

Verfasser: Julian Schmidt

Matrikel-Nr.: 2456437

Betreuende Dozentin: Katharina Hackenberg

Geographisches Institut der Universität Bonn

Wintersemester 2014/15

Wohnen am Stadtgarten

—

Chancen und Hemmnisse der Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche in Gelsenkirchen

Forschungskontext

Mit der Deindustrialisierung, sowie der Aufgabe und Abwanderung von Montan- und Schwerindustrie im vergangenen Jahrhundert, sah sich das Ruhrgebiet einem drastischen Strukturwandel gegenübergestellt. Es folgten der Wandel zu einer Dienstleistungsgesellschaft, hohe Arbeitslosigkeit und die Abwanderung von über 300.000 Personen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (vgl. HÄPKE 2012). So hat beispielsweise allein die Stadt Gelsenkirchen seit 1960 etwa 130.000 Einwohner verloren. Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme von Schwerindustrie und Bergbau fielen teilweise große Areale brach und waren fortan ungenutzt. Verschiedene Quellen beziffern die Größe aller Brachflächen des Ruhrgebiets auf insgesamt 5.000 bis 10.000 ha (HÄPKE 2012). Im Zuge der 2002 aufgestellten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesrepublik Deutschland wurde unter anderem eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr als Ziel festgesetzt. Die aktuellen 105 ha/d sollen bis zum Jahr 2020 auf maximal noch 30 ha/d an Neufächenverbrauch reduziert werden. Als wichtige Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels sieht BARCZEWSKI vor allem die intensive Wiedernutzung von brachgefallenen Industrie- und Verkehrsflächen (2005).

Das in der Bachelorarbeit zu betrachtende Forschungsgebiet stellt eine Bahnbrachfläche dar, welche jedoch bereits die Entwicklung und Planung eines Wohngebiets erfahren hat. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Schalke-Süd umfasste neben dem Bahnhof selbst, welcher bis 2007 sukzessive stillgelegt wurde, zusätzlich eine betriebliche Fläche eines Speditionsunternehmens, welches jedoch bereits 2005 diesen Standort aufgegeben hatte. Insgesamt umfasst das Gelände 15 ha und liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Gelsenkirchen in der Nähe des Stadtgartens. Als Projekt des Programms Stadtumbau West NRW wurde bereits im Jahr 2005 durch Kommune und den Privateigentümern des Geländes (Spedition Burgmer, aurelis GmbH) ein erster Bebauungsplan beschlossen. Dieser sah die Entwicklung einer innenstadtnahen Wohnsiedlung mit etwa 400 Wohneinheiten vor. Diese Siedlung ist hauptsächlich gekennzeichnet durch eine lockere Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern mit geringer Geschosszahl sowie Reihenhäusern. Die Realisierung des Bebauungsplans sollte nur sukzessive stattfinden, sodass auch heute noch nicht alle Grundstücke bebaut sind. Die Grundstücke wurden an unterschiedliche Bauträger (z.B. Deutsche Reihenhäuser AG) verkauft, welche daraufhin für deren Bebauung und Verkauf verantwortlich waren.

Die Stadt Gelsenkirchen sah als Zwischennutzung der Brache einen Gestattungsvertrag der Eigentümer vor, der es erlaubt, das Areal als Naherholungsgebiet zu nutzen. So wurden neben Anwohnerworkshops und Pflanzaktionen auch größere Umsetzungen wie Sportanlagen und Kleingärten realisiert, die jedoch auf lange Sicht dem Wohngebiet weichen sollten. Lediglich ein Grünzug entlang der südlichen Bahntrasse sollte dauerhaft erhalten bleiben. Die Zwischennutzung sollte vor allem der Bürgerbeteiligung und so der Imagebildung des neuen Wohngebiets dienen, um das ehemalige Image der verfallenen Brache durch das neue eines naturnahen Erholungsgebiets zu ersetzen. Außerdem sollten durch das Wohngebiet eine Wiederbelebung der Brache und eine Stärkung der Gelsenkirchener Innenstadt bewirkt werden.

Zielsetzung und Methodik

Die Hauptproblemstellung der Arbeit ergibt sich aus dem Konflikt einer Ausweisung eines Wohngebietes auf einer Bahn- und Industriebrache und dem Struktur- sowie demographischen Wandel, der im Ruhrgebiet zu beobachten war und ist. Gerade in Gelsenkirchen, einer Stadt in der sich die Einwohnerzahl fast halbiert hat und in der seit geraumer Zeit hohe Arbeitslosenquoten vorherrschen, ist diese Vorgehensweise möglicherweise zu hinterfragen. So empfiehlt zum Beispiel RENNER Städten und Kommunen mit Bevölkerungsstagnation oder -rückgang allenfalls eine Nutzung der Brachflächen als

Grün- oder Kulturland (2004). Dennoch wurde durch die Planung eines Wohngebiets mit größtenteils Einfamilienhäusern offensichtlich ein Fokus auf das Wohnen im höherwertigen Segment gelegt. Außerdem stellt das Untersuchungsgebiet ein Beispiel für mögliche Konflikte seitens der Akteure dar, da die Stadt Gelsenkirchen auf einer Brachfläche plante, welche das Eigentum der Deutschen Bahn bzw. einem privaten Unternehmen war und zudem noch an diverse Bauträger veräußert wurde. Insofern kann folgende Fragestellung genauer untersucht werden:

- Welche Ziele verfolgen die beteiligten Akteure mit der Planung und Umsetzung des Wohngebiets „Wohnen am Stadtgarten“ auf der innerstädtischen Brachfläche vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückganges und des Strukturwandels?

Zudem ergeben sich daraus die folgenden, weiterführenden Fragestellungen:

- Wie erfolgte die planerische Umsetzung des Wohngebiets im Zusammenspiel von Stadt, Flächeneigentümern und Bauträgern?
- Welche Zielgruppe sollte mit dem neuen Wohngebiet bedient werden und wer wohnt dort heute?
- Welche (evtl. innovativen) Wohnformen wurden geplant um die Ansiedlung dieser Zielgruppen zu unterstützen?
- Wie sollte die öffentliche Wahrnehmung des Areals beeinflusst werden? Welche Auswirkungen hatte dies auf die Vermarktung der Grundstücke?

Diese Fragen sollen hauptsächlich durch leitfadenorientierte (Experten-)Interviews bearbeitet werden, ergänzt durch eine Gebietsbegehung und weiterer Literatur- und Internetrecherche. Durch diese qualitativen Interviews soll gewährleistet werden, dass neben den oben beschriebenen Fragestellungen der Fokus auch auf eventuell unberücksichtigte aber wichtige Aspekte von Planung und Bau gerichtet werden kann. Dies ermöglichen qualitative Interviews durch eine gewisse Offenheit während der Befragung und eignen sich so am besten, um alle relevanten Aspekte zu berücksichtigen. Denkbar wäre auch eine Inhaltsanalyse von Zeitungsartikeln über das Untersuchungsgebiet, um die Öffentlichkeitsdarstellung und die Imagebildung zu untersuchen. Mögliche Interviewpartner wären unter anderem: Stadtplanungsamt Gelsenkirchen, Stadtumbaubüro Gelsenkirchen, aurelis Real Estate GmbH und Co. KG, Burgmer Vermietung und Verpachtung GmbH und Co. KG, beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, Deutsche Reihenhaus AG, ZERNA INGENIEURE GmbH, Landschaftsarchitekten Danielzik Leuchter. Letztendlich soll in der Arbeit die Produktionsseite und die Planung der Brachflächenrevitalisierung beleuchtet werden. Es soll überprüft werden, ob die Entwicklung

einer Bahn- und Industriebrachfläche zu einem Wohngebiet des hochwertigen Segments in einer vom Strukturwandel negativ betroffenen Region sinnvoll ist und welche Vorgehensweisen ein eventuell positives Ergebnis des Projektes fördern. Zudem soll, auf die Akteure bezogen, untersucht werden, wie die Kooperation zwischen der Stadt, Flächeneigentümern und Bauträgern zu bewerten ist, und ob eventuell Konflikte bezüglich der Planung, Ziele oder Umsetzung bestanden. Zuletzt soll überprüft werden, ob eine oder mehrere Anwohnerzielgruppen im Wohngebiet „Wohnen am Stadtgarten“ bedient werden sollten und welche Faktoren das Wohngebiet für diese Gruppen attraktiv machen sollten.

Vorläufige Literatur

BARCZEWSKI, BALDUR (2005): Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie und die Minderung der Flächeninanspruchnahme in Deutschland. In: PREUß ET AL. (Hrsg.): Nachhaltige Wiedernutzung und Revitalisierung von Brachflächen. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin.

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (1999): Pilotprojekte zur beschleunigten und verbilligten Bereitstellung bundeseigener Konversionsgrundstücke für den familiengerechten Wohnungsbau. In: Werkstatt: Praxis. Heft 8/1999. Bonn.

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG: Bevölkerungsprognose 2020. Bonn.

BECKMANN, KLAUS J. & INKEN TINTEMANN (2004): Umnutzung von Bahnbrachen – Schlussfolgerungen aus innovativen Projektbeispielen. In: BBR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 9/10 2004. S. 551-565. Bonn.

GOCH, STEFAN (2002): Eine Region im Kampf mit dem Strukturwandel. Klartext-Verlag. Essen.

HÄPKE, ULRICH (2012): Freiraumverluste und Freiraumschutz im Ruhrgebiet. In: Blaue Reihe – Dortmunder Beiträge zur Raumplanung. Band 139. Dortmund.

HOFFMANN, THOMAS (1997): Nachnutzung von Brachflächen. Bayreuth.

PROSSEK, ACHIM (2009): Bild-Raum Ruhrgebiet – Zur symbolischen Produktion der Region. Verlag Dorothea Rohn. Detmold.

SCHEIDLER, THOMAS (1997): Wohnquartiere auf innerstädtischen Brachflächen. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund.

SIEGLE, CLAUDIA (2007): Revitalisierung und Entwicklung von Brachflächen. VDM Verlag Dr. Müller. Saarbrücken.

RENNER, MECHTHILD (2004): Revitalisierung von Bahnbrachen – zum Sachverstand. In: BBR (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 9/10 2004. S. 539-549. Bonn.

WARDENGA, UTE (2008): Innerstädtische Brachflächen. In: Berichte zur deutschen Landeskunde. Band 82. S.205-312. Leipzig.