

Quartiersentwicklung in Marl-Hamm: Das Projekt „Alte Waldsiedlung“

Die Alte Waldsiedlung im Stadtteil Marl-Hamm steht exemplarisch für eine Vielzahl von Wohnquartieren in NRW, insbesondere im Ruhrgebiet, die im Rahmen wirtschaftlicher, sozialer und demografischer Veränderungen negativen Entwicklungsprozessen ausgesetzt sind. Die Angebote der Nahversorgung, der Ärzteschaft, sozialer Einrichtungen, Kirchengemeinden etc. gingen in den vergangenen Jahren immer weiter zurück. Die Wohnimmobilien im Quartier erfordern weitgehende Sanierungsmaßnahmen, die Immobilienpreise liegen unter dem gesamtstädtischen Schnitt. Es ist davon auszugehen, dass sich die zu erwartenden demografischen und sozialen Entwicklungen nicht zum Vorteil des Quartiers auswirken werden und auch den Immobilienmarkt negativ beeinflussen werden. Wie sich die Situation im Quartier verändern wird, hängt auch stark vom Verhalten der Eigentümer und Mieter ab. Initiativen vor Ort zeigen, dass hier ein Interesse der Bevölkerung besteht, ihre Situation gemeinsam mit Politik und Verwaltung in die Hand zu nehmen.

Um den möglichen negativen Entwicklungen zu begegnen, werden Studentinnen und Studenten des Masterstudiengangs Raumplanung an der Technischen Universität Dortmund im Wintersemester ein Konzept für die Weiterentwicklung des Quartiers Alte Waldsiedlung entwickeln. Betreut wird das Projekt durch Prof. Dr. Michael Nadler vom Lehrstuhl Immobilienentwicklung. Ziel des Konzepts ist die Erhöhung der Attraktivität der Lebens- und Arbeitssituation im Quartier und die Identifizierung der hierfür notwendigen Entwicklungsbausteine und erforderlichen Maßnahmen. Dies soll in enger Kooperation mit den lokalen Akteuren erfolgen. Denn in den letzten Jahren entstand zumindest auf Seiten einzelner Haus- und Grundeigentümer ein vorsichtiges Interesse, sich gegen diese Entwicklung zu stemmen und gemeinsam mit Politik und Verwaltung die bestehende Grundstruktur zu überprüfen und wenn möglich, zu verbessern.

Um Planungsgrundlagen zu schaffen und ein Konzept zu erarbeiten, erheben die Studenten zunächst in der Analysephase Kennziffern von Marl für Mieten, Immobilienkaufpreise, Kaufkraft, Umsatz, Zentralität etc. Mit einer quantitativen und qualitativen Bestandsaufnahme vor Ort und einer Analyse der Daten lassen sich erste Ergebnisse erarbeiten und entsprechend kommunizieren. Diese Ergebnisse werden gemeinsam mit örtlichen Akteuren diskutiert und Ursache und Wirkung für die Ist-Situation abgeleitet. Unter anderem werden die Studenten hierfür eine umfassende Befragung der Bewohner aber insbesondere der Immobilieneigentümer durchführen, um so die Ängste und Sorgen, aber auch Ideen zur Weiterentwicklung des Quartiers von den lokalen Akteuren zu erfahren. In weiteren Schritten müssen die kommunalen Interessen und privaten Eigentümerinteressen abgewogen und zu zielführenden, umsetzbaren Entwicklungsbausteinen ausgearbeitet werden. Das könnte zum Beispiel im Sinne einer Immobilienstandortgemeinschaft bzw. Eigentümerstandortgemeinschaft umgesetzt werden. Solche Kooperationsformen werden bereits vielfach in Deutschland angewendet und werden als kooperative Formen der Quartiersentwicklung mit privaten Immobilieneigentümern bezeichnet. Hierfür sind die städtebaulichen Strukturen, die Marktsituation, die rechtlichen Rahmenbedingungen und die lokalen Akteure bei der konzeptionellen Arbeit zu berücksichtigen. Die Erstellung des Konzepts erfolgt in enger Kooperation mit der Stadt, die dieses Studienprojekt uneingeschränkt unterstützt. Die Entwicklung und Schwerpunktsetzung der neuen Landesregierung im Bereich der Quartiersentwicklung wie auch der Städtebauförderung werden von der Projektgruppe hierbei berücksichtigt. Die Ergebnisse der studentischen Projektarbeit werden im Februar 2014 erwartet.