



# Stadtteilentwicklungsplan Gelsenkirchen-Schalke

im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“

## Abschlussbericht

Bochum / Berlin, März 2008

### Verfasser:

**InWIS**  
Forschung & Beratung GmbH



**S.T.E.R.N. Gesellschaft**  
der behutsamen Stadterneuerung mbH



Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen



## **Auftraggeber**

Die Beauftragung und Betreuung des Gutachtens erfolgte durch:

### **Stadt Gelsenkirchen Referat Stadtplanung 61/3**

Herr Dipl.-Ing Wolfram Schneider

Tel. 02 09/ 169-45 31

[wolfram.schneider@gelsenkirchen.de](mailto:wolfram.schneider@gelsenkirchen.de)

Fassung: 23.03.2009

## **Projektbearbeitung**

### **Arbeitsgemeinschaft**

#### **InWIS**

#### **Forschung & Beratung GmbH**

Springorumallee 20

44795 Bochum

Telefon: 02 34 / 94 47 – 7 00

<http://www.inwis.de>

Dipl.-Ing. Regina Höbel  
(PLin für die demographischen und wohnungswirtschaftlichen Inhalte)

Dipl.-Geogr. Kathrin Rehbein

can. rer. pol. Claudia Finke

**und**

#### **S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH**

Schwedter Str. 263

10119 Berlin

Telefon: 0 30 / 44 36 36 – 40

<http://www.stern-berlin.de>

Dipl.-Ing. Martin Vöcks (PL)

Dipl.-Ing. Ingo Breuker

can. ing. Robert Lehmann

# Inhaltsverzeichnis

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>V</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>VI</b>
<b>PLANVERZEICHNIS.....</b>	<b>VI</b>
<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>TEIL A: BESTANDSANALYSE UND PROGNOSE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Siedlungsstruktur- und Entwicklung .....</b>	<b>2</b>
2.1. Siedlungsentwicklung.....	2
2.2. Siedlungs- und Nutzungsstruktur .....	2
<b>3. Wohnungswirtschaftliche Perspektive des Stadtteils Schalke .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....</b>	<b>5</b>
4.1. Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen.....	5
4.2. Alters- und Haushaltsstruktur .....	6
4.3. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum .....	8
<b>5. Öffentlicher Raum, Wohnumfeld, städtebauliches Potenzial .....</b>	<b>11</b>
5.1. Grün- und Freiraum.....	11
5.1.1. Öffentliche Parks / Erholungsflächen .....	11
5.1.2. Kinderspielplätze .....	11
5.1.3. Öffentliche Plätze / Räume.....	13
5.1.4. Schulhöfe.....	13
5.1.5. Privater Freiraum.....	14
5.1.6. Innenhöfe / Blockinnenbereiche .....	15
5.1.7. Vorgärten / Eingangsbereiche .....	16
5.2. Gebäudesubstanz / städtebauliche Besonderheiten und Potenziale.....	16
5.2.1. Erscheinungsbild der Gebäudefassaden .....	16
5.2.2. Städtebauliche Problemfälle.....	17
5.2.3. Markante Gebäude.....	18
5.2.4. Energetischer Zustand der Wohngebäude.....	19
5.3. Verkehrliche Infrastruktur und Umwelt (Lärm, Luftgüte) .....	20
5.3.1. KFZ-Straßen .....	20

5.3.2.	ÖPNV-Erschließung.....	21
5.3.3.	Fuß- und Radwegeverbindungen .....	21
5.3.4.	Lärm- und Schadstoffemissionen .....	22
5.3.5.	Verkehrssicherheit .....	23
5.3.6.	Straßenraum .....	23
5.4.	Größere Stadtentwicklungsvorhaben in Schalke - Chancen und Risiken für das Wohnquartier .....	25
<b>6.</b>	<b>Sozialstruktur .....</b>	<b>26</b>
6.1.	Indikatoren zur Sozialstruktur .....	26
6.1.1.	Bewohner/innen mit Migrationshintergrund .....	27
6.2.	Nachbarschaftliches Miteinander .....	28
<b>7.</b>	<b>Wohnungsangebot und Immobilienmarkt.....</b>	<b>29</b>
7.1.	Eigentumsverhältnisse.....	29
7.2.	Wohnungsangebot und Preisstrukturen .....	30
7.3.	Vermietungssituation .....	35
7.4.	Stadtteilranking .....	38
7.5.	Attraktivität der Mittelblöcke in Schalke für Milieugruppen .....	45
<b>8.</b>	<b>Öffentliche Infrastruktur .....</b>	<b>47</b>
8.1.	Erziehungs- und bildungsbezogene Infrastruktur.....	47
8.2.	Familienförderung / Jugendarbeit / Jugendfreizeit .....	49
8.3.	Kultur und Freizeit.....	50
<b>9.</b>	<b>Wirtschaftsstruktur .....</b>	<b>51</b>
9.1.	Kaufkraft .....	51
9.2.	Einzelhandel und Gewerbeflächen.....	51
<b>10.</b>	<b>Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für die Entwicklung des Stadtteils Schalke</b>	<b>53</b>
10.1.	SWOT Lage .....	53
10.2.	SWOT Öffentlicher Raum, Wohnumfeld, städtebauliches Potenzial .....	54
10.3.	SWOT Verkehr .....	55
10.4.	SWOT Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und Sozialstruktur .....	56
10.5.	SWOT Wohnungsangebot und Immobilienmarkt .....	56
10.6.	SWOT Infrastruktur / Bildung.....	57
10.7.	SWOT Wirtschaftsstruktur .....	58
<b>TEIL B:</b>	<b>HANDLUNGSSTRATEGIE UND MAßNAHMENVORSCHLÄGE .....</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>Leitbild, zentrale Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung des Stadtteils Schalke .....</b>	<b>59</b>

<b>12. Verbesserung und Anpassung des Wohnungsangebots, der Wohngebäude und des wohnungsnahen Wohnumfeldes - Wohnungswirtschaftliches Konzept.....</b>	<b>60</b>
12.1. Anpassung des Wohnungsbestandes und -angebotes an den demographischen Wandel	61
12.1.1. Schaffung adäquater Wohnformen für spezielle Zielgruppen .....	61
12.1.2. Reduzierung von Kleinwohnungen durch Abriss oder Zusammenlegung .....	64
12.1.3. Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohnungen .....	64
12.1.4. Beseitigung baulicher Missstände .....	67
12.1.5. Wohnungsneubau .....	68
12.2. Schaffung nachhaltiger Wohnqualitäten .....	69
12.2.1. Energetische Nachbesserungen .....	70
12.2.2. Wohnwertsteigerung durch Schaffung privater Freiräume.....	71
12.2.3. Wohnungsmodernisierung.....	72
12.2.4. Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Wohngebäude / Wandgestaltung.....	73
12.2.5. Erhalt preiswerten Wohnraums .....	74
12.2.6. Verbesserung der Belegungsstrukturen und Entwicklung von Vermietungsperspektiven in bestehenden sozialen Problemschwerpunkten .....	75
12.2.7. Standortbezogenes Beratungsangebot für Einzeleigentümer.....	75
12.3. Unterstützung der Immobilieneigentümer durch vereinfachtes Sanierungsverfahren .....	77
<b>13. Qualifizierung des öffentlichen Raums .....</b>	<b>80</b>
<b>14. „Bildungsstandort Schalke“ als Markenzeichen .....</b>	<b>84</b>
<b>15. Qualifizierung der Nachbarschaftsarbeit und der sozialen Infrastruktur .....</b>	<b>87</b>
15.1. Angebote klassischer Nachbarschaftsarbeit .....	87
15.1.1. Ziele und Inhalte von Nachbarschaftsarbeit .....	87
15.1.2. Exkurs: Einbindung von Bewohnern mit Migrationshintergrund.....	88
15.1.3. Nachbarschaftsnetzwerk Schalke .....	89
15.1.4. Organisation/ Finanzierung des Nachbarschafts-Netzwerks .....	90
15.2. Quartiersservice Schalke .....	91
15.3. Jugend(freizeit)arbeit.....	93
15.3.1. Schaffung eines weiteren Standorts für Jugend(freizeit)arbeit .....	93
15.3.2. Weitere Angebote im Freiraum.....	94
15.3.3. Jugendorientierte Straßensozialarbeit.....	95
<b>16. Stärkung der lokalen Wirtschaft.....</b>	<b>96</b>
<b>17. Imagebildung und Marketing.....</b>	<b>97</b>
<b>18. Stadtteilmanagement/ Einbindung der Akteure.....</b>	<b>99</b>
18.1. Aufgaben des Stadtteilmanagements .....	99
18.2. Organisation und Qualifikation des Stadtteilmanagements .....	100

---

18.3. Einbindung des Stadtumbau-Büros in Kommunalverwaltung und Politik .....	102
18.4. Aktivierung der lokalen Akteure und Bewohner sowie Einbindung in den Stadtumbauprozess, lokale Gremien .....	102
18.5. Vertiefung: Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Immobilieneigentümer/innen in den Stadtumbauprozess .....	104
18.5.1. Einbeziehung von Immobilieneigentümer/innen mit besonderem Fokus auf private Kleineigentümer .....	105
18.5.2. Chancen und Perspektiven der Zusammenarbeit mit örtlichen Wohnungsunternehmen im Rahmen des „Runden Tisches der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen“ .....	108
<b>19. Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept (tabellarische Übersicht)109</b>	
19.1. Beginn des Stadtumbau-Prozesses in Schalke .....	109
<b>LITERATURVERZEICHNIS.....</b>	<b>1122</b>
<b>LISTE DER INTERVIEWTEN INSTITUTIONEN .....</b>	<b>1133</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>1144</b>
<b>20. Weitere Graphiken und Tabellen .....</b>	<b>1144</b>
<b>21. Hinweise für die milieuspezifische Weiterentwicklung des „Produktes“ Wohnen in     Schalke .....</b>	<b>11818</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Altersaufbau der Bevölkerung 2006.....	6
Abb. 2:	Veränderung der Altersstruktur in Schalke .....	7
Abb. 3:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schalke 2006 bis 2020 .....	8
Abb. 4:	Zukünftige Verschiebung der Altersstruktur in Schalke 2006 bis 2020.....	9
Abb. 5:	Eingang Innenbereich Blumendelle.....	12
Abb. 6:	Spielplatz Blumendelle .....	12
Abb. 7:	Grilloplatz, dahinter Parkplatz Sparkasse .....	13
Abb. 8:	Ecke Grenzstraße / Wilhelminenstraße.....	13
Abb. 9:	Schulhof GS in der Franz-Bielefeld-Str. ....	14
Abb. 10:	Schulhof GGS Leipziger Str. ....	14
Abb. 11:	Hohe Nutzbarkeit.....	15
Abb. 12:	Hohe Versiegelung.....	15
Abb. 13:	Fehlende Nutzbarkeit .....	15
Abb. 14:	Gebäude mit und ohne energetische Sanierung.....	17
Abb. 15:	Erfordernis zum Anstrich der Fassade .....	17
Abb. 16:	Energiekennwerte vor und nach Durchführung möglicher energetischer Maßnahmen nach der „Dortmunder Gebäudetypologie“ .....	19
Abb. 17:	Soziodemographische Merkmale von Schalke im Vergleich zur Gesamtstadt.....	26
Abb. 18:	Nationalitäten der ausländischen Bevölkerung 2006 .....	27
Abb. 19:	Baualtersklassen im Bestand der Wohnungsunternehmen .....	30
Abb. 20:	Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der Wohnungsunternehmen.....	31
Abb. 21:	Modernisierungszustand der Wohngebäude und Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen .....	34
Abb. 22:	Einschätzung der Vermietungssituation im Bestand der Wohnungsunternehmen .....	37
Abb. 23:	Städtebauliche Charakterisierung der Mittelblöcke .....	39
Abb. 24:	Sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft in den Mittelblöcken .....	40
Abb. 25:	Verkehrliche Anbindung der Mittelblöcke .....	41
Abb. 26:	Infrastrukturelle Ausstattung der Mittelblöcke .....	42
Abb. 27:	Belastungen und Beeinträchtigungen in den Mittelblöcken .....	43
Abb. 28:	Gesamtbewertung der einzelnen Mittelblöcke .....	44
Abb. 29:	Attraktivität der Mittelblöcke für Milieugruppen und ihre Entwicklungspotenziale .....	46
Abb. 30:	Umbau zu Nachbarschafts-Café und Qualifizierung Freifläche .....	90
Abb. 31:	Bevölkerungsentwicklung in Schalke 2001 bis 2006 .....	114

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 2001-2006 .....	5
Tab. 2:	Angebotsmieten und Wohnungsnachfrage in 2006 .....	32
Tab. 3:	Bewertungsgewichte des InWIS-Stadtteilrankings in Schalke .....	39
Tab. 4:	Derzeitige Vermietungssituation und Wohnungsstrukturmerkmale bei Schalker Wohnungsunternehmen (n = 1.415).....	115
Tab. 5:	Derzeitiger Modernisierungszustand und Wohnungsstrukturmerkmale bei Schalker Wohnungsunternehmen (n = 1.415).....	116
Tab. 6:	Wohnungsgrößenstruktur und weitere Strukturmerkmale im Bestand der Schalker Wohnungsunternehmen (n = 1.415).....	117

## Planverzeichnis

Plan 1	Siedlungsstruktur .....	3
Plan 2	Bestand Grün- und Freiraum .....	11
Plan 3	Analyse öffentliches Grün und Freiraum .....	14
Plan 4	Analyse privater Freiraum.....	16
Plan 5	Analyse Städtebau.....	18
Plan 6	Analyse Verkehr .....	20
Plan 7	Analyse Erschließung .....	23
Plan 8	Eigentümerstruktur .....	30
Plan 9	Analyse Leerstand .....	36
Plan 10	Gebietsversorgung .....	47
Plan 11	Räumliches Entwicklungskonzept .....	60

## 1. Vorbemerkungen

Für den Gelsenkirchener Stadtteil Schalke wurden vom Land Nordrhein-Westfalen Fördermittel im Rahmen des Programms Stadtumbau West in Aussicht gestellt. Mit dem Programm Stadtumbau West sollen die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen - vor allem in Demografie und Wirtschaft - und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.

Durch Stadtumbaumaßnahmen soll die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten befördert werden, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Stadtumbaumaßnahmen sollen insbesondere dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden.

Die Gemeinde legt das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, durch Beschluss als Stadtumbaugebiet fest. Grundlage des Beschlusses ist der Stadtteilentwicklungsplan, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargestellt sind.

Der vorliegende Stadtteilentwicklungsplan Gelsenkirchen-Schalke umfasst im Teil A die Analyse und Bewertung der derzeitigen Situation in Schalke hinsichtlich der relevanten Daseinsbereiche.

Der Teil B beinhaltet die Handlungsstrategien und Maßnahmenvorschläge, die aus der Auswertung vorhandener Unterlagen, insbesondere aber im Rahmen vieler Gespräche mit den Akteuren vor Ort und auf gesamtstädtischer Ebene entwickelt wurden.

Da für den Stadtteil Schalke bislang wenige Voruntersuchungen vorlagen und bestehende Maßnahmenempfehlungen nicht umsetzbar erschienen, mussten im Bereich der städtebaulichen Bestandsaufnahme umfangreichere Untersuchungen angestellt werden als ursprünglich geplant, um die Maßnahmenempfehlungen begründet ableiten zu können. Konkrete Projektideen bei Wohnungswirtschaft und den lokalen Akteuren lagen nicht in der erwarteten Dichte bzw. Konkretion vor, so dass viele Projektideen erst gemeinsam entwickelt werden mussten.

Die Beteiligung der örtlichen Akteure und die Gespräche mit den zuständigen Institutionen und Ämtern fanden insbesondere in der Phase der „Bestandsanalyse und -bewertung“ statt. Es wurden teilweise mehrfach Gespräche mit Vertreter/innen der Wohnungswirtschaft, der sozialen und kulturellen Einrichtungen, der Lokalpolitik, der kommunalen Ämter, der Schulen, der Polizei, dem örtlichen Gewerbe, den Kirchengemeinden und einem Finanzierungsinstitut geführt. Hierbei zeigte sich ein großes Engagement und eine große Mitwirkungsbereitschaft der Akteure, die auf eine konstruktive und erfolgreiche Umsetzung der Stadtumbauprozesses hoffen lässt.

Die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertungen des Stadtteils Schalke, die hieraus resultierenden Handlungsempfehlungen und erste Maßnahmenvorschläge wurden beim „Runden Tisch Schalke“, auf einer Bewohnerversammlung, auf einer Ämterrunde, dem Runden Tisch der Wohnungswirtschaft sowie beim Stadtumbaubeirat präsentiert und diskutiert. Die Ergebnisse dieser Diskussionen wurden in den Stadtteilentwicklungsplan Gelsenkirchen-Schalke eingearbeitet.

# Teil A: Bestandsanalyse und Prognose

## 2. Siedlungsstruktur- und Entwicklung

### 2.1. Siedlungsentwicklung

Schalke, urkundlich erstmalig im Jahre 1246 erwähnt, ist ein montanindustriell geprägter Stadtteil, der sich im Zuge der Industrialisierung von einer kleinen Bauernschaft (1858: 400 Einwohner) bis zum 1. Weltkrieg zu einem Arbeiterwohngebiet für fast 35.000 Einwohner entwickelt hat. Heute wohnen auf einer Fläche von rund 300 ha ca. 20.000 Einwohner. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Stahlindustrie und Bergbau entstand südlich der Gewerken- und Magdeburger Straße der Siedlungsbereich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts als gründerzeitliches Wohnquartier und ist seitdem traditioneller Wohnstandort für Arbeiter aus der Montanindustrie. Der immer noch große Anteil an gewerblich bzw. industriell genutzter Fläche im Norden des Stadtteils (ca. 64 ha  $\hat{=}$  21 % von 299 ha) spiegelt diese Vergangenheit wider.

Bei näherer Betrachtung der Siedlungsstruktur wird deutlich, dass diese planmäßig angelegt und raumstrukturell geprägt ist durch die von Nord nach Süd und West nach Ost verlaufenden Straßen mit den rechtwinkligen Häuserkarrees. Dieser städtebauliche Grundriss ist bis heute weitgehend unverändert. Nach den umfangreichen Zerstörungen im zweiten Weltkrieg wurden im Zuge des Wiederaufbaus viele betroffene Wohnbereiche durch einfache III- bis IV- geschossige Mietwohnungsbauten auf altem Grundriss ersetzt. Eine Ausnahme bildet der Bereich um den Schalcker Markt südlich der ehem. Zeche Consol 1/6 und früher das pulsierende Zentrum von Schalke, dessen kleinteilige Struktur mit einem dichten Beieinander von Werkshallen, Wohnhäusern und Gärten im Zuge des Krieges sowie des Ausbaus der Kurt-Schumacher-Straße und des Baus der Berliner Brücke nachhaltig verändert wird. Das Straßennetz des stadtkernnahen Altbaugebietes ist entsprechend des historischen Grundrisses rasterförmig angelegt und wenig hierarchisiert.

### 2.2. Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die Nutzungskategorien grenzen sich im Stadtteil zumeist klar voneinander ab. Die Wohnnutzung ist häufig mit Läden und Versorgungseinrichtungen, Büronutzungen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und teilweise Gewerbebetrieben in den Höfen vermischt. Die Wohnquartiere sind getrennt von den Nutzungen des großflächigen Einzelhandels an der Grothusstraße sowie weiterer Gewerbe- und Industrieflächen im Norden (u.a. ehem. Bergwerk Consolidation, 1/6 und metallverarbeitende Betriebe) und im Westen (Metallwerke Gebr. Seppelfricke und der ehemalige Güterbahnhof Schalke-Süd) sowie Sonderbauten wie dem Musiktheater und dem Zentralbad im Süden. Eine Ausnahme bildet die Werksiedlung Goorshof im Westen des Stadtteils, die, eingeklemt zwischen Gewerbe- und Industrienutzungen, eine lagespezifische Besonderheit darstellt.

Der hier betrachtete Siedlungsraum umfasst folgende drei Teilräume:

- **Schalke-West:** zwischen Bahnlinie und Overwegstraße
- **Schalke-Mitte:** zwischen Overwegstraße und Kurt-Schumacher-Straße
- **Schalke-Ost:** zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Bismarckstraße

**Schalke-West** weist hierbei eine heterogene Siedlungs- und Nutzungsstruktur auf. Der dominierende Wohnungstyp ist der Wiederaufbau der 1950er/1960er-Jahre auf alter Blockstruktur.

**Schalke-Mitte** wird neben verschiedenen öffentlichen Gebäuden geprägt durch Geschosswohnungen aus der Gründer-/Vorkriegszeit sowie Wiederaufbaugebäude auf altem Grundriss. Am Kußweg befindet sich in Schalke die einzige größere Einfamilienhaussiedlung, die sich nach Qualität und Ausstattung deutlich von den übrigen Siedlungstypen abhebt.

**Schalke-Ost** ist in Relation zu den oben genannten Teilräumen deutlicher gründerzeitlich geprägt (u.a. entlang der Münchener oder Franz-Bielefeld-Straße). Neben Wiederaufbauensembles auf Blockgrundriss gibt es einige einfache Zeilenbauten der 1950er/1960er Jahre (Sozialer Wohnungsbau) im nordöstlichen Teilbereich.

#### Plan 1 Siedlungsstruktur

### 3. Wohnungswirtschaftliche Perspektive des Stadtteils Schalke

Die Stadt Gelsenkirchen ist vom Strukturwandel des Ruhrgebietes in besonderem Maße betroffen: Die Zahl der Arbeitsplätze hat sich bereits vergleichsweise früh seit Beginn der 1970er Jahre rückläufig entwickelt, die Arbeitsplatzverluste sind nach wie vor überdurchschnittlich hoch. Aus der Arbeitsplatzentwicklung ist daher kein Impuls für die Wohnungsnachfrage in Gelsenkirchen zu erwarten. Die Einwohnerentwicklung verlief in keiner Ruhrgebietsstadt so ungünstig wie in Gelsenkirchen. Neben dem Sterbefallüberschuss wirkten sich auch Wanderungsverluste negativ auf die Bevölkerungsentwicklung aus (vgl. empirica 2006: 3 ff). Nach der Wanderungsstatistik des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NRW) verzeichnete Gelsenkirchen anhaltende Wanderungsverluste, die sich erst 2006 nach 10 Jahren spürbar verringert haben. Insbesondere die Verluste in andere Gebiete von Nordrhein-Westfalen haben sich deutlich reduziert. Zudem haben sich in den letzten Jahren auch rückläufige Umlandwanderungen in Gelsenkirchen eingestellt, die baukonjunkturell sind und mit der geringeren Bauintensität im Umland zusammenhängen. Der negative natürliche Saldo erklärt jedoch den größten Teil der Einwohnerverluste für Gelsenkirchen (vgl. empirica 2006: 8f). Die demographischen Rahmenbedingungen werden mittel- bis langfristig zu einer rückläufigen Wohnungsnachfrage und veränderten Bedarfen führen.

Im Hinblick auf veränderte Bedarfe werden sich folgende Entwicklungen einstellen:

- Es ist mit einem Rückgang von Familien mit Kindern zu rechnen, so dass die Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen ebenso nachlassen wird wie die Nachfrage nach Kindertagesstätten, Schulen und Jugendfreizeitstätten.
- Ebenfalls wird der zu erwartende Rückgang in der Altersgruppe zwischen 20 bis 40 Jahren zu einer nachlassenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen für Singles, die

zum ersten Mal einen eigenen Haushalt gründen, sich gründende junge Paarhaushalte und junge Familien führen.

- Demgegenüber wird durch die Verdoppelung der hochaltrigen Bevölkerung ab 80 Jahren die Nachfrage nach betreuten Wohnformen im Alter und altersgerechten, barrierefreien Wohnungen anwachsen.

Die Zahl der Haushalte und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum werden nach Prognoseberechnungen von empirica bis zum Jahr 2020 um 5.500 Haushalte zurückgehen. Im Mehrfamilienhausbestand wird der Rückgang, bedingt durch einen wachsenden Anteil an Eigenheimerwerb, 7.100 Haushalte betragen.

Die Wohnungsmieten und Preise für Eigentumswohnungen in Gelsenkirchen liegen im Ruhrgebietsvergleich auf einem sehr niedrigen Niveau. Lediglich das Angebot im Bereich der Reiheneigenheime ist in Gelsenkirchen teurer als in den nördlichen Umlandgemeinden wie Gladbeck und Bottrop, so dass sich vor allem für Schwellenhaushalte ein Anreiz für Abwanderungen ins Umland ergibt. Nach Prognoseberechnungen von empirica wird für Gelsenkirchen bis zum Jahr 2020 eine leicht steigende Nachfrage nach Eigenheimen zu erwarten sein.

Bedingt durch den demographischen Wandel in Gelsenkirchen hat die Nachfrageschwäche am Wohnungsmarkt zu einer Leerstandsquote geführt, die 2004 mit 3.400 Wohnungen bzw. 3,4 % anzugeben ist. Die Quote entspricht in etwa dem Durchschnitt von NRW (vgl. empirica 2006: 17). Die Leerstandsquote hat sich in vergangenen Jahren rückläufig entwickelt. Das Überangebot zeigt sich vor allem bei kleinen und relativ alten Wohnungen der 1930er bis 1950er Baujahre, während größere, familientaugliche Wohnungen demgegenüber relativ knapp sind. Zwar zeigen sich keine eindeutigen Leerstandsmuster, ein erhöhtes Leerstandsrisiko besteht jedoch an stark befahrenen Verkehrsachsen und bei Nähe zu Industrieanlagen, was neben Immissionen auch an fehlenden städtebaulich-ästhetischen Umfeldqualitäten liegt. Darüber hinaus sind kleinere Wohnungen mit veralteter Ausstattung und überbezahlte Wohnungen in ungünstigen Wohnstandortlagen gefährdet. Bis zum Jahr 2020 wird sich der Leerstand im Geschosswohnungsbereich – bei weiterhin gleich bleibender Bau- und geringer Abrisstätigkeit in diesem Bereich – drastisch auf 10.600 bis 12.600 Wohnungen (11,4%) erhöhen.

Über die Hälfte der (Netto-)Abwanderung ist offensichtlich wohnungsmarktbedingt (vgl. empirica 2006: 7). Es fehlt insbesondere ein umfangreicheres Eigenheimangebot im unteren bis mittleren Preissegment. Ebenso reichen die Baufertigstellungen und eine relativ geringe Modernisierungsquote nicht aus, um den Mietwohnungsbestand angemessen zu erneuern und ein attraktives Wohnungsangebot zu schaffen. Gleichfalls sind Mängel in der Wohnumfeldqualität zu beheben, die durch die Nähe zu Industrieanlagen, Mangel an Grünflächen und ein schwieriges soziales Umfeld entstehen, um ein attraktiveres Preis-Leistungsverhältnis im Wohnen herzustellen.

Durch den Stadtumbauprozess in Schalke bestehen große Chancen, die festzustellenden Defizite im Wohnen zu beseitigen und – da Schalke ein zentraler und exemplarischer Stadtteil für Gelsenkirchen ist – damit auch die Wohnqualität in Gelsenkirchen insgesamt zu verbessern.

Im Rahmen des Stadtumbauprozesses wird es wesentlich um die Bewältigung folgender Herausforderungen gehen:

- Durch die Schaffung von Qualitäten im Wohnen ist die Bindung an den Stadtteil zu erhöhen und die Abwanderung ins Umland zu reduzieren. Hierbei ist vor allem die Erneuerung im Bestand gefordert, also die Anpassung von bestehenden Wohnun-

gen an veränderte Bedarfe hinsichtlich der Wohnformen, der Wohnungsausstattung und -größen sowie der wohnungsnahen Serviceleistungen.

- Die Erneuerung des Bestandes muss sich ebenso auf die Erneuerung des Wohnumfeldes erstrecken.
- Im vorhandenen Wohnungsbestand ist eine hohe Rate der Bestandserneuerung durch Kooperation von Eigentümern sowie durch Beratungsangebote und Förderanreize zu erzielen.
- Das vorhandene Wohnungsangebot kann auch durch kleinteiligen Neubau in bestehenden Siedlungsstrukturen verbessert werden. Damit würde eine Diversifizierung des Angebotes erreicht und die Siedlungen gleichzeitig für neue Zielgruppen erschlossen.
- Im Eigenheimbereich ist – sofern verfügbare Flächen wie etwa auf dem Gelände des alten Güterbahnhofs bestehen oder durch Marktvereinigungen mobilisiert werden können – ein Angebot an preisgünstigen Objekten zu schaffen.
- Wichtig wird es sein, vorbildliche Beispiele für eine Modernisierung bestehenden Wohnraums oder den Abriss und Neubau von Wohngebäuden aufzuzeigen, die die Akzeptanz der Nachfrage erhöhen und die Marktfähigkeit sichern.
- Darüber hinaus sind Instrumente und Perspektiven zu entwickeln, die Anstöße dazu liefern, dass Wohnungen durch Rückbau vom Markt genommen werden.

## 4. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Stadt Gelsenkirchen verzeichnete in den vergangenen Jahren starke Bevölkerungsverluste. Der Stadtteil Schalke bildet dabei keine Ausnahme. Der dort zwischen 2001 und 2006 verzeichnete Bevölkerungsrückgang von -4,3 % zählt mit zu den höchsten des Stadtgebiets.

**Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 2001-2006**

Raumeinheit	Bevölkerung 2001	Bevölkerung 2006	Bevölkerungsveränderung abs.	Bevölkerungsveränderung in %
Schalke	20.922	20.027	-895	-4,3
Gelsenkirchen Mitte	95.743	91.953	-3.790	-4,0
Gelsenkirchen	277.827	269.064	-8.763	-3,2

Quelle: Stadt Gelsenkirchen

Im Jahr 2006 lebten im Stadtteil Schalke 20.027 Personen (Hauptwohnsitzbevölkerung) in insgesamt 10.750 Haushalten. Gemessen an der Fläche des Stadtteils von 2.986 km<sup>2</sup> entspricht dies einer Bevölkerungsdichte von 6.707 Personen je km<sup>2</sup>. Damit ist Schalke nach der Neustadt der am dichtesten bevölkerte Stadtteil in Gelsenkirchen.

### 4.1. Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen

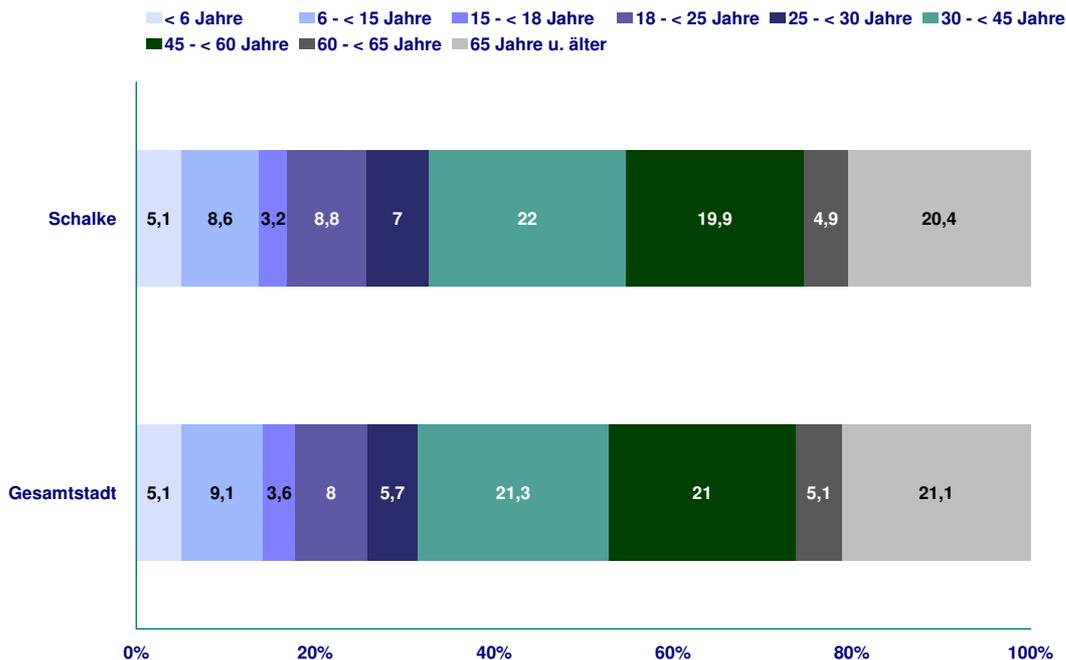
Laut empirica ist der Bevölkerungsrückgang in Schalke insbesondere auf hohe Wanderungsverluste zurückzuführen. Dabei handelt es sich vor allem um eine Abwanderung in andere Stadtteile

Gelsenkirchens, die maßgeblich durch Fortzüge deutscher Bewohner geprägt ist (vgl. empirica 2006: 64). Schalke ist innerhalb Gelsenkirchens aber auch der einzige Stadtteil, der durch die Wanderungen über die Stadtgrenzen hinaus Bevölkerungsgewinne erzielen kann. Schalke scheint damit für Zuzügler nach Gelsenkirchen der erste Wohnstandort zu sein (vgl. empirica 2006: 10). Die hohe Abwanderung in andere Stadtteile Gelsenkirchens ist aber auch ein Indikator dafür, dass der Stadtteil in vielen Fällen als eine Übergangslösung betrachtet wird (vgl. empirica 2006:64). Im Rahmen des Wanderungsaustausches dürfte sich der Anteil der Bewohnerschaft mit Migrationshintergrund erhöhen.

#### 4.2. Alters- und Haushaltsstruktur

Der Altersaufbau der Bevölkerung in Schalke spiegelt zum großen Teil die Altersstrukturen in der Gesamtstadt wider. Allerdings besitzt Schalke eine vergleichsweise höhere Attraktivität für junge Haushalte, die sich vornehmlich noch in der Gründungsphase befinden, zugleich aber auch selten in der Lage sind, höhere Beträge für Mieten aufzuwenden.

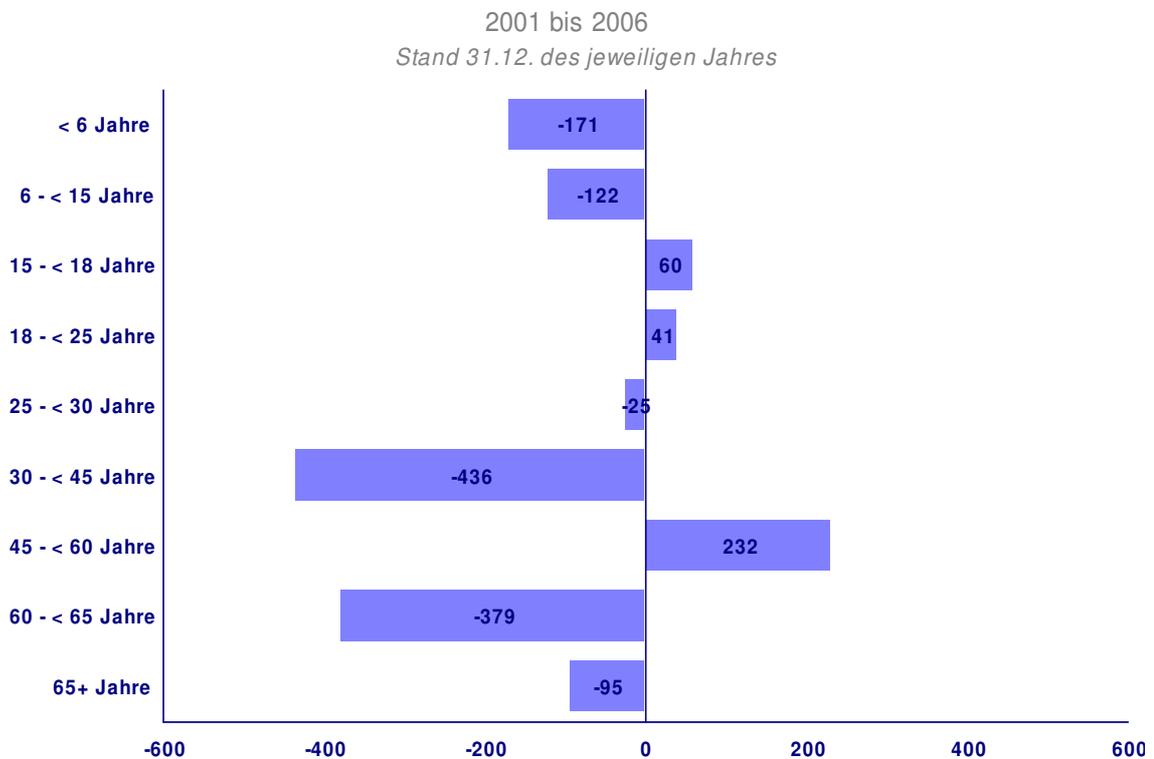
**Abb. 1: Altersaufbau der Bevölkerung 2006**



q

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, LDS; eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

**Abb. 2: Veränderung der Altersstruktur in Schalke**

Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Aufschlussreich ist ein Blick auf die Veränderungen in den Altersgruppen, die sich in den vergangenen sechs Jahren vollzogen haben. Es zeigt sich

- eine Abnahme von Familien mit Kindern (Alter der Eltern zwischen 30 bis 45 Jahren), die sich angesichts des quantitativen Umfangs nicht allein durch den Alterungsprozess, sondern auch durch Abwanderungen vollzogen haben muss. Ähnliche Veränderungen zeigen sich auch in der Gesamtstadt;
- eine Zunahme von Singles oder Paaren im mittleren Alter zwischen 45 bis 60 Jahren, evtl. auch mit bedingt durch Zuzüge. Eine Zunahme in dieser Altersgruppe ist auch in der Gesamtstadt zu beobachten;
- eine hohe Abnahme der Bevölkerung im Vorruhestandsalter zwischen 60 bis 65 Jahren, die sich auch im gesamtstädtischen Trend widerspiegelt;
- eine ungewöhnliche, weil dem städtischen Trend entgegenlaufende Abnahme der Seniorinnen und Senioren ab 65 Jahren. Der Verlust in dieser Altersgruppe ist jedoch mit -95 Personen als eher gering zu betrachten. Dennoch weisen die Zahlen für Schalke auf eine vergleichsweise geringere Attraktivität des Stadtteils für das Wohnen im Alter hin.

Die für Schalke bisher zu verzeichnende Bevölkerungsabnahme schlägt sich auch in der Entwicklung der Haushalte nieder. In der Zeit von 2001 bis 2006 sank die Anzahl der Haushalte in Schalke von 10.850 auf 10.750. Somit ist auch die Wohnungsnachfrage leicht zurückgegangen. Aller-

dings verlief die Abnahme in Schalke sehr viel moderater als im Stadtbezirk Mitte oder in der Gesamtstadt.

Die Bevölkerungsstruktur in Schalke kennzeichnet sich durch einen hohen Ausländeranteil. Mit einem Anteil von 19,3 % an der Gesamtbevölkerung belegt Schalke im innerstädtischen Ranking Platz vier. In den Jahren 2001 bis 2006 hat sich der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung in Schalke um 7,7 % erhöht und damit im innerstädtischen Vergleich am drittstärksten zugenommen.

#### 4.3. Zukünftige Bevölkerungsentwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum

Der bereits bestehende Trend zur Bevölkerungsabnahme wird sich auch in Zukunft fortsetzen: Schalkes Bevölkerung wird sich nach Vorausberechnungen der Stadt Gelsenkirchen bis zum Jahr 2020 von derzeit 20.027 auf 18.597 Personen verringern, womit sich der Rückgang auf -7 % bzw. 1.430 Personen belaufen wird. Der Schrumpfungsprozess wird sich allerdings nicht so stark wie auf der gesamtstädtischen Ebene vollziehen.

**Abb. 3: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Schalke 2006 bis 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

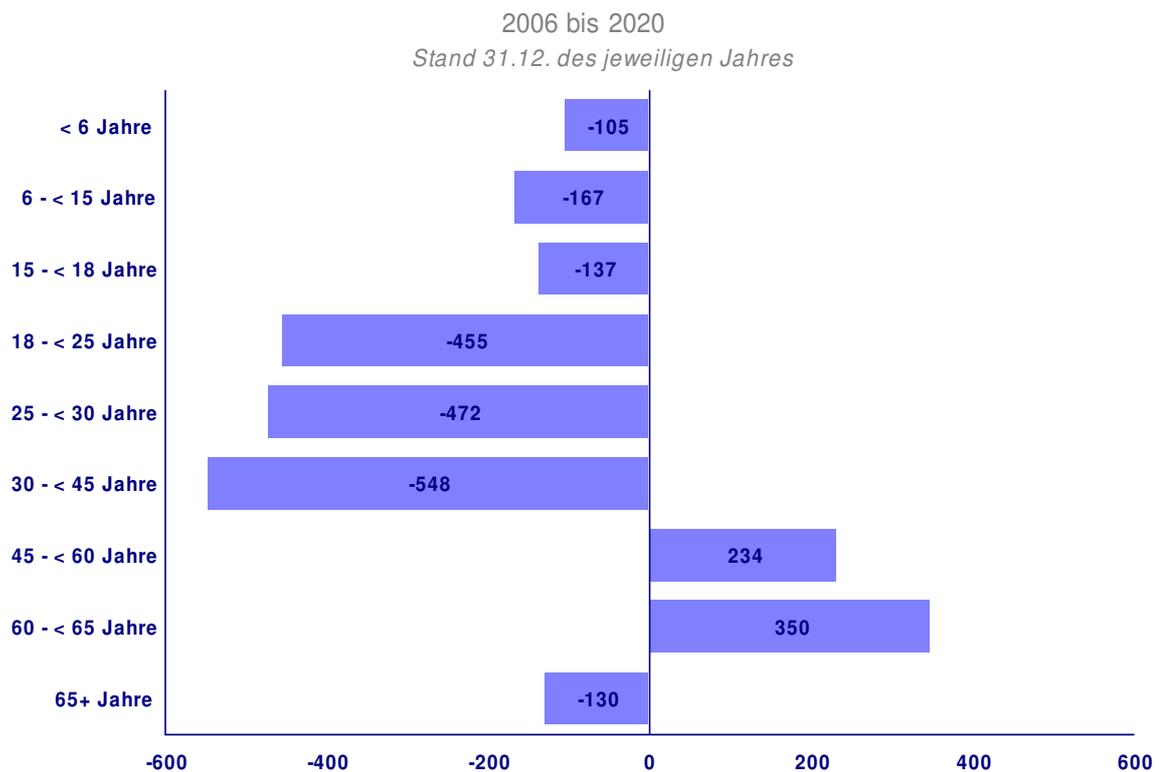
© InWIS F & B GmbH 2007

Da aber Haushalte und nicht einzelne Personen als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten, stellt sich angesichts der künftigen demographischen Entwicklung die Frage, inwieweit sich die Zahl der Haushalte verändern wird. Wird der auch in Schalke stattfindende Prozess der Haushaltsverkleinerung den Bevölkerungsrückgang kompensieren können? In den vergangenen sechs Jahren trat keine Kompensation ein, dafür war der Bevölkerungsverlust in Schalke offen-

sichtlich zu stark. Angesichts der zukünftig geringeren jährlichen Einwohnerabnahme kann sich aus gutachterlicher Sicht – je nachdem, wie sich die Haushaltsgröße in Schalke entwickeln wird – eine Kompensation in Form einer geringfügigen Haushaltszunahme oder aber eine weitere, leichte Abnahme der Haushalte einstellen.

Aber auch die Struktur der Wohnungsnachfrager wird sich durch Verschiebungen in der Altersstruktur verändern.

**Abb. 4: Zukünftige Verschiebung der Altersstruktur in Schalke 2006 bis 2020**



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, eigene Darstellung

© InWIS F&B GmbH 2007

Zukünftig werden alle Altersgruppen unter 45 Jahren und ab 65 Jahren an Umfang verlieren. Die stärksten Verluste werden bei den jüngeren Haushalten und Familien zwischen 18 und 30 Jahren auftreten. Die einzige Altersgruppe, die absolut und zugleich anteilmäßig zunehmen wird, sind die schrumpfenden Familien, Singles und Paare im Alter von 45 bis 65 Jahren ohne Kinder. Die Anbieter von Wohnraum und Dienstleistungen werden sich in Schalke verstärkt auf diese Gruppe einstellen müssen.

Im Hinblick auf den Umfang und die Struktur der Wohnungsnachfrage werden die demographischen Veränderungen – sofern keine veränderte kommunal- und stadtteilpolitische Steuerung erfolgen kann – voraussichtlich folgende Wirkungen haben:

- Die starke Abnahme der jungen Haushaltsgründer im Alter zwischen 18 und 25 Jahren wird zu einer nachlassenden Nachfrage nach kleinen, preiswerten Wohnungen für Starterhaushalte führen. Auszubildende und Student/innen, die außerhalb Gelsenkirchens wohnen, werden aber auch weiterhin in das Gebiet zuwandern.

- Der Rückgang der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren weist auf eine Verringerung der Zahl der Haushalte mit Kindern und auf eine verminderte Nachfrage nach großen, familiengerechten Wohnungen hin. Darüber hinaus besteht die Chance, dass sich durch diesen Wandel eventuell vorhandene Überbelegungen von Wohnungen abbauen.
- Der Rückgang der Bewohner/innen zwischen 25 und 45 Jahren bewirkt ein abnehmendes Nachfragepotenzial bei unterschiedlichen Haushaltsformen, da diese Gruppe sehr heterogen ist. In jedem Fall ist in Verbindung mit dem Rückgang der Kinder und Jugendlichen sowohl eine Reduzierung jüngerer Familien, als auch eine Abnahme von potenziellen Erwerberrn von Wohneigentum zu erwarten, denn die typische Altersphase für den Eigentumserwerb liegt zwischen 30 und 45 Jahren.
- Die Zunahme der 45- bis 65-Jährigen wird bedeuten, dass Familien durch den Auszug ihrer Kinder den Wohnflächenzuwachs pro Kopf genießen können, oder/ und verstärkt Paare und Singles in diesem Alter als Nachfrager auf dem Schalcker Wohnungsmarkt auftreten. Erfahrungsgemäß legen diese Haushalte höhere Maßstäbe an die Qualität des Wohnraums an als jüngere Altersgruppen.
- Die leichte Abnahme der Zahl der Seniorinnen und Senioren deutet auf ein schwach abnehmendes bis konstantes Nachfragepotenzial von älteren Ein- bis Zweipersonenhaushalten nach altersgerechten Wohnformen hin. Im Hinblick auf die in Schalke lebenden älteren Menschen mit Migrationshintergrund wächst der Bedarf an Angeboten, die auf die Bedürfnisse dieser Gruppe ausgerichtet sind.
- Der demographische Wandel wird außer bei Familien, deren Kinder die elterliche Wohnung verlassen, aller Wahrscheinlichkeit nach nicht zu einer Ausweitung des Wohnflächenkonsums führen, da hierfür nicht die entsprechend Kaufkraft der Bewohner/innen vorhanden ist.
- Die von Marktbeobachtern festzustellende Abwanderung von eher mittelständischen Familienhaushalten bei Erreichen des Schulalters der Kinder – bedingt durch die Dominanz fremder Sprachen in den örtlichen Schulen – ist durch bildungspolitische Maßnahmen entgegenzuwirken.

Im Hinblick auf die im Gebiet vorhandene Infrastruktur werden die Veränderungen in der Altersstruktur folgende Auswirkungen haben – sofern die prognostizierte Entwicklung eintritt:

- Die Abnahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 3 bis unter 6 Jahren bedeutet ein abnehmendes Nachfragepotenzial für die vorhandenen Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten.
- Die Abnahme der Zahl der Kinder im Alter zwischen 6 und 18 Jahren wird die Nachfrage nach Angeboten der Ganztagschule und die Schülerzahlen der örtlichen Grundschulen reduzieren.
- Die Abnahme der Jugendlichen im Alter zwischen 10 und 18 Jahren verweist auf ein abnehmendes Nachfragepotenzial für Jugendfreizeiteinrichtungen.
- Die örtlichen Dienstleistungsanbieter werden sich verstärkt auf die Nachfrage von Bewohnern jenseits der 45 Jahre einstellen müssen.
- Die Anbieter von Seniorendienstleistungen werden auch zukünftig keinen Nachfragezuwachs durch eine immer größer werdende Gruppe von Senioren verzeichnen können, sondern nur durch die stärkere Abschöpfung vorhandenen Nachfragepotenzials.

## 5. Öffentlicher Raum, Wohnumfeld, städtebauliches Potenzial

### 5.1. Grün- und Freiraum

Der überwiegend durch den Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg geprägte Stadtteil leidet unter einem großen Mangel an Naherholungsflächen. Im Folgenden werden die Defizite, aber auch Potenziale in diesem Bereich aufgezeigt. Die Pläne „Bestand Grün und Freiraum“ (S. 11), „Analyse öffentliches Grün und Freiraum“ (S. 14) sowie „Analyse privater Freiraum“ (S. 16) illustrieren bzw. bewerten parzellenscharf die Strukturen.

#### 5.1.1. Öffentliche Parks / Erholungsflächen

Schalke besitzt den geringsten Anteil an öffentlichen Grünflächen in Gelsenkirchen. Der Anteil der Grün- und Erholungsflächen an der Gesamtkatasterfläche beträgt nach eigener Berechnungen auf Basis der amtlichen Statistik 2006 lediglich 3,5% (Gesamtstadt: 10,9%). Der niedrige quantitative Anteil an öffentlichen Grünanlagen und Parks pro Einwohner in Schalke (5,4 m<sup>2</sup>/ Einwohner) im Gegensatz zur Gesamtstadt (42,4 m<sup>2</sup>/ Einwohner) unterstreicht als Indikator das mangelhafte Versorgungsniveau an wohnungsnaher Erholung. Mit seiner dichten Blockrandstruktur, engen Straßenquerschnitten und mangelnden Freiflächen ist der Stadtteil mit 140 Einwohnern / ha nach der Neustadt der am dichtesten bebaute Stadtteil in Gelsenkirchen.

In Schalke selbst findet sich kein Park oder größere Grünanlage. Im weiteren Umfeld von Schalke sind der Stadtpark im Süden und der Bulmker Park im Osten zu benennen. Die Barrierewirkung der stark befahrenen Straßen wie der Flora- oder Grothusstraße und fehlende Radwegeverbindungen erschweren jedoch eine komfortable Anbindung für die Bewohner des Stadtteils an die Erholungsräume.

Die einzige Grünverbindung in Schalke führt vom Willi-Müller-Platz am Musiktheater, ab der Grenzstraße als Kußweg bezeichnet, fast durch das gesamte Wohnquartier in Süd-Nordrichtung und stellt für Fahrradfahrer, Fußgänger mit und ohne Hunde eine gewisse Freiraumqualität sowie einen gefahrenlosen Verkehrsraum dar. An dieser Grünfläche reihen sich ein Spielplatz und 3 Schulen mit Schulhöfen, die zusammen eine Freiraumachse bilden. Das abrupte Ende an der Herdstraße und ein fehlender Zielpunkt führen jedoch dazu, dass der Achse nur eine mindere Erholungsfunktion zukommt. Es fehlt eine Verbindung, die die Achse mit den markanten Punkten Tondernstraße als verkehrsberuhigten Bereich mit zwei Spielplätzen, das ehemalige Bergwerk Consolidation und den Solarhügel als städtebauliche Dominante verknüpft.

#### Plan 2 Bestand Grün- und Freiraum

#### 5.1.2. Kinderspielplätze

In Schalke gibt es 8 öffentliche Kinderspielplätze und einen Bolzplatz mit einer Gesamtfläche von circa 17.000 m<sup>2</sup>. Die Spielplatzfläche je Kind<sup>1</sup> ist mit lediglich 7,5 m<sup>2</sup> pro Kind in Relation zur Ge-

<sup>1</sup> Ortsansässige Kinder im Alter von 3 bis unter 15 Jahren

samtstadt (9,7 m<sup>2</sup>) unterdurchschnittlich und macht einen Nachholbedarf in diesem Bereich evident. Unter den 18 Stadtteilen liegt Schalke in dieser Statistik damit auf dem fünftletzten Platz.

Unter Einbeziehung der privaten Spielplätze von Wohnungsunternehmen, die einer öffentlichen Nutzung offen stehen könnten bzw. bereits offen stehen, erhöht sich die Zahl jedoch insgesamt auf 12 Kinderspielplätze in Schalke und relativiert die oben gemachte Aussage.

Die Qualität der Anlagen nach Gestalt- bzw. Erlebnisqualität (nach Vielfalt der Elemente, Pflegezustand etc.) sowie Nutzungsqualität (u.a. nach Ausstattung) differieren zum Teil deutlich untereinander. Teilweise wurden Patenschaften für die Pflege der Anlagen übernommen (z.B. Spielplatz in der Vittinghoff-Siedlung oder an der Grenzstraße/ Ruhrstraße), was sich auf das Erscheinungsbild positiv auswirkt. Erneuerungsbedarf besitzen die öffentlichen Spielplätze an der Tondernstraße, Grenzstraße / Overwegstraße, Blumendelle und Heimgarten, die in ihrer Gestalt- und Nutzungsqualität unbefriedigend sind.

Der Anspruch an öffentliche Wohnfreiräume, möglichst vielen Nutzergruppen gerecht zu werden, wird in Schalke nicht erfüllt. In der Nutzungsqualität sind die Spielplätze hauptsächlich auf Eltern und kleine Kinder ausgerichtet. Für Jugendliche über 15 Jahre fehlen Freiräume, die auch auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind (z.B. Streetballfelder, Skaterpark).

Eine übergeordnete Bedeutung hat die gepflegte und gut ausgestattete Sportanlage Schürenkamp an der Overwegstraße mit Ascheplatz, Fußballfeld und Basketballplatz.

Der Bolzplatz an der Blumendelle in Schalke-Ost ist in der Gestaltung wie auch der Ausstattung (z.B. fehlende Tore) unbefriedigend. Die versteckte Lage im rückwärtigen Bereich des alten ungenutzten Schutzbunkers und die abweisende Eingangssituation wirken für den Bolzplatz wie auch für den benachbarten Spielplatz als potenzielle Angsträume.

Abb. 5: Eingang Innenbereich Blumendelle



Abb. 6: Spielplatz Blumendelle



Der an das Schalker Gymnasium angrenzende Sportplatz an der Grenzstraße hat eine ungenügende Ausstattung, ist u.a. wegen seiner schlechten Einsehbarkeit häufig verschlossen, und ist damit für die Allgemeinheit schlecht nutzbar.

Das Angebot an Spiel- und Freiflächen wird durch die geplante Grünanlage im Bereich der noch rückzubauenden Gleisanlagen im Rahmen der Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Schalke-Süd verbessert und durch eine Spielwiese auf Höhe der Schlosserstraße sowie einen Kinderspielplatz im südlichen Bereich des Grünzugs ergänzt. Weitere Planungen sind nicht bekannt.

### 5.1.3. Öffentliche Plätze / Räume

Im Stadtteil sind verschiedene Freiflächen vorhanden, die nach ihrer Gestaltung und Nutzung ihrem lagespezifischen Potenzial und ihrer Größe nicht gerecht werden und somit Entwicklungspotenzial bieten.

Zu nennen ist hier vor allem der Grilloplatz, der als neuer Festplatz in Schalke fungieren könnte. Hintergrund ist das Fehlen eines zentralen Platzes in Schalke, der für Stadtfeste zu nutzen ist. Das Anliegen zur Entwicklung eines solchen Platzes wurde von verschiedener Seite artikuliert.

Insbesondere vor dem zweiten Weltkrieg füllte der Schalker Markt diese Funktion aus. Hier standen verschiedene Geschäfte, der Wochenmarkt fand hier statt und auch Mittelpunkt des Vereinslebens von Schalke 04. Heute wird der Schalker Markt seiner früheren Funktion nicht mehr gerecht. Der Platz wird lediglich als Parkplatz genutzt und befindet sich in einer ungünstigen, nicht integrierten Randlage unter der viel befahrenen Berliner Brücke.

Für diesen Ort spricht die zentrale Lage des Grilloplatzes mit hervorragender Anbindung, dem hier installierten Grillo-Denkmal zu Ehren des erfolgreichen Industriellen Heinrich Friedrich Grillo (1825 - 1888), der die Entwicklung von Schalke maßgeblich mitbestimmt hat (früher stand es auf dem Schalker Markt) sowie der benachbarten Parkfläche der Sparkasse, die an Sonn- und Feiertagen zugeschaltet werden könnte. Gegenwärtig ist der Platz jedoch nicht barrierefrei zugänglich, unbefriedigend gefasst, nicht begrünt und beleuchtet sowie durch Gestrüpp, Bäume und eine Höhenstufe von dem Sparkassen-Parkplatz getrennt.

Weitere, untergenutzte Freiräume befinden sich an der Franz-Bielefeld-Straße neben dem Spielplatz (ungestaltete und schlecht zugänglichen Freifläche), im rückwärtigen Bereich der Lessing-Realschule (überdimensionierter Parkplatz mit direkter Lage an der Grünwegachse Kußweg), an der Liboriusstraße (untergenutzte begrünte Hoffläche, die von einer Ladenzeile und Geschosswohnungen gefasst wird) und an der Ecke Grenzstraße / Wilhelminenstraße (Freifläche mit An- und Verkaufsladen mit städtebaulich reizvoller Platzsituation).

Abb. 7: Grilloplatz, dahinter Parkplatz Sparkasse

Abb. 8: Ecke Grenzstraße / Wilhelminenstraße



### 5.1.4. Schulhöfe

Die Schulhöfe in Schalke besitzen zumeist eine mindere Gestalt- und Nutzungsqualität. Dies stellt einerseits eine Beeinträchtigung für die Schüler als hauptsächliche Nutzer während der

Schulzeiten dar. Andererseits können Schulhöfe vor dem Hintergrund unzureichender wohnungsnaher Freiräume eine Kompensationsfunktion einnehmen, wenn sie nach Schulschluss für die Öffentlichkeit attraktiv gestaltet und nutzbar gemacht werden.

Hierbei sind insbesondere die Schulhöfe der Grundschulen in der Franz-Bielefeld-Straße, der GGS Leipziger Straße und der Friedrich-Grillo-Schule sowie der Lessing-Realschule von besonderem Interesse.

Die Schulhöfe der Grundschulen haben einerseits hohen Erneuerungsbedarf und bieten nach einer Qualifizierung über das Gebiet verteilt zusätzliche Freiraumangebote in den schulfreien Zeiten am Nachmittag und in den Ferien. Zudem wohnen die Schüler und Eltern aufgrund der Einzugsbereiche im Stadtumbaugebiet und sind im Rahmen gemeinsamer Planungsworkshops auch im Rahmen gemeinsamer Bauaktionen für gemeinschaftliches und nachbarschaftliches Handeln aktivierbar. Entsprechende Umnutzungen in den Erneuerungsgebieten Bismarck / Schalke-Nord und Südost sind dafür gute Beispiele.

Abb. 9: Schulhof GS in der Franz-Bielefeld-Str.

Abb. 10: Schulhof GGS Leipziger Str.



Ein weiteres auch von der Bevölkerung nutzbares Entwicklungspotenzial eines Schulhofs ist die Eingangssituation an der Antoniusstraße. Die Antoniuschule hat einen äußerst kleinen Schulhof, der durch eine geplante bauliche Erweiterung (aufgeständerter Bau) derzeit in seiner Nutzbarkeit weiter eingeschränkt wird.

Sofern für die derzeitigen Lehrerparkplätze Alternativen z.B. im untergenutzten Seitenbereich der Schule entlang der Liboriusstraße gefunden werden, könnte hier ein zusätzlicher und für Schüler und Bewohner gleichermaßen nutzbarer Raum entstehen.

### **Plan 3 Analyse öffentliches Grün und Freiraum**

#### **5.1.5. Privater Freiraum**

Aus der hohen Bau- und Bewohnerdichte resultiert in Schalke ein besonderer Bedarf an privat nutzbaren Freiflächen. Allgemein kann konstatiert werden, dass Hausgärten als Rückzugsfläche für private Aktivitäten im Freien aufgrund der dicht bebauten Blockstruktur und häufig versiegel-

ten Innenhöfe oder ihrer Nutzung als gemeinschaftlich nutzbare Flächen nur in wenigen Baublöcken dominieren (z.B. die Siedlung am Kußweg). Aus dem Plan 4 „Analyse privater Freiraum“ auf S. 16 wird zudem deutlich, dass in dem überwiegenden Anteil der Baublöcke nur weniger als ein Viertel der Wohnungen überhaupt über einen privaten Außenraum (Balkon, Garten, Terrasse) verfügen. Diese fehlende Beziehung zwischen privatem Freiraum und Wohnung als eine Grundvoraussetzung, um dem grundlegenden Bedürfnis nach einem ungestörten Rückzugsbereich Rechnung zu tragen, stellt ein Qualitätsdefizit dar, das zudem die Marktfähigkeit der Wohnungen gefährden kann. Hieraus resultiert ein hoher Ergänzungsbedarf, der im Plan baublockspezifisch dargestellt ist.

Hinzu kommt, dass Kleingartensiedlungen, die als Ersatz fungieren könnten, um den Bewohnern die „Eroberung“ eines Teiles des privaten Freiraums in der Stadt zu ermöglichen, in Schalke als einzigem Stadtteil in Gelsenkirchen gänzlich fehlen. Die Anlage von Kleingärten bzw. Mietergärten ist daher ein Aspekt, der bei entstehenden Baulücken und Freiflächen berücksichtigt werden sollte.

### 5.1.6. Innenhöfe / Blockinnenbereiche

Die (halb-)privaten Blockinnenbereiche können nachbarschaftliche Beziehungen und Treffpunkt der Hausgemeinschaften einerseits und als intime Rückzugsbereiche im Freien eine Doppelfunktion wahrnehmen und stellen in dem hochverdichteten Stadtteil zudem eine der wenigen gefahrenlosen Spielräume für Kinder dar. Beispielhaft ist in diesem Kontext die Vittinghof-Siedlung. Aber auch in Baublöcken mit Einzeleigentümern gibt es in Schalke einige positive Beispiele attraktiv gestalteter und gepflegter Innenhöfe, die die Wohnqualität deutlich erhöhen. Daneben existieren Blockinnenbereiche, die wegen fehlender Gestaltung, Pflege und/ oder Verbotsschilder eine intensive Nutzung erschweren.

Vornehmlich in Schalke-West und Schalke-Ost ist jedoch ein großer Teil der Innenbereiche durch Garagen- und Gewerbenutzung versiegelt. Ihre Nutzarmachung und Umgestaltung sollte daher eine große Priorität haben. Zu bedenken ist dabei jedoch die noch vorhandene Nutzung von Gewerbe und der Privatgaragen in den Innenbereichen, die bei Wegfall gerade im südöstlichen Teil zwischen Ruhr- und Bismarckstraße den hohen Parkdruck weiter verschärfen würden.

Abb. 11:

Hohe Nutzbarkeit

Abb. 12: Hohe Versiegelung

Abb. 13: Fehlende Nutzbarkeit



### 5.1.7. Vorgärten / Eingangsbereiche

Vorgärten dienen als „Pufferzone“ zum Schutz der Privatheit in den Wohnungen. Daneben besitzen sie für die Bewohner eine Repräsentationsfunktion und nehmen bei ansprechender Gestaltung und gutem Pflegezustand Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung, wie in Schalke in einigen Teilbereichen positiv feststellbar ist. Außerdem stellen Begrünungen zwischen Straße und Haus auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas dar.

Ein überwiegender Teil der Wohngebäude in Schalke (70 %) grenzt direkt an den Straßenraum an. Dem Bedürfnis nach Schutz der Privatheit und Repräsentation wird daher nicht entsprochen. Insbesondere bei der monotonen Nachkriegsbebauung fehlen den Gebäuden somit eine „Visitenkarte“ und ein Imageträger. Flächenpotenziale zur Ausbildung von größeren Freibereichen werden bei zumeist engen Straßenquerschnitten nicht gesehen. Dort, wo Gehwege aufgrund ihrer Breite auch bei Verschmälerung weiterhin ihrer Funktion als Verkehrsraum gerecht werden, ist die Aktivierung von „Adressgrün“ aus städtebaulicher Sicht jedoch sinnvoll.

## Plan 4 Analyse privater Freiraum

### 5.2. Gebäudesubstanz / städtebauliche Besonderheiten und Potenziale

Auf der Basis von Ortsbegehungen und umfassenden Kartierungen wird nachfolgend die städtebauliche Situation in Schalke bewertet. Hieraus ergeben sich Erfordernisse zu Fassadensanierungen, energetischen Erneuerungen, Akzentuierung von markanten Gebäuden als auch Potenziale für Rückbau bzw. Umnutzung. Grundlage des Kapitels bildet der Plan 5 „Analyse Städtebau“ auf S. 18.

#### 5.2.1. Erscheinungsbild der Gebäudefassaden

In Schalke ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsstau bei einem Großteil der Wohnbestände auffallend. Ein Erneuerungsbedarf an den Fassaden kann vorrangig bei der Nachkriegsbebauung festgestellt werden. Handlungsbedarf wird hauptsächlich bei den Beständen der Privateigentümer gesehen. Daneben sind aber auch bei den Beständen der Wohnungsunternehmen deutlich Unterschiede in der Leistungsfähigkeit festzustellen, die von optisch ansprechenden Fassaden mit einer guten Substanz und Wärmedämmung (z.B. THS) bis zu Erfordernissen zum Anstrich der Fassaden und energetischen Erneuerung (z.B. Gemeinnütziger Bauverein e.G., GWG) reichen.

Abb. 14: Gebäude mit und ohne energetische Sanierung  
Abb. 15: Erfordernis zum Anstrich der Fassade



In Teilbereichen gibt es ein dichtes Nebeneinander verschiedener Qualitäten und Sanierungszustände. Bei Betrachtung der Teilräume wird deutlich, dass in Schalke-Ost in den einzelnen Baublöcken bei teilweise über 45% der Gebäude das Erfordernis zum Anstrich der Fassade besteht. Oft prägen kahle, eintönige und verwitterte Fassaden von Nachkriegsgebäuden das Stadtbild und wirken sich negativ auf das Wohnumfeld als auch auf die Identifikation der Bewohner mit ihrer Umgebung und „ihrem“ Gebäude aus. Darüber hinaus gibt es Baublöcke mit über 10%, teilweise bis zu 30% Anteil an Wohngebäuden, deren Fassaden (Hauseingänge, Fenster, Balkone, Regenerinnen, Risse im Putz) saniert werden müssten.

In Schalke-Mitte mit teilweise qualitativ hochwertigen Neubauten ist der Handlungsdruck am geringsten. Ein Großteil der Gebäude befindet sich äußerlich in einem guten Zustand. Lediglich an der Schalker-, der Kurt-Schumacher- und der Gewerkenstraße wird in Teilbereichen ein Handlungsbedarf zur Fassadenrenovierung bzw. Sanierung gesehen.

In Schalke-West gibt es mehrere Baublöcke, in denen sich anteilmäßig über 45% renovierungsbedürftige Gebäude (Fassadenanstrich) befinden. Die Fassadensubstanz ist dagegen in der Regel zufriedenstellend.

### 5.2.2. Städtebauliche Problemfälle

Vor allem in Schalke-Ost konzentrieren sich städtebauliche Problemfälle, also Gebäude, die entweder einen Totallerstand aufweisen und / oder vollkommen verwahrlost sind. Diese strahlen negativ auf die umliegende Umgebung aus und führen zu einer Lageverschlechterung. Dabei stellen sie auch Potenziale dar für den Abriss oder die Neunutzung.

Ein Sanierungsfall mit negativen Ausstrahlungseffekten auf das Wohnumfeld stellt unter Anderen die denkmalgeschützte 20er-Jahre Wohngruppe des Architekten Josef Franke in der Liebfrauenstraße, Ecke Blumendelle dar. Während von einem Investor zwei der Gebäude des Komplexes an der Blumendelle erfolgreich saniert wurden, befinden sich fünf Gebäude des Backstein-Expressionismus nach einem gescheiterten Bauprojekt in einem bedenklichen Zustand und wurden vom Bauordnungsreferat verriegelt. Aufgrund ihrer herausragenden Architektur bietet die

Wohngruppe Potenzial zur Wieder- bzw. Umnutzung. Es scheint jedoch aktuell eine Lösung für eine Übernahme in Sicht.

Ein weiterer städtebaulicher Problemfall ist das ehemalige Aussiedlerheim an der Kurt-Schumacher-Straße, das 2002 vom Eigentümer leergezogen wurde. Äußerlich in einem eher guten Zustand sind dagegen die Grundstücksmauern bereits an einigen Stellen eingestürzt und das Gelände wird häufig als illegaler Müllplatz genutzt. Die Gebäude bieten sich zur Umnutzung an. Wegen der unattraktiver Lage und schlechtem Image wäre auch ein Rückbau möglich.

Neben maroden Einzelobjekten (z.B. an der Münchener Straße) in bestehenden Blockstrukturen, deren Rückbau nur kleinere Baulücken zur Nachnutzung entstehen lassen würden, stellt auch die Wohngruppe an der Liebfrauenstraße/ Liboriusstraße/ Luitpoldstraße mit hohem Leerstand, fehlender Gestaltung der Vorgärten und Innenbereiche sowie schlechten Fassaden einen Problemfall dar. Aufgrund seiner Ensemblewirkung mit Backsteinfassaden und grünen Blockinnenbereich, der durch eine Ladenzeile mit drei Dienstleistern im Süden gefasst wird, stellt dieser Bereich andererseits ein großes Potenzial zur Umgestaltung/ Aufwertung dar.

Der sich im Bundeseigentum befindliche Schutzbunker an der Blumendelle, dessen Nutzung für den Zivilschutz in Kürze aufgegeben wird, ist ebenfalls ein markantes Gebäude. Sein Abriss kommt aufgrund der damit verbundenen erheblichen Kosten allerdings nicht in Frage. Auch der Umbau durch die Stadt für öffentliche Zwecke (z.B. Jugendfreizeiteinrichtung) erscheint wegen des sehr hohen finanziellen Aufwands z.B. für einzubauende Fenster unwirtschaftlich. Überlegungen zum kreativen Umgang mit dieser Immobilie (z.B. Musikproberäume ohne nennenswerte Umbauten) werden dennoch empfohlen. Ähnliche Projekte sind andernorts erfolgreich umgesetzt worden.

## **Plan 5     Analyse Städtebau**

### **5.2.3.     Markante Gebäude**

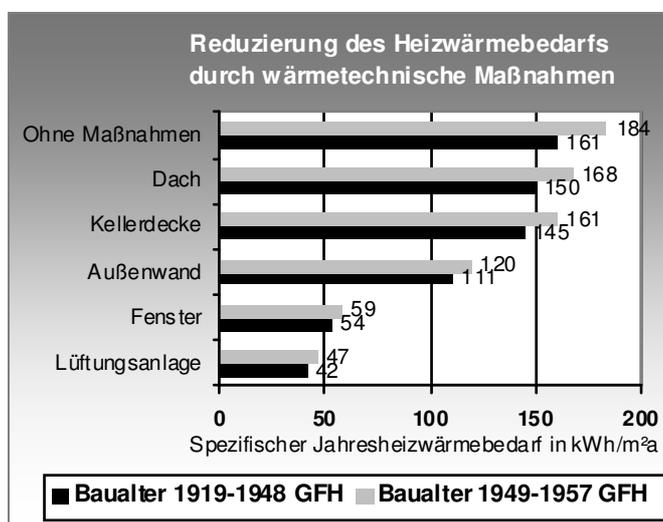
Im Blockraster des Stadtteilgrundrisses gibt es in Schalke verschiedene markante Gebäude, die eine Orientierungsfunktion einnehmen, identitätsstiftend wirken und Möglichkeiten zur Akzentuierung bilden. Dabei handelt es sich um architektonisch wertvolle Gebäude mit öffentlicher Nutzung (z.B. die 3 Kirchen, Musiktheater), Gebäude, die die Industriegeschichte Schalkes widerspiegeln (z.B. Zeche Consol 1/6), aber auch um stadtbildprägende Wohngebäude und Gebäudeensembles (z.B. die Vittinghoff-Siedlung).

In Schalke gibt es, zumeist bei unterbrochener Blockstruktur, eine Vielzahl an unattraktiven kahlen Brandwänden, die das optische Erscheinungsbild des Wohnquartiers beeinträchtigen. Die Fassaden bieten jedoch Gestaltungspotenzial für identitätsstiftende Themen (z.B. Schalke 04, Industriegeschichte). Zu beachten ist hierbei, dass südexponierte Fassaden für Fassadenprojekte nicht geeignet sind.

### 5.2.4. Energetischer Zustand der Wohngebäude

Der energetische Zustand der Gebäude ist insgesamt nicht zufriedenstellend. Zwar wurden die Fenster mit alten Holzrahmen fast ausnahmslos durch Isolierverglasungen ersetzt, jedoch verfügt nur ein geringer Prozentsatz der Nachkriegsbebauung über eine moderne Wärmedämmung. Dort, wo Wärmedämmplatten auf das Mauerwerk aufgebracht wurden, wird im Fassadenbild gleichzeitig eine ästhetische Verbesserung deutlich. An (Gründerzeit-)Gebäuden mit Schmuckfassaden ist dies aus Gründen der Stadtbildpflege abzulehnen, bei den mehrheitlichen Wohngebäude der 1950er/ 1960er Jahre muss die energetische Nachrüstung auch aus optischen Gründen gefordert und gefördert werden.

**Abb. 16** Energiekennwerte vor und nach Durchführung möglicher energetischer Maßnahmen nach der „Dortmunder Gebäudetypologie“



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Dortmund, Umweltamt 2005: 29-30, 39-40

Abb. 16 zeigt die jeweiligen Energiekennwerte der dominierenden Gebäudetypen in Schalke im ursprünglichen Zustand, sowie im Zustand nach Durchführung aller wärmetechnischen Maßnahmen<sup>2</sup>. Die Einsparpotenziale sind in Bezug auf den historischen Zustand beachtlich und liegen bei bis zu 75% (Baualter 1918-1948). Wärmeverluste entstehen vor allem bei den Fenstern durch die Holzrahmen mit Einfachverglasung, aber auch durch die Bauteile Außenwand, Kellerdecke, Dachschräge und oberste Geschosdecke<sup>3</sup>. So würden der Einsatz von Dämmplatten an den jeweiligen Bauteilen und der bei einer Sanierung vorschriftsmäßige Einbau von Fenstern mit Iso-

<sup>2</sup> Die Orientierung erfolgt anhand der sog. Dortmunder Gebäudetypologie, die aufgrund ähnlicher Strukturen in Gelsenkirchen auf das Untersuchungsgebiet angewandt wird. Nach dem Baualter kann der Anteil der Gründerzeitgebäude in Schalke nach dieser Typologie der Baualterklasse 1919 bis 1948 zugeordnet werden. Hinzu kommt die Nachkriegsbebauung mit einer einfachen Bauweise (1949 – 1957). Im Stadtteil mit vier bis fünfgeschossigen Gebäuden handelt es sich vorwiegend um große Mehrfamilienhäuser (GFH). Mit dieser Einteilung können auf Grundlage der Hausdatenblätter für die vorherrschenden Gebäudetypen Informationen zur Energieeffizienz der Häuser generiert werden.

<sup>3</sup> Die Berechnung geschieht über Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert), mit welchem der Wärmeverlust durch ein Bauteil beschrieben wird. Dieser wird mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002 eingeführt. Es gilt: Je kleiner der U-Wert, desto besser ist die wärmedämmende Eigenschaft des Bauteils (vgl. Stadt Dortmund, Umweltamt 2005: 1).

lierverglasung den spezifischen Jahresheizwärmebedarf auf 59, bei Einbau einer Wärmerückgewinnungsanlage sogar auf 42 kWh senken.

### **5.3. Verkehrliche Infrastruktur und Umwelt (Lärm, Luftgüte)**

Die Grenzen des Stadtteils Schalke bilden zumeist Elemente der Verkehrsinfrastruktur. Durch die Emschertalbahn ist im Bereich der Berliner Brücke die Verbindung nach Schalke-Nord unterbrochen. Die Straßenquerschnitte in Schalke sind relativ eng, so dass insgesamt die Wohnumfeldqualität sehr eingeschränkt ist. Die teilweise gute Erschließung und überörtliche Anbindung des Stadtteils bringen zugleich Nachteile mit sich, die ebenso Thema des folgenden Abschnitts sind. Das Kapitel nimmt Bezug auf

**Plan 6 „Analyse Verkehr“** (S. 20) sowie **Plan 7 „Analyse Erschließung“** (S. 23).

#### **5.3.1. KFZ-Straßen**

Das Quartier ist durch seine Lage direkt an die Gelsenkirchener Innenstadt als auch an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden und profitiert von der Verbindungsfunktion der Hauptverkehrsstraßen. Die Grothusstraße bzw. Overwegstraße bindet das Quartier an die A 42 (Emscherschnellweg) an. Die äußere Erschließung des Stadtteils erfolgt über die Florastraße im Süden, die Bismarckstraße im Osten, die Hans-Böckler-Allee im Westen und die Magdeburger-/Gewerkenstraße im Norden. Daneben ziehen sich die Overweg- und die Kurt-Schumacher-Straße, die zugleich die interne Erschließung bilden, als gesamtstädtische Hauptverkehrsadern in Nord-Südrichtung durch Schalke. Sie bilden zugleich Barrieren und teilen den Stadtteil in die drei Bereiche Schalke-West, Schalke-Mitte, Schalke-Ost. In West-Ostausrichtung nehmen die Grenz- und die Grillostraße eine interne Haupteerschließungsfunktion wahr und werden wie die Vorigen auch als Vorbehaltensnetze geführt. Außerhalb des Vorrangnetzes sind die Straßen als Tempo 30-Zone oder als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

Die stark befahrene Kurt-Schumacher-Straße wird von einfach gehaltenen 1950er Jahre Nachkriegsbauten ohne architektonische Qualität gefasst, die aber eine gewisse städtebauliche Einheitlichkeit haben. Die engen Gehwegquerschnitte, die Verlärmung des Wohnbereichs, ihre starke Barrierewirkung sowie städtebauliche Problemfälle wie das Aussiedlerheim führen insgesamt zu einer unattraktiven Erscheinung und Wahrnehmung. Eine Straßenumgestaltung kommt aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung nicht in Frage. Ein Potenzial bietet die Verkehrsachse aufgrund ihrer Anbindung der Stadt an die Veltins-Arena. Vor und nach den Fußballspielen und Veranstaltungen im Stadion nimmt sie einen Großteil des Eventverkehrs aus der Stadt kommend auf. Auch die Straßenbahn mit zwei Stationen führt als eigenständige Trasse auf der Kurt-Schumacher-Straße durch den Stadtteil in Richtung Fußballstadion und Buer.

Es bietet sich ein Potenzial für die Verknüpfung des Stadtteils mit seiner engen Verbindung zum Fußballclub Schalke 04 und dem Heimstadion an. Fassadengestaltung/ Fassadenkunst oder Lichtkunst bieten sich an, eine „blaue Achse“ zu akzentuieren und den unattraktiven Straßenzug aufzuwerten.

#### **Plan 6 Analyse Verkehr**

### 5.3.2. ÖPNV-Erschließung

Schalke weist nach Erschließungs- und Verbindungsqualität als auch Taktichte eine insgesamt gute ÖPNV-Qualität auf mit leichten Vorteilen für Schalke-Mitte und Schalke-Ost. Der überwiegende Teil der Wohngebäude dieser beiden Bereiche befindet sich innerhalb des 300 m-Einzugsbereichs des Haltestellen der Stadtbahnlinien. Mehrere Buslinien, die zumeist von den Hauptverkehrsstraßen aufgenommen werden, ergänzen das gute System des öffentlichen Verkehrs. Ergänzungen erscheinen nicht erforderlich.

Als unbefriedigend stellt sich die Architektur der zwei Straßenbahnhaltestellen entlang der stark befahrenen Kurt-Schumacher-Straße dar. Eine Gestaltung der Straßenbahnhaltestellen könnte ein weiterer Baustein für die Gestaltung im öffentlichen Raum darstellen und zusammen mit der Entwicklung der „blauen Achse“ (vgl. oben) das Image wie auch den baulichen Status quo der unattraktiven Hauptverkehrsstraße verbessern.

### 5.3.3. Fuß- und Radwegeverbindungen

In der Gesamtbetrachtung weist der Stadtteil Schalke gravierende Defizite im Bereich der Radwegeinfrastruktur auf. Fehlende Radwege im Stadtgebiet erhöhen die Unfallgefahr für die schwächeren Verkehrsteilnehmer und schränken zudem die Verkehrsmittelwahl ein auf Fuß-, Auto-, oder ÖPNV-Verkehr.

Als Nord-Südradwegeverbindung innerhalb von Schalke fungiert die Overwegstraße bzw. Grothusstraße, die den Stadtteil zudem an die Stadtteile Heßler und Horst anbinden. Weitere Radwege oder Radfahrstreifen, die Schalke mit der City und ihren weiteren umliegenden Stadtteilen verbinden fehlen. Die Notwendigkeit von Radwegen wird insbesondere bei der Betrachtung der Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsstraßen evident, die mit deutlich über 10.000 KFZ pro Tag den Richtwert der ERA 95<sup>4</sup> überschreiten, jedoch keine zusammenhängenden Fahrradwegenetze aufweisen. Insbesondere die in Nord-Südrichtung verlaufende Kurt-Schumacher-Straße (Tempo 60), der eine besondere Verbindungs- und Erschließungsfunktion zukommt, stellt mit über 35.000 KFZ/ 24 h in dem Bereich Flora- bis Grillostraße ein hohes Sicherheitsrisiko für Radfahrer dar und macht die Nutzung des Fahrrads unattraktiv. Der Straßenquerschnitt mit insgesamt vier Autospuren, Straßenbahntrasse und engen Gehwegen lässt jedoch keine Umgestaltungsmaßnahmen wie den Ausbau eigenständiger Radwege oder kombinierter Rad- und Gehwege zu. Aufgrund der hohen Verkehrsstärke sind auch weitere Überlegungen wie die Anlage von Bedarfsstreifen nicht zweckgemäß.

Nach dem fachlichen Bewertungskriterium ist ein Defizit an Radwegen auch an einem Teilstück der Florastraße (17.600 KFZ/ 24 h) und Bismarckstraße (13.800 KFZ/ 24 h) zu konstatieren.

Defizite in der Radwege-Infrastruktur bestehen auch entlang der Grenz- und Grillostraße, die beide über mehrere Quellen des Rad- und Fußverkehrs verfügen und aufgrund ihrer West-Ost-Verbindungsfunktion innerhalb von Schalke eine wichtige Bedeutung einnehmen. Durch Schalke führt zudem in West-Ostrichtung entlang der Grenz- und Wilhelminenstraße das landesweite NRW-Radnetz. Die Radwegeverbindung hinterlässt jedoch einen konfusen Eindruck, da Beschil-

---

<sup>4</sup> Verkehrsbelastungen von über 10.000 KFZ pro Tag als Bewertungskriterium machen Radwege oder Radfahrstreifen erforderlich, sofern das Geschwindigkeitsniveau nicht unter 50 Km/h gesenkt wird.

derungen vorhanden sind, Radwege oder Radfahrstreifen aber fehlen. Beide Straßen gehören in ihrer Funktion zum Vorbehaltsnetz von Gelsenkirchen und sind daher für Ergänzungsmöglichkeiten in der Radwege-Infrastruktur geeignet, obgleich auch hier ein Tempolimit von maximal 30 km/h herrscht und ein gewisses Maß an Verkehrssicherheit bildet.

Auf allen weiteren Straßen führt das Geschwindigkeitsniveau aufgrund der Tempo 30- Geschwindigkeitsbegrenzung zu einem gewissen Maß an Verkehrssicherheit für Radfahrer.

Die Radwegeplanung der Stadt sieht in Schalke bis jetzt keine notwendigen Ergänzungen vor.

Im Auge vieler Schalker ist die historische Verknüpfung von Schalke-Nord und Schalke durch die Bahntrasse und die Berliner Brücke für Fußgänger und Radfahrer gestört. Die Überquerung der Brücke ist aufgrund des engen Fußweges, dem Schwingen der Brücke, dem hohen Verkehrsaufkommen und Lärmbelastungen unattraktiv für diese Nutzergruppen. Ein Abriss der Brücke ist aufgrund der wichtigen Nord-Südverbindung für den Autoverkehr nicht kompensierbar. Kurz- bis mittelfristig werden keine Lösungsansätze gesehen. Alternativvorschläge wie der Durchgang über die Gleise (erfordert u.a. Beschränkung seitens der Bahn, da die Gleise vom Güterverkehr noch genutzt werden) oder die Nutzung eines vorhandenen Werkweges unter der Brücke (u.a. Reaktivierung eines Tunnels würde potenzielle Angsträume schaffen) würden selbst viele neue Probleme aufwerfen.

Die Neuentwicklung des Geländes „Güterbahnhof Schalke-Süd“ stellt ein Potenzial dar für eine Verbindung von Schalke an den Stadtpark (vgl. Abschnitt 5.3)

#### 5.3.4. Lärm- und Schadstoffemissionen

Die Schattenseite der guten überörtlichen Verbindung liegt im Konflikt mit der angrenzenden Wohnnutzung und ihrem negativen Einfluss auf die Wohnumfeldqualität. Die Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffemissionen betreffen insbesondere die Wohnungsbestände entlang der Kurt-Schumacher-Straße. Der Straßenraum mit überwiegend geschlossener Bebauung weist ein Verkehrsaufkommen von 36.300 KFZ/ 24 h auf, was auf die Stunde herunter gebrochen 1.500 KFZ bedeuten. Damit liegt allein das durchschnittliche Verkehrsaufkommen nach fachlichen Kriterien deutlich über der Zumutbarkeitsgrenze<sup>5</sup>. Weitere von Verkehrslärm massiv betroffene Wohnungsbestände befinden sich entlang der Bismarck-, Gewerken- und Grenzstraße.

Neben den Beeinträchtigungen durch Lärm wirken sich auch die Schadstoffemissionen negativ auf die Wohnqualität entlang der viel befahrenen Straßen aus. Gestützt auf Umweltdaten des LANUV NRW<sup>6</sup> wurde der Tagesmittelwert von 50 µg/ m<sup>3</sup> Feinstaub (PM10) bereits Anfang Oktober 2007 an der Messstelle Kurt-Schumacher-Straße 109 (Messbeginn 12.01.2007) kurz hinter der Stadtteilgrenze mehr als 35 mal 2007 überschritten und ist ein Indiz für die insgesamt schlechte Luftqualität. Nach den gesetzlichen Vorschriften ergibt sich damit die Verpflichtung,

<sup>5</sup> In Bezug auf die Verkehrsstärke stellen gemäß den EAE 85/95 Verkehrslärmmissionen in Straßenräumen mit geschlossener mehrgeschossiger Wohnbebauung und üblichen Baufluchtabständen bei einer Intensität von 200 KFZ/ h die obere Grenze der Zumutbarkeit dar. Selbst bei gut ausgebauten Straßenräumen mit offener Bauweise sollte eine Verkehrsstärke von 300 KFZ/ h in Spitzenstunden nicht überschritten werden. (vgl. Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1995a: 22)

<sup>6</sup> Nach der EU-Richtlinie 1999/30/EG sind ab dem 1. Januar 2005 nur maximal 35 Überschreitungen des gesundheitsschädigenden PM10-Tagesmittelwertes von 50 µg/ m<sup>3</sup> pro Jahr zulässig.

Luftreinhaltepläne zur Minderung der Belastungen aufzustellen. Das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) hat die Bezirksregierungen Arnsberg, Münster und Düsseldorf gebeten, einen gemeinsamen Luftreinhalteplan Ruhrgebiet mit drei Teilplänen für den jeweiligen Regierungsbezirk zu erstellen. Die Teilpläne haben inhaltlich die gleiche Zielsetzung und Gliederung. Gelsenkirchen liegt im Teilplan Ruhrgebiet – Nord.

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet enthält ein Bündel an Maßnahmenvorschlägen zur Minderung der Immissionen. Ein Teil davon ist regional wirksam, und wurde für die drei Teilpläne vergleichbar festgelegt. Außerdem sind lokale Aktivitäten festgeschrieben, die in jeder Stadt individuell umgesetzt werden. Die Städte übergreifende Festlegung von Umweltzonen, in denen Fahrzeuge bestimmter Schadstoffklassen ausgeschlossen sind, bildet einen weiteren Schwerpunkt des Luftreinhalteplans. Die Kurt-Schumacher-Straße wird im Bereich Schalke Bestandteil einer Umweltzone sein.

Weitere Maßnahmen zum Rückbau der Kurt-Schumacher-Straße oder Verkehrsumleitungen sind aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung unrealistisch. Der Zielkonflikt zwischen möglichst geringem Verkehrslärm und den in Spitzenstunden möglichen Verkehrsbelastungen erscheint jedoch kaum lösbar.

## **Plan 7 Analyse Erschließung**

### **5.3.5. Verkehrssicherheit**

Die Netze der spezifischen Verkehrsarten überlagern sich weitgehend. Die Ausweisung der Grenz- und Grillostraße sowie jeder weiteren Straße, die nicht dem Vorbehaltsnetz zugeordnet sind, als Tempo 30-Zone bilden ein gewisses Maß an Verkehrssicherheit. Unfallschwerpunkte bilden die Verkehrsknotenpunkte Flora-/ Overwegstraße, Kurt-Schumacher-/ Grillostraße sowie Grothus-/ Lockhofstraße mit auffällig vielen Autounfällen. Die vielen Kinderunfälle und Unfälle mit Radfahrerbeteiligung in den letzten beiden Jahren weisen auf eine unbefriedigende Verkehrssicherheit im Gebiet hin. Durch das orthogonale Straßennetz ergeben sich zahlreiche Überschneidungen zwischen Fahrbahnen und Wegen, die ein Risiko darstellen und sichere Überquerungsmöglichkeiten erforderlich machen.

Allerdings ist anhand der Unfalldaten 2007 und 2006 eine örtliche Konzentration an Kinderunfällen (Fußgänger und Radfahrer) in Schalke nicht festzustellen, so dass konkrete verortete Maßnahmen zur Senkung der Unfallhäufigkeit durch bauliche Maßnahmen nicht genannt werden können. Die vielen Schulen und Kindergärten entlang der Grenz- und Grillostraße bspw. machen trotz ihrer Vorrangfunktion auch weiterhin die erläuterten Tempobeschränkungen notwendig. Eine fehlende Querungsmöglichkeit ergibt sich für Fußgänger und Radfahrer an der Ecke Kurt-Schumacher-Straße und Overwegstraße, die Nachbesserungen erforderlich machen.

### **5.3.6. Straßenraum**

Unter der Straßenraumqualität werden die Faktoren Straßenzustand, Parkqualität und Straßenbegrünung zusammengefasst.

Entsprechend den im Plan gekennzeichneten Straßen befindet sich ein großer Teil der Straßen in einem schlechten Zustand (Fahrbahnschäden) und müsste in den nächsten Jahren vom Referat Verkehr der Stadt Gelsenkirchen saniert werden. Hinzu kommen einige Fußwege, die nicht nutzbar sind (z.B. Funkenburg, Herdstraße).

Konkret in 2008 und 2009 sind nach Auskunft des Referats Verkehr in dem geplanten Stadtumbaugebiet die Baumaßnahmen Funkenburg und eine Querungshilfe auf der Magdeburger Straße, östlich der Münchener Straße geplant, innerhalb der nächsten Jahre wird die Bismarckstraße von der Parallelstraße bis zur Magdeburger Straße umgebaut. Die Funkenburg bietet sich zudem für die Ausbildung eines verkehrsberuhigten Bereichs an.

Neben einem schlechten Straßenzustand herrscht im Gebiet überwiegend eine schlechte Parkorganisation vor. Als Abstellmöglichkeiten finden sich einerseits in den Blockinnenbereichen vielfach private Garagen, die für eine gute Organisation des Parkens sorgen, andererseits viel Raum in Anspruch nehmen und eine Aufwertung der Blockinnenbereiche für gemeinschaftlich oder privat nutzbare Grün- und Freiflächen erschweren. Daneben gibt es von der Fahrbahn (farblich oder gestalterisch) klar abgegrenzte Parkbuchten, die eine ablesbare Funktionsgliederung in Fahrbahn, Parkfläche und Gehweg ermöglichen und teilweise durch Bäume gegliedert werden (Beispiel Luitpoldstraße). In vielen Bereichen wird jedoch entsprechend des Plans „Analyse Erschließung“ entweder auf dem Gehweg oder auf der Fahrbahn geparkt, was auf eine unklare Zuordnung der Funktionen sowie mangelnde Parkmöglichkeiten hinweist. Die Aneignung des Gehwegs schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein und führt zu einer unbefriedigenden Situation für die Fußgänger. Das Parken auf der Fahrbahn führt zu einer Verschmälerung der Fahrbahn und zu unübersichtlichen Situationen, was vor allem für spielende Kinder Gefahren birgt; reduziert aber gleichzeitig das Geschwindigkeitsniveau der Autofahrer nachhaltig. Eine bessere Parkorganisation muss unter Berücksichtigung gestalterischer Mittel jedoch den engen Straßenquerschnitten im Stadtteil Rechnung tragen.

Ein besonders hoher Parkdruck ergibt sich im südöstlichen Bereich zwischen Ruhr-, Flora-, Bismarck- und Grenzstraße.

In der Gesamtbetrachtung ist ein großer Teil des Straßenraums in Schalke zudem nicht begrünt. Dies betrifft zum Teil ganze Straßenzüge (z.B. Dresdener Straße) oder Teilstücke, womit eine Beeinträchtigung der Wohnumfeldqualität einhergeht. Da, wo es im Mikrobereich Grünflächen in Form von Vorgärten, Plätzen (z.B. Möntingplatz) oder Bäumen (z.B. Breslauer Straße mit einem alten Baumbestand) gibt, die den Straßenraum begleiten, wirkt sich dies positiv auf das Umfeld aus. Neben der ästhetischen Qualität trägt die Grüngestaltung zudem zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei (durch Reduzierung von Überhitzung, Sauerstoffproduktion und Förderung des Luftaustausches).

Handlungsdruck ergibt sich vornehmlich da, wo die drei negativen Merkmale „schlechter Straßenzustand“, „fehlende Straßenbegrünung“ und „schlechte Parkorganisation“ konzentriert auftreten. Dies betrifft insbesondere die Dresdener Straße, Sophienaustraße, Poensgenstraße (zwischen Grenz- und Unkelstraße), Münchener Straße, Idastraße und Wilhelminenstraße (zwischen Roland- und Grillostraße).

#### 5.4. Größere Stadtentwicklungsvorhaben in Schalke - Chancen und Risiken für das Wohnquartier

Die Neuansiedlung diverser Gewerbebetriebe auf dem circa 14 Hektar großen **Gelände der ehemaligen Schachanlage Consolidation 1/6** mit einer fast 150-jährigen Historie in relativ kurzer Zeit ist ein Zeichen für die Standortattraktivität des Stadtteils mit Autobahnanschluss und ein gelungenes Beispiel für den Strukturwandel, der sich kleinräumig in Schalke vollzieht. Seit 2007 ist die vollständige Vermarktung des Gesamtstandortes Schalker Markt, dessen Entwicklungsprozess durch die Wirtschaftsförderung Gelsenkirchen unterstützt wurde, erfolgreich abgeschlossen. Möglicherweise ergeben sich dadurch auch positive Ausstrahlungseffekte auf das Wohnquartier Schalke.

Im Gewerbepark Schalker Markt haben sich nach der Übernahme der Fläche durch die Montan-Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) im Jahr 2000 11 verschiedene Unternehmen angesiedelt (u.a. Pleiss, Lidl, Scheuten-Solar, Sanacorp), mehr als 1.000 Arbeitsplätze konnten geschaffen werden. Als Schlussstein im Zuge der Revitalisierung des Standortes hat im Jahr 2007 die BS Grundbesitz GmbH aus Essen als Investor das denkmalgeschützte Consol-Gebäude mit fast 11.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Rahmen des MGG-Projektes „Chance Denkmal“ erworben und mit den Umbauarbeiten bereits begonnen. Bereits Mitte 2008 wird mit der Ansiedlung von kleinen Gründerfirmen sowie Industrie- und Handelsbetrieben in der ehemaligen Lohnhalle, Waschkäue und Verwaltung der Zeche gerechnet. Nach Prognosen des Investors könnten bis zu 150 zusätzliche Arbeitsplätze neu entstehen.

Auf dem Gelände des funktionslos gewordenen **Güterbahnhofs Schalke-Süd** im Südwesten des Stadtteils (15 Hektar) soll nach dem Bebauungsplan Nr. 299 ein innerstädtisches qualitätsvolles Wohngebiet für verschiedene Nutzergruppen entwickelt werden. Die Aufgabe des Güterbahnhofs, diverser Zwischennutzungen und die Verlagerung der Spedition Burgmer schaffen die Voraussetzung für die Neunutzung. Der östliche Teil an der Rheinischen Straße ist durch eine Blockrandbebauung in offener und geschlossener Bauform gegliedert. Im westlichen Teil überwiegen Bautypologien mit Siedlungscharakter wie Reihenhäuser, Doppelhäuser oder Einzelhäuser. Den südöstlichen Abschluss des Plangebietes bildet nach jetzigem Stand ein Baufeld, das sich für eine Bebauung mit 2- bis 6-geschossigen Punkthäusern anbietet. Entlang der Rheinischen Straße sind Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Insgesamt ist die Errichtung von 450 Wohneinheiten geplant.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Neunutzung des funktionslos gewordenen Güterbahnhofs positiv zu bewerten. Einerseits bieten sich durch die Verbindung zum Wohngebiet Küppersbusch durch einen gemeinsamen Grünzug ideale Voraussetzungen der Vernetzung untereinander. Durch den angedachten Ausbau der verbleibenden ehemaligen Gleistrasse kann die fehlende Verbindung für Fuß- und Radfahrer von Schalke an den Stadtpark und Nordsternpark (vgl. Kapitel „Grün- und Freiraum“) beseitigt werden und eine großzügige innerstädtische Vernetzung geschaffen werden. Mit der Neuplanung können zudem städtebauliche Fehlentwicklungen, wie die Verlagerung störender Betriebe in einer überwiegend durch Wohnen geprägten Umgebung korrigiert werden. Zudem kann die innerstädtische Wohnkultur dadurch neu belebt werden und dem Funktionsverlust der Städte entgegengewirkt werden.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ergeben sich für Schalke sowohl Chancen als auch Risiken. Zum einen wird das Wohnangebot in Schalke, das sich jetzt insbesondere im unteren Marktseg-

ment bewegt, breiter und für andere Zielgruppen und somit neue Kaufkraft attraktiv. Davon könnte auch das Stadteilleben in Schalke insgesamt profitieren. Zudem bietet die Entwicklung den Vorteil, Quartiersaufsteiger in Schalke zu halten und neue Zielgruppen zu gewinnen, da das jetzige einseitige Angebot an Wohnungen im preisgünstigen Segment ihren Ansprüchen nicht (mehr) genügt.

Durch die Randlage des Güterbahnhofs in Schalke besteht jedoch auch die Gefahr, dass Schalke-Mitte und insbesondere der städtebaulich und sozial problematische Bereich Schalke-Ost von der Entwicklung auf dem Güterbahnhof nicht profitieren, sondern – im Gegenteil – die Kluft zwischen der Qualität der Bestände in Zukunft größer wird und die Segregation durch die Angebotsseite weiter verschärft wird. Der Rückbau, qualitätsvoller Neubau in entstehenden Baulücken und die nachfragegerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände in Schalke muss daher verstärkt vorangetrieben werden, um einseitige Bewohnerstrukturen, ein sozial belastetes Feld und der schwierigen Vermietungssituation in dem jetzigen Wohnquartier Schalke entgegen zu treten.

## 6. Sozialstruktur

### 6.1. Indikatoren zur Sozialstruktur

In Schalke leben hauptsächlich Personen mit niedrigem Bildungsstand und Einkommen, aber - wenngleich zu deutlich geringen Anteilen – auch Personen, die dem so genannten Mittelstand zuzurechnen sind. Der in Schalke lebende Mittelstand wird in Expertengesprächen als „deutsch“ und „älter“ bezeichnet, mitunter auch als „Personen mit Migrationshintergrund“.

**Abb. 17: Soziodemographische Merkmale von Schalke im Vergleich zur Gesamtstadt**

	Stadtteil Schalke		Gesamtstadt	
	Absolut	Anteil in %	Absolut	Anteil in %
Gesamtbevölkerung	20.027		269.064	
0 bis unter 18 Jahre	3.396	17,0	44.251	16,4
60 Jahre u. älter	5.060	25,3	70.495	26,2
Alt/Jung Quotient	149		159	
Ausländische Bevölkerung	3.858	19,3	35.431	13,2
Arbeitslosenquotient <sup>1)</sup>		17,6		13,0
Anteil Schüler a.d. Gymnasium <sup>1)</sup>		25,7		30,0

Quellen: Stadt Gelsenkirchen, Stand: 2006; 1) empirica, Stand 2004

Nach Informationen der befragten Wohnungsanbieter lebt in Schalke auch ein überdurchschnittlicher Anteil ökonomisch und sozial benachteiligter Haushalte. Dies gilt insbesondere für Schalke-Ost und im Besonderen für den Mittelblock Nr. 11270 (vgl. hierzu Abb. 24). Die sozialen Problemlagen beziehen sich außer auf die Einkommenssituation auch auf die psychosoziale Situation der Haushalte, auf Suchtproblematiken und vermutlich in deren Folge auf auffälliges Wohnverhalten. Im äußeren Erscheinungsbild des Stadtteils wird diese Problematik anhand zweier Trinkertreffs im Bereich Liebfrauen-/ Grenzstraße sowie Münchener-/ Grillostraße deutlich.

In dem benannten Mittelblock werden auch deutlich spürbar soziale Entmischungstendenzen wahrgenommen, die in ihrer Wahrnehmung einem sozialen Problemschwerpunkt gleichkommen.

Dagegen wird für Schalke-Mitte, bedingt durch kleinräumige Standortqualitäten, die dortigen Aufwertungsmaßnahmen im Bestand und höherwertigem Wohnungsneubau, von einer Wohnungsnachfrage und Belegung durch Bewohner/innen berichtet, die eher dem Mittelstand zuzurechnen sind.

### 6.1.1. Bewohner/innen mit Migrationshintergrund

Wenngleich aus vielerlei Gründen die Nationalität kein ausreichender Indikator mehr für einen vorhandenen Migrationshintergrund ist, vermittelt sie einen gewissen Eindruck über die ethnische Zusammensetzung der Bewohnerschaft.

Die Hälfte der ausländischen Bewohner/innen in Schalke ist – wie auch im gesamtstädtischen Durchschnitt – türkischer Nationalität. Die zweitgrößte Gruppe stellen Bewohner/innen aus dem ehemaligen Jugoslawien mit rund 15% dar, gefolgt von Personen polnischer Herkunft mit rund 6%. In der amtlichen Statistik nicht erfasst, doch zu den Bewohner/innen mit Migrationshintergrund zuzurechnen, sind Zuwanderer aus den ehemaligen GUS-Staaten, die nach Angaben der befragten Wohnungsanbieter einen relevanten Bevölkerungsanteil in Schalke stellen.

**Abb. 18: Nationalitäten der ausländischen Bevölkerung 2006**



Die ethnische Zusammensetzung der Bewohnerstruktur bedeutet für die Bewohnerbeteiligung im Rahmen des Stadtumbaus, Formen der Bewohneransprache und der -beteiligung zu praktizieren, die die benachteiligten Bevölkerungsgruppen sowie die Bewohner/innen mit Migrationshintergrund in besonderem Maße ansprechen.

Die Bewohnergruppe der Migrant/innen wird hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Situation als heterogen wahrgenommen, also sowohl zu den unteren Einkommensgruppen als auch zum Mit-

telstand zugehörend. Letztere Gruppe meidet in ihrer Wohnstandortwahl ebenso wie mittelständische deutsche Haushalte die Wohnlagen mit stark unterdurchschnittlicher Sozialstruktur.

## 6.2. Nachbarschaftliches Miteinander

In Schalke leben viele alteingesessene Bewohner, die noch eine hohe Gebietsbindung haben. In den Gesprächen mit den Akteuren vor Ort wurde immer wieder festgestellt, dass das ehemals gute nachbarschaftliche Miteinander durch die Veränderungen der letzten Jahre eine deutlich negative Entwicklung genommen hat

Wesentliche Gründe hierfür sind:

- die Verschlechterung der Sozialstruktur
- die Erhöhung des Anteils von Arbeitslosen
- eine hohe Fluktuation in Teilbereichen des Stadtteils
- die Veränderung der Altersstruktur mit einer Zunahme des Anteils älterer Bewohner
- die Zunahme des Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund bei gleichzeitig zu geringer Integrations-„Arbeit“

In der Folge haben die Kommunikation zwischen den Bewohnern, das gemeinsame Handeln und die Identifikation mit dem Stadtteil abgenommen.

Einerseits hat der Rückzug ins Private zugenommen, insbesondere gilt dies für die ältere Bevölkerung und teilweise für sozial schwache Bewohner. Ein anderer Teil der sozial schwachen Bewohner trägt dagegen durch seine öffentliche Präsenz in der Nähe zu Trinkhallen, Buden etc. zu einer deutlichen Unzufriedenheit der anderen Bewohner bei, die sich in Schalke nicht mehr wohlfühlen. Auch die Vermüllung von Teilbereichen z.B. durch nicht abgeholten und „sich vermehrenden“ Sperrmüll trägt zu dieser Unzufriedenheit insbesondere auf Seiten der angestammten Bevölkerung bei.

Die hieraus resultierenden Rückzugs- und teilweise auch die Wegzugstendenzen (insb. sozial stabilisierender Bevölkerungsteile) sind oben bereits dargelegt.

Die vorhandenen Strukturen wie Vereine, Kirchen, Gewerkschaften, AWO usw. konnten diese Entwicklungen nur zum Teil auffangen. Auch die Schalker Institutionen haben wie überall mit Mitgliederschwund und Überalterung zu kämpfen.

Ob die vorhandenen Institutionen ausreichend auf die Veränderungsprozesse reagiert haben und ihr Angebot auf die neuen Rahmenbedingungen *qualitativ* angepasst haben, kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausreichend beurteilt werden. Die Zahl der Angebote an Nachbarschaftsarbeit insgesamt ist jedenfalls nicht in gleichem Maße gestiegen, wie es die oben genannten veränderten Rahmenbedingungen erforderlich gemacht hätten. Im Gegenteil ist angesichts knapper Kassen und rückläufiger Mitgliederzahlen eher eine Abnahme zu verzeichnen.

Die mit den verschiedenen Institutionen aus diesem Bereich geführten Gespräche zeigen den deutlichen Bedarf, dass verstärkt Angebote für die Arbeit mit sozial schwachen Familien, mit Migranten oder der zunehmenden Zahl älterer Bewohner gemacht werden müssen, um den negativen Tendenzen entgegen zu wirken.

Ein sehr positives Beispiel, dass nachbarschaftliches Engagement für den Stadtteil nutzbringend aktivierbar ist, stellt der „Runde Tisch Schalke“ dar. Bewohner und Vertreter verschiedener Institutionen engagieren sich seit mehreren Jahren ehrenamtlich in verschiedenen Arbeitsgruppen für ihren Stadtteil und nehmen konkret Verantwortung für die Stadtteilentwicklung wahr.

Da sich die soziokulturellen Rahmenbedingungen nur bedingt beeinflussen lassen, deren Folgen aber negative Auswirkungen auf den Stadtteil haben, wird der Verstärkung der Nachbarschaftsarbeit zur (Teil-)kompensation der negativen Entwicklungen und zur Stabilisierung des Stadtteils eine wichtige Rolle zukommen.

## 7. Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

### 7.1. Eigentumsverhältnisse

Der Wohnungsmarkt in Schalke wird durch unterschiedliche Eigentümergruppen geprägt. Der Bestand der institutionellen Anbieter in Form von Wohnungsunternehmen umfasst ca. 15 % des gesamten Wohnungsbestandes. Zu den institutionellen Anbietern zählen vor allem:

- Die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH (THS) mit 656 WE
- der Gemeinnützige Bauverein Gelsenkirchen e.G. mit 434 WE
- die Immeo Wohnbau AG mit ca. 270 WE
- die Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH (GGW) mit 133 WE
- die Wohnbau Auguste Victoria GmbH mit ca. 120 WE
- die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Gelsenkirchen und Wattenscheid e.G. mit 105 WE
- die Deutsche Annington Immobilien GmbH, in deren Eigentum sich auch die ehemaligen Schalker Wohnungsbestände der Mira Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG befinden, mit 99 WE
- die Wohnungsbau- und Wohnungsverwaltung GmbH mit ca. 60 WE
- die Wohnprojekt Essen GmbH mit ca. 30 WE

Rund 85% des Wohnungsbestandes befindet sich im Besitz privater Einzeleigentümer/innen sowie Wohnungs- und Hausverwaltungen.

Innerhalb der Gruppe der Wohneigentümer/innen werden Eigentümerwechsel beobachtet, die strukturelle Tendenzen aufzeigen:

- Ältere Gebäudeeigentümer/innen verkaufen ihre Immobilien aus Altersgründen. Auslöser dieser Verkäufe sind nicht selten ein spürbar gestiegener und gemessen an der Situation der Eigentümer/innen zu hoch eingeschätzter Aufwand in der Immobilienverwaltung, hervorgerufen durch eine Verschlechterung der Mieterstrukturen bei Neubelegung.
- Bewohner/innen mit Migrationshintergrund, häufig türkischer Herkunft, erwerben Mehrfamilienhäuser, nutzen die meisten Wohnungen für den Eigenbedarf und vermieten die übrigen Wohnungen. Seitens der befragten Wohnungsanbieter werden diese Fälle positiv bewertet. Als neue Eigentümer/innen stehen sie nicht selten am

unteren Ende der Verwertungsskala eines Hauses, wenn deutsche Eigentümer/innen bereits resigniert verkauft haben. Wenn sie die Immobilie erwerben, tätigen sie längst fällige Investitionen und tragen somit zur Stabilisierung des Wohnumfeldes bei.

- Kleinere Bestände werden von Immobilienfonds erworben, die in der Öffentlichkeit weitgehend unbekannt sind.

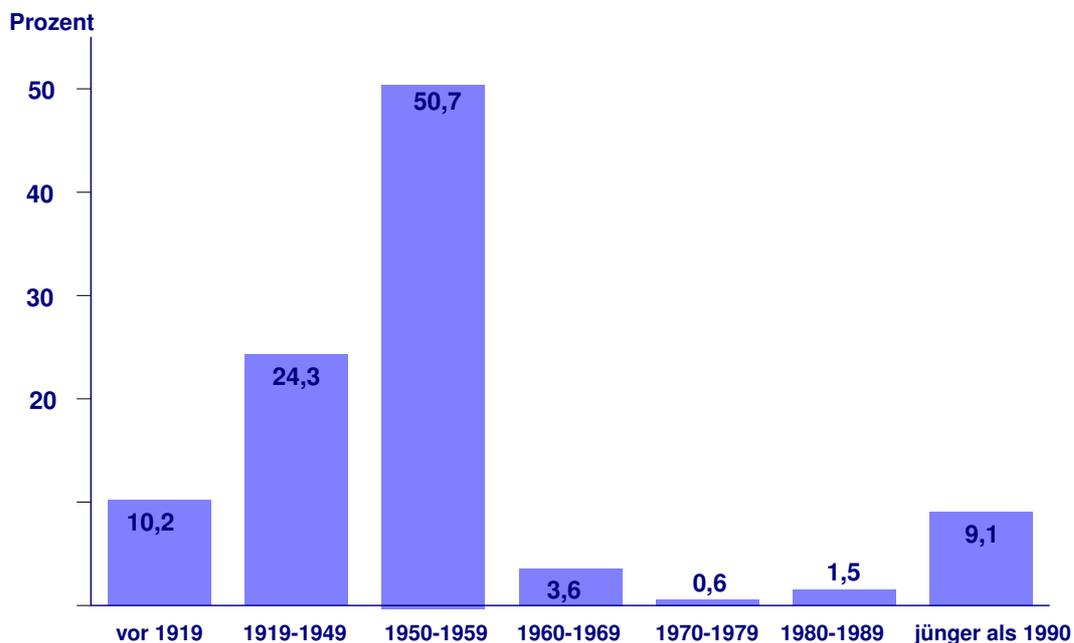
## Plan 8 Eigentümerstruktur

### 7.2. Wohnungsangebot und Preisstrukturen

Der Wohnungsbestand in Schalke umfasste zum 31.12.2006 11.701 Wohnungen. Er ist durch seinen Mietwohnungsbestand geprägt, der in unterschiedlichen Bauphasen errichtet wurde.

Der Schwerpunkt in den Baualtersklassen der Bestände der Wohnungsunternehmen, die entsprechende Daten bereitgestellt haben, liegt mit einem Anteil von der Hälfte aller Wohnungen auf den 1950er Jahren, knapp jede dritte Wohnung wurde vor dem 2. Weltkrieg errichtet, gut jede zehnte Wohnung ist aber auch zu den Neubauten ab 1980 zu zählen.

**Abb. 19: Baualtersklassen im Bestand der Wohnungsunternehmen**



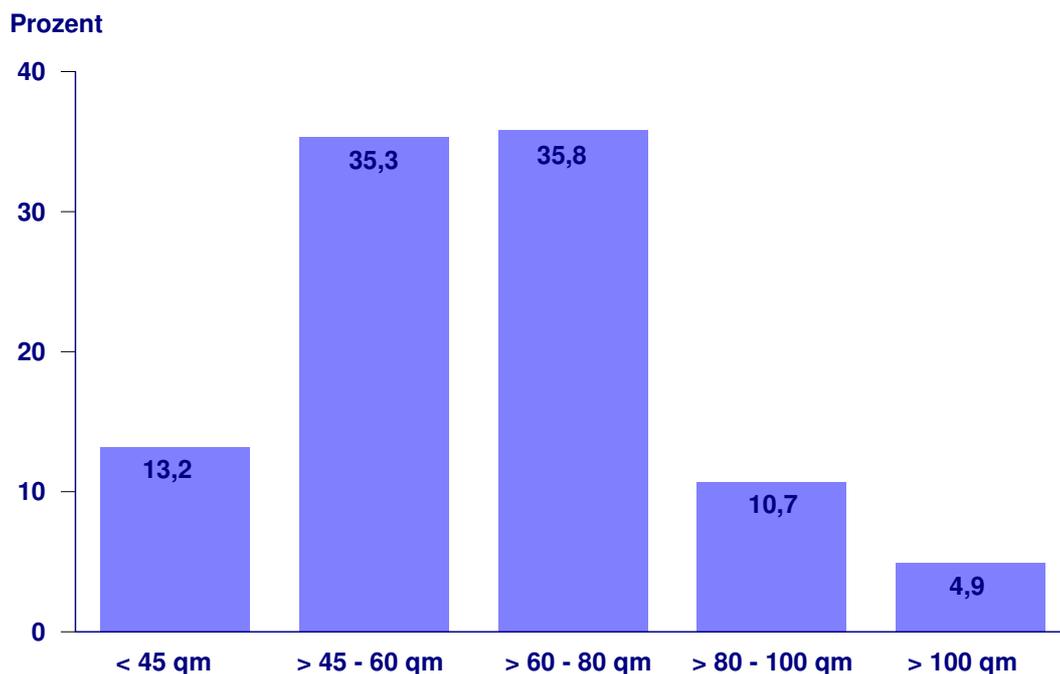
Die Ein- und Zweifamilienhausbebauung ist in Form kleinerer Inseln in den Stadtteil eingestreut. Räumliche Schwerpunkte liegen in Schalke-West an der Haldenstraße und Auf'm Wasserkamp sowie entlang des Geländes des alten Güterbahnhofs, in Schalke-Mitte in der Straße Funkenburg und im Schalker Osten in der Straße Heimgarten. Die Mehrheit der Wohngebäude befindet sich

im privaten Einzeleigentum, ein Schwerpunkt in der Vermietung besteht in der Straße Funkenburg. Die vermieteten Reiheneigenheime werden für 6,- €/ qm Nettokaltmiete angeboten und weisen vergleichsweise kleine Wohnungsgrößen von 80 bis 100 qm Wohnfläche auf, die Nachfragesituation ist äußerst zufrieden stellend.

Die Selbstnutzerquote im Teileigentum dürfte in Schalke wie auch im gesamten Stadtgebiet vergleichsweise gering sein. Experteneinschätzungen zufolge besteht in Schalke kaum ein Nachfragepotenzial nach Eigentumswohnungen oder ein Markt für die Einzelprivatisierung von Wohnungen, so dass durch die Wohnungsprivatisierung in Schalke kein Erneuerungsimpuls zu erwarten.

Die Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der Wohnungsunternehmen zeigt mit einem Schwerpunkt auf mittelgroße Wohnungen zwischen 45 und 80 qm Wohnfläche einen guten Wohnungsgrößenmix, zumal auch ein kleineres Angebot an Kleinwohnungen und großen Wohnungen ab 80 qm besteht. Expertengespräche weisen darauf hin, dass im Bestand der Einzeleigentümer eine stärkere Gewichtung der Kleinwohnungen unter 45 qm Wohnfläche („so genannte Hartz-IV-Wohnungen“) vorliegen dürfe. Eine entsprechende räumliche Konzentration soll im Bereich zwischen Kurt-Schumacher-, Grenz-, Flora- und Luitpoldstraße vorhanden sein.

**Abb. 20: Wohnungsgrößenstruktur im Bestand der Wohnungsunternehmen**



Quelle: Befragung der Wohnungsunternehmen September 2007, eigene Berechnungen

© InWIS F&B GmbH 2007

Verschiedene Faktoren zeichnen ein für Immobilieneigentümer/innen, die an einer nachhaltigen Vermietbarkeit ihrer Bestände interessiert sind, schwieriges Marktumfeld:

Die Werthaltigkeit der Wohnimmobilien ist durch die in Schalke gesunkenen Miet- und Immobilienpreise nicht mehr gegeben. Während vor ca. 10 bis 15 Jahren noch das 12-fache der Jahres-Nettokaltmiete eines Hauses Kaufpreis bildend war, wird heute nur noch maximal das 9- bis 10-fache erreicht.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten liegen je nach Wohnungsgröße zwischen 4,45 bis 4,70 €/ qm (Nettokaltmiete) pro Monat. Wohnungen unter 60 qm und über 100 qm Wohnfläche sind in Schalke rund 0,20 bis 0,30 €/ qm preiswerter als in der Gesamtstadt.

**Tab. 2: Angebotsmieten und Wohnungsnachfrage in 2006**

Stadtteil	Wohnfläche	Anzahl Objekte	Miete m <sup>2</sup>	Hits pro WE/Monat
Schalke	<60	144	4,45	164
Schalke	60-100	149	4,63	203
Schalke	>100	18	4,67	304
Stadt	Wohnfläche	Anzahl Objekte	Miete m <sup>2</sup>	Hits pro WE/Monat
Gelsenkirchen	<60	1229	4,66	164
Gelsenkirchen	60-100	1393	4,65	239
Gelsenkirchen	>100	163	4,97	461

Quelle: Immobilienscout24, eigene Berechnungen

Der Nachfrageindikator „Hits pro Wohnung und Monat“<sup>7</sup> (Tab. 2) zeigt, dass die Nachfragesituation in Schalke bei den kleinen Wohnungen mit 164 Hits pro Wohnung/ Monat eindeutig als schwach anzusehen ist und sich bei steigender Wohnungsgröße auf einen fast als gut zu wertenden Wert von 304 Hits pro Wohnung/ Monat steigert. Das Angebot an großen Wohnungen ab 100 qm Wohnfläche ist gering; für sie gilt, dass nur für einen guten Wohnstandort und guter Wohnungsqualität eine entsprechend hohe Gesamtmiete gezahlt wird.

Hinter diesen Durchschnittswerten verbergen sich jedoch erhebliche Mietpreis- und Qualitätsunterschiede bei den Wohnungen:

- Im hochpreisigen Segment werden Wohnungen mit Preisen bis maximal 6,70 bis 7,50 €/ qm Wohnfläche angeboten. Das Nachfragesegment für diese Wohnungen wird in Schalke als sehr klein bewertet. Die Vermietung im hochpreisigen Segment funktioniert nur dann gut, wenn optimale Standort- und Wohnqualitäten geboten werden (ruhige Lage, ansprechende Ausstattung des Wohnumfeldes, aufgelockerte Bebauung, hoher Freiflächenanteil, Wohnungen mit Neubauqualitäten oder vollmodernisiertem Standard, gute Sozialstruktur, zentrale Wohnlage) und bei zugleich großen Wohnungen ab 90 qm Wohnfläche der Mietpreis unterhalb von 7,50 €/ qm liegt. Die lagebedingten Voraussetzungen beschränken sich derzeit auf zwei kleinere Teilbereiche innerhalb von Schalke-Mitte. Von einer Angebotsausweitung im höherpreisigen Segment ist daher ohne eine Aufwertung von Wohnstandortqualitäten in Schalke derzeit abzuraten.
- Im niedrigpreisigen Bereich erreichen die Mieten nur maximal 4,00 €/ qm Wohnfläche. Es handelt sich um Wohnungen mit veralteten Ausstattungsstandards als auch um vollmodernisierte Wohnungen und Gebäude in einem schwierigen Wohnumfeld.

<sup>7</sup> Der Nachfrageindikator „Hits pro Wohnung und Monat“ (Tab. 2) zeigt, dass die Nachfragesituation in Schalke bei den kleinen Wohnungen mit 164 Hits pro Wohnung/ Monat eindeutig als schwach anzusehen ist und sich bei steigender Wohnungsgröße auf einen fast als gut zu wertenden Wert von 304 Hits pro Wohnung/ Monat steigert. Das Angebot an großen Wohnungen ab 100 qm Wohnfläche ist gering; für sie gilt, dass nur für einen guten Wohnstandort und guter Wohnungsqualität eine entsprechend hohe Gesamtmiete gezahlt wird.

In Teilquartieren mit nachteiligen Wohnumfeldfaktoren sind in den vergangenen Jahren bei Mieterwechsel Mietpreissenkungen notwendig geworden, um die Leerstandsbildung zu vermeiden oder abzumildern.

Die vergleichsweise niedrigen Immobilien- und Mietpreise in Schalke können einerseits als positiver Standortfaktor gewertet werden. Allerdings stellt sich die begrenzte Zahlungsfähigkeit der Mieter/innen und Nachfrager am Schalker Wohnungs- und Immobilienmarkt auch als Erschwernis für Maßnahmen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes und des wohnungsnahen Umfeldes dar. In besonders ungünstigen Wohnlagen ist damit zu rechnen, dass die Finanzierungsinstitute keine oder nur vergleichsweise teure Investitionskredite vergeben, da die Gefahr des Wertverlustes der Immobilien dort besonders hoch ist.

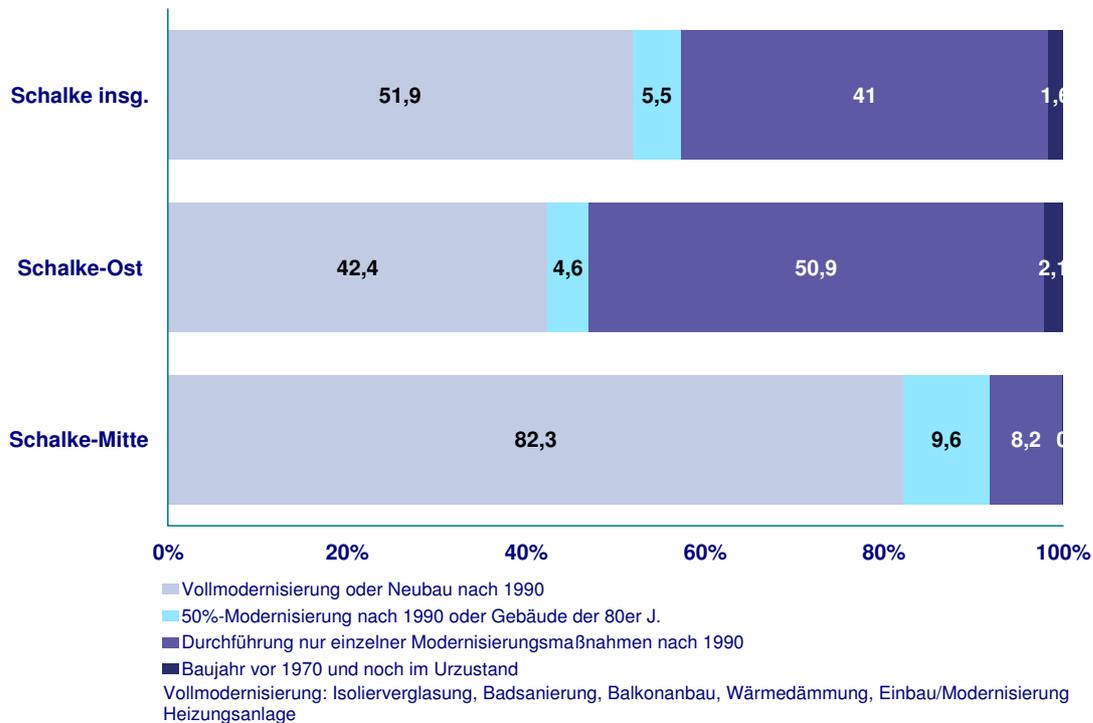
Die Nachfrageschwäche und geringen Mieterhöhungsspielräume am Schalker Wohnungsmarkt treffen insbesondere kleinere Anbieter und Unternehmen. Sie bevorzugen die Einzelmodernisierung von Wohnungen nach Mieterwechsel, die auch keinen strategischen Freizug einer Wohnung erfordert. Von aufwändigen Maßnahmen wie z.B. den Anbau von Balkonen wird abgesehen, aber eine Erneuerung von Bädern, Fenstern, Elektroinstallation und Beheizung durchgeführt.

Die Investitionsrücklagen kleinerer Immobilieneigentümer/innen scheinen aufgrund der schwierigen Nachfragesituation insgesamt sehr begrenzt zu sein. Zusätzliche begrenzte Mieterhöhungsspielräume sind die Ursache dafür, dass Erneuerungsmaßnahmen an der Fassade, den Eingangssituationen und den Höfen, die nicht auf die Miete umgelegt werden und damit keine Refinanzierung erfahren können, nicht erfolgen. Gleichwohl ist das äußere Erscheinungsbild der Wohnumgebung als Vermietungsfaktor sehr wohl im Bewusstsein der befragten Immobilieneigentümer/innen.

Anders stellt sich dagegen die Investitionsstrategie zweier großer Wohnungsunternehmen in Schalke dar, der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk GmbH (THS) und der Gelsenkirchener Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH (GGW). Durch Vollmodernisierung oder Abriss/ Neubau wurde eine Bewirtschaftungsstrategie verfolgt, die es ermöglicht, sich in den kommenden Jahren nur noch auf die Instandsetzungsaufgaben und Kundenbetreuung zu konzentrieren, während die baulichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung erzielt wurden.

Bei den in die Bestandserhebung einbezogenen Wohnungsunternehmen sind rund 57% der Wohnungen in Schalke umfangreicher modernisiert (entweder vollmodernisiert oder es wurden zumindest die Hälfte aller Maßnahmen einer Vollmodernisierung durchgeführt) oder wurden seit 1980 errichtet. Es sind aber vor allem die umfangreichen Modernisierungs- und Neubauaktivitäten der THS und der GGW, die den Schalker Durchschnitt anheben, jedoch als Ausnahmen zu betrachten sind.

**Abb. 21: Modernisierungszustand der Wohngebäude und Wohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen**



Quelle: Befragung der Wohnungsunternehmen, eigene Berechnungen

© InWIS F&B GmbH 2007

Bei immerhin 41% der Wohnungen und Gebäude im Besitz der Wohnungsunternehmen sind seit dem Jahr ihrer Errichtung lediglich einzelne Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, so dass hier weiterhin Qualitätsmängel und Erneuerungsbedarfe bestehen. Generell gilt: Je größer die Wohnfläche einer Mietwohnung, desto besser stellt sich ihr Modernisierungsniveau dar. Die Modernisierungsbedarfe konzentrieren sich vor allem auf Schalke-Ost.

Auch die Wohnumfeldqualität weist durch einen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad in den Innenhöfen, einen geringen Anteil an öffentlichen Freiflächen, störende Nutzungsmischung durch gewerbliche Betriebe, hohe Verkehrsbelastung an den Hauptverkehrsstraßen und in vielen Teilbereichen fehlendem Straßenbegleitgrün deutliche Schwächen auf.

Modernisierungsinvestitionen sind für die kommenden 5 Jahre für 5 % der Wohnungen der Wohnungsunternehmen geplant, bezogen auf den teil- und gänzlich unmodernisierten Wohnungsbestand ergibt dies eine Quote von lediglich 13 %. Die Investitionsneigung wird durch die ungünstigen Rahmenbedingungen am Schalker Wohnungsmarkt und kaum vorhandene Investitionsrücklagen insbesondere der kleineren Wohnungsunternehmen beschränkt. Die Investitionspläne beziehen sich je nach Objekt auf energetische Maßnahmen zur Wärmedämmung, Fassadenerneuerung, Erneuerung des Daches, Anschluss ans Fernwärmenetz, Badsanierung, Maßnahmen der Sicherheitstechnik (Einbau Gegensprechanlage, Feuermelder), Anbau von Balkonen. Durch eine Subventionierung von Erneuerungsmaßnahmen ließe sich der Umfang der Erneuerungsaktivitäten ausweiten, so das Ergebnis der Expertengespräche mit örtlichen Wohnungsanbietern.

Das Angebot an altengerechten Wohnungen<sup>8</sup> umfasst 115 öffentlich geförderte Wohnungen an der Magdeburger-, Grenz- und Kurt-Schumacher-Straße. Zum freifinanzierten Bestand bestehen keine Informationen. Aufgrund des insgesamt eher geringen Modernisierungsgrades im Wohnungsbestand dürfte es sich jedoch nicht um ein besonders großes Angebot handeln. Expertenaussagen zufolge kann die Nachfrage nach barrierefreien, altengerechten Wohnungen sowohl im freifinanzierten als auch im öffentlich geförderten Segment in Schalke nicht befriedigt werden, weil ein entsprechendes Angebot fehlt.

Ein Interesse an der Realisierung von Solarprojekten im Rahmen der Wohnungsmodernisierung besteht bei den befragten Immobilieneigentümern nicht, bisherige Modernisierungsmaßnahmen sind ohne solare Sanierungsprojekte erfolgt. Gründe für die ablehnende Haltung sind folgende:

- Bisherige Erfahrungen im Mietwohnungsbereich lassen den Schluss zu, dass hohe Anforderungen an das Wohnverhalten der Mieter/innen gestellt werden, damit Energiespareffekte nicht „verpuffen“. Diese Anforderungen sind im Mietwohnungsbereich nicht vorhanden.
- Da es keine bekannten Vorzeigeobjekte und Mengeneffekte in Gelsenkirchen gibt, werden bei den Solarprojekten Hemmnisse in der Umsetzung und Praktikabilität vermutet.

### 7.3. Vermietungssituation

Aus Sicht der institutionellen Anbieter in Schalke und Gelsenkirchen ist Schalke ein Gebiet mit einem Wohnstandortrisiko, wobei aufgrund der Heterogenität Schalkes Teilquartiere von dieser Bewertung auszuschließen sind.

Der in den vergangenen Jahren festzustellende, gesamtstädtische Trend einer verbesserten Vermietungssituation selbst bei bislang sehr schwierig zu vermarktenden Kleinwohnungen und einer Reduzierung der Leerstandsquoten (vgl. empirica 2006: 16) ist in Schalke nach Aussagen der befragten Immobilieneigentümer/innen nicht wahrnehmbar – eher das Gegenteil ist der Fall.

Die Vermietungssituation hat sich in Schalke ihren Aussagen zufolge in den vergangenen Jahren erschwert und bereitet in ungünstigen Mikrostandortlagen und/ oder bei ungünstigen Wohnumfeldfaktoren ernsthafte Schwierigkeiten. Ursachen hierfür sind sowohl in einer nachlassenden Nachfragesituation – also im Volumen – als auch in einer Verschlechterung der sozioökonomischen Struktur der Nachfrage zu finden.

In der Folge haben sich die Zeitdauer bis zur Wiedervermietung einer Wohnung und das Leerstandsrisiko erhöht. Von den größeren institutionellen Anbietern wird eine hohe Fluktuation im Wohnungsbestand beobachtet, der größte örtliche Anbieter verzeichnete für 2006 eine Wiedervermietungsquote von 12 %.

Die Wohnungsleerstandsquote in Schalke ist als überdurchschnittlich zu bezeichnen. Die Quote wird von den befragten institutionellen Immobilieneigentümern mit 3 % bis 6,5 % angegeben, Werte darunter sind eher die Ausnahme.

---

<sup>8</sup> Barrierefrei nachrüstbare und barrierefreie altersgerechte Wohnungen nach DIN 18025, Teil 2; behindertengerechte altengerechte Wohnungen nach DIN 18025, Teil 1; Wohnungen, die die Minimalanforderungen an altersgerechte Wohnungen erfüllen (Schwellenfreiheit in der Wohnung, bestimmte Mindestgröße und Raumanzahl); nur Wohnungen ohne integriertes Dienstleistungsangebot.

Die auf Baublockebene durchgeführte Kartierung ergibt in Teilbereichen insgesamt sehr hohe Leerstandsquoten.<sup>9</sup>

### **Plan 9 Analyse Leerstand**

Von den Leerständen sind in hohem Maße die unprofessionellen Anbieter (Privateigentümer) betroffen, während sich die Vermietungssituation der Wohnungsgesellschaften relativ gut darstellt. Eine Professionalisierung der Einzeleigentümer ist daher auch ein Baustein, der im Zuge der Stadtteilentwicklung gerade in den von Leerstand besonders betroffenen Bereichen ein Aspekt sein muss.

Totalleerstände befinden sich hauptsächlich in Schalke-Ost und sind neben dem oben erläuterten Aussiedlerheim in der Kurt-Schumacher-Straße oder der Wohngruppe in der Liebfrauenstraße häufig Einzelobjekte in der bestehenden Blockrandbebauung. Neben Wohngebäuden stehen mit dem Schutzbunker in der Blumendelle und der St.-Georg-Kirche an der Franz-Bielefeld-Straße auch Gebäude mit anderen Nutzungsfunktionen leer, deren Eigenarten und spezifischen Charakteristika eine Umnutzung nicht nur unter wirtschaftlichen Aspekten erschweren.

Die Verschlechterung der sozioökonomischen Struktur der Wohnungsnachfrage lässt sich für die Wohnungsanbieter in einem gestiegenen Aufwand für die Wohnungsverwaltung durch Mietzahlungsausfälle und Nachbarschaft störendes Wohnverhalten festmachen. Die in die Bestandserhebung einbezogenen Wohnungsunternehmen verzeichnen diese Nachfrageverschlechterung für insgesamt 45 % ihrer Wohnungen in Schalke, wobei sie für 16 % ihrer Wohnungen ein erhöhtes Leerstandsrisiko sehen.

In Schalke-Mitte werden insgesamt geringere Leerstände konstatiert, wobei an der Kurt-Schumacher-Straße die Häufung negativ beeinflussenden (u.a. sozialen, baulichen, Lage-) Merkmalen zu einer Gefährdung der zukünftigen Wohnfunktion in den gekennzeichneten Bereichen führt.

Ein Vergleich zwischen Schalke-Mitte und Schalke-Ost zeigt, dass sich diese Probleme auf den östlichen Teil Schalkes und dort nach Angaben der Wohnungsunternehmen insbesondere auf die Mikrostandorte Magdeburger Straße sowie das Gebiet zwischen Münchener Straße und Liebfrauenstraße und der Grillo- und der Grenzstraße konzentrieren. Betroffen sind dort sowohl vollmodernisierte Wohnungen als auch Wohnungen mit Modernisierungsbedarfen.

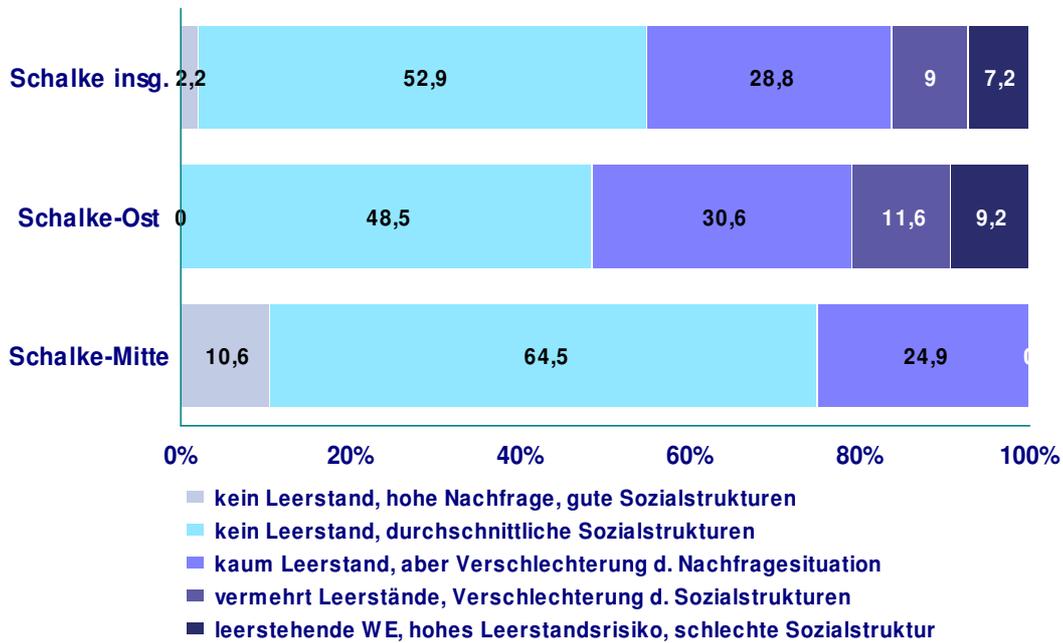
In Schalke-West stehen in einem Großteil der Baublöcke mehr als 10 % der Wohnungen leer. Konzentrationen sind nicht zu festzuhalten.

Darüber hinaus weisen gänzlich unmodernisierte Wohnungen, die sich praktisch noch im Urzustand laut Baujahr vor 1970 befinden, an allen Standorten in Schalke überdurchschnittliche Vermietungs- und Leerstandsprobleme auf.

---

<sup>9</sup> Die Leerstände wurden im Rahmen von Begehungen durch Zählung sichtbar leerstehender Wohnungen/Klingerschilder ermittelt. Die Ergebnisse der Leerstandskartierung werden in ihrer Rohform dargelegt: Umzugs- oder modernisierungsbedingter Leerstand spiegelt sich in den Zahlen daher auch wider.

**Abb. 22: Einschätzung der Vermietungssituation im Bestand der Wohnungsunternehmen**



Quelle: Befragung der Wohnungsunternehmen September 2007, eigene Berechnungen

© InWIS F&B GmbH 2007

Im Hinblick auf die Belegung von Wohnraum wird in der Regel eine soziale Mischung der Bewohnerschaft angestrebt. Dieses Prinzip lässt sich jedoch in Beständen mit massiven Vermietungsschwierigkeiten nicht mehr aufrechterhalten, denn aus wirtschaftlichen Erwägungen ist der bewusste Leerstand nur in Ausnahmefällen eine Alternative. In der Folge kann die Wohnungsbelegung in diesen Beständen nur noch unter dem Gesichtspunkt der Zahlungsfähigkeit der Bewerber und nicht mehr im Hinblick darauf erfolgen, ob sie sich in eine Mieterschaft einfügen. Diese Entmischungsprozesse konzentrieren sich räumlich auf den bereits benannten Bereich zwischen Münchener Straße und Liebfrauenstraße.

Befördert werden die Entmischungsprozesse durch sichtbare Zeichen einer marginalisierten Bewohnerstruktur, die Sperrmüllprobleme und Trinkertreffpunkte in der Umgebung umfassen, und Zeichen baulicher Verwahrlosung an den o. g. Beispielen nachhaltiger Wohnungsleerstände. Der Nahbereich der beiden benannten Straßen hat sich dadurch einen stadtteilweiten Ruf als sozialer Problemschwerpunkt erworben, der von Mietinteressenten in stabilen Lebensverhältnissen gemieden wird. Die Wohnungseigentümer/innen stehen vor dem Problem, dass sie selbst diesen Entwicklungstendenzen nicht gegensteuern können.

Die Reaktionen daraus sind zweierlei: Zum einen entwickeln sich auf Ratlosigkeit und Resignation folgend Überlegungen, die Bestände abzustoßen. Zum anderen wird die Notwendigkeit einer Zusammenarbeit von Eigentümern und Stadt Gelsenkirchen gesehen, um den räumlichen Bereich wieder zu stabilisieren.

Zum Abbau sozialer und finanzieller Problemlagen in der Mieterschaft setzen die großen Wohnungsunternehmen im Rahmen ihres sozialen Managements eigene Sozialarbeiter/innen ein, während die örtlichen Wohnungsgenossenschaften eine bewährte Kooperation mit dem Diakoni-

schen Werk Gelsenkirchen praktizieren. Im Auftrag der Genossenschaften führt das Diakonische Werk eine allgemeine Sozialberatung für die Genossenschaften auch in Form von Hausbesuchen bei Mieter/innen durch. Der Mietschuldenproblematik, die in Schalke nach Aussagen der befragten Wohnungsunternehmen ein nennenswertes Ausmaß einnimmt, kann damit in den Beständen der Wohnungsunternehmen insofern vorgebeugt werden, als dass rechtzeitig Maßnahmen für eine Prävention vor Wohnungsverlust aufgrund von Mietschulden eingeleitet werden können.

Die Gründe, warum sich die im Runden Tisch der Wohnungswirtschaft vertretenen Wohnungsunternehmen für Schalke als künftiges Stadtumbaugebiet ausgesprochen haben, weisen auf Schwächen und Potenziale des Stadtteils hin:

- Zu den Potenzialen gehört, dass in Schalke vergleichsweise viele institutionelle Anbieter Wohnungsbestand haben, die – so die Hoffnung – durch gemeinsame Anstrengungen eine Erneuerung und Aufwertung in Teilquartieren bewirken und somit den Stadtteil stabilisieren können.
- Zu den Schwächen zählen die Vermietungs- und Leerstandsprobleme, die auch Ratlosigkeit hinsichtlich der Perspektiven für die eigenen Bestände erzeugen. Durch den Stadtumbauprozess wünscht man sich, wieder eine eindeutige Orientierung zu erhalten.
- Durch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbauprozesses erhofft man sich positive Ausstrahlungseffekte für benachbarte Stadtteile und dortige Wohnungsbestände und für die Qualität/ das Image des Wohnens im gesamten Stadtgebiet.

#### **7.4. Stadtteilranking**

Das InWIS-Stadtteilranking dient dem Ziel, anhand objektiver Bewertungskriterien die Stärken und Schwächen des örtlichen Wohnungsmarktes darzustellen.

Die Bewertung erfolgt anhand von fünf Hauptkategorien, die systematisch in weitere Unterkriterien differenziert werden.<sup>10</sup> Die Kategorien werden anhand der Bedeutung, die ihnen zur Beurteilung eines Standortes zukommt, gewichtet. Die Bewertungsgewichte resultieren aus der gutachterlichen Erfahrung (erfahrungsbasierter Ansatz).

---

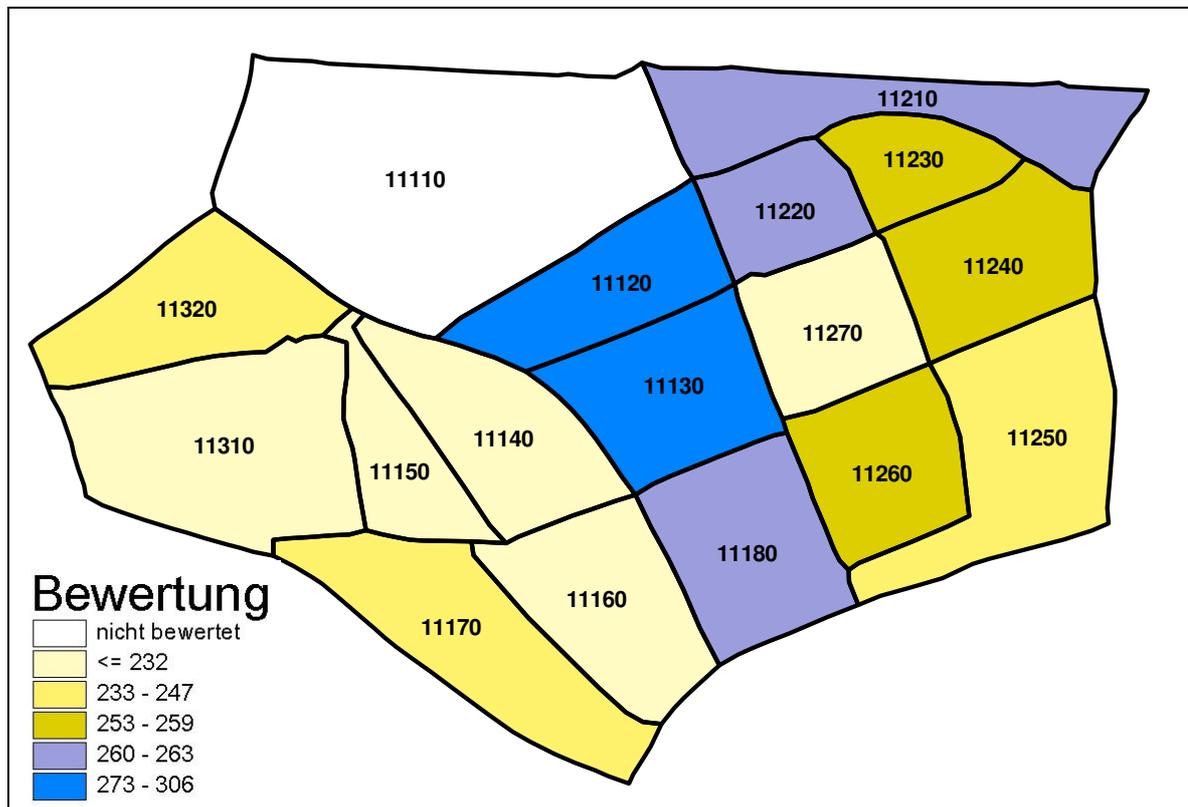
<sup>10</sup> Zur Bestimmung der einzelnen Kategorien kommen verschiedene Methoden zur Anwendung. Während einige der benötigten Faktoren durch eine Begehung vor Ort erhoben wurden, wie z. B. die Kriterien der städtebaulichen Charakterisierung, werden andere Faktoren durch die amtliche Statistik oder durch Auswertungen anderer Sekundärquellen erhoben.

**Tab. 3: Bewertungsgewichte des InWIS-Stadtteilrankings in Schalke**

Hauptkategorien der Bewertung	Bewertungsgewichte
Städtebauliche Charakterisierung	0,30
Soziodemographische Kriterien	0,25
Verkehrliche Anbindung	0,10
Infrastrukturelle Ausstattung	0,25
Belastungen und Beeinträchtigungen	0,10
Summe der Bewertungsgewichte	<b>1,00</b>

Die Bewertungen im InWIS-Stadtteilranking erfolgen auf einer Punkteskala von 100 (= stark unterdurchschnittlich) bis 500 (= stark überdurchschnittlich).<sup>11</sup>

**Abb. 23: Städtebauliche Charakterisierung der Mittelblöcke**



<sup>11</sup> Dieses Bewertungsschema wird einheitlich auch bei den Bewertungen in den Unterkategorien verwandt. Sind alle Unterkriterien anhand dieser Systematik mit Punktzahlen zwischen 100 und 500 bewertet, werden diese zunächst innerhalb ihrer Hauptkategorie gewichtet, so dass sich für jede Hauptkategorie ein gewichteter Punktwert ergibt. Die zusammengefassten Punktwerte jeder der fünf Hauptkategorien werden in einem zweiten Schritt mit der Bedeutung, die den Hauptkategorien an der Gesamtbeurteilung zukommt, gewichtet, so dass sich für jedes der ausgewählten Gebiete ein aggregierter Gesamtpunktwert zwischen 100 und 500 ergibt.

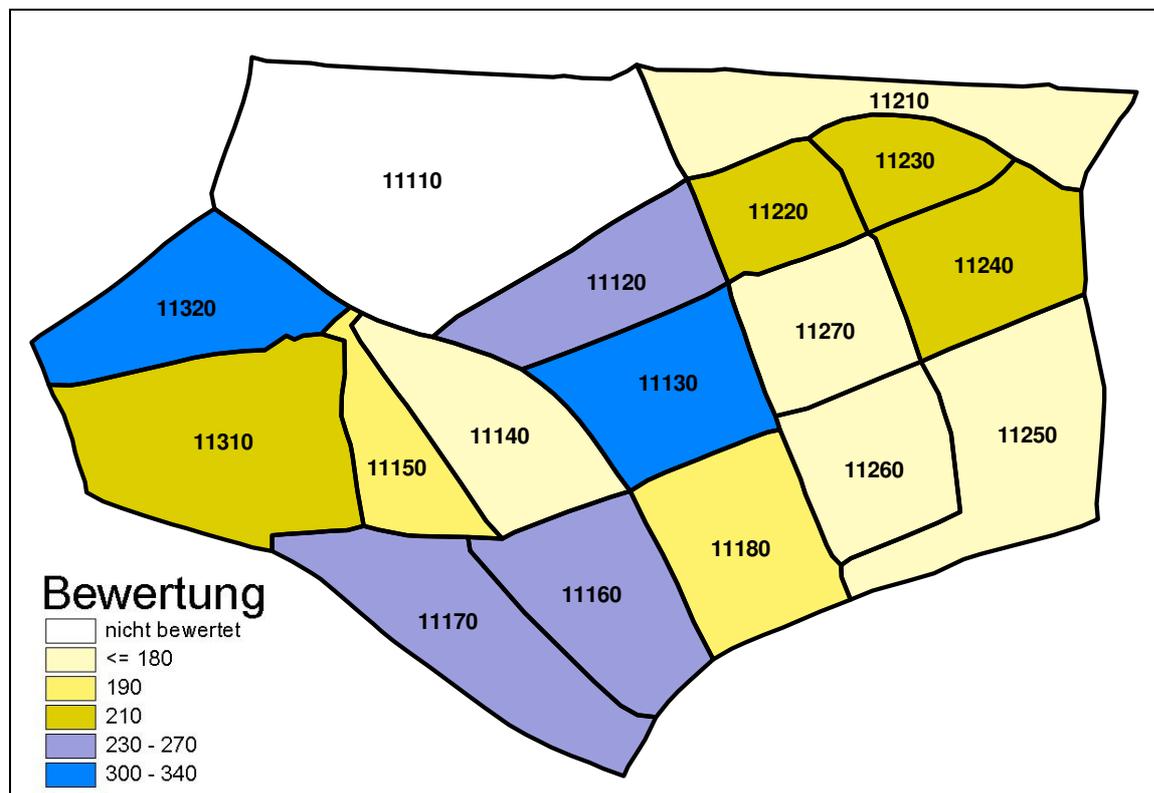
Die Bewertungsskala für das gesamte Stadtgebiet Gelsenkirchens stellt sich wie folgt dar:

100 bis 224	stark unterdurchschnittlich
225 bis 274	unterdurchschnittlich
275 bis 324	durchschnittlich
325 bis 374	überdurchschnittlich
375 bis 500	stark überdurchschnittlich

Die Bewertung der einzelnen Hauptkategorien in Schalke, zum Beispiel der städtebaulichen Charakterisierung, schöpft die Punkteskala von 100 bis 500 nicht voll aus. Um dennoch feinere Unterschiede in Schalke erkennen zu können, wurden diesbezüglich nochmals kleinere Abstufungen in der Punktbewertung vorgenommen, die auch kleinere Unterschiede wiedergeben.

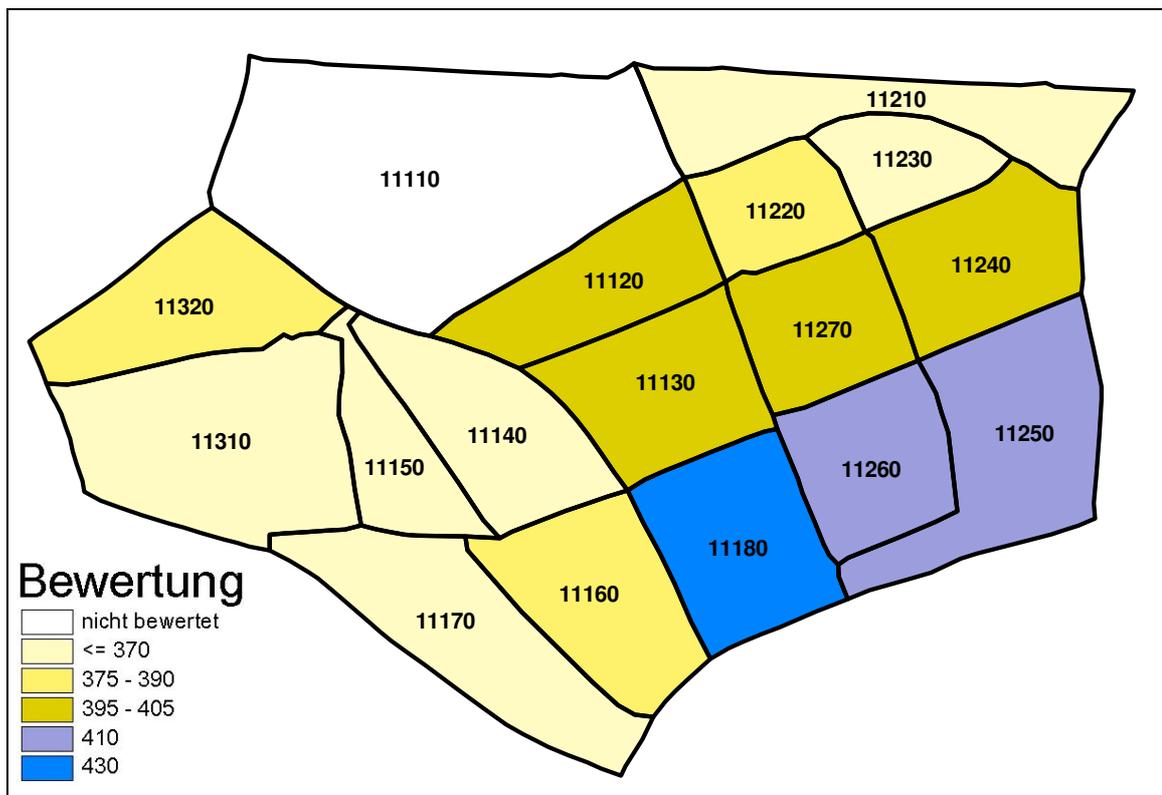
Dem städtebaulichen Charakter von Schalke kommt im Vergleich zur Gesamtstadt nur eine durchschnittliche bis stark unterdurchschnittliche Bewertung zu. Positiv herausragend sind die Mittelblöcke 11120 und 11130, bedingt durch die aufgelockerte Bebauungsstruktur, einer geringen Gebäudehöhe, dem hohen Anteil an Neubauten oder modernisierten Wohngebäuden und einem guten Sicherheitseindruck. Das Quartier 11270 erhält vornehmlich durch die vorhandenen baulichen Missstände und den niedrigen Sicherheitseindruck eine stark unterdurchschnittliche Wertung. Für Schalke-West schlagen eine insgesamt hohe Durchmischung mit Gewerbebetrieben und -flächen, Erneuerungsbedarfe im Wohnungsbestand und zum Teil hohe Verdichtungsgrade negativ zu Buche.

**Abb. 24: Sozioökonomische Lage der Bewohnerschaft in den Mittelblöcken**



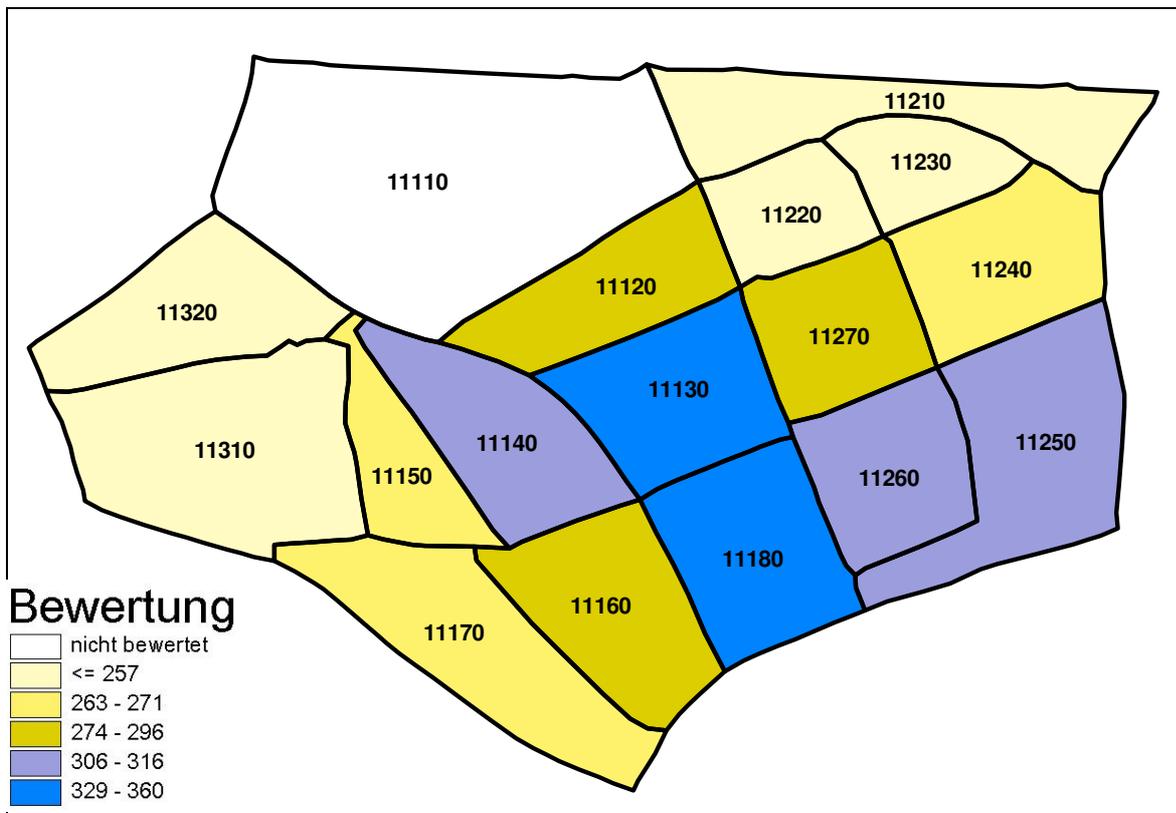
Die Bewertung in sozioökonomischer Hinsicht basiert auf Daten aus der Sozialraumanalyse Gelsenkirchen für das Jahr 2001 (vgl. Strohmeier 2001). Sie umfassen den Bezug von Transfereinkommen, die Übergangsquoten zu weiterführenden Schulen sowie den Ausländeranteil. Anhand der Indikatoren zeigt sich, dass sich in Schalke-Ost Haushalte mit niedrigem Einkommen und Bildungsstand konzentrieren. Die dortigen Mittelblöcke sind hinsichtlich der sozioökonomischen Merkmale als stark unterdurchschnittlich zu werten. Schalke-Mitte als auch Schalke-West sind hinsichtlich der Sozialstruktur als heterogen zu betrachten.

**Abb. 25: Verkehrliche Anbindung der Mittelblöcke**

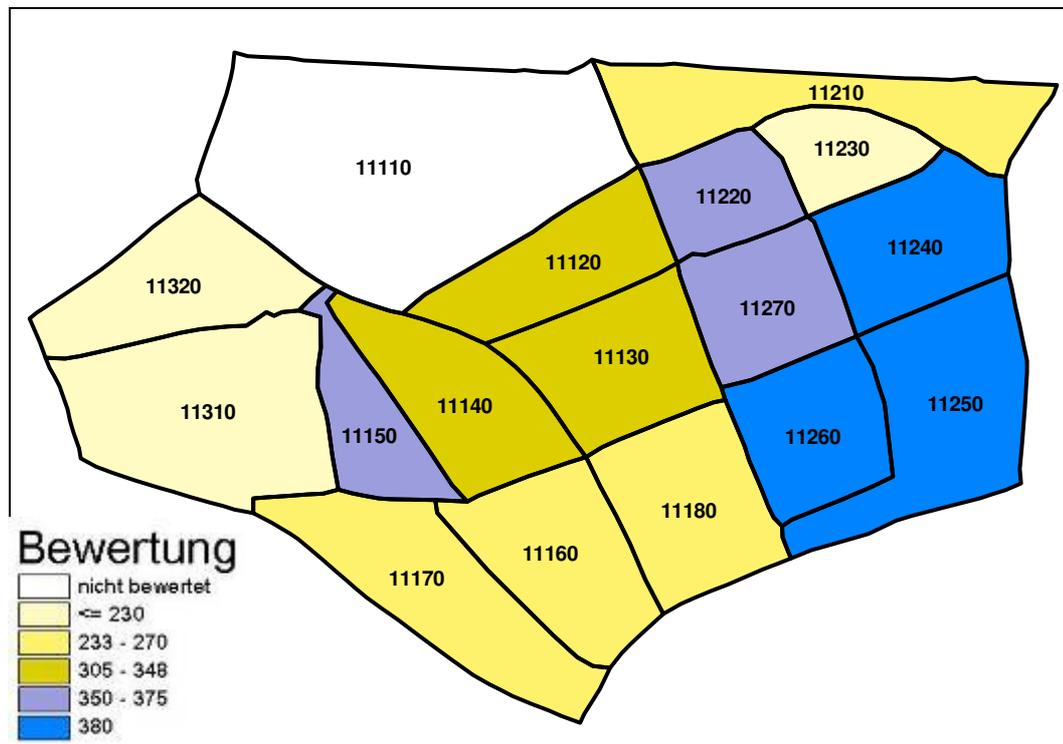


In der verkehrlichen Anbindung erzielen die Mittelblöcke in Schalke eine im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittliche bis stark überdurchschnittliche Bewertung. Sowohl die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, als auch die Anbindung an den innerstädtischen ÖPNV sind zu weiten Teilen als hervorragend zu bezeichnen. Die Mittelblöcke, die niedrigere Punktzahlen erreichen, sind hinsichtlich des ÖPNV nicht optimal angeschlossen. Die verkehrliche Anbindung zählt zu den Stärken und Lagevorteilen von Schalke. Besonders gut schneidet der Mittelblock 11180 aufgrund der Nähe zur Haltestelle „Musiktheater“, an der neben beiden Stadtbahnlinien auch mehrere Busse halten, und durch seine sehr gute Anbindung an den innerstädtischen ÖPNV ab.

Abb. 26: Infrastrukturelle Ausstattung der Mittelblöcke



Im Hinblick auf die infrastrukturelle Ausstattung – gemessen in den Bereichen Schulen, Kitas, Spielplätze, Kirchengemeinden, Begegnungs-/ Jugendzentren, medizinische Versorgung, Einzelhandel, Kultur, Sport, Freizeit – sind Schalke-Mitte und die angrenzenden Mittelblöcke durchschnittlich bis überdurchschnittlich gut ausgestattet. Lediglich in den westlichen und nordöstlichen Bereichen ist die infrastrukturelle Ausstattung als unterdurchschnittlich zu bewerten. Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Ausstattung bzw. Nähe zu wichtigen Einrichtungen in den Mittelblöcken 11180 und 11130 (Musiktheater, Park, mehrere Spielplätze, großer Sportplatz, Zentralbad, Schulen).

**Abb. 27: Belastungen und Beeinträchtigungen in den Mittelblöcken**

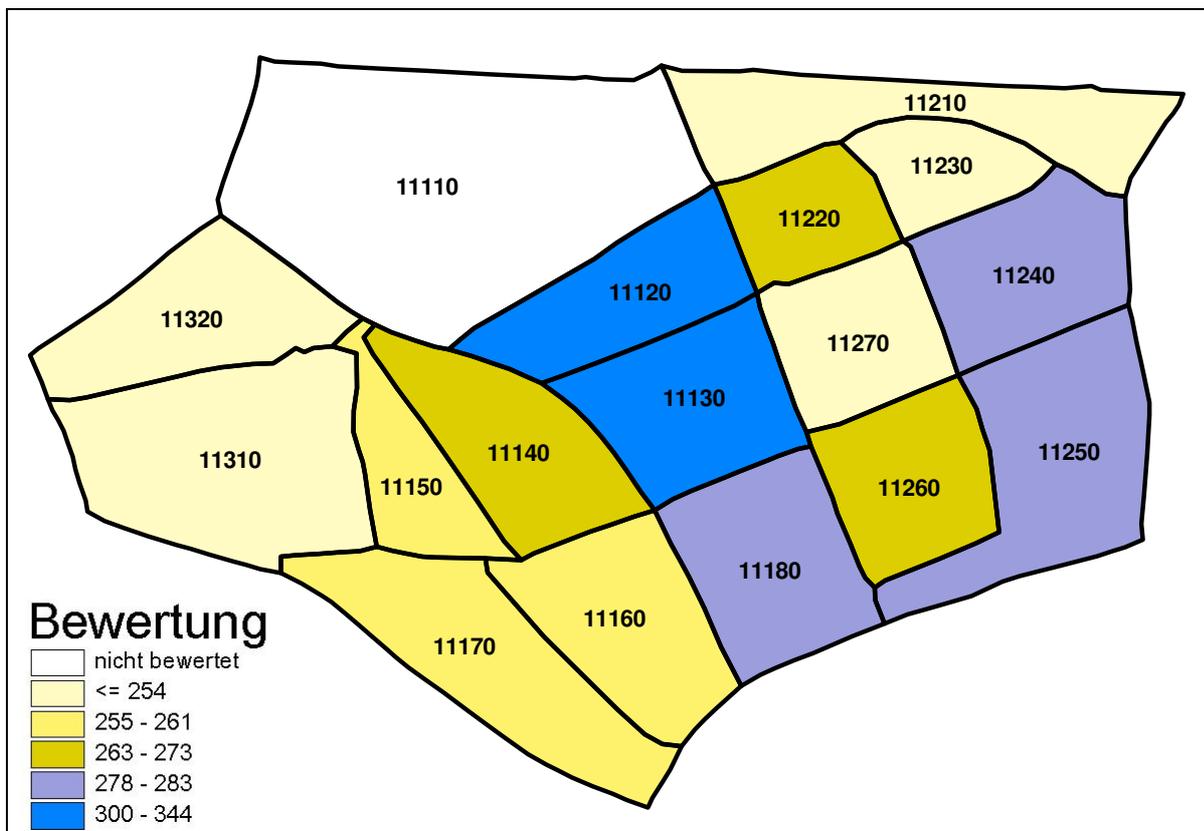
Bei den Belastungen und Beeinträchtigungen wurden vor allem Lärmbelastungen, aber auch optische Beeinträchtigungen und Risikoflächen durch Altlastenverdacht betrachtet. Als unterdurchschnittliche Standorte sind die westlichen Mittelblöcke 11320 und 11310 sowie der nordöstliche Block 11230 zu betrachten, die stark mit Gewerbe durchmischt sind, teilweise auch eine Nähe zur A 42 aufweisen. Verkehrliche Belastungen mindern auch die Wohnqualität in den Mittelblöcken entlang der Overwegstraße und der mehrspurig ausgebauten Florastraße. Besonders positiv stellt sich dagegen die Situation in den Mittelblöcken dar, die weder durch hohe Verkehrsbelastung noch durch größere Gewerbe-/ Industriebetriebe Beeinträchtigungen erfahren (Mittelblöcke 11240, 11250, 11260).

Im Folgenden (Abb. 28) werden alle bisherigen Bewertungsbereiche in eine Gesamtbewertung einbezogen. Die einzelnen Mittelblöcke lassen sich sodann hinsichtlich ihrer gesamten Wohnstandortqualitäten bewerten.

Sowohl innerhalb Schalkes als auch gesamtstädtisch gesehen sind die beiden Mittelblöcke 11120 und 11130 als überdurchschnittlich gut zu bewerten. Besonders positiv sind der städtebauliche Charakter, die soziodemographische Situation ihrer Bewohner und die sehr gute infrastrukturelle Ausstattung.

In gesamtstädtischer Betrachtung zwar nur durchschnittlich zu bewerten, innerhalb Schalkes jedoch als überdurchschnittlich, sind die Mittelblöcke 11180, 11250 und 11240. Als positive Faktoren schlagen die infrastrukturelle Ausstattung, eine überragend gute verkehrliche Anbindung und wenige Belastungen im Wohnumfeld zu Buche.

Abb. 28: Gesamtbewertung der einzelnen Mittelblöcke



Die Mittelblöcke 11140, 11220 und 11260 können im Vergleich zur Gesamtstadt nur als unterdurchschnittlich bewertet werden. Innerhalb Schalkes erhalten sie eine mittlere Bewertung. Besonders folgende Faktoren haben zu einer Abwertung geführt:

- Mittelblock 11220: kaum vorhandene infrastrukturelle Ausstattung
- Mittelblock 11260: stark unterdurchschnittliche Sozialstruktur
- Mittelblock 11140: mehrere unterdurchschnittliche Faktoren

Im Vergleich zur Gesamtstadt als auch innerhalb Schalkes sind insgesamt fünf Mittelblöcke als stark unterdurchschnittlich zu bewerten:

- Mittelblock 11310 aufgrund hoher Belastungen und dem wenig ansprechenden städtebaulichen Charakter (durch Gewerbegebiet), kaum vorhandener Infrastruktur in der Nähe, mangelnde Anbindung an den ÖPNV
- Mittelblock 11320 aufgrund hoher Belastungen (A 42, Gewerbegebiet), wenig Infrastruktur sowie Schwächen in der Anbindung an den ÖPNV sowie im städtebaulichen Charakter (Gewerbegebiet)
- Mittelblock 11210 aufgrund der geringen infrastrukturellen Ausstattung, hohen Belastungspotenziale durch Altlastenverdachtsflächen sowie geringen soziodemographischen Potenziale
- Mittelblock 11230 aufgrund hoher Belastungen durch die Schalker Eisenhütte und kaum vorhandener infrastruktureller Ausstattung

- Mittelblock 11270 aufgrund der ungünstigen soziodemographischen Merkmale, den vorhandenen städtebaulichen Mängeln und Missständen sowie den Problemen im sozialen Umfeld.

### **7.5. Attraktivität der Mittelblöcke in Schalke für Milieugruppen**

Im Folgenden wurden die Erkenntnisse der Milieugruppenforschung genutzt und für die wichtigsten Milieugruppen Anforderungen an das Wohnen bzw. den Standort von Wohnungen definiert. Zur Bestimmung der Milieueignung eines Wohnstandortes hat das InWIS ein Modell entwickelt, dem fünf Bewertungskriterien zu Grunde liegen. Hierzu zählen:

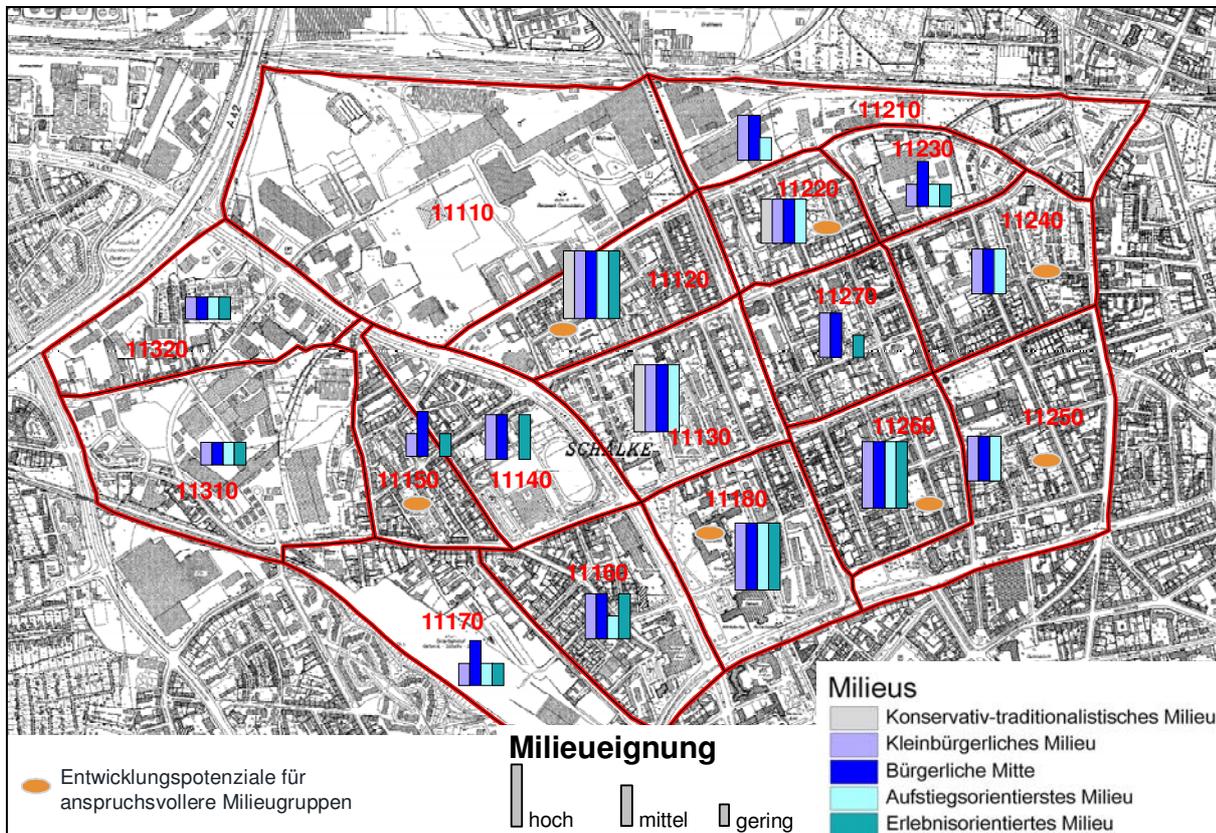
- die Wohnstandortqualitäten aus dem Stadtteilranking (Gesamtwertung)
- das Ambiente, das sich auf die Wohn- und Lebens-„Atmosphäre“ und die Ausstattungsqualitäten des Wohnumfeldes bezieht, die ein Standort bietet
- die Zentralität, ausgedrückt durch die infrastrukturelle Ausstattung eines Wohnstandortes
- das Prestige, also das Ansehen eines Standortes (z.B. eines bestimmten Villenviertels)
- Lifestyleaspekte, also Imagefaktoren, die insbesondere junge und moderne Personengruppen ansprechen (Freizeit, Sport, Vergnügen etc.).

Der Stadtteil Schalke ist insgesamt für fünf Milieugruppen attraktiv (Erläuterungen zu den Milieugruppen siehe Abschnitt 21 ab S. 118), wobei die Eignung je nach Mittelblock unterschiedlich hoch ausgeprägt ist:

- 1) Konservative Traditionalisten
- 2) Kleinbürgerliches Milieu
- 3) Bürgerliche Mitte
- 4) Aufstiegsorientiertes Milieu
- 5) Erlebnisorientiertes Milieu

Bei den Milieus handelt sich um überwiegend weit verbreitete Gruppen mit einem hohen Bevölkerungsanteil, die häufig auch als die traditionellen Milieugruppen bezeichnet werden. Sie umfassen auch die Bevölkerungsgruppe der Menschen mit Migrationshintergrund.

**Abb. 29: Attraktivität der Mittelblöcke für Milieugruppen und ihre Entwicklungspotenziale**



Eine hohe Attraktivität für unterschiedliche Milieugruppen weisen die Mittelblöcke in Schalke-Mitte und ein östlich angrenzendes Quartier auf. Ausschlaggebend hierfür sind eine durchschnittliche bis überdurchschnittliche Wohnstandortlage, eine mittlere bis hohe Zentralität, vorhandener Lifestyle durch (die Nähe zu) kulturellen Einrichtungen mit Ausstrahlungskraft, ein positives Image als Wohnstandort sowie ein durch Freiflächen und Wohnumfelderneuerung ansprechendes Ambiente. Die Mittelblöcke 11120 und 11130 in Schalke-Mitte weisen zudem eine hohe Attraktivität für die anspruchsvollere Milieugruppe der konservativen Traditionalisten auf.

Diejenigen Mittelblöcke, deren Attraktivität sich für anspruchsvolle Zielgruppen mit mittlerem bis höheren Einkommen und Bildungsstand am ehesten ohne massive Aufwertungsmaßnahmen erhöhen lassen, sind fast ausschließlich nur diejenigen, die in der Bewertung der Wohnstandortqualitäten (Ranking) bereits überdurchschnittlich abgeschnitten haben. Es handelt sich um die Mittelblöcke 11120, 11180, 11240 und 11250. Darüber hinaus erweisen sich auch die Mittelblöcke 11260, 11150 und 11220, die nicht so vorteilhaft abgeschnitten haben, als relativ „leicht“ entwicklungsfähig. Das bedeutet, dass diese Mittelblöcke vergleichsweise höhere eigene Entwicklungspotenziale besitzen als die übrigen Teilquartiere.

Diese Entwicklungspotenziale können gefördert werden, indem

- das äußere Erscheinungsbild des Quartiers verbessert wird (gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes, Schaffung von nutzbaren Freiflächen, Modernisierung von Gebäuden, hochwertigere Ausstattung des Wohnumfeldes u.ä.),

- das Image/ Prestige verbessert wird (Innen- und Außenimage) (Verbesserung der Bewohnerstrukturen, Erhöhung des subjektiven Sicherheitsempfindens, gepflegtes Wohnumfeld, Stärkung von Verantwortung und Engagement der Bewohner/innen und Eigentümer/innen usw.),
- kleinräumig ein qualitativ stärker ansprechendes Angebot im Einzelhandel und der Gastronomie geschaffen wird.

Hinweise darauf, wie sich parallel zur Umsetzung der Entwicklungspotenziale das jeweilige Wohnungsangebot in den Mittelblöcken weiterentwickeln sollte, um die Wohnansprüche der jeweiligen Milieus zu bedienen, befinden sich im Anhang (vgl. Kap. 21 ab S. 118).

## 8. Öffentliche Infrastruktur

Die Lage der öffentlichen Einrichtungen und der Situation der Nahversorgung sind auf dem Plan „Gebietsversorgung“ dargestellt.

### Plan 10 Gebietsversorgung

In Schalke sind verschiedene Kirchen für unterschiedliche Glaubensrichtungen, Seniorenheime, Pflegeheime, Gesundheitsamt, Polizei, Zentrale der Arbeiterwohlfahrt Gelsenkirchen / Bottrop sowie weitere wichtige soziale Einrichtungen im Stadtteil vertreten. Auch bei der Versorgung im Bereich Gesundheitswesen wurden keine größeren Defizite sichtbar.

Die Ausstattung ist insgesamt als befriedigend zu bezeichnen, Defizite und Potenziale zeigen sich aber im Bereich der Nachbarschaftsarbeit, vgl. hierzu Abschnitt 6.2.

### 8.1. Erziehungs- und bildungsbezogene Infrastruktur

In Schalke befinden sich 8 **Kindertageseinrichtungen**, davon 3 in städtischer und 5 in kirchlicher Trägerschaft. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen war in den letzten Jahren in Schalke gesichert. Die Versorgungsquote liegt in Schalke-West bei ca. 87 % und entspricht einem Fehlbedarf von 34 Plätzen, welcher durch den angrenzenden Wohnbereich Schalke-Ost (Versorgungsquote 107 % = Überhang von 23 Plätzen) weitgehend ausgeglichen wird.

Der bauliche Zustand der Einrichtungen und der Außenbereiche ist im Großen und Ganzen gut. Teilweise bestehende Raum- und Platzprobleme werden durch Kooperation mit benachbarten Schulen gelöst.

Die mittelfristige Kindertagesstättenentwicklungsplanung wird zurzeit dadurch erschwert, dass konfessionelle Träger zunehmend dazu übergehen, Gruppen bzw. ganze Einrichtungen zu schließen, insbesondere da der Anteil konfessionell gebundener Kinder im Einzugsbereich abnimmt.<sup>12</sup> Ob und in welchem Umfang es zu einer Übernahme der Einrichtungen durch die Kommune kommt, oder ob Neubauten notwendig werden, da die Stadt Gelsenkirchen die Versorgungsquote sicherstellen muss, kann derzeit nicht gesagt werden.

---

<sup>12</sup> Im Sommer 2004 wurden zwei Kindergartengruppen konfessioneller Träger geschlossen. Weitere Schließungen wurden in den geführten Gesprächen angedeutet.

Es fällt in diesem Zusammenhang auf, dass der Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund, insbesondere solche aus sozial schwachen und bildungsfernen Familien, an den staatlichen Einrichtungen deutlich höher liegt als in den konfessionellen Einrichtungen. Dies ist ein strukturelles Problem, das nur in engen Grenzen von den örtlichen Einrichtungsleiterinnen beeinflusst werden kann. Nichtsdestotrotz stellt die ungleiche Verteilung eine sinnvolle Integrationsarbeit an den betroffenen öffentlichen Einrichtungen in Frage.

Ein Anteil an Kindern aus Familien mit Migrationshintergrund von mehr als 85 %, teilweise ohne jede deutsche Sprachkenntnis bei gleichzeitig überproportional hohem Anteil sozial Schwacher, stellt diese Einrichtungen vor enorme Herausforderungen. Gleichzeitig verlieren diese Einrichtungen die Attraktivität für eine eher bürgerliche Mittelschicht, deren Präsenz an der Einrichtung für die Entwicklung der Kinder aus bildungsfernen Schichten wiederum sehr positiv wäre. Insgesamt trägt die vorhandene Struktur eher zur weiteren Segregation der Bewohnerschaft bei. Vielleicht ergeben sich im Zuge der (teilweisen) Übernahme der Einrichtungen in städtische Trägerschaft Möglichkeiten zur Verbesserung dieser Situation.

Von den Einrichtungen wurde weiterer Unterstützungsbedarf im Rahmen der an den Einrichtungen stattfindenden Integrationsarbeit angemeldet (z.B. Kinderbetreuung während der Sprachkurse der Eltern).

In Schalke werden mit drei Grundschulen, einer Förderschule, drei allgemein weiterführenden **Schulen** sowie zwei Berufskollegs alle Formen in Schalke angeboten, welche zumeist in wenigen Minuten zu erreichen sind.

Der bauliche Zustand und insbesondere der Zustand bzw. das Entwicklungspotenzial der Schulhöfe ist in den Abschnitten 5.1.4 bzw. 14 dargestellt.

Von Seiten der Schulen, insbesondere von denen mit Einzugsbereich Schalke (Grundschulen, Realschule), wurde im Rahmen der mit ihnen geführten Gespräche eine analoge Problemsituation zu der im Kitabereich rückgemeldet. Die deutliche Zunahme von Kindern aus sozial schwachen und bildungsfernen Familien mit den in den Elternhäusern oftmals vorzufindenden Defiziten im Bereich der Erziehungsverantwortung und Erziehungskompetenz stellen die Schulen vor erhebliche Probleme, ihrem Bildungsauftrag nachzukommen. Die mangelnde Sprachkompetenz vieler Kinder verschärft diese Situation. Auch die Kommunikation zwischen Schule und Elternhäusern, insbesondere denjenigen mit Migrationshintergrund ist häufig gestört.

Zu geringes Lernpensum, Schuldistanz, Gewalt und Perspektivlosigkeit bei Schülern haben zugenommen. Lehrer fühlen sich häufig überfordert, die heutzutage verstärkten Erfordernisse, neben dem Bildungsauftrag auch einen Erziehungsauftrag zu erfüllen, führt oftmals zu Konflikten. Viele reagieren mit reduziertem Engagement oder sogar mit Krankheit. Für die Schulleitungen wird es zunehmend schwerer, das gesamte Kollegium zu motivieren.

Die hier knapp beschriebene Situation (in den Gesprächen mit den Schulleitern wurde die Situation mit teils sehr drastischen Beispielen dargestellt) folgt zwar dem allgemeinen Trend der Situation an Schulen, aufgrund der vergleichsweise schlechteren Sozialstruktur in Schalke sind die hiesigen Schulen dieser Entwicklung aber in besonderer Weise ausgesetzt.

Die dichte Bildungslandschaft wird ergänzt durch verschiedene Angebote im Bereich der Erwachsenenbildung. Diese wurden im Rahmen dieser Untersuchung nicht bewertet, es gab keine diesbezüglichen Hinweise auf evtl. Defizite.

Wenn die Bildungsqualität nicht verbessert wird, und wenn der negative Trend sich sogar fortsetzt, hat dies auf den Wohnstandort Schalke negative Auswirkungen. Für Familien aus der gebietsstabilisierenden Mittelschicht ist die Qualität des Bildungsstandorts ein wesentliches Standortkriterium bei der Entscheidung über den Wohnsitz. Der Wegzug solcher Familien würde sich verstärken, der negative Prozess an den Schulen weiter beschleunigt.

Die bisherigen Versuche der Schulen, sich diesen Problemen zu stellen und jeweils eigene Antworten zu finden, sind bisher nur teilweise erfolgreich.

Die vielfältige und reichhaltige Bildungslandschaft in Schalke bietet – bei allen o.g. Problemen – die Chance, den „Bildungsstandort Schalke“ zu stabilisieren und zu einem Standortvorteil zu entwickeln. In Abschnitt 14 ab S. 84 werden hierzu Vorschläge gemacht.

## **8.2. Familienförderung / Jugendarbeit / Jugendfreizeit**

Die vom Referat Kinder, Jugend und Familie im Rahmen der **Familienförderung** angebotenen Bausteine „Hausbesuch zur Kindesgeburt“ und „Gelsenkirchener Elternschule“ werden von den befragten Kitas in Schalke sehr positiv bewertet. Die Kurse finden teilweise auch in den Schalker Kitas statt und werden von vielen Eltern wahrgenommen.

Auf die besondere Notwendigkeit für solche Angebote in Schalke wurde bereits in Abschnitt 8.1 eingegangen, da hier überdurchschnittlich viele Eltern leben, deren Erziehungsverantwortung und Erziehungskompetenz defizitär sind.

Da gerade Kinder aus diesen „Problemfamilien“ häufig von ihren Eltern nicht in der Kita angemeldet werden, sollten im Rahmen der Umsetzung des Stadtumbauprogramms in Kooperation mit dem Jugendamt verstärkt Anstrengungen unternommen werden, diese Eltern durch niedrigschwellige Angebote (z.B. aus dem Bereich der Nachbarschaftsarbeit) zu erreichen. Im Hinblick auf die Entwicklungschancen der Kinder und im Hinblick auf die Qualität der Arbeit an Kitas und Schulen und dem damit verbundenen Ziel, Schalke als fortschrittlichen Bildungsstandort zu entwickeln, ist das frühzeitige Erreichen und Qualifizieren dieser Elternhäuser von großer Bedeutung.

Im Bereich der **Jugendarbeit bzw. der Jugendfreizeit** ist für Schalke angesichts der schwierigen sozialen Rahmenbedingungen eine deutliche Unterdeckung festzustellen.

Das LaLok Libre, angesiedelt in einer ehemaligen Gastwirtschaft in der Dresdener Straße 87, stellt ein wichtiges Angebot für offene Kinder- und Jugendarbeit in Schalke dar.

Daneben gibt es weitere Angebote aus dem kirchlichen Bereich, die aber hauptsächlich auf Gemeindemitglieder ausgerichtet sind (Johann-Gerhard-Oncken-Haus, Blumendelle 19; Ev. Jugendheim, Magdeburger Str. 7 und Stadtmission, Wilhelminenstr. 100).

Das LaLok arbeitet seit über 25 Jahren mit einem interkulturellen Ansatz und bietet für Schalker Jugendliche ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot. Der Betrieb des LaLok erfolgt hauptsächlich ehrenamtlich, teilweise durch Unterstützung durch die Falken.

Das hohe ehrenamtliche Freiwilligenengagement (nach Aussagen des LaLok arbeiten dort 35 Personen in ihrer Freizeit) ist ein großes Potenzial für die Jugend- aber auch für die Nachbarschaftsarbeit. Durch seine Fokussierung auf das nähere Wohnumfeld und das offene Zugehen der LaLok-Leitung auf die Bewohnerschaft werden Jugendliche und auch ihre Familien angesprochen. Auf diese Weise werden auf niedrigschwellige Weise auch sozial Schwache und insbesondere auch Familien mit Migrationshintergrund erreicht.

Der Bedarf an Jugend(freizeit)arbeit in Schalke wird durch das LaLok aufgrund seiner Beschränkung auf den nordöstlichen Teil von Schalke nicht flächendeckend abgedeckt.

Weitere Angebote im Freizeitbereich oder der Jugendsozialarbeit für Schalke gibt es nicht. Auch die Angebote im Bereich Freizeitsport (Bolzplätze o.ä.) sind rar oder von schlechter Qualität.

Im Ergebnis halten sich Jugendliche verstärkt auf den Schalker Straßen und (Spiel-)Plätzen auf und werden durch ihr Verhalten insbesondere von Familien mit kleinen Kindern und von der älteren Stammbevölkerung störend wahrgenommen.

Seitens der Jugendverwaltung wird ebenso dringender Handlungsbedarf zur Etablierung weiterer Jugendfreizeitangebote festgestellt. Näheres hierzu im Kapitel 15.3 ab S. 93.

### **8.3. Kultur und Freizeit**

Öffentlich getragene Einrichtungen wie das Musiktheater und das Zentralbad im Süden von Schalke besitzen eine überörtliche Bedeutung und stellen daher wichtige Bausteine zur positiven Imagebildung dar. Beide befinden sich jedoch, wie auch das Kultur- und Veranstaltungszentrum an der Wilhelminenstraße (KAUE), im äußersten Westen des Gebietes und werden somit weniger mit dem Stadtteil in Verbindung gebracht. Nichtsdestotrotz stellen sie für die Bewohner des Gebiets ein wichtiges und gut erreichbares Angebot im Bereich Kultur und Freizeit dar.

Das Angebot an Vereinen ist in Schalke vergleichsweise gering. Es gibt einige weitere Freizeitangebote, die von der AWO oder von den Kirchen getragen werden, diese sind aber in der Regel auf die jeweilige Klientel ausgerichtet und nicht allgemein zugänglich. Innerhalb des Quartiers fehlen - abgesehen von dem Sportgelände an der Overwegstraße - bekannte Angebote, so dass sich die Kultur- und Freizeitinfrastruktur in der Gesamtbetrachtung als unbefriedigend erweist.

Potenziale zur Verbesserung des Angebots an Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ergeben sich durch die Etablierung eines Netzwerks von Nachbarschaftseinrichtungen, wie in Abschnitt 15 weiter ausgeführt.

Daneben bieten die Qualifizierung einzelner Sportflächen und die Entwicklung der Grünachse Kußweg Potenzial für Angebote im Bereich Sport für Ältere und auch im Hinblick auf Kunst im öffentlichen Raum (siehe Abschnitt 13 ab S. 80)

## 9. Wirtschaftsstruktur

### 9.1. Kaufkraft

Gelsenkirchens Arbeitslosenquote ist mit rund 21 % im Jahr 2006 die höchste im Ruhrgebiet sowie die höchste aller kreisfreien Städte und Kreise in NRW.

Die Arbeitslosigkeit in Schalke ist die zweithöchste in Gelsenkirchen (vgl. empirica: 64). Der Arbeitslosenquotient, der das Verhältnis zwischen der Zahl der Arbeitslosen zur erwerbsfähigen Bevölkerung errechnet, ist in Schalke mit 17,6 % gegenüber 13 % auf der gesamtstädtischen Ebene deutlich überdurchschnittlich.

Mit der hohen Arbeitslosigkeit geht eine insgesamt schwache sozioökonomische Struktur des Stadtteils Schalke einher. Im Hinblick auf das durchschnittliche Monatsnettoeinkommen belegt der Postleitzahlbezirk 45881, in dem Schalke liegt, mit durchschnittlich 1.513 Euro im Jahr 2006 den letzten Platz im innerstädtischen Vergleich (Durchschnitt Gelsenkirchen: 1.772 Euro. (Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung GfK, eigene Berechnungen)).

Die Kaufkraft der in Schalke lebenden Haushalte ist damit als weit unterdurchschnittlich zu werten. Zudem ist Schalke der Stadtteil mit der größten langfristigen Armutsdynamik, weil der Anteil der Transfereinkommensbezieher der höchste in Gelsenkirchen ist und die Sozialhilfedichte über einen Zeitraum von vielen Jahren hinweg am stärksten zugenommen hat (vgl. Strohmeier 2001: 39). Dies dürfte insgesamt die Handlungsspielräume in der Gestaltung der Wohnungsmieten sowie der Preise im Einzelhandel, bei den haushaltsnahen Dienstleistungen und dem haushaltsbezogenen Gewerbe deutlich einschränken.

### 9.2. Einzelhandel und Gewerbeflächen

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Gelsenkirchen (November 2004) verfügt das Untersuchungsgebiet über zwei wichtige Standortbereiche des Einzelhandels:

- Großflächiger Einzelhandel mit dem HELLWEG Baumarkt, dem Bürofachmarkt STAPLES und dem Autoteilefachmarkt ATU entlang der Grothusstraße und einer überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimentsbreite.
- Nahversorgungszentrum zwischen Grenzstraße und Schalker Markt entlang der Schalker Straße mit Ladenhandwerk, kleinflächigem Lebensmitteleinzelhandel und mittelständischem Einzelhandel sowie auch Angeboten in innenstadtrelevanten Sortimenten.

Aufgrund der Nähe zur City ergeben sich für die Schalker gute Versorgungsmöglichkeiten. Die Nahversorgung ist stadtteilbezogen nach der Bestandsanalyse als gut zu beurteilen. Die kompakte Bauweise und die hohe Einwohnerdichte sind mitentscheidend für eine flächendeckende Nahversorgung. Als Vorteil für die Bewohner ergibt sich daraus eine fußläufige Erreichbarkeit der Supermärkte und für die Anbieter eine erhöhte wirtschaftliche Tragfähigkeit. Allein durch die Lebensmittelmagneten erfolgt eine fast flächendeckende Versorgung des Stadtteils, die ergänzt wird durch kleinteilige Angebote. Der hohe Anteil ausländischer Bewohner wirkt sich dabei eben-

so auf das Angebot aus, da neben den konventionellen Anbietern auch bspw. türkische Lebensmittelgeschäfte das Nahversorgungsangebot ergänzen und verbessern.

Insgesamt ergibt sich nach dem Einzelhandelsgutachten in Schalke über alle Sortimente eine Handelszentralität von 98, die sich einerseits aus dem guten Versorgungsangebot im Segment periodischer Bedarfsdeckung und andererseits aus dem ansässigen großflächigen Einzelhandel in den Segmenten „Baumarktspezifische Sortimente“ und Einrichtungsbedarf rekrutiert.

Die Versorgungsfunktion für das Stadtquartier Schalke durch den Einzelhandelsbesatz entlang der Schalker Straße ist jedoch gestört. Neben einer hohen Fluktuation ist entlang des Teilstücks zwischen Grillo- und Gewerkenstraße eine Konzentration an Leerständen festzustellen (5 von 57 Ladenlokalen,  $\hat{=}$  ca. 9 %).<sup>13</sup> Die Ansiedlung des Discounters „LIDL“ an der Gewerkenstraße und fehlende Verweilmöglichkeiten auf der Schalker Straße sind neben anderen Risiken, die nach Meinung der Gewerbetreibenden eine Stabilisierung und Aufwertung erschweren.

Im Rahmen der Untersuchung zeigten sich die lokalen Gewerbetreibenden in der Schalker Straße sehr interessiert, die Gemeinschaft der Händler wieder zu beleben und haben darüber hinaus auch Veränderungen in der Gestaltung des Straßenraums vorgeschlagen. Für die Organisation dieses Prozesses zur Belebung der Schalker Straße Nord haben sie Unterstützungsbedarf angemeldet.

Der gesamte nördliche Teil des Stadtumbaugebiets ist gewerblich geprägt und stellt einen wichtigen wohngebietsnahen Arbeitsplatz-Standort dar. Die gewerblichen Areale (insb. ehemalige Schachanlage Consolidation 1/6, vgl. Abschnitt 5.4) sind nicht zuletzt durch die erfolgreiche Arbeit der kommunalen Wirtschaftsförderung mit teilweise innovativen Unternehmen belegt, Leerstand liegt derzeit nicht vor. Die ansässigen Betriebe verstehen sich jedoch nach Aussage der Wirtschaftsförderung nicht als eine Art Standortgemeinschaft. Ein zentraler Ansprechpartner, zum Beispiel im Hinblick auf den Aufbau eines Kooperationsnetzwerks mit den Schalker Schulen für den Bereich Ausbildung existiert nicht. Die städtische Wirtschaftsförderung sieht für die Initiierung solcher Kooperationsprozesse durchaus konkrete Anknüpfungspunkte, allerdings sollten diese sinnvollerweise erst dann aktiviert werden, wenn aus den lokalen Schulen, z.B. über den Bildungsverbund Schalke (vgl. Abschnitt 14 ab S. 84) konkrete Projekte im Bereich Übergang Schule-Beruf entstehen.

Schalke ist, abgesehen von den Bereichen nördlich der Gewerkenstraße, hauptsächlich Wohnstandort. Eingestreutes Gewerbe, z.B. in den Innenhöfen, ist in nennenswertem Umfang nicht vorhanden. Es ergeben sich somit in diesem Bereich kaum Ansatzpunkte für eine diesbezügliche Strategie zur Entwicklung einer spezifischen lokalen Ökonomie. Im Rahmen der Begehungen und der geführten Interviews konnten keine Immisionsschutzkonflikte festgestellt werden, so dass keine Handlungserfordernisse im Rahmen des Stadtumbauprogramms wie Standortverlagerungen etc. notwendig erscheinen.

Eine hohe Konzentration an leerstehenden Ladenlokalen wird neben der nördlichen Schalker Straße zudem entlang der Bismarckstraße (18 von 101 Ladenlokalen,  $\hat{=}$  ca. 18 %) identifiziert.

---

<sup>13</sup> Aus Zählung des gewerblichen Leerstands in Schalke im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen (2007).

Beide Straßen stellen daher Entwicklungsbereiche im Rahmen einer lokalen Standortförderung dar.<sup>14</sup>

Auch aus Sicht der städtischen Wirtschaftsförderung liegt ein kleiner Ansatz zur spezifischen Unterstützung des lokalen Gewerbes in Schalke lediglich im Bereich des nördlichen Teils der Schalker Straße aufgrund der konkreten Mitwirkungsbereitschaft der ansässigen Händler, ggf. - sollte sich eine solche Händlerinitiative entwickeln - auch im Bereich Bismarckstraße.

## 10. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für die Entwicklung des Stadtteils Schalke

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme (Teil A, Abschnitte 2 – 9) sowie die daraus getroffenen Analysen und Schlussfolgerungen zusammenfassend in tabellarischer Form dargestellt.

In der Zusammenschau der Stärken/ Schwächen und den Chancen/ Risiken eines jeden Bereichs ergeben sich Hinweise für die Handlungsempfehlungen, die im Teil B dieses Stadtteilentwicklungsplans dargestellt sind.

Diese Art der Darstellung wird auch als „SWOT-Analyse“ bezeichnet: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Gefahren, Risiken).

### 10.1. SWOT Lage

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagegunst durch die zentrale stadträumliche Lage</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Verkehrsbelastung und Lärmemissionen entlang der Hauptverkehrsstraßen und der A 42</li> <li>• Optische Beeinträchtigungen durch die im Norden und Westen an den Wohnbereich angrenzenden Gewerbegebiete</li> </ul>
<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung des Geländes alter Güterbahnhof Schalke-Süd als Chance zur Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebotes und Aufwertung der angrenzenden Siedlungsbereiche</li> <li>• Verknüpfung des Stadtteils Schalke mit dem Fußball als Potenzial zur Imagesteigerung und Sponsoring</li> <li>• Erschließung wichtiger Freiraum- und Erholungspotenziale durch verbesserte Anbindung der südlichen Wohnbereiche an den Stadtpark</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Entwicklung des Geländes alter Güterbahnhof Schalke-Süd als Wohnstandort wird aller Wahrscheinlichkeit nach den Druck auf den bestehenden Wohnungsbestand erhöhen und in Folge der Verlagerung von Nachfragepotenzialen im Mietwohnungsbereich das Leerstandsrisiko im Bestand erhöhen</li> </ul>

<sup>14</sup> Siehe Fußnote 13.

## 10.2. SWOT Öffentlicher Raum, Wohnumfeld, städtebauliches Potenzial

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Geöffnete Schulhöfe haben Kompensationswirkung für fehlende nutzbare Freiflächen</li> <li>● Freiraumachse Kußweg als Grünwegeverbindung in Teilbereichen</li> <li>● Privat wie auch gemeinschaftlich nutzbare Blockinnenbereiche mit hoher Qualität in Teilbereichen</li> <li>● Da wo Vorgärten vorhanden, Repräsentativfunktion, Pufferfunktion und positiver Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Mangel an öffentlichen Grünanlagen und Parkflächen</li> <li>● Fehlende Grünvernetzung</li> <li>● Fehlende Fuß- und Radwegeverbindung an Parks im näheren Umfeld des Stadtteils (Stadtpark, Bulmker Park)</li> <li>● Unterversorgung mit Kinderspielplätzen</li> <li>● Mindere Gestalt- und Nutzqualität der Kinderspielplätze und Bolzplätze</li> <li>● Einseitige Ausrichtung des Angebots an Freiräumen (Fehlen an Angeboten für Jugendliche)</li> <li>● Mehrere untergenutzte Freiflächen in Schalke</li> <li>● Mindere Gestalt- und Nutzungsqualität vieler Schulhöfe</li> <li>● bei einem Großteil der Gebäude fehlen private Freiräume (Balkone, Terrasse, Garten)</li> <li>● Fehlende Kleingartenanlage, die Hausgärten kompensieren könnten</li> <li>● Ungestaltete, nicht nutzbare Freiflächen im Blockinnenbereich</li> <li>● Mehrheitlich hoher Versiegelungsgrad der Blockinnenbereiche in Teilbereichen durch Garagen und Gewerbe</li> <li>● Überwiegendes Fehlen an Vorgärten beeinträchtigt Identifikation und Gesamterscheinungsbild</li> </ul>
<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Freiraumachse Kußweg bietet Potenzial zur Qualifizierung und Weiterentwicklung als Rundweg bis zum Solarhügel über Tondernstraße und Baudenkmal Zeche Consol 1/6 entlang bestehender Wege</li> <li>● Neuentwicklung auf Gelände des Güterbahnhofs verbessert Angebot mit Spielplätzen</li> <li>● Untergenutzte Freiflächen in Schalke bieten Entwicklungspotenzial für z.B. Quartiersplätze</li> <li>● Schaffung von Grünflächen im Zuge der Neubebauung der Fläche alter Güterbahnhof</li> <li>● Öffnung und Aufwertung der Schulhöfe für die Allgemeinheit, um den Mangel an nutzbaren Freiflächen entgegenzuwirken</li> <li>● Blockinnenbereiche bieten Potenzial zur Aufwertung (Mietergarten, Gemeinschaftliche Flächen) und Erhöhung der Wohnqualität</li> <li>● Adressgrün an Fassaden, Eingangsbereichen als Ersatz von Vorgärten können gerade bei der monotonen Nachkriegsbebauung positiv wirken</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fehlende Freiflächen, hohe Baudichte, enge Straßenquerschnitte erhöhen Bedarf an Naherholungsflächen</li> <li>● Hohe Bau- und Bewohnerdichte erhöhen Bedarf an privat nutzbarem Freiraum</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Fehlende private Freiräume können die Marktfähigkeit der Wohnungen gefährden</li> <li>● Hoher Parkdruck in Schalke (Süd-Ost) erschwert Innenhofentkernung</li> <li>● Fehlende Flächenpotenziale zur Ausbildung von Vorgärten</li> </ul>
--	--

### 10.3. SWOT Verkehr

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Hervorragende überörtliche Anbindung</li> <li>● Gute Anbindung an Innenstadt durch ÖPNV, hoher Versorgungsgrad durch ÖPNV (mit leichten Vorteilen für Schalke-Mitte und Schalke-Ost)</li> <li>● Da, wo es im Mikrobereich Grünflächen in Form von Vorgärten, Plätzen (z.B. Möntingstraße) oder Bäumen (z.B. Breslauer Straße mit einem alten Baumbestand) gibt, wirkt sich dies positiv auf das Umfeld aus.</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Gravierende Defizite im Bereich der Radwegeinfrastruktur erhöhen Unfallgefahr und schränken Verkehrsmittelwahl ein</li> <li>● Fehlende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer Richtung Stadtzentrum und umliegende Stadtteile (v.a. Schalke-Nord)</li> <li>● Hohe Beeinträchtigungen von Wohngebäuden durch Lärm entlang viel befahrener Straßen (u.a. Kurt-Schumacher-Straße)</li> <li>● Schlechte Luftqualität durch Schadstoffemissionen (Messstelle Kurt-Schumacher-Straße)</li> <li>● Mehrere Unfallschwerpunkte an Verkehrsknoten</li> <li>● Viele Unfälle mit Beteiligung von Kindern</li> <li>● Hoher Anteil an Straßen in schlechtem Zustand erfordern Sanierung</li> <li>● Hoher Anteil an Straßen mit fehlender Straßenbegrünung (Vorgärten, Bäume) beeinträchtigt Wohnumfeldqualität und Mikroklima</li> <li>● viele Straßen mit schlechter Parkorganisation schränken Nutzungsmöglichkeit für Fußgänger ein und führt zu unübersichtlichen Situationen</li> </ul>
<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Neuentwicklung des alten Güterbahnhofs stellt Chance zur besseren Anbindung Schalkes an die Stadt und den Stadtpark dar</li> <li>● Vorbehaltsnetze (Grillo-, Grenzstraße) bieten Potenziale zur Verbesserung der Radwegeinfrastruktur</li> <li>● Einheitliche Entwicklung der Straßen da, wo negative Faktoren aufeinander treffen (schlechter Straßenzustand, schlechte Parkorganisation, fehlende Begrünung)</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Elemente der Verkehrsinfrastruktur als Barrieren beeinträchtigen Anbindung von Schalke an umliegende Stadtteile (Schalke-Nord und Altstadt)</li> <li>● Hauptverkehrsstraßen im Gebiet teilen den Stadtteil in Bereiche und erschweren eine einheitliche Entwicklung</li> <li>● Fehlende Ausbaumöglichkeiten der Straßen (Kurt-Schumacher-Straße), enge Straßenquerschnitte und fehlende Umleitungsmöglichkeiten erschweren Verkehrsentwicklung (Parken, Radwege, Fußwege) und beeinträchtigen Wohnqualität (u.a. Lärm)</li> <li>● Enge historische Straßenquerschnitte beeinträchtigen Wohnumfeldqualität</li> <li>● Orthogonales Straßennetz stellt ein Risiko dar für Unfälle durch zahlreiche Überschneidungen zwischen Fahrbahn und Wegen</li> </ul>

#### 10.4. SWOT Bevölkerungsstruktur, -entwicklung und Sozialstruktur

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Attraktivität für Zuzügler von außerhalb Gelsenkirchens</li> <li>• Viele alteingesessene Bewohner, die noch eine hohe Gebietsbindung aufweisen</li> <li>• „Runder Tisch Schalke“ ist ein sehr positives Beispiel für nachbarschaftliches Engagement und Verantwortung für den Stadtteil</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schalke ist der am dichtesten bevölkerte Stadtteil Gelsenkirchens, in Folge dessen geringer Freiflächenanteil</li> <li>• Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig (allerdings geringerer Einwohnerrückgang als im gesamtstädtischen Durchschnitt)</li> <li>• Hoher Anteil einkommenschwacher und sozial benachteiligter Haushalte</li> <li>• Soziale Entmischungsprozesse, die sich in einem kleineren Teilgebiet Schalkes zu einem (beginnenden) sozialen Problemschwerpunkt verdichten</li> <li>• Starkes Negativimage in dem sozialen Problemschwerpunkt durch bauliche Missstände, Sperrmülllagerungen und zwei Trinkertreffpunkte</li> <li>• Die Kommunikation zwischen den Bewohnern, das gemeinsame Handeln und die Identifikation mit dem Stadtteil haben aus mehreren Gründen abgenommen</li> </ul>
<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wachsende Ansprüche an die Qualität des Wohnraums werden durch die Zunahme der Altersgruppe 45 bis 65 Jahre entstehen</li> <li>• Durch Verstärkung der Nachbarschaftsarbeit und Angebote der sozialen Arbeit kann den Tendenzen eines abnehmenden Miteinanders der Bewohner und einer schwächer werdenden Identifikation mit dem Stadtteil entgegengewirkt werden</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist mit einer insgesamt gleich bleibenden oder nachlassenden Wohnungsnachfrage zu rechnen; Nachfragerückgänge sind im Segment der kleinen Wohnungen und der größeren, familiengerechten Wohnungen zu erwarten; dadurch insgesamt Gefahr wachsender Wohnungsleerstände und eines zunehmenden Handlungsdrucks auf unattraktive Wohnungen</li> <li>• Abnehmendes bis konstantes Nachfragepotenzial nach altersgerechten Wohnformen</li> <li>• Abnehmendes Nachfragepotenzial für Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten, für Angebote der Ganztagschule und Jugendfreizeitstätten sowie Reduzierung der Schülerzahlen der örtlichen Grundschulen durch zukünftigen Rückgang der Kinder</li> </ul>

#### 10.5. SWOT Wohnungsangebot und Immobilienmarkt

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrale innerstädtische Lage und Preisgünstigkeit des Wohnstandortes</li> <li>• Gute Vermietungssituation in vglw. hochwertigen Standorten in Schalke im höherpreisigen Angebotssegment</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insgesamt hoher Leerstand in Schalke (insbesondere in Schalke-Ost)</li> <li>• Gestörte Wohnfunktion in Teilbereichen mit eklatant hohen Leerständen</li> <li>• Gefährdete Wohnfunktion in Teilbereichen mit einer Häufung negativer Merkmale und Vermietungsschwierigkeiten</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• leerstehende Gebäude mit negativer Ausstrahlung auf das Umfeld</li> <li>• Hoher Anteil an Wohnungen mit veralteten Ausstattungsstandards und dringenden Modernisierungsbedarfen sowie fehlenden wohnungsbezogenen Freisitzen und Gärten</li> <li>• Optisches Erscheinungsbild der Wohngebäude und des Wohnumfeldes sind in weiten Teilen dringend erneuerungsbedürftig</li> <li>• Geringe Zahlungsfähigkeit der Mieterschaft</li> <li>• Zum Teil bestehende Ratlosigkeit von Wohnungseigentümern hinsichtlich der weiteren Perspektiven für die eigenen Bestände in Schalke</li> </ul>
<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergleichsweise hoher Anteil institutioneller Wohnungsanbieter in Schalke</li> <li>• Hohes Interesse wichtiger Wohnungsunternehmen für Schalke an der Mitwirkung im Stadtumbauprozess und Umsetzung von immobilienwirtschaftlichen sowie stadtteilbezogenen Projekten</li> <li>• Institutionalisierte Form der Einbindung wichtiger Wohnungsunternehmen durch „Runden Tisch der Wohnungswirtschaft“ und daraus entstehende Arbeitsgruppen möglich</li> <li>• Bewohner mit Migrationshintergrund bilden Wohneigentum und investieren in die Bestände</li> <li>• Positive Ausstrahlungseffekte auf benachbarte Stadtteile durch Aufwertungsmaßnahmen in Schalke werden von den Wohnungsunternehmen in Gelsenkirchen erwartet</li> <li>• Erhebliches Rückbaupotenzial durch bestehende Leerstände und konstanter bis rückläufiger Wohnungsnachfrage vorhanden</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzschwäche der Einzeleigentümer, deutlicher Verfall der Immobilienwerte, fehlende Anreizeffekte, schwieriges Marktumfeld für die Wohnungsvermietung und Verschlechterung der sozioökonomischen Struktur der Wohnungsnachfrage hemmen Investitionen in den Wohnungsbestand</li> <li>• Leerstände betreffen insbesondere Einzeleigentümer und weniger die professionellen Anbieter (Wohnungsunternehmen)</li> <li>• Eigenart spezifischer leerstehender Immobilien (Schutzbunker und St. Georg-Kirche) erschwert Nachnutzung</li> </ul>

**10.6. SWOT Infrastruktur / Bildung**

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte Bildungslandschaft (alle Schulformen vorhanden)</li> <li>• Aktive und interessierte Schulleitungen</li> <li>• „Starke Partner“ in Form von AWO in Kirchen mit Sitz im Gebiet</li> <li>• Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung (Stadtbad, Musiktheater) im Stadtteil</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unbefriedigende Kultur- und Freizeitinfrastruktur</li> <li>• Angebote an Nachbarschaftsarbeit nicht bedarfsgerecht (quantitativ und qualitativ)</li> <li>• Aufteilung von sozial Schwachen und migrantischen Kindern auf die Kitas und Schulen ist ungleichmäßig (erschwert den Bildungsauftrag)</li> <li>• Angebote insb. für Jugendliche defizitär</li> </ul>

<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dichte Bildungslandschaft nutzen für eine Profilierung von Schalke als Bildungsstandort</li> <li>• Schulen öffnen sich ins Quartier, unterstützen Nachbarschaftsarbeit und profitieren davon (Win-Win-Situation)</li> <li>• Starke Partner vor Ort mit Kooperationswillen bieten Potenzial für erfolgreichen Aufbau von Netzwerken in Schalke</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Mittelkürzungen im Bereich der Regelfinanzierung insb. von Schule / Jugendarbeit kann den durch den Bildungsverbund und andere STUW-Maßnahmen erhofften Motivationsschub der Akteure in Schalke konterkarieren</li> <li>• Abnehmendes Nachfragepotenzial für Plätze in Kindergärten und Kindertagesstätten, für Angebote der Ganztagschule und Jugendfreizeitstätten sowie Reduzierung der Schülerzahlen der örtlichen Grundschulen durch zukünftigen Rückgang der Kinder</li> </ul>

### 10.7. SWOT Wirtschaftsstruktur

<b>Stärken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Nahversorgungsmöglichkeiten innerhalb von Schalke und durch die Nähe zur City</li> <li>• Hohe Handelszentralität</li> <li>• Vielfältiges (Lebensmittel)angebot u.a. durch migrantische Händler</li> <li>• An Standortentwicklung und Wiederbelebung der Händlergemeinschaft interessierte Gewerbetreibende im Bereich Schalker Straße Nord</li> </ul>
<b>Schwächen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weit unterdurchschnittliche Kaufkraft der Schalker Haushalte bedingt durch hohe Arbeitslosigkeit und hohen Anteil von Transfereinkommensbeziehern</li> <li>• Gestörte Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Schalker Straße (hohe Fluktuation, Konzentration an leerstehenden Ladenlokalen)</li> <li>• Hohe Leerstandskonzentrationen auch an der Bismarckstraße</li> </ul>
<b>Chancen</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• An Standortentwicklung und Wiederbelebung der Händlergemeinschaft interessierte Gewerbetreibende im Bereich Schalker Straße Nord</li> <li>• Stabilisierung und Attraktivierung der Schalker Straße Nord.</li> <li>• Schalker Straße Nord i.V.m. dem zu entwickelnden Stadtplatz „Grilloplatz“ Möglichkeit zur Veranstaltung regelmäßiger Events (z.B. rund um die Fußballspiele von Schalke 04)</li> <li>• Bildung weiterer Händlergemeinschaften (z.B. Bismarckstr.)</li> </ul>
<b>Risiken</b> (für Stadtteilentwicklung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fehlende Verweilmöglichkeiten, geringe Aufenthaltsqualität und Ansiedlung von Einzelhandel im näheren Umfeld stellen ein Risiko für die Versorgungsfunktion Schalker Straße dar</li> <li>• Mitwirkungsbereitschaft von Einzelhändlern bei gemeinsamen Aktionen ist nicht immer stabil</li> <li>• Verschärfung der gewerblichen Leerstandsituation (insb. Bismarckstr.)</li> </ul>

## Teil B: Handlungsstrategie und Maßnahmenvorschläge

### 11. Leitbild, zentrale Ziele und Handlungsfelder für die Entwicklung des Stadtteils Schalke

Wir schlagen für die Entwicklung eines geeigneten integrierten Handlungskonzepts für den Stadtteil Gelsenkirchen-Schalke folgendes **Leitbild** vor:

#### **Schalke - Ein preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen**

Schalke ist ein interessanter Wohnstandort für alle diejenigen, die citynah und dennoch preisgünstig wohnen wollen. Die unterschiedlichen Bildungseinrichtungen, die kulturellen und sozialen Angebote sowie verschiedene Sporteinrichtungen bilden zusammen mit den unterschiedlichen Wohnsituationen in Schalke ein vielfältiges Wohnquartier. Ein dichtes Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln und die unmittelbare Nähe zur Gelsenkirchener Innenstadt garantieren darüber hinaus eine sehr gute Erreichbarkeit aller wichtigen Angebote für den Alltag/ zum Wohnen und Leben.

Während Schalke im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung und die infrastrukturelle Ausstattung deutliche Stärken bzw. Potenziale als Wohnstandort besitzt, liegen seine Schwächen in der städtebaulichen Struktur mit den geringen Freiflächenanteilen und den Wohnraummodernisierungsbedarfen, den sozialen Problemlagen seiner Bewohner sowie partiell auch in der verkehrlichen Belastung der Hauptverkehrsstraßen.

Ein wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist, dass mit wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Maßnahmen allein die Probleme des Stadtteils nicht nachhaltig zu lösen sind. Die Probleme, die aufgrund der sozialen, demographischen und ethnischen Zusammensetzung der Bewohnerschaft in Schalke zutage treten, müssen im Rahmen einer mittel- und langfristig wirksamen Handlungsstrategie für den Stadtteil angegangen werden, da sie wesentlichen Einfluss auf das Image von Schalke als Wohnstandort haben.

Die Steigerung der Wohnstandortqualitäten Schalkes zielt nicht nur auf eine Verbesserung der Wohnzufriedenheit, der Integrationschancen seiner Bewohner u.ä., sondern auch auf die Steigerung der Werthaltigkeit von Immobilien ab.

Dabei kann zwischen „weichen“ und „harten“ Standortfaktoren unterschieden werden: Zu den „weichen“ Standortfaktoren zählen z.B. die Bildungs- und Integrationschancen der Bewohner, ihre berufliche Qualifikation, aber auch das subjektive Sicherheitsempfinden und die Qualität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Zu den „harten“ Standortfaktoren zählen die Qualität der Bebauung, der Zustand von Straßen und Plätzen, die vorhandenen Grünflächen, die Versorgungsmöglichkeiten usw.

Alle innerhalb des vorliegenden Stadtteilentwicklungsplanes vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungsstrategien dienen der Verbesserung der Standortqualitäten.

### Zentrale Ziele und Handlungsfelder

- Verbesserung und Anpassung des Wohnungsangebots, der Wohngebäude und des wohnungsnahen Wohnumfeldes an den demographischen Wandel
- Qualifizierung des öffentlichen Raums
- Stärkung und Qualifizierung des Bildungsstandorts Schalke
- Aufbau und Qualifizierung der Nachbarschaftsarbeit

Im Zuge der Umsetzungsstrategie werden die Punkte

- Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Verbesserung des Images/ Marketing

ebenfalls eine wichtige, wenn auch nicht so bedeutende Rolle spielen wie die o.g. 4 zentralen Handlungsfelder.

Die in den nachfolgenden Kapiteln 12 bis 18 dargestellten Handlungsfelder und Maßnahmen sind, sofern sie eine räumliche Ausprägung haben, auf dem Plan „*Räumliches Entwicklungskonzept*“ dargestellt.

### Plan 11 Räumliches Entwicklungskonzept

## 12. Verbesserung und Anpassung des Wohnungsangebots, der Wohngebäude und des wohnungsnahen Wohnumfeldes - Wohnungswirtschaftliches Konzept

Das Wohnungsangebot leidet – von positiven Ausnahmen abgesehen – an einem Investitions- und Modernisierungstau, der die Vermietbarkeit der Wohnungen erheblich einschränkt und sich negativ auf das bauliche Erscheinungsbild insbesondere des Teilquartiers Schalke-Ost auswirkt. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses sind daher Maßnahmen zu ergreifen, die die Investitionstätigkeit der Immobilieneigentümer anregen und unterstützen und ein Wohnungsangebot mit moderneren Wohnstandards und nachhaltiger Vermietbarkeit schaffen.

Die zentralen **Leitlinien** für die Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und des Wohnungsangebotes sind:

- Anpassung des Wohnungsbestandes und -angebotes an den demographischen Wandel
- Schaffung nachhaltiger Wohnqualitäten
- Erhalt preiswerten Wohnraums
- Professionalisierung der Belegung von Wohnraum und stärkere Durchmischung in bestehenden sozialen Problemschwerpunkten
- Stärkung der Immobilieneigentümer und Schaffung von Kooperationen.

Die im Folgenden dargestellten Handlungsfelder und Maßnahmen für Schalke dienen nicht selten mehreren Leitlinien. Um Doppelnennungen zu vermeiden, werden sie an einer geeigneten Stelle näher ausgeführt und an anderer Stelle nur ein Verweis eingefügt.

## **12.1. Anpassung des Wohnungsbestandes und -angebotes an den demographischen Wandel**

Struktur und Umfang des Wohnungsangebotes stimmen bereits heute nicht mehr mit den Wohnbedarfen und -wünschen überein. Im Zuge des weiteren demographischen Wandels besteht die Gefahr, dass ein noch größeres Missverhältnis entsteht. Ihm ist durch die Anpassung des Wohnungsbestandes durch Rückbau, Modernisierung, gezielte Neu- oder Umnutzungsmaßnahmen zur Schaffung einer nachfragegerechten Angebotsvielfalt sowie durch die Schaffung nachhaltiger Wohnqualitäten auch im Wohnumfeld entgegenzuwirken.

Zu dieser Zielsetzung gehören folgende Handlungsfelder:

- Schaffung adäquater Wohnformen für spezielle Zielgruppen
- Reduzierung von Kleinwohnungen durch Abriss oder Zusammenlegung
- Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen
- Beseitigung baulicher Missstände.

### **12.1.1. Schaffung adäquater Wohnformen für spezielle Zielgruppen**

Für Schalke ist angesichts der derzeitigen und künftigen Bewohnerstrukturen, den Stärken und Schwächen des Stadtteils und seiner Infrastrukturangebote die Herausbildung dreier zielgruppenspezifischer Wohnangebote denkbar und wünschenswert:

- Wohnen im Alter
- gemeinschaftsorientierte Wohnformen
- familienfreundliches Wohnen.

#### **Das Wohnen im Alter**

In Schalke besteht derzeit nach Aussagen von Marktexperten ein Defizit an altersgerechten Wohnformen, das durch den demographischen Wandel noch anwachsen wird. Um diesen Fehlbedarf abzubauen, sind sowohl Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand als auch die Errichtung von Seniorenwohnungen ohne sowie mit Serviceangeboten (betreutes Wohnen) anzuraten. Durch Wohnraumanpassung, Neubau und Umbau sollte ein bedarfsgerechtes Angebot im preisgebundenen wie auch im unteren und mittleren freifinanzierten Preissegment geschaffen werden.

Im Wohnungsneubau sind reine altengerechte Wohnungen und betreutes Wohnen durch die soziale Wohnraumförderung (preisgebundenes Segment) oder im mittleren freifinanzierten Preissegment zu schaffen. Es sind nur solche Wohnungen nachfragegerecht, die eine vorteilhafte Mikrostandortlage durch fußläufige Nähe zu Versorgungseinrichtungen (Arzt, Apotheke, Lebensmittel, ÖPNV-Haltestelle) aufweisen. Auch die Nähe zu Kirchengemeinden und der Seniorenbegegnungsstätte in der Grenzstraße ist vorteilhaft.

Der Bedarf an preisgünstigen altengerechten Wohnungen ohne Serviceangebote ist vor allem durch die Forcierung von Wohnraumanpassungsmaßnahmen im Bestand zu decken.

Für die derzeit leer stehende Immobilie Königsberger/ Kurt-Schumacher-Straße ist durch eine Vorprüfung des InWIS anhand der Grundrisspläne und einem Gespräch mit der Seniorenbera-

tung des Diakonischen Werkes in Schalke eine hohe Eignung für einen Umbau als Seniorenwohnanlage festgestellt worden. In der Seniorenwohnanlage könnten unterschiedliche Angebote des altengerechten Wohnens unter einem Dach realisiert werden. Weitere Prüfungen hinsichtlich der Investitions-/ Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, des notwendigen Modernisierungs-/ Umbaufwand, eines geeigneten Investors usw. sind im weiteren Stadtumbauprozess in die Wege zu leiten. Für dementsprechende konzeptionelle Vorarbeiten werden Mittel aus dem Programm Stadtumbau-West beantragt.

Um die Schaffung eines altengerechten Wohnungsangebotes in Schalke durch Umbau, Neubau und Wohnraumanpassungsmaßnahmen zu fördern, der zugleich auch eine Vermietungsperspektive für die örtlichen Wohnungseigentümer bieten würde, ist eine Unterstützung der örtlichen Immobilieneigentümer durch eine themenspezifische Beratung notwendig. Ziel eines noch aufzubauenen Beratungsangebotes wäre es, Unsicherheiten und Unkenntnis vor allem bei den zahlreichen Einzeleigentümern und kleineren Wohnungsunternehmen hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten altengerechter Wohnformen im eigenen Wohnungsbestand abzubauen sowie bei der Planung bedarfsgerechter Maßnahmen und der Beantragung von öffentlichen Fördermitteln beratend zur Seite zu stehen.

Das notwendige Know-how und die Ortskenntnis für eine solche Beratung liegt bei der Seniorenberatung des Diakonischen Werkes in Schalke vor, die daher auch als Träger eines solchen Angebotes in Frage kommt, zumindest aber als Beratungsdienstleister in den Aufbau und die Etablierung eines Beratungsangebotes für Eigentümer in Schalke eine maßgebliche Rolle spielen sollte. Zudem ist die Wohnberatung der Stadt Gelsenkirchen, die vor allem auf die Beratung von älteren Mietern mit der Zielsetzung der Wohnraumanpassung ausgerichtet ist, in ein solches Beratungsangebot einzubeziehen, indem sie die notwendige Beratung von älteren Mieterinnen und Mietern leistet, etwa bei der Beantragung von Leistungen der Pflegekassen für die altersgerechte Ausstattung von Wohnraum. Die AWO in Schalke ist ebenfalls ein interessanter Projektpartner, da sie als Vermieter von Seniorenwohnungen in Schalke über Markterfahrung verfügt und zugleich Zugang zu älteren Menschen mit entsprechenden Wohnbedarfen hat.

Für notwendige, konzeptionelle Vorarbeiten zum Aufbau einer „Eigentümerberatung altersgerechtes Wohnen in Schalke“ werden Mittel aus dem Programm Stadtumbau-West beantragt. Das geplante, vor Ort tätige Stadtteilmanagement, die Seniorenberatung des Diakonischen Werkes in Schalke sowie die Wohnberatungsstelle der Stadt Gelsenkirchen sollten maßgebliche Akteure in der Erstellung der Konzeption sein. Für die Anschubfinanzierung zum Aufbau und zur Erprobung der Eigentümerberatung werden ebenfalls Mittel aus dem Programm Stadtumbau-West beantragt. Während der rund dreijährigen Anschubphase ist zu prüfen, ob sich das Beratungsangebot durch die Erhebung einer Beratungsgebühr finanziell selber tragen kann.

Das Beratungsangebot ist zunächst vorrangig im Zusammenhang mit anderen Beratungsangeboten für Wohnungseigentümer und hier insbesondere in Verbindung mit der Umsetzung des Projektvorschlages zum standortbezogenen Beratungsangebot für Einzeleigentümer im Umfeld der Münchener Straße einzusetzen.

Liegen positive Erfahrungswerte zur Resonanz und zu Beratungsbedarfen der Eigentümer vor, kann das Beratungsangebot zu einem späteren Zeitpunkt auch auf andere Teilräume in Schalke oder auf gesamt Schalke ausgeweitet werden.

### **Gemeinschaftsorientierte Wohnformen**

In den vergangenen Jahren ist im Ruhrgebiet ein steigendes Interesse an gemeinschaftsorientierten Wohnformen feststellbar, insbesondere von Seiten der bildungsgewohnten Bevölkerung. Mit der Zunahme älterer Menschen und der gleichzeitigen Ausdifferenzierung der Lebensstile wird das Marktsegment gemeinschaftlicher Wohnprojekte zwar weiterhin eine Angebotsnische bleiben, für die aber eine wachsende Nachfrage erkennbar ist.

Für das Wohnen in gemeinschaftlichen Projekten kommen prinzipiell verschiedene Milieus infrage, wobei allerdings die in Schalke vorherrschenden Milieugruppen eine eher geringe Neigung für derartige Projekte aufweisen. Die Erwartungen hinsichtlich des Nachfragepotenzials sind daher zunächst niedrig anzusetzen. Umso mehr ist das geplante Vorhaben, auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt zu realisieren, zu begrüßen. Derartige Wohnprojekte weisen in der Regel ein positives Image auf und können Ausstrahlungskraft entwickeln.

Sie sind aber auch besonders zu unterstützen, gleichgültig, ob sie von den künftigen Bewohnern selbst initiiert oder an einen Träger/ Investor gebunden sind. Sofern sich entsprechende Vorhaben und Initiativen artikulieren, sollten seitens des Stadtteilmanagements folgende Dienstleistungen angeboten werden:

- Information über bestehende Beratungsangebote, insbesondere die vom Land NRW beauftragten Beratungsstellen für neue Wohnformen „Neues Wohnen im Alter e.V.“, Regionalbüro Rheinland, und „WohnBund-Beratung NRW“. Darüber hinaus unterstützt auch das „Zentrum für Initiativen“, Essen, derartige Projekte, indem es Interessenten für gemeinschaftliche Wohnformen zusammenführt und bei den ersten Projektschritten begleitet.
- Vermittlung an geeignete städtische Dienststellen, Investoren oder Immobilieneigentümer/innen, die derartige Projekte bei der Suche nach geeigneten Immobilien und Grundstücken, Bauherren, Vermieter/innen unterstützen.

### **Familienfreundliches Wohnen**

Die Sozialraumanalyse Gelsenkirchen (vgl. Strohmeier 2006) zeigt, dass in Schalke die Familien bzw. Haushalte mit Kindern eine wichtige Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt darstellen. Im Hinblick auf das Wohnen mit Kindern weist Schalke zwar einige herausragende Vorteile als Wohnstandort auf (hierbei ist vor allem auf die herausragende Versorgung mit unterschiedlichen Schulformen hinzuweisen), allerdings auch deutliche Schwächen. Hierzu zählen vor allem das Fehlen ausreichender Freiräume für Bewegung und Spiel im Outdoorbereich, ein fehlendes Angebot der Jugendarbeit sowie zu geringe Kapazitäten für Schülerbetreuung und Elternarbeit an den örtlichen Grund-/ Hauptschulen.

Im Hinblick auf Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und schulischen Infrastruktur für Haushalte mit Kindern wird an anderer Stelle in diesem Konzept eingegangen. Die Qualifizierung Schalkes als Stadtteil mit familienfreundlichen Wohnangeboten ist aber eine wünschenswerte Zielsetzung im Stadtumbauprozess.

Als Maßnahmen schließen sich hierzu die Schaffung von Spiel- und Bewegungsangeboten durch Hauseigentümer und Mieter/innen im Rahmen der Erneuerung von Blockinnenbereichen/ Wohnhöfen sowie die Aufwertung vorhandener und die Schaffung öffentlicher Spielflächen durch Öffnung der Schulhöfe an. Vorzugsweise sind private Spielflächen in den Wohnschwerpunkten der Haushalte mit Kindern in Schalke-Ost südlich der Grillostraße sowie in Schalke-West im Wohnumfeld der Hauptschule an der Grillostraße zu schaffen. Anstöße zu derartigen Maßnahmen sind im Rahmen der Unterstützung und Beratung von Wohnungseigentümern sowie durch entsprechende Fördermöglichkeiten im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms Gelsenkirchen-Schalke zu liefern.

### **12.1.2. Reduzierung von Kleinwohnungen durch Abriss oder Zusammenlegung**

Die Nachfrage nach kleinen Wohnungen mit weniger als 45 qm Wohnfläche, die nicht altengerecht ausgestattet sind bzw. nur über mehrere Treppen erreichbar sind, wird im Zuge des demographischen Wandels aller Voraussicht nach zurückgehen.

Perspektivisch ist daher eine Reduzierung des Bestandes an Kleinwohnungen durch Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen zu empfehlen, sobald sich nachhaltige Vermietungsschwierigkeiten oder Leerstand einstellen. Die Zusammenlegung von Wohnungen ist nur dann wirtschaftlich sinnvoll durchzuführen, wenn sie im Zusammenhang mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung realisiert werden kann, und wenn die bestehenden Grundrisse keine aufwändigen Umbauten wie z.B. Ersatz für tragende Wände, Einrichtung neuer Versorgungsleitungen für Abwasser notwendig machen.

Eine weitere Option ist der Abriss von Wohngebäuden mit Kleinwohnungen. Hierzu dient auch die Projektskizze für einen möglichen Rückbau zweier Wohngebäude in der Luitpoldstraße mit insgesamt 26 Wohneinheiten (mit jeweils ca. 45 qm Wohnfläche), die an anderer Stelle vorgestellt wird.

Kleinwohnungen konzentrieren sich in Schalke laut Expertenaussagen auf das Quartier zwischen Kurt-Schumacher-, Flora-, Luitpold- und Grenzstraße. Daher sind vor allem dort Potenziale für ihre Reduzierung zu prüfen.

### **12.1.3. Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohnungen**

Angesichts des bestehenden und zukünftig vermutlich noch weiter wachsenden Wohnungsüberhangs am Gelsenkirchener und Schalker Wohnungsmarkt ist der Rückbau von nicht mehr marktgängigen Wohnungen zwecks Marktberreinigung im Rahmen des Stadtumbauprozesses zu fördern. Durch den Rückbau von Wohnungen kann ein Beitrag zur Stabilisierung des Wohnungsangebotes und zur Imageverbesserung (positive externe Effekte) geleistet werden, wenn damit auch bauliche Missstände beseitigt bzw. städtebauliche Qualitäten geschaffen werden können.

Für Schalke ist in den kommenden Jahren im Rahmen des Stadtumbauprozesses ein Rückbau von 20 Wohneinheiten pro Jahr ein realistisches Ziel und daher anzustreben. Dies entspricht ungefähr zwei bis drei Wohngebäuden jährlich.

Besonders förderungswürdig sind Rückbaumaßnahmen, die freiraumorientierte Nachnutzungen ermöglichen, sowie solche, durch die bestehende bauliche Missstände beseitigt werden.

Folgende Rückbaumaßnahmen bieten sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und/oder einem bereits eingetretenen Wohnungsleerstand an, so dass sie im Rahmen des Stadtumbauprozesses weiter zu verfolgen sind:

- Rückbau der Wohngebäude in der Poensgenstraße 21 bis 29, fünf Wohngebäude mit insgesamt 23 Wohneinheiten im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Gelsenkirchen und Wattenscheid e.G. Erste Ideen des Eigentümers im Hinblick auf die Nachnutzung gehen von einer Weiterverwertung als Flächenpotenzial für Wohnungsneubau oder für PKW-Stellflächen aus.
- Rückbau von zwei Wohngebäuden in der Luitpoldstraße mit insgesamt 26 Wohneinheiten. Erste Überlegungen im Hinblick auf die Nachnutzung sprechen für eine freiraumorientierte Nachnutzung, die in einer Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Stadtteilmanagement zu konkretisieren ist. Dieses Vorhaben ist vorrangig im Rahmen von Stadtumbau-West zu fördern.

Seitens der in Schalke vertretenen Wohnungsunternehmen, die am Runden Tisch Wohnungsmarkt Gelsenkirchen beteiligt sind, sind derzeit keine weiteren Überlegungen zum Rückbau von Wohnungen in Schalke vorhanden.

Als weiteres Rückbaupotenzial kann das derzeit leer stehende, ehemalige Aussiedlerheim Königsberger Straße 71 und 73 sowie Kurt-Schumacher-Straße 56 und 58 mit insgesamt 78 Wohnungen genannt werden, die sich im Besitz eines privaten Eigentümers befinden. Der Rückbau kommt aus gutachterlicher Sicht aber nur dann in Betracht, wenn sich kein zielgruppenspezifisches Umnutzungskonzept realisieren lässt (vgl. hierzu Abschnitt 12.1.1). Die Gründe für die wohnungswirtschaftliche Prioritätensetzung liegen in der schwierigen städtebaulichen Situation des Grundstücks – hohe Verkehrsbelastung der angrenzenden Kurt-Schumacher-Straße, fehlende wohnungsnaher Freiräume im Wohnumfeld, nicht allzu große Grundstücksfläche – die der möglichen Nutzungsalternative durch Rückbau und anschließender Schaffung einer öffentlichen Grün-/ Freifläche Restriktionen auferlegt.

Die städtebaulichen Ziele, die mit einem Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohnungen verknüpft werden können bzw. sollten, sind folgende:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände, die durch längerfristigen Wohnungsleerstand und fehlende Instandsetzung entstehen (Bsp. ehem. Aussiedlerwohnheim)
- Auflockerung der Bebauungsstruktur und Schaffung von wohnungsnahen (halb-) öffentlichen Frei- und Grünflächen (z.B. im Falle eines Rückbaus zweier Wohngebäude in der Luitpoldstraße und anschließende Gestaltung/ Nutzung der Freifläche als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz; ggf. auch Rückbau ehem. Aussiedlerwohnheim mit anschließender Nutzung als öffentliche Grünfläche)
- Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten für Bewohner/innen im öffentlichen Raum (z.B. im Falle eines Rückbaus zweier Wohngebäude in der Luitpoldstraße und Nutzung der daraufhin entstehenden Grünfläche in Verbindung mit einem angrenzenden (und ebenfalls noch zu schaffenden) Nachbarschaftscafé als Wohnertreffpunkt).

Zur Steuerung der Marktberreinigung folgt InWIS einigen Argumentationen der Wohnungsmarktstudie Gelsenkirchen: „Wenn man die aktuellen Entwicklungen, so wie sie sich heute in Schalke zeigen, ohne Eingriffe weiter laufen lässt, werden sich die zurzeit nur punktuell anzutreffenden Leerstände negativ auf das angrenzende Umfeld auswirken und somit die Leerstände zunehmen“

(empirica: 67). Allerdings muss dazu ergänzt werden, dass die anvisierten negativen Wirkungen bereits heute Realität geworden sind.

Auch wird der Argumentation gefolgt, dass die Strategien „Substanzerhaltung“ und „Ausbrennen“ langfristig zu keinem optimalen Ergebnis führen. Aber auch hier bedarf es der Ergänzung, zumal der Einfluss der Kommune auf die Bewirtschaftungsstrategien von privaten Eigentümern bekanntlich höchst begrenzt ist.

- Eine „Substanzerhaltung“ durch Modernisierung des Bestandes ist in Fällen von Leerständen mit deutlich negativen Ausstrahlungseffekten wie z.B. bei den baulichen Missständen Liebfrauenstraße/ Blumendelle oder Münchener Straße eine reelle Alternative gegenüber der jetzigen Situation, sofern beim Eigentümer keine Bereitschaft zum Abriss oder Verkauf zu wecken ist und – evtl. unterstützt durch eine intensive Beratung – ein Modernisierungs- und Nutzungskonzept entwickelt wurde, das sich von der Menge modernisierter und trotzdem schwer vermietbarer Wohnungen abhebt.
- Auch dann ist ein „Substanzerhalt“ eine Alternative zum Leerstand, wenn der Eigentümer zum Verkauf bereit ist, das Gebäude aber aufgrund des Verkaufspreises nur mit hohem Verlust abgerissen werden kann und/ oder seiner städtebaulichen Bedeutung (als Identifikationsort, als Baudenkmal etc.) dem Abriss ideelle Werte entgegenstehen. Allerdings sollte dann mit Unterstützung der Kommune auch der Weg beschritten werden, einen (End-)Käufer bzw. Investor zu finden, der in der Lage ist, ein individuelles Modernisierungskonzept unter den vorhandenen Rahmenbedingungen zu erarbeiten und einen Wohnwert schafft, der sich von der Masse der Wohngebäude in Schalke abhebt.

Der Praktikabilität der in der Wohnungsmarktanalyse Gelsenkirchen formulierten Empfehlung für die Umsetzung des Rückbaus durch Eigentümerkooperation kann jedoch nicht gefolgt werden. Denn bisherige Erfahrungen bei der Initiierung von Eigentümerkooperationen haben noch in keinem Fall zum Erfolg geführt, auch selbst dann nicht, wenn etwa wie in Gelsenkirchen-City eine aufwändige Überzeugungsarbeit bei Einzeleigentümern geleistet wurde und ähnlich wie in der Wohnungsmarktanalyse vorgeschlagen, den Eigentümern Rentabilitätsberechnungen<sup>15</sup> vorgelegt wurden, die ihren persönlichen und wirtschaftlichen Vorteil aus einem koordinierten und von jedem Eigentümer unterstützten Vorgehen aufzeigen.

Für ein strategisches städtisches Vorgehen in der Marktberreinigung zeigen sich derzeit zwei andere Handlungsoptionen, die sich ergänzen. Die eine Option setzt die Gründung einer städtischen Gesellschaft zur Unterstützung der Stadterneuerung in Gelsenkirchen voraus, wie sie bereits in Gelsenkirchen auf der Verwaltungs- und politischen Ebene diskutiert wird, und sie setzt voraus, dass zur Durchführung von Projekten der Stadterneuerung, die die Hauptaufgabe der Gesellschaft darstellen würde, unter bestimmten Voraussetzungen auch der Ankauf und Rückbau von Wohngebäuden gehören würde.

- Die erste Handlungsoption beruht auf bilateralen Gesprächen mit Eigentümern, deren Wohngebäude nicht vermietet sind, um die Bereitschaft zum Rückbau auszulösen.

---

<sup>15</sup> In einem ausgewählten Baublock in der Gelsenkirchener City wurde ein externes Büro mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt, das die Wertentwicklung der privaten Immobilien mit und ohne Erneuerungsmaßnahmen an den Wohngebäuden und dem privaten Wohnumfeld aufzeigt und somit die mögliche Höhe des Wertzuwachses bzw. der Rentabilität von privaten Investitionen darstellt.

ten und sie hierbei logistisch und förder technisch zu unterstützen und Nachnutzungskonzepte zu erörtern.

- Besteht bei Eigentümern keine Bereitschaft zum Rückbau, wohl aber für einen Verkauf, oder befinden sich leer stehende Immobilien in der Zwangsversteigerung und kann ein geringer Verkaufspreis festgesetzt werden, so würde die städtische Gesellschaft zur Unterstützung der Stadterneuerung den Ankauf tätigen und durch Inanspruchnahme von Stadtumbau Mitteln den Rückbau tätigen. Die durch Rückbau frei werdenden Flächen würden entweder Gemeinwohlzwecken zugeführt oder an einen Investor weiter veräußert, der sich durch einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der anvisierten Investitionsmaßnahme verpflichtet. Zu beachten ist dabei, dass die Handlungsspielräume der Gesellschaft bei Rückbaumaßnahmen im Einklang zu ihrem Gesellschaftszweck stehen müssen. Inwieweit sich diese Handlungsoption in die Zwecke der zu gründenden Gesellschaft einfügen kann und wie die durch An-/ Verkauf- und Rückbaumaßnahmen entstehenden Gewinne und Verluste innerhalb der Gesellschaft ausgeglichen werden können, bleibt einer weiteren Prüfung vorbehalten. Der Einsatz der Gesellschaft bei Rückbauplanungen ist angesichts der dabei vermutlich überwiegend negativen Erträge nicht als Königsweg zu betrachten, sondern kann nur bei ausgewählten Objekten zum Tragen kommen.

Geeignete Entscheidungskriterien für den Einsatz der städtischen Gesellschaft bei Rückbaumaßnahmen wären folgende, wobei die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorausgesetzt wird:

- hoher oder vollständiger Leerstand
- unrentable Grundrisslösungen und Modernisierungsaufwendungen zur Erhöhung der Zielgruppeneignung der Wohnungen notwendig
- ungünstige Wohnstandortlage
- durch Rückbau entstehen städtebauliche Potenziale und/ oder es können bauliche Missstände abgebaut werden.

Die Ausweisung eines Teilgebietes von Schalke als Sanierungsgebiet, auf das im Kap. 12.3 ausführlicher eingegangen wird, würde eine aktive kommunale Strategie in der Marktberreinigung unterstützen:

- durch das Vorkaufsrecht der Kommune können Wohngebäude, die den Entscheidungskriterien für einen Rückbau entsprechen, bei konkreten Verkaufsabsichten der Eigentümer von der Kommune/ der städtischen Gesellschaft erworben werden,
- durch das – zumindest theoretisch – vorhandene Instrument des Instandsetzungs- und Modernisierungsgebotes kann die Einstellung des Eigentümers zu seinem Objekt ggf. verändert werden.

#### **12.1.4. Beseitigung baulicher Missstände**

In Schalke-Ost befinden sich derzeit drei Leerstandsobjekte, die z.T. über den Stadtteil hinaus negativ ausstrahlen und – vielleicht mit Ausnahme des noch gut erhaltenen Aussiedler-Wohnheimes – bauliche Missstände darstellen:

- Wohngebäude Münchener Straße 44 und 46. Es steht bereits seit vielen Jahren leer und ist dem Verfall ausgesetzt. Dem äußeren Anschein nach ist das Objekt nicht mehr rentabel zu sanieren.

- Wohngebäude Liebfrauenstraße/Blumendelle. Ende 2007 wurde ein Investor gefunden, der das Objekt wieder erneuern und bewohnbar machen will. Für die Modernisierung werden öffentliche Fördermittel im Rahmen der Wohnungsbauförderung NRW eingeworben und bereitgestellt.
- Ehemaliges Aussiedler-Wohnheim Königsberger Straße 71 und 73 sowie die Kurt-Schumacher-Straße 56 und 58 mit insgesamt 78 Wohneinheiten und 650 qm Bürofläche.

Für die verbleibenden Leerstandsimmobilien Münchener Straße und Aussiedler-Wohnheim sind dringend Lösungen zu finden:

- Für die Münchener Straße ist zu prüfen, ob eine Sanierung der Immobilie rentabel oder ein Rückbau umsetzbar ist.
- Sollte für das ehemalige Aussiedler-Wohnheim keine Umnutzung als altersgerechte Wohnanlage in Frage kommen (s. u.), ist ein Rückbau dieser Sonderimmobilie zugunsten der freiraumorientierten Nachnutzung anzustreben, obgleich die relativ kleine Grundstücksfläche sowie ihre Lage an der stark befahrenen Kurt-Schumacher-Straße die Gestaltungsmöglichkeiten und Attraktivität der Freifläche vermutlich deutlich einschränken werden. In jedem Fall ist bei einer freiraumorientierten Gestaltung und Nachnutzung darauf zu achten, dass die Fläche kein Treffpunkt von marginalisierten Bevölkerungsgruppen wird, der negativ auf das Wohnumfeld ausstrahlt.

Zu prüfen ist, ob die von der Stadt Gelsenkirchen anvisierte Gründung einer städtischen Gesellschaft zur Unterstützung der Stadterneuerung als Erwerber der Leerstandsimmobilien auftritt und sie nach Prüfung möglicher Sanierungskonzepte entweder an einen geeigneten Investor weiterveräußert oder aber den Rückbau durchführt.

Für das ehemalige Aussiedler-Wohnheim bietet es sich nach Prüfung der Grundrisse, der näheren Infrastruktureinrichtungen und einer Ortsbesichtigung geradezu an, hier altersgerechte Wohnformen zu realisieren. Parallel zur Umsetzung altengerechten Wohnens sollten aber Maßnahmen ergriffen werden, um den Ursachen für die Imageprobleme im näheren Wohnumfeld bzw. dem sozialen Problemschwerpunkt Münchener Straße entgegenzuwirken. Das Doppelhaus an der Königsberger Straße könnte altersgerechtes Wohnen ohne integrierte Serviceleistungen beherbergen, das Wohnhaus Kurt-Schumacher-Straße gemeinschaftsorientiertes Wohnen in Form des betreuten altengerechten Wohnens. Ein grobes Umnutzungskonzept mit näheren Ausführungen zu den Potenzialen für eine altersgerechte Umnutzung befindet sich im Anhang.

Um die Perspektiven für das ehemalige Aussiedler-Wohnheim zu konkretisieren, zu der unbedingt auch die Investitions-/ Verkaufsabsichten des jetzigen Eigentümers erhoben und ggf. weitere mögliche Nutzungsoptionen für die Immobilie geprüft werden sollten, wird die Erstellung eines konkreten Umnutzungskonzeptes empfohlen.

### **12.1.5. Wohnungsneubau**

Der Neubau von Wohngebäuden ist außer auf der Entwicklungsfläche des alten Güterbahnhofs oder anderen ehemaligen Gewerbeflächen ausschließlich als Ersatz für Wohnungsabgänge durchzuführen, um das vorhandene Wohnungsangebot nicht zu erhöhen, und er ist vorzugsweise als Wiedernutzung der durch Rückbau frei gewordenen Flächen zu realisieren.

Neubaumaßnahmen sollten ausschließlich zur Diversifizierung des in Schalke verfügbaren Wohnungsangebotes dienen. Dazu zählen der Eigenheimbau, die Schaffung gemeinschaftlicher Wohnformen, der Bau altersgerechter Wohnungen und so genannte Marktnischenangebote wie z.B. das Passivhaus, die Ausstrahlungskraft auf Schalke ausüben können.

Neubaumaßnahmen sollten einen Beitrag zur Diversifizierung der Wohnungsgrößenstruktur im Teilgebiet leisten. Die Errichtung von Kleinwohnungen unter 45 qm Wohnfläche für untere Einkommensgruppen ist daher zu vermeiden; die Ausnahme bildet der Bau von altengerechten kleinen Wohnungen, für die eine Nachfrage vorhanden ist.

Der Bau von Eigentumswohnungen ist in Schalke nicht anzuraten, da sie kaum auf Nachfrage treffen und ein entsprechendes Angebot für die Wohneigentumsbildung durch Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorhanden ist/ sein wird.

Beim Neubau von Mietwohnungen kann in Schalke bei kleineren und mittelgroßen Wohnungen unter 100 qm Wohnfläche in vergleichbar attraktiver Wohnumgebung ein Mietpreis bis zu maximal 7,00 EUR pro qm Wohnfläche im Monat erzielt werden. Da hiermit in Schalke das hochpreisige Angebotssegment abgebildet wird, sollten zur Sicherung der Vermietbarkeit mindestens folgende drei Standortfaktoren gegeben sein: ausgewogene Sozialstruktur im Wohnumfeld und im Haus, höherer Grünflächenanteil, ruhige Lage. Auch Mieteigenheime mit kleinem Grundstück werden bei entsprechender Wohnstandortlage in Schalke von mittelständisch orientierten Haushalten nachgefragt.

Die anvisierte Bebauung auf der Entwicklungsfläche des alten Güterbahnhofs ist hinsichtlich der möglichen Effekte einer Aufwertung der angrenzenden Wohnbebauung als positiv zu bewerten, sie birgt aber im Segment des Mietwohnungsbaus auch Gefahren. Die Gefahr besteht nach Ansicht mehrerer befragter Wohnungsanbieter in Schalke darin, dass durch den Neubau eine Umzugskette ausgelöst wird, an deren Ende ein Leerstand im bestehenden Bestand in Schalke entsteht. Durch den zu erwartenden Umverteilungsprozess von Mietern innerhalb Schalkes in Folge der Baumaßnahme sollte damit gerechnet werden, dass sich besser situierte Mieterschichten aus Schalke, die mit ihrer bisherigen Wohnqualität nicht sehr zufrieden sind, in Richtung der Neubauten orientieren und damit auch die Chance nutzen, weiterhin in der Nähe ihrer angestammten Wohnumgebung zu verbleiben. Es lässt sich zwar darüber spekulieren, ob eine nicht hinreichende Wohnzufriedenheit von Mietern über kurz oder lang auch ohne die Bebauung der Fläche alter Güterbahnhof zu einem Wohnungswechsel führen würde. Das durch Neubau entstehende Angebot dürfte aber diese Prozesse forcieren. Wünschenswert wäre, wenn die Immobilieneigentümer in Schalke zunächst die Chance hätten, durch Unterstützung im Stadtumbauprozess die Qualitäten ihres Wohnungsbestandes zu erhöhen und damit Mieterbindung zu betreiben, bevor auf der Entwicklungsfläche neue Mietwohnungen errichtet werden.

## **12.2. Schaffung nachhaltiger Wohnqualitäten**

Die hohe bauliche Dichte in Schalke in Verbindung mit fehlenden wohnungsnahen Freiflächen, das insbesondere in Schalke-Ost erneuerungsbedürftige bauliche Erscheinungsbild, kleinräumige soziale Problemschwerpunkte sowie partiell vorhandene Beeinträchtigungen durch emittierende Gewerbebetriebe und verkehrlichen Belastungen schränken derzeit die Qualität Schalkes als Wohnstandort ein. Durch Erneuerungsprozesse im Wohnungsbestand einschließlich der Beseitigung baulicher Missstände und durch die Aufwertung des privaten und öffentlichen Freiraums,

den Abbau problematischer Belegungsstrukturen in einzelnen Lagen sowie imagesteigernden Maßnahmen werden nicht nur die Wohnstandortqualitäten in Schalke, sondern auch die Werthaltigkeit der Wohn- und Geschäftsgebäude stabilisiert.

Zu dieser Zielsetzung gehören folgende Handlungsfelder:

- Energetische Nachbesserungen,
- Wohnwertsteigerungen durch Schaffung privater Freiräume,
- Wohnungsmodernisierung,
- Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Wohngebäude.

### 12.2.1. Energetische Nachbesserungen

Diejenigen energetischen Nachbesserungen, die seitens der größeren Wohnungsunternehmen in Schalke wie beispielsweise der THS großflächig, bei kleineren Eigentümern aber nur vereinzelt durchgeführt werden, umfassen die

- Umstellung der Heizenergieart von Kohle-, Öl- oder Nachtspeicherheizungen auf Gas oder Fernwärme,
- das Nachrüsten vorhandener Heizsysteme durch Einbau neuer Heizkessel, -thermen und Temperaturregler,
- die Wärmedämmung der Außenwände,
- der Einbau neuer, wärmedämmender Fenster.

Bei Mehrfamilienhäusern müssen für umfassende energetische Nachbesserungen Kosten in einem Größenumfang von mehreren zehntausend Euro finanziert werden. Und hier liegen auch die Gründe, weshalb trotz EnEV oder künftigem Energiepass die Investitionsbereitschaft der kleineren Eigentümer in Schalke deutlich eingeschränkt ist und auch durch eine Eigentümerberatung nur in Teilen kompensiert werden kann: fehlendes Eigenkapital, ein nur geringer oder nicht vorhandener Mieterhöhungsspielraum aufgrund der begrenzten Zahlungsfähigkeit der Mieter, und die Frage nach der nachhaltigen Vermietbarkeit des vorhandenen Wohnraums, die über die Bereitschaft der Eigentümer zur Kreditaufnahme, etwa bei der KfW-Bank, entscheidet.

Die heutigen Energiepreise und Preissteigerungen führen einkommensschwache Haushalte an Belastungsgrenzen, mit der Folge, dass mietwirksame energetische Modernisierungen, die sich nicht umgehend für die Mieter „rechnen“, kaum auf Akzeptanz stoßen. Selbst wenn sich die Maßnahme kurzfristig „rechnen“ sollte, ist bei den Mietern erhebliche Überzeugungsarbeit zu leisten. Für die Eigentümer sind energetische Maßnahmen nicht selten von geringer wirtschaftlicher Attraktivität, da die Kostenvorteile hauptsächlich den Mietern zu Gute kommen. Daher ist sowohl in Richtung der Eigentümer als auch der Mieter/innen Überzeugungsarbeit hinsichtlich des Nutzens von energetischen Nachbesserungen zu leisten.

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen für energetische Nachbesserungen sollte dieses Handlungsfeld ein Thema der Beratung von Eigentümern im Rahmen des Stadtteilmanagements sein. Es bieten sich folgende Ansatzpunkte für die Beratung:

- die hohe Aktualität des Themas Energiesparen aufgrund der hohen bzw. steigenden Energiepreise,
- die Einführung des Energiepasses

- die Aufwertung des optischen Erscheinungsbildes von Wohngebäuden und in diesem Zusammenhang die Verknüpfung von energetischen Maßnahmen mit der Fassadenerneuerung
- die Beantragung von Fördermitteln für die Erneuerung von Hausflächen (unter der Voraussetzung, dass für Schalke ebenso wie für die anderen Stadtumbaugebiete in Gelsenkirchen ein Haus- und Hofflächenprogramm aufgelegt wird).

Die Beratung der Wohnungseigentümer sollte sich sowohl auf die Informationsvermittlung zu gesetzlichen Neuerungen (Stichwort: Energiepass) sowie auf Finanzierungsmöglichkeiten konzentrieren und hierzu auch an geeignete weiterführende Beratungsangebote wie z.B. der Verbraucherberatung vermitteln. Mit örtlichen Beratungseinrichtungen können zudem gemeinsame Informationsveranstaltungen durchgeführt und Informationen vor Ort zugänglich gemacht werden.

Auch ist eine Verknüpfung mit dem Gelsenkirchener Mieter-Energieberatungsprojekt „minEmax“ zu empfehlen. Hierzu kann bzw. sollte das Projekt in das Beratungsangebot für private Wohnungseigentümer im Umfeld der Münchener Straße (vgl. hierzu Kap. 12.2.6) dergestalt eingebunden werden, dass im Rahmen der Eigentümerberatung über das Angebot informiert und Eigentümer angeregt werden, ihren Mietern eine Energieberatung zukommen zu lassen.

Folgende energetische Erneuerungsmaßnahmen sind bereits mit Eigentümern angesprochen und angedacht worden, so dass sie im Rahmen des Stadtumbauprozesses weiter zu verfolgen sind:

- Energetische Nachbesserung im Zuge der Erneuerung der Wohnanlage Prinzenstraße 3 bis 9 sowie Breslauer Straße 38 im Eigentum des Gemeinnützigen Bauvereins Gelsenkirchen e.G. Die energetische Sanierung der Dächer und Fassaden ist abhängig davon, ob ausreichend Fördermittel akquiriert werden können.
- Energetische Erneuerung der Vorder- und Rückfronten der Fassaden an der Ruhrstraße 31 bis 47 sowie Franz-Bielefeld-Straße 39 im Eigentum des Gemeinnützigen Bauvereins Gelsenkirchen e.G. Die energetische Erneuerung ist abhängig davon, ob ausreichend Fördermittel akquiriert werden können.
- Ggf. energetische Nachbesserungen durch Wärmedämmung im Rahmen der Erneuerung des Fassadenanstrichs der Vorderfront des Gebäudes Paulinenstraße 14 im Eigentum der Fa. Hausverwaltung Spieker.

### **12.2.2. Wohnwertsteigerung durch Schaffung privater Freiräume**

Die Schaffung und Verbesserung der Nutzbarkeit vorhandener privater Freiräume für Bewohner und Mieter in Schalke könnte angesichts der häufig hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrade in den Blockinnenhöfen die Wohnzufriedenheit und die Wohnqualität erhöhen. Zu den privaten Freiräumen zählen ein Freisitz sowie privat oder gemeinschaftlich nutzbare Innenhöfe. Während die Bedeutung des optischen Erscheinungsbildes der Wohngebäude für die „Adressbildung“ von vielen Eigentümern durchaus erkannt wird, wird die Bedeutung der Freiräume und Innenhöfe bei den privaten Eigentümern noch unterschätzt. Hinzu kommt, dass mancher mögliche Anbau von Balkonen sich aufgrund der eingeschränkten Mietzahlungsfähigkeit der Bewohnerschaft erübrigt und wünschenswerte gestalterische Maßnahmen in den Innenhöfen durch die dort vorhandenen Garagenanlagen oder die unrentierlichen Kosten für den Eigentümer entfallen.

Um die Schaffung von Mietergärten und Gemeinschaftsflächen (Gärten, Spielplätze usw.) zu fördern und die Nutzbarkeit vorhandener privater Freiflächen durch gestalterische oder grünpflegerische Maßnahmen zu erhöhen, wird die Einrichtung eines Hofflächenprogramms für das Stadtumbaugebiet empfohlen, durch das ergänzende Fördermöglichkeiten bereitgestellt werden können. Ziel ist es, Investitionen durch Immobilieneigentümer zu initiieren und diese in eine Richtung und Qualität zu lenken, die nicht nur eine Objekt-, sondern auch eine Wohnquartiersaufwertung darstellen. Durch das Hofflächenprogramm können Eigentümer finanzielle Zuschüsse für Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen erhalten. Das in den Stadterneuerungsgebieten Gelsenkirchens vorhandene Hofflächenprogramm ist auf das Stadtumbaugebiet Schalke auszudehnen.

Bei der Schaffung und Aufwertung von privaten Hof- und Gartenflächen ist die Mieterschaft in die Planung sowie nach Möglichkeit auch in die Umsetzung und Pflege der Grünanlage einzubinden. Zudem sind Möglichkeiten zu schaffen, bei Einzelprojekten (z.B. der Gestaltung von Garagenhöfen) Schulen und Künstler einzubinden, um den Ausstrahlungseffekt zu erhöhen bzw. in Zusammenarbeit mit Schulen Synergieeffekte zu schaffen.

Folgende Aufwertung vorhandener privater Hof- und Gartenflächen sind bereits mit Eigentümern angesprochen und angedacht worden, so dass sie im Rahmen des Stadtumbauprozesses weiter zu verfolgen sind:

- Aufwertung des Innenhofes durch Schaffung wohnungsbezogener Gärten für Mieter im Erdgeschoss und/oder durch Anlage von Gemeinschaftsgrün und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Mieter der Wohnanlage Prinzenstr. 3 bis 9 sowie Breslauer Str. 38 im Eigentum des Gemeinnützigen Bauvereins Gelsenkirchen e.G.

### **12.2.3. Wohnungsmodernisierung**

Für die Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes sind maßgeschneiderte Maßnahmen – orientiert an den Ressourcen der Eigentümer/innen, der Konstruktion und Ausstattung des Gebäudes und den Wertschöpfungspotenzialen des Wohnstandortes – und eine effiziente Ausschöpfung von Fördermitteln notwendig.

Die Erneuerung von Wohnungen mit beträchtlichen Modernisierungsbedarfen ist mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden: Die Modernisierung der Wohnungen und der Gebäudehülle sowie energetische Maßnahmen können in der Summe zu Baukosten führen, die sich im Bereich vergleichbarer Neubaukosten bewegen. Angesichts des hohen Umfangs der Modernisierungsbedarfe kann Neubau jedoch nur im Einzelfall die geeignete Strategie sein. Ziel ist es vielmehr, durch individuelle, an das Gebäude, den finanziellen Handlungsspielräumen der Eigentümer und Nutzer/innen sowie am Wohnwert des Standortes orientierte Maßnahmen im Bestand den Modernisierungstau abzubauen.

Im Zuge von geplanten Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen ist insbesondere im Quartier zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Florastraße, Luitpoldstraße und Grenzstraße zu prüfen, ob die Erschließung und der Zuschnitt der Wohnungen eine Wohnungszusammenlegung zwecks Abbau von Kleinwohnungen einen Umbau mit verhältnismäßig geringen Aufwendungen zulassen.

Zur Anregung und Unterstützung von Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand werden zwei Maßnahmen empfohlen:

- Wichtigste Maßnahme ist die Etablierung eines Beratungsangebotes für private Einzeleigentümer, das auch kleinere Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen nutzen können. Die Beratungstätigkeit sollte sich auf Schalke-Ost konzentrieren, da sich dort derzeitigen Erkenntnissen zufolge auch der größte Handlungsbedarf in der Modernisierung befindet.
- Zur finanziellen Entlastung der Eigentümer wird die Ausweisung eines Teilgebietes von Schalke-Ost als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren angeraten, da mit ihr die Möglichkeit der erhöhten Abschreibung für Altbauten nach § 7h EStG bei der Erneuerung der Wohnsubstanz verbunden ist (vgl. Kap. 12.3). In dem Teilgebiet konzentrieren sich nach derzeitigen Erkenntnissen die größten Handlungsbedarfe in der Wohnraummodernisierung.

Die wesentlichen Elemente der Eigentümerberatung, die als ergänzendes Angebot im Sinne eines Beratungspools im Stadtteilbüro angesiedelt ist, sind:

- Information über finanzielle Fördermöglichkeiten und Förderprogramme sowie relevante gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Einführung des Energiepasses)
- Beratung hinsichtlich der Erneuerung von Gebäuden und Hofflächen, der Finanzierungsmöglichkeiten und der Beantragung von Fördermitteln
- Beratung hinsichtlich der Schaffung altersgerechter Wohnungen
- Energie- und Modernisierungsberatung im Sinne der Erarbeitung einiger Anregungen für eine (energetische) Modernisierung vorhandenen Wohnraums, die dann durch den Eigentümer zu konkretisieren und zur Umsetzungsreife zu bringen ist.

#### **12.2.4. Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Wohngebäude / Wandgestaltung**

Zur Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes von Wohngebäuden dienen nicht nur die Fassadenerneuerung, sondern auch der Austausch veralteter Fenster und Haustüren im Rahmen der Gebäudemodernisierung sowie die Aufwertung der Hauseingangsbereiche durch die Schaffung von Adress-Grün<sup>16</sup>.

Hinsichtlich der Fassadenerneuerung besteht in Schalke-Ost und Schalke-West erheblicher Handlungsbedarf, auch um eine Imageverbesserung einzuleiten. Gelungene Fassadenerneuerungen stellen in der Stadteilerneuerung einen Faktor mit hoher Ausstrahlungskraft dar, da nicht nur die visuellen Eindrücke verändert werden, sondern solche Erneuerungsimpulse auch im Stadtbild erlebbar sind.

Um in Schalke-Ost und -West sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht Impulse zu schaffen, sind die Schaffung von finanziellen Anreizen und die Beratung der Hauseigentümer wichtige Instrumente. Gleichzeitig sollte die Herrichtung von Fassaden der Geschäftshäuser am

<sup>16</sup> Die Schaffung von „Adress-Grün“ zielt auf die optische und gestalterische Aufwertung und Hervorhebung der Hauseingangssituationen durch Anlage von Vorgärten und Anbringung von Pflanzkästen neben dem Hauseingang, um somit dem Gebäude eine „gute Adresse“ zu schaffen. Es dient sowohl der Imageverbesserung als auch der Steigerung der Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Haus.

Versorgungsschwerpunkt Schalker Straße gefördert werden, um darüber einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung zu leisten.

Empfohlen wird hierzu eine Ausweitung der bereits in anderen Gelsenkirchener Stadterneuerungsgebieten praktizierten Hausflächenprogramme auf Schalke-Ost, Schalke-West und den Versorgungsschwerpunkt Schalker Straße in Schalke-Mitte.

Darüber hinaus bietet es sich an, bei der Umsetzung Gestaltungspotenzial von Brandwänden für identitätsstiftende Themen (z.B. Schalke 04, Industriegeschichte) zugleich auch energetische Fassadenerneuerungen durchzuführen.

Folgende Fassadenerneuerungen sind bereits mit Eigentümern angesprochen und angedacht worden, so dass sie im Rahmen des Stadtumbauprozesses weiter zu verfolgen sind:

- Fassadenerneuerung Prinzenstraße 3 bis 9, Breslauer Straße 38, Ruhrstraße 31 bis 47 sowie Franz-Bielefeld-Straße 39 im Eigentum des Gemeinnützigen Bauvereins Gelsenkirchen e.G.
- Fassadenerneuerung der Vorderfront des Gebäudes Paulinenstraße 14 im Eigentum der Fa. Hausverwaltung Spieker.

Maßnahmen zur Schaffung von „Adress-Grün“ sind bereits mit folgenden Eigentümern angesprochen und angedacht worden, so dass sie im Rahmen des Stadtumbauprozesses weiter zu verfolgen sind:

- Gestalterische Aufwertung der Hauseingänge Ruhrstraße 49 bis 59, Liboriusstraße 77, Ruhrstraße 31 bis 47 sowie Franz-Bielefeld-Straße 39 im Eigentum des Gemeinnützigen Bauvereins Gelsenkirchen e.G.

#### **12.2.5. Erhalt preiswerten Wohnraums**

Ein größerer Teil des Wohnungsbestandes in Schalke erfüllt am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt die Funktion eines preiswerten Bestandes zur Versorgung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte. Diese Funktion soll er nicht verlieren. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht besteht auch kein Anlass zur Sorge, dass er diese Funktion trotz einer Förderung von Modernisierungsaktivitäten verliert. Dafür sprechen verschiedene Gründe:

- Bei der Planung von Modernisierungsmaßnahmen werden sich Eigentümer an der Zahlungsfähigkeit ihrer Mieterschaft orientieren, um keinen Mieter zu verlieren.
- Der vorhandene und vermutlich in Zukunft noch wachsende Überhang von Wohnungen wirkt sich preisdämpfend auf den vorhandenen Bestand an Wohnungen aus.
- Die häufig geringen Investitionsspielräume der Eigentümer/innen und ihre Unsicherheiten hinsichtlich der nachhaltigen Vermietbarkeit ihrer Bestände werden den Umfang der Modernisierungsinvestitionen trotz aller Unterstützung begrenzen.

Darüber hinaus sollte durch das Stadtteilbüro im Zusammenhang mit dem voraussichtlich begrenzten Neubau von Wohnungen bei der Eigentümerberatung auf die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung NRW hingewiesen und bei der Beantragung von öffentlichen Fördermitteln eine Unterstützung geleistet werden.

### **12.2.6. Verbesserung der Belegungsstrukturen und Entwicklung von Vermietungsperspektiven in bestehenden sozialen Problemschwerpunkten**

Diese Zielsetzung konzentriert sich momentan auf den sozialen Problemschwerpunkt im räumlichen Umfeld der Münchener Straße, sollte aber je nach örtlichen Erfordernissen auf andere negativ beeinflusste Teilräume in Schalke übertragen werden.

Ziele der nachfolgend dargestellten Maßnahmen sollten sein, eine aktive, koordinierte und vor allem professionalisierte Belegung von Wohnungen zu praktizieren, die maßgeblich dazu beiträgt, in dem Problemschwerpunkt eine Verbesserung der Belegungsstrukturen durch eine stärkere soziale Durchmischung zu erreichen, nachhaltige Vermietungsperspektiven für die dortigen Eigentümer/innen und Bleibeperspektiven für solide Mieter/innen zu schaffen, die Wohnungsbewirtschaftung zu verbessern sowie das Negativimage zu beseitigen und den dortigen Wertverlust der Immobilien zu stoppen.

Zu dieser Zielsetzung gehören folgende Handlungsfelder, die zusammen ein ganzheitliches Projekt in Schalke-Ost bilden:

- Beratung und Aufklärung insbesondere der Einzeleigentümer/innen und kleineren Wohnungsunternehmen in ausgewählten sozialen Problemschwerpunkten
- Einbindung größerer Wohnungsunternehmen in das Beratungsangebot
- flankierende Maßnahmen zum Abbau sozialer Problemschwerpunkte.

### **12.2.7. Standortbezogenes Beratungsangebot für Einzeleigentümer**

Die Zielgruppe dieses Gesamtprojektes sind alle Einzeleigentümer und kleineren Wohnungsunternehmen im räumlichen Umfeld der Münchener Straße.

Der gutachterliche Vorschlag zur Abgrenzung des räumlichen Umfeldes der Münchener Straße und somit auch des Wirkungsbereiches des einzurichtenden Beratungsangebotes umfasst die Grillostraße im Norden, die Grenzstraße im Süden, die Kurt-Schumacher-Straße im Westen und die Leipziger Straße im Osten. Als Kriterien für den Abgrenzungsvorschlag gelten: hoher Leerstand, in der Leerstandsanalyse als Bereich mit „gefährdeter Wohnfunktion“ gekennzeichnet, negatives Image als Wohnstandort.

Für die genannte Zielgruppe wird ein Angebot der individuellen Beratung eingerichtet, das folgende Punkte umfasst:

- Beratung hinsichtlich des Umgangs mit schwierigen Mietern einschließlich der Durchsetzung der Hausordnung zwecks Abbau vorhandener Mieterkonflikte
- Beratung hinsichtlich einer professionellen Vermietungsstrategie sowie den Möglichkeiten der Erhöhung der Mieterzufriedenheit und Mieterbindung
- Beratung hinsichtlich einer professionelleren Bewirtschaftung der Wohngebäude inkl. der Organisation/ Regelung notwendiger Hausmeisterdienste
- gemeinsame Mieterwerbung, gegenseitige Vermittlung von soliden Mietern, die neuen Wohnraum suchen (kleine Wohnungsbörse), gemeinsame Vermarktung des Standortes

- Information zu und Vermittlung an weitergehende Beratungs-/ Hilfeangebote und Dienste bei Problemen mit auffälligem Mieterverhalten, Mietrückständen, Sperrmüll, Vandalismus usw.
- Vermittlung der Eigentümer an kooperierende Finanzierungsinstitute bei Finanzierungsfragen und Verschuldung
- Beratung zu Fördermöglichkeiten bei Erneuerungsaktivitäten der Eigentümer
- Information zu Aktivitäten im Quartier (Erneuerungsmaßnahmen, Marketing usw.).

Bei Bedarf sollten auch folgende Beratungsleistungen angeboten werden können:

- Energie- und Modernisierungsberatung im Sinne der Erarbeitung einiger Anregungen für eine (energetische) Modernisierung vorhandenen Wohnraums.

Ziel ist es, die Beratungstätigkeit verstärkt zu Beginn des Stadtumbauprozesses als Hilfe zur Selbsthilfe für Eigentümer anzubieten, so dass sich im Laufe des Prozesses der Beratungsbedarf verringern dürfte.

Das Projekt „standortbezogenes Beratungsangebot für Einzeleigentümer“ ist ein **gemeinsames Projekt der Wohnungsunternehmen in Schalke, das in einem Bündnis zwischen den Unternehmen, der Stadt Gelsenkirchen und dem örtlichen Stadtteilbüro** aufgebaut und durchgeführt wird. Die Projektträger sind sowohl die Wohnungsunternehmen als auch die Stadt Gelsenkirchen.

Die in Schalke vertretenen Wohnungsunternehmen bauen das Beratungsangebot zusammen mit dem Stadtteilbüro auf (inhaltliche Konzeption und Begleitung, Personalplanung und -rekrutierung). Die Konzeption des Beratungsangebotes wird durch Stadtumbauittel finanziert. Die Beratung (geschätzter Aufwand: 10-12 h/ Woche) wird durch geeignete personelle Ressourcen der kooperierenden Wohnungsunternehmen getragen. Für die Finanzierung der Personalkosten bieten sich zwei Alternativen an, zwischen denen die Wohnungsunternehmen wählen:

- Mehrere Unternehmen stellen für Beratungstermine geeignetes Personal zur Verfügung, so dass die Beratung aus einem Beraterpool geleistet wird.
- Das Beraterpersonal wird von ein bis zwei Unternehmen gestellt, die Kosten werden per Umlage von allen Wohnungsunternehmen in Schalke finanziert.

Die Durchführung des gesamten Beratungsangebotes erfolgt in Aufgabenverteilung zwischen der Stadt Gelsenkirchen, dem Stadtteilbüro und den Wohnungsunternehmen. Für eine Aufgabenverteilung wird vorbehaltlich der noch zu erstellenden Konzeption für das Beratungsangebot folgender Vorschlag unterbreitet:

- Aufgaben der Wohnungsunternehmen: Beratung hinsichtlich des Umgangs mit schwierigen Mietern, einer professionellen Vermietungsstrategie und Mieterbindung sowie eines Bewirtschaftungsmanagements und der Organisation notwendiger Hausmeisterdienste; Unterstützung der Einzeleigentümer bei einer gemeinsamen Mieterwerbung und Standortvermarktung; Information zu und Vermittlung an weitergehende Beratungs-/ Hilfeangebote und Dienste; Vermittlung der Eigentümer an kooperierende Finanzierungsinstitute.
- Als kooperierendes Finanzierungsinstitut bietet sich die in Schalke gelegene Filiale der Sparkasse Gelsenkirchen an.
- Aufgaben des Stadtteilbüros: Das Stadtteilbüro leistet die Beratung zu Fördermöglichkeiten bei Erneuerungsmaßnahmen und übernimmt alle vor- und nachgelager-

ten Aufgaben im Rahmen der Eigentümerberatung (z.B. Information über das Beratungsangebot und Rekrutierung der Eigentümer für die Beratung; Bereitstellung der Informationen und Kontaktmöglichkeiten zu Hilfeangeboten/ Diensten/ Finanzierungsinstituten; Information der Eigentümer zu Aktivitäten im Quartier). Darüber hinaus kann es im Einzelfall auch über einen vorhandenen Beraterpool eine energetische und Modernisierungsberatung für den Eigentümer organisieren.

Um die Verzahnung zwischen Stadtteilbüro und den Beratern zu gewährleisten, wird das standortbezogene Beratungsangebot in den Räumlichkeiten des Stadtteilbüros durchgeführt.

Für den Aufbau und die kontinuierliche Steuerung des Projektes „standortbezogene Eigentümerberatung“ wird bei Bedarf ein überschaubarer und entscheidungskompetenter Projektbeirat eingerichtet, der sich aus Berater/innen, Vertreter/innen der Wohnungsunternehmen, des Stadtteilbüros und der Stadt Gelsenkirchen zusammensetzt.

Er hat aber nicht nur beratende Funktion, sondern er initiiert bei Bedarf auch weitere Aktivitäten zum ausgewählten Standort, die für den Abbau weiterer Problemlagen und für die Stabilisierung des Standortes erforderlich sind. Dies kann z.B. Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Ordnung, zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsempfindens der Bewohnerschaft und zum Abbau von Vandalismus beinhalten. Auch ist es den Beiratsmitgliedern vorbehalten, den Beirat (zeitweise) zu vergrößern, um weitere örtliche Institutionen wie bspw. Schulen in die gemeinsame Arbeit einzubinden.

Hinsichtlich der Gestaltung des Beratungsangebotes und weiterer standortbezogener Aktivitäten erhalten die Mitglieder des Beirates in einem zuvor festgelegten Rahmen Handlungskompetenz und können somit kleinere Arbeitsaufträge vergeben. Aufgabe des/ der Vertreter der Stadt wird es u.a. sein, ggf. notwendige Abstimmungsprozesse innerhalb der Stadtverwaltung herbeizuführen und für die Koordination von Aktivitäten innerhalb der Stadtverwaltung und der kommunalen Dienste Sorge zu tragen.

### **12.3. Unterstützung der Immobilieneigentümer durch vereinfachtes Sanierungsverfahren**

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse in Schalke zeigen, dass sich die städtebaulichen Missstände, Wohnungsleerstände und Erneuerungsbedarfe in der Bausubstanz in Schalke-Ost auf das Teilgebiet zwischen der Grillostraße im Norden, der Kurt-Schumacher-Straße im Westen, der Florastraße im Süden und der Leipziger Straße bzw. Ruhrstraße im Osten konzentrieren. Für das genannte Teilgebiet wird die Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 177 BauGB angeraten. Die Gründe hierfür sind folgende:

- Vorhandene städtebauliche Missstände durch Unbewohnbarkeit, fortschreitenden Verfall der Bausubstanz, Vandalismusschäden und negativen Ausstrahlungseffekten auf das Wohnumfeld in sieben Wohngebäuden an der Münchener Straße sowie der Liebfrauenstraße.
- Eine mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmende Verschlechterung der städtebaulichen Situation in weiteren Wohnblöcken durch weitere rd. 13 gänzlich leer stehende Wohngebäude, die zum Teil ordnungsrechtlich gesichert wurden, und bei denen ein baulicher Verfall durch fehlende laufende Instandhaltungsaufwendungen aufgrund ausbleibender Rückflüsse aus dem Mietzins zu befürchten ist.

- Funktionelle Schwächen des Wohnquartiers durch eine hohe Quote von Wohnungsleerständen<sup>17</sup>, die auf die generelle Nachfrageschwäche am Schalcker Wohnungsmarkt in Kombination mit Mängeln im Erhaltungs-/ Modernisierungszustand der Gebäude und/oder Mängeln im Wohnumfeld zurückgeführt werden kann.
- Eingeschränkte Handlungsspielräume der Eigentümer aufgrund geringer Investitionsrücklagen, Wertverlust der Immobilien und fehlender Mietzahlungen lassen befürchten, dass sich der Leerstand auch in Zukunft qualitativ fortsetzt und sich städtebauliche Missstände ausweiten.

Mit dem vereinfachten Sanierungsverfahren wird die Zielsetzung verfolgt, geeignete Instrumente zur Anwendung zu bringen und begünstigende Rahmenbedingungen dafür zu schaffen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände behoben, der Entstehung weiterer städtebaulicher Missstände vorgebeugt und funktionelle Schwächen der Wohnbebauung abgebaut werden können. Letztendlich kann somit auch eine Verbesserung der Wohnbedingungen in Schalke erzielt werden.

Die städtebaulichen Ziele der Sanierung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Erhalt der Wohnfunktion und Bestandssicherung durch Erneuerung von Wohngebäuden. Diesem Ziel dienen folgende Maßnahmen: Umbau und Umnutzung des ehem. Aussiedlerheimes Königsberger Straße/ Kurt-Schumacher-Straße zu einer Seniorenwohnanlage; Instandsetzung und Modernisierung der derzeit leer stehenden Wohngebäude Liebfrauenstraße/ Blumendelle.
- Entwicklung der Blockinnenbereiche zu qualitativ hochwertigen, begrünten Freiflächen und Aufenthaltsräumen für die jeweiligen Anwohner und insbesondere auch für Kinder. Zu diesem Ziel sind folgende Maßnahmen zuzuordnen: Innenhofgestaltung und Anlage von Gemeinschaftsgrün in der Prinzenstraße 3-9 sowie Breslauer Straße 38.
- Beseitigung baulicher Missstände. Hierzu gehören bereits benannte Maßnahmen wie die Umnutzung des ehem. Aussiedlerheimes und die Instandsetzung und Modernisierung der derzeit leer stehenden Wohngebäude Liebfrauenstraße/ Blumendelle, aber auch die Sanierung oder alternativ der Rückbau der ehem. Wohnhäuser Münchener Straße 44/46.
- Aufwertung des Straßenbildes durch Gestaltungsmaßnahmen, insbesondere durch Fassadenerneuerung und Aufwertung der Hauseingangsbereiche. Zu diesem Ziel gehören folgende Maßnahmen: Fassadenerneuerung in der Prinzenstraße 3 bis 9, Breslauer Straße 38, Ruhrstraße 31 bis 47, Franz-Bielefeld-Straße 39; gestalterische Aufwertung der Hauseingänge in der Ruhrstraße 49 bis 59, Liboriusstraße 77, Ruhrstraße 31 bis 47, Franz-Bielefeld-Straße 39.
- Pflege der örtlichen Identität und Stadtgestalt, insbesondere Pflege ortsgeschichtlich bedeutender Gebäude. Diesem Ziel dient die Instandsetzung und Modernisierung der derzeit leer stehenden Wohngebäude Liebfrauenstraße/ Blumendelle.
- Schaffung von Freiflächen und Verbesserung der Aktionsräume für Kinder und Jugendliche. Diesem Ziel sind folgende, denkbare Maßnahmen zuzuordnen: Rückbau zweier Wohngebäude in der Luitpoldstraße und Schaffung einer öffentlichen Grün-

<sup>17</sup> In insgesamt 21 Wohnblöcken innerhalb des eingegrenzten Gebietes in Schalke-Ost erreicht die Leerstandsquote in knapp 30 % der Wohnblöcke Werte von 20 % bis über 30 %; in 80 % aller Wohnblöcke steht mindestens jede 10te Wohnung leer.

fläche inkl. Spielplatz; ggf. Rückbau des ehem. Aussiedlerheimes (sofern keine Umnutzung in Frage kommt) und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche;

Die Vorteile und Nachteile eines vereinfachten Sanierungsverfahrens stellen sich wie folgt dar:

#### Vorteile

- Die Einflussmöglichkeiten der Kommune, die das vereinfachte Sanierungsverfahren bietet, erhöhen die Chancen auf eine Umsetzung der Entwicklungsziele für die städtebauliche Entwicklung im betreffenden Sanierungsgebiet. Dies betrifft z.B. die Anwendung des städtischen Vorkaufsrechtes sowie die – zumindest theoretisch – bestehende Option des Erlasses städtebaulicher Gebote (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot u.ä.).
- Nach § 142 Abs. 4 des BauGB können die Vorschriften des Dritten Abschnitts in der Sanierungssatzung ausgeschlossen werden (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Damit kann vor allem auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen verzichtet werden. Das bedeutet, dass städtischerseits der hohe Verwaltungsaufwand entfällt, der generell bei der Bemessung von Werterhöhungen und Ausgleichsbeträgen entsteht.
- Auch besteht im vereinfachten Verfahren die Möglichkeit, auf die sanierungsrechtliche Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 144 BauGB gänzlich zu verzichten oder aber für bestimmte genehmigungspflichtige Vorhaben eine generelle Genehmigung zu erteilen.
- Hilfreich kann jedoch die Genehmigungspflicht von Immobilienveräußerungen (Verfügungssperre) gemäß § 144 Abs. 2 BauGB sein, weil somit Eigentümerwechsel leicht nachvollzogen werden.
- Innerhalb des Sanierungsgebietes gilt auch im vereinfachten Verfahren die Möglichkeit der erhöhten Abschreibung für Altbauten nach § 7h EStG<sup>18</sup>, so dass Voraussetzungen für eine finanzielle Entlastung und Unterstützung der Eigentümer bei der Erneuerung der Wohnsubstanz von nicht mehr marktgängigen Immobilien und ein Abbau von Leerständen geschaffen werden können.
- Eine maßgebliche rechtliche Voraussetzung für das vereinfachte Verfahren sind sehr geringe Wertsteigerungen auf dem örtlichen Bodenmarkt durch die Sanierungsmaßnahmen. Vorbehaltlich einer qualifizierten Einschätzung zu diesem Sachverhalt durch die Kommunalverwaltung besteht aus gutachterlicher Sicht die Einschätzung, dass sich der Gebietscharakter bei einzelnen Abriss- und Neubaumaßnahmen nicht grundsätzlich verändern wird und teilräumlich zu erzielende städtebauliche Effekte aller Voraussicht nach durch einen sich weiterhin entspannenden Wohnungsmarkt gedämpft werden.

#### Nachteile

<sup>18</sup> Der Paragraph legt fest, dass innerhalb des Sanierungsgebietes eine erhöhte Abschreibung auf alle Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen, die der funktionsgerechten Nutzung eines Gebäudes dienen, möglich ist. Die Abschreibung beläuft sich auf 9 % in den ersten 8 Jahren und 7 % in den weiteren 4 Jahren, insgesamt auf 100 % in 12 Jahren. Für Eigennutzer gilt eine Abschreibung der Sanierungskosten über 10 Jahre mit je 9 % (also insgesamt 90 %). Voraussetzung ist in jedem Fall der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadt Gelsenkirchen.

- Der größte Nachteil eines Sanierungsverfahrens, der hohe Verwaltungsaufwand bei der Umsetzung der Instrumente, für die Prüfung der rechtlichen und faktischen Anwendungsvoraussetzungen sowie für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen kann durch das vereinfachte Sanierungsverfahren und eine möglichst enge Gebietsabgrenzung begrenzt werden.
- Im Hinblick auf die Anwendung des Vorkaufsrechtes der Kommune, aber auch der finanziellen Risiken bei der Durchsetzung von städtebaulichen Geboten schränkt die besondere haushaltsrechtliche Lage Gelsenkirchens den kommunalen Handlungsspielraum ein.

Angesichts der vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten des vereinfachten Sanierungsverfahrens, der begrenzten finanziellen und personellen Handlungsspielräume der Stadt Gelsenkirchen, aber auch angesichts der Unterstützungsbedarfe von Immobilieneigentümern in schwierigen Markt- und Wohnlagen, ist der Einsatz des vereinfachten Sanierungsverfahrens als ein ergänzendes Steuerungsinstrument zu betrachten, das

- einerseits den privaten Akteuren finanzielle Erleichterungen bieten kann und gewisse Mitwirkungs- und Auskunftspflichten auferlegt,
- andererseits aber von kommunaler Seite aus unkompliziert und stark vereinfacht ausgestaltet ist.

### 13. Qualifizierung des öffentlichen Raums

In Abschnitt 5 ab Seite 11 werden u.a. der Zustand des öffentlichen Grün- und Freiraums und der verkehrlichen Infrastruktur bewertet und die jeweiligen Entwicklungspotenziale dargestellt. Um Wiederholungen zu vermeiden, sollen im Folgenden daher nur die wesentlichen Maßnahmenempfehlungen für die verschiedenen Handlungsfelder dargestellt werden.

#### Erneuerung von Schulhöfen

Als prioritäre Maßnahmen schlagen wir die Umgestaltung der Schulhöfe der Grundschulen in der Franz-Bielefeld-Straße (Katholische GS, Erich-Kästner-GS), die GGS Leipziger Straße und die Friedrich-Grillo-Schule vor.

Die Maßnahmen sollten analog der guten Erfahrungen in den anderen Gelsenkirchener Stadterneuerungsgebieten mit Planungsworkshops unter Einbeziehung von Kindern, Eltern und Lehren vorbereitet werden. Die Beteiligung kann ggf. auch auf die Umbaumaßnahmen ausgeweitet werden. Die Konzentration auf die Grundschulen empfiehlt sich deshalb, weil diese über das Gebiet räumlich gut verteilt liegen und weil der Einzugsbereich dieser Schulen in Schalke liegt. Auf diese Weise kann über diese Projekte auch eine gute Aktivierung der Schalker Eltern, möglicherweise sogar der Nachbarn (siehe Nachbarschaftsarbeit an Schulen, Abschnitt 15 ab S. 87) bewirkt werden.

Die Schulhöfe sollten auch im Hinblick auf eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit durch die Öffentlichkeit in den schulfreien Zeiten hin konzipiert werden.

Die GGS Leipziger Straße wird ein "Minispielfeld" des DFB erhalten.

Die Lessing-Realschule plant konkret kleinere sportorientierte Angebote auf dem Schulhof und hat um finanzielle Unterstützung in geringerem Umfang nachgefragt. Da sportorientierte Flächenangebote in Schalke rar sind, schlagen wir eine Förderung über STUW vor.

Der derzeitige Lehrerparkplatz der Antoniuschule stellt ein weiteres Potenzial dar, diesen für die Öffentlichkeit nutzbar gestalten zu können. Während der Schulzeiten könnte der sehr kleine Schulhof auf diese Weise erweitert werden. In den schulfreien Zeiten könnte durch die Umgestaltung und Nutzbarmachung dieser Fläche gerade für diesen städtebaulich sensiblen Bereich um die Münchner Straße (vgl. Abschnitt 12.2.7 ab S. 75) eine wichtige Aufwertung erfolgen, die zur Stabilisierung beiträgt. Die umliegenden Bewohner / Eigentümer sollten in den Planungsprozess einbezogen werden. Insbesondere sollte auf gute städtebauliche Qualität geachtet werden. Die derzeitigen Bestrebungen der Schule, im Eingangsbereich einen 2 m hohen (Schutz-)Zaun zu errichten, sind sehr kritisch zu sehen, da er städtebaulich sehr störend wirkt, und zudem die erhoffte Schutzwirkung vor Vandalismus usw. wahrscheinlich nicht eintritt. Als Voraussetzung zur Realisierung dieser Maßnahme sollten Ersatzparkflächen für die Lehrer, z.B. entlang der Liboriusstraße eingerichtet werden.

### **Anlagen für Bewegung, Spiel und Sport**

Aufwertungsmaßnahmen werden für folgende Plätze vorgeschlagen:

*Spielplatz Blumendelle:* Neue Ausstattung, neue Strukturelemente, Verbesserung der Eingangssituation (800 m<sup>2</sup>). Ggf. Umwandlung in Aufenthalts-/ Aktivitätsbereich für Jugendliche (s.u.)

*2 Spielplätze Tondernstraße:* Neue Strukturelemente, neue Ausstattung/Spielgeräte (330 m<sup>2</sup> + 300 m<sup>2</sup> = 630 m<sup>2</sup>)

*Spielplatz Emmerskamp:* neue Ausstattung (ca. 280 m<sup>2</sup>)

*Spielplatz Grenz- / Overwegstraße:* Neue Ausstattung, neue Strukturelemente (1.450 m<sup>2</sup>)

*Spielplatz Heimgarten:* neue Ausstattung, neue Strukturelemente (1.050 m<sup>2</sup>)

*Bolzplatz Blumendelle:* Neugestaltung, Verbesserung der Ausstattung (insb. Tore)

Der Bolzplatz/ Sportplatz am Schalker Gymnasium an der Grenzstraße bietet ein bisher nicht genutztes Potenzial im Gebiet, er ist aus organisatorischen Gründen für die Allgemeinheit verschlossen. Neben Aufwertungsmaßnahmen in geringem Umfang (insb. Herstellung von Blickbeziehungen zur Straße (Sicherheitsaspekte)) sollte die Öffnung des Platzes außerhalb der Schulzeiten organisiert werden. Hier bieten sich Querbeziehungen zu den vorgeschlagenen Nachbarschaftsprojekten bzw. auch zum Quartiersservice-Projekt an.

Der Zugang zum Innenbereich hinter dem Bunker in der Blumendelle (Spielplatz/ Bolzplatz) ist häufig versperrt. Im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen von Spiel- und Bolzplatz sollte über ein geeignetes Betreuungskonzept nachgedacht werden. Der Innenbereich bietet einerseits einen geeigneten Raum für Aktivitäten von Jugendlichen, für die es keine Angebote in Schalke gibt. Seine rückwärtige Lage macht ihn für Jugendliche interessant – gleichzeitig birgt die wenig einsichtige Lage Risiken, dass dort lärmintensive, gewaltträchtige oder sonstige störende Aktivitäten entstehen.

Für die Neuanlage von Bolz-/ Streetballplätzen bietet sich die benachbarte Fläche des Spielplatzes an der Franz-Bielefeld-Straße an (780 m<sup>2</sup>).

Durch die Umnutzung eines Teils des Parkplatzes der Lessing-Realschule könnte ein Streetballbereich für Jugendliche samt Zugang zur Grünachse (Kußweg) geschaffen werden.

Die mögliche Umnutzung des Innenbereichs hinter dem Bunker Blumendelle von Kinderspielplatz zum Streetballplatz mit den möglichen Folgen ist oben bereits benannt.

Ein weiteres Potenzial für sportorientierte Angebote i.V.m. einer Grünnutzung würde entstehen, wenn die vorgeschlagene Umnutzung des ehemaligen Aussiedlerheims in ein seniorengerechtes Wohngebäude nicht zustande käme und das Gebäude abgerissen würde.

Die im Zuge der Umgestaltung des ehemaligen Güterbahnhofs entstehenden Spiel- und Sportflächen tragen zusätzlich zur Verbesserung der Angebotssituation in Schalke bei.

### **Funktionale Aufwertung und Gestaltung von Plätzen**

Ein wichtiges Potenzial in diesem Handlungsfeld ist die Entwicklung des Grilloplatzes und des Sparkassenparkplatzes zu einem Festplatz. Hierzu sind bessere Fassung und Gestaltung sowie eine temporäre Zusammenlegung der Plätze erforderlich. Der von vielen Schalkern monierte fehlender Festplatz könnte hier verortet werden, der Schalker Markt ist aufgrund seiner Randlage ungeeignet. Der Grilloplatz mit Grillodenkmal ist bekannt, hervorragend angebunden, der Sparkassenparkplatz kann in die Gestaltung und Nutzung für Veranstaltungen am Wochenende und an Feiertagen miteinbezogen werden. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Schalker Straße bietet weitere räumliche Möglichkeiten, auch größere Feste zu veranstalten.

Durch einen Abriss zweier Wohngebäude in der Luitpoldstraße würde sich die Möglichkeit der Anlage eines kleinen Stadtplatzes ergeben; dieser könnte belegt werden, wenn sich in den Räumlichkeiten der angrenzenden Ladenzeile die Möglichkeit bietet, ein Nachbarschafts-Cafés mit Außensitzflächen einzurichten.

Eine weitere Möglichkeit zur Schaffung eines Quartiersplatzes würde sich in Schalke-West an der Ecke Grenzstraße/ Wilhelminenstraße ergeben. Der Platz befindet sich in städtebaulich reizvoller Lage (Fassung des Platzes durch "Bogenarchitektur"). Größtes Hindernis zur Realisierung dieses Platzes ist der erforderliche Rückbau der vorhandenen Werkstatt an der Ecke Grenz-/ Wilhelminenstraße. Ob hierzu eine entsprechende Bereitschaft besteht, konnte nicht ermittelt werden.

### **Schaffung und Aufwertung von Wegeverbindungen**

Die Aufwertung der in Nordsüd-Richtung verlaufenden Grünwegeverbindung (tw. Kußweg) von Florastraße bzw. Musiktheater bis Herdstraße stellt das wesentliche Potenzial zur Ausbildung einer Grünverbindung in Schalke dar.

Potenziale zur Weiterentwicklung bestehen zum einen in der Qualifizierung der bestehenden Achse. Hier könnten z.B. Skulpturen aufgestellt werden, die in Zusammenarbeit mit örtlichen Künstlern (ggf. unter Einbindung von Schulen) hergestellt werden, oder es könnte ein Bewegungsparcours für ältere Erwachsene angelegt werden, der unter Einbeziehung von Gelsensport und örtlichen Vereinen für bewegungsorientierte Angebote genutzt wird. Darüber hinaus könnten

hier kleinere Veranstaltungen wie ein Flohmarkt angeboten werden. In diesem Zusammenhang sollte die Aufwertung der bestehenden (halb-)öffentlichen Bereiche sowie der Aktivierung untergenutzter bzw. unterbewerteter Flächen als öffentliche Freiräume (z.B. Teile des überdimensionierten Schulparkplatzes der Lessing-Realschule) erfolgen.

Zum anderen ist eine Fortführung der Achse als ein Rundweg mit markanten Start- und Zielpunkten entlang bestehender Wegeverbindungen sinnvoll, die entsprechend aufgewertet und gestaltet werden müssten. Als weitere Bausteine könnten der verkehrsberuhigte Bereich Tondernstraße mit zwei Spielplätzen und das ehemaligen Bergwerk Consolidation als Baudenkmal fungieren, während der markante Solarhügel mit seinen umgebenden Freiflächen einen Abschluss bilden und gleichzeitig einen Rundweg zurück eröffnen könnte.

### Funktionale Aufwertung und Gestaltung von Straßen und Radwegeverbindungen

Im Bereich der Straßenräume wurde ein vielfältiger Erneuerungsbedarf ermittelt. Im Folgenden werden die Straßen benannt, in denen Maßnahmen vorgeschlagen werden:

<b>Straße</b>	<b>Zustand / Anlass</b>	<b>Maßnahmen</b>
<b>1. Priorität</b>		
Poensgenstraße (Teilstück Grenzstraße bis Unkelstraße)	Gebäudebestand GWG (Anreizeffekte für notwendige Sanierung bzw. Abriss/Neubau der Gebäude), Fehlende Begrünung/baumlos, schlechter Straßenzustand, schlechte Parkorganisation	Straßenbegrünung mit einseitiger (evtl. sich abwechselnder) Baumreihe, die neue Parkbuchten gliedert (1.600 m <sup>2</sup> )
Münchener Straße (Teilstück zwischen Grenzstraße und Alsenstraße)	Gebäudebestand THS, Problematische Wohnlage (Anreizeffekte für Aufwertung des Gebietes durch Straßengestaltung zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität), Fehlende Begrünung/baumlos, schlechter Straßenzustand, schlechte Parkorganisation	Straßenbegrünung (Bäume), die neue Parkbuchten gliedert (5.800 m <sup>2</sup> )
Grillostraße	Fehlende Radwegeinfrastruktur, viele Quellen des Radverkehrs entlang Grillostraße, West-Ost-Verbindungsfunktion, Vorbehaltsnetz	Radweg oder kombinierter Rad- und Gehweg, Radfahrstreifen oder Bedarfsstreifen auf Fahrbahn (Teilstück zwischen Magdeburger Str. und Kurt-Schumacher-Str. (23.000 m <sup>2</sup> ))
<b>2. Priorität</b>		
Dresdener Straße	Fehlende Begrünung/baumlos, schlechter Straßenzustand (Teilstück zwischen Franz-Bielefeld-Straße und Grenzstraße), schlechte Parkorganisation zwischen	Straßenbegrünung (Allee oder einseitige Baumreihe), die neue Parkbuchten gliedert (9.200 m <sup>2</sup> )

Straße	Zustand / Anlass	Maßnahmen
	Grenzstraße und Grillostraße)	
Idastraße	Schlechter Straßenzustand, fehlende Begrünung/baumlos, schlechte Parkorganisation	Begrünung (Bäume), die neue Parkbuchten gliedert (1.400 m <sup>2</sup> )
Wilhelminenstraße (Teilstück zwischen Rolandstraße und Grillostraße)	Fehlende Begrünung/baumlos, schlechter Straßenzustand schlechte Parkorganisation, bedeutsame Achse zum Stadtbad	Straßenbegrünung, die neue Parkbuchten gliedert(Bäume beidseitig)
Funkenburg	Baumaßnahmen zur Sanierung der Straße geplant (2008/2009), nicht nutzbarer Gehweg (wegen alter Bäume auf den Gehwegen)	Nutzbarmachung der Gehwege
Herdstraße	Teilweise nicht nutzbarer Gehweg (da nicht befestigt)	Nutzbarmachung der Gehwege (Befestigung)
Florastraße / Kurt-Schumacher-Straße	Gefährliche Querungssituation für Rad- und Fußgänger an der viel befahrenen Abbiegerspur der Florastraße (Ampel, Fußgängerüberweg oder Zebrastreifen fehlen)	Schaffung eines sicheren Fußgänger- und Radfahrerübergangs
Grenzstraße	Fehlende Radwegeinfrastruktur, viele Quellen des Radverkehrs entlang Grenzstraße, West-Ost-Verbindungsfunktion, Vorbehaltsnetz, Teilstück des Radwegesnetz NRW	Radweg oder kombinierter Rad- und Gehweg, Radfahrstreifen oder Bedarfsstreifen auf Fahrbahn (43.000 m <sup>2</sup> )

Die hier genannten Maßnahmen sind hier aus Gründen ihrer Bedeutung im Hinblick auf die Gebietsentwicklung benannt. Sie werden nur teilweise über das Programm Stadtumbau-West zu finanzieren sein. Wir schlagen die angegebenen Prioritäten der Maßnahmen vor, da hier der größte Handlungsdruck besteht. Klar muss allerdings sein, dass auch eine Refinanzierung aus Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz („GVFG“) kaum darstellbar ist.

## 14. „Bildungsstandort Schalke“ als Markenzeichen

Schalke hat aufgrund seiner Angebotsvielfalt und der Dichte seiner **Erziehungs- und Bildungslandschaft** das Potenzial, diese als **Markenzeichen** und als echten **Standortfaktor** zu entwickeln.

Ein guter Ruf der Schalker Kitas und Schulen kann wesentlich dazu beitragen, das Image Schalkes zu verbessern, und dazu beizutragen, dass auch und gerade gebietsstabilisierende bürgerli-

che Familien wegen der guten Bildungs- und Erziehungsangebote in Schalke bleiben oder möglicherweise sogar nach Schalke ziehen.

Wie in Abschnitt 8.1 ab S. 47 ausführlicher dargelegt, stehen die Schalker Kindertagesstätten und Schulen heute vor erheblichen Problemen und sollten für den Wandel in der sozialen und kulturellen Zusammensetzung der Kinder und ihrer Familien ihre Anstrengungen weiter verstärken

Die Schulen und Kitas suchen jeweils für sich nach geeigneten Wegen, sich den neuen Anforderungen zu stellen. Sie müssen aber registrieren, dass sie häufig nicht zu befriedigenden Ergebnissen kommen.

Das Wissen um an anderen Orten erfolgreich umgesetzte Best-Practice-Beispiele, das gegenseitige Lernen, das Nutzen der Kooperationspotenziale untereinander, zu Trägern oder zu Hochschulen werden von den Schalker Bildungseinrichtungen derzeit noch zu wenig genutzt.

Auch die Potenziale, die mit einer Öffnung der Schulen in den Stadtteil verbunden sind, werden nicht immer erschlossen, so dass die Unterstützung der Schulen durch Eltern und Nachbarn z.B. bei Projektbetreuung im Nachmittagsbereich nur sehr selten erfolgt.

Wir schlagen vor, dass, initiiert über das Programm Stadtumbau-West, ein „**Bildungs- und Erziehungsverbund Schalke**“ gebildet wird. Dieses Instrument hat sich an anderer Stelle bereits bewährt und zu einer verbesserten Qualität des lokalen Bildungsangebots beigetragen.

**Wesentliche Zielsetzungen** des Schalker Erziehungs- und Bildungsverbunds sind:

Strategisch/ strukturell:

- Entwicklung Schalkes als qualitätvollen Erziehungs- und Bildungsstandort – Standortvorteil nutzen, entwickeln und ausbauen
- Schaffung von Qualitätsstandards – Gütegemeinschaft der Schalker Bildungseinrichtungen (vermarktungsfähiges „Gütesiegel“)
- Weiterentwicklung der organisatorischen und methodischen Kompetenzen der Einrichtungen
- Förderung der Zusammenarbeit zwischen den Schalker Einrichtungen (Schulen, Kitas, Jugendarbeit)
- Aufbau strategischer Partnerschaften zur Wirtschaft (Übergang Schule-Beruf)
- Förderung der Einbindung externen KnowHows wie Träger, Hochschulen etc.
- Entwicklung einrichtungsübergreifender und sich ergänzender Bildungsangebote in Schalke
- Entwicklung kooperativer, pädagogischer und angebotsbezogener Einrichtungsprofile.

Inhaltlich:

- Verbesserung der Elternarbeit, Qualifizierung der methodischen, pädagogischen und interkulturellen Kompetenzen der Mitarbeiter in den Einrichtungen
- Sprachförderung
- „Schulen und Kitas im Quartier“ als sich öffnende, dezentrale Standorte für Nachbarschaftsarbeit
  - Einbettung und Vernetzung des Ganztagschulbetriebes im Stadtteil

- Förderung des Elternengagements bei Projekten der Schule
- Nutzung der Potenziale der Bewohner für Arbeit an den Schulen (AG-Angebote, Lesepatzen etc.).

Der Bildungs- und Erziehungsverbund sollte durch eine gut moderierte und gut vorbereitete **Auf-taktkonferenz „Erziehung und Bildung in Schalke“** begonnen werden. Diese Konferenz soll Folgendes leisten:

- Erkennen der Stärken und Schwächen, Festlegung der Handlungsschwerpunkte
- Verabredung der Inhalte und der Struktur des Verbunds
- Verabredung von Kooperationen und gemeinsamen Projekten

Die praktische Arbeit des Erziehungs- und Bildungsverbundes Schalke beginnt im Nachgang zur Konferenz. Organisatorisch und inhaltlich geht es um:

- organisierte und moderierte Treffen themenspezifischer Arbeitergemeinschaften
- die Vertiefung und Verstetigung der Konferenzergebnisse
- einen organisierten Erfahrungsaustausch, um koordiniertes Vorgehen, und um die Erschließung von Synergieeffekten
- die Umsetzung von Projekten an den Einrichtungen

Die Arbeit des Verbundes muss dabei umsetzungsorientiert gestaltet sein, um für die teilnehmenden Lehrer, Erzieher und Jugendarbeiter einen Nutzwert erkennbar werden zu lassen.

#### **Akteure / Organisation:**

Wesentliche Zielgruppe des Verbundes sind die Leitungen aber auch die an konkreter Weiterentwicklungsarbeit interessierten Beschäftigten in den Schalker Erziehungs- und Bildungseinrichtungen. Es ist dabei davon auszugehen, dass sich nicht sofort alle Institutionen an dem Verbund beteiligen, sondern sich erst später bei einstellendem Erfolg in den Prozess einbringen. Aus organisatorischen und auch aus finanziellen Gründen ist dies ggf. sogar begrüßenswert.

Die zuständigen städtischen Aufsichtsbehörden und die auf Seiten der Bezirksregierung Münster müssen den Prozess aktiv begleiten und fördern (organisatorisch, je nach Bedarf aber auch finanziell und personell).

Die Organisation dieses Prozesses der Verbesserung der Bildungsqualität in Schalke bedarf vorzugsweise einer externen Moderation durch eine Person/ Institution mit Moderations- und Organisationskompetenz und fachlichen/ strukturellen Kenntnissen in den Bereichen Erziehung und Bildung.

#### **Finanzierung:**

Wir schlagen eine Anschubfinanzierung durch Stadtumbaumittel vor. Insbesondere bei einer im Erfolgsfall anstehenden Verstetigung des Projekts sind ergänzende Mittel durch die Stadt bzw. durch das Land erforderlich. Aufgrund des Projektcharakters ist auch die Einwerbung weiterer Fördermittel von der EU (ESF) sowie aus dem Stiftungsbereich denkbar. Darüber hinaus bietet das Projekt ein finanzielles Engagement-Potenzial mit hohem Image-Wert für die Wohnungswirt-

schaft (dies wird z.B. in Berlin von einer Wohnungsbaugesellschaft an mehreren Stellen so praktiziert).

## 15. Qualifizierung der Nachbarschaftsarbeit und der sozialen Infrastruktur

### 15.1. Angebote klassischer Nachbarschaftsarbeit

Wie in Abschnitt 8 ab Seite 47 dargestellt, ist die Nachbarschaftsarbeit in Schalke wenig ausgeprägt und hat sich den Entwicklungen der Altersstruktur, der sozialen Zusammensetzung und des Anteils an Bewohnern mit Migrationshintergrund quantitativ und qualitativ nur bedingt angepasst.

Die wesentlichen lokalen Akteure wie Kirchen und AWO, aber auch Vereine oder Gewerkschaften haben diese Defizite erkannt und gleichzeitig die Bedeutung dieser Arbeit hervorgehoben. Es wurde regelmäßig betont, dass in diesem Bereich deutliche Impulse gesetzt werden müssen, wenn man die negative Entwicklungstendenz in Schalke auffangen und diesen Trend umkehren möchte.

#### 15.1.1. Ziele und Inhalte von Nachbarschaftsarbeit

Wesentliche **Zielgruppen** der Schalker Nachbarschaftsarbeit sollten sein:

- Ältere Menschen
- Familien
- Sozial Schwache

Die Projekte sollten dabei so angelegt sein, dass die besonderen Bedürfnisse von Bewohnern mit Migrationshintergrund berücksichtigt werden (siehe dazu „Exkurs“, Abschnitt 15.1.2 ab S. 88).

Es sollten aber auch allgemein interessante (nicht defizit-orientierte) Angebote gemacht werden, um auch sozial besser Gestellte für die Einrichtungen zu interessieren, um so eine „gute Mischung“ zu erreichen (z.B. kulturelle Angebote) und darüber hinaus aus diesem Kreis auch Interessenten zu gewinnen, die sich auf freiwilliger Basis selbst in der Nachbarschaftsarbeit engagieren wollen. Ein wichtiges Klientel in diesem Zusammenhang werden die Eltern sein (siehe nächster Abschnitt).

Im Rahmen der Arbeit mit älteren Menschen wurde die Bedeutung aufsuchender Arbeit besonders betont, da viele dieser Personen entweder bereits nicht mehr mobil sind, oder weil sie ohne Aufforderung/ persönliche Ansprache den Weg – auch in eine nahe gelegene – Nachbarschaftseinrichtung nur schwer finden. In diesem Zusammenhang bietet sich auch an, haushaltnahe Dienstleistungen für die Menschen anzubieten (Erledigung kleinerer Reparaturen, Einkäufe usw.)

Bei den Angeboten für Familien sollten insbesondere Fragen der Erziehungsverantwortung und Erziehungskompetenz eine Rolle spielen. Ebenso wurden Angebote zur Unterstützung von Alleinerziehenden als wichtig dargestellt.

Bei den Angeboten für Sozial Schwache geht es insbesondere um deren Aktivierung, sich um ihre Angelegenheiten angemessen selbstständig kümmern zu können.

Um die Schalker für die Einrichtungen zu interessieren, sollten viele niedrigschwellige und im näheren Einzugsbereich erreichbare Angebote wie Kochgruppen, Nähkurse etc. angeboten werden.

Aufgabe der Nachbarschaftsarbeit wird zudem sein, den Schalkern die vielfältigen gesamtstädtischen Unterstützungsangebote bekannt zu machen bzw. mit diesen Einrichtungen wie VHS, Familienhilfe usw. zu kooperieren und deren Angebote möglichst auch lokal vorzuhalten.

### 15.1.2. Exkurs: Einbindung von Bewohnern mit Migrationshintergrund

Bei den Projekten insbesondere im Bereich der Nachbarschaftsarbeit sollte generell ebenso versucht werden, diese interkulturell zu besetzen. Dies gilt sowohl für die Leitungsebenen als auch für die Mitarbeiter bzw. die Teilnehmer von Arbeitsfördermaßnahmen.

Die Nachbarschaftsprojekte selbst sollten möglichst nur dort, wo es erforderlich ist, speziell auf Migranten zugeschnitten sein. Wenn ein Projekt explizit unter der Überschrift „Integration“, „interkulturell“ etc. firmiert, wird es auf deutscher Seite erfahrungsgemäß hauptsächlich diejenigen ansprechen, die für das Thema Integration nicht mehr gewonnen werden müssen.

Ziel einer gelungenen Integrations- und Nachbarschaftsarbeit sollte sein, dass sich die Menschen als Nachbarn begegnen in Projekten, die sie von der Sache her interessieren, und bei denen sie - ohne dass es *vordergründig* beabsichtigt war – auch ihre türkischstämmigen oder ihre deutschen Nachbarn mit den gleichen Hobbies kennen lernen.

Es gilt dazu beizutragen, dass die Schalker Bewohner mit Migrationshintergrund – im übertragenen Sinn - auch und insbesondere bei der deutschen „Stamm“bevölkerung „an die Tür klopfen“ und dass die von der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur teilweise überforderten Deutschen diese Tür dann auch öffnen.

Im Rahmen der Gespräche mit verschiedenen Akteuren vor Ort wurde die Idee geäußert, eine Art „**Nachbarschafts-Scout**“ mit Schwerpunkt der Aktivierung von Schalkern mit Migrationshintergrund zu etablieren – möglichst schnell, bereits vor Etablierung eines Stadtteilbüros.

- Über eine Arbeitsfördermaßnahme sollen geeignete Menschen (interkulturelle Besetzung!) gefunden werden, die unter geeigneter Anleitung auf Basis der im Rahmen der Gutachtererstellung definierten Projekte mit der Gebietsbevölkerung kommunizieren.
- Im besonderen Blickpunkt der Aktivitäten sollen die Bewohner mit Migrationshintergrund sein. Die Bewohnerschaft soll auf diese Weise frühzeitig für die Projekte interessiert werden, und durch die ersten Reaktionen sollen Hinweise gefunden werden, wie die Inhalte und Ausrichtungen der Projekte zielgruppengerecht qualifiziert werden können.
- Neben der Vorab-Qualifizierung der geplanten Projekte sollen darüber hinausgehende Potenziale für weitere konkrete Aktivierungspotenziale für Nachbarschaftsarbeit und Jugendarbeit in Schalke ermittelt werden. Die Maßnahme kann später in der konkreten Umsetzung des Projektvorschlags „Auf gute Nachbarschaft in Schalke“ aufgehen.
- Neben der frühzeitigen Qualifizierung der Projekte werden auf diese Weise frühzeitig Bewohner für freiwillige Mitarbeit in Nachbarschaftsprojekte interessiert und ggf.

gewonnen. Das Stadtteilmanagement gewinnt durch die enge Kooperation mit dem Nachbarschaftsprojekt einen guten Zugang zur den Bewohnern, insbesondere zu denen mit Migrationshintergrund, die üblicherweise schwerer erreichbar sind.

### 15.1.3. Nachbarschaftsnetzwerk Schalke

Den ursprünglich im Rahmen der lokalen Agenda entwickelten Vorschlag zur Schaffung einer zentralen Nachbarschaftseinrichtung wurde im Rahmen der Gespräche mit den lokalen Akteuren wieder verworfen. Zum einen bietet sich kein geeigneter Standort für eine solche größere Nachbarschaftseinrichtung an. Zum anderen ist funktionierende Nachbarschaftsarbeit insbesondere im Hinblick auf die Klientel Ältere und Sozial Schwache in der Regel auf ein kleines Einzugsgebiet angewiesen. Bewohner aus diesem Kreis werden eine zentrale Einrichtung nicht aufsuchen, wenn sie nicht auf kurzem Wege fußläufig erreichbar ist, die Bildung von kleinräumigen Nachbarschaften würde erschwert.

In den Gesprächen mit den lokalen Akteuren entwickelte sich der Vorschlag zur Organisation einer **dezentral organisierten** aber dennoch **schalkeweit vernetzten Nachbarschaftsarbeit**. Die bestehenden guten Ansätze der Arbeit der bestehenden Organisationen wie Kirchen oder AWO sollen selbstverständlich fortgeführt und gestärkt werden.

Zu diesen Angeboten hinzukommen sollen **kleinere Nachbarschaftsprojekte, die an den Grundschulen und Kitas verortet** werden sollen, sofern sich dort räumliche Potenziale anbieten. Die Lage dieser Einrichtungen bietet sich an, ein den Stadtteil überspannendes Netz an kleinräumigen Angeboten zu entwickeln.

Die Leiter der Grundschulen zeigten sich in den mit ihnen geführten Gesprächen für diesen Vorschlag sehr interessiert. Die Öffnung der Schulen in den Stadtteil wird von ihnen als generelle Strategie mitgetragen und unterstützt, räumliches Potenzial für diese Arbeit wird an den Schulen gesehen. Die Leiter der Grundschulen in der Franz-Bielefeldt-Straße könnten entsprechendes Raumpotenzial erst zur Verfügung stellen, wenn die Kellerräume durch den Umzug eines dort residierenden Modellbau-Clubs freigegeben werden. Andernfalls könnten durch Umbaumaßnahmen weitere Kellerräume aktiviert werden.

Die Etablierung von Nachbarschaftsangeboten in den Schulen eröffnet Vorteile für die Nachbarschaftsarbeit als solche, weil dezentrale räumliche Möglichkeiten geboten werden, sie eröffnet aber auch Vorteile auch für die Schulen selbst (**Win-Win-Situation**).

Der Ausgangspunkt für Nachbarschaftsarbeit an einer Grundschule oder Kita können vorhandene oder neu einzurichtende **Eltern-Cafés** gemeinsam mit Elternpflegschaften und Schule/Kita sein. Die im Bereich Nachbarschaftsarbeit tätigen Personen können den Betrieb dieses Cafés mit organisieren helfen und die Schule und die Elternpflegschaft in ihrer Elternarbeit unterstützen.

Über die offene Nachbarschaftsarbeit sind zudem weitere Personen zu finden, die für die Arbeit der Schule aktiviert werden. Diese können z.B. Projekte für Kinder am Nachmittag anbieten, die Feste gemeinsam mit der Schule organisieren und veranstalten u.v.m.

Ein zentraler Standort, von dem aus dieses Netzwerk organisiert werden würde, könnte das eingeschossige Gebäude in der **Liboriusstraße** (Vewo-Standort) sein, sofern sich durch entsprechende Umbauten die Möglichkeit bietet, ein **Nachbarschafts-Café** einzurichten.

Abb. 30: Umbau zu Nachbarschafts-Café und Qualifizierung Freifläche



#### 15.1.4. Organisation/ Finanzierung des Nachbarschafts-Netzwerks

Sowohl die AWO als auch die evangelische Kirche zeigten im Rahmen der geführten Gespräche konkretes Interesse, ihre Angebote entsprechend den o.g. Vorschlägen auszuweiten und zu vernetzen. Mit anderen Trägern wurde dazu im Rahmen des Gutachtens nicht gesprochen. Die konkrete Trägerschaft sollte mit dem auch in Schalke einzurichtendem **Familienzentrum** geprüft werden, da es hier viele inhaltliche Gemeinsamkeiten und organisatorische Synergieeffekte gibt.

Ein wichtiges Ziel der Nachbarschaftsarbeit sollte sein, dass unter Einbeziehung der Ehrenamtsagentur Gelesenkirchen Schalker gefunden werden, die in diesem Aufgabenfeld eine sinnvolle Gestaltung eines Teils ihrer Freizeit finden und tatkräftig Unterstützungsarbeit leisten.

Das Freiwilligen-Engagement allein stellt keine verlässliche Basis für eine tragfähige Nachbarschaftsarbeit dar. Zur Sicherstellung verlässlich verfügbaren Personals wurde zunächst der verstärkte Einsatz von Arbeitsgelegenheiten unter fachlicher Aufsicht der o.g. Träger favorisiert, die bisher in Schalke nur in relativ geringem Umfang zum Einsatz kommen.

Das Nachbarschafts-Netzwerk bietet ein Potenzial zur **Erwirtschaftung eigener Einnahmen** durch das Anbieten **haushaltsnaher Dienstleistungen** und (in geringem Umfang) durch den Verkauf von Kaffee, Kuchen, Getränken etc. in den Einrichtungen.

Darüber hinaus hat ein solches Netzwerk gute Voraussetzung zur Einwerbung zusätzlicher Mittel aus unterschiedlichen **Fördertöpfen, Fundraising, Spenden und Sponsoring**. Diese Mittel werden in der Regel projektorientiert vergeben, es sollte ständige Aufgabe einer Person des Netzwerks sein, entsprechende Möglichkeiten zu suchen und Anträge zu schreiben (**Fördermittel-Scout Schalke**). Das Know-how dieser Person sollte in der Folge auch für die anderen Schalker Einrichtungen wie Schulen nutzbar gemacht werden, so dass diese auch in diesem Bereich von der Öffnung ihrer Einrichtung profitieren.

Die G.I.B.<sup>19</sup> verwies darauf, dass es im Bereich der Arbeitsförderung derzeit einen deutlichen Kurswechsel weg von Arbeitsgelegenheiten gäbe und in der Stadt Gelsenkirchen in nächster Zeit Kombilohnmodelle i.V.m. § 16a SGB II zum Einsatz kommen sollen. Dies bedeutet grundsätzlich die Möglichkeit dauerhafter Lohnkostenzuschüsse von 50 % bis zu 75 % (in der Praxis werden ca. 60 % erwartet). Zielgruppe sind dabei Personen mit verschiedenen Vermittlungshemmnissen. Grundsätzlich kann dieses Personal durch zusätzliche Arbeitsgelegenheiten ergänzt werden, die Zahl dieser Stellen ist jedoch deutlich rückläufig.

Die G.I.B. wird im Auftrag der Stadt prüfen, in welcher Form die hier aufskizzierten Vorschläge zur Organisation der Nachbarschaftsarbeit mit den genannten und ggf. zusätzlichen Akteuren umgesetzt werden können.

Im Rahmen der Untersuchung wurde der Wohnungswirtschaft dieses Aufgabenfeld als gutes Engagementpotenzial für Sponsoring-Aktivitäten vorgestellt. Über ein konkretes Engagement kann allerdings erst bei fortgeschrittenerem Projektstadium entschieden werden.

Wir schlagen vor, die Nachbarschaftsarbeit über Stadtumbaumittel folgendermaßen finanziell zu unterstützen:

- Finanzierung des Umbaus des eingeschossigen Gebäudes in der Liboriusstraße zu einem Nachbarschafts-Café
- Finanzierung kleiner Umbauten, ggf. Ausstattungskosten für die dezentralen Einrichtungen an den Schulen
- Degressiver Zuschuss zu den Anleiterkosten und/oder zu den Kofinanzierungskosten für das ausführende Personal im Rahmen des Kombilohnmodells

## 15.2. Quartiersservice Schalke

Wie im Rahmen der Bestandaufnahme dargestellt, wird insbesondere von älteren Bewohnern eine zunehmende Verschmutzung der Straßen vor allem im Bereich Schalke-Ost durch Sperrmüll beklagt, der, wird er nicht rechtzeitig bzw. vollständig abgeholt, sich über Nacht „vermehrt“ und das Ärgernis längere Zeit im öffentlich Raum zu sehen bleibt.

Weiterhin wurde von vielen Schalkern die Präsenz von „Freilufttrinkern“ im näheren Umfeld von Kiosken beklagt, insbesondere wenn aufgrund entsprechenden Alkoholspiegels Lärm, Pöbeleien, Verschmutzungen und öffentliches Urinieren als deutliches Ärgernis und „sich in Schalke nicht mehr wohlfühlen“ wahrgenommen wird.

Die Polizei muss feststellen, dass sie aufgrund ihrer vielfältigen Zuständigkeiten und geringen personellen Besetzung trotz des hohen Engagements der örtlichen Polizeibeamten nicht in dem Maße auf den Straßen präsent sein kann, wie dies in Schalke erforderlich wäre.

Im Rahmen der Gutachtererstellung wurde seitens der Gutachter vor dem Hintergrund positiver Erfahrungen in Berlin der Vorschlag unterbreitet, auf Basis von Arbeitsgelegenheiten **Quartiers-Lotsen** einzurichten, die Ansprechpartner wären für Bewohner und Besucher von Schalke, die

---

<sup>19</sup> Die G.I.B. - Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung mbH Arbeitsfördermaßnahmen, wurde durch die Stadt Gelsenkirchen zeitversetzt zu diesem Gutachten beauftragt, für das Stadtumbaugebiet Schalke geeignete Arbeitsförderprojekte zu ermitteln.

über geeignete Kontakte zu den zuständigen Stellen für einen raschen Abtransport von Sperrmüll sorgen könnten, die durch eine geeignete Ansprache der Freilufttrinker und anderer störender Personen (in Kooperation mit Ordnungsamt und Polizei) dafür sorgen könnten, dass die Störungen durch diese Menschen geringer ausfallen.

Der Vorschlag zur Einrichtung von Quartierslotsen stieß bei den öffentlichen Präsentationen der Zwischenergebnisse auf gespaltene Resonanz. Gründe hierfür waren, dass es sehr schwierig eingeschätzt wurde, auf der Basis von Arbeitsgelegenheiten für diese Art Tätigkeit geeignete Menschen mit der entsprechend gefestigten Persönlichkeit etc. zu finden. Als Institution, die durch ihre Kontakte für die Beseitigung von Sperrmüll sorgen soll, wurde stattdessen das einzu-richtende Stadtteilmanagement vorgeschlagen.

Ein weiterer wichtiger Grund, diese Idee nicht weiter zu verfolgen ist die Aussage der G.I.B., dass Arbeitsgelegenheiten als Instrument der Arbeitsförderung und Basis dieses Vorschlags nunmehr stark zurückgefahren werden sollen.

Ein weiterer Vorschlag zur Verbesserung der Sauberkeit im Quartier ist die Einrichtung eines **Quartiersservices Schalke**, der über den Aspekt der Sauberkeit hinaus noch weitere Vorteile bietet:

Folgende **Ziele / Inhalte** sollen mit der Einrichtung des Quartiersservice verfolgt werden:

Für Immobilieneigentümer und für Haushalte:

- Unterstützung der Hausmeistertätigkeiten
- Mithilfe beim Sperrmüll, Mithilfe bei Aufräumarbeiten
- Mithilfe bei kleineren Gartenarbeiten
- Abholung von Strauchwerk und Gartenabfällen
- Abholung von Elektrogeräten, Möbeln, Textilien und Geschirr

Unterstützung öffentlicher Aufgaben/ Unterstützung von Initiativen

- Instandhaltung und Pflege sowie Öffnung/ Schließung von Spielplätzen und Sportplätzen (ggf. auch Schulhöfen)
- Pflege von Straßenbegleitgrün, Aufräumen von Dreckecken
- Nachsorge gelbe Tonnen- und Papiersammlung
- Unterstützung bei Kulturveranstaltungen (Transport, Reinigung), Unterstützung lokaler Vorhaben wie Straßenfeste
- einfache Reparaturen, Ausbesserungen im öffentlichen Raum, kleinere handwerkliche, bauliche Aufgaben

Die räumliche Zuständigkeit des Quartiersservice in Bezug auf die öffentliche Sauberkeit könnte sich zunächst auf den Bereich der Gebiete erstrecken, wo standortbezogene Aktionsbündnisse der Wohnungswirtschaft und der Stadt entstehen (vgl. Abschnitt 12.2.7). In Bezug auf die Unterstützung von Festen etc. sollte das Angebot schalkeweit greifen.

Der Quartiersservice bietet ein Potenzial zur Erwirtschaftung eigener Einnahmen und wäre ein Betrag zur lokalen Ökonomie. Wie im Bereich der Nachbarschaftsarbeit werden die Umsetzungsmöglichkeiten für Schalke (Organisation und Finanzierung, Arbeitsfördermaßnahmen i.V.m. § 16a SGB II (Kombilohnmodell)) derzeit von der G.I.B. im Auftrag der Stadt geprüft (vgl. Abschnitt 15.1.4).

Seitens der Wohnungswirtschaft wurde das Instrument abwartend-kritisch beurteilt, eine Trägerschaft durch die Wohnungswirtschaft stieß auf kein Interesse, nicht zuletzt aus Gründen der Rücksichtnahme bestehender Hausmeisterverträge und entsprechender Überschneidungen / Konflikte.

### 15.3. Jugend(freizeit)arbeit

Die Ausgangssituation im Bereich der Jugend(freizeit)arbeit ist in Abschnitt 8.2 ab S. 49 dargestellt.

Das LaLok Libre stellt ein räumliches Angebot für offene Jugendarbeit in Schalke dar (noch dazu beschränkt auf Schalke-Nord-Ost), der Betrieb erfolgt allerdings hauptsächlich ehrenamtlich. Es besteht ein erhebliches Defizit an Jugend(freizeit)arbeit insbesondere angesichts der schwierigen sozialen Rahmenbedingungen.

Wir schlagen daher vor, dass im Rahmen von Stadtumbau West die **Schaffung weiterer Angebote für Jugendliche als wichtiges Ziel** verfolgt wird. Im Einzelnen heißt dies:

- Schaffung eines weiteren Jugendtreffs als „Inhouse“-Angebot
- Weitere Angebote im Freiraum (Streetball, Bolzplatz etc.) durch Neuerrichtung bzw. Qualifizierung bestehender Anlagen
- Straßensozialarbeit

#### 15.3.1. Schaffung eines weiteren Standorts für Jugend(freizeit)arbeit

Im Rahmen der Untersuchung konnte keine geeignete städtische Liegenschaft ermittelt werden. Der Bunker in der Blumendelle kommt als Jugendclub nicht in Frage, da er sich nicht in städtischem Besitz befindet und die erforderlichen Umbaukosten in keinem Verhältnis zum Nutzen stünden.

Man müsste daher zur Unterbringung eines JugendClubs analog zum LaLok Libre in eines der leerstehenden Ladenlokale bzw. Gastwirtschaften ausweichen oder man greift den Vorschlag der Amigonianer (s.u.) auf, die Jugendfreizeiteinrichtung zunächst in den Räumen der Hauptschule unterzubringen. Diese Entscheidung kann aber erst bei Klärung der organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen und des inhaltlichen Konzepts der Einrichtung getroffen werden.

Die Finanzierung der möglichen Umbaukosten und der Ausstattung eines neuen Treffs könnte über Stadtumbaumittel erfolgen.

Interesse an der Trägerschaft einer Jugendfreizeiteinrichtung wurde von verschiedener Seite signalisiert.

Seitens der **Amigonianer** wurde ein konkretes Angebot in Form eines Projektsteckbriefs eingereicht.

Gegenstand dieses Angebots ist die Vertiefung der bestehenden Kooperation mit der Hauptschule Grillostraße und davon ausgehend die Vernetzung im Quartier. Der Ansatz, an eine bestehende Kooperation mit der Hauptschule anzuknüpfen, ist nicht uninteressant, da ein Teil der Zielgruppe einer solchen Jugendfreizeiteinrichtung sicherlich dort zur Schule geht und damit leicht erreicht wird.

Im Angebot werden nicht unerhebliche Kosten für Personal, Miete und Betrieb der Einrichtung benannt. Ob die Konzeption der Amigonianer auch mit möglicherweise geringeren Mitteln für dauerhaft durch die Stadt zu finanzierenden Personalstellen aufgehen würde, ist im weiteren Verfahren zu klären. Ebenso, ob und inwieweit nach eine Anlauffinanzung durch STUW die Miet-, Mietneben- und Betriebskosten der Einrichtung finanziert werden können.

Ein weiterer Vorschlag zur Realisierung einer weiteren Jugendfreizeiteinrichtung ist eine **„Zellteilung“ des LaLok Libre**.

Das bisher im Wesentlichen auf freiwilliger ehrenamtlicher Basis betriebene LaLok Libre stößt – trotz des hohen Grads an Freiwilligenengagements – organisatorisch an seine Grenzen. Es war in den Gesprächen zudem auch ein Unverständnis und Unmut zu verzeichnen, dass die Jugendarbeit des LaLok größtenteils unbezahlt erfolgt, währenddessen sie andernorts durch bezahlte Kräfte geleistet wird.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass – sofern es unabhängig von der Trägerfrage gelingt, bezahlte Kräfte für die Jugendarbeit in Schalke einzusetzen – es angebracht wäre, das LaLok hiervon profitieren zu lassen.

Wenn es gelänge, das bestehende Freiwilligenpotenzial des (nach eigener Aussage ca. 35 Personen, die sich in unterschiedlichem Umfang engagieren) durch eine „Zellteilung“ auch für den Aufbau einer neuen Einrichtung zu nutzen, könnte das über die bezahlten Fachkräfte hinausgehende Potenzial an Bewohnern, die die Jugendarbeit freiwillig unterstützen, auch für die neue Einrichtung sofort aktiviert werden.

Beide Einrichtungen könnten unter fachlicher und organisatorischer Anleitung/ Unterstützung durch die in Aussicht gestellten Fachkräfte für Jugendarbeit arbeiten, Synergieeffekte einer gemeinsamen Organisation könnten genutzt werden.

In welcher Konstruktion diese Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden können, müssen weitere Verhandlungen mit der Stadt, interessierten Trägern und dem LaLok Libre zeigen, die dann erfolgen können, wenn die organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen geklärt sind.

In jedem Fall sollten die Gespräche mit der Wohnungswirtschaft weitergeführt werden, da sich im Bereich der Jugendarbeit ein Engagement-Potenzial durch Übernahme von Miete und Mietnebenkosten ergibt (hohe Image-Wirkung).

### **15.3.2. Weitere Angebote im Freiraum**

Das schmale Angebot an bewegungsorientierten Einrichtungen für Jugendliche im Freiraum (Streetball, Bolzplatz etc.) bzw. der schlechte Zustand derselben wurde bereits in Abschnitt 5.1 ab S. 11 beschrieben.

In Abschnitt 13 ab S. 80 werden Vorschläge zur Verbesserung dieser Situation gemacht. Im Wesentlichen sind dies die **Erneuerung von Schulhöfen** sowie die Nutzbarmachung, Erneuerung bzw. Neuanlage von **bewegungsorientierten Flächen** für Jugendliche.

Die Finanzierung des Baus bzw. der Erneuerung der Flächen sollte über Stadtumbaumittel erfolgen. Wie andere gute Beispiele zeigen, eignen sich diese Sportflächen sehr gut zur Bespielung über **sportorientierte Projekte der Jugendarbeit**.

Durch den Träger „dem ball is´egal wer ihn tritt e.V.“ wurde das Projekt „**football unities**“ vorgeschlagen, bei dem Fußball-Events durch migrantische Jugendliche als dem Kreis der IAG-Kunden im Rahmen einer berufsvorbereitenden Qualifizierungsmaßnahme organisiert werden sollen, und die Jugendlichen in Schalke auf diese Weise mit einer sinnvollen Freizeitbeschäftigung aktivieren sollen.

Der Vorschlag erscheint auch nach Meinung des zuständigen Fachreferats in seiner jetzigen Form für schwer umsetzbar und von seiner Zielstellung, migrantischen Jugendlichen mit geringer Schulbildung und entsprechenden Hemmnissen in Richtung von Eventmanagern zu qualifizieren als zu ehrgeizig. Hinzu kommt, dass die räumlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Projektidee (Lagerhalle für Indoor-Spielbetrieb) in Schalke nicht gegeben sind.

Im Gespräch mit dem Träger wurde die Projektidee so weiterentwickelt, dass eine **Bolzplatzliga Schalke** ins Leben gerufen und organisiert werden soll. Mannschaften, die sich durch Kooperation mit Sportlehrern an Schulen bilden oder auch freie Mannschaften, sollen die vorhandenen bzw. zu schaffenden Bolzplätze, ggf. auch andere Sportmöglichkeiten im Außenbereich, durch Turniere, später auch durch einen Ligabetrieb bespielen. Gelsensport hat an der Idee einer Bolzplatzliga in Schalke ebenfalls Interesse. Es bieten sich darüber hinaus Kooperationsmöglichkeiten mit den lokalen Sportvereinen. In Berlin wurde diese Idee an mehreren Standorten sehr erfolgreich mit hoher Beteiligung von Schülern umgesetzt.

Der Träger „dem ball is´egal wer ihn tritt e.V.“ wollte die Projektidee überarbeiten, wenn eine grundsätzliche Kooperationsbereitschaft seitens der Stadt besteht. Die Weiterarbeit mit diesem Träger erscheint sinnvoll, da dieser einerseits über anerkannte Erfahrungen im Bereich der interkulturellen Jugendarbeit verfügt. Darüber hinaus versucht er, für das o.g. Projekt Kofinanzierungsmittel über den DPWV zu akquirieren. Aufgrund der sehr guten Kontakte zur Vereinsführung von Schalke 04 bietet sich darüber hinaus ein Potenzial, den Verein als Sponsor für einige STUW-Projekte insbesondere im Jugendbereich zu gewinnen.

Über die stationären Angebote hinaus kam vom LaLok Libre der Vorschlag zur **Anschaffung mobilen Spielzeugs für Schalke** wie Bälle, Bewegungsbaustelle, Belly-Bumpers etc. Diese Spielzeuge können auf verschiedene Weise insbesondere von Schalker Institutionen genutzt werden und müssten nicht jedes Mal aufwändig gemietet werden (Schulfeste, Straßenfeste, Pausenspiele etc.) Die Gemeinschaftsgrundschule Schalke hat entsprechende Räumlichkeiten zur Einlagerung der Materialien angeboten.

### 15.3.3. Jugendorientierte Straßensozialarbeit

Auch wenn der Bedarf an ergänzender und aufsuchender Straßensozialarbeit groß ist, erscheint es angesichts der finanziellen Rahmenbedingungen als unwahrscheinlich, dass die Gelsenkirchener Mobile Jugendarbeit eine besondere Verstärkung für den Stadtteil Schalke im Rahmen einer Personalstelle o.ä. erfährt.

Für die Verbesserung der Arbeit in diesem Bereich wird es erforderlich sein, konkrete Projekte zu definieren und die hierfür möglichen Finanzierungsquellen wie Verbands-, Landes- und EU-Förderung sowie der Weg über Sponsoring bzw. Stiftungen zu nutzen.

Die inhaltliche Definition und möglicherweise auch die Trägerschaft für Projekte dieser Art sollten sinnvollerweise nach Etablierung der Stellen für Jugendarbeit in Schalke erfolgen.

## 16. Stärkung der lokalen Wirtschaft

Wie in Abschnitt 9 beschrieben, hat Schalke als Wohnstandort keine ausgeprägte spezifische lokale Einzelhandelswirtschaft. Die gewerblichen Flächen im Norden des Stadtteils bedürfen im Rahmen des Stadtumbauprogramms keiner weiteren besonderen Steuerung. Synergieeffekte zu den Schalker Schulen (Übergang Schule-Beruf, z.B. Reservierung von Praktikumsplätzen und Lehrstellen für Schalker Schulen) können Ergebnis des Bildungsverbunds Schalke (s.o.) sein. Projekte dieser Art würden von der Gelsenkirchener Wirtschaftsförderung aktiv unterstützt.

Ansatzpunkte zur Entwicklung lokaler Wirtschaft ergeben sich insbesondere durch die Reaktivierung der gemeinsamen Aktivitäten der Gewerbetreibenden im Bereich Schalker Straße. Die ansässigen Händler haben im Rahmen eines Gesprächs mit den Gutachtern verschiedene Ideen entwickelt und Unterstützungsbedarf angemeldet.

### Belebung des Straßenraums

Die Gewerbetreibenden schlagen vor, das nördliche Teilstück der Schalker Straße als Einbahnstraße auszubilden, das Parken neu zu ordnen und die Gehwegbereiche auszuweiten. Dieser Vorschlag wird von den städtischen Verkehrsplanern auf Rückfrage der Gutachter kritisch gesehen, da

- eine Einbahnstraße zu höheren Geschwindigkeiten führt,
- der Straßenraum bereits gestaltet wurde,
- die Wechselwirkungen mit dem bereits bestehenden Einbahnverkehr in der benachbarten Schwäbischen Straße differenziert untersucht werden müssten,
- ebenso wie die erheblichen Auswirkungen auf die Linienführung des Busses, der durch die Schalker Straße führt.

Sollten oben aufgeführte Untersuchungen ein positives Ergebnis haben, kann durchaus – eventuell zunächst zeitlich befristet – über eine Einbahnregelung mit allen Beteiligten diskutiert werden.

Unabhängig davon sollte von den ansässigen Gastronomen versucht werden, mehr außengastronomische Angebote zu machen, um die Straße zu beleben. Zur Belebung des Straßenbilds kann auch die Präsentation von Waren durch die Händler auf den Gehwegen beitragen.

Die Schaufenster, insbesondere diejenigen der leer stehenden Ladenlokale, laden nicht immer zum Schaufensterbummel ein. Hier könnten zum Beispiel Aktionen wie „**Kunst im Leerstand**“<sup>20</sup> originelle Akzente setzen, die sich einerseits belebend auf das Erscheinungsbild der Straße auswirken, und die andererseits dazu beitragen, die Wiedervermietbarkeit zu erhöhen.

### Veranstaltungen/ Feste

Die Veranstaltungen rund um die WM 2006, die auch im Bereich Schalker Straße stattfanden, zeigen grundsätzlich auf, dass die Bewohnerschaft für Events dieser Art aktivierbar ist. Derzeit werden die Spiele von Schalke 04 kaum genutzt, um sich an diese anzuhängen und ein Event darum herum zu veranstalten. Die Verbindung zum Verein, der hier seine Wurzeln hat, werden

<sup>20</sup> Eine ähnliche Aktion „Nova Via“ wurde bereits in der Bochumer Straße in Gelsenkirchen durchgeführt.

für public viewing oder ähnliche Veranstaltungen nicht ausreichend genutzt. Es gelingt derzeit nicht, einen Teil der vielen Besucher der Schalke Arena, die den Stadtteil Schalke durchqueren, in die Schalker Straße auf ein Bier danach oder ähnliches zu locken.

### **Organisation/ Unterstützung durch das Stadtteilmanagement**

Die Gewerbetreibenden suchen in ihren Reihen (ggf. auch bei den „Ehemaligen“) jemanden, der die Interessen und Aktivitäten der ansässigen Händler bündeln kann. Wir schlagen vor, dass diese Person durch das Stadtumbaubüro eine organisatorische Unterstützung erfährt (Einladungen etc.).

Finanziert über Stadtumbauittel könnte ein straßenspezifisches umsetzungsorientiertes Aktionsprogramm für die Händler der Schalker Straße durch einen Fachexperten gemeinsam mit den lokalen Akteuren entwickelt werden, der die o.g. Ideen aufgreift, konkretisiert und ergänzt.

Dieser Fachexperte kann im Rahmen der Umsetzung für einen begrenzten Zeitraum auch als coach zu Verfügung stehen, um den o.g. Vorsitzenden der Händlergemeinschaft Schalker Straße neben der organisatorischen Unterstützung durch das Stadtumbaubüro auch in inhaltlichen Fragen zu helfen.

Sollte im Laufe des Stadtumbauprozesses ein ähnlicher Unterstützungsbedarf seitens der Gewerbetreibenden in der Bismarckstraße formuliert werden, könnte dort ein analoges Vorgehen erfolgen. Der Versuch, lokale Gewerbetreibende ohne einen eigenständig formulierten Unterstützungsbedarf aktivieren zu wollen, ist wesentlich aufwändiger umzusetzen.

## **17. Imagebildung und Marketing**

Der Stadtteil Schalke gibt in Bezug auf sein Image ein heterogenes Bild ab. In den Gesprächen mit den Akteuren vor Ort und den Wohnungsbaugesellschaften wurde häufig erwähnt, dass Schalke kein gutes Image hat.

Seine Bewohner, insbesondere die Älteren und seit längerem dort Lebenden, haben noch immer eine relativ hohe Gebietsverbundenheit. Sie haben dort gute Zeiten erlebt, sie haben dort mit ihren Familien gelebt, kannten ihre Nachbarn und hatten Arbeit. Heutzutage haben sie ein etwas distanzierteres Bild von ihrem Stadtteil. Wenn sie heute feststellen, dass die Sozialstruktur sich verschlechtert, viele Arbeitslose und sozial Schwache ins Gebiet ziehen, der Stadtteil an manchen Stellen ein schlechtes Erscheinungsbild abgibt (Müll, unsanierte Gebäude), dann wird die positive Grundstimmung „Schalker“ zu sein, zunehmend überlagert, so dass sich einige der lange hier lebenden Bewohner nach anderen Wohnstandorten umsehen.

Auch das Außenimage erscheint häufig von diesem defizitären Blick auf Schalke geprägt, so dass es schwer ist, bürgerliche Bevölkerung für Schalke als Wohnstandort zu interessieren. Auch im Hinblick auf die derzeit stagnierende Investitionsbereitschaft von Vermietern – 85 % der Wohnungen befinden sich im Streubesitz – wird es von großer Bedeutung sein, ob diese im Stadtteil Schalke eine Zukunft sehen, in die es sich zu investieren lohnt.

Wichtiges Ziel im Stadtumbauprozess wird daher sein, die positiven Aspekte von Schalke deutlicher hervorzuheben und Schalke als „preiswerten Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen“

(vgl. „Leitbild“, Abschnitt 11 ab S. 59) in der Innen- und Außenwahrnehmung zu präsentieren und zu vermarkten.

Positive Aspekte und Chancen, die herausgestellt werden sollten, sind u.a.

- die Lagegunst und hohe Zentralität von Schalke
- die sehr gute Erreichbarkeit von Kultur- und Freizeitangeboten mit überörtlicher Bedeutung
- das vielfältige und preiswerte Wohnraumangebot in Schalke, das Zug um Zug an die neuen Bedürfnisse angepasst wird (Bsp. altengerechter Wohnraum)
- die erneuerten Schulhöfe, Freiräume, Straßenabschnitte und Fassaden, die den Schalkern bessere Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und dazu beitragen, dass man sich in Schalke wohl fühlt
- die Schalker Schulen und Kitas, die dabei sind, durch mehr Kooperation untereinander und mit Externen eine hohe Qualität im Bereich Bildung und Erziehung zu gewährleisten
- das neu entdeckte nachbarschaftliche Miteinander, dass bei vielen wieder positive Identifikationen mit dem Stadtteil Schalke wachsen lässt und die Fluktuation verringert, weil man sich hier zu Hause fühlt
- die Tatsache, dass es mit der Umsetzung der Stadtumbauprojekte im Stadtteil wieder vorwärts geht.

Einiges von dem hier Aufgezählten soll erst im Laufe des Stadtumbauprozesses konkret entwickelt werden. Die genannten Punkte stellen allerdings eine erreichbare Perspektive für den Stadtteil dar.

Um dem Stadtumbauprozess von Anfang an einen positiven Schwung zu verleihen und die Akteure insb. auf Seiten der Bewohner und potenzieller Investoren mitzunehmen, sollte im Sinne eines „Brandings“ für den Stadtumbauprozess eine begleitende **Imagekampagne** „Wir in Schalke“ o.ä. aufgelegt werden.

Hierbei ist darauf zu achten, dass die Werbebotschaft glaubwürdig bleibt, und neben der Präsentation von (realistischen) Zukunftsvisionen vor allem bestehende Qualitäten, umgesetzte Projekte oder solche, die in naher Zukunft umgesetzt werden sollen, vermarktet werden.

Gegenstand der Kampagne könnte die Entwicklung eines Logos, eines geeigneten Mottos, verschiedener Plakatmotive, Internet-Präsenz, ggf. eine Stadtteilzeitung, aber auch neuere Formen WebRadio oder kleine Videoclips (YouTube etc.) sein. Hierbei können auch die ansässigen Schulen über entsprechende Projekte gute Zuarbeiten leisten.

Aufsetzend auf dem, was über den Runden Tisch Schalke bereits begonnen wurde, sollte eine entsprechende Kampagne unter Einbeziehung von Werbefachleuten entwickelt werden. Die Umsetzung der Kampagne sollte durch das Stadtumbaubüro gesteuert werden.

Der Teilnehmerkreis des Runden Tisches sollte für die Entwicklung und erfolgreiche Umsetzung einer solchen Kampagne erweitert werden. Insbesondere sollten Vertreter der Immobilienwirtschaft (auch Private), aus dem Bereich der Finanzierungsinstitute und der Gewerbetreibenden eingebunden werden.

Die im Rahmen der Kampagne entwickelten Elemente werden für die klassische Öffentlichkeitsarbeit des Stadtteilmanagements (u.a. Flyer, Pressearbeit) eine sehr gute Hilfestellung darstellen.

Derzeit nur in Ansätzen genutzt ist das Potenzial durch den Verein Schalke 04 für Projekte im Stadtteil. Der Runde Tisch Schalke hat einen Weg durch Schalke zu den historischen Wirkungsstätten und Wohnorten der früheren Schalker Spieler in Kooperation mit dem Verein umgesetzt. Ansonsten konnten im Rahmen der Gespräche kaum Kooperationen mit dem Verein festgestellt werden.

Potenziale für gemeinsame Projekte, von denen Verein und Stadtteil beiderseitig profitieren können, bieten einerseits die Schulen, wo sich Verein und/oder einzelne Spieler im Rahmen von Projekten engagieren können. Der Verein zeigt trotz seiner wirtschaftlichen Ausrichtung soziale Kompetenz und Geschichtsbewusstsein, die Schüler der Schalker Schulen werden durch die direkte Nähe zu ihren Vorbildern motiviert. Andererseits könnte sich der Verein finanziell an der – dann fußballorientierten – Gestaltung von Brandwänden (z.B. in Kooperation mit Künstlern und Schulen) oder auch an der Entwicklung der „Blauen Achse Kurt-Schumacher-Straße“ (siehe Abschnitt 13 ab S. 80) beteiligen.

## **18. Stadtteilmanagement/ Einbindung der Akteure**

### **18.1. Aufgaben des Stadtteilmanagements**

Die Steuerung des Stadtumbauprozesses in Schalke sollte so wie es sich in den anderen Gebieten der Stadterneuerung in Gelsenkirchen bewährt hat, über ein vor Ort einzurichtendes Stadtumbaubüro als Sitz eines Stadtteilmanagements erfolgen.

Die Entwicklungen im Stadtteil in verschiedenen Handlungsfeldern zu steuern, Prozesse und Projekte zu initiieren und zu begleiten, hierbei unterschiedlicher Interessen- bzw. Akteursgruppen aus Verwaltung, Politik, Handel und Gewerbe, Bürgerschaft und Immobilienbesitzern zu koordinieren, sind durch eine Vor-Ort-Präsenz wesentlich besser zu leisten als durch eine Steuerung direkt aus der Kommunalverwaltung.

Wesentliche allgemeine Aufgaben des Stadtteilmanagements dabei sind:

- Frühzeitige Information, Einbindung, Aktivierung der Bewohner und der lokalen Akteure in den Erneuerungsprozess in Schalke
- Unterstützung und Vernetzung der Akteure untereinander und bei der Aktivierung externer Kooperationspartner sowie bei der Entwicklung und Umsetzung von Aktivitäten und Projekten (auch Fördermittelberatung)
- Entwicklung geeigneter Abstimmungs- und Beteiligungsstrukturen, dabei: Integration und Ergänzung bestehender Strukturen.
- Organisation des Beteiligungsprozesses
- Entwicklung, Initiierung und Koordinierung von Maßnahmen und Projekten im Stadtumbauprozess auf der Grundlage des vorhandenen Entwicklungskonzeptes, laufende Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes
- Öffentlichkeitsarbeit

- **Sonderthemen:**  
Beratung und Begleitung der Immobilieneigentümer bei der Investition in die Gebäudebestände (Nutzung und Neugestaltung ihrer Gebäude, Finanzierungsmöglichkeiten siehe hierzu 18.5)  
Unterstützung der Gewerbetreibenden (Straßenarbeitsgemeinschaften, insb. Schalcker Straße, ggf. Bismarckstraße)
- Mobilisierung, Bündelung der vorhandenen Ressourcen (Engagement, Investitionen etc.)
- Schnittstelle zu Verwaltung und Politik (Teilnahme, Abstimmungen in den dafür vorgesehenen Gremien (zu gründender Stadtteilbeirat, Bezirksvertretung-Mitte)

## **18.2. Organisation und Qualifikation des Stadtteilmanagements**

Zur Bewältigung der unter 18.1 beschriebenen Aufgaben sollte Personal zum Einsatz kommen, das einschlägige Erfahrungen und Referenzen in den o.g. Aufgabenbereichen besitzt. Angesichts des breiten Aufgabenspektrums und der Größe des Gebietes werden zwei zusätzliche Vollzeit-Personalstellen für notwendig erachtet. Es bleibt zu prüfen, ob diese Stellen durch personelle Aufstockungen im Planungsreferat ermöglicht werden oder ob ein externes Büro mit der Umsetzung des Stadtteilmanagements beauftragt wird.

Die Qualifikation der Personalkräfte aufgrund des breiten Aufgabenspektrums ist nicht eindeutig einem bestimmten Berufsfeld zuzuordnen. Aufgrund der Themenschwerpunkte sollten unabhängig von der Einbindung zusätzlicher Fachexperten Grundkompetenzen und Erfahrungen des „Präsenz-Teams“ in folgenden Bereichen gegeben sein:

- Organisation und Steuerung von Prozessen einer lokalen Gebietsentwicklung
- Projektentwicklung und Projektumsetzung
- Verfahrensabläufe auch und insb. in Bezug auf Verwaltungsabläufe
- Aktivierung und Vernetzung von Bewohnern und von lokalen Institutionen.
- Gremienarbeit, Partizipation
- Eigentümerberatung (Gebäudeerneuerung/ Finanzierung)
- Stadtplanung, Freiraum-Projekte
- Nachbarschaftsarbeit, insbesondere interkulturelle Arbeit
- Erziehung und Bildung
- Lokale Ökonomie

Die beschriebenen Kompetenzen sollen sicherstellen, dass das Stadtumbaubüro als erster und wichtigster Ansprechpartner für die unterschiedliche Klientel vor Ort wahrgenommen und akzeptiert wird. Das Stadtteilmanagement muss einerseits ein Grund- und Zusammenhangswissen in den verschiedenen relevanten Aufgabenbereichen besitzen, um „auf Augenhöhe“ sowohl mit der Sparkasse, den Immobilienunternehmen, Gelsendienste oder dem Schuldirektor kommunizieren und Projekte entwickeln zu können. Andererseits muss es auch für die sozial schwache oder migrantische Bewohnerschaft akzeptierter Ansprechpartner und Unterstützer sein. Dies erfordert ein breites fachliches Spektrum und eine besondere „soziale Intelligenz“ des eingesetzten Personals.

Um ein Zeichen zu geben in Richtung Integration von Migranten und um „mit“ Migranten und nicht nur „für“ Migranten zu arbeiten, wäre es – bei gegebener fachlicher Eignung – ratsam, das Stadtteilmanagement-Team interkulturell zu besetzen.

Da es unwahrscheinlich ist, dass sämtliche Aufgaben mit vertieftem Expertenwissen durch das Stadtteilmanagement selbst zu erledigen sind, sollten die Stadtteilmanager für besondere Fachaufgaben fallbezogen zusätzliche Experten herbeiziehen können. Dies gilt einerseits für den Bereich der Beratung von Immobilieneigentümern (siehe dazu Abschnitt 18.5 sowie ggf. für die Stärkung der Händlerarbeitsgemeinschaften (z.B. Schalker Straße).

Um die Kontinuität des Stadtumbauprozesses vor Ort zu sichern und für Bürger/innen wie auch Immobilieneigentümer/innen die zuständigen „Gesichter“ im Stadtteilmanagement bekannt zu machen, sollte ein Wechsel in den Personen der Quartiersmanager/innen vermieden werden. Aus diesem Grund wird für den Fall der Einbindung externen Personals eine längerfristige Bindung des Büros für sinnvoll erachtet.

### **Stadtumbaubüro:**

Eine zentral gelegene Anlaufstelle im Stadtumbaubereich in Form eines Stadtumbaubüros ist eine wesentliche Voraussetzung für kontinuierliche Kontakte zu den lokalen Akteuren und zur Bewohnerschaft.

Bewohner/innen, Eigentümer/innen und Stadtteilakteure können im Stadtumbaubüro schnell und ohne bürokratischen Aufwand Informationen einholen und ihre Vorschläge und Probleme besprechen.

Das Stadtumbaubüro sollte einen Arbeitsraum für das Stadtumbau-Team und einen separaten Besprechungsraum für rund 20 Personen beinhalten, um flexibel Versammlung von Immobilieneigentümer/innen eines Baublocks oder eine Hausbewohnerversammlung durchzuführen. Das Büro sollte barrierefrei zugänglich sein.

Die Attraktivität des Stadtumbaubüros für Schalker Bewohner könnte durch die kostenlose Bereitstellung kleinerer bürospezifischer Infrastrukturangebote wie Kopierer oder Internet-Zugang erhöht werden. Ebenso können die Besprechungsräume auch von Bewohnergruppen oder Initiativen genutzt werden.

Das Stadtumbaubüro sollte einen einladenden Charakter haben, um auch bildungsfernen Schalkern mit und ohne Migrationshintergrund als Anlaufstelle zu dienen – möglichst mit ebenerdigen Zugang, möglichst mit Schaufenster, sowie nach Möglichkeit in räumlicher Nähe zu Institutionen, die von diesen Bürger/innen selbstverständlich aufgesucht werden.

Die **Eröffnung des Stadtumbaubüros** sollte in vielfältiger Form öffentlich inszeniert werden. Im Rahmen einer eintägigen Auftaktveranstaltung möglichst mit prominenten Gästen und einem attraktiven kulturellen Rahmenprogramm, das möglichst durch Auftritte örtlicher Institutionen wie Schulen, KITAS und Vereinen etc. bereichert wird, sollen die Bewohner auf das neue Instrument „Stadtumbau Schalke“ und ihre Möglichkeiten zur Mitwirkung hingewiesen werden. Erste Projekte können bereits vorgestellt werden, das Stadtumbaubüro wird als Anlauf- und Informationsstellen für alle Bürger/innen und Akteure im Stadtumbaubereich bekannt gemacht. Zur Steigerung der Wirksamkeit ist eine gute Pressearbeit im Vorfeld von großer Bedeutung.

### **18.3. Einbindung des Stadtumbau-Büros in Kommunalverwaltung und Politik**

Seitens des für den Stadtumbau federführenden Stadtplanungsreferats wird ein(e) Stadtumbaubeauftragte(r) zur Unterstützung und zur Steuerung des Stadtumbauprozesses in Schalke eingesetzt

Die Aufgaben umfassen:

- Regelmäßige Abstimmungsgespräche über Projektstände und aktuelle Themen. Im Falle einer externen Beauftragung: „Auftraggeber“-Funktion gegenüber dem für das Stadtteilmanagement beauftragte Büro
- Schnittstellenfunktion zwischen Stadtteilmanagement und Verwaltung/Politik durch ständige Teilnahme in der Lenkungsgruppe
- Abstimmung zwischen den kommunalen Dienststellen und Koordination der Maßnahmen innerhalb der kommunalen Verwaltung, insbesondere Koordinierung und Moderation der ämterübergreifenden Arbeitsgruppen zu den Pilotprojekten
- Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen und Unterstützung des Stadtteilmanagements bei der Aktivierung und Vernetzung von Bürger/innen und Interessengruppen auf örtlicher Ebene
- Berichterstattung und Beratung der politischen Gremien (Bezirksvertretung, Ausschüsse) in Kooperation mit dem Stadtteilmanagement
- Verwaltung der Stadtumbauittel, Formulierung von Förderanträgen und von Vorlagen zur politischen Beschlussfassung in Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement
- Betreuung notwendiger Gutachten und Wettbewerbe (Ausschreibung, Koordination, Abwicklung) in Kooperation mit dem Stadtteilmanagement
- Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts in Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement.

### **18.4. Aktivierung der lokalen Akteure und Bewohner sowie Einbindung in den Stadtumbauprozess, lokale Gremien**

In Schalke finden sich eine Reihe von mehr oder weniger aktiven Institutionen und Gremien, die sich mit der Entwicklung des Stadtteils befassen. Neben den verschiedenen Kirchen sind Vereine und Organisationen wie die politischen Parteien oder die AWO Träger des bürgerschaftlichen Engagements.

Es hat sich in Schalke mit Unterstützung der Lokalen Agenda ein „Runder Tisch Schalke“ herausgebildet, bei dem neben „einfachen Bewohnern“ auch Vertreter einiger, wenn auch nicht aller, gesellschaftlich relevanten Gruppen vertreten sind. Der Runde Tisch Schalke befasst sich einerseits mit der allgemeinen Entwicklung des Stadtteils, und hat hierzu mehrere thematische Arbeitsgruppen gebildet. Er ist darüber hinaus aber auch Initiator und Träger einzelner Projekte.

Die Gewerbetreibenden im Bereich Schalker Straße Nord wollen ihre derzeit nicht sonderlich aktive Händlergemeinschaft angesichts des Stadtumbauprozesses wieder zu neuem Leben erwecken.

Im Bereich der Nachbarschaftsarbeit und der Bildung konnten keine funktionierenden Kooperationsnetze identifiziert werden. Aufgabe eines Stadtteilmanagements wird daher u.a. sein,

- die vorhandenen Institutionen und Netzwerke zu stärken
- an den Stellen, wo es fehlt, neue Kooperationen aufzubauen
- dazu beizutragen, dass sich die verschiedenen Teilnetze miteinander verbinden

Die Aktivierung und Beteiligung der Schalker Bewohner und Institutionen in den Stadtumbauprozess soll einerseits durch in größeren Abständen durchzuführende und extern moderierte Zukunftswerkstätten (z.B. **jährliches „Stadtteilforum“**) unter Mitwirkung der örtlichen Institutionen, interessierten Bürger/innen, Immobilieneigentümer/innen, Fachleuten, Lokalpolitik und Verwaltung erfolgen, um die generelle Ausrichtung des Stadtumbauprozesses gemeinsam festzulegen und nachzujustieren. Den Auftakt hierzu hat die Lokale Agenda bereits in den Jahren 2005 und 2007 durch entsprechende Veranstaltungen gegeben, worauf aufgebaut werden kann.

Zukunftswerkstätten (oder ähnliche Methoden) sollten auch für größere Einzelthemen zum Einsatz kommen (z.B. Konferenz Erziehung und Bildung in Schalke, siehe Abschnitt 14 auf S. 84), Jugendkonferenz o.ä..

Um auch bildungsferne Schichten zu erreichen, die üblicherweise solchen Großgruppenveranstaltungen fernbleiben, und deren Belange aufzunehmen, sollten Instrumente wie **„Bürger-Cafés“** zum Einsatz kommen, die im Vorfeld von Zukunftswerkstätten eingerichtet werden.

Im Rahmen dieser Bürger-Cafés, die möglichst von einem lokalen sozialen Träger ausgerichtet werden (gute Öffentlichkeitsarbeit, Rahmenprogramm, Aktionen (z.B. für Kinder), sollen in lockerer Café-Atmosphäre die die Bürger bewegenden Themen/ Lösungsvorschläge für bestimmte Probleme erfragt, dokumentiert und vom Stadtteilmanagement als Input auf den Zukunftskonferenzen bzw. projektorientierten Planungsworkshops eingebracht werden.

Mögliche Themen für BürgerCafés sind:

- Ideen und Wünsche zur Umgestaltung/ Zwischen- oder Wiedernutzung von Brachflächen, die durch Rückbaumaßnahmen frei geworden sind bzw. zur Gestaltung/ Neuanlage von Plätzen in Schalke
- Ideen und Wünsche zur Aufwertung der öffentlichen Freiflächen in Schalke – Schaffung attraktiver Angebote für Spiel, Bewegung, Freizeit und Begegnung
- Ideen und Wünsche zur Verbesserung der Nachbarschaftsarbeit und der Jugendarbeit.

Die Arbeit des Stadtteilmanagements sollte durch einen regelmäßig tagenden **Stadtteilbeirat** begleitet werden. Der Stadtteilbeirat wird vom Stadtteilmanagement inhaltlich und organisatorisch begleitet und sollte neben den im Stadtteil tätigen relevanten Institutionen aus den verschiedenen Bereichen (Schule, Kultur, Jugend, Senioren, Migranten, Lokalpolitikern etc.) mehrheitlich durch Bewohner besetzt werden. In den Sitzungen des Stadtteilbeirats wird der Stand laufender Projekte berichtet, es gibt Anregungen. Das Stadtteilmanagement nutzt auf diese Weise den örtlich vorhandenen Sachverstand, das Stadtteilprogramm und die Stadtumbauprojekte werden bekannt gemacht und die erforderlichen Entscheidungen der politischen Gremien werden qualifizierter vorbereitet.

Der Stadtteilbeirat sollte zudem über einen **Quartiersfonds** verfügen können, aus dem kleinteilige bewohnergetragene Projekte ohne größeren formalen Aufwand kurzfristige finanziert werden können. Bei einem Stadtteil dieser Größe erscheinen 20.000 – 25.000 € pro Jahr als zweckmäßig.

Wichtige Aufgabe im Rahmen der Aktivierung von Bewohner/innen und lokalen Institutionen ist deren **Beteiligung an der Planung und an der Realisierung von Projekten**.

Bei geeigneten Projekten wie dem Umbau von Schulhöfen, der Neugestaltung von Freiflächen und Spielplätzen sollten Nutzer- und Bewohnergruppen zu konkreter Mitarbeit sowohl bei der Planung als auch bei der späteren Umsetzung animiert werden.

Die Einbeziehung in den Planungs- und Umsetzungsprozess steigert die Identifikation mit dem Stadtteil und das bürgerschaftliche Engagement. Sie trägt dazu bei, das Geschaffene wertzuschätzen und somit auch mögliche Vandalismusschäden zu reduzieren.

Konkrete Beispiele zur Einbeziehung der Nutzer/ Bewohner in Planungs- und Realisierungsprozesse:

- Einbeziehung von Jugendlichen in die Farbgestaltung des Bunkers, von Garagenhöfen oder Brandwandgestaltungen im Rahmen von Sprayerwettbewerben
- Mitmachaktion von Bürger/innen bei der Planung und bei der späteren Bepflanzung von Brachflächen, die künftig als öffentliche Grünfläche genutzt werden (z.B. Liboriusstraße)
- Einbeziehung von Schulkindern und deren Eltern bei der Neugestaltung der Schulhöfe an den Grundschulen bzw. der Realschule.

### **18.5. Vertiefung: Konzept für die Einbeziehung und Aktivierung von Immobilieneigentümer/innen in den Stadtumbauprozess**

Hinsichtlich der Einbeziehung und Aktivierung von Immobilieneigentümer/innen ist zu berücksichtigen, dass es sich in Schalke um unterschiedliche Gruppen von Eigentümern handelt, die unterschiedliche Anforderungen an Beratung und Ansprechstrategien stellen. Zu differenzieren ist zwischen

- den örtlichen Wohnungsunternehmen – Gesellschaften und Genossenschaften – mit jeweils 100 und mehr Wohneinheiten (Anteil am Wohnungsbestand: rund 15 % aller Wohnungen), die ihren Bestand professionell managen und weitgehend über die erforderlichen immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen verfügen,
- den privaten Kleineigentümer/innen – Einzeleigentümer, Wohnungsverwaltungen u.ä. –, die über rund 75 % des Wohnungsbestandes verfügen, nicht selten immobilienwirtschaftliche Laien sind und in diesen Angelegenheiten häufiger unprofessionell handeln und
- – als Teilgruppe der privaten Kleineigentümer/innen – den ca. 10 % selbstnutzenden Eigentümern.

Bei den örtlichen Wohnungsunternehmen ist zudem eine Unterscheidung zu treffen zwischen

- denjenigen Unternehmen, die Mitglied beim „Runden Tisch der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen“ sind, und
- den übrigen Wohnungsunternehmen.

Erstere Gruppe hat ein hohes Interesse an der Stadterneuerung in Gelsenkirchen und dem Stadtumbau in Schalke, signalisiert Offenheit und eine hohe Kooperationsbereitschaft, und verfügt

zudem über Organisationsstrukturen, die eine Zusammenarbeit mit Kommune, Stadtteilmanagement u.a. vereinfachen.

Letztere Gruppe ist schwer einzuschätzen; geeignete Ansprechpartner sind deutlich schwerer zu erreichen, das Interesse an stadt(teil)entwicklungspolitischen Themen wie dem Stadtumbau bzw. einer Zusammenarbeit mit der Kommune scheint gering ausgeprägt zu sein.

Die nachfolgenden Empfehlungen beziehen sich zum einen auf alle Immobilieneigentümer mit besonderem Fokus auf die Gruppe der privaten Kleineigentümer/innen, zum anderen auf die im „Runden Tisch der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen“ beteiligten Wohnungsunternehmen.

### **18.5.1. Einbeziehung von Immobilieneigentümer/innen mit besonderem Fokus auf private Kleineigentümer**

#### **Organisation der Zusammenarbeit**

In Schalke mit seiner Vielzahl von privaten Kleineigentümer/innen ist eine Organisationsstruktur zu bevorzugen, die die Zusammenarbeit mit der Vielzahl von Eigentümer/innen so einfach wie möglich gestaltet. Hierzu wird ein Stadtteilmanagement vor Ort eingerichtet, das Anlauf- und Beratungsstelle für alle Eigentümer/innen im Gebiet ist und das Informationsveranstaltungen und Beteiligungsprozesse initiiert und moderiert.

Die Informations- und Beratungsansätze des örtlichen Stadtteilmanagements werden in einzelnen Themenfeldern (z.B. Finanzierungsmöglichkeiten, altersgerechter Aus-/Umbau) durch andere Institutionen (z.B. kooperierende Finanzierungsinstitute) und durch Stadtumbauprojekte (z.B. „Eigentümerberatung altersgerechtes Wohnen“) ergänzt.

Kooperative wie partizipative Verfahren zielen darauf ab, die Identifikation von Eigentümer/innen mit ihrem und das Engagement für ihr Wohnquartier voranzutreiben.

#### **Information, Beteiligung und unterstützende Dienstleistungen**

Eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit dient dazu, vor allem die privaten Einzeleigentümer/innen in Schalke zielgruppenspezifisch anzusprechen und zu informieren. Zur Öffentlichkeitsarbeit zählen vor allem Presseartikel, Flyer zu Fördermöglichkeiten, der Internet-Auftritt des Stadtteilbüros mit Informationen für diese Zielgruppe sowie Informationsveranstaltungen zu geeigneten Anlässen (z.B. zu spezifischen Fördermöglichkeiten, zur bundesweiten Einführung des Energiepasses).

Direkte Kontaktaufnahme und Einzelgespräche mit Eigentümer/innen gehören zur tagtäglichen, praktischen Arbeit der Stadtteilbüros. Sie dienen dazu, an städtebaulich wichtigen Orten private Investitionen anzuregen und in eine städtebaulich sinnvolle Richtung zu lenken.

Bilaterale Gespräche mit Vertreter/innen der Interessenverbände der Einzeleigentümer/innen (Haus & Grund Hausverwaltung Gelsenkirchen) dienen dazu, Multiplikatoren für die Weiterleitung von Informationen und die Beratung der Einzeleigentümer/innen zu gewinnen.

Der Aufbau und der Einsatz eines Informationssystems für modernisierungsbedürftige und leerstehende Gebäude soll nicht nur ein effizientes Arbeiten im Rahmen der Einzelberatung von Immobilieneigentümer/innen unterstützen, sondern kann dem Stadtteilmanagement auch als Grundlage für eine Erfassung der Effekte in der Mobilisierung der Eigentümer/innen genutzt werden. Dazu benötigte, konkrete Informationen zu den Gebäuden, dem Grundstück und den Eigentü-

mer/innen können jedoch nicht sukzessive in Einzelgesprächen mit Eigentümer/innen erhoben werden, sondern müssen gebündelt bereitgestellt werden.

Zwei Informationsgrundlagen sind hierbei von Bedeutung: Erstens die adressbezogen (Straße/Hausnummer) aufbereiteten Informationen aus der zum Stadtteilentwicklungskonzept Schalke von S.T.E.R.N. und InWIS durchgeführten Bestandsaufnahmen, die dazu zur Verfügung gestellt werden. Zweitens die adressbezogene Hinterlegung von Fotomaterial zu den Gebäuden und dem Wohnumfeld (Hinterhof, Nebengebäude, Garten, Hofeinfahrten u.ä.); für diese Tätigkeit wäre unter Kostengesichtspunkten der Einsatz von Praktikanten und eine räumliche Eingrenzung auf Schalke-Ost zu konzentrieren. Beide Informationsgrundlagen können in die in Gelsenkirchen vorhandenen Arc View basierten Datenbanken z.B. der Karten-Informationen-Dienste Gelsenkirchen (KID) eingegeben werden. Im Ergebnis würde ein kartengestütztes Gebäudeinformationssystem entstehen, das vom Stadtteilbüro in Schalke genutzt werden kann. Der Fortschreibungsaufwand ist begrenzt, da Gebäudeverbesserungen erst allmählich mengenwirksam werden.

### **Beratungsangebot und Förderung**

Für die Immobilieneigentümer/innen mit Investitionsabsichten und -plänen wird ein Stadtteilbüro als kontinuierliche Anlauf- und Beratungsstelle eingerichtet. Über festgelegte Öffnungszeiten und in dem vor-Ort-Büro tätige Fachkräfte wird für diese wichtige Akteursgruppe eine fachliche Beratung sichergestellt.

Die Informations- und Beratungsansätze der Fachkräfte richten sich auf die Stärkung des Immobilien-Know-hows der Eigentümer/innen, den Möglichkeiten der Gewinnung neuer Zielgruppen in der Vermietung, den Aufwertungspotenzialen bei Erneuerungsmaßnahmen, dazu vorhandenen Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten, der Beratung hinsichtlich des Umfangs und der Art der Investitionen sowie im Hinblick auf die Beantragung von Fördermitteln für private Investitionen.

Das Stadtteilbüro wird durch weitere Beratungsangebote ergänzt, die von anderen Institutionen geleistet werden:

- Eine für jede/n Eigentümer/in maßgeschneiderte und an den Wertschöpfungspotenzialen des Wohnstandortes orientierte Finanzierungsberatung und -planung durch ein Gelsenkirchener Finanzierungsinstitut. Dieses Angebot setzt voraus, dass zuvor ein oder mehrere Finanzierungsinstitute für die Beratung und Begleitung von Immobilieneigentümer/innen mit Investitionsabsichten und -plänen gewonnen wurden. Wichtig ist es in diesem Zusammenhang, ein Finanzierungsinstitut zu gewinnen, das eine Offenheit gegenüber den Entwicklungschancen im Stadtumbau Schalke zeigt, durch lokale Marktkenntnisse und Information zu den örtlichen Planungsvorhaben die Wertschöpfungspotenziale des jeweiligen Mikrostandortes erkennen kann und nicht kategorisch eine sehr zurückhaltende Kreditvergabe praktiziert.
- Eine „Eigentümerberatung altersgerechtes Wohnen in Schalke“, für die noch zu Beginn des Stadtumbauprozesses ein Beratungskonzept entwickelt und eine geeignete Trägerschaft (z.B. Seniorenberatung des Diakonischen Werkes in Schalke oder Wohnberatung der Stadt Gelsenkirchen) gesucht werden muss. Durch themenspezifische Beratung der Wohnungseigentümer soll ein Beitrag zur Schaffung eines bedarfsgerechten Angebotes an Wohnformen im Alter geschaffen werden. Nähere Ausführungen hierzu befinden sich im Kap. 12.1.1.

- Ein standortbezogenes Beratungsangebot für Einzeleigentümer im räumlichen Umfeld der Münchener Straße, das durch eine Kooperation zwischen der im „Runden Tisch der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen“ vertretenen Wohnungsunternehmen mit Wohnungsbestand in Schalke und der Stadt Gelsenkirchen entstehen wird. Die Eigentümerberatung wird maßgeblich durch die Wohnungsunternehmen geleistet und mit dem Stadtteilbüro in Schalke verzahnt. Nähere Ausführungen hierzu befinden sich im Kap. 12.2.6.
- Eine Energieberatung von Mieterhaushalten durch professionelle Energieberater, die im Gelsenkirchener Mieter-Energieberatungsprojekt „minEmax“ zur Verfügung gestellt wird.
- Eine energetische und Modernisierungsberatung für die Eigentümer i.S. einer Kurzberatung, um erste Anregungen für Erneuerungsaktivitäten zu geben. Es ist ratsam, im Hinblick auf die Bereitstellung dieser Beratungsleistungen auf Erfahrungen und Beraterpools in anderen Stadterneuerungsgebieten in Gelsenkirchen zurückzugreifen und ggf. vorhandene Beraterpools auch für Schalke zu erschließen.

Darüber hinaus wird das bereits für andere Stadtgebiete in Gelsenkirchen bestehende Haus- und Hofflächenprogramm auch auf Schalke ausgedehnt. Es dient dazu, Investitionen durch Einzeleigentümer/innen zu initiieren und diese Privatinvestitionen in eine Richtung und Qualität zu lenken, die nicht nur eine Objekt-, sondern auch eine Wohnquartiersaufwertung darstellen. Durch das Haus- und Hofflächenprogramm können private Einzeleigentümer/innen finanzielle Zuschüsse für die Sanierung von Gebäudefassaden, Dächern und für Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von privaten Hof- und Gartenflächen erhalten. Durch die städtebauliche Förderung soll eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung der Erneuerungsbereiche im Erscheinungsbild ihrer Bausubstanz sowie in ihrem Wohnumfeld erfolgen und die Wohn- und Wohnstandortqualität gesteigert werden.

Bei leer stehenden und/ oder dauerhaft nicht mehr benötigten Gebäuden oder Gebäudeteilen in privatem Eigentum werden zur finanziellen Unterstützung der Immobilieneigentümer/innen beim Rückbau Fördermittel als nicht zurückzahlende Zuschüsse im Rahmen der Anteilsfinanzierung der förderfähigen Gesamtkosten der Maßnahme gewährt. Darüber hinaus wird für die Freimachung von Wohnungen (Umzugsausgaben) ein Festbetrag in Höhe von 400,- € pro Wohneinheit gewährt. Als Gegenleistung werden mit dem/der Immobilieneigentümer/in Gestattungsvereinbarungen für eine zeitlich befristete Zwischennutzung des freigewordenen Grundstücks als öffentliche Freifläche – sofern der Standort, die Planungen für das Grundstück und die äußere Erschließung dies zulassen – abgeschlossen. Ziel der Gestattungsvereinbarung ist eine Aktivierung von Brachflächen, die keiner erkennbaren (Nach-)Nutzung zugeführt werden, als „Pocketpark“, für Mietergärten, als Spielplatz usw. Durch diese Zwischennutzungen können der Negativwirkung von desolaten, ungeordneten Grundstücken entscheidend entgegengewirkt, die Flächen besser vermarktet und ein Beitrag zur Steigerung der Wohnumfeldqualität geleistet werden. Der Kostenrahmen für die Schaffung der (Zwischen-)Nutzungsmöglichkeit wird mit durchschnittlich 15,- €/qm veranschlagt. Die Unterhaltungspflege für den Bindungszeitraum obliegt dem/der Eigentümer/in. Dafür entstehende Kosten können durch einen Grundsteuererlass gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 2 Grundsteuergesetz kompensiert werden.

### **18.5.2. Chancen und Perspektiven der Zusammenarbeit mit örtlichen Wohnungsunternehmen im Rahmen des „Runden Tisches der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen“**

Die im „Runden Tisch der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen“ beteiligten Wohnungsunternehmen haben im Vorfeld der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungsplanes Schalke in großer Mehrheit für Schalke als künftiges Stadtumbaugebiet votiert, da sie hier die Chance sehen, durch gemeinsame Anstrengungen in Kooperation mit der Stadt Gelsenkirchen einen Stabilisierungs- und Erneuerungsprozess in Gang zu setzen, der auch positiv auf angrenzende Stadtteile ausstrahlt. Klarheit besteht zudem auch darüber, dass durch dieses Votum eine gewisse Verpflichtung, aber auch Bereitschaft zu einem Engagement der Unternehmen in Schalke verknüpft ist.

Mitte September 2007 haben die im Runden Tisch vertretenen Wohnungsunternehmen zusammen mit der Stadt Gelsenkirchen eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Sie ist Grundlage dafür, im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung und des Stadtumbaus in Gelsenkirchen geeignete gemeinsame Projekte zwischen der Wohnungswirtschaft und der Kommune zu vereinbaren. Für das Jahr 2008, so die gemeinsame Erklärung der Unternehmen und der Stadt, ist eine Kooperationsvereinbarung für den Stadtteil Schalke geplant.

Bereits im Laufe des Erarbeitungsprozesses des Stadtteilentwicklungsplanes sind mit den Wohnungsunternehmen Kooperationsprojekte in Schalke diskutiert und konkretisiert worden.

Erste mündliche Kooperationszusagen liegen für den Aufbau des bereits benannten standortbezogenen Beratungsangebotes für Einzeleigentümer/innen im räumlichen Umfeld der Münchener Straße vor, von dem sich die Wohnungsunternehmen positive Effekte auf die Vermietungssituation in dem Mikrostandort und auf das Image Schalkes als Wohnstandort erhoffen. Im Gegenzug wird von den Unternehmen eine verlässliche Zusammenarbeit mit der Stadt Gelsenkirchen bei der Initiierung weiterer Aufwertungsmaßnahmen an diesem Standort erwartet.

Im Hinblick auf das finanzielle Engagement der Unternehmen bei Kooperationsprojekten ist sowohl die sehr unterschiedliche finanzielle Stärke der Unternehmen als auch das unterschiedliche Investitionsvolumen einzelner Unternehmen zu berücksichtigen, das im Zuge des Stadtumbauprozesses für Modernisierungs- und Erneuerungsaktivitäten im Immobilienbestand in Schalke aufgebracht wird.

Für den kommenden Prozess der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Kommune im Stadtteil Schalke gilt es, geeignete Informations-, Entscheidungs- und Organisationsstrukturen zu schaffen. Hierbei sind folgende Überlegungen aufzugreifen, die auch seitens der Wohnungsunternehmen geäußert wurden:

- Der Runde Tisch der Wohnungswirtschaft ist ein geeignetes Medium der Einbindung und Information im Rahmen des Stadtumbaus in Schalke. Die Schaffung von Parallelstrukturen sollte vermieden werden.
- Für themenspezifische und teilräumliche Kooperationsprojekte (z.B. dem standortbezogenen Beratungsangebot für Einzeleigentümer/innen) sind bei Bedarf überschaubare Projektgruppen oder Projektbeiräte zu bilden, die die wichtigsten Partner aus dem Kreis der Wohnungsunternehmen, dem Stadtteilmanagement, der Stadtverwaltung Gelsenkirchen und ggf. weiteren Akteuren vor Ort zusammenführen. Die Projektgruppen/-beiräte sollten Entscheidungs- und Handlungskompetenzen hin-

sichtlich der Initiierung überschaubarer Maßnahmen besitzen, um auch tatsächlich Verbesserungen umsetzen zu können.

- Im Rahmen zukünftiger Kooperationsprojekte ist von allen Partnern zu erwarten, dass sie sich verbindlich in die Projekte einbringen und den Fortgang der Projekte durch effiziente Entscheidungs- und Koordinationsprozesse innerhalb ihrer jeweiligen Organisationen unterstützen.

## 19. Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept

Die Übersichtstabelle „Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept“ wird als separate Excel-Datei geführt.

### 19.1. Beginn des Stadtumbau-Prozesses in Schalke

Der Beginn der Umsetzung des Stadtteilentwicklungsplans Schalke soll noch im Jahr 2008 erfolgen. Der mit den Zukunftswerkstätten der Lokalen Agenda begonnene und durch die Erstellung dieses Gutachtens nochmals verstärkte Schwung zur Aktivierung der Schalker Bewohner, Einrichtungen und Institutionen sollte genutzt werden, um eine Aufbruchsstimmung zu erzeugen.

Um diesen Prozess lokal zu koordinieren sollte in 2008 ein **Stadtumbaubüro Schalke** eingerichtet werden, in dem das **Stadtteilmanagement** angesiedelt ist. Sofern hierfür externes Personal erforderlich ist, sollte frühzeitig eine Ausschreibung zur Findung eines geeigneten Büros vorgenommen werden.

Ziel sollte es sein, zu **Beginn des Stadtumbaus-Prozesses sichtbare Zeichen** zu setzen, und möglichst die Probleme sichtbar anzugehen, die für viele Schalker ein Ärgernis sind, und die zum derzeitigen negativen Image beitragen.

Zum einen sollte das Projekt „**Standortbezogene Beratung und Aktivierung von Wohnungseigentümern in Problemlagen (insb. Münchener Str.)**“ als Kooperationsprojekt zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft mit externer Begleitung gestartet werden. Dieses Angebot soll über mehrere Jahre erfolgen, um die Probleme nachhaltig angehen zu können.

Damit einhergehend sollte in 2008/ 2009 für **Problemimmobilien** wie das Aussiedlerheim oder die stark beschädigten Gebäude in der Münchner Straße die Entwicklung von umsetzungsorientierten **Strategien, Nutzungs- und Finanzierungskonzepten** beauftragt werden, um konkrete Handlungsoptionen aufgezeigt zu bekommen.

Auch die konzeptionellen Vorarbeiten zum Projekt „**Beratung und Aktivierung von Wohnungseigentümern zu spezifischen Wohnformen**“ können parallel dazu gestartet werden, um die Umsetzungsmöglichkeiten für seniorengerechtes, gemeinschaftsorientiertes oder familiengerechtes Wohnen in Schalke aufzuzeigen. Nach einer Anfangsfinanzierung über STUW soll sich dieses Projekt zunehmend durch eigene Einnahmen finanzieren.

In Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft können in 2008 bereits erste bauliche Maßnahmen zur **Wohnungsbestandsverbesserung, zur Zusammenlegung von Kleinwohnungen, zur Modernisierung, zur Erneuerung von Fassaden oder zur Bildung von "Adress-Grün"** begonnen werden. Hierzu zählen auch Projekte zur **Gestaltung von Brandwänden und Garagen-**

**höfen.** Weiterhin können bei entsprechender konkreter Nachfrage der Wohnungswirtschaft bereits in 2008 erste Projekte zur **Entwicklung von Innenbereichen von Wohnblöcken sowie zur Schaffung privater und gemeinschaftlicher Freiräume** gestartet werden.

Beginnend mit einem kleineren Mittelvolumen sollen in den Folgejahren zunehmende Fördermittel in diese Bereiche fließen. Wie die Erfahrung von Stadterneuerungsprojekten u.a. in den anderen Gebieten in Gelsenkirchen gezeigt hat, ist ein sich mit der Zeit selbst verstärkender Prozess erwartbar, bei dem durch gute Beispiele zu Beginn des Stadtumbauprozesses viele Wohngebäudeeigentümer angeregt werden, ihrerseits in ihre Immobilie zu investieren.

Bei der Auswahl der Liegenschaften wird man dort beginnen, wo konkretes Umsetzungsinteresse auf Seiten Immobilieneigentümer besteht, so dass **bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses sichtbare und vermarktbarere Erfolge produziert** werden können. Im Laufe der Zeit sollte die Auswahl der zu erneuernden Immobilien an den Orten erfolgen, an denen zeitnah **Baumaßnahmen im öffentlichen Raum** (z.B. Straßenerneuerung, -begrünung, ) umgesetzt werden, so dass sich das Stadtbild insgesamt an diesen Orten deutlich sichtbar zum Positiven verändert. Die Reihenfolge dieser Maßnahmen im öffentlichen Raum muss mit den zuständigen Referaten abgestimmt werden.

Bereits im Jahr 2008 beginnend und in den Folgejahren kontinuierlich fortgesetzt werden sollte die **Aufwertung bzw. Neuanlage von Spiel- und Bewegungsflächen.** In Absprache mit den zuständigen Fachämtern sollte jedes Jahr die Neuanlage bzw. die Erneuerung einzelner Spielplätze, Bolzplätze usw. erfolgen. Hierbei bietet sich ein sehr gutes Potenzial zur Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Eltern bei Planung, Umsetzung und späterer Pflege unter Einbeziehung der lokalen Einrichtungen.

Ebenfalls frühzeitig zu beginnen und kontinuierlich fortzusetzen ist die **Erneuerung der Schulhöfe** insb. diejenigen der Grundschulen, da hier die Einzugsgebiete in Schalke liegen, und somit das o.g. Aktivierungspotenzial ebenfalls gegeben ist. Neben dem Beginn der Erneuerung eines Grundschul-Schulhofs könnte als kleinere kurzfristige Maßnahme die Erneuerung des Schulhofs der Realschule bereits in 2008 erfolgen.

Angesichts des zu erwartenden Finanzvolumens in den ersten Jahren sollten die Anlage/ Qualifizierung der Stadtplätze (u.a. Grilloplatz) sowie der Grünverbindungen (Kußweg) mit geringerer Priorität versehen werden und erst später beginnen.

Im Bereich der **Nachbarschaftsarbeit** sollte mit der Arbeit in den Grundschulen begonnen werden, sobald das Personal-Finanzierungskonzept der G.I.B. vorliegt. Sobald sich eine entsprechende Struktur der Nachbarschaftsarbeit herausgebildet hat und das Gebäude in der Liboriusstraße zur Verfügung steht, sollte mit dem Umbau zum **Nachbarschafts-Café** begonnen werden (2009). Die Förderung der Nachbarschaftsarbeit in Schalke sollte degressiv angelegt werden, um die Herausbildung einer dauerhaft stabilen Arbeit und die Erschließung von zusätzlichen externen Finanzierungen frühzeitig zu befördern.

Bereits in 2008 vorbereitet werden kann die „**Konferenz Erziehung und Bildung in Schalke**“, die als Auftakt für einen **Erziehungs- und Bildungsverbund Schalke** dienen soll. Bereits in 2009 können dann an den Schulen, Kindertagesstätten und Jugendeinrichtungen erste konkrete Projekte starten, um Schalke als herausragenden Bildungsstandort zu profilieren. Für diese Projekte sollen zunehmend auch externe Finanzierungen eingeworben werden.

Wenn durch das Jugendreferat über Trägerschaft und Finanzierungsvolumen für die **zusätzliche Jugendarbeit in Schalke** entschieden wurde, sollte möglichst früh eine Unterstützung dieser Arbeit durch Mittel aus STUW greifen. Auch hierbei ist darauf zu achten, dass die Förderung nach dem erforderlichen Aufbau der Strukturen über die Jahre degressiv angelegt ist und in zunehmendem Maße externe Finanzierungsquellen erschlossen werden.

Bereits in 2008 (mit geringerem Volumen) sollte ein **Quartiersfonds für bürgerschaftliche Mikroprojekte** starten, der für die Bewohner, Vereine und Institutionen unkompliziert die Umsetzung kleinerer Projekte ermöglicht.

Ebenfalls bereits in 2008 beginnen kann die Unterstützung der **Gewerbetreibenden im Bereich Schalker Straße** durch die Beauftragung eines Experten zur Entwicklung einer geeigneten Strategie, die in den Folgejahren umgesetzt wird.

Zur **Unterstützung der Projekte** aus den Bereichen Lokale Ökonomie, Beschäftigung und Qualifizierung sowie für die Nachbarschaftsarbeit und Projekte im Bereich Erziehung und Schule **bei der Findung geeigneter Finanzierungsformen** (insb. auch unter Nutzung der Möglichkeiten der Arbeitsförderung) sollten während des Stadtumbauprozesses entsprechende **Finanzierungsexperten** eingebunden werden.

Das Stadtteilmanagement sollte frühzeitig mit der Bildung der seine Arbeit begleitenden **Gremien** wie ein **Stadtteilbeirat** beginnen. Für geeignete Projekte sollten **Planungsworkshops** etc. eingerichtet werden.

Von großer Bedeutung für den Erfolg des Stadtumbauprozesses wird sein, dass dieser positiv besetzt ist. Es muss durch eine **gute Öffentlichkeitsarbeit** gelingen, die gelungenen Projekte sowohl innerhalb von Schalke aber auch in Gelsenkirchen bekannt zu machen. Ziel soll sein, ein **positives Bild von Schalke** zu zeichnen, um somit das derzeit teilweise negativ geprägte Schalker Image aufzubessern und ins Positive zu wenden. Nur bei positiven Zukunftserwartungen werden Investitionen in Schalke getätigt, nur dann bleiben gebietsstabilisierende Bewohner der bürgerschaftlichen Mitte in Schalke oder ziehen hier her.

Um eine wirksame Öffentlichkeitsarbeit zu gewährleisten, sollten bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses **Marketing-Experten** eingebunden werden, um gemeinsam mit Bewohnern, Wirtschaft, Politik, Einrichtungen und dem Stadtteilmanagement die „Marke Schalke“ über ein „**branding**“ zu definieren und eine entsprechende **Kampagne** samt Logo etc. zu entwickeln.

## Literaturverzeichnis

Bochum Gelsenkirchener Straßenbahn AG 2007: Linienplan Gelsenkirchen, 01/2007

CIMA GmbH 2004: Einzelhandelskonzept für Gelsenkirchen, Endbericht für den Auftraggeber, 11/2004. Bonn

Empirica (Hg.) (2006): Wohnungsmarktstudie Gelsenkirchen. Endbericht. Bonn.

- (2007): Gelsenkirchen-City als Wohnstandort. Endbericht. Bonn.

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1995a: Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95. Ausgabe 1985, Ergänze Fassung 1995, Köln

- 1995b: Empfehlungen für Radverkehrsanlagen ERA 95, Ergänzte Fassung 1995, Köln

Montan und Grundstücksgesellschaft mbH (MGG) 2007: Pressemitteilung: am 11. Oktober 2007, Chance Denkmal: Verkauf von Bestandsgebäuden am Schalker Markt, Neue Perspektiven für das alte Zechengelände, 2007.Essen

Stadt Dortmund, Umweltamt 2005: Beiträge zum Umweltschutz/ Klimaschutz, Dortmunder Gebäudetypologie. Neuauflage der Hausdatenblätter. Dortmund

Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle (Hg.) (2007a): Statistikatlas 2006

- (2007b): Statistik-Aktuell-Dienst - Bevölkerungsentwicklung 2006

Stadt Gelsenkirchen, agenda21-Büro (2004): Wegweiser durch Schalke. Gelsenkirchen

- Radkarte Gelsenkirchen

Stadt Gelsenkirchen, Referat Verkehr 2007: - Kurzmitteilung Sanierungsstand Straßen Schalke, unveröffentlichtes Datenmaterial, 10/2007

- Tempo 30 – Zonen, Verkehrsberuhigte Bereiche, Vorbehaltsnetz, Kartenmaterial, 06/2007

- Verkehrszählwerte (2006 – 2007), 07/2007

Stadt Gelsenkirchen, Referat Stadtplanung 2005: Bebauungsplan Nr.299 für den Bereich „Güterbahnhof Gelsenkirchen-Schalke-Süd“

Strohmeier, K. P. (2001 und Aktualisierung 2007): Sozialraumanalyse Gelsenkirchen. Stadträumliche Differenzierungen von Lebenslagen und Lebensformen der Bevölkerung, Armut und politischer Partizipation. Bochum.

## Webverzeichnis

Website Lanuv:

<http://www.lanuv.nrw.de/luft/immissionen/aktluftqual/pm10ueberschreitungen.htm>

Website Stadt Gelsenkirchen: <http://www.gelsenkirchen.de>:

## Liste der interviewten Institutionen

Mit folgenden Einrichtungen / Institutionen wurden –teilweise mehrfach – persönliche Gespräche geführt, deren Ergebnisse in den Stadtteilentwicklungsplan Schalke eingeflossen sind:

AWO, Arbeiterwohlfahrt Unterbezirk Gelsenkirchen/ Bottrop

dem ball is egal, wer in tritt

Evangelische Kirchengemeinde Schalke

G.I.B., Bottrop

Gelsensport

Gewerbetreibende in der Schalker Straße

Katholischer Kindergarten St. Georg

LaLok Libre

Polizeiwache Bismarckstraße

Runder Tisch der Wohnungswirtschaft Gelsenkirchen

Runder Tisch Schalke (Plenum und Teilnahme an Arbeitsgruppen)

Sparkasse Gelsenkirchen

### Schulen

Erich Kästner-Schule, Förders. Antoniusschule, GGS Friedrich-Grillo-Schule , GGS Leipziger Straße, Hauptschule Grillostraße, Katholische GS Franz-Bielefeld-Straße, Lessing-Realschule

### Stadt Gelsenkirchen

Feuerwehr, Gelsendienste, Integrationsbeauftragter, Referate Kinder, Jugend und Familie, Soziales, Stadtplanung, Verkehr, Wirtschaftsförderung, Städt. Tageseinrichtungen für Kinder Blumen-delle 32 und Leipziger Straße 39

### Wohnungsverwaltungen

Hausverwaltung Spieker, VEWO Wohnungsverwaltung GmbH, Wohnungsverwaltung Zimmermann-Ewertz, alle Gelsenkirchen

### Wohnungsunternehmen

Deutsche Annington Immobilien GmbH, Essen, Gemeinnütziger Bauverein Gelsenkirchen e.G., GGW - Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH, GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Gelsenkirchen und Wattenscheid e.G., Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft mbH, Castrop-Rauxel, THS TreuHandStelle GmbH, Gelsenkirchen

## Einzelprojekte/ Projektsteckbriefe

An die Institutionen vor Ort wurden Vorlagen für Projektsteckbriefe ausgegeben.

Aus Gründen des Vertrauensschutzes der Ideengeber sind die zurückgesandten Projektsteckbriefe in einem separaten Band der Stadt Gelsenkirchen übergeben worden.

# Anhang

## 20. Weitere Graphiken und Tabellen

Abb. 31: Bevölkerungsentwicklung in Schalke 2001 bis 2006



Quelle: Stadt Gelsenkirchen, Statistikstelle

**Tab. 4: Derzeitige Vermietungssituation und Wohnungsstrukturmerkmale bei Schalcker Wohnungsunternehmen (n = 1.415)**

Merkmale	Einschätzung der derzeitigen Vermietungssituation				
	kein Leerstand, hohe Nachfrage, gute Sozialstrukturen	kein Leerstand, durchschnittliche Sozialstrukturen	kaum Leerstand, aber Verschlechterung der Nachfragesituation	vermehrt Leerstände, Verschlechterung der Sozialstrukturen	
				leerstehende Whg., hohes Leerstandsrisiko, schlechte Sozialstruktur	
<i>Modernisierungszustand</i>					
Vollmodernisierung oder Neubau nach 1990	100,0%	46,2%	53,3%	63,0%	59,4%
50%-Modernisierung oder Gebäude der 80er J.	0,0%	7,5%	5,4%	0,0%	0,0%
unmodernisierte Gebäude der 70er J.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
einzelne Mod.-Maßnahmen durchgeführt	0,0%	46,3%	41,3%	37,0%	17,8%
Urzustand laut Baujahr	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	22,8%
Summe der WE	31	749	407	127	101
<i>Wohnungsgrößen</i>					
bis 45 qm	0,0%	46,2%	8,6%	11,0%	29,7%
46 - 60 qm	0,0%	7,5%	37,3%	44,9%	25,7%
61 - 80 qm	54,8%	0,0%	34,4%	18,9%	27,7%
81-100 qm	45,2%	46,3%	17,7%	3,9%	16,8%
über 100 qm	0,0%	0,0%	2,0%	21,3%	0,0%
Summe der WE	31	749	407	127	101

Quelle: Befragung der Wohnungsunternehmen September 2007, eigene Berechnungen

**Tab. 5: Derzeitiger Modernisierungszustand und Wohnungsstrukturmerkmale bei Schalcker Wohnungsunternehmen (n = 1.415)**

Merkmale	Modernisierungszustand			
	Vollmodernisierung oder Neubau nach 1990	50%-Modernisierung oder Gebäude der 80er Jahre	Durchführung von einzelnen Mod.-Maßnahmen	Urzustand laut Baujahr
<i>Wohnungsgrößen</i>				
bis 45 qm	4,9%	33,3%	19,1%	60,9%
46 - 60 qm	35,0%	12,8%	39,5%	17,4%
61 - 80 qm	39,4%	50,0%	30,0%	21,7%
81-100 qm	13,6%	3,8%	8,3%	0,0%
über 100 qm	7,1%	0,0%	3,1%	0,0%
<i>derzeitige Vermietungssituation</i>				
kein Leerstand, hohe Nachfrage, gute Sozialstrukturen	4,2%	0,0%	0,0%	0,0%
kein Leerstand, durchschnittliche Sozialstrukturen	47,1%	71,8%	59,8%	0,0%
kaum Leerstand, aber Verschlechterung der Nachfragesituation	29,6%	28,2%	29,0%	0,0%
vermehrt Leerstände, Verschlechterung der Sozialstrukturen	10,9%	0,0%	8,1%	0,0%
leerstehende Whg., hohes Leerstandsrisiko, schlechte Sozialstr.	8,2%	0,0%	3,1%	100,0%
<i>Modernisierung in den nächsten 5 Jahren geplant?</i>				
Ja	0,0%	0,0%	12,7%	0,0%
Nein	100,0%	100,0%	87,3%	100,0%
<i>Baualtersklassen</i>				
vor 1919	19,9%	0,0%	0,0%	0,0%
1919 bis 1949	20,7%	15,4%	30,9%	0,0%
1950 bis 1959	36,2%	48,7%	66,7%	100,0%
1960 bis 1969	6,2%	0,0%	1,0%	0,0%
1970 bis 1979	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%
1980 bis 1989	0,0%	26,9%	0,0%	0,0%
1990 bis 1999	12,3%	9,0%	0,0%	0,0%
jünger als 2000	4,7%	0,0%	0,0%	0,0%

Quelle: Befragung der Wohnungsunternehmen September 2007, eigene Berechnungen

**Tab. 6: Wohnungsgrößenstruktur und weitere Strukturmerkmale im Bestand der Schalcker Wohnungsunternehmen (n = 1.415)**

Merkmale	Wohnungsgrößen				
	bis 45 qm	46 - 60 qm	61 - 80 qm	81-100 qm	>100 qm
<i>Modernisierungszustand</i>					
Vollmodernisierung oder Neubau nach 1990	19,3%	51,4%	57,0%	66,2%	74,3%
50%-Modernisierung oder Gebäude der 80er J.	13,9%	2,0%	7,7%	2,0%	0,0%
unmodernisierte Gebäude der 70er J.	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
einzelne Mod.-Maßnahmen durchgeführt	59,4%	45,8%	34,3%	31,8%	25,7%
Urzustand laut Baujahr	7,5%	0,8%	1,0%	0,0%	0,0%
<i>Derzeitige Vermietungssituation</i>					
kein Leerstand, hohe Nachfrage, gute Sozialstrukturen	0,0%	0,0%	3,4%	9,3%	0,0%
kein Leerstand, durchschnittliche Sozialstrukturen	57,8%	53,1%	58,8%	28,5%	50,0%
kaum Leerstand, aber Verschlechterung der Nachfragesituation	18,7%	30,3%	27,6%	47,7%	11,4%
vermehrt Leerstände, Verschlechterung der Sozialstrukturen	7,5%	11,4%	4,7%	3,3%	38,6%
leerstehende Whg., hohes Leerstandsrisiko, schlechte Sozialstruktur	16,0%	5,2%	5,5%	11,3%	0,0%
<i>Modernisierung in den nächsten 5 Jahren geplant?</i>					
Ja	11,7%	4,5%	3,9%	0,7%	0,0%
Nein	88,3%	95,5%	96,1%	99,3%	100,0%
<i>Baualtersklassen</i>					
vor 1919	7,0%	5,9%	14,6%	10,8%	16,9%
1919 bis 1949	22,5%	21,5%	24,1%	25,7%	49,2%
1950 bis 1959	67,4%	63,2%	45,2%	20,9%	16,9%
1960 bis 1969	0,0%	3,8%	4,7%	5,4%	0,0%
1970 bis 1979	2,1%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%
1980 bis 1989	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	0,0%
1990 bis 1999	1,1%	4,9%	3,0%	28,4%	16,9%
jünger als 2000	0,0%	0,0%	4,1%	8,8%	0,0%

Quelle: Befragung der Wohnungsunternehmen September 2007, eigene Berechnungen

## 21. Hinweise für die milieuspezifische Weiterentwicklung des „Produktes“ Wohnen in Schalke

Aus den nachfolgend beschriebenen Präferenzen der genannten Milieus lassen sich Hinweise für die Weiterentwicklung des „Produktes“ Wohnen in Schalke ableiten.

### ***Konservativ-traditionalistisches Milieu***

#### **Objektive Kennzeichen:**

Leitende Angestellte, Beamte u. Selbstständige  
überdurchschnittliches Bildungsniveau (akademisch gebildet) und Einkommen

#### **Werthaltung / Lebensstil:**

konservative Wertorientierung: Orientierung an Leistung, materiellem Erfolg  
Elitebewusstsein  
distinguierter, eher zurückhaltend gehobener Lebensstil  
Abgrenzung nach "unten"  
hohe Bewertung eines intakten Familienlebens

Vor allem die Bildung von Wohneigentum, aber auch die repräsentative Mietwohnung mit gehobener Ausstattung und Umfeld hat für die konservativen Traditionalisten eine sehr hohe Bedeutung. Entsprechend ihres hohen verfügbaren Einkommens und ihrer hohen Anforderungen an das Prestige und das Ambiente eines Standortes, fragt das konservativ-traditionalistische Milieu hauptsächlich die gehobenen Wohnlagen (insbesondere die aufgelockerten Wohnlagen) nach. Auf eine teure und gepflegte Wohnungsausstattung wird besonderer Wert gelegt. Auch ein ansprechendes gastronomisches und kulturelles Angebot in erreichbarer Entfernung wird als Bereicherung für die eigene Wohnsituation empfunden.

### ***Kleinbürgerliches Milieu***

#### **Objektive Kennzeichen:**

- kleine und mittlere Angestellte, auch Beamte und kleine Selbstständige
- hoher Anteil an Rentnern und Selbstständigen
- geringes bis mittleres Bildungsniveau, oftmals Hauptschulabschluss mit anschl. Ausbildung
- geringes bis mittleres Einkommen

#### **Werthaltung/ Lebensstil:**

- Orientierung an traditionellen und materiellen Werten (Pflichterfüllung, Verlässlichkeit, Ordnung, Sicherheit)
- Bevorzugung zeitloser und gediegener Produkte

Der Wohnraum weist in der Regel eine gepflegte Ausstattung im bürgerlich-konventionellen Einrichtungsstil auf. Innovative Ausstattungsmerkmale und Wohnungszuschnitte oder auch intelli-

gente Wohnsysteme und haushaltsnahe Dienstleistungen werden vergleichsweise selten nachgefragt.

Trotz des hohen Durchschnittsalters dieser Gruppe sind hier immer noch hohe Anteile potenzieller Neuerwerber von kleinen Reihenhäusern zu finden. Auch der Kauf der eigenen Mietwohnung wird in Betracht gezogen.

### ***Bürgerliche Mitte***

#### **Objektive Kennzeichen:**

- Facharbeiter, angelernte Arbeiter, Rentner
- geringes bis mittleres Bildungsniveau, überwiegend Hauptschulabschluss mit anschl. Ausbildung
- geringes bis mittleres Einkommen

#### **Werthaltung/ Lebensstil:**

- Orientierung an traditionellen und materiellen Werten (Pflichterfüllung, Verlässlichkeit, Ordnung)
- Sicherstellung eines befriedigenden Lebensstandards
- Arbeiten, um zu "überleben"

Angehörige dieses Personenkreises legen Wert darauf, etwa in Form des klassischen Siedlungswohnens ihre Gruppenzugehörigkeit in Gestalt der Nachbarschaft zu demonstrieren. Wenn Eigentum gebildet wird, dann idealerweise in einem Reihnhaus mit (Vor-)Garten und repräsentativem Wohnzimmer.

### ***Aufstiegsorientiertes Milieu***

#### **Objektive Kennzeichen:**

- Facharbeiter, qualifizierte Angestellte, Beamte, Selbstständige
- mittleres Bildungsniveau, Berufsausbildung
- mittlere Einkommen

#### **Werthaltung/ Lebensstil:**

- Lebensziel ist beruflicher und sozialer Aufstieg
- Man will sich "hocharbeiten"
- Geltungsorientierter Konsum (Auto, Urlaub, Freizeit), Statussymbole werden hochgeschätzt

Das aufstiegsorientierte Milieu expandiert stark, weil sich hier insbesondere die Kinder der Kleinbürger und der bürgerlichen Mitte sammeln. Insbesondere bei denen, die auf der Werteskala relativ traditionell verortet sind, wird auf der Basis einer quasi „ererbten“ Facharbeiterkarriere der

berufliche und soziale Aufstieg zum Lebensinhalt. Die Menschen dieses Milieus wollen vorzeigbare Erfolge: Aus Leistungsbereitschaft, einem hohen Arbeitseinsatz und der Identifikation mit dem Beruf, resultieren mittlere Einkommensklassen.

Statussymbole werden vom aufstiegsorientierten Milieu hoch geschätzt und auch einem geltungsorientierten Konsum kommt eine hohe Bedeutung zu. In Bezug auf die Wohnungsnachfrage zeigt sich dies in einer hohen Nachfrage nach „repräsentativen“, d.h. großen, aber konventionell geschnittenen Wohnungen. Obwohl sich in dieser Gruppe durchaus auch eine starke Präferenz für die Mietwohnung zeigt, sind hier – aufgrund der Größe des Personenkreises – die höchsten Anteile potenzieller Neuerwerber zu finden. Nachgefragt werden Reiheneigenheime, Doppelhaushälften, aber auch Eigentumswohnungen.

### ***Erlebnisorientiertes Milieu***

#### **Objektive Kennzeichen:**

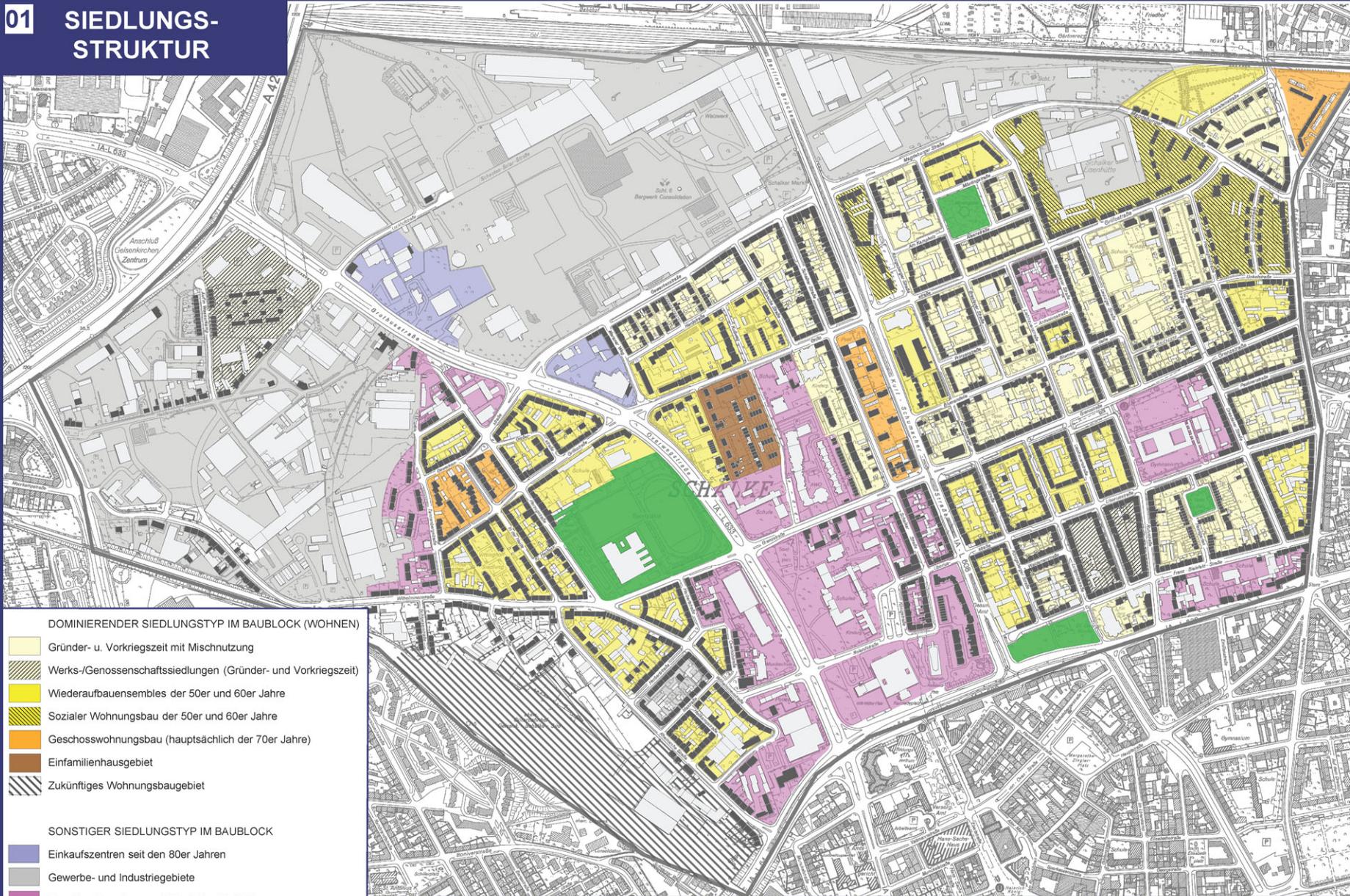
- junger Personenkreis, oftmals Schüler, Auszubildende und Studenten, aber auch un- und angelernte Arbeiter, ausführende Angestellte
- geringes bis höheres Bildungsniveau
- kleine bis mittlere Einkommen

#### **Werthaltung/ Lebensstil:**

- Orientierung an Freiheit, Spontanität, Spaß, Action
- Ausgehen, Erlebnis- und Sportorientierung stark ausgeprägt
- Leben im „Hier und Jetzt“
- Geringe Neigung zu Ordnung und Kontinuität
- kein Streben nach Sicherheit und Geborgenheit

Zentral für den Konsum- und Wohnstil ist Unverwechselbarkeit und Originalität. Eine bewusste Lebensplanung wird häufig vernachlässigt. Die Angehörigen dieser Gruppe dürften auf dem Wohnungsmarkt eher als „Vagabunden“ auftreten, die Wohnpräferenzen sind zumeist anderen Konsumbedürfnissen (Auto, Freizeit, Kleidung) nachgeordnet. Die Neigung, Eigentum zu bilden, ist in dieser Gruppe, vor allem aufgrund des geringen Alters, noch sehr gering. Typischerweise lebt das erlebnisorientierte Milieu in Mietwohnungen.

# 01 SIEDLUNGS-STRUKTUR



WERKSIEDLUNG DER GRÜNDER- UND VORKRIEGSZEIT (u.a. Goorshof)



GESCHOSSWOHNBUNDBAU DER 70er JAHRE (u.a. Tannenbergsstraße)



NEUERE EINFAMILIENHAUSSIEDLUNG (Emmerskamp)



WIEDERAUFBAUENSEMBLE DER 50er JAHRE (u.a. Gewerkesstraße)



## STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE

im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

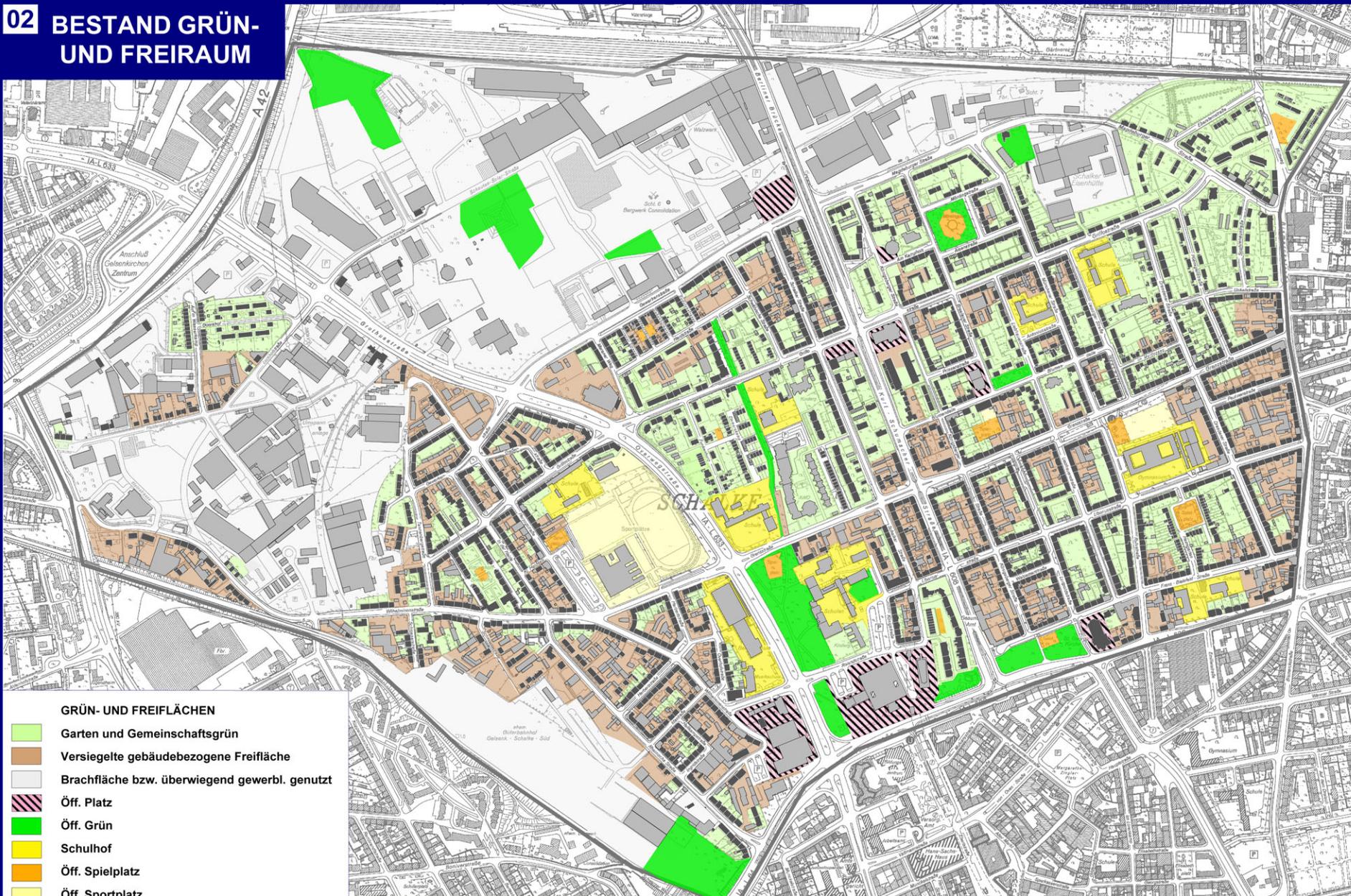
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude



S.T.E.R.N.  
Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung

Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen, März 2008

## 02 BESTAND GRÜN- UND FREIRAUM



- GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**
- Garten und Gemeinschaftsgrün
  - Versiegelte gebäudebezogene Freifläche
  - Brachfläche bzw. überwiegend gewerbl. genutzt
  - Öff. Platz
  - Öff. Grün
  - Schulhof
  - Öff. Spielplatz
  - Öff. Sportplatz
- GEBÄUDEBESTAND**
- Wohngebäude
  - Sonstige Gebäude

### STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

**ÖFFENTLICHER PLATZ**  
Kennedyplatz beim Musiktheater



**ÖFFENTLICHES GRÜN**  
Kußweg (Nord-Süd-Grünachse)



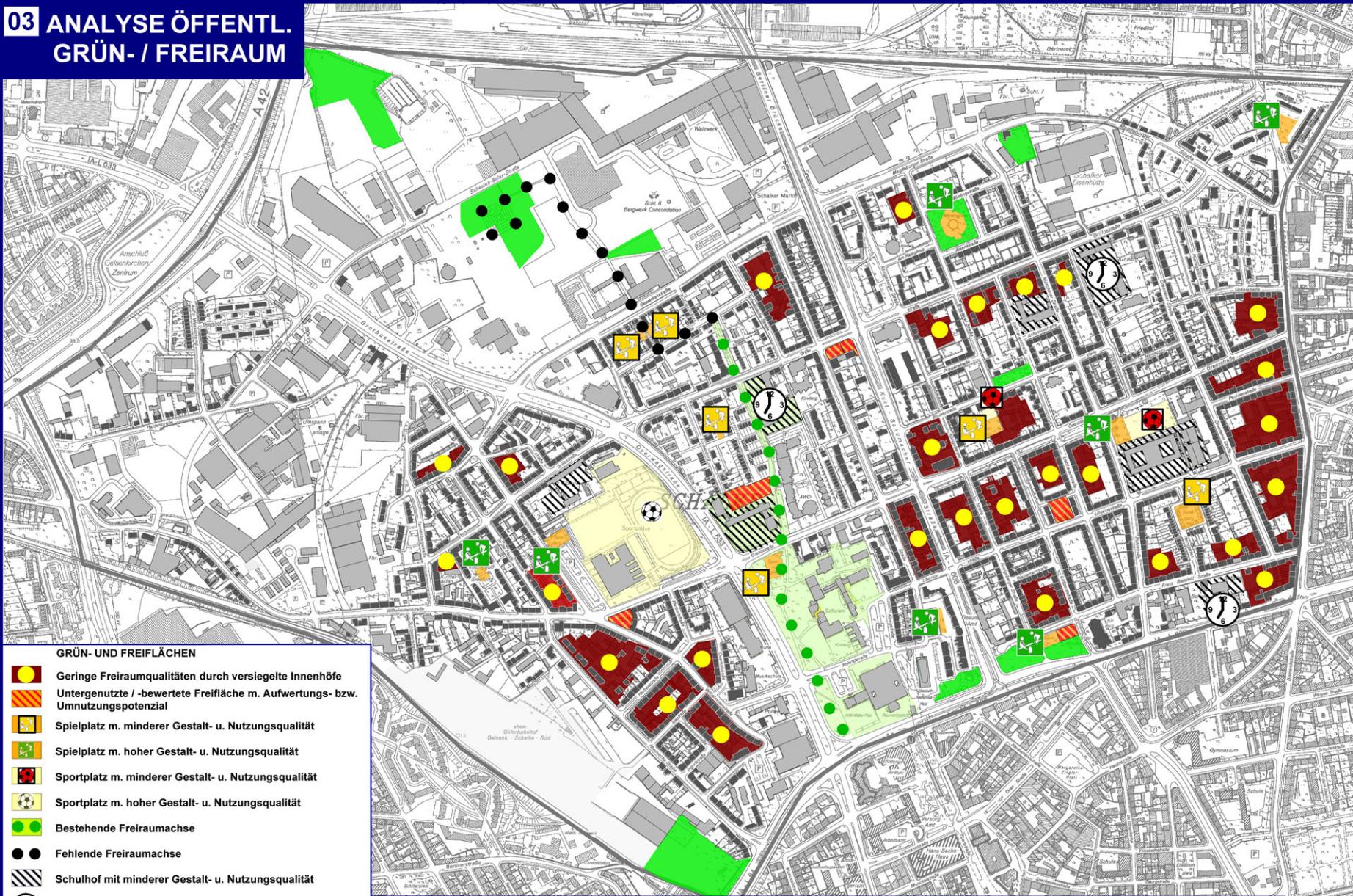
**ÖFFENTLICHER SPORTPLATZ**  
Bolzplatz an der Blumendelle



**PRIVATES GRÜN**  
Privatgarten in Schalke



### 03 ANALYSE ÖFFENTL. GRÜN- / FREIRAUM



#### GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

-  Geringe Freiraumqualitäten durch versiegelte Innenhöfe
-  Untergenutzte / -bewertete Freifläche m. Aufwertungs- bzw. Umnutzungspotenzial
-  Spielplatz m. minderer Gestalt- u. Nutzungsqualität
-  Spielplatz m. hoher Gestalt- u. Nutzungsqualität
-  Sportplatz m. minderer Gestalt- u. Nutzungsqualität
-  Sportplatz m. hoher Gestalt- u. Nutzungsqualität
-  Bestehende Freiraumachse
-  Fehlende Freiraumachse
-  Schulhof mit minderer Gestalt- u. Nutzungsqualität
-  Schulhof mit Potenzial zur Öffnung für die Allgemeinheit

#### GEBÄUDEBESTAND

-  Wohngebäude
-  Sonstige Gebäude

Spielplatz m. minderer Gestalt- und Nutzungsqualität (u.a. Tondernstraße)



Spielplatz mit hoher Gestalt- und Nutzungsqualität (u.a. Grenzstraße/Ruhrstraße)



Schulhof m. minderer Gestalt- u. Nutzungsqualität (u.a. Grundschule Leipziger Straße 1)



Untergenutzte / unterbewertete Freifläche (u.a. Grilloplatz)



## STADTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE

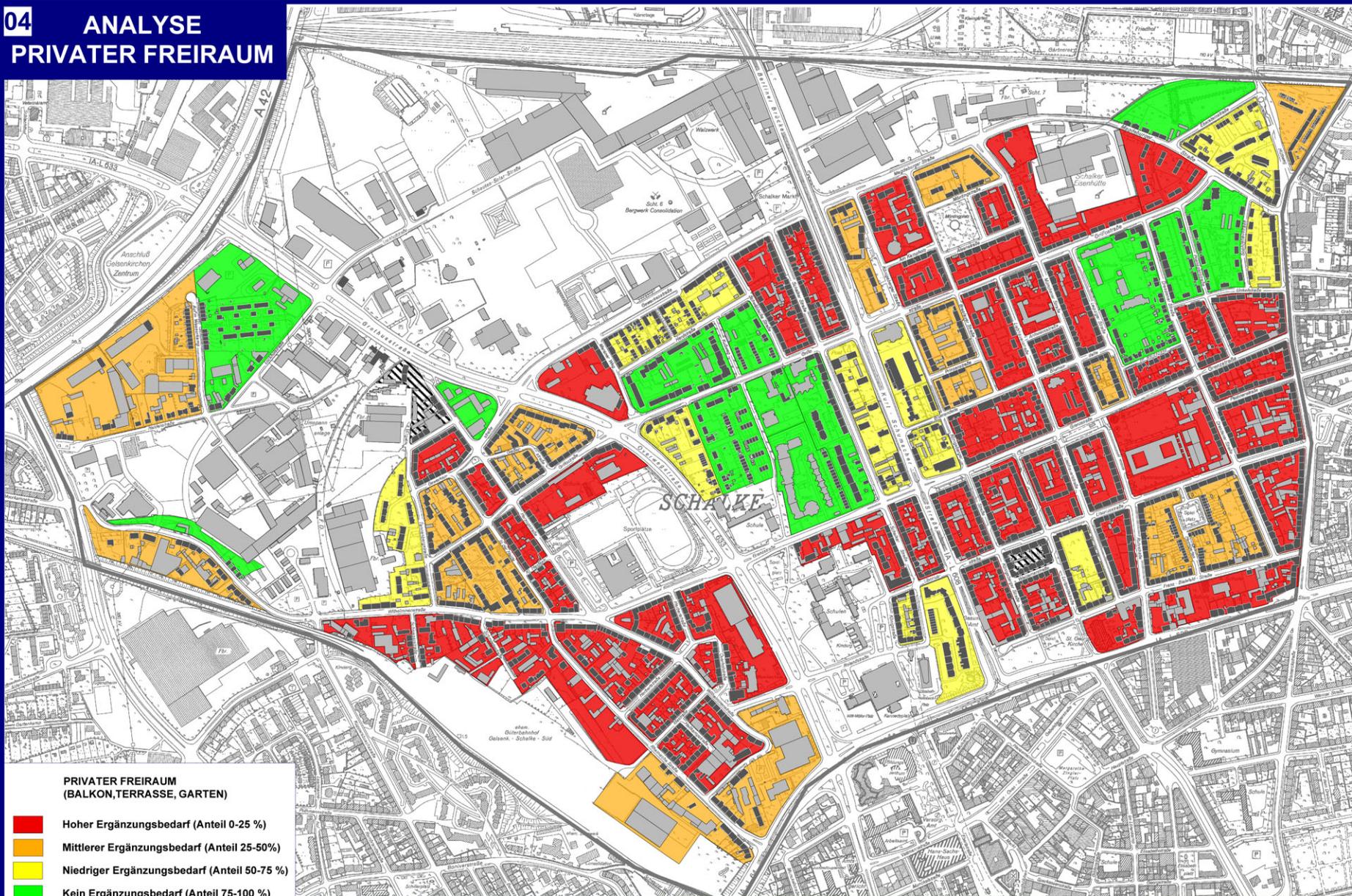
im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"



S.T.E.R.N.  
Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung

Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen, März 2008

**04 ANALYSE  
PRIVATER FREIRAUM**



**PRIVATER FREIRAUM  
(BALKON, TERRASSE, GARTEN)**

- Hoher Ergänzungsbedarf (Anteil 0-25 %)
- Mittlerer Ergänzungsbedarf (Anteil 25-50%)
- Niedriger Ergänzungsbedarf (Anteil 50-75 %)
- Kein Ergänzungsbedarf (Anteil 75-100 %)
- Keine Angabe
- Wohngebäude
- Sonstige Gebäude

**STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE**

im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

Gebäude ohne privaten Freiraum



Geschosswohnungen mit Balkonen



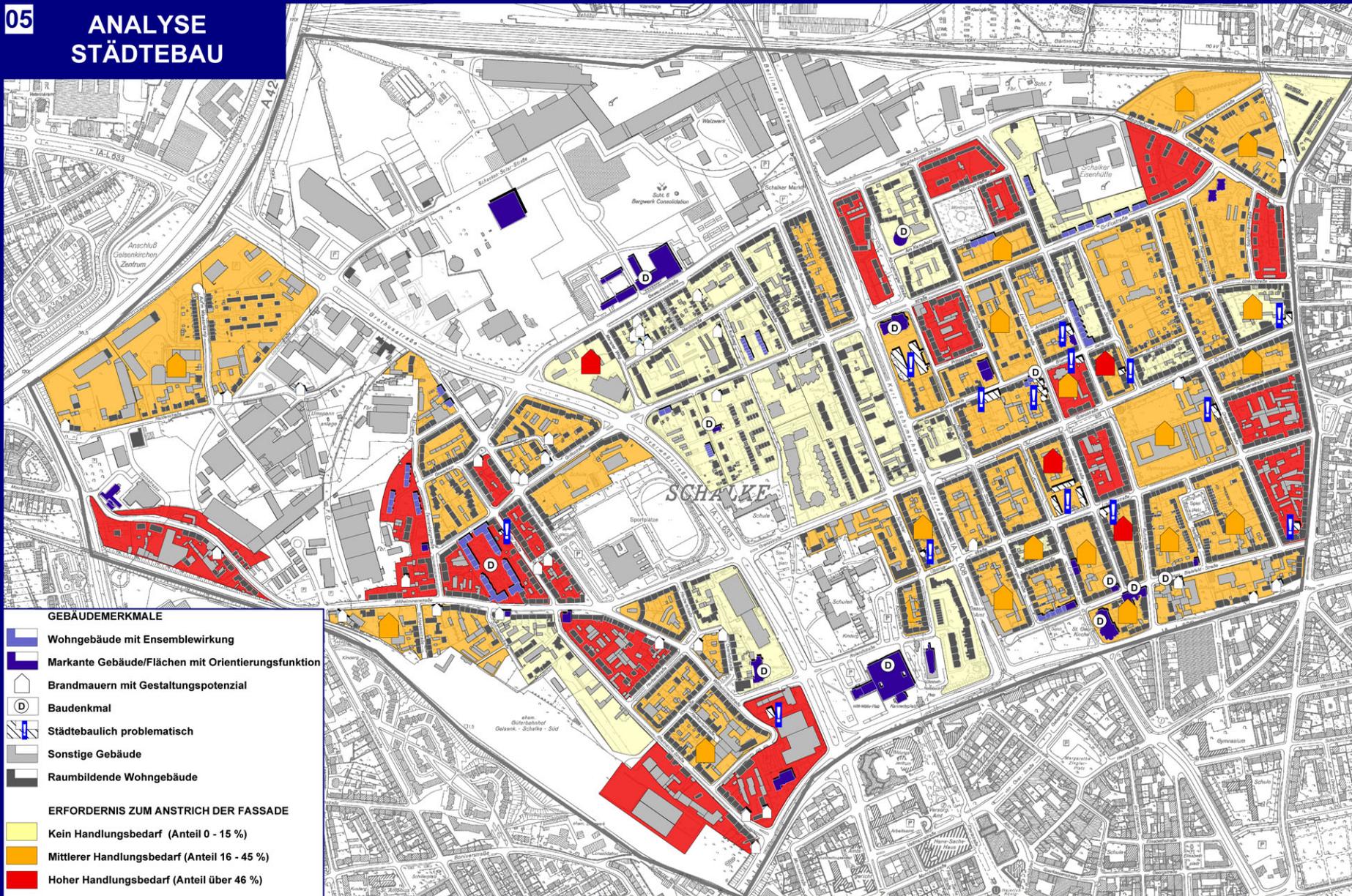
Gebäude mit Vorstellbalkonen



Gebäude mit Mietergärten



Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen, März 2008



## GEBÄUDEMERKMALE

-  Wohngebäude mit Ensemblewirkung
-  Markante Gebäude/Flächen mit Orientierungsfunktion
-  Brandmauern mit Gestaltungspotenzial
-  Baudenkmal
-  Städtebaulich problematisch
-  Sonstige Gebäude
-  Raumbildende Wohngebäude

## ERFORDERNIS ZUM ANSTRICH DER FASSADE

-  Kein Handlungsbedarf (Anteil 0 - 15 %)
-  Mittlerer Handlungsbedarf (Anteil 16 - 45 %)
-  Hoher Handlungsbedarf (Anteil über 46 %)

## ERNEUERUNGSBEDARF DER FASSADENSUBSTANZ

(negative Merkmale: Hauseingänge, Fenster, Balkone, Regenrinnen, Risse im Putz)

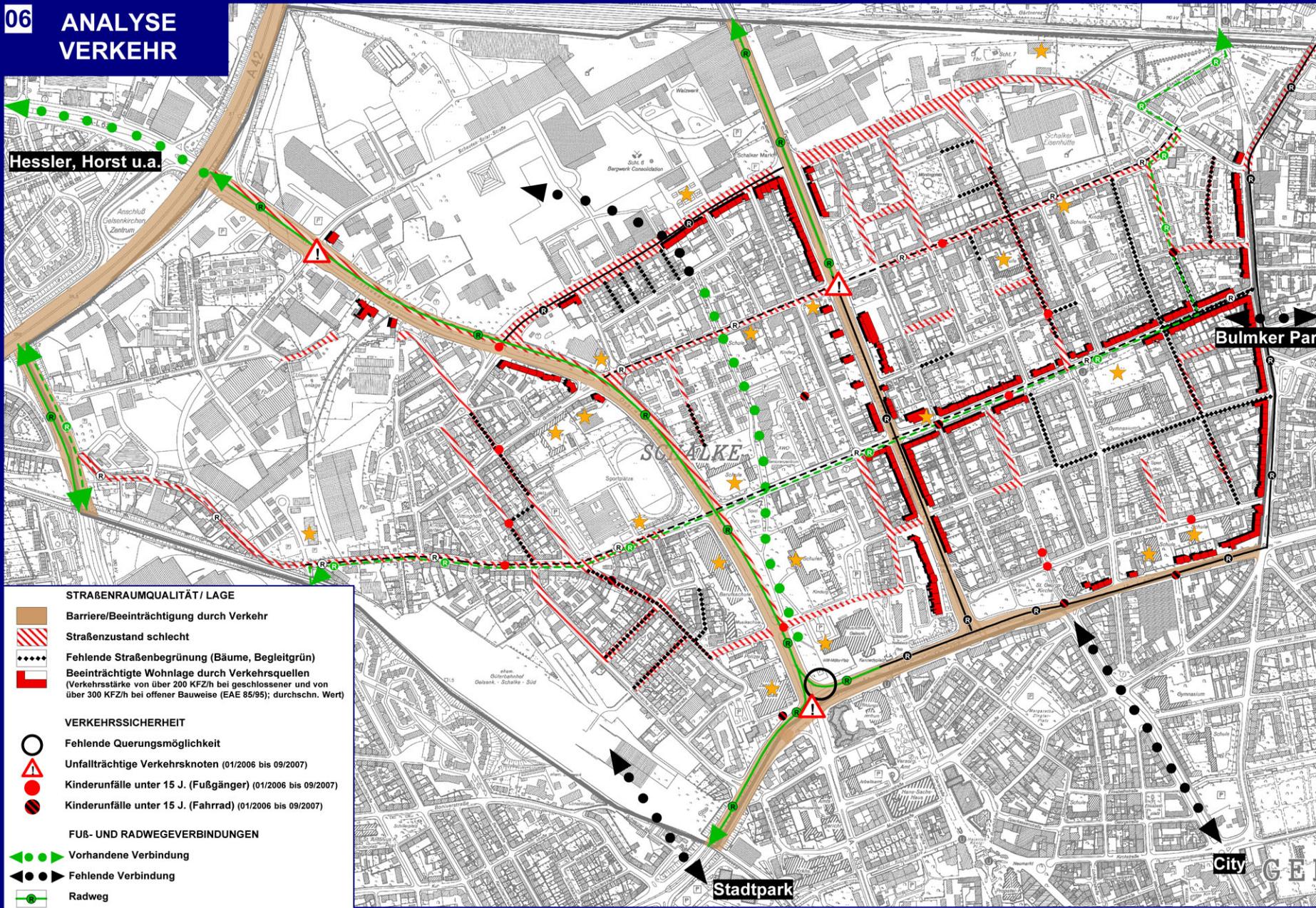
-  Mittlerer Handlungsbedarf (Anteil 11 - 30 %)
-  Hoher Handlungsbedarf (Anteil über 31 %)

## STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE

im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

STÄDTEBAULICHER PROBLEMFALL  
(u.a. verwahrlostes Baudenkmal, Blumendelle)ERNEUERUNGSBEDARF DER  
FASSADENSUBSTANZ  
(u.a. Gründerzeitgebäude Franz-Bielefeld-Str.)Brandmauer mit Gestaltungspotenzial  
(u.a. Liboriusstraße/Kurt-Schumacher-Straße)Erfordernis zum Anstrich der Fassade  
(u.a. Grenzstraße)

**06 ANALYSE VERKEHR**



**FEHLENDE STRAßENBEGRÜNUNG**  
(u.a. Dredener Straße)



**FEHLENDER RADWEG**  
(Grillostraße mit vielen Quellen des Radverkehrs und wichtiger Verbindungsfunktion)



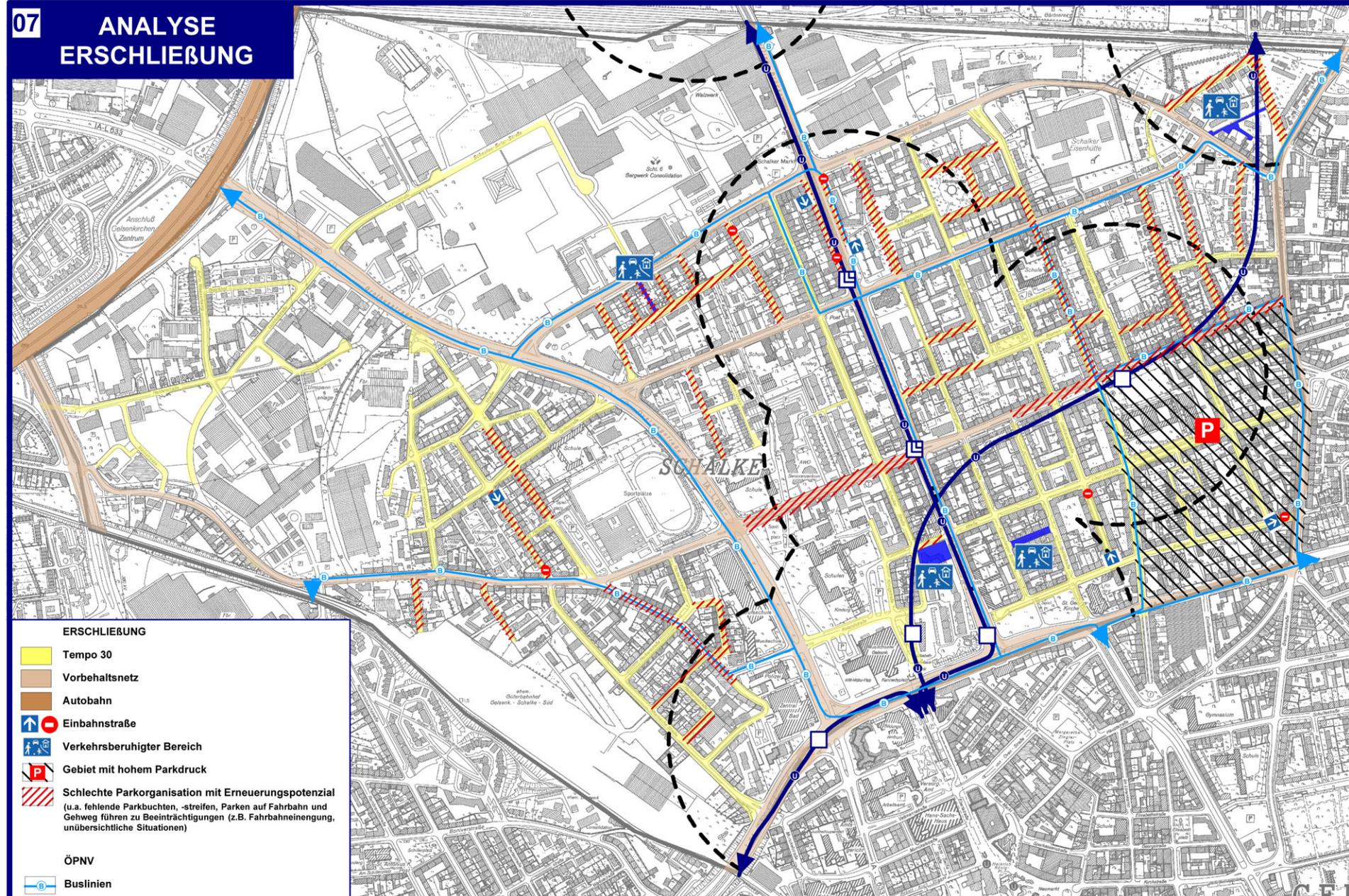
**BARRIERE MIT HOHEN LÄRMEMISSIONEN UND FEHLENDEM RADWEG**  
(Kurt-Schumacher-Straße)



**NICHT NUTZBARER GEHWEG**  
(u.a. Funkenburg)



**STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE**  
im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"



## ERSCHLIEßUNG

Tempo 30

Vorhaltsnetz

Autobahn

Einbahnstraße

Verkehrsberuhigter Bereich

Gebiet mit hohem Parkdruck

Schlechte Parkorganisation mit Erneuerungspotenzial  
(u.a. fehlende Parkbuchten, -streifen, Parken auf Fahrbahn und Gehweg führen zu Beeinträchtigungen (z.B. Fahrbahneinengung, unübersichtliche Situationen))

ÖPNV

Buslinien

Straßenbahn- und U-Bahnlinien

Haltestellen Straßen- und U-Bahn

Haltestellen mit Gestaltungs- bzw. Erneuerungspotenzial

Gute Versorgung mit ÖPNV

(Einzugsbereich 300 m um Straßen- und U-Bahn-Haltestellen)

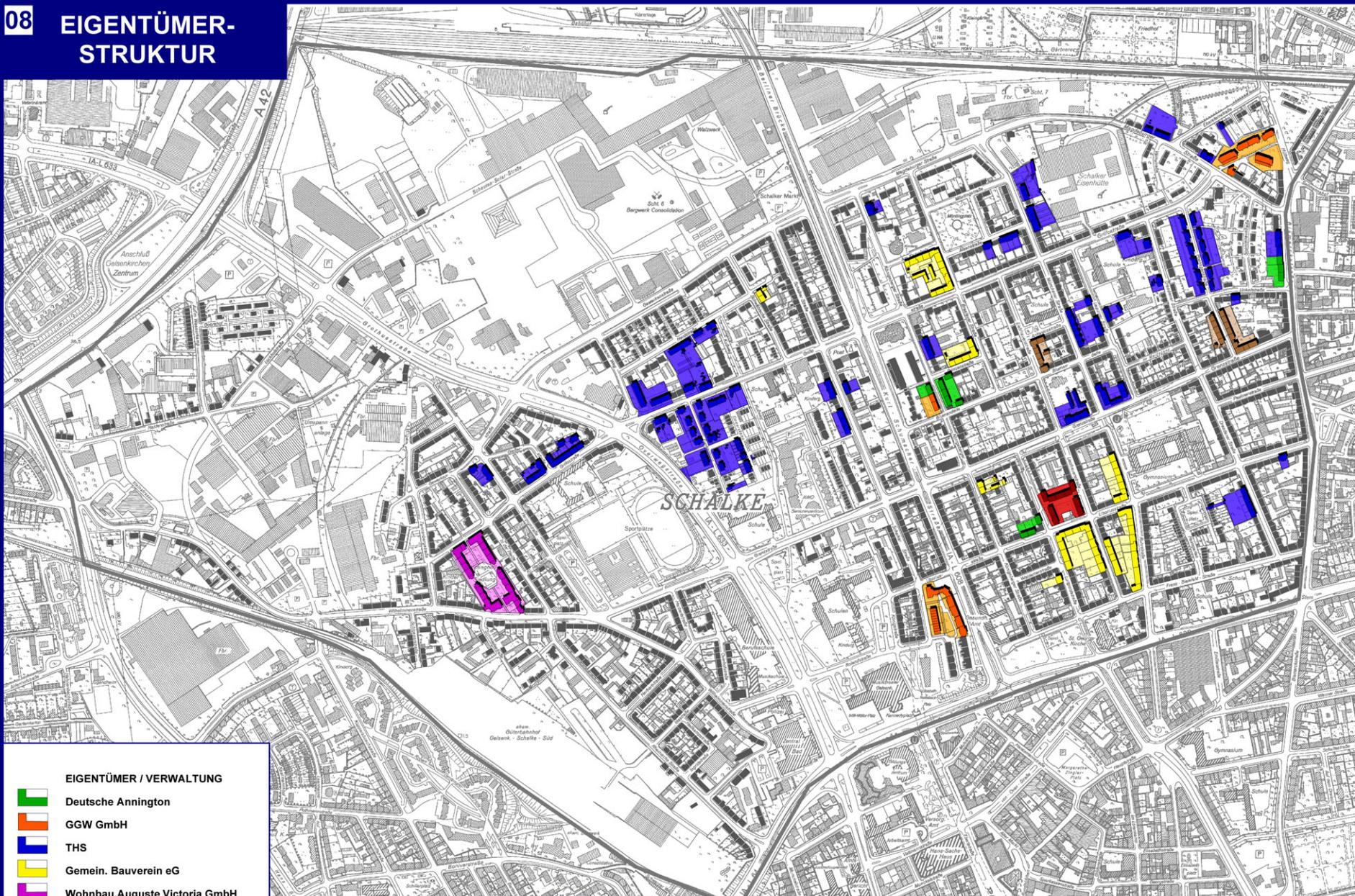
SCHLECHTE PARKORGANISATION  
(u.a. Münchener Straße)GUTE PARKORGANISATION  
(u.a. Luitpoldstraße)VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH  
(u.a. Tondernstraße)GEBIET MIT HOHEM PARKDRUCK  
(u.a. Paulinenstraße)

## STADTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE

im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

S.T.E.R.N.  
Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung

Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen, März 2008



## EIGENTÜMER / VERWALTUNG

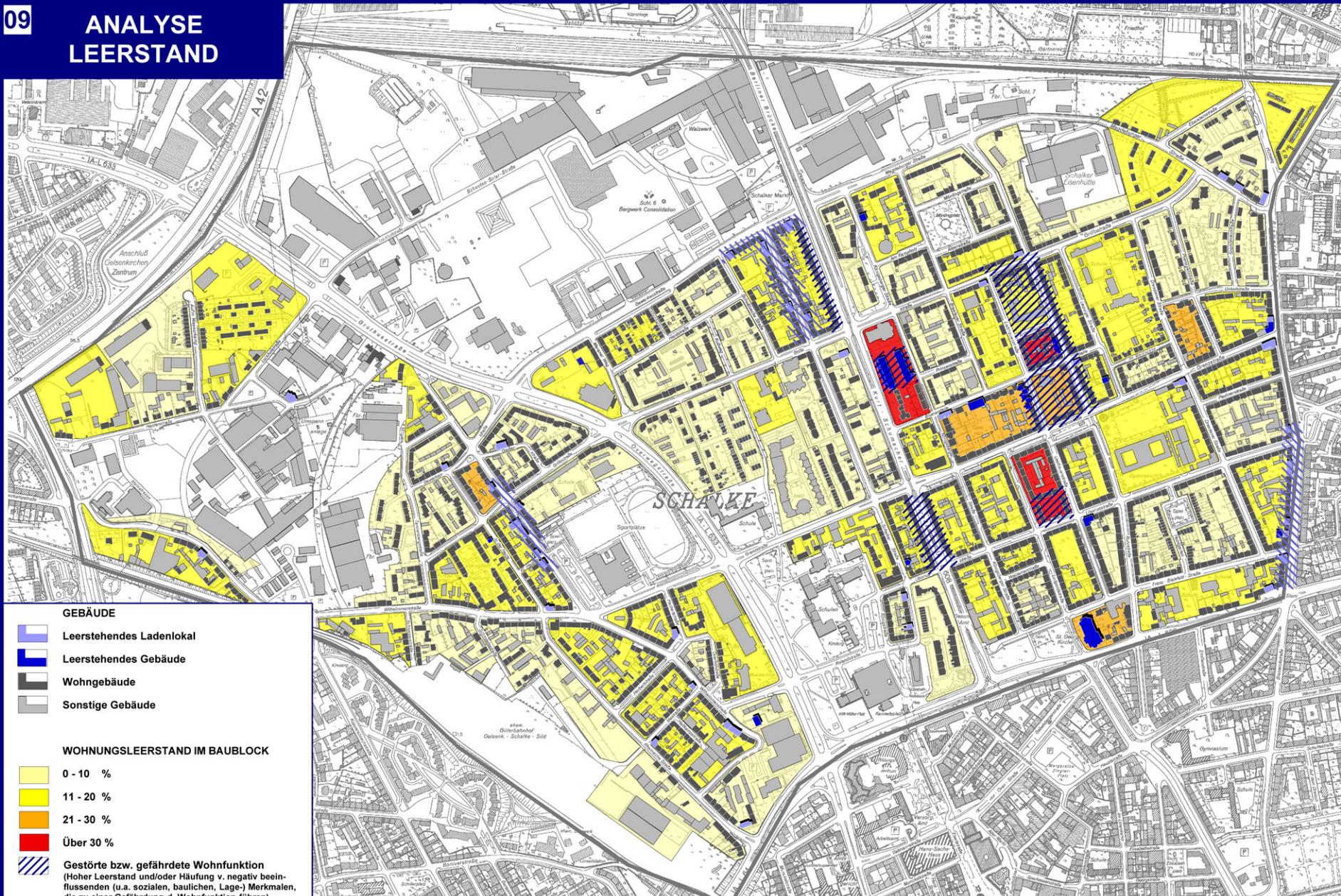
-  Deutsche Annington
-  GGW GmbH
-  THS
-  Gemein. Bauverein eG
-  Wohnbau Auguste Victoria GmbH
-  GWG GmbH
-  Vewo GmbH
-  Sonstige Wohngebäude

## STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE

im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

S.T.E.R.N.  
Gesellschaft der behutsamen  
Stadterneuerung

# ANALYSE LEERSTAND



- GEBÄUDE**
- Leerstehendes Ladenlokal
  - Leerstehendes Gebäude
  - Wohngebäude
  - Sonstige Gebäude
- WOHNUNGSLEERSTAND IM BAUBLOCK**
- 0 - 10 %
  - 11 - 20 %
  - 21 - 30 %
  - Über 30 %
  - Gestörte bzw. gefährdete Wohnfunktion  
(Hoher Leerstand und/oder Häufung v. negativ beeinflussenden (u.a. sozialen, baulichen, Lage-) Merkmalen, die zu einer Gefährdung d. Wohnfunktion führen)
- VERSORGUNGSBEREICHE**
- Gestörte Versorgungsfunktion  
(hohe Konzentration an Leerständen von Ladenlokalen)

LEERSTEHENDES GEBÄUDE  
(u.a. "Aussiedlerheim", Kurt-Schumacher-Str.)



LEERSTEHENDE WOHNUNG



LEERSTEHENDES LADENLOKAL  
(Beispiel in der Gewerkenstraße)

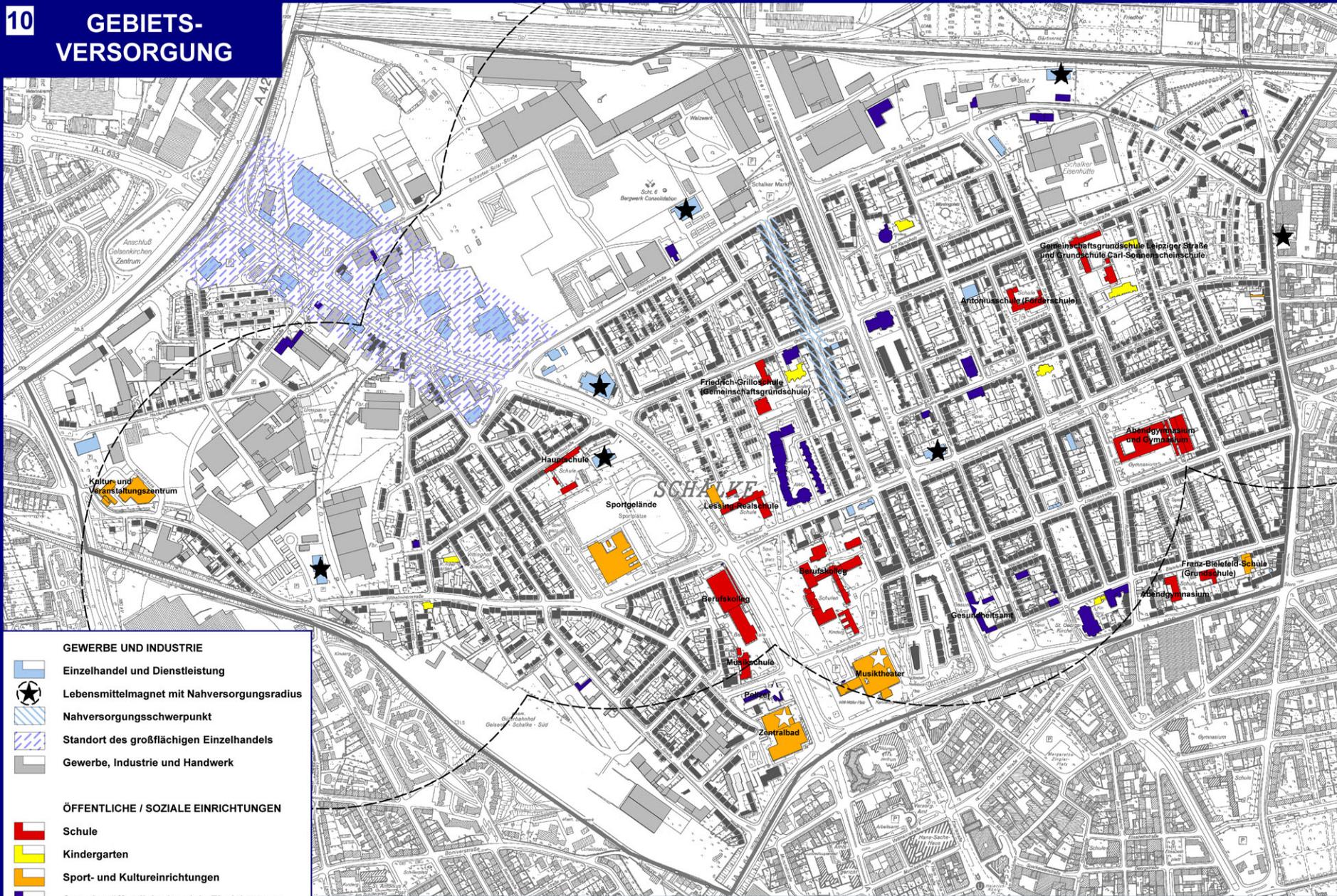


GEFÄHRDETER VERSORGUNGSBEREICH  
(Schalker Straße zwischen Grillo- und Gewerkenstraße)



## STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"





- GEWERBE UND INDUSTRIE**
- Einzelhandel und Dienstleistung
  - Lebensmittelmagnet mit Nahversorgungsradius
  - Nahversorgungsschwerpunkt
  - Standort des großflächigen Einzelhandels
  - Gewerbe, Industrie und Handwerk
- ÖFFENTLICHE / SOZIALE EINRICHTUNGEN**
- Schule
  - Kindergarten
  - Sport- und Kultureinrichtungen
  - Sonstige öffentliche / soziale Einrichtungen
  - Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung
- Wohnen**
- Nebenanlagen

KULTUREINRICHTUNG MIT ÜBERÖRTLICHER BEDEUTUNG (Musiktheater)



NAHVORSORGUNGSSCHWERPUNKT (Schalker Straße)



STANDORT DES GROSßFLÄCHIGEN EINZELHANDELS (Grothusstraße)

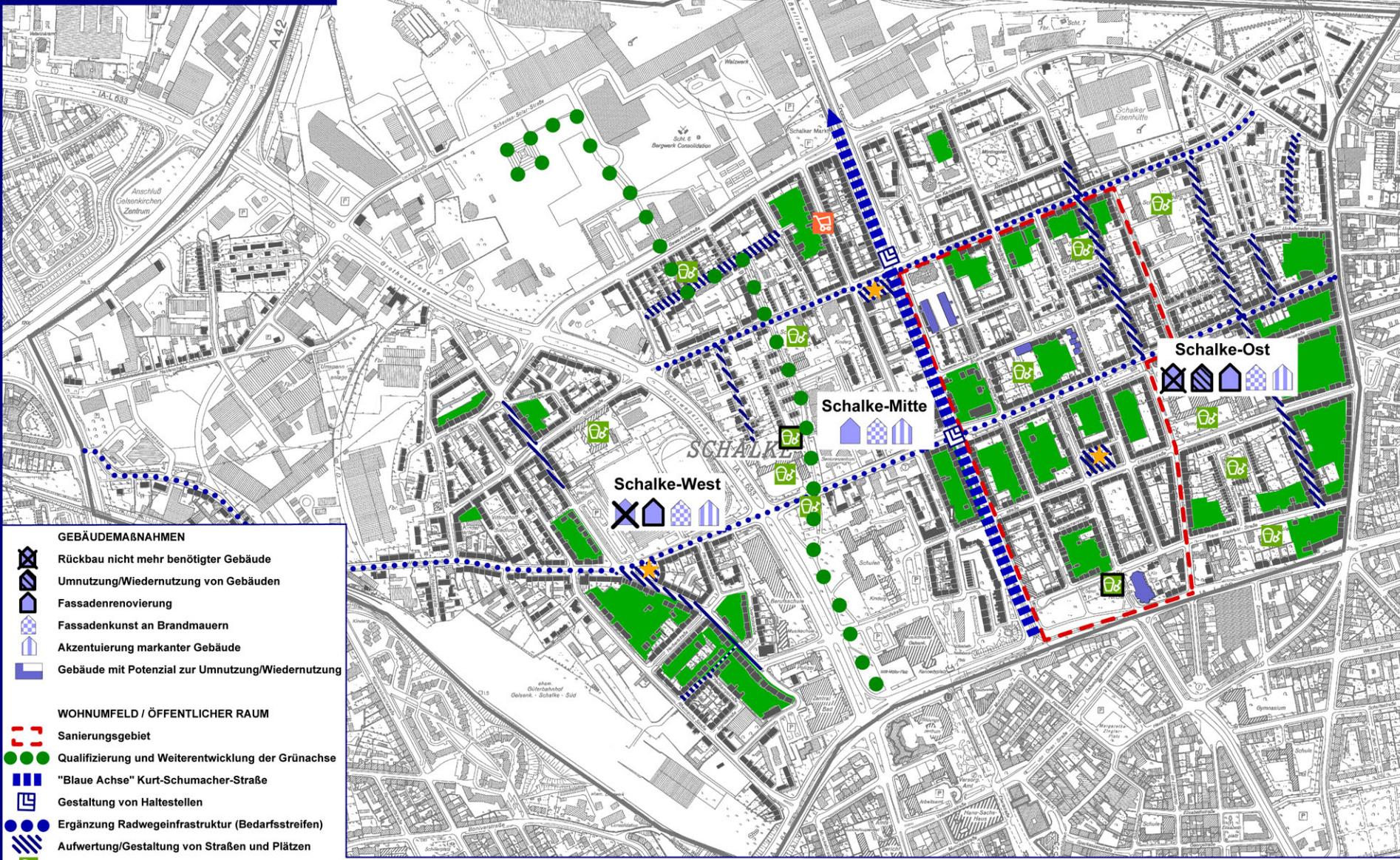


SCHULE (ALLE SCHULFORMEN VORHANDEN) (Lessing-Realschule)



**STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE**  
im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"

# 11 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



- GEBÄUDEMAßNAHMEN**
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude
  - Umnutzung/Wiedernutzung von Gebäuden
  - Fassadenrenovierung
  - Fassadenkunst an Brandmauern
  - Akzentuierung markanter Gebäude
  - Gebäude mit Potenzial zur Umnutzung/Wiedernutzung
- WOHNUMFELD / ÖFFENTLICHER RAUM**
- Sanierungsgebiet
  - Qualifizierung und Weiterentwicklung der Grünachse
  - "Blaue Achse" Kurt-Schumacher-Straße
  - Gestaltung von Haltestellen
  - Ergänzung Radweginfrastruktur (Bedarfsstreifen)
  - Aufwertung/Gestaltung von Straßen und Plätzen
  - Aufwertung/Gestaltung von Spiel- u. Bolzplätzen und Schulhöfen
  - Aktivierung neuer öffentlich nutzbarer Freiräume
  - Gestaltung von privaten Haus, Hof- und Gartenflächen
  - Schaffung von Quartiersplätzen
  - Stärkung Nahversorgungszentrum Schalker Straße

## STADTTEILENTWICKLUNGSPLAN GELSENKIRCHEN SCHALKE im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Stadtumbau West"



Beispiel für Spielplatzgestaltung



Beispiel für Fassadenkunst (Projekt Bilderflut aus Dortmund)



Beispiel aus Schalke für eine Fassadenrenovierung



Beispiel für eine Hofgestaltung