

Sanierungsverfahren Duisburg-Homberg-Hochheide

Vorbereitende Untersuchungen Abschlussbericht

Sanierungsverfahren Duisburg-Homberg-Hochheide

Vorbreitende Untersuchungen Abschlussbericht



Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Herausgegeben von
Stadt Duisburg
Der Oberbürgermeister
Stadtentwicklungsdezernat
Friedrich-Albert-Lange-Platz 7
47051 Duisburg
www.duisburg.de

Beratung
Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49
50667 Köln
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Dezember 2014



1	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU)	1
1.2	Beschlusslage	2
1.3	Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen	3
1.4	Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände	5
1.5	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
2	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
2.1	Siedlungs- und Planungsgeschichte	7
2.2	Planungsrecht	11
2.3	Soziale und demografische Bevölkerungsdaten	12
2.3.1	Bevölkerungsentwicklung	13
2.3.2	Bevölkerungszusammensetzung	16
2.3.3	Soziale Verhältnisse	18
2.3.4	Zwischenfazit zur Sozialstruktur	19
2.4	Wohnungswirtschaftliche Situation	20
2.4.1	Wohnungsbestand	20
2.4.2	Leerstand	21
2.4.3	Mieten	24
2.4.4	Überschuldung und Wohnungsnotfälle	24
2.4.5	Zwischenfazit zur Wohnungswirtschaft	24
2.5	Der Stadtraum	26
2.5.1	Das Hochhausquartier	26
2.5.2	Tiefgaragen	40
2.5.3	Die umliegende Bebauung der „Weißen Riesen“	40
2.5.4	Freiraumstruktur	47
2.5.5	Stellplatzsituation	49
2.5.6	Denkmalschutz	50
2.5.7	Umwelt und Lärm	50
2.5.8	Klima	51
2.5.9	Altlasten	51
2.5.10	Nahversorgung	52
2.5.11	Soziale Infrastruktur	56
2.5.12	Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Substanz- und Funktionsmängel	57
3	SANIERUNGSZIELE UND SANIERUNGSKONZEPT	60
3.1	Ausgangssituation	60
3.2	Allgemeine Ziele der Sanierung	61
3.3	Konzept für die Umsetzung	62
4	BEURTEILUNG DER DURCHFÜHRBARKEIT	65
4.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme	65
4.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB	66
4.2.1	Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung	66
4.2.2	Durchführung und Ergebnisse der Mieterbefragung	67
4.2.3	Durchführung und Ergebnisse der Gewerbe- und Einzelhändlerbefragung	69
4.2.4	Durchführung und Ergebnisse einer Informationsveranstaltung	70
4.2.5	Durchführung und Ergebnisse der Quartiersrundgänge	72



4.2.6	Durchführung und Ergebnisse von Expertenbefragungen	74
4.2.7	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	77
4.3	Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit	77
4.4	Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme in Duisburg-Homberg-Hochheide	81
4.5	Sozialplan und Härteausgleich	81
5	WAHL DER VERFAHRENSART	83
5.1	Durchführung der Sanierung im Normalverfahren	83
5.2	Das vereinfachte Sanierungsverfahren	84
5.3	Prämissen zur Wahl des Sanierungsverfahrens	84
5.4	Spekulativ motivierte Bodenpreisveränderungen	85
5.5	Finanzierung der Sanierung über Ausgleichsbeträge	87
5.6	Möglichkeit des Abschöpfens sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen	88
5.7	Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens	88
6	ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES	90
7	KOSTENSCHÄTZUNG	92
8	ANHANG	93



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der VU, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg	7
Abbildung 2: Bebauungsplanübersicht, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg 2014	12
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in % der Einwohner von 2000 – 2013, Datengrundlage Stadt Duisburg Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	13
Abbildung 4: Bevölkerungsrückgang in % von 2000 - 2013 in den Bezirken der Stadt Duisburg, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	14
Abbildung 5: Saldo der Zu- und Fortzüge in % (2000 - 2013), Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	15
Abbildung 6: Bevölkerungsvorausberechnung im Jahr 2007 bis 2027, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	16
Abbildung 7: Altersanteile im Quartier (2013), Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	17
Abbildung 8: Anteil der Ausländer und Deutscher Bürger mit zweiter Staatsangehörigkeit (2013), Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	18
Abbildung 9: Wohnungsleerstände im Bereich der vorbereitenden Untersuchung, Erhebung Stand November 2014, Quelle und Darstellung: Stadt Duisburg	25
Abbildung 10: Übersicht über die Lage der sechs Hochhäuser im Quartier, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg	26
Abbildung 11: Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014	28
Abbildung 12: Ottostraße 54 - 56, Foto 1 Stadt Duisburg, Fotos 2 - 6 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	30



Abbildung 13: Ottostraße 58 - 64, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014	32
Abbildung 14: Hanielstraße 36 - 38, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	35
Abbildung 15: Ottostraße 24 - 30, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	37
Abbildung 16: Ottostraße 18 - 20, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	39
Abbildung 17: Moerser Straße, südlicher Abschnitt, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	41
Abbildung 18: Moerser Straße, nördlicher Abschnitt, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	42
Abbildung 19: „Ladenstadt“, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	43
Abbildung 20: Kirchstraße 115 - 127, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH	43
Abbildung 21: Kirchstraße 135 – 191, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	44
Abbildung 22: Kirchstraße 122 - 134, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	45
Abbildung 23: Hanielstraße, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	45
Abbildung 24: Moerser Straße 180 bis Husemannstraße 5, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	46
Abbildung 25: Ottostraße 32-52, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	47
Abbildung 26: Zustand der Freiflächen, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014	49
Abbildung 27: Konzentration von Einzelhandel und Leerständen, Stand 2014, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg	52
Abbildung 28: Vergleich der Einzelhandelsstrukturen, Berechnung und Darstellung der Stadt Duisburg	53
Abbildung 29: Vergleich der Anzahl an leerstehenden Ladenlokalen zwischen 2008 und 2014, Darstellung der Stadt Duisburg	55
Abbildung 30: Zusammenfassung der Handlungsbedarfe, Darstellung Stadt Duisburg 2014	59
Abbildung 31: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg, 2014	91



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Duisburg, dem Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und dem Ortsteil Hochheide, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik	20
Tabelle 2:	Entwicklung der Haushalte in der Stadt Duisburg, dem Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und dem Ortsteil Hochheide, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik	21
Tabelle 3:	Entwicklung des Wohnungsleerstands in Duisburg, Leerstandserhebung der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2014	22
Tabelle 4:	Entwicklung des Wohnungsleerstands im Stadtbezirk, Leerstandserhebung der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2014	22
Tabelle 5:	Entwicklung des Wohnungsleerstands im Ortsteil, Leerstandserhebung der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2014	22
Tabelle 6:	Belegung in den Hochhäusern, Erhebung durch das Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg, Erhebung 2014	23



In dem nachfolgenden Text wird eine geschlechtsneutrale Sprache verwendet. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, zum Beispiel „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form gewählt sein, sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Dieser Bericht unterliegt dem Urheberrecht. Nachdruck, Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung, auch von Teilen des Berichtes oder von Auswertungsergebnissen, sind nur nach vorheriger Genehmigung des Herausgebers und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist.

1 Einleitung

1.1 Anlass und Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Das Hochhausquartier Hochheide liegt im linksrheinischen Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl, im gleichnamigen Ortsteil Hochheide. Im Zuge der Flächensanierung eines Teilbereichs der Rheinpreußensiedlung zwischen Moerser-, Kirch- und Husemannstraße wurden in den 1970er-Jahren sechs jeweils 20-geschossige Hochhäuser mit insgesamt 1.440 Wohneinheiten errichtet. Östlich der Husemannstraße schließt die denkmalgeschützte Arbeitersiedlung „Johannenhof“ an. Im Süden verläuft die Moerser Straße, die überwiegend durch teilsanierte Altbauten aus Baujahren vor 1949 mit Ladenlokalen in Erdgeschosslage geprägt ist.

Bereits Mitte der 1980er-Jahre wurde die zunächst sehr bevorzugte Wohnlage der Hochhaussiedlung kaum noch nachgefragt. Gründe hierfür lagen und liegen im massiven Stellenabbau in der Montanindustrie und bei anderen wichtigen Arbeitgebern in der Stadt Duisburg. Viele Arbeitnehmer gaben die Wohnung in Hochheide auf, um an den Ort ihrer neuen Arbeitsstelle zu ziehen oder suchten sich eine neue Wohnung in anderen Quartieren der Stadt Duisburg oder im Umland. Aufgrund des entstehenden hohen Wohnungsleerstands mieteten sich zunehmend Zuwanderer in die Hochhauswohnungen ein. Mit den nunmehr allgemein fortschreitenden demografischen Strukturbrüchen und der zunehmend von Leerstand geprägten Situation am Wohnungsmarkt stieg auch in Hochheide die Zahl der Wohnungsleerstände stetig an.

Diese Entwicklungen sind verbunden mit einer hohen Mieterfluktuation und einer massiven Konzentration von sozial benachteiligten Personen im Hochhausgebiet. Daneben verstärken wechselnde Eigentumsverhältnisse und Sanierungsrückstände in einigen Häusern die Spirale der baulichen und sozialen Abwärtsentwicklung. Bereits in den 1990er-Jahren war deutlich geworden, dass es sich bei den Hochhauskomplexen um eine auf dem „klassischen“ Wohnungsmarkt nicht mehr marktkonforme Wohnform in der Stadt Duisburg handelt.

Heute zeigen sich vor allem im Gebäudezustand der hochgeschossigen Bauten ein massiver Modernisierungs- bzw. Investitionsstau und eine hohe Leerstandquote. Zwei der sechs Hochhäuser wurden aufgrund des baulichen Instandhaltungstaus bereits vor Jahren leergezogen und sind heute unbewohnbar. Insbesondere diese leerstehenden Hochhäuser strahlen negativ auf den gesamten Ortsteil aus. Ungezieferbefall, Vandalismus und unbefugtes Betreten der Häuser machen die schwierige Lage deutlich. Zudem werden in dem Ortsteil regelmäßig und mit steigender Dringlichkeit die Probleme massiver Müllablagerungen, zunehmender Delinquenz und sozialer Unsicherheit angezeigt.



Bauruine Ottostraße 24 – 30



Damit geht auch einher, dass das städtebauliche Umfeld der Hochhäuser negativ in Bewegung gebracht und in Mitleidenschaft gezogen wird. Die Investitionsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer im Gebiet der vorbereitenden Untersuchung in ihre Immobilien ist erkennbar gering. Die Standortfaktoren für auskömmliche Renditen sind aufgrund der baulichen und sozialen Situation, ausgehend vom Hochhausquartier, äußerst ungünstig. Der Stadtteil wird in diesem städtebaulichen Kontext nicht bzw. in nur sehr geringem Maße nachgefragt. Die beschriebenen Probleme verdeutlichen die Dringlichkeit einer planungsrechtlichen Intervention.

1.2 Beschlusslage

vorbereitende Untersuchungen

Mit der DS-Nr. 13-0742 hat der Rat der Stadt Duisburg am 8. Juli 2013 für das Hochhausquartier Hochheide das integrierte Handlungskonzept (IHK) als Förderzugang zur Städtebauförderung beschlossen, um durch den Einsatz von Stadterneuerungsmitteln die Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner in diesem Ortsteil zu verbessern.

In derselben Sitzung wurde unter der DS-Nr. 13-0747 der Beschluss für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden über

- die Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
- die anzustrebenden Ziele
- die Durchführung des Verfahrens im Allgemeinen und
- die Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen.

strukturelle Missstände

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für Duisburg-Homberg-Hochheide sind die deutlich erkennbaren und teilweise erheblichen strukturellen und städtebaulichen Missstände, für deren Behebung die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geprüft werden soll. Ziel ist, die noch vorhandenen Potenziale des Ortsteils zu nutzen und die Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen an heutige moderne Standards anzupassen. Kernfrage der vorbereitenden Untersuchung ist, ob mit dem städtebaulichen Sanierungsrecht die Ziele einer nachhaltigen Quartiers- und Ortsteilentwicklung erreicht werden können.

Ergänzend wurde mit der DS-Nr. 13-0740 eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht an Grundstücken im Ortsteil Hochheide beschlossen. Unmittelbar nach den Beschlüssen hat die Verwaltung mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB begonnen.

1.3 Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Stadt Duisburg durchgeführt und vom Planungsbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln begleitet. Bei der Stadt Duisburg sind im Stadtentwicklungsdezernat das Amt für Stadtentwicklung und Projektmanagement und das Amt für Baurecht und Bauberatung als Sanierungsbehörde federführend beteiligt. In fachlichen Fragen sind weitere Ämter der Stadt Duisburg beteiligt, insbesondere das Amt für Soziales und Wohnen und die Stabsstelle für Wahlen, Europaanliegen und Informationslogistik.

Die vorbereitenden Untersuchungen umfassen:

- Analyse der städtebaulichen Missstände
- allgemeine und spezielle Zielsetzungen der Sanierung
- Ergebnisse der verschiedenen Befragungen zur Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Sanierungskonzept
- Kostenübersicht
- Empfehlung für ein Sanierungsverfahren
- Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung
- Bewertung der nachteiligen Auswirkungen auf die von der Sanierung Betroffenen
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Umfang der vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden Erhebungen und Bewertungen hinsichtlich der sozioökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse durchgeführt, um die substanziellen und funktionalen Schwächen des Untersuchungsgebietes bewerten zu können. Zur Beteiligung der Betroffenen wurden im Stadtquartier jeweils separate Befragungen der Eigentümer sowie der Mieter und der Gewerbetreibenden durchgeführt; ergänzend wurden Leitfadeninterviews mit Hauptakteuren geführt sowie eine Informationsveranstaltung und Quartiersrundgänge durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Verfahrens schriftlich um eine Stellungnahme gebeten.

Die Zwischenergebnisse wurden in der Bezirksvertretung und den betreffenden Ausschüssen sowie in einer Bürgerveranstaltung im Juni 2014 berichtet. Sie wurden außerdem im Internet unter www.duisburg.de/stadtentwicklung eingestellt. Die Ergebnisse der Befragungen sind dem vorliegenden Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen als Anlagen beigefügt und können darüber hinaus bei der Stadt Duisburg eingesehen werden.

Bei der Bewertung der Situation und der Ergebnisse der Analyse-schritte wurden die Anregungen und Bedenken von Betroffenen und aus der Öffentlichkeit, die im Prozess der vorbereitenden Unter-



suchungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift geäußert wurden, sowie die Empfehlungen des Planungsbüros bewertet, abgewogen und berücksichtigt.

Die Bewertungen und Schlussfolgerungen werden – nach einem Überblick über die Datenlage – in diesem Abschlussbericht dargestellt und dem Rat der Stadt Duisburg im Frühjahr 2015 zur Abwägung und endgültigen Entscheidung über die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sowie die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB in Duisburg-Homburg-Hochheide vorgelegt.

ergänzende Beurteilungsgrundlagen

Bereits bestehende, in der Vergangenheit erarbeitete und dokumentierte Berichte sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen. Zu nennen sind insbesondere:

- INNOVA AG, Moderationskonzept Duisburg-Hochheide, Essen 2006 / 2007
- PL2 Pluralis®, Planungsgesellschaft mbH, Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie zur Ermittlung und Vorkonzeption von Rückbauvarianten zum Duisburger Hochhauskomplex „Weiße Riesen“, PL2 Projekt-Nr. 0253, 2006
- Stadt Duisburg, Hochhausquartier Hochheide - Integriertes Handlungskonzept, 2013, Anlage zur DS 13-0742
- Stadt Duisburg, Hochhausquartier Hochheide – Zwischenbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen, 2013, Anlage zur DS 13-0742/1
- Stadt Duisburg, Hochhausquartier Hochheide, Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes, 2014
- Stadt Duisburg, Sozialbericht 2010, Schwerpunktthema Wohnen, Handlungskonzept „WohnVision Duisburg“, 2010.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um die Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Sie sind, einschließlich aller bis dato gewonnenen und dokumentierten Erkenntnisse, Beurteilungsgrundlage für den Rat der Stadt Duisburg, ob ein förmliches Sanierungsverfahren in Homburg-Hochheide erforderlich ist und wie das Sanierungsgebiet abzugrenzen ist.

1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

Maßgeblich für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor.

städtebauliche Missstände

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionsschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

Substanzschwäche

Die bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchstaben

Substanzschwäche

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- g) die vorhandene Erschließung
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurden diese Substanzschwächen untersucht. Sie werden im Folgenden dargestellt und sind in Kapitel 2.5.11 zusammengefasst.



Funktionsschwäche

Funktionsschwäche

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf Buchstaben

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurden diese Funktionsschwächen untersucht. Sie werden ebenfalls nachfolgend dargestellt und sind in Kapitel 2.5.11 zusammengefasst.

Feststellung des baulichen Zustands

In den vorbereitenden Untersuchungen geht es demnach zum einen um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet. Daneben geht es insgesamt auch um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien, des näheren Umfelds und des Untersuchungsgebietes.

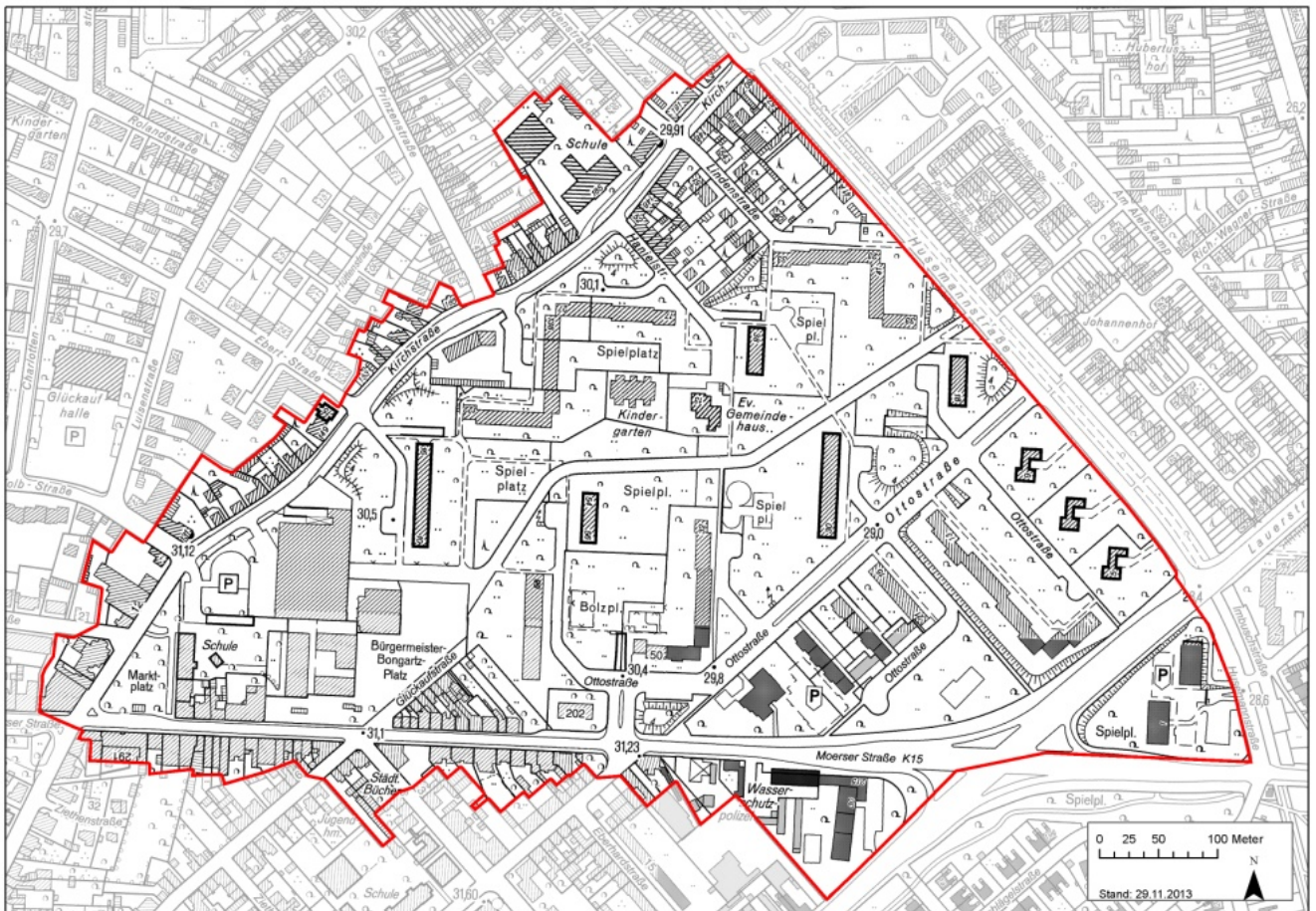
Untersuchungsgebiet

1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Untersuchung umfasst ein Gebiet des Ortsteils Duisburg-Homberg-Hochheide, in dem städtebauliche Missstände bereits offensichtlich sind oder vermutet werden. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Bereich zwischen Kirch-, Moerser- und Husemannstraße, wobei in diesem Bereich jeweils die vorhandene Grundstückstiefe nordwestlich der Kirch- und südlich der Moerser Straße in die Untersuchung einbezogen ist. Im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegen die sechs bereits genannten Hochhäuser.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) soll ein Bereich als Sanierungsgebiet so abgegrenzt werden, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der VU, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg



2 Städtebauliche Situation

2.1 Siedlungs- und Planungsgeschichte

Mit dem Abteufen des ersten Bergbauschachts im Jahre 1879 entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Hochheide innerhalb weniger Jahre in ursprünglich ländlichen Strukturen Werksiedlungen des Bergbauunternehmens Rheinpreußen. Die Bevölkerung stieg zu dieser Zeit von 500 auf etwa 14.000 Einwohner an. In den 1930er-Jahren ging aus den Werksiedlungen und Alt-Homberg die neu zusammengefasste Stadt Homberg hervor, die sich selbst als „Stadt im Grünen“ bezeichnete. Im Zuge der Gebietsreform im Jahre 1975 wurde die Stadt Homberg Teil der Stadt Duisburg.

Für Hochheide begann der Strukturwandel des Bergbaus schon früh; bereits in den 1960er-Jahren wurde in Hochheide der letzte Schacht geschlossen.

Strukturwandel

Die landesplanerische Strategie der Siedlungsschwerpunkte führte zum Ende dieser Dekade zu einer großmaßstäblichen Überplanung der Arbeitersiedlungen und einer verdichteten Bebauung, um mo-



sechs Hochhäuser, einst eine beliebte Wohnlage

dernen Wohnraum für die Arbeiter der Gesamtstadt nach dem damaligen städtebaulichen Leitbild „Urbanität durch Dichte“ zu errichten.

Auf Teilflächen der Rheinpreußensiedlung wurden Anfang der 1970er-Jahre sechs Hochhäuser mit jeweils 20 Geschossen und 1.440 Wohnungen, teilweise öffentlich gefördert, errichtet. Bis heute sind alle Immobilien in privater Hand. In den 1980er-Jahren wurden die Hochhäuser teilweise in Eigentumswohnungen umgewandelt und überwiegend an die damaligen Mieter verkauft.

Seinerzeit wurde nicht die gesamte Arbeitersiedlung „Rheinpreußensiedlung“, wie ursprünglich geplant, abgerissen. Denn schon die 1970er- und 1980er-Jahre brachten, nachdem die Wirkung der massiven Hochhausstrukturen deutlich wurde, eine Rückbesinnung auf kleinteilige städtebauliche Strukturen, sodass heute noch neben der Großwohnsiedlung Teile der Arbeitersiedlungen als eingetragene Baudenkmäler „Johannenhof“ und „Rheinpreußen“ erhalten sind.

Bereits Mitte der 1980er-Jahre wurde die ehemals bevorzugte Wohnlage der Hochhaussiedlung kaum noch nachgefragt. Mit der größer werdenden Entspannung des Wohnungsmarktes, dem fortschreitenden Strukturwandel und damit einhergehenden starken Arbeitsplatzabbau im Bergbau und bei den großen Stahlkonzernen der Stadt, blieben in Hochheide immer mehr Wohnungen frei. Die belegten Wohnungen wurden und werden häufig von Mietergruppen genutzt, die über ein geringes Einkommen verfügen oder auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind.

Mit den einsetzenden Auswanderer- und Flüchtlingswellen in den 1990er-Jahren wurden die Hochhäuser immer mehr auch zum Auffanggebiet u. a. für Aussiedler und Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten verschiedener Länder. Dies begünstigte die heute im Hochhausgebiet vorzufindenden sozialen Problemlagen. Wechselnde Eigentumsverhältnisse, überzogene Renditeerwartungen und Sanierungsrückstände ließen in einigen Häusern die bekannte Spirale der sozialen Abwärtsentwicklung in Gang kommen.

Seit Mitte der 1980er-Jahre versucht die Stadt Duisburg mit verschiedenen Strategien der Situation und den Problemlagen zu begegnen. Es wurden Rückbaukonzepte für die Hochhäuser erstellt. Vom Abtragen der oberen Etagen bis zum kompletten Abriss der Gebäudekomplexe wurden verschiedene Varianten diskutiert. Letztlich scheiterten alle Aktivitäten an den Eigentümerverhältnissen, Spekulationsaktivitäten, fehlender Mitwirkungsbereitschaft und fehlenden finanziellen Möglichkeiten.

Zur Bündelung der Verwaltungsaktivitäten findet seit dem Jahr 2003 ein regelmäßig tagender verwaltungsinterner „Arbeitskreis Hochheide“ statt, der auch alle städtischen Aktivitäten und Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen koordiniert.

Um die sozialen Auswirkungen und Problemstellungen abfedern zu können, beruft die Projektgruppe Hochheide, ein Zusammenschluss der katholischen und evangelischen Gemeinden Hochheides, seit Ende der 1990er-Jahre alle zwei Monate einen „Runden Tisch Hochheide“ ein, an dem neben allen Institutionen wie Kindertagesstätten, Schulen, Vereinen, freien Trägern, Politik etc. zeitweise auch Eigentümer teilnehmen. Zu einer weitreichenden Zusammenarbeit der Eigentümer ist es trotz der vielfältigen Kommunikationsbemühungen leider nicht gekommen.

Die Strategien der Wohnungsunternehmen, auf die schwierige Situation zu reagieren, waren in dieser Zeit ebenfalls umfassend. So wurden immer wieder Wohnungen saniert und z. T. über Verwertungsgesellschaften an die Mieter verkauft. Nach Aussagen von Experten wurden diese Mieter zum Kauf gelockt. Es bleibt jedoch zu befürchten, dass Sanierungsstau und fehlende Rücklagenbildungen in den Wohnungseigentumsblocks die Eigentümergemeinschaften in den kommenden Jahren überfordern werden.

Einige Eigentümer im Gebiet vermieten ihre Wohnungen, nach Aussagen von Experten, vorzugsweise an Transferleistungsempfänger, was wiederum durch die Auswertung der Sozialstatistik belegt wird. Zwei Hochhäuser wurden aufgrund technischer Mängel und unterlassener Instandhaltung in Bezug auf Brandschutzmaßnahmen entmietet und geräumt. Sie stehen heute als empfundene Bauruinen im Ortsteil. Aufgrund ihrer Geschichte und des heutigen Zustands sind sie Teil des überaus negativen Quartiers-Images. Andere Eigentümer versuchten wiederum, die Vermietungsquote ihrer Wohnhäuser über Mietsenkungen hoch zu halten.

Das Hochhausgebiet war im Jahre 2003 Gegenstand eines studentischen Wettbewerbs mit dem Namen „Tatort Stadt“. Die drei preisgekrönten Entwürfe hatten alle die stufenweise Restrukturierung des Gebietes zum Ziel. Die Ausstellung der Ergebnisse machte den Problemstandort Duisburg-Hochheide bundesweit bekannt.

Ebenfalls im Jahre 2003 wurde das Hochhaus Ottostraße 24 - 30 mit 320 Wohneinheiten (WE) aufgrund bauordnungsrechtlicher Mängel zwangsweise geräumt und steht seitdem leer. Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer mit wechselnden Anschriften im Ausland ist seither nicht mehr greifbar. Alle seitdem erforderlich gewordenen bauordnungsrechtlichen Sicherungsmaßnahmen wurden von der Stadt Duisburg in Ersatzvornahme durchgeführt und gezahlt.

Im Jahre 2005 hat die Stadt Duisburg ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept an das Ingenieurbüro INNOVA in Auftrag gegeben, aus dem die Ausweisung von zwei Stadtumbaugebieten, das Hochhausquartier Hochheide und das Dichterviertel in Hamborn, abgeleitet wurden.

Für das Hochhausgebiet erhielt das Büro INNOVA den Folgeauftrag, ein Moderationskonzept zu erarbeiten, das die Eigentümer der



Zwangsräumung



Sanierung Hanielstraße 36 - 38

„Roter Riese“



Hochhäuser zur konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Ziel der Gebietsaufwertung bewegen sollte. Die Analyseergebnisse bestätigten schon damals das strukturelle Überangebot an Wohnungen und eine fehlende wirtschaftliche Perspektive für mindestens drei Hochhäuser. Der Auftrag endete im Jahre 2007 mit der Feststellung, dass ein kooperatives Vorgehen der Eigentümer und Verwalter zusammen mit der öffentlichen Hand nicht realisierbar war.

Im Jahre 2006 wurde das Hochhaus Hanielstraße 36 - 38 mit 152 WE aufgrund bauordnungsrechtlicher Mängel, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes, zwangsweise leergezogen. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung wurde im Jahre 2007 ein Investor Eigentümer des Objektes, der, entgegen ausdrücklicher Empfehlung der Stadtverwaltung Duisburg, eine umfangreiche Modernisierung des Gebäudes vornahm.

Wegen der roten Farbgestaltung der Fassade wird das Hochhaus seitdem „Roter Riese“ genannt. Im Erdgeschoss sind mit Blick auf den Ansatz „lebenslanges und seniorenrechtliches Wohnen“ verschiedene Servicestationen untergebracht. Eine Vollvermietung konnte jedoch bis heute nicht erreicht werden. Aktuell steht das Gebäude zu ca. 30 % leer. Gründe dafür werden in den teilweise vergleichsweise hohen Mieten und hohen Nebenkosten, der Sichtbeziehung zu der Bauruine „Ottostraße 24 - 30“ sowie der seit November 2013 gesperrten Tiefgarage und dem damit einhergehenden Parkplatzmangel gesehen.

Im Jahre 2007 führte die Stadt Duisburg Gespräche mit einer Investorengruppe, die den Abriss der Bauruine „Ottostraße 24 - 30“ sowie den Neubau eines viergeschossigen Gebäudekomplexes für betreutes Wohnen und Pflege verfolgte. Die Initiative scheiterte an der Finanzierung und den Festsetzungen des für den Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Homberg.

Seit dem Jahre 2009 hat die Stadt Duisburg regelmäßig einen Antrag auf Erwerb und Abriss der Bauruine „Ottostraße 24 - 30“ im Rahmen des Programms „Stadtumbau – West“ gestellt. Die Förderanträge wurden vom zuständigen Ministerium des Landes NRW bzw. von der Bezirksregierung Düsseldorf bisher nicht bewilligt.

Die Stadt Duisburg musste feststellen, dass die Gespräche mit den Eigentümern der Hochhäuser, mit wenigen Ausnahmen, durch deren ablehnende Einstellung gegenüber Erhaltungsinvestitionen geprägt war. Erst mit Verfügungen der Unteren Bauaufsicht der Stadt Duisburg zur Nachrüstung von Brandschutzmaßnahmen konnten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Instandhaltungen bzw. -setzungen erwirkt werden.

Das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 mit 320 WE wurde jedoch genau aus diesem Grunde vom damaligen Eigentümer selbst entmietet und steht seit 2012 leer. Solvente Mieter wurden seinerzeit in das benachbarte Hochhaus Ottostraße 54 – 56 übernommen.

2.2 Planungsrecht

Im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen zwischen der Kirchstraße, Husemann-, Otto- und Moerser Straße besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 aus dem Jahre 1969 mit der 1. und 2. Änderung aus den Jahren 1970 und 1974 vor (siehe Abbildung 2).

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein reines Wohngebiet und zusätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen, in denen die sechs Hochhäuser liegen, eine Bebauung mit mindestens 16 bis 21 Geschossen fest; für die angrenzenden Riegelbebauungen sind vier bis acht Geschosse vorgesehen. Neben den zeichnerischen Festsetzungen für die Erschließung der Tiefgaragen, den Flächen für den Gemeinbedarf und bezüglich der Ladenstadt enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, u. a. zu nicht zulässigen Einfriedungen und zu notwendigen Stellplätzen. Letztere sind demnach in unterirdischen Garagenräumen nachzuweisen.

Als Grundlagenkarte diene die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans aktuelle Liegenschaftskarte, aus der die ursprüngliche Siedlungsstruktur der Rheinpreußensiedlung mit den Wegebeziehungen zu der umliegenden Bebauung deutlich wird.

Südlich der Ottostraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 23 A (der Stadt Homberg) ebenfalls aus dem Jahre 1969 an, der die südöstliche drei- bis achtgeschossige Bebauung in einem allgemeinen und reinen Wohngebiet vorschreibt. Entlang der Moerser Straße und in den südlichen Abschnitten der Kirchstraße werden bauliche Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Mehrere Bebauungspläne steuern in zentralen Bereich von Hochheide die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Der Bereich zwischen Husemannstraße, Lauerstraße, Moerser Straße und Kirchstraße wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Duisburg am 18. September 2006 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Abbildung 2: Bebauungsplanübersicht, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg 2014



2.3 Soziale und demografische Bevölkerungsdaten

Die folgenden Daten und deren Entwicklungslinien bzw. Prognosen basieren auf Angaben der Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik der Stadt Duisburg für das Jahr 2013. Die Bevölkerungsprognose ist aus dem bestehenden integrierten Handlungskonzept Duisburg-Homberg-Hochheide übernommen worden und stammt aus dem Jahr 2008, aktuellere Daten liegen nicht vor.

Von den rund 488.500 Einwohnern Duisburgs mit Hauptwohnsitz in Duisburg leben ca. 39.700 Personen und damit rund 8,1 % im Stadtbezirk Homberg / Ruhrort / Baerl, von denen wiederum ca. 4.400 Menschen in dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen leben.

2.3.1 Bevölkerungsentwicklung

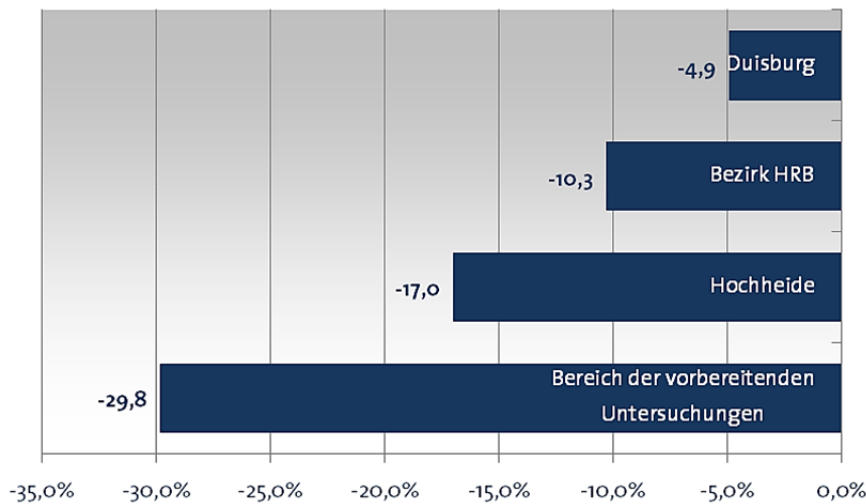
Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Hochheide ist in den letzten 20 Jahren, wie auch insgesamt im Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl (in den Grafiken als HBR abgekürzt) und in der Gesamtstadt, rückläufig. Abbildung 3 zeigt die großen Differenzen in den Teilbereichen. So weist der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen mit -29,8 % (Jahr 2013) einen mehr als fünfmal so großen Rückgang in Bezug zum Basisjahr 2000 auf wie im gesamten Stadtgebiet mit einem Rückgang von -4,9 %. Auch der Ortsteil Hochheide weist mit -17,0 % einen ebenso deutlich höheren Bevölkerungsrückgang im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet auf.

Bevölkerungsrückgang

Nach den aktuellen Zahlen für das Jahr 2013 hat die Gesamtstadt dagegen wieder einen Bevölkerungszuzug zu verzeichnen. Hier ist eindeutig die Zuwanderung aus anderen EU-Staaten als ein wesentlicher Grund zu nennen.

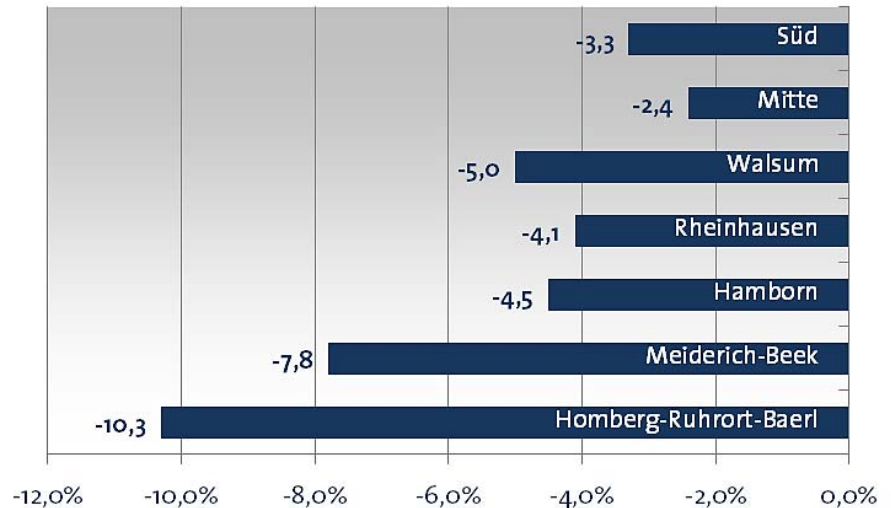
Zuwanderung

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung in % der Einwohner von 2000 – 2013, Datengrundlage Stadt Duisburg Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Der Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl weist auch im Vergleich zu den anderen Duisburger Stadtbezirken den höchsten Bevölkerungsrückgang auf (siehe Abbildung 4).

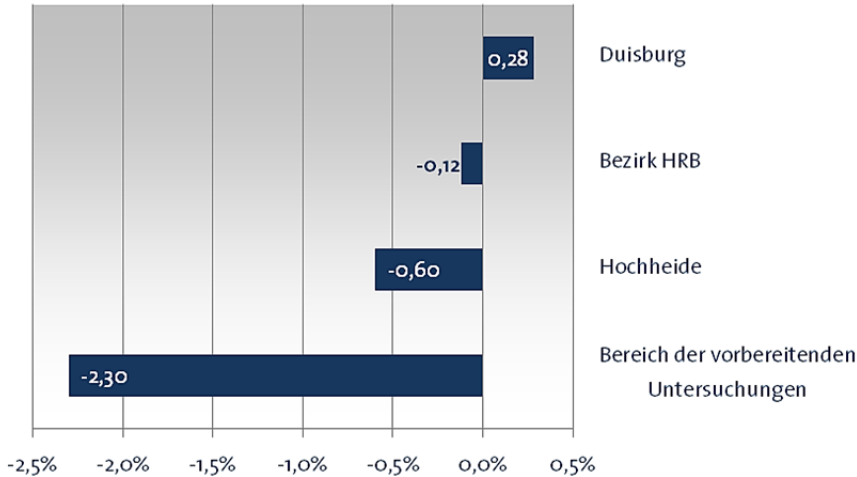
Abbildung 4: Bevölkerungsrückgang in % von 2000 - 2013 in den Bezirken der Stadt Duisburg, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Wanderungsprozesse

Dieser Rückgang ist nicht nur durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern maßgeblich auch durch Wanderungsprozesse bestimmt. Dies zeigt der Saldo der Zu- und Fortgezogenen (Abbildung 5). Für den Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl beträgt der Saldo -0,12 % (2012: -0,14 %), und hat sich damit leicht verringert. Im Ortsteil Hochheide hat sich der prozentuale Wanderungssaldo dagegen von -0,34 % in 2012 auf nunmehr -0,60 % erhöht. Im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen hat sich dieser Wanderungssaldo gar von -0,46 % in 2012 auf -2,30 % in 2013 erhöht. Im Kontrast dazu steht der Saldo für das gesamte Stadtgebiet Duisburgs. Insgesamt hat sich der positive Wanderungssaldo von 0,26 % aus dem Jahr 2012 auf nun aktuelle 0,28 % erhöht. Die vermehrten Zuzüge der letzten Jahre aus Bulgarien und Rumänien zeigen sich so in der Gesamtstadt. Der Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl ist davon jedoch wenig betroffen.

Abbildung 5: Saldo der Zu- und Fortzüge in % (2000 - 2013), Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die dargestellten Saldi beinhalten sowohl die Fernzüge und Fernfortzüge (Wanderungsbewegungen aus und in Regionen außerhalb des Stadtgebietes), als auch die sogenannten Binnenwanderungen, welche die Bevölkerungsbewegungen innerhalb der Stadtgrenzen beschreiben. Bei einer separaten Betrachtung dieser beiden Wanderungsarten für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen zeigt sich, dass sowohl die Außenwanderung (Fernzüge und Fernfortzüge) als auch die Binnenwanderung (innerhalb des Stadtgebietes) im Jahre 2013 negativ ausfallen.

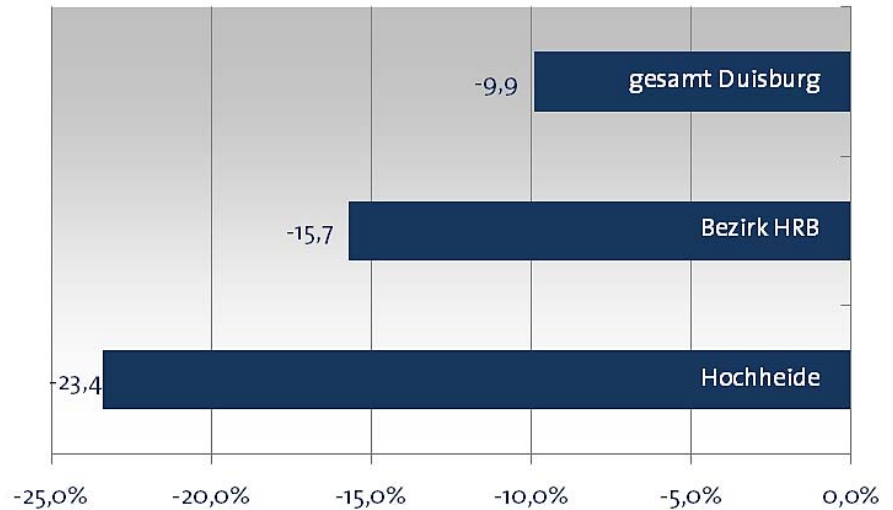
Wanderungssalden

Die Duisburger Bevölkerungsprognose aus dem Jahre 2008 ergab für den Ortsteil Hochheide, zusätzlich zu dem schon beschriebenen Rückgang der letzten Jahre, einen weiteren Rückgang von 23,4 % bis zum Jahre 2027 (gegenüber dem Jahr 2007). Dieser Wert stellt einen proportional größeren Rückgang dar, als er für den Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl (15,7 %) und die Gesamtstadt (9,9 %) prognostiziert wurde (Abbildung 6).

Bevölkerungsprognose

Somit ist auch in Zukunft für Hochheide mit einem weiteren deutlichen Bevölkerungsrückgang zu rechnen, der zwischen dem tatsächlichen Stand im Jahre 2013 (14.819 Einwohner) und dem vorausberechneten Stand im Jahre 2027 (11.930 Einwohner) in Zahlen einen Verlust von weiteren ca. 2.900 Einwohnern umfasst.

Abbildung 6: Bevölkerungsvorausberechnung im Jahr 2007 bis 2027, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



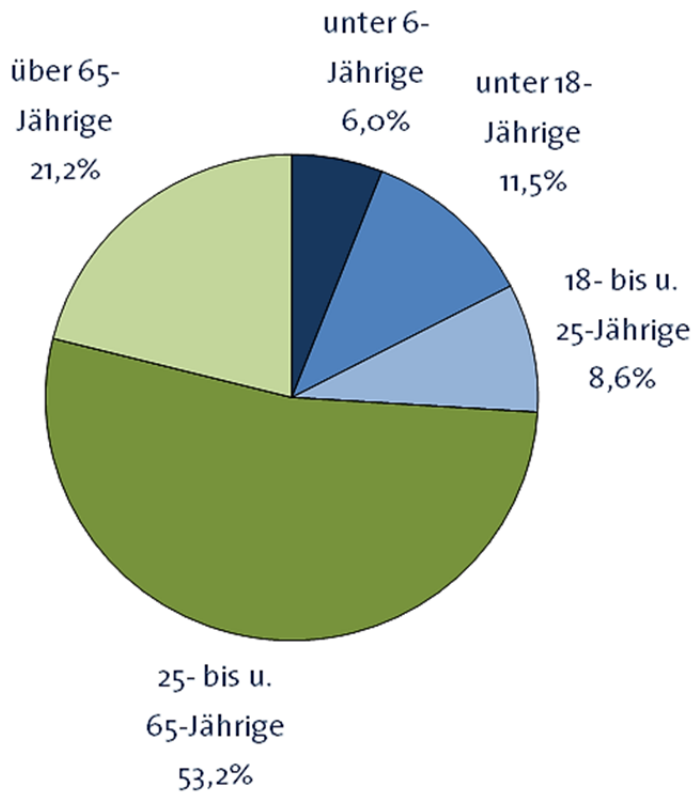
2.3.2 Bevölkerungszusammensetzung

Altersstruktur

Die Bevölkerung im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen hat eine mit der Bevölkerung in der Gesamtstadt Duisburg vergleichbare Altersstruktur (siehe Abbildung 7). Der Anteil der unter 6-Jährigen, die am geringsten vertretene Altersgruppe, liegt im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen bei 6 % (Gesamtstadt: 5 %). Der Anteil der unter 18-Jährigen entspricht im Gebiet der vorbereitenden Untersuchung mit 11,5 % nahezu dem im gesamten Stadtgebiet Duisburgs. Die 25- bis unter 65-Jährigen bilden die am stärksten vertretene Altersgruppe. Sie weisen im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen einen Anteil von 53,2 % auf, wobei ihr Anteil gesamtstädtisch bei 54,2 % liegt. Im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen sind 21,2 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt, in der Gesamtstadt sind es 20,8 %.

Ein Vergleich der dargestellten Altersverteilung im Jahre 2013 mit der des Vorjahres zeigt, dass der Anteil der unter 6-Jährigen gleichgeblieben ist und der der unter 18-Jährigen leicht abgenommen hat. Im Gegenzug dazu ist der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen, der Anteil der 25- bis unter 65-Jährigen und der über 65-Jährigen leicht gestiegen.

Abbildung 7: Altersanteile im Quartier (2013), Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

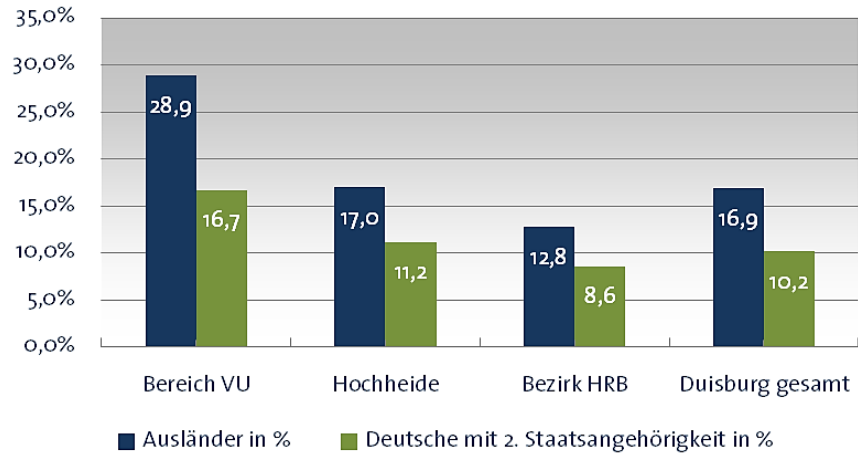


Der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen weist einen hohen Anteil an Ausländern auf. Aus der Abbildung 8 geht hervor, dass der Anteil der Ausländer im Jahre 2013 in Duisburg bei 16,9 % liegt und im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl mit 12,8 % geringer ausfällt. Im gesamten Ortsteil Hochheide liegt der Anteil bei 17,0 %, im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen beträgt dieser 28,9 %.

Ausländeranteil

Die Bewohnerschaft des Untersuchungsgebietes setzt sich insgesamt zu 45,6 % aus Ausländern bzw. Deutschen mit zweiter Staatsangehörigkeit zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Anteil im Untersuchungsgebiet um 0,6 Prozentpunkte angestiegen.

Abbildung 8: Anteil der Ausländer und Deutscher Bürger mit zweiter Staatsangehörigkeit (2013), Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik, Darstellung Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



2.3.3 Soziale Verhältnisse

Arbeitslosigkeit

Die hohe Arbeitslosendichte ist ein Indikator für die angespannte Einkommenssituation. Sie beschreibt den Anteil der als arbeitslos gemeldeten Personen an der Bevölkerungsgruppe 15-65 Jahren auf 1000 Personen. Während in gesamt Duisburg die Arbeitslosendichte bei 101 liegt, und der Stadtbezirk Homberg (inkl. Hochheide) diesen mit 99 sogar noch unterschreitet, ist die Arbeitslosendichte in Hochheide mit 129 besonders auffällig.

Hochheide zeichnet sich insbesondere im Hochhausquartier durch eine überdurchschnittliche Arbeitslosendichte aus. Der Anteil der Arbeitslosen an der jeweiligen Gruppe der 15- bis unter 65-Jährigen lag (bezogen auf 1.000 Personen) am 31. Dezember 2013 in Duisburg bei 95,6 und im Stadtbezirk bei 90,0. Im Wohnquartier „Ottostraße“ (statistischer Bezirk, weitere statistische Abgrenzung innerhalb der Ortsteile) liegt der Anteil bei 172,1 und ist damit wesentlich höher.

Der Anteil der Arbeitslosen 15- bis unter 25-Jährigen an allen Arbeitslosen beträgt in der Gesamtstadt Duisburg 8,7 % und im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl 8,9 %. Der Anteil im Hochhausquartier liegt mit 9,4 % höher.

Neben der hohen Jugendarbeitslosigkeit gibt es in Hochheide eine große Zahl an Langzeitarbeitslosen. Zum Stichtag 31.12.2013 sind von der arbeitslosen Bevölkerung in Duisburg 45,6 % Langzeitarbeitslose, ähnlich sieht es im Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl aus, wo ihr Anteil 45,7 % beträgt. Im Vergleich dazu ist die Quote im Hochhausquartier mit 50,3 % deutlich höher.

Der Anteil der auf Transferleistungen angewiesenen Bevölkerungsgruppe (gemessen an den Einwohnern bis 65 Jahre) übersteigt am Stichtag 31.03.2014 mit 23,6 % im Ortsteil Hochheide den Gesamtdurchschnitt der Stadt Duisburg von 17,5 % deutlich. Unter Transferleistungen sind hier die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II („Hartz IV“) zu verstehen. Der Hochheider Anteil an der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Bevölkerung (gemessen an der Zahl der Einwohner zwischen 15 und 64 Jahren) fällt niedriger aus:

Während deren Quote zum 31. Dezember 2013 in der Stadt 48,2 % betrug, lag sie im Ortsteil Hochheide bei ca. 43,1 %.

Die hier skizzierte Lage im Hochhausquartier wird durch die Ergebnisse eines wohnungswirtschaftlichen Quartiers-Monitorings, das im Jahre 2012 verwaltungsintern entwickelt und aus dem städtischen Handlungskonzept WohnVision heraus umgesetzt wurde, bestätigt.

In diesem Monitoring wurden die 110 Quartiere Duisburgs auf ihre soziale Belastung hin untersucht. Bei den beiden in dem Monitoring angeführten Indikatoren Bevölkerungsrückgang (-34,2 %) und nicht-erwerbsfähige SGB-II-Empfänger unter 15 Jahren (59,9 %) erreicht das „Wohnquartier Ottostraße“ die negativen Spitzenwerte aller Duisburger Quartiere. Laut dem Monitoring liegt das Quartier unter Berücksichtigung aller Indikatoren auf Platz 105 von 110 und ist somit hinsichtlich der sozialen Belastung stark betroffen (Wohnquartiere Monitoring 2012, 61-12/I-03).

2.3.4 Zwischenfazit zur Sozialstruktur

Die soziodemografischen Daten für den Untersuchungsbereich und speziell das Hochhausquartier belegen eine deutliche Segregation in sozialer, ökonomischer und ethnischer Hinsicht. Im Untersuchungsgebiet lebt ein im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Stadtbezirk deutlich erhöhter Anteil von Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund. Die Anzahl der Bewohner mit Transferleistungsbezug ist hoch. Als deutliches Zeichen für die extrem hohe soziale und ökonomische Belastung des Ortsteils ist der hohe Anteil von arbeitslosen Jugendlichen und Langzeitarbeitslosen. In den Gesprächen mit verschiedenen Akteuren im Stadtteil wird auf die Auswirkungen eingeschränkter Entwicklungs- und Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen hingewiesen, die aus der schwierigen ökonomischen Situation und Lebenswirklichkeit von Familien im Untersuchungsgebiet resultieren.

Transferleistungen

Quartiers-Monitoring

Sozialstruktur



2.4 Wohnungswirtschaftliche Situation

2.4.1 Wohnungsbestand

Bestand

Im Duisburger Wohnungsbestand wurden zum 31.12.2013 insgesamt 263.423 Wohnungen gezählt. Ein bereits in den Vorjahren festgestellter Wachstumstrend der letzten Jahre setzt sich fort. Dieser Trend gilt auch für den Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und den Ortsteil Hochheide.

Tabelle 1: Entwicklung des Wohnungsbestands in der Stadt Duisburg, dem Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und dem Ortsteil Hochheide, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaanliegenheiten und Informationslogistik

Jahr	Wohnungen Stadtgebiet	Wohnungen Stadtbezirk*	Wohnungen Ortsteil
2010	262.734	22.176	8.519
2011	262.932	22.176	8.548
2012	263.214	22.241	8.557
2013	263.423	22.294	8.567

*) Bezirk: Homberg / Ruhrort / Baerl

Die Zahl der Haushalte (HH) ist ein ausschlaggebender Indikator für die Bedarfsberechnung von Wohnraum. In der amtlichen Statistik zählt als privater Haushalt jede zusammen wohnende und eine wirtschaftende Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. 44,9 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte und damit die größte Gruppe.

Der Ortsteil Hochheide liegt auf einer Linie mit der Gesamtstadt (45%) und auch dem Stadtbezirk (44,6%). Zusammen mit der Quote der Zweipersonen HH (30,5%) sind dreiviertel der Haushalte Ein- und Zweipersonen HH. Haushalte mit Kindern liegen mit 17,7% eher im unteren Drittel im gesamtstädtischen Vergleich.



Tabelle 2: Entwicklung der Haushalte in der Stadt Duisburg, dem Stadtbezirk Homberg/Ruhrort/Baerl und dem Ortsteil Hochheide, Datengrundlage Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik

Jahr	Haushalte Stadtgebiet	Haushalte Stadtbezirk	Haushalte Ortsteil
2010	243.571	20.001	7.494
2011	244.090	20.067	7.493
2012	245.414	20.195	7.582
2013	247.634	20.228	7.538

Während die Zahl der Haushalte in der Gesamtstadt und im Stadtbezirk steigt, sinkt die Zahl der Haushalte im Ortsteil seit 2012. Die Gegenüberstellung von Wohnungsbestand und Anzahl der Haushalte gibt einen Aufschluss über die quantitative Versorgungslage. Zur Vereinfachung wird dabei unterstellt, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Für das Jahr 2013 ergibt die Berechnung einen Überschuss von 15.789 Wohnungen im Stadtgebiet insgesamt, im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl von 2.066 Wohnungen und für den Ortsteil Hochheide einen Überschuss von 1.029 Wohnungen.

Damit verfügt die Stadt Duisburg quantitativ über ein mehr als ausreichendes Wohnungsangebot zur Versorgung der ansässigen Haushalte. Qualitative Aspekte bleiben bei dieser Betrachtung außen vor.

2.4.2 Leerstand

In der Stadt Duisburg standen im Jahre 2012 4,4 % der Wohnungen leer. Im Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl lag die Quote im gleichen Jahr mit 4,6 % nicht wesentlich höher. Im Ortsteil Hochheide lässt sich für diesen Zeitraum mit 3,5 % ein geringerer Leerstand feststellen als in der Gesamtstadt. Die Leerstände wurden mit der Stromzählermethode erfasst. Dabei stellen die Stadtwerke Duisburg AG der Stadt Duisburg – vertreten durch die Stabsstelle für Wahlen, Europaangelegenheiten und Informationslogistik – ihre Daten der abgemeldeten Stromzähler (mehr als 3 Monate bis 6 Monate abgemeldet sowie über 6 Monate) bzw. der Stromzähler, deren Jahresverbrauch nicht mehr als 300 kWh beträgt, zur Verfügung.

Leerstandquote

Die beiden leerstehenden Hochhäuser im Untersuchungsgebiet (Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 und Ottostraße 24 – 30) mit insgesamt 640 Wohneinheiten sind nicht in diese Rechnung eingeflossen. Der tatsächliche Leerstand ist also deutlich höher.



Tabelle 3: Entwicklung des Wohnungsleerstands in Duisburg, Leerstandserhebung der Stadt Duisburg, Stand 31.12.2012

Jahr	Leerstand Stadtgebiet Duisburg	Leerstand Bezirk Homberg / Ruhrort / Baerl	Leerstand Ortsteil Hochheide
2009	14.057	1.543	735
2010	11.848	960	250
2012	11.565	1.012	301

Bezogen auf die Ebenen „Stadtbezirk“ und „Ortsteil“ ergibt sich die in den nachfolgenden Tabellen dargestellte Leerstandssituation:

Tabelle 4: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Stadtbezirk, Leerstandserhebung der Stadt Duisburg, Stand 31.12.2012

Stadtbezirk Homberg / Ruhrort / Baerl	3-6 Monate	> 6 Monate	gesamt
2009	168	1.376	1.544
2010	127	833	960
2012	96	916	1.012

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsleerstands im Ortsteil, Leerstandserhebung der Stadt Duisburg, Stand 31.12.2012

Ortsteil Homberg	3-6 Monate	> 6 Monate	gesamt
2009	86	649	735
2010	34	216	250
2012	34	267	301

struktureller Leerstand

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass die allein quantitative Betrachtung des Wohnungsmarktes zu kurz greift. Der strukturelle Leerstand – in diesem Bericht ist damit ein Leerstand mit einer Dauer von mehr als sechs Monaten gemeint - kann hier Indikator für unzureichende Wohnqualität sein. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass 78,1 % des Duisburger Wohnungsbestandes älter als 36 Jahre ist (Quelle: IT NRW, Zensus 2011).



Nach den vorliegenden Erkenntnissen beträgt der Leerstand in den sechs Hochhäusern insgesamt rund 60 % (Berechnungen aus Tabelle 6). Je nach Sanierungszustand ist der Leerstand jedoch sehr ungleich verteilt.

Tabelle 6: Belegung in den Hochhäusern, Erhebung durch das Amt für Soziales und Wohnen der Stadt Duisburg, Erhebung 2014

Anschrift	Anzahl vorhandener Wohneinheiten	Anzahl belegter Wohneinheiten
Ottostraße 18 - 20	160	ca. 150
Ottostraße 24 - 30	320	0
Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16	320	0
Ottostraße 54 - 56	160	ca. 100
Ottostraße 58 - 64	320	ca. 200
Hanielstraße 36/38	152	ca. 100
	1.432	ca. 550

Für den Wohnungsmarkt in der Stadt Duisburg wird festgestellt, dass das Angebot an Wohnungen in der Stadt höher ist als die Nachfrage. Diese Marktsituation wird sich allein durch die demografische Entwicklung in Duisburg statistisch noch verstärken. Ausstattungsdefizite, Lagenachteile und fehlende energetische Effizienz der Gebäude erweisen sich zunehmend als Nachfrage hemmende Faktoren.

Wohnungsangebot

Bereits im Gutachten der INNOVA AG aus dem Jahre 2006 wurde für den Ortsteil dargelegt, dass die Nachfrage nach Wohnraum höchstens der Anzahl der verfügbaren Wohnungen dreier Hochhäuser entspreche. Dieser Trend hat sich seitdem, gestützt auf die Aussagen von befragten Experten und deren Vermietungserfahrungen, weiter verschärft. Nach Aussagen von befragten Wohnungsunternehmen bewerben sich nur noch in den seltensten Fällen Mieter mit eigenem Erwerbseinkommen; die Mehrzahl der Mieter ist auf Transferleistungen angewiesen.

Um der schlechten Vermietungssituation entgegenzutreten, hat die Stadt Duisburg gemeinsam mit den Akteuren vor Ort in den letzten Jahren versucht, die Situation zu verbessern. Trotz intensiver Diskussionen mit einigen Eigentümern und Verwaltern aus dem Hochhausbereich, verschiedener Moderationsprozesse und der Einrichtung eines Stadtteilmanagements konnte jedoch leider keine nachhaltige Verbesserung der Vermietungsquote und der sozialen Mi-

Vermietungssituation



schung von Mietern innerhalb des Hochhausquartiers seit den 1990er-Jahren erreicht werden.

2.4.3 Mieten

Miethöhe

Die erzielbare marktübliche Kaltmiete wird zunächst anhand des Mietspiegels für das Jahr 2013 im Stadtgebiet Duisburg ermittelt; Grundlage stellt hierbei eine Wohnung in einer normalen Wohnlage dar, die der Gruppe III, Baujahr im Zeitraum von 1961 bis 1974, zuzuordnen ist und die über etwa 70 qm Wohnfläche, Heizung, Bad und Isolierverglasung verfügt. Die angegebene Mietpreisspanne liegt hierfür bei 4,52 Euro bis 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, der Mittelwert wird mit 4,77 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Der neue LEG-Wohnungsmarktreport 2014 weist für den Bereich Alt-Homberg und Hochheide eine Spanne im Angebotsbereich von 4,00 Euro bis 7,50 Euro je Quadratmeter aus (Quelle: CBRE; Datengrundlage: empirica-systeme, Michael Bauer Research). Gutachten zu Zwangsversteigerungsobjekten aus dem Bereich der „Weißen Riesen“ sprechen diesbezüglich jedoch von im Hochhausgebiet nicht realisierbaren Mieten. Sie verweisen auf Vergleichsmieten aus Objekten mit in Art, Lage und Beschaffenheit vergleichbaren Wohnungen, die sich bei 3,50 Euro/qm Wohnfläche bewegen.

2.4.4 Überschuldung und Wohnungsnotfälle

Wohnungsnotfälle

Aufgrund der Einkommenssituation verwundert es nicht, dass der Anteil der überschuldeten Personen in Hochheide ebenfalls den städtischen Durchschnitt überschreitet. Ein weiteres Indiz der sozialen Lage sind registrierte Wohnungsnotfälle. Setzt man die Wohnungsnotfälle zu den ansässigen Haushalten ins Verhältnis, so ergibt sich für Hochheide auch hier ein auffälliges Ergebnis. Der Bezirk Homberg/Ruhrort/Baerl hebt sich mit 0,93 % Wohnungsnotfällen von den Gesamtfällen (1,07%) noch positiv vom städtischen Durchschnitt ab, der in dieser Quote bereits enthaltene Ortsteil Hochheide macht mit 1,41 % die sozialen Unterschiede im Bezirk deutlich.

2.4.5 Zwischenfazit zur Wohnungswirtschaft

Wohnungswirtschaftliche Faktoren

Der Ortsteil Hochheide leidet unter einer Vielzahl ungünstiger wohnungswirtschaftlicher Faktoren. Aufgrund vergleichsweise niedriger Mieten sind die Wohnungen für Menschen, die sonst nur geringe Erfolgchancen auf dem Wohnungsmarkt haben, zugänglich.

Damit verstärken sich die sozialen Problemlagen im Quartier zunehmend, was sich auch fortschreitenden Segregationsprozessen zeigt.

In Hochheide lässt sich ein deutliches Überangebot an Wohnraum feststellen. Neben der fehlenden Nachfrage nach dem Wohnungstyp „Hochhaus“ an sich in der Stadt Duisburg, sind diese auch wegen der für ihre Entstehungszeit typischen und heute als schlecht zu beurteilenden energetischen Ausstattung der 1970er-Jahre – gerade in Zeiten wachsender Nebenkosten und steigender Energiepreise – in dieser Lage und diesem baulichen Zustand immer weniger interessant.

Es ist davon auszugehen, dass es die geschilderte Situation (hohe Wohnungsleerstandzahlen und vergleichsweise geringe Mieten) begünstigt, dass zahlreiche sogenannte Armutszuwanderer nach Duisburg und insbesondere in den Ortsteil Hochheide ziehen. Durch diesen Trend wird sich die Sozialstruktur in kürzester Zeit voraussichtlich noch weiter verschlechtern.

Abbildung 9: Wohnungsleerstände im Bereich der vorbereitenden Untersuchung, Erhebung Stand November 2014, Quelle und Darstellung: Stadt Duisburg



2.5 Der Stadtraum

2.5.1 Das Hochhausquartier

Lage der Hochhäuser im Quartier

Den Kern des Hochhausgebietes bilden die sechs 20-geschossigen Hochhäuser, die sogenannten „Weißen Riesen“, die für die weitere Entwicklung des Quartiers von zentraler Bedeutung sind und die hier im Einzelnen betrachtet werden.

Grundlage der Beschreibung bildet die wohnungswirtschaftliche Einschätzung über die gebäudespezifischen Entwicklungsperspektiven durch die INNOVA AG im Jahre 2007 und deren Aktualisierung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2014 durch die Stadt Duisburg begleitet von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. Neben den Objektdaten sind auch Hinweise für die künftige objektspezifische Strategie im Detail dargestellt. Die Abbildung 10 gibt einen Überblick über die Lage der sechs Hochhäuser im Wohnquartier

Abbildung 10: Übersicht über die Lage der sechs Hochhäuser im Quartier, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg





A - Friedrich-Ebert-Straße 10 -16

Objekt Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16

Wohneinheiten (WE):	Insgesamt 320 WE, Wohnungen mit 83 qm und 67 qm
Leerstandquote:	100 %
Veränderungen seit 2007:	Das Hochhaus wurde im Jahr 2012 leergezogen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Brandschutzmaßnahmen erschienen dem Eigentümer zu diesem Zeitpunkt unwirtschaftlich und wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde „leergezogen“. Im April 2013 wechselte die Immobilie den Eigentümer.
Beschreibung des Objektes:	Im Inneren gleicht das Objekt mittlerweile einer Bauruine. Der überwiegende Teil der technischen Gebäudeinfrastruktur, wie Leitungen, Kabel, Elektrik und sonstige technische Einrichtungen, wurde entfernt oder ist zerstört. Das Hochhaus ist durch Bauzäune gegen unbefugtes Betreten sowie zur Sicherung von Passanten gesichert.
Sonstiges:	Das Umfeld des Hochhauses ist mehr oder weniger ungepflegt; Beschwerden über Müllablagerungen in der direkten Umgebung häufen sich. Die direkt am Objekt gelegene Tiefgarage und ihre Eingänge werden nicht mehr genutzt und weisen Vandalismus-Schäden auf. Die Anlage ist durch Bauzäune abgeriegelt.
Perspektive:	Das Hochhaus war vielfach von Vandalismus und Einbrüchen betroffen. Seit Anfang 2014 liegt ein Bauantrag zwecks Revitalisierung des Wohnblocks für Wohnzwecke mit insgesamt ca. 350 WE vor.
Akuter Handlungsbedarf:	Es besteht kurzfristiger Handlungsbedarf bei der Säuberung von Frei- und Grünflächen und der Bekämpfung der fortschreitenden Vermehrung von Tieren (Tauben, Ratten etc.).

Abbildung 11: Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

*Eindrücke Friedrich-Ebert-Straße
10 - 16*



Handlungsbedarf Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16

*Handlungsbedarf Friedrich-Ebert-
Straße 10 - 16*

Um das Gebäude wieder bewohnbar zu machen, sind umfassende Maßnahmen erforderlich bzw. Hindernisse zu überwinden:

- umfassende Gebäudesanierung, Sanierung/Renovierung der Wohnungen, ggf. mit Aufwertung
- Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmaßnahmen
- Investitionen in Vermarktung, um die Stigmatisierung zu beseitigen

Da der derzeitige Wohnungsbestand in Hochheide nicht ausreichend nachgefragt wird, liegt die Vermutung nahe, dass ein Return on Investment für die Immobilie in einem überschaubaren Zeitraum nicht zu erwarten ist. Die städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Betrachtung muss daher zu dem Ergebnis kommen, dass eine Wiedernutzung für Wohnzwecke nicht sinnvoll ist und eine Konzentration sozioökonomisch benachteiligter Bevölkerungsgruppen zur Folge hätte. Ein wichtiges Ziel im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist demzufolge der Rückbau des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16.



B - Ottostraße 54 - 56

Objekt Ottostraße 54 - 56

Wohneinheiten (WE):	Insgesamt 160 WE (Mietwohnungen), 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 68 qm sowie 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 83 qm Wohnfläche
Leerstandquote:	rd. 38 % (Erhebungen Stadt Duisburg, 2014)
Veränderungen seit 2007:	Der seit Jahren bestehende hohe Leerstand konnte durch Übernahme der Mieter aus dem im Jahr 2012 leergezogenen Hochhaus Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 seit 2011 deutlich reduziert werden. Dabei wurden nach Angaben der Hausverwaltung nur die solventen Mieter übernommen. Seitdem sind neue Mieter eingezogen; es handelt es sich in der Regel um sozioökonomisch benachteiligte Personen.
Brandschutz/technische Infrastruktur:	Ende 2012 wurden Brandschutzmaßnahmen durchgeführt, kleinere Mängel wurden behoben. Ansonsten wurde das Haus offensichtlich bewirtschaftet und die technischen Anlagen, wie z. B. der Aufzug, wurden instand gehalten. Anpassungen an moderne Standards wurden am Gebäude nicht vorgenommen. In den Wohnungen wurden, nach vorliegenden Informationen, teilweise Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, wie z. B. Erneuerung der Bäder.
Sonstiges:	Durch Umzäunung ist das Hochhaus von den anderen Liegenschaften des Gebietes abgegrenzt. Die Umgebung mit den Grün- und Freiflächen wird gepflegt.
Perspektive:	Trotz des relativ geringen Mietniveaus sind die Wohnkosten insgesamt aufgrund der hohen Nebenkosten (schlechte Isolierung) relativ hoch. Bei erneut ansteigenden Leerständen könnte der wirtschaftliche Betrieb der Immobilie kippen.
Handlungsbedarf:	Das Alter sowie der bauliche Zustand des Objektes lassen auf absehbare Zeit Handlungsbedarf erkennen.

Abbildung 12: Ottostraße 54 - 56, Foto 1 Stadt Duisburg, Fotos 2 - 6 Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014

Eindrücke Ottostraße 54 - 56



Handlungsbedarf Ottostraße 54 - 56

Handlungsbedarf Ottostraße 54 - 56

Für die Immobilie wurden alle Brandschutzauflagen erfüllt. Die Solvenz des Bestandhalters hat bislang den dauerhaften Betrieb gesichert. Trotzdem sind aktuell hohe Leerstände, Sanierungsrückstände und Vermietungsschwierigkeiten zu verzeichnen. Die Immobilie steht zum Verkauf an.



C - Ottostraße 58 - 64

Objekt Ottostraße 58 - 64

Wohneinheiten WE):	Insgesamt 320 WE, 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 68 qm sowie 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 83 qm Wohnfläche
Leerstandquote:	Rd. 38 % (Erhebungen Stadt Duisburg, 2014)
Veränderungen seit 2007:	Auch hier konnte der Leerstand durch Übernahme von Mietern aus der Friedrich-Ebert-Straße 10 -16 temporär reduziert werden.
Brandschutz/technische Infrastruktur:	Die Auflagen des Brandschutzes sind umgesetzt. Ebenso sind immer wieder kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden, sodass die technische Infrastruktur des Hauses funktioniert. Allerdings sind seit vielen Jahrzehnten keine nennenswerten Erneuerungen oder Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Energetisch ist das Haus im „Originalzustand“.
Sonstiges:	Das Objekt befindet sich optisch in einem relativ guten Zustand, wobei der Instandhaltungsrückstand jedoch von außen sichtbar ist.
Perspektive:	Die inzwischen wieder ansteigenden Leerstandzahlen und die schwierige Sozialstruktur der Mieterschaft führen dazu, dass sich das Objekt in einer immobilienwirtschaftlich sehr schwierigen Situation befindet. In diesem Objekt konzentrieren sich die sozialen Probleme des Quartiers. Es ist fraglich, ob das Hochhaus mittel- bis langfristig wirtschaftlich betrieben werden kann. Durch einen laufenden Liefervertrag wird der Wärmebedarf der Wohnungen pauschal abgedeckt. Problematisch wird es, wenn der Wärmelieferungsvertrag ausläuft und marktübliche Preise bezahlt werden müssen.
Handlungsbedarf:	Es besteht Handlungsbedarf in der Renovierung der Balkone und der Tiefgarage sowie bei der Verbesserung der Mieterstruktur durch kooperatives Mietermanagement. Ebenso wäre das Haus energetisch zu sanieren.

Abbildung 13: Ottostraße 58 - 64, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2014

Eindrücke Ottostraße 58 - 64



Handlungsbedarf Ottostraße 58 - 64

Handlungsbedarf Ottostraße 58 - 64

Dieses Gebäude weist unter den noch bewohnten Hochhäusern die höchste Leerstandquote im Quartier sowie eine schwierige Sozialstruktur auf.

Mit der Discounted Cash-Flow (DCF)-Modellberechnung hat die INNOVA im Jahre 2007 keinen Return on Investment für die damals anstehenden Investitionen in den Brandschutz der nächsten fünfzehn Jahre ermittelt. Auf Grundlage der Gutachtenergebnisse war eine Mehrheit der Wohnungseigentümer bereit, die Immobilie aufzugeben. Durch mehrere Verkäufe hat sich die Investitionsbereitschaft der Eigentümer so verbessert, dass die anstehenden Investitionen in den Brandschutz durchgeführt werden konnten.

Durch eine neue Verwaltung ist es zusätzlich gelungen, Kosten zu senken und ein Belegungsmanagement zu initiieren, sodass trotz noch sehr hoher Leerstände eine Entwicklungsperspektive für die Immobilie gegeben war, die sich auch nach dem DCF-Modell darstellen ließ.



Mit Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen muss allerdings festgestellt werden, dass die Eigentümergemeinschaft, aufgrund der vielfältigen Problemlagen und der geringen Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Eigentümer, mit der Reaktivierung und einer nachhaltigen wie sozial stabilen Sicherung des Gebäudes überfordert zu sein scheint. Eine Trendwende der beschriebenen Situation wurde, trotz vereinzelter Bemühungen, nicht erreicht.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung sollen dementsprechend die Möglichkeiten für den Abriss des Gebäudes geprüft und forciert werden.

D - Hanielstraße 36 - 38 („Roter Riese“)

Wohneinheiten (WE):	Insgesamt 152 WE (Mietwohnungen); 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 68 qm und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 83 qm Wohnfläche; im Rahmen der Umgestaltung sind in den ersten Etagen Wohnungen zu Praxen umgewandelt worden.
Leerstandquote:	rd. 38% (Erhebungen Stadt Duisburg, 2014)
Veränderungen seit 2007:	Nach Komplettleerstand mit Nutzungsuntersagung des Objektes durch die Untere Bauaufsicht der Stadt Duisburg im Jahre 2007 wurde das Objekt trotz seinerzeit als schwierig eingestufte ökonomischer Perspektive relativ aufwändig für ca. 13 Mio. Euro modernisiert.
Brandschutzmaßnahmen:	Im Rahmen der Sanierung durchgeführt.
Sonstiges:	Das Hochhaus wird als barrierearmer Wohnstandort angeboten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Servicestation der Caritas. Außerdem befinden sich in den unteren Geschossen mehrere Praxen, ein Fahrradraum und ein Gemeinschaftsraum. Ein Kiosk zur Versorgung der Bewohner steht z. Z. leer. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt südlich das Hochhaus Ottostraße 24 – 30, das das Umfeld des Roten Riesen beträchtlich belastet. Die Tiefgarage „Hanielstraße 34 – 38, Ottostraße 18 – 20 und Ottostraße 24 – 30“ ist aus statischen Gründen gesperrt und darf seit Ende 2013 vor einer Instandsetzung nicht genutzt werden.

*Objekt Hanielstraße 36 – 38
„Roter Riese“*



	<p>Von Seiten der Anwohner mehren sich die Beschwerden über die fehlenden Parkmöglichkeiten. Nach den Angaben der Bewohner des Roten Riesens sind diese mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden.</p>
Perspektive:	<p>Nach der Modernisierung des Hochhauses und den durchgeführten Brandschutzmaßnahmen ist das in Teilen rot angestrichene Hochhaus optisch in einem guten Zustand. Auch befinden sich der Außen- wie auch der Eingangsbereich in einem sauberen, gepflegten Zustand. Die dennoch hohen Wohnungsleerstände, fehlende Stellplätze (Tiefgarage) und hohe Warmmieten könnten mittel- bis langfristig den wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes in Frage stellen.</p>
Handlungsbedarf:	<p>Es besteht dringender Handlungsbedarf bei der Wiedernutzbarmachung der Tiefgarage oder alternativ bei der Schaffung neuer Stellplatzflächen.</p>

Abbildung 14: Hanielstraße 36 - 38, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



*Eindrücke Hanielstraße 36 – 38
„Roter Riese“*

Handlungsbedarf Hanielstraße 36 - 38 („Roter Riese“)

Nach der Neustrukturierung und optischen Aufwertung der Fassade macht das Gebäude einen guten Eindruck. Befragte Mieter geben eine gute Bewertung zur Wohnzufriedenheit ab, insbesondere wegen der Nähe zu sozialen und medizinischen Versorgungseinrichtungen direkt im Haus.

Der Leerstand im Objekt ist zu beachten; sollte sich dieser auch nach Abriss der sich negativ auswirkenden Gebäude im Umfeld nicht verringern, steht die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Objektes mit hoher Wahrscheinlichkeit in Frage.

Handlungsbedarf Hanielstraße 36 - 38 „Roter Riese“



E - Ottostraße 24 - 30

Objekt Ottostraße 24 - 30

Wohneinheiten (WE):	Insgesamt 320 WE; 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 68 qm sowie 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 83 qm Wohnfläche.
Leerstandquote:	Seit dem Jahr 2003 zu 100 % leerstehend. Das Objekt kann als Bauruine im fortgeschrittenen Stadium des Verfalls bezeichnet werden. Im Block sind keine Fenster und Türen mehr bestimmungsgemäß angebracht. Der Bereich um das Hochhaus wurde mit einem Bauzaun abgesperrt; alle Türen wurden zugemauert. Die Fassade ist stark beschädigt und es sind erhebliche Spuren von Vandalismus erkennbar.
Veränderungen seit 2007:	Der allgemeine Verfall bzw. die Devastierung des Hochhauses ist weiter fortgeschritten.
Brandschutzmaßnahmen:	Nicht erfolgt
Perspektive:	<p>Durch den langen Leerstand, die Asbestbelastung und die hohe Belastung durch tierische Exkremente ist der Abriss des Baukörpers zwingend erforderlich. Im Rahmen der erforderlichen städtebaulichen Sanierung des Quartiers und des von der Stadt Duisburg gestellten Förderantrags sollte die Bauruine als erstes und zeitnah abgerissen werden, um ein positives Signal für den Ortsteil zu setzen und mit der anschließenden Begrünung des Bereichs eine Aufbruchstimmung zu erzeugen.</p> <p>Die Begrünung der Fläche nach Beseitigung des Gebäudes soll als Teil eines integrierten Freiraumkonzeptes im Rahmen von Bürgerworkshops abgestimmt werden.</p>

Abbildung 15: Ottostraße 24 - 30, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



Eindrücke Ottostraße 24 - 30

Handlungsbedarf Ottostraße 24 - 30

Dieses Gebäude hat keine ökonomische Perspektive mehr, da mindestens folgende Investitionsmaßnahmen notwendig und erhebliche Hindernisse zu überwinden wären, um es wieder vermietungsfähig herzurichten:

- Wiederherstellung der Bewohnbarkeit durch eine umfassende Gebäudesanierung
- Aufwertung der Wohnungen, um die Aussicht auf eine Vermietbarkeit zu verbessern
- Durchführung von Brandschutzmaßnahmen nach heutigem Standard
- (hoher) Vermarktungsaufwand, um Stigmatisierung der Adressen zu beseitigen.

Da der derzeitige Wohnungsbestand in Hochheide nicht ausreichend nachgefragt wird, liegt die Vermutung nahe, dass ein Return on Investment in einem überschaubaren Zeitraum nicht zu erwarten ist.

Handlungsbedarf Ottostraße 24 - 30



Die städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Betrachtung muss daher zu dem Ergebnis kommen, dass ein Wiederaufnehmen der Nutzung zu Wohnzwecken nicht sinnvoll ist und eine Konzentration sozioökonomisch benachteiligter Bevölkerungsgruppen zur Folge hätte.

Ein wichtiges Ziel im Rahmen der städtebaulichen Sanierung ist demzufolge der Rückbau des Gebäudes Ottostraße 24-30. Der Abriss dieses ruinösen Gebäudes ist zwingende Voraussetzung für das Erreichen der Sanierungsziele.

E - Ottostraße 18 - 20

Objekt Ottostraße 18 - 20

Wohneinheiten (WE):	Insgesamt 160 WE (Eigentumswohnungen); 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 68 qm und 3,5-Zimmer-Wohnungen mit 83 qm Wohnfläche
Leerstandquote und baulicher Zustand:	Geringe Leerstandquote; überwiegend sog. Fluktuationsleerstand. Das Objekt befindet sich optisch in einem guten Zustand. Der Eingangsbereich sowie die Frei- und Grünflächen sind sauber und gepflegt. Eine Abgrenzung zu den anderen Liegenschaften besteht durch einen niedrigen Gartenzaun. Der Grad der Verschmutzung nimmt zum benachbarten Hochhausblock Ottostraße 24 – 30 hin kontinuierlich zu.
Brandschutzmaßnahmen:	Durchgeführt; kleinere Mängel am Objekt, aus Prüfberichten der Bauordnung resultierend, wurden behoben.
Sonstiges:	Die Bauruine Ottostraße 24 - 30 liegt in unmittelbarer Nachbarschaft und belastet das Umfeld des Hochhauses beträchtlich. Die teilweise zum Objekt, teilweise zu den Hochhäusern Hanielstraße 34 – 38 und Ottostraße 24 - 30 zugehörige Tiefgarage ist, aufgrund von Bauschäden, seit Ende des Jahres 2013 nicht mehr nutzbar.

<p>Perspektive:</p>	<p>Derzeit ist keine soziale, städtebauliche oder immobilienwirtschaftliche Problemstellung zu erkennen. Der bestehende Wohnungsleerstand wird als sog. Fluktuationsleerstand gewertet.</p> <p>Aktuell sind bereits viele Eigentümer im Rentenalter. Wie sich der absehbare Generationenwechsel bei den Eigentümern auf den Erhaltungszustand der Immobilie auswirken wird, bleibt abzuwarten.</p>
<p>Handlungsbedarf:</p>	<p>Es besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Wiedernutzbarmachung der Tiefgarage oder alternativ der Schaffung neuer Stellplatzflächen.</p>

Abbildung 16: Ottostraße 18 - 20, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Eindrücke Ottostraße 18 - 20



Handlungsbedarf Ottostraße 18 - 20

Für dieses Gebäude besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf, da keine sozialen, städtebaulichen oder immobilienwirtschaftlichen Probleme zu erkennen sind. Der Leerstand beschränkt sich auf sogenannten Fluktuationsleerstand.

Handlungsbedarf Ottostraße 18 - 20



2.5.2 Tiefgaragen

Im Gebiet der Hochhäuser liegen drei Tiefgaragen, die jeweils den angrenzenden Hochhäusern bauordnungsrechtlich zugeordnet sind und die von den Bewohnern der umliegenden Gebäude (Tiefgarage Ottostraße 58 – 64 und Ottostraße 54 – 56) genutzt werden bzw. bis zu deren Schließungen (Tiefgaragen Friedrich-Ebert-Straße 10 – 16 bzw. Hanielstraße 34 – 38, Ottostraße 18 – 20 und Ottostraße 24 – 30) genutzt wurden.

Schäden

In der Tiefgarage Hanielstraße 36 – 38, Ottostraße 18 – 20 und Ottostraße 24 – 30 bestehen durch den jahrzehntelangen Wassereintritt in die Tiefgarage so massive Schäden, dass seit Jahresende 2013 die Nutzung und der Zutritt zu der Tiefgarage bauordnungsrechtlich untersagt sind. Es sind starke Korrosionsschäden, eingesackte Stützen und massive Betonschäden festzustellen. Seitens einiger Eigentümer wurde ein Schadenskataster bei Gutachtern beauftragt, das als Grundlage für eine Lösungsfindung dienen soll.

Der öffentliche Fuß- und Radweg, der sogenannte „Rote Weg“, der auch über die Tiefgarage führt, ist wegen akuter Einsturzgefahr (Spontaneinbrüche) im Bereich der Tiefgarage gesperrt.

Für die Tiefgarage Ottostraße 58 – 64 und Ottostraße 54 – 56 sind keine Mängel bekannt. Die Tiefgarage wird aktuell als solche genutzt.

Die Tiefgarage Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 wurde mit dem Leerzug des Gebäudes geschlossen; Voraussetzung für einen Weiterbetrieb ist die Sanierung der technischen Infrastruktur der Tiefgarage. Ob sich deren Zustand seit der Schließung verschlechtert hat, kann aktuell nicht bewertet werden.

2.5.3 Die umliegende Bebauung der „Weißen Riesen“

Moerser Straße 297 - 233

Der im Untersuchungsgebiet liegende Abschnitt der Moerser Straße ist durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung gekennzeichnet. Die Gebäude mit den Hausnummern 297 - 233 auf der südlichen Seite der Straße sind durch Gewerbenutzung in den Erdgeschosslagen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen geprägt. Die einzelnen Gebäude sind in unterschiedlichen Baujahren entstanden.

Viele der Gebäude stammen noch aus der Vorkriegszeit, einzelne, wie z. B. der Arcadenhof, wurden dagegen erst in den vergangenen Jahren errichtet. Auch der Bauzustand stellt sich insgesamt sehr heterogen dar. Während für einzelne Gebäude durchaus regelmäßige Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen erkennbar sind, zeigt sich bei der überwiegenden Anzahl der Häuser ein großer Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstand. Viele Ladenlokale stehen leer.

Abbildung 17: Moerser Straße, südlicher Abschnitt, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Gebäude mit den Hausnummern 210 – 230 auf der nördlichen Seite der Moerser Straße sind ebenfalls durch Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen gekennzeichnet. Die Bebauung in diesem Straßenabschnitt ist hinsichtlich des Pflege- und Instandhaltungszustands der Gebäude deutlich schlechter einzustufen als der südliche Abschnitt der Straße und lässt einen großen Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstand erkennen. Auch ist der Leerstand in diesem Bereich besonders hoch.

Moerser Straße, nördliche Seite

Abbildung 18: Moerser Straße, nördlicher Abschnitt, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



Glückaufstraße

An der Glückaufstraße sind Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen in älteren Gebäuden ansässig. Vorzufinden sind ein Lebensmittel- und ein Zweiradladen, eine Reinigung, eine Schneiderei und eine Grillstube. Bei diesen Gebäuden erscheint der Bauzustand zufriedenstellend.

„Ladenstadt“ in Hochheide

Auf dem Bürgermeister-Bongartz-Platz liegt, direkt gegenüber dem leer stehenden Gebäude Friedrich-Ebert Straße 10 – 16, die sogenannte „Ladenstadt“ in Hochheide. Hier befinden sich mehrere Lebensmittel- sowie Einzelhandelsgeschäfte, deren baulicher Zustand als gut bezeichnet werden kann; Leerstand besteht hier derzeit nicht. Auch die befragten Eigentümer sowie die Ladenbetreiber der „Ladenstadt“ weisen auf regelmäßige und durchgehende Instandhaltungsmaßnahmen hin, sodass hier nicht von einem auffälligen Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstand ausgegangen werden muss.

Haupterschließung Moerser Straße

Die Gestaltung des Straßenraumes „Moerser Straße“ ist für eine Ortsmitte mit vielen unterschiedlichen Nutzungsansprüchen nicht optimal. Problematisch ist hier insbesondere, dass der öffentliche Verkehrsraum zu schmal ist, um alle erforderlichen Nutzungen aufnehmen zu können (Gehwege, Bäume, Parken, Radweg, Fahrbahn). Aus diesem Grund werden derzeit verschiedene Ausbauvarianten geprüft, um das optische Erscheinungsbild und die Funktionalität unter Beibehaltung der heutigen Verkehrsleistung zu verbessern. Die Maßnahmen sollen im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der erforderlichen technischen Maßnahmen zu Kanalbauten, die für die Moerser Straße ohnehin geplant sind, umgesetzt werden.

Abbildung 19: „Ladenstadt“, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



Im nordwestlichen Untersuchungsgebiet befinden sich auf der Kirchstraße zwischen den Hausnummern 115 - 127 zwei- bis fünfgeschossige Gebäude, deren Erscheinungsbild und Bauzustand als gut beurteilt wird. In den meisten Häusern sind in den unteren Ebenen Einzelhandelsgeschäfte ansässig, während die oberen Räumlichkeiten zu Wohnzwecken genutzt werden. Dieser Abschnitt weist nur eine geringe Leerstandquote in den Gebäuden auf.

Kirchstraße 115 - 127

Die Wohnhäuser mit den Nummern 116 - 120 auf der südlichen Kirchstraße sind in einem ordentlichen Zustand und lassen keinen offensichtlichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstand erkennen.

Abbildung 20: Kirchstraße 115 - 127, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Kirchstraße 135 - 191

Im weiteren Verlauf der Kirchstraße, ab der Hausnummer 135 bis hin zu Hausnummer 191, besteht auf der nördlichen Seite eine sehr heterogene Baustruktur. Die Gebäude entstammen unterschiedlicher Baujahre und weisen eine ebenso unterschiedliche Geschossigkeit auf. Der jeweilige Bauzustand kann als sehr gepflegt und intakt bis hin zur Bauruine = unbewohnbarer Zustand eingestuft werden. In diesem Abschnitt überwiegt die Wohnnutzung, Leerstände sind nur in geringem Umfang festzustellen.

Im weiteren Verlauf der Kirchstraße liegt die Gemeinschaftsgrundschule Kirchstraße, die sich in einem guten Zustand befindet. Die Häuser nördlich der Schule wurden erst vor kurzem von außen renoviert. Die bauliche Qualität dieser Objekte ist mäßig, der Eigentümer bietet den Immobilienbestand seit geraumer Zeit zum Verkauf an.

Abbildung 21: Kirchstraße 135 – 191, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



Die mehrgeschossigen Gebäude an der Kirchstraße 122 - 126 und 134 - 138 weisen einen deutlichen Sanierungs- bzw. Modernisierungsrückstand auf. Diese Gebäude haben vor kurzem den Eigentümer gewechselt. Sie sind zum Teil eingerüstet und Sanierungsaktivitäten wurden angekündigt. Aktuell besteht ein hoher Leerstand.

Kirchstraße

Abbildung 22: Kirchstraße 122 - 134, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



Das Wohngebäude Hanielstraße 9 - 19 macht sowohl bezüglich der Fassaden als auch der Gartengestaltung einen gepflegten Eindruck.

Hanielstraße 9 - 19

In direkter Nachbarschaft liegen an der Hanielstraße leerstehende Gebäude neben gepflegten Einfamilienhäusern.

Abbildung 23: Hanielstraße, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



*Moerser Straße 180, Ottostraße und
Husemannstraße 5 - 9*

Der östliche Abschnitt des Untersuchungsgebietes zwischen der Moerser Straße 180, der Ottostraße und Husemannstraße 5 - 9 ist gekennzeichnet durch eine gepflegte Anlage mit mehrgeschossiger Bebauung. Hier erweisen sich sowohl die Außenanlagen als auch der jeweilige bauliche Zustand der Gebäude als intakt.

Die Befragung der Eigentümerschaft hat ergeben, dass regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsaktivitäten zum guten Zustand der Gebäude beitragen. Der Anteil an leerstehenden Wohnungen in dieser Lage ist, vermutlich wesentlich bedingt durch den guten Zustand der Gebäude, sehr gering.

Abbildung 24: Moerser Straße 180 bis Husemannstraße 5, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



Ottostraße 32-52

Innerhalb des Hochhausquartiers liegen noch weitere mehrgeschossige Wohngebäude. Die Gebäude Ottostraße 32 - 52 befinden sich im Wohnungseigentum. Der Bauzustand und die Leerstandquote in diesem Bereich sind nur mittelmäßig, obwohl einzelne Eigentümer und die Hausverwaltung regelmäßige Instandsetzungen durchführen.

Abbildung 25: Ottostraße 32-52, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



2.5.4 Freiraumstruktur

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird neben den Hochhäusern durch einen hohen Anteil privater Freiflächen geprägt, die aktuell kaum zur Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen. Mit Ausnahme eines Spielplatzes, der zu dem Gebäude Ottostraße 58 - 64 gehört, sind alle Flächen reine Rasenflächen, deren Nutzbarkeit und Bepflanzbarkeit sehr gering ist. Zum Zeitpunkt der Entstehung des Hochhausquartiers waren diese Flächen frei zugänglich, heute sind die den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Außenanlagen eingezäunt.

Private Freiflächen

Der Anteil öffentlicher Grünflächen im Quartier ist insgesamt gering und wird vor allem durch den Rad- und Fußweg „Roter Weg“ repräsentiert. Die Nachfragegruppe „Kinder und Jugendliche“ ist zwar stark vertreten, findet aber weder im öffentlichen noch im privaten Freiraum ein attraktives Angebot an Spielplätzen und -geräten.

Innerhalb der Großwohnsiedlung sind die Übergänge zwischen öffentlichem und privatem (Frei-) Raum in einigen Fällen durch Abzäunungen versperrt. Die großen privaten Freiflächen an den Hochhäusern sind z. T. nur für die Bewohner über die Gebäude selber zu erreichen oder zeigen sich als kaum nutzbare, verwildernde Grünflächen. Es besteht im Grunde ein durchlässig gestaltbares Freiraumnetz mit zum Teil großzügigen grünen, innenliegenden Freiflächen, das jedoch über wenig bis gar keine Aufenthaltsmöglichkeiten verfügt.

Geringe Aufenthaltsqualität

Im Bereich zwischen Ottostraße 18 - 20 und Hanielstraße 36 - 38 sind sowohl die Grünfläche als auch in diesem Abschnitt der „Rote Weg“ wegen der akuten Einsturzgefahr der darunter liegenden Tiefgarage gesperrt. Das Betreten dieses Bereiches ist strengstens verboten.

*Spiel- und Bewegungsangebote*

Für Kinder und Jugendliche existieren im gesamten Untersuchungsgebiet kaum Spiel- und Bewegungsangebote. Am „Roten Weg“ sind zwei kleine Skater-Rampen aus den 1980er-Jahren installiert. Reste der ursprünglich angelegten Spielplätze sind noch vorhanden, befinden sich jedoch in keinem guten Zustand. Eine weitere Skateranlage liegt an der Moerser Straße, die von den Jugendlichen jedoch nicht angenommen wird.

Bürgermeister-Bongartz-Platz

Der Bürgermeister-Bongartz-Platz liegt als zentraler Platz südlich des leerstehenden Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 und westlich der „Ladenstadt“. Nahe der Glückaufstraße befinden sich Sitzbänke und einige wenige Spielmöglichkeiten für Kleinkinder.

Der Platz macht zumeist einen sauberen Eindruck, da er nach dem zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt regelmäßig gereinigt wird. Entlang der Moerser- und Glückaufstraße wurden Bäume angepflanzt.

Viele der Freiflächen befinden sich in einem ungepflegten, stark verschmutzten Zustand. Des Weiteren weist die Freifläche östlich der Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 zwar Bänke auf, die jedoch aufgrund starker Beschädigungen nicht mehr nutzbar sind.

Eine Einbindung des Hochhausgebietes mit seinen Freiflächen in ein gesamtstädtisches Freiraumsystem ist derzeit nicht zu erkennen.

Freiraumentwicklungskonzept

Das Grünordnungs- und Freiraumentwicklungskonzept Duisburg (GFK), das Biotopverbundkonzept Duisburg und die artenschutzrechtlichen Belange sind bei der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Abbildung 26: Zustand der Freiflächen, Fotos Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2014



2.5.5 Stellplatzsituation

An der Kreuzung Moerser- Ecke Kirchstraße sind parallel zur Straße in geringem Maße Parkmöglichkeiten sowie Stellplatzflächen vorhanden. Auf dem Bürgermeister-Bongartz-Platz und bei Kaufland werden ebenfalls Parkmöglichkeiten vorgehalten. Stellplätze für Wohnhausblock-Bewohner befinden sich überwiegend in den dazugehörigen Tiefgaragen, die aber derzeit teilweise nicht nutzbar sind.

Parkmöglichkeiten

2.5.6 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet liegen zwei eingetragene Baudenkmäler. Hierbei handelt es sich um die Kirchstraße 183 (Schule und Lehrerhaus) und die Moerser Straße 257 (Geschäftshaus). Der Denkmalschutz ist bei den weiteren Planungsschritten für diese Objekte zu berücksichtigen.

2.5.7 Umwelt und Lärm

Zur schalltechnischen Bewertung des Plangebietes wurde auf die Lärmkarte zur EU-Umgebungsärmrichtlinie abgestellt. Diese entspricht zwar nicht den Berechnungsansätzen gemäß nationaler Gesetzgebung, kann aber zur Abschätzung der Lärmsituation herangezogen werden.

Verkehrsimmissionen

Das Untersuchungsgebiet wird abgegrenzt durch die Moerser-, Kirch-, Husemann- sowie die Lauerstraße. Letztere begründet mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von etwa 14.400 Kfz/24 Stunden die höchsten Immissionen im Untersuchungsgebiet, gefolgt von der Moerser Straße mit etwa 11.500 Kfz/24 Stunden und der Kirchstraße mit etwa 9.900 Kfz/24 Stunden. Die Husemannstraße wurde bei der Schallberechnung nicht berücksichtigt. Die Hochhäuser im Plangebiet haben wegen ihres großen Abstands zur Straßenmitte (> 50 m) und der Ausrichtung der Baukörper (90° zur Straßenachse) bezogen auf den Straßenverkehrslärm nur eine geringe bis keine schallmindernde Wirkung.

Lärm

An den Hochhäusern werden zwar keine Schallimmissionswerte erreicht oder überschritten, die einen städtebaulichen Missstand aus Sicht des Immissionsschutzes begründen würden, allerdings wird an der Moerser Straße an einigen Bestandsgebäuden durch den Straßenverkehrslärm die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Während sich die flächenhaften Vorbelastungen durch Lärm- und Luftschadstoffe im Untersuchungsgebiet insgesamt auf einem niedrigen Niveau bewegen, sind entlang der im Untersuchungsgebiet liegenden Verkehrsachsen (Kirchstraße, Moerser Straße, Lauerstraße) hohe Lärm- und Luftschadstoffbelastungen zu verzeichnen. Die Lärmbelastungen erreichen an den genannten Straßenzügen gesundheitlich gefährdende Werte und lassen auf weitere Missstände im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung schließen.

Luftschadstoffe

Auch im Falle der Luftschadstoffe werden entlang der Moerser Straße die geltenden Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung - BImSchV - für Stickstoffdioxid überschritten. Zudem haben sich am Versorgungsschwerpunkt um den Bürgermeister-Bongartz-Platz umfangreichere gewerbliche Ansiedlungen lokalisiert. Die kleinteilig strukturierte Gemengelage birgt aus Sicht des Immissionsschutzes weitere Probleme.

Die Nutzungsmischung besteht aus stark emittierenden Betrieben Schulen, Handel und sonstigem Gewerbe, gewerblichen Parkflächen sowie schützenswerten Wohnnutzungen. Weitere Nutzungs- und Immissionskonflikte sind anzunehmen. Ursachen hierfür sind in der hohen Verkehrsbelastung sowie in der abschnittsweise ungünstigen Baustruktur (enge Straßenrandbebauung) zu suchen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Freizeitanlagen, Parkplätze und ein Marktplatz. Der durch Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Spielplätzen verursachte Kinderlärm muss nach aktueller Rechtsprechung keine Immissionsrichtwerte einhalten und ist als natürliches Geräusch von den Anwohnern hinzunehmen. Die Schallimmissionen, die durch die Nutzung der Parkplätze, der Marktplatzfläche und der Freizeitanlagen (Bolzplätze) verursacht werden, müssen an der jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der entsprechenden Regelwerke einhalten.

2.5.8 Klima

Der Untersuchungsraum ist klimatisch dem Stadtrandklima mit bioklimatisch günstigen Strukturen zuzuordnen; in seinem westlichen Bereich geht er mit der dichteren Bebauung in ein Stadtklima über. Große Wohnblöcke mit unterschiedlicher Geschosshöhe bis hin zu 20 Stockwerken prägen das zentrale parkartig angelegte Gelände. Abwechslungsreiche Strukturen aus Wiesen, Gebüsch und Alleen tragen zu einem günstigen Bioklima bei.

Bioklima

Der gewerblich geprägte westliche Bereich ist überwiegend dicht bebaut und weist, aufgrund seiner hohen Verdichtung, klimatisch mäßige Belastungen auf.

Eine stärkere Beeinflussung des Windfeldes ergibt sich vor allem durch das Vorhandensein der verschiedenen hohen Gebäude. Böigkeit und Wirbelbildungen nehmen dadurch zu, in Bodennähe führt dies zu Zugerscheinungen im Nahbereich von Gebäuden. Die Aufenthaltsqualität ist dadurch zum Teil herabgesetzt.

Windverhältnisse

2.5.9 Altlasten

Für den Bereich der sogenannten Weißen Riesen und der umliegenden mehrgeschossigen Wohnbebauung sowie der „Ladenstadt“ gibt es keinen Verdacht auf Altlasten. Im weiteren Untersuchungsgebiet liegen diverse Altlastenverdachtsflächen, besonders im Bereich der Kirch- und Moerser Straße. Diese sind im Hinblick auf die derzeitigen Fragestellungen jedoch nicht akut.

Erforderliche Untersuchungen sind in den nachfolgenden Verfahren nach Festlegung des Sanierungsgebietes abzuwickeln.

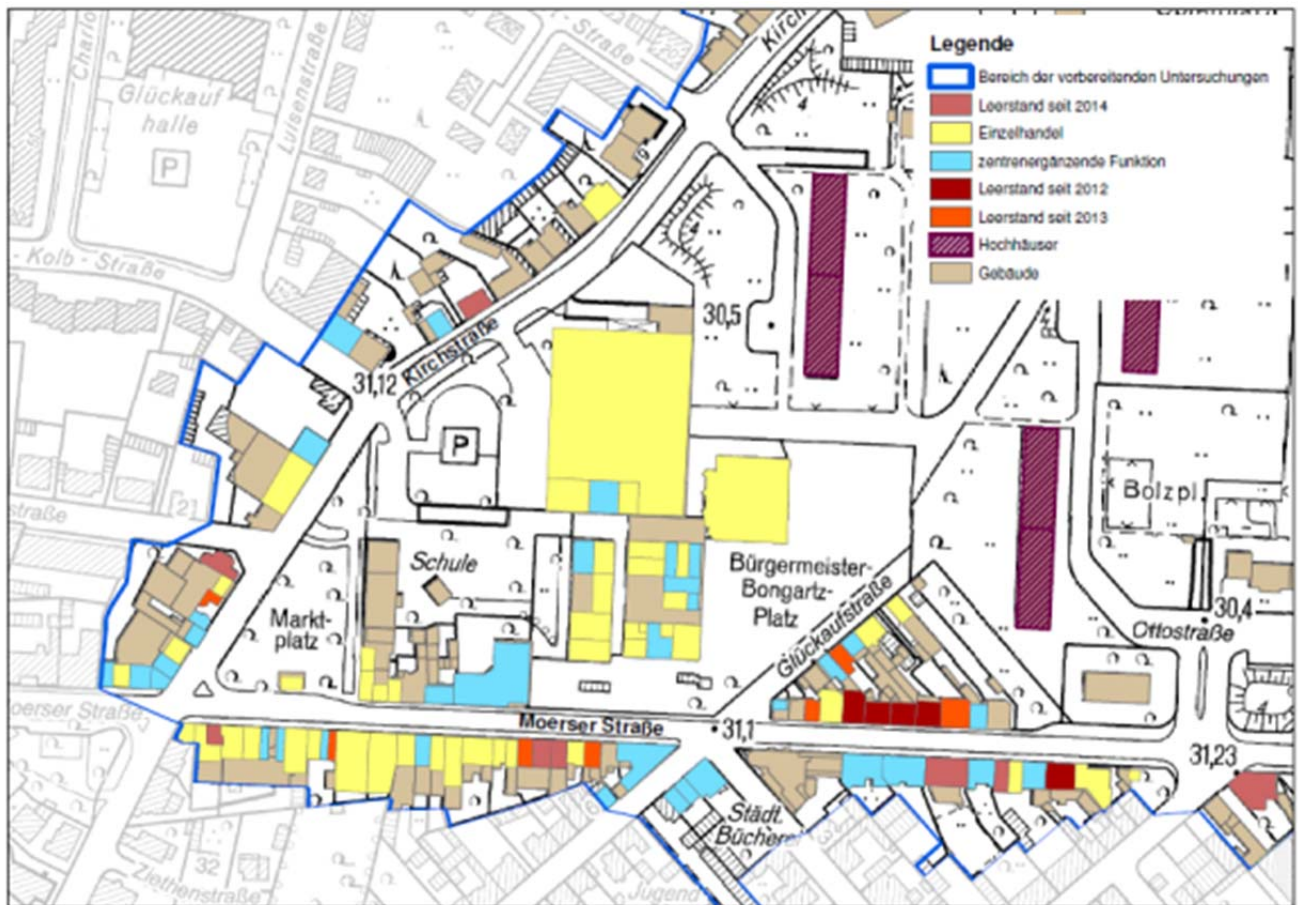
2.5.10 Nahversorgung

Nahversorgungssituation

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation wurden folgende Gutachten herangezogen:

Das im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Duisburg auf Basis einer Datenerhebung von 2008 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie Bestandserhebungen des Amtes für Stadtentwicklung und Projektmanagement aus den Jahren 2012, 2013 und 2014.

Abbildung 27: Konzentration von Einzelhandel und Leerständen, Stand 2014, Quelle und Darstellung Stadt Duisburg



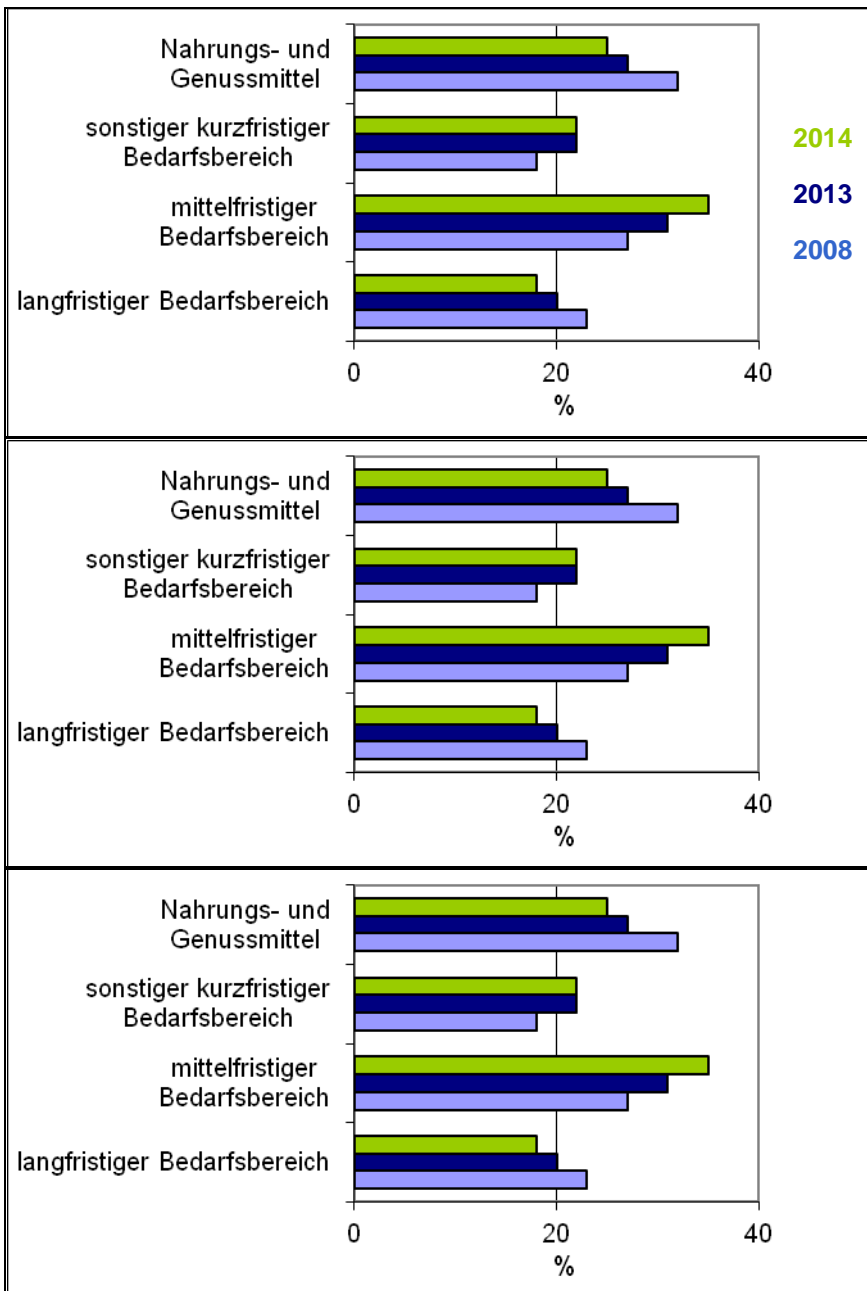
Konzentration des Einzelhandels

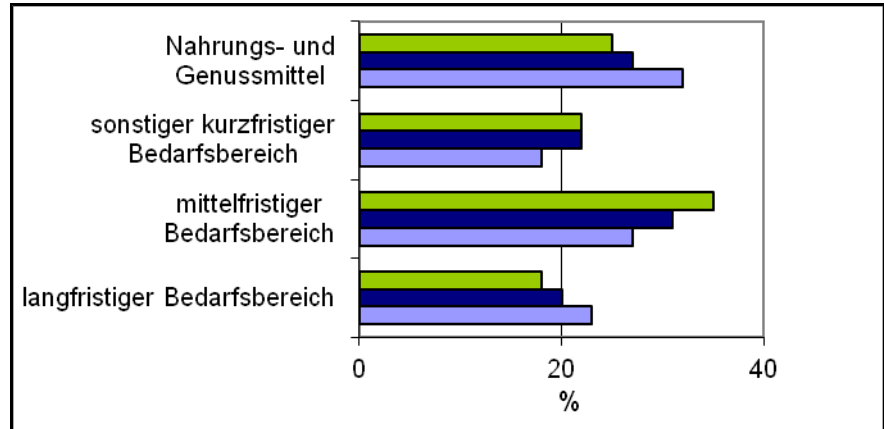
Die angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte in Hochheide konzentrieren sich demnach überwiegend auf das Gebiet der Moerser Straße, die Ladenstadt und die Kirchstraße (siehe Abbildung 27). Die stärkste Konzentration von durch Einzelhandel belegten Geschäftsflächen befindet sich in der Ladenstadt sowie im Kreuzungsbereich Moerser- / Ecke Kirchstraße. Aktuell führen 49 % der Geschäfte Waren des kurzfristigen Bedarfs, wobei zwölf der Geschäfte, also knapp 27 % insgesamt, ihren Sortimentsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel haben. Mit 3.100 qm ist Kaufland in der Ladenstadt mit Abstand der größte Einzelhandelsbetrieb in diesem Sortimentsbereich.

31 % der Ladenlokale sind dem Segment des mittelfristigen Bedarfs zuzuordnen, die restlichen 20 % bieten Artikel des langfristigen Bedarfs an. Im Bereich des mittelfristigen Bedarfs sind überwiegend Bekleidungsgeschäfte (64 %) sowie Läden mit Einrichtungs- und Dekorationswaren (29 %) vertreten. Der Bereich des langfristigen Bedarfs wird durch eine Bandbreite unterschiedlicher Geschäfte wie Optiker und Hörgeräteakustiker sowie Einzelhändler mit elektronischen Geräten oder Schmuck repräsentiert.

Abbildung 28: Vergleich der Einzelhandelsstrukturen, Berechnung und Darstellung der Stadt Duisburg

Einzelhandelsstruktur



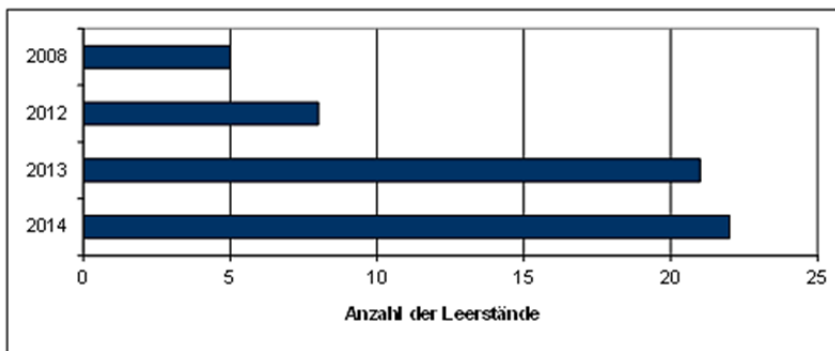


Der Vergleich der Erhebungen zeigt, dass es nur zu geringfügigen Verschiebungen der Anteile unter den diversen Warengruppen gekommen ist; allerdings sticht hervor, dass das Nahrungs- und Genussmittelangebot ebenso wie das im langfristigen Bedarfsbereich von 2008 bis 2014 stetig abgenommen hat. Im Gegensatz zu dieser Entwicklung zeigen sich eine Ausweitung des Angebots im mittelfristigen Bedarfsbereich und der Trend, dass Einzelhandelsgeschäfte nach einem Mieterwechsel durch Service- und Dienstleistungsunternehmen ersetzt werden.

leerstehende Ladenlokale

Deutlich hervorzuheben ist die hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale (22 Einheiten). Vor allem der Bereich Moerser Straße 214 - 222 ist durch vermehrten, teilweise langfristigen Leerstand geprägt. Geringere Leerstände und Fluktuationsraten weisen die Ladenstadt und der westliche Bereich der Moerser Straße auf. Auch wenn sich bis heute die Anzahl der Einzelhandelsunternehmen im Untersuchungsbereich wieder leicht erhöht hat, ist der Anstieg der Leerstände noch deutlicher. Abbildung 29 zeigt die Entwicklung zwischen den Jahren 2008 und 2014. Die Leerstände konzentrieren sich insbesondere auf den östlichen Teilabschnitt der Moerser Straße. Sie sind hier überwiegend struktureller Natur, denn ein Großteil der Ladenflächen steht schon seit mindestens zwei Jahren leer. Weitere nicht belegte Flächen befinden sich außerdem im Verlauf der Moerser- und der Kirchstraße. Die Ladenstadt zeigt eine positive Entwicklung und die Ladenlokale dort sind derzeit voll vermietet.

Abbildung 29: Vergleich der Anzahl an leerstehenden Ladenlokalen zwischen 2008 und 2014, Darstellung der Stadt Duisburg



Die beschriebenen Leerstände sind deutliche Anzeichen für strukturelle Defizite im Quartier. Steigende Wohnungsleerstände in den Hochhäusern sowie die geringe Spezialisierung der Geschäfte sorgen für einen Rückgang der einzelhandelsrelevanten Nachfrage, sowohl aus dem unmittelbaren Wohnumfeld als auch aus dem Stadtbezirk insgesamt. Die derzeit festzustellenden Leerstände strahlen negativ auf ihre direkte Umgebung aus und mindern damit sowohl die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts und Nebenzentrums Hochheide als auch die der bestehenden Geschäfte. Dadurch wird eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, welche zu Einnahmeverlusten respektive bis hin zu Ladenschließungen führt.

strukturelle Defizite

In der Vergangenheit wurden Anträge für die Errichtung und zur Umnutzung von Gewerbeeinheiten von bzw. in Vergnügungstätigkeiten gestellt. Für das Jahr 2014 ist festzustellen, dass allein im untersuchten Abschnitt der Moerser Straße bereits vier Vergnügungstätigkeiten bestehen. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Hochheide sind Bebauungspläne zur Steuerung von Vergnügungstätigkeiten durch den Rat der Stadt Duisburg beschlossen worden.

Im Bereich der „Ladenstadt“ ist aktuell durch den Rückgang der Leerstände eine Verbesserung der Einzelhandelsituation festzustellen. Die dortige Ansiedlung von Geschäften des mittelfristigen Bedarfs und die derzeitige Vollvermietung stehen für eine positive Entwicklung.

Angesichts der beschriebenen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen im Quartier zeichnet sich eine deutliche Tendenz ab: Neuanmietungen von Einzelhandelsgeschäften finden ausschließlich im Bereich der Ladenstadt statt. Weiterhin etablieren sich auch mit den neu eröffneten Geschäften im Quartier größtenteils solche, die Waren aus dem „normalen“ bis niedrigen Qualitäts- und Preissegment anbieten.

Tendenz



Bereits im Jahre 2010 wurde im Rahmen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes auf die Gefahr eines Trading-Down-Effektes in Teilabschnitten der Moerser Straße hingewiesen. Dieser ist jedoch nicht eingetreten. Allerdings wird für den östlichen Teilabschnitt der Moerser Straße, in Bezug auf die allgemeine Leerstandentwicklung, von einer weiteren Verschlechterung der Situation ausgegangen. Die Ursachen liegen in den strukturell bedingten Leerständen und in der negativen Wirkung dieser Geschäftsadressen.

2.5.11 Soziale Infrastruktur

Familienzentrum

Im Untersuchungsgebiet liegt das als Bewegungskindergarten zertifizierte Familienzentrum, die städtische Kindertageseinrichtung Hanielstraße. Schwerpunkte der Einrichtung sind unter anderem die intensive Förderung der Bewegung, der Sprache, der Kreativität und der naturwissenschaftlichen Bildung. Seit September 2012 ist die Einrichtung als „Haus der kleinen Forscher“ zertifiziert worden. Naturwissenschaftliche Bildung ist hier für die pädagogische Arbeit, neben den oben genannten Bereichen, ein wichtiges Element der ganzheitlichen Bildung der Kinder in diesem Kindergarten. Für Eltern, Kinder und interessierte Menschen aus der näheren Umgebung bestehen zusätzliche Angebote, die an die Bedürfnisse ihrer Lebenssituation angepasst sind.

Teilstationäre Betreuung

Direkt neben dem Familienzentrum liegt in der Hanielstraße die Tagesgruppe Homberg-Hochheide der Kirchengemeinde Sankt Josef Kinder-, Jugend- und Familienhilfe gGmbH als teilstationäre Betreuungsform für Kinder im Grundschulalter, die einer besonderen und intensiven sozialpädagogischen Fürsorge bedürfen.

Ziel ist die Förderung und Sicherung der Integration der häufig seelisch belasteten Kinder in Familie, Schulklasse, Nachbarschaft und den Freundeskreis etc. Die Tagesgruppe Homberg-Hochheide vernetzt sich mit anderen Einrichtungen, um die Kinder und ihre Familien aus der oft anzutreffenden sozialen Isolation herauszuführen. Die Einrichtung bietet speziell für überlastete Mütter aus dem Hochhausquartier verschiedene Angebote.

Daneben ist der Kinder- und Jugendtreff Hochheide vom Verein für Kinderhilfe und Jugendarbeit Duisburg e.V. in der Ottostraße zu nennen. Diese Einrichtung wurde nach verschiedenen Vorfällen gemeinsam mit dem Jugendamt initiiert und bietet seit dem Jahre 2008 in einer Wohnung im Gebäude Ottostraße 56 - 64 Beratung für Migranten mit entsprechenden Sprachkenntnissen an. Daneben werden dort Kleinkindergruppen, Hausaufgabenhilfe, Frauenfrühstück und dergleichen angeboten. Ein weiteres Angebot des Vereines für Kinderhilfe und Jugendarbeit Duisburg e.V. sind die „Streetworker Homberg“, die seit dem Jahre 2013 im ehemaligen Stadtteilbüro Hochheide, Moerser Straße 243 beheimatet sind.

Die Streetworker sind Ansprechpartner für Jugendliche und junge Erwachsene im Alter von 14 - 26 Jahren, die in verschiedenen Problemlagen um Beratung bitten.

Des Weiteren werden verschiedene Hilfestellungen für besonders belastete Menschen angeboten, auch wenn sie nicht speziell im Untersuchungsgebiet ansässig sind. Nach Auskunft von Experten sind zahlreiche Menschen im Untersuchungsgebiet auf derartige Hilfen angewiesen.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich die zweizügige Gemeinschaftsgrundschule Kirchstraße.

Gemeinschaftsgrundschule

Die ehemalige Marktschule am Marktplatz steht seit mehreren Jahren leer. Derzeit werden verschiedene Folgenutzungen von der Stadt Duisburg geprüft.

2.5.12 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen Substanz- und Funktionsmängel

Aufgrund der ausführlichen Beschreibung der im Untersuchungsgebiet liegenden unterschiedlichen Wohnbereiche lässt sich feststellen, dass sich im engeren Bereich der Hochhäuser massive Substanz- und auch Funktionsmängel konzentrieren. Die bauliche Beschaffenheit zweier Hochhäuser lässt schon heute kein Wohnen mehr zu. Sie stehen seit Jahren leer und ihr der Zustand kann als ruinös bezeichnet werden. Eine Reaktivierung der Wohnfunktion würde erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen erfordern, wobei allein die notwendigen Investitionen in den Brandschutz in Millionenhöhe gingen. Aus wirtschaftlichen Gründen und wegen der extremen Vermietungsschwierigkeiten sind diese Investitionen in das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 10 – 16 nicht erfolgt und es wurde stattdessen leergezogen. Für das Gebäude Ottostraße 24 - 30 sind für eine Wiedernutzbarmachung aufgrund des ruinösen Zustandes noch höhere Investitionssummen anzunehmen.

Zustand der Gebäude

Aus aktueller Sicht kann daher keine belastbare Aussage darüber getroffen werden, dass sich - unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und des Überhangs im Wohnungsangebot der Stadt Duisburg - eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit der beiden leerstehenden Gebäude nach einer möglichen Reaktivierung herstellen ließe.

Bei weiteren Gebäuden innerhalb des Hochhausgebietes ist, bei hohem Instandhaltungstau an den Gebäuden und gleichzeitig geringer Finanzierungskraft der Eigentümer, ein fortschreitender Substanzverlust zu erwarten. Dabei muss zwischen den einzelnen Hochhäusern differenziert werden. Während in den Gebäuden Ottostraße 54 - 56 und Ottostraße 58 - 64 zugleich ausbleibende Modernisierungen, soziale Segregation und Vermietungsschwierigkeiten zu konstatieren sind, haben die beiden Gebäude Ottostraße

18 - 20 und Hanielstraße 36 - 38 regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen erfahren, wobei das Haus Hanielstraße 36 – 38 vor wenigen Jahren – mit Ausnahme der Fassade - grundlegend saniert worden ist.

Für weitere Bereiche in der Kirch- und Moerser Straße sind ebenfalls einzelne Gebäude mit einem sehr hohen baulichen Sanierungsbedarf festzustellen. Teilweise stehen Wohnungen und Gebäude leer, so dass auch hier (städtebauliche) Substanzmängel zu beklagen sind. Vor allem aber lassen die hohen Leerstandzahlen auf die schwierige Vermietbarkeit und den schlechten Gebäudezustand schließen.

Zustand der Tiefgaragen

An den Tiefgaragen sind seit Jahrzehnten keine nachhaltigen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden. Dies zeigt sich vor allem bei den Tiefgaragen Hanielstraße 36 – 38, Ottostraße 18 – 20 und Ottostraße 24 – 30. Hier wurden so erhebliche Substanz- und Funktionsmängel festgestellt, dass die Nutzung der Tiefgaragen untersagt werden musste und auch die Nutzung der darüber liegenden Flächen, einschließlich des hier verlaufenden Fußweges, wegen Einsturzgefährdung derzeit verboten ist.

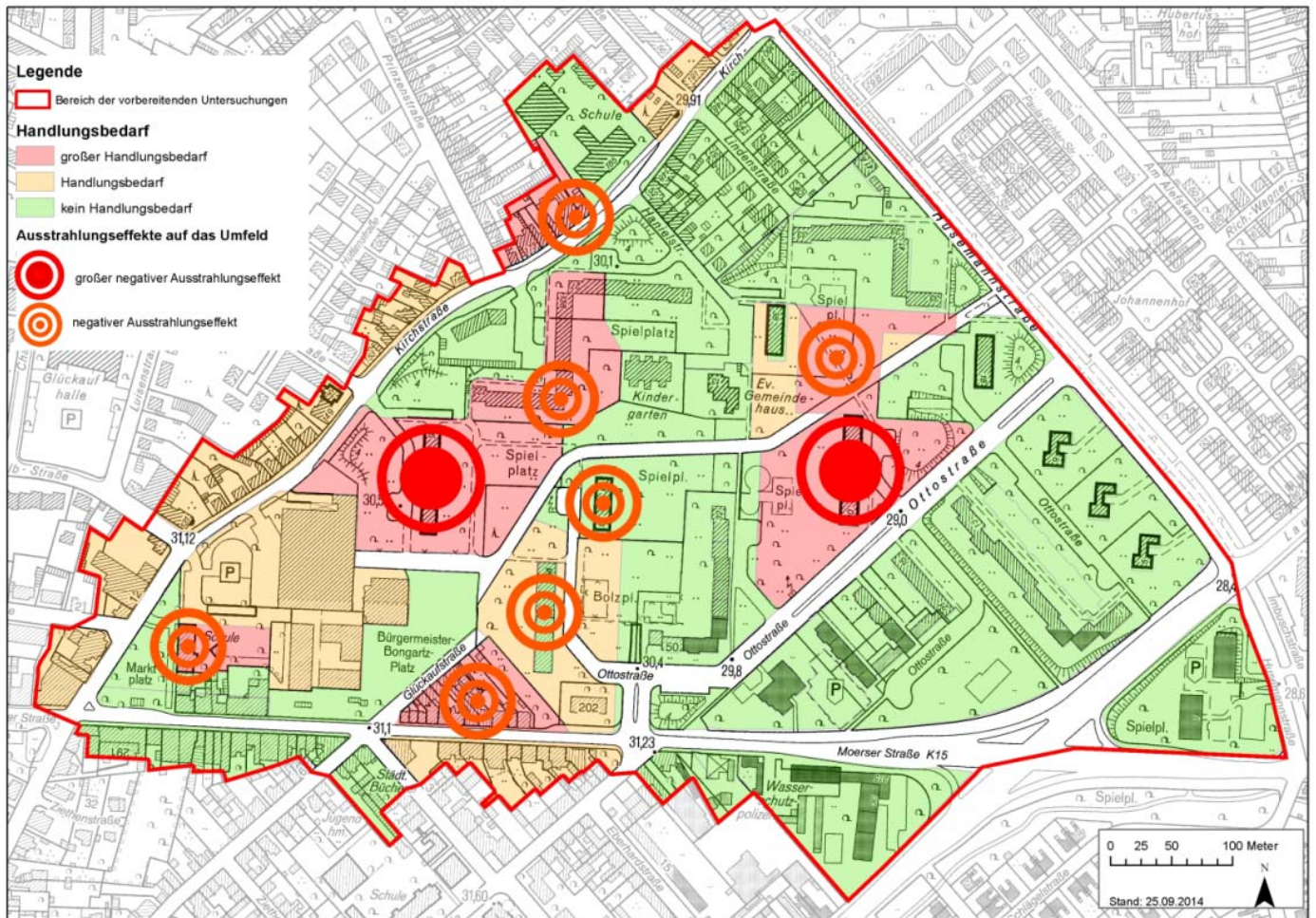
Funktionsmängel

Bezüglich der Funktionen konnte belegt werden, dass sich durch die zunehmende Konzentration sozialer und städtebaulicher Missstände in den Hochhäusern Vermietungsschwierigkeiten, sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Gewerbeeinheiten, konzentrisch um den Hochhausbereich ausgebreitet haben.

Die Grün- und Freiflächen stellen sich vielfach verwahrlost und durch (illegale) Müllablagerungen beeinträchtigt dar. Es bestehen viele Angsträume in den Außenbereichen rund um die Hochhäuser und die Grünflächen verlieren zunehmend ihre Funktion im Quartier.

Bereiche, die an das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen angrenzen, sind nach eigenen Erhebungen, nach vorliegenden Erkenntnissen und nach Bürger- und Expertenmeinungen nicht durch Funktions- oder Substanzmängel gefährdet.

Abbildung 30: Zusammenfassung der Handlungsbedarfe, Darstellung Stadt Duisburg 2014





3 Sanierungsziele und Sanierungskonzept

3.1 Ausgangssituation

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet erweist sich, dass die allgemeinen Ziele mit einer städtebaulichen Sanierung zu erreichen sind. Daher werden in diesem Kapitel die Ziele der Sanierung beschrieben. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele noch keine konkrete Planung erforderlich und auch kein verbindliches Sanierungskonzept zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als dass sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern werden.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele wie - zwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Hochhäuser als Ursache für städtebauliche Missstände

Aus den vorhergehenden Ausführungen wird hinreichend deutlich, dass die städtebaulichen Missstände im Quartier ursächlich von den leerstehenden Hochhäusern ausgehen. Die Konzentrationen sozialer Missstände sind auch als Folgeprobleme des sehr entspannten Wohnungsmarkts zu bewerten. Die Situation im Hochhausquartier verlangt ein abgestimmtes Handeln hinsichtlich der Faktoren Abrisse, Aufwertungsmaßnahmen, soziale Maßnahmen und Verstetigungsprozesse. Die Darstellung der städtebaulichen Situation im Untersuchungsgebiet macht sowohl unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in der Stadt Duisburg, des Stadtbezirks und des Stadtteils, der Entwicklung der städtebaulichen und sozialen Situation im Stadtteil als auch der wirtschaftlichen Abwärtsspirale im Zentrum des Stadtteils deutlich: Hochheide braucht eine neue Perspektive. In einem ersten Schritt sind somit vordringlich bauliche Maßnahmen bzw. der Rückbau nicht mehr marktfähiger Immobilien zu betreiben. Sozial flankierende Maßnahmen wie ein Ortsteilmanagement werden in dieser Stufe aufgebaut. In einem zweiten Schritt wird der Schwerpunkt auf der Verbesserung der sozialen Situation der dort lebenden Bewohnerschaft liegen. Weitere Maßnahmen werden im Wesentlichen in der Aufwertung der neu zu schaffenden Freiflächen bestehen.

langfristiger Prozess

Eine grundlegende Erneuerung des Stadtteils ist nach der vorausgegangenen jahrelangen Negativentwicklung nur über einen ebenfalls sehr langfristigen Zeitraum, unterstützt durch zielgerichtete Prozesse zu erreichen.

3.2 Allgemeine Ziele der Sanierung

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Ortsteil Hochheide unter Einbeziehung seines Ortsteilzentrums. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich-funktionalen Ordnung der Stadt Duisburg und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen.

zukunftsfähige Entwicklung

Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

Entwicklungs- und Sanierungsziele

- Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum
- Rückbau nicht mehr nachgefragten Wohnraums
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen
- Verringerung der erforderlichen Ersatzvornahmen und Sicherungsmaßnahmen und damit der unmittelbaren Kosten für die Kommune
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse
- Energetische und ökologische Aufwertung
- Aufbau sozial ausgewogener Bewohnerstrukturen
- Aufwertung des privaten Freiraums gemeinsam mit der Eigentümer- und Mieterschaft
- Verbesserung der Mieterstruktur durch kooperatives Mietermanagement und zielgruppenorientierte Ansprache neuer Mieter
- Reduzierung des Aufwands an sozialpräventiven, jugendhilfeorientierten und ordnungsrechtlichen Maßnahmen
- Erhalt und Fortentwicklung des Ortsteils zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Abmilderung der Stigmatisierung / Imageverbesserung des Ortsteils und
- Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner des Quartiers.

Weiterhin wurden im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts „Duisburg Hochheide“ räumliche und soziale Ziele, Konzepte und Maßnahmen definiert, die gleichermaßen Grundlage für die Sanierungsmaßnahme sein werden. Auf die im integrierten Handlungskonzept Homberg-Hochheide dokumentierten Ziele, Konzepte und Maßnahmen wird im Sinne des Sanierungskonzepts explizit verwiesen.



3.3 Konzept für die Umsetzung

soziale, bauliche und städtebauliche Mängel

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die in diesem Abschlussbericht zusammengestellt sind, wird eine Umsetzungsstrategie geplant, die aus drei Phasen besteht und mit der die in den einzelnen Kapiteln angesprochenen Ziele erreicht werden sollen. Sie ist also sowohl umsetzungsorientiert als auch und zeitlich und inhaltlich zu verstehen.

Umsetzungsstrategie in drei Phasen

Die drei Phasen beinhalten dabei Maßnahmen im Hochhausquartier, da hier die größten städtebaulichen Missstände festzustellen sind, sowie parallel dazu auch Maßnahmen im Umfeld des Hochhausquartiers.

Phase 1

In der ersten Phase und mit höchster Priorität sollen zeitnah die beiden leerstehenden Hochhäuser Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 und Ottostraße 24 - 30 zurückgebaut werden. Die aktuell durch den Eigentümer beabsichtigte Reaktivierung der Liegenschaft Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 ist im Kontext der vorgenannten Sanierungsziele und der Stadtentwicklung des Ortsteils nicht zu befürworten und soll verhindert werden. Nach den Vorstellungen der Stadt Duisburg sollen beide Gebäude in den nächsten drei Jahren bzw. sobald die notwendigen Fördermittel bereitgestellt werden, erworben und abgebrochen werden.

Als Nachnutzung am Standort der beiden rückgebauten Gebäude ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Für die Gestaltung soll ein integriertes Grünflächenkonzept im Wettbewerbsverfahren und unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet werden. Wünschenswert sind multimodale und generationenübergreifende Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Phase 2

In einer zweiten Phase und mit zweiter Priorität sollen die als problematisch eingestuften Hochhäuser Ottostraße 54 - 56 und Ottostraße 58 - 64 betrachtet werden. Auch bei diesen Gebäuden sind eine dauerhafte wirtschaftliche Bestandssicherung und eine sozialintegrative Entwicklung sowie Mieterstabilisierung, sowohl nach Einschätzung der Stadt Duisburg als auch der Eigentümer und Akteure im Ortsteil, nicht zu erwarten.

Sollten Investitionen nicht in großem Umfang getätigt werden, sind hier weitere Negativentwicklungen abzusehen, die sich wiederum weiter nachteilig auf die Sozialstruktur und das Image des gesamten Ortsteils auswirken. Daher soll parallel zur ersten Phase konzeptionell daran gearbeitet werden, wie das Ziel „Rückbau des Objektes Ottostraße 58 - 64“ erreicht werden kann. Auch dies kann nur längerfristig angegangen werden. Dabei sind Strategien und Wege auszuarbeiten, wie die Stadt Duisburg in einem überschaubaren Zeitrahmen bei kalkulierbarem Risiko das Eigentum am Objekt erlangen kann.

In der letzten Phase und mit nachgeordneter Priorität soll nach den umgesetzten Phasen 1 und 2 beobachtet werden, wie sich allgemein der Wohnungsmarkt und insbesondere die Vermietungs- bzw. Belegungssituation in den beiden verbliebenen Hochhäusern entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass die dritte Phase frühestens in zehn bis 15 Jahren beginnt.

Sollte der bereits einsetzende Generationenwechsel in der Wohnungseigentümergeinschaft Ottostraße 18 - 20 nicht zu Problemen führen, besteht hier eventuell kein Handlungsbedarf.

Ebenso ist die Vermietungssituation bei der Hanielstraße 36 - 38 im Auge zu behalten. Sollten aus der neuen Situation im Ortsteil neue Mieter- und Sozialstrukturen hervorgehen, die dann auch zu einer guten Vermietungslage ohne soziale Konflikte im „Roten Riesen“ führen, besteht ggf. auch bei dieser Liegenschaft kein Handlungsbedarf.

Wenn sich aber im weiteren Verlauf der Ortsteilentwicklung z. B. durch Veränderungen in den Eigentümerstrukturen die Rahmenbedingungen derart verändern, dass die beiden Gebäude nur noch eine geringe Akzeptanz bei Eigentümern und Mietern haben und die Situation zu vergleichbaren Problemen wie derzeit bei anderen Gebäuden führt oder negativ auf die Lage ausstrahlt, wird die Stadt Duisburg für diesen Fall das Ziel verfolgen müssen, auch diese beiden Hochhäuser einem Rückbau zuzuführen. Über Wege und Strategien ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

Als Folgenutzung für die Bereiche, in denen Gebäudeabriss vorgesehen sind, kommen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität für Jung und Alt in Betracht. Die Flächen sollen in einem Wettbewerbsverfahren unter weitreichender Beteiligung der Anwohnerschaft zu einem Grünkonzept für das gesamte Hochhausquartier entwickelt werden. Mit dem Rückbau der Gebäude und der Aufwertung der Grundflächen zu Orten der Begegnung und der Bewegung für alle Altersschichten werden die unmittelbaren städtebaulichen Ziele des Konzeptes erfüllt.

Eine bauliche Folgenutzung wird zum jetzigen Zeitpunkt auf absehbare Zeit ausgeschlossen. Sollte sich eine Verschiebung in der Reihenfolge der Phasen ergeben, muss darauf kurzfristig und flexibel reagiert und stets im Sinne der Sanierungsziele gehandelt werden.

Im Rahmen des Prozesses muss unter Mitwirkung der Eigentümer auch eine Lösung für die einsturzgefährdete Tiefgarage (Tiefgarage Hanielstraße 34 – 36, Ottostraße 18 – 20 und Ottostraße 24 – 30) gefunden werden.

In den Bereichen, in denen Hochhäuser zurückgebaut werden, soll zukünftig eine neue grüne Parklandschaft für den gesamten Ortsteil entstehen. In dieser sollen vielfältige Spiel-, Bewegungs- und Be-

Phase 3

Folgenutzung für Abrissbereiche

Schaffung hochwertiger Grün- und Freiflächen



schäftigungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen integriert sein.

Dazu gehören z. B. ein Bolz- und Basketballplatz, verschiedene altersgerechte Spielangebote für Kinder zwischen ein und zwölf Jahren, Seniorenbewegungselemente, Flächen zum eigenen Gärtnern, Erholungsflächen etc.

Weitere Aspekte wie Aufwertung und Gestaltung der Freiflächen unter kriminalpräventiven Aspekten, wie beispielsweise die Schaffung sicherer Wegeverbindungen, die Neuorganisation und Gestaltung von Müllsammelstellen, eine ansprechende Bepflanzung unter Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und Beleuchtungseinrichtungen sowie ggf. die Herstellung privater Freiräume für Wohnungen sind in die Betrachtung mit einzubeziehen. Ferner sollen mit der avisierten Parklandschaft die städtebauliche, soziale und wohnungswirtschaftliche Situation des Ortsteils sowie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum deutlich verbessert werden.

*ergänzende Maßnahmen,
sozialintegrative Maßnahmen und*

Von hoher Bedeutung für eine nachhaltige Aufwertung des Ortsteils sind, ergänzend zu den städtebaulichen, auch die sozialintegrativen Maßnahmen. Aus den Sozialdaten für den Ortsteil und den Ergebnisse der Bewohnerbefragung wird deutlich, dass die prägenden Problemlagen im Ortsteil in der Arbeitslosigkeit und damit verbundenen finanziellen Engpässen sowie in der geringen gesellschaftlichen Teilhabe des betroffenen Personenkreises bestehen. Kriminelle Handlungen und Vandalismus im Ortsteil sind die nach außen sichtbaren Folgen dieser Lebensumstände. Die bauliche Struktur und das tatsächliche Erscheinungsbild des Ortsteils wirken so im Außen- wie auch im Innenverhältnis als Sinnbild der Perspektivlosigkeit.

bauliche Maßnahmen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weitere Maßnahmen notwendig, um die gesetzten Sanierungsziele zu erreichen:

- Mobilisierung der Aufwertung und Sanierung des privaten Gebäudebestands im Umfeld der Hochhäuser
- Funktionale und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen an der Moerser Straße
- Mobilisierung und Stärkung der lokalen Ökonomie
- Sozialintegrative Maßnahmen zur Verbesserung der Beschäftigung, Abbau von Langzeitarbeitslosigkeit
- Einsatz eines Projekt- und Sanierungsmanagers.

4 Beurteilung der Durchführbarkeit

4.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände in Hochheide mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf den gesamten Stadtteil ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt:

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Grundvoraussetzungen

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht allein den Interessen der Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert der gesamte Ortsteil, da die heutigen Probleme im Untersuchungsbereich umfassend auf den gesamten Ortsteil ausstrahlen und für die allgemein negative Wahrnehmung in wesentlichem Umfang verantwortlich sind.

Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das negative Außenimage Hochheides ist eng verbunden mit dem äußeren Erscheinungsbild und den im Ortsteil vorherrschenden nachteiligen Wohnverhältnissen. Die Lebensbedingungen stehen in Wechselwirkung mit der schwierigen sozialen Situation vieler Bewohner und haben auch Einfluss auf das Verhalten der Menschen in der Umgebung. Vandalismus und Kriminalität sind Ausdruck einer unzureichenden Bindung an den Ortsteil.

Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, Hochheide eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Auch sollen über den Rückbau (vgl. Kap. 3.3 Konzept für die Umsetzung) die Wohnungsüberhänge beseitigt und damit der Wohnungsmarkt soweit konsolidiert werden, dass private Investitionen in den Baubestand wieder tragfähig sind. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse besteht darin, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Duisburg positiv zu unterstützen, der sozialen Segregation im Ortsteil und im weiteren Stadtgebiet entgegenzuwirken und eine Integration des Ortsteils durch eine stärkere Durchmischung der Wohnerschaft zu erreichen.

zeitgemäße bauliche Standards



4.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Befragung der Mieter- und Eigentümerschaft

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen eine Befragung der Mieter und Eigentümer sowie der Gewerbetreibenden als den von Sanierungsmaßnahmen maßgeblich Betroffenen durchgeführt, deren umfassende Ergebnisse diesem Abschlussbericht als Anlage beigefügt sind.

Daneben wurden zur Information über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen eine Informationsveranstaltung und Quartiersrundgänge durchgeführt.

4.2.1 Durchführung und Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Für die Befragung der Eigentümer im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen wurden diese zunächst anhand der Grundbucheinträge ermittelt und per Postsendung im Februar 2014 gebeten, den beigefügten Fragebogen ausgefüllt bis 31. März 2014 zurückzusenden. Von den insgesamt 1.232 verschickten Fragebögen sind 558 zurückgesandt worden, was einer Rücklaufquote von rd. 45 % entspricht.

Struktur der Befragten

Die Mehrheit der betroffenen Eigentümer besitzt eine Wohnung oder ein Haus im Untersuchungsgebiet. Weniger als 25 % der Eigentümer besitzen ein Mehrfamilienhaus. Einige Eigentümer besitzen eine sehr große Anzahl an Wohnungen – vor allem bei den in Wohnungseigentum aufgeteilten Hochhäusern, den sog. „weißen Riesen“.

Auf die Frage nach dem Zustand ihrer Gebäude gaben die meisten Teilnehmer der Befragung an, dass keine (39 % der Befragten) oder nur kleine (51 % der Befragten) Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder an der jeweiligen Wohnung nötig seien.

Wohnumfeldbewertung

Die Eigentümer waren ferner gebeten worden, das Wohnumfeld zu bewerten. Dabei wurden die Aspekte „Sicherheit und Ordnung“ sowie „Erscheinungsbild des Umfeldes“ zu großen Teilen mit den (Schul-) Noten 4 und 5 bewertet. Auf der anderen Seite wurde für „Einkaufsmöglichkeiten“ eine vergleichsweise gute Bewertung mit 48 % der Beurteilungen im Notenbereich von 1 bis 2 abgegeben.

Zu den anstehenden Planungsschritten sollte in Erfahrung gebracht werden, ob die Eigentümer folgende Maßnahmen für wichtig halten

- „Steigerung der Attraktivität von Straßen, Plätzen, Wegen“
- „Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen“ und/oder
- „Beratung bei Sanierungsmaßnahmen“.

Vor allem die „Attraktivitätssteigerung“ (80 % der Befragten) sowie die „Schaffung von öffentlichen Freiflächen“ (55 % der Befragten) wurden von den teilnehmenden Eigentümern als wichtig angesehen.

Auf die Frage nach ihren Wünschen und Anregungen haben 91% der Befragten den Aspekt „Städtebau“ hervorgehoben. Dieser unterteilt sich wiederum in die Kategorien „Rückbau von Wohnraum“ (68 % der Befragten) und „Aufwertung des Umfeldes“ (23 % der Befragten). Der Rückbau von Wohnraum bezieht sich dabei zum größten Teil auf den Rückbau der leerstehenden Hochhäuser. In der Kategorie „Aufwertung des Immobilienbestandes“ wurden am häufigsten die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme genannt. Aus allen Fragen und Antworten lässt sich ableiten, dass eine Verbesserung im Bereich Qualität des städtebaulichen sowie des öffentlichen Raumes und der Sicherheit und Ordnung im Untersuchungsgebiet, nach Einschätzung der Eigentümer, die größte Priorität besitzen sollte.

Die Rücklaufquote von 45 % der Fragebögen hat gezeigt, dass eine Vielzahl der Eigentümer den Prozess der städtebaulichen Sanierung in Hochheide unterstützen möchte. Um erfolgreiche Lösungen zu erarbeiten, sollte der Kooperationswillen und die Koordination unter den einzelnen Eigentümern gestärkt werden. In Bezug auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen hat ein Großteil der Eigentümer Handlungsbereitschaft signalisiert. Jedoch haben knapp 30 % der Eigentümer, die geantwortet haben, angegeben, keine Maßnahmen durchführen zu wollen.

Den größten Handlungsbedarf sehen die teilnehmenden Eigentümer im städtebaulichen Kontext, insbesondere die „weißen Riesen“ werden als Problem wahrgenommen. Die Mehrheit der teilnehmenden Eigentümer ist sich einig, dass eine Verbesserung des Wohnumfeldes, sowohl hinsichtlich der baulichen Strukturen als auch der öffentlichen Freiräume, dringend nötig ist. Des Weiteren wird der Aspekt „Sicherheit und Ordnung“ aufgegriffen; dieser Mangel bedeutet für viele eine starke Einschränkung der Lebensqualität im Ortsteil Hochheide.

Handlungsbedarf

Als Stärke des Quartiers wurden die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten genannt, die bei der Bewertung der Wohnumfeld-Aspekte insgesamt mit der besten Note bewertet wurden. Dennoch gibt es auch in diesem Bereich Defizite, sodass etliche Eigentümer die Anregung formuliert haben, dass eine Wiederbelebung der Moerser Straße dringend erforderlich sei.

4.2.2 Durchführung und Ergebnisse der Mieterbefragung

Für die Befragung der Mieter und Mieterinnen, die im Zeitraum vom 11. Juni 2014 bis 14. Juli 2014 im Bereich der vorbereitenden Untersu-



Struktur der Befragten

chungen stattfand, wurde jeder Wohneinheit ein Fragebogen zugestellt. Da im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen eine hohe Leerstands- und Fluktuationsrate herrscht und keine aktuelle Adressliste vorliegt, wurden die Fragebögen in die Briefkästen im Gebiet eingeworfen. Von den insgesamt 2.300 verteilten Fragebögen sind 292 zurückgegeben worden, was einer nur geringen Rücklaufquote von 13 % entspricht.

Das durchschnittliche Alter der Befragungsteilnehmer beträgt 63,1 Jahre. Nur 23 % der Teilnehmenden sind erwerbstätig. Mit 62 % sind insgesamt mehr als die Hälfte der befragten Mieter Rentner/Innen oder Pensionär/Innen. Mit 39 % lebt ein Großteil der Mieter, die an der Befragung teilgenommen haben, maximal fünf Jahre im Untersuchungsgebiet. 17 % wohnen 15 Jahre und länger am Wohnort. Im Mittel beträgt die Wohndauer der Teilnehmer 14,7 Jahre. Die Wohndauer der erwerbstätigen Teilnehmer beträgt im Mittel 9,1 Jahre. 48 % der Befragten leben in einem Einpersonenhaushalt. Nur 7 % der teilnehmenden Mieter wohnen in einem 3-4 Personen-Haushalt. In Bezug zum Alter der Befragten ist diese Verteilung nachzuvollziehen, da Senioren zumeist alleine oder mit dem Ehepartner in einer Wohnung leben.

Nur eine befragte Person bewertet das Wohn- und Lebensumfeld in Hochheide als „sehr gut“. Weitere 27 % (60 Mieter) der Teilnehmenden empfinden das Wohn- und Lebensumfeld als „gut“. Die Hälfte aller Befragten hat die Situation mit „schlecht“ bewertet. 22 % haben eine „sehr schlecht(e)“ Bewertung vergeben.

Positiv bewertet wurden die guten Einkaufsmöglichkeiten in Hochheide, die Wohnsituation für ältere Menschen und die vorhandenen Grünflächen, die Nahverkehrsanbindung und die Infrastruktur. Die meisten Mieter beziehen sich bei den negativen Beurteilungen auf den „Zustand der Gebäude“ und die „Ordnung und Sauberkeit“ im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen.

Bei einem Vergleich aller Aspekte wird deutlich, dass die Gesichtspunkte Sicherheit und Ordnung sowie Erscheinungsbild des Umfeldes am schlechtesten bewertet wurden. 76 % der Befragungsteilnehmer haben Sicherheit und Ordnung mit den Schulnoten 4 und 5 bewertet. Bei der Benotung des Erscheinungsbildes des Umfeldes vergaben 61 % der Befragten Schulnoten im Bereich zwischen 4 und 5. Auf der anderen Seite haben sowohl der Zustand der eigenen Wohnung als auch des eigenen Wohnhauses vergleichsweise gute Noten erhalten. Auch die Einkaufsmöglichkeiten schneiden vergleichsweise gut ab.

Nach ihren Zukunftswünschen befragt, halten 88 % der teilnehmenden Mieter die Steigerung der Attraktivität des Stadtteils für wichtig. 67 % der Befragten befürworten die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Freiflächen, wohingegen 29 % (64 Personen) dies für unwichtig halten. In Bezug auf Sanierungsmaßnahmen am eigenen Wohnhaus wurde bei nur 38 % der Fragebögen angegeben, dass solche Maßnahmen nötig seien. Gefragt nach dem Sanierungsbedarf der eigenen Wohnung haben 29 % der beteiligten Mieter angegeben, dass Maßnahmen erforderlich seien. Demgegenüber sind 62 % der Befragten der Meinung, es seien keine Sanierungsmaßnahmen nötig. 85 % der Befragten halten einen Rückbau von Gebäuden für erforderlich, nur 10 % halten dies nicht für nötig.

Zukunftswünsche

4.2.3 Durchführung und Ergebnisse der Gewerbe- und Einzelhändlerbefragung

Für die Befragung der Gewerbe- und Einzelhandeltreibenden im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen wurde jedem Ladenlokal sowie den daneben gemeldeten gewerbetreibenden Personen Ende Juli persönlich ein Fragebogen zugestellt. Von den insgesamt 114 verteilten Fragebögen sind nur 23 zurückgegeben worden, was einer nur sehr geringen Rücklaufquote von rd. 20 % entspricht.

Die durchschnittliche Betriebsdauer des Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebs in dem zum Zeitpunkt der Befragung aktuellen Gewerberaums der Befragungsteilnehmer beträgt 13 Jahre. Von den 23 Gewerbe- und Einzelhandelsbetreibern hat keiner das Geschäftsumfeld als „sehr gut“ bewertet. 26 % der Befragten empfinden die Situation für Einzelhändler und Gewerbetreibende als „gut“. Fast die Hälfte (48 % der Befragten) hat die Situation mit „schlecht“ bewertet. Mit 26 % hat ein Viertel der Befragten sogar eine „sehr schlecht(e)“ Bewertung vergeben. 32 % der Gründe für die negative Bewertung entfallen auf die Kategorie „zentraler Versorgungsbereich“. Die zweite Kategorie bezieht sich auf den Bereich „Gebäude“, gefolgt von der Kategorie „Sicherheit und Sozialstruktur“. Die positiven Aspekte, die für die Bewertung der Einzelhandels- und Gewerbesituation genannt wurden, konzentrieren sich ausschließlich auf den zentralen Versorgungsbereich. Positiv wurden das breite Angebot, die Stammkundschaft sowie die Erreichbarkeit bewertet.

Um absehbare Entwicklungen des Einzelhandels und Gewerbes im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen zu ermitteln, wurden die Befragten gebeten anzugeben, ob sie eine Standortverlagerung (wenn ja, wohin) oder Geschäftsaufgabe planen. Trotz der schlechten Bewertung des Standortes planen 83 % der Einzelhändler und Gewerbetreibenden nicht, ihr Geschäft zu verlagern oder aufzugeben. Nur zwei Betreiber ziehen diese Möglichkeit in Erwägung.



Bewertung der Rahmenbedingungen

Bei der Bewertung der Rahmenbedingungen wurden sowohl die „Parkmöglichkeiten“ als auch der „Zustand des Gebäudes“ und der „Zustand der Gewerbefläche“ als „befriedigend“ benotet. Die Aspekte „Erscheinungsbild des Umfeldes“, „Breite des Angebotes“ und „Grünflächen“ wurden mit der Note 4 bewertet. Besonders schlecht abgeschnitten hat der Aspekt „Sicherheit & Ordnung“, der insgesamt mit 5 bewertet wurde.

Weiter wurden der „Zustand des Gebäudes“, sowohl im Allgemeinen als auch in Bezug auf den dort vorhandenen Leerstand, zu über 70 % bzw. fast 50 % als „gar nicht störend“ bewertet. Auch die „Nachbarschaft“ und der „Verkehrslärm“ wurden zu jeweils mehr als einem Drittel nicht als Störfaktor wahrgenommen. Im Gegensatz dazu steht der Aspekt „Kriminalität“, welcher zu 83 % als „störend“ bis „sehr störend“ eingestuft wurde. Auch die „Leerstände“ im gesamten Wohnquartier gehören zu den schlechter bewerteten Aspekten, denn 52 % der Betreiber eines Einzelhandels oder Gewerbes haben diese mit „störend“ oder „sehr störend“ bewertet.

Wünsche der Befragten

Nach ihren Wünschen befragt, hielten 96 % der Befragten die Steigerung der Attraktivität des Stadtteils für wichtig. Weiter sprachen sich 57 % der Befragten für die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Freiflächen aus. In Bezug auf Sanierungsmaßnahmen am Geschäftsgebäude wurde bei 52 % der Befragten angegeben, dass solche Maßnahmen nötig seien. Gefragt nach dem Sanierungsbedarf der eigenen Gewerbefläche haben 30 % der Befragten angegeben, dass solche Maßnahmen erforderlich seien.

Diejenigen Gewerbetreibenden und Einzelhändler, die an der Befragung teilgenommen haben, fühlen sich vor allem durch die hohe Kriminalitätsrate und leerstehende Ladenlokale in ihrem Umfeld gestört. Außerdem kritisieren sie, dass im Gebiet die Sicherheit und Ordnung nicht gegeben ist. Ferner wird gewünscht, dass innerhalb des Bereichs der vorbereitenden Untersuchungen ein Rückbau von Gebäuden stattfindet (83 % der Befragten).

Mit dem Zustand der Gebäude, in denen sich das jeweilige Ladenlokal bzw. die Gewerbeeinheit befindet und den von ihnen genutzten Räumlichkeiten selbst, sind die meisten Gewerbe- und Einzelhandelsbetreibenden zufrieden.

4.2.4 Durchführung und Ergebnisse einer Informationsveranstaltung

Informationsveranstaltung der Stadt Duisburg

Am 11. Juni 2014 hat die Stadt Duisburg zu einer Informationsveranstaltung im Gebiet eingeladen. Die Benachrichtigung der Anwohner erfolgte durch einen Flyer, der im Untersuchungsgebiet in jeden Briefkasten geworfen wurde. Zudem wiesen Plakate im Ortsteil auf die Veranstaltung hin. Die breite Öffentlichkeit wurde über Pressemitteilungen zur Teilnahme an dieser für jedermann zugäng-

lichen Veranstaltung gebeten. Mittels Pressegespräch wurden alle Medien über Ziel und Inhalte der Veranstaltung vorab informiert. Der Einladung folgten über 300 Personen. Die Veranstaltung fand in der Glückauf-Halle im Ortsteil statt.

Im Anschluss an verschiedene Vorträge zu den Hintergründen der vorbereitenden Untersuchungen nutzten viele Teilnehmer die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und Anregungen zu geben. Neben den sachlichen Fragen wurde auch deutlicher Unmut zur Gesamtsituation im Ortsteil ausgedrückt. Dieser Unmut bezog sich vornehmlich auf Negativentwicklungen der letzten 10 - 15 Jahre und das so wahrgenommene Nicht-Agieren der Stadt Duisburg. Auch wurden Fragen zur nicht zugänglichen Tiefgarage an der Hanielstraße und zu der Sperrung des „Roten Weges“ geäußert.

An Themenständen hatten die Besucher und Besucherinnen die Möglichkeit, sich zu informieren und weitergehend die Inhalte, Ziele und Wege der VU und des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) zu diskutieren. Folgende Stationen wurden angeboten:

- Station 1: Allgemeine Informationen zum Sanierungsrecht
- Station 2: Befragungen – Fragen zu Ablauf, Inhalten und Bedeutung der Mieterbefragung sowie erste Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- Station 3: Wohnen in Hochheide – Möglichkeiten der Beratung und Förderung
- Station 4: Stadtteilentwicklung in Hochheide – die Ergebnisse des integrierten Handlungskonzeptes im Detail
- Station 5: Vision Hochheide – Ideen für eine gute Entwicklung des Stadtteils mit den Fragestellungen: „Was stört Sie in Hochheide und was wünschen Sie sich für die Zukunft des Stadtteils? Was brauchen Kinder und Jugendliche im Stadtteil? Wie kann sich die Lebenssituation für Senioren verbessern? Welche Wünsche haben Sie zur Freiraumgestaltung? Haben Sie Ideen, wie das Image des Stadtteils aufgewertet werden kann?“

Themenstände

Folgende Wünsche, Ideen und Anregungen der Teilnehmer können zusammengefasst werden:

Wünsche, Ideen und Anregungen der Teilnehmer

- Abriss der Hochhäuser – z. T. undifferenziert, z. T. auf die leerstehenden Hochhäuser bezogen (diese Anregung war die am häufigsten genannte)
- mehr Grün, mehr Freizeitmöglichkeiten und Spielbereiche, Tennisplätze, Tree2Tree, Minigolf, Frei-/Spaßbad
- mehr Sauberkeit, regelmäßige Straßenreinigung, regelmäßige Beseitigung illegal abgelegten Sperrmülls
- Sicherung und Verbesserung der Sozialstrukturen, „Menschen mit Niveau verlassen schon lange den Stadtteil“
- Gemeinsame Anstrengungen für den Stadtteil

- Mehr Sicherheit - vor allem abends mehr Polizeipräsenz, kriminalpräventive Maßnahmen – „Hochheide ist heute ein unsicherer Angstraum“
- Sicherung der Nahversorgung und des Stadtteilzentrums durch Abbau von Leerständen und Ansiedlung neuer Geschäfte, Sicherung des Marktes, vermehrt Ansiedlung kleinerer Geschäfte des mittleren Preissegments, kein ergänzender Einzelhandel auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes
- Verhinderung weiterer Vergnügungsstätten, Teestuben und Spielhallen
- Sicherung der Qualität an den Schulen
- Unterstützung der Sanierungsaktivitäten durch die Eigentümer, Hausbegrünungen, wie z. B. Dachgärten, „In-die-Pflicht-nehmen“ von Mietern und Eigentümern
- Umbau der Marktschule
- Optimierung der ÖPNV-Angebote, Überwachung von Parkverboten, Verkehrsberuhigungen vor allem auf der Kirchstraße und Straßensanierung in der Hanielstraße.

4.2.5 Durchführung und Ergebnisse der Quartiersrundgänge

Quartiersrundgänge

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde interessierten Bürgerinnen und Bürgern Quartiersrundgänge mit dem Ziel angeboten, vor Ort im Untersuchungsgebiet differenziert die Probleme zu betrachten und zu besprechen. Die drei Quartiersrundgänge fanden an folgenden Terminen statt:

- Montag, 16. Juni 2014, 16:00 Uhr und 17:00 Uhr
- Samstag, 28. Juni 2014, 13:00 Uhr

Begleitung durch städtische Mitarbeiter und Politiker

An den Quartiersrundgängen haben insgesamt etwa 40 Personen teilgenommen. Begleitet wurden die Rundgänge von Mitarbeitern der Stadtverwaltung und der Politik; die Mehrzahl der Teilnehmer waren Bewohner und Bewohnerinnen des Untersuchungsgebietes.

Äußerungen, Anregungen, Wünsche und Kritik

Zusammengefasst wurden folgende Äußerungen, Anregungen Wünsche und Kritiken geäußert:

- Sozialer Brennpunkt
Aus Sicht der Teilnehmer ist der Stadtteil vor 15 - 20 Jahren „sozial gekippt“. Hochheide ist aus Sicht der Teilnehmer ein sozialer Brennpunkt mit einer überdurchschnittlichen Kriminalität, einem hohen Anteil an Jugendbanden, vielen Drogen- / Alkoholproblematiken einschließlich von Drogenverkauf an Jugendliche und Kinder usw. Niemand kümmere sich und auch die Polizei sage hinter vorgehaltener Hand, dass sie Angst habe. Viele Anfragen bei der Polizei würden erst nach zwei Stunden bearbeitet. Insgesamt ist damit ein sehr hohes Angstpotenzial im Stadtteil zu konstatieren.

- **Trading-Down-Tendenz**
Seit zehn Jahren sei eine Trading-Down-Tendenz auf der Moerser Straße zu erkennen. Es fehle an Kaufkraft, die Klientel müsse sich ändern, erst dann könnten auch wieder neue Geschäfte funktionieren. Es seien zu viele Vergnügungsstätten angesiedelt. Ein Bewohner macht außerdem auf die Wohnungsprostitution aufmerksam.
- **Müllproblematik**
Es besteht eine große Müllproblematik im Quartier, besonders im Umfeld des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 10 – 16, wo regelmäßig „ganze Berge von Müll“ vorzufinden sind, die auch von Nicht-Ortsansässigen dort abgelegt würden. Das größte Problem sei jedoch vor allem der Müll auf privatem Grund.
- **Verwahrlosung von Freiflächen, mangelnde Aufenthaltsqualität**
Ein weiteres großes Thema sind die mangelnde Pflege der Grünanlagen, die Verwahrlosung der Beete, der nicht erfolgende Rückschnitt, lose Gehwegplatten, fehlende Bänke und somit nicht vorhandene Möglichkeiten der Erholung für ältere Bewohner.
- **Roter Weg**
Dass der Rote Weg durch das Hochhausquartier gesperrt ist und dass keine alternative Wegestrecke angeboten wird, führt bei fast allen Teilnehmern zu großem Unmut. Zumindest müsste ein Weg zur Bushaltestelle an der Moerser Straße hergerichtet werden.
- **Soziale Situation**
Die WEG Ottostraße 58 - 64 sei erst „abgerutscht“ seit dort Leiharbeiter unterkommen. Insgesamt wird die soziale Situation in diesem Gebäude als sehr schwierig eingestuft.

Einige Bewohner stufen die Wohnungen im „Roten Riesen“ als zu teuer ein, daher stünden nach deren Einschätzung auch viele Wohnungen leer. Allerdings sind die Mieter, die in dem Gebäude wohnen und an den Rundgängen teilgenommen haben, sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation (außer mit der Situation der Tiefgarage). Grund für die fehlende Vollbelegung sei das schlechte Image des Stadtteils, das schlechte, ungepflegte Umfeld und die ungepflegten Grünanlagen. Ältere Menschen mit Geld kommen nicht nach Hochheide, um dort zu wohnen.

- **Bürgermeister-Bongartz-Platz**
Die Situation auf dem Bürgermeister-Bongartz-Platz wird insgesamt als annehmbar eingestuft. Lediglich die Container, die Müllsituation und die fehlende Sauberkeit werden beklagt.



- **Wiedernutzungschancen für marode Gebäude**
Auf die Frage, ob die Teilnehmer eine Chance sehen, dass das Hochhaus Friedrich-Ebert-Straße 10 – 16 nach einer Sanierung wieder belegt werden könne, entsteht großes Gelächter. Auf gar keinen Fall sehen die Teilnehmer die Möglichkeit, dass sich die Situation verbessern würde. - „Wer soll denn hier einziehen, sehen Sie sich doch mal um.“ Es wird vermutet, dass dann wieder nur die Personen einziehen, die auch nicht zur Verbesserung der sozialen Situation beitragen.
- **Abriss problematischer Gebäude, mögliche Folgenutzungen**
Alle Teilnehmer der Rundgänge sind sich einig, dass dem Stadtteil nur gedient sei, wenn alle vier problematischen Gebäude (bis auf den Roten Riesen und die WEG an der Ottostraße 18 – 20 alle Hochhäuser im Quartier) abgerissen werden. Es wird immer wieder und mit großem Nachdruck darauf hingewiesen, dass der Abriss von nur zwei Gebäuden nicht ausreichen würde, um die Situation zu verbessern. - „Ein Park wäre super, eine Neubebauung wäre auch zielführend.“

Als Ideen für eine Nachnutzung nach Abriss der Hochhäuser werden u. a. Neubebauung für junge Familien, urban farming und festmontierte Bänke am Roten Weg genannt.

Zwei Jugendliche berichten, dass nachts Personen in das gesicherte Hochhaus Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 klettern.

4.2.6 Durchführung und Ergebnisse von Expertenbefragungen

Expertenbefragung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden zur Vertiefung der schriftlichen Befragungen von Eigentümern und Mietern 14 Expertengespräche durch Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH geführt. Gesprächspartner waren Personen, die schon jahre- bzw. jahrzehntelang mit der Situation im Ortsteil intensiv vertraut sind (Eigentümer, Verwalter, Geschäftsinhaber und Schlüsselpersonen). Folgende Fragen wurden gestellt:

- Wie beurteilen Sie die allgemeine Situation im Ortsteil Hochheide?
- Wie bewerten Sie speziell die Entwicklung und Situation am Standort der Weißen Riesen und dem Umfeld?
- Wie schätzen Sie die Akzeptanz der Gebäude im Ortsteil und die zukünftige Integration in den Ortsteil nach einer möglicherweise erfolgten Sanierung ein?
- Bezogen auf Ihr Eigentum, wie bewerten Sie den Gesamtzustand und die Sanierungsfähigkeit des Gebäudes/der Gebäude?

- Im Detail zum jeweiligen Gebäude: Wie bewerten Sie die energetische Situation, den Zustand der Wohnungen, den Zustand „Eingangssituation“ und „Umfeld“, die Leerstände und welche Handlungserfordernisse sehen Sie?
- Welche Planungsabsichten haben Sie zu ihrem Gebäude (energetischen Situation, Eingangssituation und Umfeld), welche Finanzierungsabsichten/-möglichkeiten haben Sie und in welchen zeitlichen Abschnitten wollen Sie Maßnahmen umsetzen?
- Wie bewerten Sie die Planungsabsichten der Stadt Duisburg, einzelne Gebäude „zurückzubauen“?
- Wie sehen Sie die Bereitschaft der anderen Eigentümer, an den Zielen der VU und des IHKs mitzuwirken?
- Wie beurteilen Sie die mögliche Nachfolgenutzung „Park“ für die Entwicklung des Ortsteils?
- Welche Aspekte finden in der bisherigen Diskussion zu wenig Beachtung?

Die Mehrzahl der Befragten sieht die Situation im gesamten Ortsteil als sehr schwierig und kritisch bis hin zu sogar „hochriskant“ an. Dies betrifft sowohl die Wohn- als auch die Vermietungssituation und die soziale Situation im Ortsteil. Dabei bestimmen die Hochhäuser seit Jahren die Abwärtsentwicklung im gesamten Ortsteil auf der Moerser Straße. Es fehle „nicht viel und das ganze Quartier kippt unwiderruflich“, so einzelne Meinungen. Dringender Handlungsbedarf auf allen Ebenen der Stadtentwicklung wird von fast allen Befragten gesehen. Wenn sich die Situation nicht in der nächsten Zeit deutlich verändere, werde sich die Negativentwicklung deutlich verschärfen, da die finanzielle Situation für die Eigentümer in einzelnen Häusern „brennend“ ist. Auch die Situation auf der Moerser Straße wird bezüglich der Entwicklung des Handelsangebots, der sinkenden Qualität und der deutlichen Zunahme an Leerständen mit dem Besatz als sehr kritisch eingestuft. Diese Entwicklung wird in engem Zusammenhang mit der Entwicklung im Hochhausquartier gesehen. Weiter werden insbesondere sehr große Sicherheitsbedenken gesehen, vor allem in den Abendstunden. Allerdings wird eine positive Entwicklung wahrgenommen, seit das Hochhaus an der Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 leergezogen und geschlossen wurde.

Situation im Ortsteil

Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass der Ortsteil, aber auch die einzelnen Gebäude, ein grundlegendes Problem der Überalterung der in ihm lebenden Bewohner haben. In einzelnen Gebäuden „sterben die Mieter buchstäblich weg und es kommen keine jungen Mieter nach“. Wenn doch neue Mieter gewonnen werden können, seien dies überwiegend einkommensschwächere Personen. Einen „guten Mittelstand“ für die Wohnungen als Mieter zu gewinnen, sei seit vielen Jahren nicht mehr möglich. Weder eine Akzeptanz der Gebäude noch des Umfelds und des Ortsteils sei heute mehr gegeben.

Überalterung

Umfeld

Das Umfeld der Hochhäuser wird insgesamt als „katastrophal“ bezeichnet. Der Zustand von Gehwegen, Gehölzpflanzungen und Spielflächen wird beklagt, ebenso, dass es an Bänken, Kommunikationsmöglichkeiten und Bewegungsangeboten fehle. Das größte Hemmnis sei, dass aufgrund der Gesamtsituation die Vermietung leer stehender Wohnungen extrem schwierig ist.

Der Abbruch des leerstehenden Hochhauses Ottostraße 24 - 30 wird durchgehend als unausweichlich angesehen, ebenso stuft die Mehrheit der Befragten den Abriss des leerstehenden Hochhauses an der Friedrich-Ebert-Straße 10 - 16 ein. Grundlegende Sanierungsabsichten für das Gebäude werden mehrfach als abwegig bezeichnet.

Alle Meinungen gehen dahin konform, dass Abrissmaßnahmen durch die Stadt Duisburg – ob nun ein, zwei oder gar drei Gebäude – ein sehr wichtiges Signal für die Entwicklung des Ortsteils seien. Daher werden Abrissmaßnahmen einhellig begrüßt. Es wird aber angezweifelt, ob das ausreiche, um eine Positiventwicklung zu starten. Fast durchgehende Meinung ist, dass weitere und ganzheitlichere Schritte erforderlich sind.

Mitwirkungsbereitschaft

Gerade die Eigentümer, die sich auch in der Vergangenheit mit entsprechenden Investitionen um die Immobilien gekümmert haben, besitzen ein großes Interesse an der Entwicklung des Ortsteils und signalisieren Mitwirkungsbereitschaft. Es werden aber auch Meinungen geäußert, dass jetzt in erster Linie die Stadt Duisburg am „Zuge“ sei, nachdem man jahrelang versucht habe, „die Fahne hochzuhalten“ und die Stadt Duisburg in keiner Weise interveniert habe gegen die Negativentwicklungen. Hier sehe man eindeutig die Stadt Duisburg in der Pflicht.

Zudem wird von einzelnen Personen das Agieren der Stadt Duisburg als kritisch eingestuft, da durch langwierige Planungsprozesse Investitionen in den Ortsteil angeblich verhindert worden seien.

Nachnutzungsmöglichkeiten

Auf die Frage der Nachnutzung im Bereich der „Weißen Riesen“ nach einem möglichen Abriss wird die Anlage eines Parks mit Spiel-, Bewegungs- und Kommunikationsmöglichkeiten allseits begrüßt. Damit würde dem Ortsteil ein neuer Entwicklungsimpuls gegeben. Allerdings müsse sichergestellt sein, dass die Parkanlage auch nachhaltig gepflegt werde. Wenn die Anlage nach kurzer Zeit in einem schlechten Zustand sei, wie auch andere Grünflächen in der Stadt Duisburg, sollte man auf eine Parkanlage im Quartier eher verzichten. Auch eine maßvolle und kleinteilige Neubebauung sei zu prüfen.

4.2.7 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes beteiligten öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139 BauGB im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht von dem Vorhaben unterrichtet und um Stellungnahmen gebeten worden. Von den insgesamt 213 angeschriebenen Aufgabenträgern haben 150 nicht geantwortet. Dies wird so gewertet, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Von den 63 eingegangenen Antworten der Aufgabenträger haben 43 keine Bedenken geäußert, 20 Träger öffentlicher Belange haben Anregungen gegeben oder Bedenken geäußert (siehe Anhang).

Alle Anregungen und Bedenken werden nach Ratsbeschluss zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens und ggf. im Zuge eines durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens mit in die abzuwägenden Belange einbezogen.

Von den Ver- und Entsorgungsträgern wurden Bedenken vorgebracht, da deren Anlagen im Falle einer Umsetzung der Sanierung von eventuellen Baumaßnahmen betroffen sein werden. Die konzeptionellen Anmerkungen machen eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Sanierungsverfahrens erforderlich. Weiterhin sind fachbezogene Aspekte zu berücksichtigen.

4.3 Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die sanierungsrechtliche Abwägung vollzieht sich grundsätzlich wie andere städtebauliche Abwägungen in einem Dreischritt, nämlich der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials, der Gewichtung und Bewertung der divergierenden Belange und dem Abwägungsergebnis. Sie weist allerdings ihrer Natur nach Unterschiede zu der etwa für Bauleitplanungen typischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB auf.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (BVerwG, Urteil v. 4.3.1999 – 4 C 9/98 -, BauR 1999, 888; OVG NRW, Urteil v. 24.7.2009 – 7 D 130/08.NE; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 140 ff.). Dabei besitzt die Stadt Duisburg einen weiten Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, was maßgeblich damit zusammenhängt, dass anders als bei der Bauleitplanung der Erlass der



Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB zu stellen.

Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in Duisburg-Homburg-Hochheide folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen wurden nicht eingereicht (siehe Anhang 4).
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden eine umfassende Beteiligung von Mietern, Eigentümern, Experten, Einzelhändlern sowie Gewerbetreibenden (siehe Anhang 1, 2 und 3) und eine Informationsveranstaltung für die breite Öffentlichkeit durchgeführt.
- Die überschlägige Ermittlung der Kosten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgt über die Kosten- und Finanzierungsübersicht.
- Über einen Sozialplan gemäß § 180 BauGB werden sozialrelevante Belastungen koordiniert

Abwägungsergebnis

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Im Ergebnis der verschiedenen Befragungen bestätigt eine große Mehrheit der Beteiligten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungen im Hochhausquartier insgesamt negativ auf den ganzen Ortsteil auswirken. Besonders die beiden leerstehenden Hochhäuser werden dabei hervorgehoben. Die überwiegende Mehrheit der Befragten aus dem Stadtteil befürwortet daher städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation im Ortsteil. Bei den Veranstaltungen (Informationsveranstaltung, Quartiersrundgänge, Expertenbefragung), bei denen der persönlich Kontakt mit den Bewohnern aus dem Ortsteil möglich war, wurde mit wenigen Ausnahmen der Abriss der leerstehenden Gebäude aus unausweichlich bezeichnet. Lediglich ein Eigentümer eines der leerstehenden Gebäude erachtet den Abriss nicht als sinnvoll, sondern strebt eine umfassende Gebäudesanierung an. Darüber hinaus befürworten die

Befragten weitergehende städtebauliche Maßnahmen im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung, die Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs Hochheide sowie sozialflankierende Maßnahmen. Mit großer Mehrheit wurde von den Befragten der Grund für die Negativentwicklungen im Stadtteil durch die städtebauliche Situation im Hochhausquartier begründet; Maßnahmen der Gegensteuerung werden durchweg befürwortet.

Es besteht zusammenfassend ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Anderes mag dann gelten, wenn die Sanierung von keiner erkennbaren Konzeption getragen ist, oder wenn erkennbar weniger einschneidende Mittel des Städtebaurechts zur Behebung des städtebaulichen Missstandes ausreichen, wobei die Alternativmittel eindeutig vorzugswürdig sein müssen (OVG NRW, Urteil v. 19.1.2011 – 2 D 146/08.NE -, BeckRS 2011, 47173, „Bruckhausen“). Die städtebauliche Zielsetzung liegt in der zukunftsfähigen Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Ortsteil Hochheide unter Einbeziehung seines Ortsteilzentrums. Hierzu sind im vorliegenden Dokument Unterziele formuliert. Sie werden ergänzt durch die beiden Entwicklungsziele der Stadtteilerneuerung, nämlich die Stabilisierung der Einwohnerzahl und der soziostrukturellen Situation sowie die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse im Ortsteil Hochheide. Ein Konzept für die Sanierung liegt damit vor.

Welche konkreten Maßnahmen in Bezug auf Einzelgrundstücke erfolgen müssen und werden, um der Sanierung zum Erfolg zu verhelfen, muss dagegen nicht zwingend Gegenstand des (allgemeinen) Sanierungskonzeptes sein. Das gilt insbesondere für die Frage, ob und in welchem Umfang Rückbaumaßnahmen für die einzelnen Hochhäuser im Sanierungsgebiet erfolgen. Gleichwohl ist erkennbar, dass ein Widerspruch zwischen Einzelinteressen und dem öffentlichem Interesse bei denjenigen Eigentümern besteht, für deren Immobilien/Wohnungen in den Phasen 1 und 2 die Rückbauziele formuliert sind. Die betroffenen Immobilien weisen einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und ihre Disposition (Leerstände, Bündelung sozial benachteiligter Personen, bauliche Mängel) sind maßgeblich für die Negativentwicklung im Stadtteil verantwortlich. Die Stabilisierung im gesamten Stadtteil kann aber nur erreicht werden, wenn die baulichen Mängel beseitigt und gleichzeitig eine Bereinigung des Wohnungsmarktes erfolgt. Dies ist erforderlich, um die um sich greifenden Leerstände und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft seitens aller anderen Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse der Gesamtentwicklung des Untersuchungsgebietes bis hin zur Gesamtentwicklung des Ortsteils über den Partikularinteres-

sen der betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände und die negative städtebauliche Strahlkraft, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht nachgekommen waren. Ergebnis sind die aktuellen Probleme im Stadtteil, die es nunmehr konsequent zu beheben gilt.

Die als Entwicklungs- und Unterziele dokumentierten nachhaltigen öffentlichen Belange, stehen demnach privaten Interessen entgegen, die notwendig mit der Lage eines Grundstücks im Sanierungsgebiet verbunden sind. Das betrifft vor allem die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB, und auch die Begründung städtischer Vorkaufsrechte. Die mit der Anwendung des Sanierungsrechts einhergehenden Beschränkungen zivilrechtlicher Handlungsmöglichkeiten sind durchaus gewichtig. Sie gehen hier aber nicht über das jeder Sanierung innewohnende Maß hinaus. Auch stehen den erheblichen Eingriffen gravierende städtebauliche Missstände gegenüber. Zudem relativiert sich die Erheblichkeit der mit der Durchführung der Sanierung verbundenen Nachteile dadurch, dass das Grundeigentum sowie die persönliche Situation der im Sanierungsgebiet wohnenden und arbeitenden Menschen durch die aufgezeigten Missstände erheblich vorbelastet sind. Dem entspricht, dass zahlreiche Betroffene im Untersuchungsgebiet darauf hingewiesen haben, dass Sicherheit und Ordnung im Bereich der Hochhäuser nicht mehr gewährleistet seien. Die Vermietungssituation und die soziale Situation werden von den Betroffenen als schwierig und kritisch bewertet. Deshalb stehen den öffentlichen Belangen, die für die Sanierung streiten, nicht nur private Belange entgegen. Vielmehr streiten private Belange Betroffener gerade auch für die Sanierung, weil sie ausdrücklich darin eine Chance für den Ortsteil und die dort lebende Bevölkerung sehen.

In Anbetracht der erkennbaren Entwicklungslinien und der beschriebenen Situation ist die Stadt Duisburg gehalten, das öffentliche Interesse der Stadtteilentwicklung über das private Interesse derjenigen einzelnen Eigentümer zu stellen, für deren Immobilien Rückbauziele formuliert sind.

Betroffen und in die Abwägung einzustellen sind daneben auch die Interessen Privater, die möglicherweise in Folge der Umsetzung Wohnraum aufgeben und umsiedeln müssen. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass die Stadt Duisburg gemäß § 180 BauGB einen Sozialplan aufstellen will, mit dem gewährleistet wird, dass die betroffenen Haushalte (nicht notwendig Eigentümer) von nicht zumutbaren finanziellen und sonstigen Lasten der Sanierung freigestellt werden. Daneben wird ein Härteausgleich in Geld gemäß § 181 BauGB gewährt, sofern es die Billigkeit erfordert.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt.

Hierin sind die Betroffenen nach § 137 BauGB und die öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB eingebunden worden. Die Ergebnisse sind in den vorstehenden Unterabschnitten wiedergegeben.

Alle Anregungen sind integriert in die vorliegende Dokumentation der Vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Die Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange ergibt einen deutlichen Überhang der öffentlichen Interessen an der Sanierung. Entgegenstehende private Belange einzelner Betroffener wiegen weniger schwer und müssen deshalb zurückstehen, zumal sie partiell über den noch aufzustellenden Sozialplan und den Härteausgleich ausgeglichen oder gemildert werden.

4.4 Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme in Duisburg-Homburg-Hochheide

Erhebliche Veränderungen an persönlichen Lebensumständen der Bewohner und Eigentümer der Gebäude an der Ottostraße 54 - 56 und Ottostraße 58 - 64 sind bei einem Rückbau der Gebäude zu erwarten (Phase 2 / „Allgemeines Sanierungskonzept“). Entsprechendes gilt bei Umsetzung der Phase 3, soweit diese zum Tragen kommt. Umzüge der Bewohner sind dann erforderlich, wodurch u. a. bestehende soziale Verflechtungen beeinträchtigt werden können. Die Abfrage der künftigen Wohnpräferenzen, die Bereitstellung neuen Wohnraums, Unterstützungsleistungen und ggf. Härteausgleich sind bei der Umsetzung zu gewährleisten.

Veränderungen der persönlichen Lebensumstände

Nach dem Rückbau ist eine Stabilisierung der Mietpreise zu erwarten, ggf. verbunden mit einem Mietpreisanstieg nach möglicherweise erfolgenden Einzelmaßnahmen im gesamten Ortsteil, wie Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden bzw. in den Wohnungen.

Anstieg der Mietpreise

Während des Rückbaus und der Neugestaltung sind negative Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur nur in geringem Umfang zu erwarten. Für den Übergangszeitraum sind in Einzelfällen ggf. temporäre Alternativen bereitzustellen. Die Sanierung kann nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände von Bewohnern im Ortsteil haben, z. B. durch den Umzug von Mietern oder durch Beeinträchtigungen in den Abriss- und Bauphasen. Die meisten Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporärer Natur, sodass nach Abschluss der Maßnahmen erhebliche Verbesserungen der jetzigen Lebens- und Wohnbedingungen zu erwarten sind.

Soziale Infrastruktur

4.5 Sozialplan und Härteausgleich

Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans sind nach § 180 BauGB geregelt. Wirken sich Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen

Aufstellung und Fortschreibung eines Sozialplans nach § 180 BauGB im Rahmen der Sanierung

Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, soll die Stadt Duisburg Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Dazu gehört zum Beispiel der Umzug von Bewohnern des Sanierungsgebietes. Die Inhalte des Sozialplans unterliegen dem Datenschutz.

Zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist das endgültige Sanierungskonzept noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die Einzelhaushalte feststehen. Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert werden, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. abgemildert werden können. Im Rahmen der (förmlichen) Sanierung soll ein Sozialplan entwickelt werden, der während der Umsetzung laufend fortgeschrieben wird. Ziel des Sozialplans ist es nicht, die Betroffenen von jeglichen finanziellen und sonstigen Lasten freizustellen. Die in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung sollen in den Sozialplan aufgenommen werden. Ein Rechtsanspruch eines Betroffenen auf bestimmte Maßnahmen besteht jedoch nicht.

Sollten in Einzelfällen Zielkonflikte erkennbar werden, soll eine Abwägung der unterschiedlichen Interessen unter Beachtung des Projektzieles und der Erörterung mit den Betroffenen erfolgen.

Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information der Betroffenen in allen Arbeitsschritten als wichtige Instrumente, um z. B. eine zügige und möglichst reibungslose Umsetzung bzw. Entmietung der Wohnanlagen zu erreichen. Bei allen anstehenden Aktivitäten, wie z. B. die Suche nach neuem Wohnraum, hat die Eigeninitiative der Betroffenen Vorrang; sie gilt es zu unterstützen.

Ggf. auftretende Probleme sind im Einzelfall individuell zu lösen. Die Leistungen des noch aufzustellenden Sozialplanes sollen auch die individuellen Einzelfälle berücksichtigen.

Ziel des Sozialplans ist daher insbesondere eine möglichst einvernehmliche Auflösung der Mietverhältnisse zum gegebenen Zeitpunkt.

Härteausgleich

Ein Härteausgleich entsprechend § 181 BauGB soll zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, auch im sozialen Bereich, durch die Stadt Duisburg auf Antrag in Geld gewährt werden, sofern es die Billigkeit erfordert. Der Härteausgleich soll flexibel gehandhabt werden und kann unzureichende bestandskräftige Entschädigungsleistungen ergänzen bzw. erhaltene oder zustehende Vorteile berücksichtigen.

Auf die besonderen Umstände der Betroffenen ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Für immaterielle Nachteile wird kein Härteausgleich gewährt. Ein Rechtsanspruch auf einen Härteausgleich besteht nicht.

5 Wahl der Verfahrensart

Im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist zwischen dem Normalverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren einschließlich mehrerer Möglichkeiten des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu unterscheiden. Der Einsatz städtebaulicher Gebote ist von der Wahl des Sanierungsverfahrens unbenommen. Die Rechtmäßigkeit städtebaulicher Gebote richtet sich nach den gesetzlichen Normen der §§ 172 ff. BauGB. Die Begründung für den Einsatz städtebaulicher Gebote kann gleichwohl aus dem Ziel und Zweck der Sanierung abgeleitet und begründet werden.

Verfahrensarten

5.1 Durchführung der Sanierung im Normalverfahren

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet wird als „Normalverfahren“ bzw. als klassisches, vollständiges oder herkömmliches Sanierungsverfahren bezeichnet. Es richtet sich nach den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB. Wesentlich bei der Wahl des Normalverfahrens sind die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

„Normalverfahren“

Die Behandlung der Ausgleichsbeträge, die sich nach sanierungsbedingten Erhöhungen des Bodenwertes des jeweiligen Grundstücks richten, sind in den §§ 152 bis 156 BauGB geregelt:

Diese beinhaltet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, von den Grundstückseigentümern auszugleichen sind. Das bedeutet, dass diejenigen Eigentümer, die Grundstücke im Sanierungsgebiet haben, in Höhe der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge an die Gemeinde zu entrichten haben; allerdings nur in dem Maße, als die Eigentümer diese Werterhöhungen nicht selbst bewirkt haben. Diese Ausgleichsbeträge werden von der Stadt Duisburg nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid angefordert. Die Ablösung der Beträge vor Abschluss der Sanierung kann zugelassen werden. Beim Normalverfahren können aber keine Beiträge für Erschließungsmaßnahmen erhoben werden, sollten diese aufgewendet werden.



Die Ausgleichsbeträge dienen ausnahmslos der Finanzierung der Sanierung.

Vereinfachtes Verfahren

5.2 Das vereinfachte Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren weicht in entscheidenden Punkten vom Normalverfahren (vgl. Kap. 5.1) ab. Grundsätzlich bestehen im Sanierungsgebiet Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB, die im vereinfachten Verfahren teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden können. Wird bei einem vereinfachten Sanierungsverfahren § 144 Abs. 2 BauGB eingeschlossen, wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

Mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren sind die Grundstückseigentümer entsprechend den allgemeinen Vorschriften an der Herstellung von Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen.

Gesetzliche Voraussetzungen

5.3 Prämissen zur Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Stadt Duisburg hat bei ihrer Entscheidung über die Durchführung der Sanierung entweder im vollständigen oder im vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmte gesetzliche Voraussetzungen zu beachten:

„Es handelt sich gemäß § 142 Abs. 4 BauGB um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum“.¹

Die Kommune hat die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB (Normalverfahren) – hier insbesondere mit den Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird. Entsprechend gilt im Umkehrschluss, dass die Stadt Duisburg die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit dem Argument der Erschwernis ist der Grundsatz der Erforderlichkeit an das Kriterium einer zügigen Durchführung des Sanierungsverfahrens gebunden. Zentrale Argumente hierfür sind die zu erwartende Entwicklung der Bodenwerte bzw. Erschwernisse bei eventuellem Erwerb von Grundstücken für Ziele und Zwecke der Sanierung oder für private Investitionen durch unkontrollierte Bo-

¹ vgl. Ernst-Zinkhahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Band III., § 142, S. 44, Rdnr. 88

denwerterhöhungen, die sich in der Preisentwicklung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Sind sanierungsbedingt positive Bodenwertveränderungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben
- um die Erschwernis privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern und
- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen.

5.4 Spekulativ motivierte Bodenpreisveränderungen

Inwieweit sanierungsbedingt positive Bodenwertveränderungen zu erwarten sind, ist anhand der konkreten städtebaulichen Situation in Duisburg-Hochheide und aufgrund der festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung zu beurteilen: Ist eine grundlegende Umstrukturierung beabsichtigt, könnte von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen ausgegangen werden; hätte die Sanierung dagegen im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel, wären erhebliche Bodenwertveränderungen nicht zu erwarten.

Bodenwertveränderungen

Ein maßgebliches Ziel der Sanierung ist, über den Rückbau die deutlichen Wohnungsüberhänge in einem nur noch sehr eingeschränkt nachgefragten Wohnungsmarktsegment (Großwohnsiedlung), überdies in einer mäßig nachgefragten Wohnlage, zurückzubauen und die Umgestaltung in qualitativ hochwertige öffentliche Parkanlagen vorzunehmen.

Ziel der Sanierung

Die erwartete Folge ist eine Qualitätsverbesserung des Ortsteils und eine Stabilisierung der Bodenpreisentwicklung. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich die Wertigkeit eines Grundstücks und einer Immobilie im Wesentlichen nach der Lage, dem Entwicklungszustand sowie der jeweiligen Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 4 ImmoWertV) richtet.

Für die Stadt Duisburg steht insbesondere die grundlegende Umstrukturierung des Gebietes im Fokus, womit ein erster und wichtiger Anhaltspunkt gegeben ist, die Regelungen der §§ 152 bis 156 BauGB heranzuziehen.

Zentrale Frage ist nunmehr, ob zu erwarten ist, dass Grundstücksspekulationen die Entwicklung der Bodenpreise dergestalt beeinflussen, dass die Sanierung maßgeblich erschwert wird. Im Grundsatz ist zunächst nicht davon auszugehen, dass in einem Umfeld mit geringen Bodenpreisen und niedrigen erzielbaren Mieten, dessen

Entwicklung zudem mit großen Unsicherheiten behaftet ist, Spekulationskäufe mit Blick auf künftige Preisentwicklungen durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme getätigt werden. Die Frage, ob diese Käufe erfolgen oder nicht, kann auf abstrakt-theoretischer Ebene, aufgrund der Unsicherheiten künftiger Bodenpreisentwicklungen, nicht abschließend beantwortet werden.

Allerdings weisen die Grundstücksmarktaktivitäten der jüngeren Vergangenheit in aller Deutlichkeit darauf hin, dass die Objekte im Hochhausquartier Hochheide und seiner direkten Umgebung Zielpunkt spekulativer Käufe und Kaufabsichten sind, die maßgeblich geeignet sind, die Sanierung zu erschweren und die den Sanierungszielen entgegen stehen. Seit dem Jahre 2007 und zuletzt im Jahre 2013 wurden mehrere Objekte durch Finanzinvestoren erworben bzw. es wurden Kaufabsichten dokumentiert, bei denen die Interessenten eine den Sanierungszielen zuwiderlaufende Vorstellung bezüglich der weiteren Nutzung der Objekte haben.

Es zeigt sich in der Nachschau dieser Erwerbsvorgänge und Kaufabsichten sehr deutlich, dass bei den hier bestehenden Objekten (tlw. erheblich sanierungsbedingte Mietwohnobjekte mit einer sehr großen Anzahl an Wohneinheiten (> 60)) Grundstücks(ver)käufe zu Preisen getätigt werden, die nicht den Marktwert entsprechend § 194 BauGB widerspiegeln. Solche spekulativ motivierten oder aus anderen Gründen (Steuersparmodelle) getätigten Geschäfte, wirken preistreibend und sind geeignet, den Zugriff der öffentlichen Seite auf einzelne Immobilien und Grundstücke im Rahmen einer Sanierung maßgeblich zu erschweren. Dies betrifft auch bzw. insbesondere Immobilien, die aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktnachfrage, des Überangebots an Wohnungen und des schlechten Bauzustands zurückgebaut werden sollen.

Wohnungsüberangebot verringern

Die durch Erwerber beabsichtigte Instandsetzung bzw. Modernisierung einzelner Objekte ist grundsätzlich positiv zu werten; allerdings steht es im öffentlichen Interesse, genau diejenigen Objekte zu erhalten und aufzuwerten, die eine erkennbar gesicherte Perspektive haben, städtebaulich gut integrierbar und aktuell sowie zukünftig überwiegend gut belegt und zu bewirtschaften sind. Die Aufwertung des Quartiers (und auch die Stabilisierung des Preisgefüges) wird aber nur gelingen, wenn anhand eines einheitlichen städtebaulichen Konzepts das Überangebot an Wohnungen zurückgebaut wird und die städtebaulichen und sozialen Missstände durch geeignete Maßnahmen im Rahmen eines zusammenhängenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes behoben werden. Der hierfür erforderliche Rückbau betrifft diejenigen Immobilien, die vollständig oder in hohem Maße leer stehen, die aufgrund ihrer Bauart auch unter Berücksichtigung ihrer Lage wirtschaftlich nicht mehr den heutigen rechtlichen und tatsächlichen sowie den an Wohnverhältnisse gestellten Anforderungen genügen und wenn diese auch nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar sind.

Ob privatwirtschaftliche Akteure genau auf die zurückzubauenden Objekte spekulieren, davon ausgehend, dass die öffentliche Seite aufgrund der zwingenden Notwendigkeit des Rückbaus bei einem Erwerb erhöhte Preise bezahlen wird, oder auf erhaltenswerte Objekte spekulieren, da durch den Rückbau anderer Objekte eine Preiskonsolidierung erwartet wird, ist hierbei unerheblich. Es ist davon auszugehen, dass in Erwartung sanierungsbedingter Werterhöhungen spekulativ motivierte Käufe erfolgen, zumal bereits im Vorfeld der Sanierung erkennbar Grundstücksgeschäfte getätigt wurden, die ihrerseits wieder die Bodenwerte beeinflussen und damit eine Sanierung maßgeblich erschweren.

Ausgehend davon würde es im vereinfachten Verfahren deutlich erschwert sein, Grundstücke bzw. Objekte für Ziele und Zwecke der Sanierung, unbeeinflusst von spekulationsbedingten Werterhöhungen, zu erwerben. Sollte die Preisstabilität nicht gewährleistet sein, kann aufgrund der bereits erkennbaren spekulativen Käufe und Kaufabsichten durch privatwirtschaftliche Akteure das gesamte Verfahren gefährdet werden.

5.5 Finanzierung der Sanierung über Ausgleichsbeträge

Ein weiterer Gesichtspunkt spricht für die Anwendung des sog. Normalverfahrens im Zusammenhang mit der angeratenen Sanierung, denn zu ihrer Finanzierung ist die Erhebung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erforderlich.

*Sanierungsbedingte
Werterhöhungen*

Die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB wird in Duisburg-Hochheide allerdings nur in geringem Maße zu Bodenwertsteigerungen führen. Die sanierungsbedingten Werterhöhungen werden sich im Wesentlichen aus der Wohnungsmarktbereinigung (Rückbau der Wohnungsüberhänge) ergeben.

Das Heranziehen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierung ist auch vor dem Hintergrund einer Finanzierung der Maßnahmen durch Fördermittel des Landes / Bundes / der EU zwingend erforderlich.

Die erwarteten relativen Bodenwertsteigerungen sind als erheblich erschwerend bei der Durchführung der Sanierung in dem hier erörterten Zusammenhang zu sehen.

Dies ist, neben dem erforderlichen Einsatz von Ausgleichsbeträgen, ein weiteres deutliches Argument für die Anwendung des sog. Normalverfahrens.



5.6 Möglichkeit des Abschöpfens sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Abschöpfungsmöglichkeiten

Insgesamt ist festzuhalten, dass die künftigen Preisentwicklungen mit Unsicherheiten behaftet sind. D. h. es ist heute nicht eindeutig feststellbar, ob am Ende der Sanierungsmaßnahme, die bis zu 15 Jahre dauern kann, die Bodenpreise insgesamt gestiegen oder gefallende Bodenpreise nur abgemildert sein werden. Für die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen, d. h. für das Abschöpfen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen, ist dies allerdings unerheblich, da ausschließlich die sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen zu berücksichtigen sind und nicht auch die Wertveränderungen, die auf anderen Ursachen, vorwiegend der allgemeinen Preisentwicklung, beruhen.

„Selbst wenn die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sich nur in der Weise ausgewirkt hat, dass die Bodenwertsteigerung geringer ausgefallen ist, als dies ohne diese negative Entwicklung der Fall gewesen wäre, liegt darin eine abschöpfungsgeeignete relative Bodenwertsteigerung“.²

Relative Bodenwertsteigerungen

Zusammenfassend heißt dies, dass sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen immer relative Bodenwertsteigerungen sind, d.h. es ist unerheblich, ob die allgemeine Bodenwertentwicklung positiv oder negativ ist. Entsprechend kann, unabhängig von der allgemeinen Bodenwertentwicklung, davon ausgegangen werden, dass nach Abschluss der Sanierung in Duisburg-Hochheide Ausgleichsbeträge zu entrichten sein werden.

5.7 Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Beurteilung

Aus den Darstellungen zur Wahl des geeigneten Verfahrens für die Durchführung der Sanierung lässt sich zusammenfassend ableiten, dass die Stadt Duisburg, unter Beachtung der Regelungen des § 142 Abs. 4 BauGB, gehalten ist, das vollständige Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB durchzuführen.

Allein die Möglichkeit, dass sich sanierungsbedingte, relative Bodenwerterhöhungen ergeben, die abzuschöpfen sind, ist geeignet, die bereits erkennbaren Spekulationsgeschäfte einzudämmen und die Sanierung im Sinne der Sanierungsziele zügig durchzuführen.

Bodenwertsteigerungen (relativ oder absolut), Spekulationen und damit einhergehende Spannungen auf dem Grundstücksmarkt sind allein deshalb zu erwarten, weil sich die zu erwartenden Wertsteigerungen nicht in erster Linie durch private Aufwendungen der Ei-

² vgl. Verwaltungsgericht Braunschweig, Urteil vom 12. Dez. 2007 – 2 A 480/06, BeckRS 2008, 35981

gentümer, wie z.B. durch Gebäudesanierungen, ergeben. Die Abschöpfung eines sanierungsbedingten Mehrwerts ist erforderlich, weil vor allem die Wohnungsmarktberreinigung durch den Rückbau von Wohngebäuden im Gebiet in Verbindung mit öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen (i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB) wesentlich zur Preisstabilität bzw. zu (relativen) Bodenwertsteigerungen führen wird. Das Erfordernis seitens der Stadt Duisburg, sanierungsbedingte Wertsteigerungen abzuschöpfen, ist demnach erkennbar.

Im vereinfachten Verfahren würde ein von sanierungsbedingten Werterhöhungen unbeeinflusstes Umsetzen von Maßnahmen für Ziele und Zwecke der Sanierung deutlich erschwert, da unkontrollierte, spekulativ motivierte Immobilien- und Bodenwerterhöhungen die Sanierung maßgeblich unterwandern würden.



6 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Zeitraumen

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes unterliegt einem planerischen Ermessen, das sich aus den festgestellten städtebaulichen Missständen in Verbindung mit den Sanierungszielen ergibt. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren entspricht durchaus noch dem Gebot einer zügigen Durchführung.

Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus den avisierten Sanierungszielen im Umfeld der Hochhäuser. Einbezogen sind die Bereiche der sechs Hochhäuser und der direkt benachbarten mehrgeschossigen Gebäude mit hohem Handlungsbedarf. Die Notwendigkeit, diesen Bereich einzubeziehen, liegt nahe, weil

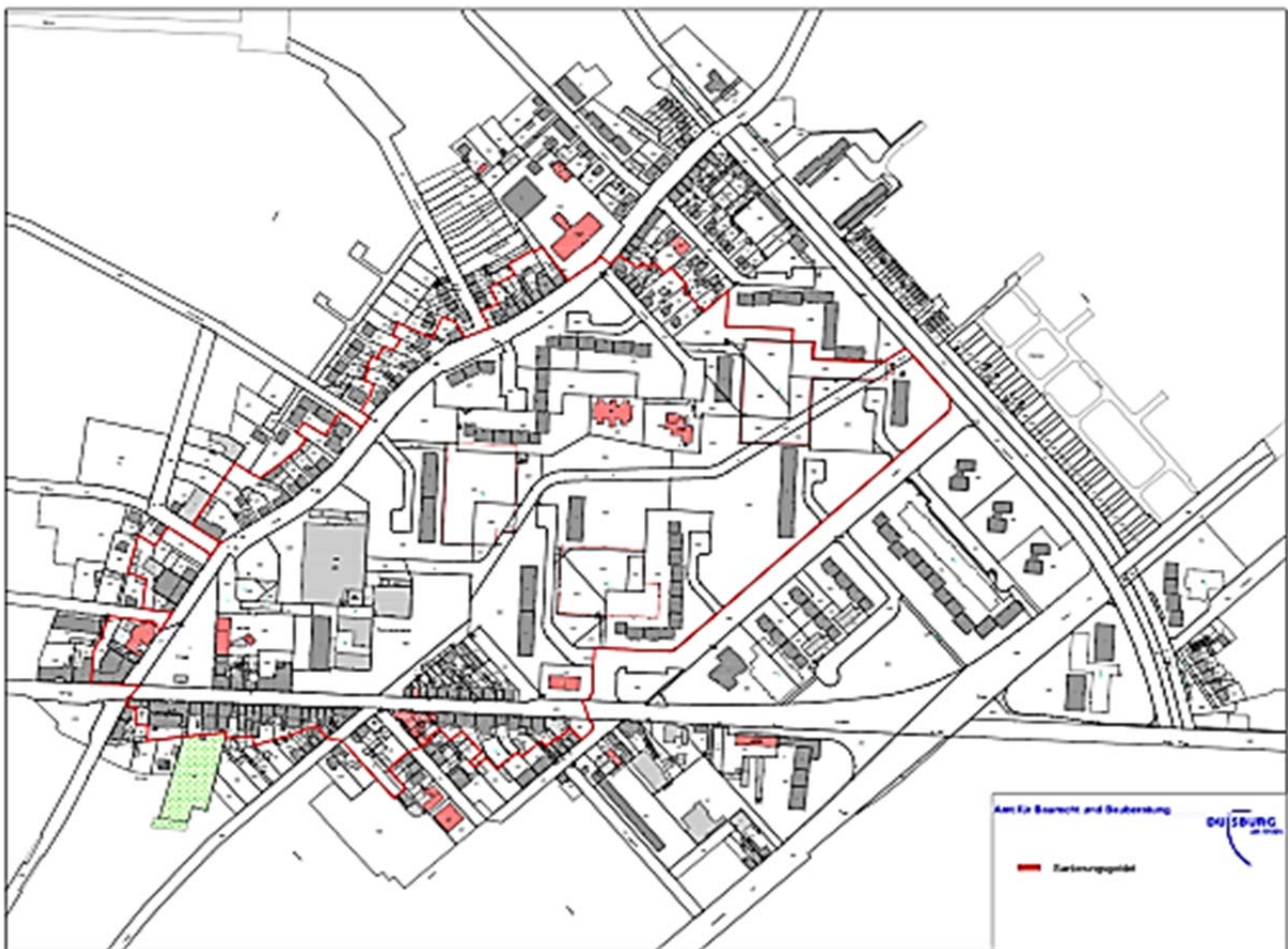
- die städtebaulichen Missstände in diesem Teilbereich den Auslöser für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bilden
- städtebauliche Missstände dokumentiert und
- massive sanierungsrechtliche Interventionen erforderlich sind.

Angrenzende Grundstücke

Weiterhin werden durchgehend die unmittelbar an die Moerser-, Kirch- und Hanielstraße angrenzenden Grundstücke einbezogen. Die erkennbaren Funktionsverluste in Form von Leerständen und Mindernutzungen sowie offensichtliche Substanzmängel in diesem Bereich verdeutlichen den Handlungsbedarf.

Nicht einbezogen in die Sanierungsmaßnahme sind die untersuchten Grundstücke östlich der Ottostraße, entlang der Lindenstraße (zwischen Lindenstraße und Husemannstraße) sowie der Bereich nördlich und nordöstlich der Kirchstraße ab Höhe der Schule, da sich hier keine städtebaulichen Substanz- und Funktionsmängel nachweisen lassen. Es sei in diesem Kontext darauf hingewiesen, dass die Einbeziehung von angrenzenden Grundstücken, allein zum Abschöpfen sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen, rechtlich nicht abgedeckt ist.

Abbildung 31: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ,
Quelle und Darstellung Stadt Duisburg, 2014





7 Kostenschätzung

Die Sanierungsmaßnahme Hochhausquartier ist eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ Duisburg Hochheide. Die Kosten für die Gesamtmaßnahme sind zur Förderung gemäß dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ gemeldet. Die sozialflankierenden Maßnahmen werden sich aus der Arbeit des einzurichtenden Quartiersbüros entwickeln. Diese werden in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes entsprechend regelmäßig aktualisiert.

Für den Förderantrag Soziale Stadt Duisburg Hochheide wurde eine Kostenschätzung erstellt. Die Kosten für die Sanierung sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Kostenschätzung

Kostenart	Gesamtkosten in Euro
Grunderwerb und Rückbau	19.435.000
Landschaftsbau	500.000
Sanierungsverfahren (Sanierungsträger, Mietermanagement, Gutachten)	564.100
Stabilisierung u. Aufwertung (Fassadenprogramm, Verfügungsfond, Quartiersbüro)	550.000
Kosten Sanierungsmaßnahme Duisburg Hochheide	21.049.100

8 Anhang

1. Fragebogen und Ergebnisse der Eigentümerbefragung
2. Fragebogen und Ergebnisse der Mieterbefragung
3. Fragebogen und Ergebnisse der Befragung der Gewerbetreibenden
4. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange