



(Luftbild 2001)

Hochhausquartier Hochheide Integriertes Handlungskonzept

Mai 2013

Anlage zur DS 13-0742

Hochhausquartier Hochheide

Integriertes Handlungskonzept

1. Das Quartier Hochheide

- 1.1 Lage in Duisburg
- 1.2 Quartiersbeschreibung
- 1.3 Städtebauliche Entwicklung

2. Einwohner und Sozialstruktur

- 2.1 Bevölkerungszusammensetzung
- 2.2 Bevölkerungsentwicklung
- 2.3 Soziale Verhältnisse

3. Wohnungswirtschaftliche Fehlentwicklungen

- 4. Planungsrecht
- 5. Wohnlagebewertung
- 6. Ziele der Stadtentwicklung für das Quartier
- 7. Gemeinsames zielgerichtetes Handeln im Quartier
- 8. Umsetzungsmöglichkeiten mit Hilfe von Rechtsinstrumenten

- 8.1 Modernisierungsgebot
- 8.2 Instandsetzungsgebot
- 8.3 Rückbau- und Entsiegelungsgebot
- 8.4 Enteignung
- 8.5 Sanierungsgebiet
- 8.6 Stadtumbaugebiet
- 8.7 Wohnraumförderungsprogramme
- 8.8 Fazit

9. Zielplanung

- 9.1. Städtebauliches Entwicklungskonzept
 - 9.1.1 Hochhausquartier
 - 9.1.2 Randbereiche
 - 9.1.3 Einzelhandelsflächen und Marktschule
- 9.2. Bürgerbüro
- 9.3. Sozialflankierende Maßnahmen
- 9.4. Bürgerbeteiligung

10. Umsetzung

1 Das Quartier Hochheide

1.1 Lage in Duisburg

Das „Hochhausquartier Hochheide“ (siehe Abb.1) befindet sich im gleichnamigen Ortsteil Hochheide und gehört somit zum linksrheinischen Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl.

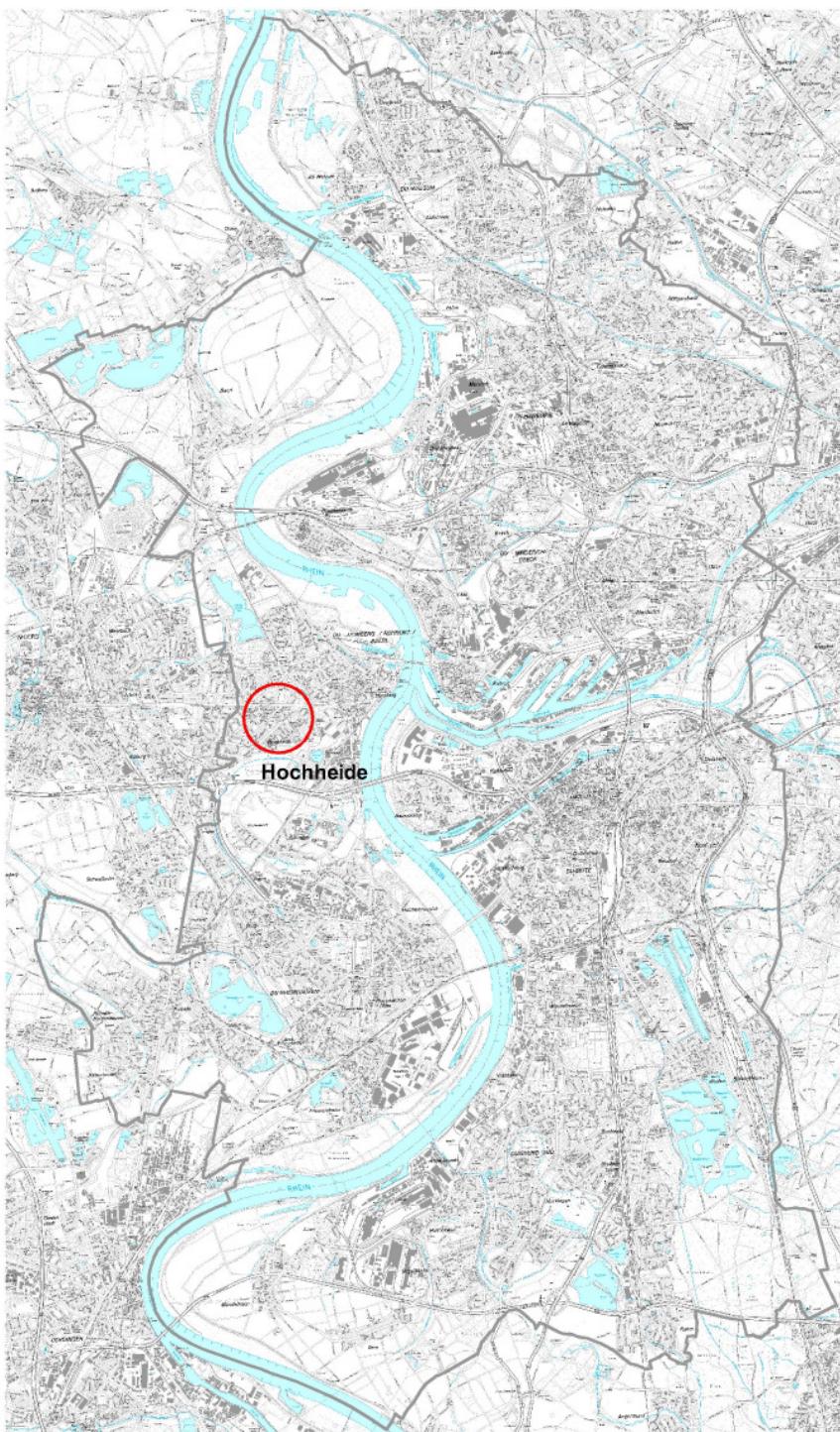


Abbildung 1: Lage in Duisburg

1.2 Quartiersbeschreibung

Im Zuge einer Flächensanierung eines Teilbereichs der Rheinpreussensiedlung zwischen Moerserstraße/ Kirchstraße und Husemannstraße wurden in den 1970er Jahren sechs Hochhäuser, die jeweils 20-geschossig sind mit insgesamt über 1.400 WE, errichtet. Die sogenannten „Weißen Riesen“ befinden sich seitdem komplett in privatem Eigentum. Im Besitz der Stadt ist lediglich der Fuß- und Radweg, der das Hochhausquartier durchzieht. Östlich der Husemannstraße schließt die Arbeitersiedlung „Johannenhof“ an. Im Süden verläuft die Moerserstraße, die überwiegend durch teilsanierte Altbauten mit dem Baujahr von vor 1949 und durch ergeschossige Ladenlokale geprägt ist. Südwestlich bis nordöstlich verläuft die Kirchstraße entlang des Hochhausquartiers.

Laut dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept stellt Hochheide neben Alt-Homberg, mit der „Ladenstadt“ und der Moerserstraße das zweite Nebenzentrum in Homberg dar. Abgesehen von den städtebaulich dominanten „Weißen Riesen“ wird der Ortsteil durch eine vielseitige Baustruktur geprägt. Die Arbeitersiedlungen Johannenhof und Rheinpreußensiedlung heben sich durch ihre städtebauliche Qualität ab.

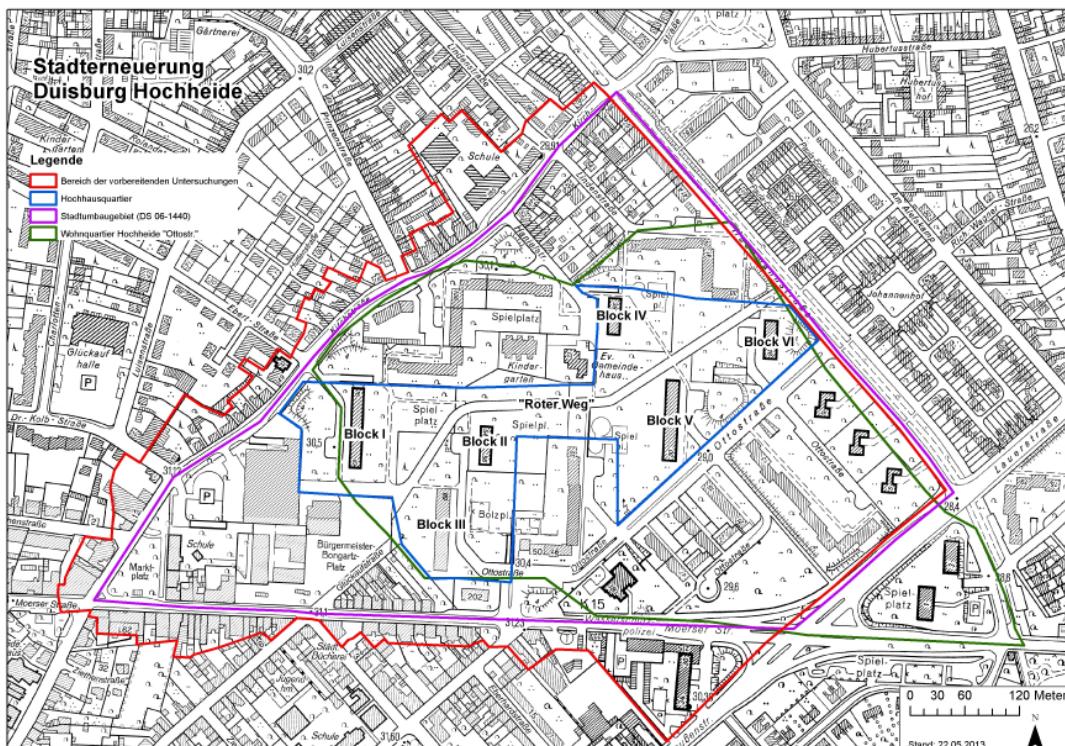


Abbildung 2: Räumliche Abgrenzungen

Die Abbildung 2 stellt unterschiedliche räumliche Abgrenzungen in Hochheide dar, die im folgenden Bericht mit statistischen Daten verknüpft und entsprechend der Datenverfügbarkeit angeführt werden:

- „Gebiet für Vorbereitende Untersuchungen“ (rot)
- „Hochhausquartier“ (blau) – beinhaltet alle sechs Hochhäuser.

c) „Wohnquartier Ottostraße“(grün) – ist eine statistische Abgrenzung, die auf Wahlbezirke der Statistikabstelle I-03 zurückzuführen ist und eins der 110 Duisburger Wohnquartiere darstellt. Im wohnwohnungswirtschaftlichen Quartiersmonitoring befindet sich dieses Quartier auf Platz 105.

1.3 Städtebauliche Entwicklung

Mit dem Abteufen des ersten Bergbauschachtes 1879 entstanden zu Beginn des Jahrhunderts in Hochheide innerhalb weniger Jahre auf ursprünglich ländlichen Strukturen Werkssiedlungen des Bergbauunternehmens Rheinpreußen. Die Bevölkerung stieg zu dieser Zeit von 500 auf etwa 14000 Einwohner an.

In den 30er Jahren entstand aus den Werkssiedlungen und Alt-Homberg die neu zusammengefasste Stadt Homberg, die sich selbst als „Stadt im Grünen“ bezeichnete.

In der Zeit des großen Zechensterbens in den 60er Jahren wurde auch in Hochheide der letzte Schacht geschlossen.

Die landesplanerische Strategie der Siedlungsschwerpunkte führte Ende der 60er Jahre zu einer grossmassstäbigen Überplanung der Arbeitersiedlungen und zu einer verdichteten Bebauung.

Der Strukturwandel der 70er und 80er Jahre brachte eine Rückbesinnung auf die kleinteiligen Strukturen, sodass heute noch neben der Großwohnsiedlung Teile der Arbeitersiedlungen „Johannenhof“ und „Rheinpreußen“ erhalten sind.

1975 wurde Homberg im Zuge der Gebietsreform Teil der Stadt Duisburg.

Auf Teilflächen der Rheinpreußensiedlung wurden damals 6 Hochhäuser mit jeweils 20 Geschossen und 1440 Wohnungen, teilweise öffentlich gefördert errichtet. Alle Immobilien sind heute in privater Hand, der Stadt gehört nur eine Fuß-/Wegeverbindung durch das Hochhausgebiet.

Bereits Mitte der 80er Jahre wurde die ehemals bevorzugte Wohnlage der Hochhaussiedlung kaum noch nachgefragt. Mit der fortschreitenden Entspannung des Wohnungsmarktes blieben in Hochheide immer öfter Wohnungen frei. Die Hochhäuser wurden im Laufe der Jahre Auffanggebiet für die Zuwanderungswellen von Aussiedlern und Flüchtlingen aus Kriegsgebieten.

Durch die rasante Fluktuation fand schnell eine Überfremdung und Konzentration von sozial problematischen Familien im Hochhausgebiet statt. Wechselnde Eigentumsverhältnisse, überzogene Renditeerwartungen und Sanierungsrückstände ließen in einigen Häusern die bekannte Spirale der sozialen Abwärtsentwicklung in Gang kommen.

Seit Mitte der 80er Jahre wurden Rückbaukonzepte für die Hochhäuser erstellt. Vom Abtragen der oberen Etagen bis zum kompletten Abriss der Hochhauskomplexe wurden verschiedene Varianten diskutiert. Letztlich scheiterten alle Aktivitäten. Das Gebiet blieb dem freien Markt überlassen.

Ende der 1990er Jahre ruft die Projektgruppe Hochheide, ein Zusammenschluss der Katholischen und evangelischen Gemeinden in Hochheide, mehrmals im Jahr einen „Runden Tisch Hochheide“ zusammen, an dem auch Eigentümer teilnehmen. Zu einer weitreichenden Zusammenarbeit der Eigentümer ist es leider nicht gekommen.

Wohnungen wurden saniert und z. T. über Verwertungsgesellschaften an die Mieter verkauft. Die Mieter wurden mit billigen Finanzierungen zum Kauf gelockt. Es bleibt jedoch zu befürchten, dass Sanierungsstau und fehlende Rücklagen die neuen Käufer in den kommenden Jahren überfordern werden. Die Kooperation mit der Vielzahl der neuen Eigentümer wird schwierig.

Andere Eigentümer versuchten über sehr drastische Mietsenkungen die Vermarktbarkeit der Wohnungen aufrecht zu erhalten. Die Vermietbarkeit wird teilweise nur noch über die Ausnutzung der Belegungsrechte der Stadt gesichert. Die Konzentration sozial ausgegrenzter Gruppen ist gegeben.

Damals wurde deutlich, dass es sich bei dem Hochhauskomplex um eine nicht mehr zeitgemäße Wohnform handelt, die durch weiter nachlassende Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr akzeptiert wird.

In 2003 wurde das Hochhausgebiet Gegenstand des studentischen Wettbewerbs „Tatort Stadt“. Die drei preisgekrönten Entwürfe hatten alle die stufenweise Restrukturierung des Gebietes zum Ziel. Die Ausstellung der Ergebnisse machte den Problemstandort bundesweit bekannt. Auf dieser Grundlage führte die Verwaltung direkte Gespräche mit den Eigentümer um eine gemeinsames Problembewusstsein herbeizuführen, leider ohne greifbaren Erfolg.

In 2003 wurde das Hochhaus Ottostr. 24-30 mit 320 WE aufgrund bauordnungsrechtlicher Mängel zwangsweise geräumt und steht seitdem leer. Der letzte eingetragene Eigentümer mit wechselnden Anschriften im Ausland war seitdem nicht mehr greifbar. Alle Sicherungsmaßnahmen wurden von der Stadt in Ersatzvornahme finanziert. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Zwangsversteigerung erbrachte einen Käufer. Wegen nicht beglichener Grundsteuerschulden fand ein rechtmäßiger Eigentumsübergang allerdings nicht statt.

In 2005 hat die Stadt ein Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept an das Ingenieurbüro INNOVA in Auftrag gegeben aus welchem die Ausweisung von zwei Stadtumbaugebieten, Hochhausquartier Hochheide und Dichterviertel in Hamborn, abgeleitet wurden.

Für das Hochhausgebiet erhielt INNOVA den Folgeauftrag, ein Moderationskonzept zu erarbeiten, welches die Eigentümer der Hochhäuser zu einer konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Ziel der Aufwertung des Gebietes bewegen sollte. Die Analyseergebnisse bestätigten das strukturelle Überangebot an Wohnungen, welche bereits damals weit über die beiden leerstehenden Gebäude hinaus gingen. Der Auftrag endete 2007 mit der Feststellung, dass ein kooperatives Vorgehen der Eigentümer und Verwalter zusammen mit der öffentlichen Hand nicht realisierbar war.

In 2006 wurde das nächste Hochhaus Hanielstr. 36-38 mit 160 WE aufgrund von Bauordnungs- und Brandschutzmängeln zwangsweise leergezogen und in 2007 zwangsversteigert.

Hier fand sich ein Investor der eine umfangreiche Modernisierung als „Roter Riese“ durchführte. Eine Vollvermietung wurde seitdem nicht erreicht.

Auch die Entwicklung der anderen Hochhäuser (mit Ausnahme von Ottostr. 14-16) war durch die Abneigung der Eigentümer zu Erhaltungsinvestitionen gekennzeichnet. Erst massive Anordnungen der städtischen Bauordnung zur Nachrüstung von Brandschutzmaßnahmen erbrachten zögerliche Modernisierungen.

Das Gebäude Friedrich-Ebert Str. 10-16 mit 320 WE wurde jedoch genau aus diesem Grunde von Eigentümer selbst entmietet. Solente Mieter wurden in das Nachbarobjekt Ottostr. 54-56 mit 160 WE des selben Eigentümers übernommen. Das Objekt Fr.-Ebert Str. 10-16 steht seit 2012 leer. Eine Ertüchtigung zur weiteren Vermietung erscheint aufgrund der geschätzten Kosten von über 3 Mio. Euro nicht wahrscheinlich.

2. Einwohner und Sozialstruktur

Von den ca. 497.000 Einwohnern Duisburgs leben ca. 40.900 Personen und damit ungefähr 8% im Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl. Von diesen leben wiederum 4.300 Menschen in dem Gebiet für vorbereitende Untersuchungen und 1.500 Personen im sogenannten „Hochhausquartier Hochheide“.

2.1 Bevölkerungszusammensetzung

Die Bevölkerung in Hochheide hat eine im Duisburger Vergleich durchschnittliche Altersstruktur (Abbildung 3 : Altersstruktur im Hochhausquartier).

Der Anteil der unter 6-jährigen liegt im Hochhausquartier bei 7%, also ein wenig höher als der prozentuale Anteil in Duisburg, welcher bei 4,9% liegt. Diese ist somit die am geringsten vertretene Altersgruppe.

Auch der Anteil der unter 18-jährigen liegt im Hochhausquartier mit 19,6% leicht über dem der Stadt Duisburg mit 16,2%.

Die 25- bis unter 65-jährigen stellen die am meisten vertretenen Altersgruppe. Sie weist im Hochhausgebiet einen Anteil von 56,3 % auf, in der Stadt Duisburg einen Anteil von 54,3%.

16,1% der Bevölkerung im Hochhausquartier ist über 65 Jahre alt, in der Gesamtstadt sind es 20,8%.

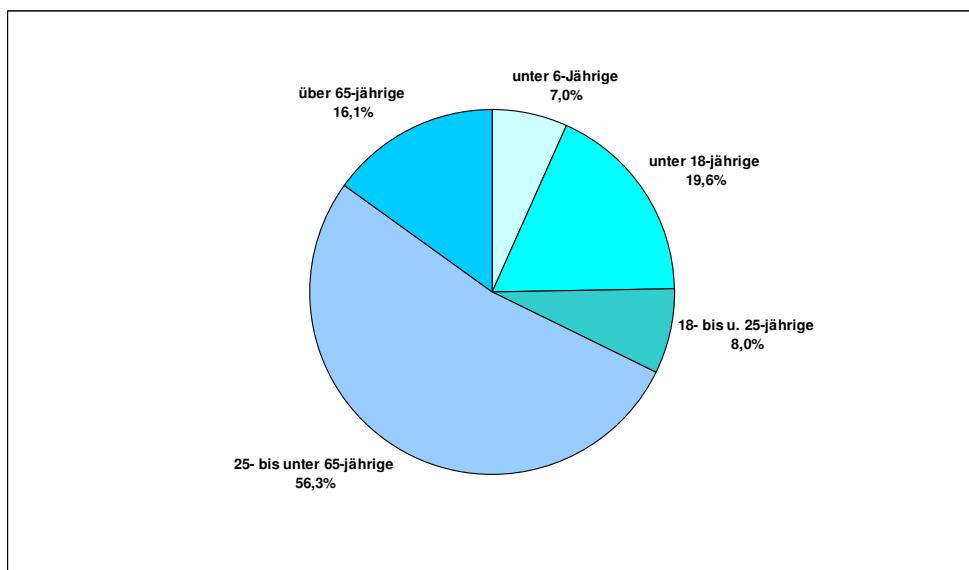


Abbildung 3: Altersanteile im Hochhausquartier 2011

In der Bevölkerungsprognose für das Jahr 2027 steigt der Anteil der Älteren im gesamten Ortsteil Hochheide von 21,9% (2008) auf 25%. Der prognostizierte Anteil liegt jedoch für Duisburg mit 22,3% nicht wesentlich niedriger. In der folgenden Abbildung 4 sind die für 2027 prognostizierten Altersanteile in Hochheide dargestellt.

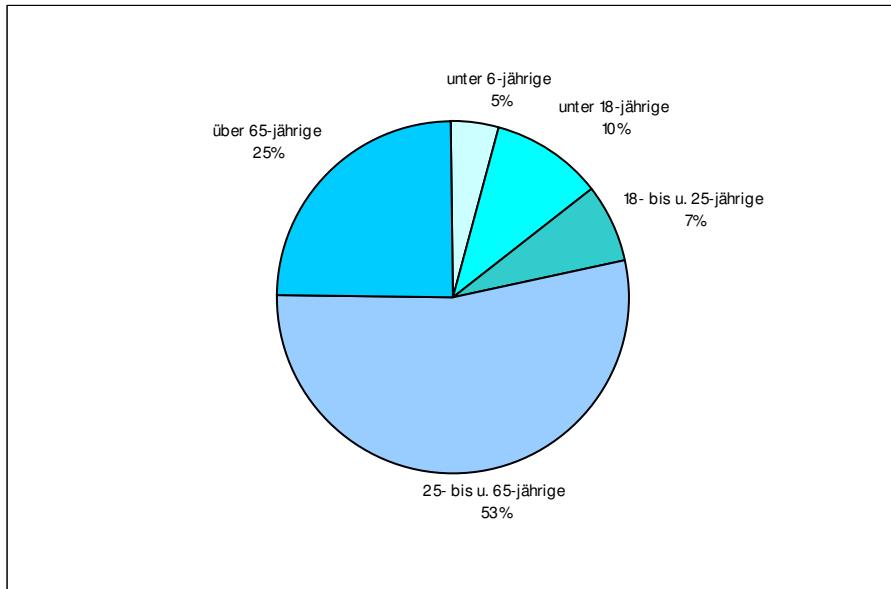


Abbildung 4: Prognose der Alterszusammensetzung im Ortsteil Hochheide für 2027

Hochheide weist einen hohen Anteil an „Nichtdeutschen“ auf. In Abbildung 5 wird dargestellt, dass der Anteil von „Nichtdeutschen“ in Duisburg bei 15,3% liegt und im Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl mit 12,1% etwas geringer ausfällt. Im Hochhausquartier selbst liegt dieser jedoch sehr hoch mit 40,3%. Im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen beträgt dieser 27,3%. Somit setzt sich fast ein Drittel der Bewohner aus „Nichtdeutschen“ zusammen.

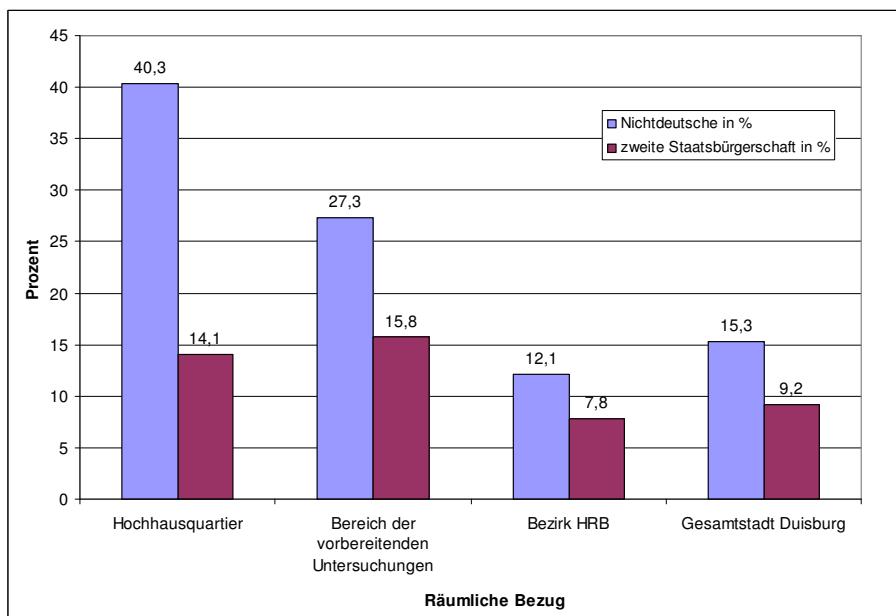


Abbildung 5: Anteil von „Nichtdeutschen“ und Bürgern mit zweiter Staatsbürgerschaft

2.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 20 Jahre ist in Hochheide, wie auch im Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl und der Gesamtstadt, rückläufig. Abbildung 6 zeigt jedoch große Unterschiede zwischen den verschiedenen räumlichen Gebietsabgrenzungen auf. So weist das Hochhausquartier mit 50,1% seit 2000, einen 10mal so hohen Rückgang wie das gesamte Stadtgebiet mit 5% auf. Auch der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen weist mit 28,6% einen hohen Bevölkerungsrückgang auf.

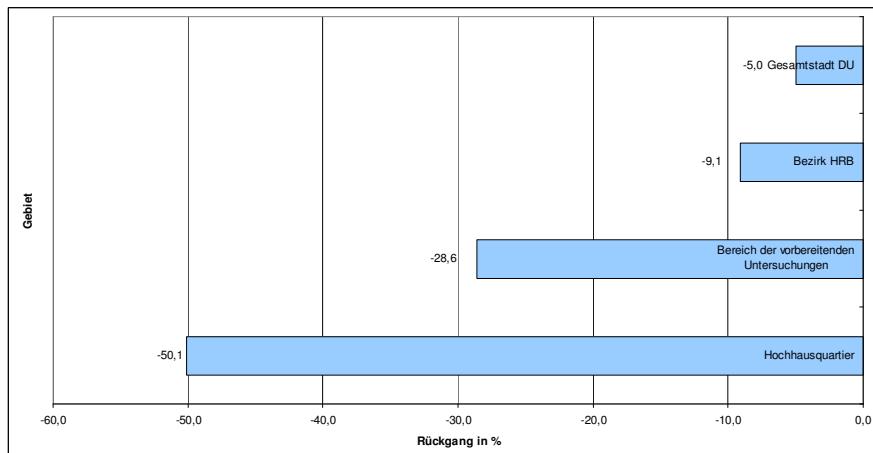


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2000-2011 in v.H. der Einw.

Der Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl zeigt im Vergleich zu den anderen Bezirken den höchsten Bevölkerungsrückgang auf (siehe Abbildung 7).

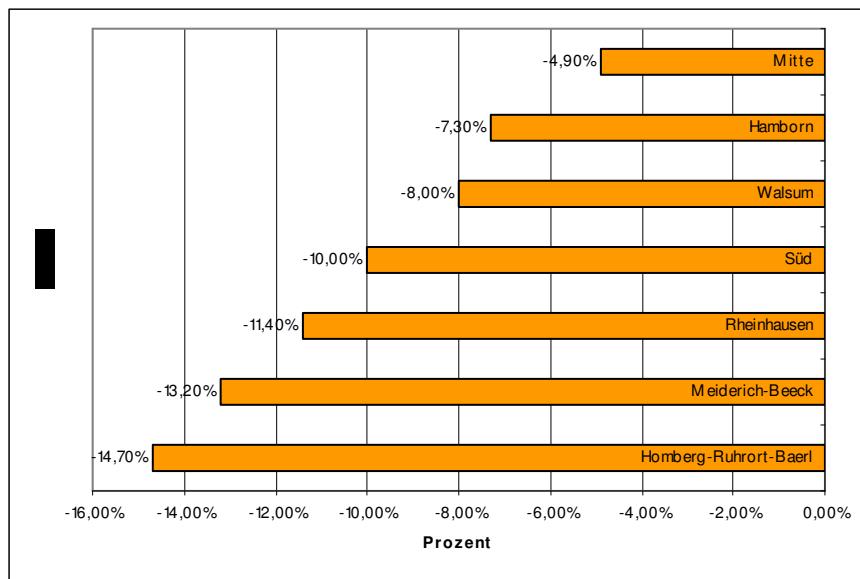


Abbildung 7: Bevölkerungsrückgang in % von 2000-2011 (in den Bezirken der Stadt Duisburg)

Dass sich dieser Rückgang nicht nur durch Geburts- und Sterberaten erklären lässt, sondern im wesentlichen durch Wanderungen, zeigt der Saldo der Zu- und Fortgezogenen (Abbildung 8). Hier zeichnet sich in den letzten drei Jahren in allen Gebietsabgrenzungen jeweils ein negativer Trend ab, wobei in der Intensität Unterschiede festzustellen sind. Für Duisburg beträgt der Saldo $-0,03\%$. Die Diskrepanz ist im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen mit $-1,2\%$ und im Hochhausquartier Hochheide mit $3,6\%$ höher. Laut den Analysen des kommunalen Handlungskonzeptes „Wohnvision Duisburg“ von 2010 ist für die Stadt Duisburg auch bei nicht zu erwartenden Zuwanderungsschüben, einen negativen Bevölkerungssaldo zu erwarten. Diese Hypothese wird durch die gegenwärtige Entwicklung belegt.

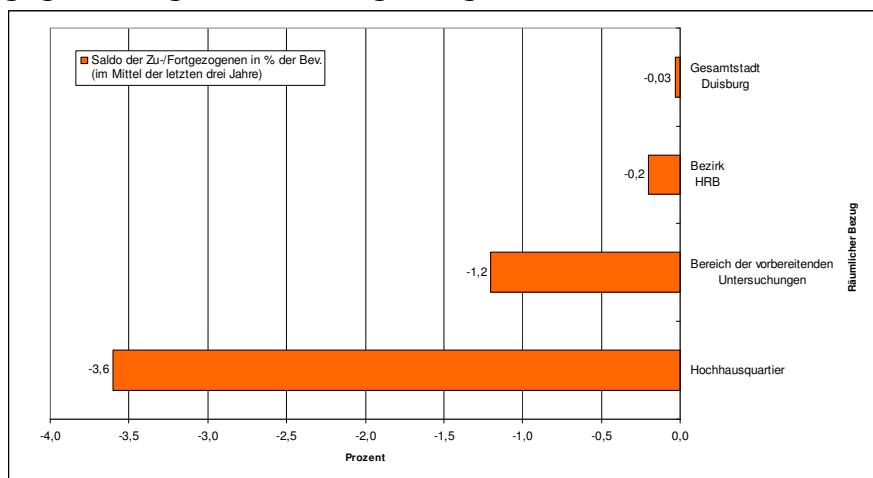


Abbildung 8: Saldo Zu- und Fortzüge

Die Bevölkerungsentwicklung in Hochheide ist durch eine hohe Bevölkerungsfluktuation gekennzeichnet (Abbildung 9). Die Fluktuation zeigt in Duisburg einen Wert von $4,2\%$. Im Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl beträgt sie bereits $13,1\%$ und in Hochheide stolze 49% . Im Hochhausquartier selbst zeigt sich eine extrem hohe Fluktuation von 84% . Sie lässt sich damit erklären, dass hier viele Leiharbeitsfirmen ihre Mitarbeiter anmelden. Sie zeigt, dass eine Integration und eine Identifikation der Bewohner in und zu dem Quartier Hochheide schwierig ist.

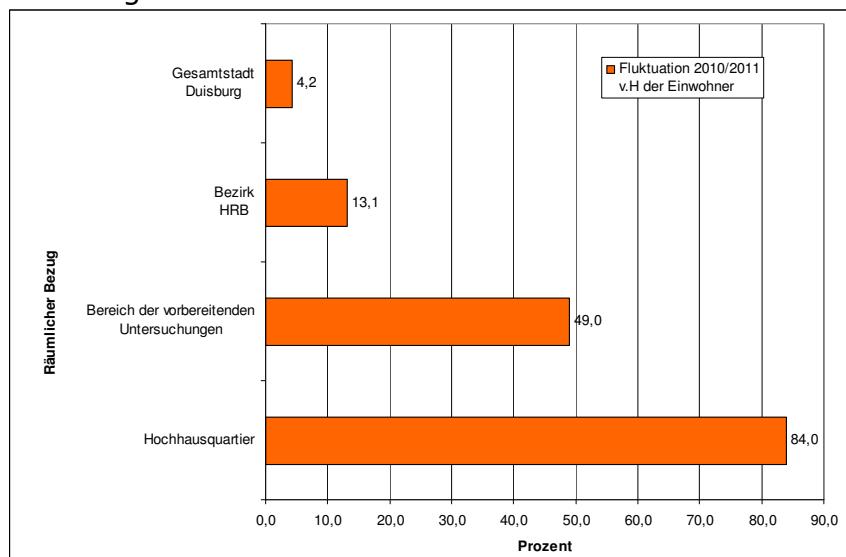


Abbildung 9: Fluktuation

Die Bevölkerungsprognose von 2008 sagt für den Ortsteil Hochheide einen Rückgang von 23,4% bis 2027 voraus, dies bedeutet einen Verlust von 6.470 Einwohnern; ein größerer Rückgang als er für den Bezirk (15,7%) und die Gesamtstadt (9,9%) prognostiziert wird (Abbildung 10).

Somit ist auch in Zukunft in Hochheide mit einem weiteren Bevölkerungsrückgang zu rechnen .

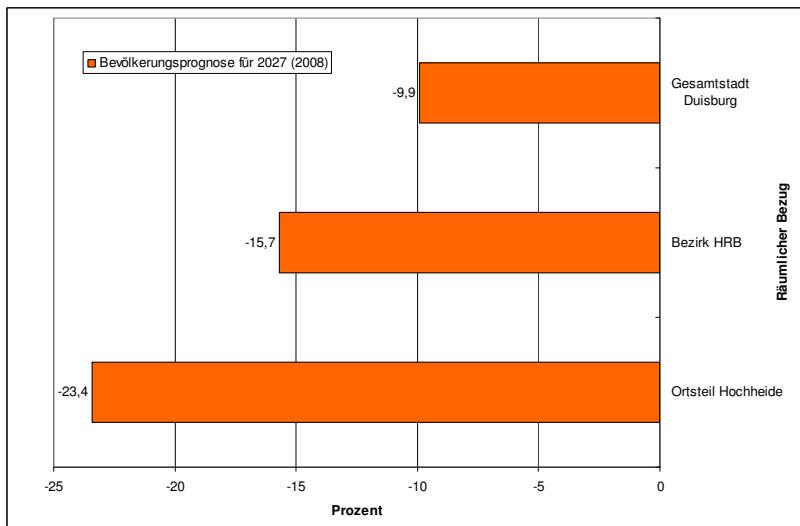


Abbildung 10: Bevölkerungsprognose 2027

2.3 Soziale Verhältnisse

(Die statistischen Daten sind nur auf OT- und WQ-Ebene verfügbar, nicht für das Hochhausquartier oder ein potenzielles Stadtumbauquartier.)

Hochheide zeigt im „Wohnquartier Ottostraße“ eine überdurchschnittliche Arbeitslosenzahl. Der Arbeitslosenanteil liegt in Duisburg bei 9,5% der Bevölkerung und im Bezirk mit 9,4% ungefähr auf gleicher Höhe. Im Wohnquartier ist er mit 17,4 % wesentlich höher.

Die Unterschiede der räumlichen Gebietsabgrenzungen sehen ähnlich aus, wenn man die Quote der Arbeitslosen nur auf die jüngere Generation der 15- bis u. 25- jährigen bezieht. Hier weisen die Stadt Duisburg mit einem Anteil von 4,6% und der Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl mit 4,7% wieder Ähnlichkeiten auf. Der Anteil an der Ottostraße ist, wie auch bei der Arbeitslosenquote der Bevölkerung zwischen 15 bis unter 65 Jahren mit 9%, stark erhöht, ja fast doppelt so hoch.

Neben der hohen Jugendarbeitslosigkeit gibt es in Hochheide eine große Zahl an Langzeitarbeitslosen. Von der arbeitslosen Bevölkerung in Duisburg sind 46,5% Langzeitarbeitslose, ähnlich sieht es im Bezirk aus, wo der Wert 47,9% beträgt. Die Quote im „Wohnquartier Ottostraße“ liegt leicht erhöht bei 52 %.

Im Vergleich zu Duisburg (28,8%) und dem Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl (30,1%) erreicht das Wohnquartier eine mehr als doppelt so hohe Quote der Jugendarbeitslosigkeit.

3. Wohnungswirtschaftliche Fehlentwicklungen

Die Wohnverhältnisse im „Wohnquartier Ottostraße“ sind durch einen hohen Leerstand von Wohneinheiten gekennzeichnet. In Abbildung 11 lässt sich erkennen, dass in Duisburg 4,9% der Wohnungen leer stehen. Im Bezirk Homberg-Ruhrort-Baerl liegt die Quote mit 6,2 % schon wesentlich höher und im „Wohnquartier Ottostraße“ lässt sich mit einem Wohnungsleerstand von 9% ein fast doppelt so hoher Anteil feststellen.

Dies lässt darauf schließen, dass das Wohnungsangebot die Nachfrage übersteigt. Bereits im Gutachten der Innova AG wurde dargelegt, dass die Nachfrage dem Wohnraumangebot von höchstens drei Hochhäusern entspricht.

Im Laufe der Zeit hat sich das Hochhausquartier durch fehlende Modernisierung der Gebäude, eine nicht vorhandene Nachfrage sowie häufige Eigentümerwechsel negativ entwickelt. Die Hochhäuser sind von einer hohen Zahl von Leerständen geprägt. Bisheriger Höhepunkt dieser negativen Entwicklung war der zwangsweise Leerzug der Hochhäuser Ottostraße 24-30 (2005) und Friedrich-Ebert-Straße 10-16 (2011) mit anschließender Durchführung notwendiger Sicherheitsmaßnahmen seitens der Stadtverwaltung. Im Falle der Friedrich-Ebert-Straße 10-16 haben sich die Mieter dieser Wohnungen auf die verbliebenen vier Hochhäuser verteilt, so dass sich hier der Leerstand etwas verringert hat.

Im Gegensatz zur Ottostraße 24-30 wäre theoretisch eine Reaktivierung möglich. Dies würde jedoch einen unwirtschaftlich hohen finanziellen Aufwand erfordern.

Eine Verbesserung der Zustände innerhalb des Hochhausquartiers konnte trotz intensiver Bemühungen von Verwaltung und Politik nicht erreicht werden. Auch die privat finanzierte Modernisierung der Hanielstraße 36-38 nach Zwangsversteigerung Ende 2007 hat nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnsituation im Quartier geführt.

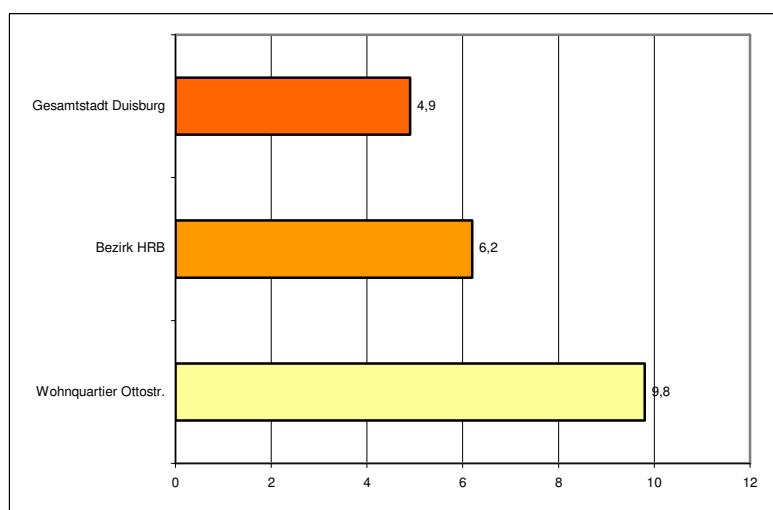


Abbildung 11: Wohnungsleerstände in v.H. der Haushalte

Die hohen Wohnungsleerstände lassen sich durch die fehlende Nachfrage an dem Wohnungstyp Hochhaus erklären. Zudem werden die Hochhäuser mit einer baujahrstypischen energetischen Ausstattung aus den 1970er Jahren in Zeiten wachsender Nebenkosten und steigender Energiepreise keine attraktive Wohnungsalternative darstellen können.

Den Hochhäusern wird man ohne die Aussicht auf eine umfangreiche energetische Sanierung keine guten Zukunftsperspektiven attestieren können.

Die hier skizzierte problematische Lage im „Wohnquartier Hochheide“ wird durch die Ergebnisse eines wohnungswirtschaftlichen Quartiersmonitorings, welches im Jahr 2012 verwaltungsintern entwickelt und aus dem Handlungskonzept WohnVision heraus umgesetzt wurde, unterstrichen.

In diesem Monitoring wurden die 110 Quartiere Duisburgs auf ihre soziale Belastung hin untersucht. Dabei gilt je höher die Platzierung, desto größer die Problemlage. Bei dem Indikator Bevölkerungsrückgang erreicht das „Wohnquartier Ottostraße“ mit -34,2% den negativen Spitzenwert aller Duisburger Quartiere und auch bei den Nichterwerbsfähigen SGB-II Empfängern unter 15 Jahren hat das Quartier mit 59,9% den höchsten Anteil.

Laut dem Monitoring liegt das „Wohnquartier Ottostraße“ insgesamt auf Platz 105 von 110 und ist somit hinsichtlich der sozialen Belastung stark beeinträchtigt.

4. Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Hochhausquartiers zwischen der Kirchstraße, Husemann-, Otto- und Moerserstraße liegt der Bebauungsplan Stadt Homberg Nr. 23 aus dem Jahr 1969 mit der 1. und 2 Änderung aus den Jahren 1970 und 1974 vor (siehe Abbildung 12). Die Festsetzungen setzen für diesen Bereich ein Reines Wohngebiet und für die sechs Hochhäuser eine Bebauung von min. 16 bis 21 Geschossen fest. Für die angrenzenden Riegelbebauungen sind 4-8 Geschosse vorgesehen. Neben den graphischen Festsetzungen zur Erschließung der Tiefgaragen, Flächen für den Gemeinbedarf und der Ladenstadt werden textliche Festsetzungen u.a. zu nicht zulässigen Einfriedungen und zu notwendigen Stellplätzen formuliert. Letztere sind danach in unterirdischen Garagenräumen nachzuweisen.

Als Grundlagenkarte dient eine Flurstückskarte mit der ursprünglichen Siedlungsstruktur der Rheinpreußensiedlung und zeigt, wie früher dieser Siedlungsbereich und die Wegebeziehungen mit der umliegenden Bebauung verknüpft waren.

Südlich der Ottostraße grenzt der B-Plan 23A ebenfalls aus dem Jahr 1969 an, der die südöstliche geringere 3- bis 8-geschossige Bebauung in einem Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet vorschreibt.

Entlang der Moerserstraße und in den südlichen Abschnitten der Kirchstraße werden bauliche Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Mehrere z. Z. im Verfahren befindlichen Bebauungspläne sollen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten steuern.

Der Bereich zwischen Husemannstraße, Lauerstraße, Moerser Straße und Kirchstraße wurde mit Beschluss der Rates der Stadt am 18.09.2006 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB festgesetzt.



Abbildung 12: Bebauungsplansübersicht

5. Wohnlagebewertung

Die Abbildung 13 bewertet die gegenwärtige Wohnlage in diesem Teil von Hochheide. Die Einschätzungen zum äußerlichen Sanierungszustand der Gebäude, zum Wohnungsleerstand und Wohnungsumfeld der einzelnen Hochhäuser und der umliegenden Bebauung basieren auf Quartiersbegehungen und Gesprächen mit den Eigentümern und Verwaltern.

Das gesamte Quartier ist von unsaniert bis teilsaniert Bausubstanz geprägt. Entlang der Kirch- und Moerserstraße sind zum größten Teil Bauten von vor 1949 anzutreffen. Die nach der Flächensanierung entstandene Gebäude sind nach 1970 errichtet worden und haben vereinzelt Modernisierungen in den letzten Jahrzehnten erhalten.

Die höheren Wohnungsleerstände konzentrieren sich in den Hochhäusern und im Geschosswohnungsbau an der Kirch- und Hanielstraße. Vereinzelt sind ganze Gebäude von Leerstand betroffen. Neben den Komplettleerständen in den Blöcken I und V ist der Leerstand der Marktschule am Marktplatz und des Telekom-Gebäudes am Ende der Ottostraße auffällig.

Die leerstehenden Hochhäuser strahlen extrem negativ auf das Quartier und ihr Umfeld aus. Der Ungezieferbefall und die Müllproblematik an der Ottostraße 24-30 war lange Zeit ein großes Problem. Durch eine Ersatzvornahme im Herbst 2012 ist hier Abhilfe geschaffen worden. Ob dies einen nachhaltigen Effekt haben wird, muss weiter beobachtet werden.

Das Wohnumfeld wird durch die großen privaten Grünflächen dominiert, die z.T. eingezäunt worden sind. Sie bieten den Bewohnern keine besondere Aufenthaltsqualität.

Das Wohnumfeld sowohl im Bereich südöstlich der Ottostraße als auch im Bereich nordöstlich der Hanielstraße kann als unproblematisch bezeichnet werden.

Auf der Nordseite der Moerserstraße stehen auffällig viele Ladenlokale leer. Die Leerstände in der Ladenstadt erscheinen dagegen eher als normale Fluktuation.

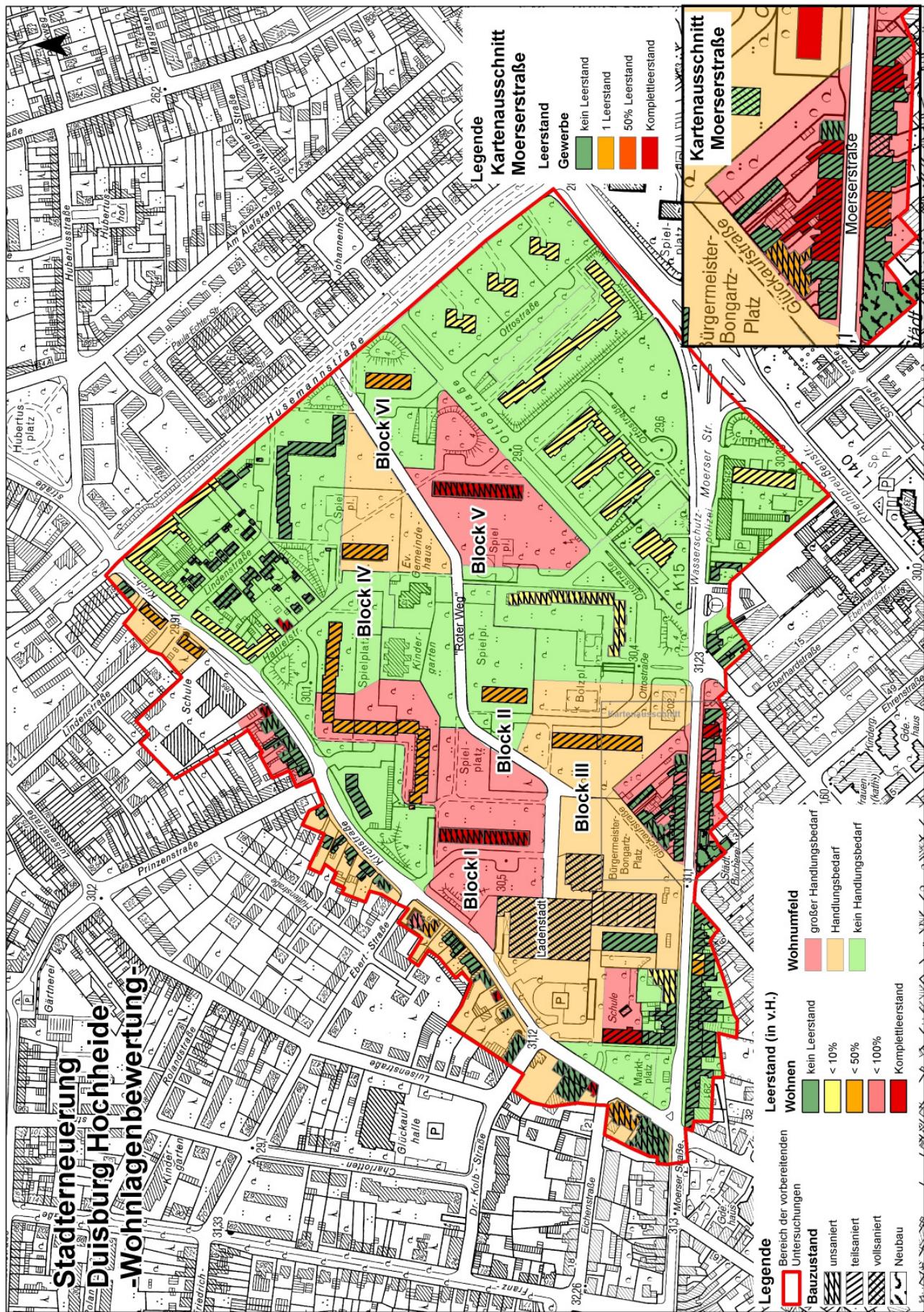


Abbildung 13: Handlungsbedarfe und Leerstände in Hochheide

6. Ziele der Stadtentwicklung für das Hochhausquartier

Aus den vorhergehenden Analysen ergeben sich für die Stadtentwicklung in Duisburg folgende Ziele für das Hochhausquartier:

- **Möglichst große Reduzierung der Wohneinheiten** im Quartier durch Abriss und Rückbau;
- **Verringerung der Ersatzvornahmen und Sicherungsmaßnahmen** und damit der unmittelbaren Kosten für die Stadt Duisburg;
- **Aufwertungen der städtebaulichen und baulichen Struktur** und des Wohnumfeldes;
- **Verbesserung der Mieterstruktur** durch kooperatives Mietermanagement und zielgruppenorientierte Ansprache neuer Mieter; Verringerung des Aufwandes an sozialpräventiven, jugendhilfeorientierten und ordnungsrechtlichen Maßnahmen;
- **Imageverbesserung des Ortsteils.**

7. Gemeinsames und zielgerichtetes Handeln im Hochhausquartier

Das Büro Innova war von 2006-2007 mit der Erarbeitung eines Moderationskonzeptes beauftragt, da man schon damals eine Verbesserung der Wohnsituation nur im koordinierten Handeln der Eigentümer mit der Verwaltung sah. Auf der Grundlage detaillierter Wirtschaftlichkeitsberechnungen für alle Hochhäuser und Wohnungsmarktanalysen hat das Büro damals vergeblich versucht, die Eigentümer auf eine gemeinsame Strategie zu verpflichten.

Seit 2006, als das mit Stadtumbau-Mitteln geförderte Moderationsverfahren für Homberg-Hochheide durchgeführt wurde, existiert ein verwaltungsinterner Arbeitkreis. Der AK dient dem Informationsaustausch und der Abstimmung des städtischen Handelns im Quartier.

Seit August 2012 hat die Verwaltung erneut systematisch das Gespräch mit den Eigentümern und Verwaltern der Hochhäuser gesucht, in Einzelgesprächen und auch mit allen Eigentümern zusammen. Bis auf die nicht mehr aufzufindende Gesellschaft (Bauruine Block V) wurden alle Beteiligten befragt.

In allen Gesprächen wurde sehr schnell der seit langem angestrebte Abriss der Bauruine thematisiert. Der Symbolcharakter dieser Ruine für den Niedergang des Quartier wurde immer wieder betont.

Alle an den Gesprächen Beteiligten waren sich darüber einig, dass im Hochhausquartier zu viel Wohnraum in einer Qualitätsstufe angeboten wird, die keine sozial verträglichen Nachbarschaften erwarten lässt und somit ohne deutliche Reduzierung des Angebotes keine nachhaltige Verbesserung eintreten wird.

Selbst wenn beide zur Zeit leerstehenden Hochhäuser abgerissen würden, wäre außer einer deutlichen Signalwirkung noch keine Änderung auf dem lokalen Wohnungsmarkt erzielt.

Es wurde deutlich, dass keiner der Eigentümer Pläne für Investitionen im Bestand hegt. Eine Kooperationsbereitschaft mit der öffentlichen Hand wird nur soweit signalisiert, wie die eigenen Bestände eine Aufwertung erfahren würden. Finanzielles Engagement wurde nachdrücklich ausgeschlossen. Vielmehr sind die Großeigentümer an einer möglichst schnellen Veräußerung ihrer Immobilien interessiert. Eine langfristige Bindung an das Hochhausquartier ist bei diesen Eigentümern nicht gegeben. Die Suche nach Käufern und Investoren zielt auf spekulative Anleger. Eine langfristige Rendite ist hier nicht zu erzielen.

Diese Strategie wird nicht zu einer nachhaltigen Verbesserung der städtebaulichen und sozialen Situation im Quartier führen. Eine längerfristige, verlässliche Mitarbeit und finanzielles Engagement der Eigentümer, wie es für einen Stadtumbauvertrag mit der öffentlichen Hand notwendig wäre, ist im Quartier definitiv nicht darstellbar.

Somit verbleibt die öffentliche Hand als einziger Akteur. Sie muss sich mit personellem und finanziellem Einsatz die Verfügungsgewalt über die Gebäude sichern.

8. Umsetzungsmöglichkeiten mit Hilfe von Rechtsinstrumenten

Um das städtebauliche Ziel einer möglichst großen Reduzierung der Anzahl von Wohneinheiten im Quartier zu erreichen, bietet das Baugesetzbuch (BauGB) eine ganze Anzahl hoheitlicher Instrumente, die bei der gegebenen Problemstellung im Hochhausgebiet zur Anwendung kommen könnten. Diese werden nachfolgend im einzelnen kurz dargestellt und nach der Anwendbarkeit in Hochheide eingeschätzt.

8.1 Modernisierungsgebot (gemäß § 177 Abs. 2 BauGB)

Das Modernisierungsgebot hat immer eine Standardverbesserung zum Ziel. Es kommt nur dann in Betracht, wenn noch eine Nutzung vorliegt und städtebauliche Gründe die zügige Beseitigung der Missstände geboten erscheinen lassen. Da die Gemeinde dem Eigentümer z.B. die unrentierlichen Kosten bei der Modernisierung erstatten muss, sind die möglichen Entschädigungsfolgen in der Planungspraxis von Bedeutung.

Diese Kostenübernahme und die planerische Zielvorgabe, im Quartier Hochheide Wohnraum zurück zu bauen, lassen den Einsatz dieses Rechtsinstruments wenig sinnvoll erscheinen.

8.2 Instandsetzungsgebot (gemäß § 177 Absatz 3 BauGB)

Das nur wenig genutzte Instandsetzungsgebot ist besonders bei ruinösen Gebäuden häufig nicht mehr wirtschaftlich vertretbar. Die mit dem Instandsetzungsgebot verbundene Erstattung der nicht rentierlichen Kosten überschreitet die Möglichkeiten der Stadt.

Hier wird das Ziel der Reduzierung des Wohnraumangebotes in Hochheide nicht erreicht.

8.3 Rückbau- und Entsiegelungsgebot (gemäß § 179 BauGB)

Das Rückbaugebot gemäß § 179 Abs. 1 BauGB kann nur dann zur Anwendung kommen, wenn die verwahrloste Immobilie Missstände oder Mängel aufweist, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können. Dieses Gebot dürfte nur bei kurz vor dem Verfall stehenden Gebäuden zulässig sein. Dieser Fall könnte z. B. bei der Bauruine Ottostraße 24 – 30 gegeben sein, wenn ein entsprechendes Gutachten dies nachweisen kann. Die Gemeinde kann den Eigentümer bei Erlass eines Rückbau- und Entsiegelungsgebotes nur zur Duldung der Maßnahme verpflichten. Die Last der Kostentragung liegt bei der Gemeinde.

Im Rahmen der anstehenden Novellierung des BauGB ist vorgesehen, die bisherige Duldungspflicht zu einem Handlungsgebot an den Eigentümer fortzuentwickeln und ihn dabei in zumutbarem Umfang (max. Wert des Grundstücks) an den durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstehenden Kosten zu beteiligen.

Da der Eigentümer der Ottostraße 24 – 30 nicht greifbar ist und der Stadt seit vielen Jahren fällige Grundsteuern und Kosten für durchgeführte Ersatzvornahmen schuldet, würde in diesem Fall selbst diese Verbesserung des Rechtsinstrumentes nicht zielführend sein. Die Stadt würde nach wie vor auf den kompletten Kosten der Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen sitzen bleiben.

Das Ziel der Beseitigung von nicht mehr benötigtem Wohnraum könnte erreicht werden. Die öffentliche Hand hätte die Kosten zu tragen, käme jedoch nicht in die Verfügungsgewalt über die Fläche.

8.4 Enteignung (gemäß § 88ff. BauGB)

Die Enteignung ist der schärfste Eingriff in privates Eigentum und kommt aufgrund nur als ultimo ratio in Betracht. Die Stadt muss sich vor Enteignung ernsthaft um den freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen bemüht haben. Für die Enteignung ist eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung bemisst sich nach dem Verkaufswert des Objektes.

Die Abrisskosten lägen bei der Stadt, wenn sie Eigentümerin wäre.

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens für das Hochhaus Ottostraße 24 – 30 hätte die Stadt die Möglichkeit, das Gebäude in kürzerem Zeitrahmen und gegebenenfalls günstiger zu erwerben.

8.5 Ausweisung eines Sanierungsgebietes (gemäß § 136ff. BauGB)

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 136 ff. BauGB kommt aufgrund der nachweislich vorhandenen städtebaulichen Missstände im Hochhausquartier grundsätzlich in Betracht. Eine großflächige Sanierungsmaßnahme könnte Planungsfehler der 70er Jahre korrigieren und zum Rückbau aller Hochhäuser in Hochheide führen. Vorher muss die Stadt in einem durch vorbereitende Untersuchungen näher zu spezifizierenden Bereich die Grundstücke (zwischen-) erwerben.

Für andere Gebäude im Sanierungsgebiet können steuerliche Vorteile bei Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Verfahren sind i. d. Regel sehr langwierig und laufen teilweise länger als 10 Jahre.

Die städtebaulichen Missstände überschreiten das eigentlichen Hochhausquartiers. Die Ladenstadt, die leerstehende Schule am Marktplatz sowie Teile der Kirchstraße und der Moerser Straße sollten Teil des Untersuchungsgebietes werden (siehe Seite 4).

Die Kosten für ein Sanierungsverfahren sind erheblich. Sie hängen vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ab. Zum Erwerb, Rückbau und Wiederherrichtung der Flächen kommen Kosten für Verwaltung und Personal. Eine nennenswerte Refinanzierung des Sanierungsgebietes durch die Ausweisung eines neuen, hochwertigen Wohngebietes ist aufgrund der demographischen Entwicklung nicht möglich.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes gewährt alle rechtlichen Möglichkeiten des städtebaulichen Eingriffs. Hoher Kosten- und Zeitaufwand muss gegenüber dem möglichen Ergebnis abgewogen werden.

8.6 Ausweisung als Stadtumbaugebiet (gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB)

Der Hochhausbereich in Hochheide wurde bereits im Jahr 2006 als „Stadtumbaugebiet“ vom Rat der Stadt Duisburg förmlich festgesetzt (DS 06-1440 v. 18.09.2006). Dadurch sollten die formalen Voraussetzungen zum Einsatz von Fördermitteln im Rahmen des Programms „Stadtumbau-West“ erfüllt werden. Eine Stadtumbausatzung wurde nicht erlassen.

Eine Stadtumbausatzung sieht die finanzielle Beteiligung der Eigentümer und ein gemeinsames Konzept vor. Dies ist im Hinblick auf die Ergebnisse des vorausgegangenen Moderationsverfahrens und der jüngsten Gespräche zwischen Eigentümern, Verwaltern und Stadt als unrealistisch zu bezeichnen.

8.7 Wohnraumförderungsprogramme

Eine weitere Fördermöglichkeit bietet die Wohnungsraumförderung NRW. Hier werden im wesentlichen Anpassungen innerhalb des Wohnungsbestandes gefördert, wenn besonders nachgefragte Bauformen z.B. barrierearme und altengerechte Wohnungen entstehen. Hier werden Abriss-, Umbau- und Neubaukosten über zinsvergünstigte Darlehen gefördert.

Die Förderung von neuem Mietwohnungsbau in einem Gebiet bedingt einer Bedarfsprüfung der Bewilligungsbehörde. Ohne eine Zustimmung wird keine Förderung möglich sein.

Es werden Projekte gefördert, die zu 100% aus geförderten Wohnungen bestehen. Eine Mischfinanzierung aus freifinanzierten und geförderten Wohnungen ist möglich, aber keine Voraussetzung zur Förderung.

Punkt 4.2.2 der Richtlinien zur Wohnraumförderung des Landes NRW für 2012 sieht die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen oder die Errichtung von Eigentumsmaßnahmen für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen und solitärer Hochhäuser der 1960er und 1970er Jahre vor. Der Abriss und der Teilrückbau gelten als förderfähige Maßnahmen.

Das Beispiel Sahle-Bau in Neumühl hat gezeigt, dass ein Komplett- und Teilrückbau mit Sanierung der bestehenden Komplexe durch die Wohnraumförderung erfolgreich durchgeführt werden kann.

Fördervoraussetzung ist, dass mit der Umstrukturierung eine Auflockerung und eine Aufwertung der Bebauung und des Wohnumfeldes einhergehen. Die gleichzeitige Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln für die nach dieser Richtlinie geförderten Kosten ist durch ein Kumulierungsverbot ausgeschlossen. Dieses Verbot gilt nur für eine Grundstücksmaßnahme.

Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn

- a) ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmbelästigung, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet,
- b) sie sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen,
- c) das Gebäude nicht mehr als 4 Vollgeschosse enthält und
- d) die städtebauliche Dichte sich an einer Geschoßflächenzahl von 1,0 orientiert.

Es müssen min. 650 Euro je QM Wohnfläche vom Investor finanziert werden. Die geförderten Wohnungen müssen barrierefrei sein und den nach den Förderbestimmungen entsprechenden energetischen Anforderungen genügen. Es bestehen Mietobergrenzen je QM Wohnfläche (DU: 4,85 Euro (Einkommensgruppe A) und 5,95 Euro (EG B) und Wohnflächenobergrenzen pro Wohnung. Die Dauer der Miet- und Belegungsbindung beträgt einheitliche bindende 15 oder 20 Jahre.

In Duisburg werden normalerweise 1.250 Euro pro QM-Wohnfläche gerechnet. Bei einem Aufzug werden zusätzlich 2.100 Euro pro 10 Wohneinheiten, also 21.000 Euro pro Aufzug, kalkuliert.

Die Wohnraumförderung besteht bereits seit langem, dennoch bietet seit 2010 das Wohnraumförderungsprogramm die Möglichkeit eines Zusatzdarlehens („Abbrissdarlehens“) zum Rückbau von Wohnraum, welches das Programm attraktiver werden lässt.

In der Regel werden die Abrisskosten mit einem zinsvergünstigten Zusatzdarlehen bis zu max. 20.000 Euro pro neu entstehender geförderter Wohnung finanziert. Das Zusatzdarlehen ist begrenzt auf max. 75% der förderfähigen Kosten (= Ermittlung und Nachweis durch ein Gutachten und nach Fertigstellung nachgewiesene Bau- und Baunebenkosten für den Abriss).

Förderfähige bauliche Maßnahmen sind nach den Wohnraumförderungsbestimmung NRW für das Jahr 2012:

- die Kosten für den Abriss, darunter auch
 - o Teilrückbau von Wohnungsbeständen,
 - o Teil- und Totalabriß aufstehender Bausubstanz,
 - o Beseitigung von Fundamenten, Ver- und Entsorgungsleitungen und
 - o Altlastenentsorgungskosten.

Neuerdings wird dieses Zusatzdarlehen durch einen anteiligen Zuschuss ergänzt. Dieser beträgt 50% des anerkannten Zusatzdarlehens, max. 10.000 Euro pro neu entstehender (geförderte) Wohnung. Der Zuschuss wird mit der ersten Zins- und Tilgungsrate für das gewährte Baudarlehen verrechnet.

Wohnraumförderprogramme eignen sich nur dort als Mittel zum Stadtumbau, wenn die Nachfrage nach Wohnraum besteht. Um große Bestände vom Markt zu nehmen, ist dieses Mittel nicht geeignet.

8.8 Fazit

Die meisten der grundsätzlich in Betracht kommenden rechtlichen Instrumente aus dem Bauplanungs- und Sanierungsrecht sind im Hinblick auf die Situation im Hochhausquartier Homberg-Hochheide nicht zielführend. Alle Alternativen führen zu einer hohen Kostenbelastung der Stadt. Zudem gehen die Flächen zumeist nicht in den Besitz der Stadt über.

Die städtebaulich sinnvollste Lösung ist, trotz des hohen Aufwandes, die Sanierung des Gebietes mit Hilfe eines förmlichen Sanierungsverfahrens und Förderung der Kosten durch das Städtebauförderungsprogramm NRW.

9. Zielplanung

9.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept

9.1.1 Hochhausquartier

Aus den vorhergehenden Analysen wird hinreichend deutlich, dass die städtebaulichen Missstände im Quartier ursächlich von den leerstehenden Hochhäusern ausgehen.

Die Konzentrationen sozialer Missstände sind als Folgeprobleme des sehr entspannten Wohnungsmarktes anzusehen. Insofern ergibt sich eine städtebauliche Zielvorstellung, welche auf die Beseitigung nicht nachgefragten Wohnraums abzielt.

Zeitlich prioritär ist der Erwerb und der Abriss des Gebäudes Ottostr. 24-30 anzugehen. Dieses Gebäude ist definitiv wirtschaftlich nicht mehr zu nutzen. Die Beseitigung der Bauruine mit ehemals 320 WE entlastet den Wohnungsmarkt zwar nicht direkt, da diese Wohnungen nicht bewohnbar sind. Die Signalwirkung für einen städtebaulichen Aufschwung im Quartier kann jedoch nicht hoch genug eingeschätzt werden. Der Erwerb soll über eine Zwangsversteigerung erfolgen. Über die seitens des letzten, nicht mehr greifbaren Eigentümers nicht bezahlten Grundsteuern hat die Stadt Einfluß auf den Zeitpunkt der Zwangsversteigerung. Ein Abrissgutachten der Fa. Pluralis von 2007 setzt 2,2 Mio. Euro für die Beseitigung des Baukörpers an. Gemäß der Steigerung des Baupreisindex bis heute um 14 % wird für den Abriss eine Gesamtsumme von ca. 3. Mio. Euro für Rückbau und Wiederherrichtung angesetzt.

Durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen werden die Missstände städtebaulicher Art behoben. Der Rückbau von Wohnungen soll etwa dem heute im Quartier und direktem Umfeld vorhandenen Leerstand entsprechen. Der Wohnungsmarkt wird sich in der Folge stabilisieren und die Konzentration sozialbelasteter Bewohner wird sich abschwächen. Als Nachfolgenutzung für Abrissbereiche kommt, wie in den Förderrichtlinien vorgegeben, eine Freifläche mit Aufenthaltsqualitäten für junge und ältere Anwohner in Betracht.

Eine bauliche Folgenutzung wird ausgeschlossen.

Die zweigeschossige Tiefgarage, welche sich anteilmäßig im Miteigentum der Gebäude Hanielstr. 36-38, der Ottostr. 18-20 und der Ottostr. 24-30 befindet, wird ebenfalls zu beseitigen sein. Die Tiefgarage ist aufgrund von Bauschäden nicht mehr nutzbar. Die Stadt wird für den miterworbenen Anteil aus der Bauruine Ottostr. 24-30 an den Kosten beteiligt sein.

9.1.2 Randbereiche

Die an das eigentliche Hochhausquartier angrenzende Bebauung aus überwiegend viergeschossigen Mehrfamilienhäusern wird sich durch die Abrissmaßnahmen stabilisieren. Die Vermarktungsmöglichkeiten werden aufgrund des verbesserten Wohnumfeldes steigen. Die diffusen Leerstände werden sich füllen und es wird ein Wohnlageindex im Mittelfeld des stadtinternen Rankings erwartet. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt wird seine regelnde Funktion wieder übernehmen.

Um die erwarteten positiven Effekte zu unterstützen und Modernisierungsinvestitionen in den als erhaltenswert eingestuften Gebäude zu generieren, wird ein Fassadenprogramm für das Untersuchungsgebiet aufgelegt, welches insbesondere Maßnahmen zur Wärmedämmung der 1970er Jahre Fassaden und eine farblich anspruchsvolle Gestaltung erbringen soll.

9.1.3 Einzelhandelsflächen und Marktschule

Die erwartete soziale Stabilisierung der Bewohnerschaft wird sich auch auf die Belegung der Einzelhandelsflächen an der Moerser Straße und in der Ladenstadt stabilisierend auswirken. Die Vermarktung der Fläche der ehemaligen Marktschule soll zunächst zurückgestellt werden. Eine Vermarktung im Anschluss an das Sanierungsverfahren vorgesehen.

9.2 Bürgerbüro

Das Stadtteilbüro in Hochheide soll dauerhaft erhalten und vor Ort fest installiert werden. Dieses wird als Außenstelle des Bezirksamtes mit städtischen Mitarbeitern betrieben. Es wäre sogar erforderlich, die Aufgaben des Stadtteilbüros auszuweiten und personell aufzustocken, um komplementäre soziale, jugendspezifische, ordnungsrechtliche und polizeiliche Aktivitäten vor Ort zu bündeln und zu koordinieren. Gerade während dieser Zeit des großflächigen Stadtumbaus ist der Kontakt zur Bewohnerschaft des Quartiers ausschlaggebend für das Gelingen und die Akzeptanz der Maßnahmen vor Ort.

Dieses „Stadtumbau-Lokal“ wird die Anlaufstelle der Bewohner des Hochhausquartiers werden. Mieterberatung, Energieeffizienz- und KfW-Mittel- Beratung in Verbindung mit geförderten Fassadensanierung sowie die Arbeit der Streetworker können vor dort aus organisiert werden.

9.3 Sozialflankierende Maßnahmen

Zusätzlich zu den baulichen Maßnahmen sind flankierende Maßnahmen im Untersuchungsgebiet, wie in DS 11-1005 vom 26.05.2011 beschrieben, durchzuführen.

Zur Zeit bestehen diese aus dem Kinder- und Jugendtreff im Gebäude Ottostr. 64. Zwei zusätzliche Streetworker werden dauerhaft das Quartier betreuen. Träger der Maßnahmen ist der beim Jugendamt ansässige Verein für Kinderhilfe und Jugendarbeit e.V.

Die Fachstelle für Wohnungsnotfälle ist im Rahmen der Einzelfallhilfe im Quartier aktiv. Der Arbeitskreis "Kinder und Jugendliche" unterstützt und koordiniert soziale Aktivitäten von Schulen, Kindergärten, Tagesgruppen Stadtbibliothek, Jugendamt, etc. vor Ort.

Ein Umzugsmanagement wird im Bedarfsfalle eingerichtet.

9.4 Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen wird sehr stark von der Glaubwürdigkeit der Planung abhängen. Wie oben beschrieben hat es im Laufe der Entwicklung des Hochhausquartieres nicht an Planungen gemangelt. Umsetzungsbereitschaft und Wirtschaftlichkeit waren jedoch selten gegeben.

Bei der Beteiligung der Bürgerschaft zu Planungen in Hochheide ist somit verstärkt darauf zu achten, dass die zu diskutierenden Maßnahmen wirklich finanziert und umsetzbar sind. Fördermittel und Haushaltssmittel müssen definitiv zur Verfügung stehen.

Mit dem angestrebten Ratsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Hochhausquartier wird eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerschaft einhergehen. Eine direkte Mitwirkung der Bewohner des Sanierungsgebietes in Form von Workshops wird es insbesondere bei der Wiedernutzung von freigelegten Flächen geben. Ziel ist es, denjenigen, die langfristig dieses Quartier mit urbanem Leben füllen sollen, die Möglichkeit zur Gestaltung ihres künftigen direkten Wohnumfeldes zu ermöglichen.

Das angestrebte Nachnutzungskonzept muss für die Anwohner nachvollziehbar in Abschnitten zeitlich realisierbar sein, so wie die Flächen verfügbar sind. Zum Abschluss der Sanierung muss sich ein auf Dauer beständiges und den gesamten Ortsteil aufwertendes Bild ergeben.

10. Umsetzung

Aufgrund der komplexen Problematik in Hochheide, der schwierigen Eigentümersituation, dem erforderlichen hohen Personalaufwand und den großen Erwartungen der örtlichen Politik geht die Umsetzungsplanung in die Richtung eines förmlichen Sanierungsgebietes nach § 136 ff. BauGB. Hier wird eine Sanierungssatzung per Ratsbeschluss erlassen, in der die Sanierungsziele detailliert beschrieben sind. Nach dem Ratsbeschluss stehen alle rechtlichen Instrumente zur Verfügung.

Gleichzeitig besteht im Sanierungsgebiet für alle Gebäude, die dauerhaft erhalten bleiben sollen, die Möglichkeit der steuerlichen Absetzbarkeit von Modernisierungsinvestitionen.

Vorlaufend vor der förmlichen Sanierung müssen zwingend „vorbereitende Untersuchungen“ erfolgen, welche die städtebaulichen und sozialen Missstände im Untersuchungsgebiet dokumentieren. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen im Hochhausquartier und den zahlreichen durchgeföhrten Untersuchungen geht die Verwaltung davon aus, dass diese vorbereitenden Untersuchungen im Wesentlichen durch die Verwaltung selbst durchgeführt werden. Einzelne, besonders personalintensive Teilaufgaben, wie z. B. Haushalts- und Eigentümerbefragungen, sollen an geeignete Büros vergeben werden. Diese Kosten hierfür werden im Rahmen des Förderantrages beantragt. Die Untersuchungen werden Anfang 2014 abgeschlossen sein können.

Das hier beschriebene Integrierte Handlungskonzept für Hochheide wird zur Förderung im Programm „Stadtumbau West“ angemeldet.

Der Förderbescheid wird erfahrungsgemäß Ende des Jahres 2013 erteilt, so dass die ersten kassenwirksamen Mittel frühestens Anfang des Jahres 2014 bereitstehen könnten. Üblicherweise werden die Mittel gemäß der Verpflichtungserklärung des Landes auf mehrere Jahre verteilt.

Unabhängig vom Ausgang der vorbereitenden Untersuchungen und von der Wahl des Rechtsmittels ist der Erwerb und Abriss der Ruine Ottostr. 24-30 alternativlos. Diese Maßnahme wird, wie oben beschrieben, an vorderer Stelle in der Kosten- und Finanzierungsplanung des Förderantrages stehen. Mit Erhalt des Förderbescheides kann die Stadt somit die Zwangsversteigerung beantragen und ins Eigentum der Ruine kommen. Soweit es die kassenwirksamen Mittel des Förderbescheides zulassen, sollte der Abriss unmittelbar anschließend ausgeschrieben und ausgeführt werden.

Mit dem Abriss von Gebäuden und der Wiederherstellung der Grundflächen als Orte der Begegnung und der Bewegung für Jung und Alt sind die unmittelbaren Ziele des städtebaulichen Konzeptes erfüllt.

Es ergibt sich eine große offene Fläche, der „Hochheide Central Park“.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konkretisiert.

Der hier dargestellte Weg birgt eine Reihe von Risiken, die in der schwierigen Eigentümersituation, den wohnungswirtschaftlichen Restriktionen und sozio-ökonomischen Verwerfungen im Quartier sowie den finanziellen Rahmenbedingungen liegen.

Die städtebauliche Aufwertung wird den Ortsteil jedoch absehbar so nachhaltig positiv verändern, dass keine weiteren Eingriffe über Städtebauförderprogramme notwendig sein werden.

Ein stigmatisierter Ortsteil kehrt zur Normalität zurück. Ein sozialer Brennpunkt wird entscheidend entschärft.