



Stadtumbau West Innenstadt Krefeld

Krefeld | Lebendige Großstadt mit Charme
Städtebauliches Entwicklungskonzept

Stadtumbau West | Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Innenstadt

Auftraggeber: Stadt Krefeld

Projektbearbeitung

InWIS Forschung & Beratung GmgH
Springorumallee 5
44795 Bochum
www.inwis.de

pp a | s pesch partner architekten stadtplaner
Zweibrücker Hof 2
58313 Herdecke
www.pesch-partner.de

in Zusammenarbeit mit der Stadt Krefeld

Bochum/Herdecke, März 2009

Inhalt

Vorwort	„Die Zukunft der Krefelder Innenstadt“	6
Teil A	Die Krefelder Innenstadt: Analyse	10
1	Das Untersuchungsgebiet	10
2	Städtebau	12
2.1	Die städtebauliche Struktur	12
2.2	Der öffentliche Raum	18
2.3	Die Nutzung	20
2.4	Die Bebauung	23
3	Wohnen: Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot	25
3.1	Rahmenbedingungen des Krefelder Wohnungsmarktes	25
3.2	Das Untersuchungsgebiet im Spiegel der amtlichen Statistik	32
3.3	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	33
3.4	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die wohnungsnaher Infrastruktur	38
3.5	Sozialstruktur	40
3.6	Eignung des Untersuchungsgebietes für Lebensstilgruppen	43
3.7	Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse	46
3.8	Ergebnisse der Eigentümerbefragung	48
3.8.1	Wohnungsbestand, Wohnqualitäten und Modernisierungsbedarfe	49
3.8.2	Perspektiven der Eigentümer	57
3.8.3	Quartiersebene	63
3.9	Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen	73
3.10	Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen	77
3.11	Wohnungsangebot für ältere Menschen	81
4	Handel: Bewertung der Einzelhandels- und der Wirtschaftsentwicklung in der Innenstadt	83
5	Auswertung: Stärken und Herausforderungen der Krefelder Innenstadt	95
5.1	Städtebau	95
5.2	Wohnen	107
5.3	Einzelhandel und Wirtschaft	113
5.4	Freizeit und Kultur	119

Teil B	Die Basis der Entwicklung: Übergeordnete Ziele	120
6.1	Flächennutzungsplan	121
6.1.1	Sicherung Krefelds als Wohnstandort	121
6.1.2	Sicherung Krefelds als Arbeitsstandort	122
6.1.3	Sicherung Krefelds als Freizeitstandort	122
6.1.4	Sicherung Krefelds als Versorgungs- und Einkaufsstandort	123
6.2	Rahmenplan und kommunales integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Krefeld	124
6.3	Marketingkonzept	125
6.4	Persönlichkeitsbild der Krefelder Innenstadt	125
6.5	Integratives Zentrenunterstützendes Planungsprogramm (i-ZUPP)	126
Teil C	Die Chance nutzen: Elf Leitsätze zum Stadtumbau	127
Teil D	Innerstädtisches Entwicklungskonzept	137
8	Handlungsfelder	137
8.1	Handlungsfeld Stadtgrundriss und Stadtbild - der öffentliche Raum	138
8.2	Handlungsfeld Qualitätsoffensive und Wohnumfeld	140
8.3	Handlungsfeld Wohnen	142
8.4	Handlungsfeld Soziales	153
8.5	Handlungsfeld Handel und Gewerbe	158
9	Die Quartiere	162
9.1	Kronprinzenviertel	163
9.2	Am Bleichpfad	169
9.3	Steckendorfer Straße	176
9.4	Rund um Liebfrauen / Am Stadtgarten	181
9.5	Blumenviertel	186
9.6	Südweststadt	193
9.7	Zentrum / Vier Wälle	203
9.7.1	Zentrum / Wohnquartier Breite Straße	214
9.8	Nördlich der Ritterstraße	217

Teil E	Maßnahmen- und Durchführungskonzept	222
10	Empfehlungen für die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes	222
11	Umsetzungsstrategien	224
11.1	Der Stadtumbau ruht auf vielen Schultern	224
11.2	Prozessmanagement und Beteiligung organisieren	225
11.3	Bewohner/-innen und Vertreter/-innen lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess einbeziehen	230
11.4	Umsetzungsstrategien im Bereich Wohnen	232
11.4.1	Immobilieeigentümer/-innen aktivieren und in den Stadtumbauprozess einbeziehen	232
11.4.2	Den Wohnstandort Innenstadt als „Marke“ aufbauen - Imagebildung und Marketing	239
11.5	Umsetzungsstrategien im Bereich Handel und Gewerbe	242
11.5.1	Innenstadtmanagement fortführen	242
11.5.2	Die Innenstadt höherwertiger gestalten und aufwerten	255
11.6	Perspektiven denken... Landesweiten Stadtentwicklungsfonds für wichtige Impulsprojekte einsetzen - Quartiersentwicklungsgesellschaft gründen	257
12	Maßnahmen und Prioritäten: Einordnung der Strategien und Maßnahmen in das Programm „Stadtumbau West“	261
Anlage 1:	Analyse Wohnen	
Anlage 2:	Akteure des Stadtumbaus	
Anlage 3:	Maßnahmen	

Vorwort

„Die Zukunft der Krefelder Innenstadt“: Aufgaben, Ziele, Vorgehensweise

Trotz gegenteiliger Prognosen ist Krefeld mit seinen derzeit über 240.000 Einwohnern in den letzten vier Jahren wieder gewachsen. Langfristig ist jedoch von Einwohnerverlusten auszugehen. Ungewiss ist aber, wann diese Bevölkerungsrückgänge eintreten und wie stark sie sein werden. Nach den bisherigen Vorhersagen werden die Altersgruppen unterschiedlich betroffen sein: entsprechend dem bundesweiten Trend wird die Altersgruppe der unter 20-Jährigen in Krefeld bis 2025 rd. 7.000 Personen verlieren, während die Gruppe der über 65-Jährigen um rund 8.000 Personen wachsen soll.

Die Veränderung in der Bevölkerungsstruktur wird mit einer veränderten Wohnraumnachfrage einhergehen. Dies wird insbesondere den Druck für die Wohnungsbestände mit geringer Attraktivität erhöhen. Daneben werden durch die zunehmende Anzahl älterer Menschen spezifische Wohnwünsche entstehen, die der Wohnungsmarkt bisher noch nicht vorhält. Die veränderte Bevölkerungsstruktur wird auch neue Anforderungsprofile im Bereich der Infrastruktur hervorbringen. Die Bevölkerungsverluste werden aller Erfahrung nach Kaufkraftverluste mit sich bringen, was wiederum eine Zunahme von Geschäftsleerständen und eine Entwertung der Einzelhandelsimmobilien bewirken dürfte.

Diese risikoreichen Wechselwirkungen spiegeln sich bereits heute deutlich in der Krefelder Innenstadt wider - leer stehende Ladenlokale, Unterhaltungsdefizite im Gebäudebestand und Verwahrlosungstendenzen in den 1b-Lagen deuten auf Handlungsbedarf hin. Ein Blick hinter die Kulissen zeigt, dass die Krefelder Innenstadt mit gravierenden Strukturproblemen zu kämpfen hat:

- Bis 2025 soll die heutige Bevölkerungszahl um 9.700 Personen sinken.
- Die selektive Abwanderung aus der Innenstadt führt zu einem erhöhten Anteil sozial benachteiligter und erwerbsloser Bewohner.
- In 30 % der Wohngebäude gibt es Leerstand.
- Bei einer größeren Zahl von Wohngebäuden hat sich die unterlassene Instandsetzung zu einem ernsthaften Sanierungsbedarf verdichtet.
- Leer stehende Einzelhandelsimmobilien treten zunehmend in räumlicher Konzentration auf.
- Städtebauliche Missstände und Mängel im Stadtbild führen bereits zu negativen Nachbarschaftseffekten.

Um dem Identitätsverlust der Innenstadt, der Stagnation im Handel und der Flucht aus der Stadt entgegen zu wirken, haben sich in Krefeld Initiativen wie der „Aktivkreis Zentrenmanagement“ oder die „Entwicklungsgruppe Innenstadt“ gebildet. Zukunftsweisende Konzepte liegen unter anderem mit dem Leitbild Krefeld 2010, dem Zentrenkonzept für die Stadt Krefeld, dem Konzept Krefeld Marketing 2005plus oder der Studie „Entwicklungsperspektiven der Krefelder Innenstadt“ vor. Ziel muss es nun sein, diese wertvollen Initiativen zu bündeln und in eine Gesamtbetrachtung zu überführen.

Dabei soll es aber nicht nur darum gehen, negativen Tendenzen entgegenzuwirken, sondern sich vielmehr den Herausforderungen zu stellen und die Perspektiven, die Krefeld mit seinem einmaligen Städtebau und seiner Übersichtlichkeit hat, zu nutzen und weiter zu entwickeln. Erst mit dieser positiven Herangehensweise kann aus Krefeld das werden, was es einmal war und wieder werden soll: eine „lebendige Großstadt mit Charme“.

In dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept werden hierfür die funktionalen und gestalterischen Notwendigkeiten genannt und konkrete (Umbau-)Maßnahmen festgelegt. Es baut auf den vorhandenen Planungen und Konzepten auf und überprüft sie an den aktuellen Herausforderungen.

Basis der Überlegungen ist immer der hohe Qualitätsanspruch, wie er sich auch im Krefelder Motto widerspiegelt: „Stadt wie Samt und Seide“.

Stadtumbau West

Dabei wird die Stadt Krefeld im Rahmen des Förderungsprogramms „Stadtumbau West“ unterstützt. Für die Krefelder Innenstadt wurden dafür vom Land Nordrhein-Westfalen Fördermittel bewilligt.

Entgegen der ursprünglichen Interpretation des Programms als „Wir reißen ab“ lautet das Motto heute: „Wir bauen um“. Die Siedlungsstruktur soll den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst werden.

Mit dem Stadtumbau West sollen die Kommunen in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Hierzu dienen Maßnahmen, mit denen

in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, wieder nachhaltige städte-bauliche Strukturen hergestellt werden.

Zentrale Aufgaben sind dabei

- die städtebauliche Integration von innerstädtischen Brachen,
- die Stabilisierung der Innenstädte als Einzelhandelszentren und Wohnstandorte,
- die Anpassung der Wohnquartiere durch einen Mix aus Modernisierung, Abriss, Neubau und Wohnumfeldverbesserung und
- die Anpassung der Infrastruktur.

Für die Umsetzung dieser Aufgaben steht ein Bündel an Maßnahmen zur Verfügung. Dazu gehören

- die Aufwertung und der Umbau des Wohnungsbestandes,
- der Rückbau nicht mehr benötigter (Wohn-)Gebäude und Wohnungen,
- die Stärkung des Einzelhandels und der gewerblichen Betriebe,
- die städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. minder genutzter Flächen oder
- die gestalterische und funktionale Aufwertung der öffentlichen Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen.

Der Umbauprozess wird überwiegend durch privates Engagement und private Investitionen getragen: So modernisieren Eigentümer ihre Wohnungs- und Geschäftsbestände, bauen um oder bauen neu. Dieses Engagement wird durch öffentliche Investitionen flankiert: durch Maßnahmen im öffentlichen Raum, aber auch durch begleitende Beratungen oder durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements. Die Beteiligung der Bewohner und Eigentümer ist dabei unverzichtbare Voraussetzung für den Erfolg des Umbauprozesses.

Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept für die Krefelder Innenstadt ist daher nicht das Ergebnis, sondern vielmehr der Startschuss für den Stadtumbau.

Vorgehensweise und Prozessbeteiligte

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Krefeld, den Eigentümern und Bewohnern, den Geschäftsleuten, den beteiligten Wohnungsbaugesellschaften und sonstigen Akteuren. Folgende Beteiligungsformen begleiten den Analyse- und Planungsprozess:

_ Regelmäßige Abstimmung mit Verwaltung und Politik

- Begleitung des Planungsprozesses durch die Lenkungsgruppe „Entwicklungsgruppe Innenstadt“,
- regelmäßige Rückkopplung mit dem Arbeitskreis „Städtebauliche Entwicklung“, der sich aus den Fachämtern der Stadt Krefeld zusammensetzt,
- Präsentation vor den politischen Gremien.

_ Beteiligung der Öffentlichkeit

- Bürgerwerkstatt 1 - Ideenkonferenz,
- Expertengespräche mit Fachleuten aus (Wohnungs-)Wirtschaft und Handel,
- Perspektivwerkstätten zu den Themen „Wohnen und Wohnumfeld“, „Handel und Gewerbe“, „Soziales und Infrastruktur“ und „Freiraum und Verkehr“ mit wichtigen Akteuren und Multiplikatoren,
- Bürgerwerkstatt 2 - Zukunftskonferenz
- Abschlussinformation.

1. Bürgerwerkstatt



Teil A

Die Krefelder Innenstadt: Analyse

1 Das Untersuchungsgebiet



Das Untersuchungsgebiet schließt die gesamte Krefelder Innenstadt ein und wird durch den City-Ring begrenzt. Die Abgrenzung folgt den Straßen Nassauer Ring, Oraniering, Preussenring, Frankenring, Deutscher Ring, Ritterstraße, Siemensstraße, Voltastraße, Philadelphiastraße, Leyentalstraße und Blumentalstraße.

Das Gebiet umfasst damit

- das Zentrum innerhalb der Wallanlage (07) und die angrenzenden Quartiere
- Kronprinzenviertel (01),
- Am Bleichpfad (02),
- Steckendorfer Straße (03),
- Rund um Liebfrauen und Am Stadtgarten (04),
- Blumenviertel (05),
- Südweststadt (06),
- Nördlich der Ritterstraße (08).



Die Quartiere

2 Städtebau

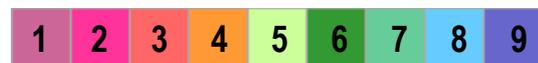
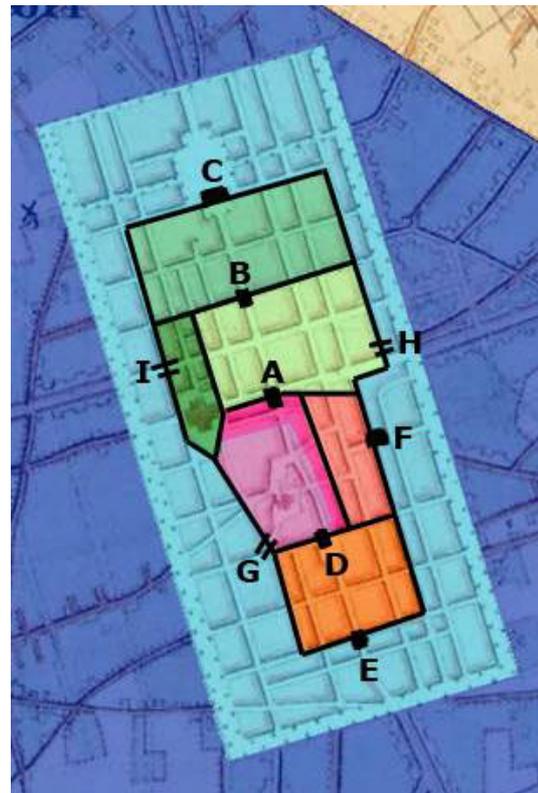
2.1 Die städtebauliche Struktur



Am städtebaulichen Bild der Krefelder Innenstadt lässt sich auf beeindruckende Weise die geschichtliche Entwicklung ablesen. Die schrittweisen Stadterweiterungen von 1693, 1711, 1738 und 1766 fanden noch in räumlicher Nähe der Ursiedlung statt. Mit der Erweiterung 1819 erhielt die Stadt dann die Ordnung des Wallviereckes. Erst mit den gründerzeitlichen Quartieren, die ab 1843 entstanden, wurde die Fläche innerhalb des heutigen Walls verlassen. Damit wuchs die Innenstadt bis zu den heutigen Ringstraßen. Sie wurde später durch den Bau der Eisenbahn zerschnitten. Die Trennung nördlich und südlich des Hauptbahnhofes ist noch heute schmerzhaft erlebbar.

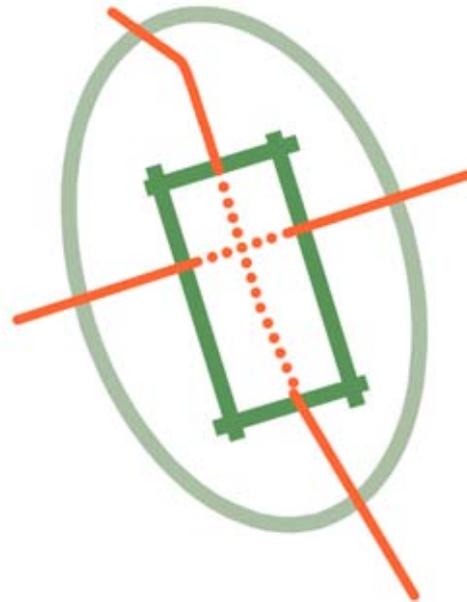
- 1 Ursiedlung
- 2 nach der Stadterhebung 1373
- 3 1. Stadterweiterung 1693
- 4 2. Stadterweiterung 1711
- 5 3. Stadterweiterung 1738
- 6 4. Stadterweiterung 1752
- 7 5. Stadterweiterung 1766
- 8 6. Stadterweiterung 1819
- 9 7. Stadterweiterung 1843

Stadtraum	
	wichtige Achse
	wichtiger Platz
Gebäude	
	raumbildendes Gebäude
	herausragendes Gebäude
Freiraum	
	grüner Orientierungsrahmen
	räumlich wirksames Grün Allee
	bedeutende Grünfläche
Quartierscharakter	
	Blockstruktur überwiegend gründerzeitliche Bebauung
	Blockstruktur gemischte Bebauung
	aufgelöste Blockstruktur gemischte Bebauung
	Zentrum



Das Wachstum der Innenstadt

Das Ideal: der Orientierungsrahmen. Auch wenn es historisch nie einen geschlossenen Innenstadtring gab, lässt sich doch eine klare städtebauliche Struktur erkennen: mit dem die Krefelder Innenstadt umschließenden Ring, dem innen liegenden orthogonalen Wall und den darauf zulaufenden Magistralen. Dieses Ordnungsgefüge ermöglicht eine schnelle Orientierung und macht zu einem großen Teil die Besonderheit und Einmaligkeit Krefelds aus. Es sollte weiter herausgestellt und - wo unterbrochen - vervollständigt werden.



Das Ideal: Orientierungsrahmen aus Ring, Wall und Magistralen

Der Stadtgrundriss. Der - zweidimensionale - Stadtgrundriss wird durch diesen Orientierungsrahmen vorgegeben. Gefüllt wird er durch das System aus Straßen und Plätzen. Am Verlauf und der Ausbildung der Straßen lässt sich noch viel über deren Entstehungszeit erfahren: von der sich schlängelnden Hochstraße als Nord-Süd-Verbindung und Teil der ursprünglichen Siedlung über die ersten orthogonalen Stadterweiterungen innerhalb des Walls bis hin zu den gründerzeitlichen Ausprägungen mit der Betonung von Achsen und dem spielerischen Umgang mit Versätzen und Platzaufweitungen. Die Plätze sind es auch, die mit ihrer großen Zahl das eigentliche Zentrum prägen können. Es gibt nicht den einen zentralen Platz, sondern vielmehr eine Abfolge mehrerer kleiner, unterschiedlich geprägter und genutzter Plätze. Daneben verfügt jedes der umgebenden Wohnviertel über seinen eigenen Quartiersplatz.

„Stadt-Angel“. Ein besonderes Augenmerk gilt in diesem Zusammenhang einer bislang in ihrer Bedeutung offenbar kaum beachteten besonderen Situation, nämlich der Einmündung der Lindenstraße in den Südwall. In der zwar städtebaulich interessanten, ansonsten aber eher

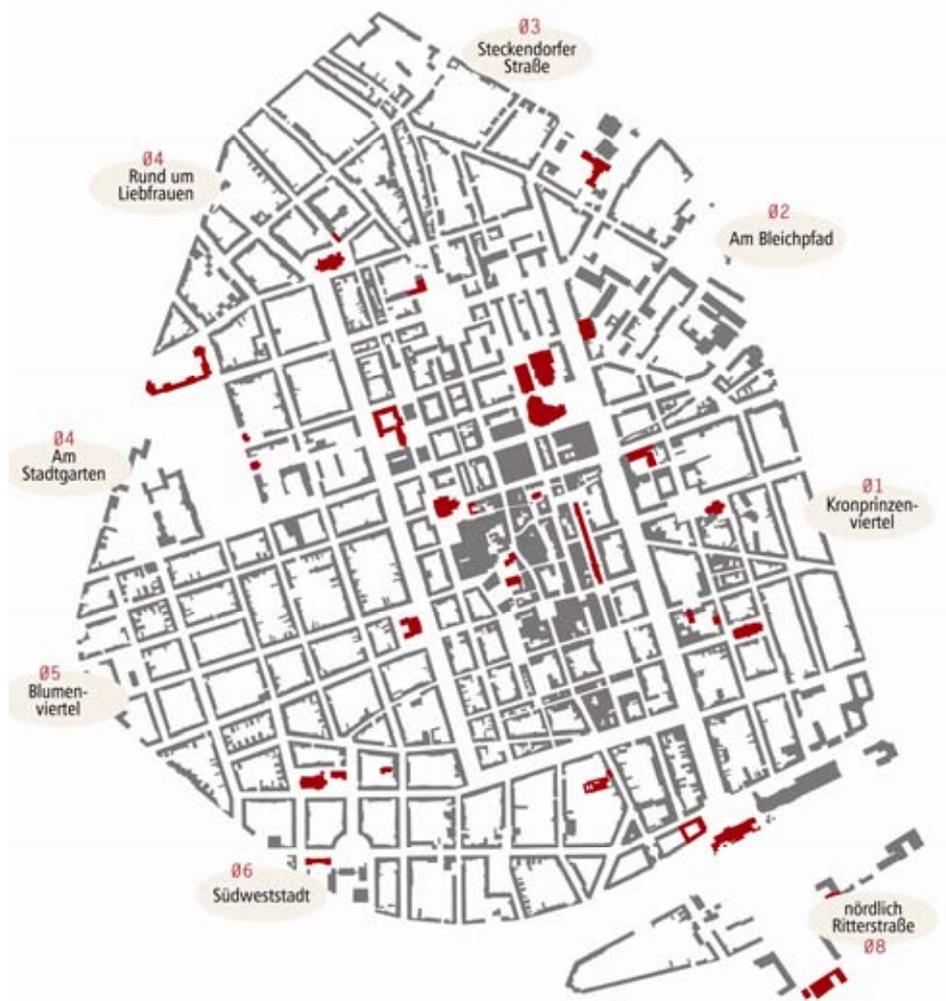
unspektakulären kleinen Platzbildung wäre ein für das geographische Selbstverständnis der Stadt eminent wichtiger Zusammenhang aufgehoben: Denn der spitze Winkel von ca. 15° , mit dem die Lindenstraße hier auf den Südwall trifft, ist identisch mit der Drehung des gesamten Stadt-Grundrisses von der Nord-Süd-Achse Richtung Nord-Westen. Stadtbaumeister Vagedes hatte seinerzeit die in Ost-West-Richtung verlaufende, „krumme“ Lindenstraße nicht von ungefähr in seinen ansonsten streng orthogonalen Entwurf für das Wallviereck übernommen, er machte sie damit sozusagen zur „Basis“ für die ganze Stadt. In jedem Fall ist besagte Situation der geographische Dreh- und Angelpunkt der Stadt, die „Stadt-Angel“ eben. Frühere Generationen zeigten insofern ein Gespür für die Bedeutung des Ortes, als das Seidenweber-Denkmal ursprünglich hier seinen Platz hatte.



Stadtgrundriss mit Plätzen und grünes Gerüst

Das grüne Gerüst. Erfahrbar wird der Stadtgrundriss aber erst durch die ihn ausfüllende dreidimensionale städtebauliche Figur. Ein wichtiges Mittel ist hierbei das grüne Gerüst der Innenstadt, das auf einprägsame Weise die Innenstadt erleben lässt: der - zumindest im westlichen Teil - von Bäumen gesäumte Ring, das zum Teil boulevardartige Grün des Wallviereckes und die Bäume der gründerzeitlichen Straßen.

Baustrukturen und Gebäude. Das orthogonale Muster der Innenstadt lässt sich weitgehend auch in den baulichen Strukturen ablesen. Raumbildende Gebäude bestimmen große Teile der gründerzeitlichen Quartiere - so im Blumenviertel und in der Südweststadt. Auch dort, wo wegen Zerstörungen die ursprüngliche Bebauung in der Nachkriegszeit ersetzt wurde - wie im Kronprinzenviertel oder im Quartier „Rund um Liebfrauen“, ist das Prinzip der straßenbegleitenden Blockbebauung weiterverfolgt worden. Aufgelöst wurden die Strukturen - auch durch großflächige solitäre und öffentliche Bauten - am Bleichpfad und im Bereich des Schwanenmarktes.



Baustruktur und herausragende Gebäude

Herausragende Gebäude wurden im Stadtbild bewusst in Szene gesetzt. Wie die historischen Kirchen bilden sie als Blickpunkt das Ende einer Straßenachse oder säumen wie das Rathaus - das ehemalige Stadtpalais der Familie Von der Leyen -, das Kaiser-Wilhelm-Museum oder das Amts- und Landgericht das Wallviereck und den Ring. Neuere hervorstechende Bauten wie das Behnisch-Haus oder die Mediothek ordnen sich in das städtebauliche Gefüge ein.

Eine Besonderheit stellt das so genannte Krefelder Haus dar: auf schmalem, langem Grundstück ursprünglich für die ärmeren Bevölkerungsschichten entstanden, findet es sich in allen Wohnquartieren und bietet als Sonderform des rheinischen Drei- und Vierfensterhauses Potenzial für das Wohnen in der Stadt.



Herausragende Gebäude ...

... und Maßstabsprünge

2.2 Der öffentliche Raum



Analyse öffentlicher Raum

Verkehr

-  Verkehrsstraße
-  Erschließungs- und Anliegerstraße
-  Fußgängerzone
-  Tiefgarage | Parkhaus
-  großflächiges Parken
-  Straßenbahn | Buslinie
-  Bahn

Platznutzung

-  Erholung | steinern
-  Erholung | grün
-  Spielplatz
-  Nutzung | Verkehr

Straßen und ihre Verkehrsfunktion. Dem Verkehrssystem liegt eine klare Straßenhierarchie zugrunde. Der Ring, das Wallviereck, die Magistralen St.-Anton-/Rheinstraße, Hülser-/Sternstraße und Kölner Straße und ergänzende Verkehrsstraßen bilden das Vorbehaltsnetz. Große Teile der Innenstadt innerhalb des Wallvierecks sind als Fußgängerzonen ausgebildet. Sie begleiten die Handelsnutzung von der St.-Anton- bis zur Hansastraße. Die übrigen Straßen - vor allem in den Wohnquartieren - dienen der Erschließung oder sind Anliegerstraßen. Dem Ziel, die notwendigen Verkehre in die Stadt zu integrieren, folgen verkehrsberuhigte Straßen und großflächige Tempo-30-Zonen, die fast die gesamten Wohnquartiere abdecken.

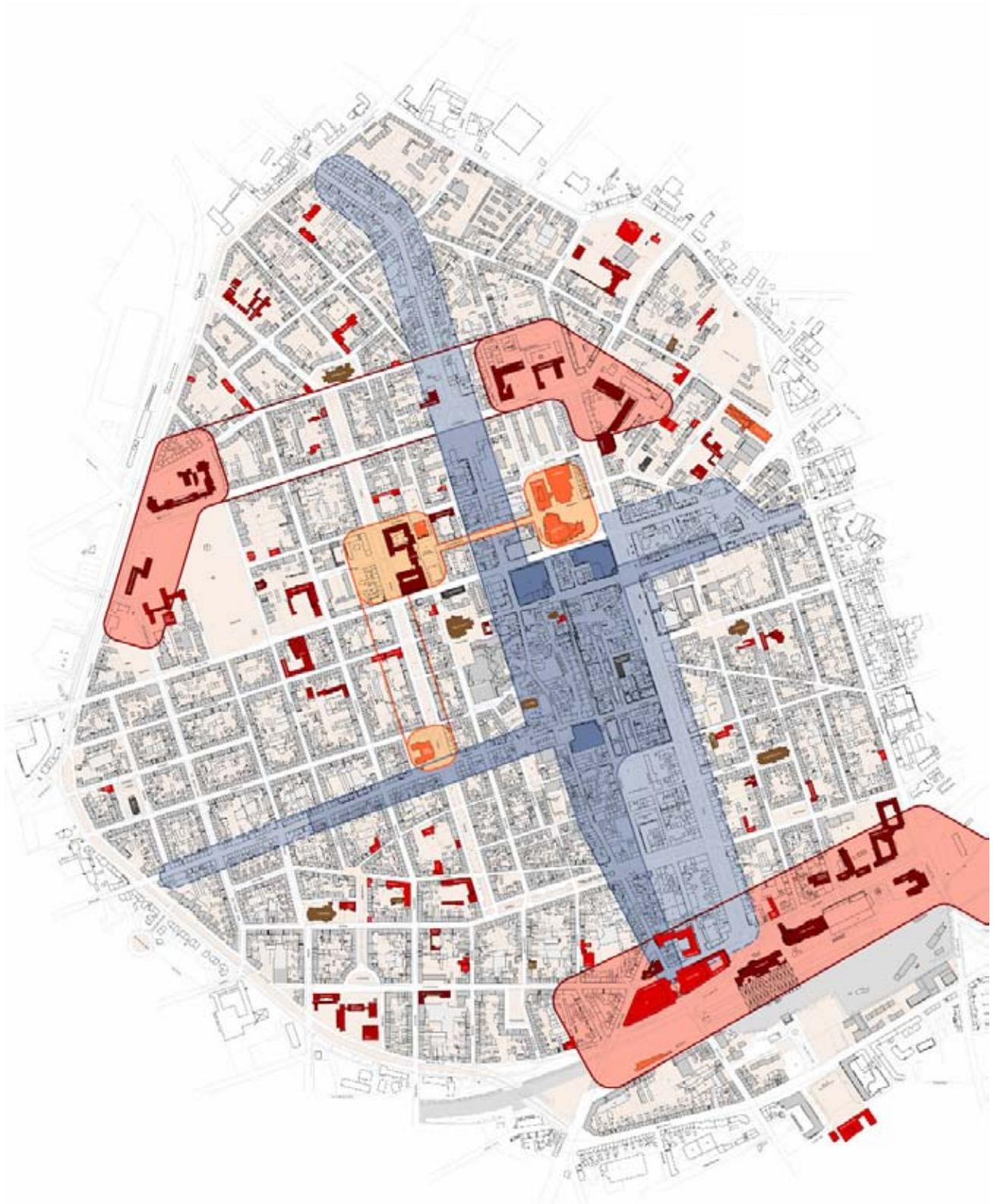
Parken. Der Hauptgeschäftsbereich innerhalb der Wälle wird durch ein Angebot an öffentlich zugänglichen Parkhäusern und Tiefgaragen erschlossen. Sie sind gleichmäßig verteilt und an das Parkleitsystem angebunden. Nach einer Parkraumbilanz bieten sie auch in Spitzenzeiten genügend freie Plätze. Daneben stehen weitere bewirtschaftete Parkflächen zur Verfügung. In den Wohnquartieren sind vereinzelt Bewohnerparkbereiche ausgewiesen. Sie umfassen Bereiche der Südweststadt, des Kronprinzenviertels und der Moerser Straße.

ÖPNV. Die Innenstadt ist der zentrale Bereich des gesamtstädtischen Straßenbahnnetzes. Die Linien verlaufen auf den Abschnitten Sternstraße/Ostwall/Kölner bzw. Gladbacher Straße und auf der St.-Anton-/Rheinstraße. Zentraler Verknüpfungspunkt ist der Bereich Ostwall/Rheinstraße. Buslinien verbinden die Stadtteile und die angrenzenden Wohnquartiere mit der Innenstadt. Der Hauptbahnhof liegt am Ring südlich des Wallvierecks in direkter Nähe zur Innenstadt.

Radverkehr. Verschiedene Radverkehrsanlagen fördern den Fahrradverkehr als wichtigen Bestandteil des Stadtverkehrs. Neben straßenbegleitenden ein- und beidseitigen Radfahrstreifen gehören dazu Fahrradstraßen oder geöffnete Einbahnstraßen.

Freiflächen und Plätze. Mit dem Stadtgarten im gleichnamigen Quartier und dem Kaiser-Friedrich-Hain im Bleichpfad hat die Innenstadt zwei ausgedehnte Grünflächen. Jedes der anderen Wohngebiete verfügt über mindestens einen eigenen Quartiersplatz: Sie sind wichtige Identifikationspunkte der jeweiligen Gebiete. Je nach ihrer Lage und Ausprägung erfüllen sie unterschiedliche Funktionen: vom grünen Alexanderplatz in der Südweststadt über den Luisenplatz im Kronprinzenviertel, der hauptsächlich von seiner baulichen Fassung bestimmt wird, bis zum Kirchenaußenraum des Von-Itter-Platzes. Eine dichte Abfolge an Plätzen prägt die City innerhalb der Wälle.

2.3 Die Nutzung





Neusser Straße

Nutzungsschwerpunkte

-  Handel
-  Dienstleistungen
-  Kultur
-  Wohnen | gemischte Nutzung

Einzelnutzung

-  öffentliche Einrichtung
-  Schule
-  soziale Einrichtung
-  Kultur
-  Kirche
-  Handelsmagnet
-  Leerstand | absehbar

Trotz einer gewissen Überlagerung der Nutzungen in der City und in den Wohnquartieren gliedert sich die Krefelder Innenstadt in einzelne Nutzungsschwerpunkte.

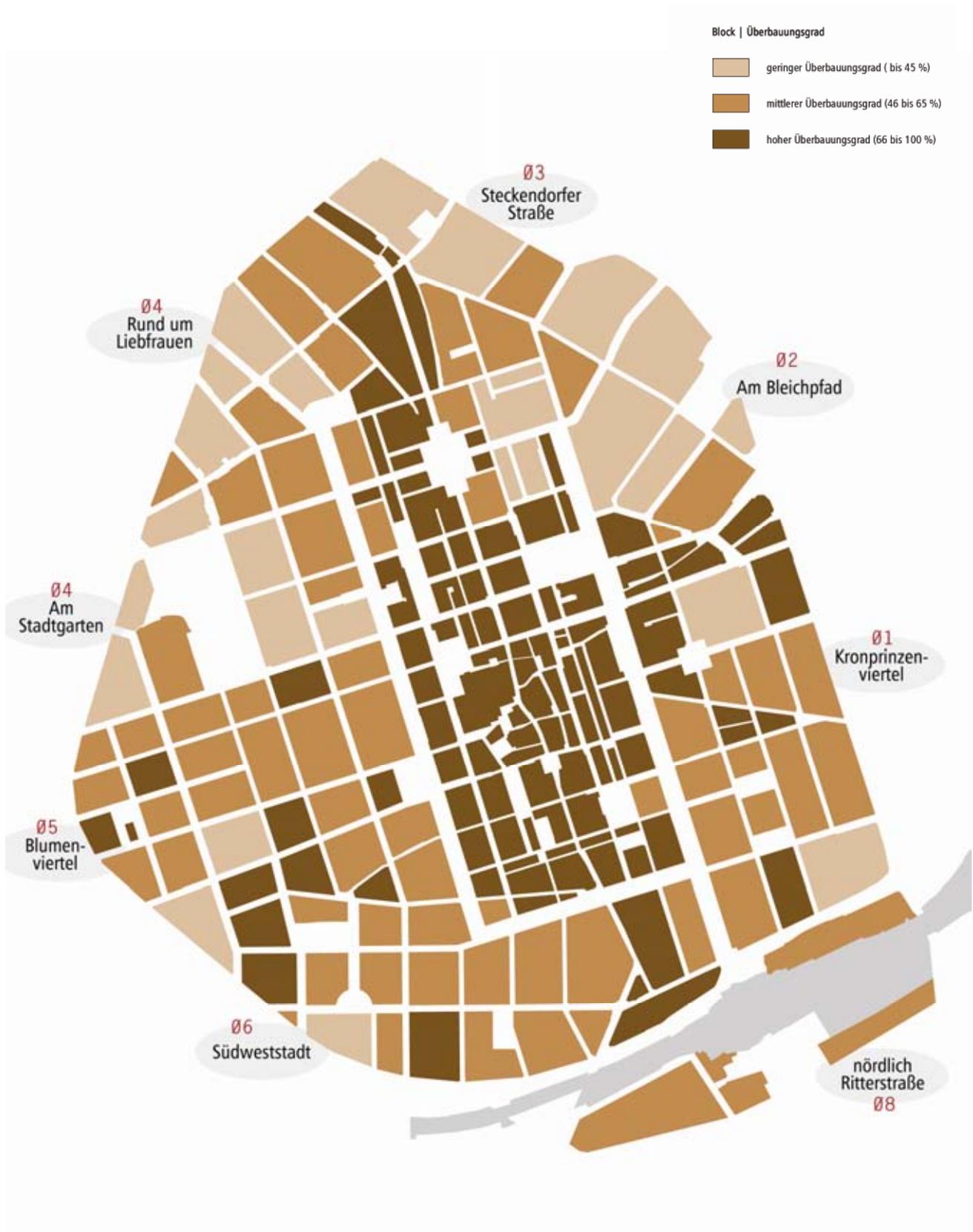
Handel. Die Haupthandelszone liegt im Zentrum der City entlang der Hoch- und der Königstraße. Ihr Schwerpunkt liegt zwischen der St.-Anton-Straße im Norden und der Dreikönigenstraße im Süden. In diesem Bereich befinden sich auch die großen Kaufhäuser als Handelsmagnete. Ausläufer ziehen sich entlang der Friedrichstraße und der Neusser Straße in Nord-Süd-Richtung und von Westen nach Osten entlang der Marktstraße und der Rheinstraße. Besonders die Einfallstraßen Sternstraße, Marktstraße und Rheinstraße übernehmen für die Wohnquartiere der Innenstadt vor allem Nahversorgungsfunktion.

Dienstleistungen. Schwerpunkte von öffentlichen und privaten Dienstleistungen finden sich in unmittelbarer Nähe zum Wallviereck in der nördlichen und südlichen Innenstadt. Polizeipräsidium, IHK und Gerichte prägen dabei den Norden, während sich im Süden rund um den Hauptbahnhof Teile der Stadtverwaltung, die Agentur für Arbeit oder die Polizei angesiedelt haben. Auffallend ist der Mangel an ausgeprägten Gastronomiezentren. Es gibt zwar vereinzelt Angebote, Gastronomiemagnete oder gar ein Gastronomieviertel fehlen jedoch.

Kultur. Die St.-Anton-Straße teilt die City in zwei Bereiche: während sich südlich von ihr der Handel konzentriert, finden sich nördlich anschließend wichtige kulturelle Einrichtungen wie das Theater, die Mediothek, das Rathaus und die Volkshochschule. Am Westwall/Karlsplatz liegt das Kaiser-Wilhelm-Museum.

Wohnen, Infrastruktur und Soziales. Die Wohnquartiere zeigen die für gründerzeitliche Gebiete typische Mischung. Während in den westlichen Quartieren die Wohnfunktion überwiegt, mischen sich in den östlichen Vierteln Wohnen und gewerbliche Betriebe. Die Quartiere sind mit Kinderbetreuungsangeboten und Schulen aller Stufen ausgestattet. Die Fortschreibung des Schulentwicklungsplans nennt dabei die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Angebotes. Sie reichen von baulichen Maßnahmen und Erweiterungen über Kooperationen bis hin zu Auflösungen - etwa der Grundschule an der Gartenstraße im Quartier am Stadtgarten. Wichtige Identifikationspunkte innerhalb der Quartiere bilden die Kirchengebäude, wobei für die leer stehende St.-Norbertus-Kirche im Blumenviertel ein Nachnutzungskonzept vorliegt, das die wünschenswerte Option für Mehrgenerationenwohnen vorsieht.

2.4 Die Bebauung



Innerhalb des Untersuchungsgebietes weisen die Quartiere sehr unterschiedliche Überbauungsgrade auf. Nutzungsbedingt haben die Blöcke innerhalb des Wallvierecks und entlang der Magistralen Stern- und Rheinstraße die höchsten Dichtewerte. Lediglich in den Randbereichen des Zentrums - besonders dort, wo öffentliche Solitärbauten stehen - nimmt hier die Dichte ab. In den Wohnquartieren haben die Blöcke des Blumenviertels, der Südweststadt und des Kronprinzenviertels die höchsten Überbauungsgrade.

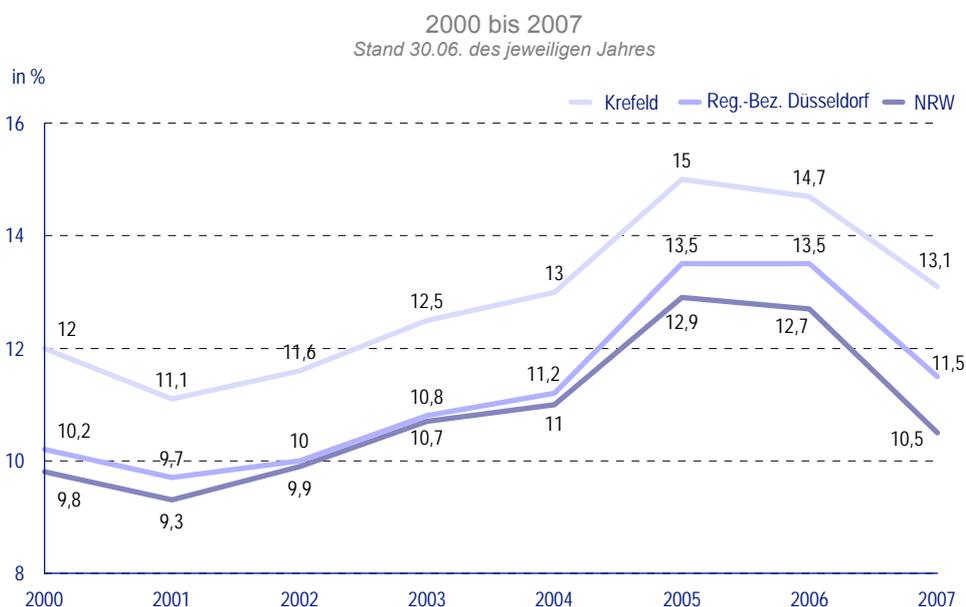
gelungene Blockinnengestaltung



3 Wohnen: Entwicklung von Wohnungsnachfrage und -angebot

3.1 Rahmenbedingungen des Krefelder Wohnungsmarktes

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist es noch verfrüht, die Folgewirkungen der weltweiten Finanzkrise Ende 2008 für den Arbeitsmarkt in Krefeld zu beschreiben. Die wirtschaftliche Entwicklung in Krefeld ist jedoch eine wichtige Rahmenbedingung für die Entwicklung am Immobilienmarkt, denn die Entwicklungen am Arbeitsmarkt wirken sich in der Regel auch auf Umfang und Kaufkraft der Nachfrage am Wohnungsmarkt aus. Im Zeitraum 1997 bis 2007, für den zuverlässige Zahlen vorliegen, hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Krefeld rückläufig entwickelt. Mit einer Kaufkraftkennziffer (die das Nettoeinkommen der Bevölkerung einer Region darstellt) von 101 liegt Krefeld zwar über dem Bundesdurchschnitt, doch unterhalb des Durchschnitts von 110,1 der übrigen Kommunen des IHK-Bezirks Mittlerer Niederrhein. Die Arbeitslosenquote sank zwar in 2006 und 2007 - auch bedingt durch die damalig positive konjunkturelle Entwicklung in Deutschland -, sie überstieg aber noch die Arbeitslosenquote für den Regierungsbezirk Düsseldorf und für NRW.

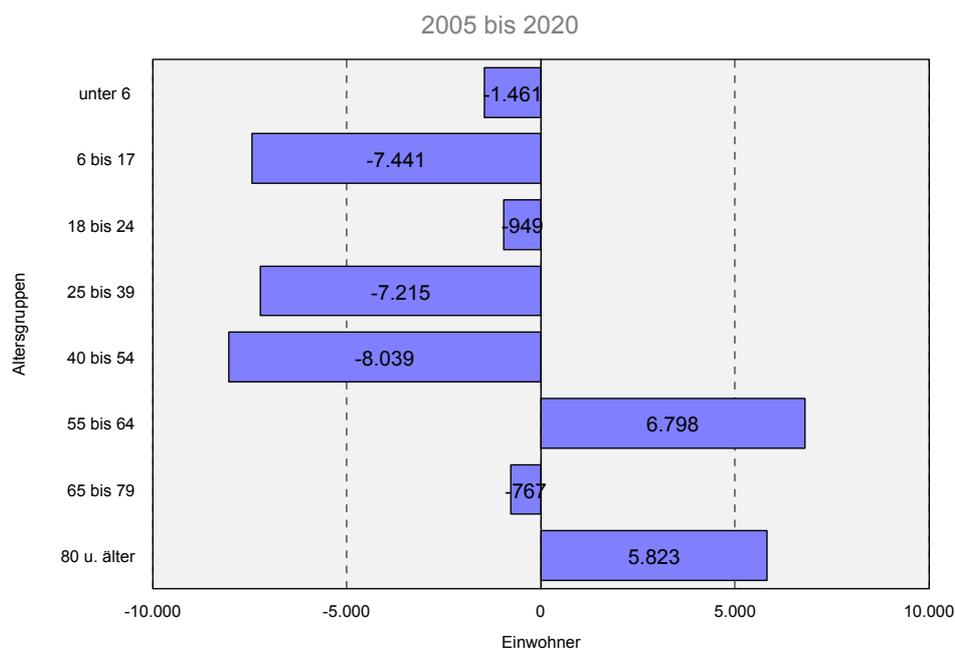


Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Entwicklung der Arbeitslosenquote

Sowohl die im Jahr 2002 von der Stadt Krefeld als auch die in 2006 vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) und die in 2008 von der Bertelsmann-Stiftung erstellten Bevölkerungsprognosen weisen für Krefeld in Richtung Bevölkerungsabnahme.¹ Verantwortlich sind hierfür deutlich sinkende Geburtenzahlen bei leicht steigenden Sterbefällen und kontinuierliche Wanderungsverluste. Laut den Ergebnissen weiterer Vorausschätzungen des LDS für Krefeld² werden sich Prozesse der Haushaltsverkleinerung zwar auch in Zukunft fortsetzen, aber die Bevölkerungsabnahme nicht kompensieren können, so dass die Zahl der Haushalte in Krefeld und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum rückläufig sein wird. Den Prognoseberechnungen des LDS nach ist mit einer Abnahme der Zahl der Privathaushalte zwischen 2005 und 2020 um rund 5.000 (- 4,3 %) auszugehen³. Allerdings liegt dieser Vorausschätzung ein deutlich stärkerer, prognostizierter Einwohnerrückgang als sie die aktuellere Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung vorausberechnet. Die künftige Zahl der Privathaushalte dürfte daher weitaus geringer abnehmen, wenn nicht sogar konstant bleiben.



Quelle: LDS NRW, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Prognose der Altersstruktur in Krefeld

¹ Vgl. Stadt Krefeld (2002): Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2001 – 2015, Krefeld, sowie www.wegweiser-kommune.de

² Vgl. Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (2005): Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen. Band 25. Düsseldorf, S. 55 ff.

³ Vgl. ebd., S. 111.

Wenngleich hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Umfangs der Wohnungsnachfrage Unsicherheiten bestehen, besteht jedoch Klarheit darüber, dass sich der Altersaufbau der Bevölkerung und in Folge auch die Struktur der Wohnungsnachfrage durch den demographischen Wandel verändern werden.

Im Hinblick auf veränderte Bedarfe werden sich folgende Entwicklungen einstellen, sofern sich weder die überregionalen noch die kommunalen Rahmenbedingungen verändern:

- Die Zahl der jungen Singlehaushalte wird sich kaum verändern. Die von ihnen ausgehende Nachfrage nach kleinen Wohnungen wird daher in etwa konstant bleiben.
- Die wachsende Zahl der hochaltrigen, vornehmlich Singlehaushalte 80+ bedeutet einen verstärkten Bedarf an Wohnalternativen im Alter außerhalb des Pflegeheims und Einrichtungen bzw. Angebote zur Betreuung und Pflege älterer Menschen.
- Die Nachfrage nach Wohnungen von Paarhaushalten ohne Kinder wird vermutlich konstant bleiben, allerdings werden die betreffenden Haushalte älter. Nach dem Auszug der Kinder genießen sie einen vergleichsweise hohen Wohnflächenkonsum. Zudem ist zu beachten, dass in diesem Alter die Ansprüche an das Wohnen, also an das Wohnumfeld, die Wohnflächen und die Ausstattungsqualität generell etwas höher als bei jungen Haushalten sind.
- Der deutliche Rückgang der Haushalte mit Kindern verweist auf eine zukünftig verminderte Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen, aber auch nach Kindertagesstätten, Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen.
- Der Rückgang der Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren bewirkt ein abnehmendes Nachfragepotenzial für die Wohneigentumsbildung, da es sich um diejenigen Altersgruppen handelt, die die typischen Erwerberhaushalte darstellen.

Ein künftiges wohnungspolitisches Handlungsfeld wird darin bestehen, das vorhandene Wohnungsangebot an eine sich verändernde Wohnungsnachfrage anzupassen, denn mit den Wohnungen von heute werden sich die Nachfragenden von morgen nicht zufrieden geben. Die Wohnungen der jungen Singles von heute werden kaum den vergleichsweise hohen Wohnansprüchen der älteren Alleinstehenden in Zukunft genügen und auch die Zweipersonenhaushalte von morgen werden nicht mit den Wohnungsgrundrissen vorlieb nehmen wollen, mit denen Familien heute zurechtkommen. Für die Nachfrage nach Wohnraum bringen die demographischen Veränderungen folgende Veränderungen mit sich:

- Familiengerechte Wohnungsgrundrisse und -größen müssen an die Wohnpräferenzen kleinerer Haushalte angepasst werden.
- Für Seniorenhaushalte sind attraktive Angebote im altersgerechten Wohnen mit und ohne Serviceleistungen und Alternativen für das Wohnen im Alter zu schaffen.

- Auch die Ansprüche einkommensschwacher Mieter an den Ausstattungsstandard der Wohnungen werden steigen und eine Modernisierung älterer Wohnungen erfordern.

Der durchschnittliche Mietpreis (Kaltmiete pro qm) wird im Rahmen der Krefelder Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2007 mit 5,56 € beziffert⁴. Zwei Drittel aller Wohnungsangebote bewegen sich in der Mietpreisspanne von 4,00 bis 6,00 € pro qm, das restliche Drittel zwischen 6,00 bis 8,00 €. Hinsichtlich der Preisentwicklung kommt der Wohnungsmarktbericht zu dem Ergebnis, dass die Wohnungsmieten in Krefeld (erneut) gesunken sind. Somit fällt ein wichtiger Anreiz für den Mietwohnungsneubau fort. Im Neubaugeschehen setzt sich dementsprechend der Trend zum Eigenheim weiter fort. Im regionalen Vergleich sind die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen (als Gebrauchtimmobilien) als preisgünstig zu bewerten.

	Eigenheim (freisteh., mit Garage), Bestand, mittlere Lage in €	Reihenmittelhaus (o. Garage), Bestand, mittl. Lage in €	Eigentumswohnung (Bestand, bezugsfertig, mittl. Lage) in €/ qm
Krefeld	260.000	190.000	1.000
Duisburg	320.000	190.000	1.100
Meerbusch	300.000	220.000	1.400
Düsseldorf	350.000	250.000	1.800
Viersen	260.000	180.000	900

Quelle: Ring Deutscher Makler, RDM

*Durchschnittliche Kaufpreise für Eigenheime
und Eigentumswohnungen 2007*

Der relevante innerstädtische Teilmarkt der Mietwohnhäuser hat seit Ende der 1990er Jahre einen Abschwung erfahren, so der Grundstücksmarktbericht 2007⁵. Anzeichen für eine Belebung des Investitionsgeschehens sind nicht zu verzeichnen.

Die derzeitige Wohnungsmarktlage wird von den örtlichen Marktexperten über alle Teilsegmente hinweg (Mietwohnungen in unterschiedlichen Preiskategorien, Eigenheimmarkt, Markt für Eigentumswohnungen) zwischen entspannt bis ausgewogen bewertet. Der Teilmarkt der Eigentumswohnungen wird als eher entspannt bewertet,⁶ wobei der Stadtteil Stadtmitte lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld noch zu den umsatzstärksten Stadtteilen gehört.

⁴ Vgl. Stadt Krefeld (2007): Wohnungsmarkt Krefeld. Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung 2007.

⁵ Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Krefeld (2007): Grundstücksmarktbericht 2007 für die Stadt Krefeld. Krefeld.

⁶ Vgl. Stadt Krefeld (2007): Wohnungsmarkt Krefeld. Ergebnisse der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung 2007. Krefeld, S. 38 f.

Die bestehenden Wohnungsleerstände in Krefeld unterstützen die Einschätzungen der Marktexperten zur Marktsituation in Krefeld. Von Wohnungsleerständen ist besonders das Stadtbaugebiet, also das Gebiet innerhalb der Ringe, betroffen: Die Leerstandsquote ist dort mit 7,2 % fast doppelt so hoch wie im Stadtdurchschnitt mit 3,7 %. Die Ursachen für die Leerstände liegen sowohl in Defiziten in der Qualität des Wohnungsangebotes (z. B. veraltete Ausstattungsstandards, Modernisierungstau) und der Wohnlage (z. B. Lage an Hauptverkehrsstraße, mangelnde Wohnumfeldqualitäten) als auch in einer Nachfrageschwäche am Krefelder Mietwohnungsmarkt. Aber auch überbeuerte Wohnungen in ungünstigen Wohnstandortlagen sind leerstandsgefährdet. Da laut den Annahmen der bereits erwähnten LDS-Prognose bis zum Jahr 2020 mit einem Rückgang an Haushalten zu rechnen ist, werden sich bei gleich bleibender Bau- und geringer Abrisstätigkeit Leerstandsrisiken und Leerstandsquoten noch erhöhen. Der Druck auf unattraktive Wohnungen und Wohnstandorte wird weiter zunehmen.

Mittlerweile sind zahlreiche Wohnungen aus den Gründerzeitjahren sowie den 1950er und 1960er Jahren, die mit rund 36 % des gesamten Wohnungsbestandes in Krefeld das Wohnungsangebot ebenso prägen wie die Wohnungen, die in den Jahren vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurden, „in die Jahre gekommen“. Sie weisen einen erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf, der abgebaut werden muss, um die Vermietbarkeit dieser Wohnungen zu erhalten. Gleichfalls sind Mängel in der Wohnumfeldqualität zu beheben, die durch Defizite an Grünflächen und bei Gestaltungsqualitäten im öffentlichen wie auch privaten Wohnumfeld, durch Verkehrsbelastungen sowie durch ein spannungsreiches soziales Umfeld entstehen, um ein attraktiveres Preis-Leistungsverhältnis im Wohnen herzustellen.

Studien aus anderen Städten wie z. B. Hamburg belegen, dass der Fortzug besser situierter Haushalte aus innerstädtischen Wohnquartieren in das aufgelockerte Umland häufig nicht dem ursprünglichen Wohnwunsch, sondern einer Anpassung an die Realitäten eines ungenügenden städtischen Wohnungsangebotes entspricht. Aber auch um den viel beschworenen Trend „Zurück in die Stadt“ zu fördern, der in Krefeld nach Experteneinschätzungen in erster Linie bei der Gruppe der „jungen Alten“ ab 50 Jahren und älteren Menschen auszumachen ist, bedarf es eines attraktiven innerstädtischen Wohnungsangebotes mit guter infrastruktureller Ausstattung.

Durch den Stadtumbauprozess in der Krefelder Innenstadt bestehen große Chancen, die festzustellenden Defizite im Wohnen zu beseitigen und - da die Innenstadt ein zentraler Stadtteil für Krefeld ist - damit auch die Wohnqualität in Krefeld insgesamt zu steigern.

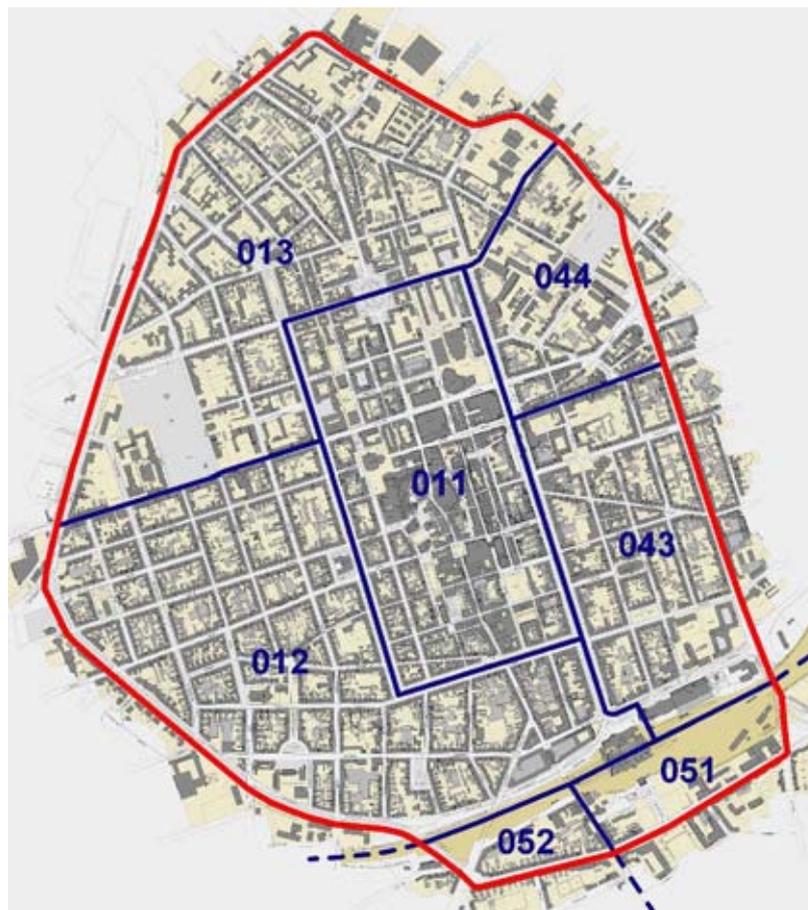
Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wird es wesentlich um die Bewältigung folgender Herausforderungen gehen:

- Durch die Schaffung von Qualitäten im Wohnen ist die Bindung an den Stadtteil zu erhöhen und Abwanderungsneigungen entgegenzuwirken. Hierbei ist vor allem die Erneuerung im Bestand gefordert, also die Anpassung von bestehenden Wohnungen an veränderte Bedarfe hinsichtlich der Wohnformen, der Wohnungsausstattung und -größen sowie der wohnungsnahen Serviceleistungen.
- Im vorhandenen Wohnungsbestand ist abgestimmt auf die Bausubstanz in den einzelnen Wohnquartieren der Innenstadt eine hohe Rate der Bestandserneuerung vor allem durch Beratungsangebote und Förderanreize aber auch durch Kooperation von Eigentümern zu erzielen.
- Die Erneuerung des Bestandes muss sich ebenso auf die Erneuerung des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes erstrecken.
- Wichtig wird es sein, vorbildliche Beispiele für eine Modernisierung bestehenden Wohnraums oder den Abriss und Neubau von Wohngebäuden aufzuzeigen, die die Akzeptanz der Nachfrage erhöhen und die Marktfähigkeit sichern. In der Aufwertung der Wohnbebauung sind insbesondere die Potenziale aus der Gründerzeit, also dem Krefelder Haus, als unverwechselbares Altbau-Stadthaus mit Charme herauszuarbeiten.
- Kleinteilige Neubaumaßnahmen sind zur zielgruppenspezifischen Erweiterung des Wohnungsangebotes im Sinne des Ausbaus von „Marktnischen“ zu nutzen. Damit würde eine Diversifizierung des Angebotes erreicht und die Wohnquartiere gleichzeitig für neue Zielgruppen erschlossen.
- Unter bestimmten Umständen, etwa bei qualitativ ungenügender Bausubstanz, sind vorhandene Rückbaupotenziale zu nutzen, zumal damit in den hoch verdichteten Wohnquartieren wertvolle Freiräume geschaffen werden können. Bei Abriss mit anschließendem Neubau gilt es, die darin liegenden Chancen für eine positive Quartiersentwicklung, also die Schaffung neuartiger Wohnungsangebote und Wohnqualitäten, zu nutzen. Darüber hinaus sind Instrumente und Perspektiven zu entwickeln, die Anstöße dazu liefern, dass Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden.
- Die zukünftige Versorgungslage wird wahrscheinlich auch einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalten recht gute Möglichkeiten bieten, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, da die bestehenden Wohnungsüberhänge die Mietpreisentwicklung dämpfen bzw. in den letzten Jahren zu sinkenden Mietpreisen beigetragen haben. Bei Erneuerungsmaßnahmen im Bestand sollte darauf hingewirkt werden, eine Absenkung der verbrauchs-abhängigen Wohnkosten durch ergänzende energetische Maßnahmen zu erreichen. Gleichzeitig ist jedoch bei gründerzeitlicher Bebauung die attraktive Fassade als stadtbildprägendes und imagebildendes Potenzial zu erhalten.

- Bei neu errichteten Eigentumswohnungen ist der Preisabstand zu den Eigenheimangeboten zu wahren. Ausnahmen bilden große, hochwertig ausgestattete Wohnungen in sehr guter Mikrolage und in einer besonderen Wohnform, z. B. als Penthouse oder Loft. Mit barrierefreien Wohnungen mit großzügigem Freisitz und wohnbegleitenden Diensten in infrastrukturell gut ausgestatteten, verkehrsarmen Wohnlagen können auch ältere Menschen angesprochen werden, die nach Auszug der Kinder ihr Eigenheim im Umland verlassen und an einem urbanen Standort eine Eigentumswohnung erwerben wollen.
- Im Eigenheimneubau ist - sofern sich ein Flächenpotenzial auf einer größeren Rückbaufläche ergibt - je nach Wohnlagequalität ein differenziertes Angebot an verdichteten Bauformen zu schaffen, die dem unteren bis mittleren Preissegment bis 250.000 € zugeordnet werden. Angesichts steigender Energiekosten werden energiesparende Bauweisen sehr gute Zukunftschancen haben.
- Hinsichtlich teilräumlicher Weiterentwicklungsbedarfe wird es insbesondere darum gehen, langfristige Perspektiven mit einzelnen Wohnquartieren zu verfolgen, die es erlauben, Quartiere als eigene ‚Marken‘ zu entwickeln und beispielsweise auch in das Wohnumfeld zu investieren. Derartige Strategien greifen vorhandene Potenziale auf und bilden darauf aufbauend eigenständige Images aus. Dazu zählt auch das soziale Umfeld, welches als Adresse entwickelt werden muss. Die Aufwertungsmaßnahmen sind von einer Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten, die die Erfolge in der Verbesserung der Wohnqualität auch über den Stadtteil hinaus trägt und damit das Image der Gebiete als Wohnstandort erhöht.

3.2 Das Untersuchungsgebiet im Spiegel der amtlichen Statistik

Das Untersuchungsgebiet umfasst die statistischen Bezirke Vier Wälle (Nr. 011), Südring (Nr. 012), Stadtgarten/Drießendorf (Nr. 013), Stephanplatz (Nr. 043) und Bleichpfad (Nr. 044) sowie zwischen dem Hauptbahnhof und der Ritterstraße einen Teil der statistischen Bezirke Dießem (Nr. 051) und Lehmheide (Nr. 052).



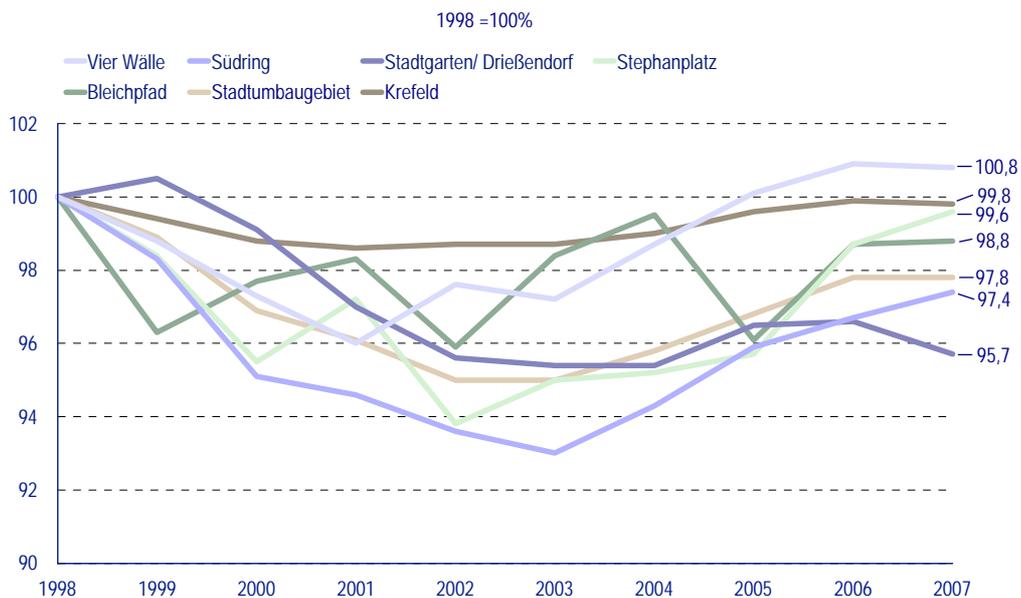
Statistische Bezirke der Krefelder Innenstadt

In den nachfolgenden Kapiteln wird bei der Auswertung amtlicher Daten das Teilgebiet südlich des Hauptbahnhofs vernachlässigt, denn die Daten zu den statistischen Bezirken Nr. 051 und Nr. 052 bilden es nicht zuverlässig ab. Der Begriff „Stadtumbaugebiet“ umfasst bei statistischen Auswertungen somit nur die statistischen Bezirke 011, 012, 013, 043 und 044.

3.3 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Stadt Krefeld verzeichnete in den vergangenen 10 Jahren marginale Bevölkerungsverluste von unter einem Prozent. Dagegen hatte das Stadtumbaugebiet einen Bevölkerungsrückgang gut 2 % zu verzeichnen, der sich in fast allen Bezirken wieder fand, besonders in Stadtgarten/Drießendorf (ca. - 4%) sowie im Südring (ca. - 3%).

Im Jahr 2007 lebten im Stadtumbaugebiet 34.176 Bürger/-innen.



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

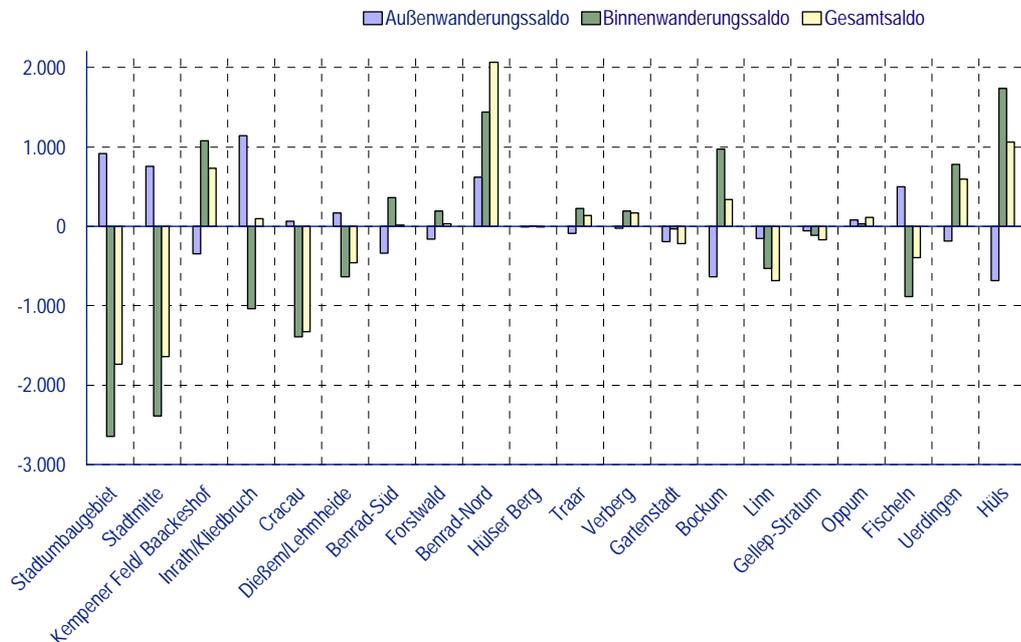
© InWIS F&B GmbH 2008

Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2007

Nicht nur durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, bei der die Sterbefälle die Zahl der Geburten übersteigt, sondern auch durch Wanderungsverluste ist die dargestellte rückläufige Einwohnerentwicklung entstanden.

Das Stadtumbaugebiet hatte wie auch der Bezirk Stadtmitte, den es maßgeblich bildet, im Ergebnis der vergangenen 10 Jahre deutliche Bevölkerungsgewinne durch Zuzügler von außerhalb Krefelds. Es war somit eine erste Anlaufstelle für Haushalte, die in Krefeld ihren Wohnsitz erstmalig gründen wollten. Gleichzeitig war jedoch ein sehr hoher Einwohnerverlust durch eine Abwanderung in andere Krefelder Stadtteile zu bilanzieren. Im Ergebnis schrumpfte die Bevölkerung im Stadtumbaugebiet. Bei diesen Besonderheiten drängte sich für die Krefelder Innenstadt das Bild des „Sprungbretts“ auf. Viele Haushalte wanderten von außerhalb der

Stadtgrenzen zu, um dann nach einer gewissen Zeit den Wohnstandort Innenstadt wieder zu verlassen und in einen vielleicht attraktiveren Stadtbezirk wie z. B. Hüls oder Benrad Nord zu wechseln, die die höchsten Binnenwanderungssalden aufwiesen.



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Wanderungssalden der Krefelder Stadtteile 1997 – 2006

Das Bild des „Sprungbretts“ in die Stadt Krefeld muss jedoch für die jüngste Vergangenheit abgeschwächt und in Zukunft vielleicht sogar revidiert werden. Denn während im Jahr 1997 noch ein Einwohnerverlust in Höhe von 470 Personen durch Abwanderung in andere Stadtteile entstand (so gen. Binnenwanderung), verminderte er sich im Zeitverlauf kontinuierlich auf nur noch 60 Personen im Jahr 2006. Wachsende Gewinne bei Außenwanderungen haben außerdem dazu beigetragen, dass die Bevölkerung im Stadumbaugebiet seit 2003 wieder zunimmt.

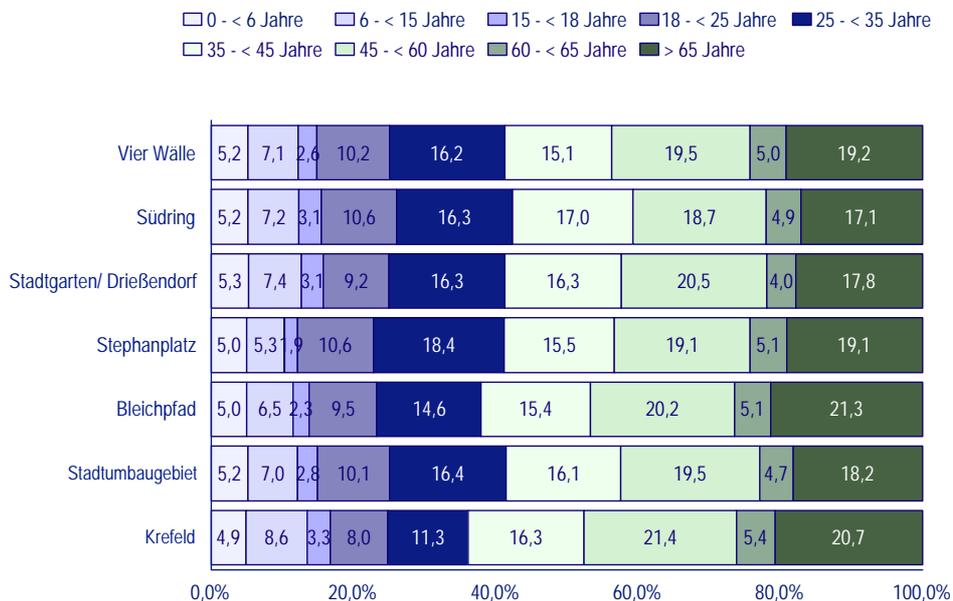
Den stärksten Wanderungsgewinn verzeichnet das Stadumbaugebiet durch Zuwanderungen von Personen außerhalb Krefelds im Alter zwischen 21 und 45 Jahren. Es sind vor allem kleine und junge Haushalte, die typischerweise in die Innenstadt zuwandern.

Raumeinheit	Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenzen insgesamt nach Altersgruppen								
	Wohnberechtigte Bevölkerung insgesamt 2007								
	Saldo								
	im Alter von...bis...Jahren								
	0 - unter 6 Jahre	6 - unter 15 Jahre	15 - unter 18 Jahre	18- unter 21 Jahre	21 - unter 45 Jahre	45 - unter 60 Jahre	60 - unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	insgesamt
Vier Wälle	-4	2	-3	13	61	0	0	-12	57
Südring	-8	6	7	40	44	1	-7	14	97
Stadtgarten/ Drießendorf	-3	-21	2	-8	73	-2	-6	-9	26
Stephansplatz	-9	4	3	21	61	2	0	0	82
Bleichpfad	-7	-4	-1	6	-19	-1	-1	-6	-33
Stadtumbaug	-31	-13	8	72	220	0	-14	-13	229
Gesamtstadt	-9	-126	15	102	666	-2	-53	-141	452

Quelle: Stadt Krefeld, Abteilung Statistik und Wahlen; eigene Darstellung

Überregionale Wanderungen im Jahr 2007 nach Altersstruktur

Das Verhältnis von jungen (unter 18 Jahren) zu alten Bewohner/-innen (65 Jahre und älter) ist im Stadtumbaugebiet fast so ungünstig wie in der Gesamtstadt: Der Quotient beträgt 153, d. h. auf 100 jüngere kommen 153 ältere Menschen. Innerhalb der Bezirke des Stadtumbaugebietes sind es Stadtgarten/Drießendorf und Südring, die als Stadtteile mit jüngerer Altersstruktur gelten können (Quotient: 138 und 142), während der demographische Wandel in Stephanplatz und Bleichpfad weiter fortgeschritten ist (Quotient: 200 und 191).

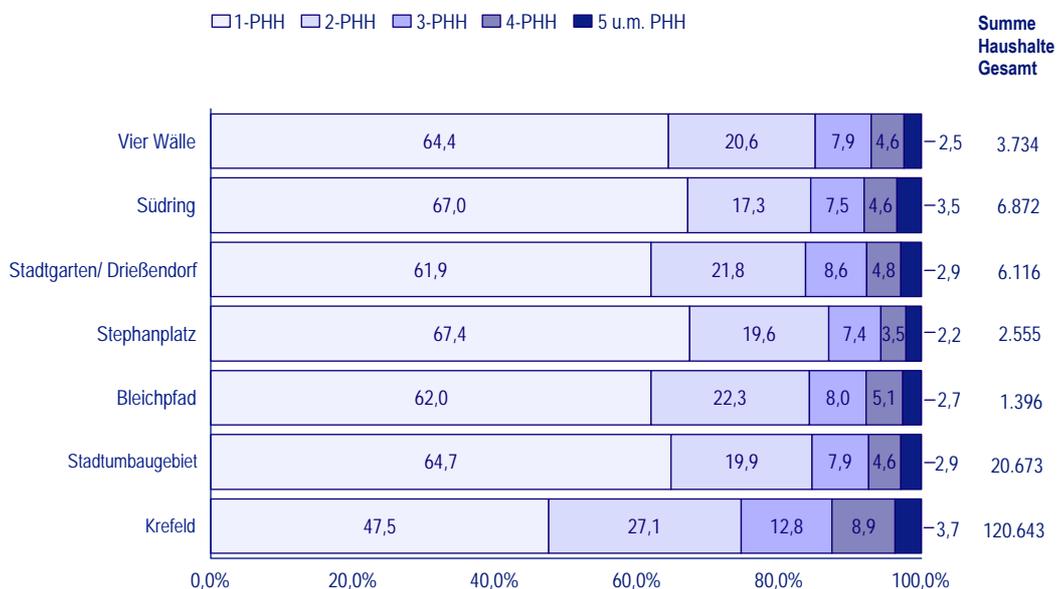


Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2008

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen 2007

Im Stadtumbaugebiet finden sich überdurchschnittlich viele junge Haushaltsgründer im Alter zwischen 18 und 25 Jahren, die nicht nur entsprechende Wohnungsgrößen in der Innenstadt finden, sondern vermutlich auch die Zentralität sowie die Nähe zu den Hochschulen schätzen. Dies spiegelt sich auch in der Zusammenstellung der Haushalte wider. Gegenwärtig leben im Stadtumbaugebiet 20.673 Haushalte, von denen knapp 85 % von Singles oder Paaren ohne Kind gebildet werden. Die Zahl der Haushalte mit drei und mehr Personen liegt mit rd. 15 % weit unter dem städtischen Durchschnitt. Insbesondere der Bezirk Stephanplatz ragt mit einem sehr hohen Anteil kleiner Haushalte heraus, ein Umstand, der mit dem Wohnungsgrößenangebot in dem Quartier korrespondiert. Die vergleichsweise meisten Haushalte mit Kindern wohnen im Bezirk Stadtgarten/Drießendorf.



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2008

Privathaushalte nach Anzahl der Personen im Haushalt 2007

Auffallend in der Zusammensetzung der Haushalte ist zudem, dass Paare mit Kind(ern) im Stadtumbaugebiet zwar stark unterrepräsentiert sind, Alleinerziehende (mit Kind) hingegen leicht überrepräsentiert. Besonders die Bezirke Stephanplatz und Bleichpfad weisen diesen Unterschied auf.



© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

Privathaushalte nach Haushaltstypen 2007

Die Zahl der Haushalte ist laut dem Haushaltsgenerierungsverfahren der Stadt Krefeld sowohl in der Stadt Krefeld als auch im Stadtumbaugebiet ansteigend. Im Zeitraum 2002 bis 2007 konnte gesamtstädtisch eine Zunahme von 5.456 Haushalten bzw. 4,7 % und im Untersuchungsgebiet in Höhe von 1.308 Haushalten bzw. 6,8 % verzeichnet werden.⁷

⁷ Vgl. hierzu die Statistischen Jahrbücher der Stadt Krefeld.

3.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die wohnungsnaher Infrastruktur

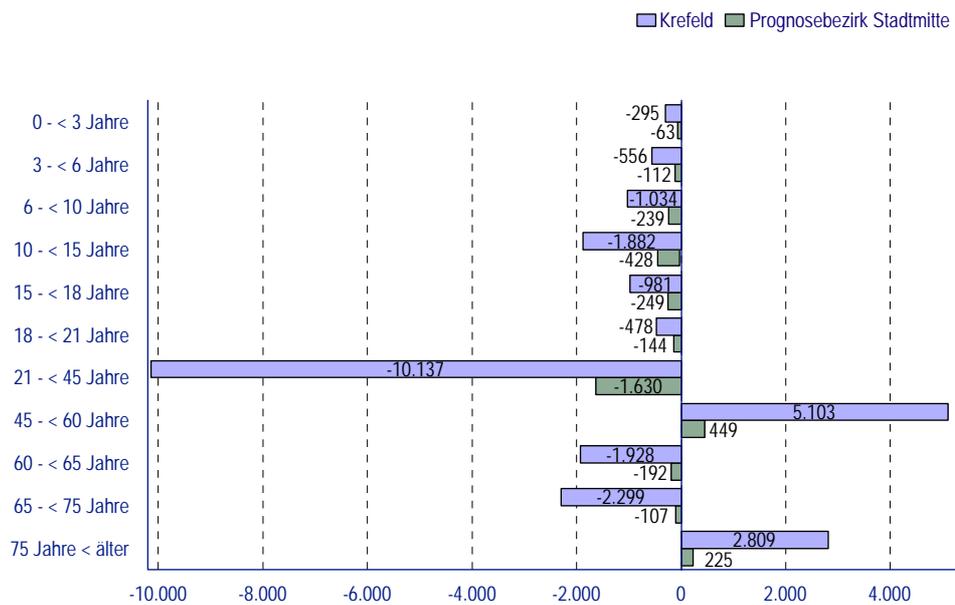
Bis zum Jahr 2015 wird laut der Bevölkerungsprognose der Stadt Krefeld aus dem Jahr 2000 ein Rückgang der Einwohnerzahlen in der Gesamtstadt wie auch im Bezirk Stadtmitte, der maßgeblich vom Stadtumbaugebiet gebildet wird, erwartet.

Die Einwohner/-innen im Bezirk Stadtmitte werden jedoch voraussichtlich nicht nur weniger, auch die Altersstruktur wird sich ändern. Diese Veränderungen werden folgende Rückwirkungen auf die im Gebiet vorhandene Infrastruktur haben - sofern die prognostizierte Entwicklung eintritt:

- Die Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 bis unter 6 Jahren als klassische Nutzergruppe für Kindergärten wird zwar abnehmen. Der Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem 1. Lebensjahr ab 2013 wird aber den Bedarf an Kindertagesplätzen deutlich ansteigen lassen.
- Die Abnahme der Kinder im Alter zwischen 6 bis unter 18 Jahren wird ggf. die Nachfrage nach Angeboten der Ganztagschule und die Schülerzahlen reduzieren.
- Die Abnahme der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 10 bis unter 18 Jahren verweist auf ein abnehmendes Nachfragepotenzial für Jugendfreizeiteinrichtungen.

Im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage werden die Veränderungen in der Altersstruktur - sofern keine veränderte kommunal- und stadtteilpolitische Steuerung erfolgt - voraussichtlich folgende Wirkung haben:

- Der Rückgang der Bewohner/-innen unter 18 Jahren weist auf eine Verringerung der Zahl der Haushalte mit Kindern, insbesondere in der Erweiterungs- und Stabilisierungsphase, und auf eine verminderte Nachfrage nach großen familiengerechten Wohnungen hin.
- Die starke Abnahme der Personen im Alter von 18 bis unter 45 Jahre bewirkt ein abnehmendes Nachfragepotenzial bei unterschiedlichen Haushaltsformen, da diese Gruppe sehr heterogen ist. Sie umfasst jedoch auch den leichten Rückgang der jungen Haushaltsgründer bis ca. 25 Jahre, was zu einer etwas verminderten Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen für Starterhaushalte führen wird. Auszubildende und Student/-innen von außerhalb Krefelds werden, wenngleich ggf. in geringerem Umfang, auch weiterhin in das Stadtumbaugebiet zuwandern.



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

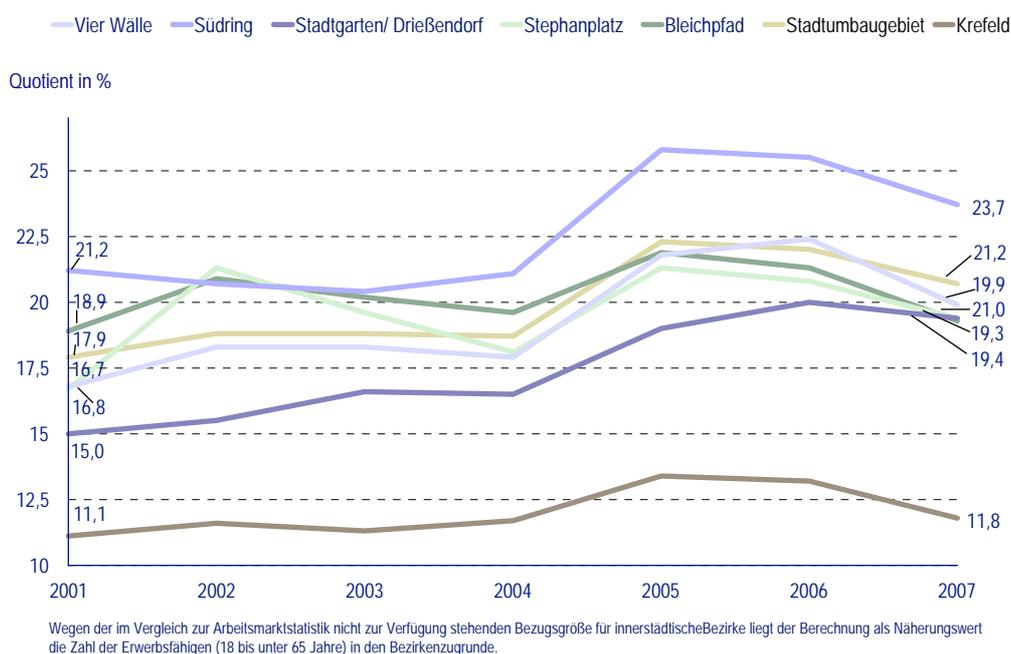
© InWIS F&B GmbH 2007

Bevölkerungsprognose 2005 - 2015: Veränderungen in den Altersgruppen

- Die Zahl der Haushalte mittleren Alters zwischen 45 und 60 Jahren wird etwas ansteigen. In diesem Alter sind die Ansprüche an das Wohnen, also an das Wohnumfeld, die Wohnflächen und die Ausstattungsqualität generell etwas höher als bei den jüngeren Haushalten. Die höheren Ansprüche an die Pro-Kopf-Wohnfläche werden sich bei entsprechend vorhandener Kaufkraft auch umsetzen lassen, ggf. wird die Pro-Kopf-Wohnfläche dieser Haushalte durch den Auszug von Kindern quasi lebenszyklusbedingt anwachsen (so gen. Remanenzeffekt). Da diese Altersgruppe auch häufig als Paare ohne Kinder lebt, wird der Anteil der Zweipersonenhaushalte an allen Haushalten aller Wahrscheinlichkeit nach anwachsen.
- Die Verluste bei den 60- bis 75-jährigen können auf ein abnehmendes Potenzial an Nachfragern altersgerechter Wohnformen z. B. im selbst genutzten Eigentum hinweisen.
- Der Zuwachs an hochaltrigen Bewohner/-innen ab 75 Jahren lässt den Bedarf an Wohnalternativen für ältere Menschen außerhalb des Pflegeheims steigen, ggf. wächst aber auch bei entsprechend hoher Pflegebedürftigkeit der Bedarf an Pflegeheimplätzen.

3.5 Sozialstruktur

Der Arbeitslosenquotient, der sich aus der Zahl der Arbeitslosen im Verhältnis zur Zahl der Erwerbsfähigen errechnet, liegt im Stadtumbaugebiet mit 21,2 % im Jahr 2007 deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 11,8 %⁸. Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt in allen statistischen Bezirken der Innenstadt - entsprechend dem gesamtstädtischen Trend - eine Reduzierung der Arbeitslosigkeit gegenüber dem Jahr 2005 auf.



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2008

Entwicklung der Arbeitslosigkeit 2001 bis 2007

Im Hinblick auf das durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen je Steuerpflichtigem liegt das Stadtumbaugebiet mit rund 16.400 € weit unter dem der Gesamtstadt (23.182 €). Das mit Abstand geringste durchschnittliche jährliche Nettoeinkommen im Vergleich zu allen übrigen statistischen Bezirken in Krefeld wird im Bezirk Südring mit 15.070 € erzielt.⁹

Die Kaufkraft der im Stadtumbaugebiet lebenden Haushalte ist, bedingt durch das insgesamt eher geringe Einkommensniveau, als stark unterdurchschnittlich zu werten.

⁸ Wegen der im Vergleich zur Arbeitsmarktstatistik nicht zur Verfügung stehenden Bezugsgröße für innerstädtische Bezirke liegt der Berechnung als Näherungswert die Zahl der Arbeitslosen im Verhältnis zu den Erwerbsfähigen im Alter zwischen 18 und 65 Jahren zu Grunde.

⁹ Quelle: Stadt Krefeld, Statistisches Jahrbuch. Die Nettoeinkommen je Steuerpflichtigen beziehen sich auf das Jahr 2001.

Merkmal/Indikator	Vier Wälle		Südring		Stadtgarten/ Drießendorf		Stephanplatz	
	Absolut	Anteil in Prozent	Absolut	Anteil in Prozent	Absolut	Anteil in Prozent	Absolut	Anteil in Prozent
Gesamtbevölk.	5.956		11.426		10.335		4.069	
0 - unter 18	886	14,9	1.770	15,5	1.634	15,8	493	12,1
60 u. älter	1441	24,2	2.515	22,0	2.257	21,8	986	24,2
Alt/Jung Quotient	163		142		138		200	
Ausländer	1.453	24,4	3.168	27,7	1.469	14,2	752	18,5
Arbeitslose*	598	19,9	1.395	23,7	1.015	19,4	404	19,3
Sozialhilfe**	598	10,0	1.229	10,8	955	9,2	307	7,5
durchschnittliches Nettoeinkommen*** €	16.374		15.070		17.688		16.811	

Merkmal/Indikator	Bleichpfad		Stadtumbaugebiet		Krefeld	
	Absolut	Anteil in Prozent	Absolut	Anteil in Prozent	Absolut	Anteil in Prozent
Gesamtbevölk.	2.390		34.176		238.651	
0 - unter 18	331	13,8	5.114	15,0	40.188	16,8
60 u. älter	631	26,4	7.830	22,9	62.388	26,1
Alt/Jung Quotient	191		153		155	
Ausländer	590	24,7	7.432	21,7	26.609	11,1
Arbeitslose*	248	21,0	3.660	21,2	13.339	11,8
Sozialhilfe**	376	15,7	3.465	10,1	11.662	4,9
durchschnittliches Nettoeinkommen*** €	17.015		16.450		23.182	

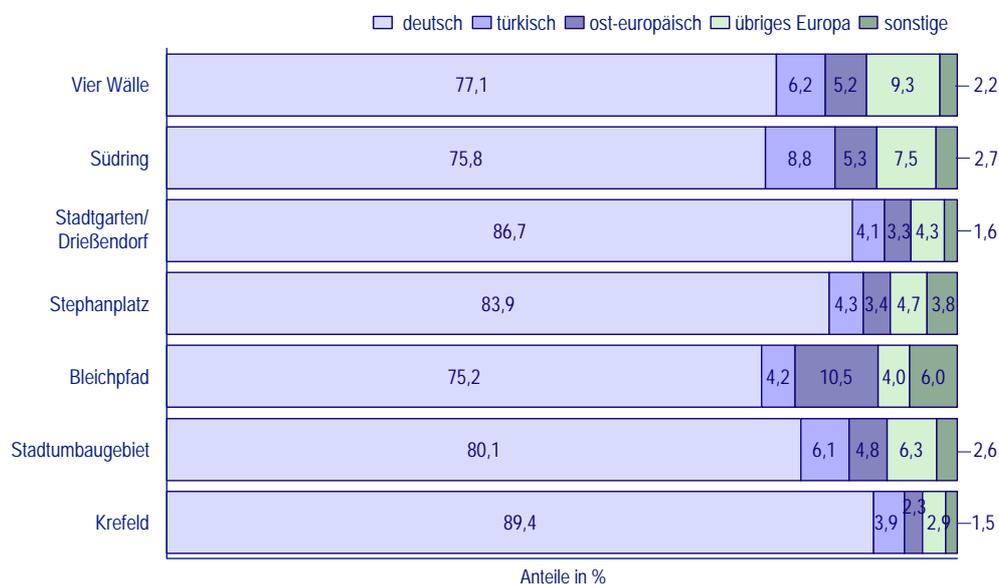
Quelle: Stadt Krefeld; eigene Berechnungen. * Stand 30.Juli 2007, Arbeitslose insgesamt (SGB II und SGB III); Wegen der im Vergleich zur Arbeitsmarktstatistik nicht zur Verfügung stehenden Bezugsgröße für innerstädtische Bezirke liegt der Berechnung der Arbeitslosenquote als Näherungswert die Zahl der Erwerbsfähigen (18 bis unter 65 Jahre) in den Bezirken zugrunde. ** Stand 2004; *** Stand 2001

Soziodemographische Indikatoren und Merkmale der Quartiere im Jahr 2007

Im Stadtumbaugebiet leben hauptsächlich Personen mit geringem bis mittlerem Einkommen und Bildungsstand. Dies belegen die bereits dargelegten Indikatoren wie der Arbeitslosenquotient und das private Jahresnettoeinkommen, aber auch ältere Daten zum Sozialhilfebezug. Der Vergleich zur gesamtstädtischen Ebene zeigt aber auch, dass in der Krefelder Innenstadt ein hoher Anteil einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte (mit und ohne Migrationshintergrund) lebt, was insbesondere für den Bezirk Südring gilt.

Mit einem Ausländeranteil von rd. 22 % gegenüber 11 % in der Gesamtstadt lebt im Stadtumbaugebiet ein sehr hoher Anteil ausländischer Bewohner/-innen, wobei die Anzahl der Personen mit Migrationshintergrund noch größer sein dürfte. Die höchsten Quoten erzielen Südring (rd. 28 %), Bleichpfad (rd. 25 %) und Vier Wälle (rd. 24 %).

Die ausländische Bevölkerung setzt sich multikulturell aus ca. 45 verschiedenen Nationalitäten zusammen. Die Türkischstämmigen bilden eine relevante Nationalitätengruppe, aber ebenso auch Bewohner/-innen osteuropäischer Herkunft sowie aus dem übrigen Europa (insbesondere Italiener und Griechen). Im Bezirk Südring dominieren die türkischstämmigen Bewohner/-innen, während in Bleichpfad die Ost-Europäer die größte Gruppe unter den ausländischen Mitbürger/-innen bilden.



Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Nationalitätenverteilung 2006

Die ethnische Zusammensetzung der Bewohnerstruktur bedeutet für die Bewohnerbeteiligung im Rahmen des Stadtumbaus, Formen der Bewohneransprache und der -beteiligung zu prakti-

zieren, die die benachteiligten Bevölkerungsgruppen sowie die Bewohner/-innen mit Migrationshintergrund in besonderem Maße ansprechen. Die Bewohnergruppe der Migrant/-innen wird hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Situation als heterogen wahrgenommen, also sowohl zu den unteren Einkommensgruppen als auch zum Mittelstand zugehörend.

3.6 Eignung des Untersuchungsgebietes für Lebensstilgruppen

Die zunehmende Ausdifferenzierung der Nachfrage und die Segmentierung des Marktes führen zu der Notwendigkeit, die Zielgruppen genauer zu beschreiben; denn nur wer ein klares Bild seiner Zielgruppe hat, kann nachhaltige Markterfolge erzielen.

Die Lebensstilforschung hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Forschungszweig innerhalb der sozialwissenschaftlichen Forschung entwickelt, auf deren Erkenntnisse nahezu alle Wirtschaftsbranchen in Deutschland zugreifen. Im Kern sind sich alle Lebensstilmodelle einig: Zunehmend ist es nicht mehr nur die materielle Lage bzw. die durch das Alter und das Einkommen bestimmte Lebenslage, die das Verhalten von Personen oder Gruppen prägt, sondern deren Bewusstsein und ihre Lebensweise.

Der Lebensstil ist danach der charakteristische Lebensduktus von Gruppen. Während traditionelle Merkmale wie etwa Religion, Herkunft oder Beruf ihre Bedeutung verlieren, treten neue Muster der Gruppenbildung an ihre Stelle, z. B. Einstellungen, Werthaltungen, Alltagsästhetik, Kleidungsstil, Freizeitverhalten und auch Wohnstil.

Im Folgenden haben wir die Erkenntnisse der Lebensstilforschung genutzt und für die wichtigsten Lebensstilgruppen bzw. Milieugruppen Anforderungen an das Wohnen definiert. Zur Bestimmung der milieuspezifischen Eignung eines Wohnstandortes hat InWIS ein Modell entwickelt, dem fünf Bewertungskriterien zu Grunde liegen. Hierzu zählen:

- Die Preissensibilität der Nachfrage bzw. die Preisgünstigkeit des Standortes: bestimmte Milieugruppen legen Wert auf exklusive Lagen, andere eher auf niedrige Preise.
- Das Ambiente, das sich auf die Wohn- und Lebens-„Atmosphäre“ bezieht, die ein Standort bietet.
- Die Zentralität: bestimmte Gruppen fragen eher urbane Lagen nach, andere wiederum suchen eher große (Garten-)Grundstücke in ruhigen Stadtrandlagen oder im „Grünen“.
- Das Prestige, also das Ansehen eines Standortes (z. B. eines bestimmten Villenviertels) und

- Lifestyleaspekte, die insbesondere junge und moderne Milieugruppen ansprechen (Freizeit, Sport, Vergnügen etc.).

Die Ergebnisse der Bewertung der Wohnstandortqualitäten auf Quartiersebene, deren Ergebnisse im Anhang (Anlage 1) dargelegt sind, waren Grundlage dafür, die einzelnen Innenstadtquartiere hinsichtlich der o. g. fünf Kriterien zu bewerten.¹⁰

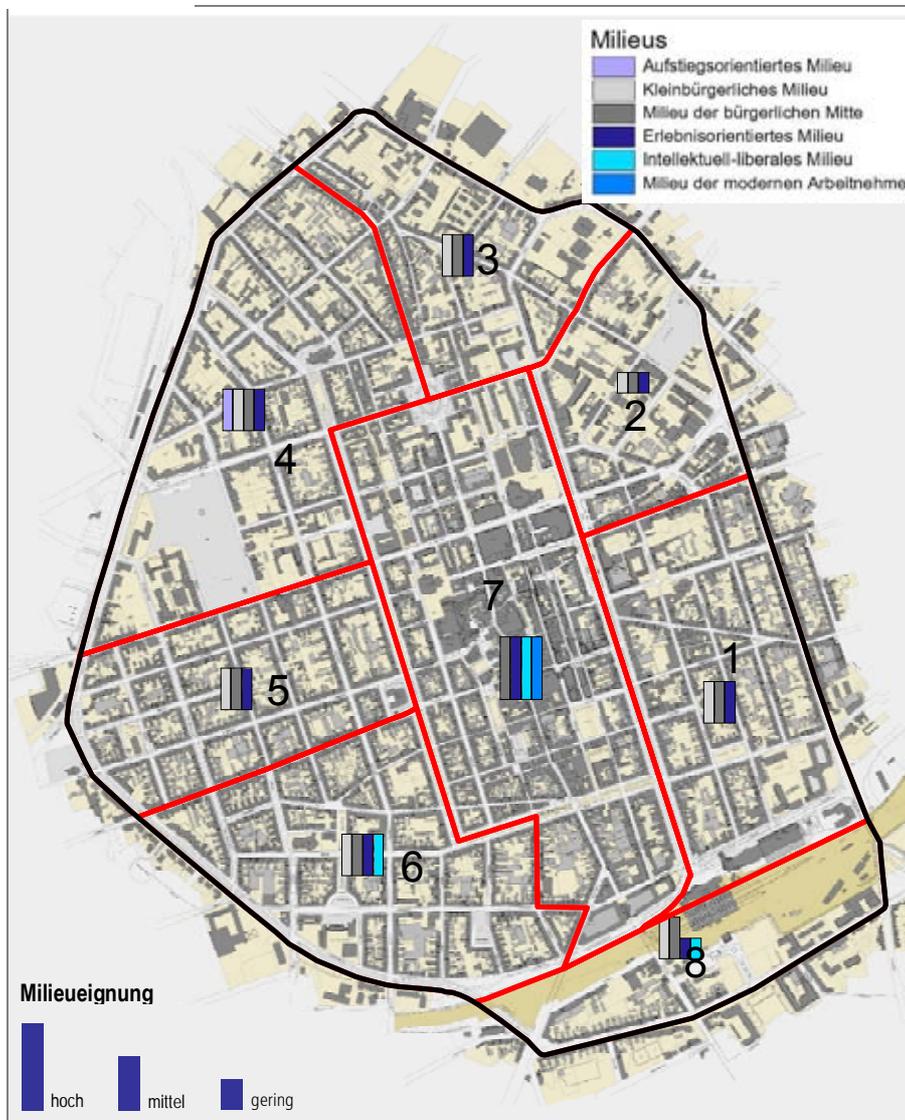
Die fünf Bewertungskriterien sind für die Milieugruppen unterschiedlich relevant und werden entsprechend unterschiedlich gewichtet. Die spezifischen Gewichte basieren auf Erfahrungswerten der Sozialstrukturforschung und sind mittelfristig konstant. Während beispielsweise die sehr distinguierte konservative Milieugruppe besonderen Wert auf hohes Prestige und Ambiente des Standortes legt, ist die Preisgünstigkeit, aufgrund der hohen Einkommen dieser Gruppe, eher von untergeordneter Bedeutung. Anders stellt sich die Gewichtung bei der eher einkommensschwachen, erlebnisorientierten Milieugruppe dar. Hier wird der Preisgünstigkeit, aber auch Lifestyleaspekten, ein hohes Gewicht eingeräumt. Besondere Anforderungen an Image und Prestige werden dagegen nicht gestellt.

Im Folgenden werden die zielgruppenspezifischen Wohnungsnachfragen für die einzelnen Milieus vorgestellt und die Ergebnisse der Untersuchung der Milieueignung der Wohnquartiere Krefelds dargestellt. Die Ergebnisse sind dabei nicht als Beschreibung der in diesen Wohngebieten lebenden Personen zu verstehen, sondern zeigen auf, welche Milieugruppen zum derzeitigen Zeitpunkt eine besonders hohe Neigung für einen Wohnstandort haben. Die tatsächliche Wohnstandortentscheidung wird in der Regel durch weitere Faktoren - wie persönliche Kontakte, Nähe zum Arbeitsplatz, Wohnungsangebot etc. - beeinflusst. Allerdings würde bei einer idealtypischen Standortentscheidung¹¹ ein Nachfrager entsprechend der milieuspezifischen Eignung eines Wohnstandortes entscheiden. Das Wissen um die Eignung eines Standortes ist damit entscheidend für die Kundenansprache. Die Ausgestaltung von Neubaugebieten, aber auch die zielgruppenspezifische Ausrichtung von Bestandsimmobilien können mit diesen Erkenntnissen besser durchgeführt werden.

¹⁰ So wurde die Zentralität eines Wohnquartiers anhand der Gesamtwerte für infrastrukturelle Ausstattung u. verkehrliche Anbindung bemessen. Die infrastrukturelle Ausstattung, aber auch die städtebauliche Charakterisierung bildete die Grundlage für die Bewertung des Ambientes. In die Bewertung des Prestiges eines Standortes flossen maßgeblich soziodemographische Kriterien ein, die im Rahmen der Bewertung der Wohnstandortqualitäten erhoben wurden. Die Preisgünstigkeit wurde anhand der geforderten Mietpreise der im Immobilienscout24 inserierten Mietwohnungsangebote im Jahr 2007 ermittelt.

¹¹ Eine idealtypische Standortentscheidung unterliegt der ceteris paribus Bedingung, d. h. wenn alles andere gleich ist, also die selben Wohnungen in der selben Qualität an verschiedenen Standorten verfügbar sind, ist die Zielgruppeneignung das ausschlaggebende Entscheidungskriterium.

Die derzeitige Eignung der acht Quartiere des Untersuchungsgebietes für die verschiedenen Milieugruppen stellt die nachfolgende Abbildung dar.



Eignung der Quartiere für unterschiedliche Milieugruppen

Die untersuchten Quartiere sind für insgesamt sechs Milieugruppen attraktiv, wobei die Milieueignung unterschiedlich hoch ausgeprägt ist.

Das kleinbürgerliches Milieu, das Milieu der bürgerlichen Mitte sowie das erlebnisorientierte Milieu sind weit verbreitete, große Milieugruppen, die häufig auch als traditionelle Lebensstilgruppen bezeichnet werden.

Dagegen sind das aufstiegsorientierte Milieu, das intellektuell-liberale Milieu sowie das Milieu der modernen Arbeitnehmer vergleichsweise junge und innovative Milieus, die durch den gesellschaftlichen Wandel noch an Umfang zunehmen werden. Derzeit erreicht jedoch nur das aufstiegsorientierte Milieu einen ähnlichen Verbreitungsgrad wie die einzelnen traditionellen Lebensstilgruppen.

Ein Blick auf die obige Abbildung verdeutlicht, dass

- vier Quartiere (Nr. 1, 2, 3 und 5) derzeit (nur) für traditionelle Milieus geeignet sind,
- während drei Quartiere (Nr. 4, 6 und 7) derzeit eine Eignung für „neue“, innovative Milieus aufweisen,
- das Quartier 8 Nördlich der Ritterstraße zwar auch eine Attraktivität für das intellektuell-liberale Milieu besitzt (aufgrund der Zentralität und den Lifestylefaktoren der auf der gegenüberliegenden Bahnseite vorhandenen Freizeit- und Vergnügungseinrichtungen), diese jedoch so gering ist, dass sie fast zu vernachlässigen ist,
- das Quartier 7 Vier Wälle die höchste Eignung für seine identifizierten Milieugruppen besitzt, somit für diese Gruppen auch leichter zu entwickeln ist als das Quartier 2 Am Bleichpfad, das nur eine geringe Attraktivität für seine Milieugruppen besitzt.

Die Veränderungen und Ausdifferenzierung der Lebensstilgruppen wird in Zukunft ebenso eine Ausdifferenzierung des „Produktes Wohnen“ erfordern. Aus den im Anhang zu diesem Bericht beschriebenen Präferenzen der benannten Milieus lassen sich erste Hinweise für die Weiterentwicklung des „Produktes“ Wohnen in den jeweiligen Quartieren ableiten.

3.7 Wohnungsbestand und Eigentumsverhältnisse

Zum Ende des Jahres 2007 umfasste das Untersuchungsgebiet (ohne das Quartier 8 Nördlich der Ritterstraße) laut amtlicher Statistik insgesamt 3.876 Wohngebäude mit insgesamt 22.117 Wohnungen. Der Bestand ist durch einen sehr hohen, allerdings für innerstädtische Gebiete typischen Anteil an Mehrfamilienhäusern geprägt.

Der Anteil der noch sozial gebundenen Wohnungen ist mit 5,1 % im Vergleich zu 9,9 % im gesamtstädtischen Durchschnitt als niedrig zu bezeichnen. Nur im Bezirk Vier Wälle übersteigt er den städtischen Mittelwert um etwas mehr als einen Prozentpunkt, bedingt vor allem durch die Wohnanlage am Schwanenmarkt-Center.

Der Wohnungsmarkt wird durch private Einzeleigentümer mit einem Bestand von jeweils nicht mehr als 10 Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet geprägt. 95 % des gesamten Bestandes an Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet gehört ihnen. Größere Anbieter finden sich nur bei 5 % aller Wohngebäude. Zu ihnen zählen:

- das kommunale Wohnungsunternehmen Wohnstätte Krefeld Wohnungs-AG mit einem Bestand von 46 Wohngebäuden im Eigentum oder in der Verwaltung,
- mehrere Hausverwaltungen, die jeweils maximal 20 Wohngebäude verwalten.

248 Eigentumsobjekte sind Eigentümern mit türkischem Migrationshintergrund zuzuordnen. Diese Zuordnung basierte auf der Filterung der Namen der Eigentümer aus der Stichprobe zur Eigentümerbefragung durch eine türkischstämmige Mitarbeiterin; die Stichprobenergebnisse wurden anschließend auf alle Eigentümer der Quartiere und des Stadtumbaugebietes hochgerechnet. Somit kann man hochgerechnet von einem Anteil von rund 7 % Eigentümern mit türkischem Migrationshintergrund im Stadtumbaugebiet sprechen.

Quartier	Eigentümer* insgesamt	Eigentümer mit türkischem Migrationshintergrund**	
		Anzahl	in %
1 Kronprinzenviertel	457	38	8,2
2 Am Bleichpfad	179	3	1,8
3 Steckendorfer Straße	303	31	10,3
4 Am Stadtgarten/ Rund um Liebfrauen	596	11	1,9
5 Blumenviertel	615	31	5,1
6 Südweststadt	668	72	10,7
7 Vier Wälle	735	46	6,2
8 Nördlich der Ritterstr.	85	13	15,1
Stadtumbaugebiet	3.638	248	6,8

Quelle: Adressdatei der Stadt Krefeld, eigene Auswertungen und Berechnungen.

Anm.: * von Wohnungen und Wohngebäuden; ** Hochrechnung aus Stichprobe

Eigentümer mit türkischem Migrationshintergrund

Den befragten Wohnungsmarktexterten zufolge konzentrieren sich die Prozesse des Eigentumswechsels zu Eigentümer/-innen türkischer Herkunft auf die Südweststadt. Die Hochrechnungen zum Anteil der Eigentümer mit türkischem Migrationshintergrund bestätigen diese

Beobachtungen durch einen etwas überdurchschnittlich Anteilswert von knapp 11 % aller Eigentümer in dem Gebiet. Nicht beobachtet wurde, dass auch im Quartier 3 Steckendorfer Straße und vor allem im Quartier Nördlich der Ritterstraße die Eigentümer türkischer Herkunft ähnlich bzw. häufiger vertreten sind.

3.8 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Die Eigentümerstruktur des Stadtumbaugebietes ist geprägt durch private Einzeleigentümer und kleinere Wohnungsverwaltungen. Der Stadtumbau, insbesondere im Hinblick auf die Erneuerung des Wohnungsbestandes und des privaten Wohnumfeldes, kann jedoch nur gelingen, wenn diese Akteursgruppe einbezogen, aktiviert und zu Investitionen angeregt wird. Dabei benötigen die Eigentümer Unterstützung unterschiedlichster Art.

Im Februar 2008 wurde eine schriftliche Befragung ausgewählter Wohnungseigentümer/-innen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Datengrundlage bildete die Adressdatei der Stadt Krefeld. Ziel der Befragung war, die Eigentümer in den Prozess zu involvieren und Informationen zu erhalten in Bezug auf

- die Situation im Wohnungsbestand (z. B. Wohnungsgrößen, Modernisierungsbedarfe, Ausstattungsqualitäten, Leerstandsprobleme),
- die Qualität der privaten Freiräume im Blockinnenbereich und Zufriedenheit mit dem wohnungsnahen Umfeld,
- Investitionsabsichten und -hemmnisse,
- Unterstützungsbedarfe und Wunsch nach Einbeziehung in den Stadtumbauprozess.

Die Auswahl der Eigentümer/-innen erfolgte durch eine geschichtete Zufallsstichprobe, derzufolge in jedem der insgesamt acht identifizierten Quartiere im Untersuchungsgebiet mindestens 140 Eigentumsobjekte (Wohnungen und Wohngebäude) ausgewählt und die Eigentümer/-innen angeschrieben wurden. Insgesamt wurden bei der Befragung Eigentümer von 1.262 Eigentumsobjekten (Wohnhäuser und Eigentumswohnungen) angeschrieben, geantwortet haben 24 % der Befragten. Die Rücklaufquote von 24 % signalisiert nach Erfahrungen des InWIS eine hohe Teilnahmebereitschaft. Sie ermöglichte eine Erfassung von immerhin 8 % der Wohngebäude des Untersuchungsgebietes.

Durch einen erreichten Rücklauf von mindestens 30 Fragebögen pro Quartier (lediglich das Quartier 8 hat aufgrund der geringen Eigentümerzahl diesen Mindestwert leicht unterschritten), der Erfassung von 8 % aller Wohngebäude und 6 % aller Wohnungen im Untersuchungs-

gebiet wurde ein repräsentatives Befragungsergebnis erreicht, auch auf der Ebene der einzelnen Quartiere.

Quartier	Wohnungen insgesamt	Erfasste Wohnungen		Wohngebäude insgesamt	Erfasste Wohngebäude	
	Anzahl	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	in %
1 Kronprinzenviertel	2.403	181	7,5	457	48	10,5
2 Am Bleichpfad	1.329	128	9,6	179	28	15,6
3 Steckendorfer Straße	1.668	103	6,2	303	31	10,2
4 Am Stadtgarten/ Rund um Liebfrauen	3.280	130	4,0	596	37	6,2
5 Blumenviertel	3.353	151	4,5	615	35	5,7
6 Südweststadt	3.642	199	5,5	668	41	6,1
7 Vier Wälle	3.802	141	3,7	735	46	6,3
8 Nördlich der Ritterstr.	463	136	29,4	85	27	31,8
Stadtumbaugebiet	19.940	1.169	5,9	3.638	293	8,1

Quelle: Adressdatei der Stadt Krefeld, eigene Erhebung

Erfasste Gebäude und Wohnungen der Eigentümerbefragung

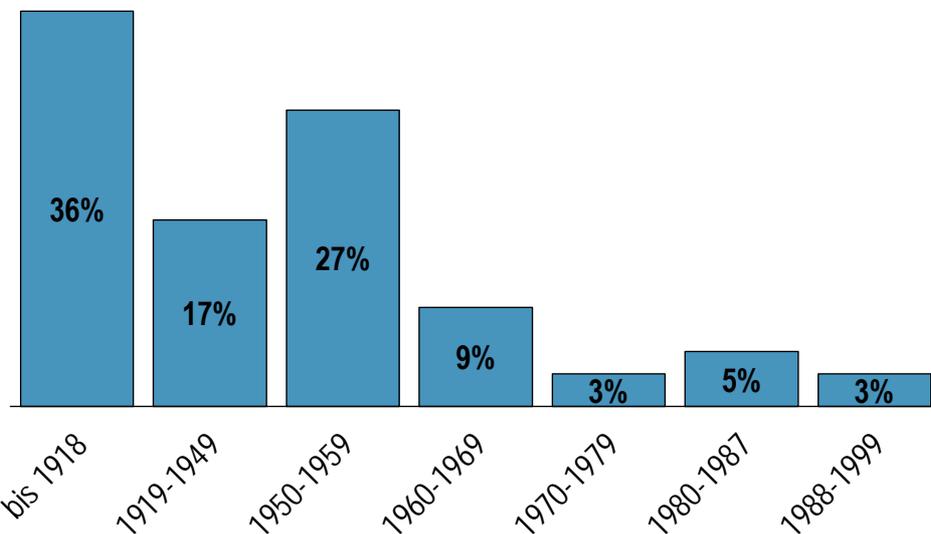
Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eigentümerbefragung auf der Ebene des gesamten Stadtumbaugebietes vorgestellt. Es schließen sich Quartiersprofile an. Einzelauswertungen für die Quartiere befinden sich im Anhang zu diesem Bericht.

3.8.1 Wohnungsbestand, Wohnqualitäten und Modernisierungsbedarfe

Mehr als ein Drittel der Wohngebäude im Stadtumbaugebiet ist nach den Kriegszerstörungen in den 1950er und 1960er Jahren wieder aufgebaut worden. Mit diesen Baualterklassen werden in der Regel veraltete Wohnstandards durch unzeitgemäße Wohnungsgrundrisse, veraltete Ausstattungsstandards der Wohnungen usw. verbunden, die die Zukunftsfähigkeit einschränken und Modernisierungsbedarfe hervorrufen.

In der Krefelder Innenstadt hat jedoch auch viel Altbausubstanz die Kriegsjahre überstanden. Mehr als jedes dritte Gebäude, in den Quartieren 2 Am Bleichpfad, 6 Südweststadt und 8

Nördlich der Ritterstraße sogar mehr als jedes zweite Gebäude, stammen aus den Jahren vor 1918.



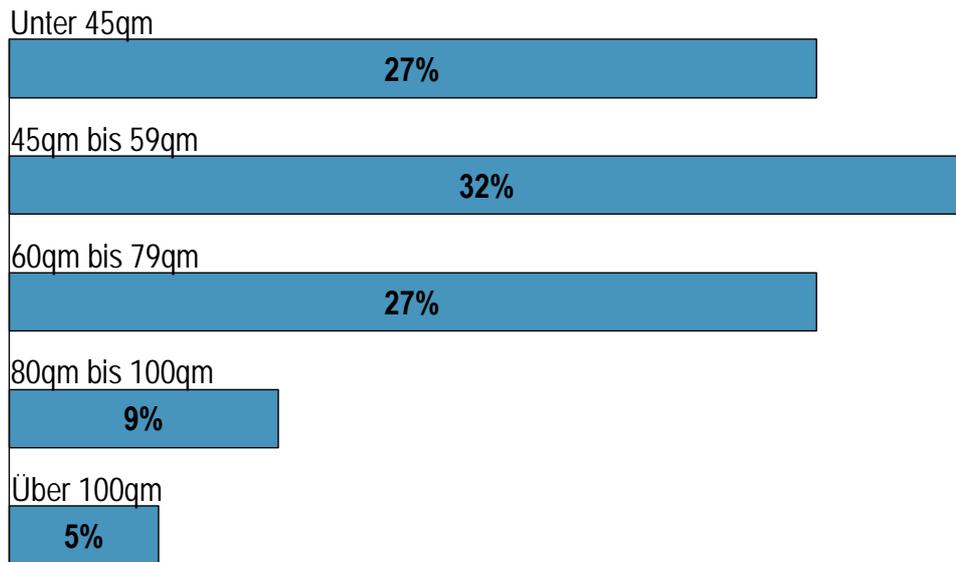
Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Erhebung

© InWIS F&B GmbH 2008

Baualtersklassen

Im Untersuchungsgebiet finden sich fast ausschließlich Wohnungen bis 80 qm Wohnfläche. Größere Wohnungen sind nur mit 14 % vertreten. Sollte auch in Krefeld der Trend „Zurück in die Stadt“ erkennbar werden, bei dem auch Haushalte in der Familienphase zentrale Lagen wie beispielsweise die Krefelder Innenstadt als Wohnstandort bevorzugen, treffen sie dort nur auf ein geringes Angebot geeignet großer Wohnungen. Im Rahmen des Stadtumbaus wird es darauf ankommen, durch Neubau oder Wohnungszusammenlegungen auch für Familien mit mehreren Kindern, gemeinschaftliche Wohnformen und Doppelverdiener, die sich aufgrund ihres Einkommens auch gerne große Wohnungen leisten, zu schaffen.

Ca. 60 % sind mittelgroße Wohnungen zwischen 45 qm und 80 qm. Sie sind für Ein- bis Zweipersonen-Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen, maximal für eine einkommensschwache Familie mit Kind geeignet (die Bemessungsgrenze für eine 3-köpfige Familie im SGB-II-Bezug beträgt 75 qm Wohnfläche). Weiterhin ist knapp jede dritte Wohnung kleiner als 45 qm. Sie dient vor allem der Versorgung von Singlehaushalten mit Transfereinkommen.

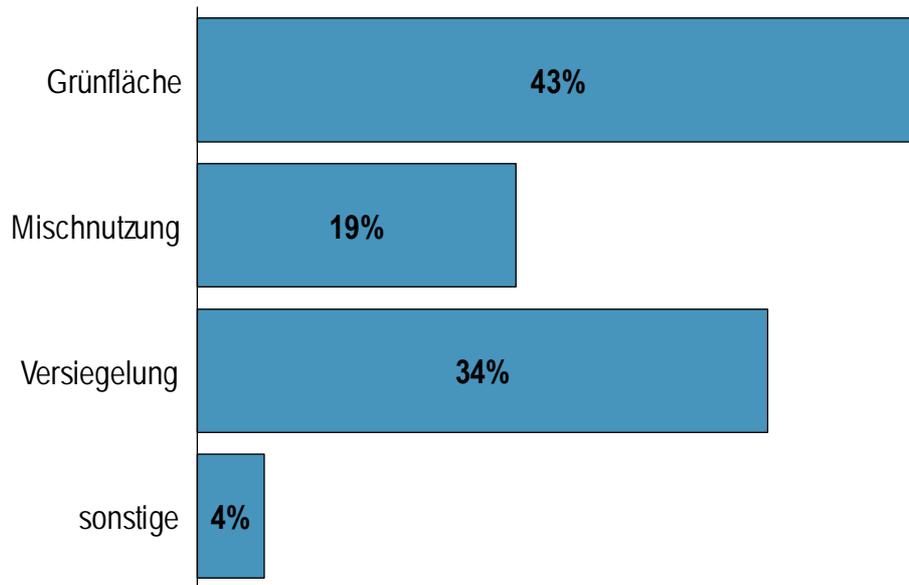


Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung

© InWIS F&B GmbH 2008

Wohnungsgrößenstruktur

Wohnungsnaher Grünflächen sind ein wesentliches Merkmal von Wohnqualität. Hierzu zählen grüne Hinterhöfe, die entweder als Gemeinschaftsgrünfläche, Spielplätze oder als private Mietergärten genutzt werden können. Mit 43 % ist diese Form der Hinterhofnutzung in der Krefelder Innenstadt vorhanden, eine Steigerung in Quantität als auch in Qualität wäre jedoch wünschenswert, zumal ein Drittel der Höfe hauptsächlich versiegelt sind. Quartiere wie das Viertel Steckendorfer Straße, die Südweststadt oder Nördlich der Ritterstraße weisen einen überdurchschnittlichen Anteil an grün gestalteten Hinterhöfen auf. Quartiere wie Am Bleichpfad, Vier Wälle und das Kronprinzenviertel kennzeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad der Hinterhöfe. Viele Höfe werden als Garagenhöfe und Stellplatzflächen genutzt oder es wurden weitere Bebauungen errichtet, die durch zusätzliche Wohnfunktion oder gewerblich genutzt werden.

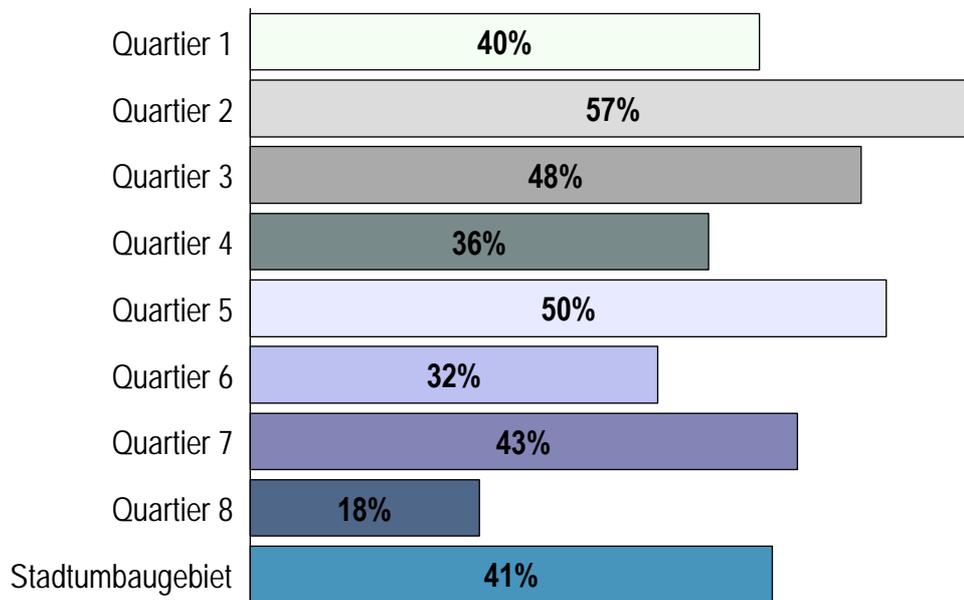


Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Erhebung

© hWISF&B GmbH 2008

Nutzung des rückwärtigen Bereichs des Gebäudes

Zu den Defiziten in der Versorgung mit Grünflächen im Untersuchungsgebiet kommt hinzu, dass nur 41 % aller Wohnungen über wohnwertsteigernde Merkmale wie wohnungsbezogene Gärten, Balkone und/oder Loggien verfügen. Defizite treten besonders in den Quartieren Nördlich der Ritterstraße, Südweststadt und Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen auf. Da die Wertigkeit von Freisitzen innerhalb der letzten Jahre stetig zugenommen hat, wird es auch in Krefeld im Rahmen des Stadtumbaus dringend erforderlich sein, mehr wohnungsbezogenen „Freiraum“ zu schaffen.



© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Wohneigentümergebungen 2008; eigene Erhebung

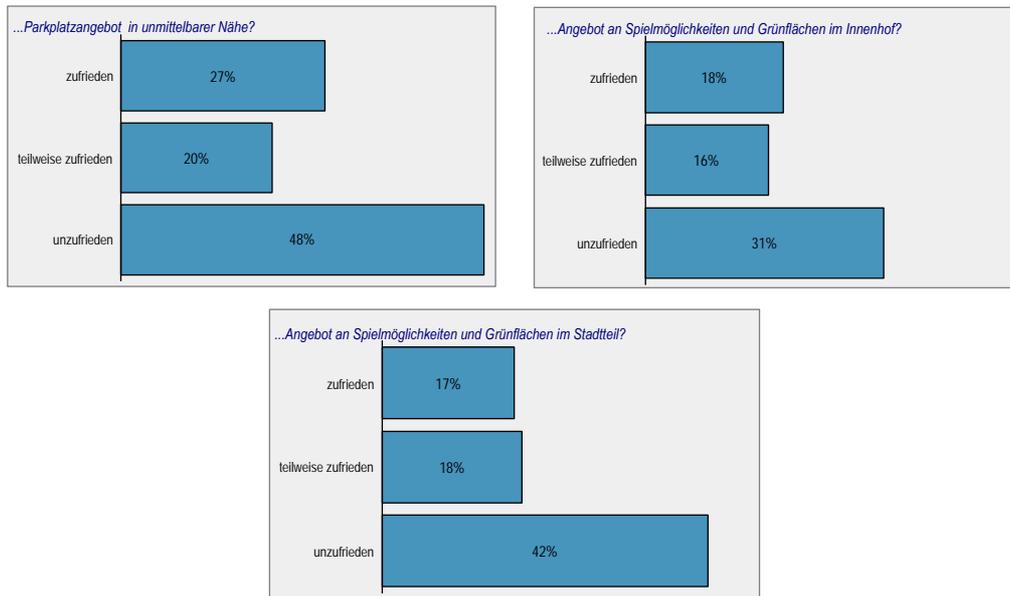
Ausstattung der Wohnungen mit Balkon, Loggia und Garten

Fehlende Spiel- und Freiflächen im Hinterhof spiegeln sich auch in einer geringen Zufriedenheit der befragten Eigentümer/-innen in Bezug auf Grün- und Spielflächen im Innenhof deutlich wieder. Im Durchschnitt des Stadtumbaugebietes ist rund jeder Dritte mit dem Angebot unzufrieden. Diese Unzufriedenheit nimmt von Westen nach Osten stark ab. Sind im Kronprinzenviertel, Am Bleichpfad oder im Quartier Steckendorfer Straße rund 40 % der befragten Eigentümer mit den Grün- und Spielflächen im Innenhof unzufrieden, so sind es in den Quartieren Am Stadtpark / Rund um Liebfrauen, Blumenviertel und Südweststadt „nur“ 27 %.

Der Bedarf an Spiel- und Grünflächen innerhalb des Stadtteils ist noch höher. Hier sind es bereits 42 %, für die das bestehende Angebot nicht ausreichend ist. Es betrifft vor allem das hochverdichtete Kronprinzenviertel, das Quartier Steckendorfer Straße und vor allem Nördlich der Ritterstraße, in dessen Zentrum sich eine große Parkplatzfläche eines Lebensmitteldiscounters befindet.

Unzufriedenheit herrscht im gesamten Stadtumbaugebiet bei fast jedem zweiten Eigentümer mit dem derzeitigen Angebot an Parkplätzen in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude. Trotz des Angebotes an Dauerstellplätzen in den Cityparkhäusern ist auch im Quartier Vier Wälle Unzufriedenheit vorherrschend. Die höchste Unzufriedenheit existiert im Kronprinzenviertel.

Wie zufrieden sind Sie mit dem ...



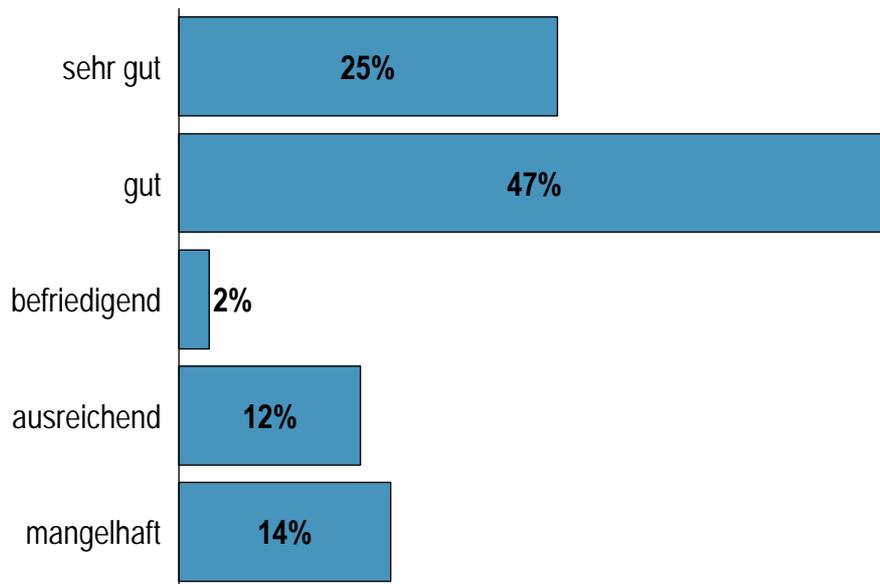
© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Differenz zu 100% = keine Angabe

Ermittlung der Zufriedenheit bzgl. Parkplatzangebot, Spielmöglichkeiten und Grünflächen im Innenhof sowie im Stadtteil

Anhand einer Kombination Baualter des Gebäudes und Zeitpunkt sowie Umfang bereits durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen wurde der aktuelle Gebäudezustand in Form einer Schulnotenskala bewertet. Ein Viertel der Wohngebäude befindet sich nur in einem ausreichenden bis mangelhaftem Modernisierungszustand. Diese Bewertung erhielten Gebäude inkl. Wohnungen mit Baujahr bis 1969, die entweder noch gänzlich unmodernisiert sind oder bei denen seit 1990 lediglich einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Bei einer weiteren Marktentspannung dürften diese Wohnungen am ehesten von Leerstand bedroht sein, wenn ein Mieterwechsel bevorsteht. Modernisierungsbedarfe bestehen in allen Wohnungsgrößenklassen.

Viele Eigentümer haben bereits mit der Modernisierung ihrer Gebäude begonnen. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Umso mehr ist es erforderlich, auch die weniger zufrieden stellenden Gebäude in einen zeitgemäßen Qualitätsstandard zu versetzen. In räumlicher Differenzierung weisen die Wohngebäude im Kronprinzenviertel, Am Bleichpfad und Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen den besten Erhaltungs-/ Modernisierungszustand auf.



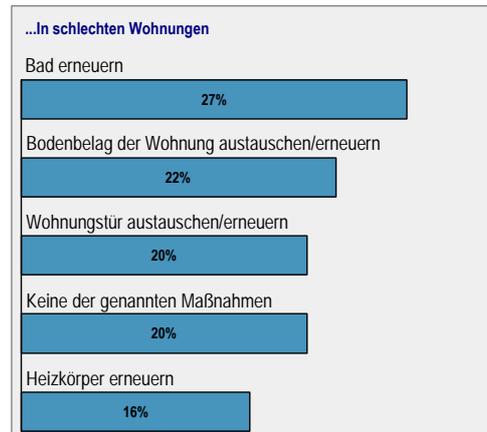
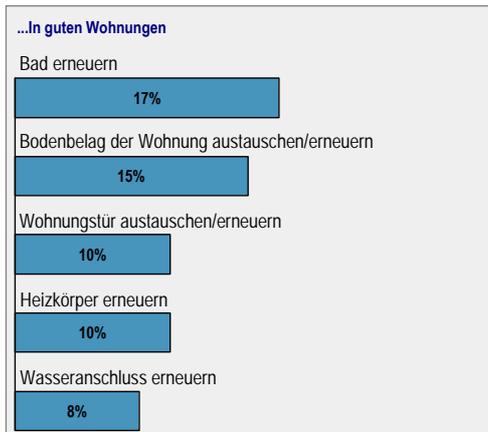
Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2008

Modernisierungszustand des Gebäudes inkl. Wohnungen: sehr gut = Gebäude nach 1988 oder Vollmodernisierung seit 1990; gut = Gebäude der 1980er Jahre oder mind. 50 % der Maßnahmen einer Vollmodernisierung seit 1990 durchgeführt; befriedigend = Gebäude der 1970er Jahre oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt; ausreichend = Baujahr bis 1970 und einzelne Modernisierungsmaßnahmen nach 1990 durchgeführt; mangelhaft = Baujahr bis 1970, unmodernisiert oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen vor 1990 durchgeführt.

Modernisierungszustand der Gebäude und Wohnungen

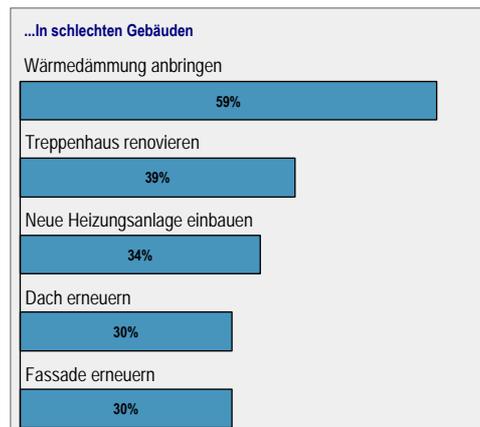
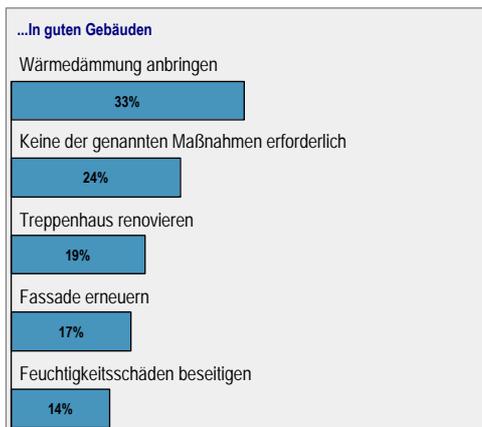
Die Erneuerung der sanitären Anlagen und energetische Maßnahmen (Austausch Heizkörper und Heizungsanlage sowie Wärmedämmung) werden bei einer Modernisierung im Vordergrund stehen müssen. Maßnahmen, die eine geringere finanzielle Belastung bedeuten, sind das Auswechseln der Bodenbeläge und Wohnungstüren. Insgesamt ist ein höheres Investitionsvolumen nötig, denn in den meisten Fällen sind mehrere Maßnahmen notwendig, um einen Modernisierungsstau zu beheben. Kostenintensiv wird sich auch die Modernisierung der Gebäudesubstanz gestalten: Wärmedämmung in Verbindung mit Fassadenerneuerung, neue Heizungsanlagen und Dacherneuerungen sind die dringlichsten Modernisierungsmaßnahmen. Die Aufgabe im Rahmen des Stadtumbaus sollte es sein, wirksame Unterstützung für die Eigentümer zu leisten, z. B. durch Beratungsangebote und gute Informationen zu Fördermöglichkeiten.



© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Mehrfachnennungen möglich

Die dringlichsten Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen



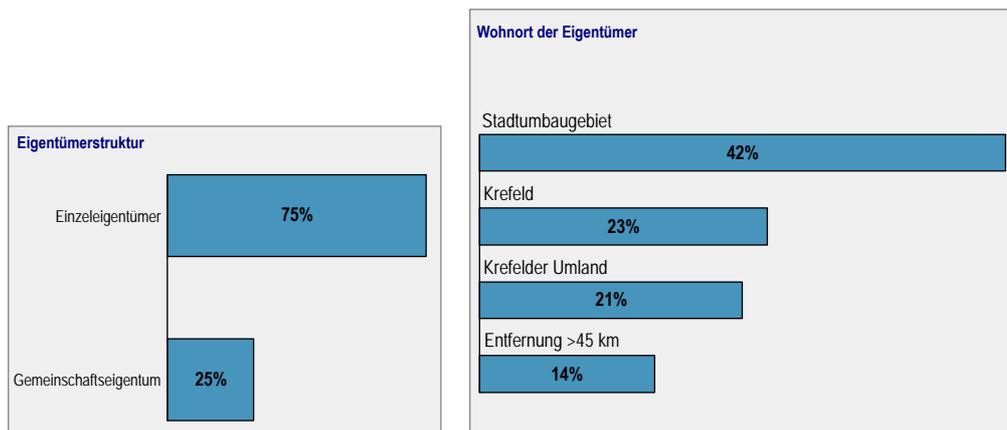
© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Mehrfachnennungen möglich

Die dringlichsten Modernisierungsmaßnahmen in Gebäuden

3.8.2 Perspektiven der Eigentümer

Drei Viertel der Eigentümer im Stadtumbaugebiet sind Hauseigentümer, das verbleibende Viertel stellen Eigentümergemeinschaften dar. Der hohe Anteil von Hauseigentümern kann sich förderlich auf die Abstimmungsprozesse im Stadtumbau, z. B. hinsichtlich von Modernisierungen und Maßnahmen im privaten Wohnumfeld, auswirken. Förderlich für eine Einbeziehung in den Stadtumbauprozess ist, dass rund 42 % derjenigen, die Eigentum im Stadtumbaugebiet besitzen, auch im Gebiet wohnen. Weitere 23 % haben ihren Wohnort zumindest in Krefeld (außerhalb des Stadtumbaugebietes). Die Problemlagen sowie der aktuelle Prozess des Stadtumbaus sind diesen Eigentümern präsenter als weit entfernt wohnenden Eigentümern. In vielen Fällen können sich diese auch stärker mit ihrer Stadt oder ihrem Wohnort identifizieren und sind daher evtl. eher bereit, Investitionen zu tätigen.



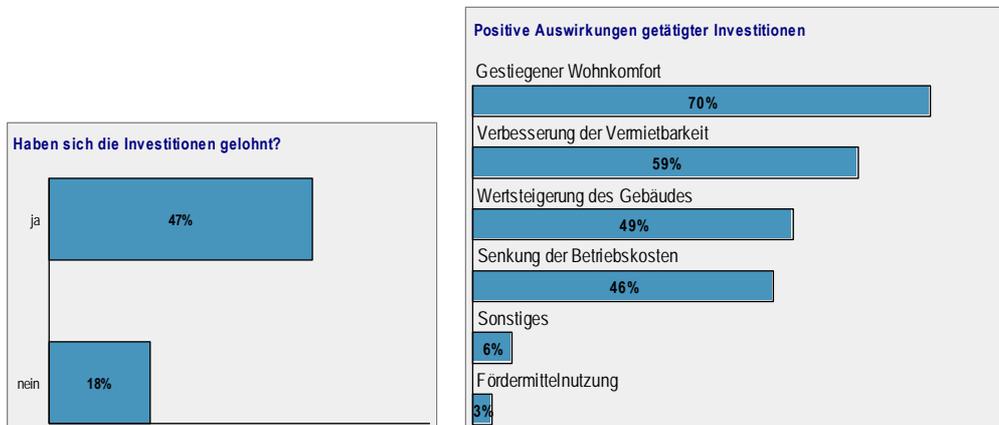
Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung

© InWIS F&B GmbH 2008

Eigentümerstruktur und Wohnort

Es ist keine eindeutige Mehrheit von Eigentümern, die die Frage nach der Rentabilität getätigter Investitionen bejaht. Neben dem gestiegenen Wohnkomfort, der mehrheitlich mit der Modernisierung erzielt wurde, werden nur bei ca. der Hälfte der lohnenswerten Investitionen auch weitere wichtige Effekte erzielt: Es betrifft eine Senkung der Betriebskosten, die das Preis-Leistungsverhältnis verbessern oder Mieterhöhungsspielräume eröffnen, eine gestiegene Wertigkeit der Immobilie und eine verbesserte Vermietbarkeit. Im Rahmen des Stadtumbaus wird es daher auf zweierlei Dinge ankommen: Erfolgreiche Investitionen zu kommunizieren, um durch Vorbilder Anreize zu setzen und Investitionen in die richtige Richtung zu lenken, und die Effekte von Bestandsinvestitionen zu erhöhen, indem zugleich auch Maßnahmen umgesetzt

werden, die die Attraktivität von Wohnquartieren insgesamt erhöhen und mehr bzw. neue Nachfragegruppen anlocken.



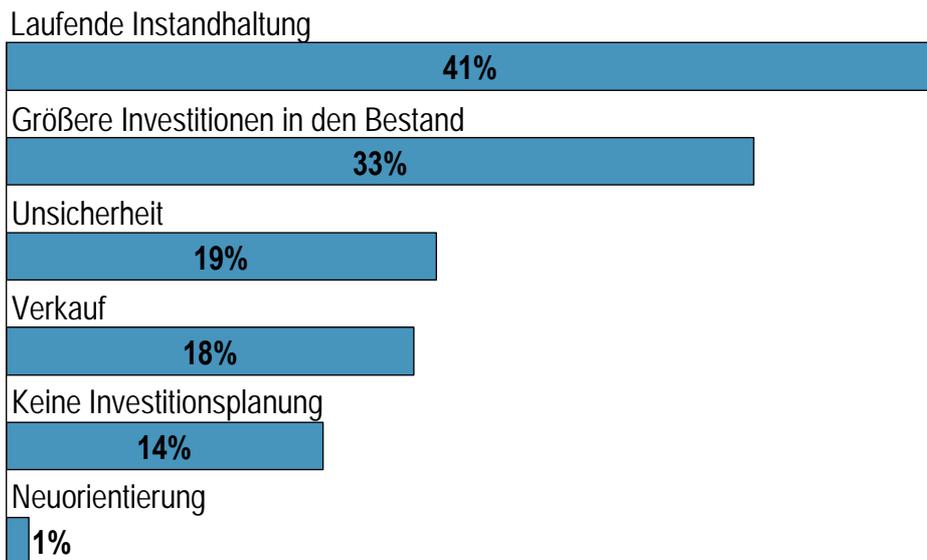
Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Differenz zu 100% = teilweise; Mehrfachnennungen möglich

© InWIS F&B GmbH 2008

Auswirkungen getätigter Investitionen

Mittelfristig planen die meisten Eigentümer eine laufende Instandhaltung ihrer Wohnimmobilien. Diesen Eigentümern ist eine eher abwartende Position zuzuschreiben. Immerhin hat jeder dritte Befragte eine größere Investition in den nächsten 5 Jahren vorgesehen, das heißt, es wird die Notwendigkeit gesehen, die Wohn- und Ausstattungsqualitäten zu erhöhen und dementsprechend tätig zu werden. Groß ist aber auch die Unsicherheit der Eigentümer (19 %), ob und wie viel sie in ihre Immobilie investieren sollen. Diesen Eigentümern ist zunächst einmal eine gewisse Orientierung über die Weiterentwicklung des Wohnstandortes Innenstadt zu geben. Schwieriger wird es sein, die 18% Eigentümer in den Stadtumbauprozess einzubinden, die Verkaufsabsichten hegen.

Aufgrund der Modernisierungsdefizite werden in Quartier 3 Steckendorfer Straße häufiger weitere Modernisierungsmaßnahmen geplant. Aber auch der Anteil der Eigentümer, die ihr Haus verkaufen möchten, ist deutlich erhöht. Besonders in Quartier 6 Südweststadt ist ein erhöhter Teil der Eigentümer unsicher, wie er mit seinen Wohnimmobilien umgehen soll. Im Gegensatz dazu werden in Quartier 4 Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen keine oder nur laufende Instandhaltungen geplant, da die Wohnsubstanz in diesen Quartieren bereits in einem guten Zustand ist.

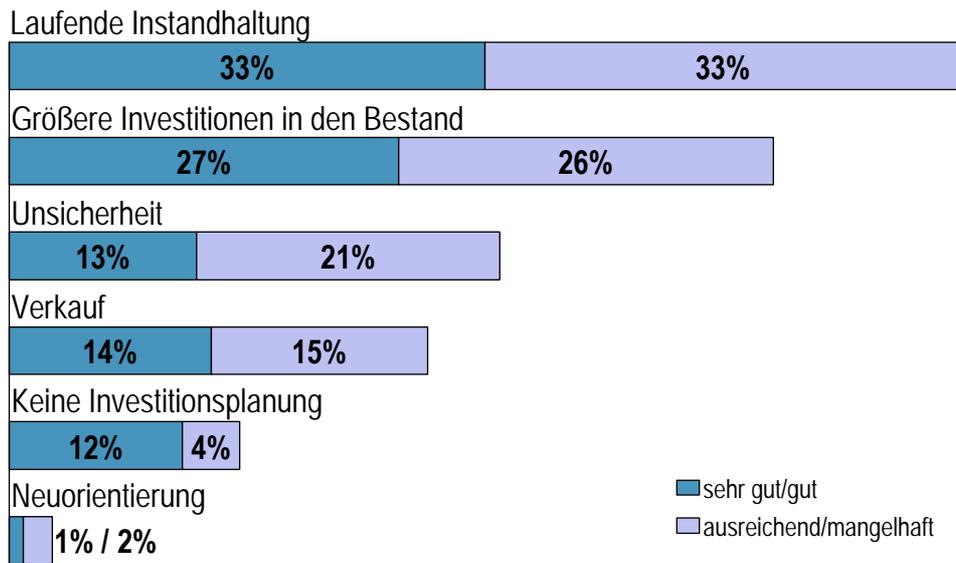


© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Wohneigentümergefragung 2008; eigene Berechnung; Mehrfachnennungen möglich

Geplante Maßnahmen innerhalb der nächsten 5 Jahre

Die von den befragten Eigentümern geäußerten Planungsabsichten stehen in keinem Zusammenhang mit dem Modernisierungszustand der Gebäude. Sowohl die Eigentümer von Gebäuden in schlechtem Modernisierungszustand als auch von Gebäuden in gutem Zustand weisen ähnliche Planungsperspektiven auf. Deutlich zeigt sich jedoch, dass bei Gebäuden mit einem Modernisierungstau angesichts der Investitionskosten höhere Unsicherheiten bestehen, wie sie mit ihrem Gebäude verfahren sollen. Dieses Verhalten wird auch dadurch bedingt, dass in vielen dieser Fälle die Wohnungen auch von Leerstand betroffen sind und sich die Eigentümer unsicher sind, inwieweit sich dieser Zustand nach einer kostspieligen Modernisierung überhaupt ändern wird. Im Rahmen des Stadtumbaus wird es Aufgabe sein, besonders diesen Eigentümern lohnenswerte Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen und sie hinsichtlich einer Investition zu beraten.



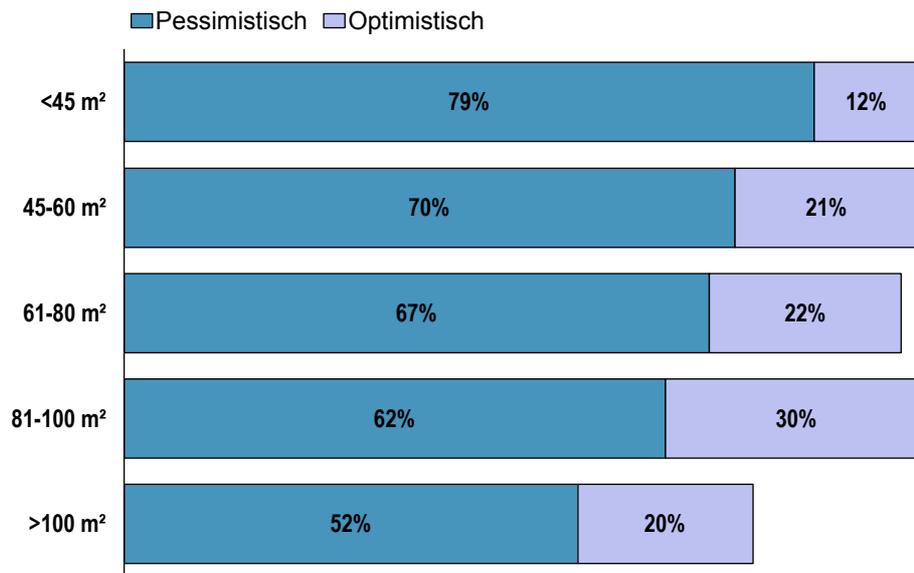
Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Differenz zu 100% = befriedigend

© InWIS F&B GmbH 2008

Mittelfristige Planungsabsichten f. Gebäude in gutem u. schlechtem Modernisierungszustand

Anhand der Aussagen der Befragten zur Einschätzung der Vermietungssituation ihrer Objekte zeigt sich eine eher pessimistische Einstellung bei der Mehrheit der Eigentümer (65 %). Sie rechnen mit Vermietungsproblemen und erhöhten Leerstandsrisiken. Ein gutes Fünftel (22 %) zeigt sich optimistisch, der Rest bleibt indifferent.

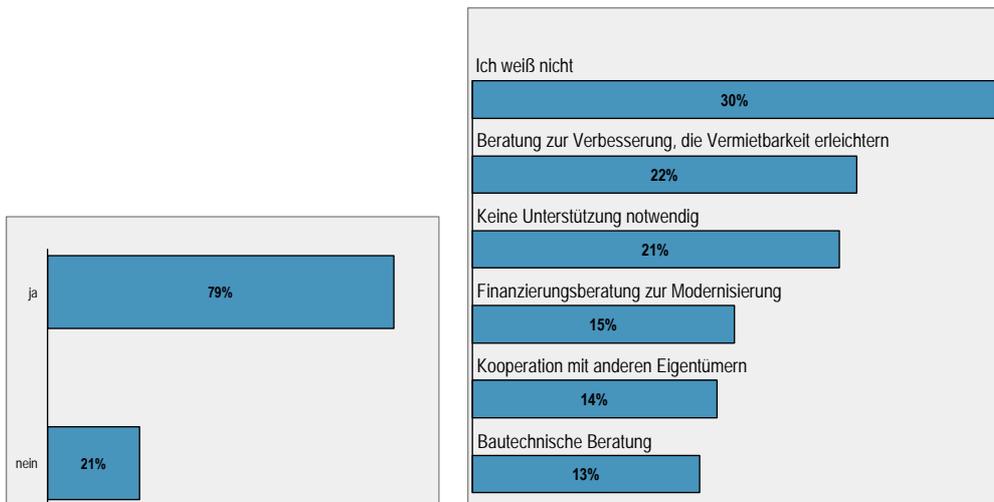
Je größer die Wohnungen sind, desto geringer ist die pessimistische Einschätzung zur zukünftigen Vermietungsaussicht. Die Zukunft wird also nicht in der Vermietung von Kleinwohnungen an SGB-II-Empfänger oder junge Haushaltsgründer, vornehmlich Singles mit Neigung zu hoher Wohnmobilität gesehen, sondern in der Vermietung an einkommensstärkere Haushalte bzw. an Haushalte mit mehreren Personen, die zur Erwirtschaftung der Miete aufkommen können.



Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Erhebung; Differenz zu 100% = neutral © InWIS F&B GmbH 2008

Einschätzung der künftigen Vermietungssituation, differenziert nach Wohnungsgrößen

Es ist ein großer Wunsch nach Unterstützung im Rahmen des Stadtumbauprozesses vorhanden, was als gute Basis für die Einbeziehung und Zusammenarbeit mit den privaten Einzeleigentümern gewertet werden kann. Zugleich ist natürlich auch die Erwartung bezüglich eines passgenauen Unterstützungsangebotes vorhanden. Der Schwerpunkt der Unterstützungsbedarfe liegt im Beratungsbereich, vor allem in der Beratung zu Verbesserungsmaßnahmen, die die Vermietbarkeit erleichtern, aber auch in der Finanzierungs- und bautechnischen Beratung. Hierzu ist im Rahmen des Stadtumbaues ein differenziertes, vernetztes Beratungsangebot aufzubauen. Darüber hinaus äußerte mehr als jeder zehnte Befragte auch den Wunsch nach Kooperation mit anderen Eigentümern. Hintergrund hierfür ist sicherlich der Wunsch oder Bedarf, sich in Aktivitäten und Erneuerungsmaßnahmen abzustimmen. Hierzu sind im Stadtumbauprozess entsprechende Kooperations- und Koordinierungsangebote zu unterbreiten. Ein Drittel der Eigentümer kann seinen Hilfebedarf jedoch (noch) nicht konkret formulieren.

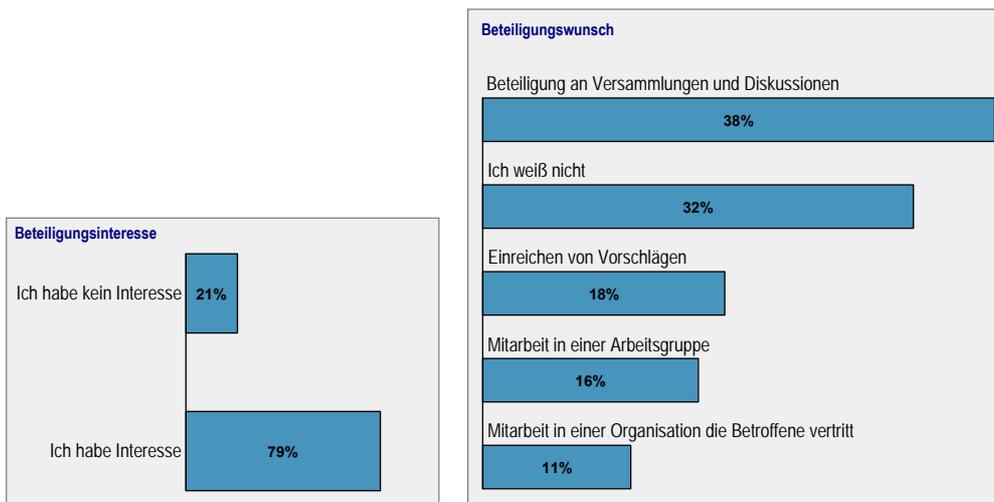


Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Differenz zu 100% = befriedigend, Mehrfachnennungen möglich

© InWIS F&B GmbH 2008

Unterstützungsbedarf der Eigentümer

Das Interesse an einer Beteiligung am Stadtumbau und der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt ist mit 79 % der Nennungen sehr hoch. Hauptsächlich besteht der Wunsch nach Beteiligung an Versammlungen, Diskussionsrunden und Anhörungen, um sich zu informieren und eigene Anliegen einzubringen. Rund jeder zweite Eigentümer möchte sich aktiver durch Verbesserungsvorschläge einbringen, gut jeder Zehnte äußerte Interesse an der konkreten Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe oder Organisation von Betroffenen. Den unterschiedlichen Wünschen nach einer unterschiedlich aktiven Mitarbeit ist dementsprechend auch durch geeignete Informations- und Organisationsformen zur Beteiligung der Eigentümer Rechnung zu tragen, damit das hohe Potenzial einer interessierten Eigentümerschaft gewinnbringend in den Stadtumbauprozess eingebracht werden kann.



© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Wohneigentümerbefragung 2008; eigene Berechnung; Differenz zu 100% = befriedigend; Mehrfachnennungen möglich

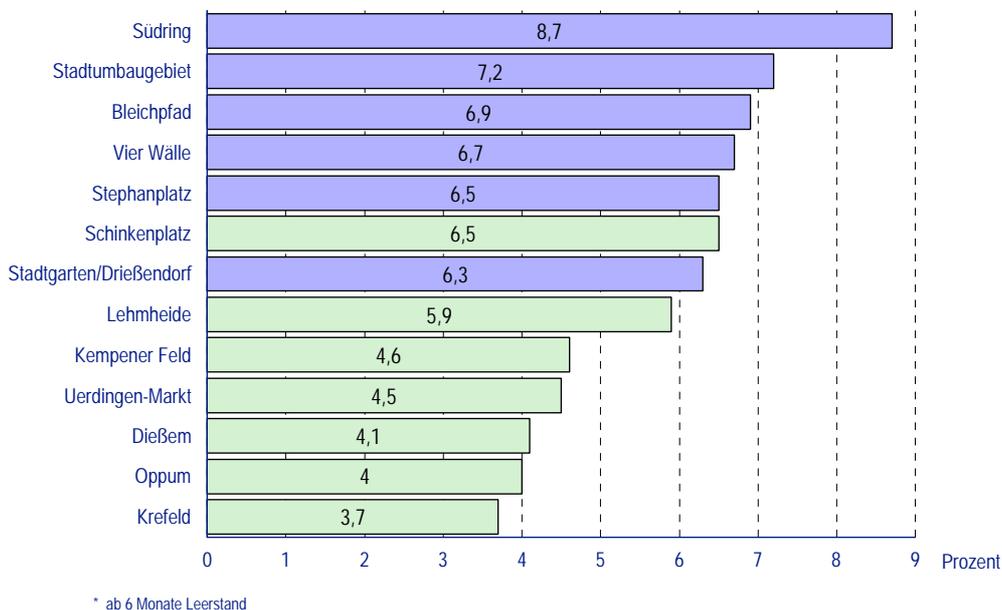
Beteiligungsinteresse der Eigentümer

3.8.3 Quartiersebene

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Eigentümerbefragung in so genannten Quartiersprofilen dargestellt, wobei stets auch eine Einordnung der quartiersbezogenen Ergebnisse zu den Durchschnittswerten im gesamten Stadtumbaugebiet erfolgt.

Vorweg werden jedoch die quartiersbezogenen Ergebnisse zu den Wohnungsleerstandsquoten, die der Stromzählererhebung der Stadt Krefeld entnommen sind, hinzugespielt¹². Die Zuordnung zu den bisher verwendeten Quartiersnamen ist leider durch eine andere Namensgebung in der amtlichen Statistik erschwert.

¹² Vgl. Stadt Krefeld (2008): Wohnungsleerstand Krefeld 2008. Anzahl, Struktur und kleinräumliche Verteilung leerstehender Wohnungen. Unveröff. Material. Krefeld.



© InWIS F&B GmbH 2008

Quelle: Stadt Krefeld, eigene Darstellung

Wohnungsleerstandsquote Anfang Juni 2008*

Die Leerstandserhebung zeigt, dass alle Quartiere des Stadtumbaugebietes (in blauer Farbe) einen überdurchschnittlichen Leerstand aufweisen, insbesondere der Südring, womit im Krefelder Sprachgebrauch die Südweststadt bezeichnet wird.

Um die Bewertung der Quartiere in knapper Form vorwegzunehmen: Hinsichtlich der Aspekte der Eigentümerbefragung (Modernisierungsbedarfe, Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld und Situation der Eigentümer) und Leerstandsquoten kristallisierten sich folgende Quartiere als solche mit einem erhöhten Handlungsbedarf heraus:

- Kronprinzenviertel - deutliche Modernisierungsbedarfe, hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, unsichere Perspektiven der Eigentümer
- Blumenviertel - deutliche Modernisierungsbedarfe
- Südweststadt - unsichere Perspektiven der Eigentümer, sehr hoher Leerstand
- Nördlich der Ritterstraße - überdeutliche Modernisierungsbedarfe, sehr hohe Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, unsichere Perspektiven der Eigentümer

Quartier 1 Kronprinzenviertel		
Eigentümerstruktur	∅	Durchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (76 %)
Wohnort der Eigentümer	∅	Durchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (34 %)
Nutzung der Wohngebäude	≠	Erhöhter Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (44 %)
Wohnungsgrößen	∅	Durchschnittlicher Wohnungsgrößenmix (13 % der WE sind größer als 80 qm, 57 % sind 60 qm und kleiner)
Baualter	≠	Überdurchschnittlicher Anteil an Wohngebäuden der 1950er Jahre; vglw. geringerer Anteil aus der Zeit vor 1918 (40 % aus 1950er Jahren; 34 % bis 1918 errichtet)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	≠	Überdurchschnittlicher Anteil an Grün-/Spielflächen; ebenso aber auch vglw. hoher Anteil an überbauten oder versiegelten Bereichen (52 % Grün-/Freiflächen; 38 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	∅	Durchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (40 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	⇓	Stärkste Unzufriedenheit im Vergleich zu anderen Quartieren der Innenstadt (81 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	⇓	Deutlich höherer Anteil ist unzufrieden (42 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	⇓	Deutlich höherer Anteil ist unzufrieden (52 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	↑↑	Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (85 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	∅	Vorhandene Modernisierungsdefizite verteilen sich auf fast alle Wohnungsgrößen
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	⇓	Dringliche Maßnahmen sind überdeutlich häufiger vorhanden als im Durchschnitt des Stadtumbaugebietes; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Es werden häufiger weitere Modernisierungsinvestitionen, aber auch Planungen zum Verkauf des Hauses genannt. Auch der Anteil der Eigentümer, die keine Maßnahmen planen, ist überdurchschnittlich
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	⇓	Die zukünftige Vermietungssituation wird (eher) pessimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Es werden häufiger Beratungen für Verbesserungen gewünscht, die die Vermietbarkeit erleichtern, und es wird deutlich häufiger die Kooperation mit anderen Eigentümern genannt, um Maßnahmen abzustimmen
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	↑↑	Hohes Interesse, insb. Beteiligung an Versammlungen u. ä. sowie Einreichen von Vorschlägen

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ↑↑ positiver als der Durchschnitt, ⇓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 1 Kronprinzenviertel

Quartier 2 Am Bleichpfad		
Eigentümerstruktur	∅	Nur leicht unterdurchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (67 %)
Wohnort der Eigentümer	∅	Durchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (31 %)
Nutzung der Wohngebäude	≠	Erhöhter Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (54 %)
Wohnungsgrößen	≠	Im Wohnungsgrößenmix höherer Anteil großer Wohnungen (18 % der WE sind größer als 80 qm, nur 51 % sind 60 qm und kleiner)
Baualter	≠	Sehr hoher Anteil an Wohngebäuden der 1950er Jahre; vglw. auch höherer Anteil aus den 70er Jahren, sehr wenig Gründerzeitbauten (52 % aus 1950er Jahren; 11 % in 1970er Jahren errichtet)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	⇓	Sehr hoher Anteil an versiegelten/überbauten Flächen; deutlich seltener Grünflächennutzung (29 % Grün-/Freiflächen; 54 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	⇑	Überdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (57 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	⇓	Höherer Anteil ist unzufrieden (50%) oder nur teilweise zufrieden (29 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	⇓	Stärkste Unzufriedenheit im Vergleich zu anderen Quartieren der Innenstadt (43 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	⇓	Deutlich geringere Zufriedenheit im Vergleich zu anderen Quartieren der Innenstadt (7 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	⇑	Sehr hoher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (89 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	≠	Vorhandene Modernisierungsdefizite nur bei sehr großen Wohnungen über 100 qm
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	⇑	Dringliche Maßnahmen sind deutlich weniger vorhanden als im Durchschnitt des Stadtumbaugebietes; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Aufgrund der guten Wohnsubstanz wird häufiger die laufende Instandsetzung genannt. Aus gleichem Grund ist der Anteil der Eigentümer, die keine Maßnahmen planen, weit überdurchschnittlich
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	⇓	Die zukünftige Vermietungssituation wird (eher) pessimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Es wird etwas häufiger keine Unterstützung für notwendig erachtet. Ein kleinerer Anteil an Eigentümern wünscht Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	⇓	Beteiligunginteresse unterdurchschnittlich

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ⇑ positiver als der Durchschnitt, ⇓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 2 Am Bleichpfad

Quartier 3 Steckendorfer Straße		
Eigentümerstruktur	≠	Deutlich geringerer Anteil von Hauseigentümern (53 %) zu Gunsten von Eigentümergemeinschaften
Wohnort der Eigentümer	↑↑	Unterdurchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (24 %)
Nutzung der Wohngebäude	∅	In etwa durchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (26 %)
Wohnungsgrößen	≠	Im Wohnungsgrößenmix höherer Anteil mittelgroßer Wohnungen (70 % der WE sind zw. 45 u. 80 qm, nur 18 % sind kleiner als 45 qm)
Baualter	≠	Herausragender Anteil an Wohngebäuden der 1960er Jahre; sehr wenig Gründerzeitbauten (32 % aus 1960er Jahren; 16 % bis 1918 errichtet)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	↑↑	Überdurchschnittlicher Anteil Grünflächennutzung, geringer Überbauungs-/Versiedlungsgrad (52 % Grün-/Freiflächen; 19 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	↑↑	Leicht überdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (48 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	∅	Durchschnittliche Unzufriedenheit (52 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	↓↓	Etwas höhere Unzufriedenheit im Vergleich zu anderen Quartieren der Innenstadt (39 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	↓↓	Deutlich höherer Anteil ist unzufrieden (58 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	∅	In etwa durchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (68 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	≠	Vorhandene Modernisierungsdefizite verteilen sich auf fast alle Wohnungsgrößen
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	↓↓	Dringliche Maßnahmen sind häufiger vorhanden als im Durchschnitt des Stadtumbaugebietes; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Aufgrund der Modernisierungsbedarfe werden häufiger weitere Modernisierungsinvestitionen geplant. Aber auch der Anteil an Eigentümern, die ihr Haus verkaufen möchten, ist deutlich erhöht
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	↓↓	Die zukünftige Vermietungssituation wird (eher) pessimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Es wird häufiger eine Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern, sowie die Kooperation mit anderen Eigentümern gewünscht
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	∅	Durchschnittliches Interesse an Beteiligung

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ↑↑ positiver als der Durchschnitt, ↓↓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 3 Steckendorfer Straße

Quartier 4 Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen		
Eigentümerstruktur	≠	Leicht unterdurchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (64 %)
Wohnort der Eigentümer	∅	Durchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (32 %)
Nutzung der Wohngebäude	≠	Deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (14 %)
Wohnungsgrößen	∅	Durchschnittlicher Wohnungsgrößenmix (58 % der WE sind unter 60 qm, 14 % größer als 80 qm)
Baualter	∅	Durchschnittliche Mischung von Baualterklassen (37 % bis 1918; 29 % in 1950er Jahren errichtet)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	↑↑	Unterdurchschnittlicher Überbauungs-/Versiedlungsgrad (43 % Grün-/Freiflächen; 27 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	≠	Leicht unterdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (36 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	↑↑	Überdurchschnittliche Zufriedenheit (32 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	∅	Etwas geringere Unzufriedenheit im Vergleich zu anderen Quartieren der Innenstadt (27 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	↑↑	Deutlich geringerer Anteil ist unzufrieden (30 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	↑↑	Überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (82 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	≠	Modernisierungsbedarfe bei kleinen Wohnungen
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	↑↑	Dringliche Maßnahmen sind deutlich weniger vorhanden als im Durchschnitt des Stadtumbaugebietes; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Aufgrund der guten Wohnsubstanz sind häufiger keine Maßnahmen geplant
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	↑↑	Die zukünftige Vermietungssituation wird deutlich optimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Einerseits kann häufiger nicht gesagt werden, wozu eine Unterstützung benötigt wird; andererseits wird ebenso häufig wie eine Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern, auch eine Beratung in Finanzierungsfragen einer Modernisierung gewünscht (je 21 %)
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	↓↓	Das Beteiligungsinteresse ist eher unterdurchschnittlich

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ↑↑ positiver als der Durchschnitt, ↓↓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 4 Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen

Quartier 5 Blumenviertel		
Eigentümerstruktur	∅	Durchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (79 %)
Wohnort der Eigentümer	∅	Durchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (34 %)
Nutzung der Wohngebäude	≠	Deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (20 %)
Wohnungsgrößen	≠	Leicht überdurchschnittlicher Anteil an kleinen Wohnungen (64 % der WE sind unter 60 qm, 11 % größer als 80 qm)
Baualter	∅	Durchschnittliche Mischung von Baualtersklassen (37 % bis 1918; 26 % in 1950er Jahren errichtet, aber auch höherer Anteil an Wohnungen der Baujahre 1919 - 1949)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	↑↑	Überdurchschnittlicher Anteil Grünflächennutzung, aber dennoch jeder vierte rückwärtige Bereich überbaut o. versiegelt (51 % Grün-/Freiflächen; 26 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	↑↑	Überdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (50 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	∅	Überdurchschnittliche Zufriedenheit (34%), aber auch deutliche Polarisierung in Zufriedenheit und Unzufriedenheit je nach Nähe zur City
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	↑↑	Etwas geringere Unzufriedenheit im Vergleich zu anderen Quartieren der Innenstadt (26 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	∅	Durchschnittlicher Anteil ist unzufrieden (46 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	↓↓	Unterdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (62 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	∅	Modernisierungsbedarfe in allen Wohnungsgrößenklassen
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	↓↓	Dringliche Maßnahmen vor allem in den Wohnungen sind deutlich häufiger vorhanden als im Durchschnitt des Stadtumbaugebietes; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Ein durchschnittlicher Anteil an Eigentümern plant weitere Modernisierungsinvestitionen, aber ein stark erhöhter Anteil nur laufende Instandsetzung
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	↑↑	Die zukünftige Vermietungssituation wird weniger pessimistisch als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Häufiger wünschen Eigentümer Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietung erleichtern, sowie Beratung in Finanzierungsfragen der Modernisierung
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	∅	Das Beteiligungsinteresse ist durchschnittlich

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ↑↑ positiver als der Durchschnitt, ↓↓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 5 Blumenviertel

Quartier 6 Südweststadt		
Eigentümerstruktur	∅	Durchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (80 %)
Wohnort der Eigentümer	∅	Durchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (36 %)
Nutzung der Wohngebäude	≠	Deutlich unterdurchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (15 %)
Wohnungsgrößen	∅	Durchschnittlicher Wohnungsgrößenmix (60 % der WE sind unter 60 qm, 18 % größer als 80 qm)
Baualter	≠	Überdurchschnittlicher Anteil an Gründerzeitbauten (50 % bis 1918; aber auch höherer Anteil an Wohnungen der Baujahre 1919 - 1949, nur 13 % in 1950er Jahren errichtet,)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	↑↑	Überdurchschnittlicher Anteil Grünflächennutzung, aber dennoch jeder vierte rückwärtige Bereich überbaut o. versiegelt (54 % Grün-/Freiflächen; 27 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	↓↓	Unterdurchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (32 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	↑↑	Vergleichsweise geringe Unzufriedenheit (32 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	↑↑	Überdurchschnittliche Zufriedenheit (29 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	↑↑	Überdurchschnittliche Zufriedenheit (22 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	∅	Durchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (70%); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	∅	Modernisierungsbedarfe in allen Wohnungsgrößenklassen
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	∅	Dringliche Maßnahmen sind durchschnittlich oft vorhanden; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Ein erhöhter Anteil an Eigentümern ist unsicher, wie er mit den Häusern/ Wohnungen verfahren soll
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	↓↓	Die zukünftige Vermietungssituation wird deutlich pessimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Häufiger wünschen Eigentümer Beratung in Finanzierungsfragen der Modernisierung und bautechnische Beratung; durchschnittlich viele wünschen Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietung erleichtern
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	↑↑	Sehr hohes Beteiligungsinteresse, insbesondere Beteiligung an Versammlungen, Einreichen von Vorschlägen und Formen der institutionalisierten Zusammenarbeit

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ↑↑ positiver als der Durchschnitt, ↓↓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 6 Südweststadt

Quartier 7 Vier Wälle		
Eigentümerstruktur	≠	Leicht überdurchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (84 %)
Wohnort der Eigentümer	⇓	Überdurchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (43 %), vor allem außerhalb des Krefelder Umlands
Nutzung der Wohngebäude	≠	Stark überdurchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (61 %)
Wohnungsgrößen	∅	Durchschnittlicher Wohnungsgrößenmix (57 % der WE sind unter 60 qm, 17 % größer als 80 qm)
Baualter	∅	Durchschnittlicher Mix im Baualter (35 % bis 1918, 26 % in 1950er Jahren errichtet)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	⇓	Überdurchschnittlicher Anteil überbaut o. versiegelt (nur 20 % Grün-/Freiflächen; 52 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	∅	Durchschnittlicher Anteil an Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (43 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	⇑	Vergleichsweise geringe Unzufriedenheit (41 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	⇓	Unterdurchschnittliche Zufriedenheit (11 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	⇑	Überdurchschnittliche Zufriedenheit (20 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	∅	Durchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäude im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (69 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	∅	Modernisierungsbedarfe in allen Wohnungsgrößenklassen
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	⇑	Dringliche Maßnahmen sind deutlich weniger oft vorhanden; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Aufgrund der guten Wohnsubstanz wird häufiger nur die laufende Instandsetzung geplant
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	⇑	Die zukünftige Vermietungssituation wird deutlich optimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Weniger oft wünschen Eigentümer Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietung erleichtern
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	⇑	Hohes Beteiligungsinteresse, insbesondere Beteiligung an Versammlungen u. Veranstaltungen

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ⇑ positiver als der Durchschnitt, ⇓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 7 Vier Wälle

Quartier 8 Nördlich der Ritterstraße		
Eigentümerstruktur	≠	Stark überdurchschnittlicher Anteil von Hauseigentümern (94 %)
Wohnort der Eigentümer	↑↑	Unterdurchschnittlicher Anteil von Eigentümern, die außerhalb Krefelds wohnen (30 %), vor allem außerhalb des Krefelder Umlands
Nutzung der Wohngebäude	∅	Durchschnittlicher Anteil von Wohngebäuden mit zusätzlicher gewerblicher Nutzung (Mischnutzung) (30 %)
Wohnungsgrößen	≠	Im Wohnungsgrößenmix stark erhöhter Anteil von Wohnungen unter 60 qm, sehr wenige große Wohnungen (68 % WE sind unter 60 qm, 8 % größer als 80 qm)
Baualter	≠	Stark überdurchschnittlicher Anteil an Wohngebäuden der Gründerzeit (67 % bis 1918, 15 % in 1950er Jahren errichtet)
Nutzung der rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude	↑↑	Stark überdurchschnittlicher Anteil Grünflächen (63 % Grün-/Freiflächen; 30 % überbaute oder versiegelte Flächen)
Ausstattung der Wohnungen mit Garten oder Freisitz	↓↓	Extrem wenige Wohnungen, die über Freisitz/Garten verfügen (18 %)
Zufriedenheit mit Parkplätzen in der Nähe	↓↓	Überdurchschnittliche Unzufriedenheit (52 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Innenhof	↓↓	Überdurchschnittliche Unzufriedenheit (41 %)
Zufriedenheit mit Angebot an Spielmöglichkeiten für Kinder und Grünflächen im Stadtteil	↓↓	Extreme Unzufriedenheit (63 %)
Modernisierungszustand der Wohnungen und Wohngebäude	↓↓	Stark unterdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen und Gebäuden im guten bis sehr guten Modernisierungszustand (59 %); bei Bewertung fließt Gebäudealter zu hohem Anteil ein
Modernisierungszustand der Wohnungen, differenziert nach Wohnungsgrößen	≠	Modernisierungsbedarfe in Wohnungen unter 80 qm
Dringliche Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen	↓↓	Dringliche Maßnahmen sind extrem häufig vorhanden; das Gebäudealter fließt nicht in die Bewertung mit ein
Geplante Maßnahmen für das Gebäude innerhalb der nächsten 5 Jahre	≠	Es werden häufiger weitere Modernisierungsinvestitionen oder größere Instandsetzungen geplant, aber überdurchschnittliche häufig planen Eigentümer auch den Verkauf, den Abriss u. Neubau oder die Umwandlung in Gewerbe
Einschätzung der zukünftigen Vermietungssituation	↓↓	Die zukünftige Vermietungssituation wird deutlich pessimistischer als im Durchschnitt eingeschätzt
Maßnahmen, durch die Eigentümer unterstützt werden können	≠	Eigentümer wünschen im hohen Maße keine Unterstützung (39 %); ein weiterer überdurchschnittlicher Anteil wünscht Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietung erleichtern
Vorstellungen der Eigentümer zur Beteiligung an der Umsetzung des Stadtumbaus	↓↓	Sehr geringes Beteiligungsinteresse

Legende: ∅ entspricht Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ≠ entspricht nicht dem Durchschnitt des Stadtumbaugebietes, ↑↑ positiver als der Durchschnitt, ↓↓ negativer als der Durchschnitt

Profil des Quartiers 8 Nördlich der Ritterstraße

3.9 Angebot und Nachfrage bei Mietwohnungen

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit einer kleinräumigen Untersuchung von Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt im Stadtumbaugebiet und seinen einzelnen Wohnquartieren. Grundlage hierfür ist eine Auswertung der ImmobilienScout24-Datenbank aus dem Jahr 2007. Weitere Hinweise zu der Datenquelle und dem verwendeten Nachfrageindikator „Hits pro Wohnung/Monat“ finden sich im Anhang.

Im Vergleich zum gesamtstädtischen Wohnungsmarkt kennzeichnet sich das Stadtumbaugebiet durch

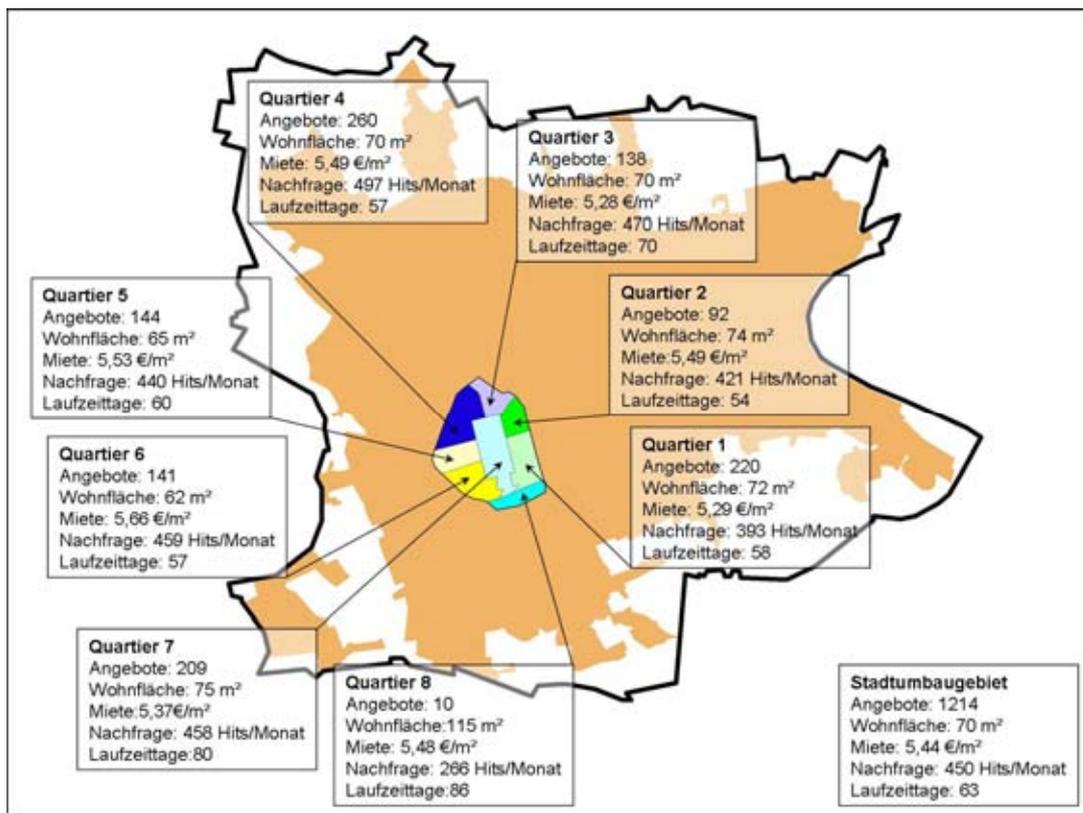
- eine ähnliche Nachfragekennziffer, die mit rund 450 Hits pro Wohnung und Monat als eine durchschnittliche Nachfrage zu bewerten ist,
- eine leicht erhöhte Vermarktungsdauer aufgrund einer höheren Anzahl an Laufzeittagen und
- ein um 0,60 €/qm (Kaltmiete) günstigeres Mietwohnungsangebot.

	Stadtumbaugebiet	Stadt Krefeld
Anzahl der Angebote	1.214	3.931
Wohnfläche	70 qm	74 qm
Miete (Nettokalt)	5,44 €/qm	6,07 €/qm
Nachfrage (Hits/WE/Monat)	450	449
Laufzeittage	63	54

*Angebot und Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt 2007 –
Krefeld und Stadtumbaugebiet im Vergleich*

In einer quartiersvergleichenden Betrachtung von Angebot und Nachfrage am Mietwohnungsmarkt im Stadtumbaugebiet zeigt sich:

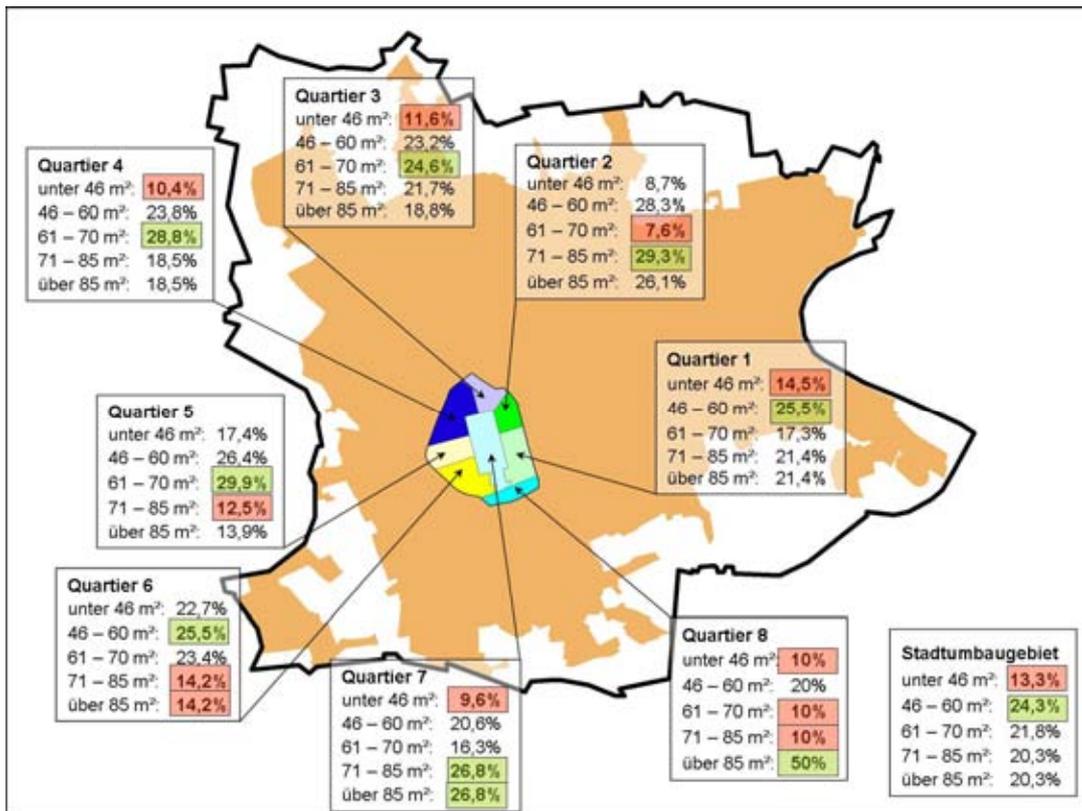
- für das Quartier 8 Nördlich der Ritterstraße eine sehr schwache Nachfrage, sicherlich bedingt durch eine hohe Gesamtmiete für die relativ großen, angebotenen Wohnungen,
- eine längere Vermarktungsdauer in den Quartieren 3 Steckendorfer Straße, 7 Vier Wälle und 8 Nördlich der Ritterstraße,
- vergleichsweise kleine Wohnungen in Quartier 6 Südweststadt, die zugleich die für die höchste Quadratmetermiete im Stadtumbaugebiet angeboten wurden.



Angebot und Nachfrage im Mietwohnungssegment, differenziert nach Quartieren 2007

Differenziert man die Wohnungsangebote nach Wohnungsgrößenklassen, so zeigt sich:

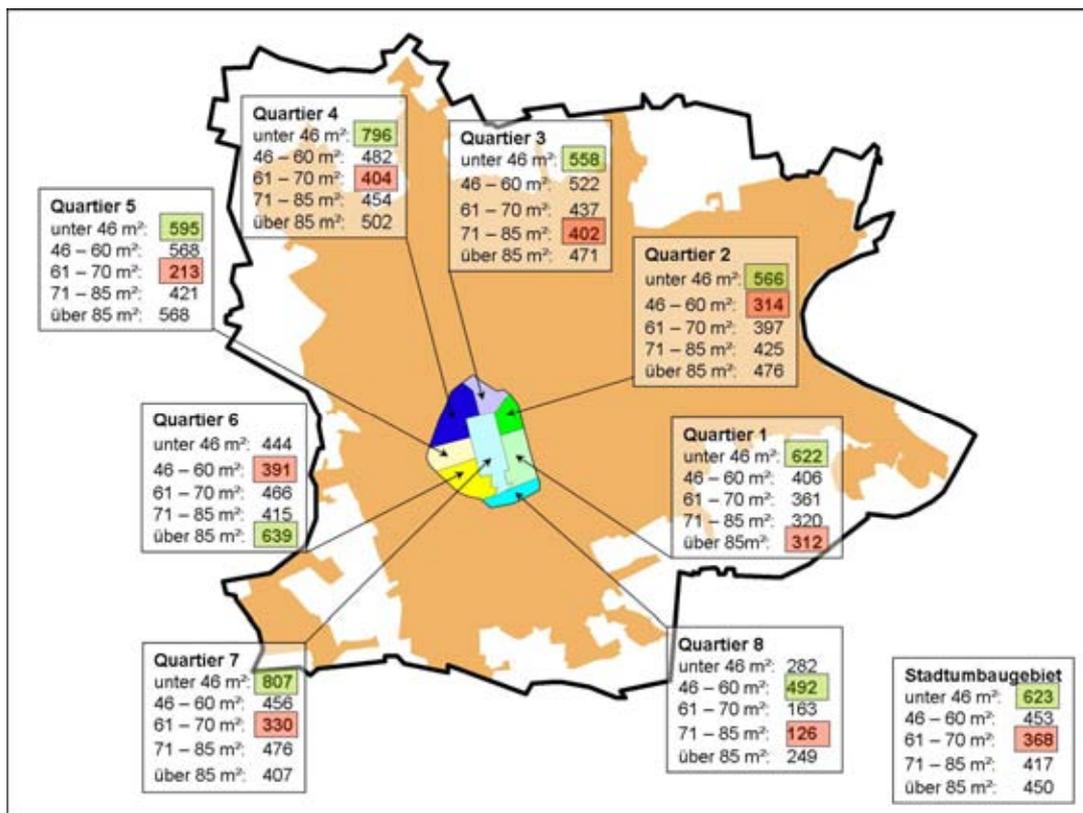
- ein insgesamt guter Mix an angebotenen Wohnungsgrößen im Stadtumbaugebiet,
- dessen Schwerpunkt bei Wohnungen zwischen 46 bis 60 qm liegt, die für Ein- und Zweipersonenhaushalte geeignet sind,
- das kleinste Angebot bei den Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche, die vornehmlich für ein-kommensschwache Singles attraktiv sind,
- ein ausgewogener Wohnungsgrößenmix in Quartier 4 Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen,
- in den Quartieren 2 Am Bleichpfad, 7 Vier Wälle und 8 Nördlich der Ritterstraße ein Angebotsschwerpunkt bei großen Wohnungen ab 71 qm Wohnfläche,
- ein Übergewicht im Angebot an kleinen Wohnungen bis zu 60 qm Wohnfläche im Quartier 6 Südweststadt.



Angebot an Mietwohnungen unterschiedlicher Größe in % in 2007

Bei der Analyse der Nachfrage nach Mietwohnungen, differenziert nach Quartier und nach Wohnungsgröße sind folgende Merkmale erwähnenswert:

- eine sehr gute Nachfragekennziffer (Hits/WE/Monat) bei kleinen Wohnungen im Stadtumbaugebiet bzw. auch in den meisten Teilquartieren,
- eine schwache Nachfragekennziffer lediglich für die Wohnungsgrößenklasse von 61 - 70 qm,
- durchschnittliche Nachfragekennziffern bei den übrigen Größenklassen,
- ein Missverhältnis bzw. Mismatch zwischen sehr guter Nachfrage nach kleinen Wohnungen und vergleichsweise geringem Angebot,
- in Quartier 1 Kronprinzenviertel „laufen“ nur kleine Wohnungen unter 60 qm gut,
- im Quartier 5 Blumenviertel zeigt sich ein Mismatch zwischen einem großen Angebot an mittel-großen Wohnungen zwischen 61-70 qm Wohnfläche und einer sehr schwachen Nachfragekennziffer in Höhe von 213 Hits/WE/Monat,
- im Quartier 6 Südweststadt zeigt sich ein Mismatch zwischen einem geringen Angebot großer Wohnungen ab 85 qm und einer diesbezüglich sehr guten Nachfragekennziffer.



Nachfrage nach Mietwohnungen (Hits/WE/Monat) in unterschiedlicher Größe 2007

Der Mietwohnungsmarkt im Stadtumbaugebiet ist ein preisgünstigeres Angebotssegment innerhalb Krefelds. Es zeigt sich, dass der Mietwohnungsbestand vor allem von kleinen Haushalten und insbesondere Singlehaushalten, die Kleinwohnungen mit Wohnflächen innerhalb der Bemessungsgrenzen für Wohnflächen beim SGB-II-Bezug suchen, nachgefragt wird. Quartiersbezogen ist in einzelnen Wohnungsgrößen ein Missverhältnis zwischen angebotenen und gesuchten Wohnungsgrößen festzustellen, so etwa eine hohe Nachfrage nach großen Wohnungen in der Südweststadt bei einem insgesamt sehr geringen Angebot. Die Analyse von Angebot und Nachfrage am innerstädtischen Wohnungsmarkt gibt zwar Hinweise auf die Leerstandsproblematik, erklärt sie aber nicht erschöpfend.

3.10 Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen

Mit Hilfe der gleichen Vorgehensweise wie bereits für den Mietwohnungsmarkt wurden Angebot und Nachfrage auf dem Sektor der Eigentumswohnungen untersucht.

Im Vergleich zum gesamtstädtischen Markt für Eigentumswohnungen kennzeichnet sich das Stadtumbaugebiet durch

- eine durchschnittlich bis leicht unterdurchschnittliche Nachfragekennziffer in Höhe von 117 Hits/WE/Monat auf einem insgesamt eher schwierigen Markt für Eigentumswohnungen (außerhalb von sehr exponierten guten Wohnlagen in Kernstädten), die den Krefelder Mittelwert unterschreitet und auf eine vergleichsweise etwas schwierigere Vermarktungssituation hinweist,
- eine durchschnittlich zu bezeichnende Vermarktungsdauer von 87 Laufzeittagen, die auch in gesamt Krefeld erreicht wird,
- ein unterdurchschnittliches Preisniveau von 1.166 €/qm, das den gesamtstädtischen Durchschnitt von 1.334 €/qm unterschreitet und keinen zufrieden stellenden Investitionsanreiz darstellt.

	Stadtumbaugebiet	Stadt Krefeld
Anzahl der Angebote	278 *	1.671
Wohnfläche	75 qm	83 qm
Kaufpreis	1.166 €/qm	1.334 €/qm
Nachfrage (Hits/WE/Monat)	117	152
Laufzeittage	87	87

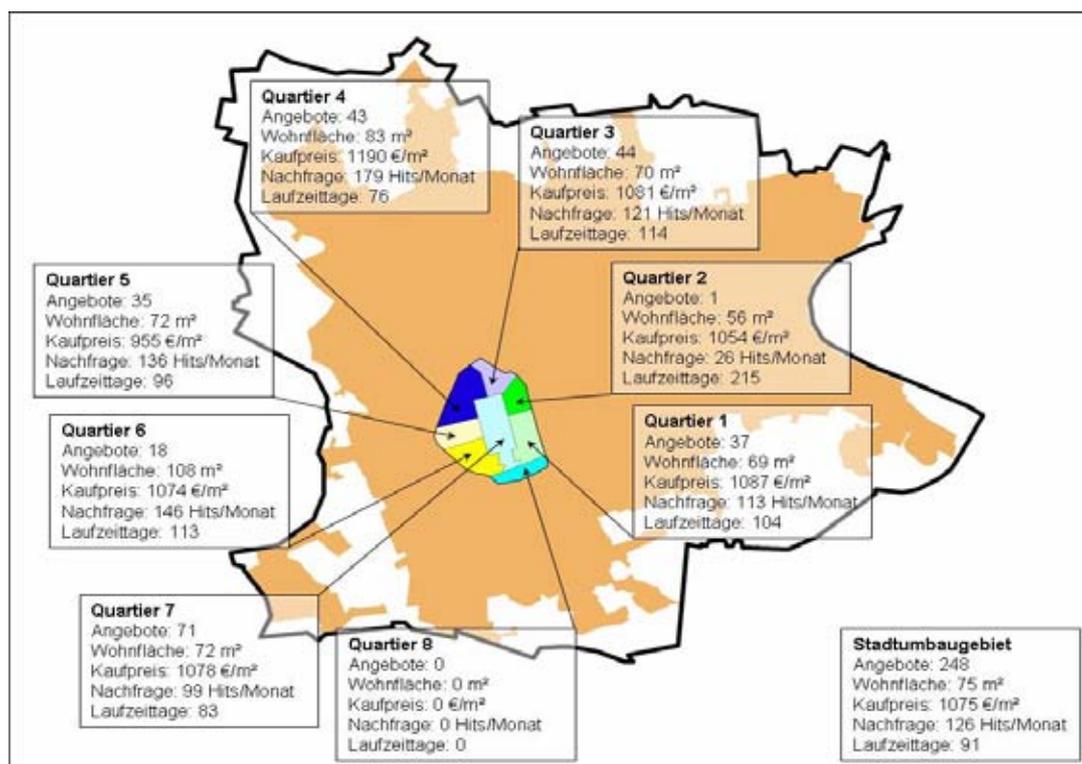
* inklusive 30 Neubauwohnungen

Angebot und Nachfrage auf dem Markt für Eigentumswohnungen 2007 – Krefeld und Stadtumbaugebiet im Vergleich

Für die quartiersvergleichende Betrachtung von Angebot und Nachfrage am Markt für Eigentumswohnungen im Stadtumbaugebiet wurden für alle folgenden Graphiken und Aussagen die Neubauangebote nicht berücksichtigt und ausschließlich die Baujahre bis 1995 betrachtet, da der Neubau hauptsächlich im Kronprinzenviertel angeboten wurde und den Quartiersvergleich verzerren würde.

In der quartiersvergleichenden Betrachtung der Eigentumswohnungsangebote der Baujahre bis 1995 zeigt sich:

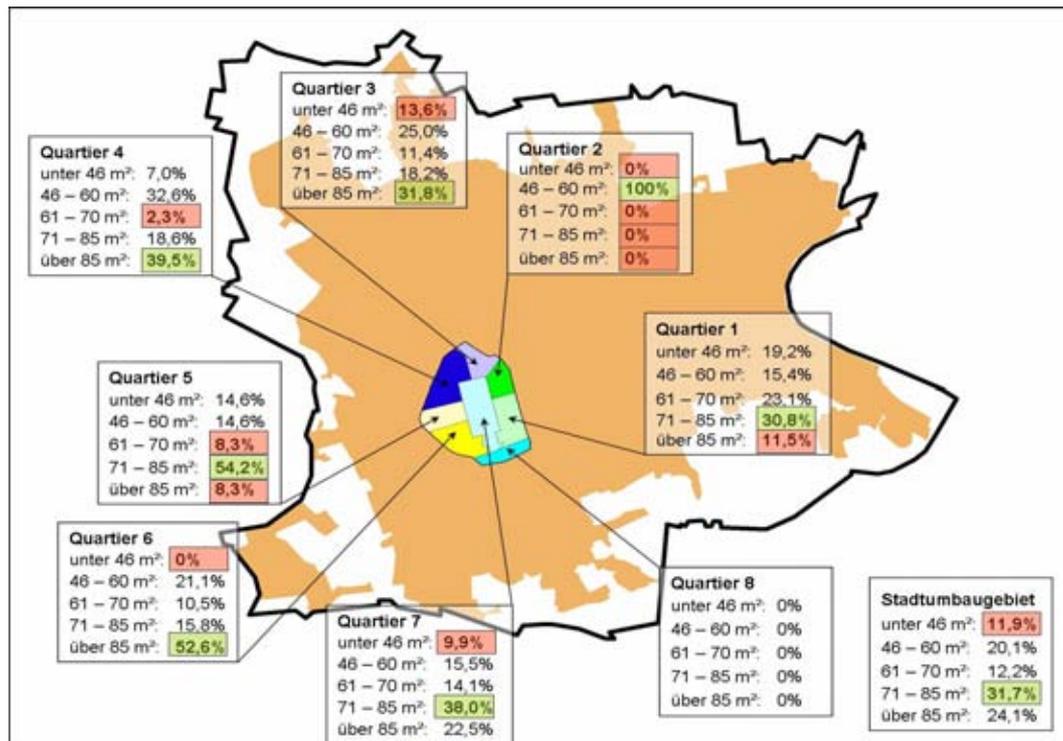
- für das Quartier 4 Am Stadtgarten / Rund um Liebfrauen ein hoher Nachfragewert von 179 Hits/WE/Monat, mit durchschnittlich 83 qm größere Wohnungen im Angebot, eine vergleichsweise kürzere Laufzeit- bzw. Vermarktungsdauer, insgesamt also eine recht positive Nachfragesituation, die auf ein bevorzugtes Quartier zur Eigentumsbildung im Stadtbaugebiet hindeutet, aber mit 1.190 €/qm noch kein befriedigendes Preisniveau,
- für Quartier 6 Südweststadt mit 146 Hits/WE/Monat ein durchschnittlicher, aber ebenfalls leicht herausragender Nachfragewert, allerdings auch eine längere Laufzeitdauer, sehr große Wohnungen, aber insgesamt sehr wenige Wohnungen im Angebot. Es zeigt sich damit ein Missverhältnis zwischen geringem Angebot bei zufrieden stellender Nachfragesituation,
- eine mit 99 Hits/WE/Monat schwache Nachfrage nach Eigentumswohnungen älterer Baujahre in Quartier 7 Vier Wälle.



Angebot und Nachfrage bei Eigentumswohnungen bis Baujahr 1995, differenziert nach Quartieren 2007

Differenziert man die Angebote an Eigentumswohnungen nach Wohnungsgrößenklassen, so zeigt sich:

- ein Angebotsschwerpunkt bei den größeren Wohnungen ab 71 qm Wohnfläche (56 %),
- sehr viele Kleinwohnungen unter 46 qm Wohnfläche, immerhin jedes zehnte Wohnungsangebot.

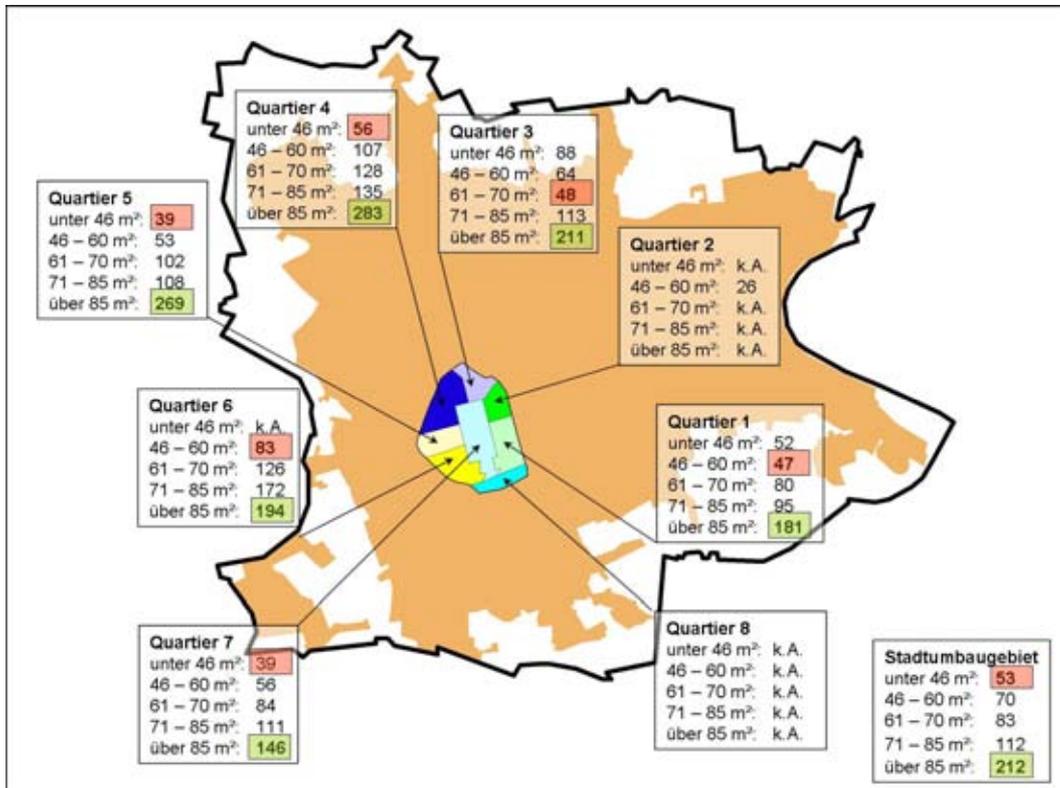


Angebot an Eigentumswohnungen bis Baujahr 1995 im Jahr 2007, differenziert nach Wohnungsgrößen

Bei der Analyse der Nachfrage nach Eigentumswohnungen, differenziert nach Quartier und nach Wohnungsgröße sind folgende Merkmale erwähnenswert:

- je größer die Wohnfläche, desto größer auch die Nachfrage. Insbesondere für die Kleinwohnungen unter 46 qm gibt es kaum eine nennenswerte Nachfrage. Aber auch für Wohnungen unter 70 qm Wohnfläche zeigt der Nachfrageindikator Hits pro Wohnung und Monat eine schwache Nachfragesituation an,
- ab 70 qm Wohnfläche wird ein eher durchschnittlicher, ab 85 qm sogar ein sehr guter Nachfragewert erreicht,
- die Nachfragewerte (Hits/WE/Monat) sind in den Quartieren nördlich und westlich des Walls (Quartiere 3 Steckendorfer Straße bis 6 Südweststadt) am vergleichsweise höchsten,

erreichen aber erst ab einer Wohnungsgröße von 60 qm durchschnittlich und damit auch zufrieden stellende Werte.



Nachfrage nach Eigentumswohnungen (Hits/WE/Monat) bis Baujahr 1995 im Jahr 2007, differenziert nach Wohnungsgrößen

Der Markt für Eigentumswohnungen ist nicht nur in Krefeld, sondern generell außerhalb von hochpreisigen Regionen ein schwächerer Markt. In diesem Marktumfeld erzielt er in der Krefelder Innenstadt noch zufrieden stellende Nachfragewerte, wenn das Angebot stimmt. Besonders bevorzugt werden innerhalb des Stadtumbaugebietes große Wohnungen in den nördlich und westlich an Vier Wälle angrenzenden Wohnquartieren, sie haben Potenziale zur Eigentumsbildung. In anderen Quartieren können erst über Aufwertungsprozesse oder durch ein noch günstigeres Angebotspreis-Leistungsverhältnis bessere Ausgangsvoraussetzungen für die Eigentumsbildung geschaffen werden. Etliche Anbieter von Eigentumswohnungen hätten generell deutlich bessere Vermarktungschancen, wenn sie ihre kleinen Wohnungen zu einer großzügigen Wohnung zusammenlegen würden.

3.11 Wohnungsangebot für ältere Menschen

In den statistischen Bezirk Vier Wälle, Südring, Stadtgarten/Drießendorf, Stephanplatz und Lehmheide leben insgesamt 7.830 ältere Menschen ab 60 Jahren (Stand: 2007). Gemessen an allen Einwohnern des Stadtumbaugebietes entspricht dies einem prozentualen Anteil von rund 23 %.

Zum Wohnungsangebot innerhalb des Untersuchungsgebietes zählen nach Angaben der Stadt Krefeld 250 öffentlich geförderte Altenwohnungen, von denen 55 im statistischen Bezirk Vier Wälle, 54 im Bezirk Südring, 134 im Bezirk Stadtgarten/Drießendorf, und 7 im Bezirk Stephanplatz liegen¹³. Es handelt sich um Wohnungen ohne integrierte Dienstleistungsangebote. Informationen zu frei finanzierten, altengerechten Wohnungen liegen nicht vor. Hinsichtlich eines zusätzlichen Bedarfs an altersgerechten Wohnungen im Stadtumbaugebiet liegen seitens befragter Marktexperten (Seniorenberatungen, Anbieter von Seniorenwohnungen) divergierende Einschätzungen vor:

Zum einen wird anhand der eher geringen Nachfrage nach öffentlich geförderten, altengerechten Wohnungen darauf geschlossen, dass für den Innenstadtbereich kein Mangel innerhalb dieses Wohnsegmentes besteht. Unterstützt wird die Einschätzung zudem dadurch, dass der Thematik innerhalb altpolitischer Diskussionen in Krefeld bislang keine bedeutende Rolle zukam. Andererseits wird aus Sicht privater Anbieter die Meinung vertreten, dass die derzeitige Versorgung mit barrierefreiem Wohnraum gerade im innerstädtischen Bereich durchaus Angebotsdefizite aufweise. Dies sei vor allem vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft, aber auch der Tatsache, dass sich Innenstädte im Zuge von Reurbanisierungstendenzen zunehmend als Wohnort für Ältere herauskristallisieren, ein nicht zu vernachlässigendes Thema. Diese unterschiedlichen Einschätzungen sollten als Anlass genutzt werden, in Expertenrunden dem Thema noch einmal weiter nachzugehen; auch mit dem Blick auf eine verbesserte zukünftige Bedarfsplanung.

Wird neben der Wohnung ein zusätzlicher Service gewünscht, so finden sich im Stadtumbaugebiet zwei große Anbieter von betreutem Wohnen (Seniorenresidenz Hanseanum, Kursana Residenz). Die beiden Seniorenresidenzen bieten insgesamt 240 Plätze im hochwertigen Servicebereich an. Das betreute Wohnen findet hier in modern ausgestatteten Appartements verschiedener Größe statt. Zusätzlich zum barrierefreien Wohnen können hier Zusatzleistungen wie Pflegedienstleistungen, Sport- und Freizeitaktivitäten nach Bedarf genutzt werden. Beide

¹³ Diese Zahlen entstammen folgender Quelle: Stadt Krefeld (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2006, S.149, und beziehen sich auf das Erhebungsjahr 1997. Aktuellere Daten liegen der Stadt Krefeld nicht vor.

Einrichtungen verfügen über einen ambulanten Pflegedienst als auch über einen angeglieder- ten stationären Pflegebereich. Neben den beiden großen Seniorenresidenzen findet sich zudem direkt südlich an das Stadtumbaugebiet angrenzend ein weiterer großer Anbieter des exklusiven betreuten Wohnens.

Wird eine vollstationäre Versorgung notwendig, so finden sich im Innenstadtbereich insgesamt 522 Plätze in Pflegeeinrichtungen.

Nach Einschätzung von befragten Experten ist im Untersuchungsgebiet vor allem ein Mangel an Angeboten im Bereich des betreuten Wohnens im unteren bis mittleren Preissegment fest- zustellen und das sich demnach auch für Senioren mit einem geringeren monatlichem Ein- kommen eignet.

Gemeinschaftsmodelle im altengerechten Wohnen wie etwa Wohn- oder Hausgemeinschafts- modelle oder Projekte des Wohnens von „Jung und Alt“ gibt es innerhalb des Stadtumbauge- bietes bislang nicht. Lediglich eine unweit außerhalb vom Stadtumbaugebiet gelegene Wohn- gemeinschaft für Demenzkranke tendiert in Richtung solcher neuer Wohnformen für Ältere.

Auch im Hinblick auf ältere Menschen mit Migrationshintergrund gibt es bislang kein spezielles Angebot. Aufgrund des auch hier steigenden Anteils älterer Personen sollte in Zukunft auch der Bedarf an altersgerechten Wohnformen, die auf diese Zielgruppe ausgerichtet sind, be- dacht werden.

4 Handel: Bewertung der Einzelhandels- und der Wirtschaftsentwicklung in der Innenstadt

Der Einzelhandel stellt in der Stadt Krefeld einen bedeutsamen Faktor für die lokale Wirtschaft, für das Innen- und Außenimage der Stadt, für die Lebensqualität der Bürger sowie für Investitionen, Arbeitsplätze und Stadtentwicklung dar. Mit einem Gesamtumsatz von 1,4 Milliarden € ist der Einzelhandel in Krefeld ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Stadt. Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt circa 414.900 qm wird die oberzentrale Funktion und auch die lokale Versorgungsfunktion deutlich.

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen. Die hohe Einkaufsattraktivität der Krefelder Innenstadt lässt sich auch durch die Einzelhandelszentralität belegen: Die Zentralitätskennziffer der Stadt ist seit 1995 kontinuierlich von 105,1 auf 119,4 im Jahr 2007 gestiegen. Da der Wert über 100 liegt, bedeutet dies, dass die Stadt eine Anziehungskraft auf ihr Umland ausübt und dessen Einwohnerschaft ihre Kaufkraft stärker nach Krefeld trägt als umgekehrt die Krefelder ihre Kaufkraft nach außen tragen. Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotient von Umsatzkennziffer und Kaufkraftkennziffer. Erstere, gemessen am Einkaufsort, beschreibt den Pro-Kopf-Umsatz des Einzelhandels an einem Standort bzw. in einer Stadt.

Das durch die Umsatzkennziffer ermittelte Verhältnis der im örtlichen Einzelhandel getätigten Umsätze zum Bundesdurchschnitt wird ebenfalls durch die Abweichung zum Mittelwert 100 und als Pro-Kopf-Größe dargestellt. Der Wert von 121,2 für das Jahr 2007 zeigt einen deutlich überdurchschnittlichen Umsatz der Einzelhändler am Einkaufsort Krefeld.¹⁴

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner hat in Krefeld den Wert 101,3. Das bedeutet, dass der Teil der Kaufkraft, welcher von den Krefeldern für Einkäufe im Einzelhandel ausgegeben wird, knapp über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt. Innerhalb der Region ist der Wert von 101,3 jedoch unterdurchschnittlich. Für den gesamten IHK-Bezirk wurde ein Wert von rd. 110 ermittelt.¹⁵

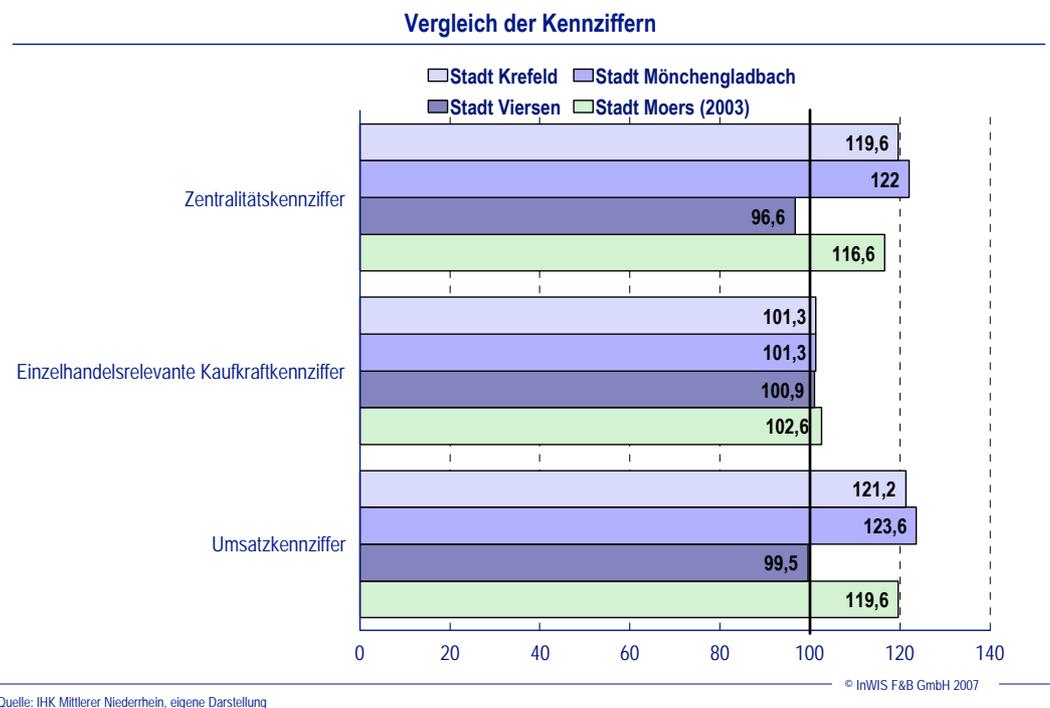
Der kontinuierliche Anstieg der Zentralitätskennziffer ist in Krefeld auf zwei Faktoren zurückzuführen: Ein Anstieg der Umsatzkennziffer einerseits und ein Rückgang der Kaufkraftkennziffer andererseits. Theoretisch kann ein Anstieg der Zentralitätskennziffer allein in einem Kaufkraftrückgang begründet sein. Hieraus wird ersichtlich, dass die Zentralitätskennziffer nicht zwangsläufig Aufschluss über die tatsächliche Zentralität eines Standortes gibt. In Krefeld ist der relative Anstieg der Umsatzkennziffer jedoch größer als der relative Rückgang der Kaufkraftkenn-

¹⁴ IHK Mittlerer Niederrhein (2007): Zahlen – Daten – Fakten.

¹⁵ Ebd.

ziffer. Insofern kann tatsächlich von einer gewachsenen Zentralität gesprochen werden. Wesentlich ist jedoch der Vergleich zu den Kennziffern der umliegenden Gemeinden des Wettbewerbsraumes.

Ein Vergleich der Kennziffern mit den Städten Mönchengladbach, Viersen und Moers zeigt, dass in Mönchengladbach eine geringfügig höhere Zentralität vorherrscht. Die Zentralitätskennziffer der benachbarten Stadt liegt im Jahr 2007 bei dem Wert 122. Dieser Wert ist jedoch von 125,1 im Jahr 1995 auf 116,7 im Jahr 2000 gefallen und erst bis ins Jahr 2007 wieder gestiegen. Die Zentralität der Mittelstädte Moers und Viersen liegt unter dem Niveau der Stadt Krefeld. In der Stadt Viersen liegt der Wert unter 100, was bedeutet, dass die Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet größer sind als die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland.¹⁶



Vergleich der Kennziffern

Die Pro-Kopf-Ausgaben für den Einzelhandel liegen in Krefeld im Jahr 2007 mit 5.156 € knapp über dem gesamtdeutschen Durchschnitt von 5.110 €.

Für die Stadt Krefeld wird bis 2025 mit einem Bevölkerungsrückgang von 9.700 Personen gerechnet. Dies kann theoretisch einen Verlust von rund 50 Millionen € einzelhandelsrelevanter Ausgaben durch diesen Rückgang bedeuten. Neben dem Pro-Kopf-Kaufkraft-Verlust durch

¹⁶ Standort Niederrhein GmbH (2005): Zahlen – Daten – Fakten. Online unter: www.invest-in-niederrhein.de/ & IHK Mittlerer Niederrhein (2007): Zahlen – Daten – Fakten.

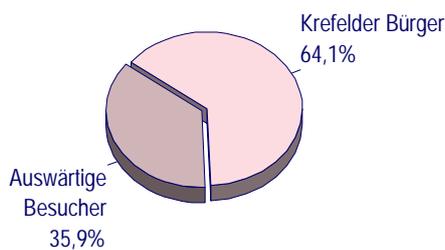
sinkende Realeinkommen wird insofern zukünftig ein realer Umsatzverlust durch den Bevölkerungsrückgang sowie durch die Verschiebung der Altersstruktur bzw. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zu verzeichnen sein. Die Umsatzkennziffer als Pro-Kopf-Größe ist hierbei nicht die entscheidende Größe.

Besucherstruktur. Die Besucher der Krefelder Innenstadt setzen sich laut den Ergebnissen der Passantenbefragung im Jahr 2006 zu 64,1 % aus Krefelder Bürgern und zu 35,9 % aus Auswärtigen zusammen. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich ein positiver Trend in der Zahl der auswärtigen Besucher von 24,7 % im Jahr 2001 auf nun 35,7 % vollzogen. Der Großteil der auswärtigen Besucher kommt aus dem Kreis Viersen (41 %) sowie aus der Stadt Mönchengladbach (15 %). Der Anteil der Besucher aus den Kreisen Neuss, Wesel, Kleve und den Städten Duisburg, Düsseldorf, Köln sowie Venlo liegt jeweils unter 8 %.¹⁷

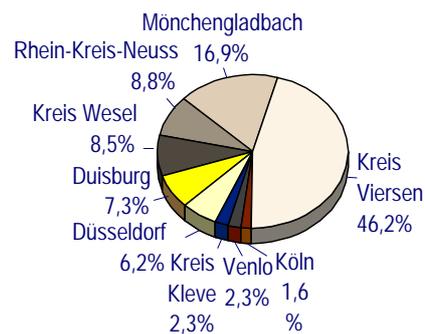
Die Tatsache, dass ein Großteil der Krefelder Kunden aus dem ländlichen Umland stammt, lässt darauf schließen, dass die Kunden vor allem mit dem Pkw in die Stadt kommen. Die Anreise mit der Bahn hat für die Krefelder Innenstadt insofern eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung.

Besucherstruktur in Krefeld (2006)

Zusammensetzung der Krefelder Besucher



Zusammensetzung der auswärtigen Besucher



Quelle: Stadt Krefeld, Passantenbefragung 2006, eigene Darstellung

© InWIS FSB GmbH 2007

Besucherstruktur in Krefeld (2006)

¹⁷ Stadt Krefeld (2006): Passantenbefragung 2006: Zufriedenheit mit den Krefelder Einkaufsbedingungen. Krefeld.

Bei der Betrachtung der Häufigkeit des Stadtbesuches zeigt sich, dass rund zwei Drittel der Befragten (65 %) sehr häufig in die Innenstadt kommen. Der Vergleich zu den Vorjahren macht deutlich, dass es in den letzten Jahren oftmals leichte Schwankungen im Verhältnis von Gelegenheitsbesuchern zu Intensivnutzern gab. Waren im Jahr 1997 71 % der Besucher Intensivnutzer, so waren es im Jahr 2001 lediglich 65 % und im Jahr 2003 wiederum 68 %.¹⁸

Angebotsstruktur. Vor allem das breite Angebot der Krefelder Einzelhändler stellt einen bedeutsamen Attraktivitätsfaktor für die Krefelder Innenstadt dar. Die Passantenbefragung 2006 hat gezeigt, dass die Faktoren Einkaufen und Bummeln die wichtigsten Gründe für den Stadtbesuch darstellen.¹⁹

Die Ergebnisse der Passantenbefragung haben gezeigt, dass die Krefelder Bürger/-innen den Großteil ihres Bedarfs an Bekleidung und Schuhen, Büchern und Schreibwaren, Sport- und Spielwaren, Uhren und Schmuck sowie Drogerie- und Kosmetikartikeln in der Innenstadt decken. Diese Warengruppen können daher auch als Leitsortimente hervorgehoben werden.²⁰

Eine zentrale Entwicklung im deutschen Einzelhandel ist das stetige Verkaufsflächenwachstum. Das Flächenwachstum muss dabei als regionales Phänomen angesehen werden, da die Innenstadtsortimente selbst z. T. eher einem Suburbanisierungsprozess unterliegen. In der Folge des Flächenwachstums über Suburbanisierungsprozesse und des Entstehens immer neuer Einkaufs- und Urban-Entertainment-Center sinken die Flächenproduktivitäten teilweise bis unter die Rentabilitätsgrenze, weil fehlende Kaufkraft- und damit Umsatzsteigerungen die zunehmende Fläche nicht kompensieren können. Leerstände und Billigläden entstehen in der Konsequenz, was mittlerweile nicht mehr nur die 1b-, sondern zunehmend auch die 1a-Lagen betrifft. Das wachsende Aufkommen der Billigläden ist dabei zumeist eine Reaktion auf vergebliche Bemühungen, einen Nachmieter nach einer Geschäftsaufgabe zu finden. Dies führt häufig dazu, dass die Billiganbieter eine reine Kostenmiete bzw. nur noch die Betriebskosten entrichten müssen. In der Krefelder City hat trotz Steigerung der Umsatzkennziffer die Anzahl der Leerstände und parallel dazu die Anzahl der Billigläden stark zugenommen, wobei das Aufkommen der Billiganbieter insbesondere im südlichen Teil der Hauptversorgungsachse (Neusser Straße/Hochstraße) augenfällig ist. Damit verbunden ist ein Abwertungsprozess des Erscheinungsbildes, was den wirtschaftlichen Niedergang einzelner Mikrolagen und das Ausbleiben von Investitionen verstärkt.

18 Stadt Krefeld (2006): Passantenbefragung 2006: Zufriedenheit mit den Krefelder Einkaufsbedingungen. Krefeld.

19 Ebd.

20 Ebd.

Die innerstädtischen Verkaufsflächen in Krefeld sind zunächst von 159.000 qm im Jahr 1990 auf rund 110.000 qm im Jahr 2001 gesunken und auf aktuell rund 114.000 qm gestiegen, wobei der Rückgang der innerstädtischen Verkaufsflächen im Laufe der 1990er Jahre auf die Suburbanisierung verschiedener Sortimentsgruppen zurückzuführen ist. Bei genauerer Differenzierung der rund 114.000 qm innerstädtischer Verkaufsflächen wird deutlich, dass in Krefeld flächenmäßig Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs dominieren. Dabei machen die Bekleidungs- und Wäschegeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 41.655 qm den Hauptanteil aus. In diesem Bereich wird mit 152,28 Millionen € im Jahr der größte Umsatz in der Krefelder Innenstadt erwirtschaftet. Die Sortimentsgruppen Nahrungs-/Genussmittel sowie Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/ Kommunikation erwirtschaften mit 56,96 Millionen bzw. 35,83 Millionen € im Jahr das zweit- und drittgrößte Umsatzvolumen. Insgesamt liegt der Einzelhandelsumsatz in der Krefelder Innenstadt bei 493,1 Millionen € im Jahr.

Bedarfskategorien/ Sortimentsgruppen	Verkaufsflächen in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf gesamt	25.730	164,35
<i>Darunter</i>		
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>10.800</i>	<i>56,96</i>
<i>PBS, Zeitung, Zeitschriften, Bücher</i>	<i>6.465</i>	<i>31,39</i>
Mittelfristiger Bedarf gesamt	63.930	220,29
<i>Darunter</i>		
<i>Bekleidung, Wäsche</i>	<i>41.655</i>	<i>152,28</i>
<i>Schuhe, Lederwaren</i>	<i>6.825</i>	<i>23,87</i>
<i>GPK, Hausrat, Geschenkartikel</i>	<i>7.060</i>	<i>17,52</i>
Langfristiger Bedarf gesamt	22.320	102,29
<i>Darunter</i>		
<i>Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation</i>	<i>5.350</i>	<i>35,83</i>
Sonstiges	2.415	6.14
Einzelhandelswaren gesamt	144.395	493,07

Sortimentstruktur Krefeld (2007)

Ein Vergleich mit den Zahlen aus dem Jahr 2001 macht deutlich, dass die innerstädtischen Verkaufsflächen (109.995 qm) sowie der Gesamtumsatz (481,1 Mio. €) gestiegen sind. Für den Bereich „Bekleidung und Wäsche“ zeigt sich jedoch, dass der Verkaufsflächenanteil (43.337 qm) sowie der Umsatz (176,8 Mio. €) gesunken sind.

Die Warengruppen „PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher“ sowie „Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation“ haben dagegen sowohl in Bezug auf die Verkaufsflächengröße als auch auf den Umsatz einen starken Zuwachs verzeichnen können. Letzteres ist insbesondere auf die Ansiedlung des Saturn-Marktes in der Neusser Straße zurückzuführen.

Räumliche Struktur. Die meisten Einzelhändler haben sich an der Hochstraße inklusive Schwanenmarkt angesiedelt. Rund ein Viertel der innerstädtischen Einzelhändler (26,1 %) haben dort ihren Standort. Dort befinden sich auch 38 % der innerstädtischen Verkaufsflächen. Rund 20 % der Betriebe haben ihren Standort am Ostwall bzw. 13,4 % an der Rheinstraße. An den Standorten Neusser Straße, Königstraße, Markstraße, Südwall und Friedrichstraße befinden sich zusammen 27,5 % der innerstädtischen Einzelhändler.²¹

Passantenfrequenz. Die Passantenfrequenz in der Hochstraße in Krefeld liegt bei 4.830 Passanten in der Stunde, gemessen an einem Samstag zwischen 13 und 14 Uhr. Bei einem Vergleich von 165 untersuchten Städten bundesweit befindet sich Krefeld damit auf Rang 56. Der Durchschnitt der jährlichen Zählung aus den Jahren 2000 bis 2006 beträgt 6.002 Passanten. Somit ist im Jahr 2007 im Vergleich zu den Vorjahren eine Verschlechterung in der Passantenfrequenz festzustellen.

Im Vergleich zur Stadt Mönchengladbach stellt sich die Stadt Krefeld besser dar. Die Hindenburgstraße in Mönchengladbach kommt mit 4.750 Passanten pro Stunde hinter Krefeld nur auf Rang 59. Die Mittelzentren Moers und Neuss liegen mit 3.940 bzw. 3.335 Passanten pro Stunde lediglich auf den Rängen 80 und 96.

Die Städte Aachen und Münster liegen jedoch weit vor Krefeld auf den Rängen 16 und 17 mit 8.550 bzw. 8.535 Passanten pro Stunde in der Haupteinkaufsstraße.²²

Filialisierung. Auch in Krefeld zeigt sich, dass der innerstädtische Einzelhandel von den allgemeinen Tendenzen im Einzelhandel dominiert wird und die Auswirkungen eines Wandels von Angebots- und Nachfragebedingungen deutlich werden: Die Einzelhandelsstruktur verschiebt sich zu Gunsten von Grossbetriebsformen (z. B. SB-Warenhäuser) bzw. leistungsstarken Betriebsformen (z. B. Discounter, Fachmärkte), was zu Lasten kleinerer bzw. leistungsschwächerer Betriebsformen geht. Der enorme Kostendruck beschleunigt die Konzentrationsprozesse im Einzelhandel, die auch in Krefeld als zunehmende Filialisierung des Angebotes wahrgenommen wird.

²¹ Stadt Krefeld: ladenlokale.krefeld.de 2001

²² Kemper's Jones Lang LaSalle Retail (2007): Passantenerhebung. Düsseldorf.

Die Hochstraße/Neusser Straße, als eine hoch frequentierte 1a-Lage, ist zu 66,1 % mit Filialisten besetzt. Auf der Rheinstraße sind 64,1 % der Geschäfte durch filialisierte Unternehmen belegt.²³ Das hat zur Folge, dass in diesen Bereichen ein sehr austauschbares Erscheinungsbild existiert.

Dennoch ist ein hoher Filialisierungsgrad nicht per se negativ zu bewerten. Viele Filialisten sind Frequenzbringer, die Kunden in die Stadt locken und somit die Zentralität erhöhen - auch wenn der lokale Einzelhandel der Stadt eine individuelle Prägung verleiht. Wichtig für die Wahrung bzw. Stärkung der Zentralität ist vor allem, dass ein gesundes Verhältnis in der Anzahl der Filialisten und Facheinzelhändler besteht. In der Krefelder Innenstadt besteht aus gutachterlicher Sicht ein für die Größe der Stadt angemessenes Verhältnis von Filialisten und Fachhändlern. Durch die anhaltenden Verschiebungen in der Branche ist das Verhältnis jedoch nicht als statisch anzusehen. Risiken für den Facheinzelhandel bleiben somit weiter bestehen. Höhere Anteile von Geschäften des Facheinzelhandels sind vor allem in den Bereichen Südwall und Marktstraße gegeben. Geschäfte mit einem höherwertigen Sortiment haben ihren Standort insbesondere im Bereich Königstraße. Dort besteht auch lediglich eine Filialisierung von 31,4 %. ²⁴ Die in der Königstraße ansässigen Filialisten sind im Übrigen dem hochwertigen Marktsegment zuzuordnen, woraus die Schlussfolgerung zu ziehen ist, dass im oberen Preisbereich die Voraussetzungen für Fachhändler am Markt zu bestehen günstiger sind als in der preislichen „Mitte“.

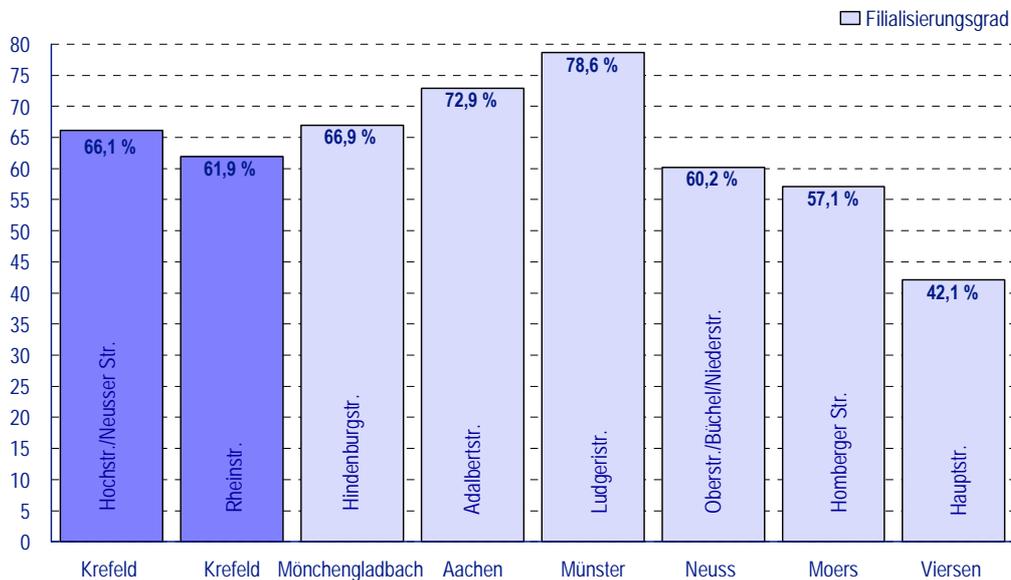
Bei einem Vergleich des Filialisierungsgrades in Krefeld mit anderen Städten fällt auf, dass die Filialisierung in der Haupteinkaufsstraße in Krefeld der in Mönchengladbach ähnelt. Auf der Hindenburgstraße in Mönchengladbach sind zu 66,9 % Filialisten vertreten. Große Einkaufsstädte mit höherer zentralörtlicher Bedeutung wie Aachen und Münster weisen mit einer Filialisierung von über 70 % sogar weitaus höhere Werte als die Stadt Krefeld auf. Die Haupteinkaufsstraßen der Mittelzentren Neuss, Moers und Viersen sind dagegen weniger durch filialisierte Einzelhändler geprägt.²⁵

²³ Brockhoff & Partner Immobilien GmbH (2007): Filialisierungsgrad. Online unter: www.brockhoff.de/images/stories/pdf/kennzahlen.pdf

²⁴ Kemper's Jones Lang LaSalle Retail (2007): City Profil Krefeld. Düsseldorf & Prognos AG (2001): Krefeld-Marketing 2005plus. Köln.

²⁵ Brockhoff & Partner Immobilien GmbH (2007): Filialisierungsgrad. Online unter: www.brockhoff.de/images/stories/pdf/kennzahlen.pdf

Filialisierung im Vergleich



Quelle: Brockhoff & Partner Immobilien GmbH 2007, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Filialisierung im Vergleich

In Bezug auf die Filialisierung lässt sich eine Differenzierung nach räumlicher Verbreitung des Geschäftsbereichs vornehmen. Im Juli 2007 waren in den 1a-Lagen 27,2 % der Filialisten international tätige Unternehmen. 23,4 % waren nationale Filialisten bzw. 3,3 % regionale Filialisten. 46,1 % der Unternehmen waren lokal agierende Einzelhändler.²⁶

Mietpreinsniveau und -struktur. Bei der Betrachtung der Entwicklung des Mietpreinsniveaus fällt auf, dass sich die Mieten in der Krefelder Innenstadt für einen Quadratmeter Fläche in 1a-Lagen bei einem 100 qm Ladenlokal von 2000 bis 2006 sukzessive von 77 € auf 70 € verringert haben. Erst im letzten Jahr kam es aufgrund der verbesserten konjunkturellen Situation und einer all-gemeinen Belebung des Gewerbeflächenmarktes erneut zu einem Anstieg der Mietpreise auf 73 € pro Quadratmeter.

Generell reagieren die Mietpreise für Gewerbe relativ empfindlich und kurzfristig auf konjunkturelle Veränderungen, was sich auch deutlich an der Entwicklung der Mietpreise in Krefeld ablesen lässt.

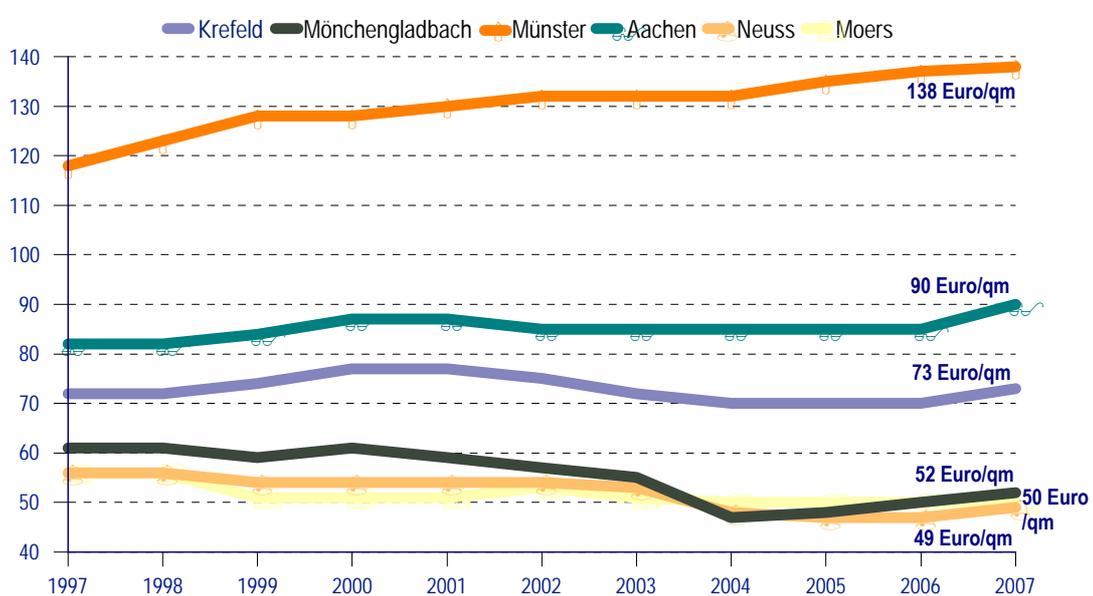
Der Vergleich zu anderen Städten zeigt, dass das Mietpreinsniveau in 1a-Lagen in Krefeld vergleichsweise hoch ist und beispielsweise weit über dem Niveau der 1a-Lagen in Mönchengladbach (52 €/qm), Moers (50 €/qm) und Neuss (49 €/qm) liegt. Gerade im Vergleich zur

²⁶ Lührmann Holding (2007): Cityfacts Krefeld. Düsseldorf

Stadt Mönchengladbach kann diese Tatsache Chance und Risiko zugleich darstellen. Die Chance besteht darin, dass ein stabiler, relativ hoher Mietpreis Ausdruck einer gewissen „Wertigkeit“ der Stadt ist und daher ein positives Zeichen für Investoren sein kann. Dagegen kann ein geringerer Mietpreis in einem vergleichbaren Oberzentrum wie der Stadt Mönchengladbach einen filialisierten Händler dazu verleiten, eher einen Standort in dieser Stadt zu wählen bzw. eine Verlegung des Standortes in Erwägung zu ziehen.

Zur Einordnung: Die Oberzentren Aachen und Münster weisen erwartungsgemäß ein deutlich höheres Mietpreinsniveau auf. Insbesondere in Münster ist ein Ladenlokal in einer 1a-Lage beinahe doppelt so teuer wie in Krefeld.

Entwicklung des Mietpreinsniveaus in 1a-Lagen (1997-2007)



Quelle: Kemper's Cityprofile 2007, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2008

Entwicklung des Mietpreinsniveaus in 1a-Lagen (1997-2007)

Bezüglich des Mietpreinsniveaus bestehen in Krefeld jedoch Differenzen zwischen den einzelnen Innenstadtstandorten. So kostet ein kleines Ladenlokal mit einer Größe von 80 bis 120 Quadratmeter in der Hochstraße zwischen 71 und 73 €/qm; in der Königstraße bzw. Rheinstraße dagegen lediglich 44 €/qm. Für große Geschäftflächen über 1.500 Quadratmeter beträgt die Miete in der 1a-Lage 23 €/qm und in einer weniger exponierten Lage zwischen 10 bis 12 €/qm.²⁷

²⁷ Lührmann Holding (2007): Cityfacts Krefeld. Düsseldorf

Mietpreise 2007		Übersicht über die Einzelhandelslagen			
Größe der Ladenlokale	Breite der Front	Hochstraße	Hochstraße	Königstraße	Rheinstraße
		(zw. Neumarkt u. Dreikönigenstr.)	(zw. Rheinstr. u. Marktstr.)	(zw. Neue Linner Str. u. Rheinstr.)	(zw. Königsstr. u. Hochstr.)
80-120 m ²	5-6 m	71 €/qm	73 €/qm	44 €/qm	44 €/qm
150-200 m ²	7-8 m	50 €/qm	52 €/qm	29 €/qm	29 €/qm
350-400 m ²	9-10 m	39 €/qm	41 €/qm	17 €/qm	19 €/qm
1.200-1.500 m ²	12-15 m	23 €/qm	23 €/qm	10 €/qm	12 €/qm

Quelle: Lührmann Cityfacts 2007

Mietpreise in den verschiedenen Einzelhandelslagen

Die Korrelation der höchsten Mietpreise mit den umsatzstärksten Betrieben und der höchsten Passantenfrequenz ist auch für Krefeld im Wesentlichen gültig. Die Geschäfte mit den höchsten Preisniveaus befinden sich somit eher in der mietpreisbezogenen 1b-Lage. In Krefeld ist dies die Königstraße. In der „Einzelhandelsmetropole“ Köln ist dieses Phänomen ebenfalls feststellbar; in Düsseldorf besitzt die Königsallee dagegen einen hervorzuhobenden Ausnahmestatus, der diese allgemeine Feststellung durchbricht.

Regionaler Wettbewerb. Die Krefelder Innenstadt ist Bestandteil eines Wettbewerbsraumes, der das Siedlungsgefüge Niederrhein, westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf umfasst. Innerhalb dieser Raumstruktur hat die interkommunale Konkurrenz in den vergangenen Jahren zu einer erheblichen Verschärfung des Wettbewerbs um Kunden und Kaufkraft geführt. Krefeld positioniert sich neben Mönchengladbach als eines von zwei Oberzentren der Region Niederrhein. Dem entsprechend gibt es zwischen diesen beiden Zentren einen unmittelbaren Wettbewerb um das Abschöpfen der Kaufkraft aus dem umliegenden bzw. westlich angrenzenden ländlichen Raum. Insbesondere die Gemeinden des Kreises Viersen sind hier als relevanter Einzugsbereich zu benennen. Krefeld besitzt somit eine oberzentrale Funktion, kann jedoch aufgrund der Randlage im Ballungsraum Rhein-Ruhr kaum Kaufkraft aus der verstädterten und bevölkerungsstarken Region Ruhrgebiet und aus Düsseldorf abschöpfen. Die höhere zentralörtliche Bedeutung in diesem Bereich führt dagegen umgekehrt zu einem Abfließen der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft aus Krefeld hin zu einigen umliegenden Innenstädten bzw. Shopping-Centern. Übertroffene Stellung nimmt hier die Düsseldorfer Innenstadt ein. Einen starken Einfluss aus dem Ruhrgebiet übt für Krefeld vor allem das CentrO in Oberhausen aus. Am Niederrhein sind neben Mönchengladbach auch die niederländischen Städte Venlo und Roermond zu nennen. Sie ergänzen den teilweise segmentierten Gesamtmarkt der Innenstädte und Shop-

ping-Center durch ein kulturell bedingt abweichendes Angebot und andere Öffnungszeiten (z.B. feiertags). Roermond ergänzt das Angebot um das Segment des Factory-Outlet-Centers. Eine Verschärfung der Situation ergibt sich zukünftig durch die aktuellen Entwicklungen vor allem innerstädtischer Einkaufszentren. Nachdem Einkaufszentren auf „Grüner Wiese“ bzw. in nicht-integrierten Lage zunehmend in die Kritik geraten sind und für das „Ausbluten“ mancher Innenstadt verantwortlich gemacht worden sind, reagieren Projektentwickler und Kommunen nun mit der Transformierung der Center-Konzepte in die innerstädtischen Bereiche. Bestehende Hierarchien in der zentralörtlichen Bedeutung werden in diesem Zuge ähnlich restrukturiert wie im Zuge der Entwicklung der so genannten „Neuen Mitte“ Oberhausen.

Aktuell und für Krefeld relevant sind vor allem das geplante neue Einkaufszentrum in Mönchengladbach sowie das kürzlich eröffnete Forum in der City von Duisburg. Zwar bestehen bislang mit der Innenstadt von Duisburg nur vglw. geringfügige Verflechtungen, in Zukunft ist hier jedoch von Kaufkraftabflüssen aus Krefeld auszugehen. In Essen ist 2008 mit dem Einkaufszentrum „Limbecker Platz“ ein weiterer „Leuchtturm“ in der regionalen Einzelhandelslandschaft entstanden. Die CentrO-Betreiber erhöhen ihrerseits als Reaktion auf den gewachsenen Konkurrenzdruck die Verkaufsfläche.

Durch diese Entwicklungen bestehen für die Krefelder Innenstadt erhebliche Risiken eines Bedeutungsverlustes. Auch die Ergebnisse der Passantenbefragung haben Düsseldorf, Mönchengladbach, Oberhausen sowie das Mittelzentrum Moers als elementaren Wettbewerbsraum identifiziert und stützen somit die These des zunehmenden Drucks auf die Krefelder City. Sowohl die befragten Krefelder als auch die auswärtigen Besucher gaben an, diese Städte neben dem Wohnort regelmäßig zum Einkaufen zu besuchen.²⁸

Leerstand und Billigläden. Ein wesentliches Problem der Krefelder Innenstadt ist im Leerstand vieler Ladenlokale zu sehen. Die Anzahl der leer stehenden Geschäftsräume im Einzelhandelsbereich ist von 44 im Jahr 1995 auf 98 im Jahr 2005 angestiegen. Damit standen im Jahr 2005 6,5 % der vorhandenen Einzelhandelsflächen in der Innenstadt leer.

Eine Konzentration des Leerstandes lässt sich aktuell insbesondere in den Bereichen Ostwall und Neusser Straße beobachten. Problematisch ist diese Situation, da eine Vielzahl leer stehender Ladenlokale zu einer Abwertung der gesamten Umgebung führen und negative Entwicklungen weiter verschärfen kann. Dieser so genannte „Trading-down-Effekt“ führt wie oben bereits skizziert zu einem Folgeproblem, dem Entstehen bzw. der Konzentration von Billigläden („1-Euro-Shops“).

²⁸ Stadt Krefeld (2006): Passantenbefragung 2006: Zufriedenheit mit den Krefelder Einkaufsbedingungen. Krefeld.

In der Neusser Straße besteht eine hohe Konzentration dieser Anbieter von Billigware, überwiegend von „Ramsch-Produkten“. Die Ansiedlung von Billigläden bedeutet zwar vor allem für die Eigentümer eine kurzfristige Verbesserung der Leerstandssituation, langfristig führt dies jedoch zu einer Schädigung des Images des Standortes und einer Abwertung der Immobilien. In Krefeld ist vor allem der Übergangsbereich zwischen Hauptbahnhof und Innenstadt durch solche Entwicklungen geprägt. Dieser Bereich stellt eine Gelenkfunktion dar und ist vor allem für Kunden, die mit der Bahn in die Stadt kommen, der erste Eindruck der Innenstadt. Eine Stichprobenerhebung von InWIS an einem Dienstagnachmittag hat ergeben, dass Passanten, die vom Bahnhof in die City unterwegs sind, nur in seltenen Fällen den Weg über den Ostwall wählen. Die Meisten nehmen den Weg über die Hansastrasse und Neusser Straße in die Innenstadt - also dem Bereich der größten Negativentwicklung im oben beschriebenen Sinne.

Städtebauliche Struktur

-  + Raumbildung
-  - unterbrochene Raumkante
-  + herausragendes Gebäude
-  Maßstabs-, gestalterischer Sprung
-  - unbefriedigende städtebauliche Situation | + Entwicklungspotenzial
-  + grüner Orientierungsrahmen
-  - unterbrochener Orientierungsrahmen
-  + räumlich wirksames Grün
-  - fehlende Verknüpfung | Bahnpromenade

Bebauung und Nutzung

-  + Block | geringer bis mittlerer Überbauungsgrad
-  - Block | hoher Überbauungsgrad
-  - Häufung gestalterischer Mängel
-  - Häufung baulicher Mängel
-  - Leerstand | anstehend

Öffentlicher Raum

-  + gut nutzbarer oder gestalteter Platz
-  - unter-/ fehlgenutzter oder schlecht gestalteter Platz | schlechter Zustand
-  + wichtige Grünfläche
-  - Grünfläche mit Nutzungsmängeln
-  + Spielplatz
-  - Spielplatz mit Nutzungsmängeln
-  - Straße mit Gestaltungsbedarf

5 Auswertung: Stärken und Herausforderungen der Krefelder Innenstadt

5.1 Städtebau



Der Zustand: der Orientierungsrahmen. Das heutige Zusammenspiel von Wall, Ring und Magistralen entspricht nicht (mehr) dem Ideal des Orientierungsrahmens. Während sich das historische Wallviereck in seiner Raumfolge und Ausprägung in weiten Teilen noch erhalten hat, gibt es den Innenstadtring nur in Fragmenten. Im Westen - dem ursprünglichen Teil - als Innenstadtring mit seinem Alleincharakter durchaus erfahrbar, lässt sich der östliche Teil zwischen der Leyentalstraße über die Philadelphiastraße bis zur Siemensstraße nicht als gestaltetes Stück eines Innenstadtrings erkennen. Gründe sind die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Verkehr und fehlendes Straßengrün. Auch die Magistralen der St.-Anton- und Rheinstraße, der Hülser- und Sternstraße und der Kölner Straße entsprechen nicht ihrer Funktion des Hinleitens auf die Innenstadt. Gerade in Ost-West-Richtung durchfährt man die Innenstadt, ohne bewusst das Passieren etwa des Wallvierecks zu erleben.

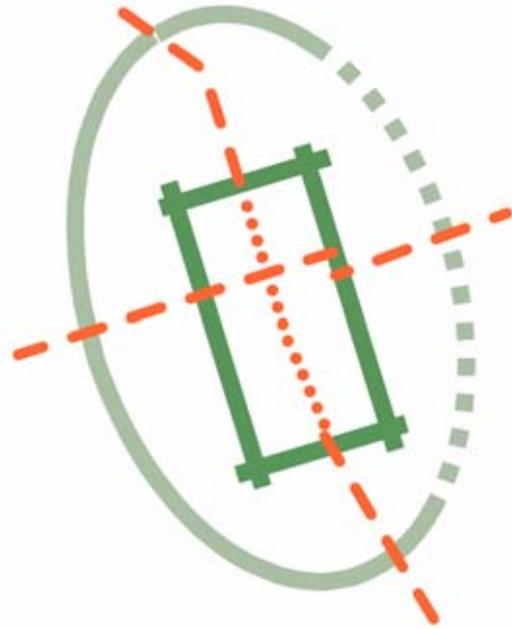
Wenn es gelingt, das Ideal des Orientierungsrahmens aus Wall, Ring und Magistralen zu vervollständigen und für Bewohner und Besucher gleichermaßen erlebbar zu machen, kann die Krefelder Innenstadt ein einmaliges Stadtbild erreichen, das auch über die Stadtgrenzen hinaus wirksam sein wird.

Dazu gehört auch, die sorgfältig gewählten Blickachsen, die die herausragenden Gebäude in Szene setzen, von störenden Einbauten und „unnötigem“ Grün freizuhalten bzw. zu befreien.

Erlebbarer und...



Zustand: Orientierungsrahmen aus Ring, Wall und Magistralen



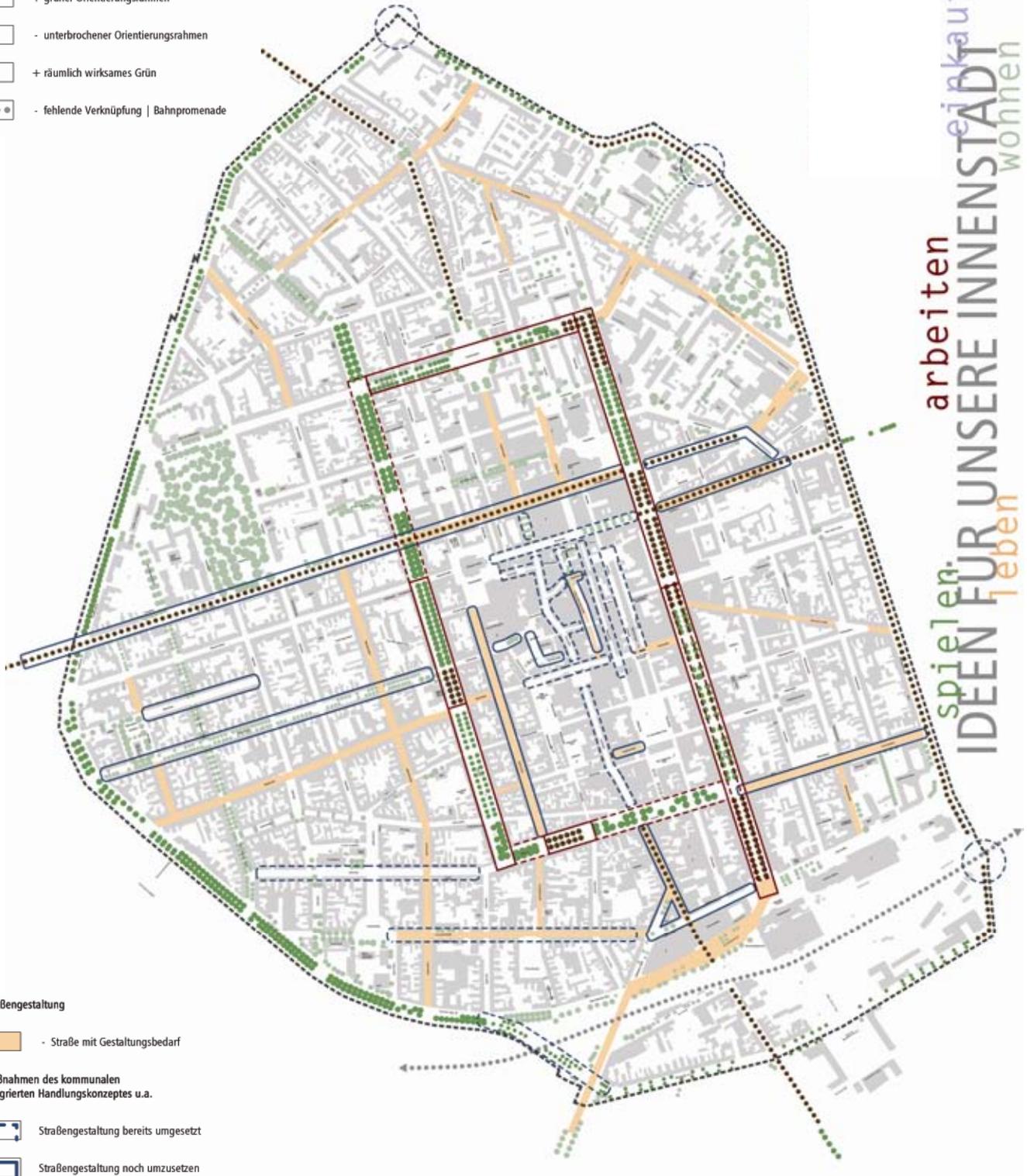
... unterbrochener Orientierungsrahmen



Grünes Gerüst und Straßengestaltung.

Orientierungsrahmen

-  + grüner Orientierungsrahmen
-  - unterbrochener Orientierungsrahmen
-  + räumlich wirksames Grün
-  - fehlende Verknüpfung | Bahnpromenade



Straßengestaltung

-  - Straße mit Gestaltungsbedarf

Maßnahmen des kommunalen integrierten Handlungskonzeptes u.a.

-  Straßengestaltung bereits umgesetzt
-  Straßengestaltung noch umzusetzen
-  Gestaltung der Wälle bereits umgesetzt
-  Gestaltung der Wälle noch umzusetzen

Mit dem zum Teil schon umgesetzten Umbau des Walls und der geplanten Umgestaltung der Magistralen St.-Anton-Straße/Dampfmühlenweg und Rheinstraße verfolgt die Stadt Krefeld den Weg, ihr einmaliges historisches Stadtbild wieder herzustellen. Um aber die Gesamtheit erleben zu können, sind die Gestaltung aller Magistralen und die Vervollständigung des Innenstadtringes notwendig. Erst wenn etwa der Bereich rund um die Philadelphiastraße so gestaltet ist, dass er sich in das Stadtbild einfügt und allen Verkehrsteilnehmern gerecht wird, kann von einem vollständigen Orientierungsgerüst gesprochen werden. Neben historischen Gründen sprechen für eine Umgestaltung auch funktionale. Gerade bei den Magistralen und dem (östlichen Teil) des Rings zeigt sich der Konflikt mit den angrenzenden (Wohn-)Nutzungen. Beeinträchtigungen durch Lärm zeigen die schlechte Einbindung dieser Straßen. Für eine gute Anbindung der Innenstadt an die benachbarten Quartiere sind daher auch verbesserte Querschnittsmöglichkeiten erforderlich.

In dem Konzept „Stadt- und Bahnperspektiven“ liegt mit der so genannten Krefelder Promenade auf nicht mehr benötigten Bahnflächen ein weiterer Vorschlag vor, der eine hervorragende Anbindung der Stadt für Fußgänger und Radfahrer verspricht. Die Promenade soll als multifunktionale Freizeitachse entwickelt werden, die eine Reihe von Stadtteilen miteinander verbindet und im Alltagsverkehr für Radfahrer eine ideale West-Ost-Querung der Gesamtstadt darstellt.

Nachdem in den letzten Jahren bewusst die Straßen innerhalb des Wallvierecks umgestaltet wurden oder in absehbarer Zeit umgebaut werden sollen, gibt es in den Quartieren zwischen dem Wall und dem Innenstadtring diverse Straßen mit Handlungsbedarf. Schön gestaltete, von Bäumen gesäumte Straßen stehen hier Straßen gegenüber, die in keiner Weise ihrem Umfeld gerecht werden: etwa durch fehlende Bäume wie in der Marktstraße oder eine Gestaltung, die wie in der Steckendorfer Straße die natürliche Topografie nicht erleben lässt.

Die Stellplatzsituation wird von vielen Bewohnern der Stadtquartiere als negativ eingeschätzt. Die vereinzelt Bewohnerparkbereiche scheinen hier nicht den gewünschten umfassenden Erfolg gebracht zu haben. Dort, wo freies Parken möglich ist, werden die Stellplätze von Ortsfremden und Besuchern der City genutzt. Die konsequente Nutzung des Stellplatzangebotes innerhalb des Walls, die Ausweisung flächendeckender Bewohnerparkbereiche oder die Umsetzung der - in der 1. Bürgerwerkstatt gewünschten - Quartiersgaragen könnten hier die Probleme entschärfen.



Vorbildliche und...

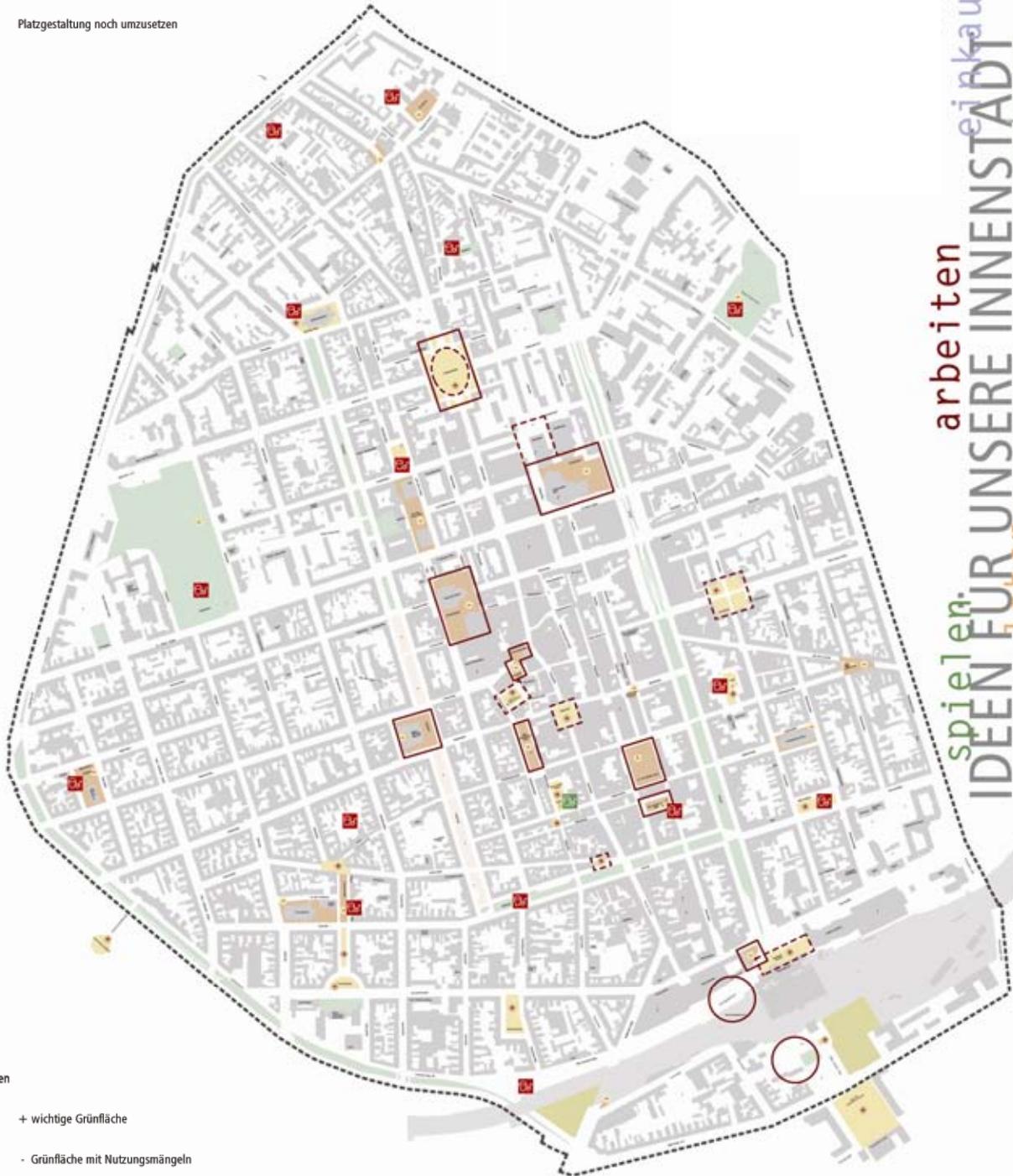
..verbesserungswürdige Straßengestaltung



Die Plätze und Grünflächen.

Maßnahmen des kommunalen integrierten Handlungskonzeptes u.a.

-  Platzgestaltung bereits umgesetzt
-  Platzgestaltung noch umzusetzen



Freiflächen

-  + wichtige Grünfläche
-  - Grünfläche mit Nutzungsmängeln

Platznutzung und -gestaltung

-  + gut nutzbarer oder gestalteter Platz
-  - unter-/ fehlgenutzter oder schlecht gestalteter Platz | schlechter Zustand
-  + Spielplatz
-  - Spielplatz mit Nutzungsmängeln

spielen. arbeiten einkaufen
IDEEN FÜR UNSERE INNENSTADT
 leben wohnen

_ Parks. Der Stadtgarten als größte zusammenhängende, denkmalgeschützte Parkanlage in der Innenstadt ist ein Zeugnis der Krefelder Stadtgeschichte. Er hat seinen Ursprung in der ersten kommunalen Friedhofsanlage der Stadt. Zum Ende des 19. Jahrhunderts in eine öffentliche Parkanlage umgestaltet, ist der ehemalige zentrale Treffpunkt der Krefelder Innenstadt heute teilweise in einem schlechten Zustand und ohne soziale Kontrolle.

Auch der Kaiser-Friedrich-Hain schöpft seine Möglichkeiten als innerstädtische Grünfläche nicht aus. Von der Bevölkerung zwar gut angenommen, wäre eine bessere Zonierung nach ihren Nutzern (Spielplatz, Jugendliche) wünschenswert.

_ Plätze. Die Chance, die die Krefelder City und die angrenzenden Wohnquartiere mit ihrer Vielzahl an Plätzen haben, wird nur in Ansätzen genutzt. Mit seinen Quartiersplätzen könnte zwar jedes Viertel über einen eigenen Identifikationspunkt verfügen, die Gestaltung und Nutzbarkeit mancher Plätze erschwert oder verhindert dies jedoch. So finden sich neben hervorragenden Plätzen wie dem Corneliusplatz in der Südweststadt Plätze wie der Luisenplatz, der zwar gut gestaltet ist, durch seine Lage an einer Straßenkreuzung aber nur eingeschränkt ge



nutzt werden kann, aber auch Plätze wie der Blumenplatz oder der Platz an der Josefkirche, die sowohl in ihrem Aussehen als auch in ihrer Nutzbarkeit unbefriedigend sind. Daneben wird von den Bewohnern die mangelnde Sauberkeit und soziale Kontrolle beklagt. Insgesamt herrscht in den Wohnquartieren ein Mangel an Freiräumen und Spielmöglichkeiten.

Auch die Plätze der City weisen ein breites Qualitätsspektrum auf. Hier liegen angenehme Plätze wie der Platz an der Alten Kirche neben solchen, die durch fehlende Kanten, unbefriedigende Gestaltung und mangelnde Randnutzung keinerlei Aufenthaltsqualität bieten - wie der Evangelische Kirchplatz. Teilweise in den letzten Jahren umgestaltet, besitzen die Cityplätze das Potenzial, durch jeweils eigenen Charakter und ihnen zugeordnete Aufgaben ein vielfältiges, miteinander verbundenes Platznetz anzubieten.

Dies setzt aber ein Konzept voraus, das alle Innenstadtplätze vom ruhenden Verkehr befreit. Ein zentraler und gut eingebundener Platz wie der Dr.-Hirschfelder-Platz ist als Parkplatz zu schade.

Platzgestaltungen



_ **Spielplätze.** Im Untersuchungsgebiet liegen insgesamt 16 öffentliche Kinderspielplätze. Davon müssen nach einer Studie acht komplett- und sieben teilsaniert werden. Lediglich der Spielplatz auf dem Anne-Frank-Platz ist gut gestaltet und nutzbar.

_ **Schulhöfe.** Die Schulhöfe der acht Schulen haben eine Fläche von fast 45.000 qm. In der Regel stehen sie den Schülern nur während der Schulstunden zur Verfügung. Gerade wenn man bedenkt, dass die öffentlichen Spielplätze lediglich 22.000 qm aufweisen, liegt hier ein Potenzial brach, das von Kindern und Jugendlichen in ihrer Freizeit genutzt werden sollte.

Gut gestalteter Spielplatz



Stadtstruktur.

Städtebauliche Struktur

-  + Raumbildung
-  - unterbrochene Raumkante
-  + geschlossene Raumkante
-  + herausragendes Gebäude
-  - Maßstabs
-  - unbefried
+ Entwicklu



Baublöcke und Gebäude

-  + Block | geringer bis mittlerer Überbauungsgrad
-  - Block | hoher Überbauungsgrad
-  - Häufung gestalterischer Mängel
-  - Häufung baulicher Mängel
-  - Leerstand | anstehend

Maßnahmen des kommunalen integrierten Handlungskonzeptes u.a.

-  konkretes Bauvorhaben

spielen. arbeiten
 IDEEN FÜR UNSERE INNENSTADT
 einkaufen
 leben
 wohnen

Die Krefelder Innenstadt hat sich ihren historischen Stadtgrundriss weitgehend bewahrt. Schöne Straßenräume wechseln sich mit Platzaufweitungen ab und bieten so eine gute Möglichkeit der Orientierung und des Wiedererkennens. Lediglich im Quartier Bleichpfad wurde das Prinzip der Blockbebauung aufgegeben.

Dort, wo diese klaren Raumfolgen nur punktuell unterbrochen sind, lassen sie sich durch Baulückenschließungen, Aufstockungen oder Blockergänzungen relativ leicht vervollständigen. Im größeren Maßstab finden sich unbefriedigende städtebauliche Strukturen dort, wo Brachflächen - wie südlich der Bahn -, die Ballung von Leerständen und Brüchen im Stadtbild - wie im Bereich Steckendorfer Straße/Bleichpfad - oder eine mangelhafte Vernetzung mit der Nachbarschaft - wie rund um das Behnisch-Haus - das Gefüge empfindlich stören.

Bei den Gebäuden ist eine Häufung gestalterischer Mängel u. a. entlang der St.-Anton-Straße und nutzungsbedingt im Hauptgeschäftsbereich der Hochstraße festzustellen. Bauliche Mängel treten in größerer Ballung im südwestlichen Teil des Wallviertels - dem Quartier Breite Straße - auf.

Geschlossene Blöcke



5.2 Wohnen

Attraktiv für junge Haushalte. Die Bevölkerung im Stadtumbaugebiet nimmt seit 2003 wieder zu. Es sind vor allem junge Personen zwischen 21 und 45 Jahren und kleinere Haushalte, die von außerhalb Krefelds in die Innenstadt zuziehen. Dieses Potenzial junger Frauen und Männer muss verstärkt für ein dauerhaftes Bleiben im Gebiet gewonnen werden. Darüber hinaus kennzeichnet sich die Haushaltsstruktur ähnlich wie andere innerstädtische Wohngebiete durch einen hohen Anteil an Singles.

Veränderungen in der Wohnungsnachfrage. Der demographische Wandel wird Bevölkerungsprognosen zufolge, die eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt durch den Stadtumbau nicht berücksichtigen konnten, zukünftig zu einer Abnahme von Bevölkerung und Familien mit Kindern einerseits und zu einer Zunahme von Erwerbsfähigen in der nachfamiliären Phase sowie hochaltrigen Menschen andererseits führen. Diese Entwicklungen machen es notwendig, das in der Innenstadt vorhandene Wohnungsangebot an veränderte Nachfragestrukturen und Wohnbedarfe anzupassen, z. B. mehr Angebote für das Wohnen im Alter zu schaffen und familiengerechte Wohnungen mit mehreren kleinen Zimmern auf die Wohnbedarfe kleinerer Haushalte zuzuschneiden. Aber auch vorhandene Infrastrukturen wie z. B. Schulen oder Kindergärten sind mittel- bis langfristig umzubauen und neue Serviceangebote für z. B. ältere Menschen sind zu schaffen.

Soziales Zusammenleben. Soziale und Einkommensindikatoren zeigen, dass in der Krefelder Innenstadt vor allem Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen leben. Insbesondere in der Südweststadt und Am Bleichpfad, aber auch entlang stark befahrener Durchgangsstraßen leben jedoch vermehrt Haushalte, die sozial oder finanziell benachteiligt sind, ob mit oder ohne Migrationshintergrund. Veränderungen in ihrer Lebenssituation scheinen nur über entsprechende Angebote zur Qualifizierung, Beschäftigung, Beratung und Kinderbetreuung möglich zu sein. Die soziale Struktur der Bewohnerschaft macht auch Formen der Bewohneransprache und -beteiligung notwendig, die besonders auf benachteiligte Bevölkerungsgruppen sowie Bewohner mit Migrationshintergrund ausgerichtet sind.

Zur Verbesserung des sozialen Zusammenlebens werden integrative und interkulturelle Angebote - auch für ältere Menschen mit Migrationshintergrund - wie auch Maßnahmen zur Erhöhung der Sauberkeit und (subjektiven) Sicherheit im öffentlichen Raum, Angebote für Jugendliche und eine Bekämpfung der Drogenproblematik für notwendig erachtet.

Als Stärke können die bestehenden, bewohnergetragenen Initiativen und auf Nachbarschafts-

arbeit ausgerichteten sozialen Angebote vor allem im Kronprinzenviertel, Am Bleichpfad und in der Südweststadt betrachtet werden, die nicht nur die wichtige Funktion eines „Hörrohrs“ für den Stadtteil einnehmen, sondern auch Engagement für den Stadtteil zeigen - zu nennen sind hier etwa die Initiative Volldampf e.V., die Bürgerinitiative Rund um St. Josef e.V., der Verein Bürgergesellschaft Schinkenplatz e.V., der Verein für integratives Wohnen in Krefeld e.V. oder die Bürgerinitiative Blumenstraße.



Zentralität. Zu den immobilienwirtschaftlichen Stärken der Innenstadt gehören die Zentralität und die Preisgünstigkeit des Wohnstandortes, die für all diejenigen von hohem Interesse sind, die citynah und vielleicht zugleich noch preisgünstig wohnen wollen. Der Vorteil der Zentralität hat aber auch seine Schattenseiten: hohe bauliche Dichte, wenig öffentliche Freiflächen, Verkehrsemissionen usw. Wenngleich auch mittlere Einkommensgruppen und ältere Menschen die Innenstädte wieder als Wohnorte für sich entdecken, so müssen die Nachteile doch durch weitere Wohnqualitäten abgemildert werden, damit sich ein solcher Trend auch in der Krefelder Innenstadt vollziehen kann. Dazu gehören ruhige Wohnstraßen, grüne „Oasen“ in den Innenhöfen, ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder, größere Freisitze, ruhige, ansprechend gestaltete und kleine, öffentliche Plätze auf Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie größere öffentliche Grünflächen in überschaubarer Entfernung. Diese Wohnumfeldqualitäten gilt es weiter zu entwickeln bzw. zu schaffen.

Verbesserung des Wohnumfeldes. Die vorhandenen Defizite im Wohnumfeld, die auch im Rahmen der Eigentümerbefragung geäußert wurden, sind im Sinne einer Steigerung der Wohnqualität abzubauen. Hierzu gehören ein teils räumlich hoher Versiegelungsgrad der Innenhöfe, ein noch zu geringer Anteil von Wohnungen mit Freisitzen, ein nicht ausreichender Umfang an Spiel- und Freiflächen im Hinterhof oder im Quartier sowie Lösungen für eine unbefriedigende Parkplatzsituation. Durch aufwertende Wohnumfeldmaßnahmen besteht - bei guter Substanz der Wohngebäude - auch die Chance, Anreize für den Zuzug oder den Verbleib von Familien mit Kindern, Paaren mit mittlerem Einkommen und an Wohneigentum Interessierten zu setzen.



Abbau der Modernisierungsbedarfe. Die Mehrheit der Wohngebäude und Wohnungen in der Krefelder Innenstadt weisen einen zeitgemäßen Wohnstandard ohne nennenswerte Modernisierungsbedarfe auf. Bei jedem vierten Wohngebäude kann jedoch von einem Modernisierungstau gesprochen werden. Es betrifft die Erneuerung der sanitären Anlagen, energetische Maßnahmen wie z. B. Einbau neuer Heizungen und Wärmedämmung sowie Dach- und Fassadenerneuerungen, um nur die kostenintensivsten Maßnahmen zu nennen.

Der Abbau des Modernisierungstaus ist eine Herausforderung im Stadtumbau. Die Rentabilität von Modernisierungsinvestitionen ist aus Sicht der Eigentümer nicht in jedem Fall gegeben, auch Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Marktentwicklung sind investitionshemmend. Gleichwohl wird sich der Handlungsdruck auf diese unattraktiven Wohnungen im Zeitverlauf noch erhöhen, weil sie nicht mehr zukunftsfähig sind, sondern ein hohes Leerstandsrisiko mit

sich tragen, sollten die Altmieten einmal ausziehen und die Wohnungen am freien Markt angeboten werden. Wichtig wird in Zeiten steigender Energiepreise die energetische Sanierung der Wohngebäude sein, die durch die Einsparung von Nebenkosten auch wieder notwendige Mieterhöhungsspielräume eröffnen kann. Gute Vorbilder von Modernisierungen zu kommunizieren, die Rentabilität und Wohnqualität schaffen, sowie eine gute Beratung in Modernisierungsfragen werden daher wichtige Instrumente im Stadtumbau sein.



Abbau der Leerstände. Die Innenstadt ist das Wohnviertel mit der höchsten Wohnungsleerstandsquote in Krefeld. Sie erzeugen eine Reihe negativer Effekte: Wertverlust der Gebäude, investitionshemmend für andere Eigentümer, vernachlässigtes Wohnumfeld und Erscheinungsbild, imageschädigend. Sie sind die Folgen einer Nachfrageschwäche gepaart mit nicht hinreichenden Wohnqualitäten. Dabei zeigen sich auch Potenziale, um die Nachfrageschwäche abzubauen: Den Mangel an großen, attraktiven Wohnungen zur Eigentumsbildung abbauen, durch Umbau der gründerzeitlichen Häuser („Krefelder Haus“) moderne Wohnqualitäten - auch zur Eigentumsbildung - schaffen, durch Umbau im Bestand neue Wohnangebote, z. B. im altersgerechten Wohnen, gemeinschaftliche Wohnangebote schaffen, mehr Studenten der angrenzenden Hochschule Niederrhein als Zielgruppen gewinnen, Energiesparstandards in der Modernisierung setzen usw.



Rückbau als Chance. Wo auch immer sich die Gelegenheit bietet (z. B. bei Totalleerstand und Modernisierungstau), sollte die Gelegenheit zum Rückbau von Wohnraum ergriffen werden - nicht nur zur „Marktbereinigung“, sondern auch um Freiraumqualitäten zu gewinnen, oder gelegentlich auch Potenzialflächen für einen Wohnungsneubau.



Imageverbesserung. Die Innenstadt hat innerhalb Krefelds nicht das Image eines attraktiven Wohnquartiers. Dazu tragen die Mängel im Wohnumfeld, die Leerstände sowie soziale Problemlagen (Drogenproblematik, Sauberkeit) bei. Die Herausforderung wird daher darin beste-

hen, im Rahmen des Stadtumbaus eine glaubhafte Imageverbesserung zu erzielen und die unterschiedlichen Wohnquartiere der Innenstadt als „eigene Marken“ zu entwickeln.



Kleinteilige Eigentümerstrukturen. Die Eigentümerstruktur im Wohnungsbestand kennzeichnet sich fast ausschließlich durch private Einzeleigentümer. Eine Zusammenarbeit mit ihnen im Stadtumbauprozess ist erfahrungsgemäß aufwändiger und schwieriger als die Kooperation mit wenigen, professionell agierenden Wohnungsunternehmen. Vorteilhaft sind jedoch zweierlei Umstände: Zahlreiche Eigentümer (42 %) wohnen in der Innenstadt oder zumindest in Krefeld, was ihre Erreichbarkeit sicherstellt. Und sie haben ein hohes Interesse, sich in den Stadtumbau einzubringen.

Hohes Interesse der Wohnungseigentümer. Die Eigentümerbefragung hat gezeigt: Es ist ein hohes Interesse an einer Beteiligung im Stadtumbauprozess und der zukünftigen Entwicklung der Innenstadt vorhanden. Mit diesem Interesse „lässt sich arbeiten“. Gleichzeitig ist auch ein weit verbreiteter Wunsch nach Unterstützung in Modernisierungsfragen oder Fragen des Wohnens vorhanden, der ebenfalls als gute Basis für die Einbeziehung und Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern gewertet werden kann.

5.3 Einzelhandel und Wirtschaft

Die Vielfalt in einem überschaubaren Maßstab. Die Einzelhandelslandschaft Krefelds ist durch große Warenhäuser, Fachgeschäfte und durch hochwertige Filialisten gekennzeichnet. Dieser Mix - ergänzt durch einen differenzierten Besatz kleinteiliger Gastronomiebetriebe - und die insgesamt kompakte Struktur innerhalb der vier Wälle machen die Stärken des Einzelhandels aus.

Der Einzelhandelsbesatz der Krefelder Innenstadt ist bezogen auf die Sortimentsbreite „typisch“ für eine mittlere Großstadt - ergänzt durch eine recht hohe Anzahl an Markenshops im gehobenen Preisbereich. Krefeld ist nach der nordrhein-westfälischen Zentrenhierarchie dennoch ein Oberzentrum und steht damit formal auf einer Stufe mit Städten wie Essen und Düsseldorf. Der Vergleich zeigt, dass die Dreiteilung in Ober-, Mittel- und Unterzentrum ein eher grobes Raster darstellt. Krefeld wird daher im System der zentralen Orte auch als „Oberzentrum niedrigster Stufe“ definiert.

Die Krefelder City bietet Vielfalt, ohne einen überschaubaren Maßstab zu verlieren. Im Gegensatz zu größeren Innenstädten der Region, in denen Einzelhändler mitunter mit mehreren Filialen an verschiedenen Standorten vertreten sind, bietet Krefeld ein eher pragmatisches Angebot: Bei einer guten Sortimentsbreite in den periodischen Bedarfssegmenten lässt es aber eine Spezialisierung mit größerer Sortimentstiefe vermissen. Das bedeutet, dass der Gelegenheits-einkauf und der Einkauf bekannter Produkte zwar in Krefeld getätigt wird, der mit einer Produkt- oder Markensuche verbundene Einkauf wegen der größeren Auswahl aber in den Nachbarzentren erledigt wird.

Mit der Königstraße bietet die Krefelder Innenstadt ihren Besuchern zusätzlich ein gehobenes Angebot mit exklusiven Markenshops, welches den typischen Besatz einer Stadt dieser Größenordnung übersteigt. Die Königstraße ist ein Krefelder Erfolgsmodell, das zeigt, dass durchaus ein Potenzial besteht, um eine anspruchsvolle Kundschaft aus einem größeren Einzugsgebiet zu aktivieren. Auch bei den Händlern wird die Königstraße als Erfolgsmodell angesehen: Es gibt dort offenbar keine Vermietungsschwierigkeiten, und Leerstände treten nach Auskunft lokaler Experten aufgrund einer Warteliste nur fluktuationsbedingt kurzfristig auf.

Steigende Zentralität der Stadt Krefeld. Trotz der oben skizzierten Wettbewerbsbedingungen im regionalen Umfeld hat Krefeld zumindest in den letzten Jahren seine Position als Oberzentrum am Niederrhein festigen und sogar stärken können. Entgegen der Pro-Kopf-Kaufkraft-Entwicklung der Krefelder Einwohner konnte der Gesamtumsatz im lokalen Einzelhandel über Kaufkraftzuflüsse gesteigert werden.

Einzelhandel im historischen Grundriss. Eine weitere Stärke der Stadt Krefeld ist der unverwechselbare Stadtgrundriss mit einer Vielzahl historischer Bauten. Die vier Wälle, die die Innenstadt umschließen, können als individuelles Charakteristikum der Stadt Krefeld bewertet werden. Im Gegensatz zu vielen Innenstädten des Ruhrgebietes, die durch die Bebauung der Nachkriegszeit geprägt sind, kann die Krefelder Innenstadt in vielen Bereichen eine unvergleichbare städtebauliche Qualität vorweisen. Da Einkaufen zunehmend als zielgruppenspezifisches Erlebnis und weniger als reine Versorgungsfunktion verstanden wird, sind die städtebaulichen Alleinstellungsmerkmale in ihrer Bedeutung für den lokalen Einzelhandel sehr hoch zu bewerten - insbesondere als Gegenentwurf zu einer zunehmenden „Amerikanisierung“ der benachbarten Innenstädte durch Shopping- oder Urban-Entertainment-Center, die bei der Verbraucheransprache einer sehr starken Polarisierung unterliegen.

„Stadt wie Samt und Seide“. Mit dem Slogan „Krefeld, Stadt wie Samt und Seide“ verfügt die Stadt über einen Markennamen, der auf den historischen Wurzeln der Stadt im hochwertigen Textilgewerbe fußt. Er ist somit authentisch und weckt Emotionen, was aus Marketing- Gesichtspunkten ausgesprochen bedeutungsvoll ist. Für die Bewohner der Stadt bietet er eine



Identifikationsmöglichkeit. Für die auswärtigen Besucher symbolisiert er Qualität und (Hoch-)Wertigkeit. Auf der anderen Seite weckt dieser Markenname bei Kunden höchste Erwartungen, die aktuell nur bedingt erfüllt werden können. Der Slogan ist daher als wichtiger Anknüpfungspunkt für die notwendige Weiterentwicklung der Innenstadt zu sehen. Eine Positionierung der City im dichten Wettbewerbsgefüge wird nur möglich sein, wenn die Lücke zwischen Erwartungshaltung und dem tatsächlichen Erlebnis geschlossen werden kann.

Traditioneller Einzelhandel vorhanden. Krefeld verfügt nach wie vor über ein relativ ausgewogenes Verhältnis von Filialisten und traditionellen Fachgeschäften, welche sich in das Motto „Krefeld, Stadt wie Samt und Seide“ integrieren lassen. Es darf zwar nicht außer Acht gelassen werden, dass vor allem die großen Filialisten als starke Frequenzbringer für eine Innenstadt fungieren. Dennoch sind es vor allem die traditionellen und betreibergeführten Geschäfte, die für eine Innenstadt profilgebend sind.

Qualitativ hochwertiger Einzelhandel vorhanden. Die Stadt verfügt bereits über Händler und Dienstleister gehobener Marktsegmente, die Qualität und (Hoch)Wertigkeit vermitteln. Mit der Königstraße hat die Stadt einen entsprechend profilierten Bereich. Dies stellt einen idealen Anknüpfungspunkt dar, um eine stärker fokussierte Zielgruppenansprache im oberen Segment zu vollziehen und das Motto „Stadt wie Samt und Seide“ mit Inhalt zu füllen.

In Teilen hat in den letzten Jahren jedoch eine Verschlechterung des Angebotes im höherpreisigen Bereich eingesetzt. Ein Beispiel hierfür ist die Schließung der Pohland-Filiale nach 24-jähriger Präsenz in der Hochstraße in 2008. Darüber hinaus hat mit Schöffner, im Schwanenmarkt, ein weiteres Fachgeschäft für Herrenmode den Standort Krefeld verlassen.

Nach Aussage von Fachleuten ist die Verschlechterung insbesondere in den Sortimenten Damenschuhe und Herrenbekleidung zu beobachten.

Gastronomisches Angebot. Die Krefelder Innenstadt verfügt über ein differenziertes gastronomisches Angebot. Verteilt über die verschiedenen Plätze und Altstadtgassen haben die Besucher die Möglichkeit, eine Vielzahl unterschiedlicher Lokalitäten zu besuchen. Die Gastronomieszene ist daher bereits heute ein fester Bestandteil der Krefelder City und als eine ihrer Stärken anzusehen. Dennoch fehlt es an einer kritischen Masse, die es ermöglichen würde, ein Besucherpotenzial von außen zu aktivieren, d. h. Besucher, die primär aufgrund der Gastronomieszene in die Krefelder City kommen. Das vorhandene Angebot spricht vor allem die an, die bereits in der City sind und weniger die, die etwas erleben wollen. Ein entsprechendes Freizeitangebot bestehend aus Bars, kleineren Clubs, erlebnisorientierten Restaurantketten, Hausbrauereien und größeren Biergärten ist derzeit nicht gegeben.

Die grundsätzlich als Stärke ausgewiesene historisch gewachsene Kleinteiligkeit der Innenstadt hat nicht dazu geführt, dass sich ein gastronomisches „Cluster“ wie in vielen anderen Altstädten herausgebildet hat. Die Qualitäten im Bereich (Erlebnis-)Gastronomie sind jedoch in der Beurteilung einer Innenstadt neben einem attraktiven Einzelhandelsmix von herausragender Bedeutung. Das Image ganzer Städte kann durch eine besondere, kleinräumig konzentrierte Kneipenszene positiv besetzt werden (z. B. Bochum - „Bermuda-Dreieck“).

Hinzu kommt, dass eine ausgeprägte Ballung von Gastronomie-Betrieben den Einzugsbereich und damit die Zentralität eines Standortes erhöhen kann. Ähnlich wie ein Zentrum aus verschiedenen Fachmärkten in verkehrsgünstiger Lage wird das Gastronomiegeschäft durch direkte „Face-to-Face“-Beziehungen zu konkurrierenden Betrieben gefördert. Da ein derartiges Cluster fehlt, ist der „Erlebnissfaktor“ der Krefelder City nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Nahversorgungsqualität der Innenstadt. Als weitere Stärke der Krefelder Innenstadt kann die relativ gute Versorgung der Stadtteile im Stadtumbaugebiet mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs gesehen werden. Innerhalb des Stadtumbaugebietes ist zudem der nördliche Abschnitt im Bereich Sternstraße positiv in Bezug auf die Nahversorgung hervorzuheben. Östlich und westlich der nord-süd-verlaufenden Wallstraßen bestehen dagegen gewisse Defizite, die jedoch durch die City-Nähe und die dortigen Angebote zur täglichen Bedarfsdeckung teilweise kompensiert werden. Im Bereich Marktstraße ist das Defizit jedoch stärker ausgeprägt, da auch außerhalb des Stadtumbaugebietes keine ausreichenden Versorgungseinrichtungen gegeben sind.

Sinkende Konkurrenzfähigkeit der City. Der Wettbewerbsraum „Düsseldorf - Niederrhein - Westliches Ruhrgebiet“ ist durch enorme Zuwächse in der quantitativen und qualitativen Generierung neuer Verkaufsflächen gekennzeichnet. In diesem Zuge droht Krefeld eine Schwächung seiner zuletzt gefestigten Position am Rande des Ballungsraumes und als Oberzentrum des Niederrheins. Duisburg, Essen, Oberhausen, Mönchengladbach und Düsseldorf steigen in ihrer Einkaufsattraktivität, während Krefeld eine Phase der Stagnation droht. Ein Einkaufszentrum wird nach derzeitigem Stand nicht realisiert, eine geplante Passage am Ostwall kommt, wenn überhaupt, nur als „abgespeckte“ Version. Eine für die Besucher der Krefelder Innenstadt sichtbare Erneuerungsdynamik ist somit nicht gegeben, womit die Wettbewerbsfähigkeit im regionalen Umfeld gefährdet ist.

Kaufkraftverluste durch Veränderung der Bevölkerungsstruktur. Auch die demografische Entwicklung wirkt sich auf das Nachfragepotenzial im Einzelhandel aus. Durch den stetigen Rückgang der Einwohnerzahl ist bundesweit bis ins Jahr 2020 mit einem Verlust von 1,7 Mio. Menschen bzw. einem heutigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial von rund 8,7 Mrd. € zu

rechnen. Zusätzlich wirken sich die Veränderungen in der Altersstruktur auf die Kaufkraftentwicklung aus.

Auch gesamtwirtschaftliche Bedingungen führen zu einer Verschiebung der Konsumausgaben und damit - zu Ungunsten des Einzelhandels - zu einer rückläufigen Nachfrage. Seit 1992 sank der Anteil der Einzelhandelsausgaben an den Konsumausgaben der Haushalte sukzessive um 8,9 % auf 29,3 % im Jahr 2005.

Besonders die schwache Gesamtkonjunktur hat den heimischen Einzelhandel in den letzten Jahren stark belastet. Zusätzliche wurden die Konsumenten vor allem mit starken Preissteigerungen im Bereich Energie belastet. Besonders auffällig ist der Anstieg der Ausgaben der privaten Haushalte für Haushaltsenergie (Strom, Gas, Heizöl und andere Brennstoffe) um 9,6 % im Jahr 2006 gegenüber dem Jahr 2005.

Weniger die realen Kaufkraftverluste als vielmehr ein verändertes Konsumverhalten und eine Spaltung der Gesellschaft haben dazu geführt, dass klassische Anbieter des mittleren Preissegmentes in wirtschaftliche Schieflagen geraten sind. Hierzu zählen zum Beispiel Karstadt und Kaufhof. Im Zuge der Pluralisierung von Lebensstilen und zunehmender Individualisierung hat sich das Konsumverhalten „selektiviert“. Der Kunde ist bereit, für Dinge, die in seiner Lebenswelt eine besondere Rolle spielen, entsprechend hohe Konsumausgaben zu tätigen bzw. hochwertige Produkte nachzufragen. Um dieses zu ermöglichen, wird in anderen Bereichen gespart bzw. auf weniger wertige Produkte zurückgegriffen. Hinzu kommt, dass das klassische Warenhauskonzept nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Konsumverhalten gerecht wird. Für Krefeld ist diese Entwicklung bezogen auf die ansässigen Warenhäuser der Kaufhof-Gruppe sowie weitere Anbieter des mittleren Preissegmentes ebenfalls mit Risiken verbunden.

Überschlagen der Probleme klassischer B-Lagen auf die 1a-Lage. In den letzten Jahren gibt es die Tendenz, dass der Leerstand von Ladenlokalen kein Ausnahmezustand für unattraktive Randlagen mehr ist, sondern verstärkt flächenhaft auch Innenstädte und Ortskerne betroffen sind.

Bei einem flächenmäßig auftretenden Leerstand kann ein „Trading-Down-Prozess“ einsetzen, welcher zu einem Verfall der Angebotsqualität der Innenstadt durch Billigläden und Spielhallen führt. Die typischen Probleme klassischer 1b-Lagen übertragen sich langsam nun auch auf 1a-Lagen. Auch in der Krefelder Innenstadt sind auf der Hochstraße oder auf der Rheinstraße vermehrt Billigläden zu finden, die sich negativ auf das Image auswirken. Letztendlich können durch solche Ansiedlungen auch Geschäfte in der unmittelbaren Nachbarschaft in Mitleidenschaft gezogen werden. Ein negatives Image einer Geschäftslage macht dann die Vermietung trotz häufig sinkender Mieten schwierig. Es führt zum Verlust der Mieterbindung und zur Entwertung von Einzelhandelsimmobilien.

Uneinheitliches Auftreten der Anbieter. Für die Attraktivität des Einkaufens in einer Stadt ist neben dem vielfältigen Angebot an Geschäften vor allem auch das Erscheinungsbild des Stadtraumes ein wichtiges Merkmal. Gute Gebäudegestaltung, angemessener Werbeeinsatz, ein vielfältiges und abwechslungsreiches Angebot von Verweil- und Wegeräumen sowie ein hochwertig gestalteter öffentlicher Raum sind unerlässlich, um eine besondere und konkurrenzfähige Qualität des Stadtraumes zu erzeugen. In Krefeld divergiert das Auftreten der Anbieter stark und belastet damit in vielen Bereichen das städtebaulich attraktive Gesamtbild. Der Erfolg von Einkaufszentren zeigt die große Bedeutung eines einheitlichen Auftretens der Anbieter. Der Standort Innenstadt darf sich nicht auf seiner traditionellen Wertschätzung (insb. des Bildungsbürgertums) ausruhen, sondern muss gemeinschaftlich koordiniert seine Stärken weiterentwickeln und seine Schwächen, z. B. Gestaltungsmängel, abbauen.

Fehlendes Profil einzelner Lagen. Der Krefelder Innenstadt fehlt - mit Ausnahme der Königstraße - eine eindeutige Profilierung der einzelnen Handels- bzw. Dienstleistungslagen.

Einkaufslage Neusser Straße



5.4 Freizeit und Kultur

Die Krefelder Innenstadt ist Standort wichtiger Einrichtungen für Freizeit und Kultur. Unter diesem Thema verbirgt sich ein breites Spektrum von der sogenannten Hochkultur wie Theater und Kaiser-Wilhelm-Museum über die kürzlich errichtete Mediothek bis hin zu städtischen und freien Kultureinrichtungen und -initiativen. Dazu gehören aber auch die regelmäßigen Veranstaltungen wie die „Größte Straßenmodenschau der Welt“, die die Innenstadt zu einem lebendigen Ort werden lassen.

Bestand und Qualität dieser Einrichtungen spielen eine wichtige Rolle für die Attraktivität des Zentrums und der Gesamtstadt. Sie sind nicht nur existenzielle Bestandteile des städtischen Lebens, sondern haben auch wechselseitige Wirkungen etwa auf die Wirtschaft und den Einzelhandel in Krefeld. Gerade in Zeiten geringerer öffentlicher Mittel gilt es, die bestehenden Angebote zu profilieren und auch neue Wege und Formen der Zusammenarbeit zu suchen. Mit der „Offensive Krefelder Kulturinstitute“ setzen etwa die städtischen Kultureinrichtungen unter dem Motto „Kultur macht reich“ ein wichtiges Zeichen für die Unverzichtbarkeit der kulturellen Vielfalt in Krefeld.

Um diese Vielfalt zu erhalten, muss die Kultur auf verschiedenen Ebenen gepflegt und gefördert werden. Auf der einen Seite gehört dazu die Unterstützung der zahlreichen kulturellen Initiativen in den Innenstadtquartieren. Dies wird auch dazu beitragen, aus den Möglichkeiten der Quartiere ein neues Profil zu entwickeln - etwa das „Kreativviertel Südweststadt“. Andererseits gilt es, sich um die über die Innenstadt hinausstrahlenden Einrichtungen und „highlights“ zu kümmern: dazu zählen die notwendige Erneuerung des Kaiser-Wilhelm-Museums, aber auch eine städtebauliche Integration und Inszenierung des Seidenweberhauses.

Ziel für die kulturelle Entwicklung der Krefelder Innenstadt sollte es nicht sein, eine verbindende „Kulturmeile“ zu entwickeln, wogegen die recht solitäre Lage der einzelnen Institutionen spricht. Vielmehr sollten die Einrichtungen als ergänzende und belebende Bausteine in einer vielfältigen Innenstadt begriffen und gepflegt werden.

Kaiser-Wilhelm-Museum



Teil B Die Basis der Entwicklung: Übergeordnete Ziele

Das städtebauliche Entwicklungskonzept bündelt zahlreiche Initiativen und Planungen und führt sie zu einem integrierten umsetzungsorientierten Handlungskonzept zusammen.

Es nutzt dabei die Chance, einzelne Inhalte und Maßnahmenvorschläge zu überprüfen und zu aktualisieren. Grundlage liefern dabei die verschiedenen Konzepte und Planungen, die übergeordnete Entwicklungsziele für die Krefelder Innenstadt definieren und so die Grundlage für konkrete Maßnahmen bilden.

Wichtige gesamtstädtische Themen wie die Hafenentwicklung, das Zentrenkonzept, die Entwicklung im Autobahnnetz, die Veränderungen im Schienennah-/fernverkehrsangebot und im ÖPNV sowie die Entwicklung Krefelds zum Rhein wurden zum Beispiel bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes diskutiert und berücksichtigt. Da sich das städtebauliche Entwicklungskonzept auf die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung bezieht, fließen diese Themen - allerdings indirekt - mit ein. Zu bedenken ist dabei, dass prägnante zukünftige Veränderungen in den gesamtstädtischen Themenfeldern, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar oder zu prognostizieren sind, auch die Rahmenbedingungen für die Innenstadtentwicklung spürbar beeinflussen und verändern können.

6.1 Der Flächennutzungsplan

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind in einer intensiven Diskussion mit der Öffentlichkeit und der Politik die Leitbilder der Stadtentwicklung und die künftigen Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung diskutiert und gesamtstädtisch erörtert worden. Diese bilden die Grundlage der Entwicklungsperspektiven des Stadtumbaus. Für die Innenstadt gelten damit folgende Ziele und Leitbilder...

6.1.1 Sicherung Krefelds als Wohnstandort

Die Stadt Krefeld will unter dem Stichwort „230.000+“ eine Bevölkerungszahl von über 230.000 Einwohnern halten...

Erhalt des historischen Stadtgrundrisses in zeitgemäßer Interpretation und Fortführung der großzügigen Durchgrünung Krefelds durch Alleen, Grünzüge und Parks. Das Image und die Attraktivität Krefelds als Wohnstandort ist seit je her eng mit der qualitativ hochwertigen Begrünung seiner wesentlichen stadtstrukturellen Elemente (z. B. Stadtwald, Wallviereck) und der Durchgrünung seiner Wohnquartiere verbunden. Dieser grüne Grundcharakter der Stadt soll ergänzt und auch in den Strukturen neuer Stadtquartiere fortgesetzt werden.

Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort mit urbanem Charakter, gemischten Nutzungen und kurzen Wegen. Die Innenstadt, die vom City-Ring umschlossen wird, zeichnet sich durch eine für das Krefelder Stadtgebiet vergleichsweise hohe Siedlungs- und Nutzungsdichte aus. Die kurzen Wege zwischen den verschiedenen Nutzungen und der urbane Charakter der Innenstadt sollen gezielt für Einwohner, die zurück in die Stadt ziehen wollen, erhalten und entwickelt werden. Die Innenstadt soll als Wohnstandort entwickelt werden, um sie außerhalb der Geschäfts- und Arbeitszeiten zu beleben und die vorhandene Infrastruktur auszulasten. Die gemischten Nutzungsstrukturen der Innenstadt sollen insbesondere für eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten attraktiv sein.

Ausbau zentrennaher Wohnquartiere durch Nutzung von Baulandreserven und Brachflächen. Um eine weitere Inanspruchnahme von Landschaft entgegenzuwirken, sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um noch nicht oder nicht mehr genutzte Flächen in den Zentren und in ihrem Umfeld zu (re-)aktivieren. Nachverdichtungspotenziale sollen auch zur Sicherung der Kaufkraftbindung genutzt werden.

Bekämpfung des Bevölkerungsrückganges und der Abwanderung junger Familien durch ein breites Angebot von unterschiedlichen Wohn- und Siedlungstypen. Angesichts des Geburtenrückgangs und eines steigenden Altersdurchschnitts in der Bundesrepublik Deutschland ist es zur Erreichung des Ziels 230.000+ erforderlich, im Stadtgebiet geeignete Wohnstandorte für alle Haushaltsgrößen, Bevölkerungsschichten und Altersgruppen anzubieten. Dies schließt die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums wie exklusiver Standorte und das Angebot eines kindgerechten Wohnumfeldes wie attraktiver Seniorenwohnungen ein.

6.1.2 Sicherung Krefelds als Arbeitsstandort

Die Stadt Krefeld will den Strukturwandel durch Ausbau des Dienstleistungsstandortes begleiten, ohne den Produktionsstandort zu vernachlässigen...

Stärkung der Innenstadt als Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort. Angesichts der zunehmenden Bedeutung des Tertiären Sektors sollen Dienstleistungen, Verwaltungen und Bürogebäude zur Auslastung der Infrastruktur insbesondere in den gemischten Nutzungsstrukturen der Innenstadt gehalten und angesiedelt werden.

Förderung und Entwicklung innenstadtnaher Gebiete mit Arbeitsstätten. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen möglichst in der Nähe von Wohnstandorten angesiedelt bzw. gehalten werden, um zusätzlichen Verkehr zwischen Wohn- und Arbeitsstätten zu vermeiden. Diese Nutzungsgemischten Gebiete sollen in die städtebaulichen Strukturen der Stadtteile eingebunden werden.

6.1.3 Sicherung Krefelds als Freizeitstandort

Neben dem Ausbau der Landschaft für Freizeit und Erholung soll das Kultur- und Freizeitangebot gesichert und an Schwerpunkten ausgebaut werden...

Gliederung des Stadtgebietes durch ein abgestuftes System der Freiflächenplanung aus Grünzügen unterschiedlichen Charakters mit Fuß- und Radwegeverbindungen für die Naherholung. Das Stadt- und Landschaftsgefüge soll durch Grünzüge gegliedert und die Grünausstattung des Stadtgebietes verbessert werden. Die sechs Elemente des räumlichen Leitbildes für die Freiflächenplanung in Krefeld - der äußere Freiflächenring, der innere Freiflächenring, die vier Wälle und die vier Magistralen, das Flussband, das Wasserband und die Bahnpromenade - sollen

Grundlage für den Flächennutzungsplan und seine Darstellungen sein.

Sicherung des Kultur- und Freizeitangebotes in der Innenstadt. Die vorhandenen Einrichtungen wie Museen, Theater und Bibliothek sollen an den vorhandenen Standorten gesichert und modernisiert werden. Das Krefeld-typische Erscheinungsbild soll durch ergänzende, ereignisorientierte Kulturangebote (z. B. Märkte, Straßenmodenschau) gestärkt werden.

6.1.4 Sicherung Krefelds als Versorgungs- und Einkaufsstandort

Zur Sicherung Krefelds als Versorgungs- und Einkaufsstandort soll die Zentralität der traditionellen Stadtkerne durch ihre qualitative Weiterentwicklung gestärkt werden...

Stärkung der Krefelder Innenstadt durch Konzentration der oberzentralen Funktionen. Einzelhandelsangebote für den periodischen Bedarf und die Zentralen von Handel und Banken sollen wieder gezielt in der Krefelder Innenstadt im Bereich des erweiterten Handelszentrums angesiedelt werden. Durch Verknüpfungen mit dem kulturellen und Freizeitangebot soll Einkaufen in Krefeld ein Erlebnis werden. Das Handelszentrum soll über den Krefelder Hauptbahnhof an das Schienennetz des Fernverkehrs und das S-Bahn-Netz angebunden werden.

Konzentration der öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Krefelder Innenstadt. Größere Verwaltungskomplexe öffentlicher Körperschaften und Einrichtungen der Justiz sollen im Bereich der Krefelder Innenstadt, der durch den City-Ring begrenzt wird, gehalten und dort wieder verstärkt angesiedelt werden.

Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Stadtteilen. In jedem Stadtteil soll die wohnortnahe Versorgung durch Sicherung der im Zentrenkonzept der Stadt Krefeld vorgesehenen Zentren und einzelnen Ladenstandorte gesichert werden.

Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Zentren durch stadtgestalterische Maßnahmen. Die Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungsbereiche sollen in den durch Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan definierten Bereichen stadtgestalterisch aufgewertet werden.

6.2 Rahmenplan und kommunales integriertes Handlungskonzept für die Innenstadt Krefeld

Das kommunale integrierte Handlungskonzept basiert auf dem 1990 beschlossenen Rahmenplan für die Innenstadt. Die vorrangigen Ziele sind:

- Die oberzentrale Funktion der Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten und Einrichtungen ist zu stärken.
- Der Innenstadtbereich muss wieder zu einem attraktiven Wohnstandort ausgebaut werden.
- Die Verkehrssysteme sind zu optimieren und stadtverträglich zu gestalten.
- Die Gestaltung der Innenstadt ist durchgängig und qualitativ zu verbessern.
- Der Bereich zwischen den vier Wällen und der sich südlich anschließende Bereich bis zum Hauptbahnhof genießen bei der Neuordnung und Neugestaltung oberste Priorität.

Zahlreiche Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Neuordnung der Innenstadt sind inzwischen umgesetzt worden. Weiterhin genießen die verkehrliche Neuordnung und die gestalterische Aufwertung der vier Wälle oberste Priorität.

Das Handlungskonzept konzentriert sich in einem ersten Schritt auf Maßnahmen innerhalb des engeren Bereichs zwischen Nordwall, Hauptbahnhof, Westwall und Ostwall mit dem Ausläufer östliche Rheinstraße. In einem späteren Zeitraum soll dann der Bereich zwischen den Wällen und den Ringen folgen.

Das im Rahmenplan formulierte Gestaltungskonzept verfolgt u. a. diese Ziele:

- Verbesserte Stadtgestaltung von Grund auf ist oberstes Ziel der Entwicklung der Innenstadt.
- Der historische Grundriss ist wiederherzustellen und bei städtebaulichen Einzelentscheidungen zu respektieren.
- Öffentliche Räume sollen ihrer eigenen Individualität und ihrer spezifischen Funktion gemäß gestaltet werden.
- Erhaltung und Restaurierung der überlieferten erhaltenswerten und denkmalwerten Gebäude ist notwendiger Bestandteil der Stadtgestaltung.
- Zu einer dauerhaft verbesserten Stadtgestalt gehört vorbildhafte Pflege und Unterhaltung öffentlicher Gebäude und des öffentlichen Raumes.

6.3 Marketingkonzept

1997 wurde im Rahmen des Marketingkonzeptes das Leitbild „Krefeld 2010 - Stadt wie Samt und Seide“ beschlossen. Es ist die Grundlage für ein eigenes, unverwechselbares Image der Stadt. Die beiden Oberziele sind die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und die Weiterentwicklung des auf Tradition beruhenden eigenständigen Profils der Stadtteile.

Daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen für die Innenstadt lauten:

- Erhöhung der Zentralität,
- Verbesserung der Erreichbarkeit für den Individualverkehr, Steigerung der Attraktivität für den motorisierten Individualverkehr,
- Steigerung der Attraktivität für die öffentlichen Verkehrssysteme,
- Aufwertung der Gastronomie,
- Verbesserung und Förderung des Erlebniseinkaufs,
- Steigerung der Attraktivität für Fußgänger und Fahrradfahrer,
- Verbesserung der Standortbedingungen für Dienstleistungen,
- Verbesserung des Branchenmixes,
- Vermeidung von Leerständen,
- Verbesserung der Sauberkeit,
- Erhöhung der Sicherheit,
- Verbesserung der Bedingungen für das Wohnen in der Innenstadt,
- Erhöhung der Erlebnisqualität.

6.4 Persönlichkeitsbild der Krefelder Innenstadt

Mit dem Bericht zum „Persönlichkeitsbild der Krefelder Innenstadt“ hat die Entwicklungsgruppe Innenstadt die Zukunftsperspektiven für die Innenstadt formuliert. Der erzielte Konsens kann wie folgt skizziert werden: Für die Krefelder Innenstadt ist unter Berücksichtigung der lokalen Potenziale und Chancen ein klares Profil formuliert worden, das in Zukunft mit Leben gefüllt und weiter entwickelt werden soll. Demnach soll die City von Krefeld wieder eine klare Identität erhalten. Das für Krefeld erarbeitete Profil der modernen Innenstadt wird dabei mit den Eigenschaften „wohnenswert“, „attraktiv für das Einkaufen“, „kompakt“, „vital“ und „grün“ charakterisiert.

6.5 Integratives Zentrenunterstützendes Planungsprogramm (i-ZUPP)

Das vom Stadtplanungsamt 2005 erarbeitete Konzept „Integratives Zentrenunterstützendes Planungsprogramm (i-ZUPP) stellt die Bedeutung des ÖPNV u. a. für die Stadtentwicklung heraus. Die Betrachtungsebene geht über die Innenstadt hinaus, liefert mit den untersuchten Nachverdichtungspotenzialen und Aussagen zur Wohnungsbestandspolitik aber wichtige Anregungen für die Innenstadtentwicklung.

Teil C Die Chance nutzen: Elf Leitsätze zum Stadtumbau

- 01 Die regionalen Nachbarschaften nutzen -**
Krefeld profiliert sich als die „lebendige Großstadt mit Charme“.
- 02 Die City stabilisieren und aufwerten -**
Die Innenstadt ist das Aushängeschild Krefelds.
- 03 Das historische Stadtbild pflegen -**
Qualität hält wieder Einzug in die Innenstadt.
- 04 Das Image des Wohnstandortes Innenstadt steigern -**
Wohnen in der Krefelder Innenstadt hat Zukunft.
- 05 Die wohnungsnaher Versorgung sichern und verbessern -**
Die Krefelder Innenstadt ist mehr als nur ein Ort zum Einkaufen.
- 06 Sich um den öffentlichen Raum kümmern -**
Straßen und Plätze sind die Wohnzimmer der Krefelder Innenstadt.
- 07 Das Angebot wohnungsnaher Freiflächen verbessern -**
Die Innenstadt ist kinder- und jugendfreundlich.
- 08 Den Verkehr innenstadtverträglich gestalten -**
Die Verkehrsteilnehmer der Innenstadt sind gleichberechtigt.
- 09 Die soziale Mischung und das Engagement in der Bewohnerschaft fördern -**
Die Innenstadt ist für alle da.
- 10 Projekte gezielt fördern -**
Acht Viertel sind ein Ganzes.
- 11 Eine effiziente und umsetzungsorientierte Organisation für den Stadtumbau schaffen -**
Alle müssen an einem Strang ziehen.

01 Die regionalen Nachbarschaften nutzen - Krefeld profiliert sich als die „lebendige Großstadt mit Charme“.

Städte werden mehr und mehr zu den Orten, in denen Kreativität und Fortschrittsgeist zusammenfinden und das wirtschaftliche Wachstum vorantreiben. Es ist interessant, welche Orte dabei die besten Aussichten für wirtschaftliches Wachstum haben.

Besonders gut schneiden überschaubare Städte in Metropolregionen ab: etwa Wiesbaden in Nachbarschaft zu Frankfurt, Bonn in Nachbarschaft zu Köln, Augsburg in Nachbarschaft zu München. Und Krefeld in der Rheinschiene?

Ein Städteranking des „Hamburgisches Weltwirtschaftsinstituts“ unter den 30 größten Städten zeigt für Krefeld folgendes:

- Sie ist die kleinste der 30 größten Städte Deutschlands.
- Bei den Standortfaktoren rangiert Krefeld auf Rang 11, noch vor Hamburg oder Mannheim (Teilfaktoren Erreichbarkeit, Internationalität, Bildungsniveau).
- Krefeld erreicht aber insgesamt nur Platz 26, weil die Bevölkerungsprognose (Faktor Demographie) und die bisherige Entwicklung von Erwerbstätigkeit und Bevölkerung negativ ausfielen (Trendindex).

Dabei gilt: Die Metropolen selbst leiden zunehmend unter Agglomerationsnachteilen. Dazu gehören die hohen Mieten, der drohende Verkehrsinfarkt und die als geringer empfundene Lebensqualität. Überschaubare Städte in Metropolregionen profitieren hingegen von der guten Infrastruktur und dem Kulturangebot der großen Nachbarn - und vermeiden zugleich deren Nachteile. Krefeld muss aber diese Impulse für seine eigene Entwicklung nutzen und von seiner Nachbarschaft profitieren - auch, indem es sein eigenes unverwechselbares Profil entwickelt und so für Krefelder und Auswärtige interessant wird.

Krefeld besitzt als Oberzentrum die Vielfalt einer Metropole, aber die Übersichtlichkeit einer Stadt von über 240.000 Einwohnern. Seine positiven Merkmale wirft Krefeld in die Waagschale, um sich als interessanter Standort in der Nähe zur Metropole, als höchst-urbane und überschaubare Großstadt mit interessantem Immobilienmarkt zu behaupten - kurz: als "lebendige Großstadt mit Charme".

02 Die City stabilisieren und aufwerten - Die Innenstadt ist das Aushängeschild Krefelds.

Die Innenstadt ist das Aushängeschild einer Stadt. Sie ist Magnet, Identifikationsort und imageprägend für Krefelder und für Besucher. An ihr misst sich die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt, aus ihr entsteht das Außenimage und die Attraktivität für Besucher.

Die Krefelder Innenstadt hebt sich durch eine Vielzahl an Besonderheiten von vergleichbaren Zentren ab:

- ein unverwechselbarer Stadtgrundriss mit weitgehend einheitlichem Städtebau und zahlreicher historischer Bausubstanz,
- ihre Vielfalt in einem überschaubaren Maßstab,
- die Tradition der Stadt aus Samt und Seide und
- die Bezahlbarkeit des Wohnraums.

Sie ist das Herz der Stadt, an ihr manifestiert sich der Gesamteindruck der Stadt Krefeld für Menschen von außerhalb. Die City kann ihre Position im Wettbewerb nur halten und stärken, wenn ihre Alleinstellungsmerkmale herausgearbeitet und für Besucher transparent werden. Entscheidend ist, wie sich die Krefelder City in Zukunft positioniert, um ihre Attraktivität nach außen zu tragen.

Die Analyse der Krefelder Innenstadt hat gezeigt, dass sie ein großes Potenzial für ihre Entwicklung hat. Sie hat aber auch gezeigt, dass erst die Steigerung der Aufenthalts- und Einkaufsqualitäten, die Beseitigung von Leerständen oder Mängeln im baulichen Erscheinungsbild dazu führen werden, dieses Potenzial auszuschöpfen.

Dazu gehört auch, die Zielgruppen der City zu definieren und anzusprechen - etwa über die Tradition als Modestadt, als „Stadt wie Samt und Seide“. Und dazu gehört auch, dass die jeweiligen Einkaufslagen ein eigenes Profil erhalten: etwa die Hochstraße als Geschäftsbereich mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in hochwertiger Gestaltung, die Neusser Straße mit Hansazentrum und ethnischem Einzelhandel oder der Ostwall als Boulevard mit Einkaufsmöglichkeiten und einem Angebot an Dienstleistungen.

Die Entwicklung der Innenstadt kann aber nur im Zusammenhang mit der Gesamtstadt erfolgen. Siedlungsplanung in Krefeld sollte sich daher immer über die Auswirkungen auf das Zentrum im Klaren sein. Denn es spielt - auch für die Stabilisierung des Zentrums - eine große Rol-

le, ob ein Neubaugebiet etwa mit einer starken ÖPNV-Achse mit der Innenstadt verbunden ist und die Bewohner so die Angebote nutzen werden.

03 Das historische Stadtbild pflegen - Qualität hält wieder Einzug in die Innenstadt.

Die alten Baumeister haben es gezeigt, wie eine schöne Stadt aussehen kann. Von den Ideen der gründerzeitlichen Stadterweiterungen mit der Wallanlage, dem Innenstadtring und von Bäumen gesäumten Straßen zehrt Krefeld noch heute.

Aber nun heißt es, dort, wo dieses Bild gestört ist, weiterzuplanen, zu reparieren und den Rahmen zu vervollständigen. Und die Chance zu nutzen, dort wo Rückbau notwendig ist, das Stadtbild weiterzuentwickeln. Diese Qualitätsoffensive kann nicht nur für den öffentlichen Raum gelten, sondern muss sich auch im privaten wieder finden: etwa mit der Gestaltung der Fassaden, mit der Verbesserung der Gestaltung in den Haupteinkaufsbereichen oder mit der Beratung baulicher Maßnahmen durch den Krefelder Gestaltungsbeirat.



Die Messlatte, an der sich auch die Innenstadt orientieren muss, ist dabei das Motto „Krefeld - Stadt wie Samt und Seide“. Es vermittelt auf prägnante Weise, was aus dem Zentrum (wieder) werden soll: eine schöne und übersichtliche Innenstadt mit hoher Qualität. Dazu muss kein neues Image erfunden werden, vielmehr muss das vorhandene gefördert und „poliert“ werden.

04 Das Image des Wohnstandortes Innenstadt steigern - Wohnen in der Krefelder Innenstadt hat Zukunft.

Es zieht nicht nur junge Erwachsene in die Innenstadt, die günstigen Wohnraum suchen und gerne mittendrin wohnen. Auch für ältere Menschen, Paare und Familien mit Kindern bietet die Innenstadt viele Vorteile als Wohnort: Die Nähe zu den Verkehrsmitteln, das vielfältige Angebot an Schulen, zahlreiche Beratungs- und Betreuungsmöglichkeiten auch für Kinder, gute Einkaufsmöglichkeiten, und die Wohnungen sind billiger als in anderen Krefelder Ortsteilen.

Dazu sind attraktive Wohnungen in einem angenehmen Wohnumfeld notwendig. Bei der Anpassung des Bestandes wird es darum gehen, urbanes Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen anzubieten: mit barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen, mit einem kindgerechten Umfeld für Familien, mit großzügigen Wohnungen mit hohem Wohnkomfort und mit einem Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen. Die einzelnen Wohnquartiere zu profilieren und ihre Besonderheiten zu entwickeln muss einhergehen mit einer sozialen Mischung, aber auch Angeboten für neue Zielgruppen.

Dabei wird das „Krefelder Haus“ eine zentrale Rolle spielen. Es ist die repräsentative historische Hausform der Stadt. Eine Erneuerung der Innenstadt wird daher zwangsläufig mit der Renaissance des Krefelder Hauses verbunden sein. Dabei werden sich die Innenstadt und das Krefelder Haus gegenseitig befruchten: durch ein spezifisches Konzept zur Vermarktung der Häuser und - mit Hilfe des Krefelder Hauses - durch die Erweiterung des Krefelder Images um eine ansehnliche Seite.

05 Die wohnungsnahе Versorgung sichern und verbessern - Die Krefelder Innenstadt ist mehr als nur ein Ort zum Einkaufen.

Sicherlich, Shopping ist eine wesentliche Funktion jeder City, aber sie ist nicht die einzige. Die City ist Mittelpunkt und Keimzelle zugleich. Anders als andere Quartiere „gehört“ die City allen Bürgern der Stadt, jeder nutzt sie. Alle Funktionen, die eine City ausmachen, müssen gestärkt werden.

Zur Vielfalt der Innenstadt gehören neben dem Einkaufen auch Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Erholung, Bildung, Kultur - und Gastronomie. Funktionen, die erst das Miteinander ermöglichen. Ziel des Stadtbbaus ist es daher auch, die soziale Infrastruktur zu erhalten oder - falls nötig – einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Innenstadt war und ist außerdem der größte Arbeitsplatzstandort der Stadt. War es in der Vergangenheit hauptsächlich der Einzelhandel, der das Gros der Arbeitsplätze stellte, so zieht es neuerdings vor allem junge Dienstleister in die Stadt. Diese Entwicklung gilt es zu fördern - sei es mit den Instrumenten der Wirtschaftsförderung oder im Rahmen von Umnutzungsstrategien für aufgelassene Immobilien im Zentrum. Denn Arbeitsplätze runden die Nutzungsmischung um ein vitales und Nachfrage stärkendes Element ab.

06 Sich um den öffentlichen Raum kümmern - Straßen und Plätze sind die Wohnzimmer der Krefelder Innenstadt.

An ihren öffentlichen Räumen wird eine Stadt gemessen. Davon hat Krefeld einiges zu bieten. Sie haben aber nur Wert, wenn sie gut gestaltet sind man sich auf ihnen aufhalten will. Das setzt einen gut gestalteten Rahmen voraus - mit Plätzen, die von den Krefeldern und ihren Besuchern genutzt werden und nicht von Autos, mit einladenden Straßen und mit der Inszenierung der highlights.

Doch um wirkliche städtische Plätze zu sein, müssen sie gepflegt und sauber sein – und man muss sie auch nutzen können. Dazu gehört, dass man sich auf ihnen - wie im ganzen Quartier - sicher fühlen kann.

Dabei stellt sich die Frage, wie die Stadt mit ihren Problemgruppen umgehen will. Mit der Drogenproblematik, die auch Außenstehende auf den Straßen und Plätzen wahrnehmen, kul-

miniert in Teilen der Krefelder Innenstadt eines der größten und zugleich schwierigsten gesellschaftlichen Probleme. Wegsehen bringt das Problem nicht aus dem Stadtbild, sondern beeinträchtigt eher Bewohner und Eigentümer. Niemand wird von der Stadt Krefeld ein ultimativ wirkungsvolles Konzept verlangen können. Aber wer zum Beispiel Familien mit Kindern für einen Umzug in die Krefelder Innenstadt gewinnen möchte, der darf das Problem nicht verdrängen, sondern muss es offensiv angehen - unter Einsatz erprobter sozialtherapeutischer Instrumente.

Städtische Leistungen und private Initiativen müssen auch hier Hand in Hand gehen. Privates und gemeindliches soziales Engagement muss daher gefördert und unterstützt werden.



07 Das Angebot wohnungsnaher Freiflächen verbessern - Die Innenstadt ist kinder- und jugendfreundlich.

Zum Wohnen gehört nicht nur die Wohnung, sondern auch das Umfeld. Um sich in ihrem Quartier wohl zu fühlen, müssen Bewohner und Eigentümer mit ihrem Wohnumfeld zufrieden sein. Gerade in den östlichen Wohnquartieren besteht hierfür Nachholbedarf.

Im öffentlichen Bereich müssen daher die Grünflächen wieder zugänglich und die Spielplätze aufgewertet werden. Dabei geht es nicht allein um die Anlage neuer, sondern auch um die bessere Nutzung und Pflege bestehender Flächen. Wichtiger Bestandteil der Erneuerung ist daher das Schulhofprogramm, das die Schulhöfe umgestaltet und auch außerhalb der Schulzeiten nutzen lässt.

Was im öffentlichen angestoßen wird, muss dann auch im privaten fortgesetzt werden: etwa mit der Anlage von Spielmöglichkeiten für Kinder und neuem Grün in den „aufgeräumten“ Innenhöfen.

08 Den Verkehr innenstadtverträglich gestalten - Die Verkehrsteilnehmer der Innenstadt sind gleichberechtigt.

Eine Innenstadt funktioniert nur, wenn sie auch erreichbar ist, ohne dass ihr Stadtbild zerstört wird. Dazu ist ein umfassendes Verkehrs- und Parkraumkonzept erforderlich, das einerseits den Bestand attraktiver gestaltet, das Angebot sinnvoll verteilt und eventuell notwendige zusätzliche Flächen anbietet.

Auch rund um das Wohnen muss das Problem des ruhenden Verkehrs gelöst werden. Selbst wenn mancher neue Innenstadt-Bewohner seine automobilen Mobilität angesichts der guten fußläufigen Erreichbarkeit bewusst einzuschränken bereit ist, konkurrieren viele Anwohner um die Verfügbarkeit der wenigen unbewirtschafteten Parkplätze mit Beschäftigten und auch Einkäufern. Es sollten daher weitere Bewohner-Parkbereiche in Betracht gezogen werden, aber auch der Bau von Quartiersgaragen vorbereitet werden. Da im Altbau-Typus des Krefelder Hauses die Unterbringung von Fahrrädern als den idealen innerstädtischen Verkehrsmitteln oft auf Probleme stößt, sollte die Entwicklung von Musterlösungen initiiert werden.

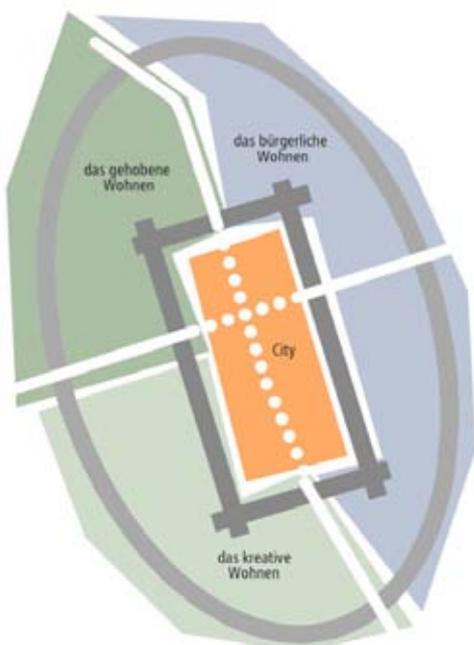
09 Die soziale Mischung und das Engagement in der Bewohnerschaft fördern - Die Innenstadt ist für alle da.

Eine Stadt zeichnet das Nebeneinander unterschiedlichster Menschen aus. Zur Krefelder Innenstadt gehören alle Bevölkerungsgruppen mit verschiedener Herkunft, jeweiligem Status und Werdegang. Ziel des Stadtumbaus ist eine Stadt- und Wohnentwicklung ohne Verdrängung der Bevölkerung.

Neben der notwendigen Ergänzung der sozialen Infrastruktur ist es die Unterstützung des sozialen Engagements der Bevölkerung, mit dem der Stadtumbau das nachbarschaftliche Miteinander fördern will.

10 Projekte gezielt fördern - Acht Viertel sind ein Ganzes.

Die Innenstadt ist mehr als die City zwischen den Wällen. So macht die mathematisch falsche Formel „Acht Viertel sind ein Ganzes“ erst Sinn, wenn man versteht, dass die Innenstadt gerade von ihren so unterschiedlichen Quartieren lebt. Zwar gemeinsam in ihrer gründerzeitlichen Entstehung, hat jedes von ihnen seine Eigenarten. Diese weiter zu profilieren und die Qualitäten weiter herauszuarbeiten und zu entwickeln, ist eine vornehmliche Aufgabe der Stadterneuerung. Umso wichtiger ist es, dass die Krefelder Innenstadt nicht auf das eine Leuchtturmprojekt setzt, sondern dass sich jedes Quartier in einem spezifischen, für seine Entwicklung wegweisenden, Initialprojekt wiederfindet.



Leitbild zur Nutzungsverteilung in der Krefelder Innenstadt

11 Eine effiziente und umsetzungsorientierte Organisation für den Stadtumbau schaffen - Alle müssen an einem Strang ziehen.

Die Attraktivität der Innenstadt lässt sich nur dann spürbar steigern, wenn alle an einem Strang ziehen - die Stadt Krefeld, die Immobilieneigentümer, die Geschäftsleute, soziale Einrichtungen usw.

Eine wichtige Gruppe sind die Hauseigentümer. Etliche Eigentümer müssen aus ihrer Abwartehaltung geholt werden. Sie wollen wissen, wie sie sich verhalten sollen: wie sie richtig investieren und wo sie Hilfe und Unterstützung erhalten können. Denn die Entwicklung der Innenstadt und der Stadtumbau können nur mit den Eigentümern funktionieren.

Städtische Vorleistungen im öffentlichen Raum - den Straßen und Plätzen - sollen den Krefeldern zeigen, dass sie in einem sicheren und attraktiven Umfeld investieren. Gleichzeitig müssen die Bewohner an den Planungen beteiligt werden - etwa durch Planungswerkstätten und begleitet vom Quartiersmanagement. Denn es ist ihr Quartier und ihre Innenstadt, die erneuert wird.



Teil D Innerstädtisches Entwicklungskonzept

8 Handlungsfelder



8.1 Handlungsfeld Stadtgrundriss und Stadtbild - der öffentliche Raum



Maßnahmen öffentlicher Raum

Der historische Stadtgrundriss der Krefelder Innenstadt bleibt die Basis der städtebaulichen Entwicklung. Der Orientierungsrahmen aus Innenstadtring, Wallviereck und ins Zentrum führende Magistralen wird vervollständigt. Das einmalige und unverwechselbare Stadtbild soll wieder erlebbar werden. Dabei geht es nicht um die Rekonstruktion einer teilweise verlorenen Struktur, sondern vielmehr um die Weiterentwicklung der Planung: So kann etwa der Wall als Verbindung von Boulevard, Einkaufsbereich und Kunstort über seine ursprüngliche Funktion hinausweisen.

Bei der Umgestaltung der Straßen des Rings und der Magistralen muss es darum gehen, sie als Teile des Orientierungsrahmens wahrnehmen zu können, ohne ihre Leistungsfähigkeit zu verringern. Die Innenstadt soll nach wie vor gut erreichbar bleiben, die St.-Anton-Straße den Verkehr durch die City leiten. Umso wichtiger ist daher, mit gestalterischen Maßnahmen aus einem städtebaulichen Fremdkörper und einer Zäsur wieder ein Teil der Stadt werden zu lassen - für das Stadtbild und für die Anwohner.

Schöne, baumbestandene Straßen, die Anlage guter Wegeverbindungen, die Gestaltung und Aufwertung vorhandener und - wo die Chance des Rückbaus genutzt werden kann - auch die Anlage neuer Plätze vervollständigen die Weiterentwicklung der Innenstadt.

Das Ziel verkehrsfreier und vielfältig nutzbarer Innenstadtplätze setzt voraus, die bisher hier untergebrachten Stellplätze an anderer Stelle in ausreichendem Maß und attraktiv unterzubringen. Das vorliegende Parkraumkonzept ist daher fortzuschreiben und sollte die Frage klären, wie der Bestand insgesamt attraktiver zu gestalten ist. Mögliche Mittel sind die Ausweitung weiterer Bewohner-Parkbereiche und der Bau von Quartiersgaragen über die bessere Gestaltung und Nutzung bestehender Parkhäuser und Tiefgaragen bis zur Unterbringung notwendiger Busparkplätze. Eventuell müssen - falls nicht in ausreichendem Maße vorhanden - weitere Flächen geschaffen werden.

Um Kosten zu minimieren und unnötige Baumaßnahmen zu vermeiden, ist eine enge Abstimmung zwischen städtebaulichen Zielen, Tiefbaumaßnahmen und erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen der technischen Infrastruktur nötig. Die begonnene enge Zusammenarbeit der jeweiligen Maßnahmenträger muss daher auch in Zukunft während des Umbauprozesses fortgesetzt werden.

8.2 Handlungsfeld Qualitätsoffensive und Wohnumfeld



Ein hochwertiges und von den Bewohnern gut nutzbares Wohnumfeld ist Grundvoraussetzung für eine lebenswerte Innenstadt. Erst wenn die Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche attraktiver werden, wird sich die Innenstadt als hochwertiger Wohnstandort behaupten können.

Im öffentlichen Bereich müssen mit einer Qualitätsoffensive die vorhandenen Grün- und Freiflächen aufgewertet werden. Dazu gehört, dass fast alle der insgesamt 16 öffentlichen Spielplätze komplett- oder teilsaniert werden. Nach der Umgestaltung sollen sie zu Treffpunkten für alle Generationen werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Entwicklung eines Schulhofprogramms. Die Schulhöfe mit ihrer doppelt so großen Fläche wie die vorhandenen Kinderspielplätze sollen als Freizeitorde genutzt werden. Als Spiel- und Aufenthaltsräume auch außerhalb der Schulaktivitäten können sie so das Defizit an Spielflächen in der Innenstadt ausgleichen. Dazu dient das von der Stadt Krefeld initiierte Gesamtprogramm „Schulhöfe in Krefeld - eine Baustelle für unsere Zukunft“. Dieses Motto ist auch im übertragenen Sinne einer kinder- und jugendfreundlichen Innenstadt zu verstehen. Bei der Neugestaltung sollen die Eigenarten und Besonderheiten des jeweiligen Ortes berücksichtigt werden, um daraus individuelle Gestaltungs- und Nutzungskonzepte abzuleiten. Als Startschüsse des Gesamtprogramms werden kurzfristig Umgestaltungskonzepte für die Höfe der Josefschule und des Fichtegymnasiums in der Südweststadt erarbeitet.

Im privaten Bereich umfasst die Verbesserung des Wohnumfeldes die Blockinnenbereiche mit der Gestaltung der Hofflächen, die Anlage von Spielmöglichkeiten, aber auch die Verbesserung der Stellplatzsituation. Wo der Wunsch nach Quartiersgaragen aus finanziellen Gründen scheitert, sollten die vorhandenen Parkmöglichkeiten genutzt werden. Flächendeckendes Bewohnerparken ist eine Möglichkeit zur Beseitigung des Parkdrucks auf die Quartiere. Man sollte sich aber bei allen Maßnahmen bewusst sein, dass die gründerzeitliche Baustruktur einer - alle befriedigende - Stellplatzsituation räumliche Grenzen setzt.

8.3 Handlungsfeld Wohnen



Abgrenzung Stadtumbaubereich



Gebäude



Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung (nach Quartieren)



Fassadenprogramm | Renovierung von Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich (exemplarisch)



Umnutzung / Wiedernutzung von Gebäuden



Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude (exemplarisch)



Entwicklungspotenzial | Neubau als Ergänzung des bestehenden Angebots

Infrastruktur und Soziales



Ergänzung des Angebotes für soziale Infrastruktur (nach Quartieren)

Maßnahmen Wohnen und Soziales

Das Wohnen ist eine der wichtigsten Nutzungen in der Krefelder Innenstadt. Hier leben nicht nur 34.000 Menschen, das Wohnen erzeugt auch im Zusammenspiel mit anderen Nutzungen (Kultur, Einzelhandel usw.) einen urbanen Mix und macht die Innenstadt lebendig und interessant.

Modernisierungsbedarfe, Wohnungsleerstände, ein weniger günstiges Image als Wohnstandort usw. zeigen aber auch, dass die Qualitäten, die innerstädtisches Wohnen haben kann, in der Innenstadt nicht ausgeschöpft sind.

Es gilt daher, die Attraktivität des Wohnens in der Krefelder Innenstadt zu steigern, indem hohe Wohnqualitäten geboten werden. Die Wohnquartiere sind deshalb im Rahmen des Stadtumbauprozesses als attraktive Wohnorte zu profilieren. Gelingt dies, können auch neue Zielgruppen in der Krefelder Innenstadt als Mieter oder Käufer von Wohnhäusern und Wohnungen gewonnen und die Investitionstätigkeit insgesamt erhöht werden. Das Wohnen ist dabei nicht nur auf die Wohnung und das Wohngebäude zu beziehen: auch das private Wohnumfeld, die Innenhöfe und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zählen dazu.

_ Neue Zielgruppen gewinnen. Unter dem Stichwort „Renaissance der Innenstädte“ wird in mehreren bundesdeutschen Großstädten ein Trend zum Wohnen in der Innenstadt beobachtet. Das Leben im Grünen hat für viele Menschen seine anziehende Romantik verloren. Besonders innenstadtnahe Wohnquartiere werden wieder als attraktiver Wohnstandort entdeckt. Gerade in den letzten Jahren sind viele hoch qualifizierte Arbeitsplätze in den Innenstädten entstanden, die durch Menschen ausgefüllt werden, die eine Trennung von Wohnen und Arbeiten ablehnen. Anziehend wirken die Innenstädte nicht zuletzt aufgrund einer guten Infrastruktur: zu Fuß ins Theater oder Kino, den Supermarkt um die Ecke, zum Bummeln in die City, Schulen, Kitas und Straßenbahn fußläufig erreichbar. Entdeckt werden die Innenstädte von verschiedenen Bevölkerungsgruppen:

- von Singles und Paaren mit mittlerem bis hohem Einkommen, die die Urbanität schätzen
- von jungen Familien und Lebensgemeinschaften, die sich ein Leben im Eigenheim auf dem Land nicht vorstellen können
- von aufstiegsorientierten Haushalten, die sich beruflich und sozial hochgearbeitet haben, schon zuvor in der Innenstadt gelebt haben, jetzt aber im Eigentum wohnen wollen
- von der Generation 60+, die für die dritte Lebensphase die Vorzüge der Stadt suchen, vielleicht auch ein zu groß gewordenes Einfamilienhaus aufgeben und sich in der Stadt „kleiner setzen“ wollen - ohne aber auf Wohnqualitäten zu verzichten

Für die Krefelder Innenstadt ist dieser Trend bisher nur in kleinen Ansätzen sichtbar: Auf Bürgerversammlungen äußern sich junge Berufstätige, z. B. aus dem Blumenviertel, die bewusst in der Innenstadt Wohneigentum gebildet haben, aber mit ihrem Wohnumfeld noch nicht zufrieden sind und sich für Verbesserungen einsetzen. In der Südweststadt engagiert sich der

Verein für integratives Wohnen in Krefeld e.V. für neue Wohnformen. Für die ehemalige St.-Norbertus-Kirche ist ein mögliches Modell die Umnutzung für Mehrgenerationenwohnen, das einen neuen Akzent im Wohnen in der Innenstadt setzen könnte.

Diese Ansätze gilt es zu stärken, indem für diese Zielgruppen gezielt attraktive Wohnungsangebote geschaffen werden - durch Modernisierung, Umbau, Abriss und Neubau und durch Wohnumfeldverbesserung. Dabei gilt: Sowohl die Wohnung als auch das Erscheinungsbild des Wohngebäudes, der Innenhof und der öffentliche Raum müssen zu den Wohnpräferenzen der jeweiligen Zielgruppen passen.

_ Zielgruppenspezifische Wohnangebote schaffen. Folgende Zielgruppen sind für das innerstädtische Wohnen zu gewinnen:

(1) Junge Facharbeiter, qualifizierte Angestellte und Selbständige, die sich mit ihrem Beruf identifizieren, kleinere bis durchschnittliche Einkommen erzielen und sowohl beruflich als auch sozial einen Aufstieg vollziehen (möchten). Es sind Singles, Paare und junge Familien mit Kindern. Sie suchen „repräsentative“, d. h. größere, aber konventionell geschnittene Wohnungen, die durchaus als Statussymbol dienen können, als Miet- oder Eigentumswohnung oder als selbstgenutztes Krefelder Haus. Diese Zielgruppe kommt prinzipiell für alle Quartiere in der Krefelder Innenstadt in Betracht. Um sie zu gewinnen, müssen folgende Wohnmerkmale vorhanden sein:

- mittlere Lagequalität, d. h. ruhig, gepflegt, kein Negativimage
- größere Wohnungen, konventionell geschnitten, aber in allen Punkten modernen Wohnstandards entsprechend
- repräsentative Hauseingänge und gepflegte Gebäudefassaden
- modernisierter Altbau, Neubau, auch Krefelder Haus, sofern die Zuschnitte nicht zu ausgefallen sind
- gepflegter Innenhof, gerne auch mit Grünflächen
- ausreichend Parkmöglichkeiten
- mittlere bis untere Preislagen bei Miete oder Eigentum

Die Eigentumsbildung dieser Zielgruppe sollte durch die kommunale Wohnungsbauförderung unterstützt werden.

(2) Hoch qualifizierte Facharbeiter, Angestellte und Selbständige, meist junge Haushalte, die in zukunftsorientierten Berufen tätig sind, die sowohl beruflich als auch im Wohnen Kreativität schätzen, mit mittlerem bis hohem Bildungsniveau und Einkommen. Sie treten häufig als Doppelverdiener-Haushalte mit und ohne Kinder auf. Diese Zielgruppe kommt für folgende Quartiere in der Krefelder Innenstadt in Betracht: Blumenviertel, Südweststadt, Vier Wälle und Kronprinzenviertel. Voraussetzung ist aber, dass die vorhandenen Potenziale für eine Aufwer-

tung der Quartiere als innerstädtische Wohnquartiere im Rahmen des Stadtumbaus genutzt werden und folgende Merkmale des Wohnens angeboten werden können:

- mittlere bis gehobene Mikrostandortlage, d. h. verkehrsarme Wohnlage, nutzbare, gepflegte Frei- und Grünflächen im Hinterhof, gepflegte Straßenräume und optisches Erscheinungsbild der Wohngebäude, gerne auch Standorte mit etwas Flair wie z. B. am Albrechtplatz
- große Wohnungen ab 80 qm oder aber das Krefelder Haus, jeweils mit modernen Ausstattungsstandards
- gerne kreative Grundrisse, durchaus auch ein unkonventionell zugeschnittenes, modernisiertes Krefelder Haus; auch die Möglichkeit des Umbaus von gut erhaltenen, leer stehenden Nebengebäuden und Gewerbebauten im Hinterhof, die „Flair“ bieten und als Wohnräume oder als Arbeitsstätten für Existenzgründer umgestaltet werden können, kann Anreize setzen
- eine Nachbarschaft, die private Kreativität zulässt
- eine technische Ausrüstung der Gebäude, die die Verwendung neuer Technologien im Haushalt zulässt
- es besteht eine Präferenz zur Bildung von Wohneigentum
- ein mittleres Kauf- und Mietpreisniveau bei modernisiertem Wohnraum bzw. ein Kaufpreis, der nach Modernisierung in Eigenregie eine mittlere Wohnkostenbelastung zulässt

(3) Leitende Angestellte, Akademiker, Beamte, Firmen- und Büroinhaber mittleren Alters, mit überdurchschnittlicher Bildung und Einkommen, oftmals Paare mit Kindern, nicht selten sind beide Elternteile berufstätig. Basierend auf einem hohen Lebensstandard werden Freiräume gesucht, um das Leben genießen zu können. Eine umwelt- und gesundheitsbewusste Lebensführung gehören ebenso selbstverständlich zum Lebensstil wie eine rege Teilnahme am gesellschaftlichen und kulturellen Leben.

Für diese Zielgruppe kommen in der Innenstadt nur ausgesuchte Wohnlagen in Frage, die sich sowohl durch eine höherwertige Ausstattung im Wohnumfeld als auch durch eine ausgeprägte Freizeit- und gastronomische Infrastruktur auszeichnen. Derzeit bietet sich für diese Zielgruppe der Westwall, der Alexanderplatz, der Anne-Frank-Platz, der Albrechtplatz an. Ausgehend von diesen „Insellagen“ ist aber im Zuge des Stadtumbauprozesses und der damit verbundenen Verbesserung der Wohnumfeld- und städtebaulichen Qualitäten eine Ausweitung der für diese Zielgruppe prädestinierten Wohnlagen im Blumenviertel, in der Südweststadt, im Quartier Breite Straße und im südlichen Bereich des Kronprinzenviertels anzustreben. Wichtig sind für diese Zielgruppe folgende Merkmale des Wohnens:

- gehobene Mikrostandortlage, zentral, aber dennoch ruhig gelegen

- gepflegter öffentlicher Raum mit höherwertiger Ausstattung (z. B. in Bezug auf Spielplätze, Straßenbegleitgrün, Platzgestaltungen)
- grüne Innenhofoasen, keine Emissionen durch Lärm, Staub und Geruch
- anspruchsvolle Gestaltung der Straßenräume und des optischen Erscheinungsbildes der Wohngebäude
- bevorzugt wird ein liebevoll modernisiertes Krefelder Haus mit zeitgemäßen und energetischen Ausstattungsstandards und Freisitzen oder aber eine große Eigentumswohnung ab 80 qm neueren Baujahres mit individuellem und großzügigem Grundriss
- eine Nachbarschaft, die dem eigenen Lebensstil entspricht und die eigenen Freiräume nicht einengt
- das Miet- und Kaufpreisniveau kann dem Niveau guter Wohnlagen entsprechen

(4) Studierende der Hochschule Niederrhein am Standort Krefeld, insbesondere am Frankenring. Sie schätzen kommunikative, stadtnahe Wohnlagen. Als Singles, Paare oder Wohngemeinschaften sind sie zunächst den unteren Einkommensgruppen zuzuordnen, wobei nicht zu vergessen ist, dass sich ihre Kaufkraft ebenso wie ihre Ansprüche an das Wohnen schnell steigern können, wenn sie als Jungakademiker berufstätig geworden sind. Da die Wohnung bezahlbar, d. h. preiswert sein muss, werden auch einfachere Wohnlagen akzeptiert.

Für diese Zielgruppe kommen vor allem die Südweststadt, angrenzende Bereiche des Blumenviertels sowie das Quartier Breite Straße in Frage, denn sie bieten Nutzungsvielfalt und Angebote in Bezug auf Kultur und Freizeit bei gleichzeitiger Nähe zur Hochschule. Um die Studierenden stärker als bisher als Innenstadtbewohner zu gewinnen, sind zwei Voraussetzungen wichtig: Die lifestylebezogenen Angebote in den Vierteln sind zu stärken und auszubauen (z. B. durch das vorgeschlagene Kreativzentrum in der Alten Tuchfabrik Scheibler) und das vorhandene Wohnraumpotenzial zielgruppenspezifisch zu vermarkten. Wichtig sind für die Studierenden folgende Merkmale des Wohnens:

- gute Versorgungsinfrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Anschluss) und Erreichbarkeit der Hochschule
- lebendige Stadtlage, die vielfältige Angebote zu Begegnung, Kommunikation und Freizeitgestaltung bietet
- preiswerter Wohnraum, dessen Miete zum Bafög passt, für unterschiedliche Wohnformen, darunter auch gemeinschaftliches Wohnen/Wohngemeinschaften
- neutrale oder untypische Wohnungsgrundrisse, die eine effiziente Raumnutzung ermöglichen, gerne mit Freisitz

— **Wohnalternativen für das Alter schaffen.** Im Hinblick auf den demographischen Wandel werden vermehrt altersgerechte Wohnungen und Wohnformen vornehmlich durch Anpas-

sungsmaßnahmen im Bestand und, an geeigneter Stelle, z. B. im Verbund mit Senioren- und Pflegeeinrichtungen, auch durch Neubau geschaffen.

Das Wohnungsangebot für ältere Menschen ab dem Alter von ca. 70 Jahren wird dadurch erweitert, bestehende Angebotsdefizite abgebaut. Hierbei stehen drei Zielgruppen im Mittelpunkt:

(1) Seniorinnen und Senioren, die in der Innenstadt eine Wohnalternative zum zu groß gewordenen Eigenheim aus dem ländlichen Umland suchen. Es sind Alleinstehende und Paare, die über eine mittlere bis hohe Kaufkraft verfügen und hohen Wohnkomfort suchen. Für sie bieten sich ausschließlich gehobene Innenstadtlagen wie z. B. entlang des Westwalls oder im Quartier Am Stadtgarten an. Fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten (z. B. Wochenmarkt) sind von Vorteil. Um barrierearme oder -freie Standards in der Wohnung und im Gebäude zu erreichen, kommt höchst-wahrscheinlich nur ein Wohnungsneubau in Betracht. Folgende wesentlichen wohnungsbezogenen Merkmale sind zu beachten:

- gehobene Wohnungsausstattung inkl. großzügigem Freisitz
- großzügiges Treppenhaus mit Aufzug und repräsentativem/kommunikativen Eingangsbereich
- sicherheitstechnische Ausstattung vor allem bzgl. Einbruchschutz
- Tiefgarage
- ein Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen von 60 bis 120 qm Wohnfläche für unterschiedliche Kaufkraftpotenziale

(2) Hochbetagte Bewohner/-innen der Innenstadt ab 80 Jahren, mit unteren bis mittleren Einkommen, die einen (vor-)pflegerischen Betreuungsbedarf aufweisen. Für sie wird ein Angebot an betreuten Wohnformen im unteren bis mittleren Preissegment durch Umbau im Wohnungsbestand oder Neubau geschaffen. Vorzugsweise bieten sich Standorte in Nachbarschaft von bestehenden Alteinrichtungen an, so etwa am Seniorenheim in der Dreikönigenstraße im Kronprinzenviertel, am Altenheim Pauly-Stift im Schatten der Liebfrauenkirche oder am Caritas-Altenheim St. Josef in der Südweststadt. Im Rahmen der städtischen Vergabe öffentlicher Wohnungsbaufördermittel für die Errichtung von Betreuten Wohnanlagen im unteren Preissegment werden Standorte im Umfeld der bestehenden Einrichtungen gezielt gefördert. Auch das nähere Wohnumfeld der betreuten Wohnanlagen wird so weit wie möglich an die Bedarfe älterer Menschen angepasst.

(3) Ältere Bewohner/-innen der Innenstadt, die möglichst lang in ihrer angestammten Wohnung wohnen bleiben wollen. Für sie wird das Angebot an altengerechten bzw. altenfreundlichen Wohnungen durch Wohnraumanpassungsmaßnahmen spürbar erweitert, vorzugsweise

im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen. Im Rahmen der Modernisierung wird eine barrierearme Wohnung, z. B. durch eine bodengleiche Dusche, eine verbesserte Zugänglichkeit für Wohnungen im Erdgeschoss (z. B. beidseitige Handläufe im Treppenhaus), rutschfeste Bodenbeläge und Bewegungsmöglichkeiten im Badezimmer angestrebt.

Um für die Wohnraumanpassung bei Vermietern zu werben, wird im Rahmen der Wohnungsbauförderung der Stadt Krefeld und dem Quartiersmanagement für die Innenstadt auf die bestehenden Fördermöglichkeiten von investiven, altersgerechten Maßnahmen im Wohnungsbestand hingewiesen. Auch die kommunale Wohnberatungsstelle ist in die Mieter- und Vermieterberatung einbezogen.

(4) Ältere Bewohner/-innen der Innenstadt, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert sind. Mit dem wünschenswerten Umbau der St.-Norbertus-Kirche für Mehrgenerationenwohnen könnte das erste Gemeinschaftswohnmodell in der Innenstadt umgesetzt werden, das zugleich auch Strahlkraft in das Blumenviertel erzeugen würde. Innenstädte sind prädestinierte Standorte für solche neuen Wohnformen. Weitere, kleine Gemeinschaftswohnmodelle („Jung und Alt“, Wohn- oder Hausgemeinschaften, Wohngruppen für Demenzkranke) werden sich ebenfalls in der Krefelder Innenstadt vermarkten lassen, zumal der demographische Wandel weiter fortschreitet.

Zeitgemäße Wohnstandards im Bestand schaffen. Im Zentrum der Erneuerungsaktivitäten stehen der Abbau der vorhandenen Modernisierungsbedarfe und die Anpassung der Ausstattungsqualitäten von Wohnungen und Gebäuden an zeitgemäße Wohnstandards. Neben energetischen Maßnahmen zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs zählen dazu vor allem auch die Renovierung von Treppenhäusern, die Dach- und Fassadenerneuerung, die Erneuerung von Bädern und Bodenbelägen, die Schaffung von Freisitzen und vieles mehr. Derartige Modernisierungsmaßnahmen werden vor allem im Kronprinzenviertel, im Viertel Nördlich der Ritterstraße und im Blumenviertel angestoßen.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind dabei an den Ressourcen der Eigentümer/-innen, an der Bauart und Ausstattung des Gebäudes und an den Wertschöpfungspotenzialen des Wohnstandortes orientiert und maßgeschneidert. Eine effiziente Ausschöpfung von Fördermitteln wird durch eine Eigentümerberatung unterstützt.

Der Umbau von Wohnungen mit beträchtlichen Modernisierungsbedarfen ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden: Instandsetzung, Wohnwertverbesserung und energetische Maßnahmen können in der Summe zu Baukosten führen, die sich im Bereich vergleichbarer Neubaukosten bewegen. Kommt ein Neubau aufgrund zu geringer Wertschöpfungspotenziale nicht in Betracht, wird der Modernisierungstau durch individuelle, an das Gebäude, seine Nutzer/-innen und den Standort orientierte Bestandsmaßnahmen abgebaut.

Rund 250 Wohngebäude in der Innenstadt einschließlich der darin enthaltenen Wohnungen bedürfen einer umfassenderen Modernisierung, um zeitgemäße Wohnstandards zu schaffen. Es handelt sich hierbei um Wohngebäude mit Baujahr vor 1970, in denen bisher keine oder aber vereinzelte, jedoch über 20 Jahre zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. In Abhängigkeit von der Qualität des Mikrostandortes wird bei zu hohen Sanierungsaufwendungen auch ein Abriss und eine Umnutzung der Fläche oder ein Wohnungsneubau in Erwägung gezogen.

Bei weiteren rund 200 Wohngebäuden werden Modernisierungsbedarfe durch maßgeschneiderte Maßnahmen behoben. Bis 1970 errichtet, wurden in diesen Gebäuden noch keine umfassenderen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Eine Vollmodernisierung ist in der Regel dort anzusetzen, wo auch eine entsprechend kaufkräftigere Nachfrage vorhanden (Quartiere rund um Liebfrauen / Am Stadtgarten, Steckendorfer Straße, im Umfeld von Westwall, Alexanderplatz, Anne-Frank-Platz, Blumenplatz, Albrechtplatz und nördlicher Bereich der Vier Wälle) oder durch übergreifende Erneuerungsmaßnahmen (gebäudeübergreifend, das private Umfeld sowie den öffentlichen Raum betreffend) zu erreichen ist.

Als Förderprogramme kommen das KfW-Programm „Wohnraum modernisieren“ in Kombination mit dem „KfW-Co₂-Gebäudesanierungsprogramm“, den „Öko-Plus-Maßnahmen“ zum Wärmeschutz der Gebäudeaußenhülle und/oder die Landesförderung für investive Maßnahmen im Bestand durch barrierefreien Umbau bestehenden Wohnraums bzw. für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz in Frage.

_ Attraktive Wohnungsgrößen und -zuschnitte für Familien und kaufkräftigere Haushalte bieten. Um junge Familien, in die Stadt zurückkehrende Senioren und Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen für ein Wohnen in der Innenstadt zu gewinnen, werden neben zeitgemäßen Ausstattungsstandards in den Wohnungen und einem ansprechenden Wohnumfeld auch ein adäquates Angebot an größeren Wohnungen mit modernen Wohnungszuschnitten geschaffen. Denn der überwiegende Teil der innerstädtischen Wohnungen erreicht nur eine Wohnfläche von 60 qm - große Wohnungen sind Mangelware in der Innenstadt.

Dagegen sind Kleinwohnungen für Singles und für die Entwicklung studentischen Wohnens in der Südweststadt in ausreichendem Umfang vorhanden - zumal Studenten nicht nur als Singles leben und Singles durchaus auch größere Wohnungen als Kleinwohnungen mit maximal 45 qm Wohnfläche suchen.

Im Zuge der Modernisierung des innerstädtischen Wohnungsbestandes wird daher durch die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche ein größeres Angebot an großen Wohnungen ab 80 qm zu schaffen. Teilräumlich betrachtet haben insbesondere die Südweststadt und das Blumenviertel - aufgrund der hohen Nachfrage nach großen Wohnun-

gen bei gleichzeitig geringem Angebot - einen besonderen Entwicklungsbedarf. Damit sich eine dementsprechend hohe Investition auch lohnt, die neue Wohnung also auch marktfähig ist, kommen nur vielversprechende Mikrostandortlagen in Betracht.

Besonders beim Krefelder Haus, aber auch bei Wohngebäuden der 1950er Jahre werden die Wohnungszuschnitte neu überplant. Für das Krefelder Haus existieren bereits Praxisbeispiele in der Innenstadt, die zeigen, wie Durchgangsräume vermieden, eine optimalere Erschließung erfolgen, Freisitze geschaffen und die Belichtung verbessert werden können. Sie werden in einer Informations- und Werbebroschüre als Handreichung für potenzielle Investoren und Eignutzer aufbereitet und durch weitere Planungsbeispiele ergänzt. Neue Wohntrends werden erkannt und bei der Neuplanung der Zuschnitte berücksichtigt:

- großzügige, möblierbare Bäder mit wohnlichen Wandbelägen und separates WCs
- das „Durchwohnprinzip“, das durch die Zusammenfassung von kleinen Räumen (unter 15 qm) geschaffen werden kann
- eine Küche mit Essgelegenheit oder Wohnküche (die zugleich auch familienfreundlich ist)
- große Fenster, Zugang zum Freisitz
- großzügiger Wohnbereich, wenig Trennwände
- repräsentativer Eingangsbereich/Diele

Das optische Erscheinungsbild der Wohnbebauung verbessern. Das optische Erscheinungsbild der Wohngebäude wird nicht nur durch Fassadenerneuerungen, sondern auch durch die Aufwertung von Hauseingangsbereichen und den Austausch veralteter Fenster und Haustüren aufgewertet. Sie tragen auch zur Imageaufwertung bei, da die visuellen Eindrücke verändert werden und solche Erneuerungsimpulse auch im Stadtbild erlebbar sind.

Durch die Schaffung und Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener privater Freiräume in den Blockinnenbereichen sowie durch die Sanierung bestehender und den Anbau neuer Balkone wird ebenfalls eine Wohnwertsteigerung erzielt. Besonders im Hinblick auf den Trend der Renaissance der Innenstädte als Wohnstandorte der Mittelschicht ist zu beachten, dass die attraktive Altbauwohnung nur dann auch akzeptiert wird, wenn der „Hinterhof“ begrünt ist bzw. eine „grüne Oase“ bildet. Ein wichtiger Anreiz zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes bildet ein Haus- und Hofflächenprogramm.

Den Rückbau von Wohngebäuden unterstützen. Mit dem Rückbau von Wohngebäuden sind vier für die Stadtentwicklung wichtige Zielsetzungen verknüpft:

- die Beseitigung baulicher Mängel und Missstände aufgrund von Leerstand und fehlender Instandsetzung
- die Aufwertung eines Wohnquartiers, in dem anstelle des Gebäudes notwendige Freiräume geschaffen werden, z. B. so genannte Westentaschenparks oder grüne Innenhöfe

- die Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten, indem ein Abriss neue, wünschenswerte Nutzungen für das Grundstück ermöglicht
- eine „Marktbereinigung“, d. h. ein Abbau von Wohnungsleerständen

Bisher verfolgen Wohnungseigentümer bei einem auftretenden, längerfristigen Wohnungs- oder Gebäudeleerstand folgende, alternative Strategien:

- Substanzerhaltung - durch eine laufende Instandsetzung wird die Gebäudesubstanz erhalten, allerdings auf dem bisherigen Niveau, also ohne zusätzliche Investitionen, um die Wertigkeit des Wohngebäudes zu erhöhen und damit neue Mieter- oder Käuferschichten zu erschließen. In der Folge droht jedoch ein Wertverfall des Gebäudes, weil sich keine neuen Vermietungsperspektiven eröffnen, durch fehlende Mieteinnahmen reduzieren sich der finanzielle Spielraum des Eigentümers und seine Handlungsmöglichkeiten zunehmend.
- Substanzaufwertung - das Gebäude wird modernisiert, um die Konkurrenzfähigkeit am Wohnungsmarkt zu erhöhen. Hat er aber die Wertschöpfungspotenziale des Standortes seines Wohngebäudes überschätzt und kann er die erforderliche Miete nicht realisieren, droht ihm eine negative Rendite seines eingesetzten Eigenkapitals oder der Notverkauf aufgrund einer zu hohen Kreditbelastung in Relation zu den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung.
- Reduzierung der Bewirtschaftungskosten - die Bewirtschaftungskosten, vor allem für Instandhaltung, werden auf ein Minimum reduziert. Entsteht aufgrund von massiven Leerstand kein positives Nettoeinkommen mehr, wird die Bewirtschaftung eingestellt. In der Folge drohen der bauliche Verfall und die Entstehung von Gebäuderuinen mitsamt den negativen Effekten für das unmittelbare Umfeld.
- Wohnungsneubau oder anderweitige Verwertung des Grundstückes - die Voraussetzungen für diese Strategie sind ein wirtschaftlich abgeschriebenes Wohngebäude, eine ausreichende Eigenkapitalquote für eine günstige Aufnahme von Kapitalmarktmitteln für den Neubau oder ein anderes, wirtschaftlich tragfähiges Umnutzungskonzept für die Grundstücksfläche sowie der Abriss des bestehenden Gebäudes. In der Regel nimmt der Grundstückseigentümer eine zunächst geringe Rendite aufgrund der Abbruch- und ggf. Neubaukosten in Kauf. Solange die Mieteinnahmen eines Altbaus die Bewirtschaftungskosten übersteigen, wird er daher die Neubaustrategie nur in Ausnahmefällen verfolgen.

In der Krefelder Innenstadt werden nach gutachterlicher Einschätzung vor allem die ersten beiden Strategien von den dortigen Einzeleigentümern verfolgt, seltener die beiden letzten Wege.

Aus diesem Grund wird der Rückbau von Wohngebäuden ausdrücklich begrüßt und gefördert, indem aufgeschlossene Eigentümer z. B. hinsichtlich möglicher Nachnutzungskonzepte für die frei werdende Fläche beraten werden, und ihnen ein Zugang zu Fördermitteln aus dem Pro-

gramm Stadtumbau West eröffnet wird. Aus dem Förderprogramm werden Mittel bereitgestellt, um die Rückbaukosten zu reduzieren und somit einen - wenngleich auch kleinen - Rückbauanreiz für Eigentümer von nicht mehr nachgefragten Wohngebäuden zu schaffen.

_ Gezielten Wohnungsneubau und -umbau betreiben. Neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau werden angesichts der zahlreichen Wohnungsleerstände in der Innenstadt ausschließlich als Ersatz für Wohnungsabriss, also auf den durch Abriss frei gewordenen Flächen, oder zur Schließung von Baulücken errichtet. Neubau und Umbau werden begrüßt und unterstützt, wenn sie neue Wohnungsangebote schaffen, die in der Krefelder Innenstadt fehlen oder in zu geringem Umfang vorhanden sind. Mehr Vielfalt im Wohnungsangebot wird geschaffen durch

- den Um-/Neubau von modernen altengerechten Wohnungen - mit und ohne integriertes Betreuungsangebot - als Miet- und Eigentumswohnung
- den Um-/Neubau von großen Wohnungen ab 80 qm Wohnfläche
- ungewöhnliche Wohnungsangebote - z. B. Maisonettewohnungen, Penthousewohnungen
- Wohnen in ehemaligen Gewerbebauten - die ein besonderes „Ambiente“ im Wohnen schaffen, auch mit Loftwohnungen
- gemeinschaftliche Wohnformen - Beguinenhöfe, Mehrgenerationenwohnen, Altenwohnprojekte, studentische Wohnprojekte
- moderne Stadthäuser

_ Baulücken „bespielen“. Vorhandene und durch Rückbau entstehende Baulücken werden, sofern der Eigentümer zustimmt, einer Zwischennutzung zugeführt. Sie ist eine zeitlich befristete Nutzung mit minimalen Unterhaltungskosten. Die Zwischennutzungen sind kultureller Art, z. B. als Open-Air-Kino oder beinhalten Mietergärten oder entstammen den Ideen des Fachbereichs Design der Hochschule Niederrhein am Krefelder Standort Frankenring. Sie lenken Aufmerksamkeit auf eine vergessene Fläche, z. B. bei potenziellen Investoren, und verhindern den Eindruck einer „verwahrlosten“ Fläche und senden die Botschaft aus, dass an dieser Stelle etwas Neues entsteht.

_ Wohnungseigentümer/-innen unterstützen. Die Wohnungseigentümer/-innen erhalten durch gezielte Informationen zu wichtigen Themen wie z. B. energetische Maßnahmen, durch gezielte Beratungsangebote, durch das Kommunizieren gelungener Modernisierungs- und Umbaubeispiele, durch geeignete Förderprogramme, gespeist aus Stadtbaumitteln, und vieles mehr Anreize und Unterstützung in ihren Investitionsvorhaben und -aktivitäten. Darüber hinaus dienen die zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Bericht dargestellten Initialprojekte in

den einzelnen Wohnquartieren der Innenstadt als Investitionsanreize, da sie Schwachpunkte in den Quartieren beseitigen und Aufwertungsprozesse anstoßen.

_Wohnungspolitische Leitlinien für die Gesamtstadt erstellen. Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet ein Teilkonzept Wohnen, das auf eine solide Informationsbasis zum innerstädtischen Wohnungsmarkt aufbaut und Strategien, Zielgruppen und Maßnahmen für die Weiterentwicklung des Wohnens in der Krefelder Innenstadt aufzeigt. Insofern ist es auch geeignet, den Zugang zu Wohnungsbaufördermitteln des Landes NRW zu erleichtern, so dass weitere öffentliche Mittel flankierend im Stadtumbau in der Krefelder Innenstadt eingesetzt werden können. Allerdings ist der innerstädtische Wohnungsmarkt nicht losgelöst von der gesamtstädtischen Entwicklung zu betrachten, er entwickelt sich nur innerhalb der für den Gesamtmarkt gesetzten Rahmenbedingungen. Auf der gesamtstädtischen Ebene fehlt jedoch eine klare Zielformulierung für die Steuerung des Marktgeschehens. Im Rahmen der Erstellung von wohnungspolitischen Leitlinien für die Krefelder Gesamtstadt sind Festlegungen in den Themenfeldern Innen- versus Außenentwicklung, energetische Einsparungen im Wohnungsbau, Standorte des sozialen Wohnungsbaus, Wohneigentumsförderung, Wohnflächenverbrauch usw. zu machen.

8.4 Handlungsfeld Soziales

Ein gutes nachbarschaftliches Miteinander bzw. ein unkompliziertes soziales Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal für Wohnquartiere und prägt die Wohnzufriedenheit entscheidend mit. Das soziale Wohnumfeld ist insbesondere für mittlere bis höhere Einkommensgruppen, die eine große Wahlfreiheit ihres Wohnstandortes haben, ein wichtiges Entscheidungskriterium für oder gegen ein bestimmtes Wohnquartier. Das soziale Zusammenleben in der Krefelder Innenstadt wird im Rahmen des Stadtumbauprozesses vornehmlich auf zweierlei Weise gefördert: durch die Ergänzung der sozialen Infrastruktur, soweit dies für notwendig erachtet wird, sowie durch Nachbarschaftsarbeit und Unterstützung sozialen Engagements für und im Wohnquartier.

_Die soziale Infrastruktur verbessern und stärken. Als prioritäre Maßnahme ist das derzeit in der Innenstadt qualitativ und quantitativ unzureichende Angebot an Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche zu erhöhen. Im Rahmen des Krefelder Schulhofprogramms sind die vorhandenen Schulhöfe, die eine Nutzfläche von 45.000 qm umfassen, außerhalb der Schulstunden für Kinder und Jugendliche öffentlich nutzbar zu machen. Vielfach sind die Schulhöfe auch im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit hin um-

zugestalten. Die Öffnung und Umgestaltung des Schulhofs des Fichtegymnasiums in der Südweststadt wird hierbei den Startschuss des Schulhofprogramms liefern. Es ist zu empfehlen, die Umgestaltungsmaßnahmen mit Planungsworkshops unter Einbeziehung von Kindern, Eltern und Lehrern vorzubereiten. Die Beteiligung kann ggf. auch auf die Umbaumaßnahmen ausgeweitet werden.

Zudem werden 15 der insgesamt 16 öffentlichen Spielplätze einer notwendigen (Teil-)Sanierung unterzogen. Auch hier ist eine Beteiligung von Eltern und Kindern bei der Planung und ggf. Umsetzung anzustreben.

Darüber hinaus wird abgestimmt auf die Bedarfe in den einzelnen Wohnquartieren die bestehende soziale Infrastruktur ergänzt bzw. weiterentwickelt. Dies betrifft z. B. die Schaffung von Angeboten und Treffpunkten, sowohl im Outdoor- als auch Indoor-Bereich, als institutionelle Angebote oder informelle Orte für Begegnung und Sport, in mehreren Wohnquartieren.

Das Gelände zwischen der Saumstraße und den nördlich davon verlaufenden Bahnstrecken der Deutschen Bahn bietet sich für das Teilquartier „Nördliche der Ritterstraße“ als ungenutztes Freiraumpotenzial an, das als Aufenthaltsfläche für Anwohner (und Nutzer einer vielleicht in Zukunft umgesetzten „Krefelder Promenade“) sowie als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder aus dem benachbarten Siedlungsbereich hergerichtet werden und damit den von Bewohnern geäußerten Bedarf decken sollte.

Für die Südweststadt ist - wie bereits oben aufgeführt - die Begegnungsstätte im Sinne einer Stärkung der vielfältigen Nachbarschafts- und Jugendarbeit auszubauen und als Bürgerzentrum zu qualifizieren, die räumlichen Voraussetzungen für die Jugendarbeit werden verbessert und die Zusammenarbeit von Schule und Jugendhilfe gefördert. In dem Stadtteil werden auch weitere Angebote des interkulturellen Austausches und der Integration von Bewohnern mit Migrationshintergrund geschaffen.

Bei der Umnutzung von Gebäuden wie z. B. Kirchen oder Schulen, deren Betrieb eingestellt wurde, werden notwendige Ergänzungsbedarfe in der sozialen Infrastruktur in die Überlegungen zu Nachnutzungskonzepten einbezogen.

_Nachbarschaftsarbeit und bürgerschaftliches Engagement fördern. In der Krefelder Innenstadt engagieren sich zahlreiche Bürgerinnen und Bürgern in Form von Stadtteil- bzw. Nachbarschaftsinitiativen und -vereinen für „ihr“ Quartier, darunter z. B. die Initiative Volldampf e.V. in Bleichpfad, die Bürgerinitiative Rund um St. Josef e.V., der Verein Bürgergesellschaft Schinkenplatz e.V. im Kronprinzenviertel, der Verein für integratives Wohnen in Krefeld e.V. in

der Südweststadt oder die Bürgerinitiative Blumenstraße. Dieses bürgerschaftliche Engagement ist in besonderer Weise im Stadtumbauprozess aufzugreifen und einzubinden.

Diese und sich noch bildende Initiativen werden in gleicher Weise wie andere wichtige institutionelle Akteure als Partner im Stadtumbauprozess betrachtet und in die noch zu schaffenden Organisations- und Entscheidungsstrukturen des Stadtumbauprozesses wie z. B. Stadtteilforen, Runde Tische o. ä. einbezogen und beteiligt. Sie erfahren bei Bedarf Unterstützung in der Öffentlichkeitsarbeit, in der Gewinnung weiterer Ehrenamtlicher und Vernetzung im Stadtteil sowie bei der Suche von Räumlichkeiten und Finanzierungsmöglichkeiten für ihre bewohner- bzw. nachbarschaftsbezogenen Aktivitäten.

_ Pflegepatenschaften und Quartiersservice einrichten. An geeigneten Orten werden Maßnahmen umgesetzt, die der Erhöhung des subjektiven Sicherheitsempfindens und der Sauberkeit und Ordnung im öffentlichen Raum dienen.

Im Bereich Nördlich der Ritterstraße ist das Engagement der Anwohner bei der Pflege von Straßenbegleitgrün entlang der Ritterstraße durch die offizielle Vergabe von Pflegepatenschaften zu würdigen und zu unterstützen.

In den Quartieren Blumenviertel wie auch Südweststadt wird seitens der Bewohnerschaft eine mangelhafte Sauberkeit und Ordnung im Straßenbild beklagt, die sich negativ auf das Wohlbefinden im Stadtteil und auf die Attraktivität des Viertels als Wohnquartier auswirken. Bewohnergetragene Ansätze (z. B. Pflegepatenschaften im öffentlichen Raum) mit dem Ziel, Abhilfe zu schaffen, haben bisher nicht den gewünschten Erfolg gebracht bzw. sind nicht zur Umsetzungsreife gelangt. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses gilt es aber nochmals genau zu prüfen, ob derartige Handlungsansätze Aussicht auf Erfolg haben können.

Ein weiterer Vorschlag zur Verbesserung der Sauberkeit in den beiden Quartieren ist die Einrichtung eines Quartiersservices ähnlich einem Vorbild aus Bremen,²⁹ der über den Aspekt der Sauberkeit hinaus noch weitere Vorteile bietet.

Folgende Ziele und Inhalte werden mit der Einrichtung von zwei Quartiersservices verfolgt:

Für Haus- und Wohnungseigentümer und für Bewohner:

- Unterstützung bei Hausmeistertätigkeiten
- Mithilfe bei Beseitigung von Sperrmüll auf privaten Flächen, Mithilfe bei Aufräumarbeiten
- Mithilfe bei kleineren Gartenarbeiten
- Abholung von Strauchwerk und Gartenabfällen

²⁹ Vgl. hierzu <http://www.quartiersservice-bremen.de/>

- Abholung von ausrangierten Einrichtungsgegenständen/Haushaltsauflösung
- Unterstützung bei öffentlichen Aufgaben und Unterstützung von Bewohnerinitiativen
- Instandhaltung und Pflege sowie Öffnung und Schließung von Spielplätzen und Schulhöfen
- zusätzliche Pflege von Straßenbegleitgrün, Aufräumen von Dreckecken
- Nachsorge gelbe Tonnen- und Papiersammlung
- Unterstützung bei Kulturveranstaltungen (Transport, Reinigung), Unterstützung lokaler Vorhaben wie Straßenfeste
- einfache Ausbesserungen im öffentlichen Raum, kleinere handwerkliche Aufgaben

Der Quartiersservice bietet ein Potenzial zur Erwirtschaftung eigener Einnahmen (durch eine geringe Kostenbeteiligung seitens Eigentümern, Bewohnern und Initiativen) und wäre ein Beitrag zur Stärkung der lokalen Ökonomie. Allerdings wird der Service erfahrungsgemäß nicht kostendeckend arbeiten können. Daher sind Umsetzungsmöglichkeiten durch den Einsatz von Arbeitsfördermaßnahmen (z. B. in Verbindung mit § 16a SGB II (Kombilohnmodell), das die Möglichkeit dauerhafter Lohnkostenzuschüsse bis zu 75 % bietet) und ESF-Mittel zu prüfen. Seitens der Gutachter wird empfohlen, entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen bzw. einen Prüfauftrag an eine geeignete Institution wie der landeseigenen Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung (G.I.B.) zu vergeben.

_ Der Drogenproblematik aktiv begegnen. Wer zum Beispiel Familien mit Kindern zu einem Umzug in die Krefelder Innenstadt bewegen möchte, der sollte zumindest überzeugend darlegen können, dass das offensichtliche Drogenproblem in der Innenstadt nicht verdrängt, sondern aktiv unter Einsatz von erprobten sozialtherapeutischen Instrumenten angegangen wird. Auch ist dafür Sorge zu tragen, dass sich Treffpunkte von „Freilichttrinkern“ wie z. B. am Südwall nicht ausdehnen und von ihnen keine Belästigungen für Anwohner und Passanten ausgehen. Gutachterseits wird daher die Erstellung eines sozialen Handlungskonzeptes zum Umgang mit der Drogen- und Alkoholproblematik empfohlen, das unter breiter Beteiligung relevanter Ämter und Institutionen erarbeitet wird.

_ Qualifizierungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten für arbeitslose Jugendliche schaffen. Im Zuge der geplanten Stadtumbaumaßnahmen bieten sich Möglichkeiten zur Initiierung von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen für arbeitslose Jugendliche, eine Perspektive, die auch im Rahmen von Bürgerveranstaltungen an die Gutachter herangetragen wurden. Bei Umgestaltungen im öffentlichen Raum, z. B. bei der Revitalisierung des Stadtgartens, der gestalterischen Aufwertung des Kaiser-Friedrich-Hains, der Umgestaltung von Schulhöfen und der Sanierung von Spielplätzen bieten sich Qualifizierungsmöglichkeiten im grünpflegerischen

Bereich; im Bauhandwerk eröffnen sich Qualifizierungsprojekte z. B. bei der Einrichtung eines Bürgerzentrums Rund um St. Josef oder beim Umbau der Alten Tuchfabrik Scheibler zu einem Kreativzentrum.

Konkretere Ansatzpunkte konnten im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht eruiert werden, sie lassen sich aber im Zuge des Stadtumbauprozesses und der Konkretisierung von einzelnen Stadtumbauprojekten einplanen. Aus gutachterlicher Sicht besteht im Vorfeld der Umsetzung von Qualifizierungsmaßnahmen die Notwendigkeit der Gründung einer Beschäftigungs-/Qualifizierungsgesellschaft und die Suche nach einem geeigneten Träger.

Besondere Chancen böte auch ein sozialintegratives Projekt nach dem Beispiel der Berliner StattBau GmbH, nämlich der Aufbau einer Beschäftigungsförderungs- und Qualifizierungs-Agentur für arbeitslose Jugendliche und junge Erwachsene im Bau-Ausbau-Gewerbe. Es bestehen hierzu nicht nur eine Reihe von günstigen Voraussetzungen, was etwa mögliche Akteure für ein Trägerschaftsmodell anbelangt, sondern es liegen in Krefeld mit dem Projekt des Kindergartens Gerberstraße auch bereits einschlägige Erfahrungen vor, die weiterentwickelt werden sollten.

Die Motivation der Jugendlichen ist in der Regel hoch, weil sie mit den Erneuerungsarbeiten z.T. die Chance erhalten, ihren eigenen Wohnraum zu schaffen. Auch Modelle des Mehr-Generationen-Wohnens sind möglich. Die langfristig günstige Beschäftigungsmöglichkeit im Altbaumarkt ist als weiterer positiver Aspekt zu sehen, ebenso wie die Tatsache, dass eine fachspezifische Qualifikation besonders von ausländischen Jugendlichen als Impuls für das Thema Altbau-Sanierung bei ausländischen Eigentümern wirken könnte.

Wie das prominente Berliner Beispiel zeigt, hat sich das Betätigungsfeld der Gesellschaft inzwischen weit über das ursprüngliche Thema hinaus entwickelt: Nach eingehenden Erfahrungen im Quartiersmanagement ist die Gesellschaft inzwischen häufiger Auftragnehmer des Berliner Senats und eine feste Größe bei Großvorhaben im Bereich sozialer Stadterneuerung.

Auch diese Entwicklung könnte ein durchaus geeignetes Vorbild für Krefeld sein.

8.5 Handlungsfeld Handel und Gewerbe



Abgrenzung Stadtumbaugebiet



Handel und Gewerbe



Zusammenlegung von Ladenlokalen
(z.T. exemplarisch)



kreativer Umgang mit Leerstand
(z.T. exemplarisch)



Verbesserung der Nahversorgungsqualität



Förderung und Vernetzung der
Gastronomie (z.T. exemplarisch)

Beleuchtungskonzept



Wegeführung (exemplarisch)



Betonung städtebaulicher highlights
(z.T. exemplarisch)



Kaschieren städtebaulicher Missstände
(z.T. exemplarisch)

Maßnahmen Handel und Gewerbe

Die Innenstadt von Krefeld muss ihr Angebot an den Chancen des Marktes ausrichten („Marketing“). Im regionalen Wettbewerb liegt die Chance und gleichzeitig die Notwendigkeit im Besetzen einer Marktnische. Die Chance liegt darin, dem spezifischen Städtebau, der Geschichte und Tradition, dem Ambiente und der Sozialstruktur der Stadt Krefeld ein passendes Konzept für die Weiterentwicklung der City entgegenzusetzen.

Als „Lebendige Großstadt mit Charme“ kann Krefeld sich einfügen in den Kontext der prosperierenden Rheinschiene - ohne seine Zugehörigkeit zum Kulturraum Niederrhein zu opfern. Hierbei kann eine deutlichere Abgrenzung zum Ruhrgebiet hergestellt und das Image gehoben werden. Die Anlehnung an die Rheinschiene basiert auf der wissenschaftlichen Diskussion um die so genannten „Second Cities“: Sie sind in puncto Zentralität einer Metropole untergeordnet, treten jedoch durch ihre geringer belasteten Infrastrukturen aus dem Schatten des Zentrums heraus und entwickeln eher ein urbanes Flair und damit eine durchaus vergleichbare Adressqualität.

Für die Stadt Krefeld ist ein Konzept, das eine Professionalisierung im Bestand beinhaltet - analog zum US-amerikanischen Lifestyle-Center-Konzept - ein Ansatz, welcher zur Besetzung einer Marktnische bzw. zur Schaffung eines Alleinstellungsmerkmals sowie zur Steigerung der innerstädtischen Attraktivität beitragen kann. Das Konzept ist einerseits innovativ, andererseits berücksichtigt es die spezifische Situation der Krefelder Innenstadt. Es entspricht dem Leitbild des New Urbanism, der Funktionsverdichtung unter Beachtung gestalterischer und funktionaler Qualitäten des Städtebaus.

Lifestyle Center haben sich in den USA seit Ende der 1990er Jahre als neuer Typus von Einkaufszentren entwickelt und treten langsam an die Stelle großer, introvertierter Shopping Malls. Lifestyle Center bestehen ebenso aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Unterhaltung, jedoch ist ihr typologischer Aufbau anders als bei herkömmlichen Centern. Sie basieren auf einem offenen Straßenraum und gleichen in ihrer Struktur dem traditionellen „europäischen“ Stadtbild. Sie bestehen aus Einzelhandelsketten, mit einem qualitativ hochwertigen Sortiment und sprechen vor allem Kunden aus gehobenen Einkommensschichten an. Lifestyle Center verfügen über ein ansprechendes Ambiente und eine abgestimmte Gestaltung. Eine Gruppenbildung verschiedener lebensstilorientierter Einzelhändler lässt Wechselbeziehungen - wie das Ansprechen desselben Kundenkreises - entstehen.

Lifestyle Center stellen offene vernetzte Quartiere dar, die mit einer vielfältigen Nutzungsmischung sowie einer hohen baulichen Dichte ökologische und ökonomische Vorteile erzielen und damit neue Wege im Bereich der Einkaufszentrenentwicklung bestreiten. Durch Nachahmung einer Fußgängerzone mit extrovertierten Ladenbereichen (Main Street) und ansprechender Gestaltung der Außenbereiche entstand in den USA quasi eine Selbstvermarktung der Life-

style Center. Bei Lifestyle Centern handelt es sich um private Entwicklungsprojekte. Im Vergleich zu herkömmlichen Shopping Malls besteht bei Lifestyle Centern leichter die Möglichkeit der Anpassung an Marktveränderungen. Aufgrund ihrer Genese werden Lifestyle Center auch als Möglichkeit gesehen, Innenstädte zu revitalisieren und aufzuwerten. Im Unterschied zu gewachsenen Innenstadtbereichen verfügt ein Lifestyle Center über ein professionelles Management, das ähnlich wie bei einer Shopping Mall agiert. Hier zeigt sich die hohe Bedeutung einer professionellen Vermarktung, die in den historisch gewachsenen Innenstadtstrukturen in der Regel nicht vorhanden ist.

Die Innovation in der Übertragung des Lifestyle-Center-Konzeptes in ein sog. „Innenstadtmanagement-Konzept“ liegt darin, dass es traditionelle Stärken der gewachsenen Innenstadt mit den Stärken eines Einkaufszentrums verknüpft und darüber eine Qualifizierung erreicht wird. Eine Aufwertung der Innenstadt in Anlehnung an ein „Innenstadtmanagement-Konzept“ ist für Krefeld von Vorteil, da es im Bestand realisierbar ist und auf vorhandenen Stärken aufbaut. Der Grundidee des Konzeptes folgend, geht es vornehmlich darum, bestehende Strukturen gestalterisch aufzuwerten und eine Professionalisierung in Form eines Managements zu erzielen.

Es bietet sich an, das „Innenstadtmanagement-Konzept“ mit dem Slogan „Krefeld, Stadt wie Samt und Seide“ einzufassen. Der Slogan, der bereits eine gewisse Hochwertigkeit impliziert und auf traditionellen Strukturen wurzelt, wird Krefeld die Chance bieten, sich von der Konkurrenz abzuheben und ein Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln. Er gründet auf die historisch bedeutsame Textilindustrie der Stadt, deren Einfluss bis heute spürbar und in Teilen sogar sichtbar ist. Dadurch wirkt der Slogan authentisch und weckt zugleich die Neugierde und Emotionen potentieller Besucher.

Da das Konzept klassischerweise auf Kunden höherer Einkommensschichten mit einer entsprechenden Kaufkraft ausgerichtet ist, sind in Krefeld mit den vorhandenen traditionellen Fachgeschäften und der Königstraße, auf der exklusive Marken bereits ansässig sind, gute Voraussetzungen vorhanden. Der Branchenmix muss nicht primär durch einen Ankermieter bestimmt werden, sondern es ist eher eine Vielzahl von Einzelhändlern gefragt, die mit ihrem hochwertigen Sortiment vor allem Kunden aus höheren Einkommensschichten ansprechen. Eine Gruppenbildung verschiedener lebensstilorientierter Einzelhändler lassen Wechselbeziehungen - wie das Ansprechen desselben Kundenkreises - entstehen. Wichtig ist, dass nicht nur die Branchenstruktur Hochwertigkeit und Qualität vermittelt, sondern dass auch das Umfeld über ein entsprechendes Ambiente verfügt. Hierzu gehören Leitlinien im Bereich von Werbeanlagen, Warenpräsentationen, Möblierung etc., um dem öffentlichen Raum ein Profil zu verleihen.

Für die erfolgreiche Umsetzung einer Professionalisierung im Bestand sind daher nicht nur die Aktivitäten der ansässigen Kaufleute notwendig, sondern vor allem muss von Seiten der Stadt ein entsprechender Rahmen geschaffen werden. Dabei geht es insbesondere um eine Aufwertung bzw. Anpassung der Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Die Grundidee des Konzeptes sieht schließlich eine umfassende Vernetzung der Bereiche Einzelhandel und Gastronomie sowie des öffentlichen Raumes vor. Auf diese Art soll gewährleistet werden, dass ein ganzheitliches Konzept entsteht, welches an verschiedenen Orten erlebbar wird. Der Fokus sollte allerdings auf der Innenstadt Krefelds liegen, um diese als ‚Aushängeschild‘ der Stadt und Anziehungspunkt für Besucher zu etablieren.

Im Unterschied zu gewachsenen Innenstadtbereichen sieht das Konzept ein professionelles Management vor, das ähnlich wie bei einem Einkaufszentrum agiert. Hier zeigt sich die hohe Bedeutung einer professionellen Vermarktung, die in den historisch gewachsenen Innenstadtstrukturen in der Regel nicht vorhanden ist.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass ein Konzept etabliert wird, welches einen Großteil der Innenstadt mit einbezieht. Nur so kann gewährleistet werden, dass alle davon profitieren und nicht gewisse Bereiche den Anschluss verlieren und sich zukünftig noch stärker mit Problemen wie Leerstand oder der schwerpunktmäßigen Ansiedlung von Billiganbietern konfrontiert sehen. Darin liegt auch der wesentliche Vorteil des Konzeptes gegenüber einem herkömmlichen Einkaufszentrum: Wenn der Fokus auf der Weiterentwicklung des Bestandes liegt und nicht in konzentrierter Form neue Strukturen und Angebote geschaffen werden, kommt es nicht (in so erheblichen Maße) zu Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender, oftmals traditioneller Anbieter.

Merkmal des Konzeptes ist, dass das Parken in unmittelbarer Nähe vor bzw. hinter den Geschäften oder zumindest in geringer Gehdistanz möglich ist. Diese Voraussetzungen sind in Krefeld zum Teil gegeben und sind mithin ein Aspekt, weshalb Besucher gerne in die City kommen. Krefeld ist die Innenstadt der kurzen Wege, was einen kurzen Weg zum geparkten Fahrzeug ebenso impliziert.

In vielen Innenstädten fallen die Parkbereiche und die Einkaufsbereiche weiter auseinander. Alternativ fallen hohe Kosten an, die mit dem Nutzen des (Gelegenheits-)Besuchs in keinem angemessenen Verhältnis stehen. Einkaufszentren wie das CentrO bieten kostenlose Parkplätze, für den spontanen bzw. zielgerichteten Besuch eines oder weniger Geschäfte sind diese jedoch unangemessen weit entfernt. Insofern ist ein Zurückdrängen des ruhenden und fließenden Verkehrs aus gutachterlicher Sicht für Krefeld der falsche Weg. In der Urbanität finden

Fußgänger und Autofahrer einen Kompromiss. Am Ostwall könnte dieser Kompromiss gefunden werden.

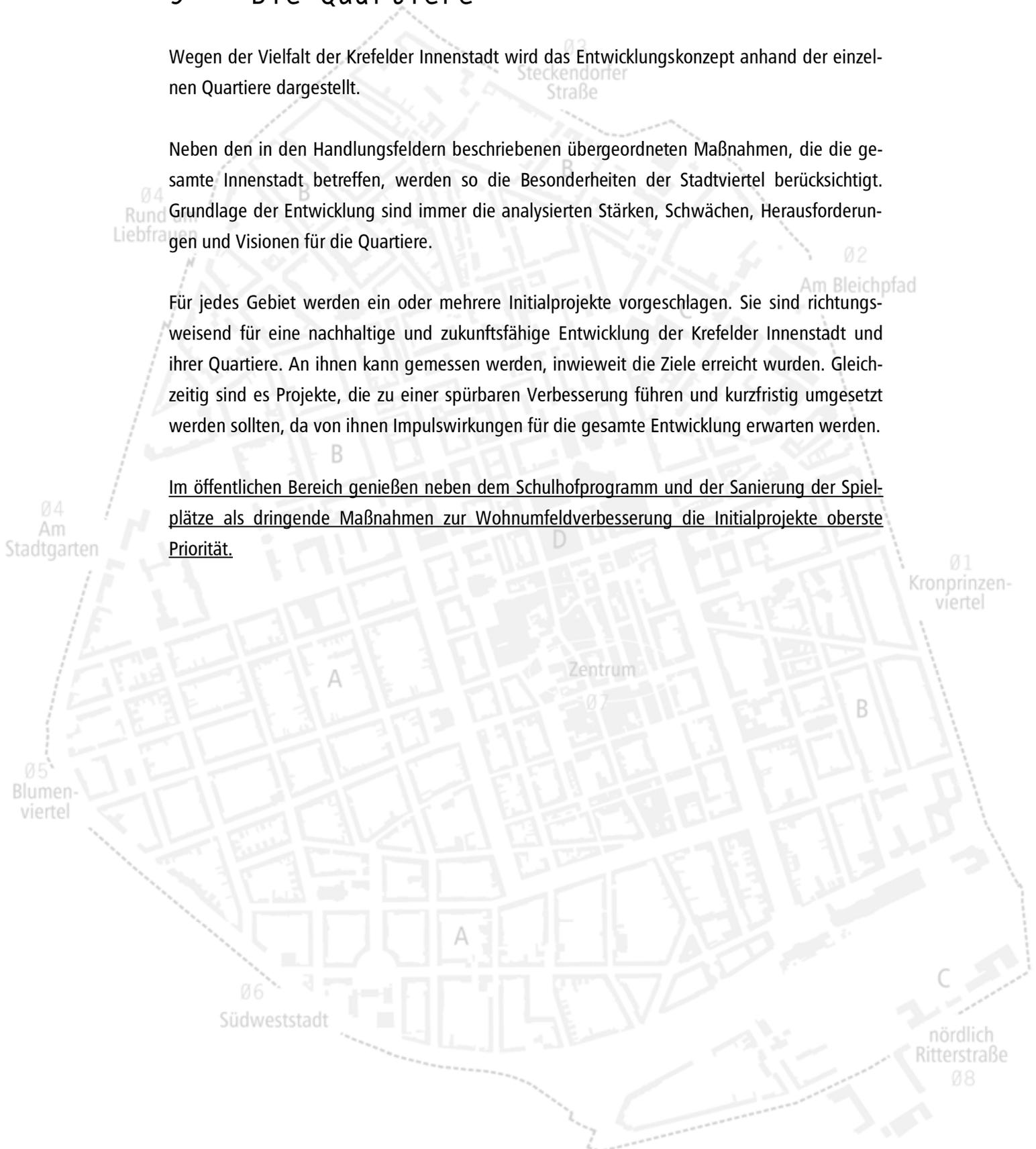
9 Die Quartiere

Wegen der Vielfalt der Krefelder Innenstadt wird das Entwicklungskonzept anhand der einzelnen Quartiere dargestellt.

Neben den in den Handlungsfeldern beschriebenen übergeordneten Maßnahmen, die die gesamte Innenstadt betreffen, werden so die Besonderheiten der Stadtviertel berücksichtigt. Grundlage der Entwicklung sind immer die analysierten Stärken, Schwächen, Herausforderungen und Visionen für die Quartiere.

Für jedes Gebiet werden ein oder mehrere Initialprojekte vorgeschlagen. Sie sind richtungsweisend für eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Krefelder Innenstadt und ihrer Quartiere. An ihnen kann gemessen werden, inwieweit die Ziele erreicht wurden. Gleichzeitig sind es Projekte, die zu einer spürbaren Verbesserung führen und kurzfristig umgesetzt werden sollten, da von ihnen Impulswirkungen für die gesamte Entwicklung erwarten werden.

Im öffentlichen Bereich genießen neben dem Schulhofprogramm und der Sanierung der Spielplätze als dringende Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung die Initialprojekte oberste Priorität.



9.1 Kronprinzenviertel

Stärken

- Charakter einer „dörflichen Gemeinschaft“
- stabile Sozialstruktur
- hohes Engagement
- gute Verkehrsanbindung
- geringerer Leerstand

Schwächen

- hohe Verdichtung im privaten und öffentlichen Bereich (wenig Freiflächen)
- schwache Wohnungsnachfrage
- hohe Verkehrsbelastung (Philadelphiastraße)
- unbefriedigende Parkplatzsituation
- Nutzungskonflikte Verkehr und Spielen



Vision (Motto und Profil)

„Das Dorf in der Stadt“. Es basiert auf einer guten Nachbarschaft und dem Nebeneinander von modernem Wohnen und Arbeiten.

Zielsetzung

- Erhalt und Ausbau des Charakters eines Quartiers mit Mischnutzung
- Entwicklung moderner Formen des Wohnens und Arbeitens

Prioritäten

- Nutzen von Rückbaumöglichkeiten für eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur
- Wohnungsanpassung
- neues Wohnen
- Wohnumfeldverbesserung/Aufwertung der Schulhöfe
- Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation

Bisherige Zielgruppen

- kleine Selbständige, untere bis mittlere Angestellte, Facharbeiter, Rentner mit unterem bis mittlerem Einkommen
- jüngere Haushalte ohne Kinder, Singles, Paare, Alleinerziehende

Neu zu gewinnende Zielgruppen

- junge Akademiker, Existenzgründer und Berufseinsteiger sowie junge Facharbeiter, Angestellte in zukunftsorientierten Berufen, die noch Familien bilden

Initialprojekt: Umbau der Philadelphiastraße

Der östliche Innenstadtring leidet unter erheblichen gestalterischen und funktionalen Mängeln. Baumlos und zur reinen Verkehrsachse degradiert, ist er heute als Teil des städtischen Orientierungsrahmens nicht wahrzunehmen. Aus Gründen der Stadtreparatur, aber auch zur Verbesserung der angrenzenden Wohnsituation, muss er neu gestaltet werden. Begrünungsmaßnahmen, eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen und eine verbesserte Überquerbarkeit zur Anbindung der benachbarten Quartiere müssen wichtige Bestandteile der Neugestaltung sein. Für das Erzielen der bestmöglichen Lösung sollte ein Qualifizierungsverfahren – etwa in Form eines Wettbewerbs, eines Gutachterverfahrens oder eines Workshops – ausgelobt werden. Begleitet werden sollte die Maßnahme durch die Modernisierung, den Umbau oder den Ersatz der angrenzenden Wohngebäude.



Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Umbau und Integration der Philadelphiastraße

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Schwertstraße
- Umgestaltung Alte Linner Straße
- Umgestaltung Mariannenstraße, südlicher Abschnitt
- Verbesserung der Wegeverbindung zum Kaiser-Friedrich-Hain (Aufwertung Luisenstraße)

_ Aufwertung und Anlage von Plätzen

- Fertigstellung Umbau Schinkenplatz
- Gestaltung Stephanplatz

_ Aufwertung von Freiflächen

- Spielplatz Albrechtplatz: Teilsanierung
- Spielplatz Dreikönigenstraße: Öffnung und Teilsanierung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Comeniuschule
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Mariannenschule

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Schaffung von Spielmöglichkeiten
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Grünflächen
- Anbau, Sanierung von Balkonen
- Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Erleichterung des Parkens für Anwohner
 - Ausweisung flächendeckenden Bewohnerparkens
 - Prüfung von Quartiersgaragen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- energetische Nachbesserungen
- Modernisierung der Gebäude, insbesondere Erneuerung von Leitungen, Dächern und Treppenhäusern
- umfassende Wohnungsmodernisierung

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes

_ Umnutzung oder Wiedernutzung von Gebäuden

- Umnutzung leer stehender Gebäude (im Bunker)

- Modellprojekt experimentelles Wohnen und Arbeiten in Gewerbebauten

_ Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude

- Nutzen der Rückbauchancen im Bestand

_ sonstige Maßnahmen

- Schaffung altengerechter Wohnungen für Singles, vornehmlich durch Umbau im Bestand
- Schaffung betreuten Wohnens: preiswert im Bestand oder öffentlich geförderter Neubau, in Verbindung mit Seniorenheim in der Dreikönigenstraße
- Beratungsangebot für Eigentümer zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern, und zu Finanzierungsfragen bei Modernisierung
- Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten und Unterstützung bei Koordination zwischen Eigentümern
- Wohnungsneubau (z. B. Block Rhein-/Luisenstraße)
- Schließung von Baulücken, evtl. Zwischennutzung

Maßnahmen Soziales

- Schaffung von Spielzonen im Straßenraum und auf Plätzen (s. auch Maßnahmen im öffentlichen Raum)
- Schaffung von Angeboten für Jugendliche

Maßnahmen Handel und Gewerbe

- Kreativer Umgang mit Leerstand (beispielsweise im Bereich Schinkenplatz)
- Förderung von Zwischennutzungen (öffentliche Nutzung, Existenzgründer)
- Förderung der Standortbedingungen für die Gastronomie - beispielsweise im Bereich Bahnhofsvorplatz/Ostwall
- Gezielte Ansiedlung von Dienstleistern und Gewerbe im Sinne eines „Gewerbehofes“, die ein lokales Netzwerk z. B. für umwelt- und sozialverträgliche Dienstleistungen und Produkte bilden können; hierfür Nutzung (derzeit oder zukünftig) leer stehender Gewerbeimmobilien

9.2 Am Bleichpfad

Stärken

- Nähe zur City und den Kultureinrichtungen
- Freiraumqualitäten (Kaiser-Friedrich-Hain)
- beste soziale Infrastrukturen und viele Initiativen
- eher gute Wohnsubstanz

Schwächen

- großteils aufgelöste städtebauliche Strukturen
- städtebauliche Dominante Mississippi-Dampfer
- hohe Verkehrsbelastung (St.-Anton-Straße, Ring)
- Unzufriedenheit mit wohnungsnahen Spielmöglichkeiten und Grünflächen
- untergenutztes Freiflächenangebot (Kaiser-Friedrich-Hain)
- schlechtes Image des Quartiers
- Drogenproblematik
- unbefriedigende Parkplatzsituation



Vision (Motto und Profil)

„Modernes Wohnen am Cityrand“

Zielsetzung

- Weiterentwicklung der Wohnqualität des Quartiers

Prioritäten

- Imageverbesserung
- Um- bzw. Rückbau
- Freiflächenaufwertung
- Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation

Bisherige Zielgruppen

- kleine Selbständige, untere bis mittlere Angestellte, Facharbeiter, Rentner mit mittlerem Einkommen
- Haushalte in sozialen Problemlagen
- Haushalte mit Migrationshintergrund, insbesondere im Mississippi-Dampfer
- neben Singles und Paaren auch etliche Familien wegen des Angebots an großen Wohnungen

Initialprojekt 1: Aufwertung des Mississippi-Dampfers

Bereits in der Stadtsilhouette merkt man die Andersartigkeit des Mississippi-Dampfer genannten Wohnhochhauses. Mit seinen 22 Geschossen überragt er selbst manche Kirche im Zentrum. Trotz seiner besonderen städtebaulichen Situation und der vorhandenen baulichen Mängel sind die Wohnungen - im Gegensatz zu vergleichbaren Objekten in anderen Städten - gut belegt. Bei einer Aufwertung wird es daher vorrangig darum gehen, die städtebauliche und soziale Isolation aufzuheben.

Für ein zukunftsfähiges modernes Wohnen für untere bis mittlere Einkommensschichten müssen Gebäudemodernisierungsmaßnahmen, die Prüfung eines möglichen Rückbaus der ein- bis zweigeschossigen gewerblichen Nebengebäude, das Finden einer Nachfolgenutzung für die Räumlichkeiten, in der vorübergehend die Stadtbücherei während des Neubaus der Mediothek angesiedelt war, begleitende soziale und imagefördernde Maßnahmen Hand in Hand gehen.



Initialprojekt 2: Gestaltung und Aufwertung des Kaiser-Friedrich-Hains

Ursprünglich als private Parkanlage entstanden, ist der Kaiser-Friedrich-Hain seit Anfang des letzten Jahrhunderts der Öffentlichkeit zugänglich. Der etwa 2 Hektar große Park ist die zentrale Grünfläche für den Bleichpfad und die nordöstlichen Stadtquartiere. Sowohl Gestaltung als auch Nutzbarkeit sind aber heute stark eingeschränkt. Er wirkt unübersichtlich, von den Anwohnern wird er teilweise als Angstraum empfunden. Damit er wieder zum grünen Zentrum des Bleichpfads werden kann, muss er umgestaltet und aufgewertet werden. Mit der Komplettsanierung des Spielplatzes wird dabei ein erster Schritt gegangen. Weitere Maßnahmen – etwa die Randgestaltung zur Philadelphiastraße, die Zonierung für verschiedene Nutzer oder die Pflege und Ergänzung der Ausstattung – sind ergänzend notwendig.



Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Umbau und Integration der Philadelphiastraße
- Umbau und Integration der St.-Anton-Straße und des Dampfmühlenwegs

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Bleichpfad
- Umgestaltung Rheinstraße, östlicher Abschnitt
- Umgestaltung Steckendorfer Straße
- Umgestaltung Moerser Straße/L 475
- Verbesserung der Wegeverbindung zum Kaiser-Friedrich-Hain (Aufwertung Luisen- und Felbelstraße)

_ Aufwertung von Freiflächen

- Aufwertung und Gestaltung Kaiser-Friedrich-Hain (u. a. Schaffung von Outdoor-Angeboten für Jugendliche)
- Spielplatz Steckendorfer Straße/Kaiser-Friedrich-Hain: Komplettsanierung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Lutherschule

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Schaffung von Spielmöglichkeiten
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Grünflächen
- Erleichterung des Parkens für Anwohner
 - Ausweisung flächendeckenden Bewohnerparkens
 - Prüfung von Quartiersgaragen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- Aufhebung der städtebaulichen und sozialen Isolation des Hochhauses Mississippi-Dampfer
 - Entwickeln eines neues Images durch Gebäudemodernisierung, Prüfung der Möglichkeiten eines Rückbaus der gewerblichen Nebengebäude und Schaffung von gemeinschaftlichen Grünflächen anstelle der Nebengebäude
- Gegebenenfalls Schaffung von notwendigem Ersatzwohnraum durch öffentlich geförder-ten Neubau großer Wohnungen in anderen Stadtteilen
 - Klärung des Bedarfs an diesen Wohnungen und ggf. notwendiger Ersatzmaßnahmen
- Entwicklung eines strategischen und baulichen Umbau- bzw. Rückbaukonzeptes für das Hochhaus als Grundlage notwendiger Maßnahmen (Vorklärung mit Eigentümern und Mi-nisterium)
- energetische Nachbesserungen
- Erneuerung der Gebäudehülle
- Wohnungsmodernisierung
- Wohnraumanpassung

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes: vor allem St.-Anton-Straße/Dampfmühlenweg

_ Umnutzung oder Wiedernutzung von Gebäuden

- Umnutzung leer stehender Gebäude (Zollamt)

_ sonstige Maßnahmen

- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken

Maßnahmen Soziales

- Unterstützung des sozialen Engagements (Initiative „Volldampf e.V.“ usw.), Aufheben der soziale Isolation des Mississippi-Dampfers
- Schaffung von Angeboten für Jugendliche (z. B. Outdoor-Angebote im Zuge der Umgestal-tung Kaiser-Friedrich-Hain)

9.3 Steckendorfer Straße

Stärken

- Charakter eines „vitalen Quartiers“
- gute Nahversorgung

Schwächen

- z. T. unbefriedigendes bauliches Erscheinungsbild der Gebäude
- Unzufriedenheit mit dem Grün- und Spielflächenangebot, Freiflächendefizite
- untergenutztes Potenzial Marktplatz
- teilweise aufgelöste städtebauliche Strukturen
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
- z. T. hohe Verkehrsbelastung durch Ring/Blumentalstraße



Vision (Motto und Profil)

„Ruhiges Wohnen am Innenstadtrand“

Zielsetzung

- Weiterentwicklung der Wohnqualität des Quartiers

Prioritäten

- Freiflächenaufwertung
- Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes

Zielgruppen

- kleine Selbständige, untere bis mittlere Angestellte, Facharbeiter, Rentner mit mittlerem Einkommen
- ältere Bewohner, Paare jeglichen Alters, kleinere Familien

Initialprojekt: Wohnumfeldverbesserung

Um das geringe Angebot an Freiflächen zu erhöhen und das wohnungsnahе Umfeld zu verbessern, sollten zwei Projekte mit Vorrang angegangen werden. Zum einen die Umgestaltung des Marktplatzes. Das Quartier Steckendorfer Straße ist das einzige in der Krefelder Innenstadt, das nicht über einen eigenen Stadtplatz verfügt. Der Marktplatz wird in seiner Funktion als Marktfläche zwar gut angenommen, steht aber außerhalb dieser Nutzung nur als Stellplatzfläche zur Verfügung. Diese Unternutzung und die geringe städtebauliche Einbindung verhindern, dass er als Treffpunkt oder Spielfläche genutzt werden kann. Nach einer Umgestaltung kann hier ein vielfältig nutzbarer Quartiersplatz entstehen, der seinem Namen als Marktplatz des Viertels gerecht wird.

Als zweites Projekt zur Wohnumfeldverbesserung soll mit Vorrang die Aufwertung der Spielflächen vorangetrieben werden. Dazu gehören neben der Sanierung der Spielplätze an der Nördlichen Lohstraße und an der Weggenhofstraße auch die Öffnung und Umgestaltung des Schulhofes des Ricarda-Huch-Gymnasiums im Rahmen des Schulhofprogramms.



Maßnahmen 03 Steckendorfer Straße



Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Umbau und Integration der Blumentalstraße
- Straßengestaltung Sternstraße

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Steckendorfer Straße
- Umgestaltung Nördliche Lohstraße
- Umgestaltung Weggenhofstraße

_ Aufwertung und Anlage von Plätzen

- Gestaltung Marktplatz
- Ausbildung des Platzes an der Sternstraße

_ Aufwertung von Freiflächen

- Spielplatz Nördliche Lohstraße: Komplettsanierung
- Spielplatz Weggenhofstraße: Komplettsanierung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Ricarda-Huch-Gymnasium

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Schaffung von Spielmöglichkeiten
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Grünflächen
- Anbau, Sanierung von Balkonen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- energetische Nachbesserungen
- Erneuerung der Gebäudehülle (Fenster, Dach, Fassade, Hauseingang)
- Wohnungsmodernisierung mit Schwerpunkt Bad, Küche, Türen
- Wohnraumanpassung fürs Wohnen im Alter

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes: vor allem Sternstraße

_ sonstige Maßnahmen

- Beratungsangebot für Eigentümer zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern, und zu Finanzierungsfragen bei Modernisierung
- Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten und Unterstützung bei Koordination zwischen Eigentümern
- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken

Maßnahmen Soziales

- Schaffung von Spielzonen im Straßenraum und auf Plätzen (s. auch Maßnahmen im öffentlichen Raum)

9.4 Rund um Liebfrauen / Am Stadtgarten

Stärken

- gut durchmischte Sozialstrukturen
- teilweise aufgelockerte Bebauung
- Nähe zum Stadtgarten
- hochwertiger Städtebau
- ruhiges hochwertiges Wohnen
- hohe Wohnungsnachfrage

Schwächen

- untergenutztes Freiflächenpotenzial des Stadtgartens
- hohe Verkehrsbelastung durch die St.-Anton-Straße



Vision (Motto und Profil)

„Gehobenes Wohnen am Stadtgarten“

Zielsetzung

- Modernisierung des Wohnumfeldes im Quartier

Prioritäten

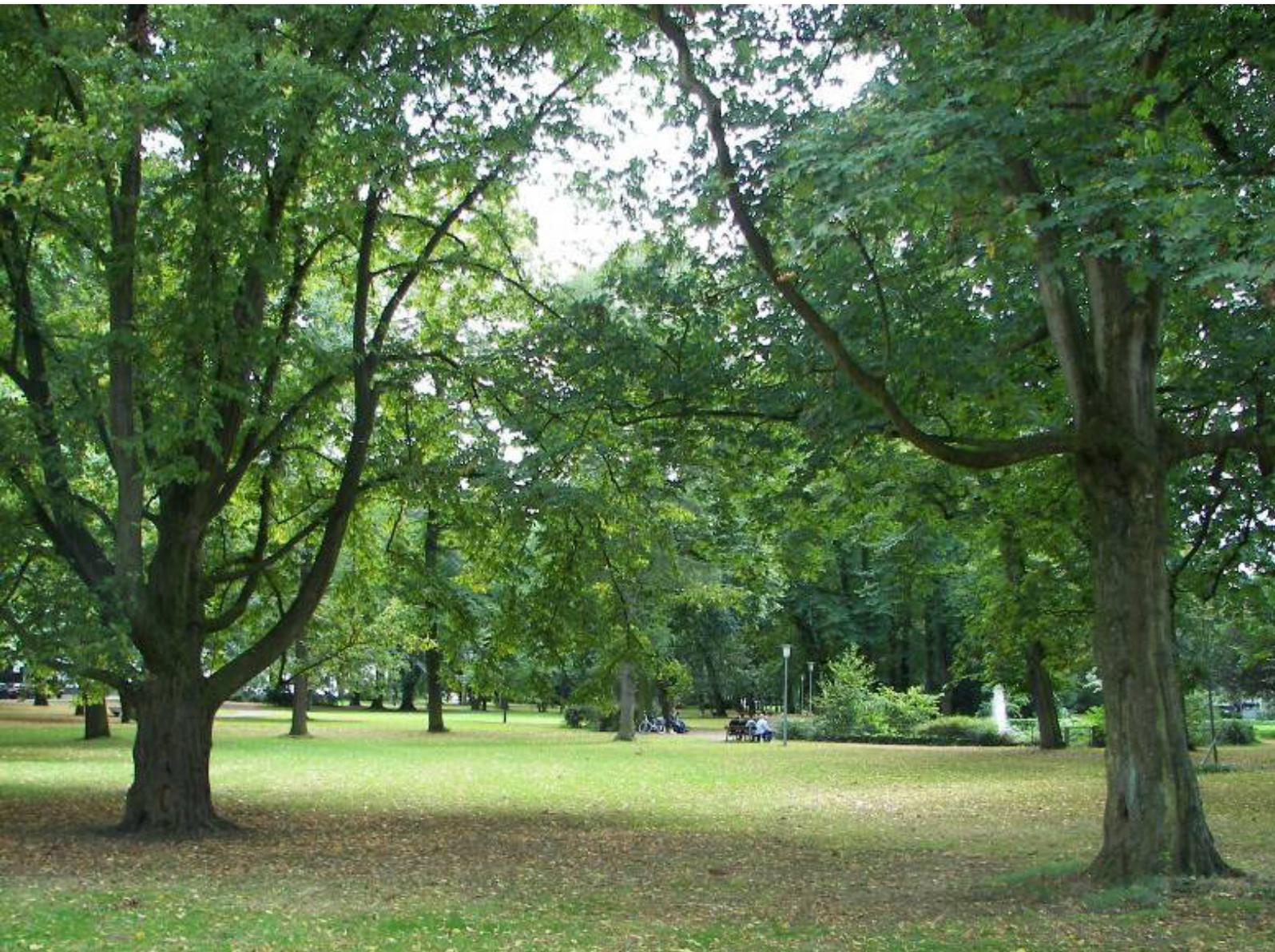
- Sicherung der Wohnqualität
- Freiflächenaufwertung, Aufwertung des Stadtgartens

Bisherige Zielgruppen

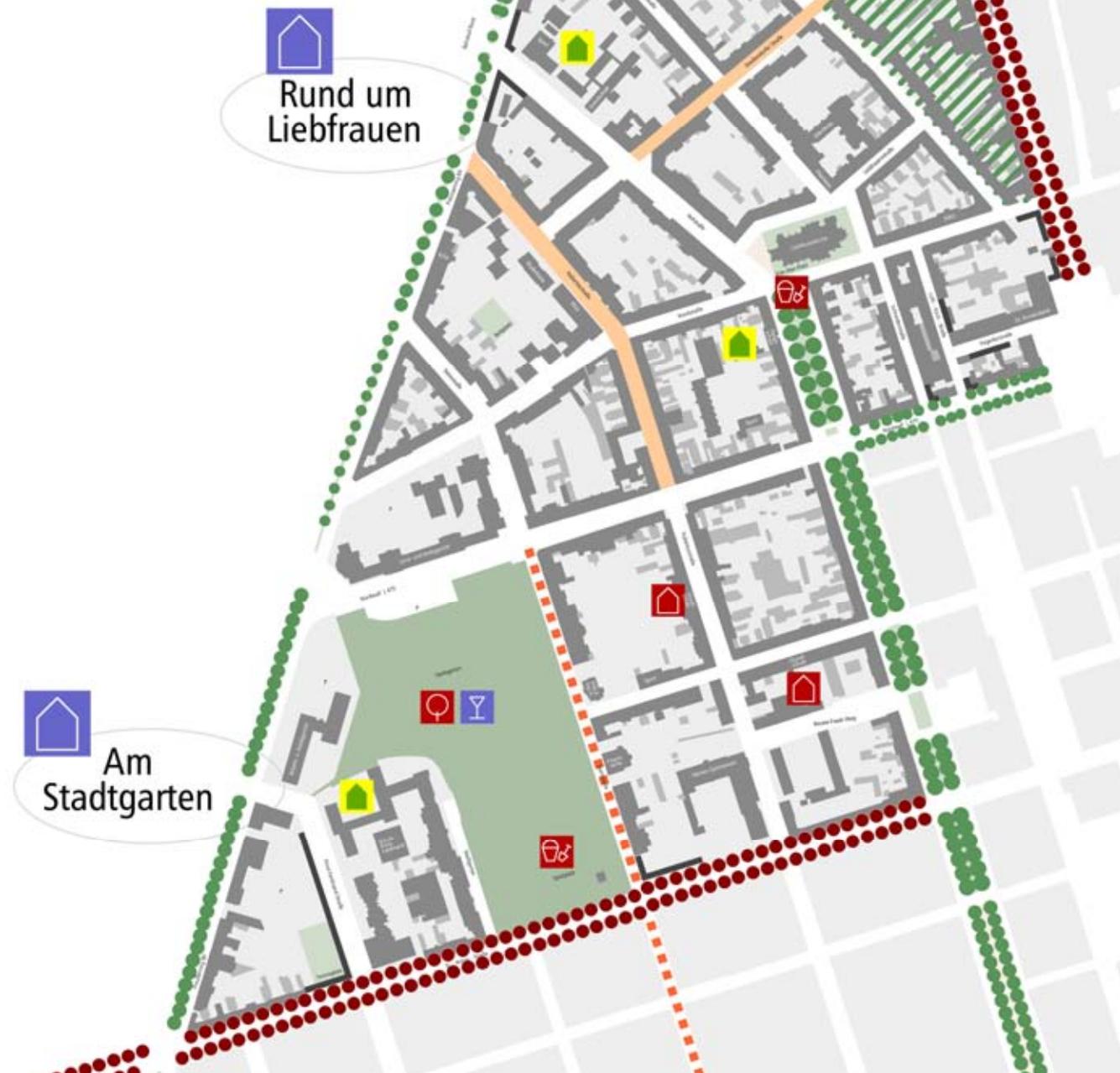
- vorwiegend mittlere, aber auch untere Einkommensgruppen, vergleichsweise viele Familien mit Kindern in allen Familienphasen, wenig Migranten
- für viele Zielgruppen geeignet, darunter auch solche mit Neigung zu repräsentativem Wohnstil und Wohnformen

Initialprojekt: Herrichtung des Stadtgartens

Der größte Park der Krefelder Innenstadt - der Stadtgarten - ist in die Jahre gekommen. Ehemals aufwändige Parkelemente, das Wegenetz und die Baumbestände sind in einem schlechten Zustand. Zudem wird er von vielen Bewohnern als Angstraum ohne soziale Kontrolle empfunden. Ziele einer Umgestaltung, die der historischen Bedeutung gerecht werden muss, sind die gestalterische Aufwertung, die Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls, aber auch die Wiederbelebung der kulturellen und gastronomischen Nutzung. Dann kann der Stadtgarten wieder den Stellenwert erhalten, den er einmal hatte: als zentraler Treffpunkt der Innenstadt.



Maßnahmen 04 Rund um Liebfrauen / Am Stadtgarten



Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Drießendorfer Straße
- Umgestaltung Hubertusstraße, nördlicher Abschnitt
- Verbesserung der Wegeverbindung zum Stadtgarten (Aufwertung Steinstraße)

_ Aufwertung von Freiflächen

- Sanierung Stadtgarten
- Spielplatz Westwall: Komplettsanierung
- Spielplatz Geldernsche Straße: Teilsanierung
- Spielplatz Stadtgarten/St.-Anton-Straße: Teilsanierung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Hauptschule Prinz-Ferdinand-Straße und Westwall
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Grundschule Hofstraße

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Anbau, Sanierung von Balkonen
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Grünflächen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- Reduzierung kleiner Wohneinheiten unter 45 qm durch Zusammenlegung

_ Umnutzung oder Wiedernutzung von Gebäuden

- Umnutzung leer stehender Gebäude (Grundschule Garten-/Hubertusstraße)

_ sonstige Maßnahmen

- Schaffung altersgerechter Wohnungen im mittleren Preissegment durch Neu- und Umbau, als Miet- und Eigentumswohnungen
- Schaffung eines Angebotes für betreutes Wohnen im unteren Preissegment in Verbindung mit Paulistift
- Neubau hochpreisiger (altersgerechter) Eigentumswohnungen Nähe Westwall
- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken

Maßnahmen Soziales

- Schaffung von Spielzonen im Straßenraum (s. auch Maßnahmen im öffentlichen Raum)

Maßnahmen Handel und Gewerbe

- Förderung der Gastronomie im Bereich Stadtgarten

private Baumaßnahmen

- Nachnutzung des RWE-Geländes (Prinz-Ferdinand-Straße)

9.5 Blumenviertel

Stärken

- ruhiger Wohnstandort mit Gründerzeitbauten
- Nähe zu City und Stadtgarten
- Nahversorgungsangebot in der Marktstraße

Schwächen

- städtebaulicher Missstand St.-Anton-Straße
- hohe Verdichtung im privaten und öffentlichen Bereich
- geringes Freiflächenangebot
- sozialer Problemschwerpunkt St.-Anton-Straße
- unbefriedigende Parkplatzsituation
- unbefriedigendes Sauberkeits- und Sicherheitsgefühl



Vision (Motto und Profil)

„Bürgerliches Wohnen mit Ambiente“

Zielsetzung

- Stabilisierung und Aufwertung des Wohnquartiers durch Um- und Neubau

Prioritäten

- Nutzen von Rückbaumöglichkeiten für eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur
- Wohnungsanpassung
- Wohnumfeldverbesserung
- soziale Stärkung
- Verbesserung der Nahversorgung

bisherige Zielgruppen

- vorwiegend untere bis unterste Einkommensgruppen, vergleichsweise viele junge Erwachsene (einige Studenten und junge Migranten), viele Singles
- vereinzelt mittlere Einkommen und Bildung mit Ziel des Eigentumserwerbs

Neu bzw. verstärkt zu gewinnende Zielgruppen

- Studenten der Hochschule Niederrhein (im südlichen und östlichen Bereich)
- junge Akademiker, Paare oder Familien - das Krefelder Haus zur Eigentumsbildung oder Miete

Initialprojekt 1: städtebauliche Integration der St.-Anton-Straße

Die St.-Anton-Straße ist heute ein Fremdkörper in der Innenstadt. Sie verbreitet nicht das Gefühl einer Stadtstraße, sondern vielmehr einer Durchgangssachse durch das Zentrum. Als eine der vier wichtigen Magistralen - der repräsentativen Einfahrten in die Innenstadt - muss sie wieder Teil des wahrnehmbaren Orientierungsrahmens werden. Die Umgestaltung umfasst dabei über das Blumenviertel hinaus auch die Bereiche in die City innerhalb des Walls. Die beengte räumliche Situation scheint hierfür zunächst wenig Spielraum zu lassen. Umso wichtiger sind hochwertige und phantasievolle Vorschläge zur Umgestaltung. Ein Qualifizierungsverfahren in Form eines Wettbewerbs, das alle vier Magistralen umfasst und ihre Gemeinsamkeiten, aber auch ihre Besonderheiten herausstellt, wäre dazu ein geeigneter Weg.

Da sich eine Reihe von Erneuerungsprojekten - wie etwa der Bau der Volksbank - im Umfeld der St.-Anton-Straße bündeln, können mit der Umgestaltung der Straße weitere Synergieeffekte einhergehen.

Begleitet werden sollte diese städtebauliche Maßnahme durch die Entschärfung des sozialen Problemschwerpunktes an der St.-Anton-Straße, etwa durch aufsuchende Beratung oder dem Versuch, die Wohnungsbelegung zu steuern.



Initialprojekt 2: Zukunft der St.-Norbertus-Kirche

Als einzige Kirche in der Innenstadt steht die St.-Norbertus-Kirche leer. Auch in der Ideenwerkstatt wurde der Wert der großen historischen und städtebaulich prägenden Kirchengebäude herausgestellt. Für die St.-Norbertus-Kirche steht besonders die Rolle als sozialer Identifikationspunkt im Vordergrund. Ein vorliegendes - und als eine mögliche Option durchaus wünschenswertes - Nachnutzungskonzept sieht vorwiegend Wohnen und Gastronomie vor. In Verbindung mit einer Umgestaltung des Blumenplatzes und einer Sanierung des Spielplatzes sollte dann geprüft werden, ob der Bau mit einer zusätzlichen Nutzung als Quartierstreffpunkt oder für soziale Zwecke weiter entwickelt werden kann.



Maßnahmen 05 Blumenviertel



Am
Stadtgarten

Blumen-
viertel

Südweststadt

Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Umbau und Integration der St.-Anton-Straße

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Marktstraße und Verbesserung der Wegeverbindung zur City
- Umgestaltung Hubertusstraße
- Umgestaltung Kornstraße
- Umgestaltung Blumenstraße
- Verbesserung der Wegeverbindung zum Stadtgarten (Aufwertung Steinstraße)

_ Aufwertung und Anlage von Plätzen

- Gestaltung des Umfeldes Kaiser-Wilhelm-Museum unter Einbeziehung des Karlsplatzes (s. auch Maßnahmen_07 Zentrum)
- Gestaltung Blumenplatz

_ Aufwertung von Freiflächen

- Spielplatz Blumenplatz: Komplettsanierung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhöfe Arndt-Gymnasium
- kontinuierliche Pflege von öffentlichen Flächen, Erhöhung der Sauberkeit im öffentlichen Raum

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Schaffung von Spielmöglichkeiten
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Grünflächen
- Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Entkernung Innenhöfe
- Erleichterung des Parkens für Anwohner
 - Ausweisung flächendeckenden Bewohnerparkens im östlichen Bereich des Blumenviertels (Citynähe)
 - Prüfung von Quartiersgaragen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- energetische Nachbesserungen
- umfassende Gebäudemodernisierung
- Wohnungsmodernisierung mit dem Schwerpunkt Heizung, Wasseranschlüsse, Türen
- Schaffung familiengerechter Wohnungen bei Modernisierung
- Mustersanierung und Umbau des Krefelder Hauses

- Integration oder Rückbau der Seitenflügel
- Entkernung und Aufwertung der Innenhöfe

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes: vor allem St.-Anton-Straße

_ Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude

- Nutzen der Rückbauchancen im Bestand

_ sonstige Maßnahmen

- Beratungsangebot für Eigentümer zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern, und zu Finanzierungsfragen bei Modernisierung
- Förderung weicher Standortfaktoren (Sauberkeit, Erscheinungsbild...)
- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken

Maßnahmen Soziales

- Prüfung einer möglichen Etablierung der St.-Norbertus-Kirche als Quartierstreffpunkt, Integration in das vorliegende Nutzungskonzept
- Schaffung von Spielzonen im Straßenraum (s. auch Maßnahmen im öffentlichen Raum)
- Entwicklung eines „Quartiersservices“/Nachbarschaftshilfe
- Anregung und Unterstützung von Pflegepatenschaften im öffentlichen Raum
- Förderung der Zusammenarbeit von Eigentümern, Bürgern und Stadt zur Sperrmüllbeseitigung

Maßnahmen Handel und Gewerbe

- Verbesserung der Nahversorgungsqualität im Bereich Marktstraße
 - Herantreten an Lebensmittel-Discounter und Einbindung in die Anforderungen des Stadtumbaus
 - Gemeinsame suche nach geeigneten Standorten

Maßnahmen Kultur

- Erneuerung und Modernisierung des Kaiser-Wilhelm-Museums

9.6 Südweststadt

Stärken

- hochwertiger Städtebau
- historische Bausubstanz
- Nähe zur Hochschule
- kulturelle Vielfalt
- vielfältige Infrastruktur
- großes Engagement, hoher Anteil an privaten Investitionen
- attraktiv für junge Haushalte

Schwächen

- große Vermietungsschwierigkeiten und Leerstände
- Attraktivität vornehmlich für Einkommensschwache
- unattraktive Ökonomie
- ungünstiges Image
- hohe Verdichtung im privaten und öffentlichen Bereich
- geringes Freiflächenangebot
- unzureichendes Angebot großer, komfortabler Wohnungen
- soziale Konflikte
- unzureichendes Sauberkeits- und Sicherheitsgefühl
- nicht ausgeschöpftes Potenzial für Radverkehr



Vision (Motto und Profil)

„Die Südweststadt, das Kreativviertel - offen für Individualität und neue Ideen“

Zielsetzung

- Stärkung des Quartiers durch Impulse von Studenten und Künstlern
- Schaffung kreativer Angebote im Bereich Wohnen, Arbeiten, Einkaufen

Prioritäten

- Nutzen von Rückbaumöglichkeiten für eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur
- Wohnungsanpassung
- neues Wohnen
- Wohnumfeldverbesserung
 - Aufwertung, Umgestaltung der Schulhöfe
 - Straßenraumgestaltung
- Imageverbesserung
- soziale Stärkung

bisherige Zielgruppen

- vorwiegend untere bis unterste Einkommensgruppen, vergleichsweise viele junge Erwachsene, viele Migranten
- vereinzelt mittlere Einkommen mit Ziel des Eigentumserwerbs

Neu bzw. verstärkt zu gewinnende Zielgruppen

- Studenten der Hochschule - als Singles, WGs, junge Pärchen
- junge Akademiker - untere bis mittlere Einkommen - als Existenzgründer und Berufseinsteiger, junge Facharbeiter, Angestellte in zukunftsorientierten Berufen, beide Gruppen als Nachfrager für das Krefelder Haus als Wohn- und Arbeitsort, auch zur Eigentumsbildung

Initialprojekt: Umnutzung der Alten Tuchfabrik Scheibler im Lewerenzblock

Der Weg des Quartiers zu einem Viertel, das von Studenten und Künstlern mitgeprägt wird, muss seinen Ausdruck in einem wegweisenden Umnutzungsprojekt finden. Mit der teilweise leer stehenden alten Tuchfabrik Scheibler im Lewerenzblock verfügt die Südweststadt über eine Immobilie, die vielfältige Nutzungsoptionen offen hält. Eine passende und wünschenswerte Nutzung wäre ein Standort für die Kreativwirtschaft im Bereich Kunst und Design. Hier könnte ein Kreativzentrum entstehen, das Theater, Ausstellungen und museale Nutzungen, Kurse, Gastronomie und Vermietungen für Veranstaltungen, Büros und Ateliers unter einem Dach vereinen würde. Dabei wäre auch eine Zusammenarbeit mit der Hochschule Niederrhein und insbesondere der „run-Initiative zur Existenzgründung“ anzustreben.



Maßnahmen 06 Südweststadt



Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Hubertusstraße/Tannenstraße
- Umgestaltung Lewerentzstraße
- Umgestaltung Oelschlägerstraße
- Verbesserung der Wegeverbindung zum Stadtgarten (Aufwertung Steinstraße)

_ Aufwertung von Freiflächen

- Spielplatz Blockinnenbereich Markstraße: Teilsanierung
- Spielplatz Alter Deutscher Ring: Teilsanierung
- Spielplatz Corneliusstraße: Komplettsanierung
- Corneliusstraße: Verbesserung der Ausstattung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Josefschule unter Einbeziehung des angrenzenden Straßenraums Corneliusstraße (Startschuss des Schulhofprogramms)
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Fichtegymnasium (Startschuss des Schulhofprogramms)
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhöfe Albrecht-Schweitzer-Realschule und Grundschule an der Lewerentzstraße
- kontinuierliche Pflege von öffentlichen Flächen, Erhöhung der Sauberkeit im öffentlichen Raum

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Stärkung des Radverkehrs durch Entwicklung von Musterlösungen für wohnungsnaher Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern in den Wohnquartieren des Krefelder Hauses (Pilotprojekt „Fahrradparken in Altbauten“)
- Schaffung und Verbesserung von Spielmöglichkeiten im Innenbereich
- Schaffung und Verbesserung der Nutzbarkeit privater Freiräume
- Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Entkernung von Innenhöfen
- Anbau, Sanierung von Balkonen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- energetische Nachbesserungen
- Gebäudemodernisierung mit Schwerpunkt Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, Treppenhaus- und Fassadenerneuerung
- Wohnungsmodernisierung mit Schwerpunkt Heizung, Elektroinstallation
- bei Bedarf Grundrissveränderungen

- nutzungsneutrale Grundrisse, die auch für Familien geeignet sind
- Zusammenlegung kleiner Wohneinheiten unter 45 qm zu großen Wohneinheiten über 80 qm, aber nur bei gleichzeitiger Umfeldaufwertung
- Mustersanierung und Umbau des Krefelder Hauses
 - Integration oder Rückbau der Seitenflügel
 - Entkernung und Aufwertung der Innenhöfe

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes

_ Umnutzung oder Wiedernutzung von Gebäuden

- Modellprojekt experimentelles Wohnen und Arbeiten in Gewerbebauten/Loftwohnungen (Alte Tuchfabrik Lewerentzblock)
- Umnutzung der Alten Buschhütter Post als Stadtumbaubüro

_ Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude

- Nutzen der Rückbauchancen im Bestand

_ sonstige Maßnahmen

- Angebot an größeren, gut ausgestatteten Wohneinheiten im guten Wohnumfeld (nahe Mittelstandsinseln) zur Eigentumsbildung
- Beratungsangebot für Eigentümer zu Verbesserungen, die die Vermietbarkeit erleichtern, zu bautechnischen Fragen und zu Finanzierungsfragen bei Modernisierung
- Förderung von Gemeinschaftsaktivitäten und Unterstützung bei Koordination zwischen Eigentümern
- Förderung weicher Standortfaktoren (Sauberkeit, Erscheinungsbild...), Aufzeigen an Vorbildern, welches Potenzial im Wohnen besteht, eventuell Entwicklung eines größeren Modellprojektes
- Aufbau des Stadtteils als „Marke“
- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken
- Förderung des Wohnens für junge Kreative im multikulturellen Viertel
 - Vernetzung der Hochschule mit der Innenstadt (Wohnen als ein Thema der Vernetzung)
 - Unterstützung der Stadt Krefeld bei Ansiedlung von Studenten in der Südweststadt und im Blumenviertel (Motto: „Clever Miete sparen, ab in die Südweststadt und das Blumen-viertel“, Programminhalte: „Miete passt ins Bafög“)
 - Vermarktung: Erstellung eines Campus-/Stadtteilplans mit Einrichtungen der Hochschule, Wohnangebote in der Umgebung, wichtige „locations“, der über das Studentensekretariat und die Stadtseite bekannt gemacht wird

- Förderung von studentischen Arbeiten an der Hochschule, Fachbereich Design, insbesondere mit dem Schwerpunkt „Environmental Design - Mensch und Raum“, um den Bekanntheitsgrad und die Identifikationspunkte mit der Südweststadt zu steigern

Maßnahmen Soziales

- Schaffung von Spielmöglichkeiten (Bolzplatz)
- Schaffung bzw. Intensivierung von Angeboten für Jugendliche/Erweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung
- Öffnung und Umgestaltung Schulhof Josefschule (s. Maßnahmen im öffentlichen Raum)
- Initiierung eines Bürgerzentrums
- Verbesserung der Ausstattung der Begegnungsstätte Corneliusstraße - barrierefreier Zugang, Ausbau des Kellers für kulturelle Nutzung
- Unterstützung des Familienzentrums Rund um St. Josef - Verbesserung des Zugangs von Familien zu neuen und erweiterten Angeboten
- Ausbau der Räumlichkeiten für Eltern-Kind-Angebote
- Errichtung eines „Quartiersservices“/Nachbarschaftshilfe
- Förderung von Stadtteilprojekten und Unterstützung vorhandener bürgerschaftlicher Initiativen (z. B. Verein für Integriertes Wohnen)
- Förderung des Dialogs der Kulturen (z. B. türkische Schülerinnen des Fichtegymnasiums als Integrationshelfer oder Konfliktschlichter)
- Projekte zur Öffnung der Lewentzschule für den Stadtteil

Maßnahmen Handel und Gewerbe

- Förderung Kunst, Kultur und Kreativität
 - Sichtbarmachen vorhandener Ateliers: „Atelier-Rundgang im Viertel“
- Qualifizierung ethnische Ökonomie
 - Nutzung Halle im Blockinnenbereich Lewerentz-/Oelschlägerstraße - alternativ zum Standort Stadtbad (s. Maßnahmen_07 Zentrum) - für die Etablierung ethnischen Einzelhandels. Dabei könnte die große Halle im Blockinnenbereich für einen orientalischen Bazar und die dazu notwendigen Stellplatzflächen genutzt werden.

Exkurs: Hinweise zur Umsetzung des Pilotprojektes „Umnutzung der Alten Tuchfabrik Scheibler im Lewerentzblock“

Die Umnutzung der Alten Tuchfabrik im Lewerentzblock zu einem Zentrum für Kreativwirtschaft ist ein Pilotprojekt für die Südweststadt, das einen nachhaltigen Anstoß hin zur Entwicklung eines Viertels geben wird, das von Absolventen und Studierenden der benachbarten Hochschule Niederrhein und von Menschen aus kreativen Berufen mitgeprägt wird. Sie werden als weitere, neue Zielgruppen der Südweststadt entscheidende Entwicklungsimpulse geben.

In einem ersten Schritt ist ein wirtschaftlich tragfähiges Umnutzungskonzept zu erarbeiten, das Nutzungen enthält, die nicht nur in die Südweststadt, sondern in ganz Krefeld ausstrahlen können. Zudem ist eine geeignete Trägerschaft zu finden. Begleitend bzw. nachfolgend sind weitere Schritte umzusetzen, die das Kreativzentrum in Krefeld bekannt machen und vernetzen, es aber auch in eine Gesamtstrategie für das Quartier im Sinne der Entwicklung eines kreativen Viertels einbinden.

_ Umnutzungskonzept und Trägerschaft für die Alte Tuchfabrik Scheibler. Die Erarbeitung des Umnutzungskonzeptes ist ein Prozess, an dessen Ende eine wirklich reizvolle und vielfältige Nutzungsidee stehen wird, mit der in und außerhalb Krefelds bei Investoren und Nutzern für eine Realisierung des Kreativzentrums geworben werden kann. Das Umnutzungskonzept berücksichtigt, dass

- Existenzgründern der Hochschule Niederrhein hier in der Alten Tuchfabrik Ausstellungsräume, Ateliers, Büros angeboten werden können,
- aufgrund der Größe der Immobilie auch weitere Nutzungen wie Wohnen in Kombination mit Arbeiten sowie stadtteilbezogene Nutzungen, etwa im Bereich Jugend-, Integrations- und Nachbarschaftsarbeit, sinnvoll in ein Gesamtkonzept integriert werden können.

Es zeigt auf,

- wie sich das Kreativzentrum wirtschaftlich tragfähig darstellen kann, mit kommerziellen als auch gemeinnützigen Nutzungen, die einen unterschiedlichen Beitrag zur Finanzierung von Ankauf und Unterhaltung der Immobilie leisten,
- wie sich die Möglichkeiten der Einwerbung von Fördermitteln darstellen,
- welche möglichen Trägerschaften für das Kreativzentrum in Frage kommen können,
- welche möglichen Investoren für eine erste Ansprache in Frage kommen.

Ein solches Umnutzungskonzept darf nicht am „Grünen Tisch“ erarbeitet werden, wenn es Chancen auf eine Umsetzung haben soll! Es ist vielmehr im Dialog mit Stadtverwaltung, politischen Gremien, Krefelder Kultureinrichtungen, Stadtteilakteuren, Unternehmen und Hochschule Niederrhein zu formulieren - zumindest in den Grundzügen -, es sollte die Nutzungsbedarfe

von Existenzgründern und Studierenden der Hochschule Niederrhein und der stadtteilbezogenen Initiativen einbeziehen, bei ihnen Projektideen erfragen, einbeziehen und zu Grunde legen. Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes kann dann eine zielgerichtete Ausschreibung zum geplanten Verkauf der städtischen Immobilie erfolgen. Es mag auch Sinn machen, die Erarbeitung eines Umnutzungskonzeptes in die Hände eines Projektentwicklers mit Erfahrungen in kulturellen Umnutzungsprojekten zu legen.

Im Prozessmanagement ist es unumgänglich, dass ausreichend politische Rückendeckung vorhanden ist, diese Immobilie im Sinne eines Pilotprojektes für die Krefelder Innenstadt und ganz besonders für die Südweststadt zu entwickeln. Kurzum, das Projekt wird zur „Chefsache“ erklärt.

Ein erster, wichtiger Schritt in der Erarbeitung des Umnutzungskonzeptes ist die Erstellung einer Projektskizze, die Basis für die Ausarbeitung bzw. Ausschreibung des Umnutzungskonzeptes und der Verbreitung der Projektidee „Kreativzentrum“ innerhalb Krefelds dient. Die Projektskizze, als ca. 20-seitiges Papier, wird in einem breiten diskursiven Prozess mit Stadtteilakteuren, kommunalen Vertretern und der Hochschule Niederrhein, Standort Frankenring, erstellt. Der Diskussionsprozess wird als mehrtägige Perspektivenwerkstatt mit anschließender Aufbereitung und Dokumentation organisiert.

_ Begleitende Schritte zur Förderung von Kunst, Kultur, Kreativität in der Südweststadt. Zwischen der Stadt Krefeld und der Hochschule Niederrhein wird eine enge Zusammenarbeit mit dem Ziel der Vernetzung der Hochschule mit der Krefelder Innenstadt und des Auslotens und der Nutzung der Potenziale der Hochschule für die Innenstadtentwicklung angestrebt. Erste Zielsetzungen für die Zusammenarbeit sind:

- die Förderung von studentischen Arbeiten am Fachbereich Design, insbesondere im Schwerpunkt „Environmental Design - Mensch und Raum“, um sie als Anstöße für die weitere Stadtteilentwicklung zu nutzen
- der Aufbau einer Kooperation mit der „run-Initiative zur Existenzgründung“ der Hochschule, um Wege auszuloten, wie Existenzgründer mit dem Wunsch, sich in Krefeld zu etablieren, allseits unterstützt werden können - insbesondere im Falle einer Realisierung des „Kreativzentrums“ Alte Tuchfabrik Scheibler, das hervorragende Arbeits- und Präsentationsmöglichkeiten für Kreative bieten kann
- Sichtbarmachung vorhandener Ateliers in der Südweststadt durch Konzeption und Umsetzung eines „Atelier-Rundgangs in der Südweststadt“; auch hierzu können studentische Arbeiten wertvolle Anregungen für die Konzeption und Vermarktung des Atelier-Rundgangs geben
- Um das Wohnen junger Kreativer in der Südweststadt zu unterstützen, sollte auch das Wohnen ein zentrales Thema der Vernetzung darstellen. Welche Wohnwünsche bestehen

bei den Studierenden, die derzeit in Krefeld und insbesondere am Standort Frankenring kein entsprechendes Angebot finden? Was lässt sich daraus an zusätzlichen, zu schaffenden Wohnangeboten für die Innenstadt und insbesondere die Südweststadt ableiten? Wie hoch darf die Miete sein? Erörterungen zu diesen Fragen könnten in konkrete Projektideen münden, die über das örtliche Quartiersmanagement den ansässigen Wohnungseigentümern und Projektentwicklern nahe gebracht werden können und somit Impulse für eine nachfragegerechte Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes in der Südweststadt geben.

- Gemeinsame Verabredung zur Erstellung eines Campusplanes, der die Einrichtungen der Hochschule Niederrhein am Standort Frankenring, Wohnangebote in der Umgebung, vorhandene Ateliers in der Nachbarschaft sowie weitere wichtige „locations“ (Freizeitangebote, Sportmöglichkeiten usw.) darstellt. Der Plan dient dazu, den Studierenden und insbesondere Studienanfängern eine Orientierung über Einrichtungen der Hochschule und interessante Angebote in benachbarten Stadtteilen, insb. der Südweststadt, zu geben und bekannt zu machen. Als Werbemaßnahme für die benachbarten Stadtteile wird er sowohl über die Hochschule (z. B. Studentensekretariat) als auch über städtische Medien (Internet usw.) verbreitet.

9.7 Zentrum / Vier Wälle

Stärken

- Ablesbarkeit des historischen Grundrisses
- Nutzungsvielfalt, aber ausbaufähig (Gastronomie, Außenveranstaltungen ...)
- Platzreichtum
- Chance auf Platzfolgen

Schwächen

- uneinheitliches Bild der Anbieter
- fehlendes Profil der Einkaufslagen
- Leerstand und Billigläden
- gefährdete Wohnfunktion im Südwesten
- Zerschneidung durch Verkehrsachse St.-Anton-Straße
- Gestaltungsmängel
- z. T. untergenutzte oder schlecht genutzte Plätze (Max-Petermann-Platz, Dr.-Hirschfelder-Platz)
- soziale Konflikte (Theaterplatz)
- fehlende Zielgruppenansprache



Vision (Motto und Profil)

- „Lebendige Vielfalt im historischen Rahmen“
- Höchstmaß an Urbanität
- Einkaufsstadt mit Niveau

Zielsetzung

- Stärkung der City im gehobenen Marktsegment
- Profilierung der City im Wettbewerbsraum und Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen
- Profilierung einzelner Lagen (Hochstraße, Neusser Straße, Ostwall)

Prioritäten

- Definierung einer Kernzielgruppe
- Abgrenzung von Nachbarzentren der Region
- Aufwertung der Stadträume
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens

Initialprojekt 1: Platzgestaltung und -vernetzung

Der kompakte Stadtgrundriss der Krefelder Innenstadt, eingefasst von den vier Wällen, bietet auf engstem Raum eine Vielzahl von Plätzen. Es ist nicht der eine zentrale Platz, der ein historisches Zentrum üblicherweise prägt, sondern die kleinteilige Abfolge vieler Plätze unterschiedlicher Größe und Prägung. Für eine möglichst breite Nutzungsvielfalt soll jeder von ihnen unterschiedliche Funktionen bedienen und einen eigenen Charakter erhalten. Neben den gestalterischen und funktionalen Aufwertungen setzt dies ein Konzept autofreier Innenstadtplätze voraus - bei Schaffung alternativer Angebote im Sinne des Parkraumkonzeptes. Die Funktionen der Plätze richten sich nach ihrer städtebaulichen Lage, den angrenzenden Funktionen und nach den Nutzern, die die Plätze beleben werden:

- der Friedrichsplatz als „Willkommensplatz“,
- der Theaterplatz als zentraler „Kultur-Markt-Platz“,
- der „Rathausplatz“,
- der Dionysiusplatz als „Platz der Begegnung“,
- der Platz um das Behnisch-Haus als „Stadtmarkt“,
- der Platz an der Alten Synagoge als „Platz der Erinnerung“,
- der Platz an der Alten Kirche als „Gastronomieplatz“,
- der Neumarkt als „Handelsplatz“,
- der Willy-Göldenbachs-Platz als „Gartenplatz“,
- der Anne-Frank-Platz als „Spielplatz“,
- der Max-Petermann-Platz als „Platz der Jugend“,
- der Dr.-Hirschfelder-Platz als zentraler „Grüner Platz“.

Mit gut gestalteten verbindenden Wegen, aber auch mit der Ausweisung spezieller Wegeführungen - etwa einem Lichtparcours - werden die Innenstadtplätze zu einer Platzroute verbunden. Dieses System ergänzt die „geschäftig-engen“ Fußgängerbereiche und die großzügig-urbanen Wälle um Räume, die Platz für vielfältige Nutzungen lassen: Spiel, Feste, Gastronomie...

Mit einem auszulobenden Qualifizierungsverfahren sollten die bestmöglichen Lösungen sowohl für das Zusammenwirken und die Rolle aller Zentrumsplätze als auch für die konkreten Umgestaltungsmaßnahmen einzelner Plätze erreicht werden.

Als erster Projektbaustein wird der umgestaltete Willy-Göldenbachs-Platz ein Baustein in dieser Kette von Plätzen. Er ist dann von einer Doppelnutzung geprägt: Auf der südlichen Seite verbleibt ein Parkplatz mit insgesamt 20 Stellplätzen - davon 2 Behindertenstellplätzen. An der

nördlichen Platzhälfte entsteht ein „öffentlicher Garten“ aus Rasen- und Wiesenflächen, Hecken und Bäumen. Eine befestigte Platzfläche bietet Raum für Außengastronomie. Ein geradliniger Weg - der so genannte „cat-walk“ - bildet als zentrale Erschließung das verbindende Element der beiden Platzbereiche.

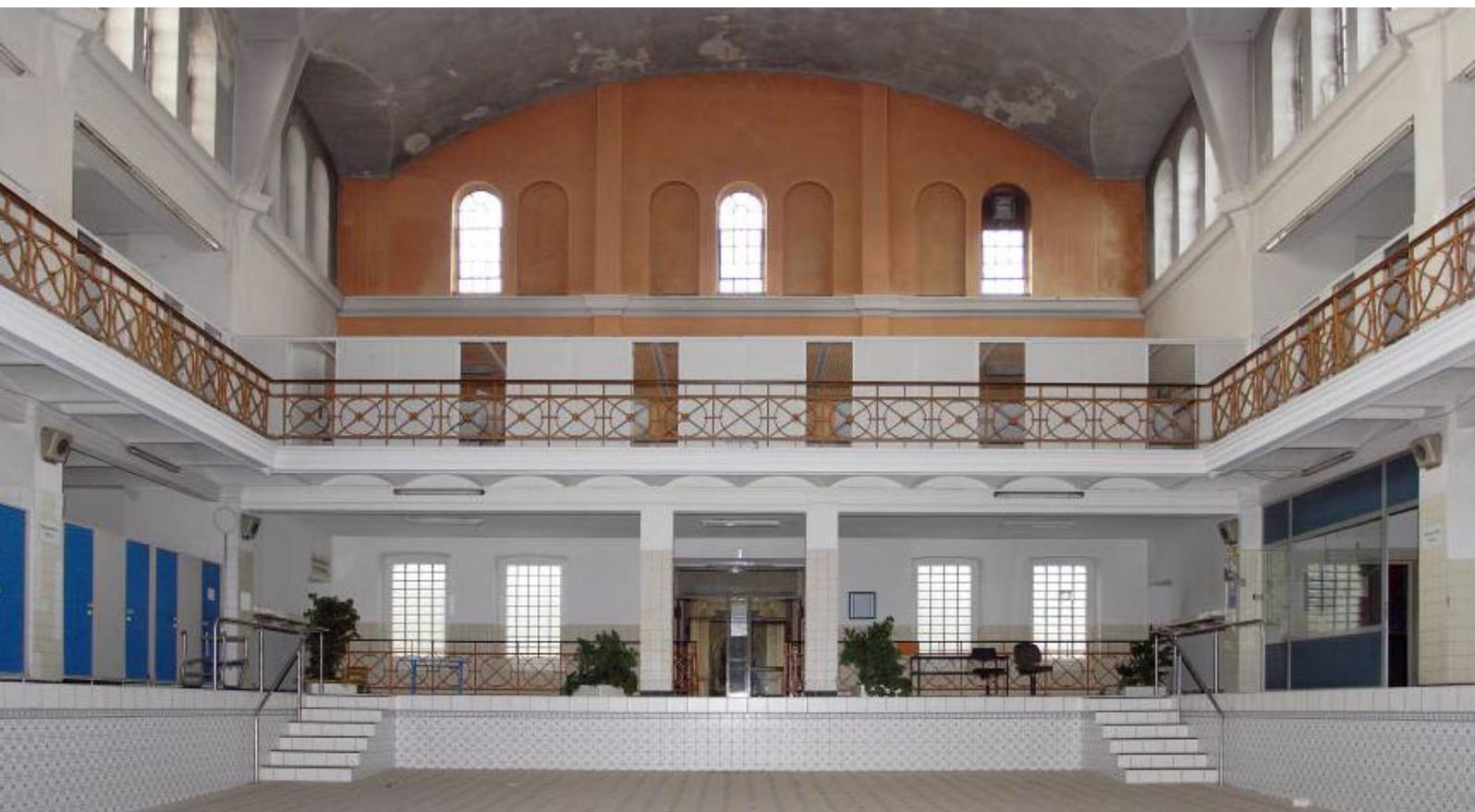


Initialprojekt 2: Wiedernutzung des Stadtbades

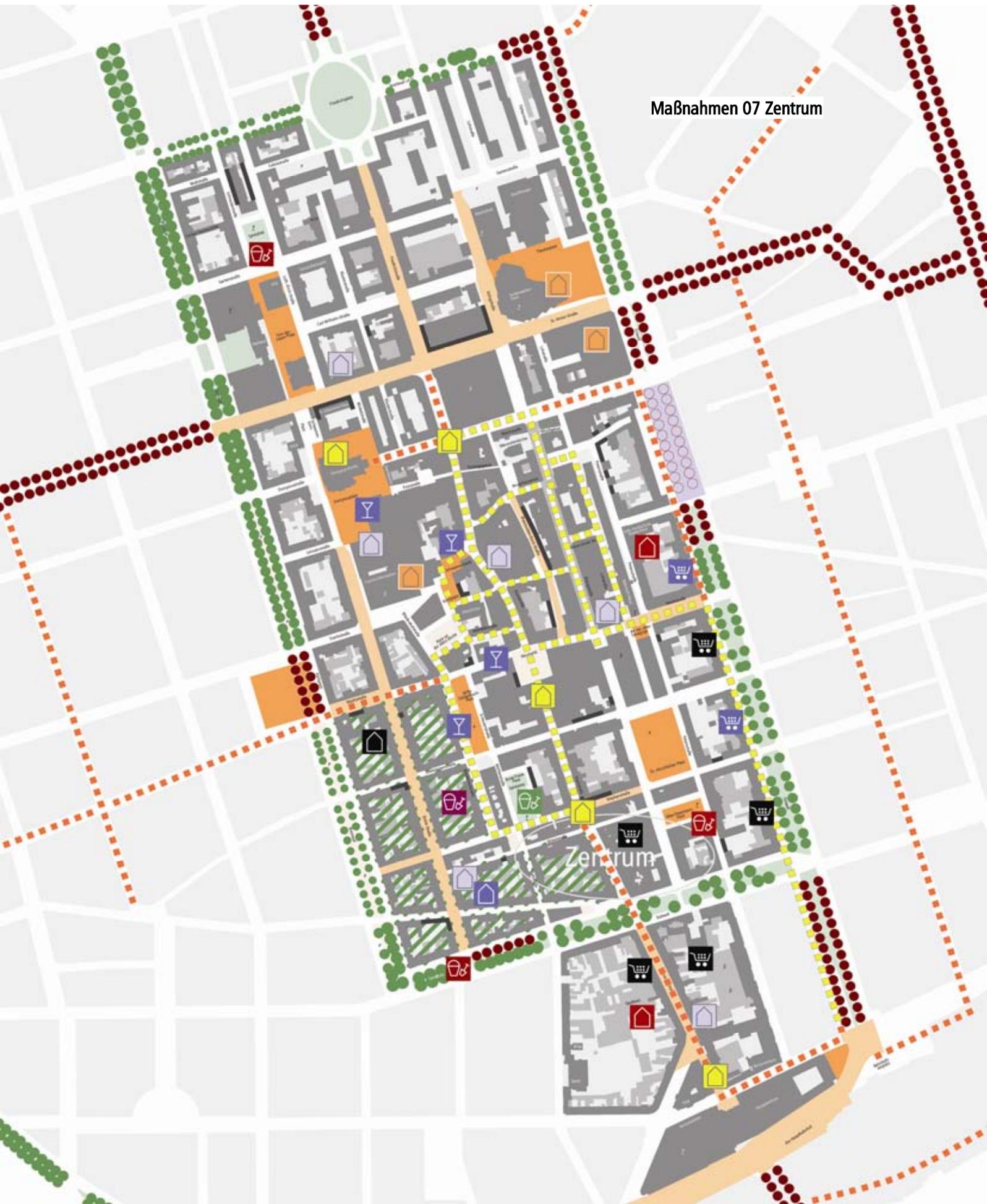
Das 1890 eröffnete Stadtbad hatte einst eine erstklassige Ausstattung. Sie reichte von getrennten Schwimmbädern über das luxuriöse Kaiserbad bis zum 1925 gebauten Freibad. Nach 110 Jahren wurde das Bad im Jahr 2000 geschlossen. Durch fehlende Instandsetzungs- und Sicherungsmaßnahmen verschlechtert sich die Bausubstanz zusehends. Um den drohenden Abriss der denkmalgeschützten Anlage zu verhindern, sind notwendige Sanierungen und vor allem eine angemessene Nachfolgenutzung dringend erforderlich. Dies würde der Neusser Straße als Einkaufslage mit qualitativen Defiziten einen funktionalen Schub geben. Der hier ansässige ethnische Einzelhandel könnte durch die Errichtung eines türkischen Bazars oder Kaufhauses - eventuell in Verbindung mit einem türkischen Bad - an Qualität gewinnen und weiter profiliert werden.

Eine alternative Nutzung mit positiver Strahlkraft für das gesamte Gebiet um die Neusser Straße ist eine Hausbrauerei nach dem Vorbild des Wuppertaler Brauhauses (ehemaliges Schwimmbad mit sehr ähnlicher Architektur). Die Effekte für das Umfeld wie die gesamte Innenstadt wären beträchtlich, da hier ein Publikumsmagnet geschaffen werden könnte, der sich in die niederrheinische Kultur harmonisch einfügen würde. Das Konzept ist zudem bewährt und mit relativ geringen Risiken verbunden. Zwar könnte sich die Parkplatzsituation für Anwohner aufgrund der zu erwartenden Besucherzahlen nicht unerheblich verschärfen, in der Abwägung mit dem zu erwartenden Nutzen erscheinen diese Belastungen jedoch hinnehmbar.

Die genannten Nutzungsalternativen sind beispielhaft zu verstehen. Selbstverständlich kommen auch andere Nachnutzungen in Betracht. Die Wirtschaftlichkeit ist die entscheidende Grundlage für eine Nachnutzung durch einen privaten Betreiber bzw. Investor. Insofern sollten keine engen Restriktionen für potenzielle Interessenten an der Immobilie gesetzt werden. Nur durch eine Öffnung für verschiedene Nutzungsalternativen können Erhalt des Denkmals und Aufwertung des Umfeldes sichergestellt werden.



Maßnahmen 07 Zentrum



Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Vervollständigung des Wallvierecks
 - Umbau des Ostwalls bis zum Bahnhofsvorplatz
 - Gestaltung des zentralen ÖPNV-Punktes/Überdachung UdU
 - Ergänzung des Südwalls
 - Ergänzung des Westwalls unter Einbeziehung des Karlsplatzes (s. auch Maßnahmen_05 Blumenviertel)
- Umbau und Integration der St.-Anton-Straße

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung des Nebenstraßennetzes innerhalb des Wallvierecks
 - Mennoniten-Kirch-Straße
 - Stephanstraße, östlicher Abschnitt
 - Marktstraße, westlicher und östlicher Abschnitt
- Umgestaltung Breite Straße
- Umgestaltung Neusser Straße

_ Aufwertung und Anlage von Plätzen

- Gestaltung Von-der-Leyen-Platz, Erneuerung der Platzoberfläche
- Gestaltung Theaterplatz
- Gestaltung Dionysiusplatz
- Gestaltung Willy-Göldenbachs-Platz
- Gestaltung Evangelischer Kirchplatz und Schwanenmarkt
- Gestaltung Platz An der Alten Synagoge
- Gestaltung und Neunutzung Dr.-Hirschfelder-Platz
- Gestaltung und Neuausrichtung des Nutzerkonzeptes Max-Petermann-Platz
- Gestaltung des Platzes an der Neusser Straße

_ Aufwertung von Freiflächen

- Spielplatz Max-Petermann-Platz: Komplettsanierung unter Berücksichtigung des neuen Nutzerkonzeptes (s. Aufwertung und Anlage von Plätzen)
- Spielplatz Gartenstraße: Teilsanierung
- Spielplatz Südwall: Komplettsanierung

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Schaffung und Verbesserung von Spielmöglichkeiten im Innenbereich
- Schaffung und Verbesserung der Nutzbarkeit privater Freiräume
- Entkernung von Innenhöfen

- Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Anbau, Sanierung von Balkonen, Ausbau Loggien und Dachgärten

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- energetische Nachbesserungen
- Wohnungsmodernisierung mit Schwerpunkt Erneuerung Bäder

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes

_ Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude

- Nutzen der Rückbauchancen im Bestand

_ sonstige Maßnahmen

- Beratungsangebot für Eigentümer zu Fragen der energetischen Modernisierung

Maßnahmen Soziales

- Maßnahmen zum Umgang mit Drogenproblematik im öffentlichen Raum (vornehmlich Drogenszene am Theaterplatz)
- Schaffung von Spielzonen im Straßenraum und auf Plätzen (s. auch Maßnahmen im öffentlichen Raum)
- Schaffung von Aufenthaltsangeboten für Jugendliche (öffentlicher Raum, Gebäudeumnutzung)

Maßnahmen Handel und Gewerbe

_ Einzelhandel und Dienstleistung

- „Samt und Seide“ heruntergebrochen in den Auftritt unterschiedlicher Marktsegmente (Verstärkte Integration des Slogans „Stadt wie Samt und Seide in die Vermarktung“, Förderung der Dachmarke)
- Profilierung einzelner Geschäftslagen
- Stärkung des traditionellen Einzelhandels „wie Samt und Seide“
 - Vielzahl traditioneller Fachgeschäfte in Krefeld vorhanden
 - prägen die individuelle Persönlichkeit der Innenstadt
- Vermittlung von Qualität und (Hoch)Wertigkeit (bspw. durch Ansiedlungssteuerung)
 - Ansiedlung hochwertiger Filialisten (Bsp.: filialisierte Maßkonfektionäre wie Dolzer, Sovrano, Cove & Co.)
 - Potenzial vorhanden, um hochwertige Anbieter in der Stadt anzusiedeln (Königstraße ist ein Krefelder Erfolgsmodell)

- Dialog mit vorhandenen Filialisten und den betreffenden Immobilieneigentümern zur Verbesserung der Standortbedingungen - gegen die Fortzugsrisiken (Negativbsp. Pohl-land – Bsp. für gelungenen Dialog: Sinn Leffers)
- Neue Nutzungen für Obergeschosse im City-Bereich
 - Thema Wellness & Fitness
 - Thema Gesundheit (Zusammenschluss von Ärzten)
 - Thema Wohnen (erst als mittel- bis langfristiger Schritt zu sehen; zunächst müssen die umliegenden Wohnquartiere gestärkt und attraktiver werden, bevor experimentelles, loft-artiges Wohnen auch im unmittelbaren City-Bereich Erfolg versprechend wird)

_ Gastronomie

- Bildung eines Gastronomieschwerpunktes „City West“ durch Vernetzung von Plätzen und Schaffung neuer Angebote (Beispielsweise: An der Alten Kirche, Neumarkt, Willy-Göldenbachs-Platz sowie Anne-Frank-Platz)
- Vereinheitlichung und Verlängerung der Öffnungszeiten
- Vermittlung von Qualität und (Hoch)Wertigkeit durch ansprechende Gestaltung und Möblierung



_ Öffentlicher Raum

- Entwicklung eines ganzheitlichen Charakters für die Innenstadt (Außengastronomie, Einfriedungen, Aufstellung von Warenständen, Gestaltung Außen- und Werbeflächen)
- Verstärktes Hinweisen bzw. Kontrolle der bestehenden Gestaltungsleitfäden
- Orientierung am Beispiel Königstraße
- Begleitendes Lichtkonzept - aktive (LED) oder passive Illuminierung zur Steigerung der Attraktivität des Stadtbildes bei Dunkelheit: Illuminierung von Denkmälern und anderen Gebäuden in Bereichen hoher Passanten- und Fahrzeugfrequenz (krefeldtypische Ergänzung: Integration der Motive Krefelder Haus oder auch Krawatten); unterstreichende Wegefüh-

rung durch Beleuchtung („Lichtparcours“: Hbf - Ostwall - Einkaufsstraßen); Inszenierung von als unzeitgemäß betrachteten Gebäudehüllen als bewusste Auseinandersetzung mit Leitbildern der Vergangenheit



- Baustellengestaltung in der Fußgängerzone/Baustellenmarketing (Kreative Nutzung von Baustellenzäunen für positive Assoziationen z. B. Darstellungen des Krefelder Hauses, Krefelder Geschichte, Unternehmen oder Persönlichkeiten)

_ Umgang mit Leerstand

- Ladenflächenmanagement und Beratung
- Dekorative Gestaltung von Leerständen (Gebrauch der Schaufensterflächen für gewerbliche oder nicht-gewerbliche Nutzung, zu Werbungs-, Informations- oder Ausstellungszwecken)
- Zwischennutzung (Kunst und Kultur, Kinderbetreuung während der Ladenöffnungszeiten etc.)
- Eventnutzung (Ausstellungen, musikalische und literarische Sonderveranstaltungen, Festivals, Dreharbeiten, Messen etc.)
- Mietpreismodelle („Probemieten“, Staffelmieten)

_ Neusser Straße

- Herausbildung eines alternativen und kreativen Einkaufsbereiches („Umweg City-Süd“ - bewusste Abgrenzung vom Geradlinigen und Konventionellen)
- Zielgruppe: Kreative, Studenten, Migranten für einen kulturellen Mix
- Entwicklung einer eigenen Identität ohne strikte Reglementierung
- Zulassen und Entwickeln einer Migrantenökonomie
- Kunst in den Leerstand
- Städtebauliche Aufwertung des Bereiches (z. B. durch Fassadenprogramm)
- Stadtbad als Potenzialfläche (s. Initialprojekt)

_ Ostwall

- „Boulevard“ und neues Eingangstor zur Innenstadt
- Stärkung der Gelenkfunktion zwischen Hauptbahnhof und Einkaufsstraßen
- Unterstützende Wegeführung durch Beleuchtungskonzept (s. o. „Lichtparcours“)
- Stärkung des Standortes für Handels- und Dienstleistungsunternehmen
- Zusammenlegung von Ladeneinheiten zur Anpassung an die Boulevard-Strukturen und die Anforderungen von Dienstleistungsbetrieben
- Kaufhof als Potenzialfläche der Zukunft?

_ Ostwall-Passage

- Schaffung eines neuen Zugangs zur Innenstadt
- Bessere Integration des Behnisch-Hauses in das Stadtgefüge
- Offenes Konzept im Sinne der „Lifestyle-Center“-Idee (ähnlich Königstraße)



- Kein klassisches Passagen-Konzept (unzeitgemäß, fehlende Öffnung zur City, fehlende Attraktivität für Einzelhändler)

_ Behnisch-Haus

- Leerstandsbeseitigung durch Angebot von flexiblen Bürolösungen (nach Vorbild des Bürobetreibers „Regus“)
- Büros mit Stundenkontingenten, mit Befristung, für Projektlaufzeiten, für Existenzgründer, für außerordentliche Meetings etc.
- Temporäre Zwischennutzung der Baulücken im Bereich Behnisch-Haus (vgl. hierzu auch Dallmann, Monika 2008: Temporäre Bespielung von Baulücken am Beispiel Krefeld, Diplomarbeit an der Hochschule Krefeld, Krefeld)

9.7.1 Zentrum / Wohnquartier Breite Str.

Stärken

- Potenzial für „Altstadtgassenflair“
- ruhige Wohnstraßen
- Lifestyle und Versorgung im Umfeld
- Anknüpfungspunkte an höherwertige Wohninseln Westwall und Anne-Frank-Platz vorhanden
- kleinteilige Bebauungsstruktur

Schwächen

- trennende Breite Straße
- hoher Sanierungsbedarf
- vernachlässigtes Erscheinungsbild
- hoher Überbauungsgrad
- ungünstiges Image
- sehr durchmischte Sozialstruktur
- deutliche Vermietungsschwierigkeiten



Vision (Motto und Profil)

„Modernes, ruhiges Wohnen im Herzen der Stadt“

Zielsetzung

- Stoppen des Abwertungsprozesses
- Stabilisierung des Wohnquartiers durch Neubau und Selbstnutzer

bisherige Zielgruppen

- untere Einkommensgruppen (Rentner, Arbeiter, kleinere Angestellte), viele Singles
- aber auch alteingesessenes Bürgertum, kleinere Unternehmer, Akademiker

Neu bzw. verstärkt zu gewinnende Zielgruppen

- mittlere Einkommen, vom Single bis zur Familie mit Kind, Selbstnutzer und Mieter
- Ansiedlung weiterer Studenten sowie jüngerer Akademiker, hoch qualifizierter Facharbeiter und Angestellter mit/ohne Kind

Initialprojekt: modernes Wohnen in historischer und neuer Bausubstanz

Geprägt wird das Viertel um die Breite Straße vom Kontrast unwirtlicher Stadträume und beschaulichem Altstadtflair. Hier die überdimensionierte Breite Straße und unattraktive Seitengassen, dort die Nähe zum Westwall und mit dem Anne-Frank-Platz gut gestaltete und nutzbare Aufenthaltsbereiche. Die vorhandenen Qualitäten sollen Anknüpfungspunkt sein, hier ein Quartier zu entwickeln, das Wohnen im Herzen der Stadt und die Nähe zur Gastronomie am Willy-Göldenbachs-Platz und am Westwall mit gut gestalteten Freiräumen und Spielmöglichkeiten verbindet. Gewohnt wird entweder in der historischen Bausubstanz des sanierten Krefelder Hauses mit entkernten und begrünter Innenhöfen oder in neu errichteten Stadthäusern, die nicht mehr nutzbare Altbauten ersetzen. Begleitet werden die privaten Maßnahmen durch die Umgestaltung und Aufwertung der Gassen als Wohn- und Spielstraßen.

Maßnahmen

Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Vervollständigung des Wallvierecks: Ergänzung des Südwalls

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Breite Straße
- Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung der Gassen als Wohn- und Spielstraßen (Stephanstraße)

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Schaffung von Spielmöglichkeiten
- Schaffung von Mietergärten und gemeinschaftlichen Grünflächen
- Ausbau, Sanierung von Balkonen, Ausbau von Loggien, Dachgärten
- Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Entkernung von Innenhöfen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- Modernisierung mit energetischen Nachbesserungen (Wärmedämmung, Einbau neuer Heizung)
- umfassende Wohnungsmodernisierung
- Mustersanierung und -anpassung des Krefelder Hauses
 - Integration oder Rückbau der Seitenflügel
 - Entkernung und Aufwertung der Innenhöfe

_ Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude/Wohnungsneubau

- Nutzung der Rückbauchancen im Bestand, gewonnene Flächen für Wohnungsneubau nutzen
- Wohnungsneubau als Miet- und Eigentumswohnungen, eher im preiswerten Segment
- Wohnungsneubau als Erweiterung der gutsituierten Wohnlagen am Westwall und am Anne-Frank-Platz

_ Fassadenerneuerung

- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes

_ sonstige Maßnahmen

- Information der Eigentümer über Fördermöglichkeiten insbesondere der energetischen Modernisierung, Beratung zu Verbesserungen, die die Vermietung erleichtern, und zu Finanzierungsfragen der Modernisierung
- schriftliche Informationsweitergabe, da viele Eigentümer außerhalb wohnen
- bei besonderen Projekten aufsuchende Kontaktaufnahme und Beratung von Eigentümern
- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken

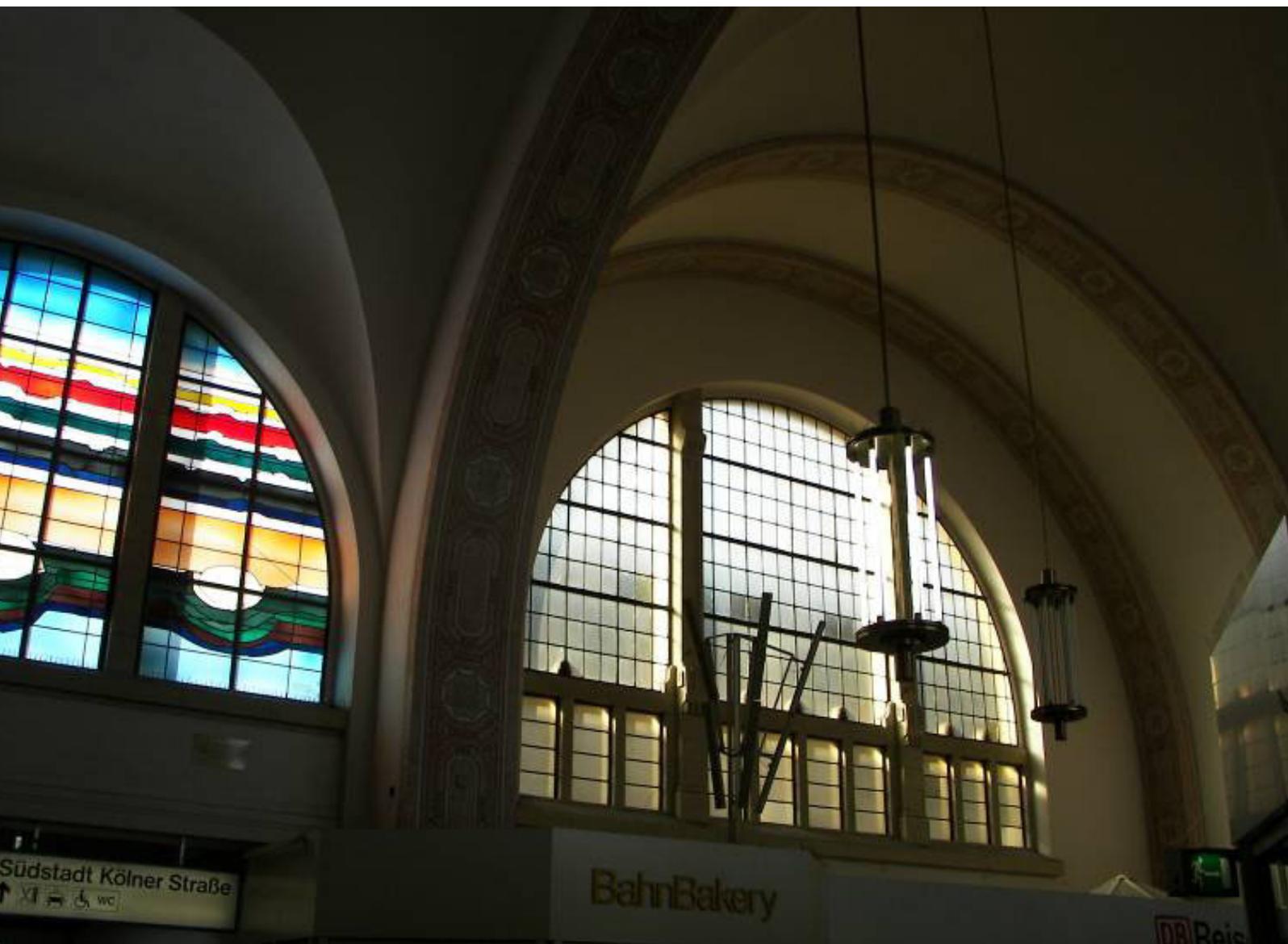
9.8 Nördlich der Ritterstraße

Stärken

- verkehrsgünstige Lage
- hoher Anteil an historischer Bausubstanz

Schwächen

- hoher Sanierungsbedarf
- ungünstiges Image
- deutliche Vermietungsschwierigkeiten
- hoher Versiegelungsgrad
- dominierende Verkehrsanlagen
- Verlärmung/Trennung durch Bahntrasse
- große Brachflächenbereiche
- Charakter „jenseits der Innenstadt“
- höchste Wohnungs-Leerstandsquote, längere Vermarktungsdauer für Wohnungen



Vision (Motto und Profil)

Entwicklung eines "Dienstleistungsgürtels" entlang der Bahnstrecke

Zielsetzung

- Ansiedlung von Dienstleistungen/Bürogebäuden als Riegel zur Wohnbebauung unter Erhalt der historischen Bausubstanz

Prioritäten

- Sanierung und Brachflächenbeseitigung
- Wohnungsanpassung
- attraktivere Anbindung an die Innenstadt

bisherige Zielgruppen

- untere Einkommensgruppen (Rentner, Arbeiter, kleinere Angestellte), darunter auch Familien, mit und ohne Migrationshintergrund
- ältere Hauseigentümer mit kleiner Rente, Migrantenfamilien als Hauseigentümer

mögliche weitere Zielgruppen

- junge Akademiker - untere bis mittlere Einkommen - als Existenzgründer und Berufseinsteiger, junge Facharbeiter, Angestellte in zukunftsorientierten Berufen, beide Gruppen als Nachfrager für das Krefelder Haus als Wohn- und Arbeitsort, auch zur Eigentumsbildung

Initialprojekt: die Krefelder Promenade

Als multifunktionale Freizeitachse soll die Krefelder Promenade die Stadtteile miteinander verbinden und für Radfahrer eine ideale West-Ost-Querung der Gesamtstadt anbieten. Dabei ermöglicht die Promenade eine völlig neue Sicht auf einen zwar zentral gelegenen, aber bislang unbekanntem Stadtraum. In ihrem Verlauf erschließt sie eine Reihe bereits vorhandener Freizeit- und Kultureinrichtungen im Süden der Innenstadt. Mit dem Bau der Krefelder Promenade wird das ein-geschränkte Wohnumfeld - gerade im Bereich des Quartiers Nördlich der Ritterstraße - deutlich verbessert. Voraussetzung dafür ist eine gute Anbindung der Quartiere und eine ausreichende Dimensionierung, um die gewünschte Freiraumnutzung zu ermöglichen. Die Ausbildung eines „Stadtbalkons“ als Aussichtspunkt, als Freiraum in der zweiten Etage und als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder soll dabei den Startschuss für die Promenade geben.





Maßnahmen im öffentlichen Raum

_ Vervollständigung des Orientierungsrahmens (Ring, Wall, Magistralen)/Integration von Stadtstraßen

- Umbau und Integration der Kölner Straße

_ Straßengestaltung

- Umgestaltung Gladbacher Straße
- Anlage der Wegeverbindung „Krefelder Bahnpromenade“

_ Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes

- Vergabe von Grünflächenpatenschaften an engagierte Anwohner für die im Zuge der Umgestaltung der Ritterstraße angelegten öffentlichen Grünflächen; es werden bereits einige Grünflächen von Anwohnern gepflegt

_ Aufwertung und Anlage von Plätzen

- Gestaltung Saumstraße/Gladbacher Straße

_ Aufwertung von Freiflächen

- Errichtung eines „Stadtbalkons“ als Spiel- und Aufenthaltsfläche im Zuge der Krefelder Bahnpromenade

Maßnahmen im privaten Wohnumfeld

- Gestaltung des Blockinnenbereichs, Schaffung von Spielmöglichkeiten
- Anbau von Balkonen

Maßnahmen Wohnen

_ Anpassung des Bestandes durch Umbau und Modernisierung

- umfassende Gebäudemodernisierung
- umfassende Wohnungsmodernisierung der Wohnungen in Altbauten bzw. der Wohnungen unter 80 qm Wohnfläche

_ sonstige Maßnahmen

- Vermittlung von Entwicklungsperspektiven im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Bahnhofssüdseite, der Krefelder Promenade und des Eisernen Rheins
- Förderung weicher Standortfaktoren (Sauberkeit, Nachbarschaft, Dialog Eigentümer ohne Migrationshintergrund - Moschee)
- Schließung von bzw. Zwischennutzung für Baulücken

Maßnahmen Soziales

- Schaffung von Spielzonen (Krefelder Bahnpromenade)
- Schaffung von Angeboten für Jugendliche
- Förderung des Dialogs der Kulturen (Einbindung Türkisch Islamische Vereinigung)

Maßnahmen Handel und Gewerbe

- Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen
 - Abriss nicht mehr nutzbarer Bausubstanz entlang der Saumstraße/Kölner Straße
 - städtebauliche Integration von Handel und Moschee
- Zwischennutzung und Bebauung der Brachfläche Deutscher Ring/Gladbacher Straße
- Möglichkeiten einer Zwischennutzung der Brachfläche Deutscher Ring/Gladbacher Straße: Einrichtung eines Parkplatzes, um den von Anwohnern benannten Parkplatzbedarf zu decken; Einrichtung einer Strandbar als Outdoor Beachanlage mit Erlebnisgastronomie für die Sommermonate (s. hierzu auch Dallmann, Monika 2008: Temporäre Bespielung von Baulücken am Beispiel Krefeld, Diplomarbeit an der Hochschule Krefeld, Krefeld)

Teil E Maßnahmen- und Durchführungskonzept

10 Empfehlungen für die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

Die Kommune legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Grundlage des Beschlusses ist das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargestellt sind.



Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbauebietes

11 Umsetzungsstrategien

11.1 Der Stadtumbau ruht auf vielen Schultern

Der Stadtumbau der Krefelder Innenstadt ruht auf vielen Schultern. Er richtet sich an Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Vereine, Träger der freien Wohlfahrtspflege, Kirchengemeinden und andere Institutionen der Innenstadt, private Investitionen zu tätigen, eigene Angebote weiterzuentwickeln, sich im Stadtteil abzustimmen und zu koordinieren und sich letztendlich um „ihr Quartier“ zu kümmern. Er richtet sich aber auch an die Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstadt, sich an dem Stadtumbauprozess mit Rat und Tat zu beteiligen, eigene Vorschläge zu entwickeln, Ideen einzubringen und an deren Umsetzung mitzuwirken und sich somit ebenfalls für das eigene Wohnviertel zu engagieren. Die Rolle der Stadt Krefeld wird es sein, Anreize für all die Aktivitäten von privater Seite zu setzen, sie zu unterstützen, und an geeigneter Stelle durch Investitionen im öffentlichen Raum eine Signalwirkung zu geben oder begleitend zu privaten Erneuerungsmaßnahmen Schwachstellen zu beseitigen. Und ihr kommt auch zusammen mit den vielen in der Innenstadt bestehenden Arbeitskreisen, Interessensgemeinschaften und Gremien die Aufgabe zu, den Stadtumbauprozess, der sich über viele Jahre erstreckt und bei dem unzählige Interessen „auf einen Nenner“ zu bringen sind, zu koordinieren und zu moderieren.

Das historische Stadtbild der Innenstadt zu pflegen und weiterzuentwickeln, das Wohnen in der Innenstadt zu profilieren, die soziale Infrastruktur zu ergänzen, ein hochwertiges Einkaufserlebnis zu bieten und das Image zu verbessern, stellen Herausforderungen dar, die kaum von einzelnen Akteuren - weder von den Gewerbetreibenden oder den Immobilieneigentümern, noch von Verwaltung und Politik - alleine bewältigt werden können. Die Herausforderungen verlangen einen abgestimmten Handlungskonsens, insbesondere zwischen den Planungsvorstellungen der Stadt Krefeld - im Hinblick auf eine zukunftsorientierte Entwicklung der Innenstadt -, den professionellen privaten Akteuren - im Hinblick auf ein attraktives Geschäftsumfeld - und den Bürgerinnen und Bürgern - im Hinblick auf ein angenehmes Wohnen, Spielen, Einkaufen und Leben in der Krefelder City. Vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Kassen wird es immer wichtiger, dass die beteiligten Akteure gemeinsame Vorstellungen entwickeln und ihre Interessen und Investitionen bündeln. Erst wenn sich alle einbringen und etwas Gemeinsames entsteht, wird es gelingen, viele gute Ideen und notwendige Verbesserungen in der Innenstadt umzusetzen.

Um zu zeigen, an wie viele Akteure sich der Stadtumbau der Krefelder Innenstadt richtet und auf wie vielen Schultern er ruht, haben die Gutachter in Zusammenarbeit mit der Stadtverwal-

zung eine Übersicht über Aufgabenfelder und verantwortliche Akteure erstellt, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Sie ist im Anhang zu diesem Entwicklungskonzept beige-fügt (Anlage 2)

11.2 Prozessmanagement und Beteiligung organisieren

Im Stadtumbau der Krefelder Innenstadt geht es keineswegs nur darum, Straßen zu erneuern, Plätze neu zu gestalten, Spielplätze zu sanieren und Schulhöfe als Aufenthalts- und Spielflächen wieder zu gewinnen. Es ist vielmehr ein komplexer Entwicklungsprozess in verschiedenen Handlungsfeldern zu steuern und Aktivitäten unterschiedlicher Interessen- und Akteursgruppen aus Verwaltung, Politik, Handel und Gewerbe, Bürgerschaft und Immobilienbesitzern zu initiieren und zu koordinieren. Es sind Abstimmungsstrukturen aufzubauen bzw. bestehende Strukturen zu nutzen und Ressourcen für den Stadtumbauprozess - also Engagement, Ideen, privates Kapital, Fördermittel usw. - zu mobilisieren und zu bündeln. Private Akteure sind bei der Entwicklung und Umsetzung von Investitionsaktivitäten zu unterstützen, ggf. auch zu vernetzen, und bei der Beantragung entsprechender Fördermittel zu beraten. Damit der Erneuerungsprozess in der Krefelder Innenstadt auch dem hohen Qualitätsanspruch der „Stadt wie Samt und Seide“ entspricht, sind bei Umgestaltungsmaßnahmen an wichtigen öffentlichen Orten der Innenstadt Wettbewerbe, Gutachten und andere Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Und um sicherzustellen, dass geplante Maßnahmen eine hohe Akzeptanz bei Anwohnern und Nutzern finden, ist ein Beteiligungsprozess zu organisieren.

Diese beschriebenen Aufgaben liegen außerhalb des üblichen Aufgabenspektrums einer Stadtverwaltung. Wie ist daher der Stadtumbauprozess zu organisieren?

Quartiersmanagement einrichten. Eine Vielzahl von Kommunen hat bereits langjährige Erfahrungen im Stadtumbau gemacht, Transferstellen auf Bundes- und Länderebene haben diese Erfahrungen zusammengeführt und aufbereitet - schließlich hat auch das Land NRW Empfehlungen für die Prozesssteuerung im Stadtumbau gegeben. Sie zeigen, dass die Einrichtung eines Quartiersmanagements mit einem Büro als Anlaufstelle vor Ort der richtige Weg ist, um den notwendigen Entwicklungsprozess zu organisieren.

_ Aufgaben und Dimensionierung des Quartiersmanagements. Zu den hauptsächlichen Aufgaben des Quartiersmanagements zählen:

- frühzeitige Information, Einbindung, Aktivierung der Bewohner und der lokalen Akteure in den Erneuerungsprozess
- Unterstützung und Vernetzung der Akteure untereinander und bei der Aktivierung externer Kooperationspartner sowie bei der Entwicklung und Umsetzung von Aktivitäten und Projekten (auch Fördermittelberatung)
- Entwicklung geeigneter Abstimmungs- und Beteiligungsstrukturen, dabei: Integration und Ergänzung bestehender Strukturen.
- Organisation des Beteiligungsprozesses
- Entwicklung, Initiierung und Koordinierung von Maßnahmen und Projekten im Stadtumbauprozess auf der Grundlage des vorhandenen Entwicklungskonzeptes, laufende Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung und Begleitung der Immobilieneigentümer bei der Investition in die Gebäudebestände (Modernisierung ihrer Gebäude, Ausrichtung auf Zielgruppen, Finanzierungsmöglichkeiten usw.)
- Unterstützung der Einzelhändler/Gewerbetreibenden
- Mobilisierung und Bündelung der vorhandenen Ressourcen (Engagement, Investitionen etc.)
- Schnittstelle bilden zu Verwaltung und Politik (Teilnahme, Abstimmung mit den für den Stadtumbauprozess relevanten Gremien)

Eine zentral gelegene Anlaufstelle im Quartier in Form eines Stadtumbaubüros ist eine wesentliche Voraussetzung für kontinuierliche Kontakte zu den lokalen Akteuren und zur Bewohnerschaft. Bewohner/-innen, Eigentümer/-innen und Stadtteilakteure können im Stadtumbaubüro schnell und ohne bürokratischen Aufwand Informationen einholen und ihre Vorschläge und Probleme besprechen. Die Vorteile einer Vor-Ort-Präsenz (dezentrale Steuerung) gegenüber einer zentralen Steuerung direkt aus der Kommunalverwaltung liegen vor allem in folgenden Aufgabenbereichen:

- Initiierung und Begleitung von Prozessen und Projekten vor Ort,
- Steuerung der Quartiersentwicklung in verschiedenen Handlungsfeldern,
- Koordination unterschiedlicher Interessen- bzw. Akteursgruppen aus Verwaltung, Politik, Handel, Gewerbe, Bürgerschaft und Immobilienbesitzern.

Die Krefelder Innenstadt ist jedoch mit 34.000 Einwohnern, unzähligen Gewerbebetrieben und Wohnungseigentümern, Schulen, Kindergärten usw. zu groß, als dass ein Bürostandort eine

Vor-Ort-Präsenz und damit auch eine gezielte Steuerung für alle acht Teilquartiere gewährleisten kann. Andererseits ist eine Vor-Ort-Präsenz in allen acht Teilquartieren weder wirtschaftlich darstellbar, noch aus gutachterlicher Sicht notwendig, weil nicht alle Quartiere einen gleich hohen Handlungs- und Steuerungsbedarf haben, der ein Quartiersmanagement rechtfertigt. Quartiere mit erhöhtem Handlungsbedarf sind in Anbetracht der vorangegangenen Stärken-Schwächen-Analyse folgende:

- Kronprinzenviertel (ca. 4.000 Einwohner)
- Bleichpfad (ca. 2.400 Einwohner)
- Blumenviertel (geschätzt ca. 3.000 Einwohner)
- Südweststadt (geschätzt ca. 8.000 Einwohner)
- Nördliche der Ritterstraße (geschätzt ca. 300 Einwohner)
- Zentrum (ca. 6.000 Einwohner)

Es wird daher empfohlen, in diesen Quartieren Quartiersmanagements einzurichten.

Um das breite Aufgabenspektrum zu bewältigen, eine Auslastung der Stadtteilbüros zu gewährleisten sowie die räumliche Lage und Verknüpfungen zwischen den Quartieren zu berücksichtigen, wird die Einrichtung folgender Quartiersmanagements angeraten:

- Kronprinzenviertel/Bleichpfad (ca. 6.400 Einwohner): ein Stadtteilbüro mit einer Personalstelle (Vollzeit)
- Blumenviertel/Südweststadt/Nördliche der Ritterstraße (ca. 14.000 Einwohner): zwei Stadtteilbüros an verschiedenen Standorten (z. B. im Blumenviertel oder in unmittelbarer Nähe, in der Südweststadt) mit insgesamt drei Personalstellen (aufgrund der Größe des Gebietes) (2 Vollzeit, 1 Teilzeit), die gemeinsam und arbeitsteilig im Einzugsbereich arbeiten
- Zentrum: ein Stadtteilbüro mit zwei Personalstellen. Für die Unterstützung der Einzelhändler/ Gewerbetreibenden wird die Weiterentwicklung des bestehenden City-Managements zu einem umfassenden, den aktuellen Herausforderungen entsprechenden Innenstadtmanagement empfohlen und im nachfolgenden Kapitel „Umsetzungsstrategien im Bereich Handel und Gewerbe“ erläutert.

Es bleibt seitens der Stadt Krefeld zu prüfen, ob die für das Quartiersmanagement benötigten Personalstellen durch personelle Aufstockungen im Planungsreferat geschaffen oder ob externe Büros mit der Umsetzung des Quartiersmanagements beauftragt werden.

Organisation und Qualifikation des Quartiermanagements. Zur Bewältigung der beschriebenen Aufgaben sollte Personal zum Einsatz kommen, das einschlägige Erfahrungen und Referenzen in den o. g. Aufgabenbereichen besitzt. Die Qualifikation der Personalkräfte ist aufgrund des breiten Aufgabenspektrums nicht eindeutig einem bestimmten Berufsfeld zuzuordnen. Aufgrund der Themenschwerpunkte sollten unabhängig von der Einbindung zusätzlicher

Fachexperten, zum Beispiel für eine Beratung zur energetischen Gebäudesanierung, Grundkompetenzen und Erfahrungen der „Präsenz-Teams“ in folgenden Bereichen gegeben sein:

- Organisation und Steuerung von Prozessen einer lokalen Gebietsentwicklung
- Projektentwicklung und Projektumsetzung
- Verfahrensabläufe insb. in Bezug auf Verwaltungsabläufe
- Aktivierung und Vernetzung von Bewohnern und von lokalen Institutionen
- Gremienarbeit, Partizipation
- Eigentümerberatung (Gebäudeerneuerung/Fördermittel)
- Mitwirkung bei der Erarbeitung weitergehender Planungen und Wettbewerbe
- Stadtplanung, Freiraum-Projekte
- Nachbarschaftsarbeit
- Einzelhandel/Lokale Ökonomie

Die beschriebenen Kompetenzen sollen sicherstellen, dass das Quartiersmanagement als erster und wichtigster Ansprechpartner für die unterschiedlichen Akteure vor Ort wahrgenommen und akzeptiert wird.

Um ein Zeichen in Richtung Integration von Migranten zu geben und um „mit“ Migranten und nicht nur „für“ Migranten zu arbeiten, ist es - bei gegebener fachlicher Eignung - für die Besetzung des Stadtteilbüros in Blumenviertel/Südweststadt/Nördlich der Ritterstraße ratsam, das Stadtumbaubüro-Team interkulturell zu besetzen.

Da es unwahrscheinlich ist, dass sämtliche Aufgaben mit vertieftem Expertenwissen durch das Quartiersmanagement selbst zu erledigen sind, sollten die Quartiersmanager für besondere Fachaufgaben fallbezogen zusätzliche Experten herbeiziehen können (vgl. hierzu die nachfolgenden Umsetzungsstrategien im Bereich Wohnen).

Um die Kontinuität des Stadtumbauprozesses vor Ort zu sichern und für Bürger/-innen wie auch Immobilieneigentümer/-innen die zuständigen „Gesichter“ im Quartiersmanagement bekannt zu machen, sollte ein Wechsel in den Personen der Quartiersmanager/-innen vermieden werden. Aus diesem Grund wird für den Fall der Einbindung externen Personals eine längerfristige Bindung des Büros für sinnvoll erachtet.

_ Stadtumbaubüro. Das Stadtumbaubüro sollte einen Arbeitsraum für das Stadtumbau-Team beinhalten und eine Möglichkeit bieten, in einem separaten Besprechungsraum für rund 20 Personen flexibel Versammlungen durchzuführen. Das Büro sollte barrierefrei zugänglich sein. Eine Einbindung des Stadtteilbüros in vorhandene Räumlichkeiten bekannter Einrichtungen im Quartier ist aufgrund möglicher Synergieeffekte, z. B. bei gemeinsamer Nutzung von Versammlungsräumen, vorteilhaft.

Die Attraktivität des Stadtumbaubüros für die Quartiersbewohner könnte durch die kostenlose Bereitstellung kleinerer bürospezifischer Infrastrukturangebote wie Kopierer oder Internet-

Zugang erhöht werden. Ebenso können die Besprechungsräume auch von Bewohnergruppen oder Initiativen mit genutzt werden.

Das Stadtumbaubüro sollte einen einladenden Charakter haben, um auch bildungsfernen Bürger/-innen mit und ohne Migrationshintergrund als Anlaufstelle zu dienen - ebenerdiger Zugang, Schaufenster, in räumlicher Nähe zu Institutionen, die von diesen Bürger/-innen selbstverständlich aufgesucht werden.

Als ein möglicher Standort käme die Alte Buschhütter in der Südweststadt Post in Frage. Das leer stehende Gebäude ist in städtischem Besitz und verfügt über die gewünschten Räumlichkeiten.

Die Eröffnung des Stadtumbaubüros sollte in vielfältiger Form öffentlich inszeniert werden.

Im Rahmen einer eintägigen Auftaktveranstaltung mit prominenten Gästen und einem attraktiven kulturellen Rahmenprogramm, das möglichst durch Auftritte örtlicher Institutionen wie Schulen, Kitas und Vereinen etc. bereichert wird, sollen die Bewohner auf den „Stadtumbau Krefelder Innenstadt“ und seine Möglichkeiten zur Mitwirkung hingewiesen werden. Zur Steigerung der Wirksamkeit ist eine gute Pressearbeit im Vorfeld von großer Bedeutung.

Einbindung der Stadtumbau-Büros in Kommunalverwaltung und Politik. Zur Einbindung der Stadtumbau-Büros in das Handeln von Kommunalverwaltung und -politik hat es sich in anderen Städten (die Stadtumbau betreiben) bewährt, seitens des für den Stadtumbau federführenden Fachbereichs pro Stadtumbaubüro jeweils ein(e) Stadtumbaubeauftragte(r) zur Unterstützung und zur Steuerung des Stadtumbauprozesses in der Innenstadt einzusetzen. Die Aufgaben des oder der Stadtumbaubeauftragten umfassen:

- regelmäßige Abstimmungsgespräche über Projektstände und aktuelle Themen. Im Falle einer externen Beauftragung: „Auftraggeber“-Funktion gegenüber dem für das Quartiersmanagement beauftragten Büro
- Schnittstellenfunktion zwischen Quartiersmanagement und Verwaltung/Politik
- Abstimmung zwischen den kommunalen Dienststellen und Koordination der Maßnahmen innerhalb der kommunalen Verwaltung, insbesondere Koordinierung und Moderation von ämterübergreifenden Arbeitsgruppen zu den Pilotprojekten
- Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen und Unterstützung des Quartiersmanagements bei der Aktivierung und Vernetzung von Bürger/-innen und Interessengruppen auf Quartiersebene
- Berichterstattung und Beratung der politischen Gremien (Bezirksvertretungen, Ausschüsse) in Kooperation mit dem Quartiersmanagement
- Verwaltung der Stadtumbaumittel, Formulierung von Förderanträgen und von Vorlagen zur politischen Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement

- Betreuung notwendiger Gutachten und Wettbewerbe (Ausschreibung, Koordination, Abwicklung) in Kooperation mit dem Quartiersmanagement
 - Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement
- Zur aktiven Koordination der anvisierten Stadtumbaumaßnahmen innerhalb der Stadtverwaltung mit dem Ziel der Maßnahmenkonzentrierung und der Kostenminimierung (z. B. Durchführung straßengestalterischer Maßnahmen in Abstimmung mit notwendigen Kanalsanierungsarbeiten - Abstimmung zwischen Stadtumbau und Tiefbau) werden ämterübergreifende Abstimmungsrunden bzw. Arbeitsgruppen für sinnvoll erachtet.

11.3 Bewohner/-innen und Vertreter/-innen lokaler Institutionen in den Stadtumbauprozess einbeziehen

In der Krefelder Innenstadt finden sich eine Reihe von Institutionen, Arbeitskreisen und Gremien, die sich mehr oder weniger aktiv mit der Stadtteil-/Quartiersentwicklung befassen. Neben den verschiedenen Kirchen sind Vereine, Bürgerinitiativen und Organisationen wie die politischen Parteien usw. Träger des bürgerschaftlichen Engagements.

Aufgabe eines Quartiersmanagements wird es daher u. a. sein,

- die vorhandenen Institutionen und Netzwerke zu stärken und Arbeitskreise ggf. neu zu beleben,
- an den Stellen, wo es fehlt, neue Kooperationen aufzubauen und
- dazu beizutragen, dass sich die verschiedenen Teilnetze miteinander verbinden.

Die Aktivierung und Beteiligung der Krefelder Bewohner und Institutionen in den Stadtumbauprozess sollte einerseits durch in größeren Abständen durchzuführende und extern moderierte Zukunftswerkstätten (z. B. jährliches „Stadtteilforum“) unter Mitwirkung der örtlichen Institutionen, interessierten Bürger/-innen, Immobilieneigentümer/-innen, Fachleuten, Lokalpolitik und Verwaltung erfolgen, um die generelle Ausrichtung des Stadtumbauprozesses gemeinsam festzulegen und nachzuzustieren.

Um auch bildungsferne Schichten zu erreichen, die üblicherweise solchen Großgruppenveranstaltungen fernbleiben, und deren Belange aufzunehmen, sollten Instrumente wie „Bürger-Cafés“ zum Einsatz kommen, die im Vorfeld von Zukunftswerkstätten eingerichtet werden. Im Rahmen dieser Bürger-Cafés, die möglichst von einem lokalen sozialen Träger ausgerichtet werden (gute Öffentlichkeitsarbeit, Rahmenprogramm, Aktionen (z. B. für Kinder)), sollen in lockerer Café-Atmosphäre die die Bürger bewegenden Themen/Lösungsvorschläge für be-

stimmte Probleme erfragt, dokumentiert und vom Stadtteilmanagement als Input auf den Zukunftskonferenzen bzw. projektorientierten Planungsworkshops eingebracht werden.

Mögliche Themen für Bürger-Cafés sind:

- Ideen und Wünsche zur Aufwertung der Spielplätze - Schaffung attraktiver Angebote für Spiel, Bewegung, Freizeit und Begegnung
- Ideen und Wünsche zur Umgestaltung/Zwischen- oder Wiedernutzung von Baulücken, zur Aufwertung von öffentlichen Grünflächen (z. B. Kaiser-Friedrich-Hain) und zur Gestaltung/Neuanlage von Plätzen (z. B. Marktplatz im Quartier Steckendorfer Straße)
- Ideen und Wünsche zur Verbesserung der Nachbarschaftsarbeit und der Jugendarbeit.

Die Arbeit der Quartiersmanagements in Kronprinzenviertel/ Bleichpfad und im Quartier Blumenviertel/ Südweststadt / Breite Straße/ Nördliche Ritterstraße sollte jeweils durch einen regelmäßig tagenden Stadtteilbeirat begleitet werden. Der Stadtteilbeirat wird vom Quartiersmanagement inhaltlich und organisatorisch begleitet und sollte neben den im Quartier tätigen relevanten Institutionen aus den verschiedenen Bereichen (Schule, Kultur, Jugend, Senioren, Migranten, Lokalpolitikern etc.) mehrheitlich durch Bewohner/-innen besetzt werden. In den Sitzungen des Stadtteilbeirats wird der Stand laufender Projekte berichtet, es gibt Anregungen. Das Quartiersmanagement nutzt auf diese Weise den örtlich vorhandenen Sachverstand, das Entwicklungskonzept und die Stadtumbauprojekte werden bekannt gemacht und die erforderlichen Entscheidungen der politischen Gremien werden qualifizierter vorbereitet.

Die Stadtteilbeiräte sollten zudem jeweils über einen Quartiersfonds verfügen können, aus dem kleinteilige bewohnergetragene Projekte ohne größeren formalen Aufwand kurzfristig finanziert werden können. Für den Stadtteilbeirat Kronprinzenviertel/ Bleichpfad (ca. 6.400 Einwohner) ist ein Umfang von 6.500 bis 8.000 EUR pro Jahr zu empfehlen, für den Beirat Blumenviertel/ Südweststadt / Breite Straße/ Nördliche Ritterstraße (ca. 11.000 Einwohner) ein Umfang von 11.000 bis 15.000 EUR.

Wichtige Aufgabe im Rahmen der Aktivierung von Bewohner/-innen und lokalen Institutionen ist deren Beteiligung an der Planung und an der Realisierung von Projekten. Bei geeigneten Projekten wie dem Umbau von Schulhöfen und der Neugestaltung von Spielplätzen sollten Nutzer- und Bewohnergruppen zu konkreter Mitarbeit sowohl bei der Planung als auch bei der späteren Umsetzung animiert werden. Die Einbeziehung in den Planungs- und Umsetzungsprozess steigert die Identifikation mit dem Stadtteil und das bürgerschaftliche Engagement. Sie trägt dazu bei, das Geschaffene wertzuschätzen und somit auch mögliche Vandalismusschäden zu reduzieren.

Konkrete erste Beispiele zur Einbeziehung der Nutzer/Bewohner/-innen in Planungs- und Realisierungsprozesse wären:

- Einbeziehung von Jugendlichen in die Planung und Umsetzung von Bewegungsflächen und/ oder „Lungerplätzen“ im Kaiser-Friedrich-Hain
- Mitmachaktion von Bürger/-innen bei der Planung und bei der späteren Gestaltung von Spielplätzen
- Einbeziehung von Schulkindern und deren Eltern bei der Neugestaltung der Schulhöfe

11.4 Umsetzungsstrategien im Bereich Wohnen

11.4.1 Immobilieneigentümer/-innen aktivieren und in den Stadtumbauprozess einbeziehen

Private Einzeleigentümer/-innen sind eine der wichtigsten Akteursgruppen in der Krefelder Innenstadt, sie verfügen über 95 % des gesamten Bestandes an Wohngebäuden. Angesichts der aufgezeigten Handlungsbedarfe in der Anpassung des Immobilienangebotes an moderne Wohnstandards und den demographischen Wandel ist es unumgänglich, diese Akteursgruppe in den Stadtumbauprozess einzubeziehen, sie zu beteiligen und sie anzuregen, private Investitionen in ihren Immobilienbestand zu tätigen. Eine Zusammenarbeit von Kommune mit der Vielzahl von Kleineigentümer/-innen ist aber im Hinblick auf ein gemeinsames Handlungskonzept erfahrungsgemäß schwierig. Der administrative Aufwand zur Initiierung einer Zusammenarbeit ist auf Seiten der Kommune erfahrungsgemäß hoch, gleichzeitig können eine vorhandene Unprofessionalität in Immobilienangelegenheiten sowie auf das Einzelobjekt bezogene ökonomische Erwartungen Konfliktpotenziale einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit darstellen. Lösungsansätze für die Krefelder Innenstadt müssen daher in besonderer Weise die Einzeleigentümer/-innen berücksichtigen.

Zusammenarbeit organisieren. Die vor Ort einzurichtenden Stadtteilbüros der Quartiersmanagements fungieren als Anlauf- und Beratungsstellen für die Immobilieneigentümer/-innen im Gebiet, von dort aus werden Informationsveranstaltungen und Beteiligungsprozesse initiiert und moderiert. Damit wird eine Organisationsstruktur für die Einbeziehung der zahlreichen Einzeleigentümer/-innen gewährleistet, die die Zusammenarbeit mit der Vielzahl von Eigentümer/-innen so einfach wie möglich gestaltet und die vorhandenen kleinteiligen Quartiersstrukturen berücksichtigt. Die Informations- und Beratungsansätze richten sich auf die Stärkung des

Immobilien-Know-hows der Eigentümer/-innen und auf ihre Beratung hinsichtlich der Nutzung und Neugestaltung ihrer Immobilien und den Finanzierungsmöglichkeiten für den Umbau. Kooperative wie partizipative Verfahren zielen darauf ab, die Identifikation von Eigentümer/-innen mit ihrem und das Engagement für ihr Wohnquartier voranzutreiben. Aufgaben der hierzu tätigen Fachkräfte sind vor allem: Aktivierung privater Immobilieneigentümer/-innen hinsichtlich ihrer Investitionsbereitschaft und -tätigkeiten, Beratung hinsichtlich der Beantragung von Fördermitteln für private Investitionen, der Erschließung neuer Mieterpotenziale sowie Initiierung, Moderation und Koordinierung von baublock- oder straßenseitenbezogenen Eigentümerforen.

Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit dient dazu, die privaten Einzeleigentümer/-innen in der Krefelder Innenstadt zielgruppenspezifisch anzusprechen und zu informieren. Zur Öffentlichkeitsarbeit zählen vor allem Presseartikel, Flyer zu Fördermöglichkeiten, der Internet-Auftritt der Stadtumbaubüros mit Informationen für diese Zielgruppe.

Zu geeigneten Anlässen werden quartiersbezogen oder, je nach Thema, auch übergreifende Informationsveranstaltungen mit interessierten Eigentümer/-innen durchgeführt. Geeignete Anlässe sind:

- eine Auftaktveranstaltung zu Zielen, Vorgehensweise, Handlungsbedarfen im Stadtumbauprozess
- Privateigentümer und Krefelder Wohnstätte stellen erfolgreiche Wohnungsmodernisierungen vor
- Veranstaltungen zu spezifischen Fördermöglichkeiten in der Wohnungsmodernisierung
- Informationen zum Wohnen im Alter durch die Wohnberatungsstelle der Stadt Krefeld
- Architekten stellen Modernisierungslösungen für das Krefelder Haus und typische Wohngebäude der 1950er Jahre vor

Darüber hinaus gehören direkte Kontaktaufnahmen und Einzelgespräche mit Einzeleigentümer/-innen zur tagtäglichen, praktischen Arbeit der Stadtumbaubüros. Bilaterale Gespräche mit Vertreter/-innen der Interessenverbände der Einzeleigentümer/-innen (Haus & Grundeigentümerverschein) dienen dazu, Multiplikatoren für die Weiterleitung von Informationen und die Beratung der Einzeleigentümer/-innen zu gewinnen.

Eigentümerforen gründen und zu wohnungsbezogenen Immobilien-Standortgemeinschaften (wISG) weiterentwickeln. 14 % der Einzeleigentümer von Wohnimmobilien in der Krefelder Innenstadt haben in der Eigentümerbefragung den Wunsch geäußert, sich mit anderen Eigentümern zu koordinieren, um gemeinsam Standortpflege durch Verbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Eine solche Koordination erfordert eine professionelle Begleitung, sofern sie mehrere Eigentümer eines oder mehrerer Baublocks oder Straßenabschnitte umfassen soll, um wirklich sichtbare Verbesserungen im Quartier zu erzielen. Zurzeit sind zwei Formen der Zu-

sammenarbeit von Eigentümern anzustreben: die vergleichsweise „lockere“ Form eines Eigentümerforums als informeller Arbeitskreis sowie die formalisierte Zusammenarbeit in Form einer wohnungsbezogenen Immobilien-Standortgemeinschaft, wie man sie bereits im gewerblichen Bereich bei den Business Improvement Distrikts (BID`s) mit einer eigenen landesweiten Gesetzgebung (ISG-Gesetz NRW) als Grundlage kennt. Wohnungsbezogene Immobilien-Standortgemeinschaften sind also formalisiertere Formen der Zusammenarbeit - mit einer eigenen Rechtsform, die zunächst noch auf freiwilliger Basis formuliert wird, bei denen aber erwartet wird, dass seitens der Landesregierung NRW mittelfristig eine entsprechende gesetzliche Grundlage geschaffen wird. Als Vorstufe zur wISG sind Eigentümerforen zu sehen, in den sich Eigentümer in verbindlicher, aber unformalisierter Form treffen, mit einem Kern von steti-gen Mitgliedern, aber auch einem Kreis von wechselnden Teilnehmern.

Zielsetzungen. Wesentliche Zielsetzungen anlässlich der Gründung von Eigentümerforen und wohnungsbezogenen Immobilien-Standortgemeinschaften sind folgende:

- Aufwertung von Quartieren/Baublöcken
- Beseitigung von Schwachstellen, z. B. hinsichtlich Sauberkeit, Gestaltung der Innenhöfe
- Gegenseitiger Austausch und Information
- Abstimmung von Maßnahmen
- private und öffentliche Akteure kooperieren laufend miteinander - es entsteht ein „Sich Kümmern“ um das Quartier
- laufender Kontakt und Abstimmung zwischen Eigentümern hinsichtlich der Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen - Stadt geht entweder in Vorleistung oder begleitet das private Engagement, indem Schwachstellen im öffentlichen Raum abgebaut werden

Grundlegende Voraussetzungen. Grundlegende Voraussetzung für die Gründung bzw. einen Erfolg eines Eigentümerforums und vor allem einer wohnungsbezogenen Immobilien-Standort-gemeinschaft ist ein starker Hebel. Dieser Hebel besteht aus zwei Elementen:

- Einzeleigentümer - mit hohem Interesse an Standort/Quartier
- Stadt Krefeld - mit politischem Willen, sich im Rahmen eines Eigentümerforums oder einer wISG zu engagieren und aktiver, koordinierender Verwaltung, um zeitnah das Eigentümer-forum/die wISG durch die Umsetzung städtischer Verbesserungsmaßnahmen zu unterstüt-zen

Mögliche Maßnahmen. Die Gründung von Eigentümerforen und wISG`s sind Grundlage für die Umsetzung einer Reihe von Aktivitäten und Maßnahmen:

- Informationsaustausch - z. B. zu Fördermöglichkeiten, energetischer Modernisierung
- Durchführung baulicher Maßnahmen - z. B. Wohnumfeldverbesserung

- Angebot von Dienstleistungen - z. B. schnellere Beseitigung von Sperrmüll im privaten Raum, Sicherheit (z. B. Einbau von Überwachungsanlagen oder nächtliche Schließung von Hofeinfahrten, um ungebetene Besucher im Innenhof fernzuhalten), Service (Bestellung eines Quartiershausmeisters, -service)
- Nachbarschaftsarbeit - Organisation von Gemeinschaftsaktivitäten wie Hoffest o. ä.
- Imageverbesserung u. -pflege - über positive gemeinsame Aktivitäten gute Presse erhalten, über eigenen kleinen Flyer verbreiten
- Vereinbarungen mit öff. Stellen und/oder Grundeigentümern untereinander treffen (formalisierte Vereinbarungen nur bei WISG möglich) - z. B. mit den städtischen Reinigungsdiensten über eine schnellere oder verbesserte Säuberung im öff. Raum (Bsp.: Sperrmüllbeseitigung), Vereinbarung darüber, dass konsequent gegen Mieter vorgegangen wird, von denen Nachbarschaftsstörungen ausgehen usw.

_Umsetzung. Zu empfehlen ist eine Umsetzung in klar abgegrenzten Quartieren, in denen sich Eigentümer mit anderen koordinieren möchten. Handelt es sich um ein vergleichsweise strukturschwaches Quartier, wird zudem gewährleistet, dass die für den Aufbau und Betreuung notwendigen personellen/finanziellen Ressourcen in ein Viertel gelenkt werden, das eine deutliche Aufwertung benötigt. Eine handhabbare Größenordnung bilden 1 bis 4 Baublöcke bzw. Straßenabschnitte mit ca. 10 bis 100 Eigentümern, davon 10 bis 50 aktiv teilnehmende Eigentümer. Anzustreben ist die Bildung von insgesamt ca. 5 Eigentümerforen bzw. 2 bis 5 wohnungsbezogenen Standortgemeinschaften.

Bildung von Eigentümerforen

_Der Gründungsprozess. Um Hemmschwellen für Eigentümer, sich „zusammenzutun“, möglichst niedrig zu halten, wird zunächst die Gründung von Eigentümerforen empfohlen, aus denen sich dann wohnungsbezogene Immobilien-Standortgemeinschaften entwickeln können. Die Gründung könnte folgende Schritte beinhalten:

- Findung möglicher Eigentümer und erste Kontaktaufnahme durch Quartiersmanagement und Krefelder Wohnstätte
- Koordination und Moderation durch Quartiersmanagement
- thematische Inputs/Einbringung von Maßnahmenvorschlägen und Darstellung in Form erster Planskizzen durch die Krefelder Wohnstätte

_Weiterentwicklung zu wohnungsbezogenen Immobilien-Standortgemeinschaften. Bei der Gründung einer wohnungsbezogenen Immobilien-Standortgemeinschaft ist erfahrungsgemäß eine stärkere, externe Betreuung notwendig, z. B. bei der Findung einer Organisationsform, bei

dem Entstehen formeller Vereinbarungen untereinander oder zwischen wISG und Stadt oder bei der Entwicklung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes. Folgende Schritte sind bei der Gründung einer wohnungsbezogenen Immobilien-Standortgemeinschaft empfehlenswert:

- Sicherstellung einer externen Betreuung bei der Gründung - z. B. Aufnahme ins Werkstattverfahren „Wohnungsbezogene Immobilien- und Standortgemeinschaften in NRW“ des Ministerium für Bauen und Verkehr NRW, ggf. auch über die Krefelder Wohnstätte
- Bereitstellung eines Verfügungsfonds für kleinere Maßnahmen, die den Bewohnern insgesamt zu Gute kommen, oder vorbereitende Maßnahmen: entweder aus Stadtumbaumitteln oder Prüfung, ob andere Möglichkeiten der Einwerbung wie z. B. aus dem Bundesländer-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ besteht. Der Verfügungsfonds dient als Anreiz zum verantwortungsvollen Mitwirken, über deren Mittelverwendung kann die wISG selbständig entscheiden.
- Findung einer Organisationsform - d. h. Findung einer geeigneten Rechtsform, Gründung als freiwillige/gesetzliche Standortgemeinschaft (letzteres: mit öffentlich-rechtlicher Satzung und verbindlicher Abgabenregelung)
- Entwicklung eines abgestimmten Maßnahmen- und Finanzierungskonzeptes

Beratungsangebot in allen Fragen rund um die Immobilie fördert Modernisierungsaktivitäten.

Die Aktivierung von Einzeleigentümer/-innen von Wohngebäude in der Krefelder Innenstadt kann nur gelingen, wenn ein hinreichendes Beratungsangebot in allen wichtigen Fragen rund um die Immobilie organisiert werden kann. Fast 80 % der Wohnungseigentümer hält eine Unterstützung durch entsprechende Beratung für notwendig, ein Ergebnis, das angesichts der deutlichen Vermietungsschwierigkeiten, Wohnungsleerstände und Modernisierungsbedarfe im Wohnungsbestand nachvollziehbar ist. Die Bereitstellung eines Beratungsangebotes soll dazu dienen, Modernisierungsaktivitäten zu fördern, Investitionshemmnisse abzubauen, die Modernisierungsqualitäten zu erhöhen und die Vermietungstätigkeit zu erleichtern.

Laut Ergebnis der Eigentümerbefragung wird Beratung zu folgenden Themen gewünscht:

- praktische Hinweise für eine verbesserte Vermietung
- Beantragung von Fördermitteln für private Investitionen
- Fragen der Finanzierung von Sanierung und Modernisierung
- Fragen zur Bautechnik

Es ist unwahrscheinlich, dass zu all diesen Themen mit vertieftem Expertenwissen das Quartiersmanagement selbst Beratung geben kann. Es konzentriert sich vielmehr auf die Beratung zur Beantragung von Fördermitteln für private Investitionen und zu Aufwertungspotenzialen bei Erneuerungsmaßnahmen und unterstützt durch kleinere, praktische Hinweise für eine ver-

besserte Vermietung. Für weitere, o. g. Fachfragen sollten die Quartiersmanager fallbezogen zusätzliche Experten hinzuziehen können. Die Stadtteilbüros werden daher durch einen Beraterpool ergänzt, der fallweise hinzugezogen werden kann, Informationsveranstaltungen für Eigentümer ergänzen das Beratungsangebot.

Der Beraterpool wird in Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Stadtsparkasse und Quartiersmanagements aufgebaut. Er umfasst:

_Beratung zu Finanzierungsfragen. Hierzu gehört eine für jede/n Eigentümer/-in maßgeschneiderte und an den Wertschöpfungspotenzialen des Wohnstandortes orientierte Finanzierungsberatung und -planung durch ein Krefelder Finanzierungsinstitut, Finanzdienstleister und Projektentwickler mit Schwerpunkt und Erfahrungen in der Altbausanierung, vorzugsweise in der Krefelder Innenstadt. Wichtig ist es in diesem Zusammenhang, Berater zu gewinnen, die eine Offenheit gegenüber den Entwicklungschancen im Stadtumbau Krefelder Innenstadt zeigen, durch lokale Marktkenntnisse und Information zu den örtlichen Planungsvorhaben die Wertschöpfungspotenziale des jeweiligen Mikrostandortes erkennen können, nicht kategorisch eine sehr zurückhaltende Kreditvergabe praktizieren und auch komplizierte Finanzierungsmodelle erstellen können.

_Beratung zu Maßnahmen, die die Vermietbarkeit verbessern. Hierzu gehören Tipps zur Mieterwerbung und -bindung, zur Verbesserung der Belegungsstruktur wie auch zur Verbesserung der Wohnqualitäten, um die Attraktivität des vorhandenen Wohnraums zu erhöhen. Da vermutet werden kann, dass zu diesem Themenbereich eine Vielzahl an Anfragen von Vermietern abgedeckt werden müssen, bietet es sich an, auch ein differenziertes Informations- und Beratungsangebot aufzubauen. Zum einen sollte ein gewisser wohnungswirtschaftlicher Sachverstand auch in Person der Quartiersmanagements vorhanden sein, um einen Teil des Beratungsbedarfs in der täglichen Arbeit mit Immobilieneigentümern zu decken. Es empfiehlt sich hierzu zweierlei: Erstens bei der Auswahl der Quartiersmanager zumindest fallweise vorhandene wohnungswirtschaftliche Qualifikationen bzw. Erfahrungen zu bevorzugen und/oder zweitens eine entsprechende Weiterbildung der Quartiersmanagements einzufordern. Zum anderen kann in Einzelfällen eine Weitervermittlung durch das Quartiersmanagement an eine Beratung bei der Krefelder Wohnstätte erfolgen. Und zuletzt werden häufige Hemmnisse in der Vermietbarkeit und mögliche Verbesserungsmaßnahmen auch in den Informationsveranstaltungen für Eigentümer zum Thema gemacht.

_Energie- und Modernisierungsberatung. Bei einer gewünschten Einzelberatung wird eine Weitervermittlung an den Beraterpool mit dem Ziel der Erarbeitung einiger Anregungen für eine (energetische) Modernisierung vorhandenen Wohnraums vorgenommen. Darüber hinaus

werden entsprechende Themenstellungen auch auf Informationsveranstaltungen für Eigentümer diskutiert. In der Energieberatung findet eine Zusammenarbeit mit der Verbraucherzentrale Krefeld und der Energieagentur NRW statt, um deren Angebote sinnvoll einzubinden.

Beim Aufbau des Beraterpools ist auszuloten, welche Beratungsleistungen kostenlos von den anvisierten Beratern angeboten werden, weil aus ihnen Folgeaufträge oder andere positive Wirkungen auf das eigene Geschäftsfeld entstehen können, welche Leistungen von den Beratern selbst finanziert werden müssen und für welche Beratungsleistungen öffentliche Mittel aus verschiedenen Fördertöpfen des Landes NRW in Anspruch genommen werden können, weil ohne sie der gewünschte Impuls in Richtung Stadteilerneuerung/Energieeinsparung ausbleiben würde.

Zusammenstellung eines energetischen Förderprogramms Krefelder Innenstadt. Im Hinblick auf die energetische Erneuerung der Wohnungsbestände in der Krefelder Innenstadt wird begleitend zum Beratungsangebot ein energetisches Förderprogramm zusammengestellt. Hierzu werden vorhandene Förderangebote, etwa der Energieagentur NRW, der Kreditanstalt für Wiederaufbau, der Wohnungsbauförderung NRW zusammengeführt und um spezifische Krefelder Fördermaßnahmen ergänzt. So könnte in die Maßnahmenliste folgendes aufgenommen werden: Die ARGE bzw. die Sozialverwaltung zahlt aktuell die Kosten der Unterkunft bei SGB-II-Empfängern bis zu einem Mietpreis von 4,86 € pro qm Wohnfläche, zuzüglich einer Pauschale für die verbrauchsabhängigen Mietkosten, also auch für Heizenergie. Das Angebot könnte zukünftig lauten: „Die Kosten der Unterkunft werden bei energetisch sanierten Gebäuden bis zu einem Mietpreis von 5,50 € je qm Wohnfläche von der ARGE bzw. der Sozialverwaltung übernommen“. Damit würde ein wirtschaftlicher Anreiz für die energetische Sanierung gesetzt, gleichzeitig aber auch eine Kostenneutralität bei den Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft erzielt, denn die Erhöhung der Mietpreisgrenze würde sich durch eingesparte Heizkosten „rechnen“.

Ein Haus- und Hofflächenprogramm fördert Investitionen in das Wohnumfeld. Um die Schaffung von Mietergärten und Gemeinschaftsflächen (Gärten, Spielplätze usw.) zu fördern, die Nutzbarkeit vorhandener privater Freiflächen durch gestalterische oder grünpflegerische Maßnahmen zu erhöhen und Gebäudefassaden und Dächer zu sanieren, wird die Einrichtung eines Haus- und Hofflächenprogramms empfohlen, durch das ergänzende Fördermöglichkeiten bereitgestellt werden können. Ziel ist es, Investitionen durch Immobilieneigentümer zu initiieren und diese in eine Richtung und Qualität zu lenken, die nicht nur eine Objekt- sondern auch eine Wohnquartiersaufwertung darstellen. Durch das Haus- und Hofflächenprogramm können Eigentümer/-innen finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und

Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen sowie zur Erneuerung von Hausfassaden und -dächern erhalten.

Für die Inanspruchnahme des Förderprogramms müssen städtische Richtlinien verabschiedet werden.

Das Förderprogramm speist sich aus finanziellen Zuweisungen des Landes und Eigenmitteln der Stadt Krefeld im Rahmen der Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“. Die maßnahmebedingten Aufwendungen der Eigentümer/-innen werden bis zu einer Höhe von 60 €/qm begrünter, hergerichteter oder gestalteter Fläche als förderungsfähig anerkannt. Die Fördermittel werden als nicht zurückzahlende Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Der öffentliche Zuschuss beträgt max. 60 €/qm Fläche. Gefördert werden nur Maßnahmen, die mietneutral durchgeführt werden, also nicht die Erneuerung von Fenstern, Haustüren und Wärmedämmung. Die Maßnahmen sollen vorrangig an Mehrfamilienhäusern und können auch in Selbsthilfe bzw. von Mietergemeinschaften durchgeführt werden. Eine Übersicht über die Fördermöglichkeiten wird eine kleine Broschüre geben.

Das Haus- und Hofflächenprogramm wird in den Quartieren mit erhöhtem Bedarf in diesem Handlungsfeld eingerichtet - es betrifft das Zentrum sowie die Quartiere südlich der St.-Anton-Straße. Darüber hinaus ist einzelfallbezogen auch in den übrigen Quartieren die Erneuerung von Haus- und Hofflächen förderfähig.

Bei der Schaffung und Aufwertung von privaten Hof- und Gartenflächen ist die Mieterschaft in die Planung sowie nach Möglichkeit auch in die Umsetzung und Pflege der Grünanlage einzubinden. Zudem sind Möglichkeiten zu schaffen, bei Einzelprojekten (z. B. der Gestaltung von Garagenhöfen) Schulen und Künstler einzubinden, um den Ausstrahlungseffekt zu erhöhen bzw. in Zusammenarbeit mit Schulen Synergieeffekte zu schaffen.

11.4.2 Den Wohnstandort Innenstadt als „Marke“ aufbauen - Imagebildung und Marketing

Die Krefelder Innenstadt gibt in Bezug auf ihr Image ein heterogenes Bild ab. Sie ist als Einkaufsstandort geschätzt, als Wohnquartier kämpft sie mit diversen Schwächen.

Die Hauseigentümer und Bewohner, insbesondere die Älteren und seit längerem dort Lebenden, haben noch immer eine relativ hohe Verbundenheit mit „ihrem“ Wohnquartier in der Innenstadt. Sie haben dort gute Zeiten erlebt, sie haben dort mit ihren Familien gelebt, kennen ihre Nachbarn usw. Heutzutage haben einige von ihnen ein etwas distanzierteres Bild von

ihrem Quartier. Wenn sie heute feststellen, dass sich die Sozialstruktur verschlechtert und die Wohnungen nicht leicht vermieten lassen, Drogenkonsum, Graffitis und nicht gepflegte Gebäude an manchen Stellen ein schlechtes Erscheinungsbild abgeben, dann wird die positive Grundstimmung, ein „Innenstadtbewohner“ zu sein, zunehmend getrübt.

Auch das Außenimage erscheint häufig vom diesem defizitären Blick auf die Innenstadt als Wohnstandort geprägt, so dass es schwer ist, gut situierte Bevölkerungsgruppen als Mieter oder Käufer von Wohnungen zu interessieren. Auch im Hinblick auf die überwiegend pessimistisch eingeschätzten Vermietungsaussichten der privaten Vermieter, wird es von großer Bedeutung sein, ob diese in der Innenstadt eine Zukunft sehen, in die es sich zu investieren lohnt.

Wichtiges Ziel im Stadtumbauprozess wird daher sein, die positiven Aspekte des Wohnens in der Innenstadt deutlicher hervorzuheben und vorhandene Potenziale zu entwickeln, um sie in der Innen- und Außenwahrnehmung zu präsentieren und zu vermarkten.

Positive Aspekte und Chancen, die herausgestellt werden sollten, sind u. a.

- die Lebendigkeit, Nutzungsvielfalt und Überschaubarkeit der Innenstadt
- die baugeschichtlichen Besonderheiten der Innenstadt, die Tradition vermitteln
- die hohe Wohnqualität durch die kurzen Wege und die Fülle an Bildungs-, Kultur-, Freizeit-, ÖPNV- und Betreuungsangeboten sowie Einkaufsmöglichkeiten
- das vielfältige und preiswerte Wohnraumangebot, das Zug um Zug an die neuen Bedürfnisse angepasst wird (Bsp. altengerechter Wohnraum) und auch gute Möglichkeiten der Eigentumbildung für Selbstnutzer bietet
- die erneuerten Schulhöfe, Spielplätze, Freiräume, Straßenabschnitte und Fassaden, die den Bewohnern bessere Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und dazu beitragen, dass man sich in der Innenstadt wohl fühlt
- die Vielzahl an Schulen und Kitas, die eine hohe Qualität im Bereich Bildung und Erziehung gewährleisten
- das verbesserte nachbarschaftliche Miteinander, das bei vielen wieder positive Identifikationen mit ihrem „Wohnquartier“ wachsen lässt und die Fluktuation verringert, weil man sich hier zu Hause fühlt
- die Tatsache, dass es durch die Umsetzung der Stadtumbauprojekte mit dem Wohnen in der Innenstadt wieder vorwärts geht

Einiges von dem hier Aufgezählten soll erst im Laufe des Stadtumbauprozesses konkret entwickelt werden. Die genannten Punkte stellen allerdings eine erreichbare Perspektive für die Innenstadt dar.

Um dem Stadtumbauprozess von Anfang an einen positiven Schwung zu verleihen und die Akteure insb. auf Seiten der Bewohner und potenzieller Investoren mitzunehmen, wird eine begleitende Imagekampagne „Im Herzen der Stadt“ o. ä. aufgelegt, die sowohl die Innenstadt

als Ganzes als auch die Südweststadt und das Blumenviertel im Besonderen als „Marken“ entwickelt.

Hierbei wird darauf geachtet, dass die Werbebotschaft glaubwürdig bleibt, und neben der Präsentation von (realistischen) Zukunftsvisionen vor allem bestehende Qualitäten, umgesetzte Projekte oder solche, die in naher Zukunft umgesetzt werden sollen, vermarktet werden.

Ziel der Imagekampagne ist eine Profilierung, die an den Charakter der Innenstadt als Wohnquartier anknüpft, die Einwohner selbstbewusst macht, ihnen neue Perspektiven bietet und damit neue Energie und aktives Engagement für das eigene Viertel freisetzt. Das bedeutet zugleich, dass eine Hinwendung zu einem Wettbewerb um Bewohner statt der Bereitstellung von Wohnraum, zu gewünschter Identität statt heutigem Image und zu gemeinsamer Arbeit aller Beteiligten stattfinden muss.

Gegenstand der Kampagne könnte die Entwicklung eines Logos, eines geeigneten Mottos, verschiedener Plakattomotive, Internet-Präsenz, aber auch neuere Formen wie WebRadio oder kleine Videoclips (YouTube etc.) sein. Hierbei können auch die ansässigen Schulen über entsprechende Projekte gute Zuarbeiten leisten. Auch ist zu überlegen, prominente Krefelder für die Innenstadt sprechen zu lassen und sie als „Werbefaktor“ einzusetzen.

Aufsetzend auf dem, was bereits zum „Persönlichkeitsbild der Krefelder Innenstadt“, dem „Krefeld Marketing-Konzept 2015“ und dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept zum Thema Wohnen entwickelt wurde, wird eine entsprechende Kampagne unter Einbeziehung von Werbefachleuten entwickelt. Die Umsetzung der Kampagne wird stellvertretend von einem der einzurichtenden Stadtumbaubüros - vornehmlich dem in der Südweststadt/Blumenviertel - gesteuert.

Zur Entwicklung und erfolgreichen Umsetzung einer solchen Kampagne wird ein fester Arbeitskreis aus Akteuren der Innenstadt eingebunden. Zu den Akteuren zählen Vertreter der Immobilienwirtschaft (auch Private), Projektentwickler, Finanzierungsinstitute, Vertreter der Gewerbetreibenden sowie der kulturellen, sozialen, Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, der bewohnergetragenen Initiativen, der Lokalpolitik usw.

Die im Rahmen der Kampagne entwickelten Elemente werden für die klassische Öffentlichkeitsarbeit der Quartiersmanagements (u. a. Flyer, Pressearbeit) eine sehr gute Hilfestellung darstellen.

11.5 Umsetzungsstrategien im Bereich Handel und Gewerbe

11.5.1 Innenstadtmanagement fortführen

Als primäre Aufgabe stellt sich für die Stadt Krefeld die Fortführung des City-Managements zu einem umfassenden, den aktuellen Herausforderungen entsprechenden Innenstadtmanagement (im Kontext der Ziele des Innenstadt-Management-Konzeptes bzw. der übertragbaren Gedanken der amerikanischen Lifestyle-Center-Idee). Das bestehende Citymanagement ist in diesem Zuge weiterzuentwickeln - von einem verwaltungsnahen Instrument zur Imageverbesserung der City über Aktionen und Festivalisierung hin zu einem modernen Akteursnetzwerk in Anlehnung an PPP-Modelle zur gemeinsamen und ganzheitlichen Stärkung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandortes Innenstadt.

Der Handlungsbereich des Innenstadtmanagements umfasst:

- Initiierung, Unterstützung und Koordination von Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Entwicklung und Profilierung der Einzelhandelslagen
- Ansiedlungsförderung im Netzwerk
- Umgang mit Leerstand
- Aufbau eines Ladenflächenmanagements/Einzelhandelsinformationssystems
- Integration Behnisch-Haus
- Entwicklung der Gastronomiestandorte

Hauptaufgaben des Innenstadtmanagements bestehen darin, Prozesse in Krefeld anzustoßen, zu koordinieren, die Dachmarke zu fördern und Schnittstellen zu stärken. Beim Aufbau und bei der operativen Tätigkeit sind die Einbindung und Aktivierung von Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Wirtschaftsförderung, Industrie- und Handelskammer und Werbegemeinschaft erforderlich. Das Rückgrat eines modernen Innenstadt-Managements bilden Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer als Betroffene des Strukturwandels im Einzelhandel. Die Stadtverwaltung ist in das Akteursnetzwerk integriert, kontrolliert, gibt jedoch auch Kompetenzen ab.

Das Innenstadtmanagement initiiert und unterstützt den Aufbau von Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) in den verschiedenen Geschäftslagen. Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende sind bei Stadtmarketing- und Stadtentwicklungsprozessen möglichst früh-

zeitig zu aktivieren. ISGs stellen für die Zusammenarbeit dieser Akteure eine geeignete Plattform dar. In Abstimmung mit der Stadt soll das Innenstadtmanagement Beteiligte für den Prozess gewinnen und vom Mehrwert einer Beteiligung an der Standortgemeinschaft überzeugen. Der persönliche Kontakt mit Eigentümern und Gewerbetreibenden über eine direkte Ansprache und ein hohes Verhandlungsgeschick sind dabei unverzichtbar.

Die Gutachter schlagen für Krefeld vor, dass das Innenstadtmanagement gewissermaßen als „Dach-ISG“ fungiert, die die Maßnahmen der einzelnen ISG, die sich auf Initiierung durch das Innenstadtmanagement hoffentlich bilden werden, zentral koordiniert. Es stellt zudem die Anlauf- und Beratungsstelle für Anliegen im Rahmen der für Krefeld empfohlenen Maßnahmen sowie die Schnittstelle zur städtischen Verwaltung dar. Neben Beratung und Koordination sollte die Akquisition möglicher Investoren und Gewerbetreibenden - beispielsweise für das Stadtbad oder das Behnisch-Haus - in den Aufgabenbereich des Innenstadtmanagements fallen. Basierend auf den Leitlinien, die für Handel und Gewerbe für Krefeld gelten („Wertigkeit“), sind gezielte Ansprachen vorzunehmen und Angebote zu unterbreiten. Entscheidend dabei ist zu vermitteln, dass Krefeld ein starker, innovativer, professioneller und in seinen Zielsetzungen (Stichwort Lifestyle-Center-Konzept) einzigartiger Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort ist, der Interesse an der Ansiedlung des betreffenden Unternehmens hat. Dass damit einhergehend auch gewisse Anforderungen an den potenziell Ansiedlungswilligen gestellt werden - zum Beispiel im Hinblick auf Gestaltung und Warenpräsentation - ist Ausdruck der Standortstärke und der gemeinschaftlich erarbeiteten Zielrichtung. Dies signalisiert, dass in Krefeld nach einem übergeordneten Konzept gehandelt wird und nicht aus bloßer „Angst“ heraus, den Anschluss im Wettbewerb zu verlieren.

Zu einem professionellen Auftreten gehört eine detaillierte Kenntnis der Strukturdaten, die für den Einzelhandel entscheidend sind: Umsatz-, Kaufkraft- und Zentralitätskennziffern, demografische und wirtschaftliche Entwicklungen, der existierenden Einzelhandelbesatz und die Passantenfrequenzen in einzelnen Teillagen, die vorhandenen Flächenangebote und die Kontakte zu den betreffenden Eigentümern. All dies muss für den potenziell Ansiedlungswilligen bzw. den potenziellen Investor verfügbar gemacht werden - nach Möglichkeit über ein GIS-gestütztes Einzelhandelsinformationssystem.

Um den hohen Anforderungen, die an ein modernes Innenstadt- oder Citymanagement gestellt werden, gerecht zu werden, empfehlen die Gutachter eine breitere personelle Basis, als es das derzeitige Krefelder Citymanagement gewährleistet. Zwei volle Personalstellen mit unterschiedlichen Ausbildungs- und Erfahrungshintergründen sind empfehlenswert. Um eine möglichst hohe Akzeptanz bei Gewerbetreibenden und Investoren zu erreichen und um die Rolle des „Kümmers“ darstellen zu können, sind immobilienwirtschaftliche Spezialkenntnisse un-

verzichtbar. Auch der Bereich der technischen Projektbegleitung (bspw. im Rahmen von Umnutzungen) sollte durch die Berater des Innenstadtmanagements abgedeckt werden können.

Es ist ferner zu empfehlen, das Innenstadtmanagement mit einem eigenen Büro - möglichst in 1a-Lage der Krefelder City - auszustatten, um die funktionale Eigenständigkeit und Loslösung von der Stadtverwaltung oder bestehenden Institutionen deutlich zu machen und um im wörtlichen Sinne als Anlaufstelle agieren zu können. Mit der Maßnahme würde zugleich jedem Besucher das Engagement der Stadt Krefeld im Rahmen des Stadtumbaus verdeutlicht.

Dem Sinn einer netzwerkartigen Akteursstruktur sollte durch die Wahl der Rechtsform Rechnung getragen werden. In der Mehrzahl der Fälle werden City-Management-Gesellschaften als Verein geführt. Ein Verein bietet den Vorteil einer kleinteiligen und breiten Trägerschaft, geringer Beitrittschwellen und einer Finanzierung über ein transparentes, zumeist gestaffeltes Beitragssystem. Alternativ ist die Gründung einer GmbH denkbar. Diese ist ungleich aufwendiger. Sie erfordert im Vorfeld einen Konsens der Akteure, die als Gesellschafter die GmbH tragen.

Ein modernes Innenstadt- oder Citymanagement ist ein wesentlicher Baustein des Innenstadtmanagement-Konzeptes, das die Gutachter für Krefeld auf dem Wege zur Positionierung als hochwertige Einkaufsstadt für unverzichtbar halten.

_ Initiierung und Koordination von Immobilien- und Standortgemeinschaften. Das Konzept der Immobilien- und Standortgemeinschaften orientiert sich am nordamerikanischen Vorbild der Business Improvement Districts (BID), bei denen sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende in einem (inner-)städtischen Bereich zusammenschließen, um das unmittelbare geschäftliche Umfeld aufzuwerten. BIDs wurden in nordamerikanischen Innenstädten als Reaktion auf die wachsende Konkurrenz durch Einkaufszentren entwickelt. Einer der Vorteile von Einkaufszentren gegenüber den gewachsenen Innenstädten ist, dass sie ein zentrales Management haben, das für eine gesunde Einzelhandelsstruktur sorgt, ein sauberes und einheitliches Erscheinungsbild wahrt und Werbemaßnahmen der Mieter koordiniert. Diese Eigenschaften von Einkaufszentren sollten durch BIDs auch in Innenstädten erreicht werden.

Im Rahmen der BIDs verpflichten sich die Grundeigentümer für einen bestimmten Zeitraum zur Finanzierung von Maßnahmen zur Umfeldverbesserung oder anderer gemeinsamer Interessen. Insbesondere bei Immobilieneigentümern gilt es, das Bewusstsein für die Bedeutung von Entwicklung und Aufwertung von Standorten zu stärken. Langfristig können Mieteinnahmen schließlich nur durch die Pflege und Entwicklung des Standortes gesichert werden. Beim nordamerikanischen Vorbild besteht eine Beitragspflicht, wodurch eine verlässliche finanzielle

Grundlage geschaffen wird und Trittbrettfahrer ausgeschlossen werden können. In der Regel sind die BIDs auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet.

In Nordrhein-Westfalen wurde am 10. Juni 2008 das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) beschlossen, welches die Gründung von BIDs nach dem amerikanischen Vorbild ermöglicht. Im Rahmen dieser ISGs schließen sich aus privater Initiative Grund- und Immobilienbesitzer sowie im Gebiet ansässige Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige und Dritte zusammen, um das städtische Umfeld aufzuwerten.

Die in privater Verantwortung durchgeführten Maßnahmen sollen eine Ergänzung zu Maßnahmen und Aufgaben der öffentlichen Hand darstellen und in enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt und durchgeführt werden. Immobilien- und Standortgemeinschaften sind mit einer eigenen Rechtspersönlichkeit ausgestattet und somit Vertragspartner der Gemeinden.

Zur Implementierung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft wird in Form einer Satzung und in Abstimmung mit der Gemeinde ein räumlich begrenztes Gebiet festgelegt und ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept erarbeitet. Die Satzung wird allen Erbbauberechtigten und Grundeigentümern, die im Geltungsbereich eine Immobilie besitzen, vorgelegt. Widersprechen innerhalb eines Zeitraums von einem Monat weniger als 25 Prozent, wird die Satzung erlassen. Alle Immobilieneigentümer und Erbbauberechtigten müssen eine Abgabe leisten, die der ISG zur Verfügung gestellt wird. Dies liegt darin begründet, dass den Grundeigentümern und Erbbauberechtigten ein objektives Interesse an der Werterhaltung und -steigerung ihres Eigentums und damit auch der städtebaulichen Qualität des Umfeldes gemein ist und sie wirtschaftlich von den erfolgenden Maßnahmen profitieren.

In Krefeld sollte hinsichtlich der zu beteiligenden Akteure der Schwerpunkt auf den Immobilieneigentümern, Erbbauberechtigten und ansässigen Gewerbetreibenden (Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen) liegen, da diese von den Verbesserungsmaßnahmen direkt profitieren. Auch wenn Gewerbetreibende nicht zu einer Abgabe verpflichtet werden können, sollte ihnen der (persönliche) Nutzen ihres Engagements dargelegt werden. Sinnvoll wäre in diesem Zusammenhang ein gestaffeltes Beitragssystem mit einem differenzierten Beitragschlüssel, anhand dessen die Beiträge der beteiligten Akteure auf Grundlage von Indikatoren wie Nutzung, Lage und Flächengröße ihrer Immobilie berechnet werden. Gegebenenfalls sollte zudem auch Anwohnern die Möglichkeit geboten werden, sich für ihr Quartier zu engagieren.

Für die Krefelder Innenstadt ist es aus gutachterlicher Sicht sinnvoll, mehrere ISGs mit unterschiedlichem Profil zu gründen. Mit nur einer ISG würden den unterschiedlichen Geschäftsprofilen nicht ausreichend Rechnung getragen (Grundsatz: „so wenige wie möglich, aber so viele wie nötig“). Räumlich wären Immobilien- und Standortgemeinschaften z. B. für die Bereiche Hochstraße, Neusser Straße und Ostwall denkbar. Angrenzende Bereiche mit Einzelhandelsbesatz, wie beispielsweise die Rhein- oder Friedrichstraße, könnten je nach Lage der

einzelnen Geschäfte auf die ISGs aufgeteilt werden. Von konkreten Maßnahmen würden aufgrund der räumlichen Nähe alle Beteiligten direkt profitieren. Des Weiteren ist es denkbar, eine ISG speziell für die Gastronomen der Krefelder Innenstadt zu gründen. Ziel dieser ISG wären die gemeinschaftliche Vermarktung sowie ein abgestimmtes Auftreten bzw. abgestimmte Öffnungszeiten, um die Bildung eines Gastronomie-Clusters zu forcieren.

Eine übergeordnete Institution - eine „Dach-ISG“ -, die als koordinierendes Management-Organ auftritt und bei Konflikten vermittelt, ist erforderlich, um die übergeordneten Ziele zur Innenstadtentwicklung nicht zu gefährden. Im formalen Sinne kann es sich dabei nicht um eine ISG nach dem ISGG handeln. Die Dach-ISG kann durch eine Innenstadt-Management-Gesellschaft im oben genannten Sinne dargestellt werden.

_ Initiierung informeller Verbände. Neben der Bildung von ISGs kann die Zusammenarbeit von Stadt, Handel und Eigentümern auch in Form von informellen Verbänden oder Arbeitsgruppen forciert werden. Durch die Bildung eines Verbundes bzw. einer Arbeitsgruppe mit Händlern und Eigentümern kann eine andere Gesprächskultur etabliert werden. Teilnehmer, die an der Entwicklung des Quartiers bzw. der einer Handelslage interessiert sind, kann auf diese Art und Weise eine Plattform geboten werden. Im Gegensatz zu einer verbindlichen Immobilien- und Standortgemeinschaft sind in einem informellen Verbund nur Händler und Eigentümer konstituiert, die auch die Bereitschaft aufbringen, sich zu engagieren. Dies ist jedoch auch gleichzeitig der Nachteil informeller Verbände, da aufgrund der mangelnden Verbindlichkeit die Problematik der Trittbrettfahrer besteht. Ziel dieser Gemeinschaften ist es, die Kooperation zwischen privaten Akteuren und Stadtverwaltung auf eine solide Basis zu stellen, um langfristig erfolgreich agieren zu können. Es wird bei den Akteuren ein gemeinsames Interesse an der künftigen Branchen- und Nutzungsentwicklung geweckt.

Vor allem im Bereich der Gastronomie ist es sinnvoll - alternativ zur Bildung einer ISG-Gastronomie - einen Interessensverbund Gastronomie zu gründen, da es hier besonders an einem gemeinschaftlichen, abgestimmten Auftritt mangelt. Nur durch eine verstärkte Vernetzung der Krefelder Gastronomen besteht die Möglichkeit, einen Gastronomieschwerpunkt in der Innenstadt zu bilden. Eine gemeinsame Vermarktung sowie eine gemeinsame Interessensvertretung stärkt die Krefelder Gastronomie. Die Gastronomie ist zwar fester Bestandteil der Krefelder City, dennoch fehlt in der Wahrnehmung der Besucher die kritische Masse, um eine Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus zu erlangen. Städte, mit einem gastronomisch geprägten Altstadtkern, wie Düsseldorf oder Münster, haben diesbezüglich einen Vorteil gegenüber der Stadt Krefeld. Durch eine stärkere Vernetzung der Krefelder Gastronomen, gemeinsamen Aktionen sowie einer gemeinsamen Vermarktung kann dieses Defizit behoben werden.

_ Entwicklung und Profilierung der Einzelhandelslagen. Der Krefelder Innenstadt fehlt - mit Ausnahme der Königstraße - eine eindeutige Profilierung der einzelnen Handels- bzw. Dienstleistungslagen. Ein weiterer wichtiger Aufgabenbereich des Innenstadtmanagements besteht daher in der Weiterentwicklung und Profilierung der Einzelhandelslagen. Hier gilt es mit verschiedenen Vermarktungsstrategien - „Qualität“ im Bereich Hochstraße, „Kreativität“ im Bereich Neusser Straße, „Boulevard“ im Bereich Ostwall - eine klare Positionierung zu erreichen. Die Vermarktungsstrategie „Qualität“ im Bereich der Hochstraße bezieht sich auf das bereits vorhandene Potenzial des bestehenden Einzelhandelsbesatzes. Zum einen liegt die Aufgabe in der Förderung des traditionellen Einzelhandels, der der Innenstadt ein individuelles Gesicht verleiht. Auch das Motto der Stadt „Stadt wie Samt und Seide“ impliziert den Anspruch an Qualität. Zusätzlich ist die Ansiedlung hochwertiger Filialisten zu fördern, die das Angebot komplettieren. Die Positionierung der Neusser Straße als „kreatives Einkaufsviertel“ der Innenstadt nimmt Bezug auf die aktuell teilweise ablesbare Händler- und Konsumentenstruktur. Hier ist das Zulassen von alternativen Nutzungen und Gestaltungsideen zur Entwicklung einer eigenen Identität ohne einschränkende Reglementierung eine sinnvolle Strategie zur Herausbildung eines alternativen Charakters. Die Vermarktungsstrategie „Boulevard“ auf dem Ostwall dient einerseits der Stärkung der Gelenkfunktion dieses Bereiches. Für Besucher der Innenstadt, die mit dem Pkw oder mit der Bahn anreisen, soll ein neuer Innenstadteingang geschaffen werden. Andererseits soll in Ermangelung eines zentralen, großstädtischen Platzes mit dem Ostwall ein repräsentatives und Identität stiftendes Stück Stadtbaukultur wiederbelebt werden. Für Dienstleistungsunternehmen, Einzelhändler und Gastronomen soll ein Standort mit besonderer Adressqualität geschaffen werden. Die in Umsetzung befindlichen Maßnahmen entsprechen aus gutachterlicher Sicht der Strategie, den Boulevardcharakter zu stärken. Das Nebeneinander von Fußgänger- und Straßenverkehr ist zu erhalten.

_ Ansiedlungsförderung im Netzwerk. Ein weiterer Bestandteil des Aufgabengebietes des Innenstadt-Managements ist die Ansiedlungsförderung. Dabei geht es zum einen um die Bildung von Netzwerken und zum anderen um die Ansprache bzw. das Anwerben von Investoren. Die Entwicklung einer Ansiedlungsstrategie für am Standort gewünschte Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen kann ebenfalls durch das Innenstadtmanagement übernommen werden. Im Rahmen der Investorenakquisition steht die Ansprache von Investoren für das Stadtbad und das Behnisch-Haus sowie die Ansiedlung hochwertiger Einzelhändler im Vordergrund.

Neben der Ansprache von Investoren ist auch die Kommunikation mit den Eigentümern ein wesentlicher Bestandteil der Ansiedlungsförderung. Eigentümer müssen heute wesentliche standortbezogener und branchenbezogener bei der Vermietung ihrer Ladenlokale agieren. Einzelhandel mit für den Eigentümer attraktiven Mietpreisen funktioniert nur noch an gewissen

Standorten. Für die meisten Standorte heißt es, in Konkurrenz zu anderen Standorten zu gehen und durch gemeinschaftliches Engagement die Standortvoraussetzungen zu verbessern, einen attraktiven Branchenmix herzustellen und andere Nutzungen anzusiedeln.

Ziel des Innenstadtmanagements ist es, Investoren und Immobilieneigentümer bei der Entwicklung und Positionierung ihrer Gebäude zu beraten und aktiv zu unterstützen. Die Anregung zur Zusammenlegung von Ladeneinheiten gehört ebenso zur Ansprache der Eigentümer wie das Aufzeigen von Nutzungsalternativen. In der Vor-Ort-Präsenz des Innenstadtmanagements sollten kontinuierliche Beratungstermine und Eigentümergespräche etabliert und ein Koordinierungs- und Informationsnetzwerk für Eigentümer angeboten werden.

_ Umgang mit Leerstand. Der Leerstand von Ladenlokalen in der Innenstadt ist Sinnbild für eine abnehmende Attraktivität des Standortes und kann einen Trading-down-Prozess auslösen. Der Strukturwandel im Einzelhandel ging zunächst zu Lasten der schwachen Lagen und der nicht mehr zeitgemäßen Geschäftsgebäude. Seit einigen Jahren gibt es auch in Krefeld die Tendenz, dass der Leerstand von Ladenlokalen kein Ausnahmezustand für unattraktive Randlagen mehr ist, sondern verstärkt auf 1b- und sogar 1a-Lagen „übergreift“.

Kurzfristige Leerstände, die häufig zwischen der Aufgabe eines Geschäftes und der neuen Nutzung entstehen, sind grundsätzlich nicht als Problem anzusehen. Leerstände werden erst dann problematisch, wenn langfristig keine Folgenutzungen und Interessenten gefunden werden. Man spricht auch von einem strukturell bedingtem Leerstand, wenn das Angebot an Einzelhandelsflächen nicht mehr der Nachfrage entspricht. Filialisten konzentrieren sich heute zunehmend nur noch in 1a-Lagen. Sie sind nicht bereit, Kompromisse bezüglich der Lage einzugehen. Die Flächengrößen werden dabei zunehmend größer. Ladenlokale mit Größen von 50 bis 80 Quadratmetern Verkaufsfläche sind kaum noch vermietbar. Ankermieter wie beispielsweise H&M oder Zara mieten in der Regel nicht unter 1.000 qm, New Yorker nicht unter 800 qm, Strauss Innovation nicht unter 600 qm und Reno-Schuhe nicht unter 400 qm.³⁰ Auch bei den Zuschnitten von Ladenlokalen - keine Treppen, optimale Präsentationsmöglichkeiten, etc. - werden von den Unternehmen weniger Kompromisse eingegangen. Nichtmehr zeitgemäße Flächen außerhalb der Top-Lagen bleiben daher langfristig leer. Die Auswirkung des Trading-down Prozesses werden meist erst dann wahr- und ernstgenommen, wenn sie optisch sichtbar und für die Eigentümern finanziell spürbar geworden sind (z. B. Reduktion des Mietniveaus, zunehmende Kosten durch langfristigen Leerstand und Vandalismus, Imageverfall der Lage etc.).

³⁰ Heerde, S. (2007): Makler und Leerstand: Chancen, Risiken und Probleme aus Sicht von Maklern und Immobilienbesitzern. In: Frauns, E., Imorde, J. u. R. Junker (Hrsg.): Standort Innenstadt – Raum für Idee: Leerstand – Ein Fachbuch. Eppstein.

Einzelhandelsinformationssystem. Für die zielgerichtete Beseitigung von Leerständen sowie für die Weiterentwicklung des Bestandes sind optimale Kenntnisse über das Angebot an Geschäftsflächen notwendig. Es werden zunehmend Datenbanken und digitale Informationssysteme eingesetzt, die verschiedene Zielsetzungen haben können. Für die Stadt Krefeld ist der Aufbau eines Leerstands-, Ladenflächen- oder Einzelhandelsinformationssystems bzw. einer Vermarktungsplattform - wie sie bspw. in Aachen, Koblenz und Gelsenkirchen bestehen - eine Maßnahme, die aus verschiedenen Erwägungen heraus notwendig ist.

Beim Einzelhandels-Informationssystem (EIS) handelt es sich um eine interaktive, graphische Darstellung der Einzelhandelssituation. Mit Hilfe einer webbasierten Datenbank und einem integrierten Kartendienst werden die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen dargestellt. Sie werden ihrer jeweiligen Branche bzw. Sortimentsgruppe zugeordnet und farblich dargestellt. Neben den klassischen Branchen des Einzelhandels werden auch Restaurants/Hotels, Geld-/Kreditinstitute, Parkhäuser sowie leerstehende Ladenlokale dargestellt.

Nach Erkenntnissen des FACHFORUMS "INFORMATIONSSYSTEME" 2006 sollten bei der Einrichtung eines EIS folgende Daten abrufbar sein:

- konkrete Lagebezeichnung
- nutzbare Verkaufs-/Bürofläche
- aktuelle Nutzung (Branchen, Leerstand)
- Verfügbarkeit (Datum)
- Eigentümer/Verwalter
- Ansprechpartner
- Baujahr, baulicher Zustand
- Schaufensterfront
- Zuschnitt, Anzahl der Räume
- Brancheneignung
- Vertragslaufzeit
- Mietmodell
- Mietzins
- Nebenfläche
- Lagequalitätseinstufung (Passantenaufkommen, Dichte des Handelsbesatzes, Nachbarnutzungen, Erreichbarkeit und Parken)

Darüber hinaus werden bei einigen Informationssystemen auch angebotene Sortimente des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes, weitere Nutzungen in der Immobilie sowie deren Gesamtfläche erfasst.³¹

Als Mindestanforderungen haben die Datenbanken die Aufgabe, als immobilienbezogene Plattform Informationen über das vorhandene Angebot an Ladenflächen zu bündeln und für die Nutzung zur Akquise bzw. zur Weitergabe an Interessenten aufzubereiten. Übergeordnetes Ziel des Informationssystems ist es, potenzielle Investoren und Einzelhändler wie auch Kunden und Eigentümer zu informieren, welche Einzelhandelsnutzungen es in der Innenstadt gibt und welche Ladenlokale verfügbar sind. Die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen werden abgebildet und ein Überblick über die Einzelhandelsituation geschaffen. Objektinformationen sollten durch Klicken auf das jeweilige Objekt abrufbar gemacht werden.

Einzelhandels-Informations-Systeme sollen dazu beitragen, die vorhandene Einzelhandelsstruktur zu stärken und die Zahl der bestehenden Leerstände zu reduzieren, indem diese Ladenlokale möglichst zeitnah einer hochwertigen und standortspezifischen Nutzung zugeführt werden. So können Trading-down-Effekte vermieden werden, die durch die negative Ausstrahlung leerstehender, teilweise „vernachlässigter“ Ladenlokale entstehen.

Wer sich für ein leerstehendes Ladenlokal interessiert, erhält nicht nur umfassende Informationen zu den Leerständen sondern erkennt auf einen Blick, welche Branchen die Umgebung prägen und welche konkreten Geschäfte in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt sind.

Intern eröffnen digitale Informationssysteme die Möglichkeit, den Markt genauer zu beobachten, den Bestand zu pflegen und gezielte Akquisitionen vorzunehmen. Des Weiteren wird die frühzeitige Steuerung in Hinblick auf drohende Leerstände bzw. die Steuerung des Branchenmixes vereinfacht. Auch die Profilbildung einzelner Standorte kann unterstützt werden.

In Gelsenkirchen wurde durch das Förderprogramm Stadtumbau West die finanzielle Basis für das Einzelhandels-Informations-System geschaffen.

Innenstadtfonds. Zur Innenstadtentwicklung bzw. Leerstandsbekämpfung kann auch mit einem revolvingenden Innenstadtfonds als alternatives Finanzierungselement gearbeitet werden. Fonds werden als Kapitalsammelstelle für Investitionen in Projekte und Projektideen genutzt. Dabei werden offene und geschlossene Immobilienfonds unterschieden. Mit dem bei vielen Kleinanlegern gesammelten Geldern investieren Fonds-Manager in Projekte, deren Werthaltigkeit durch Vorvermietung oder zu erwartende Wertentwicklungen eine Rückführung der investierten Summe zuzüglich erwartender Rendite-Erträge ermöglicht. Der Anleger erhält seine Fondsanteilssumme zuzüglich Zinsen zurück.

³¹ Fachforum „Informationssysteme“ (2006): Zur aktiven Nutzung anregen: Datenbanken und Informationssysteme im Rahmen des Ladenflächenmanagements. In: Frauns, E., Imorde, J. u. R. Junker (Hrsg.): Standort Innenstadt – Raum für Idee: Leerstand – Ein Fachbuch. Eppstein.

Beim Übertragen dieser Idee der „Kapitalsammelstelle-Fonds“ auf eine Innenstadt fehlt es an einer notwendigen Sicherheit durch Vorvermietung und einem funktionierenden Nachfragemarkt. Zur Überbrückung des Finanzierungslochs im Zeitraum zwischen Investitionsabsicht und werthaltiger Vermietung sollte daher eine Konstruktion gefunden werden, die Elemente der bisherigen Stadtumbauförderung mit Fondselementen koppelt. Es ist zum Beispiel möglich, eine Gesamtsumme von Fördermitteln aus den verschiedenen Programmen in einen quartiersbezogenen Innenstadtfonds einzuzahlen und durch eine Landesbürgschaft die entsprechenden Ausfallrisiken für den Fonds abzusichern. Diese Mittel werden als Darlehen, Hypotheken oder für die Zwischenfinanzierung von Projektentwicklungen zur Verfügung gestellt. Durch die anschließende Privatisierung von realisierten Pilotprojekten wird der Fonds an der Wertentwicklung teilhaben.³²

„Zwischen-, Um- und Nachnutzung.“ Leerstände sollten, wenn die Möglichkeit einer schnellen Neu-, Zwischen- oder Umnutzung nicht gegeben ist, zufrieden stellend gestaltet werden. Es bestehen einfache Möglichkeiten der Leerstandskaschierung durch dekorative Gestaltung der Schaufenster sowie durch den Gebrauch der Schaufensterflächen für gewerbliche oder nicht-gewerbliche Zwecke, zu Werbungs-, Informations-, oder Ausstellungszwecken. Für die Gestaltung der Schaufenster können benachbarte Händler oder Dienstleister, Handwerker, Künstler, Vereine oder gemeinnützige Gruppen sowie Schulklassen oder Kindergärten hinzugezogen werden. Dabei können die Schaufenster nach bestimmten Themen (Jahreszeiten, Weihnachten, Märchen etc.) oder Ereignissen (Weltmeisterschaften, städtische Veranstaltungen etc.) gestaltet werden. Alternativ können benachbarte Einzelhändler das Schaufenster als zusätzliche Präsentations- oder Werbefläche nutzen. Auch die Austragung eines Gestaltungswettbewerbes ist ein denkbarer Ansatz.³³ Bei einer solchen Gestaltung der Schaufenster handelt es sich jedoch meist nur um eine optische Aufwertung. Strukturelle Ursachen der Leerstände werden dadurch nicht verändert.

Im Rahmen einer Zwischennutzung wird der Standort so lange für eine temporäre Nutzung zur Verfügung gestellt, wie er nicht dauerhaft vermietet werden kann. Die Nutzer müssen so flexibel sein, dass sie jederzeit in der Lage sind, den Standort kurzfristig zu räumen. Nutzungspotenziale bestehen hier in dem Bereich gewerblicher und öffentlicher Zwischennutzung sowie im Bereich Kunst und Kultur. Mithilfe von Kunst und Kultur ist es möglich, Leerstände zu „bespielen“ und die Kunstszene zu fördern. Temporär können lokalen Künstlern die freistehenden Ladenlokale als Galerie zur Verfügung gestellt werden. Auch eine Nutzung als „Kulturwaren-

³² Leicht, O. H. (2007): Der Quartier als Investitionsstandort: Revolvierende Innenstadtfonds als alternative Finanzierungselemente. In: Frauns, E., Imorde, J. u. R. Junker (Hrsg.): Standort Innenstadt – Raum für Idee: Leerstand – Ein Fachbuch. Eppstein.

³³ Evers, A. (2007): Übergangslösung als Chance: Zwischennutzung als Instrument zur Leerstands-beseitigung. In: Frauns, E., Imorde, J. u. R. Junker (Hrsg.): Standort Innenstadt – Raum für Idee: Leerstand – Ein Fachbuch. Eppstein.

haus“, welches von mehreren Künstlern gemeinsam betrieben wird, ist denkbar. Zwischennutzungen sind generell in nahezu allen Nutzungsbereichen denkbar, solange die Tatsache berücksichtigt wird, dass sie ohne große Investitionen im Voraus und durch schnelles Verlassen des Ortes bei Beendigung möglich sein müssen.

Vorteile der Zwischennutzung liegen darin, dass eine Verwahrlosung von Flächen und Gebäuden vermieden wird. Der Eigentümer kann durch die Zwischennutzung zumindest geringe Einnahmen erzielen und somit laufende Kosten decken. Zusätzlich entsteht ein Zeitgewinn für die Planung und Realisierung neuer Nutzungen. Wichtig ist jedoch, dass eine Zwischennutzung das Image der Brachfläche fördert. Zwischennutzungen bewirken vor allem die Reduzierung des „gefühlten“ Leerstandes, weniger eine wirtschaftliche Verwertung der Ladenlokale. Bekämpft wird auf diese Weise jedoch ein „Trading-down-Effekt“ bzw. eine Abwärtsspirale, da die Szenerie für die ansässigen Gewerbetreibenden an Attraktivität gewinnt oder zumindest nicht weiter verliert. Dem „Übergreifen“ des Leerstandes auf benachbarte Ladenlokale wird auf diese Weise entgegengewirkt, sodass zumindest indirekt eine tatsächliche Leerstandsvermeidung möglich ist. Das „Übergreifen“ von Leerständen durch den Impuls eines einzelnen Leerstandes entspricht der aus der Stadtentwicklung bekannten „Broken-Window-Theorie“, nach der eine einzelne gebrochene Scheibe oder ein einzelnes Graffiti auf einer Häuserwand zu Nachahmefekten führt, die zum Verfall ganzer Quartiere führen kann. Insofern kommt der rein faktischen Reduzierung jedes einzelnen von außen wahrnehmbaren Leerstands eine enorme Bedeutung zu - auch wenn hieraus keine oder nur geringe Mieteinnahmen generiert werden können.

Zwischennutzungen bieten gute Möglichkeiten zur Minderung negativer Ausstrahlung von leer stehenden Ladenlokalen auf den Standort. Das Image eines Standortes kann darüber hinaus mit einer attraktiven Zwischennutzung gestärkt werden und als Impulsgeber für Nutzungsalternativen fungieren. Die Übergänge von Zwischennutzungen zu zeitlich befristeten oder dauerhaften Mietverhältnissen können daher fließend sein. Des Weiteren ist festzuhalten, dass eine attraktive Zwischennutzung bzw. eine ansprechende Gestaltung leer stehender Ladenlokale eine weniger negative Ausstrahlungswirkung ausübt, als eine Ansiedlung von Billiganbietern und Spielhallen, die das Image des Standortes tendenziell weiter schädigen.

Bei einer Eventnutzung handelt es sich um eine zeitlich befristete Nutzung, bei denen die Nutzer den Standort nach Abschluss der Nutzung wieder freigeben. Diese Eventnutzungen können zum Beispiel Ausstellungen oder besondere, zeitlich befristete Ereignisse wie musikalische und literarische Sonderveranstaltungen, Festivals, Dreharbeiten, Messen etc. sein.

Auch Ausstellungen lokaler Vereine oder Gewerbetreibender, die so ihren Bekanntheitsgrad erhöhen können, sind denkbar. Beispielsweise könnte ein Oldtimerverein für einen befristeten Zeitraum seine Fahrzeuge in einem größeren Ladenlokal ausstellen.

Ein neuer Ansatz der kommerziellen temporären Zwischennutzung ist die Unterbringung so genannter „Pop-Up-Stores“. Das Konzept der Pop-Up-Stores stammt aus den USA und beschreibt Ladengeschäfte, die nur für einen kurzen Zeitraum von wenigen Wochen geöffnet werden. Klassische Pop-Up-Stores basieren auf der Idee der Guerilla-Stores. Pop-Up-Stores sind Geschäfte, die quasi über Nacht errichtet werden und von vorne herein als temporäre Nutzung (1-2 Monate) angelegt sind. Sie dienen neben dem Verkauf hauptsächlich der Promotion sowie der Verteilung von Produktmustern und bieten besondere Erlebnis- und Markenwelten, die sie für den Verbraucher interessant machen. Dabei lassen sich Pop-Up-Stores auch gut an Plätzen eröffnen, die aufgrund der hohen Mietkosten (1a-Lagen) normalerweise über einen längerfristigen Zeitraum kaum erschlossen werden können. Ein positives Beispiel für das Funktionieren dieses Konzeptes ist der ModeCityStore, der im Dezember 2006 in Castrop-Rauxel eröffnete. Bereits zwei Wochen nach der Eröffnung des Pop-Up-Stores war der Leerstand an ein inhabergeführtes Modegeschäft wiedervermietet. Hier fungierte der Pop-Up-Store als Impulsgeber.³⁴

_Mietpreismodelle. Um die Vermietung der Ladenlokale zu erleichtern, ist es auch möglich, über eine Veränderung des Mietpreises einen Anreiz zur Anmietung der Immobilie zu schaffen. Es können beispielsweise Vereinbarungen abgeschlossen werden, in denen der Vermieter die Miete reduzieren und die Mieter sich verpflichten, die Außenwirkung des Ladenlokals sowie die Schaufenster nachhaltig zu sichern.

Auch eine Mietpreisdifferenzierung bzw. eine Subvention von Mieten für Existenzgründer und „Branchenmix-Ergänzer“ oder auch ein Mieterlass für verschiedene Arten der Zwischenmiete kommen für ein leer stehendes Ladenlokal in Betracht. Angebote wie „Mietfrei auf Zeit“ oder „Probemieten“ können ebenfalls einen zusätzlichen Anreiz für die Anmietung eines Leerstandes schaffen. Gerade neu gegründete Unternehmen, Projekte und Vereine stellen Zielgruppen dar, die die Phase der Nutzung zunächst als Probelauf testen könnten und nach erfolgreichem Abschluss dieser Phase zum Dauernutzer werden. Für Jungunternehmer und Existenzgründer können eine Reduktion des Mietpreises in der Startphase sowie die Verkürzung der Laufzeiten der Mietverträge eine Veranlassung zum Ausprobieren einer Geschäftsidee sein.

Auch Unternehmen, die nur im Nebenerwerb tätig sind oder expansionswillige Unternehmen zum Beispiel aus Nachbarstädten können beispielsweise mit Testmietverträgen gelockt werden. Es kann eine vertretbare Mietpauschale (ggf. inkl. Nebenkosten) in Verbindung mit einem Mietvertrag mit kurzer Laufzeit (4-12 Monate) vereinbart werden. Die Pauschale ermöglicht

³⁴ Lüscher, P. (2007): Pop-Up-Stores: Vom Point of Sale zum Point of Contact. In: Frauns, E., Imorde, J. u. R. Junker (Hrsg.): Standort Innenstadt – Raum für Idee: Leerstand – Ein Fachbuch. Eppstein.

dabei eine genaue Kostenkalkulation im Vorfeld und schafft eine fest kalkulierbare Basis zum Ausprobieren und Austesten der Marktchancen.

Staffelmieten stellen eine weitere Variante zur Anreizsteigerung dar. In den ersten ein bis zwei Jahren des Mietverhältnisses können dann verschiedenen Staffelungen (z. B. 25 %, 50 %, 75 % des Mietpreises) vereinbart werden, bei denen es erst nach einer gewissen Zeit zur Erhebung des vollen Mietpreises kommt.

Als zusätzliche Maßnahme im Bereich des Leerstandsmanagements ist es empfehlenswert, einen Leitfaden für Eigentümer zum Thema „Maßnahmen bei Leerstand“ zu entwerfen sowie ein Beratungsangebot für Immobilieneigentümer zu schaffen, die von Leerständen betroffen sind.

_ Integration Behnisch-Haus/Ostwall-Passage. Ein weiterer Aufgabenbereich des Innenstadtmanagements ist die stärkere Integration des Behnisch-Hauses in die Innenstadt. Das Behnisch-Haus ist aktuell nur begrenzt in das innerstädtische Gefüge integriert und verfügt nicht zuletzt deshalb über Probleme bei der Vermietung. Die geplante Ostwall-Passage eröffnet die Möglichkeit, das Behnisch-Haus besser zu integrieren. Aufgabe des Innenstadtmanagements ist es, die Umsetzung der Ostwall-Passage zu forcieren, in dem Kontakte zu Eigentümern, Investoren und Betreibern geknüpft werden und vermittelnde Dialoge angestoßen und moderiert werden. Wichtig für die Innenstadtentwicklung und die Integration des Behnisch-Hauses ist jedoch, dass nicht eine geschlossene Passagen-Variante umgesetzt wird, sondern ein zeitgemäßes, offenes Konzept nach dem Vorbild der Königstraße und im Sinne der Idee eines „Lifestyle-Centers“.

Eine weitere Aufgabe des Innenstadtmanagements in Bezug auf das Behnisch-Haus ist die aktive Ansprache von möglichen Mietern für die leerstehenden Gewerbeflächen des Behnisch-Hauses. Ein Beispiel für einen potenziellen Mieter stellt die global agierende Regus Gruppe dar, die flexible Bürolösungen in hochwertigen gewerblichen Immobilien (in der Regel an metropolitanen Standorten) anbietet. Für eine Nutzung dieser Art erscheint das Behnisch-Haus geeignet, da es die vielleicht prestigeträchtigste Gewerbeimmobilie darstellt. Zielgruppen für das Angebot von flexiblen Bürolösungen sind Unternehmen, die Räumlichkeiten für Projekte, Auftragspitzen, außerordentliche Teamworks oder Besprechungen benötigen sowie „Teilzeitbüros“, die nur wenige Stunden oder Tage besetzt sind. Start-up-Unternehmen und Existenzgründer können bedingt ebenfalls eine Zielgruppe darstellen, auch wenn die hohen Mietpreise des Behnisch-Hauses als Einschränkung zu sehen sind. Nichts desto Trotz können gerade die flexiblen Bürolösungen für solche Unternehmen attraktiv sein.

_ Förderung der Gastronomie. Die Förderung der lokalen Gastronomie ist als weiterer Aufgabenbereich des Innenstadtmanagements zu sehen. Neben der Anregung zu informellen Ver-

bünden, wie bereits erwähnt, sind auch Maßnahmen wie die Entwicklung eines Gastronomie-Führers, das Hinwirken auf marktgerechte Öffnungszeiten oder die Herausgabe von Gestaltungshinweisen wichtig für die Weiterentwicklung des Krefelder Angebotes. Durch die Stärkung des Gastronomiestandortes Krefeld-City wird langfristig auch die Neuansiedlung weiterer Gastronomien forciert.

11.5.2 Die Innenstadt höherwertiger gestalten und aufwerten

_ **Beleuchtungskonzept.** Mit einem begleitenden Lichtkonzept können Gestaltungsdefizite überdeckt, städtebauliche Highlights betont, überkommene Baustile inszeniert und Wegeführungen angelegt werden. Über eine abgestimmte Konzeption wird der Anforderung eines einheitlichen Auftrittes bzw. einer „Corporate Identity“ (CI) Rechnung getragen. Es soll eine Atmosphäre erzeugt werden, die zum Bummeln auch nach Ladenschluss einlädt. Hiervon profitieren gastronomische Einrichtungen wie Restaurants und Bars. Zudem wird es attraktiver für Einzelhändler, die Öffnungszeiten zu verlängern. Insgesamt hätte das erhöhte Besucheraufkommen nach Einbruch der Dunkelheit positive Effekte auf die „gefühlte“ Urbanität und die Akzeptanz der Innenstadt im Allgemeinen.

Es besteht zum einen die Möglichkeit, städtebauliche Höhepunkte der Innenstadt zu betonen (historischer Stadtgrundriss, Rathaus etc.). Dieses erfolgt meist über eine passive Form der Beleuchtung (anstrahlen). Zum anderen können städtebaulich nicht mehr als zeitgemäß betrachtete Strukturen (bspw. die Horten-Fassade) sowie Leerstände durch Licht bewusst in Szene gesetzt werden. Um die Qualitäten des Erscheinungsbildes zu vergleichsweise geringen Kosten zu verbessern, können Lichtinstallationen einen ganz erheblichen Beitrag leisten - trotz ihrer Hauptwirkung außerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten. Mit Hilfe energiesparender LED-Technologie sind die positiven Effekte bei städtebaulichen Missständen häufig deutlich größer als bei Gebäuden, die auch ohne Illuminierung Attraktivität ausstrahlen.

Als dritter Strategiebaustein zur gestalterischen Inwertsetzung durch Licht kann eine Art Rundweg („Lichtparcours“) durch die City angelegt werden. Mit Hilfe von leuchtenden Plastersteinen können (auswärtige) Besucherströme gesteuert werden. Flankiert von anderen Maßnahmen wie der boulevardesken Aufwertung des Ostwalls kann im besten Fall ein neues Selbstverständnis für den Stadtgrundriss in Verbindung mit wesentlichen Handelsnutzungen generiert werden. Vom Hauptbahnhof über die geplante Ostwall-Passage über das Behnisch-Haus in die Haupteinkaufsstraßen und zur gastronomisch geprägten Platzfolge westlich der Hochstraße ist ein „Lichtparcours“ denkbar.

Ein entsprechendes Konzept könnte die Darstellung von Motiven mit Lokalkolorit beinhalten. Es ließe sich beispielsweise die Krawatte als Ausdruck der Funktion als Seidenstadt an verschiedenen Stellen stilisiert abbilden (alternativ könnten einzelne Gebäude zeitweilig von einer großmaßstäbigen Krawatte umhüllt werden). Auch die Silhouette bzw. der Umriss des Krefelder Hauses ließe sich an Stellen abbilden, die einer Nachkriegsbebauung zum Opfer gefallen sind oder als Baulücken mit den Raumkanten brechen.

_ Gestaltungshandbuch/-satzung. Ein weiteres wesentliches Element des „Innenstadtmanagement-Konzeptes“ bildet die Schaffung eines aufeinander abgestimmten Auftritts der ansässigen Händler und Betriebe im Rahmen der Möglichkeiten eines Satzungsbeschlusses. Mithilfe eines Gestaltungshandbuchs und einer verbindlichen Gestaltungssatzung können gewisse Standards der Werbung, der Warenpräsentation und der Dekoration entwickelt werden. Für die Qualität des Einkaufserlebnisses in einer Stadt oder einem Zentrum ist neben dem Geschäfts- und Gastronomiebesatz das Erscheinungsbild des direkten Geschäftsumfeldes ein wichtiges Merkmal. Eine zumindest auf Sauberkeit Wert legende Fassadengestaltung, ein angemessener Werbeeinsatz und eine hochwertige Möblierung und Warenpräsentation sind Minimalanforderungen, die es zu stellen gilt. Gestaltungssatzungen oder einzelne Regeln können die Gebäude (Dachform, Fensterformen, Materialien, Farben) sowie Werbeanlagen oder auch die Gestaltung von Freibereichen, insbesondere von Einfriedungen, umfassen. Dafür ist eine Mischung aus Festsetzungen und Empfehlungen in Form von Gestaltungssatzung sowie Bau- und Gestaltungsberatung sinnvoll. Dies ist nur in einem intensiven Dialog mit den Grundeigentümern und Geschäftstreibenden zu erreichen.

Dabei geht es nicht darum, Eigentümer und Gewerbetreibende zu „gängeln“ und ggf. zu verstimmen. Es geht darum, ein Signal zu senden an Besucher, Geschäftsleute und Eigentümer, den öffentlichen Raum frei von schädlichen Einflüssen zu halten und Qualität auf ganzer Linie zu vermitteln. Die Stadt darf den Anspruch stellen, dass jeder Besucher der Krefelder Innenstadt gewissermaßen „Kunde“ der City ist - auch wenn er keine Waren oder Dienstleistungen konsumiert. Um zu einer breiten Akzeptanz der Reglementierung bzw. einer konsensualen Lösung zu gelangen, sollten ihre Inhalte im Rahmen des Akteursnetzwerk Innenstadt-Management diskutiert und abgestimmt werden.

Um eine höhere Akzeptanz aufzubauen, ist die Reglementierung um einen Best-Practise-Ratgeber zu ergänzen. Die Veranschaulichung gut gelungener Beispiele vermag in der Regel besser zu überzeugen als bürokratische Formulierungen.

In der Stadt Krefeld gibt es bereits zwei Leitfäden, die die Gestaltung des öffentlichen Raumes beinhalten. Es existiert ein Leitfaden zur Aufstellung von Warenständern sowie ein weiterer, der die Gestaltung von Außengastronomien zum Inhalt hat. Aufgabe ist es künftig zum einen,

diese Leitfäden weiter fortzuschreiben und zum anderen eine höhere Verbindlichkeit der Leitfäden - möglicherweise in Form einer Satzung - zu schaffen.

11.6 Perspektiven denken ... Landesweiten Stadtentwicklungsfonds für wichtige Impulsprojekte einsetzen - Quartiersentwicklungsgesellschaft gründen

Es gibt kein Patentrezept für einen erfolgreichen Stadtumbau, denn kein Stadtumbauquartier gleicht dem anderen - es müssen vielmehr immer individuell auf die Situation im Quartier zugeschnittene Instrumente und Strategien entwickelt werden. Dies trifft auch auf den zeitlichen Prozess des Stadtumbaus zu, der sich immer über mehrere Jahre erstreckt. Es können sich Entwicklungen im Quartier einstellen, die so nicht vorhersehbar waren und auf die angemessen durch die Entwicklung neuer Strategien reagiert werden muss. In diesem Sinne stellt sich für den Stadtumbau in der Krefelder Innenstadt die Frage, was tun, wenn im Zeitverlauf absehbar ist, dass

- Vorzeigeobjekte und wichtige Erneuerungsmaßnahmen ausbleiben, die von vielen befragten Akteuren für immens wichtig erhalten wurden, um private Folgeinvestitionen anzustoßen, weil letztendlich private Investoren keinen Mut oder keine Idee haben, neue Wege zu gehen?
- trotz Erneuerungsaktivitäten in einigen Teilbereichen der Krefelder Innenstadt an anderen Stellen Stillstand eintritt, einzelne Gebäude verfallen, Brachen entstehen oder andere „Steine des Anstoßes“ entstehen, weil z. B. die Eigentümer in Konkurs gehen - und letztendlich die Frage an die Politik gestellt wird, wie sie diesen Missstand beseitigen will?
- kein Rück- oder Umbau von leer stehenden und vernachlässigten Gebäuden stattfindet - stattdessen bauliche Missstände entstehen, die negativ auf die Umgebung ausstrahlen?

Es ist erlaubt, diese Fragen zu stellen, weil schon andere Städte trotz aller Anstrengungen zur Förderung der Investitionstätigkeit von Privateigentümern im Stadtumbauprozess vor diesen Herausforderungen standen und neue Handlungsinstrumente entwickeln mussten.

Einsatz eines landesweiten Stadtentwicklungsfonds. Die Ministerien für Wirtschaft, Mittelstand und Energie und für Bauen und Verkehr NRW, die NRW.Bank und die Landesentwicklungsgesellschaft LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG erproben zurzeit die Konzeption und Umsetzung von Stadtentwicklungsfonds in NRW, die aus EU-Mitteln (genauer gesagt nationalen

EFRE-Kontingenten des JESSICA-Strukturentwicklungsfonds) gespeist werden. Die Stadtentwicklungsfonds sollen, sofern sie als Regelinstrument in der Stadterneuerung in NRW eingeführt werden, ein zusätzliches Finanzierungsinstrument für integrierte Stadtentwicklungsprojekte sein. Auf Darlehensbasis sollen dabei Stadtentwicklungsprojekte finanziell gefördert werden, die eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen, die Erträge erwirtschaften und die vom Markt allein nicht umgesetzt werden. Die Anwendungsbereiche der Stadtentwicklungsfonds schließen derzeit noch Projekte im Wohnen aus, wobei die Betonung auf dem Wort „noch“ liegt.³⁵ Denn das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW erprobt die Anwendung des Fonds auch bei einem Modellvorhaben, in dem Quartiersentwicklungsimpulse durch den Erwerb von sanierungsbedürftigen Wohngebäuden und deren Wiederveräußerung nach Sanierung notwendig werden.

Die Stadtentwicklungsfonds sollen keine privaten Investitionen ersetzen, sondern private Investitionen stimulieren und Investitionshürden überwinden helfen, die durch folgende Umstände bestehen:

- vorhandene Investitionsrisiken
- fehlendes Eigenkapital
- lange Planungsphasen und Genehmigungsrisiken
- ...

Im Sommer 2009, so die Aussage der LEG Stadtentwicklung GmbH, soll eine parlamentarische Entscheidungsgrundlage für den Einsatz der Stadtentwicklungsfonds in NRW erarbeitet und verabschiedet werden. Dann wird sich zeigen, in welchen Anwendungsbereichen der Stadtentwicklung und zu welchen Bedingungen zusätzliche öffentliche Investitionsmittel für die Stadtentwicklung eingesetzt und auch für den Stadtumbauprozess in der Krefelder Innenstadt nutzbar gemacht werden können. Als mögliche Projekte für den Einsatz von Stadtentwicklungsfonds in der Innenstadt kommen in Frage:

- der Ankauf und die Entwicklung von sanierungsbedürftigen Wohngebäuden
- die Entwicklung eines Finanzierungsmodells für die Wiedernutzung des Krefelder Stadtbades
- die Entwicklung eines Finanzierungsmodells für die Einrichtung eines Kreativzentrums in der Alten Tuchfabrik Scheibler

Gründung einer Quartiersentwicklungsgesellschaft. Bisher ist in Städten, die Stadtumbau betreiben, mit der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft geantwortet worden. Diese übernimmt Aufgaben, die anders nicht gelöst werden können. Das Ziel der Gründung einer Quar-

³⁵ Anwendungsbereiche sind: Revitalisierung und Verwertung von Brachflächen, Entwicklung von Büro- und Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen, Umsetzung nachhaltiger Energieversorgungssysteme, Stärkung von Bildungsinstitutionen und sozialer Infrastruktur, Entwicklung kultureller Nutzungen und Freizeiteinrichtungen.

tiersentwicklungsgesellschaft ist auf längere Sicht betrachtet nach wie vor die Generierung privater Investitionen in der Innenstadt. In der Zwischenzeit, also temporär, realisiert sie an Stelle der Einzeleigentümer die Umsetzung wichtiger Impulsprojekte.

_ Ziele einer Quartiersentwicklungsgesellschaft. In diesem Sinne verfolgt die Quartiersentwicklungsgesellschaft folgende Ziele:

- Umsetzung wichtiger Impulsprojekte in der Bestandserneuerung, um private Folgeinvestitionen anzustoßen
- Ergänzung des Wohnungsbestandes durch bedarfsgerechten Neubau oder Umbau
- Kauf und Entwicklung einzelner Immobilien und Brachflächen anstelle privater Investitionen gemäß den Stadtumbauzielen
- in Einzelfällen Rückbau und Zuführung frei werdender Flächen zu Gemeinwohlzwecken (z. B. Grünflächen, Bewegungsflächen für Kinder)
- Imageförderung

Um die Anregung aus dem Krefelder Marketing-Konzept 2015 aufzugreifen, die die Gründung einer Quartiersentwicklungsgesellschaft als ein Leuchttumprojekt für das Wohnen in der Innenstadt betrachtet, wäre es im Falle der Gründung einer solchen Gesellschaft auch überlegenswert, die zu dem Zeitpunkt aller Wahrscheinlichkeit nach schon eingerichteten Quartiersmanagements der Innenstadt in eine gemeinsame Organisationsstruktur zu überführen und somit alle Instrumente des Krefelder Stadtumbaus unter einem Dach zusammenzuführen.

_ Schritte zu einer Quartiersentwicklungsgesellschaft. Der erste Schritt besteht sicherlich darin, einen Kreis von Akteuren zu bilden, die sich in und für die Innenstadt engagieren (wollen), das entsprechende Know-how und Kapital mitbringen. Die unterschiedlichen Interessen, die mit einer Teilhaberschaft verbunden sind, sind darzulegen und in einer Zielbündelung miteinander zu verknüpfen. Mögliche Gesellschafter wären: Finanzierungsinstitute, Wohnungsgesellschaften, Projektentwickler, die Stadtwerke Krefeld, die Stadt Krefeld selbst usw. Durch die Wahl einer geeigneten Rechtsform, z. B. als GmbH, die Risiken für die Gesellschafter abfedert, und entsprechendem Gesellschaftsvertrag werden die Regularien der Zusammenarbeit festgelegt und dargelegt, wie das Anfangskapital, z. B. durch Einbringung von Sacheinlagen in Form von Immobilien oder Bargeld, gemeinsam aufgebracht wird. Parallel werden die Gesellschaftsziele, insbesondere die anvisierten Erneuerungsaktivitäten (Ankauf und Sanierung des Wohngebäudes xy, Ankauf und Bebauung der Baulücke xy, Umnutzung der leer stehenden Schule xy usw.) festgelegt, und durch eine Unternehmensberatung sowohl Kosten- und Finanzierungsalternativen wie auch ein erster Wirtschaftsplan erarbeitet und abgestimmt. Besonders wichtig ist bei der Umsetzung der Erneuerungsaktivitäten das Zusammenspiel mit Investitionen der Stadt Krefeld in den öffentlichen Raum. Letztere sollen dabei dem vielfachen Ruf nach dem ersten

sichtbaren Schritt der öffentlichen Hand gerecht werden und zur spürbaren Umfeldverbesserung beitragen. Insofern ist auch eine Vereinbarung mit der Stadt Krefeld zu begleitenden Aufwertungen im öffentlichen Raum und die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel, z. B. im Stadtumbau, zu treffen.

_ **Funktionsweise der Quartiersentwicklungsgesellschaft.** Der Stadt Krefeld und den Quartiersmanagements kommt die Aufgabe zu, bei der Realisierung des städtebaulichen Konzeptes für die Innenstadt Aufgaben für die Entwicklungsgesellschaft zu identifizieren und ihr diese anzutragen. Zu den Einzelprojekten werden Wirtschaftlichkeitspläne bzw. Machbarkeitsstudien durchgeführt, die Grundlagen für die Beantragung öffentlicher Fördermittel sind. Die Entwicklungsgesellschaft übernimmt bei der Projektentwicklung alle Schritte von der Konzeptentwicklung bis zur Realisierung und Vermarktung. Gewinne, die in der Projektentwicklung erzielt werden, verbleiben in der Gesellschaft und werden direkt in andere Projekte in der Krefelder Innenstadt reinvestiert (revolvierendes System). Unrentierlichkeiten einzelner Projekte können innerhalb der Gesellschaft durch Querfinanzierung mit rentierlichen Projekten ausgeglichen werden.

12 Maßnahmen und Prioritäten: Einordnung der Strategien und Maßnahmen in das Programm „Stadtumbau West“

Nicht alle im Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Projekte lassen sich kurzfristig umsetzen. Umso wichtiger ist es, diejenigen Maßnahmen zu benennen, die im Stadtumbau-Prozess Priorität genießen sollen.

Dazu gehören

- die Initialprojekte der jeweiligen Quartiere, von denen Impulswirkung für die gesamte Entwicklung zu erwarten ist,
- bereits beantragte Projekte, für die inzwischen eine Bewilligung vorliegt sowie
- weitere kurzfristig zu beantragende bzw. zu realisierende Projekte.

_ Initialprojekte.

Kronprinzenviertel: Umbau der Philadelphiastraße

Am Bleichpfad 1: Aufwertung des Mississippi-Dampfers

Am Bleichpfad 2: Gestaltung und Aufwertung des Kaiser-Friedrich-Hains

Steckendorfer Straße: Wohnumfeldverbesserung

Rund um Liebfrauen / Am Stadtgarten: Herrichtung des Stadtgartens

Blumenviertel 1: städtebauliche Integration der St.-Anton-Straße

Blumenviertel 2: Zukunft der St.-Norbertus-Kirche

Südweststadt: Umnutzung der Alten Tuchfabrik Scheibler

Zentrum / Vier Wälle 1: Platzgestaltung und –vernetzung

Zentrum / Vier Wälle 2: Wiedernutzung des Stadtbades

Zentrum / Wohnquartier Breite Straße: modernes Wohnen in historischer u. neuer Bausubstanz

Nördlich der Ritterstraße: die Krefelder Promenade

_ bereits beantragte Projekte.

Planungen

- Gestaltungsplanung des zentralen ÖPNV-Punktes / Überdachung UdU
- Schulhofprogramm

Umgestaltung öffentlicher Plätze

- Gestaltung Willy-Göldenbachs-Platz

Umgestaltung öffentlicher Straßen

- Baumpflanzung Lewerentzstraße
- Mennoniten-Kirch-Straße
- Stephanstraße, östlicher Abschnitt

Umgestaltung des öffentlichen Freiraums

- Sanierung Stadtgarten
- Spielplatz Albrechtplatz: Teilsanierung
- Spielplatz Dreikönigenstraße: Öffnung und Teilsanierung
- Spielplatz Steckendorfer Straße / Kaiser-Friedrich-Hain: Komplettsanierung
- Spielplatz Nördliche Lohstraße: Komplettsanierung
- Spielplatz Weggenhofstraße: Komplettsanierung
- Spielplatz Westwall: Komplettsanierung
- Spielplatz Geldernsche Straße: Teilsanierung
- Spielplatz Stadtgarten / St.-Anton-Straße: Teilsanierung
- Spielplatz Blumenplatz: Komplettsanierung
- Spielplatz Blockinnenbereich Markstraße: Teilsanierung
- Spielplatz Alter Deutscher Ring: Teilsanierung
- Spielplatz Corneliusstraße: Komplettsanierung
- Spielplatz Max-Petermann-Platz: Komplettsanierung unter Berücksichtigung des neuen Nutzerkonzeptes
- Spielplatz Gartenstraße: Teilsanierung
- Spielplatz Südwall: Komplettsanierung
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Josefschule unter Einbeziehung des angrenzenden Straßenraums Corneliusstraße
- Schulhofprogramm: Öffnung und Umgestaltung Schulhof Fichtegymnasium

Nach den Förderrichtlinien des Stadtumbaus gliedern sich die Maßnahmen in die Bereiche

- Planungen und Vorbereitung der Gesamtmaßnahme,
- Management, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit,
- Verbesserung des öffentlichen Raums,
- Verbesserung des privaten Wohnumfeldes,
- städtebauliche Neuordnung, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. minder genutzten Flächen,
- Aufwertung und Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und
- sonstige Maßnahmen.

Die detaillierte Maßnahmenübersicht findet sich in einem separaten Anhang (Anlage 3).



Abgrenzung Stadtumbaugebiet



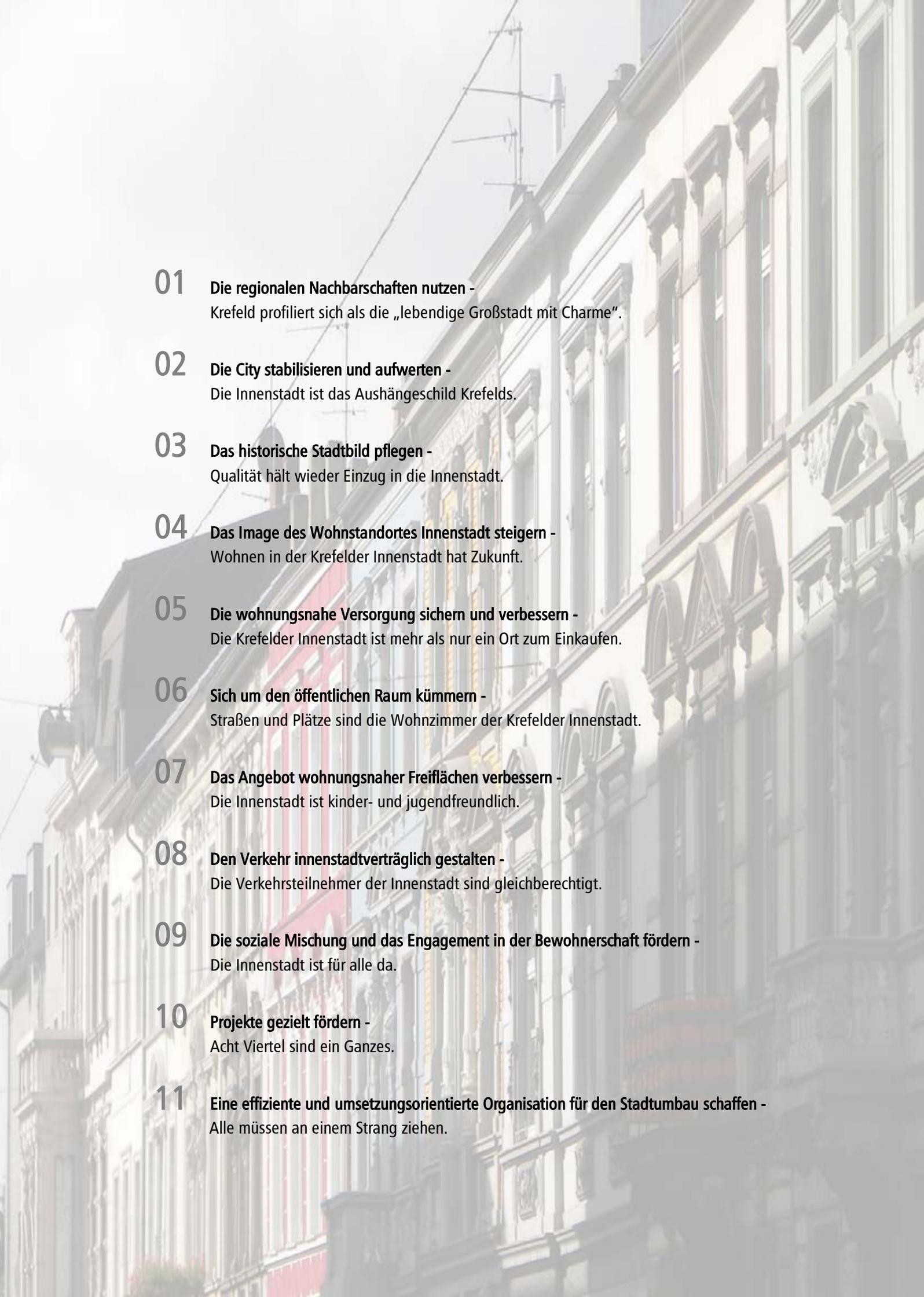
bauliche Maßnahmen

- bewilligte Maßnahmen
- kurzfristig zu beantragende Förderung

Planungsmaßnahmen

- kurzfristig zu beantragende Förderung

räumliche Maßnahmen/städtebauliche Prioritäten

- 
- 01 Die regionalen Nachbarschaften nutzen -**
Krefeld profiliert sich als die „lebendige Großstadt mit Charme“.
 - 02 Die City stabilisieren und aufwerten -**
Die Innenstadt ist das Aushängeschild Krefelds.
 - 03 Das historische Stadtbild pflegen -**
Qualität hält wieder Einzug in die Innenstadt.
 - 04 Das Image des Wohnstandortes Innenstadt steigern -**
Wohnen in der Krefelder Innenstadt hat Zukunft.
 - 05 Die wohnungsnaher Versorgung sichern und verbessern -**
Die Krefelder Innenstadt ist mehr als nur ein Ort zum Einkaufen.
 - 06 Sich um den öffentlichen Raum kümmern -**
Straßen und Plätze sind die Wohnzimmer der Krefelder Innenstadt.
 - 07 Das Angebot wohnungsnaher Freiflächen verbessern -**
Die Innenstadt ist kinder- und jugendfreundlich.
 - 08 Den Verkehr innenstadtverträglich gestalten -**
Die Verkehrsteilnehmer der Innenstadt sind gleichberechtigt.
 - 09 Die soziale Mischung und das Engagement in der Bewohnerschaft fördern -**
Die Innenstadt ist für alle da.
 - 10 Projekte gezielt fördern -**
Acht Viertel sind ein Ganzes.
 - 11 Eine effiziente und umsetzungsorientierte Organisation für den Stadtumbau schaffen -**
Alle müssen an einem Strang ziehen.