nordrhein-Westfalens in den letzten Jahren vorgekommen ist. Häufig wurden hier zwar die kommunalen Wohnungsbestände an große und zum Teil auch opportunistische Investoren veräußert. Es gibt aber inzwischen auch einige „Rück- bzw. Weiterverkäufe“ derartiger Portfolien durch kommunale Wohnungsunternehmen und langfristige Bestandshalter, die einer Zielsetzung der sozialen Durchmischung aufgeschlossener gegenüberstehen. Allerdings stehen die Kommunen und die kommunalen Wohnungsunternehmen im Rahmen dieser Verkaufsfälle in Bietkonkurrenz zu anderen Wohnungsunternehmen. In diesem Fall kann die Gemeinde für Stadtquartiere, in denen Wohnungsportfolios durch neue Finanzinvestoren aufgekauft wurden, eine Vorkaufsrechtsatzung (z.B. Stadt Dortmund für den Stadtteil Westerfilde) erlassen und so ihre Verhandlungsposition stärken (vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen 2013: 128).

Auch wurden im Zusammenhang mit derartigen Verkäufen unterschiedliche Erfahrungen mit vertraglich vereinbarten Sozialzielen gemacht. Auch hierüber kann versucht werden, auf eine soziale Mischung der Bestände (weiterhin) Einfluss auszuüben. Allerdings haben diese Vereinbarungen keine Rechtsbindung für die Eigentümer und sind daher eher schwache Instrumente. Die Summe der Erfahrungen zeigt, dass der Verkauf von Wohnungsbeständen sich in den wenigsten Fällen als der Stadtentwicklung zuträglich erwiesen hat. Auch die oft als „geringeres Übel“ angesehene Mieterprivatisierung wirkt sich – insbesondere in den Beständen von Großwohnsiedlungen – langfristig schwierig aus, da sich kaum noch eine abgestimmte Entwicklungsstrategie mit der großen Zahl an Kleinst Eigentümern umsetzen lässt.

Ein neuer Ansatz könnte die Übertragung des Rotterdamer Projektes „Klushuizen“ (Bastelhäuser) auf entsprechende „Problemquartiere“ sein, so wie dies mit einer Machbarkeitsstudie für die StadtBauKultur an einem Standort an der Bochumer Straße in Gelsenkirchen erwogen wurde. Hierbei werden sogenannte Problem- oder Schrottimmobilien von der Stadt (oder einer städtischen Gesellschaft) gekauft und für kleines Geld an neue Käufergruppen veräußert, die dann in Eigeninitiative und mit „Muskelhypothek“ ihr Eigentum selbst sanieren. Bestandteil eines solchen Klushuizen-Kaufvertrages ist die Verpflichtung, die Wohnung (und das Gemeinschaftseigentum) zu sanieren und für einen gewissen Zeitraum (z.B. drei Jahre) die Wohnung (und damit auch das Quartier) zu bewohnen (vgl. StadtBauKultur NRW, 2015). Mit einem solchen Ansatz kann es gelingen, eine neue Gruppe von Bewohnerinnen und Bewohnern in ein Quartier „zu locken“ und damit die so-

ziale Mischung im Quartier zu verbessern. Erfahrungen mit Wächterhäusern und Selbstnutzerprojekten in Leipzig weisen in eine ähnliche Richtung.

Auf Quartiersebene investieren

Um in Quartieren die soziale und funktionale Mischung zu erhalten bzw. deren „Entwicklung“ zu unterstützen, können auch unterschiedliche investive (Aufwertungs-)Maßnahmen zum Einsatz kommen, u.a. Wohnumfeldgestaltung, Aufwertung des öffentlichen Raums, Investitionen in kulturelle und soziale Infrastruktur, Umgestaltung der verkehrlichen Erschließung, Revitalisierung von Brachflächen, Beseitigung von verwahrlosten Immobilien, Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden usw. Damit lässt sich beispielsweise einer zunehmenden Entmischung im Rahmen von Trading-down-Prozessen entgegenwirken. In der Regel sind solche Maßnahmen aber Bestandteil oder Folge eines der oben dargestellten Instrumente (z.B. Quartiersentwicklung im Rahmen der Städtebauförderung). Gleichzeitig besitzen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Quartiersentwicklung eine gewisse Ambivalenz: „Zuviel davon“ kann unter Umständen ins Gegenteil umschlagen und zu einer Entmischung und zu Homogenisierung im Stadtteil beitragen. Hier gilt es eine Balance zu halten und die Prozesse im zeitlichen Verlauf genau zu beobachten (Monitoring).



5. Schlussfolgerungen

*»Lebendige, dynamische Städte mit großer Mannigfaltigkeit enthalten den Samen für ihre eigene Regeneration und verfügen über genügend Energien, um Probleme in Angriff zu nehmen und Bedürfnissen zu dienen, die nicht allein sie selbst angehen.«
(Jacobs 1993: 220)*

5.1 Nutzungsmischung und soziale Vielfalt aus Sicht der Kommunen in Nordrhein-Westfalen

Sowohl die Kommunalbefragung als auch die Fallstudienuntersuchungen zeigten: Mischung und Vielfalt stellen aus kommunaler Perspektive wichtige Leitgedanken der Stadtentwicklung dar. Sie entfalten ihren handlungsleitenden und haltungsformenden Charakter vorwiegend auf der strategischen Ebene, da ein „Herunterbrechen“ auf allgemeingültige „Mischungsformeln“ oder „Mischungsschlüssel“ sich als kaum operationalisierbar und auch nicht als sinnvoll erweist. Die Effekte der funktionalen Mischung (Wegfall oder Konflikte) bieten am häufigsten Anlass für die konkrete planerische Auseinandersetzung. Auch im Rahmen von neuen Wohnquartieren werden Mischungsziele (Umsetzbarkeit, Planbarkeit) diskutiert.

Die intensivsten Ausprägungen von Mischung und Vielfalt sehen die Kommunen nach wie vor in den zentralen Quartieren mit teils älteren, meist aber gemischten Baustrukturen unterschiedlicher Epochen. Die Wohnquartiere der Nachkriegszeit bis heute weisen dagegen nur wenig Mischung auf. Die soziale Vielfalt ist bei den älteren Siedlungen aus den 1950er-/1960er-Jahren ausgeprägter als bei den jungen Siedlungen. Diese Einschätzungen belegen ein weiteres Mal die Beständigkeit des Erbes der Funktionstrennung. Die baulichen Strukturen der Wohnquartiere der Moderne erweisen sich als kaum überformbar bzw. anpassbar. Daraus sollten vor allem Lehren für neue Stadtquartiere gezogen werden: Gemischt geplante/gebaute Gebiete sind nicht grundsätzlich gegen Entmischungstendenzen gefeit – vor allem, wenn diese Marktinteressen folgen (Gentrifizierung etc.). Dennoch erweisen sich die Strukturen als robust und wandelbar. Diese Eigenschaften fehlen sozial und funktional homogen geplanten Quartieren häufig.

Die Kommunen konstatierten in der Befragung, dass soziale Vielfalt und Nutzungsmischung in den Quartieren in einem Zusammenhang stehen. Die Art der Beziehung ist allerdings – auch durch die Vielfalt der räumlichen Kontexte – nicht eindeutig zu beschreiben. Auch die Prozesse der Segregation und funktionalen Entmischung weisen räumliche Schnittmengen auf, laufen aber vielfach auch getrennt voneinander ab. In der Mehrzahl der Kommunen werden keine hohen Dynamiken von Mischungs- und Entmischungsprozessen wahrgenommen. Lediglich in den größeren Städten nimmt die soziale Segregation spürbar zu. Die Ursachen der – gleichermaßen in angespannten und entspannten Märkten beobachteten – Homogenisierungstendenzen liegen oft außerhalb des Wirkungskreises der Kommunen (Stichworte: Eigentümerinteressen, Mietpreisgestaltung).

Auch die Fallstudienuntersuchungen in zehn nordrhein-westfälischen Städten verdeutlichten: Kleinteilige soziale Mischung und Nutzungsmischung in einzelnen Quartieren hängen von einer Vielzahl an Bedingungen ab. Ausprägung und Entwicklung der funktionalen und sozialen Mischung werden von den städtebaulichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen des Quartiers sowie von der gesamtwirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Stadt beeinflusst. So bestehen vor allem in den durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Quartieren grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine soziale und funktionale Mischung. Hier sind funktio-

nal gemischte Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und gewerblichen Nutzungen im Hinterhof vorzufinden, zudem bieten die zumeist kleinteilige Eigentümerstruktur und die heterogenen Gebäudezustände gute Voraussetzungen für die soziale Mischung. Dagegen sind die Voraussetzungen für eine soziale und funktionale Mischung in Quartieren aus der Nachkriegszeit – vor allem aufgrund der zumeist wenig ausdifferenzierten Gebäude- und auch Eigentümerstruktur (Dominanz weniger Wohnungsunternehmen) – häufig deutlich schlechter. In Ein- und Zweifamilienhausgebieten ist zudem aufgrund der Zuzugsbarriere des Eigentumserwerbs – Mietwohnbestände sind hier eher selten zu finden – oft eine vergleichsweise einseitige Sozialstruktur vorzufinden. Während es in den gründerzeitlichen Quartieren deshalb vor allem darum geht, die vorhandenen Potenziale besser zu nutzen und herauszuarbeiten, steht in den häufig monostrukturierten Gebieten der Nachkriegszeit vor allem die „Anreicherung“ der Quartiere durch Heterogenisierung der Bestandsstrukturen im Vordergrund.

Die Fallstudien zeigten weiterhin: Eine günstige Lage des Quartiers im Stadtgebiet erhöht die Möglichkeiten der funktionalen Mischung deutlich. Durch Nähe zur Innenstadt und gute verkehrliche Erreichbarkeit (Nähe zum Hauptbahnhof) können Quartiere leichter übergeordnete Funktionen für die Gesamtstadt wahrnehmen. Kaufkraftstarke Nachbarschaften in angrenzenden Quartieren erleichtern zudem die Ansiedlung bewohnerbezogener gewerblicher Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie. Durch soziale oder vor allem funktionale Mischung hervorgerufene Probleme wurden in den Fallstudienquartieren nur selten festgestellt. In Einzelfällen wurde von Konflikten zwischen gastronomischen Betrieben bzw. sonstigen Freizeitnutzungen und benachbarten Anwohnern berichtet. Herausforderungen ergeben sich auch aufgrund der Häufung von sozioökonomischen Problemlagen sowie der rasanten Veränderung der ethnischen Zusammensetzung der Bevölkerung.

Bei den untersuchten Interventionen fällt im Bereich der funktionalen Mischung auf, dass sie sich häufig auf Freizeit-, Einzelhandels- und zum Teil auf Gastronomienutzungen fokussieren, weitere Nutzungsanreicherungen (z.B. Gewerbe, Kreativwirtschaft) dagegen vergleichsweise selten auftreten. Bei Interventionen im Bereich der sozialen Mischung fällt eine räumliche Schwerpunktsetzung bei Quartieren mit einseitig einkommensschwachen Haushalten auf. In derartigen Gebieten ist die soziale Mischung ein bedeutendes Thema der Stadtplanung.

Bei der Untersuchung der Interventionen konnte festgestellt werden: Sie sind nur in relativ wenigen Fällen explizit auf die Veränderung der funktionalen oder sozialen Mischung ausgerichtet. Vielmehr wird versucht, die soziale und funktionale Mischung durch städtebauliche und organisatorische Aufwertungsstrategien und -projekte indirekt zu beeinflussen. Zusammenfassend lassen sich die Ansätze einem „Potenzialansatz“ und einem „Problemansatz“ zuordnen. In den Fallbeispielen wird zur Anreicherung mit neuen Nutzungen auf einen „Potenzialansatz“ zurückgegriffen, der die Potenziale eines Quartiers für sich oder die Gesamtstadt stärkt. Insbesondere in altindustriellen Räumen des Ruhrgebiets und des Bergischen Städtedreiecks bieten die infolge des industriellen Strukturwandels frei gewordenen Flächen ehemaliger Industrieanlagen und Immobilien Chancen für eine städtebauliche Aufwertung und Verbesserung des Quartiersimages. Ziel ist dabei eine generelle Aufwertung der Quartiere. Hingegen wird bei Quartieren mit multiplen sozioökonomischen Problemlagen versucht, mit verschiedenen Interventionen Entmischung zu verlangsamen bzw. deren Folgen zu begegnen. Diesem Problem der Entmischung treten die Kommunen mit expliziten Strategien, häufig mittels des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt, entgegen („Problemansatz“).

Die Programme der Städtebauförderung kommen als Finanzierungsinstrument bei der Umsetzung von Maßnahmen und Strategien zur Verbesserung der sozialen und funktionalen Mischung sehr

häufig zum Einsatz. In fast allen untersuchten Fallstudiengebieten wurden Mittel der Städtebauförderung verwendet. Mit den Fördermitteln werden Strategien umgesetzt, die zum einen auf die Aktivierung der Akteure vor Ort (z.B. Vernetzung der Eigentümer, Einzelhändler, lokalen Investoren) und zum anderen auf Impulse durch städtebauliche Projekte (z.B. Umbau von Geschäftsstraßen, Errichtung neuer Parks) setzen. Ein interessantes Phänomen in nordrhein-westfälischen Städten stellt in diesem Zusammenhang die Umsetzung von städtebaulichen Großprojekten dar, die direkt zu einer Stärkung freizeitorientierter Nutzungen beitragen und sich oft auch auf die allgemeine funktionale Mischung sowie die soziale Mischung im Umfeld auswirken. Neben der Städtebauförderung wurden speziell zur Verbesserung der sozialen Mischung Modellprojekte umgesetzt (z.B. Wohnprojekte im Rahmen der IBA) und Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt. Auch zur Stärkung der Nutzungsmischung kamen spezielle Programme zum Einsatz (Kreativ.Quartier RUHR).

Über alle Fallstudien hinweg ist festzustellen: Privates Engagement ist sehr wichtig zur Bewahrung und zur Förderung der sozialen und funktionalen Mischung im Quartier. Zwar stellt der Aufbau nachhaltiger Strukturen im Rahmen der Förderung der Vernetzung und des Engagements vor Ort eine schwierige Aufgabe dar, die nicht überall gelingt. In einigen Fällen konnten durch privates Engagement im Quartier jedoch enorme Fortschritte hinsichtlich der Mischung erreicht werden.

5.2 Handlungsnotwendigkeiten und -möglichkeiten

Die planerischen Instrumente *können* soziale und funktionale Mischung unterstützen, *müssen* es aber nicht. Das heißt, eine Etablierung neuer und der Schutz bestehender Mischungskonstellationen sind weitgehend dem Engagement handelnder Akteure geschuldet – denn Mischung ist in der Regel aufwändiger als Trennung. Es ist noch viel zu tun, damit dieser Grundsatz verändert wird. Auf dem Expertenworkshop im Rahmen des Projektes (vgl. Kapitel 1.2, S. 12) wurden – mit Blick auf die Situation in NRW – insbesondere die Wirkungen und Anpassungsbedarfe folgender Instrumente diskutiert:

Baunutzungsverordnung

Die BauNVO wird vielfach zum Hindernis für Mischung erklärt; das diesbezügliche Spektrum reicht von Reformbedarfen bis hin zur Abschaffung. Meist werden Regelungen zu Dichte und Maß der baulichen Nutzung kritisiert, deren wirklicher Restriktionsgehalt aber eher als gering zu bewerten ist (vgl. auch Bunzel/Bodelschwingh/Strauss 2014⁴⁰). So ist es möglich, Mindestanteile und Kontingente von Nutzungen festzulegen. Über Bebauungspläne kann auch dezidiert die vertikale Mischung geregelt werden.

40 Die Studie kommt zu dem Schluss, dass mit einer Abschaffung oder Entfeinerung der Baugebietstypologie erhebliche Nachteile verbunden wären. Die normierenden und typisierenden Vorgaben der BauNVO vermitteln Rechtssicherheit und fördern ein effektives Verwaltungshandeln. Ein Verzicht oder eine fundamentale Änderung wäre mit zusätzlichem Begründungsaufwand, in der Regel umfassenderen textlichen Festsetzungen und als Folge dessen mit mehr Rechtsunsicherheit für Grundstückseigentümer und Architekten sowie in den Verwaltungen verbunden. In der Gesamtschau haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass eine grundlegende Änderung der Baugebietstypologie für die Umsetzung der Ziele der Innenentwicklung und der Nutzungsmischung von maßgeblicher Bedeutung ist. Entscheidende Einflussfaktoren liegen außerhalb der BauNVO insbesondere im Bereich des Lärmschutzrechts.

Umgang mit dem Lärmschutz

Als aktuelles Hauptproblem wird der Emissionsschutz angesehen, denn dieser bestimmt derzeit den Städtebau, u.a. in der als „völlig unbegründet“ wahrgenommenen Festlegung von unterschiedlichen Lärm-Grenzwerten für Wohnen in den verschiedenen Gebietskategorien.

Weiterhin ist eine starke Ungleichbehandlung von § 34-Gebieten und B-Plan-Gebieten festzustellen. In B-Plan-Verfahren können die Regelungen zum Lärmschutz (TA-Lärm) ein großes Problem darstellen. Die ohnehin in vielen wachsenden Städten flächenmäßig stark eingeschränkten Möglichkeiten der Bestandsentwicklung werden dadurch weiter reduziert. Besonders der Umgang mit Verkehrslärm stellt bei Projekten im Bereich Innenentwicklung ein großes Problem dar. Insbesondere für zentrale, urbane Lagen müssen deshalb Fragen des Immissionsschutzrechtes in der Beurteilung der Lärmsituation und der Lärmschutzanforderungen überprüft werden.

Milieuschutzsatzungen und Sanierungsgebiete

Als wichtiges Instrument zur Bewahrung der vorhandenen sozialen Mischung wird häufig die Aufstellung von Milieuschutzsatzungen genannt. Festzustellen ist jedoch, dass Milieuschutzsatzungen in der kommunalen Praxis in Nordrhein-Westfalen derzeit kaum Anwendung finden. Bisher fehlt es den nordrhein-westfälischen Kommunen an Erfahrungen mit diesem Instrument, da allein der administrative Aufwand für die kommunalen Akteure schwer einzuschätzen ist. Trotzdem wird beispielsweise derzeit in Münster die Einführung einer Milieuschutzsatzung diskutiert. Die Verwaltung wurde durch Ratsbeschluss beauftragt, die Einführung von Milieuschutzsatzungen zu prüfen. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass die Politik die Satzungen oft als Instrument gegen „Gentrifizierungsprozesse“ im Sinne des Schutzes der angestammten Bevölkerung bewertet – ein Anspruch, den die Satzungen in der Regel nicht erfüllen können.

Im Rahmen der Gentrifizierungsdebatten werden den Umwandlungsverordnungen (Verhinderung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen) Potenziale zugeschrieben. Die Regelungen in NRW geben als Voraussetzung der Verabschiedung einer Umwandlungsverordnung den Geltungsbereich einer Milieuschutzsatzung an. Da solche Milieuschutzsatzungen aber (noch fast) nirgends existieren, sind derzeit die Hürden sehr hoch. Von Seiten des Landes wird aktuell ein Verordnungsentwurf zur Milieuschutzsatzung vorbereitet.

Trotz grundsätzlicher Skepsis gegenüber den (anspruchsvollen) Instrumenten des Städtebaurechts ist aber zurzeit eine Renaissance des Einsatzes „starker“ planerischer Instrumente, wie der Sanierungssatzung, spürbar. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit müssen vor diesem Hintergrund erneut reflektiert werden. Im Zuge eines veränderten Planungsverständnisses hin zur kooperativen Stadterneuerung meinte man auf ein rechtliches Instrumentarium zur Absicherung der Sanierungserfolge verzichten zu können. Durch die lange „Auszeit“ gingen viele Erfahrungen verloren, und heute fehlen in vielen Kommunen die entsprechenden Kompetenzen, Qualifikationen und personellen Ressourcen. Erschwerend kommt hinzu, dass die private Immobilienwirtschaft planerische Instrumente mit einer hohen Eingriffsintensität skeptisch beurteilt. Da die Klageneigung insgesamt gestiegen ist, würden – so die Vermutung – auch die Voruntersuchungen von den Gerichten intensiver betrachtet werden.

Um negativen Entwicklungen hinsichtlich der Sozialstruktur in den Quartieren entgegenzuwirken, ist gemeinsames Handeln mit kommunalen und genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen sehr erfolgversprechend, da diese äußerst wichtige Akteure bei der Schaffung oder Erhaltung der sozialen Mischung darstellen. Kommunen haben darüber hinaus die Möglichkeit, über

die Bereitstellung von (sozialer) Infrastruktur sowie mit planerischen Festsetzungen für sozialen Wohnungsbau („Bündnis für Wohnen“) Einfluss auf die soziale Mischung zu nehmen.

Zudem bestehen noch erhebliche Potenziale hinsichtlich der regionalen Zusammenarbeit der Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zur Vermeidung von erzwungenen Segregationsprozessen. Hier gilt es, eine Auslagerung von sozialen Problemen an den Stadtrand oder über die Stadtgrenze durch ein die Gemeindegrenzen überschreitendes Handeln zu verhindern – z.B. durch Abstimmung der Ausweisung von Baugebieten im regionalen Kontext, durch regionale Wohnungsmarktkonzepte etc.

Umgang mit Leerständen im Erdgeschoss

Ein Problem für die Bewahrung nutzungsgemischter Quartiere stellen die umfangreichen Einzelhandels- und Wohnungsleerstände in den Erdgeschossen dar. Das Erdgeschoss und dessen Nutzung sind für die urbane Qualität eines Quartiers sehr wichtig. Der Nachnutzung von leerstehenden Wohnungen sowie Ladenlokalen im Erdgeschoss kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Da aber in den meisten Städten ein Überangebot an Verkaufsfläche besteht, müssen vor allem die Ertragsstrukturen der gemischten Gebäude (die Höhe der erforderlichen Miete für die Bewirtschaftung des Hauses) neu justiert werden. Der inhabergeführte Einzelhandel, dem gerade von Seiten der Stadtplanung eine große Bedeutung für die Innenstadtentwicklung zugemessen wird, wird zukünftig aufgrund der stärker werdenden Konkurrenz und vor allem des Fehlens von Nachfolgern eine immer geringere Rolle spielen. Die Verlagerung vom kleinteiligen Einzelhandel hin zu großflächigen Einzelhandelsangeboten wird weitergehen. Deshalb stellt die Verhinderung von Ansiedlungen „auf der grünen Wiese“ sowie an nicht-integrierten Standorten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) eine wichtige kommunale Steuerungsmöglichkeit im Bereich Einzelhandel dar (vgl. auch Bunzel/Strauss/Landua 2014).

Bei der Sicherung urbaner Qualität in den Innenstadtlagen nur auf den Einzelhandel zu setzen, kann deshalb nicht der passende Weg sein. Auch die Wiedernutzung von leerstehenden Ladenlokalen durch deren Zusammenlegen und die damit verbundene Schaffung größerer zusammenhängender Flächen sind nicht nur aufgrund der Eigentumssituation, sondern auch aufgrund von Brandschutzbestimmungen kaum realisierbar. Da die Nachfrage nach kleinteiligen Einzelhandelsflächen rückläufig ist, muss versucht werden, die „Erlebnislücke“ zu schließen und ein „lebendiges“ Erdgeschoss auch ohne Handelsnutzungen durch alternative Nutzungen zu realisieren.

Aktive Bodenpolitik

Aktive Bodenpolitik gibt den Kommunen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – auch hinsichtlich der Umsetzung von Ansätzen zur Bewahrung bzw. Förderung der sozialen und funktionalen Vielfalt. Die Themen Bodenpolitik und Bodenrecht bedürfen verstärkter Aufmerksamkeit und benötigen einen neuen Anlauf in der politischen Auseinandersetzung. Die Kommunen müssen (wieder) in die Lage versetzt werden, aktiv Bodenpolitik zu betreiben.

Mit Blick auf kommunale Baulandmodelle (vgl. Kapitel 4.5, S. 113) ist hier in der letzten Zeit schon viel in Bewegung gekommen⁴¹. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist allerdings festzustellen:

⁴¹ So wurde in Köln beispielsweise das Areal des ehemaligen Großmarktes erworben. Dadurch hat die Stadt nun die Möglichkeit, die Entwicklung des Geländes durch klare Vorgaben in ihrem Sinne voranzutreiben. In Münster wird seit 2014 der Ansatz der sozialgerechten Bodennutzung (nach Münchner Vorbild) umgesetzt. Dieser Ansatz beinhaltet das Konzept der Abschöpfung von Planungsgewinnen, d.h., im Außenbereich, im B-Plan-Geltungsbereich sowie im Innenbereich müssen vor Schaffung des Baurechts bzw. bei Veränderung des bestehenden Baurechts im Zuge eines kommu-

Die Festlegung eindeutiger Regeln (ohne größere Ausnahmen) und eines festen Stichtages sowie die uneingeschränkte Unterstützung der Baulandmodelle durch die kommunale Politik sind eine wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz und den langfristigen Erfolg solcher Konzepte.

Die Umsetzbarkeit von Baulandmodellen hängt aber nicht nur von der Festlegung klarer Regeln und der Unterstützung der Politik ab, sondern auch in starkem Maße von den finanziellen Möglichkeiten der Kommunen sowie den in den Städten verfügbaren Flächen:

- Viele finanzschwache Städte sowie Städte in der Haushaltssicherung sehen kaum eine Möglichkeit, Ansätze zur sozialgerechten Bodennutzung einzuführen oder eine aktive Bodenvorratspolitik zu betreiben – diese wird auch von Seiten der Kommunalaufsicht verhindert. Stattdessen werden die Kommunen dazu angehalten, zur Schuldenreduktion die noch vorhandenen städtischen Grundstücke wenn möglich zu verkaufen. Neben dem Geld fehlt aber auch das nötige Personal für die Umsetzung von verhandlungsintensiven Baulandmodellen. Wenn das Land eine Bodenvorratspolitik der Kommunen unterstützen möchte, so sollten im ersten Schritt die Vorgaben/Handlungsleitlinien der Kommunalaufsicht verändert werden, indem strategische Ziele und später erzielbare Einnahmen stärker berücksichtigt werden.
- Trotzdem wird auch in einer finanzschwachen Kommune wie Krefeld nach langer Zeit wieder der Ansatz verfolgt, nicht mehr ausschließlich auf private Flächenentwicklungen zu setzen, sondern projektbezogen selbst eine Fläche zu entwickeln. Zu diskutieren wäre die Einrichtung von strategischen Budgets auf Landesebene zur Umsetzung einer revolvierenden kommunalen Bodenpolitik (Stadtentwicklungsfonds). Auf diese Weise könnte die strategische Handlungsfähigkeit der Kommunen verbessert und den fiskalischen Budgetzwängen etwas entgegengesetzt werden.
- Kritisiert wird von Seiten einiger Kommunen zudem, dass die Städte und Gemeinden beim Zwischenerwerb nicht von der Grunderwerbsteuer befreit sind – ungeachtet der möglichen Fallkonstellation, dass § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB Möglichkeiten eröffnet, bei denen Grunderwerbsteuer nur für den Enderwerber anfällt. Gewünscht wird der Einsatz des Landes für eine entsprechende Bundesratsinitiative.
- Die Erfahrungen aus Köln zeigen, dass kooperative Baulandmodelle bei Projekten auf Innenentwicklungsflächen häufig aufgrund der dort auftretenden besonderen Probleme (z.B. Altlasten) nur sehr schwer umsetzbar sind. Da in vielen Städten aber hauptsächlich diese „schwierigen“ Flächen vorhanden sind, bleiben die Möglichkeiten des Erfolgs von Baulandmodellen hier sehr eingeschränkt.
- Große Hoffnungen ruhen auf den Konzeptvergaben (Vergabe städtischer Flächen nicht nach dem Höchstpreisgebot) als Möglichkeit, Einfluss auf Nutzungs- und soziale Mischung zu nehmen und Modellprojekte zu entwickeln. Es können damit aber keine quantitativen Fragen des Flächenmangels gelöst werden.

5.3 Fazit

Mischung und Vielfalt bilden – auf abstrakter Ebene – einen zentralen städtischen Zielkanon. Momentan werden in wachsenden und schrumpfenden Städten gleichermaßen funktionale und soziale Entmischungsprozesse beobachtet, die der Vorstellung von einer nachhaltigen, sozial gerechten Stadtentwicklung zuwiderlaufen. Damit ist Handlungsbedarf gegeben. Doch erweisen sich beide

nenal Zwischenverkehrs mindestens 50 Prozent des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert werden. Durch den Ankauf kann eine bodenpreissenkende Wirkung erzielt werden. Zudem wurden feste Quoten für geförderten Mietwohnraum bei Neubauprojekten festgelegt. Welche Wirkungen diese neuen Regelungen auf die Wohnraumversorgung und den Immobilienmarkt in Münster entfalten, gilt es in den nächsten Jahren zu beobachten.

„Mischungsformen“ auf der Umsetzungsebene immer wieder als äußerst komplex und in Teilen als „widerspenstig“. Dies zeigt sich u.a. in der permanenten Versuchung, die Diskussion auf eine der Mischungskonstellationen (sozial oder funktional) einzugrenzen, oder aber in der Schwierigkeit bzw. dem schnell entstehenden Anspruch, das Ziel doch zu konkretisieren und die gewünschte „richtige“ Mischung zu definieren.

Um dem zu entgehen, sollten auf der übergeordneten Ebene der Stadt die grundsätzliche Haltung zu Fragen der sozialen und funktionalen Mischung (oder Mannigfaltigkeit, wie Jane Jacobs es nennt) und die daran anschließenden strategischen Leitlinien formuliert werden.

Konkrete Eingriffe obliegen dagegen der operativen Ebene in den Quartieren. In diesen geht es zunächst darum, deren spezifische Mischung zu bewerten, denn Mischungsqualität hängt von der Größe des betrachteten Ausschnitts, von der Körnigkeit der Mischung und von den Ressourcen des Quartiers ab. Auf dieser Basis können ggf. Konzepte entwickelt werden, wie und mit welchen Partnern die lokale Situation verändert respektive verbessert werden kann und vorhandene Nutzungen eventuell anzureichern sind.

Für die Ebene der Gesamtstadt und der Quartiere gleichermaßen ist die Frage zu beantworten, welche Prozesse oder Akteure als Treiber der Mischung oder als Treiber der Trennung wirken. Aus diesen Befunden heraus kann bestimmt werden, welche Instrumente sich in der spezifischen Situation dazu eignen, proaktiv Mischung zu befördern oder Entmischung zu verhindern. Im Umgang mit den Mischungskonstellationen werden rechtliche, institutionelle, finanzielle und mentale Ressourcen benötigt. Die Entwicklungsdynamik in den Städten und Gemeinden im Spagat zwischen Wachstum und Schrumpfung bedingt unterschiedliche Problemkonstellationen (Wohnungsmärkte, Gentrifizierung, Engagement) und hat ebenso Auswirkungen auf die lokale Handlungsfähigkeit. Dort, wo Kooperation nicht mehr mit Renditen belohnt werden kann, kommt die kooperative Erneuerungs- und Entwicklungspolitik an ihre Grenzen.

Sind Mischung und Vielfalt städtische Normalität, oder handelt es sich nur um eine spezifische Sonderkonstellation einzelner Quartiere? Dem etablierten „Mischungsbild“ eines kleinteiligen Durcheinanders von sozialen und funktionalen Situationen entsprechen in der Tat nur einige Quartiere. In diesen sind jeweils eine hohe Diversität von Wohnungstypen (Mietpreisdifferenzen, Anbietervielfalt) und ein vielfältiges Angebot an Gewerberäumen vorhanden. Solche dichten „Gemengelagen“ haben aber durchaus auch Nachteile und sind nicht auf die Gesamtstadt zu übertragen. In gesamtstädtischer Sicht ist es vielmehr sinnvoll, „Mischung“ im Sinne von Durchlässigkeit und Arbeitsteiligkeit zu interpretieren. Jedes Quartier erfüllt seine spezifische Rolle im städtischen Kontext, und nur wenn sich Nachteile aus einer sozialen Homogenität oder Funktionsarmut ergeben, erwächst Handlungsbedarf.

Grundsätzlich ist der „Köcher“ mit strategischen, baurechtlichen, förderpolitischen, wohnungswirtschaftlichen und kooperativen Instrumenten gut gefüllt. Dennoch sind die Ergebnisse bisher vielerorts nicht überzeugend – wie viele Entmischungsbefunde belegen. Deshalb muss kritisch hinterfragt werden, ob die Instrumente zu schwach sind und/oder ob sie nicht energisch genug eingesetzt werden, um den Kräften der Trennung entgegenzuwirken. Insbesondere auch in den neuen Stadtbausteinen, die in Zukunft entstehen werden, sollte der Anspruch lauten, „mehr als Wohnen“ und ebenso „mehr als Gewerbe“ umzusetzen.



Quellenverzeichnisse

Literatur

- Albers, Gerd (1997): Zur Entwicklung der Stadtplanung in Europa – Begegnungen, Einflüsse, Verflechtungen. Braunschweig/ Wiesbaden
- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (2014): Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Fragenkatalog der öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr am 10. März 2014. Düsseldorf.
- Arning, Jürgen, Stefan Schmitz und Claus-Christian Wiegandt (1995): Nutzungsmischung – planerischer Anspruch und gelebte Realität. *Informationen zur Raumentwicklung*, Nr. 6/7, S. 507–523.
- Arthurson, Kathy (2008): "Urban regeneration, scale and balancing social mix." Paper presented at the Development Social Inclusion and Place Based Disadvantage Workshop, 2008.
- Bahrdt, Hans Paul (1968): Humaner Städtebau. Überlegungen zur Wohnungspolitik und Stadtplanung für eine nahe Zukunft. Hamburg.
- Bartelheimer, Peter (1998): Durchmischen oder stabilisieren? – Plädoyer für eine Wohnungspolitik diesseits der sozialen Durchmischung. In: *Öffentliche Wohnungsbestände im Widerstreit der Interessen Markt – Stadtplanung – Sozialpolitik. Werkstattbericht zum wohnungspolitischen Kolloquium an der Fachhochschule Frankfurt am Main, 23. Januar 1998*, Hrsg.: Gerd de Bruyn, S. 8–20. Darmstadt.
- Baum, Scott, Kathy Arthurson und Kara Rickson (2010): Happy People in Mixed-up Places: The Association between the Degree and Type of Local Socioeconomic Mix and Expressions of Neighbourhood Satisfaction. *Urban Studies* 47, Nr. 3, S. 467–485.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. Endbericht, Bearbeiter: Bernd Breuer, Wolfgang Müller und Claus-Christian Wiegandt, Bonn. (Werkstatt: Praxis, Nr. 2)
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Qualitäten. Vorgehen und Ergebnisse der laufenden Bestandserhebung des BBR zu neuen Stadtquartieren, Bonn. (BBR-Online-Publikation 01/2007)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Integrierte Stadtentwicklung in Stadtregionen. Projektabschlussbericht, Bearbeiter: Thomas Franke, Franciska Frölich-von Bodelschwingh, Wolf-Christian Strauss, Lars Wagenknecht, Ulrich Dilger, Bonn. (BBSR-Online-Publikation 37/2009)
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): Neue Stadtquartiere. Bestand und städtebauliche Bedeutung, Bonn. (BBSR-Analysen Kompakt 8/2012)
- Behring, Karin, und Ilse Helbrecht (2002): Wohneigentum in Europa. Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Ludwigsburg.
- Bezirksamt Kreuzberg (1956): Wir bauen die neue Stadt: Die städtebauliche Neugestaltung der Luisenstadt im Bezirk Kreuzberg. Berlin.
- BfLR – Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (1998): Die Rolle von Nachbarschaften für die zukünftige Entwicklung von Stadtquartieren, Bearbeiter: Ruth Rohr-Zänker und Wolfgang Müller. Oldenburg. (Arbeitspapiere BfLR Nr. 6/1998)

- Blokland, Talja (2011): Mehr Lebensqualität durch gute Nachbarschaft? Porträt Talja Blokland, Text Ljiljana Nikolic. *HU Wissen. Humboldts Forschungsmagazin*, Nr. 2, S. 44–47.
- Bonny, Hanns Werner (1998): Funktionsmischung – zur Integration von Wohnen und Arbeiten. In: *Ohne Leitbild? - Städtebau in Deutschland und Europa*, Hrsg.: Heidede Becker, Johann Jessen und Robert Sander, S. 241–254. Stuttgart/Zürich.
- Brandlhuber, Arno (2013): Das Heterogenitätsmodell – was bedeutet Nutzungsmischung für Baustandards und Kosten? In: *IBA-Werkstattgespräch. Mut zur Masse – serieller Wohnungsbau als Konzept der Zukunft? (Dokumentation der Veranstaltung)*, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, S. 19–23. Berlin.
- Brandt, Heike, Helmut Holzapfel und Ilka Hopmeier (Hrsg.) (2004): Eröffnung von Anpassungsfähigkeit für lebendige Orte (EVALO). Endbericht Gesamtprojekt. Kassel.
- Bricocoli, Massimo, und Roberta Cucca (2014): Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan. *Urban Studies*, 11/2014.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014a): Baukulturbarometer. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt, 2014/2015. Potsdam.
- BSBK – Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.) (2014b): Baukulturbericht. Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt, 2014/2015. Potsdam.
- Bunzel, Arno, Franciska Frölich v. Bodelschwingh und Wolf-Christian Strauss (2014): Grundlagenforschung zur Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung. Im Auftrag des ehemaligen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Berlin.
- Bunzel, Arno, Wolf-Christian Strauss und Detlef Landua (2014): Studie zur städtebaulichen Wirkungsweise des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung. Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Berlin.
- Dangschat, Jens S. (1997): Sag' mir, wo Du wohnst, und ich sag' Dir, wer Du bist! Zum aktuellen Stand der deutschen Segregationsforschung. *PROKLA* 27, Nr. 109 (Nr. 4), S. 619–647.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2009): Stadtpolitik und das neue Wohnen in der Innenstadt. Berlin.
- Difu – Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) (2014): Grundlagenforschung zur Baugebietstypologie der Baunutzungsverordnung, Bearbeiter: Arno Bunzel, Franciska Frölich von Bodelschwingh, Wolf-Christian Strauss. Berlin.
- Dransfeld, Egbert, und Wolfgang Kiehle (2014): Stadtentwicklungspolitische kommunale Bodenpolitik im Überblick. BBSR-Forschungsvorhaben. Abschlussbericht, unveröffentlichtes Typoskript.
- Drixler, Erwin, Frank Friesecke, Theo Kötter und Alexandra Weitkamp (2014): Kommunale Bodenpolitik und Baulandmodelle – Strategien für bezahlbaren Wohnraum? Eine vergleichende Analyse in deutschen Städten. Hrsg. v. DVW – Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement e.V. Bonn.
- Eggert, Wolfgang, und Tim Krieger (2009): „Home Ownership“ als Substitut für Sozialpolitik. Zum Entstehen der Finanzkrise in den USA. *Wirtschaftsdienst*, Nr. 6, S. 390–396.
- Engels, Friedrich (1892): Lage der arbeitenden Klasse in England. Stuttgart.
- Ernst Basler + Partner AG (Hrsg.) (2013): Langfristige Siedlungsentwicklung. Konzeptgutachten, im Auftrag der Landeshauptstadt München. München.

- Farwick, Andreas (2004): Soziale Segregation in schrumpfenden Städten – Entwicklung und soziale Folgen. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.*, Nr. 5, S. 257–261.
- Feldtkeller, Andreas (1998): Funktionsmischung und Dichte in neuen Stadtquartieren – Ansätze und Umsetzungsprobleme am Beispiel der Südstadt Tübingens. In: *IAW Wohnungsmonitor Baden-Württemberg 1/98*, S. 20–29. Karlsruhe.
- Fiebig, Karl-Heinz, Dieter Hoffmann-Axthelm und Eberhard Knödler-Bunte (Hrsg.) (1984): Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe. Berlin.
- Frank, Susanne, und Dietmar Eberle (2012): 19 Thesen zur Dichte. *GAM. Achitecture Magazine*, Nr. 08, S. 18–23.
- Franke, Thomas (2002): Aktivierung und Beteiligung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. *Soziale Stadt info*, Nr. 7, S. 2–6.
- Friedrichs, Jürgen, und Sascha Triemer (2009): Gespaltene Städte? Soziale und ethnische Segregation in deutschen Großstädten. Wiesbaden.
- Gans, Paul (1974): Die ausgewogene Gemeinde. Homogenität oder Heterogenität in Wohngebieten? In: *Stadt- und Sozialstruktur*, Hrsg.: Ulfert Herlyn, S. 187–208. München.
- Großmann, Katrin, Annegret Haase, Thomas Arndt et al. (2014): Sozialräumliche Segregationsmuster in schrumpfenden Städten. In: *Urbane Ungleichheiten. Neue Entwicklungen zwischen Zentrum und Peripherie*, Hrsg.: Peter A. Berger, Carsten Keller, Andreas Klärner und Rainer Neef, S. 89–115. Wiesbaden.
- GWG Wuppertal (2014): Studentenrabatt. <http://www.gwg-wuppertal.de/de/Mieten/Studenten-rabatt-2.htm> (letzter Zugriff: 05.10.2015).
- Haller, Siegfried (2003): Das Sanierungsgebiet Hemshof in Ludwigshafen am Rhein – Eine Bilanz von 30 Jahren baulicher Erneuerung und sozialer Veränderung. Dissertation an der Philosophischen Fakultät der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.
- Harlander, Tilman, und Gerd Kuhn (2012): Soziale Mischung in der Stadt. Case Studies – Wohnungspolitik in Europa – Historische Analyse. Wüstenrot Stiftung, Stuttgart.
- Harlander, Tilman, und Gerd Kuhn (2013): Einmischung – wie deutsche Städte die soziale Mischung fördern. *Stadtbauwelt*, Nr. 196, S. 51–61.
- Harnack, Maren, und Dirk Schubert (2012): Soziale Mischung und Segregation in Wohnquartieren in Großbritannien. In: *Soziale Mischung in der Stadt*, Hrsg.: Tilman Harlander, Gerd Kuhn und Wüstenrot Stiftung, S. 248–253. Stuttgart/Zürich.
- Häußermann, Hartmut (1997): Was bleibt von der europäischen Stadt? In: *Europäische Stadt. Auslaufmodell oder Entwicklungspotential?*, S. 9–15. Dokumentation der 65. Sitzung des Stadtforums Berlin am 26. September 1997.
- Häußermann, Hartmut (2000): Die Krise der „sozialen Stadt“. *Aus Politik und Zeitgeschichte*, Nr. 10–11, S. 13–21.
- Häußermann, Hartmut (2011): Was bleibt von der europäischen Stadt? In: *Die Zukunft der europäischen Stadt. Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtgesellschaft im Wandel*, Hrsg.: Oliver Frey und Florian Koch, S. 23–35. Wiesbaden.
- Häußermann, Hartmut, und Anne Haila (2005): The European City. Conceptual Framework and Normative Project. In: *Studies in Urban and Regional Change*, Hrsg.: Yuri Kazepov, S. 43–63. Oxford.
- Häußermann, Hartmut, und Andreas Kapphann (2000): Berlin: von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. Opladen.

- Häußermann, Hartmut, Martin Kronauer und Walter Siebel (2004): Einleitung. Stadt am Rand: Armut und Ausgrenzung. In: *An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung*, Hrsg.: Hartmut Häußermann, Martin Kronauer und Walter Siebel. Frankfurt am Main.
- Häußermann, Hartmut, Dieter Läßle und Walter Siebel (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main.
- HCU – HafenCity Universität (Hrsg.) (2011): Handgemacht in Hamburg. Neue Perspektiven für das Handwerk in der Stadt, P1 Studienprojekt des Studiengangs Stadtplanung, B.Sc. (Prof. Dr. Gernot Grabher). Hamburg.
- Hilse, Christoph, und Harald Meier (1974): Menschen sind keine Steine. Möglichkeiten und Grenzen der Sozialstrukturplanung. *Der Städtetag* 27, Nr. 6, S. 305–311.
- Huentemann, Ulrike, Bernhard Wewers, Niko Brackmann und Aloys Machtemes (1983): Arbeiten im Wohnbereich. Auswertung der vorgegebenen Literatur ueber Mischgebiete als Beitrag zur Stadtanalyse und Stadtplanung. Studie im Auftrag des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung Nordrhein-Westfalen. Stuttgart.
- Hunziker, Christian (2015): "Wenn nur noch Bauen hilft." *Handelsblatt* 14.06.2015.
- Iblher, Peter (1981): Erosion der Gewerbestruktur in Altbaugebieten. Socialdata Institut fuer Empirische Sozialforschung GmbH im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung und Städtebau. München.
- ILS-NRW und ZEFIR – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung (2003): Sozialraumanalyse – Soziale, ethnische und demografische Segregation in den nordrhein-westfälischen Städten, Dortmund/Bochum. (Gutachten für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen)
- ILS und STADTart (2008): Kreative Ökonomie und Kreative Räume: Kultur- und Kreativwirtschaft in der integrierten Stadtentwicklung. Im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund.
- Imorde – Projekt- & Kulturberatung (2007): Evaluierung ISG-Modellprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, Münster.
- Jacobs, Jane (1993): Tod und Leben großer amerikanischer Städte. (Original: "The Death and Life of Great American Cities" erschienen 1963), Bauwelt-Fundamente 4. Braunschweig/Wiesbaden.
- Konstanz, Stadt (Hrsg.) (2014): Handlungsprogramm Wohnen. Maßnahmen für neuen Wohnraum. Konstanz.
- Krämer-Badoni, Thomas (2001): Urbanität und gesellschaftliche Integration. *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (DfK)* 40, Nr. 1, S. 12–26.
- Kuhn, Gerd (2012): Reurbanisierung der Städte: Zwischen Aufwertung und Verdrängung (Gentrifizierung). In: *Soziale Mischung in der Stadt*, Hrsg.: Tilman Harlander, Gerd Kuhn und Wüstenrot Stiftung, S. 324–339. Stuttgart.
- Landtag Nordrhein-Westfalen (2012): Bericht der Landesregierung über die Erfahrungen mit dem Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW), Landtagsdrucksache 15/1124. Düsseldorf.
- Landtag Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2013): Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ (Enquetekommission I) zu dem Auftrag des Landtags Nordrhein-Westfalen vom 4. Juli 2012. Vol. Drucksache 16/123. Düsseldorf.
- Lees, Loretta (2008): Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies* 45, Nr. 12, S. 2449–2470.

- LEIPZIG CHARTA zur nachhaltigen europäischen Stadt. Angenommen anlässlich des Informellen Ministertreffens zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24. / 25. Mai 2007.
- Lichtenberger, Elisabeth (1998): Stadtgeographie, 1: Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart.
- Lojewski, Hilmar von (2013): Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.*, Nr. 4, S. 175–179.
- MBWSV – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2013): Bericht zur Stadtentwicklung 2013. Quartiere im Fokus. Düsseldorf.
- MBWSV – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015a): Sozialer Wohnungsbau wird so rentabel wie frei finanzierter: NRW mit neuen Anreizen für Investoren bundesweit Vorreiter. Pressemitteilung 02.10.2015, http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2015/-2015_10_01_Massnahmenpaket_sozialer_Wohnungsbau/index.php (letzter Zugriff: 05.10.2015).
- MBWSV – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2015b): Wohnraumförderprogramm NRW: In den Kommunen wird wieder mehr Geld zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum investiert. Pressemitteilung 14.01.2015, http://www.mbwsv.nrw.de/presse/pressemitteilungen/Archiv_2015/-2015_01_14_Wohnraumfoerderprogramm_NRW/index.php (letzter Zugriff: 05.10.2015).
- Mitscherlich, Alexander (1965): Die Unwirtlichkeit unserer Städte. Anstiftung zum Unfrieden. Frankfurt am Main.
- Münch, Sybille (2014): Das „Mantra der Mischung“: Die Problematisierung von ethnischer Segregation in Deutschland und den Niederlanden. In: *Räumliche Auswirkungen der internationalen Migration*, Hrsg.: Paul Gans. Forschungsberichte der ARL 3, S. 327–343. Hannover.
- Musterd, Sako, und Roger Andersson (2005): Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities. *Urban Affairs Review* 40, Nr. 6, S. 761–790.
- o.A. (1971): Länge mal Breite mal Geld. *Spiegel*, Nr. 24 (07.06.1971), S. 54–72.
- Park, Robert E. (1915): The City. Suggestions for the Investigation of Behavior in the City Environment. *American Journal of Sociology*, Nr. 20, S. 579–583.
- Pätzold, Ricarda, Stefan Schneider und Busso Grabow (2015): Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen. In: *Perspektiven großer Wohnsiedlungen*, Hrsg.: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. Berlin.
- Programms Projets Urbains (Hrsg.) (2011): Soziale Mischung und Quartierentwicklung: Anspruch versus Machbarkeit. Bern.
- Reinborn, Dietmar (1996): Städtebau im 19. und 20. Jahrhundert. Stuttgart, Berlin, Köln.
- Roskamm, Nikolai (2012): "Indeß ist Dichtigkeit etwas Relatives" - Die Geschichte der Dichte. In: *IBA-Werkstattgespräch: Verdichten?! Umgang mit städtischem Raum*, Hrsg.: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, S. 10–14. Berlin.
- Roskamm, Nikolai (2013): Das Leitbild von der „Urbanen Mischung“. Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke. Studie im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin. Berlin.

- Sarkissian, Wendy (1976): The Idea of Social Mix in Town Planning: An Historical Review. *Urban Studies*, Nr. 13, S. 231–246.
- Sarkissian, Wendy (2014): Rethinking Residential Social Mix: A Path to Real Reform? Book Review of Bridge, Gary, Butler, Tim, and Lees, Loretta (2012). *Mixed Communities: Gentrification by Stealth? Urban Policy and Research* 32, Nr. 1, S. 116–118.
- Sarkissian, Wendy, Ann Forsyth und Warwick Heine (1990): Residential Social Mix: the Debate Continues. *Australian Planner* 28, Nr. 1, S. 5–16.
- Saunders, Doug (2011): *Arrival City*. München.
- Seidel-Schulze, Antje, Jan Dohnke und Hartmut Häußermann (2012): *Segregation, Konzentration, Polarisierung – sozialräumliche Entwicklung in deutschen Städten 2007–2009*. Berlin. (Diffo-Impulse)
- Siebel, Walter (2005): Was ist eine europäische Stadt? *EuropaKulturStadt. Beilage des Deutschen Kulturrates und der Kulturstiftung des Bundes in politik und kultur*, Nr. II, S. 1–2.
- Siebel, Walter (2007): Städte in der Krise? *Der Bürger im Staat*, Nr. 3, S. 108–115.
- Siedler, Jobst (1964): *Die gemordete Stadt: Abgesang auf Putte und Straße, Platz und Baum*. Berlin.
- Sieverts, Thomas (1997): Nutzungsmischung im historischen und kulturellen Zusammenhang. In: *Raum für Zukunft. Zur Innovationsfähigkeit von Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik*, Hrsg.: Heiner Monheim und Christoph Zöpel, S. 195–203. Essen.
- Spars, Guido (2012): Neue Attraktivität der Städte – Herausforderungen für die kommunale Politik? *Forum Wohnen und Stadtentwicklung des vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.*, Nr. 1, S. 47–52.
- Stadt Frankfurt am Main (2008): *Leitbild für die Stadtentwicklung in Frankfurt am Main*. Baustein 8/08. Frankfurt am Main.
- Stadt Leipzig (Hrsg.) (2012): *Leipzig – Integrierte Stadtentwicklung. 5 Jahre Leipzig-Charta*. Leipzig.
- Stadt Rheine (Hrsg.) (2008): *RHEINE 2020. Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept*. Rheine, Düsseldorf.
- StadtBauKultur NRW – Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020 (Hrsg.) (2015): *Gründerzeit. Sanierung und Neunutzung von Problemimmobilien durch urbane Pioniere*, Bearbeiter: Guido Spars, Roland Busch und Christine Kämmerer. Bochum.
- Stich, Rudolf, Karl-Wilhelm Porger und Gerhard Steinebach (1982): *Die Auswirkungen der Forderungen des Immissionsschutzes auf die Zulaessigkeit von Bauvorhaben in Gebieten mit sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen – sogen. Gemengelagen*. Im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Stuttgart.
- Stimpel, Roland (2014): Neu und bunt. In: *Deutsches Architektenblatt*, Nr. 2. <http://dabonline.de/2014/01/28/neu-und-bunt-baugruppen-quartier-berlin-mischung/> (letzter Zugriff: 13.07.2015).
- Vogelpohl, Anne (2013): *Mit der Sozialen Erhaltungssatzung Verdrängung verhindern? Zur gesetzlichen Regulation von Aufwertungsprozessen am Beispiel Hamburg*. Arbeitspapier, https://www.geo.uni-hamburg.de/geographie/dokumente/personen/publikationen/vogel-pohl/vogelpohl_soziale-erhaltungssatzung.pdf.
- Volkman, Anne (2012): *Quartiereffekte in der Stadtforschung und in der sozialen Stadtpolitik. Die Rolle des Raumes bei der Reproduktion sozialer Ungleichheit*. Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TUB, Bd. 36. Berlin.
- VV (2014): *Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014*.

- Wackerl, Wolfgang (2011): Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren. Eine Untersuchung am Beispiel der ExWoSt-Modellprojekte Tübingen-Südstadt, Essen-Weststadt und Berlin-Komponentenviertel. Dissertation an der RWTH Aachen. Aachen.
- Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) (2003): Nutzungswandel und städtebauliche Steuerung. Ludwigsburg, Opladen.
- ZEFIR – Zentrum für interdisziplinäre Regionalforschung (2011): Sozialraumanalyse Emscherregion, Bearbeiter: Jan Amonn, Andreas Farwick, Thomas Groos, Inger Larsen, Astrid Messer, Michael Teicke und Clara Winkels. Bochum. (Ruhr-Universität Bochum)

Quellen zu den Fallstudien

Bergkamen City

- Stadt Bergkamen (2014): Begründung zum Flächennutzungsplan
- Stadt Bergkamen (2012): Beschlussvorlage vom 30.08.2012, Betreff: Stadtumbaugebiet „Wohnturm“ hier: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Drucksache Nr. 10/0967
- WDR (2014): Abriss des Bergkamener Wohnturms hat begonnen, Beitrag der Lokalzeit aus Dortmund vom 23.04.2014, <http://www1.wdr.de/studio/dortmund/nrwinfos/nachrichten/studios44970.html> (Zugriff am 20.02.2015)
- Schäfer, Roland: Das City-Hochhaus im Bergkamener Rathausviertel, <http://www.schaefer-bergkamen.de/city1.htm> (Zugriff am 19.02.2015)
- Interview: Beate Thoms und Barbara Thiede, Stadt Bergkamen, Abteilung Planung, Tiefbau, Umwelt, Liegenschaften

ViktoriaQuartierBochum mit dem Viertel Vor in Bochum-Ehrenfeld

- empirica (2008): Kreativwirtschaft in Bochum – Zusammenfassung und Unternehmensportraits, im Auftrag der Stadt Bochum, Wirtschaftsförderung.
- Engel & Völkers (2015): Wohnimmobilien Marktbericht Bochum 2014/2015
- Georg & Ottenstroer Immobilienwirtschaft und Regionalökonomie (2011): Universitäres Wohnen in Bochum. Teil A Ergebnisse der Befragung von Studenten und Hochschulmitarbeitern. Hamburg
- Stadt Bochum (Hrsg.) (2012): Masterplan Einzelhandel. Fortschreibung 2012. Erstellt durch Junker und Kruse, Dortmund
- Stadt Bochum (2009a): Innenstadt Bochum – Pläne, Projekte, Perspektiven. Zur Masterplan-Diskussion, http://geodatenportal.bochum.de/bogeo/web/61/Doku/2009_Innenstadt_Bochum.pdf (Zugriff 11.02.2015)
- Stadt Bochum (Hrsg.) (2009b): Cityradialen. Dokumentation der Rahmenplanung.
- Stadt Bochum (Hrsg.) (2008): ViktoriaQuartierBochum – Entwicklungskonzept für den Erlebnisraum Innenstadt
- Ich möchte gar nicht woanders leben. Mein Viertel: Ehrenfeld. Sabine Vogt, WAZ, 07.08.2012
- Sprachrohr fürs Quartier mit Charme. Mein Viertel: Ehrenfeld. Sabine Vogt, WAZ, 25.09.2013
- Website Historisches Ehrenfeld: <http://www.historisches-ehrenfeld.de/geschichte.htm> (Zugriff 11.02.2015)
- Website LWL/Terbeck:
http://www.lwl.org/LWL/Kultur/Westfalen_Regional/Siedlung/Stadteilentwicklung/Kreativquartiere_II/index_html#Schwierigkeiten (Zugriff 11.02.2015)
- Website Bochum interaktiv: <http://bokinteraktiv.bochum.de/VSU/atlas.html> (Zugriff 11.02.2015)
- Interview: Wolfgang Otto, Sachgebietsleitung Abteilung Entwicklungsprojekte, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Bochum, 12.02.2015

Interview: Alexandra Apfelbaum, Wissenschaftliche Mitarbeiterin TU Dortmund, Mitarbeit im DFG-Forschungsprojekt: „Städtebau der Normalität. Zum Wiederaufbau urbaner Stadtquartiere im Ruhrgebiet“ (Publikation in Erarbeitung) [Ehrenfeld als ein Fallbeispiel des Wiederaufbaus untersucht], 13.02.2015

Interview: Dagmar Stallmann, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Stadt Bochum, Innenstadtentwicklung/ViktoriaQuartierBochum, 17.02.2015

Interview: Marion Behn, Wirtschaftsförderung, Stadt Bochum, Bereich Kreativwirtschaft, 06.03.2015

Dortmund-Hörde Zentrum

CIMA Stadtmarketing GmbH (2008): Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandorts und Stadtbezirkszentrums Dortmund Hörde,
http://www.hoerde.info/fileadmin/Einzelhandel_2020/CIMA_Einzelhandelspotenziale_Hoerde_2008.pdf

Ruhr Nachrichten (2012): Lebhaftige Debatte über den „ambivalenten See“ – Gentrifizierung am Phoenix-See, Dortmund, 08.12.2012

Stadt Dortmund (2014): Wohnungsmarktbericht 2014,
http://www.dortmund.de/media/p/wohnungsamt/downloads_afw/Wohnungsmarktbericht_2014.pdf

Stadt Dortmund (2013a): Stadtbau Hörde Zentrum Projektstruktur: Die Entwicklungsschwerpunkte mit ihren laufenden und geplanten (Teil-)Projekten (Stand 03/2013),
http://www.dortmund.de/media/p/stadtbau_hoerde_zentrum/downloads_stadtbau_hoerde_zentrum/Projektstruktur.pdf

Stadt Dortmund (2013b): Neuer Wohnungsbau am Phoenix-See,
http://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/nachrichtenportal/nachricht.jsp?nid=278672

Stadt Dortmund (2012): Kleinräumige Quartiersanalyse „Hörde-Phoenix See“,
http://www.dortmund.de/media/p/stadtbau_hoerde_zentrum/downloads_stadtbau_hoerde_zentrum/Abschlussbericht_Hoerde-Phoenix_See.pdf

Westdeutsche Allgemeine Zeitung (2013): Lärm am Phoenix-See — muss Stadt Anwohner schützen? 20.08.2013

Interview: Ulf Gerlach, Plan und Praxis, 04.12.2014

Interview: Ralf Beckmann, Stadt und Handel, 10.12.2014

Duisburg-Hochfeld

Entwicklungsgesellschaft Duisburg EG DU GmbH (Hrsg.) (2001): Integriertes Handlungsprogramm für die Stadtteilerneuerung Duisburg-Hochfeld.

Böckler, Stefan (2013): Einwohner mit Migrationshintergrund in Duisburg. Die neue Zuwanderung aus den EU-Staaten

Stadt Duisburg (2012): Entwicklung wichtiger Strukturindikatoren Duisburger Stadtbezirke. Mitte. Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik.

Schwalbach, Til Kaspar (2014): Neue Ansätze in der Quartiersentwicklung : Housing Improvement Districts und Eigentümerstandortgemeinschaften: ein Vergleich anhand von Fallstudien zu Hamburg-Steilshoop und Duisburg-Hochfeld. Bachelor-Arbeit 2014 an der HCU Hamburg. Verfügbar unter http://edoc.sub.uni-hamburg.de/hcu/volltexte/2015/176/pdf/Schwalbach_Til.pdf

Website Soziale Stadt NRW, http://www.soziale-stadt.nrw.de/stadtteile_projekte/profil.php?st=duisburg-hochfeld (Stand März 2010; Zugriff 17.02.2015)

Website EG DU <http://www.eg-du.de> (Zugriff 06.02.2015)

Interview: Georg Fobbe, Stadtteilmanager Duisburg-Hochfeld, EG DU Entwicklungsgesellschaft Duisburg mbH, 26.02.2015

Espelkamp Burano-Quartier

- Aufbaugemeinschaft Espelkamp (2014): Bewerbungsbogen Auszeichnungswettbewerb „10 Jahre Stadtbau in Nordrhein-Westfalen“
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2011): Bevölkerung und Haushalte Gemeinde Espelkamp, http://www.it.nrw.de/statistik/z/zensus_2011/gemeindeblaetter/B05770008.pdf
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2014): Kommunalprofil Espelkamp, Stadt, <http://www.it.nrw.de/kommunalprofil/I05770008.pdf>
- InWIS (2014): Mein Zuhause, mein Quartier. Aktivierende Mieterbefragung im Burano-Quartier. Präsentation vom 24. September 2014 vor der Aufbaugemeinschaft Espelkamp
- Stadt Espelkamp (Hrsg.) (2007): Integriertes Handlungskonzept „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“. Endbericht März 2007. Espelkamp
- Stadt Espelkamp (o.J.): Projekte und Maßnahmenblätter im Förderprogramm Soziale Stadt
- Interview: Hans-Jörg Schmidt, Geschäftsführer Aufbaugemeinschaft Espelkamp, 02.12.2014

Essen-Altendorf

- Constant, Janine, Regina Höbel und Carolin Krüger (2014): Kommunale Handlungskonzepte Wohnen – Chancen der Einbindung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, in: Zeitschrift für Immobilienwissenschaft und Immobilienpraxis (ZIWP), 2/2014, Bochum
- Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2014): 10 Jahre Stadtbau in Nordrhein-Westfalen. Auszeichnungswettbewerb 2014, Düsseldorf
- EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH 2014: Immobilienmarkt 2014
- Stadt Essen, Büro Stadtentwicklung (2003a): Essen Altendorf – Soziale Stadt, Stand der Projekte 2003, in: Informationen und Berichte zur Stadtentwicklung 103, Essen
- Stadt Essen, Büro Stadtentwicklung (2003b): Neue Nachbarn? Junges Wohnen in Altendorf, Essen
- Westdeutsche Allgemeine Zeitung – WAZ, 15.10.2014: „Der Niederfeldsee poliert das Image Altendorfs auf“, Zugriff am 11.02.2015
- Westdeutsche Allgemeine Zeitung – WAZ, 19.07.2014: „Der Leerstand zieht alles runter“, Zugriff am 11.02.2015
- Interview: Margarete Meyer, Amt für Stadterneuerung und Bodenmanagement der Stadt Essen
- Interview: Regina Moock, Stadtbaubüro BlickPunkt 101 in Altendorf

Gelsenkirchen-Schalke

- Sauter, Matthias (2004): Die Zukunft der Sozialen Stadt. Integrierte Stadtteilentwicklung im Spannungsfeld von staatlicher Steuerung und zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation (Dissertation).
- STERN/InWIS (2008): Stadtteilentwicklungsplan Gelsenkirchen-Schalke, im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtbau West“, Abschlussbericht, Bochum, Berlin
- Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle (2014): Innerstädtische Strukturdaten 2013: Bevölkerung, Gelsenkirchen
- Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle (2014): Zeitreihen: Bevölkerung Stadt Gelsenkirchen, Gelsenkirchen
- Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (2008): Soziale Stadt NRW. Wo Stadteilerneuerung Zukunft macht, Düsseldorf
- Westdeutsche Allgemeine Zeitung – WAZ, 27.11.2013: Hochbeete mit Blumen und Kräutern verschönern Schalke
- Westdeutsche Allgemeine Zeitung – WAZ, 10.05.2013: Experiment Nachbarschaftsgarten
- Westdeutsche Allgemeine Zeitung – WAZ, 20.03.2014: Häuser weichen Quartierspark
- Interview: Cordula Feigs, Referat Stadtplanung, Stadt Gelsenkirchen
- Interview: Christoph Schwarte, Referat Stadtplanung, Stadt Gelsenkirchen
- Interview: Stefan Rommelfanger, Geschäftsführung SEG und Stadt Gelsenkirchen
- Interview: Tim Rieniets, StadtBauKultur NRW, Gelsenkirchen

Köln Waldsiedlung

Capital (Hrsg.) (2013) Immobilienkompass Köln

Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2015): Bevölkerung und Haushalte in Kölner Stadtteilen, Auswertungen zu Junkersdorf und Waldsiedlung, Köln

Stadt Köln, Amt für Stadtentwicklung und Statistik (2015): Betriebe in Kölner Stadtteilen, Auswertungen zu Junkersdorf und Waldsiedlung, Köln

Stadt Köln (Hrsg.) (2014) Das Kooperative Baulandmodell. Leitfaden für Projektentwickler und Investoren, Köln

Hochgürtel, Günter (2010): Der Mann für besondere Fälle, in Kölner Stadtanzeiger vom 18.06.2010

Kölner Wochenspiegel (2010): Junkersdorf platzt aus allen Nähten, 5.10.2010

Interview: Frau Solbach, Stadtplanungsamt Köln

Interview: Heinrich Funk, Stadtplanungsamt Köln

Interview: Walter Krause, stadttarchitekten Köln

Münster Bahnhofsviertel

Netzwerk Innenstadt NRW (Hrsg.) (2012): Vademecum ISG – zwei. Münster

Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadt- und Verkehrsplanung (Hrsg.): Sachstandsbericht Städtebauförderung 2013

Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadt- und Verkehrsplanung (Hrsg.): Stadtteilsteckbriefe 2014 der Stadt Münster, Innenstadtring

Wirtschaftsförderung Münster (Hrsg.) (2014): Büromarktstudie 2014: Münster setzt Akzente, Münster

Interview: Frau Frauns, Büro Frauns im Auftrag der ISG Bahnhofsviertel

Interview: Herr Schowe, Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadt- und Verkehrsplanung

Wuppertal-Arrenberg

empirica (2007): Stadtumbau-West. Städtebauliches Entwicklungskonzept Wuppertal – Endbericht –, Bonn

Stadt Wuppertal (2007): Stadtumbau West. Broschüre zum Thema Stadtumbau-West im Quartier Arrenberg, Wuppertal

Zwischennutzungsagentur (Hrsg.) (2012): Projektdokumentation 2007–2012, Wuppertal

Interview: Dieter Bieler-Giesen, Stadt Wuppertal, 08.12.2014

Interview: Andreas Mucke, Wuppertaler Quartiersentwicklungsgesellschaft WQG, 09.12.2014

Interview: Thilo Küpper, Firmengruppe Küpper, 11.12.2014

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mischung als Nebeneinander oder Miteinander.....	10
Abbildung 2:	Rücklaufquote der Befragung nach Stadtgröße.....	11
Abbildung 3:	Karte mit den Fallbeispielen.....	12
Abbildung 4:	Ablehnung der hergebrachten, funktionsgemischten Stadt in der Wiederaufbauzeit.....	15
Abbildung 5:	Soziale Benachteiligung: Zugehörigkeit von Stadtteilen in der Emscherregion zu Clustern.....	18
Abbildung 6:	Bewertungen von Aussagen zu sozialer Vielfalt und Nutzungsmischung, Teil 1 – Bedeutungsdimensionen.....	20
Abbildung 7:	Bewertungen von Aussagen zu sozialer Vielfalt und Nutzungsmischung, Teil 2 – Restriktionen.....	21
Abbildung 8:	Entwicklung von sozialer Segregation und funktionaler Entmischung in Vergangenheit und Zukunft.....	24
Abbildung 9:	Relevanz des Themas Mischung/Entmischung im kommunalen Arbeitsalltag	24
Abbildung 10:	Konzeptionelle Einbettung der Themen in den Städten.....	26
Abbildung 11:	Körnigkeit von Mischungen und Beispiel der feinkörnigen Verteilung von Branchen des Handwerks im Hamburger Stadtteil St. Georg.....	30
Abbildung 12:	Quartierstypen und Ausprägung von Mischung.....	31
Abbildung 13:	Ursachen für Entmischung und Einschätzung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten.....	32
Abbildung 14:	Auswahl an oft betrachteten Quartieren im Neubau, in denen gemischte Strukturen umgesetzt wurden.....	36
Abbildung 15:	City Bergkamen im Jahr 1991, Schrägluftbild.....	38
Abbildung 16:	City Bergkamen – aktuelle Situation.....	40
Abbildung 17:	Entwicklung des Anteils der Leistungsempfänger nach SGB II an der Gesamtbevölkerung (Indexiert, 2010=100 Prozent).....	42
Abbildung 18:	Anteil der Migranten und der Ausländer an der Gesamtbevölkerung im Bezirk Innenstadt-West.....	42
Abbildung 19:	Akteure Bergkamen City.....	43
Abbildung 20:	Übersichtskarte ViktoriaQuartierBochum und Viertel Vor.....	44
Abbildung 21:	Akteure ViktoriaQuartierBochum und Viertel Vor.....	49
Abbildung 22:	Stadtumbaugebiet und Gebiet der kleinräumigen Quartiersanalyse.....	50
Abbildung 23:	Grunddaten Stand 31.12.2011.....	50
Abbildung 24:	Phoenix-See.....	51
Abbildung 25:	Akteure Dortmund-Hörde Zentrum.....	55
Abbildung 26:	Stadtteil Hochfeld in Duisburg.....	55
Abbildung 27:	Akteure Duisburg-Hochfeld.....	60
Abbildung 28:	Abgrenzung Burano-Quartier.....	61
Abbildung 29:	Sozialstruktur und wohnungswirtschaftliche Daten 2006.....	61
Abbildung 30:	Burano-Quartier (1. Bauabschnitt).....	64
Abbildung 31:	Mietergärten nach der Umbaumaßnahme.....	65
Abbildung 32:	Akteure Espelkamp Burano-Quartier.....	66
Abbildung 33:	Abgrenzung Altendorf.....	67
Abbildung 34:	Entwicklung Arbeitslosendichte (Indexiert, 2007=100 Prozent).....	70

Abbildung 35:	Entwicklung der Dichte von Personen mit Bezug von Leistungen gemäß SGB II (Indexiert, 2007=100 Prozent).....	70
Abbildung 36:	Veränderung der durchschnittlichen Kaltmiete (Euro/m²/Monat) in verschiedenen Marktsegmenten zwischen 2009 und 2013	70
Abbildung 37:	Akteure Essen-Altendorf.....	72
Abbildung 38:	Gebietsabgrenzung Gelsenkirchen-Schalke.....	73
Abbildung 39:	Städtebaulicher Entwurf für das Entwicklungsgebiet Wohnen am Stadtgarten auf dem ehemaligen Güterbahnhof Schalke Süd	74
Abbildung 40:	Entwicklungspotenziale von Mittelblöcken für Milieugruppen	76
Abbildung 41:	Akteure Gelsenkirchen-Schalke.....	78
Abbildung 42:	Der Teilraum „Waldsiedlung“ im Stadtteil 306 (Junkersdorf)	79
Abbildung 43:	Neubauaktivitäten in der „Waldsiedlung“ in Köln-Junkersdorf.....	80
Abbildung 44:	Anteil der SGB II-Leistungsberechtigten an den unter 65-jährigen Einwohnern mit Kölner Hauptwohnung.....	81
Abbildung 45:	Akteure Köln Waldsiedlung.....	83
Abbildung 46:	Abgrenzung Bahnhofsviertel Münster.....	83
Abbildung 47:	Akteure Münster Bahnhofsviertel	87
Abbildung 48:	Stadtumbaugebiet Arrenberg	88
Abbildung 49:	Entwicklung der Zahl der Arbeitslosen (Indexiert, 2005=100 Prozent).....	92
Abbildung 50:	Entwicklung der Zahl der Leistungsempfänger nach dem SGB II (Indexiert, 2005=100 Prozent).....	92
Abbildung 51:	Quartiersdaten 2005 und 2015	92
Abbildung 52:	Akteure Wuppertal-Arrenberg	93
Abbildung 53:	Übersicht der Fallbeispiele mit ihren Interventionen und Wirkungen auf die funktionale und soziale Mischung	94
Abbildung 54:	Eignung von Instrumenten – soziale Vielfalt	101
Abbildung 55:	Eignung von Instrumenten – Nutzungsmischung.....	102
Abbildung 56:	Fördermaßnahmen der Wohnraumförderung in NRW	104

Bildnachweis S. 4, 99, 100, 118, 126: Ricarda Pätzold