

<b>AG Sanierung</b>	<b>28.08.2023</b> Beginn: 10:00 Uhr Ende: 14:00 Uhr Ort: Mönchengladbach- Rheydt
<b>Protokoll</b>	
<b>Teilnehmende:</b> Stadt Aachen: Nils Jansen Stadt Dortmund: Sabine Noack Stadt Düren: Inken Tintemann Stadt Gelsenkirchen: Jan Balke Stadt Gladbeck: Alexander Selbach Stadt Krefeld: Birgit Causin, Marco von Deylen, Stephanie Späth, Kirsten Steffens Stadt Mönchengladbach: Rachel Hennecken, Frank Schulz Quartiersmanagement Gladbach & Westend: Stefan Sturm Geschäftsstelle STADTUMBAUNETZWERK NRW: Henrik Freudenau, Marion Kamp-Murböck, Linda Schnelting	

## Tagesordnung

### 1) Rundgang Rheydt Zentrum

Siehe Karte im Anhang.

Das Sanierungsverdachtsgebiet „Rheydt Zentrum“ zwischen Mühlenstraße, Limitenstraße, Stresemannstraße, Moses-Stern-Straße und Wilhelm-Schiffer-Straße ist ca. 20 ha groß. Für diesen Bereich ist aktuell eine VU in Vorbereitung.

Für das Untersuchungsgebiet besteht der Verdacht städtebaulicher Missstände gemäß § 136 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Dabei werden vor allem Substanzschwächen in der baulichen und energetischen Beschaffenheit von Gebäuden, Funktionsverluste aufgrund von Leerständen und der Aufenthaltsqualität im Zentrum sowie Defizite hinsichtlich des Klimawandels vermutet. Aufgrund der funktionalen Missstände ist das Gebiet in seiner übergeordneten Funktion als Zentrum beeinträchtigt und daher gegenüber anderen Quartieren innerhalb des Fördergebiets zu priorisieren.

Aufgrund des Verdachts städtebaulicher Missstände hat die Stadt Mönchengladbach folgende vorläufige allgemeine Sanierungsziele formuliert:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Schließung von Baulücken, Entwicklung mindergenutzter Flächen sowie Fassadensanierungen, auch unter Berücksichtigung der Denkmalsbereichssatzung
- Beseitigung von Leerständen, Reduzierung der Einzelhandelsflächen und Entwicklung eines urbanen Nutzungsmixes
- Zeitgemäße Modernisierung und Schaffung von neuem Wohnraum sowie Steigerung der Wohnumfeldqualität
- Anpassung von privaten und öffentlichen Flächen und Gebäuden an eine klimagerechte Stadtentwicklung
- Sicherung der Erreichbarkeit des Gebiets für nachhaltige Mobilitätsformen

Beim Rundgang waren unter anderem die Veränderungen im Geschäftsbesatz und der zunehmende Ladenleerstand entlang der Stresemannstraße ein Thema. Die Einkaufspassage am Marienplatz hat einen Eigentümerwechsel hinter sich, wobei auch damit keine Stabilität eingetreten ist. Mit Tchibo, der Mayerschen Buchhandlung und dm gehen wichtige Händler aus der Rheydter Innenstadt.

Große Immobilienleerstände wie das C&A-Gebäude, drei Passagen mit mehreren leerstehenden Lokalen, aber auch drei leerstehende Kinos warten auf neue Nutzungen, wobei die Substanz teilweise bereits Schaden genommen hat.

Städtebaulich prägend für Rheydt ist der große Anteil an Bebauung aus den 1950er Jahren, die insbesondere energetische Mängel aufweist. Ein weiteres Problem sind der unzeitgemäße Zuschnitt und die Größe der Wohnungen. Mit einem Gebäuderiegel in Kammform an der Hauptstraße besitzt Rheydt ein denkmalgeschütztes Ensemble aus dieser Zeit, das sich in den Händen mehrerer Eigentümer befindet.

## 2) Diskussionsrunde

Aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ wurden für beide Zentren Mittel für die Steigerung der Aufenthaltsqualität und das Zentrenmanagement beantragt – leider mit mäßigem Erfolg. Eine vorläufige Förderzusage betrifft lediglich das Zentrum Rheydt und das Ortszentrum Wickrath.

### **Mögliches Sanierungsgebiet „Obere Hindenburgstraße / Waldhausener Straße“**

Das Sanierungsverdachtsgebiet „Obere Hindenburgstraße / Waldhausener Straße“ zwischen Aachener Straße, Viersener Straße, Straße Am Minto, Abteistraße, Balderichstraße, Karmanstraße und Sternstraße ist ca. 26,4 ha groß und umfasst vor allem den Teil des Gladbacher Zentrums zwischen dem Sonnenhausplatz und dem Alten Markt / Kapuzinerplatz sowie die Waldhausener Straße und umliegende Seitenstraßen. Das zu untersuchende Gebiet stellt gleichzeitig einen Teilbereich der Sozialen Stadt Gladbach und Westend dar.

Befund und Ausgangslage für die auch hier geplante VU ist identisch mit der des Rheydter Zentrum, bei den vorläufigen allgemeinen Sanierungszielen gibt es leichte Abweichungen:

- Aufwertung des Stadtbilds durch Schließung von Baulücken, Entwicklung mindergenutzter Flächen sowie Fassadensanierungen
- Beseitigung von Leerständen, Reduzierung der Einzelhandelsflächen und Entwicklung eines urbanen Nutzungsmixes
- Umsetzung städtebaulicher und stadtgestalterischer Impulse (Leitbild "Zukunft Hindenburgstraße - von EinkaufsstrASSE zu InnenstadtQUARTIER")
- Neuregelung des Verkehrs in der Hindenburgstraße und Steigerung der Erreichbarkeit mit nachhaltigen Mobilitätsformen
- Anpassung von privaten und öffentlichen Flächen und Gebäuden an eine klimagerechte Stadtentwicklung
- Zeitgemäße Modernisierung des Gebäudebestands und Schaffung von Wohnraum für vielfältige Zielgruppen

### **Aktuelle Entwicklungen:**

Die Club- und Gastroszene auf der Waldhausener Straße (die Ausgehmeile in Mönchengladbach) wird kleiner. Aufgrund fehlender Frequenz ist hier kaum gastronomisches Tagesgeschäft möglich, dies funktioniert lediglich einigermaßen am Alter Markt oberhalb der Waldhausener Straße. Ein Grund für fehlende Frequenz ist eine niedrige Wohnnutzung: der bestehende B-Plan untersagt eine Wohnnutzung im Erdgeschoss. Die Obergeschosse werden – wenn vorhanden – bewohnt.

Auf der oberen Hindenburgstraße funktioniert der Einzelhandel nicht mehr. Mit dem Minto wurde ein starker Magnet vor das letzte Stück der ab hier stärker ansteigenden Hindenburgstraße gesetzt. Zudem ist die Straße mit 1,7 km schlicht zu lang.

Über die Städtebauförderung wurden in der Programmkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ verschiedene Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Gladbacher Zentrums und des Westends durchgeführt. Die Sanierung soll nun dort ansetzen, wo die Städtebauförderung baulich nicht hinkommt: am privaten Eigentum. Bereits im IHEK wurde ein Immobilienfonds geplant, der bislang nicht zur Einrichtung und Anwendung kam. Mit den neuen Richtlinien und im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen könnte er nun einsetzbar sein. Voraussetzung ist, dass konkrete Gebäude benannt werden, die aber auch auswechselbar sind. Die Stadt Aachen berichtet von den Fördermöglichkeiten für den Zwischenerwerb von Einzelhandelsgroßimmobilien mit dem Baustein 3.2.1c des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren“ hat das Land eine Möglichkeit geschaffen, die Erwerbsnebenkosten und Unterhaltskosten zu fördern, die Kommune als Zwischenerwerberin also zu entlasten. Infos gibt es hier: <https://www.mhkbd.nrw/foerderprogramme/nordrhein-westfalen-initiative-zukunftsfahige-innenstaedte-und-ortszentren>. Die Antragsfrist war zwar bereits am 15.06.2023, aber angesichts der Problemlagen in diesem Bereich wäre es nachvollziehbar, wenn das nicht der letzte derartige Aufruf war.

Über Genehmigungsvorbehalte erhofft sich die Stadt Mönchengladbach Steuerungsmöglichkeiten. Auch die Bauleitplanung könnte hier Möglichkeiten schaffen. Parallel zu den Beschlüssen der Vorbereitenden Untersuchungen, wurden in Rheydt und Gladbach auch Vorkaufsrechtssatzungen gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sind wichtig, dabei jedoch auch teuer und aufwändig. Themen sind

- Materialwahl (Herkunft, Recycling und CO<sub>2</sub>-Fußabdruck) sowie die Abwägung möglicher Abrissvorhaben. Ziel ist u.a. eine Tauschbörse für Materialien aus Abriss, um diese wiederverwenden zu können. Dabei gibt es noch keine hinreichenden Erfahrungen, wie sich Recyclate bei der Wiederverwendung verhalten, was ggf. ein Problem bei der Gewährleistung werden könnte.
- Das Thema Wasser/ Starkregen ist vor allem wegen des Gefälles bei den Bewohner\*innen sehr präsent. Hier geht es u.a. um Rigolen und Zisternen. Hilfreich wäre ein Landschaftsplanungsbüro mit Erfahrung in diesem Thema.
- Reduzierung der (versiegelten) Stellplätze – Dauerstreitpunkt mit den Anwohner\*innen. Hoffnung liegt in der Auswertung der Messdaten des digitalen Zwillings.

- Begrünung und Nachhaltigkeit bei privaten Eigentümer\*innen – die Beratung des QM im Hof- und Fassadenprogramm soll hier einen neuen Schwerpunkt setzen. Hilfreich ist es, dass nun auch öffentliche Gebäude förderfähig sind, sodass die Kommune als Vorbild vorangehen kann.

## **WEITERE THEMEN**

### **Praxisfrage aus Krefeld:**

*Die Stadt Krefeld möchte die Erstellung eines ISEK zusammen mit der Durchführung einer VU beauftragen. Das ISEK-Gebiet ist jedoch sehr groß und derzeit gibt es noch keine belastbaren Anhaltspunkte für die Abgrenzung eines Sanierungsverdachtsgebietes, so dass man dieses ebenfalls sehr groß fassen müsste. Wäre auf dieser Basis eine VU förderfähig, auch wenn daraus später kein Sanierungsgebiet entstehen sollte?*

Die Wege in den anderen Kommunen in vergleichbaren Fällen waren unterschiedlich:

- Für Nord-Düren zunächst ein ISEK erstellt; die VU wurde darin als Maßnahme beantragt. Es sei wichtig, sich zunächst ein Bild zu machen und eine argumentative Basis für eine VU zu schaffen.
- In Mönchengladbach hat sich die VU ebenfalls aus dem IHEK heraus ergeben und es musste erst der Förderbescheid zum IHEK abgewartet werden.
- Gelsenkirchen hat erst die VU beauftragt und als zweiten Schritt ein ISEK erstellt.
- Aachen: VU erfüllt eigentlich alles, was auch die ISEK-Analyse bieten muss. Unklar ist, ob es förderschädlich ist, wenn bei einer ergebnisoffenen VU keine Missstände erhoben werden, die ein Sanierungsverfahren begründen – wenn nicht, wie in Aachen, ein altes Sanierungsgebiet dahinter liegt.

### **Praxisfrage aus Düren:**

*Wie laufen Verfahren für die künstlerische Gestaltung von privaten Brandwänden in Fördergebieten ab? Angrenzend an eine städtische Freifläche schließt eine Giebelwand (privat) an, die wir gerne gestalten lassen würden. Es gibt einige Ideen aus einer Bürgerbeteiligung am Tag der Städtebauförderung. Wir würden gerne Mittel für Öffentlichkeitsarbeit dort einsetzen. Eine Jury soll über Entwürfe eines Künstlers entscheiden*

Die anwesenden Städte finanzieren vergleichbare Projekte unterschiedlich: Zum Einsatz kommen sowohl Mittel für Öffentlichkeitsarbeit, aus dem Verfügungsfonds als auch aus dem Hof- und Fassadenprogramm.

Die Vertreter\*innen der Stadt Krefeld haben einen Austausch im Nachgang angeboten. Frau Noack will die Frage an Kolleg\*innen weitergeben, die ähnliches im Gebiet „Rheinische Straße“ umsetzen.

### **Praxisfrage aus Dortmund:**

*Welche Möglichkeiten bzw. Grenzen bestehen bei der Steuerung des gewerblichen Branchenmixes im Sanierungsgebiet mittels des sanierungsrechtlichen Instrumentariums. Gibt es hier ggf. Erfahrungen bei den anderen Kommunen hinsichtlich des Einsatzes von Genehmigungsvorbehalten bei Nutzungsänderungsanträgen o.ä.?*

Aus Gelsenkirchen wird dazu aus dem laufenden Verfahren an der Bochumer Straße (vereinfachtes Verfahren mit Genehmigungsvorbehalten) berichtet, dass der grundstücksscharf aufgestellte Sanierungsrahmenplan in Verbindung mit den konkretisierten Sanierungszielen die Möglichkeit bietet, bestimmte Nutzungen zu versagen.

In einem Fall konnte das Ziel der Revitalisierung als kleinteiligen Einzelhandelsstandort die Zusammenlegung zweier Spielhallen zu einem größeren Standort versagt werden. In einem zweiten Fall zog in das leerstehende Gebäude einer KIK-Filiale, die für Einzelhandel vorgesehen war, eine freikirchliche Gemeinde ein – eine Genehmigung lag nicht vor. Da diese Nutzung nicht durch die Ziele und die Rahmenplanung gedeckt war, wurde die Nutzung seitens der Stadt untersagt. Eine Klage der Gemeinde gegen die Versagung wurde auf dieser Grundlage abgewiesen.

Entscheidend war damit das Vorliegen der konkretisierten und durch den Rat beschlossenen Planung und der Ziele.

Aus Aachen wurde berichtet, dass die Anwendung des 144er im Rahmen einer Fortbildung etwas anders dargestellt wurde: Solange die Ziele noch allgemein und nicht konkretisiert seien, bestünden in der Anwendung größere Spielräume. Mit der zunehmenden Konkretisierung der Ziele und damit auch der jeweiligen Fälle würden diese enger.

Ergänzender Hinweis: Für die Konkretisierung der Sanierungsziele und des Sanierungsrahmenplans sind eine TÖB-Beteiligung und ein politischer Beschluss erforderlich!

### **Kurzbericht: Aktueller Stand aus Aachen**

Nils Jansen berichtet über aktuelle Entwicklungen aus den beiden Aachener Sanierungsprojekten: Das Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel sowie das Untersuchungsgebiet östliche Innenstadt.

Das Altstadtquartier Büchel wird nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen Mitte 2022 überwiegend im Vollverfahren durchgeführt. Herr Prof. Dr. Kötter/Uni Bonn berät die Stadt Aachen bei der Durchführung. Gegen die Sanierungssatzung und einen Bebauungsplan im Gebiet wurden Normenkontrollklagen eingereicht.

Mit der Entwicklung des Büchels ist die Stadtentwicklungsgesellschaft SEGA als 100%-Tochter der Stadt Aachen beauftragt, allerdings ohne sanierungsrechtliche Zuständigkeit nach BauGB (als weder Sanierungsträger noch Sanierungstreuhänder), aber mit eigenen Grundstücken, u.a. dem des ehemaligen Parkhauses Büchel. Die SEGA betreut zudem die Machbarkeitsstudie „Haus der Neugier“, welche prüft, ob die VHS und die Stadtbibliothek eine gemeinsame Heimat im angrenzenden ehemaligen Horten-Kaufhaus oder im Bushof finden können.

Die VU im Bereich östl. Innenstadt beinhaltet einen umfassenden Kommunikationsbaustein, der sich bis heute sehr bewährt hat! U.a. richten sich die Maßnahmen an Politik, TÖB, Eigentümer (digital und analog). Das Interesse speziell aus der Eigentümerschaft war sehr hoch – eine Rücklaufquote von über 60% beim digitalen Fragebogen und Teilnahme von ca. 120-130 von ca. 740 Eigentümer\*innen bei digitalen und Präsenz-Veranstaltungen. Aus diesen Elementen konnten verschiedene wichtige Hinweise mitgenommen werden. Nun

sollen den Eigentümer\*innen gezielte lagebezogene Beratungsangebote gemacht werden, und konkrete städtebauliche Alternativen anskizziert und zur Diskussion gestellt werden, wie sich bestimmte Lagen z.B. ohne oder mit weniger Einzelhandel zukunftsfähig weiterentwickeln können.

Nils Jansen wies darauf hin, dass genau zu prüfen sei, ob bzw. wann eine Veränderungssperre erlassen wird, da durch die maximal 3-jährige Regelbefristung enormer Zeitdruck entstehen kann und weitere Verlängerungen nur in Ausnahmefällen möglich sind. Ggf. ist ein zügiger Abschluss der VU mit dem Ergebnis, die Genehmigungsvorbehalte nach §144 zur Sicherung der Planung nutzen zu können, die bessere Option.

### **Aktueller Stand zu Sanierungsmaßnahmen bei den vertretenen Kommunen:**

- Aachen – Laufende vorbereitende Untersuchungen für die östliche Innenstadt / Sanierungsgebiet im Vollverfahren für den Bereich Büchel
- Düren – Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren mit Genehmigungsvorbehalten nach §144 in Nord-Düren
- Gelsenkirchen – Sanierungsgebiet Bochumer Straße (vereinfachtes Verfahren mit Genehmigungsvorbehalten) / Vorbereitende Untersuchungen in Schalke Nord
- Gladbeck – Vorbereitende Untersuchungen für drei kleinere Gebiete im Kontext des Autobahnausbaus der B 224 – Abschluss und Satzung für Sommer 2024 geplant
- Krefeld – plant vorbereitende Untersuchung im Kontext mit bzw. im Anschluss an ISEK-Erstellung für innenstadtnahes Gebiet (Sozialer Zusammenhalt), Sanierung angesiedelt im FB Kataster, Liegenschaften und Immobilien
- Mönchengladbach – plant vorbereitende Untersuchungen für Teile der beiden Innenstädte von Gladbach und Rheydt.

### **3) Weiteres**

Nächstes Treffen der AG Sanierung: **18. März 2024 in Gladbeck.**

Protokoll, 06.10.23

Marion Kamp-Murböck

Anlage 1: Plan Rundgang 28.08.2023