



Aktives Stadtzentrum Neuwied

Entwicklungs- und Handlungskonzept

AUFTRAGGEBER

Stadt Neuwied

Stadtbauamt
Engenser Landstraße 17
56564 Neuwied

AUFTRAGNEHMER

NH|ProjektStadt

Eine Marke der Unternehmensgruppe
Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Monika Fontaine-Kretschmer
Fachbereichsleiterin

Untermainkai 12-13
60311 Frankfurt am Main

Telefon 069 / 6069 1473
Fax 069 / 6069 1446
Email monika.fontaine-
kretschmer@nh-
projektstadt.de

www.nh-projektstadt.de

Projektleitung

Dipl.-Ing. Eberhard Röck
Stadtplaner

© 2010
Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Frankfurt am Main

Abdruck - auch auszugsweise - nur mit
Quellenangabe gestattet

Sept. 2010/ Fassung 2.3

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2 Ausgangslage	6
1.3 Der Standort Neuwied	7
1.4 Handlungsfelder	12
2. Bestandsaufnahme und Analyse	18
2.1 Einzelhandel	18
2.2 Leerstand und „Billiganbieter“	21
2.3 Exkurs: Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	30
2.4 Freiflächen	36
2.5 Gastronomie	37
2.6 Gestaltanalyse	38
2.7 Demographischer Wandel in Neuwied	50
2.8 Wohnen	55
2.9 Wohnumfeld	60
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	66
3.1 Befragung Stärken und Schwächen	66
3.2 Befragung Gewerbetreibende	71
3.3 Befragung Eigentümer	79
3.4 Mitwirkungsbereitschaft	86
3.5 Workshop zum Programm „Aktives Stadtzentrum Neuwied“	90
3.6 Passantenbefragung beim Gartenmarkt 2010	94
4. Ergebnisse (SWOT-Analyse) und Handlungsempfehlungen	102
4.1 Handel und Gewerbe	103
4.2 Öffentlicher Raum und Stadtgestalt	105
4.3 Wohnen	110
5. Maßnahmenplanung	112
5.1 Vorbereitende Planungen	112
5.2 Investive Maßnahmen im öffentlichen Raum	120
5.3 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	134
5.4 Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandels	141
5.5 Zeitplan und Kosten-/ Finanzierungsübersicht	144

6. Gebietsabgrenzung und Beschlussfassung _____ **148**

7. Anhang _____ **152**

7.1 Fragebogen Einzelhändler/ Gewerbetreibende und Grundstückseigentümer

7.2 Fragebogen Passantenbefragung Gartenmarkt

7.3 Plakat Gartenmarkt

Kartenverzeichnis

Übersicht Untersuchungsbereich _____ 8

Soziale Infrastruktur _____ 14

Nutzungskartierung Leerstand Sept. 2009 _____ 22

Nutzungskartierung Veränderungen gegenüber Erhebung 2006 _____ 24

Nutzungskartierung „Low-Level“-Segment _____ 28

Gestaltwirkung _____ 40

Wohnumfeld - Blockinnenbereiche _____ 62

Übersicht Objekte für private Fördermaßnahmen _____ 138

Abgrenzung Fördergebiet und Maßnahmenübersicht _____ 150

1.



Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Für jede Stadt bedeutet ihr Zentrum einen besonderen Ort der Funktionsvielfalt, den Kernpunkt der historischen Entwicklung und in der Regel den stärksten Identifikationsort für die Bürger. Durch strukturellen Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft können sich sowohl positive wie auch negative Entwicklungen auf die Funktion und Bedeutung der Zentren ergeben. Schon seit den 1960-er Jahren stehen mit den Bund-Länder-Förderprogrammen zur Städtebauförderung Instrumentarien bereit, auf solche Entwicklungen Einfluss zu nehmen. So war auch die Innenstadt Neuwieds seit 1976 als ein gesetzlich festgelegtes Sanierungsgebiet auf der Grundlage des Besonderen Städtebaurechtes nach dem Baugesetzbuch ausgewiesen.

Stark verkürzt dargestellt waren neben Maßnahmen für einzelne öffentliche Gebäude (z.B. Mennonitenkirche etc.) insbesondere Ordnungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Blockinnenbereichen zur Verbesserung der rückwärtigen Erschließung Ziel der Sanierung. Durch die Umgestaltung der Rheinstraße und weiterer Maßnahmen ist in diesem Bereich ein ansprechendes Wohnumfeld in Rheinnähe entstanden.

Mit Ablauf des Jahres 2008 wurde der Status als Sanierungsgebiet formell aufgehoben. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die oft über mehrere Jahrzehnte laufenden „klassischen“ Sanierungsverfahren bundesweit zurückgehen und abgelöst werden durch neuere und flexiblere Verfahren der Städtebauförderung mit kürzeren Laufzeiten und spezifischeren Zielsetzungen, so

beispielsweise die Programme „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“.

Ein weiteres neu aufgelegtes Mitglied dieser Programmfamilie bildet nunmehr das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das die anderen Programme zielgerichtet ergänzen soll. Mit diesem Programm zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche wird eine neuartige Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen angestrebt. Im Zuge des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels müssen sich die Zentren immer wieder aufs Neue an veränderte Rahmenbedingungen anpassen, um ihre besondere Funktion innerhalb der Städte und ihrer Region aufrecht erhalten und weiter entwickeln zu können. In Rheinland-Pfalz wurde die Stadt Neuwied als eine der „Startergemeinden“ zum Jahreswechsel 2008/ 2009 in das in diesem Bundesland als „Aktive Stadtzentren“ bezeichnete Förderprogramm aufgenommen.

Zu Beginn des Programms haben die Städte in einem Entwicklungskonzept Ziele, Maßnahmen und Prioritäten zu ermitteln, die zu einer Stärkung der Funktionsfähigkeit des Zentrums beitragen sollen. Im Vergleich zu den „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Vorbereitung klassischer Sanierungsverfahren ist dabei die Analyse der örtlichen Situation kürzer zu halten und das Konzept stärker auf umsetzungsorientierte Einzelmaßnahmen und Aktivitäten auszurichten, die im Rahmen der Zielsetzung des Programms und der Förderrichtlinien die Gesamtmaßnahme (vgl. § 164 a BauGB) bilden. Dazu kann das Entwicklungskonzept auch auf vorhandenen

Planungen und Konzepten aufbauen und fortgeschrieben werden. Auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes ist das künftige Fördergebiet durch Beschluss der Stadt entsprechend § 171 b Abs.2 BauGB (oder nach anderen Gebietskategorien des Besonderen Städtebaurechts wie Stadtumbau- oder Sanierungsgebiete) räumlich abzugrenzen. Im Oktober 2009 wurde die NH|ProjektStadt, Frankfurt am Main, mit der Erstellung des Entwicklungskonzeptes beauftragt.

1.2 Ausgangslage

Das (vorläufige) Untersuchungsgebiet für dieses Entwicklungskonzept mit einer Größe von knapp 30 ha entspricht weitgehend dem früheren Sanierungsgebiet – in etwa begrenzt durch Hermannstraße/ Luisenstraße/ Rheinufer/ Marktstraße – und ist darüber hinaus noch südlich der Marktstraße und östlich der Hermannstraße etwas erweitert worden.

Dieses Gebiet ist geprägt durch seine der barocken Stadtgründung geschuldete strikte Karree-Struktur mit der am gesamten Rhein wohl einmaligen Stadtbild-Situation einer monumentalen Deichmauer zwischen Stadtzentrum und Uferpromenade. Für den Besucher verbleibt insgesamt jedoch als Eindruck innerhalb der Innenstadt-Karrees kein sonderlich prägnantes Stadtbild.

In der Innenstadt Neuwieds sind seit längerem Entwicklungen zu beobachten, die es mit Zentren vieler mittlerer oder kleinerer Städte teilt. Durch Strukturwandel des Einzelhandels, etwa die Ansiedlung von Großmärkten und Einkaufszentren an den Stadträndern oder gar in groß dimensionierten Ansiedlungen (Mülheim-Kärlich) und die zunehmende Filialisierung gerade

auch in kleineren Städten, macht sich in den Einkaufszonen der Innenstädte ein Attraktivitätsverlust bemerkbar, da die früher ortstypischen Fachgeschäfte kaum mehr bestehen. Ein hoher Filialisierungsgrad führt zu einer Homogenität des Warenangebots in den Geschäftszonen, was oft als Abwertung beurteilt wird. Beklagt wird ferner die Zunahme von „Billiganbietern“, die die Homogenisierung des Angebots im subjektiven Empfinden meist noch negativ verstärken.

Durch Verlust von Publikumsmagneten und Frequenzträgern – so hat auch Neuwied im Sommer 2009 die Schließung eines letzten innerstädtischen Kaufhauses in der „1a“-Geschäftslage mitsamt des letzten zentralen Lebensmittelangebots erlebt – verlieren die Innenstädte weiter an Anziehungskraft und Lagegunst, so dass in einer Spirale von steigender Fluktuation von Geschäften sowie der Reduzierung der Angebotsqualität und -vielfalt auch Leerstände und Mindernutzungen auftreten.

Für die Gesamtstadt Neuwied ist im Jahre 1999 ein Einzelhandelsgutachten erstellt worden.¹ Im Jahr 2006 hat die Stadt Neuwied eine eigenständige Nutzungskartierung für die Innenstadt durchgeführt, die insbesondere auch die Untersuchung des Leerstandes von Geschäften und Wohnungen zum Ziel hatte.² Dabei wurde offenkundig, dass auch im Sektor Wohnen die Leerstandsrate erheblich ist. Während im gewerblichen Bereich 10 % der Nutzungseinheiten als leer stehend erfasst wurden, waren dies bei Wohnungen sogar 18 %.

1 Neuwied - Einzelhandelsgutachten/ Einzelhandelskonzept, Junker und Kruse, Dortmund 1999

2 Nutzungskartierung Neuwieder Innenstadt 2006, Stadtverwaltung Neuwied – Stadtbauamt, Fassung Sept. 2007

Weiterhin bestehen seitens der Stadt seit langem vielfältige Überlegungen und konzeptionelle Ansätze zu Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Stadtraum.³ Teile davon konnten realisiert werden, so etwa die Neugestaltung des Luisenplatzes, der Umbau der Engerser Straße zum Fußgängerbereich, die partielle Umgestaltung der Mittelstraße, die Herstellung der Kolpingpassage, die Pfarrstraße mit dem Rathausvorplatz u.a.

Neueren Datums sind die programmatische Veröffentlichung zur „Initiative Zukunft“⁴ auf gesamtstädtischer Ebene sowie das Integrierte Handlungskonzept für das Programmgebiet „Soziale Stadt“⁵, das unmittelbar südlich an den hier behandelten Untersuchungsbereich anschließt.

Insoweit besteht bereits eine Reihe von Vorarbeiten, die für die weitere Entwicklung der Innenstadt von Bedeutung sind und im Rahmen dieses Entwicklungskonzeptes zu bewerten und fortzuschreiben sind.

1.3 Der Standort Neuwied

Das Mittelzentrum Neuwied hat rund 65.000 Einwohner und ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises (rund 180.000 Einwohner) im Norden von Rheinland-Pfalz. Die eigentliche Kernstadt (mit dem unmittelbar angrenzenden Ortsteil Heddesdorf) verfügt dagegen nur über rd. 23.000 Einwohner, so dass die Mehrzahl der Bevölkerung in 12 recht weit verstreuten und „eigenständigen“ Stadtteilen wohnt. Da in den Stadtteilen auch einige bekannte und überörtlich bedeutende kulturelle Einrichtungen verortet sind, ist die Wahrnehmbarkeit Neuwieds als Einheit etwas beeinträchtigt.

Neuwied übernimmt im zentralörtlichen System die Funktion eines Mittelzentrums.⁶ Die ausgeprägte Bildungsinfrastruktur hat Neuwied den bereits historisch bedingten Ruf als „Stadt der Schulen“ eingebracht. Die Stadt liegt am rechten Rheinufer, unmittelbar an der Mündung des im Westerwald entspringenden Flusses Wied im ausgedehnten, durchgrünten Neuwieder Becken.

Zwischen den Ballungsräumen Rhein/Main und Köln/Bonn liegend sowie durch schnell erreichbare Anschlüsse gut an das Fernstraßennetz angebunden, kann die Lage und die verkehrliche Einbindung Neuwieds als vorteilhaft angesehen werden. Das Oberzentrum Koblenz liegt linksrheinisch ca. 20 km von Neuwied entfernt. Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt Mainz ist in ca. 70 Min. zu erreichen, Bonn ca. 50 Min., Köln ca. 70 Min. und Frankfurt a. M. ca. 90 Min.

3 siehe nur exemplarisch „City20xx-Wie sieht Neuwied in Zukunft aus?“, Stadtverwaltung Neuwied, Fortschreibung 2002

4 Projektteam Initiative Zukunft – Stadtverwaltung Neuwied, Feb. 2009

5 Soziale Stadt – Südöstliche Innenstadt Neuwied, Integriertes Handlungskonzept, ISKO Institut für Stadtforschung Koblenz, Okt.2008

6 FNP S. 26.

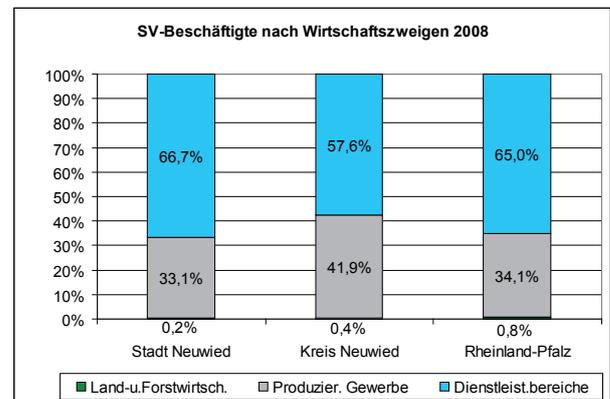


Wirtschaftliche Entwicklung

Die Stadt Neuwied zeichnet sich, wie die gesamte Region, durch eine gemischte Wirtschaftsstruktur aus, wobei das produzierende Gewerbe in der Region aufgrund der Bodenschätze (Bims und Kies) die Landschaft prägt. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage fungierte Neuwied und Umgebung schon früh als industrielles Kerngebiet der mittelrheinischen Region. Vor allem mittelständische Industrieunternehmen aus den Branchen Eisenverarbeitung, Baustoffherstellung, Stahl- und Maschinenbau, Papier- und Verbandstofffabrikation sind in und um Neuwied angesiedelt. Abgesehen von veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind die Bimslagerstätten zunehmend ausgeschöpft, so dass in den letzten Jahrzehnten auch deshalb ein starker Abbau der Arbeitsplätze erfolgte. Neue Arbeitsplätze in den Industriezweigen Metall- und Holzverarbeitung, Maschinen- und Gerätebau, Elektrotechnik, Fertigungsgewerbe, Chemie und der Verbands- und Klebstoffindustrie dämpften die Verluste. Nach wie vor ist die Neuwieder Wirtschaftsstruktur geprägt von zahlreichen kleinen und mittleren Unternehmen.

Neuwied verfügt über ein gutes Arbeitsplatzangebot, dies macht der Pendlersaldo deutlich. Tagtäglich pendeln mehr Menschen ein als aus (4.194)⁷.

Bezüglich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ergibt sich zwar gegenüber dem Kreisgebiet eine stärkere Ausprägung des Dienstleistungsbereiches, er entspricht aber etwa dem rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt.



Gewerbe- und Industriegebiete in Neuwied

In Neuwied gibt es zahlreiche Industrie- und Gewerbegebiete.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 145 ha Hektar sind die Hauptgewerbe- bzw. Industriegebiete im Stadtbereich von Neuwied die Standorte Friedrichshof (1) und Distelfeld (2). Die beiden Gebiete liegen unmittelbar an den 4-spurig ausgebauten und mit eigenen Abfahrten zum Gewerbe- und Industriegebiet versehenen Bundesstraßen B 42 und B 256 mit Autobahnanbindung an die A 3 und A 48.

1. Friedrichshof: Flächen in der Größenordnung von 10 bis 100.000 Quadratmeter. Als Erweiterungsfläche sind in diesem Gebiet mittel- bzw. langfristig weitere etwa 70 Hektar vorgesehen.
2. Gewerbegebiet Distelfeld – Größe: ca. 90 ha (im Nordosten des Stadtzentrums). Struktur: Neben Fachmarktzentren mit Bau-, Möbel- und Elektromärkten auch Tenniscenter und diverse Handwerksbetriebe mit breitem Branchenmix.

Weitere kleinere Industrie- und Gewerbegebiete (3 – 8) bestehen in den Neuwieder Stadtteilen.

⁷ Stat. Landesamt RLP, Stand 30.06.2008



Quelle: Wirtschaftsbroschüre, Nr. 8 ergänzt

Ergänzungsstandorte für den Einzelhandel

Insbesondere das Gewerbegebiet Distelfeld ist als zusätzlicher Standort für den Einzelhandel und die Versorgungsfunktion abseits der Innenstadt maßgeblich. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage sowie der allgemeinen Veränderung in der Einzelhandelslandschaft blieb auch der Handel in Neuwied davon nicht unberührt. Insbesondere im Verlauf der 70-er bis 90-er Jahre siedelten sich hier SB-, Fach und Verbrauchermärkte an.

Einzelhandel

Die Zentralitätskennziffer für Neuwied, 2008 ermittelt von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), beträgt 144,4. Daraus ergibt sich eine gute Bindungswirkung für Neuwied

als Mittelzentrum. Die gesamte Verkaufsfläche in Neuwied (Stand Januar 2004) belief sich auf 167.000 m², davon 45% im Distelfeld, 37% in der Kernstadt und 18% im restlichen Stadtgebiet.

Von dem ermittelten Kaufkraftpotential von rd. 334 Mio € konnte Neuwied 301 Mio € an sich binden. Diese Kaufkraftbindung von 90% kann vor dem Hintergrund der Konkurrenz im Umland positiv gewertet werden.

Aufgrund der verstärkten Ansiedlung von Fach- und Verbrauchermärkten außerhalb integrierter Lagen hat die Stadt Neuwied die Notwendigkeit einer gesteuerten Einzelhandelsentwicklung erkannt (städtebauliches Integrationsgebot). Künftig sollen großflächige Einzelhandelsnutzungen außer in Kerngebieten nur noch in

Sondergebieten zugelassen werden. Außerdem soll eine Festsetzung der Verkaufsflächenzahlen im Voraus die unkontrollierte Entwicklung weiterer Zusatzstandorte in Außenlage wie etwa das Distelfeld dämpfen. Die Stadt hat den Anspruch, die Innenstadt weiter als „A-Zentrum“ zu stärken und in Gebieten wie dem Distelfeld lediglich Teilfunktionen eines A-Zentrums zuzulassen. Nur nicht-innenstadtrelevante Nutzungen/Sortimente sollen an nicht-integrierten Lagen genehmigt werden. Hierdurch wird das Ziel verfolgt, die Neuwieder City als lebendigen und zentralen Einzelhandels- und Versorgungsstandort wieder zu stabilisieren (FNP-Erläuterungsbericht 2008 , Kap. 5.5, S. 99 ff).

Die Gefährdung durch Standorte auf der „grünen Wiese“ außerhalb des kommunalen Einflussbereichs, wie z. B. dem nahegelegene Fachmarktzentrum Mülheim-Kärlich, ist allerdings nicht gebannt. Dennoch stärken die geltenden rechtlichen und planerischen Vorgaben innerhalb Neuwieds die Attraktivität und funktionale Bedeutung der Neuwieder City.

Bezogen auf die Zielsetzung des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren“ ist damit eine der wesentlichen Voraussetzungen aus Sicht der gesamtstädtischen Entwicklung – nämlich die Eindämmung bzw. Kontrolle der Ausbreitung von Konkurrenzangeboten zur effektiven Unterstützung des Stärkungsprozesses der Innenstadt – auf der formalrechtlichen Planungsseite als gegeben anzusehen.



1.4 Handlungsfelder

Nach den Vorstellungen des Förderprogrammgebers soll zur Entwicklung der Ziele und Maßnahmen als Erstes eine Analyse der Stärken und Schwächen für die einzelnen Handlungsfelder des Untersuchungsgebietes vorgenommen werden, soweit dies mit angemessenem Aufwand möglich und für die zu präzisierenden Maßnahmen zweckmäßig ist.

Als einzelne Handlungsfelder sind hierfür vor allem zu nennen:

- Handel und Gewerbe (hier in umfassenderem Sinne verstanden incl. Dienstleistungen, Gastronomie usw.)
- Wohnen
- Bildung und Soziales/ Gemeinbedarf
- Kultur und Freizeit
- Öffentlicher Raum/ Stadtgestalt
- Verkehr
- Umwelt

Diese Handlungsfelder sind nicht als Rangfolge zu verstehen, sie sind jedoch in ihrer jeweiligen Bedeutung bzw. Ausprägung für das Untersuchungsgebiet unterschiedlich zu gewichten.

Aufgrund der primären Zielsetzung des Förderprogramms, der Stärkung der innerstädtischen Versorgungsbereiche, kommt dem Handlungsfeld **Handel und Gewerbe** naturgemäß eine herausragende Bedeutung zu. Zur Einschätzung der Ist-Situation wurde die Chance genutzt, die bereits im Jahre 2006 vorgenommene Nutzungskartierung mit der heutigen Situation abzugleichen, um hieraus eine Einschätzung über die seitdem entstandene Entwicklung vornehmen zu können.

Für einen engeren Bereich, der sich auf die Haupteinkaufsstraßen des Untersuchungsgebietes beschränkt, wurde vertiefend eine Fragebogen-Erhebung bei allen Gebäude-Eigentümern und bei Händlern/ Gewerbetreibenden durchgeführt.

Auch konnte die Gelegenheit genutzt werden, anlässlich des „Gartenmarktes“ am 11. April 2010 eine Passantenbefragung vorzunehmen.

Ebenso kommt dem Handlungsfeld **Wohnen** eine große Bedeutung zu. Aufgrund der Stadtstruktur bzw. des Stadttyps wird das Untersuchungsgebiet oberhalb der Erdgeschosse ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Wie einleitend erwähnt, ist die Wohnnutzung auch durch eine erhebliche Leerstandsquote gekennzeichnet.

Gegenstand der genannten Fragebogen-Erhebung war daher auch die Wohnsituation.

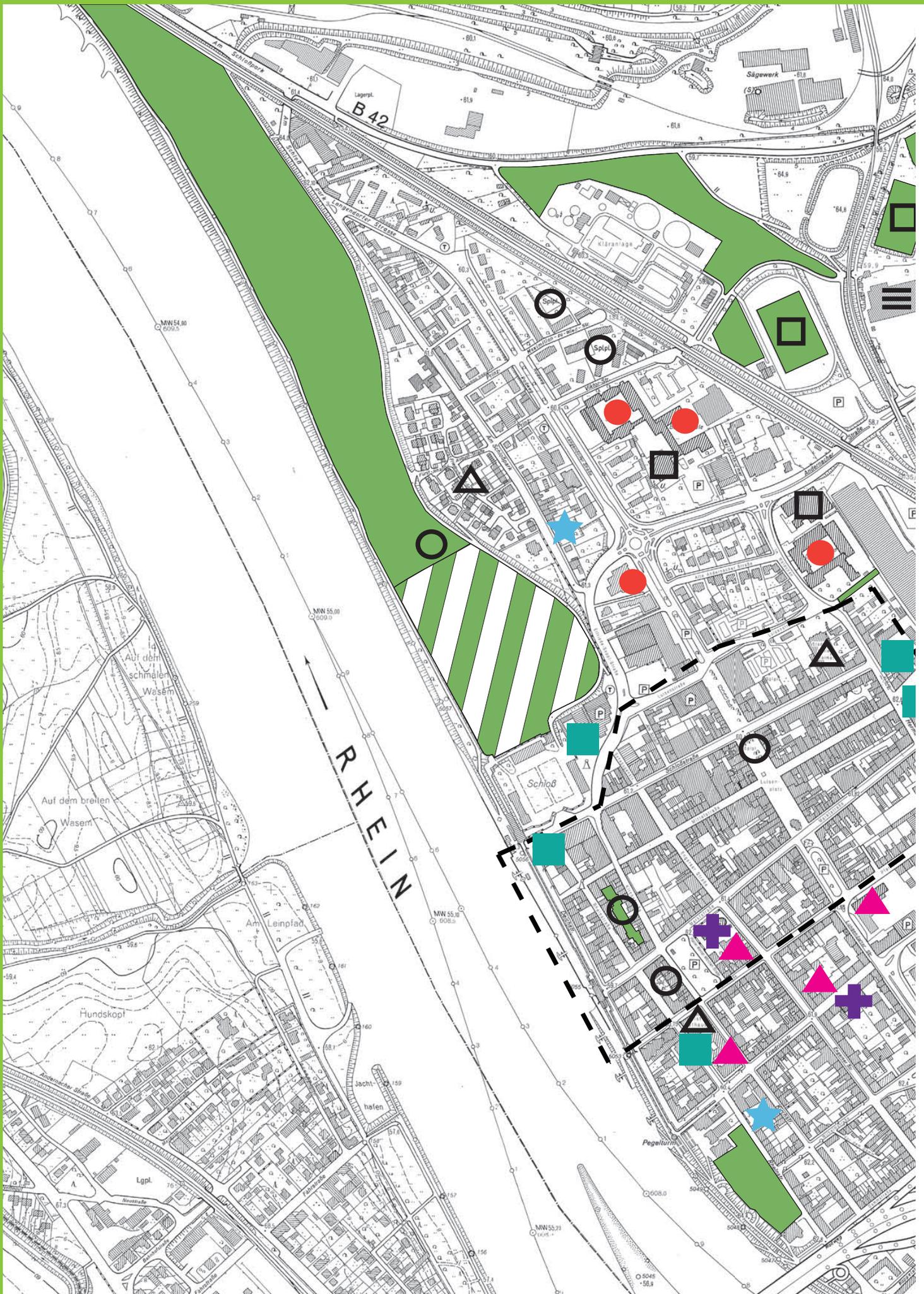
Der Bereich **Bildung und Soziales** ist im Vergleich dazu im Untersuchungsgebiet hinsichtlich der baulichen Einrichtungen von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr ist es gerade kennzeichnend für die Innenstadt, dass diese Einrichtungen in den Straßenzügen im Anschluss an den Untersuchungsbereich in gehäufte Form vorhanden sind. Dies gilt insbesondere auch für öffentliche Einrichtungen wie Krankenhäuser, öffentliche Verwaltungen, Altenwohneinrichtungen, VHS und Ähnlichem.

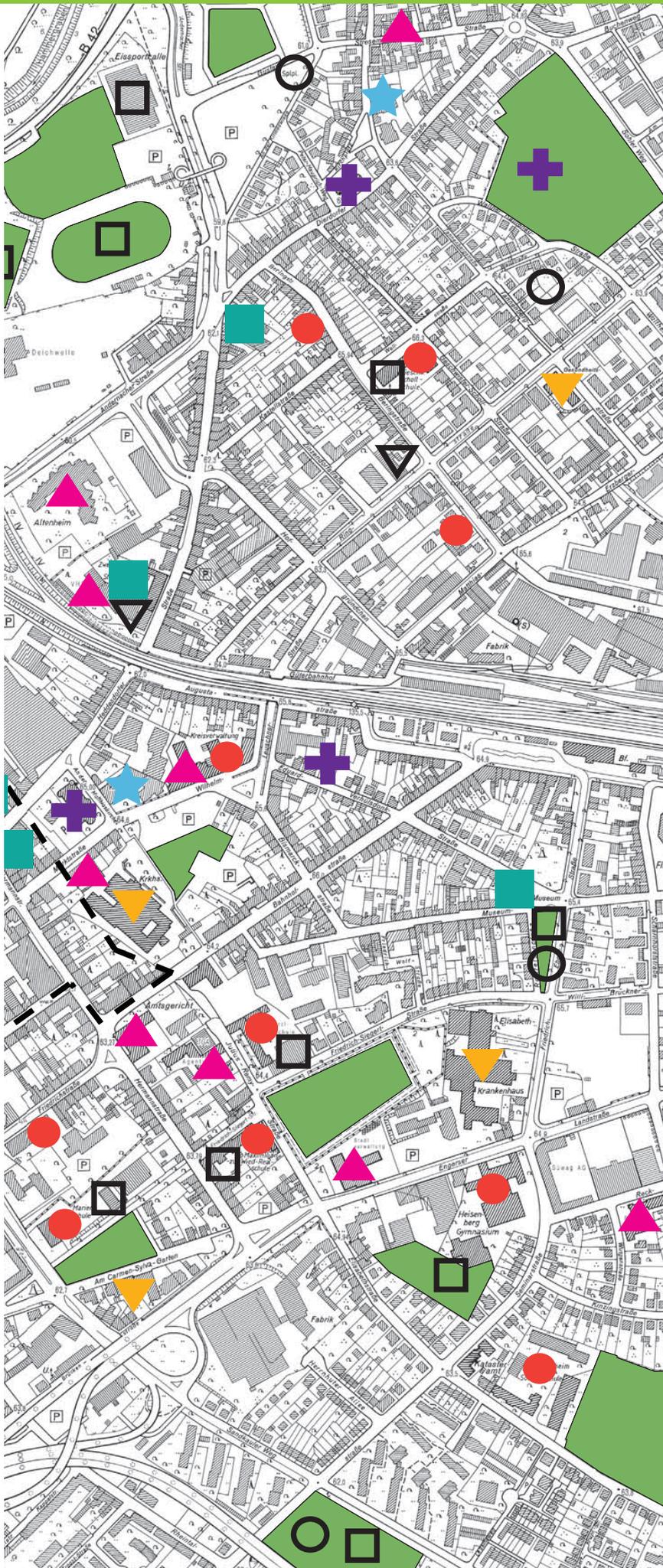
Dagegen zeigt bereits die Untersuchung zum angrenzenden Programmgebiet „Soziale Stadt“, dass das Thema Bevölkerungs- und Sozialstruktur und die daraus resultierenden Aspekte für die gesamte Innenstadt eine erhebliche Bedeutung haben, die insbesondere in dem Programm „Soziale Stadt“ aufgegriffen und verbessert werden sollen.

Für den Sektor **Kultur und Freizeit** bestehen mehrere Einrichtungen im Gebiet. Zu nennen sind hier etwa die ehem. Mennonitenkirche, die heutzutage als öffentliche Galerie fungiert, und die Stadthalle/ Heimathaus. Die Landesbühne befindet sich direkt neben dem Schloss und kann somit funktional noch dem Untersuchungsbereich zugerechnet werden. Ferner ist das vorhandene Kino an der Ecke Hermannstraße/ Heddesdorfer Straße zu nennen sowie eine Tanzschule gegenüber dem Schloss, eine Theaterwerkstatt in der Mittelstraße und eine Malwerkstatt in der Pfarrstraße. Die ehemalige Badeanstalt an der Marktstraße tritt durch ihre äußere Gestalt mit Jugendstil-Elementen hervor, ist in Privat-Besitz und wurde sporadisch für Veranstaltungen genutzt. Zwischenzeitlich ist das Gebäude veräußert und wird künftig von einer Werbeagentur genutzt. Weitere durch soziale Träger und andere Vereinigungen getragene Einrichtungen ergänzen das Bild (vgl. auch Programm „Soziale Stadt“).

Für spezielle Freizeitanlagen gilt wiederum, dass sie nur in räumlicher Nähe des Untersuchungsbereiches zu finden sind, wie etwa das Freizeitbad „Deichwelle“ sowie mehrere Sportplätze.

Insgesamt ist dieser Sektor als für das Untersuchungsgebiet nicht prägend einzustufen, zumal einige kulturelle Einrichtungen, die überörtlich bekannt sind, nicht in der Kernstadt Neuwied liegen.





Soziale Infrastruktur

-  Grünflächen
-  Private Grünflächen
-  Schule
-  Kirche
-  soziale und öffentl. Dienste
-  KiTa
-  Museum, Theater, Bibliothek, Kino, VHS
-  Gesundheitseinrichtung
-  Kultureinrichtung
-  Jugendzentrum
-  Sporthalle, Sportplatz
-  Spielplatz
-  Allwetter-Bad ("Deichwelle")



NH ProjektStadt
 Stadtentwicklung
 Projektentwicklung
 Consulting

Stand 29.09.2009/ 2.1
 4110 bl

unmaßstäblich



Das Thema **Öffentlicher Raum/ Stadtgestalt** ist von vornherein als grundsätzlich hoch bedeutsam einzustufen, da es die Wahrnehmung und Stimmung aller sich in der Innenstadt aufhaltenden Menschen beeinflusst und die Zielsetzung des Förderprogramms maßgeblich mitbestimmt. Hierbei sind auch die nicht baulich geprägten Freizeitnutzungen, also insbesondere öffentliche Grün- und Freiflächen, zu betrachten. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde hierfür eine Stadtbildanalyse vorgenommen, um daraus Maßnahmen und Prioritäten ableiten zu können. Als besonders hervortretendes Charakteristikum des Gebietes ist dabei die Situation entlang der Deichpromenade zu nennen.



Für den Bereich **Verkehr** lassen sich zunächst die Themenfelder ruhender und fließender Verkehr sowie die verschiedenen Arten der Verkehrsmittel abgrenzen. Ersten Begehungen und Sichtungen von Unterlagen führen zu der Einschätzung, dass diese Themen in der näheren Vergangenheit bereits umfangreich bearbeitet wurden und Maßnahmen teils bereits umgesetzt, teils noch umzusetzen sind, jedoch keine grundsätzlichen Umstrukturierungen im Verkehrsnetz vorzusehen sind.

Das bestehende Einbahnstraßen-Ringsystem für den Fahrverkehr in Kombination mit der ausgedehnten Anlage von Fußgängerbereichen basiert im Wesentlichen auf dem Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahre 1995. Die vorhandenen Verkehrswege führen allerdings zu teilweise negativen Begleiterscheinungen wie Lärmbelästigungen und als hoch empfundene Geschwindigkeiten etwa in der Kirchstraße. Ein Radwegekonzept liegt vor.

Eine spezielle Neuwieder Problematik stellt offenbar der öffentliche Busverkehr in seiner Standphase dar (Pausenzeiten vor Antritt der Rückfahrt), durch den Anlieger erheblich belästigt und auch das Stadtbild negativ beeinflusst werden. Hierfür bestehen allerdings bereits Änderungskonzepte, die demnächst umzusetzen sind. Die Bedienungsqualität des Öffentlichen Nahverkehrs und die Anbindung an das Umland soll hier nicht weiter untersucht werden.

Der ruhende Pkw-Verkehr und das vorhandene Bewirtschaftungssystem mag immer wieder Anlass zu Diskussionen geben, insbesondere aus Sicht der Attraktivität als Einkaufsstandort. Im Jahre 1999 wurden für das gesamte Zentrum 1.620 städtischerseits bewirtschaftete und 700 kostenlose Parkplätze (Rheinbrücke) ermittelt, zusätzlich 1.440 privat bewirtschaftete Parkplätze (incl. Neuwied-Galerie), insgesamt 3.760. Es wird anlässlich dieser Untersuchung davon Abstand genommen, diesbezüglich in neue Erhebungen einzutreten, da das grundsätzliche Angebot an Stellplätzen im Straßenraum und auf Parkplätzen als ausreichend angesehen werden kann und die Schaffung von privaten Stellplätzen in Blockinnenbereichen bereits ausführlicher Gegenstand der vergangenen Sanierungsphase war. Inwieweit diese Thematik im Rahmen eines künftigen City-Managements

wieder aufgegriffen werden sollte, kann hier offen bleiben.

Das Thema Verkehr wird im Folgenden im Zusammenhang mit dem Handlungsfeld Öffentlicher Raum zu behandeln sein und gewinnt daher auch seine weitere Bedeutung.

Hinsichtlich des Sektors **Umwelt** (im Sinne von störenden Einflüssen durch Lärm oder andere Emissionen) lassen sich im Gebiet keine auffälligen Störungen durch produzierende Betriebe feststellen. Verkehrsemissionen in größerem Ausmaß konzentrieren sich auf die Hauptdurchgangsstraßen des Einbahnstraßen-Ringsystems. Umweltfaktoren im Sinne eines qualitativollen Wohnumfeldes sollen unter dem Handlungsfeld Wohnen weiter betrachtet werden.

Schlussfolgerungen:

Für das Untersuchungsgebiet sind als Schwerpunkte die Handlungsfelder Handel/ Gewerbe, Wohnen und Öffentlicher Raum/ Stadtgestalt mit der größten Gewichtung zu bearbeiten.

Die Bereiche Verkehr und Umwelt werden in diesem Zusammenhang mit berücksichtigt.

Demgegenüber kann der Sektor Kultur und Freizeit als untergeordnet betrachtet werden. Die Schaffung neuer Einrichtungen ist soweit ersichtlich nicht vorgesehen. Nachdem die Einrichtung eines Jugendzentrums in der Kernstadt nicht weiterverfolgt wird, gilt dies auch für soziale Einrichtungen. Für den Bereich sozialer Maßnahmen im Sinne des Programms „Soziale Stadt“ sollte mit dem dortigen Quartiersmanagement entsprechend zusammen gearbeitet werden, um die gleich gelagerten Fallgestaltungen zu bearbeiten.

2.

Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Einzelhandel

Der Einkaufsbereich des Neuwieder Zentrums wirkt für eine Stadt dieser Größenordnung überraschend weitläufig. In dem Einzelhandelsgutachten 1999 wird auf eine im Vergleich zu anderen vergleichbaren Städten überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner (allerdings bezogen auf die Gesamtstadt) verwiesen. Jedenfalls wird durch die weiträumige Verteilung des Einzelhandels auf mehrere Fußgängerzonen-Bereiche und zusätzliche Straßenabschnitte mit gewöhnlicher Funktionsaufteilung ein sehr weitgefächertes Angebot suggeriert. Durch die orthogonale Anordnung der Straßen bereitet die räumliche Orientierung im Grundsatz keine Schwierigkeiten. Die Weitläufigkeit erschwert jedoch die Übersichtlichkeit im Hinblick auf eine Differenzierung nach Angebotsstrukturen, zumindest wenn noch keine große Ortskenntnis bei den Kunden besteht. So steht die Mittelstraße als traditionell frequentiertester und am dichtesten besetzter Geschäftsbereich mit einem recht schmalen Straßenraum in einem zunächst irritierenden und widersprüchlichen Kontrast zu dem großzügigen Straßenraum des Luisenplatzes, bei dem aufgrund der räumlichen Eindrucks und der Zentralität ein entsprechend bedeutsames Warenangebot erwartet würde.

Die frühere Einzelhandelsstudie konstatierte bei der Verteilung der Verkaufsflächen zwischen der Innenstadt Neuwieds und den nicht integrierten Lagen ein deutliches Übergewicht des Einzelhandels am Stadtrand (46 % Distelfeld, 35% Kernstadt, 18% übrige Stadtteile), auch mit einem deutlichen Anteil an zentrenspezifischen Sortimenten mit Ausnahme des Bekleidungssektors,

der in der Innenstadt stark dominierte und auch heute noch den Schwerpunkt bildet.

Für die Einordnung von Verkaufs-Lagen bezüglich ihrer unterschiedlichen handelsrelevanten Attraktivität wurde in der Studie eine Kategorisierung ermittelt, die auch in der städtischen Nutzungs-Untersuchung 2006 Verwendung fand.

Die Klassifizierung erfolgte nach Angaben der Einhandelsstudie anhand der Kriterien

- Dichte des Geschäftsbesatzes innerhalb der Randbebauung
- Kontinuität der Lauflage (doppelt, einseitig, versetzt)
- Qualität und Quantität des Warenangebots
- Qualität der Außendarstellung der Geschäfte
- Bebauungsstruktur
- Erhaltungszustand der Gebäude sowie
- Aufenthaltsqualität innerhalb des öffentlichen Raumes

Die dargestellte 1a-Lage und die westliche der 1b-Lagen entlang der Haupt-Fußgängerzone Mittelstraße sind stark geprägt durch die Geschäfte der Branchengruppe Bekleidung/Schuhe in allen Größenordnungen und verfügte bis vor kurzem auch noch über ein Kaufhaus als Frequenzbringer.

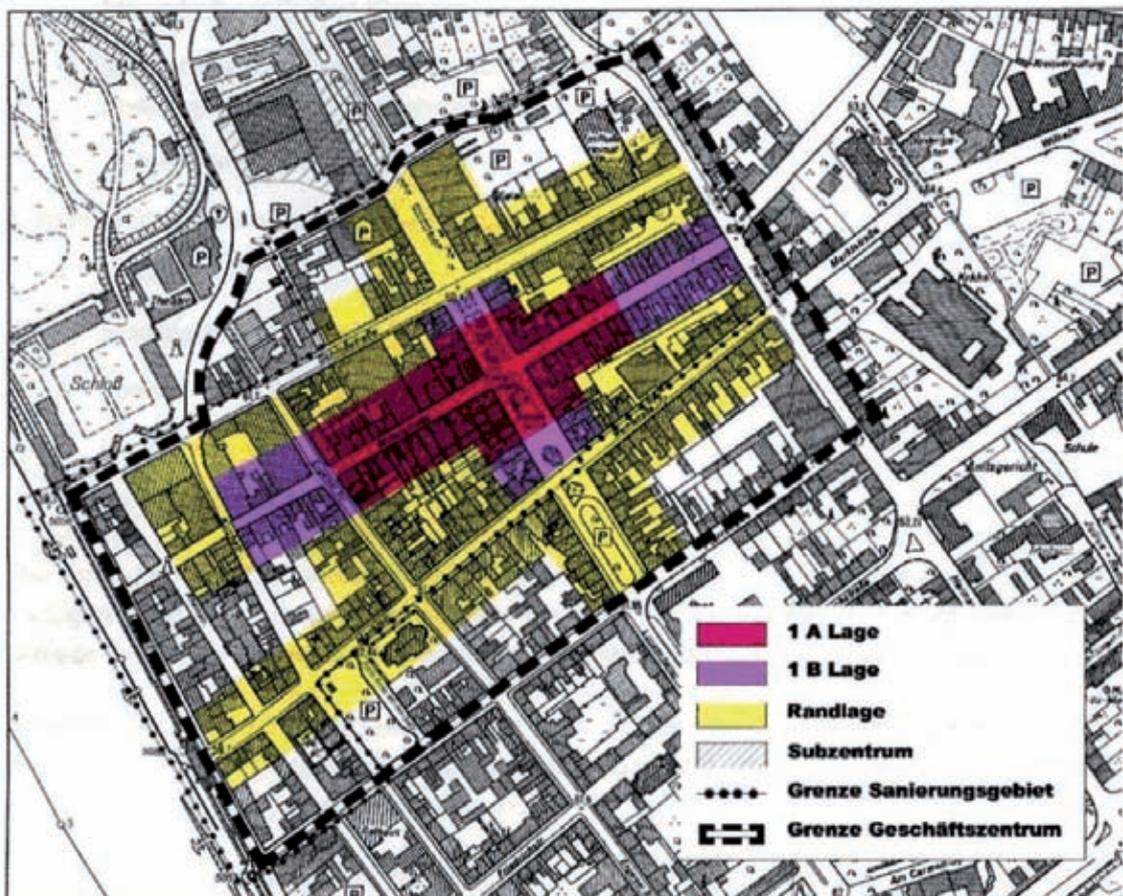
Die Branchenverteilung anhand der Erhebung 2006 zeigte weiterhin im oberen Bereich der Mittelstraße (1b-Lage) eine gewisse Konzentration von Läden des aperiodischen Bedarfs

(aggregierte Branchengruppe: Foto & Optik, Uhren & Schmuck, Telekommunikation, Sport & Spiel etc.).

Die Lage des Bekleidungshauses am Westende der Mittelstraße (C&A) wurde demgegenüber bereits als Randzone eingestuft, ebenso wie sämtliche Parallelstraßen (Schlossstraße, Marktstraße), die quer dazu verlaufende Engerser Straße und die äußeren Sektoren der Langendorfer Straße. In deren südlichem Sektor konzentriert sich noch eine Gruppe von Modehäusern.

Ansonsten sind die Branchen räumlich durchaus weit gestreut, so dass sich klare zielgruppenspezifische Zuordnungen und Qualitätsstufen kaum treffen lassen. Letztlich wird die eingangs genannte Erwartung eines weit gefächerten Warenangebotes mit einer entsprechenden Bandbreite der Qualität so nicht erfüllt.

Aufgrund der Schließung des Kaufhauses Claus und unter Berücksichtigung der in der Neuwied-Galerie entstandenen relativ geringwertigen Angebotsstruktur wird die Situation der Innenstadt als ein prozesshafter, zunehmender



Quelle: bearb. nach Junker und Kruse 1999. S. 154.

Abwärtstrend empfunden. Durch 1-Euro-Shops, auch als Zwischennutzung, wird das Image weiter geschädigt.

Zwar gibt es durchaus ein über die Geschäftszone verteiltes Angebot mit hoher bzw. hochpreisiger Qualität (insbes. Bekleidung), jedoch fehlt ein ansprechendes und Image tragendes Mittelpreis-Segment. Das Niedrigpreis-Segment bestimme das Bild. Der Branchenmix sei mangelhaft, es fehlen für bestimmte Branchen gute Fachgeschäfte. Beklagt wird allgemein eine Dominanz des unteren bis mittleren Qualitäts- bzw. Preisniveaus und das Vordringen von „Billigläden“.

In der Erhebung Ende 2009 im Rahmen dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Veränderungen in der Branchenstruktur gegenüber dem Jahre 2006 einen räumlichen Schwerpunkt in der oberen 1b-Lage der Mittelstraße aufweisen. Hier sind vornehmlich Wechsel zu den Branchen Bekleidung/Schuhe und aperiodischer Bedarf (Telekommunikation) erfolgt. (Ladenwechsel innerhalb derselben Branchengruppe konnten dabei allerdings nicht erfasst werden.) Entlang der Engerser Straße und der Marktstraße traten ebenfalls noch vermehrt Wechsel der Branchen auf. Dagegen ist die 1a-Lage in der Mittelstraße offenbar sehr stabil in ihrem Branchenbesatz geblieben.

Durch Geschäftswechsel in der 1a- und 1b-Lage kann beim Ausbleiben von neuen externen Nachfragern für diese Geschäfte eine Umzugsspirale in Gang gesetzt werden. (Ein derartiger Prozess kündigt sich offenbar gerade bei der neuen Nutzung des Kaufhauses Claus an.) Vorhandene Geschäfte aus den Randlagen nutzen die Gelegenheit zur Verbesserung ihrer Geschäftslage und hinterlassen dabei an ihrem

bisherigen Standort wiederum eine Lücke, deren künftige Nutzung möglicherweise ausbleibt oder zu einem weniger attraktiven Angebot führt, da sich hier weniger zahlungskräftige Betreiber bzw. Branchen einfinden. Dies dürfte insgesamt zu einem weiteren Absinken der Angebotsqualität führen.

Durch Eröffnung der Neuwied-Galerie 2006 an der Heddesdorfer Straße/ Andernacher Straße wurde ein weiteres großflächiges Lebensmittel-Angebot (Vollsortiment) mit zusätzlichem Discounter und einem (qualitativ aber nicht hochwertigen) Non-food-Sektor in der Innenstadt angesiedelt. Die Neuwied-Galerie bildet jedoch nicht innerhalb des Untersuchungsbereiches, also in der eigentlichen Einkaufszone der City-Karrees, sondern wenige Meter östlich der Hermannstraße einen zusätzlichen Anziehungspunkt. Bedingt durch ein großes integriertes Parkplatzangebot und eine von außerhalb gut erreichbare Verkehrsanbindung dürfte dieser Magnet zu dem von den Kaufleuten im Untersuchungsbereich wahrgenommenen Rückgang der Passantenfrequenz im zentralen Bereich der Mittelstraße seinen Teil beigetragen haben.

Einen erheblichen Einschnitt in die Angebotsstruktur der City hat die Schließung des letzten alteingesessenen Kaufhauses an der Mittelstraße/ Schlosstraße im Sommer 2009 zur Folge. Da zuvor auch ein Lebensmittel-Discounter am nördlichen Ende der Langendorfer Straße/ Luisenstraße geschlossen wurde (Aldi-Markt), ist nunmehr die attraktivitätsmindernde Situation eingetreten, dass innerhalb der zentralen Einkaufszone kein ausreichend sortiertes Lebensmittel-Angebot mehr besteht.

Für die nähere Zukunft ist allerdings die Neunutzung des Kaufhauses (mit anderen Branchen)

bereits absehbar. Ferner ist die Eröffnung eines Vollsortimenters im Bereich der Langendorfer Straße/ Nähe Rheinbrücke zu erwarten – allerdings liegt dieser Standort außerhalb der Karrees und muss daher als Entwicklung betrachtet werden, die der Attraktivität des Zentrums keinen bedeutsamen Impuls geben wird. Dagegen wird sich die Versorgungsmöglichkeit des täglichen Bedarfs für das Programmgebiet „Soziale Stadt“ dadurch erhöhen und trägt somit zur Verbesserung der Wohnsituation des Quartiers bei.

Auch sind vereinzelte positive Entwicklungen im Programmgebiet zu verzeichnen. So wurde in der Engenser Straße ein dem mittleren bis gehobenen Segment zuzuordnendes, vom Inhaber geführtes Bekleidungsgeschäft eröffnet, nachdem das gesamte Gebäude – mit Wohnungen in den Obergeschossen – umfassend modernisiert worden ist.



In der Marktstraße wurde ein Ladenlokal nach langem Leerstand von einem Automobilhändler für hochpreisige Fahrzeuge wiedergenutzt.

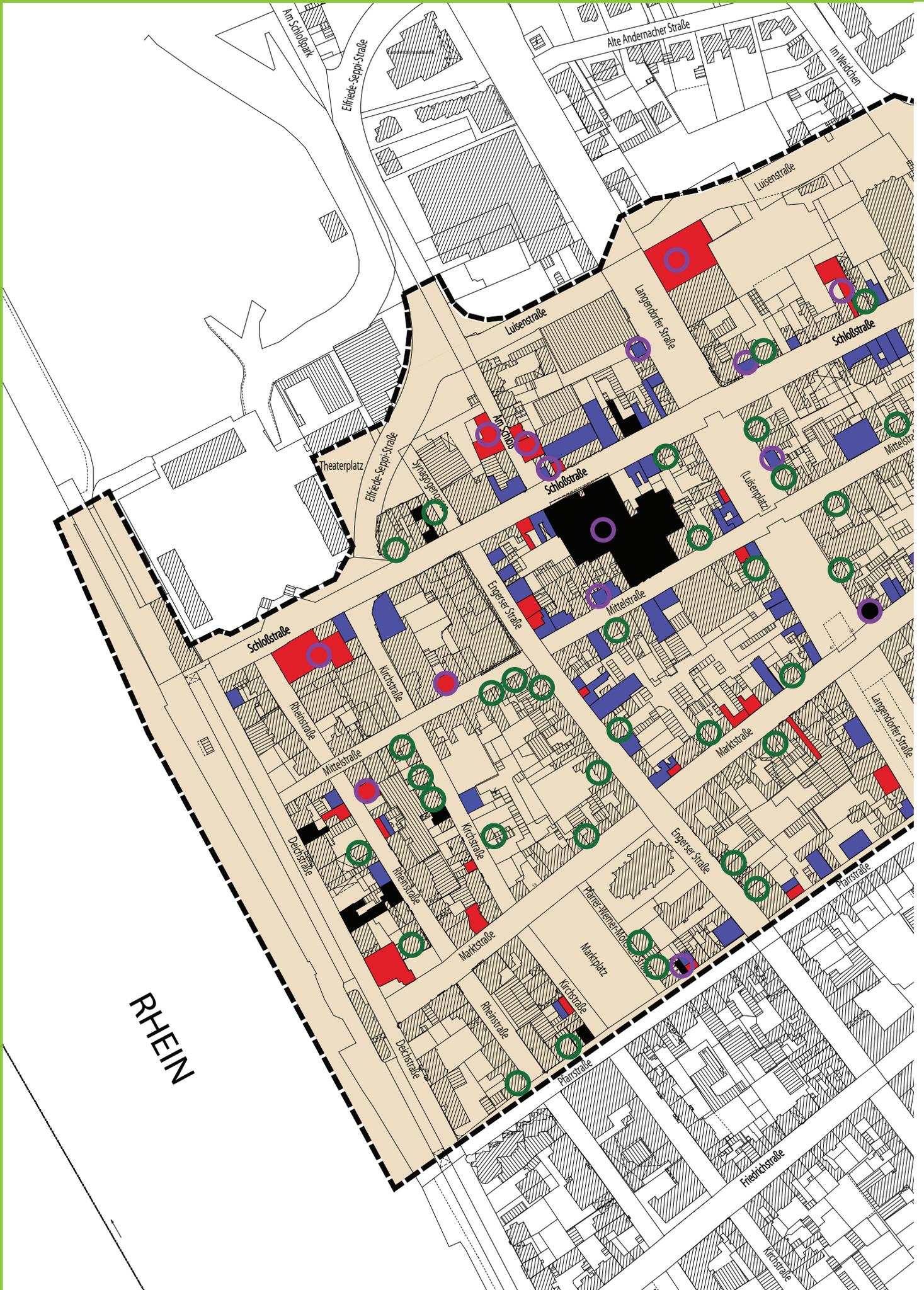
2.2 Leerstand und „Billiganbieter“

Aufgrund der Erhebung des Leerstands im Jahre 2006 besteht die Möglichkeit, mit der entsprechenden Erhebung in dieser Untersuchung Ende 2009 zu einer Einschätzung über den Entwicklungsprozess zu gelangen.

Die Kartierung des gewerblichen Leerstandes *im Jahre 2006* zeigt eine mehr oder weniger gleichmäßige Verteilung von leer stehenden Geschäften in der 1b-Lage obere Mittelstraße und in den Randlagen Schlossstraße und Marktstraße. Praktisch keinen gewerblichen Leerstand gab es in der 1a-Lage sowie entlang des gesamten Luisenplatzes/ Langendorfer Straße.

Zum Zeitpunkt der *Erhebung September 2009* lassen sich demgegenüber folgende Veränderungen im Detail feststellen: während sich der Geschäftsleerstand in der oberen Mittelstraße verringert hat, sind zwei Veränderungen an anderen Randlagen insbesondere wegen ihrer Flächengröße auffällig. Zum einen handelt es sich um eine der recht seltenen größeren Ladenflächen mit nahe liegendem Parkplatz-Angebot am Nordende der Langendorfer Straße (ehem. Aldi), zum anderen um die direkt gegenüber dem Schloss Ende der 90-er Jahre errichtete mehrgeschossige Innenblock-Galerie, in der die Kombination von kleineren Läden mit einem „Food-Court“ im unmittelbaren Anschluss an das C&A-Haus realisiert wurde.

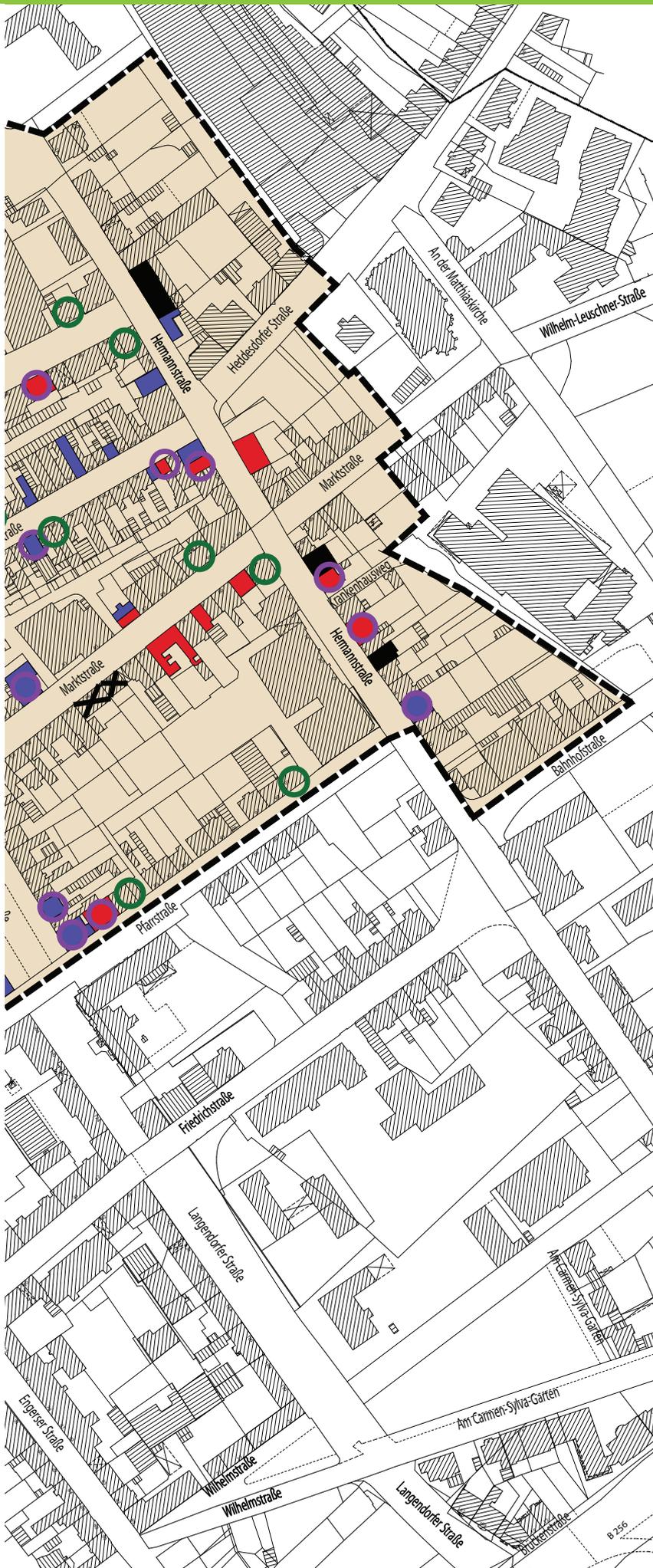
Ferner bewirkt die Aufgabe des Kaufhauses Claus an der Mittelstraße/ Schlossstraße natürlich eine besonders gravierende Zunahme im Leerstandsbild.



RHEIN

Nutzungskartierung Leerstand

- gewerblicher Leerstand
- Wohnen Leerstand
- Leerstand Gesamtgebäude
- 41 kein Leerstand mehr gegenüber 2006
- 26 neuer Leerstand gegenüber 2006

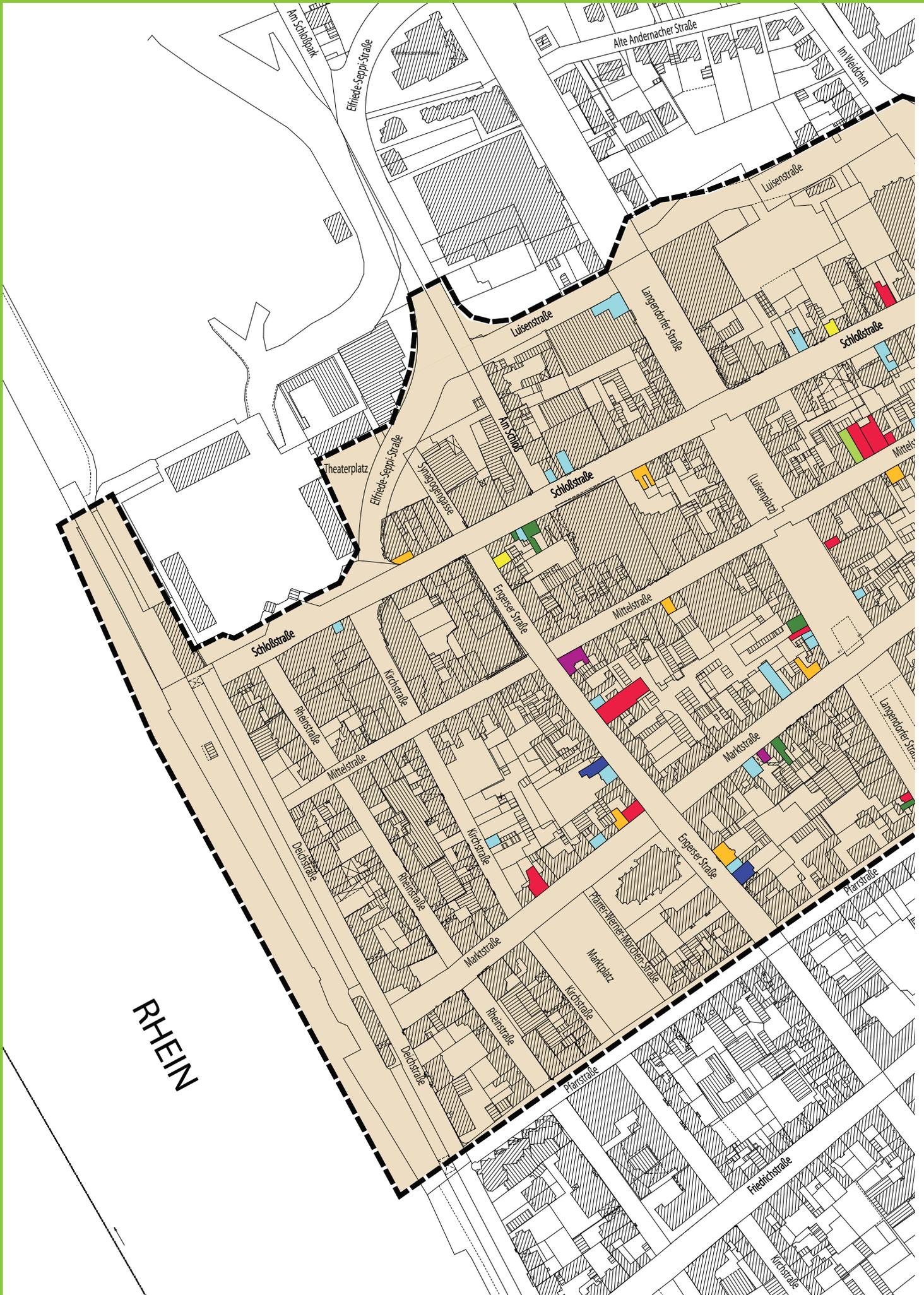


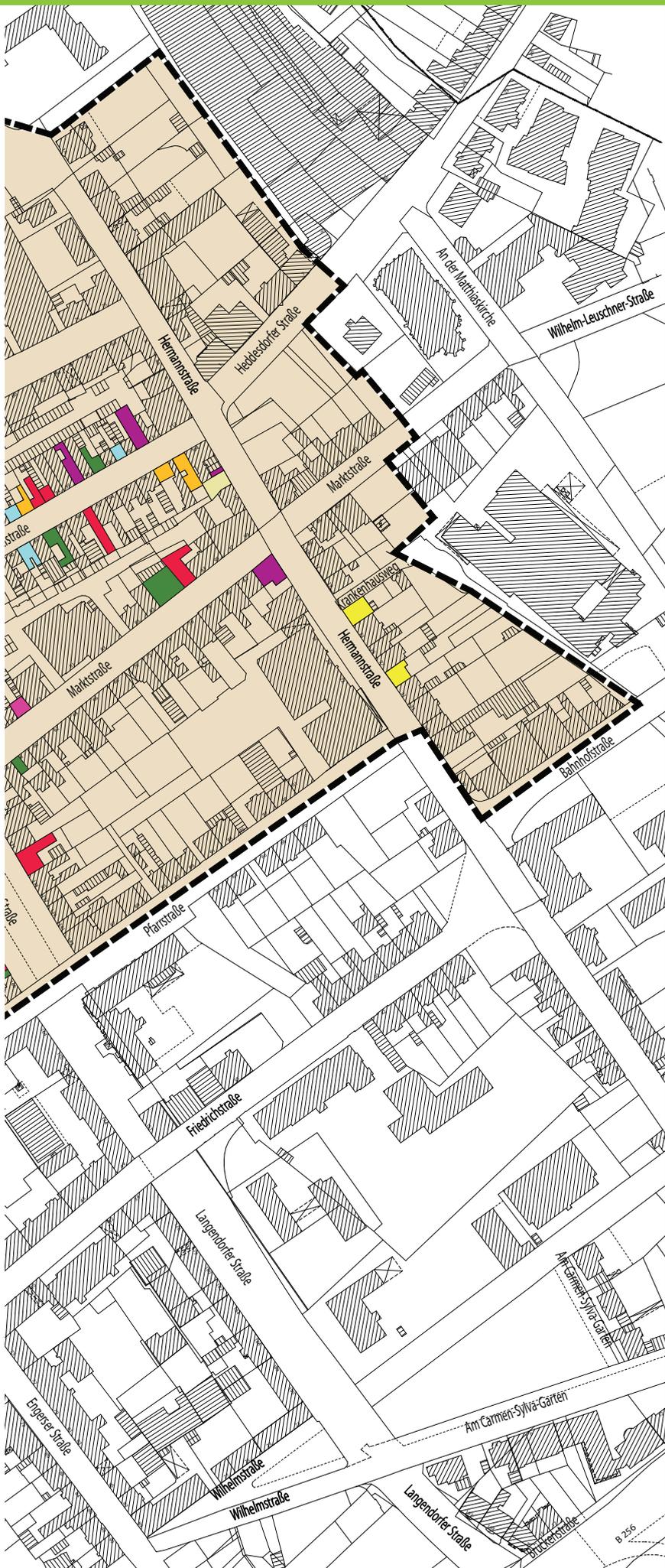
NH ProjektStadt
Stadtentwicklung
 Projektentwicklung
 Consulting

Erhebung Sep. 2009
 Stand 12.05.2010/ 2.3
 4110 er

unmaßstäblich







Nutzungskartierung Veränderungen gegenüber Erhebung 2006

-  Nahrungsmittel / Getränke
-  periodischer Bedarf
-  Bekleidung / Schuhe / Lederwaren
-  aperiodischer Bedarf
-  Gemischtes Warenangebot / Kaufhaus
-  Hotel / Gastronomie
-  Einrichtungen des Gesundheitswesens
-  einzelhandelsergänzende Dienstleistungen
-  Beratungsdienstleistungen
-  soziale Dienstleistungen
-  Kultur- und Freizeiteinrichtungen
-  Wohnen



Erhebung Sep. 2009
Stand 1.10.2009/ 2.1
4110 er



unmaßstäblich



Während dieser Erhebung wurde ein großes Bekleidungsgeschäft an der Kirchstraße (früher Wehmeyer) nach Leerstand durch ein bereits ortsansässiges Bekleidungs-Haus übernommen und wird nun für einen zusätzlichen Marken-Shop weiter genutzt. Dieser Leerstand in bedeutsamer Größenordnung führte also nicht zu einer Neuansiedlung von außen, sondern wurde zur Erweiterung eines bestehenden Unternehmens genutzt.

Innerhalb der wenigen Monate seit dieser Erhebung hat sich die Lage bereits wieder gewandelt:

In den leeren Aldi-Markt hat sich ein wenige Meter entfernter „1-Euro-Shop“ verlagert und konnte sich dadurch vergrößern. Der bisherige Standort steht nun leer.

Das Kaufhaus Claus wird umgebaut und wird nach Fertigstellung das Bekleidungshaus C&A sowie eine Buchhandlung beherbergen, die derzeit an der Marktstraße/ Engenser Straße ihren repräsentativen Standort hat. Es werden also zwei großflächige Standorte in Randlage künftig leer stehen, für die eine neue Nutzung mit

einem hochwertigen Angebot von besonderer Bedeutung ist.

Hieraus lassen sich einige Schlussfolgerungen für die Gesamtsituation ziehen:

- innerhalb der Randlagen ist nicht die absolute Anzahl bzw. Zunahme der Leerstände das wesentliche Phänomen, sondern relevant ist vor allem die hohe Fluktuation der Geschäfts-Nutzungen. So stehen 2009 nur in einer vergleichsweise geringen Anzahl dieselben Läden leer wie 2006, innerhalb der Randlagen besteht aber offenbar ein reges „Kommen und Gehen“ an Geschäftsnutzungen.
- leer stehende größere Gewerbeflächen werden eher von bereits ansässigen Unternehmen für eine Erweiterung oder Vergrößerung genutzt, neue Anbieter von außen treten dagegen weniger in Erscheinung. Es kann hier aber kein exaktes Bild gegeben werden, welche auswärtigen Firmen neu hinzu gekommen sind.
- dass sich in dem erwähnten Aldi-Markt nach längerem Leerstand trotz guter verkehrlicher Anbindung keine adäquate Nachfolgenutzung etablierte, führt zu der Einschätzung, dass die Randlagen von höherwertigen Anbietern als weniger attraktive Standorte eingestuft und nicht nachgefragt werden (vgl. auch niedrigpreisige Branchenstruktur in der Neuwied-Galerie).
- zusätzliche Angebote in der Randlage wie die erwähnte Schloss-Galerie veranlassen die gewohnheitsmäßigen „Karree-Passanten“ offenbar seit längerem nicht zu einer Ausdehnung des Aktionsradius und vergrößern nicht die Lauflagen. Die durchaus hoch einzustufende Passantenfrequenz beschränkt sich auf den traditionell füh-

renden Kernabschnitt der Mittelstraße. Die schlagartige Wirkung des Frequenzabfalls außerhalb der Fußgängerzone mag die Äußerung eines Geschäftsinhabers an dem befahrbaren Abschnitt der Engerer Straße belegen: „Kundenattraktivität ganz schlecht, da keine Kunden zu Fuß vorhanden, obwohl das Geschäft nur knapp außerhalb der Fußgängerzone liegt. Faulheit der Kunden?“

- abgesehen von dem Sonderfall Kaufhaus Claus ergibt sich eine deutliche Konzentration der Leerstands- bzw. Fluktuationserscheinungen auf einen ringförmigen Bereich um die Kernzone des Zentrums herum.

Um die Äußerungen über die Verschlechterung des Angebotes infolge der Zunahme der „Billiganbieter“ einschätzen zu können, wurde auch hierzu im Rahmen dieser Untersuchung eine gesonderte Kartierung durchgeführt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Begriff Billiganbieter nicht eindeutig gefasst ist und für eine große Bandbreite von Nutzungen verwendet wird. Es wurden deshalb solche Nutzungsarten aufgenommen, denen bei der Diskussion um qualitative Abwärtsentwicklungen („trading-down“-Effekt) gemeinhin eine Rolle als Indikator zugewiesen wird, jedoch mit dem Risiko der Fehlzuweisung, ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne hiermit ein Werturteil abgeben zu wollen.

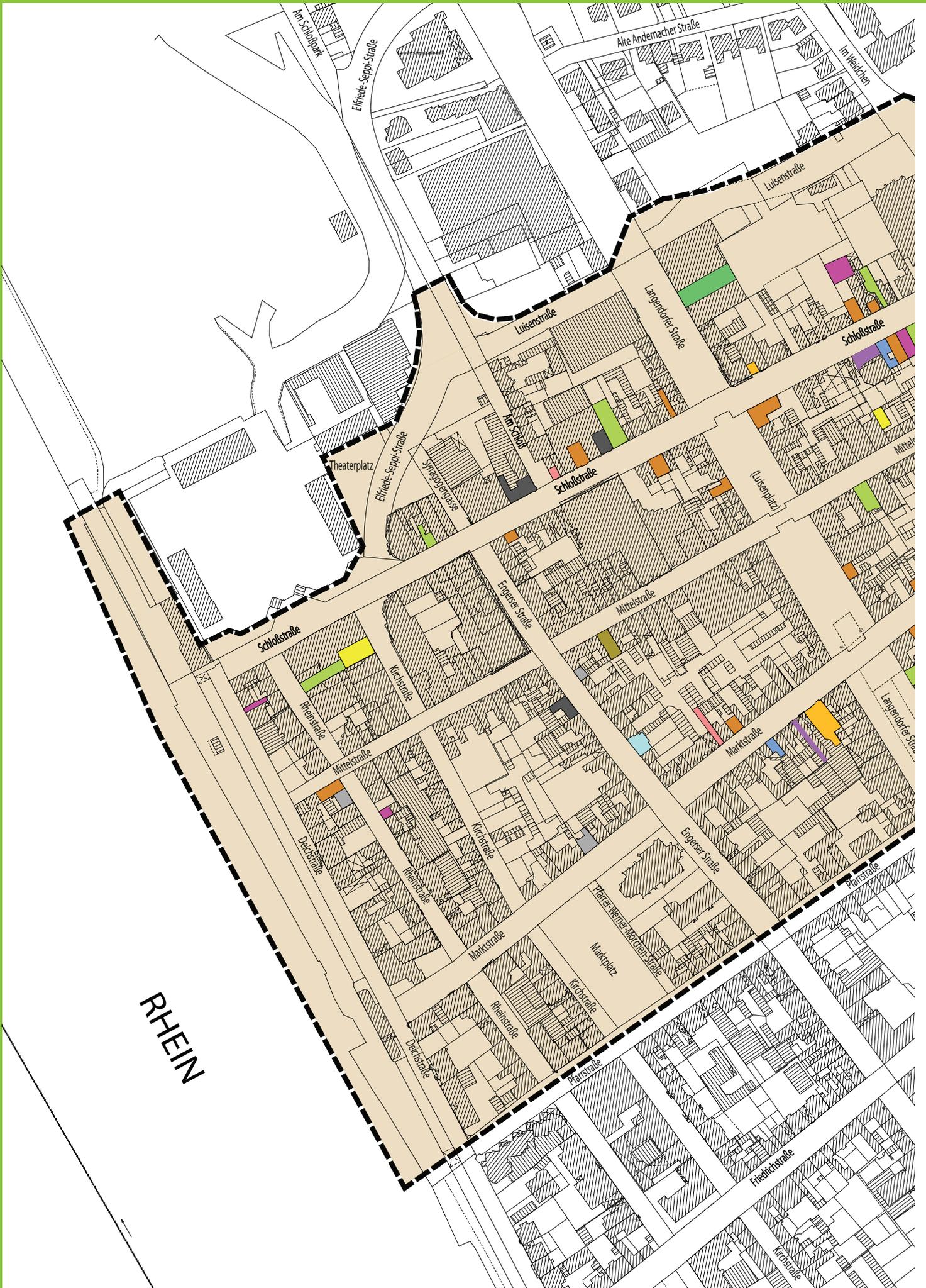
Es zeigt sich, dass der offenkundige Schwerpunkt derartiger Nutzungen entlang der Schlossstraße zu finden ist. Dabei handelt es sich vielfach um gastronomische Einrichtungen der unteren Kategorien wie Imbisse oder Schnellrestaurants.

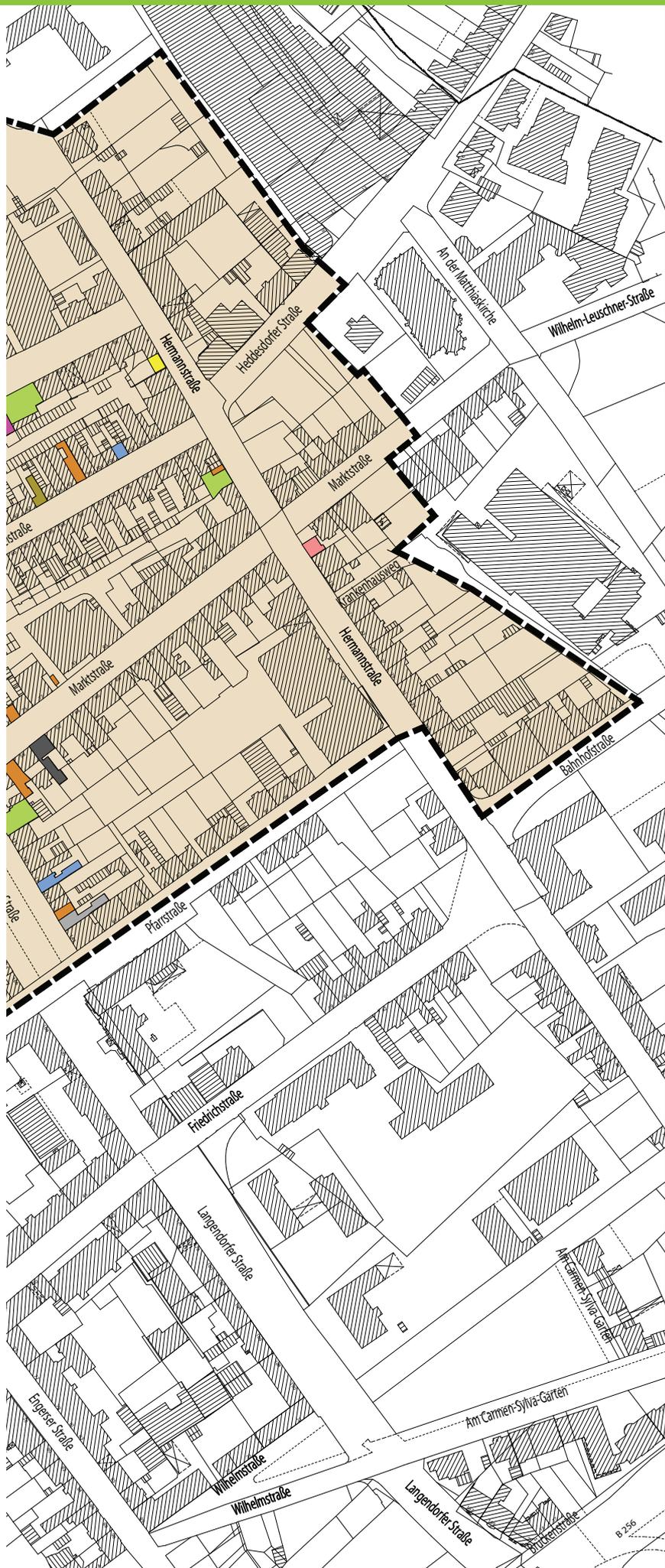
Demgegenüber sind die Häufungen in den anderen Lagen nicht besonders auffällig. Auch in der oberen Mittelstraße haben sich einige Einrichtungen (u.a. Spielhalle, Textilshop) angesiedelt – vor allem dieser Aspekt führt vermutlich zu der Einschätzung, dass die Entwicklung der „Billigläden“ eine kritische Schwelle erreicht oder überschritten hat.

Diese Verteilung deckt sich mit der bereits beschriebenen Verteilung der Branchenwechsel und der Leerstands- bzw. Fluktuationserscheinungen in den vergangenen Jahren. Es spricht daher einiges dafür, dass die Verbreitung der „Billiganbieter“ eher eine nahezu zwangsläufige Folge bzw. eine Koppelung mit der rückgängigen Nachfrage höherwertiger Anbieter darstellt als dass die „Billiganbieter“ die wesentliche Ursache für den Verlust an Angebotsqualität sind.

Somit wird hier davon ausgegangen, dass der traditionell über zahlreiche Straßenzüge und Karrees hinweg „gewachsene“ Einkaufsbereich unter gegenwärtigen Wirtschafts- und Gesellschaftsentwicklungen und dem veränderten Konsumverhalten die Tendenz zur Übergröße aufweist. Die Randlagen werden von höherwertigen Anbietern nicht mehr ausreichend nachgefragt.

Die erwähnten Entwicklungen der Verlagerung von zwei publikumsrelevanten Betrieben in das zentrale Gebäude des früheren Kaufhauses Claus bestätigen die Einschätzung, dass seitens der Geschäftsbetreiber eine allmähliche räumliche Rückentwicklung der Geschäftszone gesehen wird und die eigene Verlagerung in die traditionelle 1a-Lage einen sich andeutenden Konzentrationsprozess aufnehmen oder strategisch vorwegnehmen will.





Nutzungskartierung „Low-Level“-Segment

- Spiel- / Automatenhallen
- Wettbüros / „Sportcafe“
- Erotik-Läden / -Kinos
- Nachtlokale / -clubs

- Sonderposten-Läden / 1-Euro-Läden
- Billig-Textil-Läden
- Import-Export-Läden
- Obst-Gemüse-Läden, „Spezialitäten“
- sonstige Läden mit „unterschwelligem“ Angebot, flohmarktartige Läden, Second Hand
- Imbiss-Lokale jeder Art, Schnellrestaurants
- Call-Shops / Internetcafe
- Sonnenstudios
- Tattoo- / Piercing-Läden



NH ProjektStadt
Stadtentwicklung
Projektentwicklung
Consulting

Erhebung Sep. 2009
Stand 1.10.2009/ 2.2
4110 er



unmaßstäblich

2.3 Exkurs: Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Konsumentenverhalten und Lebensstile

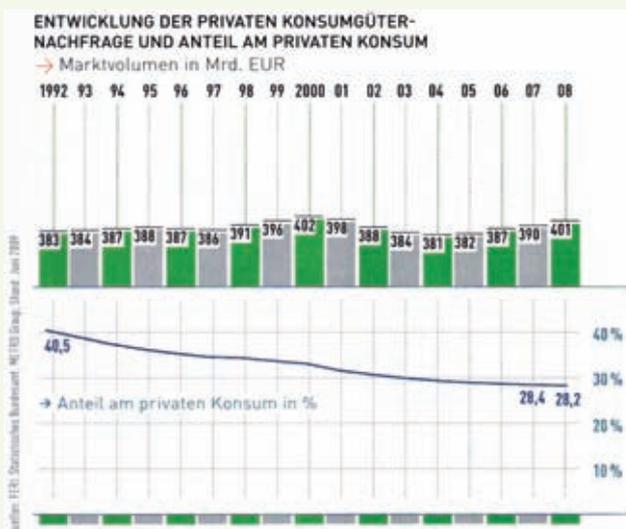
Neben der demographischen Entwicklung, die prognostisch in den nächsten Jahren zu weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen führen wird, kommt es in den letzten Jahrzehnten zusätzlich zu einer Pluralisierung der Lebensstile (Individualisierung und Ausdifferenzierung) - wodurch sich Änderungen in den Anforderungen der Konsumenten an Produkte jedweden Bedarfs ergeben. Während die Deckung des täglichen bzw. periodischen Bedarfs z.B. von Lebensmitteln zugunsten von Standorten auf der grünen Wiese bzw. Einkaufsagglomerationen am Rande der Städte und Gemeinden ausfällt, werden die Konsumansprüche hochwertiger Waren (z.B. Textilien, Elektrowaren, Feinkost etc.) in den großen Städten (=starke Zentrenorientierung = Erlebniseinkauf) befriedigt. Dadurch kommt es insbesondere bei kleineren Städten und Gemeinden zu Umsatzrückgängen im Einzelhandel. Die Folge sind Funktionsverluste, verbunden mit zumeist gewerblichen Leerständen, die zu Investitionsrückgängen führen und so die Situation zusätzlich verschärfen.

Die zunehmende Nachfrage nach Standorten außerhalb der Ortschaften ist nach wie vor ungebrochen. Hier sind ausreichend Parkplätze vorhanden, die zudem in den meisten Fällen kostenlos sind.

Durch die Kombination unterschiedlicher Vollsortimenter in Verbindung mit ein oder zwei Discountern steigt die Attraktivität der „grünen Wiese“ zunehmend und führt zu einem Kaufkraftabfluss innerhalb der Stadtzentren und zu der Aufhebung des Zentrum-Peripherie-Modells.

Einzelhandelsumsatz und Konsumausgaben

Die Entwicklung der Konsumentenstruktur und des Konsumentenverhaltens führt in Verbindung mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung zu einer Stagnation der Einzelhandelsumsätze.



Während das Marktvolumen für die Nachfrage an privaten Konsumgütern in den letzten Jahren nur geringfügig angestiegen ist und durchschnittlich bei ca. 390 Mrd. Euro liegt (Stand 2008: 401 Mrd.), geht der Anteil privater Mittel an Konsumgütern weiter zurück und liegt derzeit bei 28,2% (1992: 40,5%, siehe Abbildung). D.h., der Konsument gibt weniger der zur Verfügung stehenden privaten Mittel für Konsumgüter aus. Dies ist auch auf ein stärkeres Preisbewusstsein von Seiten der Konsumenten zurückzuführen. Hierbei spricht man auch von dem so genannten „smart shopper“ der über Preise und Angebote gut informiert ist und danach seine räumliche Kaufentscheidung trifft.

Im Zuge der demographischen Entwicklung wird deutlich, dass zukünftig die Generation 50+ eine große Bedeutung für die zukünftige Nachfragestruktur haben wird. So verteilen sich derzeit 47% der gesamten Kaufkraft auf die Altersklassen 50-64 und 65+.

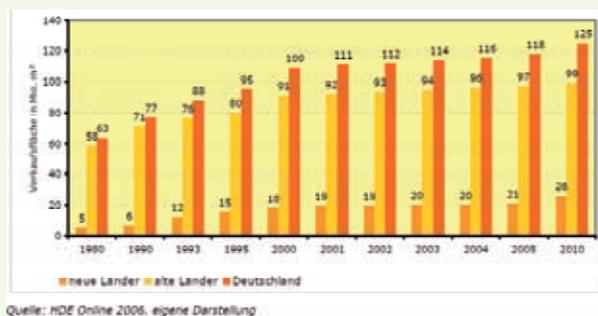
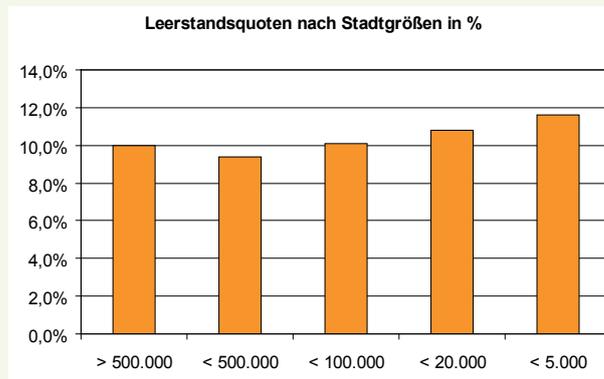
Neben den bestehenden Auflösungserscheinungen der Fachgeschäftstruktur zugunsten einer höheren Filialisierung und Unternehmenskonzentration gewinnt der Onlinehandel immer mehr an Bedeutung. Während der Umsatz des Online-Einzelhandels im Jahr 2000 bei ca. 1 Mrd. Euro lag, ist dieser im Jahr 2008 auf 13,4 Mrd. Euro gestiegen. Im Gegenzug verliert der klassische Versandhandel am gesamten Umsatzvolumen.

Der Grund für die Zunahme des Onlinehandels wird vielerorts in der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsangebote gesehen. So ist insbesondere der ländliche Raum hinsichtlich adäquater Einzelhandelsangebote großer Filialisten eher unterversorgt, da diese Räume zumeist nicht das Umsatzpotential aufgrund der Bevölkerungsgröße und -struktur für die Ansiedlung etwaiger Filialbetriebe bieten können.

Standortwahl und Immobilienentwicklung

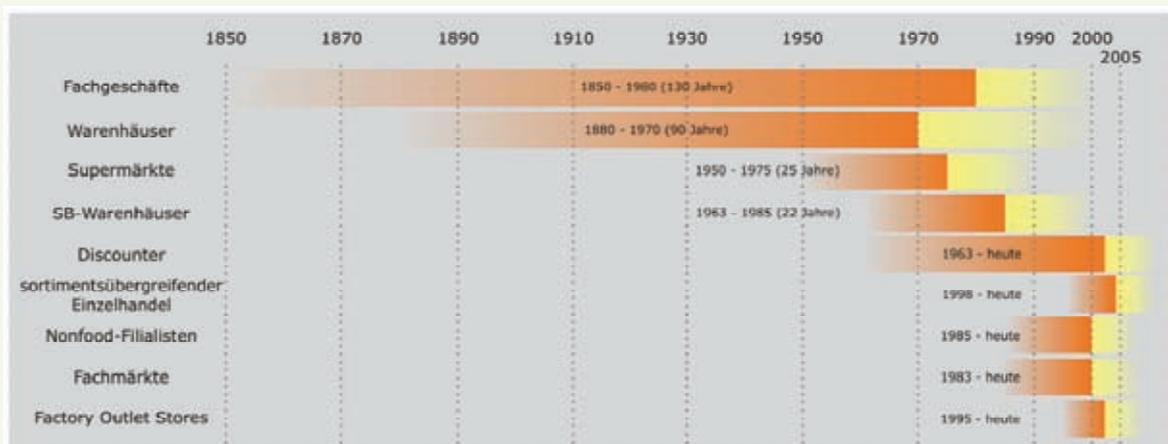
Kleinere Städte und Gemeinden müssen zukünftig mit einem weiteren Rückgang an Einzelhandelsansiedlungen rechnen, sofern die vor Ort tätigen Einzelhändler und Stadtväter keine kreativen Ideen zur Bindung der Konsumenten schaffen können. Ständig steigende Anforderungen an die Verkaufsflächengröße führen häufig zu Engpässen in den klassischen Innenstadtlagen, die darüber hinaus optisch als auch von der Aufteilung meist nicht den Bedürfnissen der Einzelhändler entsprechen. Die Ansiedlungspolitik der großen Filialunternehmen, die sich verstärkt nur in Mittel- und Großstädten ansiedeln, führt dazu, dass die Bewohner kleinerer Orte ihren Einkaufsort für nicht nahversorgungsrelevante Artikel in der nächst größeren Stadt wählen. Im Zuge dieser Entwicklung kommt es verstärkt zu Leerständen innerhalb der kleineren Städte und Gemeinden (siehe Abbildung).

Während der klassische Lebensmitteleinzelhandel sich aus den innerstädtischen Bereichen zurückzieht und so den Funktionsverlust stärkt, führt die Ansiedlung dieser Einzelhandelsunternehmen an peripheren, nicht integrierten Standorten zu einer zusätzlichen Belastung der Innenstadt.



Zusätzlich war bis Ende der 90er Jahre ein starker Zuwachs an Verkaufsflächen zu erkennen. Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren aufgrund der Zunahme der Leerstände normalisiert. Dennoch kommt es trotz bestehender Leerstände zu weiteren Verkaufsflächenentwicklungen.

Der Grund hierfür liegt zum einen an der Standortwahl der Einzelhandelsunternehmen, die in vielen kleineren Städten und Gemeinden, aber auch in Großstädten keine adäquaten Umsatz versprechenden Verkaufsflächen finden, zum anderen an der zunehmenden Beschleunigung der Betriebstypenentwicklung (siehe Abbildung). Die Veränderungen der Betriebstypen erfordern ein hohes Maß an Flexibilität der Standorte.



Quelle: in Anlehnung an Acocella 2004: 16⁷⁰, eigene Darstellung

Während die klassischen Einzelhandelsangebote von Fachgeschäften und Warenhäusern über einen großen Zeitraum Bestand hatten, entwickeln die Filialunternehmen neue Betriebstypen, die dem Wandel der Konsumentenansprüche entsprechen. Dadurch werden Einzelhandelsflächen zugunsten neuer Standorte aufgegeben und es kommt zu einer Verlagerung innerhalb der Einzelhandelslandschaft. Konnten früher kleinere Geschäfte in Nebenlagen zu den Hauptgeschäftszentren gut existieren, werden diese durch neue Betriebstypen in den Haupteinkaufslagen verdrängt. Zumeist durch die Sortimentserweiterung und Verbesserung des Branchenmixes eines bestehenden Einzelhandelsunternehmens.

Zusätzlich wird in einigen Fällen die Entwicklung durch die Immobilieneigentümer gebremst. Der Grund liegt zumeist in den veränderten Rahmenbedingungen, auf die die Eigentümer selten reagieren können. So ist vielen Immobilieneigentümern die vor-Ort-Situation: Flächenansprüche, Mietpreisentwicklung, Umfeldanforderungen nicht ausreichend bekannt.

Strategien zur Reaktivierung der Innenstädte

Neben den klassischen Städtebauförderungsprogrammen ist seit 2008 das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung ausgelobt worden. Das Programm soll Kommunen unterstützen, in denen ein Funktionsverlust der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere durch gewerbliche Leerstände zu beobachten ist oder ein solcher Funktionsverlust abzusehen ist.

Im Zuge der Förderung sollen Zentren profiliert und der Standort Innenstadt/Stadtteil- und Ortsteilzentrum aufgewertet werden.

Neben der klassischen Herangehensweise zur Profilierung des Gesamtstandortes sieht das Programm hierbei die Implementierung eines Citymanagements in unterschiedlichen Formen von organisierten Zusammenschlüsse der Gewerbetreibenden und Immobilitentreibenden vor.

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Möglichkeiten kurz skizziert:

Citymanagement

Das Citymanagement ist ein umsetzungsorientierter Prozess zur Revitalisierung der innerstädtischen/-örtlichen Bereiche. Dabei ist das Management im Gegensatz zum Stadtmarketing nur für einen begrenzten Bereich zuständig, zumeist der zentrale Innenstadtbereich („City“).

Ziel des Citymanagements ist die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt (Architektur, Denkmalschutz, Sicherheit, Sauberkeit, Grünbereiche, öffentliche und private Aufenthaltsbereiche) und dadurch die Revitalisierung der Innenstadt. Da sich das Citymanagement verstärkt auf den eigentlichen Handelsbereich einer Stadt beschränkt, gehört zu dem Arbeitsfeld ebenfalls die Verbesserung des Branchenmixes und die Steigerung der Kundenzufriedenheit durch die Verbesserung der Servicequalität (Coaching), Angleichung der Öffnungszeiten sowie die Wiederbelebung von gewerblichen Leerständen im Zuge eines Leerstands- oder Geschäftsflächenmanagements (siehe Abbildung).

Im Zuge der Umsetzung soll die Kommunikation zwischen der öffentlichen Hand und privaten Akteuren (Einzelhändlern und Immobilieneigentümern) verbessert werden und eine gemeinsame Zielvorgabe getroffen werden.

GESCHÄFTSFLÄCHENMANAGEMENT - NEUWIED

INITIALISIERUNGSPHASE

Aktualisierung des bestehenden Geschäftsflächenmanagements

- Gesamterfassung aller notwendigen Daten, z.B.
 - Erfassung der bestehenden Objekte (Größe, Verkaufs- und Lagerfläche, Zuschnitt, Zustand, Lage, Mietpreis, Sichtbarkeit, Erreichbarkeit)
 - Ermittlung der Eigentumsverhältnisse (Erhebung personenbezogener Daten der Eigentümer)
 - Erfassung der bestehenden Angebote
- Erstellung/Aktualisierung einer Datenbank
- ...

ERARBEITUNGSPHASE

Bewertung der Objekte und Entwicklung von Nutzungsoptionen

- Bewertung der Objekte
- Eruiieren von Marktchancen und -potentialen (konsumnahe Dienstleistungen)
- Erarbeitung von Szenarien
- Erarbeitung von Zwischennutzungskonzeptionen/ Nutzungsalternativen
- Erstellen von Finanzierungskonzepten
- ...

AUSFÜHRUNGSPHASE

Umsetzung von Maßnahmen

- Durchführung von baulichen Maßnahmen
- Beratungsdienstleistungen (aktive Vermarktung/Akquise)
- Zwischennutzungen
- Umnutzungen
- ...

Zu den klassischen Handlungsfeldern gehören:

- Einzelhandel (Branchenmix, Sortimentstiefe/-breite), Leerstands-/ Geschäftsflächenmanagement , Öffnungszeiten, Servicequalität
- Gastronomie/Hotellerie
- Tourismus (Leitsystem, tourismusorientierter Einzelhandel)
- politische Einflussnahme
- Verkehr
- Kultur/Veranstaltungen/Events/Inszenierung
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Aufenthaltsqualität
- Werbung und PR

Im Rahmen der Umsetzung des Citymanagements gibt es folgende Möglichkeiten:

e.V. - eingetragener Verein

Die Finanzierung verläuft über die Vereinsmitglieder, die sich zu Teilen aus Immobilieneigentümern, Einzelhändlern und der Stadt zusammensetzen. Dabei ist zu prüfen, in welchem Umfang die Mitgliedsbeiträge erhoben werden. Möglich wäre hier beispielsweise die Kopplung an Jahresumsätze der Einzelhandelsunternehmen, Immobiliengröße etc.

Hinderlich bei der Ausgestaltung als Verein kann die freiwillige Mitgliedschaft der Beteiligten sein. In diesem Zusammenhang ist oft die Rede von sogenannten Trittbrettfahrern, also Unternehmen und Personen, die aufgrund der Lage von den Einzelmaßnahmen des Vereins profitieren, allerdings nicht selbst aktives Mitglied sind.

Verankerung in der Stadtverwaltung

Eine Verankerung innerhalb der Stadtverwaltung kann gegebenenfalls das Vertrauen der Beteiligten erhöhen. Demgegenüber stehen die starren Strukturen der kommunalen Verwaltung.

GmbH - Citymanagementgesellschaft

Die Gesellschaftsform wird in vielen Fällen bei der Integration eines Citymanagements gewählt. Der Grund dafür liegt zum einen in der vermeintlichen Flexibilität. Darüber hinaus kann die Gesellschaft als privatwirtschaftlich agierende Rechtsform eigene Einkünfte und Gewinn generieren, aus denen wiederum neue Projekte erwachsen können. Die Anschubfinanzierung und die Personalkosten können über Mitgliederbeiträge erhoben werden und sichern so die Grundeinkünfte der Citymanager. Diese können über die Größe der Unternehmen abgerechnet werden. Im Zuge der Ausübung wird zwischen der Stadt und dem Citymanagement ein Vertrag

abgeschlossen, der die Befugnisse des Managements definiert und einen Handlungsrahmen einräumt.

Im Zuge der Umsetzung können Ziele definiert und festgelegt werden. Sollten bestimmte Ziele nicht erreicht werden können, reduziert sich der Mitgliedsbeitrag anteilig für das kommende Jahr.

Freiwillige Business Improvement Districts

Business Improvement Districts (BID), eine Entwicklung aus dem englischsprachigen Raum, ist ein Konzept, das auf den Zusammenschluss von Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümern setzt, um gegen den zunehmenden Filialisierungsgrad bzw. Mindernutzungen anzugehen. Die Grundidee ist hierbei die Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Geschäfts- und Immobilienstruktur durch privat finanzierte Aktionen in einem abgegrenzten Teilbereich eines Einkaufsbereichs. Im Rahmen des Zusammenschlusses werden Beiträge von Seiten der Mitglieder erhoben und zentral verwaltet. Die Abstimmung über die jeweiligen Aktionen findet durch die Mitglieder statt. Voraussetzung hierfür ist die Zustimmung der städtischen Gremien zur Nutzung des öffentlichen Raumes.

Handlungsfelder für BIDs sind neben der Bewirtschaftung von Parkraum und der Gestaltung des öffentlichen Raumes die Pflege des Geschäftsbestandes, die Integration von Sozialen Diensten, die Akquise von Nutzern, Marketing und Werbung für den Bereich (s. Abb.).



Da es sich hierbei teilweise um kommunal ersetzende Tätigkeitsfelder handelt, besteht hinsichtlich der Umsetzung in Deutschland das Problem der Übergabe von Tätigkeiten. Darüber hinaus ist der Zusammenschluss bereits zu Beginn in vielen Fällen ein Problem, da es keine rechtlichen Mittel zur Verpflichtung für die Mitgliedschaft in einem BID gibt. Hierdurch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Eigentümer und Gewerbetreibende – die nicht Mitglieder eines BIDs sind – von Aktionen der BID-Gemeinschaft profitieren.

In einigen Bundesländern - nicht in Rheinland-Pfalz - sind zur Vermeidung derartiger Effekte gesetzliche Regelungen erlassen worden, die die Vorschriften zur Bildung eines BIDs (unter anderer Bezeichnung) und eine verpflichtende Beitragserhebung einschließen.

Im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird das Modell eines „Verfügungsfonds“ vorgesehen, in dem - ohne dies zu fest regeln - zB. auf der organisatorischen Grundlage eines freiwilligen BIDs die Finanzierungsmittel anteilig durch öffentliche Städtebauförderungsmittel ergänzt werden (s. Kap. Maßnahmenplanung ME_02).

2.4 Freiflächen

Für die als angenehm empfundene Aufenthaltsqualität einer Innenstadt spielt im Allgemeinen auch die Durchsetzung mit Grün- und Freiflächen eine erhebliche Rolle. Durch diese Elemente entstehen in der Regel abwechslungsreiche Räume mit jeweils veränderten Blick- und Geräuschkulissen und im Zusammenspiel mit den sonstigen Straßenzügen charakteristische Raumfolgen.

Das Zentrum Neuwieds ist diesbezüglich stark unterdurchschnittlich ausgestattet. Grünflächen als eigenständig erlebbare Räume sind im Untersuchungsbereich überhaupt nicht vorhanden. Freiflächen im Sinne von Plätzen sind ebenfalls unterrepräsentiert.

Am ehesten ist hier der Marktplatz zu benennen, der im Gegensatz zu seinem Namen und der damit üblicherweise verbundenen Zentralität außerhalb der Laufzonen liegt und zudem nur als großflächiger Pkw-Parkplatz genutzt wird.

Der zentrale Luisenplatz ist von der Stadtentwicklung her kein Platz in klassischem Sinne, sondern war (und ist) ein langgestreckter Straßenraum, worauf ja auch die Benennung als Langendorfer Straße hinweist. Seit der Nachkriegszeit wurden mehrere durchgreifende Umgestaltungen vorgenommen, die den jeweiligen verkehrlichen Anforderungen und gestalterischen Zeiteinflüssen

unterlagen. Letztlich bleiben die Raumproportionen immer etwas problematisch und die Gestaltung der umgebenden Bebauung erzeugt keinen stadtbildprägenden Charakter.

Auch die Rheinuferpromenade hinterlässt als Ganzes keinen bleibenden Eindruck, wenn man von dem ungewöhnlichen Bauwerk der Deichmauer absieht. Für eine am Rhein gelegene Stadt sollte eine qualitätvolle Ufergestaltung eine herausragende Rolle spielen, da solche öffentliche Räume für die Allgemeinheit die Bedeutung einer „Visitenkarte“ haben. Gerade wenn die übrigen Freiflächen eines Stadtraumes Defizite erkennen lassen, sollte dieser Ort eine sich positiv abhebende Gestalt- und Identifikationswirkung haben.



Der rheinabwärts gelegene, jedoch spürbar entfernte Schlosspark vermag dieses Defizit nicht auszugleichen, zumal ein Park einen anderen Charakter hat (und auch haben sollte) als eine

Uferpromenade im Zentrum einer Stadt. Ähnliches gilt für die Goethe-Anlage, die ebenfalls räumlich nicht mehr direkt dem zentralen Bereich zuzuordnen ist. (Die Goethe-Anlage wurde aktuell innerhalb des Programms „Soziale Stadt“ erneuert bzw. aufgewertet und trägt damit sicherlich zu einer Verbesserung des näheren Umfeldes bei.)

Insgesamt stellt die Ausstattung des Untersuchungsbereiches mit Freiflächen einen erheblichen strukturellen Mangel dar, so dass dies bei der Prüfung von Verbesserungsmaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen ist. Je stärker der Erlebnisaspekt beim Besuch zentraler Stadträume gegenüber dem reinen Versorgungszweck in den Vordergrund rückt, desto mehr gewinnt die Qualität der öffentlichen Räume an Bedeutung. Die Alltagstauglichkeit und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume spielen eine große Rolle für die Attraktivität der Zentren.

2.5 Gastronomie

Neben den konsumfreien Zonen sind die gastronomischen Einrichtungen als weiterer Faktor für das „Wohlfühlen“ in der Innenstadt relevant. Gerade in Großstädten bestimmen die meist in Altstadt-Bereichen gelegenen „Kneipen-Viertel“ das Image einer Stadt wesentlich mit.

Für den Neuwieder Kernbereich ist eine Abstufung verschiedener Angebote in jeweils anderen Lagen erkennbar:

Vereinfacht betrachtet kann hierbei der Umkreis der Schlossstraße als Schwerpunkt des Fast-food-Sektors und von Bierlokalen bezeichnet werden. Die Mittelstraße hat sich als Tagescafé-Standort herausgebildet (wobei es sich um erweiterte Bäckerei-Betriebe und Eiscafé handelt), während die Restaurants überwiegend im Bereich westlich des Marktplatzes vorzufinden sind.

Während zu den Geschäftszeiten die Betriebe entlang der Mittelstraße und auf dem Luisenplatz rege genutzt werden, wird in den Abendstunden die fehlende Belebung des Zentrums beklagt. Dies steht allerdings etwas in Widerspruch zu Äußerungen über nächtlichen Lärm und die „Häufung“ von Jugendlichen vor allem im Bereich der Schlossstraße/ Luisenplatz. (Ungewöhnlich erscheinen in dieser Hinsicht einzelne Meinungsäußerungen, wonach abends Gäste nicht mehr von Lokal zu Lokal wechseln, weil sie Belästigungen unterwegs fürchten.)

Insgesamt kann der Gastronomie-Sektor offenbar eher nicht als positiv prägender und Image fördernder Faktor eingestuft werden. Inwieweit dies mit der Attraktivität des Angebotes in anderen Neuwieder Stadtteilen oder Orten der Region zusammenhängt, kann hier nicht beurteilt werden. Wegen der durchaus hohen Bedeutung des Gastronomie-Sektors als Imageträger sollte dieser jedoch entsprechend der Zielsetzung des Programms gebührend berücksichtigt werden.



2.6 Gestaltanalyse

Unter dem Blickwinkel der Frage, wie der „Ideal-Zustand“ einer Innenstadt aussehen sollte, um eine größt mögliche Anziehungskraft auszuüben, spielen viele Faktoren eine Rolle, die generell betrachtet hinlänglich bekannt sind: Neben dem in der Bedeutung besonders hoch anzusetzenden vielfältigen Warenangebot in Breite und Tiefe spielt die „Multifunktionalität“ eine wesentliche Rolle. Das Zentrum soll sich gegenüber den Einkaufszentren am Stadtrand klar abheben durch eine Mischung aus Versorgungs-, Kommunikations- und Kulturfunktionen.

Hierzu gehören auch „konsumfreie“ Zonen wie etwa öffentliche Grünflächen, sonstige Aufenthaltsmöglichkeiten oder einfache Sitzgelegenheiten. Positive Auswirkungen entstehen zudem durch möglichst einzigartige, stadtbildprägende Gebäude, Plätze und Raumfolgen und erlebbare Historie – dies alles vermengt sich idealerweise zur oft zitierten „Atmosphäre“ oder zum „Flair“, das das „Einkaufserlebnis“ emotional fördert.

Für das Neuwieder Zentrum klang bereits im Kap. „Handlungsfelder“ an, dass im Untersuchungsbereich der Grad der Multifunktionalität hinsichtlich Bildung/ Soziales und Kultur/ Freizeit nur gering ausgeprägt ist. Gegenüber den dominierenden Funktionen Einkaufen und Wohnen lassen sich auch etwa größere Dienstleistungseinrichtungen nur vereinzelt ausmachen. Dabei handelt es sich insbesondere um die beiden großen Kreditinstitute an der Hermannstraße und der Langendorfer Straße/ Pfarrstraße.

Die Prägung des Kernbereiches durch konsumfreie Zonen fällt ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Die von der Größe her potentiell wirksamen Freiflächen sind zahlenmäßig begrenzt auf den

Luisenplatz, den Marktplatz und die Rheinuferpromenade. Vor allem die beiden letztgenannten Freiräume können jedoch ihrer Aufgabe der Ergänzung des Versorgungsbereiches mit Kommunikations- bzw. Entspannungsbereichen mit einer ansprechenden Aufenthaltsqualität aufgrund des vorhandenen Zustandes und ihrer Lage kaum gerecht werden.

In diesem Zusammenhang stellt im Falle Neuwieds der historisch bedingte Stadtgrundriss des Untersuchungsgebietes tendenziell eher eine Schwäche dar. Die Rasterstruktur gewährt zwar eine gute Orientierbarkeit innerhalb der Einkaufszone, es besteht jedoch keine Ausrichtung des Straßennetzes auf markante öffentliche Gebäude oder Plätze. Selbst das Schloss stellt keinen für die Innenstadt spürbaren gestalterischen Kristallisationspunkt dar, da die periphere Lage die Wahrnehmbarkeit stark begrenzt. Es fehlt jegliche Fernwirkung und Ausstrahlung des Schlosses auf die Innenstadt über die unmittelbar angrenzende Schloßstraße hinaus. Dem Ortsunkundigen „gelingt“ es ohne Mühe, in wenigen Sekunden auf der groß dimensionierten Einfallstraße (Elfriede-Seppi-Straße) am Schloßbereich ohne nennenswerte Beachtung vorbeizufahren.

Umso mehr muss die Funktion einer „atmosphärischen Stütze“ für eine angemessene Aufenthaltsqualität durch den gesamten sonstigen öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden. Dies auch in dem Sinne, dass innerhalb eines Einkaufsbereichs differenzierte Lagen hinsichtlich Gestaltung und Angebot vorhanden sein sollten, um die Abwechslung und die kleinräumige Identifizierbarkeit zu erhöhen. Der öffentliche Straßenraum entfaltet seine Gestaltwirkung jedoch nicht nur durch die eigentliche Straßenfläche und deren Oberflächen-

Gestaltung, sondern es ist das Zusammenwirken von Straße und Fassaden der angrenzenden Bebauung in ihrer harmonischen Gesamtwirkung zu betrachten. Es wird daher im Folgenden eine nähere Analyse des Untersuchungsbereiches hinsichtlich der gestalterischen Qualität vorgenommen, auch um später Anhaltspunkte für den Einsatz von Umgestaltungsmaßnahmen zu gewinnen.



Diese Gestaltanalyse (hierzu Karte Gestaltwirkung) geht dabei methodisch nicht von der Betrachtung einzelner Gebäude oder des jeweiligen Zustandes von deren Bausubstanz aus, sondern hat die Gesamtwirkung des Straßen- und Fassadenbildes in einzelnen Abschnitten im Blick, so wie sie der Passant beim Begehen der Straßen empfindet.



erhebliche negative
Fernwirkung

RHEIN



Gestaltwirkung der Gebäudeansichten (abschnittsweise)

- gut
- durchschnittlich
- ungünstig

Gestaltwirkung der Straßenflächen

- gut
- durchschnittlich
- ungünstig

Häufung auffälliger Gestaltmängel / Bereiche inadäquater Gestaltung



NH | ProjektStadt
 Stadtentwicklung
 Projektentwicklung
 Consulting

Erhebung Sep. 2009
 Stand 12.05.2010/ 2.4
 4110 er

unmaßstäblich



Fassaden und Straßenräume

Bei der Beurteilung der Gebäude wurde das resultierende Erscheinungsbild aus dem Zusammenspiel aus Fassadengliederungen und -elementen, Baukörperhöhen und -formen, Materialien jeweils für eine Gruppe benachbarter Häuser im Hinblick auf eine harmonische Gesamtwirkung zugrunde gelegt. Diese Gruppenbildung bewirkt auch, dass etwa vereinzelt vorhandene besonders positive oder negative Objekte nicht den Ausschlag für die Gesamtbewertung eines Abschnittes geben, sondern insoweit eine Nivellierung eintritt. Bei der Straßengestaltung wurden die funktionale Aufteilung der Straßenfläche, die Gliederung des Straßenraumes (Möblierung, Begrünung), der bauliche Zustand sowie der gestalterische Gesamteindruck berücksichtigt.

Die Kategorisierung erfolgt bewusst in nur drei Bewertungsstufen – gut, durchschnittlich, ungünstig mit Zuordnung der Farben grün, gelb, rot – getrennt für die Gestaltwirkung der Gebäude und der Straßenflächen. Wenngleich es sich bei dieser Methodik nicht um eine völlig objektive Bewertung handeln kann, lässt sich auf diese Weise im Überblick erkennen, in welchem Ausmaß die oben genannte Unterstützungsfunktion des Stadtbildes für die positive atmosphärische Gesamtwirkung gegeben ist. Anzustreben ist natürlich ein hoher Anteil von „grünen Bereichen“ sowohl bei den Straßenflächen wie auch bei den Gebäuden. Das Optimum ist dann gegeben, wenn im gleichen Straßenabschnitt die „grünen“ Kategorien bei Straßenflächen und Gebäuden zusammentreffen.

Ein Blick auf die Karte zeigt, dass im Neuwieder Kernbereich ein solches Optimum nur in einem sehr geringen Teil, nämlich entlang der Rheinstraße, anzutreffen ist. Dieser Straßenzug liegt

jedoch vollständig außerhalb der Einkaufszone und ist als weitgehend durch Wohnnutzung geprägter Bereich anzusehen; er kann daher für die gestalterische Ausstrahlung auf den Versorgungsbereich wenig beitragen, ist für sich genommen aber natürlich ein Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion innerhalb des Kernbereiches.

Für den Versorgungsbereich sind hingegen ganz erhebliche Defizite (bzw. Schwächen im Sinne der Stärken-Schwächen-Analyse) zu konstatieren. So ist praktisch in der gesamten Einkaufszone nur von einem durchschnittlichen Erscheinungsbild auszugehen, wobei ein deutlicher Anteil an ungünstigen Ausprägungen hinzukommt. Dieser Effekt tritt vor allem wegen der sehr stark voneinander abweichenden Ausführungen von Fassadentypen, Gebäudegrößen und -formen, den dadurch entstehenden Maßstabssprüngen und durch unterschiedlichste Verwendung von Materialien auf. Hinzu kommen die oft gestörten Fassadengliederungen bei den einzelnen Objekten, die durch das gestalterische Auseinanderfallen zwischen den Erdgeschoss-(Laden-)Zonen und den Obergeschossen entstehen, auch hervorgerufen durch klobig wirkende Vordachkonstruktionen und unangepasste Werbeanlagen.



Erhebliche stadtgestalterische Mängel



stark gestörtes Ensemble



verunstaltete Fassade



ungestalteter Blockinnenbereich



..... ?

In diesem Zusammenhang ist auf die städtische Werbeanlagen-Satzung zu verweisen (2007), die neue Regelungen trifft, um diesen Auswirkungen entgegenzusteuern. Gestalterische Festsetzungen enthalten ferner die zahlreichen Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.

Bei der Einstufung der Gestaltwirkung von Straßenflächen ergeben sich positive Bewertungen naturgemäß in den Abschnitten, die als letzte von Erneuerungs- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen profitiert haben – so Teile des Luisenplatzes, die Engerser Straße als jüngste der Fußgängerzonen sowie außerhalb der Einkaufszone die Pfarrstraße.

Deutlich negativ ins Auge fällt dagegen die Marktstraße. Dies hängt vor allem mit der Gliederung der Funktionen (Fußweg, Parken, Fahrbahn), dem baulichen Zustand und mit dem veraltet wirkenden Gestaltelementen zusammen. Auch der Abschnitt der Mittelstraße zwischen Luisenplatz und Engerser Straße fällt im Vergleich zu den anderen Teilen durch den schlechteren Zustand auf.

Auffällige Häufungen

Neben diesem systematischen Überblick fallen einzelne Örtlichkeiten besonders aus dem Rahmen und sind in der Karte „Gestaltwirkung“ als „Häufung auffälliger Gestaltmängel“ eingetragen. Diese sind gerade deswegen kritisch, weil sich diese Mängel an Stellen befinden, die man als „City-Entree“ bezeichnen könnte und die somit vielen Besuchern als erster Eindruck des Einkaufsbereiches gegenüberreten. Dabei handelt es sich um zwei Kreuzungsbereiche der Marktstraße mit ihren Querstraßen – dem Luisenplatz/ Langendorfer Straße und der Engerser Straße – ferner um den nordwestlichen Übergangsbereich von der neueren Stadt in die

„Karree-Stadt“ im Bereich der Elfriede-Seppi-Straße/ Luisenstraße (s. nebenstehende Seite) sowie um die Uferpromenade. Aufgrund der ansonsten nahezu überall vollständig geschlossenen Blockrandbebauung fällt auch noch eine bestehende Baulücke mit einer Parkplatznutzung an der Marktstraße gegenüber der ehem. Badeanstalt besonders auf.

Lagenprofile und Gestaltwirkungen

In einer Gegenüberstellung mit den einzelhandels-spezifischen Lagebewertungen soll kurz untersucht werden, ob sich daraus Profile für einzelne Bereiche erstellen lassen, die zielgruppenspezifische Ausrichtungen deutlich werden lassen oder künftig ermöglichen könnten.

Das „Ranking“ der Verkaufs-Lagen wurde bereits im Kap. „Einzelhandel“ erläutert.

Die Qualifikation als 1a- und 1b-Lage dürfte offenbar weitgehend auf der Faktoren Dichte des Geschäftsbesatzes, Kontinuität der Laufwege, Qualität und Quantität des Warenangebots sowie der Außendarstellung der Geschäfte erfolgt sein. Zumindest aus heutiger Sicht ergibt sich beim Vergleich mit der hier vorgenommenen Stadtbildanalyse keine stringente Korrelation zwischen dieser Lage-Klassifizierung und der ermittelten Gestaltwirkung bzw. der damit verbundenen Aufenthaltsqualität.

Es lassen sich keine deutlichen Differenzierungen von Gestaltqualitäten in der Form wahrnehmen, dass analog der ermittelten 1a-, 1b- oder Randlagen auch eine solche Rangfolge in der Gestaltung bestünde. Die geradlinigen Straßen meist ohne „Blickfänge“, die sehr heterogene Gestaltung der einzelnen Gebäude bzw. Fassaden aus den unterschiedlichen Bauepochen und der damit entstehende wenig harmonische Gesamteindruck, auch der Mangel an

Bereiche mit Häufungen auffälliger Gestaltmängel



Marktstraße/ Luisenplatz

Marktstraße/ Engerser Straße

Elfriede-Seppi-Straße

unverwechselbaren Raumfolgen hinterlassen einen generell wenig erlebbares städtisches Ambiente ohne nachhaltigen Eindruck. Daran ändern auch das (unzugängliche) Schloss und einige weitere sehenswerte historische Gebäude und natürlich das Herrnhuter Viertel wenig, die ja auch nicht innerhalb des Einkaufsbereiches liegen.

Allerdings wurden seit dem Abschluss des Einzelhandelskonzeptes 1999 durchaus einige Verbesserungen im öffentlichen Raum durchgeführt:

Der **Luisenplatz** hat eine „Reduktion“ der in den 70er Jahren entstandenen, dem damaligen städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden platzbeherrschenden Aufbauten erfahren. Auch findet nun der Wochenmarkt auf dem gewonnenen Freiraum statt und bei guter Witterung wird durch großflächige Bestuhlung privater Gastronomie-Betriebe ein durchaus lebhaftes und der Zentralität des Ortes entsprechendes Ambiente vermittelt.

Im Bereich der Kreuzung Schloßstraße sind verschieden gestaltete Abschnitte für unterschiedliche Funktionen (Spielbereich, Gastronomiezone) entstanden, die zur besseren Gliederung des gesamten Abschnittes beitragen. Erforderliche Baumaßnahmen werden durch neue Bäume ersetzt.

In der **Mittelstraße** wurden die ehemals vorhanden, eher störenden Vitrinen beseitigt. Der Straßenzug erhielt eine durchgängige Begrünung mit einer Baumreihe.

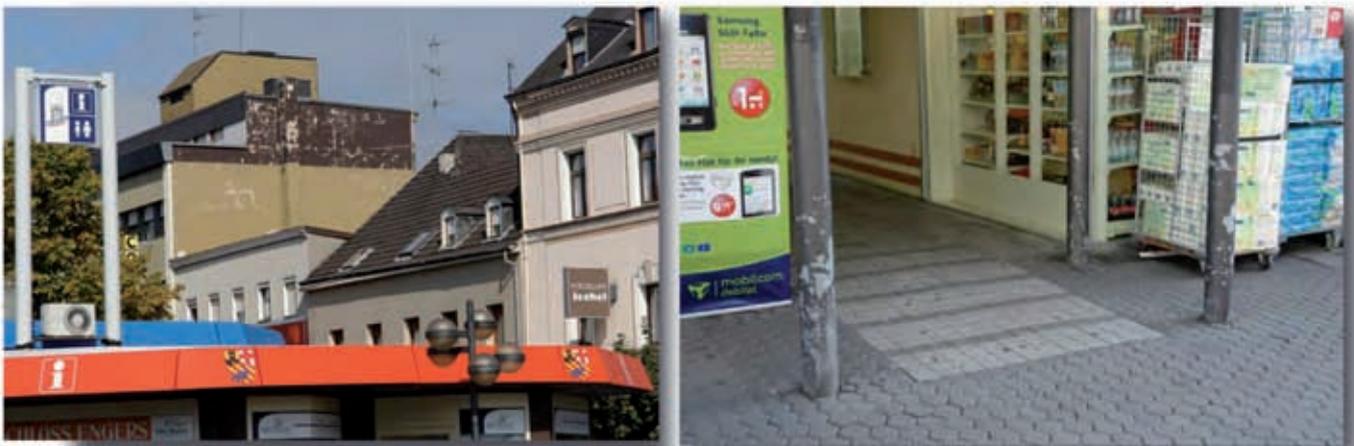
Die **Engerser Straße** in ihrer heutigen Gestalt als Fußgängerzone vermittelt einen ansprechenden Eindruck und wirkt, was die Straßengestaltung angeht, durchaus eleganter als die 1a-Lage Mittelstraße.



Insgesamt erzielen diese Maßnahmen aber nur eine eingeschränkte Wirkung, solange ihnen wie erwähnt das Äquivalent in der stimmigen Gestaltung der Randbebauung und oft auch im Warenangebot fehlt. So weist die den „Nabel“ der City bildende Kreuzung Luisenplatz/ Mittelstraße zwar durchaus die höchste Passantenfrequenz auf – dies korrespondiert jedoch nicht mit einer platzgestaltenden, harmonischen Randbebauung. Auch die entlang des Luisenplatzes vorhandenen Einzelhandelsnutzungen stehen in auffälligem Widerspruch zur städtebaulichen Bedeutung, die dem Zentral-Platz eigentlich zukommen müsste. (Dass es sich historisch nicht um einen Platz handelt, sei hier einmal vernachlässigt.)

Aus der Epoche vor dem letzten Umbau sind offenbar noch der Pavillon an der Kreuzung Marktstraße (jetzige Tourist-Info) und die Überdachung auf der gegenüberliegenden Seite („Friedrich-Wolf-Platz“) verblieben. Gerade dieser Kreuzungsbereich mag als eine Art

Unterschwellig wirksame Gestaltungsmängel



Muster für eine durch bloßes Sich-selbst-überlassen entstehende, schleichende Abwertung der Stadtbildqualität gelten. Verbunden mit unbefriedigenden Erscheinungsbildern der umliegenden Bebauung wird der Eindruck einer unspezifischen, eher abweisenden Gestaltwirkung spürbar. Man möchte sich hier nicht unbedingt länger als notwendig aufhalten.

Dieser Eindruck stellt sich innerhalb des Untersuchungsbereiches – zumindest für den nicht gewohnheitsmäßigen Besucher – recht häufig ein. Er gilt innerhalb der oben genannten Einkaufslagen insbesondere auch für den überwiegenden Teil der Marktstraße und der Schlossstraße.

Es ist für eine Stadt mit einem großen Einkaufsbereich vorteilhaft, wenn sich ein solcher Bereich in den Schwerpunkten der Branchen, in der Wertigkeit des Angebotes, im Erscheinungsbild oder auch in der Belebtheit in ihrer jeweiligen Wahrnehmbarkeit und Identifizierbarkeit unterscheiden und diese Faktoren im richtigen Verhältnis zueinander stehen.

Eine Zone mit einem hochwertigen Warenangebot etwa sollte auch in der äußeren Gestaltung der Gebäude und des Straßenraumes zum Ausdruck kommen. Er muss nicht in der Haupt-Lauflage liegen, sondern bedarf einer gewissen Ruhe und eines zurückhaltenden Stils.

Anders herum „verträgt“ eine mittelpreisige Geschäftszone auch eine gewisse Durchmischung mit einem weniger attraktiven Warenangebot, wenn durch die äußere Gesamtwirkung der stimmige und adäquate Charakter eines ansprechenden Einkaufsbereiches noch gewahrt wird.

Werden diese Abhängigkeiten missachtet, so entstehen Geschäftsbereiche, in denen

Einkaufsqualität und Erscheinungsqualität nicht übereinstimmen. Dies führt zum oft diffusen Eindruck einer mangelhaften Attraktivität, ohne dass die genauere Ursache hierfür hinterfragt wird. Gelegentlich werden dann statt dessen scheinbar auf der Hand liegende Gründe (Sauberkeit, Sicherheit, fehlendes Grün, ...) aufgeführt.

Versucht man für die Neuwieder Innenstadt Geschäftslagenprofile zu ermitteln, die eine spezifische Übereinstimmung von Warenangebot und Gestaltqualität aufweisen und damit auch eine zielgruppenspezifische Differenzierung ermöglichen, so erscheint dies nur sehr eingeschränkt möglich.

Zwar lässt sich etwa der Mittelstraße – so wie im Einzelhandelskonzept 1999 geschehen – wegen ihrer recht geringen Breite im Vergleich zum Luisenplatz möglicherweise noch ein „intimer Charakter“ zuweisen. Dies lässt sich jedoch eher wie eine Floskel. Über die bereits getroffene Kategorisierung der Einkaufslagen hinaus ergeben sich daraus wenig Anhaltspunkte für eine identifizationssteigernde und imagefördernde Bewertung. Die derzeit vorfindbare städtebauliche Gestaltung erzeugt gegenwärtig wie erläutert keine hinreichenden Unterscheidungsmerkmale, die zu einer Definition von gehobeneren oder „eleganteren“ Lagen führen.

Vielmehr lassen sich zusätzlich noch Defizite in der Außendarstellung erkennen, die zu einem Auseinanderfallen von Warenniveau und Gestaltniveau führen. Geht man etwa davon aus, dass in der 1a-Lage Mittelstraße insgesamt noch der höchste Anteil an einem gehobeneren Warenangebot besteht, so steht dies im Missverhältnis zu einer Gestaltung der Außenflächen, die aus einer wahllosen Anhäufung von

Werbeständern, Warenpräsentationen und Außenbewirtschaftungsmöblierungen besteht.

Für eine Fußgängerzone mit einem (anzustrebenden) gehobenen Zielgruppenprofil ist der Anteil von Filialen des Food-Bereiches – im vorliegenden Fall überwiegend Bäckereien, die jede einen eigenen Straßenbereich mit Tischen und Stühlen belegt – ungewöhnlich hoch. Die Häufung solcher Sitzzonen führt zwar vordergründig zu einem „gemütlichen“ Eindruck, sie verträgt sich jedoch nicht mit der qualitativollen Präsentation von Waren in sorgfältig arrangierten Schaufenstern (sofern sie vorhanden sind), da sie nicht mehr durchgängig betrachtet werden können. Statt dessen werden zusätzliche Warenstände platziert, um die abgedrängten Passanten anzuziehen. Aufdringliche Reklamestände und fehlgestaltete Werbeanlagen lassen ebenfalls kein stimmiges Gestaltniveau aufkommen. Insbesondere in Lagen mit Dienstleistungsfilialen werden Fenster nahezu flächendeckend mit Angebotspostern versehen und damit verunstaltet.

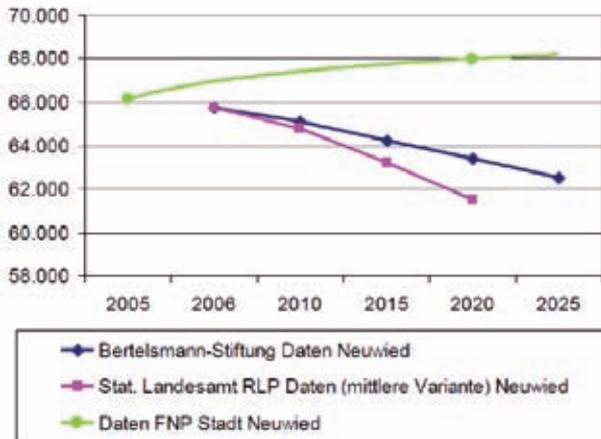
In der Engerser Straße ist nunmehr eine gewisse Diskrepanz zwischen gelungener Straßengestaltung und einem Geschäftsbesatz vorhanden, der diesem Gestaltniveau wenig entspricht. Einzelne positive Ansätze sind hier jedoch zu erkennen, wobei diese Wirkung durchaus wieder gemindert wird, je näher man den Enden der Fußgängerzone kommt: im Bereich zur Schloßstraße hin fällt nicht nur der maßstabssprengende Kaufhaus-Block (ehem. Kaufhof) aus dem Rahmen, zusätzlich führt dort im Erdgeschoss eine fehlende Gestaltung der Schaufensterfront entlang der Engerser Straße (komplette Abdeckung mit Silberfolie) zu einem abweisenden Gesamteindruck.

An der Marktstraße fallen vor allem die gestörten Proportionen durch die nur zweigeschossigen Gebäude an den zwei Straßenecken auf, eines davon in nicht instandgehaltenem Zustand.

Somit wird insgesamt deutlich, dass es einer vermehrten Anstrengung bedarf, durch Entwicklung von Gestaltideen und Lagenprofilierung den Gesamteindruck zu verbessern und das „City-Erlebnis“ zu fördern.



2.7 Demographischer Wandel in Neuwied



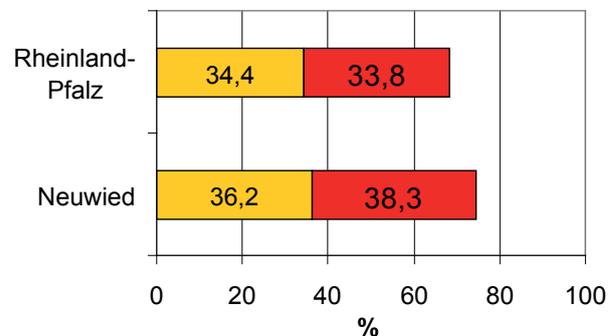
Je nach verwendeter Quelle und den zugrunde liegenden Annahmen wird generell für Neuwied von einer etwa gleich bleibenden oder einer leicht abnehmenden Gesamtbevölkerung auszugehen sein.

Im demographischen Wandel kommt der Alterung der Bevölkerung eine größere Bedeutung zu als der bloßen Größe der Bevölkerung. Die Zahl der unter 20 Jährigen nimmt in Neuwied von 2006 bis zum Jahr 2020 nach Berechnungen des Stat. Landesamtes um 18,0 Prozent ab – dabei handelt es sich jeweils um relative Messzahlen auf der Basis von 100 im Jahre 2006. Dies sind also nicht die absoluten Werte der Anteile an der Bevölkerung, insoweit ist eine vorsichtige Interpretation angebracht. Die Anzahl der 20- bis 65-Jährigen sinkt um 6,5 Prozent. Mit 4,8 Prozent wird die Gruppe der über 65-Jährigen moderat zunehmen. (Zu erwähnen ist dabei noch die Untergliederung in 65- bis 80-Jährige und in über 80-Jährige: während die „jüngeren“ Senioren etwas weniger werden, steigt der Anteil der „alten“ Senioren überproportional.) Die

Messzahl der „Mittelalten“ (50- bis 65-Jährige) steigt deutlich um 15,2 Prozent.

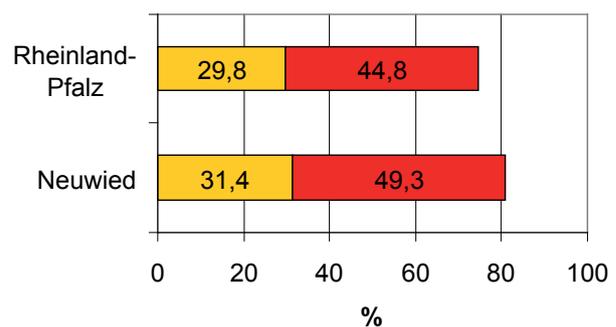
Etwas anschaulicher wird dies an der Darstellung der „Altersquotienten“ für die Jahre 2006 und 2025:

Jugend- und Altenquotient 2006



- Jugendquotient 2006 (unter 20-Jährige je 100 Pers. im Alter von 20 bis unter 65)
- Altenquotient 2006 (ab 65-Jährige je 100 Pers. im Alter von 20 bis unter 65)

Jugend- und Altenquotient 2025



- Jugendquotient 2025 (unter 20-Jährige je 100 Pers. im Alter von 20 bis unter 65)
- Altenquotient 2025 (ab 65-Jährige je 100 Pers. im Alter von 20 bis unter 65)

Quelle: Bertelsmann-Stiftung

Die Bertelsmann-Stiftung hat eine Clusteranalyse aller Kommunen mit über 5000 Einwohnern in Deutschland erstellt. Die Stadt Neuwied wurde dabei dem „Demographietyp 1“ zugeordnet. Benannt wurde dieser Demographietyp als „stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“. Typisch für diesen Demographietyp seien Mittelzentren, die zentralörtliche Funktionen für ihr ländliches Umland übernehmen und auch als regionale Arbeits- und Versorgungszentren von überregionaler Bedeutung sind. Sie verfügen für Arbeitszentren allerdings über eine verhältnismäßig hohe Arbeitslosigkeit, wenige hochwertige Arbeitsplätze und einen geringen Anteil an Akademikern in der Wohnbevölkerung. Mehrpersonenhaushalte mit Kindern liegen mit 32 Prozent deutlich unter dem durchschnittlichen Wert aller Kommunen zwischen 5.000 und 100.000 Einwohnern (39 Prozent). In diesem Demographietyp herrsche ein vergleichsweise hoher Wanderungssaldo der 18- bis 24-Jährigen vor, der von Bildungswanderern und Berufseinsteigern verursacht wird. Die Zunahme an diesen potentiellen Ersthaushaltsgründern wird sich auf dem Wohnungsmarkt durch die Nachfrage nach relativ kleinen Wohnungsgrößen bemerkbar machen. Ebenfalls werden künftig Mittelstädte und regionale Zentren zu bevorzugten Wohnorten älterer Menschen.

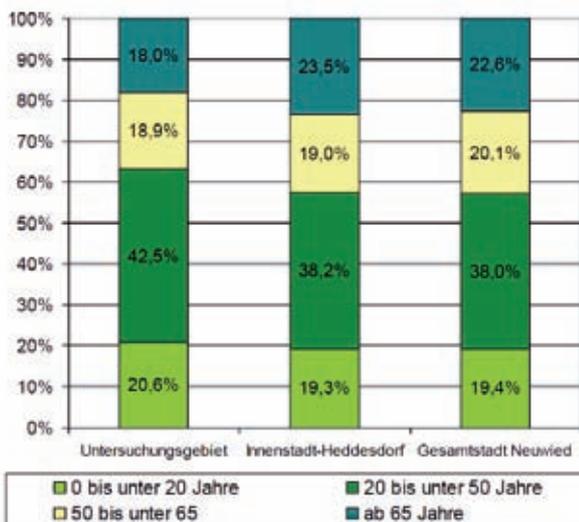
Wenn auch einige Aspekte dieser modellhaften Verallgemeinerung auf Neuwied so nicht zutreffen mögen, ruft nach Analyse der Bertelsmann-Stiftung der demographische Wandel folgende Herausforderungen für Mittelzentren hervor:

- sich als Zentrum weiter zu profilieren und die zentralörtliche Funktion auszubauen und dabei auch als Initiator und Wegweiser die Anforderungen des demographischen Wandels zu bewältigen
- Wohnattraktivität für Familien zu erhalten und möglichst zu steigern
- die technische und soziale Infrastruktur an die Veränderungen der Altersstruktur anzupassen und die Potentiale älterer Menschen zu aktivieren
- die Siedlungsflächenpolitik auf Erhalt auszurichten, den Wohnungsbestand aufzuwerten und sich als Wohnstandort zu profilieren
- wirtschaftliche Potentiale zu sichern und auszubauen

Die Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2006 bis 2008 für die Stadt Neuwied entspricht dem oben erwähnten. Die Bevölkerungszahl bleibt mit einer leichten Abnahme von 1,3 Prozent vergleichsweise konstant.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Einwohnerzahl von 1.826 Personen und damit einen Anteil an der Bevölkerung der Innenstadt/ Heddesdorf von 8,1 Prozent und an der gesamten Stadt Neuwied einen Anteil von 2,8 Prozent. Es fällt auf, dass im Untersuchungsgebiet die Altersstruktur relativ deutlich von der Innenstadt/ Heddesdorf und der Gesamtstadt Neuwied zugunsten der bis 50-Jährigen abweicht. Der Anteil der über 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet ist um 5,5 Prozentpunkte geringer als in der Innenstadt/ Heddesdorf und um 4,6 Prozentpunkte geringer als in der Gesamtstadt Neuwied.

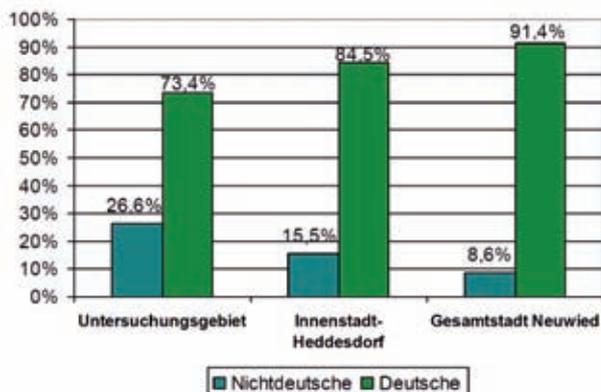
Vergleich der Altersstruktur



Quelle: Stadt Neuwied, Stichtag. 30.7.2009

Der hohe Anteil an jüngeren Bewohnern im Untersuchungsgebiet wird offenbar erheblich durch den Anteil der ausländischen bzw. doppelstaatlichen Bevölkerung mitbestimmt:

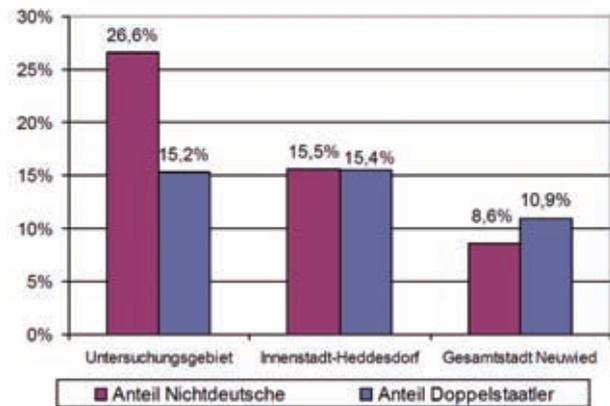
Vergleich: Anteil der Nichtdeutschen und Deutschen



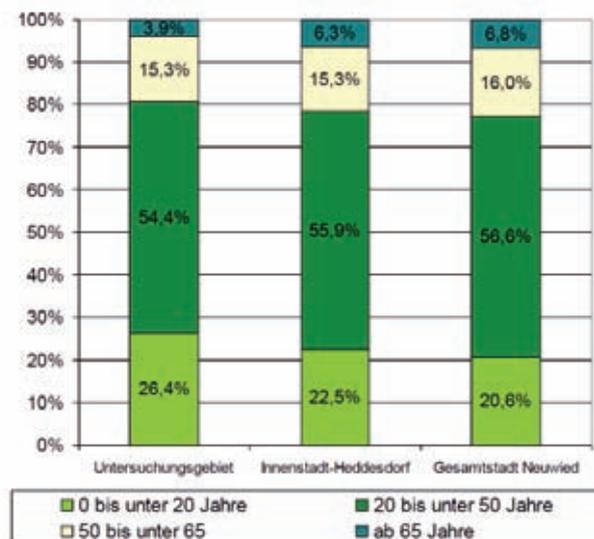
Das Untersuchungsgebiet weist einen Ausländeranteil von 26,6 Prozent und damit das Dreifache des gesamtstädtischen Anteils auf. Die Bewohner mit doppelter Staatsangehörigkeit

sind dagegen deutlich gleichmäßiger über das Stadtgebiet verteilt.

Vergleich der Ausländeranteile und Anteil der Doppelstaatler



Vergleich der Altersstruktur unter den Ausländern



Die Altersstruktur weicht im Untersuchungsgebiet relativ deutlich von der der Gesamtbevölkerung ab. So ist der Anteil der unter 20-jährigen Ausländer mit 26,4 Prozent sowohl höher als in der Gesamtbevölkerung des Gebiets (20,6 %) wie auch höher als in den zwei

anderen betrachteten Vergleichsgebieten. Der Anteil der ausländischen 20- bis 65-Jährigen im Untersuchungsbereich ist mit 69,7 Prozent deutlich höher als der Anteil aller dortigen Bewohner (61,4 %). Entsprechend ist der Anteil der über 65-Jährigen mit 3,9 Prozent fast verschwindend gering gegenüber dem Vergleichswert aller Bewohner (18,0 %).

Bei den Doppelstaatlern weicht die Alterstruktur noch weiter von der der Gesamtbevölkerung ab. Mit 44,2 Prozent ist der Anteil der unter 20-Jährigen extrem hoch. Dies ist sicherlich weitgehend auf die gesetzlichen Regelungen des Staatsbürgerschaftsrechts zurückzuführen. Der Anteil der 20- bis 65-Jährigen ist entsprechend deutlich geringer (48,9 Prozent), wie auch der Anteil der über 65-Jährigen mit 6,8 Prozent.

Der hohe Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet und die „jüngere“ Altersstruktur bewirken damit auch eine statistische Verjüngung der Bewohner der Gesamtstadt. Allerdings wird sich der demographische Wandel auch bei der ausländischen Bevölkerung auswirken, denn sie wird sich an die Bevölkerungsentwicklung der deutschen Bevölkerung durch die geringer werdende Fertilität zeitlich verzögert anpassen.

Für die Einordnung der demographischen Situation des Untersuchungsgebietes im Bezug zur künftigen Stadtentwicklung kann von Vorteil sein, wenn Aussagen zu Familienstand und der Haushaltsgröße der Bewohner getroffen werden können. Hierzu liegen Daten zum Familienstand und den Haushaltsgrößen für ein Stadtviertel vor, das südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt. Zu diesem Stadtviertel wurde die Studie „Soziale Stadt – Südöstliche Innenstadt“ erstellt. In etwa dürften diese Zahlen auch für das Untersuchungsgebiet angenommen werden,

da beide Stadtviertel im Innenstadtbereich von Neuwied liegen, eine ähnliche Altersstruktur aufweisen und einen fast identischen Ausländeranteil haben.

Der Familienstand der Bewohner sieht in jenem angrenzenden Stadtviertel folgendermaßen aus:

Der größte Anteil mit 48,3 Prozent macht die Gruppe der Ledigen aus. Er ist um 5 Prozent höher als in der Gesamtstadt Neuwied. Die Verheirateten haben einen Anteil von 40,6 Prozent und damit um 8 Prozent weniger als in Neuwied gesamt. Und verwitwet sind 11,1 Prozent der Bewohner, vermutlich wegen der im Stadtviertel ansässigen Altenheime ein etwas höherer Anteil als in Neuwied gesamt.

Die Haushaltsgrößen verteilen sich folgendermaßen:

Die Einpersonenhaushalte weisen mit 63,8 Prozent den weitaus größten Anteil auf. Laut der Studie „Soziale Stadt“ liegt dies wiederum an den ortsansässigen Altenheimen. Sehr geringe Anteile entfallen auf die Zweipersonenhaushalte mit 6,6 Prozent und Dreipersonenhaushalte mit 2,0 Prozent. Die Mehrpersonenhaushalte haben einen Anteil von 27,6 Prozent.

Demnach sind heute schon die dominierende Gruppe unter den Bewohner die Ledigen und analog dazu die Einpersonenhaushalte. Dies wird sich in Zukunft im Zuge des demographischen Wandels noch weiter verschärfen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass für die zukünftige Innenstadtentwicklung das Angebot von kleineren Wohnungen einen höheren Stellenwert besitzt als Großwohnungen.

Um einmal einen Eindruck von der Größenordnung der Anzahl von älteren Bewohnern zu

erhalten, ist hier die Differenz der Anzahl der jeweiligen Altersgruppe zwischen der Gesamtstadt Neuwied und der Innenstadt/ Heddesdorf gebildet (ein Umzug innerhalb der Innenstadt erschiene am wenigsten plausibel):

Mit 9.438 Personen der über 65-Jährigen und 8.809 Personen im Alter von 50 bis 65 Jahren stünde in den Stadtteilen außerhalb der Innenstadt/ Heddesdorf – rein hypothetisch – ein recht ansehnliches Potential für einen Zuzug in das Untersuchungsgebiet zur Verfügung. Wenn nur jeder Fünfte dieser Einwohner eine künftig zentralere Wohnlage anstreben würde, wären dies bereits 365 Personen – dies entspräche 20 % der gegenwärtigen Bewohner des Untersuchungsgebietes. Ferner ist davon auszugehen, dass im Umland und den ländlichen Regionen des Westerwaldes ein weiteres Potential an Interessenten vorhanden ist.

Da diese Bevölkerungsgruppen oft in Single- oder Zweipersonenhaushalten leben, sind sie wohl am ehesten prädestiniert für einen Zuzug in die Innenstadt bzw. in das Untersuchungsgebiet. Des Weiteren sind sie verhältnismäßig zahlungskräftig und mehr angewiesen auf eine gute Einkaufs- und Versorgungsstruktur, die in der Innenstadt gut zu erreichen ist. (Die Passantenbefragung beim Gartenmarkt 2010 hat ebenfalls eine derartige Tendenz aufgezeigt.) Die weitere Alterung der Bevölkerung wird dieses Potential weiter steigen lassen.

Schlussfolgerung:

Eine ausgewogene Stadtentwicklung könnte im Untersuchungsgebiet einen attraktiven Standort zugleich für junge, in der Ausbildung oder gerade ins Berufsleben einsteigende Singles wie auch für aus dem Berufsleben aussteigende ältere Singles oder Paare schaffen. Ein attraktiveres Wohnungsangebot wird als

umzugsrelevantes Entscheidungskriterium gerade für die zweite Gruppe wichtig sein.

Anreizfaktoren für den Zuzug von Senioren (über 65-Jährige) ins Untersuchungsgebiet:

- Flächen für Naherholung (attraktiv gestalteter Rheinuferbereich)
- gute Versorgungsstruktur mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Nahrungsmittel, bisher zu geringes Angebot: derzeit kein Supermarkt, kein Getränkemarkt
- altengerecht gestaltete Singlewohnungen oder 2- Personenwohnungen
- gutes, breit gefächertes Angebot von Ärzten
- ausreichendes Angebot von Apotheken, medizinische Dienstleistungen
- Kulturangebote speziell für Senioren (z.B. Tanzcafés, Seniorenvereinshäuser)
- Gastronomie (vielfältig, genussvoll)
- eine lebendige Kirchengemeinde
- Beruhigung des Verkehrs im Untersuchungsgebiet
- altengerechte öffentliche Verkehrsmittel
- mehr öffentliche Sitzgelegenheiten
- Mehrgenerationenwohnen
- Möglichkeiten für betreutes Wohnen im Untersuchungsgebiet

Anreizfaktoren für den Zuzug von Bildungswanderern und Berufseinsteigern:

- günstige Singlewohnungen
- gutes Ausbildungsangebot
- gutes Arbeitsplatzangebot

- attraktives Wohnumfeld mit Naherholungsflächen und Freizeitangeboten
- attraktive Einkaufsmöglichkeiten
- jugendorientierte Gastronomie (Musiklokale)
- Sportmöglichkeiten im Freien
- nicht-kommerzielle Treffpunkte
- Fahrradwegenetz in der Innenstadt



2.8 Wohnen

Innerstädtisches Wohnen wird, auch dem allgemeinen Trend zur „Nachhaltigkeit“ folgend, in der öffentlichen Diskussion als wesentlicher Bestandteil der Konzeptionen zur Stärkung der Zentren angesehen. Auch das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ formuliert entsprechend als Ziel neben der Versorgungs- und Arbeitsfunktion der Zentren die „Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen“ sowie „vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen“, wobei das Förderprogramm sich auf alle möglichen Typen von Städten bezieht.

Daher können diese generellen Ziele im konkreten Fall vor Ort auf Abweichungen stoßen und müssen daher an die konkrete Situation angepasst werden. Die strukturellen Gegebenheiten (Stadtgrößen, regionale Verflechtungen, Bevölkerungsentwicklung, Wohnwünsche/ Angebot Wohnungsmarkt uvm.) sind so unterschiedlich, dass die tatsächliche Stärkung der Wohnfunktion nicht in allen Regionen und Städten gleichermaßen umzusetzen ist.

In den Überlegungen zur Bauflächenausweisung für Wohnbauland kommt der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Neuwied zu folgender Einschätzung:

„Es zeigt sich, dass der Baulandbedarf maßgeblich, nach der vorliegenden Modellrechnung zu über 90 %, aus der Einwohnerbestands- und Wohnungsbestandssituation motiviert ist. In der Raumordnung wird hierbei auch vom Eigenbedarf gesprochen. Die Plausibilität dieser Herleitung lässt sich aus der Datenbasis (vgl. Kap. 3.1) ersehen: Im Zeitraum 1995 bis 2005 hat die Einwohnerzahl in Neuwied bei einer leichten

Abnahme von rund 1 % grob betrachtet stagniert. Im gleichen Zeitraum - und quasi also für die gleiche Einwohnerzahl - wurden im Stadtgebiet aber 2.541 neue Wohnungen bei durchschnittlich 108 m² WF/Neubau-WE gebaut!“ (FNP 2008, S. 36)

„Ohne Zweifel besteht im Kontext des in den zurückliegenden Jahren beobachteten Baugehens auch eine Leerstandsproblematik insbesondere in der Innenstadt bzw. unattraktiven Wohnlagen oder Beständen der Stadtteile. Hier spielen neben städtebaulichen Aspekten insbesondere private bzw. wirtschaftliche Erwägungen eine zentrale Rolle, auf die in der Flächennutzungsplanung nicht unmittelbar eingegangen werden kann. Bestenfalls werden sich positive Effekte oder Initiativen auch für diesen Wohnungsmarkt ergeben, die letztlich dazu führen können, dass im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einzelne Bauflächen (Planungsreserven) des FNP nicht zurückgegriffen werden braucht. In diesem Sinne werden in den Steckbriefen zur Bauflächenkonzeption (Kap. 5.3) auch Empfehlungen zur Erschließungs-Chronologie gemacht.“ (FNP 2008, S. 39)

- „Die Stadt Neuwied soll ihre Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort sichern und sie entsprechend ihrer Aufgaben als starkes Mittelzentrum in der Region und im Land im Rahmen der Potentiale mit Hilfe des neuen FNP ausbauen („Bestand und Wachstum“).
- Bei bestehenden umfangreichen Baulandreserven, unter Berücksichtigung vielfältiger Planerfordernisse aus Bestandsentwicklungen, und aufgrund aktueller Aufgabenstellungen im Interesse der Umweltvorsorge steht nicht die Flächenexpansion, sondern die inhaltliche Neuorientierung im Vordergrund der

Gesamtfortschreibung des FNP („Qualitäten statt Quantitäten“).

- An der bewährten polyzentrischen Siedlungsstruktur wird wegen der Vorteile für eine örtliche Nahversorgung, der Qualitäten stadtteilsbezogener Funktionsmischung sowie zur Wahrung der lokalen Identitäten festgehalten. Insbesondere in den fünf kleinen Stadtteilen soll dazu soweit noch möglich eine Stützung der Versorgungsfunktion und ein Abbau struktureller Defizite erfolgen („Stadt der Stadtteile“).[...]“ (FNP 2008, S. 40)

Aus diesen Erwägungen lässt sich zusammenfassend ableiten, dass im Grundsatz eine Beibehaltung der seitherigen (überwiegenden) Eigenbedarfsentwicklung und eine Orientierung an den Bedürfnissen der vielen Stadtteile mit ihren jeweiligen Identitäten vorgesehen wird. Eine besondere Prioritätensetzung zugunsten des Wohnens in der Innenstadt ist aus Sicht der Flächennutzungsplanung nicht gegeben, aber aufgrund unterschiedlicher Wohnbedürfnisse und sonstiger in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigender Belange auch nur bedingt möglich. Die Förderung der Wohnnutzung im Zentrum kann daher im Wesentlichen nur akteurs- und zielgruppenbezogen erfolgen.

Bei der Diskussion über die Förderung des innerstädtischen Wohnens wird vermehrt der Ansatz über Zielgruppen verfolgt. Wenn immer mehr ältere Menschen die Städte bewohnen, müssen Stadtquartiere so umgebaut werden, dass diese auch ohne Barrieren nutzbar sind und passende infrastrukturelle Angebote und Wohnungen vorhanden sind. Gleichzeitig werden – zumindest größere – Städte durch wandelnde Lebensstile auch bei den Familien wieder als attraktive Wohnstandorte wahrgenommen. Als zentrale Themen- und Handlungsfelder werden

Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier, urbane Freiräume sowie Wohnen in generationenübergreifenden Nachbarschaften definiert. Wohnungen, Wohnumfeld und Infrastruktur sollen durch bauliche Maßnahmen den gewandelten Anforderungen angepasst und gleichzeitig Beteiligungsprozesse für die zukünftigen Nutzer optimiert werden.



Dabei wird deutlich, dass sich diese Ansätze häufig auf modellhafte Projekte beziehen. Die Initiatoren derartiger Projekte und Quartiere sind Wohnungsunternehmen, Bauträger und private Akteure, vielfach unterstützt durch die Kommune. Auch werden genossenschaftliche Modelle oder Trägervereine ausprobiert. Viele Wohnungsunternehmen stehen beispielsweise vor der Herausforderung, die Konkurrenzfähigkeit ihrer Bestände gegenüber anderen Wohnstandorten zu erhalten, Leerstände zu reduzieren und eine bessere Vermietung zu erzielen. Bei privaten Initiativen steht häufig die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens im Vordergrund – ob nun im innerstädtischen Altbau oder

im Neubau eher in Stadtrandlage. Wenn Kommunen nicht selbst als Initiatoren auftreten, unterstützen sie die Planungen durch Steuerungsaufgaben, wie z.B. durch die Bereitstellung von Grundstücken, Planungs- und Beteiligungsverfahren, die Schaffung von rechtlichen Rahmenbedingungen oder – wie nun konkret anstehend – über Anreize aus Fördermitteln zB. aus der Städtebauförderung. Dies könnte zusätzlich durch Sonder-Finanzierungsprogramme örtlicher Kreditinstitute noch unterstützt werden.

Übertragen auf den Untersuchungsbereich in Neuwied verfügt die städtische Wohnungsgesellschaft über Wohnbestand (10 Gebäude mit insgesamt 75 WE, tlw. als Miteigentum) konzentriert im Bereich der Kirchstraße, Schlossstraße und Rheinstraße (Karree 111, 120, 121), die überwiegend neuzeitlichen Standard aufweisen und kaum Modernisierungsbedarf auslösen. Lediglich ein einzelnes Gebäude an der Marktstraße (neben ehem. Badeanstalt) liegt abseits hiervon. Die GSG beabsichtigt, zwei leerstehende Gebäude an der Kirchstraße (Karree 121) abzurechen und an gleicher Stelle einen Neubau vorzunehmen. Die Gebäude im Karree 120 fallen durch einen gravierenden Leerstand von Gewerbe-Einheiten auf (Schloss-Galerie), so dass im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung eine Gesamtkonzeption zur Nutzung dieses Karrees erstellt werden sollte, bei der eine zielgruppenspezifische Ausrichtung geprüft werden kann.

Über Projekte für Bauträger gibt es keine Erkenntnisse. Hierfür sind innerhalb des Untersuchungsbereiches sehr wenige brachliegende oder umzunutzende Flächen bzw. Objekte bekannt. (Lediglich etwas außerhalb des Untersuchungsgebietes sind neuere derartige Projekte entstanden, nahe der Goethe-Anlage und

Andernacher Straße).

Entlang der Kirchstraße weist der Blockrand noch Lücken auf, an der Marktstraße gegenüber der ehem. Badeanstalt befindet sich eine größere auffällige und auch gestalterisch störende Baulücke. Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines karitativen Trägers. Es wird als vermieteter Parkplatz genutzt. In diesem Bereich erscheint eine neue Bebauung, die die genannten Zielgruppen ansprechen könnte, durchaus möglich, insbesondere bei umfeldverbessernder Gestaltung des anschließenden Blockinnenbereiches.

Insgesamt ist daher die Möglichkeit zur Umsetzung derartiger Modellprojekte im Untersuchungsbereich nach heutigem Kenntnisstand als sehr begrenzt anzusehen. Die große Masse der Grundstücke befindet sich in der Hand von Einzel-Eigentümern, wobei ein hoher Anteil der Eigentümer nicht ortsansässig ist (im Befragungsgebiet der Eigentümer-/Gewerbebefragung 60 % der antwortenden Eigentümer). Es entsteht somit sicherlich ein hoher Initiierungs- und Abstimmungsbedarf, um im Rahmen des Förderprogramms geeignete Akteure für die Verbesserung der Wohnsituation zu gewinnen. Ein Baustein hierzu bildet die durchgeführte Befragung der Eigentümer. Rund 80 % der antwortenden Eigentümer sind als eher langjährige Eigentümer (mehr als 5 Jahre Bestandshalter) anzusehen, die für die Motivierung zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen als am ehesten geeignet erscheinen, soweit nicht aus Altersgründen eine geringe Investitionsbereitschaft besteht. Hier sind konkrete Ansprachen und Motivationen erforderlich, um diese Eigentümer zu Investitionen zu bewegen.

Einen Schritt weiter gehen Interessen- oder Eigentümerstandortgemeinschaften. Bei diesen

bilden Eigentümer eine gemeinsame Initiative, die sich darüber im Klaren ist, dass ohne eine aktive Zusammenarbeit von Eigentümern die Attraktivität eines Quartiers und damit die Vermietungssituation sich nicht verbessern lassen. Dafür sind Initiatoren notwendig, die als Impulsgeber fungieren und weitere Eigentümer ausfindig machen und zur Mitarbeit motivieren. Daher wurde in der Eigentümerbefragung auch eine Frage zur Mitwirkungsbereitschaft bei der Bildung von freiwilligen Interessengemeinschaften gestellt (Ergebnisse s. Kap. Mitwirkungsbereitschaft).

Für die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) in einer letztlich auch rechtlich formalisierten Organisation (z.B. Verein, GbR) gibt es gegenwärtig einige wenige Ansätze, die im Rahmen eines Forschungsprogramms des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung bundesweit begleitet und gefördert werden. Die bisher veröffentlichten Zwischenergebnisse lassen erkennen, dass die Phase der Selbstorganisation von Eigentümern sehr zeitaufwändig ist und die Gruppen idR. nur durch Unterstützung von außen (Moderatoren, Einbindung professioneller Eigentümer wie etwa Wohnungsgesellschaften) vorankommen. „Bislang wurden in den ESG noch wenige „harte“ immobilienwirtschaftliche Aktivitäten durchgeführt, so dass sich noch herausstellen wird, welche Maßnahmen eine ESG bewältigen kann und wo sie an ihre Grenzen stößt.“ (ExWoSt-Informationen 37/1 – Nov. 2009, S. 31)

Somit kommt der unmittelbaren Durchführung von Einzelmaßnahmen an den in privatem Eigentum befindlichen Gebäuden durch die betreffenden Eigentümer unter Einsatz des städtebaulichen Förderrechts die größte Bedeutung zur Steigerung der Wohnattraktivität zu. Auch

für diese Eigentümer ist jedoch die laufende Information und Beratung über die Durchführung, Förderungsmöglichkeiten und formalen Erfordernisse des Programms „Aktive Stadtzentren“ erforderlich. Dies sollte über eine ständige Beratungsstelle im Sinne eines aktiven Managements erfolgen, das die Eigentümer anspricht und möglicherweise auch zu gemeinsamen Maßnahmen veranlasst. Auch sollte die transparente Darstellung von Modernisierungsstandards, Förderungsfähigkeiten und rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Dabei können die elektronischen Medien (Website) hilfreich sein. Gerade für ältere Eigentümer ist diese Informationsquelle jedoch nur bedingt geeignet, so dass der persönliche Kontakt hergestellt werden muss – so auch die Auskunft der örtlichen Haus- und Grundeigentümergeeinigung. Hierzu könnten auch dortige Informationsabende oder Veröffentlichungen genutzt werden.

Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei. Durch den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zwischen der Stadt und den Eigentümern unter Festlegung von (idR. pauschalen) Kostenerstattungsbeiträgen aus den Fördermitteln des Programms „Aktive Stadtzentren“ wird der Standort Innenstadt im Hinblick auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel in seiner vielfältigen Zentrumsfunktion erhalten bzw. gestärkt. Insbesondere sieht das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ auch die Verwendung von Mitteln für Baumaßnahmen bei leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden sowie für die Instandsetzung und Modernisierung von stadt- bildprägenden Gebäuden vor.

Bereits in der Nutzungs-Untersuchung der Stadt Neuwied 2006 wurde für den Sektor Wohnen eine erhebliche Leerstandsquote ermittelt. Von insgesamt 1193 Wohnungen des Untersuchungsbereiches waren 220 ungenutzt, dies entspricht einer Quote von 18 %. Bei der räumlichen Verteilung des Wohnungsleerstandes war auffällig, dass in der 1a-Verkaufslage (vgl. Kapitel Einzelhandel) der Leerstand mit einem Drittel (33 %) der vorhandenen Wohneinheiten am höchsten war. In den übrigen Bereichen pendelte die Leerstandsquote etwa um 15 %.

Auch in der 2009 durchgeführten Erhebung fällt der Schwerpunkt des Wohnungsleerstandes auf den zentralen Einkaufsbereich, also in die Karrees beidseits der Mittelstraße (zwischen Schloßstraße/ Engerser Straße/ Marktstraße/ Hermannstraße). Eine unmittelbare quantitative Vergleichbarkeit der beiden Erhebungen ist allerdings nicht gegeben, da in der Erhebung 2009 nur gebäudebezogen das Vorhandensein von gewerblichem oder wohnungsbezogenem Leerstand ermittelt wurde, nicht die genaue Zahl der Wohneinheiten. Wie beim Vergleich des gewerblichen Leerstandes zeigte sich auch für den Wohnungs-Leerstand, dass sich dieser durch Fluktuation laufend verändert und somit Fälle auftreten, in denen der frühere Leerstand nicht mehr (äußerlich) erkennbar war wie auch Fälle, in denen neuer Leerstand hinzugekommen ist.

Bei 120 erfassten Objekten mit jetzigem Gewerbe- und/ oder Wohnungsleerstand ergaben sich 41 Fälle mit behobenem Leerstand und 26 Fälle mit neuem Leerstand – dies verdeutlicht das große Ausmaß der Fluktuation.

Eine diesbezügliche Auswertung der durchgeführten Eigentümer-Befragung führte allerdings zu keinem aussagekräftigen Ergebnis über

Ausmaß und Dauer des Leerstandes (s. Kap. Befragung Eigentümer). Aus der Befragung ergibt sich andererseits, dass in 13 Fällen (20 % der eingegangenen Antworten) Obergeschosse von Gebäuden wegen Ladennutzung im EG über keinen getrennten Zugang mehr verfügen. Sofern keine Selbstnutzung der Gebäude vorliegt, entstehen somit dauerhafte Leerstände in den Obergeschossen.

Als Zielsetzung im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren“ ist zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums vorzusehen, dass durch Förderung von privater Modernisierung und Instandsetzung die Wohnsituation zu stabilisieren und zu verbessern ist. Dabei können auch besondere Anforderungen für die Anpassung des Wohnungsbedarfs etwa für ältere Bewohner berücksichtigt werden. Geeignete Zugänge vom Erdgeschoss sind zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Die Fluktuation ist zu vermindern, um auch soziale Bezüge und Kontakte aufzubauen und zu verstetigen. Auch der Aspekt der energetischen Gebäudesanierung spielt eine wichtige Rolle, um die Nebenkosten der Mieter zu reduzieren. Die damit idR. verbundene bessere Schallisolierung trägt zu zusätzlicher Verbesserung der Wohnqualität bei.



2.9 Wohnumfeld

Ein wesentlicher Aspekt der Attraktivität eines Wohnstandortes sind die Qualitäten der unmittelbaren Umgebung. Für den Untersuchungsbe-
reich lassen sich hierzu grob folgende Kategorien unterscheiden (s. Karte Wohnumfeld):

- ansprechendes, ungestörtes Wohnumfeld westlich der Kirchstraße bis zum Rhein (Rheinstraße, Deichstraße): Sieht man von den Geschäften am Ende der Mittelstraße ab, ist der Bereich durch ruhige Wohnnutzung geprägt, nur vereinzelt sind anderweitige Nutzungen vertreten. Im Bereich der Marktstraße ist eine geringe Häufung von Gastronomie vorhanden, die jedoch keine erhebliche Störung der Wohnqualität auslösen dürfte. Die gestalterische Analyse zeigt eine überwiegend gute Gestaltqualität bei den Gebäuden und beim Straßenraum. Auch die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die jedoch nur eine geringe Größe im Vergleich zu anderen Karrees im Untersuchungsgebiet aufweisen, entsprechen der befriedigenden bis guten Wohnqualität. In diesem Bereich ist demnach der Bedarf an wohnumfeldverbessernden Maßnahmen nicht akut.
- durch Hauptverkehrsstraßen belastetes Wohnumfeld: Die entlang des Einbahnstraßen-Ringsystems gelegenen Karrees sind durch den hier gebündelten Straßenverkehr entsprechend in der Wohnqualität schwächer einzustufen. Durch den Linienbusverkehr ergeben sich weitere Belastungen, insbesondere auch durch die Standzeiten-Problematik in den betroffenen Abschnitten der Schloßstraße,

Marktstraße, Engerser Straße, die künftig verringert werden soll.

Die Immissionsbelastung wird durch die Ausprägung der Straßenzüge gewissermaßen noch optisch unterstützt.

Als Beispiel ist die Kirchstraße mit ihrem relativ engen Raumprofil mit zweispuriger Verkehrsführung zu nennen. Durch tlw. fehlende Randbebauung wird zudem einer der sanierten Blockinnenbereiche (Karree 112) durch Immissionen in seiner Wohnqualität beeinträchtigt.

Da die Kirchstraße vom baulichen Zustand her derzeit keine Erneuerungsmaßnahmen erfordert, bei denen dann auch geschwindigkeitsmindernde Umgestaltungen berücksichtigt werden könnten, sollten geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen, wie z.B. die Reduzierung der Kirchstraße auf eine Fahrspur, ins Auge gefasst werden. Auch wenn die Wirksamkeit einer solchen Maßnahme umstritten sein mag, verdeutlicht sie



doch das Rücksichtnahmegebot auf die innerstädtische Wohnnutzung und veranlasst einsichtige Verkehrsteilnehmer zu einer maßvollen Bedienung des Gaspedals.

Ähnliches gilt für die Schloßstraße und die Hermannstraße, während bei der Marktstraße aufgrund der vorzusehenden Erneuerungsmaßnahmen auch baulich-gestalterisch bereits auf eine geschwindigkeitsbeeinflussende Ausführung geachtet werden sollte.

- durch Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsgebiet bis 2008) umgestaltete Blockinnenbereiche: gemäß den damaligen Sanierungszielen sind insbesondere in den Karrees 101, 102, 107 und 112 bodenordnende Maßnahmen durchgeführt und zur Verbesserung der privaten Stellplatz-Situation weite Bereiche als Stellplatz-Anlagen umgestaltet worden. Aufgrund des schmalen Zuschnitts der Karrees 101/ 102 (zwischen Hermannstraße und Luisenplatz) verblieben somit wenig Spielräume für ergänzende freiflächengestaltende Umfeldverbesserungen. In den großflächigeren Karrees konnte dagegen eine höhere Umfeldqualität erzielt werden, wie dies etwa im Karree 112 zum Ausdruck kommt. Demgegenüber fällt (bspw. im Karree 107) auf, dass ergänzend zu diesen Sanierungsmaßnahmen viele privaten Eigentümer offenbar keinen Anlass sahen, ihre rückwärtigen Gebäudefassaden instandzusetzen, um somit den Gesamteindruck weiter zu verbessern. Hier wäre also im Zuge künftiger Modernisierungsförderung auch die rückwärtige Fassadenmodernisierung (die über die Instandhaltung hinausgeht) anzustreben. Dagegen erscheint der erneute Eintritt in weitere bodenordnende Maßnahmen derzeit nicht angemessen, da die hierzu erneute Mitwirkungsnotwendigkeit bei

Wohnumfeld - Blockinnenbereiche



● verbesserte/ ● ansprechende
Wohnumfeldqualität





geringe/ ● gestörte Wohnumfeldqualität



den Eigentümern wenig ausgeprägt sein dürfte.

- defizitäre Freiraumgestaltung: außerhalb des früheren Sanierungsgebietes befindet ein großflächiges Karree zwischen der Pfarrstraße/ Hermannstraße/ Marktstraße/ Langendorfer Straße (Karree 103, auch „Sparkassen-Karree“), das insbesondere in seinem westlichen Teil einen sehr ungestalteten und brachflächenhaften Charakter aufweist. Während die östliche Hälfte durch die großflächige Parkplatzanlage der Sparkasse und einer Anlage von Mietstellplätzen (Zwischennutzung Baulücke Marktstraße) dominiert wird, weist die westliche Hälfte zwar ebenfalls überwiegend eine Nutzung als rückwärtige Grundstückszufahrt und Stellplatz-/ Garagennutzung auf, jedoch bestehen hier keine nennenswerten Ansätze für eine positiv gestaltete Wohnumfeldsituation.



Hinzu kommen auch hier vernachlässigte Gebäuderückfronten und Nebengebäude. Für diesen Teil wird daher die Beauftragung einer umfassenden Freiraumplanung unter besonderer Berücksichtigung der Verbesserungsmöglichkeit des Wohnum-

feldes empfohlen. Dabei sollte ein Planungsbüro unter Einbeziehung der anliegenden Eigentümer (insbesondere auch Baulücke Marktstraße) ein zustimmungsfähiges, die Eigentümer motivierendes Gesamtkonzept vorlegen, das in einem Bebauungsplan (oder mit städtebaulichen Verträgen) geregelt werden sollte.

- Das westlich anschließende Karree 108 (zwischen Langendorfer Straße und Engerser Straße) weist demgegenüber eine wesentlich geordnetere Struktur auf. Im westlichen Abschnitt (zur Engerser Straße hin) weisen die rückwärtigen Grundstücksteile weitgehend keine gestalterischen Mängel auf, ein kleiner baumbestandener „Biergarten“ verbreitet einen positiven Eindruck. Im östlichen Teilbereich des Karrees besteht eine großflächigere Überbauung mit rückwärtigen Gebäuden. Ob diese noch genutzt sind oder möglicherweise zur Schaffung von zusätzlichen Freiflächen beseitigt werden könnten, ist durch die Befragungsaktion nicht bekannt geworden.
- Die am Nordrand des Untersuchungsgebietes zur Luisenstraße hin liegenden offenen Karrees weisen überwiegend eine Prägung durch Nicht-Wohnnutzung auf (öffentliche Parkplätze, gewerbliche Anlagen), die eine gesonderte Freiraumplanung nicht vordringlich erscheinen lassen. Für den Einmündungsbereich Elfriede-Seppi-Straße/ Luisenstraße wird eine Umgestaltung durch Begrünung des öffentlichen Straßenraumes empfohlen (s. Kap. Gestaltanalyse), um den Gesamteindruck an dieser Stadteingangssituation zu verbessern.

Zielsetzung im Rahmen des Förderprogramms ist daher die wohnwertsteigernde Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Besonders im westlichen Teil des „Sparkassen“-Karrees ist eine grundstücksübergreifende Freiflächengestaltung vordringlich. In den „gelben“ Bereichen ist bei sich ergebenden Einzelfällen eine weitere Förderung von kleinflächigen Beseitigungen baulicher Anlagen und Freiflächengestaltungen zweckmäßig.



**häufig anzutreffende Wohnsituation in der Innenstadt (hier Schlossstraße):
Verkehrsfunktion dominiert, recht geringe Wohnumfeldqualität auch im
Blockinnenbereich**