

# EINS

## EINLEITUNG



EINS

SOZIALE STADTISERLOHN  
ANALYSE, STRATEGIEN + KONZEPTE



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Nachdem im Zuge der Wiedervereinigung der Wohnungsleerstände, die Perforation der Innenstädte und der Abriss ganzer Wohnblöcke für die Städte der neuen Bundesländer diskutiert wurden, rücken nun zunehmend auch Städte in Westdeutschland durch wirtschaftsstrukturellen Wandel und demografische Veränderungen in den Fokus: Demografische Veränderungen im Sinne eines quantitativen Rückganges der Bevölkerung und einer strukturellen Wandlung der Altersgruppen und Nationalitäten in Verbindung mit Veränderungen der Lebensentwürfe, wirtschaftsstrukturelle Veränderungen z.B. in Form von abnehmenden Arbeitsplatzzahlen, sich veränderten Betriebsstrukturen und Branchen.

Die Auswirkungen auf die Städte und Gemeinden finden ihren Ausdruck unter anderem in einer spürbaren Nachfrageveränderung bei Wohneinheiten (in bestimmten Marktsegmenten), Konsumgütern und Gewerbeflächen, aber auch in partiell unterausgelasteten Infrastruktureinrichtungen, sinkendem Arbeitskräftepotenzial und in einer sich verschärfenden sozialräumlichen Segregation. Sichtbares Zeichen der Veränderungen im Stadtbild sind zunehmende Leerstände von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Infrastruktureinrichtungen, entstehende Brachflächen und zumeist Defizite am Gebäudebestand und im öffentlichen Raum.

In Iserlohn machen sich die genannten Prozesse wie in vielen Kommunen Südwestfalens bemerkbar. Seit dem Jahr 2002 hat die Stadt Iserlohn bis zum heutigen Tag insgesamt ca. 3.000 Einwohner verloren (dies entspricht einem Rückgang von ca. 3,0 % in den letzten sieben Jahren). Im gleichen Zeitraum gingen aufgrund des anhaltenden Strukturwandels über 2.600 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze verloren. Neueste Bevölkerungsvorberechnungen weisen darauf hin, dass die Stadt Iserlohn in den nächsten 15 Jahren

**Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels**

**Veränderungsprozesse in Iserlohn**

**Ausprägung der Veränderungsprozesse räumlich differenziert**

weitere bis zu 10 % ihrer Einwohner verlieren wird. Nach der LDS-Prognose 2005 bis 2025 gehört der Märkische Kreis mit minus 11,7% hinter Gelsenkirchen, Hagen, dem Hochsauerlandkreis und Remscheid zu den am deutlichsten schrumpfenden Regionen im Land Nordrhein-Westfalen. Die Auswirkungen der demografischen Veränderungen und des wirtschaftlichen Strukturwandels auf die Stadtstruktur sind bereits heute z.B. in Form von Wohnungs- und Gewerbeleerständen, in Einschnitten in vorhandene Infrastrukturleistungen oder in zunehmenden sozialen Missständen und sozialräumlicher Polarisierung messbar.

Ein besonderes Merkmal der Strukturveränderungen ist die Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung, gepaart mit einer erheblichen Dynamik dieser Veränderungsprozesse. Es sind somit nicht alle Teile des Landes, der Regionen und der Kommunen gleichermaßen betroffen – meist verdichten sich diese an bestimmten Standorten / Stadtquartieren und verstärken sich gegenseitig. Auch dieses Phänomen wird in Iserlohn bereits deutlich. Typisch für Problemlagen in Iserlohn (und der Region) sind vomehmlich Gebiete mit folgenden siedlungsstrukturellen Merkmalen:

- Altindustrielle Standorte in den Tallagen
- Gründerzeitliche gemischt genutzte zentrale Lagen
- Wohngebiete der 1950er bis 70er Jahre

Im Gegensatz zu vielen Großstädten z.B. des Ruhrgebietes handelt es sich in Iserlohn jedoch um kleinräumigere Problembereiche, die sich im Stadtgebiet verteilen.

Deshalb und insbesondere vor dem Hintergrund der begrenzten Haushaltsmittel ist es notwendig, solche Bereiche zu definieren, auf die in Zukunft das Augenmerk gelegt und in denen die finanziellen wie auch personellen Ressourcen konzentriert werden sollen, mit der Zielsetzung, größeren städtebaulichen, wirtschaftlichen wie auch sozialen Problemlagen entgegenzuwirken. Um dieses Ziel sowohl auf kleinräumiger wie auch auf gesamtstädtischer Ebene zu errei-

**Zukünftige Bedeutung qualitativer Aspekte**

chen und die zukünftigen Herausforderungen zu meistern, werden Fragen der Qualität mehr denn je in den Vordergrund der Diskussion rücken müssen – Qualität des Wohnstandortes, des Wohnumfeldes, der Versorgungsangebote, des Zusammenlebens und des Wirtschaftsstandortes.

Öffentliche Investitionen spielen dabei nach wie vor eine wichtige Rolle, insbesondere als Impulsgeber für nachfolgende private Investitionen und privates Engagement, die besonders gefördert werden sollen. Die Städtebauförderung des Bundes und des Landes leistet dabei wichtige Unterstützung für die Kommunen zur Entwicklung nachhaltig funktionsfähiger städtebaulicher Strukturen und bedarfsge-rechter Wohn- und Lebensqualitäten in städtischen Quartieren. Voraussetzung für die Förderung ist dabei zum einen die verbindliche Festlegung des Gebietes und zum anderen ein Konzept, in dem die angestrebten Ziele und die durchzuführenden Projekte und Maßnahmen dargestellt werden.

**Hohe Bedeutung öffentlicher Investitionen und Unterstützung der Städtebauförderung**

Für die Stadt Iserlohn sollen deshalb im Stadtgebiet Standorte identifiziert werden, die in den nächsten Jahren im Fokus der Stadtentwicklung stehen werden. Für diese sollen Handlungsfelder und Maßnahmen definiert werden, die geeignet sind, die vorliegenden Defizite abzumildern und die Qualitäten des Wohn- und Wirtschaftsstandortes zu verbessern.

## 1.2 Vorgehensweise und Zielsetzung

### Vorliegende Konzepte und laufende Prozesse

Die Überlegungen zur Sozialen Stadt Iserlohn sind eingebettet in eine Vielzahl zum Teil abgeschlossener und laufender Projekte und Maßnahmen aus allen Teilen der Verwaltung. Nachfolgend sollen die Schnittstellen zu einigen maßgeblichen Projekten der Stadtentwicklungsplanung Iserlohns aber auch auf regionaler Ebene kurz beleuchtet werden.

**Stadtentwicklungskonzept  
2002-2005**

Das in den Jahren 2002 bis 2005 unter intensiver Beteiligung von Bürgerschaft, Politik, Verwaltung und sonstigen Akteuren erarbeitete Stadtentwicklungskonzept lieferte erste Anhaltspunkte für die Neuausrichtung der Stadtentwicklungsplanung, betonte eine deutliche Stärkung der Bestandsentwicklung und wies auf Bereiche innerhalb des Siedlungsgefüges hin, die zu dem Zeitpunkt bzw. zukünftig Handlungsbedarfe aufweisen.

**Clusteranalyse der Stadt zu  
strukturellen Defiziten**

Auf Basis der vorgenannten Überlegungen hat das Büro für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Iserlohn 2007 eine gesamtstädtische Clusteranalyse mit der Zielsetzung erarbeitet, strukturelle Defizite auf der Ebene von Quartieren und Stadtteilen hinsichtlich soziodemografischer und siedlungsstruktureller Merkmale herauszuarbeiten. Ergebnis war die Darstellung von insgesamt 30 Standorten im Iserlohner Stadtgebiet, die bereits heute erhebliche Defizite aufweisen bzw. für die eine negative Prognose erstellt werden kann.

Weitere wesentliche Projekte auf kommunaler wie auch regionaler Ebene sind die folgenden:

- **Innenstadtprojekt – Stadtemeuerungsgebiet XXII:**  
Bereits seit einigen Jahren baut die Stadt Iserlohn große Teile der Innenstadt erfolgreich um. Hier konnten erhebliche Impulse für die Stärkung der Innenstadt inklusive des Bahnhofsumfeldes gegeben werden.
- **Integrierte Stadtteilentwicklung Gerlingsen:**  
Im Jahr 2007 wurde eine interdisziplinär besetzte Projektgruppe (bestehend aus diversen Fachabteilungen der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen, den Kirchen, der Polizei, den Migrantenvereinen usw.) gebildet, die neben einer aktivierenden Befragung verschiedenste Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Stadtteilentwicklungsprozesses angestoßen hat.
- **Integrierte Stadtteilentwicklung Hombruch:**  
Im Stadtteil Hombruch wurden bereits 2005/2006 unter intensiver Beteiligung der Bürger, der Wohnungsunter-

nehmen und Migrantenvertretungen mehrere Projekte und Maßnahmen durchgeführt.

- Integrierte Stadtteilentwicklung Ackenbrock:  
Ähnlich wie im Stadtteil Gerlingsen gibt es auch für den Bereich Grüner Weg eine Projektgruppe, die zunächst eine aktivierende Bürgerbefragung im Ortsteil durchgeführt hat. Auch hier sollen die bestehenden Strukturen genutzt und weiterentwickelt werden.
- Interkommunales Gewerbeflächenmanagement im Städtenetz Balve – Hemer – Iserlohn – Menden:  
Im Rahmen des Förderschwerpunktes REFINA des BMBF hat sich das Städtenetz gemeinsam mit der SIHK, der WIN, den Naturschutzverbänden, der Bezirksregierung Arnsberg, dem Märkischen Kreis und weiteren Akteuren zu einem Forschungsverbund zusammengeschlossen. Ziel dieses Forschungsvorhabens ist es, über eine optimierte Gewerbeflächenentwicklung, die einen Schwerpunkt auf die Entwicklung des Bestandes und der Brachen legt, eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen.
- AK Demografischer Wandel auf Kreisebene:  
Seit zwei Jahren gibt es zum Themenschwerpunkt demografischer Wandel auf Kreisebene Arbeitsgruppen, in denen gemeinsame Strategien für den Märkischen Kreis entwickelt werden. Einen Schwerpunkt der Diskussionen bilden hierbei das Thema „Wohnen der Zukunft“ und Überlegungen, auf regionaler Ebene ein Handlungskonzept Wohnen gemeinsam zu entwickeln. (Anm.: Die Arbeit des AK ist mittlerweile aufgrund politischer Entscheidungen eingestellt worden. Das Thema „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ wird von einigen kreisangehörigen Städten weiter diskutiert.)
- Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung:  
Die Stadt Iserlohn ist seit mehreren Jahren Mitglied im IK KomWoB NRW und bedient im Rahmen der gesamtstädtischen Raumbeobachtung auch den Teilaspekt der Wohnungsmarktbeobachtung. Die im Rahmen des IK

KomWoB diskutierten Strategien und Methoden finden dabei ihren Niederschlag in den Untersuchungen zum Wohnungsmarkt der Stadt Iserlohn und sind integrale Bestandteile des Raubeobachtungssystems. Die Raubeobachtung liefert dabei wichtige Informationen auf kleinräumiger Gebietsebene und dient als Grundlage für die Durchführung von Wirkungsanalysen bei der Umsetzung von Projekten auf Quartiersebene.

- **Stadtumbau regional:**  
Mit Unterstützung der Innovationsagentur Stadtumbau NRW ist im April des Jahres 2009 ein einjähriges Modellprojekt in sieben südwestfälischen Städten zum Thema „Stadtumbau regional“ abgeschlossen worden. Ziel dieses Modellprojektes war es, spezifische Problemlösungen für die vom demografischen Wandel betroffenen Städte in Südwestfalen zu entwickeln, um diese dann ggf. in Form von Pilotprojekten im Rahmen der REGIONALE 2013 umzusetzen. Nach Abschluss des Modellprojektes hat sich die Arbeitsgruppe für alle Kommunen in Südwestfalen geöffnet und dient als Diskussions- und Austauschplattform für die Kommunen, die in besonderem Maße vom demographischen Wandel betroffen sind. Es gibt überdies eine enge Kooperation mit der Innovationsagentur Stadtumbau NRW und der Südwestfalen GmbH.
- **Stadtumbau international:**  
Im Jahr 2007 wurde ein Dialog mit den Partnerstädten angestoßen, der den Austausch und die gemeinsame Entwicklung von Projektideen im Sinne des Umbaus stadtstruktureller Gegebenheiten zum Ziel hat. Ergebnis dieses Austauschprozesses ist die Einreichung eines Förderantrags im Rahmen des Förderprogramms INTERREG IVb im April 2009.

Diese abgeschlossenen oder parallel laufenden Prozesse und Projekte werden in die Analyse und Konzepterarbeitung einfließen bzw. werden ihrerseits neue Impulse und Beiträge durch diese erfahren.

## Bearbeitungsschritte

Auf dieser Grundlage ist Ende 2007 die Arbeitsgemeinschaft der Planungsbüros plan-lokal, grünplan und IB Kühnert mit vertiefenden Untersuchungen zur Festlegung von Handlungsgebieten und Formulierung von Projekten beauftragt worden.

Die im Rahmen der Clusteranalyse definierten Standorte wurden in einem zweistufigen Filterprozess bewertet. Zur Bewertung wurden - abgeleitet von Zielen und Leitlinien - für den Prozess Kriterien definiert, die auf soziodemografische, soziale, städtebauliche wie auch (wohnungs-)wirtschaftliche Situationen eingehen. Dabei wurden nicht nur die vorliegenden Probleme und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf betrachtet, sondern auch die Potenziale, die Entwicklungsperspektiven und die (zukünftige) Rolle des Standortes im Stadtgefüge berücksichtigt. Zudem sollten die Standorte typisch für bestimmte Problemlagen in der Stadt und der Region sein und somit die Übertragbarkeit auf und das „Lernen“ für andere Gebiete ermöglicht werden (siehe Abbildung Seite 10).

Die Bewertung erfolgte dabei an Hand statistischer und weiterer Daten der Stadt, Schlüsselpersonengesprächen, Auswertungen vorliegender Konzepte, Planungen und Gutachten sowie eigenen Recherchen und Erhebungen vor Ort. Prozessbegleitend ist zwischen Dezember 2007 und April 2008 eine umfassende digitale Erfassung (GIS) und Bewertung aller Gebäude und öffentlicher wie privater Räume in den abgegrenzten Untersuchungsgebieten von der Stadt Iserlohn durchgeführt worden, deren Ergebnisse in die Analyse einfließen. Die Bestandsaufnahme war deshalb erforderlich, da die Arbeiten zugleich den Einstieg in eine umfassende Raumbewertung im Iserlohner Stadtgebiet darstellten. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme entstandenen Kosten wurden von der IGW (Iserlohner Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH) finanziert. Mittlerweile ist das System der dauerhaften Raumbewertung fest installiert worden und die

**Zweistufiger Filterprozess  
zur Auswahl der Gebiete**

**Gebäudebezogene Da-  
tenerhebung als Grundlage  
des Raumbewertungssy-  
stems**

### Erarbeitung teilsräumlicher Konzepte

Erhebung im Jahr 2009 konnte bereits gestartet werden. Ergebnisse hieraus werden im Herbst 2009 vorliegen.

Im Anschluss an den Prozess der Standort- bzw. Gebietsbewertung wurde eine detailliertere Analyse durchgeführt und es wurden teilsräumliche Konzepte für die mit sehr hohem Handlungsbedarf identifizierten Standorte entwickelt. Diese Konzepte definieren Handlungsfelder, Projekte und Maßnahmen, die geeignet sind, die Situation in den Gebieten zu verbessern. Zudem werden die Maßnahmen hinsichtlich ihrer Bedeutung bzw. Priorität eingeschätzt. Für die Gebiete, in denen Projekte als erstes umgesetzt werden sollen, ist eine erste Kostenermittlung und Realisierungsplanung vorgenommen worden.

Das Konzept wird so zum Instrument für das künftige Handeln in Politik und Verwaltung und bedarf in der Zukunft einer permanenten Überprüfung und Fortschreibung.

### Kooperativer Planungsprozess

Die intensive Kommunikation um planerische Ziele und Vorstellungen sowie Projekte und Umsetzungsstrategien macht Entscheidungsspielräume frühzeitig deutlich und ist eine wichtige Voraussetzung für die interne wie externe Konsensbildung. Bereits in den Jahren 2002 bis 2005 hat die Verwaltung im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes inkl. der Erstellung von Ortsteilentwicklungsplänen einen mehrstufigen Bürger- und Behördenbeteiligungsprozess erfolgreich durchgeführt. Eine Vielzahl der Maßnahmen ist bereits dort definiert und im Rahmen der neueren Untersuchungen aufgegriffen und ausgearbeitet worden.

Auch in den laufenden Untersuchungen ist wiederum eine Vielzahl von Akteuren erneut beteiligt worden. So hat am 19.04.2008 zum Aktionstag der ARD zum Thema "Demographischer Wandel - Mehr Zeit zu leben" eine große Informations- und Diskussionsveranstaltung in den Räumlichkeiten des neuen Iserlohner Stadtbahnhofs stattgefunden, bei der das Thema Stadtumbau/Soziale Stadt und die Entwicklungen auf Quartiersebene mit der Öffentlichkeit und Experten intensiv diskutiert wurden.



Darüber hinaus sind im Laufe der Untersuchungen eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit Grundstückseigentümern von Schlüsselimmobilien, mit Wohnungsbaugesellschaften und den vor Ort aktiven Trägern sozialer Maßnahmen geführt worden, um frühzeitig ihre Vorstellungen in das Handlungskonzept integrieren zu können und ihre aktive Bereitschaft zur Unterstützung des weiteren Prozesses einzufordern. Ferner wurden die Verwaltungsbereiche der Stadtverwaltung ressortübergreifend über Schlüsselpersonengespräche, Gesprächsrunden und die prozessbegleitende Projektgruppe in das Projekt integriert. Die zukünftige Projektarbeit wird demzufolge von einer breiten Mitwirkungsbereitschaft einer Vielzahl unterschiedlichster Akteure getragen werden.

**Öffentliche Diskussionsveranstaltung, Schlüsselpersonengespräche und Verwaltungsrunden**

Insbesondere bei der detaillierten Ausgestaltung konkreter Maßnahmen und der Umsetzung ist eine weitere intensive Beteiligung der Bürgerschaft und Quartiersbewohner von höchster Priorität.

# Soziale Stadt Iserlohn Ableitung, Ziele, Kriterien

