

Stadtumbau Rhein/Main

Erfahrungsbericht auf der
Frühjahrstagung des Arbeitskreises
„Gesellschaft und Quartier“
am 31.05./01.06.2005 in Bremen

Referent: Thomas Dilger



Ziele des Stadtumbaus nach BauGB

- Die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anpassen
- Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessern
- Innerstädtische Bereiche stärken und innerstädtische Altbaubestände erhalten



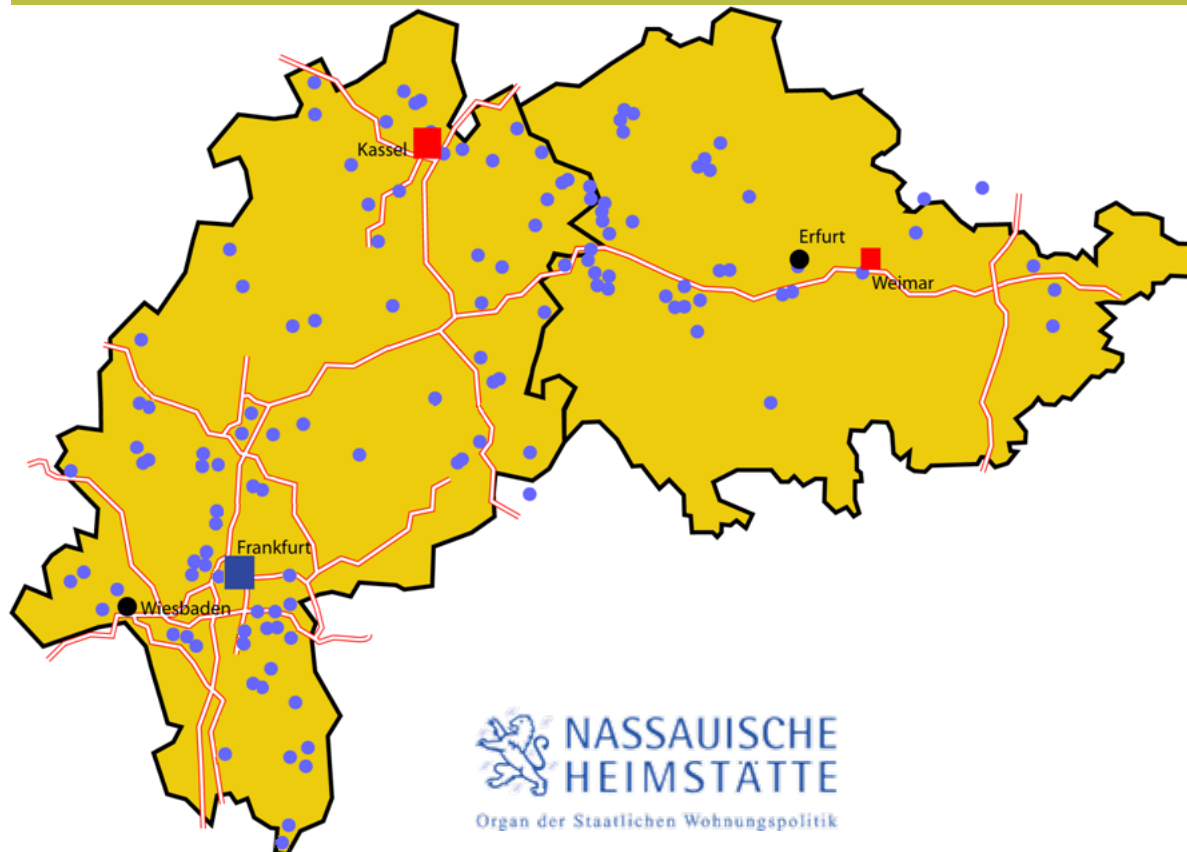
Ziele des Stadtumbaus nach BauGB

- Nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuführen oder zurückbauen
- Freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer verträglichen Zwischennutzung zuführen

Schwerpunkt: Funktionsverluste durch „Schrumpfung“ der Städte



Stadtentwicklungsprojekte in Hessen und Thüringen



Aktivitäten im Stadtumbau: z.B. Wildflecken und Schwalm-Eder-West



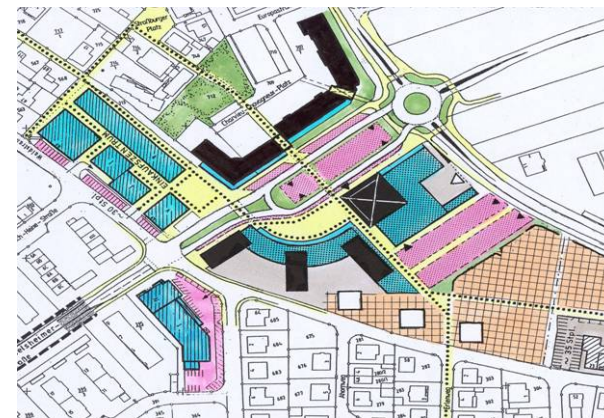
Funktionsverluste im Rhein-Main-Gebiet

- Funktionsverluste in Teilräumen innerhalb funktionierender Gesamtstädte
- Funktionsverluste des Wohnungsbestandes durch starke demographische Veränderung in Bezug auf ethnische Zusammensetzung (Zuwanderung statt „Schrumpfung“), Altersstruktur, Zuwachs „neuer Haushaltstypen“



Rhein-Main-Gebiet

- Segregation und „überforderte Nachbarschaften“
- Funktionsverluste durch interkommunale Konkurrenzen
- Kümmernutzung auf Flächen, die durch strukturellen Wandel brachfallen
- Funktionsverluste von Innenstädten durch Konkurrenzen auf der „Grünen Wiese“



Ziel von Stadtumbau in Rhein / Main

- Die von Funktionsverlusten betroffenen Stadtgebiete sinnvoll und koordiniert in die zukunftsfähige Entwicklung der Gesamtstadt und des regionalen Umfeldes einbinden
- Verhindern, dass von den betroffenen Gebieten negative Entwicklungstendenzen auf andere Gebiete und die Gesamtstadt ausstrahlen und deren Entwicklung blockieren



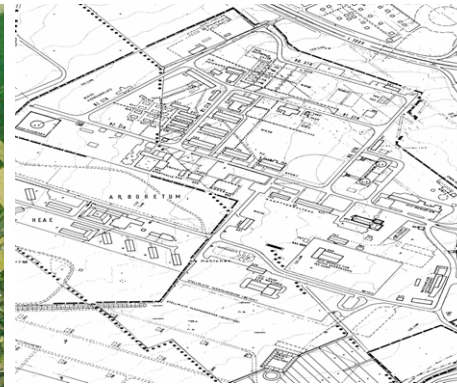
Integrierte Stadtentwicklung in Rhein / Main

Die Nassauische Heimstätte
betreut in Südhessen derzeit u.a.

- 23 Sanierungsmaßnahmen
- 5 städtebauliche Projektentwicklungen
- 10 Maßnahmen „Soziale Stadt“
- Eine Vielzahl von stadtentwicklungsbezogenen Beratungsleistungen



z.B. Projektentwicklung Camp-Phönix-Park (Konversionsfläche der US-Army) in Eschborn



z.B. Projektentwicklung Gewerbegebiet Europaviertel (Fläche der ehemaligen Steubenkaserne) in Giessen



z.B. städtebauliche Projektentwicklung Güterbahnhof West in Wiesbaden



z.B. Projektleitung Sanierungsmaßnahme Rüsselsheim Innenstadt



**z.B. Quartiersmanagement Soziale Stadt in
Dietzenbach-Spessartviertel und Offenbach-Ost**



Geförderter Stadtumbau in Hessen

Nordhessen:

- Der Braunkohlestandort Schwalm-Eder-West
- Das Großsiedlungsgebiet Kassel-Oberzwehren
- Die Stadt Eschwege

Rhein/Main:

- Das innenstadtnahe Quartier Bensheim-Weststadt



Der Modellstandort Stadt Bensheim

- ca. 40.000 Einwohner
- verkehrsgünstig an A5 und A67 gelegen
- gehört zum Kreis Bergstraße
- gute Verkehrsanbindung an das Rhein-Main- sowie das Rhein-Neckar-Gebiet und an die damit verbundenen Erwerbsmöglichkeiten für die Bevölkerung



Das Stadtumbaugebiet Bensheim-Weststadt

- ca. 68 ha, städtebaulich heterogenes Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen
- rund 2.000 Einwohner, davon ca. 11,7 % Nicht – Deutsche
- räumliche Nähe zum Stadtzentrum, aber durch Bahnlinie unterbrochen
- quantitativ und qualitativ große Bedeutung für die Gesamtstadt und ihre Funktionen



Problemkumulation

Kumulation typischer Problemlagen:

- brachliegende Flächen und leer stehende bauliche Anlagen aus ehemaliger Militär- und Industrienutzung
- Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Handel und Wohnen
- Wohnungsbestände mit schlechtem Bauzustand und Ausstattungsstandard
- soziale und ethnische Segregationstendenzen und in der Folge „überforderte Nachbarschaften“ in bestimmten Teilräumen
- ein unattraktives städtebauliches Erscheinungsbild insbesondere als Eingangsbereich für die Gesamtstadt

Stadtumbau Rhein/Main

z.B. Gebiet Elbe-, Mosel-, Rheinstraße

- Reihenhäuser aus den 30er und Geschloßwohnungsbau aus den 60er Jahren sowie Übergangwohnheim
- 83 städtische Wohnungen und 76 Wohnungen einer Wohnungsgesellschaft in bautechnisch sehr schlechtem Zustand
- Sozialer Brennpunkt, aber aufgrund der niedrigen Mieten geringe Fluktuation
- Negative Auswirkungen auf die Vermarktung der angrenzenden Neubauf Flächen privater Bauträger



Stadtumbau Rhein/Main

z.B. Güterbahnhof

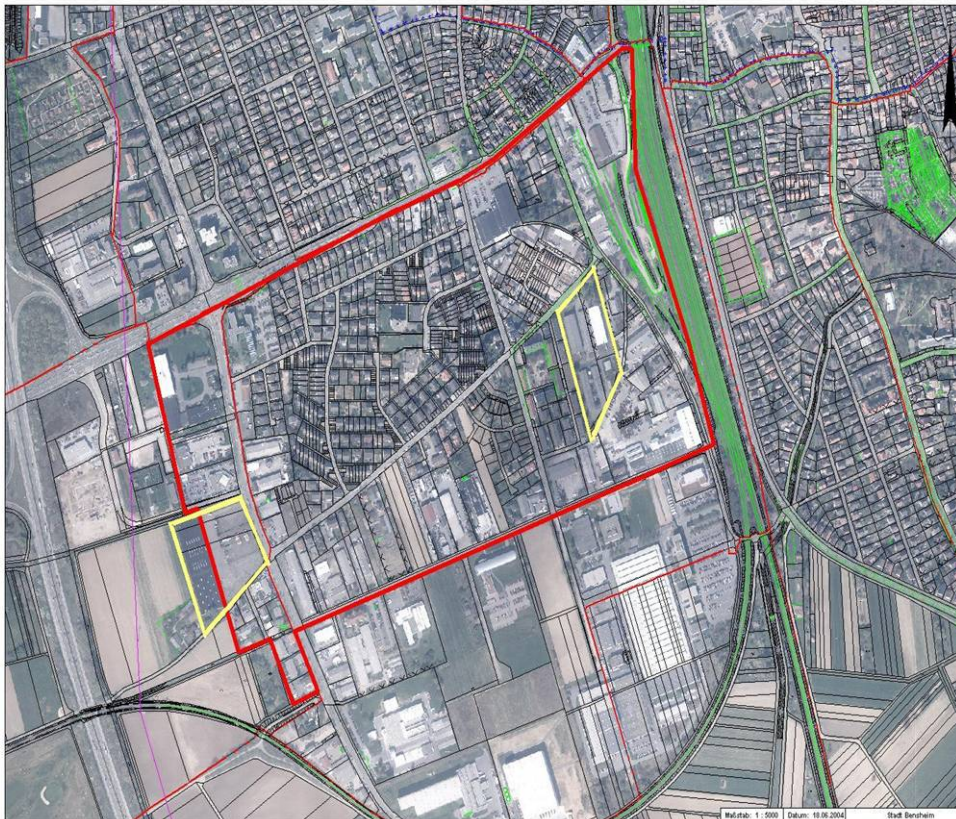


- ca. 67 400 m²
Brachgelände
- seit 1990 aufgegeben,
teils zwischengenutzt,
teils nachgenutzt



Stadtumbau Rhein/Main

z.B. Militärgelände



- Bundeswehrdepot mit ca. 10.400 m² (seit 1990 aufgegeben)
- US Army Materiallager mit ca. 23.600 m² Fläche (noch in Benutzung)



z.B. Unternutzung privater Mischgebiets- und Gewerbeflächen

- Leerstände durch Aufgabe gewerblicher Nutzung infolge des strukturellen Wandels
- Verpachtung für minderwertige Nach- oder Zwischennutzungen (Spielhallen, Billig-Discounters, „Ramschläden“)
- Gewerbliche Kümmernutzung
- Gefahr des Imageverlustes für die Lage am Stadteingang



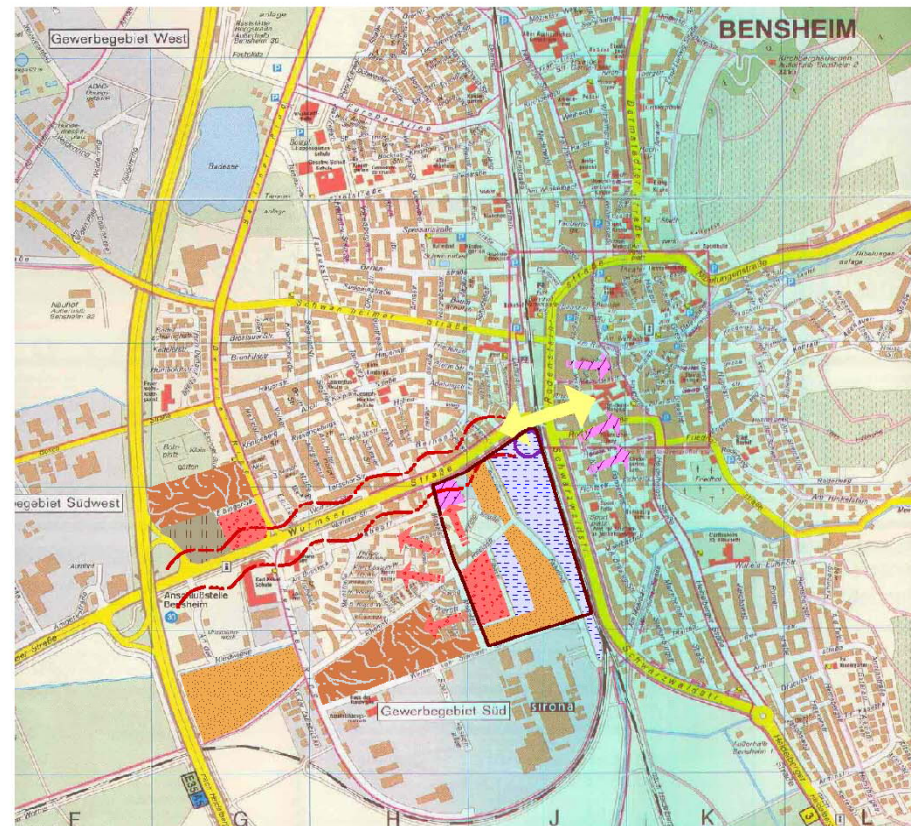
Ausstrahlungen und Interdependenzen

Strukturen

-  **Brachgefallene Flächen**
Kurzfristige Neunutzung
-  **Funktionswandel/ Kummernutzung**
Mittelfristige Neunutzung
-  **Wohnen**
Destabilisierungsprozesse
-  **Gemengelage**
Nutzungskonflikt Wohnen -Gewerbe
-  **Einzelhandel**
-  **Gewerbe**
-  **Kernbereich Stadtumbau**

Stadtimage/ Stadtgestalt

-  **Stadteingang**
-  **Tor zur Innenstadt**
-  **Investition Hotel**
-  **Negative Ausstrahlung**
Destabilisierung



Konzepte zum Stadtumbau in Bensheim-Weststadt

Die Nassauische Heimstätte erarbeitet derzeit:

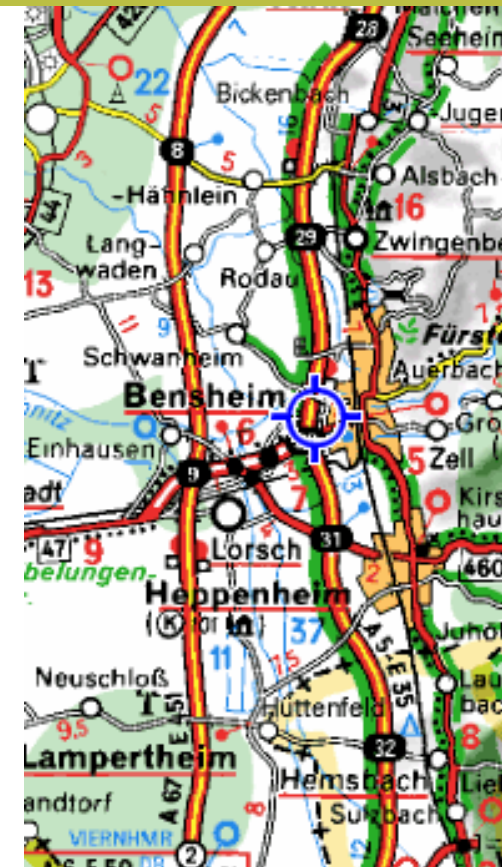
- ein Entwicklungsleitbild für die Weststadt als innerstädtischer Entwicklungsbereich im Kontext der gesamtstädtischen und regionalen Entwicklung
- eine entwicklungs- und bedarfsgerechte konzeptionelle Neuordnung der Siedlungsstruktur mit Umnutzungs-, Zwischennutzungs-, Rückbau- und Freilegungskonzepten
- ein Gewerbeentwicklungskonzept unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels



Konzepte zum Stadtumbau in Bensheim-Weststadt

- ein Wohnungsentwicklungskonzept mit Konzepten für ein sozial-verträgliches Umsetzungsmanagement
- ein Handlungskonzept zur sozialen Stabilisierung des lokalen Gemeinwesens
- ein stadtgestalterisches Entwicklungskonzept zur Attraktivierung insbesondere der zentralen Verkehrsachsen

Bei der Erstellung der Konzepte wird besonders Wert auf die interkommunale Kommunikation mit den Nachbarstädten gelegt!



Resumee

