

Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Remscheid

Beteiligungsveranstaltung 1: Zentralpunkt – Rosenhügel | Montag, 14. November 2011 | Ergebnismemo

I. Teilnehmende:

- Herr Ammelt | Stadt Remscheid
 - Herr Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderation]
 - Frau Jungesblut-Wagner | SPD, Vorsitzende des SPD-Ortsvereins Süd
 - Frau Kieth | Vermieterin
 - Herr Korff | SPD
 - Herr Küster | Die Linke
 - Herr Latzer | Immobilienmakler und Bauträger
 - Frau Rühl | CDU
 - Herr Smolana | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderationsassistenz]
 - Herr Sonnenschein | Stadt Remscheid
-

2. Veranstaltungsort und -termin:

Montag, 14. November 2011 | 18:00 – 20.00 Uhr |
Aula der Heinrich-Neumann-Schule | Engelbertstraße 1

3. Eröffnung:

Zu Beginn der Veranstaltung erläutert Herr Sonnenschein die Ziele, die mit der Aufstellung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes verbunden sind, wie auch das Verfahren der Aufstellung und Beteiligung. Zugleich betont er die Verknüpfung dieses Programms mit anderen städtischen Planungen, insbesondere seine Einbettung in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Remscheid.

Als wichtige Grundlage des Konzepts erläutert er die Remscheider Milieustudie, die bereits wichtige Aussagen zur Wohnsituation in der Stadt und dem Nachfrageverhalten der verschiedenen Gruppen auf dem Wohnungsmarkt formuliert hat.

Grundsätzliches Ziel des Konzeptes ist es, mit seinen verschiedenen Bausteinen ein Analyse- und Planungsinstrument für den Remscheider Wohnungsmarkt bereitzustellen, das Entwicklungsprozesse auf dem Markt und auf einzelnen seiner Teilmärkte rechtzeitig erkennt und hilft, diese zu gestalten. Mit Hilfe dieses Instrumentes sollen aktuelle Probleme und Handlungsbedarfe ebenso wie vorhersehbare zukünftige Herausforderungen analysiert und präzisiert werden.

Ferner soll das umsetzungsorientierte Konzept einen Beitrag dazu leisten, für die Akteure des Remscheider Wohnungsmarktes auch zukünftig den Zugang zu Fördermitteln der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung zu erhalten.

Ein wichtiger Bestandteil im Rahmen der Aufstellung dieses Konzeptes ist die Einbindung der Bürger. Sie sollen aktiv zu dem Konzept befragt werden und mit ihnen sollen ihre Einschätzungen bzw. Handlungsvorschläge diskutiert werden. Mit Unterstützung der Remscheider Bürger soll der bisherige Konzeptentwurf ausdifferenziert und abgesichert werden und zugleich sollen im Rahmen dieser nun laufenden Beteiligungsveranstaltungen die Wohnungsmarktakeure die Möglichkeit erhalten, ihre Anliegen im Hinblick auf zukünftige Wohnungspolitik in Remscheid in das Verfahren und damit das wohnungspolitische Handlungskonzept einzubringen. Zu diesen Akteuren, die im Mittelpunkt der Beteiligung stehen, gehören jegliche Personen die sich am Wohnungsmarkt beteiligen und engagieren, wie beispielsweise Wohnungsanbieter, Mieter, Baufinanzierer, Mitglieder des Bauhandwerks sowie Akteure des örtlichen Versorgungsunternehmens.

Ziele und Maßnahmenvorschläge des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes wenden sich gerade an die Privaten Personen des Wohnungsmarktes, die somit Hauptadressaten des Konzeptes sind und die zukünftige [positive] Entwicklung des Wohnungsangebotes in Remscheid bestimmen.

4. Inhalte und Ergebnisse der Diskussion

Herr Ammelt präsentiert und erläutert anschließend die Kernelemente und -aussagen des Konzeptes mit Hilfe einer Powerpoint-Präsentation. Den Teilnehmenden der Veranstaltung wird vorab angeboten, die Präsentation jederzeit durch Fragen, Kommentare oder Anmerkungen zu unterbrechen, um so einen Dialog und Austausch zu den präsentierten Inhalten und Themen zu erreichen.

Herr Küster bringt zunächst die aus seiner Sicht zu starke Zersiedelung der Stadt zur Sprache. Er sieht in den politischen Aktivitäten der Stadt bisher keine Bemühungen oder Erfolg versprechenden Ansätze, diesen Prozess zu stoppen. Seiner Meinung nach sind viele der heutigen Leerstände auf diese Zersiedelung zurück zu führen. Aus diesem Grund sieht er in dieser Hinsicht massiven Handlungsbedarf in der städtischen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik.

Frau Jungesblut-Wagner weist darauf hin, dass es eine Vielzahl von Wohnungen in Remscheid gebe, die sehr schwer zu vermieten seien. Die Gründe sieht sie unter anderem auch in den topographischen Besonderheiten der Stadt Remscheid, die es gerade für ältere Menschen oft problematisch machten, auch im Alter in bestimmten Siedlungsbereichen zu verbleiben bzw. dorthin umzuziehen.

Weiterhin weist sie auf das Problem hin, dass viele der Wohnungen in Remscheid einen starken Sanierungsbedarf zeigen, der zusammen mit den genannten Lagenachteilen dazu führe, dass eine Vermietung großer Teile des Wohnungsbestandes auf einem mehr und mehr entspannten Wohnungsmarkt immer schwieriger werde. Alleine in ihrer Wohngegend stehen nach ihren Angaben drei ganze Häuser leer und werden nicht mehr vermietet. Die drei aufeinander folgenden Grundstücke liegen damit brach und beeinträchtigten dadurch das Image des gesamten Siedlungsbereiches und die Vermietung von Immobilien dort erheblich.

Herr Korff sieht deshalb massiven Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Aufwertung solcher

Siedlungsbereiche, um beispielsweise durch die Schaffung neuer Grünflächen Impulse für eine positive Gebietsentwicklung und eine Trendwende im Investitionsverhalten privater Immobilienbesitzer zu setzen. Hier könnten nach seiner Auffassung auch Zwischennutzungen helfen, solche Lagen wieder attraktiver zu machen und brachliegende Objekte aufzuwerten.

Herr Latzer, von einer ortsansässigen Immobiliengesellschaft, verweist auf seine Erfahrungen, dass die Pflege des Grünbestandes und die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes ein immer wichtiger werdender Standortfaktor sei. Seine Gesellschaft lege daher ein immer größeres Gewicht darauf, den Käufern oder Mietern ein attraktives Wohnumfeld zu bieten.

Weiterhin erläutert Herr Latzer, dessen Gesellschaft schon seit vielen Jahren in NRW Wohnungen und Häuser vermittelt, seine Beobachtung, dass seine Kunden vorwiegend innenstadtnahe Wohnlagen präferieren. Jedoch sei nicht nur die Lage an sich entscheidend, sondern vielmehr das gesamte Paket. Dieses bestehe aus den relevanten Eigenschaften und Merkmalen der jeweiligen Wohnung [u.a. Jahr der letzten Renovierung, Etage, Heizkosten] und Qualität und Ausstattung des Umfeldes, die alle zusammen über eine hohe Qualität verfügen sollten. Wenn dies erfüllt und die Wohnung voll ausgestattet sei, könne sie auch in Remscheid zügig vermittelt werden.

Ein weiterer wichtiger Faktor, der den lokalen Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren nach Auffassung von Herrn Latzer in zunehmendem Maße beeinflussen wird, ist die Ausweisung von Heizkosten in Form kW/h in den Mietanzeigen. Mieter werden bewusst diese Werte abfragen und nur Wohnungen mieten, die über eine hohe energetische Qualität verfügen.

Leerstand ist für Vermieter kostenintensiv, so dass es aus Sicht von Herrn Latzer vor allem darum gehen wird, private Klein- und Einzeleigentümer dazu zu bewegen, durch Sanierungs- und Renovierungsarbeiten einen Mieterstamm aufzubauen, der wegen einer qualitativ hochwertigen Wohnung, langfristig Mieter bleibt. Diese Meinungen und Anregungen von Herrn Latzer werden von Herrn Sonnenschein geteilt und bestätigt, der darauf verweist, dass es zukünftig daher vorrangig um eine gezielte Beratung und Aktivierung dieser privaten Klein- und Einzeleigentümer gehen müsse, wenn man den Remscheider Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterentwickeln und damit den lokalen Wohnungsmarkt stabilisieren wolle.

Frau Rühl stellt in diesem Zusammenhang die Frage, wieso die Stadt Remscheid solche Brachflächen und leer stehenden Immobilien nicht in größerem Umfang begrüne oder mit Zwischennutzungen versehe, um so die negative Ausstrahlungswirkung auf die umliegenden Immobilien und Siedlungsbereiche zu reduzieren. Der Hasenberg in Remscheid ist aus ihrer Sicht ein Quartier, das dringend eine solche Umnutzung brauche. Dieser Anregung und Einschätzung von Frau Rühl wird prinzipiell zugestimmt, es muss jedoch auch auf die sehr eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten der Stadt Remscheid in diesem Handlungsfeld hingewiesen werden.

Herr Küster erkundigt sich im Hinblick auf die Befunde und Empfehlungen des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes, woher die Stadt solch differenzierte Kenntnisse über die Wohnsituation habe und auf welcher Basis sie ihre Einschätzung des zukünftigen Bedarfes vorgenommen habe. Herr Sonnenschein und Herr Ammelt verweisen auf die Befragung von Vermietern und Immobilienbesitzern, die dazu durchgeführt wurden, und auch auf die Ergebnisse, die aus der Milieustudie für die Stadt Remscheid gewonnen wurden. Diese Daten erlauben eine belastbare Einschätzung, wie sich die Wohnbedarfssituation in den nächsten Jahren entwickeln wird.

Herr Latzer erkundigt sich in Fortführung dieser Diskussion, wie die Stadt mit dem sich schnell verändernden Wohnungsmarkt umgehe. Dazu macht Herr Sonnenschein noch einmal deut-

lich, dass die Stadt als Akteur nicht direkt in den Markt eingreifen kann. Sie kann nur unterstützend den Vermietern und Eigentümern zur Seite stehen. Diese müssten dann notwendige Investitionen vornehmen und den Wohnraum an aktuelle Gegebenheiten anpassen. Herr Korff weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach seinen Erfahrungen insbesondere kleinere Wohneinheiten für Single-Haushalte und Paare ohne Kinder aktuell noch gut zu vermieten seien, während er bei größeren Wohnungen zunehmende Vermietungsschwierigkeiten sieht.

Frau Kieth, eine Immobilienbesitzerin, die Wohnungen in der Obertalstraße vermietet, konkretisiert die aktuellen Probleme am Beispiel ihrer Immobilie. Sie hat seit längerer Zeit Schwierigkeiten, ihre Wohnungen in der Obertalstraße zu vermieten, obwohl diese gut erhalten sind und ständig saniert werden. Insgesamt stehen laut Frau Kieth in ihrer Straße 11 Wohneinheiten leer. Verantwortlich dafür ist aus ihrer Sicht eine Kombination negativer Standortfaktoren wie starke Steigungen im Gebiet, die es für ältere Menschen wie vielfach auch junge Familien mit Kindern unattraktiv machen, wie auch ein negatives Images des Gebietes. Nach den Erfahrungen von Frau Kieth kann ein einzelner Eigentümer, selbst mit großer Investitionsbereitschaft, gegen solche negativen Lagemerkmale nichts ausrichten.

Frau Rühl führt als Beispiel für eine schnelle Beseitigung von Leeständen den „Rosenhügel“ auf. Dort wurden in den letzten Monaten großflächig Wohnungen von einer Wohnbaugesellschaft abgerissen. Nur so könne man zügig wieder Wohnkultur schaffen und neue zukunftsfähige Strukturen aufbauen. Mit der Hilfe solcher Abrissarbeiten entstehen nicht nur Freiflächen, sondern auch öffentliche Plätze, die es in Remscheid zu selten gibt. Gerade das Programm Stadtumbau West erscheint hervorragend geeignet, um Problemquartieren wie dem „Rosenhügel“ zu helfen. In diesem Quartier ist es aus wohnungspolitischer Sicht ebenfalls notwendig, auf die Entwicklung dieses Quartiers zu einem zunehmend multikulturellen Wohn- und Lebensstandort einzugehen.

Die multikulturelle Gesellschaft müsse ebenfalls ein wichtiges Thema künftiger Wohnungspolitik in Remscheid sein. Hier ist die Stadt gefordert eine Kommunikationsbasis mit den Bürgern vor Ort auf zu bauen. Die Stadt müsse sich zwingend überlegen, wie sie mit diesem Thema und seinen Herausforderungen umgehe. Aus Sicht von Frau Rühl braucht es hier eine intensive lokale Beratung in den von solchen Entwicklungstendenzen betroffenen Stadtteilen.

5. Fragen der Teilnehmenden zur Klärung im weiteren Verfahren

Die Teilnehmenden formulieren im Zuge der Diskussion die folgenden Fragen zur Berücksichtigung und Klärung im weiteren Prozess:

- Wie kann den einzelnen und vielfach überforderten Eigentümer bei der Überwindung von Vermietungsproblemen unterstützen und stärken?
- Wie muss man als Stadt auf die Eigentümer zu gehen?
- Wie kann das Interesse für die Wohnungspolitik gesteigert werden?
- Wie kann man besonders kleinen Vermietern mit Sanierungsproblemen helfen?

Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Remscheid

Beteiligungsveranstaltung 2: Kremenholl, Honsberg, Stachelhausen | Donnerstag, 17. November 2011 | Ergebnismemo

I. Teilnehmende:

- Herr Ammelt | Stadt Remscheid
 - Herr Bergmann | k. A.
 - Herr Brosch | Stadt Remscheid
 - Herr Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderation]
 - Herr Kiffel | k. A.
 - Frau Korhammer | k. A.
 - Herr Ruppert | Verkehrsclub Deutschland Regionalverband Bergisches Land e.V.
 - Herr Hans Werner Walter | GEWAG Wohngesellschaft Remscheid
 - Herr Smolana | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderationsassistenz]
 - Herr Schulte | k. A.
 - Herr Utikal | Immobilien-Vermittlung in Remscheid
 - Frau Utikal | Immobilien-Vermittlung in Remscheid
 - Herr Weinstein | k. A.
-

2. Veranstaltungsort und -termin:

Donnerstag, 17.11.2011 | 18:00 Uhr |
GHS Wilhelmstraße | Tersteegenstraße 1-5

3. Eröffnung:

Zu Beginn der Veranstaltung erläutert Herr Ammelt die Ziele die mit der Aufstellung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes verbunden sind wie auch das Verfahren der Aufstellung und Beteiligung. Zugleich betont er die Verknüpfung dieses Programms mit anderen städtischen Planungen, insbesondere seine Einbettung in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Remscheid.

Als wichtige Grundlage des Konzepts erläutert er die Remscheider Milieustudie, die bereits wichtige Aussagen zur Wohnsituation in der Stadt und dem Nachfrageverhalten der verschiedenen

Gruppen auf dem Wohnungsmarkt formuliert hat.

Grundsätzliches Ziel des Konzeptes ist es, mit seinen verschiedenen Bausteinen ein Analyse- und Planungsinstrument für den Remscheider Wohnungsmarkt bereitzustellen, das Entwicklungsprozesse auf dem Markt und auf einzelnen seiner Teilmärkte rechtzeitig erkennt und hilft, diese zu gestalten. Mit Hilfe dieses Instrumentes sollen aktuelle Probleme und Handlungsbedarfe ebenso wie vorhersehbare zukünftige Herausforderungen analysiert und präzisiert werden. Ferner soll das umsetzungsorientierte Konzept einen Beitrag dazu leisten, für die Akteure des Remscheider Wohnungsmarktes auch zukünftig den Zugang zu Fördermitteln der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung zu erhalten.

Ein wichtiger Bestandteil im Rahmen der Aufstellung dieses Konzeptes ist die Einbindung der Bürger. Sie sollen aktiv zu dem Konzept befragt werden und mit ihnen sollen ihre Einschätzungen bzw. Handlungsvorschläge diskutiert werden. Mit Unterstützung der Remscheider Bürger soll der bisherige Konzeptentwurf ausdifferenziert und abgesichert werden und zugleich sollen im Rahmen dieser nun laufenden Beteiligungsveranstaltungen die Wohnungsmarktakteure die Möglichkeit erhalten, ihre Anliegen im Hinblick auf zukünftige Wohnungspolitik in Remscheid in das Verfahren und damit das wohnungspolitische Handlungskonzept einzubringen. Zu diesen Akteuren, die im Mittelpunkt der Beteiligung stehen, gehören jegliche Personen die sich am Wohnungsmarkt betätigen und engagieren, wie beispielsweise Wohnungsanbieter, Mieter, Baufinanzierer, Mitglieder des Bauhandwerks sowie Akteure des örtlichen Versorgungsunternehmens.

Ziele und Maßnahmenvorschläge des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes wenden sich gerade an die Privaten Personen des Wohnungsmarktes, die somit Hauptadressaten des Konzeptes sind und die zukünftige [positive] Entwicklung des Wohnungsangebotes in Remscheid bestimmen.

4. Themen und Ergebnisse der Diskussion:

Herr Ammelt und Herr Brosch erläutern nach diesen einführenden Ausführungen mit Hilfe der vorbereiteten Powerpoint-Präsentation die wichtigsten Inhalte und Aussagen des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes, verbunden mit dem Angebot an die Teilnehmenden, diese Präsentation jederzeit durch Fragen oder Anmerkungen unterbrechen zu können, um einen Dialog und Austausch zu den einzelnen Themen und Aspekten zu erlauben.

Ein wichtiges Thema, das in verschiedenen Wortmeldungen von den Teilnehmenden aufgegriffen wird, ist die effektive und effiziente Vermarktung der leer stehenden Wohnungen in der Stadt. Die Teilnehmer sind besonders daran interessiert zu erfahren, wie die Stadt Remscheid zukünftig mit dieser Problematik umgehen will und welche Handlungsansätze dazu bestehen bzw. geplant sind. Besonders die eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Stadt im Hinblick auf das Wohnungsmarktgeschehen ist ein zentrales Thema der Diskussion.

Herr Brosch weist darauf hin, dass es im Hinblick auf die hier diskutierten Gebiete mit steigendem Leerstand aus städtischer Sicht insbesondere darum geht, das soziale Gefüge zu stabilisieren. Er beschreibt das Programm Stadtumbau West als eine solche Handlungschance, soziale Stabilität in den festgelegten Gebieten zu stärken und beispielsweise mit Instrumenten wie einem zeitlich begrenzten Quartiersmanagement und flankierenden Instrumenten aktiv in eine positive Zukunftsentwicklung für solche Gebiete einzugreifen.

Der Honsberg, Stachelhausen und Kremenholz seien Beispiele für solche Siedlungsschwerpunkte, wo im Rahmen der Vorbereitung von Maßnahmen des Stadtumbaus Kommunikation und Kooperation mit den Akteuren vor Ort aufgebaut worden sei, um differenzierten Anschluss über lokale Problemlagen zu erhalten und gemeinsam an der Entwicklung von Lösungen und neuen Perspektiven zu arbeiten. Bedauerlich sei dabei lediglich, dass es der Stadt durch haushaltsrechtliche und kommunalaufsichtliche Beschränkungen nicht [mehr] in dem Maße wie notwendig möglich sei, solche quartiersbezogenen Handlungsansätze und Kooperationsbeziehungen dann auch durch die Bereitstellung von Fördermitteln für die Umsetzung von integrierten Handlungskonzepten zu stärken und damit notwendige Impulse für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung solcher Quartiere und Stadtteile zu setzen.

Herr Utikal, von einer ortsansässigen Immobilien-Vermittlung, weist darauf hin, dass der Wohnungsmarkt selbstregulierend sei und sich die Bewohnerstruktur von Quartieren laufend verändere. Das bedeute, dass Jung und Alt im Wechsel ein Quartier bewohnen und verlassen, was als normaler Prozess auf lokalen Wohnungsmärkten anzusehen sei. Herr Utikal sieht jedoch für Teile der Wohnungsbestände wenig Chancen, dass sie im Rahmen solcher Prozesse wieder eine neue Nachfrage finden. Er schätzt die Möglichkeiten der Stadt Remscheid, hier aktiv, fördernd und regulierend einzugreifen angesichts der kommunalen Haushaltslage als ausgesprochen begrenzt ein. Die Stadt kann leer stehende und brach fallende Häuser nicht aufkaufen oder aktiv zu deren Um- und Nachnutzung beitragen. Daher sieht es als einzige Chance zur Begrenzung eines weiteren Anstiegs von Leerstand einen steigenden Wohnflächenkonsum je Einwohner der Stadt.

Als weiteres wichtiges Thema, das nach Meinung der Teilnehmenden auch für hohen und steigenden Wohnungsleerstand verantwortlich ist, wird die immer schlechter werdende Versorgungssituation in verschiedenen Quartieren benannt. In vielen Stadtteilen sei die Lebensmittelversorgung wie auch die wohnortnahe ärztliche Versorgung sehr schlecht. Das vielfach schlecht ausgestattete und in einem wenig attraktiven Zustand befindliche Wohnumfeld sorge ebenfalls dafür, dass solche Standorte dann zunehmend unattraktiv werden und keine neuen Mieter mehr anziehen. Zusammen mit den bereits vorhandenen Leerständen entstehe so eine starke Abwärtsspirale, die teilweise nicht mehr zu stoppen sei. Herr Ammelt bestätigt diesen Eindruck und erläutert, dass die Stadt dies erkannt habe und versuche, in solchen Lagen gezielt zu einer Vermarktung leer stehender Lokale beizutragen, hier jedoch nur sehr begrenzte Einflussmöglichkeiten habe. Herr Utikal äußert ergänzend die Einschätzung, dass die meisten von solchen Tendenzen betroffenen Quartiere zu klein seien, um sich diesbezüglich selbst zu organisieren und wieder alle für eine attraktive Wohn- und Lebenssituation notwendigen Angebote hier ansiedeln zu können.

Zustand und Ausstattung von Wohnungsbestand und Wohnumfeld sind ein weiteres wichtiges Thema der Diskussion und des bürgerschaftlichen Interesses. So fehlen laut Herrn Schulte in vielen Stadtteilen Parkplätze und die Wohnungen sind nach seiner Einschätzung nicht mehr zeitgemäß ausgestattet. Besonders im Kremenholz sei dies eindeutig der Fall. Als ein Grund für diese Situation und die negativen Prognosen im Hinblick auf die weitere Entwicklung werden die niedrigen Mieten und die schwindende Nachfrage benannt, die Tendenzen einer Desinvestition fördern, weil viele der Klein- und Einzeleigentümer nicht über notwendige Rücklagen für bestandsaufwertende Investitionen verfügten und die aktuelle wie auch prognostizierte Marktlage auch keine halbwegs vernünftigen Zeiträume und Chancen für eine Amortisation getätigten Investitionen erwarten ließen.

Es wird weiterhin die Beobachtung beschrieben, dass es dadurch zu einer fortschreitenden Imageverschlechterung verschiedener Lagen und Standorte im Remscheid komme, die sich als zusätzliches Investitionshindernis auswirke. Aus diesem Grund sei es besonders wichtig, in solchen

Quartieren und Stadtteilen das Wohnumfeld zügig aufzuwerten, merkt Herr Kiffel an.

Herr Walter, als Vertreter der GEWAG Wohngesellschaft, erläutert dazu, dass seine Gesellschaft sich umfassend in bestimmten Quartieren, wie dem Honsberg, engagiere, um einen Beitrag dazu zu leisten, solche Stadtteil wieder zukunftsfähig zu machen und mit neuen Entwicklungsperspektiven zu versehen. Die Gesellschaft habe deshalb dort eine städtebauliche Untersuchung in Auftrag gegeben, um zu ermitteln, welche Häuser noch erhaltenswert sind und welche abgerissen werden sollten. Ziel ist es, die Wohnqualität gezielt zu steigern, den Bestand in diesem Zusammenhang zu sanieren und nicht mehr zukunftsfähige Teile des Wohnungsbestandes durch Rückbau vom Markt zu nehmen und dadurch auch eine negative Ausstrahlung von leer stehenden Immobilien auf Perspektiven und Chancen der Quartiersentwicklung zu beseitigen. Besonders die bergischen Häuser aus der Vorkriegszeit stellen bei solchen Ansätzen nach Auskunft von Herrn Walter einen Schwerpunkt dar. So werden im Jahr 2012 rund 30-40 Wohnungen durch die GEWAG vom Markt genommen. Damit reagiert die Gesellschaft auf die rückläufige Nachfrage auf dem lokalen und regionalen Wohnungsmarkt und die dadurch steigende Anzahl von Leerständen.

Die Qualität des Wohnungsangebotes schätzt Herr Walter im gesamtstädtischen Kontext als gut ein, jedoch Sorge das Überangebot für unterdurchschnittliche Mieten und schlechte Renditen.

Herr Ruppert, Vorsitzende des Verkehrsclubs Deutschland Regionalverband Bergisches Land e.V., äußert die Einschätzung, dass auch die schlechte verkehrliche Erschließung von Stadtteilen wie etwa dem Honsberg oder Kremenholl für die negative Entwicklung in diesen Gebieten mitverantwortlich seien. Die bestehenden Verkehrsachsen lassen nach seiner Auffassung viele Bürger verzweifeln, weil sie nicht zügig von A nach B kommen können. Dies gilt nach Auffassung von Herrn Ruppert sowohl für den PKW- als auch für den Radverkehr. Aus diesem Grund solle die Stadt auf negative Entwicklungstendenzen in verschiedenen Stadtteilen und Quartieren auch mit Maßnahmen in diesem Bereich reagieren und an Lösungen für diese Problematik arbeiten.

Auch das Thema der Sozialwohnungen und der Wohnungsversorgung sozial benachteiligten Bevölkerungsgruppen ist Thema der Diskussion. Hier fordert Herr Ruppert die Stadt auf, sich aktiv dafür einzusetzen, dass diese Nachfragergruppen sicher ihre Miete bezahlen können. Er als Vermieter prüfe jedenfalls genau, wer in seine Wohnung einziehe und ob die Liquidität und Mietzahlungsfähigkeit von potenziellen neuen Mietern gesichert sei. Und er lasse eindeutig lieber eine Wohnung leer stehen als ein unnötiges Risiko bezüglich der Mietzahlungen einzugehen.

Im Rahmen der Diskussion werden durch die Teilnehmenden die folgenden Fragen zur Klärung im weiteren Verfahren formuliert:

- Wer kann welchen Beitrag leisten, um neue Mieter bzw. Eigentümer für die wachsende Anzahl von leer stehenden Wohnungen zu finden?
- Was kann insbesondere die Stadt dazu und insgesamt zur Stärkung von Standorten beitragen, deren Zukunft als attraktiver Wohnstandort zunehmend gefährdet erscheint?
- Welche Anreize kann man bieten, um die besonders stark von Leerstandstendenzen betroffenen Quartiere zu stärken?
- Wie kann man das Wohnumfeld in solchen Problemquartieren gezielt aufwerten?
- Wie kann man mehr Informationen zu Angeboten der Wohnraumförderung bereitstellen und das notwendige Wissen zur Inanspruchnahme von solchen Fördermitteln auf Seiten gerade der

Klein- und Einzeleigentümer verbessern?

Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Remscheid

Beteiligungsveranstaltung 3: Innenstadt | Montag, 21. November 2011 | Ergebnismemo

I. Teilnehmende:

- Herr Brosch | Stadt Remscheid
 - Herr Christ | Sparkasse Remscheid
 - Herr Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderation]
 - Herr Kollodzey | k. A.
 - Herr Motte | Immobilienbesitzer
 - Frau Naber | k. A.
 - Herr Ottner | k. A.
 - Herr Smolana | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderationsassistenz]
 - Herr Sonnenschein | Stadt Remscheid
-

2. Veranstaltungsort und -termin:

Donnerstag | 21. November 2011 | 18:00 – 19:30h |
Rathaus Remscheid | Theodor-Heuss-Platz 1

3. Eröffnung:

Herr Sonnenschein begrüßt die Anwesenden und erläutert einleitend – zum besseren Verständnis der anschließenden inhaltlichen Präsentation – kurz die Ziele, die mit der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Remscheid verbunden sind. Dabei verweist er insbesondere auf den Umstand, dass dieses Konzept nicht als isolierte Fachplanung entwickelt wurde, sondern dass es vielmehr als ein Projekt der Remscheider integrierten Stadtentwicklungsplanung angelegt und zu verstehen ist [INSEK Remscheid 2008]. Damit wird also auch die auf eine Verabschiedung dieses Konzeptes folgende Realisierung von Teilmaßnahmen und Zielen dieses wohnungspolitischen Konzeptes keine reine Aufgabe der lokalen Wohnungspolitik sein, sondern Teil einer integrierten und umfassenden Bearbeitung von Problemen und Herausforderungen der Stadt Remscheid und einzelner ihrer Stadtteile über die Grenzen von Fachressorts hinweg.

Herr Sonnenschein erläutert ebenfalls, warum sowohl lokaler Politik als auch Verwaltung eine Beteiligung der Stadtgesellschaft wichtig ist und wie eine solche Beteiligung nun im Rahmen der laufenden Reihe von Abendveranstaltungen in verschiedenen Stadtteilen realisiert wird –

in der Hoffnung, aus Anregungen, Fragen und Vorschlägen der Stadtgesellschaft Hinweise auf ggf. noch notwendige Korrekturen und/oder Anpassungen an diesem wohnungspolitischen Handlungskonzept vor einer Vorlage an lokale Politik zur Beschlussfassung zu erhalten.

4. Themen und Ergebnisse der Diskussion

Herr Sonnenschein und Herr Brosch präsentieren und erläutern die Kernelemente und -aussagen des Konzeptes mit Hilfe einer Powerpoint-Präsentation. Den Teilnehmenden der Veranstaltung wird vorab angeboten, die Präsentation jederzeit durch Fragen, Kommentare oder Anmerkungen zu unterbrechen, um so einen Dialog und Austausch zu den präsentierten Inhalten und Themen zu erreichen.

Herr Motte, ein sanierungswilliger Immobilienbesitzer, macht deutlich, dass aus Sicht der privaten Klein- und Einzeleigentümer das größte Problem darin bestehe, notwendige Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen verlässlich zu planen und hier die richtigen Entscheidungen zu treffen. Aus seiner Sicht fehlt es hier an einem unabhängigen Beratungsangebot, bei dem investitionsbereite Immobilienbesitzer die Sicherheit haben, dass sie eine wirklich unabhängige und umfassende Beratung erhalten, die nicht von möglichen eigenen finanziellen Interessen des Beraters verfälscht ist. Aus Sicht von Herrn Motte sind hier viele Eigentümer überfordert und es könnten nach seiner Auffassung wesentlich mehr Investitionen angeregt und realisiert werden, wenn es hier ein unabhängiges und leicht zugängliches Beratungsangebot für Eigentümer gäbe.

Herr Sonnenschein stimmt Herrn Motte zu und macht deutlich, dass es auch aus seiner Sicht darum gehe, im Anschluss an die Verabschiedung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes ein schlüssiges Beratungsangebot für Immobilienbesitzer in Remscheid zu installieren. Dazu muss aus seiner Sicht ein Beratungsbündnis mit den verschiedenen Institutionen und Akteuren geschaffen werden, die dazu einen Beitrag leisten können. Dazu zählen Banken, Wohngesellschaften, Architekten und auch Handwerksbetriebe oder die solche Betriebe vertretenden Kammern.

Nach Auffassung von Herrn Sonnenschein geht es in diesem Zusammenhang auch darum die vielen Einzeleigentümer über die verfügbaren Fördermöglichkeiten zu informieren. Diese Möglichkeiten sind nach seiner Auffassung zwar vielfältig vorhanden, für den einzelnen Eigentümer aber oft nicht überschaubar und richtig einzuschätzen. Daher wird es hier darum gehen, ein schlüssiges und umfassendes Beratungsangebot ins Leben zu rufen, das eine nachhaltige positive Wirkung auf das Investitionsverhalten gerade von kleinteiligen Einzeleigentümern haben kann. Im Detail wird dabei zu klären sein, in welcher Weise über die Rolle der Stadt als Organisator solcher Dienstleistungen hinaus konkrete Berater eingebunden werden können.

Herr Motte weißt ergänzend auf bestehende Probleme hin, Architekten zu finden, die über gute Erfahrungen mit einer Modernisierung von Altbauten verfügen, wie sie in Remscheid vorherrschend sind. Gerade die Sanierung von solchen Altbeständen, vielfach noch erschwert durch Auflagen des Denkmalschutzes, überfordere die meisten Eigentümer und erforderten den Rat von Architekten, die nachweislich über gute Erfahrungen mit der Modernisierung von historischer Bausubstanz verfügen. In diesem Zusammenhang wird Herr Motte auf bestehende Informationsangebote, etwa durch die Architektenkammern, hingewiesen, die hier durchaus kompetente und erfahrende Architekten benennen können.

Herr Christ von der Sparkasse Remscheid weist darauf hin, dass im Internet zahlreiche Informationen und Hinweise zu diesen Themen zu finden seien. Darüber hinaus erläutert er, dass er auf Basis seiner Erfahrungen mit dem Finanzierungs- und Beratungsgeschäft der Sparkasse den Standort Remscheid nach wie vor für einen Standort halte, an dem es ein gutes Maß an Investitionsbereitschaft und –vermögen gebe. In dieser Hinsicht weiche die Situation in Remscheid nicht wesentlich von der in vergleichbaren Städten und Gemeinden in NRW ab.

Herr Christ erläutert im Hinblick auf die Themen des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes, dass die Sparkasse bei einer Beratung ihrer Kunden nicht nur die jeweilige Immobilie berücksichtige, sondern immer auch deren Umfeld und Vermarktungschancen. Dies könne in Einzelfällen auch dazu führen, dass man einem Eigentümer von einer Investition abräte.

Herr Sonnenschein merkt zum Abschluss der Diskussion an, dass die Stadt Remscheid aufgrund von haushaltsrechtlichen und kommunalaufsichtlichen Beschränkungen nur begrenzte Handlungsspielräume habe, um selbst zum raschen Aufbau eines umfassenden Beratungssystems für Klein- und Einzeleigentümer beizutragen und dass die Stadt bei Aufbau eines solchen Beratungsangebotes auch auf die Einhaltung von wettbewerbsrechtlichen Vorschriften achten müsse. In diesem Rahmen werde man aber engagiert und mit Priorität an der Schaffung eines solchen Beratungsangebotes arbeiten.

Es geht aus seiner Sicht vor allem darum, dass aus der Kombination eines solchen umfassenden Beratungsangebotes mit einer Präsenz der Verwaltung vor Ort dort Engagement und Investitionsbereitschaft entstehe, die notwendig und geeignet sei, den Remscheider Wohnungsmarkt durch ein vernetztes Engagement von öffentlichen und privaten Akteuren nachhaltig attraktiv zu gestalten und zu stabilisieren.

Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Remscheid

Beteiligungsveranstaltung 4: Lüttringhausen | Mittwoch, 23. November 2011 | Ergebnismemo

I. Teilnehmende:

- Herr Ampf | k.A.
- Herr Brosch | Stadt Remscheid
- Frau Brüninghaus | k. A.
- Herr Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW [Moderation]
- Herr Heuser | Bezirksbürgermeister
- Herr Jasper | Die Grünen
- Herr Maar | Vorsitzender Heimatbund Lüttringhausen
- Frau Müller | k. A.
- Herr Dr. Nolzen | Zahnarzt vor Ort
- Herr Ranke | k. A.
- Herr Stuhlmüller | Stellvertretender Bezirksbürgermeister
- Herr Sonnenschein | Stadt Remscheid

2. Veranstaltungsort und -termin:

Mittwoch | 23. November 2011 | 18:00 – 20:00h |
Rathaus Lüttringhausen | Kreuzbergstraße 15

3. Eröffnung:

Herr Sonnenschein begrüßt die Anwesenden und erläutert einleitend die Ziele, die mit der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Remscheid verbunden sind. Dabei verweist er insbesondere auf den Umstand, dass dieses Konzept nicht als isolierte Fachplanung entwickelt wurde, sondern dass es vielmehr als ein Projekt der Remscheider integrierten Stadtentwicklungsplanung angelegt und zu verstehen ist [INSEK Remscheid 2008]. Damit wird also auch die auf eine Verabschiedung dieses Konzeptes folgende Realisierung von Teilmaßnahmen und Zielen dieses wohnungspolitischen Konzeptes keine reine Aufgabe der lokalen Wohnungspolitik sein, sondern Teil einer integrierten und umfassenden Bearbeitung von Problemen und Herausforderungen der Stadt Remscheid und einzelner ihrer Stadtteile über die Grenzen von Fachressorts hinweg.

Herr Sonnenschein erläutert ebenfalls, warum sowohl für lokale Politik als auch Verwaltung eine Beteiligung der Stadtgesellschaft wichtig ist und wie eine solche Beteiligung nun im Rahmen der laufenden Reihe von Abendveranstaltungen in verschiedenen Stadtteilen realisiert wird – in der Hoffnung, aus Anregungen, Fragen und Vorschlägen der Stadtgesellschaft Hinweise auf ggf. noch notwendige Korrekturen und/oder Anpassungen an diesem wohnungspolitischen Handlungskonzept vor der Erstellung einer Vorlage für die politischen Gremien zur Beschlussfassung zu erhalten.

4. Themen und Ergebnisse der Diskussion

Herr Brosch präsentiert und erläutert anschließend die Kernelemente und -aussagen des Konzeptes mit Hilfe einer Powerpoint-Präsentation. Den Teilnehmenden der Veranstaltung wird vorab angeboten, die Präsentation jederzeit durch Fragen, Kommentare oder Anmerkungen zu unterbrechen, um so einen Dialog und Austausch zu den präsentierten Inhalten und Themen zu erreichen.

Die Teilnehmenden beschreiben in einem ersten Diskussionsteil die vielfältigen Probleme und Herausforderungen, denen Lüttringhausen sich ausgesetzt. Dazu gehören zum einen zunehmende Probleme im historischen Ortskern von Remscheid-Lüttringhausen, wo mehr und mehr Ladenbesitzer aufgeben, ein attraktiver Branchenmix zunehmend verloren geht, was insgesamt die Attraktivität des Zentrums reduziert und ein Wachstum von Leerstand fördert.

Weitere Probleme werden in der Entwicklung neuerer Siedlungen im Umfeld des Zentrums von Lüttringhausen gesehen. Hier wird ausführlich die Frage diskutiert, in welchem Maße mögliche und laut Konzept ja auch gewünschte Neubauaktivitäten zu einer Erhöhung der Leerstandsdaten beitragen und in welchem Umfang sie dennoch notwendig sind, um nicht weitere Bevölkerungsgruppen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt und als Konsumenten zu verlieren. In jedem Fall erfolgt eine Verständigung darauf, dass notwendiger Neubau lediglich zielgerichtet für bestimmte Marktsegmente, in denen er für die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes insgesamt erforderlich ist, und im Rahmen von Innenentwicklung und Nachverdichtung zugelassen und gefördert werden sollte.

In Bezug auf den Umgang mit bestehenden Gebäuden – gerade im Hinblick auf historische Bausubstanz, die als eine der Stärken des Standortes Lüttringhausen angesehen wird – beklagen verschiedene Anwesende eine aus ihrer Sicht nicht angemessene und eher schädliche Praxis. Dies wird beispielsweise auf den Neubau des DM-Marktes am Lüttringhauser Schützenplatz konkretisiert. Hier ist man zum einen der Auffassung, dass der bestehende Neubau nicht zum Ensemble passt und den Standort eher abwertet und beklagt zudem, dass die Pläne, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gezeigt wurden, nicht der anschließenden Bauausführung entsprachen. In solchen Fällen wird für die Zukunft im Sinne der Sicherung und Entwicklung des Standortes mehr Mitsprache für die Akteure, die sich vor Ort nach wie vor engagieren, eingefordert.

Insgesamt wird in der Diskussion die Frage aufgeworfen, wie im Anschluss an die Aufstellung von Konzepten wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept oder jetzt auch mit dem wohnungspolitischen Handlungskonzept dann in der Praxis verfahren wird. Hier wird von einzelnen Teilnehmenden Skepsis geäußert, ob die Festlegungen und Ziele eines solchen Kon-

zeptes dann in der folgenden [politischen] Tagesarbeit auch wirklich beachtet und umgesetzt werden oder ob dann aus kurzfristigen Erwägungen heraus nicht doch wieder Entscheidungen getroffen werden, die den Festlegungen und Zielen solcher Konzepte nicht entsprechen.

In engem Zusammenhang damit wird auch die Frage gesehen, welche Einflussmöglichkeiten die Stadt im Hinblick auf die Themen und Ziele des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes wirklich hat. Es ist den Teilnehmenden nicht deutlich, welche Beiträge die Stadt Remscheid angesichts ihrer sehr begrenzten Handlungsfähigkeit wirklich zur Erreichung der im wohnungspolitischen Handlungskonzept definierten Ziele leisten kann.

Diese Frage wird als ganz besonders entscheidend im Hinblick auf die Siedlungsteile und Wohnungsbestände gesehen, die nach den Ergebnissen der präsentierten Analysen mit erheblichen Risiken im Hinblick auf ihre zukünftige Entwicklung behaftet sind. Hier wird die Frage aufgeworfen, was die Stadt de facto unternehmen kann und wird, um diesen nun erkannten Risiken wirkungsvoll zu begegnen.

5. Empfehlungen für das weitere Verfahren:

Für das weitere Verfahren wird dringend empfohlen, die in der aktuellen Präsentation verwendete rote Signatur für Bestände, in denen sehr alte Bewohner oder Eigentümer leben, nicht weiter zu verwenden, weil übereinstimmend die Einschätzung besteht, dass die negative und stigmatisierende Wirkung, die eine solche Darstellung für die betroffenen Siedlungsbestände haben kann, sehr groß ist und in keinem Verhältnis zur Aussagekraft dieses Elementes der Analyse steht.

Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Remscheid

Beteiligungsveranstaltung 5: Remscheid-Lennep | Mittwoch, 30. November 2011 | Ergebnismemo

I. Teilnehmende:

- Herr Ammelt | Stadt Remscheid
 - Frau Baudois | k. A.
 - Herr Bauzat | k. A.
 - Herr Bloch | k. A.
 - Frau Bodenstedt | Wählergemeinschaft Remscheid
 - Herr Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW
 - Herr Grossesteuer | k. A.
 - Frau Grossesteuer | k. A.
 - Herr Kirchner | Wählergemeinschaft Remscheid
 - Herr Lellek | k. A.
 - Herr Smolana | Innovationsagentur Stadtumbau NRW
 - Herr Steinert | k. A.
 - Herr Valitutto | k. A.
 - Herr Dr. Wollnitz | „Lennep Offensiv“
 - Diverse weitere Bürgerinnen und Bürger ohne Eintrag in die Teilnehmerliste
-

2. Veranstaltungsort und -termin:

Mittwoch | 30. November 2011 | 18:00 – 20.30h |
GGG Freiherr-vom-Stein | Hardtstraße 2

3. Eröffnung:

Herr Ammelt begrüßt die Anwesenden und erläutert einleitend – zum besseren Verständnis der anschließenden inhaltlichen Präsentation – kurz die Ziele, die mit der Erarbeitung eines wohnungspolitischen Handlungskonzeptes für die Stadt Remscheid verbunden sind. Dabei verweist er insbesondere auf den Umstand, dass dieses Konzept nicht als isolierte Fachplanung entwickelt wurde, sondern dass es vielmehr als ein Projekt der Remscheider integrierten Stadtentwicklungsplanung angelegt und zu verstehen ist [INSEK Remscheid 2008]. Damit wird also auch die auf eine Verabschiedung dieses Konzeptes folgende Realisierung von Teilmaßnahmen und Zielen dieses wohnungspolitischen Konzeptes keine reine Aufgabe der

lokalen Wohnungspolitik sein, sondern Teil einer integrierten und umfassenden Bearbeitung von Problemen und Herausforderungen der Stadt Remscheid und einzelner ihrer Stadtteile über die Grenzen von Fachressorts hinweg.

Herr Ammelt führt weiterhin aus, warum sowohl lokaler Politik als auch Verwaltung eine Beteiligung der Stadtgesellschaft wichtig ist und wie eine solche Beteiligung nun im Rahmen der laufenden Reihe von Abendveranstaltungen in verschiedenen Stadtteilen realisiert wird – in der Hoffnung, aus Anregungen, Fragen und Vorschlägen der Stadtgesellschaft Hinweise auf ggf. noch notwendige Korrekturen und/oder Anpassungen an diesem wohnungspolitischen Handlungskonzept vor einer Vorlage an lokale Politik zur Beschlussfassung zu erhalten.

4. Themen und Ergebnisse der Diskussion:

Herr Ammelt präsentiert und erläutert anschließend, unterstützt durch Herrn Froessler, Leiter der Innovationsagentur Stadtumbau NRW und Moderator der Veranstaltung, die Kernelemente und -aussagen des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes mit Hilfe einer Powerpoint-Präsentation. Den Teilnehmenden der Veranstaltung wird vorab angeboten, die Präsentation jederzeit durch Fragen, Kommentare oder Anmerkungen zu unterbrechen, um so einen Dialog und Austausch zu den präsentierten Inhalten und Themen zu erreichen.

Zu Beginn der Diskussion meldet sich Frau Grossesteuer zu Wort und mahnt an, dass ihr nicht klar sei, welche Zielgruppe die Stadt mit dem Handlungskonzept ansprechen möchte. Hier fehlt ihr eine Ausrichtung auf klar definierte Gruppen von Bürgern, wie z.B. die ältere Generation, deren Berücksichtigung im Rahmen eines solchen Konzeptes sie eine zentrale Bedeutung zumisst.

Frau Baudois sieht deutlichen Handlungsbedarf seitens der Stadt im Bereich der Sozialwohnungen. Sie hat persönlich große Probleme damit gehabt, dass die gültigen Bestimmungen ihre Mutter zur Aufgabe einer preisgünstigen Wohnung gezwungen haben, weil diese Wohnung nach diesen Bestimmungen zu groß war.

Herr Kirchner, Mitglied des Rates der Stadt Remscheid erkundigt sich, ob die vielen Wohnungsleerstände mit der geringen Bautätigkeit in Remscheid und einem zunehmendem Attraktivitätsverlust des lokalen Wohnungsmarktes zusammenhängen. Herr Ammelt erläutert daraufhin, dass diese Leerstände nach den Ergebnissen der Analysen, die im Kontext der Erstellung des wohnungspolitischen Handlungskonzeptes durchgeführt wurden, vorrangig durch den vergleichsweise starken Einwohnerrückgang in Remscheid ausgelöst werden.

Herr Kirchner weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es mittlerweile auch vermehrt zu Leerständen im Marktsegment der Einfamilien- und Reihenhausbauung komme. Solche Tendenzen seien in Lennep besonders deutlich im westlichen Abschnitt der Kölner Straße zu beobachten. Auch größere Wohnobjekte seien dort stark von Leerständen betroffen. Aus diesem Grund fragte Herr Kirchner nach, ob die Stadt für diese 70er Jahre Objekte Sanierungskonzepte habe oder ausarbeiten werde. Herr Ammelt stimmt der Einschätzung in Bezug auf diese Problematik zu, verweist jedoch auf die ausgesprochen geringen Handlungspotenziale der Stadt Remscheid im Hinblick auf die von Herrn Kirchner angesprochenen Sanierungskonzepte und -maßnahmen. Er sieht die Rolle der Stadt hier vielmehr als die eines Beraters und Unterstützers, auch im Hinblick auf verfügbare Fördermöglichkeiten für investitionsbereite Eigentümer.

Herr Block sieht hier allerdings große Probleme und Hindernisse, weil es für viele Eigentümer zu riskant erscheine, hier in die Wohnungsbestände zu investieren. Die Fluktuation in Remscheid sei zu hoch und die Nachfrage zu gering, um nachhaltige Investition zu tätigen und eine dazu notwendige spätere Rendite realistisch erscheinen zu lassen.

Herr Lellek weist als Bewohner von Remscheid-Lennep darauf hin, dass neben diesen Problemen in den benannten Teilbereichen Lenneps vor allem der historische Altstadt kern deutlichen Handlungsbedarf aufweist. Nach seiner Auffassung sind dort viele der Wohnung zu klein sind für die heutigen Ansprüche heutiger Mieter, was sich vergleichbar auch als Problem bei der Vermietung von leer stehenden Ladenlokalen zeige. Viele der Wohnungen müssten saniert werden, jedoch „behindert“ nach seinen Erfahrungen der Denkmalschutz solche notwendigen Investitionen häufig durch überzogene Anforderungen und Auflagen. Hier sollte nach seiner Auffassung von Seiten der Stadt darüber nachgedacht werden, ob man in diesem Teilbereich die Auflagen nicht flexibler handhaben könnte, so dass Sanierungen und Aufwertungen für die Immobilienbesitzer wieder einfacher würden. In der Diskussion erfolgt eine Verständigung auf die gemeinsame Einschätzung, dass Vorschriften des Denkmalschutzes gerade für einen Standort wie Lennep von entscheidender Bedeutung sind, da gerade die bauliche Qualität seines Ortskerns als eine der wichtigsten Stärken für die zukünftige Entwicklung angesehen werden muss.

Zugleich wird aber auch anerkannt, dass die Vorschriften des Denkmalschutzes den einzelnen Eigentümer vielfach überfordern und damit zur Verhinderung von Investitionen beitragen können. Es wird daher empfohlen, dass die Akteure vor Ort gemeinsam ein Konzept für die Zukunft dieses Standortes entwickeln und dann auch offensiv vermarkten – wie etwa das Leitbild eines Standortes für qualitativvolles studentisches Wohnen [s.u.] – und dass sie dann ggf. auf Basis eines solchen Konzeptes und gemeinschaftlich Verhandlungen zur Anwendung der Bestimmungen des Denkmalschutzes aufnehmen, um dies von einer aufwändigen und den einzelnen Eigentümer vielfach überfordernden Einzelfalldebatte zum Thema der Standortentwicklung insgesamt zu machen und damit ggf. schon viele Probleme im Vorfeld für den einzelnen Eigentümer klären zu können.

Als weitere Option diskutierten die Teilnehmenden der Veranstaltung darüber, ob eine ISG für Lennep eine sinnvolle Idee wäre. Dazu konnte Herr Dr. Wollnitz vom Verein „Lennep Offensiv“ Erfahrungen mit entsprechenden Aktivitäten in der Vergangenheit berichten. Da die Diskussion verschiedene Unklarheiten in Bezug auf Begrifflichkeiten und die Bedeutung eines ISG deutlich macht, erläutert Herr Froessler, dass man hier zwischen einer formalen ISG auf Basis des nordrhein-westfälischen ISG-Gesetzes und einer informellen ISG unterscheiden müsse.

Er berichtet, dass in Nordrhein-Westfalen zwar prinzipiell seit Verabschiedung des ISG-Gesetzes die Möglichkeit bestehe, alle Eigentümer eines Standortes zu verpflichten, sich finanziell an Maßnahmen der Standortaufwertung zu beteiligen, um so das viel diskutierte Problem der „Trittbrettfahrer“ zu überwinden, die selbst nicht investieren, im Anschluss aber von den vorgenommenen Aufwertungen profitieren. Herr Froessler berichtet aber, dass die bisherigen Erfahrungen mit der Anwendung dieses neuen Gesetzes deutlich gezeigt hätten, dass bis zur Durchsetzung solcher Ansprüche auf eine finanzielle Beteiligung aller Immobilienbesitzer am Standort zumeist sehr lange juristische Auseinandersetzungen erforderlich werden, so dass die Mehrheit der Städte und Gemeinden doch eher das Instrument einer informellen ISG anwendet.

Mit solchen informellen ISG können in der Regel sehr kurzfristig engagierte Akteure eines

Stadtteils gemeinsam handlungsfähig werden. Einschränkend weist Herr Froessler aber auch darauf hin, dass solche informellen ISG's in der Regel dort am besten funktionieren, wo die Kommune über Fördermittel der gebietsbezogenen Stadterneuerung verfüge und damit solche Beiträge informeller ISG's mit bis zu 50% bezuschussen könne. Solche Verfügungsfonds haben sich nach den Ausführungen von Herrn Froessler landesweit als sehr erfolgreiche Instrumente zur Aktivierung privater Investitionen in eine Standortaufwertung von Zentren und Nebenzentren erwiesen. Für Remscheid-Lennep sei dies jedoch kurzfristig keine Option, da angesichts der aktuellen kommunalen Haushaltslage wie auch der Fördermittelknappheit auf Landes- und Bundesebene nicht zu erwarten ist, dass für Remscheid-Lennep eine gebietsbezogene Städtebauförderung akquiriert werden könnte.

Herr Steiner sieht ein großes Potenzial darin, den Standort für jüngere Leute wieder attraktiv zu gestalten. Man sollte aus seiner Sicht darüber nachdenken, ob man nicht gezielt ein Konzept für die historische Altstadt Lennep als attraktiven Standort für studentisches Wohnen und Leben entwickelt und dies offensiv gemeinsam mit den relevanten Stellen der Universität Wuppertal vermarktet. Herr Froessler bestätigt die Anwesenden in solchen Plänen und weist darauf hin, dass angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen solche Konzepte vor Ort, von den dort tätigen Akteuren selbst entwickelt und vermarktet werden müssten, wobei die Stadt lediglich in der Rolle eines Förderers, Unterstützers und Vermittlers zu sehen sei, während die Hauptverantwortung bei den Akteuren liegen müsse, die an diesem Standort als Vermieter oder Händler/Dienstleister aktiv sind und die damit ein eigenes ökonomisches Interesse an einer positiven und nachhaltigen Standortentwicklung haben.

Im Hinblick auf notwendige Anpassungen und Weiterentwicklungen der historischen Altstadt von Lennep wird weiterhin angeregt, sich dringend und prioritär auch mit der Frage von Barrierearmut im öffentlichen Raum und mit Möglichkeiten von kleinteiligen Ergänzungen des Wohnungsangebotes um Angebote von altersgerechtem Wohnraum zu befassen.

Abschließend wird festgestellt, dass in der Vergangenheit gute Erfahrungen mit der Ansprache von privaten Eigentümern in der Lenneper Altstadt gemacht wurden, so dass es sinnvoll erscheint, zur Bewältigung der benannten Aufgaben und Herausforderungen zeitnah ein Eigentümerforum für diesen Standort aufzubauen. Ein solches Forum könnte neben der allgemeinen Entwicklung und Abstimmung eines zukunftsfähigen Leitbildes für diesen Standort auch der Ort sein, an dem Eigentümer sich gegenseitig beraten und unterstützen, wie dies am Rande dieser Veranstaltung bereits für eine Eigentümerin organisiert werden konnte, die Probleme mit der Bewilligung aus ihrer Sicht notwendiger Investitionen und Aufwertungen an ihrer Immobilie hat.

5. Empfehlungen für das weitere Verfahren:

Für das weitere Verfahren wird dringend empfohlen, die in der aktuellen Präsentation verwendete rote Signatur für Bestände, in denen sehr alte Bewohner oder Eigentümer leben, nicht weiter zu verwenden, weil übereinstimmend die Einschätzung besteht, dass die negative und stigmatisierende Wirkung dieser Signatur in den Plänen viel zu hoch ist im Vergleich zu dem relativ begrenzten Aussagewert, den diese Analyse bietet.