

## **Folgeprojekt 04/09 ‚Mobilisierung von Einzeleigentümern und Haus- und Hofflächenprogramm‘**

Das Programmgebiet in Annen mit etwa 17.500 Einwohnern weist eine heterogene Baustruktur auf. Neben in sich geschlossenen Wohnsiedlungsbereichen, die im Besitz von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind, und einigen Einfamilienhausgebieten umfasst das Programmgebiet auch einen großen Bestand an Mehrfamilienhäusern mit und ohne Ladenlokalen im Privateigentum. Die Einbeziehung dieser Bereiche in den Stadterneuerungsprozess und die Erhöhung der Investitionsbereitschaft privaten Einzeleigentümer sind wichtige Bestandteile der Stadtteilstabilisierung und –stärkung insbesondere hinsichtlich der Verschönerung des Stadtbildes, der Verbesserung der Wohnqualität im ganzen Programmgebiet und der Stärkung der lokalen Ökonomie in Annen.

### **Gebietsbeschreibung und Ausgangssituation:**

Ein großer Teil der Immobilien im Programmgebiet befindet sich in der Hand von etwa 2.200 privaten Haus- und Grundeigentümer. Etwa 60 % der Eigentümer sind Selbstnutzer und leben in ihrer eigenen Immobilie. Dieser Anteil ist besonders hoch, da ein im Vergleich zu anderen Stadterneuerungsgebieten hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Programmgebiet liegt. Fast ein Viertel der Eigentümer lebt in Witten, 5 % in der näheren Umgebung (Bochum, Dortmund, etc.) und nur 5 % leben weiter entfernt.

Besonders im Annener Zentrum entlang der Annen-, Bebel- und Stockumer Straße befinden sich attraktive Gründerzeitliche Bausubstanzen mit Wohn- und Geschäftsnutzung, die zum Großteil im Besitz von privaten Einzeleigentümern sind. Diese historische Bausubstanz, die aufgrund ihrer Lage im Zentrum oder an wichtigen Einfahrtsstraßen eine hohe identifikationsstiftende Wirkung für die Bewohner des gesamten Programmgebietes hat, weist zum Teil einen deutlichen Erneuerungsbedarf auf.

Der im Integrierten Handlungskonzept als ökonomische Mitte von Annen definierte Bereich besteht aus den drei unterschiedlich zu charakterisierenden Teilen ‚Bebelstraße/ Geschwister-Scholl-Straße‘, ‚Annenstraße/Bahnhof‘ und ‚Annenstraße‘.

Die Bebelstraße ist das historische Zentrum des Stadtteils Annen. Dies ist noch eindrucksvoll an der alten Bausubstanz aus der Zeit der Jahrhundertwende ablesbar. Als Einzelhandelsstandort hat die Bebelstraße an Bedeutung verloren. Es bestehen Mindernutzungen und Leerstände in den Geschäftsbereichen. Die Immobilien sind im Besitz von 33 privaten Eigentümern, von denen fast ein Drittel in ihrer Immobilie leben, etwa die Hälfte der Eigentümer in Witten. In den letzten Jahren haben häufig Eigentümerwechsel stattgefunden. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes sowie des gesamtstädtischen Diskussionsprozesses „Unser Witten 2020“ wurde für diesen Bereich die Etablierung als Gastronomie- und Kunstmeile vorgeschlagen. Aktuell wird durch die Gemeinschaft Annener Gewerbetreibender und den Arbeitskreis Ladenlokalmanagement ein Projekt „Kunst im Leerstand“ initiiert. Junge Künstler sollen gegen Finanzierung der Nebenkosten leer stehende Ladenlokale nutzen und beleben.

Der westliche Abschnitt der Annenstraße ist als Einkaufslage gewachsen. Durch den Bau der Verlängerung der Westfalenstraße Ende der 1990er Jahre wurde die Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt der Annenstraße reduziert. Die insgesamt 109 Eigentümer in diesem Bereich weisen mit fast hälftiger Selbstnutzung eine hohe Verwurzelung mit dem Standort auf (ohne Eigentümergemeinschaften 42 Eigentümer, von denen 40 % in ihrer Immobilie leben). Die Annenstraße ist jedoch heute gekennzeichnet durch ein schlechtes Image, modernisierungsbedürftige Bausubstanz, zunehmenden Leerstand, schmale Gehwege und ungepflegten Baumbesatz. Allerdings stellen die historisch ansprechende Fassaden, die begrünten Fußwege sowie die aktive Eigentümerschaft ein großes Potenzial dar. Zur Aufwertung dieses für die Entwicklung des Stadtteils und die Sicherung der Versorgung der Annener Bevölkerung zentralen Bereichs ist der Umbau der Annenstraße mit dem Ziel, die Gestalt- und Aufenthaltsqualität deutlich zu erhöhen, geplant (Folgeprojektantrag 01/09 – Akzentuierte Straßenraumgestaltung Annenstraße). Durch eine parallele Umsetzung privater Investitionen in Fassaden und Bausubstanz ergäben sich deutliche Synergieeffekte.

Der Bereich südlich des Bahnhofs Annen-Nord stellt ein wichtiges Verbindungselement zwischen der Bebelstraße und dem westlichen Teil der Annenstraße dar. In den letzten Jahren wurde diese Funktion gestärkt durch die Realisierung ökonomischer Nutzungen (Ansiedlung Lebensmittel-, Textildiscounter und Eiscafé).

In Annen wurden in den letzten Jahren bereits erste erfolgreiche Schritte zur Mobilisierung von Einzeleigentümern unternommen. Seit dem Jahr 2001 unterstützt der Arbeitskreis Ladenlokalmanagement (Ladenlokalinhaber und Einzelhändler, Gemeinschaft Annener Gewerbetreibender e.V., IHK Bochum, Einzelhandelsverband) unter Koordination der städtischen Wirtschaftsförderung konstruktiv die Ent-

wicklungen im Stadtteil. Ziele sind die Reduzierung von Leerständen, Verbesserung von Mindernutzungen und Vermarktung sowie Attraktivitätssteigerung. Das Programmgebiet Annen wurde im Herbst 2007 im Rahmen des Forschungsprojektes „Mobilisierung privater Eigentümer von Wohnimmobilien für den Stadterneuerungsprozess“ im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW untersucht. In Rahmen dieser Studie wurde ein „Expertenworkshop“ mit lokalen Akteuren der Immobilienbranche durchgeführt und gemeinsam erste Ansätze für die Mobilisierung von Einzeleigentümern erarbeitet. Im Juni 2008 wurde im Rahmen von Soziale Stadt Annen in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Ladenlokalmanagement ein Workshop zum Thema „Lokale Ökonomie und Mobilisierung von Einzeleigentümern“ durchgeführt. Teilgenommen haben private Haus- und Grundeigentümer, Geschäftstreibende, Experten aus dem Bereich Immobilien wie Makler, Architekten, Vertreter Sparkasse, Bürgerinitiative. Hier wurden Visionen für die unterschiedlichen Bereiche entwickelt und notwendige Maßnahmen abgestimmt. Konkret wurden die Anforderungen an die Gestaltung der Annenstraße diskutiert (siehe paralleler Förderantrag). Weiteres Ziel des Workshops war, mögliche Verantwortungsbereiche der Eigentümer und Gewerbetreibenden zu definieren. Erste Überlegungen zur Gründung einer Immobilienstandortgemeinschaft Annenstraße wurden vorgenommen.

### **Ziele und Handlungsansätze**

Das Ziel des Projektes ist, auch die Privateigentümer von Mehrfamilienhäusern mit und ohne Ladenlokale in den Stadterneuerungsprozess einzubeziehen und deren Investitionsbereitschaft zu erhöhen. Dies dient sowohl der Verschönerung des Stadtbildes (Handlungsfeld Image) als auch der Verbesserung der Wohnqualität im ganzen Programmgebiet (Handlungsfeld Erneuerung von Wohnquartieren). Aufgrund der zunächst vorgesehenen Konzentration der Umsetzung insbesondere auf die Einzelhandelslagen im Annener Zentrum können wesentliche Impulse zur Stärkung der Lokalen Ökonomie in Annen gegeben werden.

Die wesentlichen Ziele im Einzelnen sind:

- Mobilisierung der Einzeleigentümer für den Stadterneuerungsprozess und Erhöhung der Investitionsbereitschaft in ihre Gebäude.
- Attraktivierung der Bausubstanz entlang der Annen- und Bebelstraße, als positives Signal für die Annener Bevölkerung, „Sichtbarmachen“ der Aufbruchstimmung in Annen durch Bautätigkeit und Investitionen in Gebäude, Fassadenaufwertung als „Visitenkarten“ für die Straßenraumgestaltung.
- Stärkung der Lokalen Ökonomie durch Attraktivierung der Fassaden und des Straßenraumes und Mobilisierung der Einzeleigentümer
- Anpassung des Wohnraumangebotes in Annen an die Bedarfe der am Wohnungsmarkt aktiven Zielgruppen.

### **Gesamtkonzeption**

Um diese Ziele zu erreichen bietet sich folgende Gesamtkonzeption mit verschiedenen Bausteinen an:

#### **Umfassendes Beratungsangebot für private Haus- und Grundeigentümer:**

Für die privaten Haus- und Grundeigentümer im Programmgebiet soll ein umfassendes Beratungsangebot aufgebaut werden. Dieses Beratungsangebot soll in Anlehnung an die Ergebnisse des Forschungsprojektes des MBV zur Mobilisierung privater Einzeleigentümer folgende Elemente umfassen:

- Bautechnische und architektonische Beratung: Gezielte Beratung hinsichtlich Sanierungs- und Umbaubedarfen, Gestaltungsansprüchen sowie energetischer Erneuerung. Zusätzliche Hilfestellung bei der Durchführung von Baumaßnahmen.
- Finanz- und Förderberatung: Beratung über unterschiedliche Fördermöglichkeiten (Haus- und Hofflächenprogramm, KfW-Kredite, Bestandsinvestitions-Richtlinie), Hilfestellung bei der Antragstellung.
- Immobilienwirtschaftliche Beratung: Vermittlung von wohnungswirtschaftlichem und immobilienwirtschaftlichem Know-how, z.B. zu Werterhaltungsstrategien, Bewirtschaftungsstrategien für relevante Zielgruppen und ausgerichtet auf deren Anforderungen.

Die Beratungsleistung wird „aus einer Hand“ als ein Bestandteil des Stadtteilmanagements angeboten. Zur Umsetzung der bautechnischen und architektonischen Beratung wird ein Architekt mit 5 Stunden pro Woche beauftragt. Sein Beratungsangebot umfasst auch mobilisierende, aufsuchende Beratungstätigkeit. Für die Eigentümer ist der Architekt zentraler Ansprechpartner, die Kontaktaufnahme erfolgt über das Stadtteilbüro. In Zusammenarbeit mit dem Stadtteilmanagement erfolgt die Akquise weiterer Eigentümer (z.B. gezielte Telefonische Ansprache der Eigentümer von Gebäuden mit erkennbaren Erneuerungsbedarfen).

**Initiierung eines regelmäßigen Eigentümerforums:**

Eine vertiefende Finanz- und Fördermittelberatung erfolgt über die Einbeziehung kompetenter Multiplikatoren (z. B. Sparkasse). Ziel ist der Aufbau eines Netzwerkes, indem die für die Mobilisierung der Eigentümer relevanten Akteure und Multiplikatoren (z.B. Kreditinstitute, Kreishandwerkerschaft, lokale Handwerker, lokale Architekten, Ansprechpartner der Stadt Witten) organisiert sind und Unterstützungsleistungen zu beiderseitigem Nutzen initiiert werden.

**Haus- und Hofflächenprogramm:**

Das Haus- und Hofflächenprogramm soll die privaten Haus- und Grundeigentümer dabei unterstützen, ihre Wohnumgebung zu verbessern. Besondere Anliegen der Förderung sind die Verschönerung des Stadtbildes, die Schaffung von wohnungsnahen Aufenthaltsräumen auch für Mieterinnen und Mieter und die Verbesserung der ökologischen Bedingungen im Stadtumbaugebiet. Zudem sollen über das Haus- und Hofflächenprogramm Signalwirkung erzeugt sowie Interesse und Vertrauen generiert werden, um die Akzeptanz für das weitergehende Beratungsangebot zu erhöhen.

Maßnahmen werden auf das Programmgebiet Annen begrenzt. Fördergegenstände können sein die Instandsetzung und Gestaltung von Fassaden, die Gestaltung von Höfen und Gärten für gemeinschaftliche Nutzung und Begrünung von Dächern und die Fassaden. Die Voraussetzungen und Bedingungen der Förderung inklusive der privaten Anteilsfinanzierung werden in einer kommunalen Richtlinie festgelegt und vom Rat beschlossen.

**Öffentlichkeitsarbeit:**

Die Gesamtmaßnahme wird auf die jeweiligen Prozessstände abgestimmt und durch gezielte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Info-Flyer, Wettbewerbe, regelmäßige Presseberichterstattung und öffentliche Veranstaltungen) begleitet.

**Dokumentation:**

Um die Erfahrungen des Projektes im Rahmen des Forschungsvorhabens Mobilisierung von Einzeligentümern auswerten zu können und darauf aufbauend ggf. passgenaue weitere Maßnahmen für das Programmgebiet Annen zu entwickeln, ist das Projekt zu dokumentieren.

**Beschreibung der Fördergegenstände und Umsetzung:**

Die Umsetzung des Projektes erfolgt unter Koordination des Stadtteilmanagements und der verwaltungsinternen Projektleitung. Zunächst fokussiert sich die Umsetzung auf die Annen-, Bebel- und Geschwister-Scholl-Straße. In den Folgejahren ist eine Ausweitung auf ausgewählte Bereiche des Programmgebietes geplant. Aufgrund der Eigentümerstrukturen, Erneuerungsbedarfe und Öffentlichkeitswirkung kommen hier v. a. die Bereiche Schellingstraße (siehe Folgeprojektantrag 03/09 - Wohnquartier Schelling –und Rüdingerhauser Straße) und der Bereich zwischen Stockumer Straße und Hamburgstraße in Betracht.

- Durchführung einer flächendeckenden Eigentümerbefragung durch das Stadtteilmanagement im Herbst/Winter 2008 zur Schaffung einer Datengrundlage für den weiteren Stadterneuerungsprozess und zur Erstsprache und Einbindung der Eigentümer.
- Beauftragung des Architekten im Herbst/ Winter 2009.
- Initiierung eines regelmäßigen Eigentümerforums und Aufbau eines Beratungsnetzwerks im Frühjahr 2010 (1-2 mal im Jahr, in Zusammenarbeit mit dem AK Ladenlokalmanagement). Auf dem 1. Termin werden die Ergebnisse der Befragung präsentiert, anschließend unterschiedliche thematische und räumliche Schwerpunkte definiert.
- Vorbereitung der Richtlinie für das Haus- und Hofflächenprogramm im Frühjahr/ Sommer 2009, Verabschiedung im Herbst 2009.
- Prozessbegleitende Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
- Prozessbegleitende Dokumentation

<b>Kosten:</b>	<b>2010/2011</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Haus- und Hofflächenprogramm	85.000,00 €	55.000,00 €	30.000,00 €
Beratung und Dokumentation (Architekt 5-6 Std/Woche bei 47 Arbeitswochen und Stundenlohn ca. 70 €)	38.000,00 €	19.000,00 €	19.000,00 €
Sachkosten	4.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>127.000,00 €</b>	<b>76.000,00 €</b>	<b>51.000,00 €</b>
<b><u>Beantragte Zuwendung gesamt (80%)</u></b>	<b><u>101.600 €</u></b>	<b><u>60.800,00 €</u></b>	<b><u>40.800,00 €</u></b>
Eigenanteil (20%)	25.400,00 €	15.200,00 €	10.200,00 €

Die Kosten für das Haus- und Hofflächenprogramm sind Teil der Maßnahmenübersicht des Integrierten Handlungskonzepts. Die Beratungsleistung ist (Teil-)Ergebnis des Forschungsauftrags des Landes NRW und eingebettet in die Handlungsfelder ‚Stärkung der ökonomischen Mitte von Annen, Erhalt und Stärkung der Nahversorgung‘ und ‚Erneuerung von Wohnquartieren‘ des Integrierten Handlungskonzeptes ein.