

EIN QUARTIER FÜR ALLE – ZUKUNFTSKONZEPT OBERSTADT



DOKUMENTATION DES 1. ONLINE-IMMOFORUMS AM 19. JUNI 2020

Am Freitag, den 19. Juni 2020 fand im Rahmen der Erstellung des ‚Zukunftskonzeptes Oberstadt‘ das 1. Online-ImmoForum statt. Aufgrund der aktuellen Corona-Krise war ein persönliches Zusammentreffen in der geplanten Form nicht möglich, daher wurde das Format in den digitalen Raum verlegt. Wesentliche Schwerpunkte des Abends waren der Rückblick auf das bisher Geschehene und die wichtigsten Erkenntnisse daraus. Danach diskutierten die Teilnehmenden in digitalen Arbeitsgruppen zu den Themen „Leerstand“, „Sanierung/Modernisierung“, „Umfeld-Qualität“ sowie „Beitrag der Eigentümer*innen zum Zukunftskonzept“. Abschließend gab es einen Ausblick, wie es mit dem Zukunftskonzept weitergehen wird. Teilgenommen haben etwa 20 Immobilieneigentümer*innen.

Die Dokumentation stellt Einzelmeinungen dar und gibt den Diskussionsstand wieder.

Das Format für die Immobilieneigentümer*innen knüpfte an die im April durchgeführte Befragung dieser Zielgruppe an und griff im Wesentlichen die dort abgefragten Schwerpunkte sowie auffällige Befragungsergebnisse auf. Ziel und Zweck war es, die wesentlichen Themen vertiefend zu betrachten und aus dem Blickwinkel der Immobilieneigentümer näher zu beleuchten. Einer aktuellen Berichterstattung zum Prozesstand ging die Begrüßung von Oberbürgermeister Dr. Spies voraus. Dieser betonte, dass eine lebendige Innenstadt wichtig sei, ebenso ein ausgewogener Mix der Nutzungen. Dies gelte es für die Zukunft der Oberstadt zu sichern und sich abzeichnenden Trading-Down-Effekten zu begegnen. Die Stadt verfolge dahingehend ein starkes Interesse, die Oberstadt so zu entwickeln, dass sie ihren bisherigen Charakter beibehält und negative Veränderungen aufgehalten werden können. Dafür seien zwingend ein strategisches Vorgehen und ein gemeinsames Miteinander erforderlich. Mit der Erstellung des Zukunftskonzeptes werde bereits ein erster wichtiger Schritt unternommen.

Daran anschließend folgte ein kurzer Rückblick auf die bereits durchgeführten Beteiligungsformate sowie die wesentlichen Befragungsergebnisse der Eigentümer*innen-Befragung (vgl. Anhang 1). Von städtischer Seite wurde über die Themenpatenschaften berichtet, die von einigen Mitgliedern der Koordinierungsgruppe übernommen wurden. Diese dienen der Weiterführung des Prozesses während der Corona-Zeit sowie als Bindeglied zur parallel ablaufenden Erstellung des ISEK im Rahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren. (s. <https://www.marburg.de/oberstadt> und dort unter „Weitere Projekte im Rahmen des Zukunftskonzeptes Oberstadt“). Anschließend an diese Einführung folgte die Aufteilung in die Themengruppen, die jeweils von einer fachlichen Moderation begleitet wurden. Im Folgenden werden die wesentlichen Diskussions- und Beitragsergebnisse wertungsfrei dargestellt.

Gruppe 1: Leerstand (FD 15, Herr Dr. Blümling)

In dieser Gruppe bildete die Aussage, dass derzeit etwa 20 Ladengeschäfte in der Oberstadt leer stehen, die Gesprächsgrundlage. Diskutiert werden sollte anhand der folgenden Fragestellungen:

Welche Ansätze sehen Sie hier, dies langfristig zu lösen beziehungsweise die Zunahme von weiteren Leerständen zu verhindern?

- Insgesamt wurde ein positives Stimmungsbild gezeichnet. Es wurde über Neugründungen im unteren Steinweg und den Mut der neu gründenden, jungen Menschen berichtet. Für eine langfristige Lösung bedarf es neuer Konzepte, neuer Ideen und eine vielfältige und einzigartige Nischenstruktur.
- Da das Umfeld zu einem stimmigen Gesamtkonzept beitrage, wird es als wichtig erachtet, auch an Themen wie der Müll- und Lärmsituation (Oberstadtaufzug, Wasserscheide) sowie an der allgemeinen Infrastruktur (rutschiges Pflaster in der Wettergasse, allgemeiner Zugang zur Oberstadt) zu arbeiten.
- Auch die Idee der Einflussnahme der Stadt über finanzielle Förderungen wurde diskutiert. Die Stadtverwaltung könne darüber hinaus durch Unterstützung der Ladenbesitzer*innen helfen, bspw. über Netzwerkveranstaltungen, Beratung und Werbung.
- Als positiv wird darüber hinaus das Engagement des Stadtmarketings wahrgenommen.

Gruppe 2: Baulicher Zustand (FD 61, Herr Kintscher)

*Gesprächsgrundlage in dieser Gruppe war die Aussage, dass über 60 % der Befragten aus der Eigentümer*innen-Befragung angibt, zukünftig keine Modernisierung am eigenen Objekt zu planen. Diskutiert werden sollte anhand der folgenden Fragestellungen:*

Welche Gründe sehen Sie hierfür?

- Es wurde angemerkt, dass diese Aussage noch einmal statistisch ausgewertet werden müsste und ein Vergleich gezogen werden sollte, welche Eigentümer mehrheitlich diese Aussagen getroffen haben. Denn es wird vermutet, dass Selbstnutzer ihre Immobilie eher in Stand halten und es sicherlich einen Unterschied zu Aussagen derjenigen Eigentümer*innen geben wird, die nicht in ihrer Immobilie wohnen.

Wie könnten Ansätze aussehen, dem zu begegnen und welche Anreize müssten geschaffen werden?

- Um „Vorbehalte“ beispielsweise gegenüber dem Denkmalschutz abzubauen, sollte eine gezieltere Ansprache der Eigentümer*innen von sanierungsbedürftigen Immobilien erfolgen. Außerdem müssen die Fördermöglichkeiten der städtischen Denkmalschutzbehörde gezielter beworben werden.
- Bei einer Bewerbung der energetischen Sanierung sollte an den „Behaglichkeitsgewinn“ erinnert werden.

Gruppe 3: Umfeld (FIRU mbH, Frau Herz)

Gesprächsgrundlage in dieser Gruppe bildeten die Aussagen aus der Befragung, dass ein attraktives Umfeld den Wert und die Attraktivität einer Immobilie positiv begünstigen kann sowie dass über 60 % der Befragten Maßnahmen zu Bewahrung des Ortsbildes als sehr wichtig empfinden. Diskutiert werden sollte anhand der folgenden Fragestellungen:

Wo in der Oberstadt sind Ihrer Meinung nach solche Maßnahmen angezeigt?

- Ein entscheidender Umfeldfaktor, zu dem es dringend Abhilfe zu schaffen gilt, ist das Thema Lärm. Es wird darüber berichtet, dass sich dieser mit einer zunehmenden studentischen Bevölkerung weiter verstärkt und sich negativ auf unterschiedliche Bereiche auswirkt. Einerseits in Form von nächtlicher Ruhestörung, die insbesondere an Werktagen für Berufstätige zur Belastung wird. Teilweise drohten Mieter*innen den Eigentümer*innen bereits mit Auszug, wenn sich an dieser Situation nichts ändern würde. Gleichzeitig wird die Lärmbelastung als Wertminderung der eigenen Immobilie empfunden.
- Ein weiterer Störfaktor, der im engen Zusammenhang zu nächtlichen Ruhestörungen sowie der Verschmutzung von Straßen und Hauseingängen steht, ist das zunehmende Aufkommen von sogenannten ‚Spätis‘. Die Kund*innen der Spätis (und hier insbesondere des Spätis „Wegbier“ an der Wasserscheide) konsumieren den dort erworbenen Alkohol häufig direkt vor dem Geschäft im Bereich der dortigen Treppen. Hierzu ist die Stadt im Dialog mit den Anwohnenden und den dortigen Gewerbetreibenden. Es wurden verschiedene rechtliche Möglichkeiten seitens der Stadt geprüft (u.a: Möglichkeiten nach Bundesimmissionsschutzgesetz, hess. Ladenöffnungsgesetz, Jugendschutzgesetz sowie ordnungspolizeiliche Möglichkeiten). Eine Lösung hat sich daraus nicht angeboten. Allerdings:
Info außerhalb des Protokolls: Die Stadtverordneten haben in ihrer letzten Sitzung vor der Sommerpause beschlossen, den Verzehr alkoholischer Getränke auf allen öffentlichen Flächen in einem Umkreis von 20 Metern von Verkaufsläden zu verbieten.
- Die verkehrliche Situation hat ebenfalls Einfluss auf die Wohnsituation. Beispielsweise wird eine zunehmende Rücksichtslosigkeit von Fahrrad- und Autofahrern beobachtet sowie die Parkkontrollen als zu gering empfunden. Die fehlenden ordnungsrechtlichen Kontrollen an den Wochenenden würden von vielen Autofahrern ausgenutzt werden.

Könnte sich gegenseitig mit anderen Eigentümer*innen dazu ausgetauscht werden zukünftig nicht mehr an Spätis oder Kneipen zu vermieten?

- Die Ausweitung des Gastronomieangebotes in der Oberstadt ist per Satzung seit Ende der 90-er Jahren nicht zulässig. Lediglich Wechsel im Bestand sind möglich.
- Die Stadt hat keine Möglichkeit, auf die Vermietung der Eigentümer*innen an Spätis (fällt unter Einzelhandel) und andere, eher „unerwünschte“ Läden Einfluss zu nehmen. Daher ist die Verantwortung der Immobilieneigentümer*innen im Rahmen von Neuvermietungen so wichtig.

Wäre es eine mögliche Lösung, die Sitzgelegenheiten an der Wasserscheide wegzunehmen, um die Situation dort zu verbessern?

- Es ist keine Lösung, die Sitzgelegenheiten generell wegzunehmen oder zu sperren.
- Mit der neuen Satzungsregelung (s.o.: „20-Meter-Regel“) erhofft man sich seitens der Stadt eine Entlastung an diesem Hotspot.

Eine vermehrte Durchmischung in der Oberstadt ist gewünscht! Wie könnten Eigentümer*innen dazu gebracht werden, an Familien zu vermieten?

- Diesbezüglich wird das Problem erläutert, dass eine Vielzahl des Wohnraums, der von Familien genutzt

werden könnte, an Studenten*innen vermietet wird. Dabei steht meist ein höher zu erzielender Mietvertrag im Vordergrund. Gleichzeitig fördere dies die oben angesprochenen Problemlagen. Daher sei es von Vorteil, wenn die Vermieter*innen zumindest im selben Haus wohnten, um besser auf eventuelles Missverhalten einwirken zu können. Dennoch werde dies in den wenigsten Fällen so gehandhabt. Für eine weitere Ansiedlung von Familien spielen außerdem Standortfaktoren wie ausreichend Parkplätze und die Nahversorgung eine Rolle. Beispielsweise wird vorgeschlagen, dass Familien einen Vorrang bei Dauerparkplätzen in den angrenzenden Parkhäusern erhalten.

- Ein Projekt des Stadtteilstifts zielt auf die bessere Kommunikation und auf gegenseitiges Verständnis zwischen Studierenden und den übrigen Bewohner*innen in der Oberstadt. Über einen organisierten Austausch zwischen beiden Gruppen in den Erstsemesterwochen soll ein Kennenlernen erleichtert werden und eine größere Verbundenheit und Akzeptanz geschaffen werden.

Gruppe 4: Beitrag der Eigentümer*innen zum Zukunftskonzept (FIRU mbH Herr Lilier)

In der Befragung hatten einige der Befragten ihr Interesse geäußert, mehr zum Oberstadtprozess beitragen zu wollen, ohne jedoch Angaben dazu zu machen, wie dies genau aussehen könnte. Diskutiert werden sollte folglich in dieser Gruppe anhand der folgenden Fragestellung:

Welche Möglichkeiten sehen Sie für sich selbst und welche Themen betrafen dies (Stichworte: Mietpreise, soziale Durchmischung, Umfeldindruck (z.B. Mülltonnen), Initiierung von Projekten mit anderen Eigentümern)?

- Die Eigentümer*innen haben Interesse daran, dass die Oberstadt belebt ist und zahlreiche Kund*innen in die Geschäfte kommen. Aber die Geschäftsstruktur sei zu wenig individuell und es sei ein zunehmender Trading-Down-Effekt zu erkennen. Es bräuchte mehr inhabergeführte Geschäft, wie den Bürstenladen mit einem ausgefallenen Angebot und einer guten Beratung. Gleichzeitig müssten seitens der Eigentümer*innen bessere Entscheidungen hinsichtlich ihrer Mieter in den Ladengeschäften getroffen werden.
- In der Oberstadt fehle außerdem eine ausreichende Nahversorgung bzw. ein kleineres Lebensmittelgeschäft.
- Es wird vorgeschlagen, eine Kommission einzurichten, die die Entscheidung darüber trifft, welche Ladengeschäfte in Leerstände einziehen dürfen, beispielsweise in Form der bestehenden Koordinierungsgruppe aus dem Oberstadt-Prozess. Dieser Vorschlag wird allerdings sehr kritisch gesehen und zu bedenken gegeben, dass Eigentümer*innen nicht vorgeschrieben werden kann, welche Mieter*innen in die Geschäfte kommen. Außerdem sei es immer besser, überhaupt eine Vermietung zu erreichen - unabhängig von der Nutzung - , als Geschäfte einfach leer stehen zu lassen.
- Um die Leerstandsproblematik anzugehen, müssten kleinere Geschäfte oder Start-Ups mit attraktiven Angeboten in die Oberstadt „gelockt“ werden. Beispielsweise durch bezahlbare Mietpreise. Insgesamt müsse ein Konzept entwickelt werden, dass dies berücksichtigt und gleichzeitig Überlegungen anstellt werden, wie die Oberstadt langfristig attraktiv bleiben kann. Hierzu gehören auch Überlegungen hinsichtlich Serviceangebote durch die Händler*innen und Lösungen für die Konkurrenz durch den Online-Handel.
- Es wird das Einführen eines Eigentümerstammtischs angesprochen, der 1 bis 2-mal im Jahr stattfinden könnte. Dabei besteht durchaus Bereitschaft zur Teilnahme seitens der Arbeitsgruppe. Beispielsweise könnte ein solches Nutzungs- und Leerstandskonzept für die Erdgeschosszonen diskutiert werden, um gemeinschaftlich eine Linie und Zielrichtung festzulegen.
- Abschließend wird ausgeführt, dass die große Anzahl an studentischen Bewohner*innen oftmals den Grundrissen der Häuser geschuldet ist. Häufig sind die Immobilien verbaut, verwinkelt und haben kleine

Zimmer. Um den Ansprüchen einer Familie gerecht zu werden, müsste weitreichend umgebaut werden. Größere Familien hätten es überdies schwerer, Immobilien mit einer ausreichenden Größe zu finden.

Ausblick

Im Nachgang zu den 4 Arbeitsgruppen wurde nach einer kurzen Zusammenfassung ein Ausblick auf das weitere Vorgehen gegeben. Das nächste zielgruppenspezifische Format ist der "Business- und Kreativ-Treff". Angesprochen sind die Gewerbetreibenden und Kreativschaffenden der Oberstadt. An diesem Abend sollen die Ideen und Anregungen aus den bisherigen Formaten weiterentwickelt werden und insbesondere Kooperationsmöglichkeiten ermittelt werden. stattfinden wird das Format am 21. Juli 2020, 19-21.00 Uhr, im Welcome-Hotel.

Ein für den Prozess besonders wichtiges Format bildet die am 23. August stattfindende Perspektivenwerkstatt. Ihre Aufgabe wird es sein, eine Vision und Zielvorstellung von der Oberstadt in den kommenden Jahren zu zeichnen und gemeinsam für die bereits in den vorangegangenen Formaten geschilderten Problemlagen Lösungsansätze und Maßnahmen zu entwickeln. Diese werden dann im Nachgang fachlich beurteilt werden und wichtiger Bestandteil des Zukunftskonzeptes sein.