

PERSPEKTIVEN ZENTRUM VOHWINKEL



VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN

JUNI 2026

HERAUSGEBER

Stadt Wuppertal
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

BILDNACHWEISE

Alle Bilder und Darstellungen, wo nicht anders vermerkt sind eigene Darstellungen Stadt Wuppertal,
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau

KARTENGRUNDLAGEN

Stadt Wuppertal,
Ressort 102 Vermessung, Katasteramt und Geodaten

BEARBEITUNG

Stadt Wuppertal,
Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau
Melina Prior
Jonas Hölzel
Juni 2026

RAHMEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN.....	02
HERAUSFORDERUNGEN VOHWINKELS	02
ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN	02
BESTANDTEILE UND ERGEBNISSE DES DOKUMENTS	03
ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	04
DER STADTBZIRK VOHWINKEL	06
GESCHICHTE DES STADTBZIRKS	06
STATISTISCHE DATEN	07
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT.....	10
AUFBAU UND INHALTE DES STEK	10
LEITLINIEN UND FOKUSBEREICHE FÜR VOHWINKEL	10
BUNDESGARTENSCHAU 2031	12
MACHBARKEITSSTUDIEN (2021/23)	12
LANDSCHAFTSPLANERISCHER WETTBEWERB DER KERNAREALE 2025	13
ABGRENZUNG ZWISCHEN DER BUGA-PLANUNG UND DEM ISEK	14
WEITERE ENTWICKLUNGEN	15
NEUBAU DER SCHWEBEBAHN-WAGENHALLE	15
ALTE LACKFABRIK VOHWINKEL	16
STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DES LOKSCHUPPEN-AREALS	17

ANALYSE STÄDTEBAU

NUTZUNGSBEREICHE.....	18
NUTZUNGEN IM VOHWINKELER ZENTRUM	18
GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR	18
FOKUS ZENTRUM	20
NAHVERSORGUNGSZENTRUM	20
WEITERE ZENTRUMSNUTZUNGEN	20
FOKUS SUBSTANZ	22
MOBILITÄT.....	24
MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR	24
RAD- UND FUSSVERKEHR	26
ÖFFENTLICHER VERKEHR	26
STADT- UND FREIRAUM	28
GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR	28
STADTRÄUME	28
KLIMA.....	30
FLÄCHENVERSIEGELUNG IM ZENTRUM	30
STARKREGEN	30
GEHÖLZSTRUKTUREN UND GRÜNVOLUMEN	30
ERGEBNISSE STÄDTEBAU.....	32
ÖFFENTLICHE RÄUME & POTENZIALBEREICHE	32
STRUKTUR & VERBINDUNG	34

BETEILIGUNG

BÜRGER:INNENBETEILIGUNG	36
AKTEURSWORKSHOP VOHWINKEL ZENTRUM	36
BETEILIGUNG IM RAHMEN DES ISEKS	38
ONLINE-BEFRAGUNG	38
STADTTEILWERKSTATT	40
BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	42
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	42
ABSTIMMUNG MIT DER FACHVERWALTUNG	42
ERÖRTERUNG MIT DEN BETROFFENEN EIGENTÜMER:INNEN	43
FOKUS EIGENTÜMERSCHAFT	43
ERÖRTERUNGSTERMIN	43
UMFRAGE EIGENTÜMERSCHAFT	44
ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR UMFRAGE	44
BEWERTUNG: RÜCKLAUF DER UMFRAGE UND AUSSAGEKRAFT	44
GEBÄUDE- UND EIGENTUMSSTRUKTUR	45
SANIERUNGSSTAND UND SANIERUNGSINTERESSE	48

BEHEBUNG DER MISSSTÄNDE

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE	53
SUBSTANZSCHWÄCHE	53
FUNKTIONSSCHWÄCHE	54
SANIERUNGSZIELE	55
SANIERUNGSZIELE	55
AUSWAHL DER STÄDTEBAULICHEN INSTRUMENTE	56
BESCHREIBUNG DER INSTRUMENTE	56
BEGRÜNDUNG DER INSTRUMENTENWAHL	57
ANPASSUNG DER GEBIETSABGRENZUNG	58
AUSBlick: ENTWICKLUNGSKONZEPT	60

RAHMEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

HERAUSFORDERUNGEN VOHWINKELS

Vohwinkel als das westliche Tor zur Stadt, ist der drittgrößte Stadtteil Wuppertals und kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Ursprünglich eine Gruppierung bäuerlicher Höfe, wuchs der Siedlungsbereich wesentlich und wurde 1929 gemeinsam mit Barmen, Elberfeld, Cronenberg und Ronsdorf Teil der Stadt Wuppertal. In Vohwinkel laufen mehrere Bundesstraßen und -autobahnen zusammen. Das Autobahnkreuz Sonnborn befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Zentrum Vohwinkels verfügt über einen Bahnhof, der den Stadtteil mit Düsseldorf, Essen und Mettmann sowie Hagen und den restlichen Teilen Wuppertals verbindet. Außerdem beginnt im Stadtbezirk die Schwebebahn als elementarer Bestandteil des innerstädtischen Mobilitätsangebots. Die unter Denkmalschutz stehende Wagenhalle wird für die regelmäßige Wartung und Reparatur der Schwebebahnfahrzeuge genutzt und liegt zentral an der Vohwinkeler Straße.

Die Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße sind die zentrale Achse Vohwinkels. Sie sind eine stark frequentierte Bundesstraße, die gleichzeitig als wichtige Einkaufsstraße und Hauptachse des Zentrum Vohwinkel dient. Dieses ist durch die disruptiven Umbrüche des Einzelhandelssektors der vergangenen Jahre einem grundsätzlichen Wandel der Nutzungsstrukturen unterworfen.

Über der Kaiserstraße zieht die Schwebebahn direkt an den zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden vorbei. Viele Gebäude im Straßenzug weisen einen Sanierungsstau auf. Hinzu kommt eine hohe Verkehrslärmbelastung. Zudem besteht ein Mangel an zentralen Grün- und Freiflächen im Zentrum. Gleichzeitig hat sich die Stadt Wuppertal verpflichtet, 2031 die Großveranstaltung der Bundesgartenschau auszurichten. Wesentliche Bestandteile der Ausstellungsflächen befinden sich im Stadtbezirk Vohwinkel.

ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Am 18. Dezember 2023 hat der Rat der Stadt Wuppertal die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) für den Stadtbezirk Vohwinkel beschlossen⁰¹. Vorbereitende Untersuchungen sind eine Bestandsanalyse um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit. Auf dieser Basis wird über den Einsatz, die Art und den Umfang städtebaulicher Instrumente für das Gebiet entschieden. Eine Sanierung kann immer dann durchgeführt werden, wenn sogenannte städtebauliche Missstände vorliegen. Die Missstände werden nach Substanzmängeln und Funktionsmängeln⁰² beurteilt. Gemäß § 140 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Ziele und Zwecke der Sanierung werden unter anderem aus den Ergebnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme abgeleitet und damit insbesondere aus den festgestellten Missständen entwickelt.

Im Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende vorläufige Sanierungsziele benannt:

- Ziel 1 - Das Vohwinkeler Zentrum wird im Rahmen der BUGA 2031 nachhaltig gestärkt
- Ziel 2 - Vohwinkel wird zu einem noch lebenswerteren und klimaangepassten Quartier
- Ziel 3 - Die BUGA-Flächen werden nach 2031 zu selbstverständlichen Bestandteilen des Vohwinkeler Stadt- und Landschaftsraumes

⁰¹ VO/1055/23: Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Vohwinkel (Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031)

⁰² § 136 Abs. 2 Nr. 1 & 2 BauGB

Die vorläufigen Ziele werden in diesem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet konkretisiert. Die städtebauliche Analyse ist dabei ein wesentlicher Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen.

Auf Basis der Sanierungsziele werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verhältnisse und der allgemeinen Ziele von Sanierungsmaßnahmen gemäß BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen die Beurteilungsgrundlagen für folgende Aufgabenstellungen ermittelt:

- Analyse der sozialen, strukturellen, städtebaulichen, verkehrlichen und klimatischen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsbereich
- Klärung der Erforderlichkeit einer Sanierung
- Beurteilung der Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme
- Sicherstellung einer zeitnahen Durchführbarkeit der Maßnahme: Mitwirkungsbereitschaft von Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Sanierungsbetroffenen, Maßnahmensteckbriefe, Finanzierbarkeit
- Analyse der sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gesamtmaßnahme inklusive eventueller nachteiliger Auswirkungen auf die Betroffenen gemäß § 180 BauGB.

BESTANDTEILE UND ERGEBNISSE

Das Dokument integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „ISEK Vohwinkel“ wurde im Dezember 2024 im Rat beschlossen. Es umfasst städtebauliche Analysen, die einen Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen darstellen, und das ausgearbeitete Gesamtkonzept mit umsetzungsorientierten Maßnahmen im Zentrumsbereich Vohwinkel. Das Dokument wurde zügig beschlossen, um parallel bereits als Grundlage für die Akquise von Städtebaufördermitteln verwendet zu werden.

Gleichzeitig wurden die Vorbereitenden Untersuchungen vervollständigt. Es erfolgte eine Befragung der Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet und eine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange. Damit wurden die Beurteilungsgrundlagen zusammengetragen, um zu bewerten, welche rechtlichen Instrumente des Städtebaurechts die Sanierungsziele und das Entwicklungskonzept effektiv und mit dem geringstmöglichen Eingriff umsetzen.

Im Ergebnis wird empfohlen, ein Stadtumbaugebiet als einfachen gemeindlichen Beschluss und eine Vorkaufssatzung zur Sicherung der Planungsziele für das Gebiet zu beschließen. Eine ausführliche Begründung ist am Ende dieses Dokuments zu finden.

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchung aufgrund der bekannten Siedlungs- und Nutzungsstruktur als erste Annäherung festgelegt. Sie dient als Grundlage für die Entscheidung über die Größe eines möglichen Sanierungsgebietes im Anschluss an die Untersuchung. Das Untersuchungsgebiet setzt sich im Wesentlichen aus zwei sehr unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen, getrennt durch die Bahngleise zusammen. Südlich der Bahngleise umfasst das Zentrum Vohwinkel das Geschäftszentrum des Stadtbezirks mit wesentlichen Teilen des im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal (2020) festgelegten Nebenzentrums Vohwinkel sowie angrenzende Stadträume.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über die Kaiserstraße von der Rembrandtstraße im Westen bis zur Nietzschestraße im Osten. Die Kaiserstraße ist Ausgangspunkt für das Nahversorgungszentrum Vohwinkel und verfügt dementsprechend über Ladenlokale in den Erdgeschosszonen. Im Verlauf der Kaiserstraße befinden sich zusätzlich mit den Schwebobahnhaltestellen (Bruch und Vohwinkel), und der Wagenhalle mit einem Trafobus einige Einrichtungen der technischen Infrastruktur der WSW.

Der Bereich südlich dient vorwiegend dem Wohnen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen. Nördlich der Kaiserstraße, parallel zum Straßenverlauf, binden die Bahngleise Vohwinkel über den Bahnhof an den regionalen Bahnverkehr an. Das Gleisbett stellt dabei eine wesentliche Barriere dar und trennt den südlichen vom nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

Nördlich des Gleisbettes liegt das ehemalige Lokschuppenareal Bruch. Östlich an das ehemalige Lokschuppenareal anschließend liegt ein Waldstück, das aktuell von einem Bogenschießverein genutzt wird. Im Verlauf der von Nordosten kommenden Nordbahntrasse liegen die Grünflächen der ehemaligen Gärtnerei Tesche, sowie ergänzende Vereinssportflächen, landwirtschaftliche Flächen und ungenutzte Vegetationsbereiche. Sowohl das ehemalige Lokschuppenareal als auch die Flächen der Tescher Wiesen im Untersuchungsbereich gehören zum geplanten Kernareal Tesche der BUGA 2031.



DER STADTBEZIRK VOHWINKEL

GESCHICHTE DES STADTBEZIRKS

Der Stadtbezirk Vohwinkel liegt am westlichen Rand des Wuppertaler Stadtgebietes und ist einer von zehn Bezirken der kreisfreien Stadt. Der Bezirk Vohwinkel hat eine Fläche von etwas mehr als 20 km² und eine Bevölkerung von rund 32.000 EinwohnerInnen, von denen ca. 10.000 im Vohwinkeler Zentrum wohnen.

Vohwinkel wurde im Jahr 1888 zunächst zur selbstständigen Landbürgermeisterei innerhalb des Kreises Mettmann ernannt und erhielt 1921 Stadtrechte. Im Jahr 1929 fand die Gründung der Wuppertalstadt Barmen-Elberfeld durch die Zusammenlegung mehrerer Stadtgemeinden statt. Eine weltweit bekannte



03 Luftbild Vohwinkels im direkten Vergleich zwischen 1953 und 2022, Bildquelle: geoportal.nrw

Besonderheit der bergischen Großstadt stellt die Schwebebahn dar. Durch die Schwebebahn ist Vohwinkel seit 1901 an den Stadtteil Elberfeld angebunden. Abschnittsweise folgte eine Erweiterung der Schwebbahnstrecke im Osten der Talachse. Die unter Denkmalschutz stehende Schwebebahn verbindet heute Vohwinkel mit Oberbarmen. Seit ihrer Inbetriebnahme in 1901 verläuft die Strecke größtenteils über der Wupper. Auf der Landstrecke zwischen Sonnborner Hauptkirche und der Endstation in Vohwinkel fährt die Schwebebahn im

Gegensatz zur Führung über der Wupper im Rest der Stadt oberhalb der Straße. Sie führt in Vohwinkel dicht an den Häusern der Kaiserstraße vorbei und endet im Vohwinkeler Zentrum. Damit prägt sie den Bereich in besonderer Art und Weise.

Der zweite wesentliche Verkehrsknoten ist in Vohwinkel der Bahnhof. Das heutige Bahnhofsgebäude wurde an seinem 1908 Standort nördlich des Kaiserplatzes an der Bahnstraße eingeweiht, wo es sich zentrumsnah und prägnant positioniert in einem Gleisdreieck mit Platzssituation befindet.

02 Blick entlang der Vohwinkeler Straße mit der prägnanten Schwebebahn



STATISTISCHE DATEN

Die statistische Auswertung erfolgt datenabhängig auf Stadtbezirks- und Baublockebene. Die Abgrenzung über die Baublöcke weicht stellenweise geringfügig von der gewählten Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ab. Die erfassten Bereiche sind unter Abb. 05 auf Seite 08 dargestellt.



04 Historische Gebäude, Schwebelbahn und Bundesstraße -
Die Kaiserstraße im Zentrum Vohwinkels

KERNAUSSAGEN ZUM UNTERSUCHUNGSGEBIET/VOHWINKEL

- **Negativer räumlicher Bewegungssaldo, entgegen des gesamtstädtischen Trends**
- **Prognose 2030: leichtes Bevölkerungswachstum in Vohwinkel**
- **BewohnerInnen im Untersuchungsgebiet im Vergleich etwas jünger als im städtischen Durchschnitt**
- **Vergleichsweise erhöhter Migrationsanteil**
- **Beschäftigungsquote im Stadtbezirk Vohwinkel höher als im Wuppertaler Durchschnitt**
- **Anteil der SGB II EmpfängerInnen in Vohwinkel niedriger als in der Gesamtstadt**
- **Leicht erhöhter Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet ggü. der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk Vohwinkel**

BEVÖLKERUNG

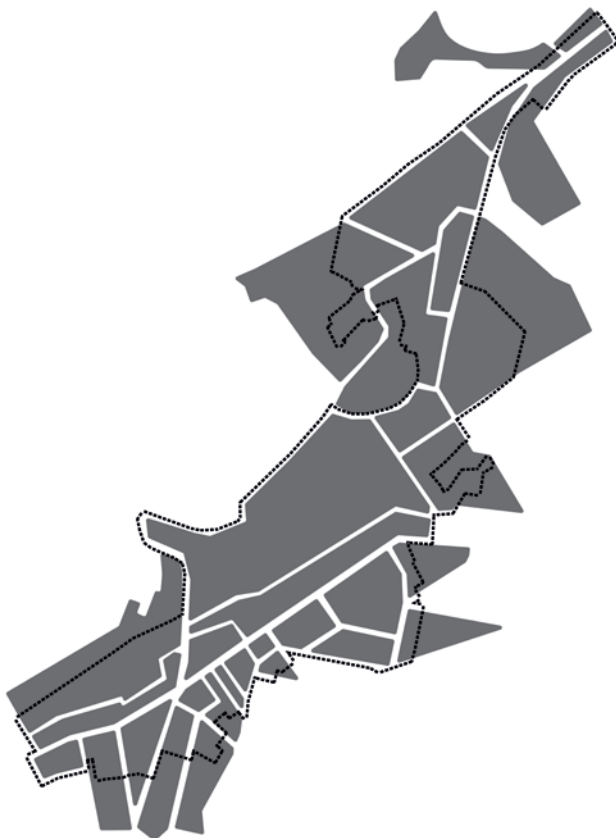
In Vohwinkel wohnen rund 32.000 Menschen (Stand 2022), aufgeteilt auf neun Quartiere: Vohwinkel-Mitte, Osterholz, Tesche, Schöller-Dörnap, Lüntenbeck, Industriestraße, Westring, Höhe und Schrödersbusch. Damit leben knapp 10% der Gesamtbevölkerung Wuppertals im westlichsten Stadtbezirk. Im Untersuchungsgebiet, das sich über einen Großteil des Vohwinkeler Zentrum sowie Flächen der Tesche erstreckt (siehe Abb. 01 auf Seite 05), leben insgesamt rund 4.450 VohwinkelerInnen.

Vohwinkel weist insgesamt ein positives räumliches Bewegungssaldo auf. Der Stadtbezirk verzeichnet im Jahr 2022 insgesamt 1.492 Zuzüge und 1.238 Fortzüge, was einen Gesamtzuwachs von 254 Personen bedeutet. Damit folgt Vohwinkel dem gesamtstädtischen Trend. Das Untersuchungsgebiet weist einen gegensätzlichen Trend auf. Hier kommen auf 300 Fortzüge nur 250 Zuzüge, was einen negativen räumlichen Bewegungssaldo ergibt.

Bei den natürlichen Bevölkerungsbewegungen übersteigen die Sterbefälle die Geburten, sowohl in Vohwinkel als auch in der Gesamtstadt. Demzufolge verzeichnet Wuppertal einen negativen Saldo von -1500 EinwohnerInnen, Vohwinkel von -125 EinwohnerInnen, während das Untersuchungsgebiet ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Geburten und Sterbefällen aufweist.

Für die nächsten Jahre bis 2030 ist für den Stadtbezirk Vohwinkel, ebenso wie für ganz Wuppertal, ein leichtes Bevölkerungswachstum prognostiziert. Basis der Berechnung bilden die Durchschnitte der Jahre 2020, 2021, und 2022. Demnach wächst Wuppertal von rund 366.000 EinwohnerInnen in 2022 auf 372.000 EinwohnerInnen in 2030 an. Für Vohwinkel wird ein Zuwachs von 31.500 BewohnerInnen in 2022 auf 31.750 BewohnerInnen prognostiziert.

05 Untersuchungsgebiet und Einheiten statistischer Erhebungen



ALTERSSTRUKTUR

Mit einem Jugendanteil von 13,7% leben in Vohwinkel (und 16,6% im Untersuchungsgebiet) etwas weniger Menschen unter 15 Jahren als im städtischen Durchschnitt (14,7%). Der Anteil der Menschen, die über 65 Jahre alt sind (Altenanteil), liegt in Vohwinkel bei 22,8%. Stadtweit sind 20,5% der Einwohner Wuppertals über 65 Jahre alt. Das Durchschnittsalter liegt in Vohwinkel mit 45,7 Jahren etwas höher als das gesamtstädtische Durchschnittsalter mit 43,4 Jahren.

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist mit einem Jugendanteil von 16,6% und einem Altenanteil von nur 17,9% im Durchschnitt jünger als im Bezirk Vohwinkel und im gesamten Stadtgebiet.

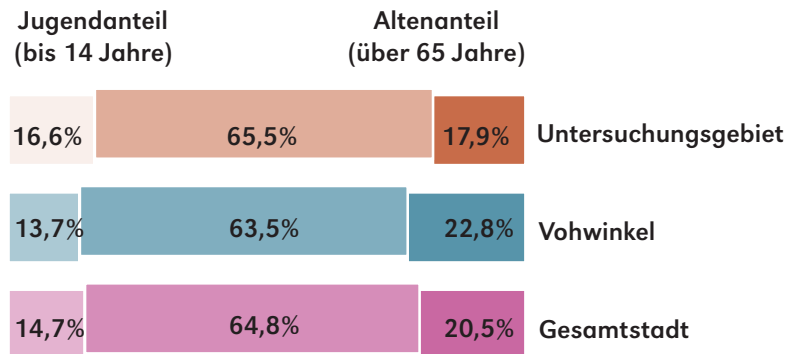
MIGRATION

In Wuppertal haben rund 43% der EinwohnerInnen einen Migrationshintergrund. In Vohwinkel liegt der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund mit 34% etwas niedriger. Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der MigrantInnen mit 52% deutlich höher als in Wuppertal und im Stadtbezirk Vohwinkel.

BESCHÄFTIGUNG

Durch die Verschneidung der Daten zu EinwohnerInnen im erwerbsfähigen Alter mit den Daten zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lässt sich eine Beschäftigungsquote ermitteln. Die Quote wird berechnet, indem die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf je 100 EinwohnerInnen im erwerbsfähigen Alter von 15 bis unter 65 Jahren bezogen werden. In 2022 waren 135.600 der 235.000 WuppertalerInnen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was einer Beschäftigungsquote von 57,6% entspricht. In Vohwinkel liegt die Beschäftigungsquote bei 59,2%, da knapp 12.000 der 20.000 erwerbsfähigen VohwinkelerInnen sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

In Wuppertal empfangen knapp 17% der EinwohnerInnen im Alter unter 65 Jahren Leistungen nach dem SGB II (Arbeitslosengeld II). Dieser Anteil liegt in Vohwinkel mit rund 14% etwas niedriger.



06 Altersverteilung in der Stadt Wuppertal und dem Untersuchungsgebiet

WOHNEN

Die rund 366.000 WuppertalerInnen wohnen in insgesamt 187.000 Privathaushalten. Das ergibt in Wuppertal im Durchschnitt 2,0 Personen pro Haushalt. Im Westen der Stadt liegt die Zahl mit durchschnittlich 2,1 Personen pro Haushalt in Vohwinkel und im Untersuchungsgebiet nur geringfügig höher. Bei den Haushaltstypen dominieren die Einpersonenhaushalte mit 49% in Wuppertal, 43% in Vohwinkel und 46% im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet (22%) sowie im Stadtbezirk (21%) liegt der Anteil der Haushalte mit mindestens einem Kind etwas höher als im gesamtstädtischen Vergleich (19%). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte ohne Kinder liegt dagegen mit 20% im Untersuchungsgebiet unter dem gesamtstädtischen Anteil von 22% und unter dem Anteil in Vohwinkel von 23%.

Der Wohnungsleerstand kann auf Grundlage der Zählerdaten der Wuppertaler Stadtwerke AG erhoben werden. Als Indikator für eine leerstehende Wohnung wird ein jährlicher Stromverbrauch unter 200 kWh festgelegt (ohne Allgemein- und Gewerbe-strom). Bei diesen Niedrigverbräuchen wird unterstellt, dass es sich um leerstehende Wohnungen handelt. Im gesamten Stadtgebiet stehen 5,7% der Wohnungen leer. Der Stadtbezirk Vohwinkel verfügt mit 5,6% über eine nahezu identische Leerstandsquote. Im Untersuchungsgebiet liegt die Leerstandsquote mit 6,2% etwas über der gesamtstädtischen und der Vohwinkeler Quote.

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

AUFBAU UND INHALTE DES STEK

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) Wuppertal wurde bis 2019 unter Mitwirken der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet und vom Rat beschlossen. Es verzahnt die vielfältigen sektoralen oder auf Teilbereiche bezogenen Handlungskonzepte der Stadt auf gesamtstädtischer Ebene und dient als Impulsgeber für die Entwicklung Wuppertals.

Aufbauend auf der Analyse der Ausgangslage wurden 16 Leitlinien für Wuppertal entwickelt, welche die Grundsätze der Nationalen

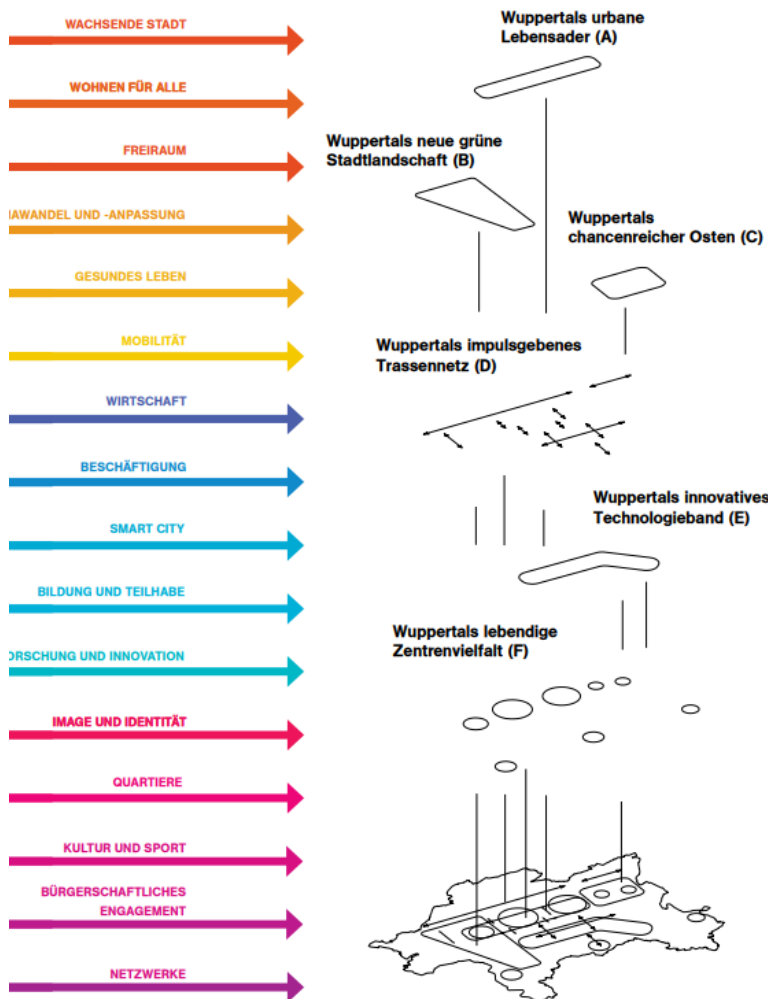
Stadtentwicklungspolitik aufgreifen und mit den lokalen Spezifika Wuppertals verknüpfen.

Zusätzlich werden im STEK Fokusräume als strategisch priorisierte Teilbereiche der Stadt definiert. Sie sollen Impulsgeber für die Gesamtstadt sein und bilden Schwerpunkte der integrierten Stadtentwicklung Wuppertals. Die skizzierten Entwicklungsimpulse werden durch Konzepte auf kleinerer räumlicher Ebene, wie z.B. ISEKs, konkretisiert.

LEITLINIEN UND FOKUSBEREICHE FÜR VOHWINKEL

Das Zentrum Vohwinkel wird in mehreren Fokusräumen aufgegriffen. Als der westlichste Teil von „Wuppertals urbaner Lebensader“ (Fokusräum A) bildet es mit der Endhaltestelle der Schwebebahn das Eingangstor in Wuppertals urbane Talachse. Historische Industriekultur trifft hier auf gründerzeitliche Bausubstanz und bietet die Chance als Teil dieses urbanen Rückgrats eine wichtige Stütze der Gesamtstadt zu sein.

Mit dem Endpunkt des Trassenverlaufs der Nordbahntrasse ist Vohwinkel ebenfalls ein wichtiger Bestandteil von „Wuppertals impulsgebenden Transitnetz“ (Fokusräum D). Neben der erheblichen Verbesserung für den nicht-motorisierten Verkehr, gehen von der Trasse wichtige Entwicklungsimpulse in Richtung Stadtraum aus. Die Nordbahntrasse hat an vielen Stellen



07 Die 16 Leitlinien und 6 Fokusräume des STEK Wuppertal, Darstellung: Stadt Wuppertal, Stadtentwicklungskonzept

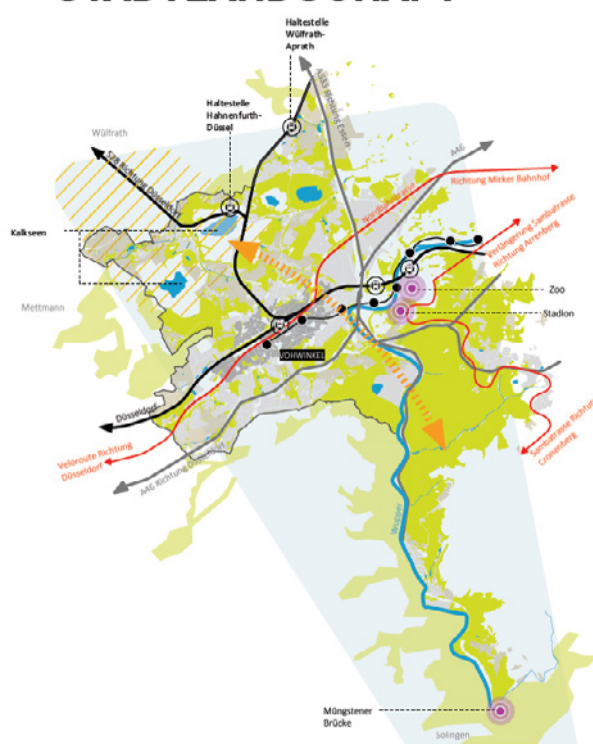
im Stadtgebiet die Belebung und Qualifizierung von angrenzenden Stadträumen initiiert. Diese Verkehrsinfrastruktur hochwertig bis ins Zentrum Vohwinkels fortzuführen und Entwicklungen entlang des Trassenverlaufs anzustoßen wird im ISEK wichtiger Konzeptbestandteil sein.

Der Fokusraum F, „Wuppertals lebendige Zentrenvielfalt“ bildet Vohwinkels charakteristische Struktur als eigenständiges Zentrum des Westens ab. Das Vohwinkeler Zentrum ist für die Daseinsvorsorge und für das soziale und kulturelle Leben der umliegenden Wohnquartiere von Bedeutung. Dieses Profil ist in den nächsten Jahren durch den voranschreitenden Strukturwandel und die sich verändernden Lebensgewohnheiten zu schärfen und fortzuentwickeln.

Von herausragender Bedeutung ist für Vohwinkel besonders der Fokusraum B, „Wuppertals neue grüne Stadtlandschaft“. Der Wuppertaler Westen besitzt durch seine attraktive Lage und die außerordentlich gute ÖPNV-Anbindung an das Rheinland eine besondere Bedeutung für die Profilierung Wuppertals als Wohnstandort. Der Fokusraum wird durch Natur- und Freiräume mit ganz unterschiedlichen Qualitäten geprägt. Es bietet sich die Chance, qualitativ hochwertige Wohnangebote in einer grünen Stadtlandschaft zu schaffen und weiterzuentwickeln.

WACHSENDE STADT <i>International und integriert</i>
WOHNEN FÜR ALLE <i>Nachhaltig und vielfältig</i>
FREIRAUM <i>Die grüne Großstadt</i>
KLIMAWANDEL UND ANPASSUNG <i>Wuppertal denkt voraus</i>
GESUNDES LEBEN <i>Innovation und Prävention</i>
MOBILITÄT <i>Gleichberechtigt ans Ziel</i>
WIRTSCHAFT <i>Wachstum und Diversifizierung</i>
BESCHÄFTIGUNG <i>Arbeitswelten 4.0</i>
SMART CITY <i>Digitale Zukunftsstadt</i>
BILDUNG UND TEILHABE <i>Lernen überall, ein Leben lang</i>
FORSCHUNG UND INNOVATION <i>Die Stadt als Labor</i>
IMAGE UND IDENTITÄT <i>Eine Stadt, viele Herzen</i>
QUARTIERE <i>Attraktive Lebensmittelpunkte</i>
KULTUR UND SPORT <i>Kreative Freizeitszene</i>
BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT <i>Die Selbstmachstadt</i>
NETZWERKE <i>Das Bergische - und mehr</i>

WUPPERTALS NEUE GRÜNE STADTLANDSCHAFT

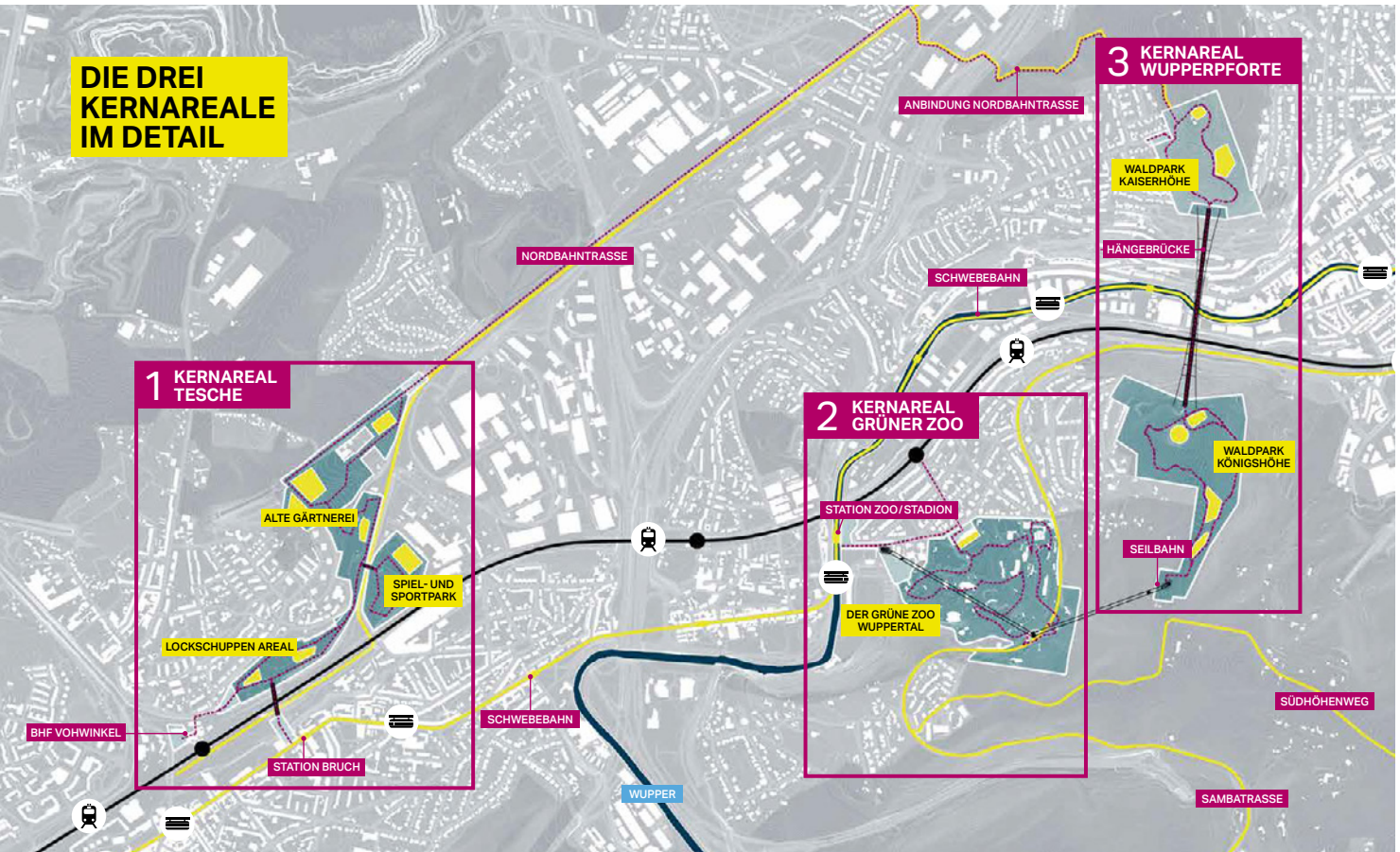


08 Fokusraum B: Wuppertals neue grüne Stadtlandschaft - Der strategische Fokus der Entwicklung des Stadtbezirks Vohwinkel, Darstellung: Stadt Wuppertal, Stadtentwicklungskonzept

Die aktuelle Planung einer nachhaltigen und klimafreundlichen BUGA 2031 sieht Wohn- und Freiraumentwicklungen im Bereich Tesche, neue Sportangebote an der Nordbahntrasse und eine Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindungen vor. Zudem soll der Bahnhof Vohwinkel als Eingangstor Wuppertals im Westen aufgewertet werden. Mit der Seilbahn, die einen barrierefreien Besuch des Grünen Zoos ermöglicht und mit einer Brücke über das Tal, die zwei historischen Parkanlagen miteinander verbindet, werden dauerhafte touristische Attraktionen geschaffen.

Die übergeordneten Zielvorstellungen des STEK werden in diesem ISEK aufgegriffen und bei der Ausarbeitung von Entwicklungszielen und Handlungsfeldern konkretisiert.

BUNDESGARTENSCHAU 2031



09 Die drei Kernareale der BUGA 2031, Darstellung: Stadt Wuppertal, Machbarkeitsstudie zur BUGA Wuppertal

MACHBARKEITSSTUDIEN (2021/23)

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 16.11.2021 beschlossen, sich für die Durchführung einer Bundesgartenschau (BUGA) im Jahr 2031 zu bewerben. Dafür wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie erarbeitet und 2023 nochmals konkretisiert. Ein Bürgerentscheid im Jahr 2022 hat diesen Beschluss bestätigt und im März 2023 wurde der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und der Deutschen Bundesgartenschau-Gesellschaft (DBG) geschlossen, der die Durchführung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie vertraglich vereinbart. Die Machbarkeitsstudie bildete die Grundlage der weiteren Planung zur Vorbereitung der BUGA.

Das Gesamtkonzept der BUGA in Wuppertal sieht vor, die drei dezentralen Kernareale mit temporären Ausstellungsinhalten und dauerhaft angelegten Parkanlagen über den Stadtraum mit vorhandener Verkehrsinfrastruktur und zusätzlichem temporären Shuttleverkehr miteinander zu verbinden.

Das Kernareal „Tesche“ ist von besonderer Bedeutung für den Stadtteil Vohwinkel, da dieses Kernareal direkt an den Rand des Zentrums angrenzt. Die Machbarkeitsstudie sieht im Bereich der Tesche unter anderem temporäre und dauerhafte Grün- und Parkbereiche, Urban Gardening und gastronomische Angebote, Spiel- und Sportangebote vor.

10 Die Planung der dauerhaften Parkanlage
Tesche aus dem Wettbewerbsverfahren 2025
Quelle: relais Landschaftsarchitekten, Berlin

Die Ausrichtung der BUGA prägt zum einen die Neugestaltung des Kernareals Tesche und zum anderen die Entwicklung im Stadtraum des Vohwinkeler Zentrums.

Aufgrund der folgenden Schnittbereiche findet eine enge inhaltliche Abstimmung zwischen der BUGA-Entwicklung und dem ISEK statt:

- Die Gestaltung und Vernetzung der geplanten dauerhaften Parkanlagen mit den angrenzenden Stadtquartieren, wenn sie nach der Großveranstaltung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden
- Die begleitende städtebauliche Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Lokschuppenareal mit einer engen Verschränkung der Bauphasen mit den temporären Ausstellungsflächen und dem geplanten dauerhaften Quartierspark
- Instandsetzung des Bahnhofs Vohwinkel und der Bau eines neuen Zugangs zum Lokschuppenareal, der im weiteren Verlauf die Nordbahntrasse und den Siedlungskörper Tesche anbindet
- Gestaltung und Aufwertung der Bahnstraße als Verbindungskorridor zwischen Bahnhof Vohwinkel und Schwebebahnendhaltestelle Vohwinkel
- Aufwertung des Stationsgarten und des angrenzenden Straßenraums der Vohwinkeler und Kaiserstraße
- Eine enge zeitliche Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Planungen, um die BUGA Kernareale fristgerecht umzusetzen



LANDSCHAFTSPLANERISCHER WETTBEWERB DER KERNAREALE 2025

Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde 2025 ein landschaftsplanerischer Wettbewerb zu den Kernarealen der BUGA durchgeführt. Die Planung umfasst die Parkflächen zur Durchführung der Gartenschau und die dauerhaften Parkanlagen, die nach Ende der Großveranstaltung öffentliche Grünflächen werden. Es ist vorgesehen, das angrenzende Quartier Lokschuppenareal in enger Abstimmung teilweise vor der BUGA zu bebauen und einen Teil temporär durch Ausstellungsflächen zu nutzen. Der Quartierspark des Lokschuppens wird für die BUGA hochwertig gestaltet und anschließend der dauerhafte Quartierspark des neuen Wohnquartiers.

Der erste Platz des Wettbewerbsverfahrens wurde durch RELAIS Landschaftsarchitekten aus Berlin belegt.

ABGRENZUNG ZWISCHEN DER BUGA-PLANUNG UND DEM ISEK

Die beschriebenen Planungen für die Großveranstaltung der BUGA bestehen aus temporärer Infrastruktur und Ausstellungselementen sowie dauerhaften Grünflächen. Im weiteren Verlauf der Planung für die BUGA werden detailliertere Konzepte zu Veranstaltungsinhalten für die Dauer der Großveranstaltung erarbeitet.

Grundsätzlich betrachtet das ISEK den Endzustand nach der BUGA. Eine wesentliche Anforderung an das Entwicklungskonzept ist es, eine nachhaltige Weiterentwicklung und Integration des Kernareals Tesche in den Vohwinkeler Stadtraum zu planen und sicherzustellen.

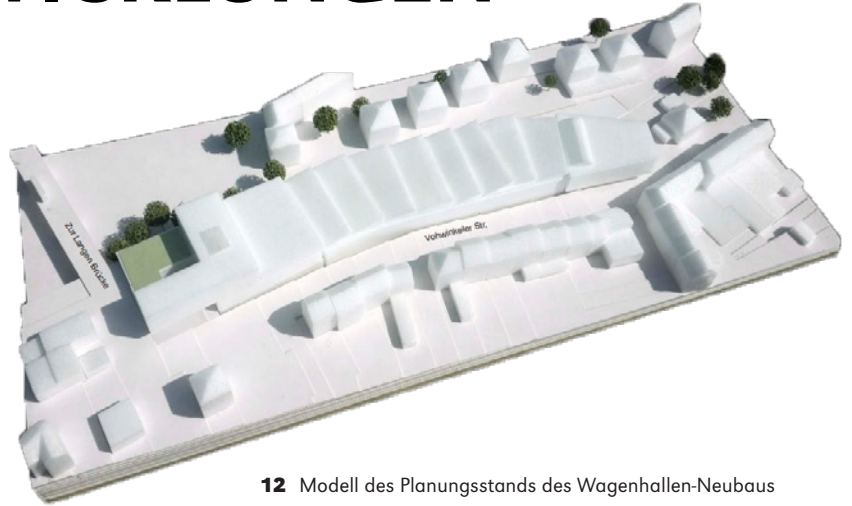
Dazu werden bedeutsame Planungen für die BUGA und Projekte mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Vohwinkeler Zentrums im Konzept überlagert und als Grundlage für die Zielebene des Konzeptes herangezogen. Nötige Baumaßnahmen für die BUGA sind, wenn möglich so zu planen, dass ein dauerhafter und nachhaltiger Vorteil für den Stadtteil entsteht.



WEITERE ENTWICKLUNGEN

NEUBAU DER SCHWEBEBAHN-WAGENHALLE

Die Schwebbahn-Wagenhalle bildet das westliche Ende des Schienennetzes der Wuppertaler Schwebbahn. Die direkt hinter der historischen Endhaltestelle liegende Wagenhalle beinhaltet die umfangreichen Werkstattanlagen zur Wartung und Reparatur der Fahrzeuge sowie zusätzliche Räumlichkeiten für Betrieb und Personal. Die Wagenhalle wurde im Verlauf der langen Nutzungsdauer erweitert, umgebaut und angepasst. Im Kern geht die Struktur auf die historische Bausubstanz der Erbauerjahre zurück. Sowohl die technischen Anforderungen an den heutigen Schwebbahnbetrieb als auch die baustrukturellen



12 Modell des Planungsstands des Wagenhallen-Neubaus

Bild: WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH

Eigenschaften der historischen Hallenkonstruktion machen einen Neubau in den kommenden Jahren erforderlich. Dieser Neubau soll neben den funktionalen Anforderungen auch dem historischen Erbe der Gebäudesubstanz gerecht werden. Gemäß der Planung soll das neue Werkstattgebäude mit technischen Anlagen und Räumen für Personal und Verwaltung sowie BesucherInnen, auf einer nach Westen erweiterten Grundfläche, errichtet werden.

Die genauen Zeiten von Planung und Bau sind während der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abschließend ermittelt. Es ist von einer phasenweisen Bautätigkeit zwischen 2026 und 2032 mit zeitweiser Sperrung und dem Umbau umliegender Bereiche auszugehen, die mit den Sanierungsmaßnahmen in der direkten Umgebung eng abzustimmen sind.



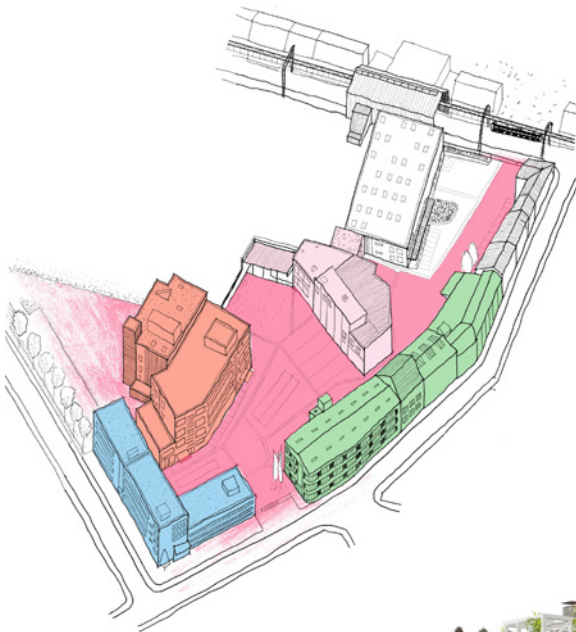
11 Vohwinkeler Straße mit der Fassade der Schwebbahn-Wagenhalle im heutigen Zustand

Bild: Stadt Wuppertal

13 Beispielhafte Darstellung
der entsiegelten Innenhöfe
Darstellung: Dr. Bodo und Petra
Küpper ELBA eGmbH

ALTE LACKFABRIK VOHWINKEL

Direkt an der Kaiserstraße im Zentrum Vohwinkels befindet sich gegenwärtig eine knapp zwei Hektar große Brachfläche mit heterogener Bebauung von Hallen-, Fabrik- und Bürogebäuden, auf der in der Vergangenheit Lacke hergestellt wurden. Ursprünglich 1883 als „Lackfabrik Wülfring“ gegründet und zuletzt von der Firma PPG Deutschland betrieben, wurde das Areal von einem Wuppertaler Projektentwickler erworben und soll in den kommenden Jahren entwickelt werden.



15 Unterschiedliche Nutzungs-
ideen für die Bestandsgebäude
Darstellung: Dr. Bodo und Petra
Küpper ELBA eGmbH

14 Ein möglicher Umbau der
Bestandsgebäude zu Wohnungen
Darstellung: Dr. Bodo und Petra
Küpper ELBA eGmbH



Der erste Konzeptansatz des neuen Eigentümers sieht einen weitgehenden Bestandserhalt der Gebäudesubstanz vor. Durch einen Umbau soll der Bestand transformiert werden und schrittweise kleinteilige Gewerbe, Wohnungen, sowie Freizeit, Gastronomie und Bildungseinrichtungen beinhalten.

Die Lage direkt an der Kaiserstraße macht die Brachfläche zu einem wichtigen Ergänzungsbereich für das Vohwinkeler Zentrum. Die vorgesehene Planung hat das Potenzial, das Zentrum Vohwinkel um zusätzliche Nutzungen eines funktionsfähigen Zentrums zu erweitern sowie langfristig attraktiv zu gestalten.





STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DES LOKSCHUPPEN-AREALS

Die Brachfläche des ehemaligen Rangierbahnhofs und Ringlokschuppens in Vohwinkel liegt nördlich des heutigen Gleisbetts. Die ehemalige innerstädtische Bahnstrecke ist heute die Nordbahntrasse, ein ausgebauter Radschnellweg, der Vohwinkel mit dem übrigen Wuppertal und der Region verbindet.

Eingebettet zwischen Nordbahntrasse, dem Siedlungsraum Tesche und dem Bahnhof Vohwinkel, ist diese Brachfläche die letzte große zu entwickelnde Wohnbaupotenzialfläche Vohwinkels und ein wichtiger Teil des Gesamtkonzeptes. Gleichzeitig verfügt die Fläche über eine hervorragende Anbindung und hat das Potenzial über eine Innenentwicklung mit Wohnungsbau neue Verbindungen zu schaffen. Auf diesem Weg besteht die Möglichkeit die Nordbahntrasse bis zum Bahnhof Vohwinkel fortzuführen und den Tescher Siedlungsraum besser an das Zentrum anzubinden.

16 Plandarstellung des zur Umsetzung vorgesehenen Entwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb
Bildquelle: Gerber Architekten

2024 wurde durch den Eigentümer der Fläche in enger Kooperation mit der Stadt Wuppertal ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Darin wurden die städtebauliche Gestaltung und Grundsätze zur Parkgestaltung innerhalb des Quartiers festgelegt. Die Ergebnisse sind als Grundlage in den im Folgejahr durchgeführten Wettbewerb zu den BUGA-Kernareal geflossen. Damit wurden die Quartiersentwicklung mit der Gestaltung der BUGA verzahnt und eine sinnvolle Folgenutzung der BUGA-Flächen sichergestellt.



ANALYSE STÄDTEBAU

NUTZUNGSBEREICHE

KERNAUSSAGEN

- **Versorgungszentrum entlang der Kaiserstraße mit hoher Anzahl kleinteiliger Mischnutzungsstrukturen, ergänzt durch einzelne gewerbliche Großstrukturen mit Nahversorgern**
- **Öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur in „zweiter Reihe“ südlich des Stationsgartens**
- **Zentrale Gewerbebrache der alten Lackfabrik mit Potenzial für ergänzende Nutzungen im Zentrum**
- **Tescher Wiesen und Lokschuppenareal: Große Freiflächen in direkter Zentrumsnähe, aber schlechte Erreichbarkeit und kaum öffentlich zugänglich**
- **Große Barrierewirkung der Bahngleise zwischen Tesche und dem Vohwinkeler Zentrum**

NUTZUNGEN IM VOHWINKELER ZENTRUM

Das Vohwinkeler Zentrum ist linear entlang der Kaiser- und Vohwinkeler Straße ausgerichtet. Viele Gebäude mit Handel und Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen entlang der Achse werden ergänzt durch einige großflächige Nahversorger. Die Gewerbenutzung beschränkt sich weitgehend auf den Straßenverlauf. In zweiter Reihe südlich des Stationsgartens diversifizieren weitere soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen das Handels- und Dienstleistungszentrum entlang der Hauptstraße.

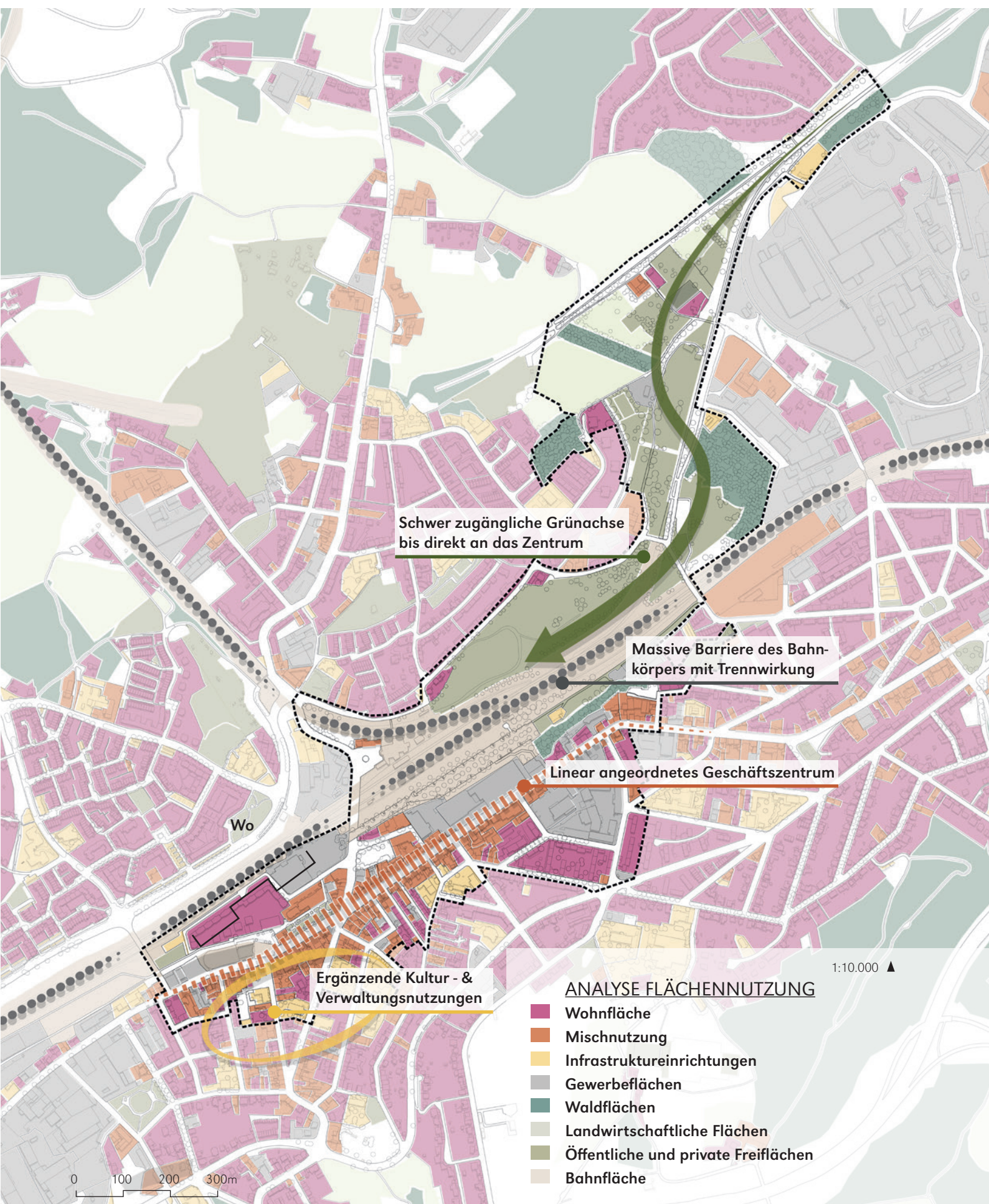
Jenseits der Kaiserstraße überwiegt in zentrumsnahen Lagen die Wohnnutzung. Nur im weiteren Verlauf der Straßenachsen von Kaiserstraße nach Westen und der Gräfrather Straße nach Süden gibt es nennenswerte ergänzende Zentrumsnutzungen.

GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR

Das Vohwinkeler Zentrum verfügt kaum über öffentliche Grün- und Freiflächen. Der Stationsgarten an der Vohwinkeler Straße ist die einzige zentrale Grünfläche in Vohwinkel. In den angrenzenden Wohngebieten sind dezentral kleine Freiflächen und Spielplätze vorhanden.

Die Nordbahntrasse wird beidseitig von Grün- und Freiflächen begleitet und verbindet die Grün- & Freiraumachse der Tescher Wiesen mit dem Vohwinkeler Zentrum. Jenseits der öffentlichen Trasse und angrenzender Wegeverbindungen liegen die Freiraumstrukturen weitgehend brach, sind stellenweise durch Privateigentümer genutzt, dem Vereinssport oder der Landwirtschaft vorbehalten. Die große Brachfläche des Lokschuppenareals wird, obwohl auch sie nicht für die Öffentlichkeit geöffnet ist, bereits informell durch die Bevölkerung als grüne Wegeverbindung in Richtung Nordbahntrasse genutzt.

Die vorhandenen Strukturen sind aktuell trotz der prominenten Lage schlecht erschlossen und nicht in den Stadt- und Freiraum integriert. Die Bahngleise durchschneiden den Stadtraum und trennen den Siedlungs- & Freiraum der Tesche vom südlich gelegenen Zentrum. Gleichzeitig haben die mindergenutzten Freiräume und die Brachfläche aufgrund ihrer Lage und Größe das Potenzial, die Qualitäten in Vohwinkel zu entwickeln. Die Verbesserung der Anbindung und die Vernetzung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen sind hier von zentraler Bedeutung.



FOKUS ZENTRUM

KERNAUSSAGEN

- **Zentral angeordnete, kompakte Versorgungsnutzungen auf Vohwinkeler und Kaiserstraße**
- **Versorgungsschwerpunkt: Lebensmitteleinzelhandel, unterdurchschnittliche Versorgung für den mittel- & langfristigen Bedarf**
- **Ergänzende Zentrumsangebote (Kultur, Verwaltung, Dienstleistung) in südlich angrenzenden Straßen**
- **Potenzialbereich Alte Lackfabrik in zentraler Lage**

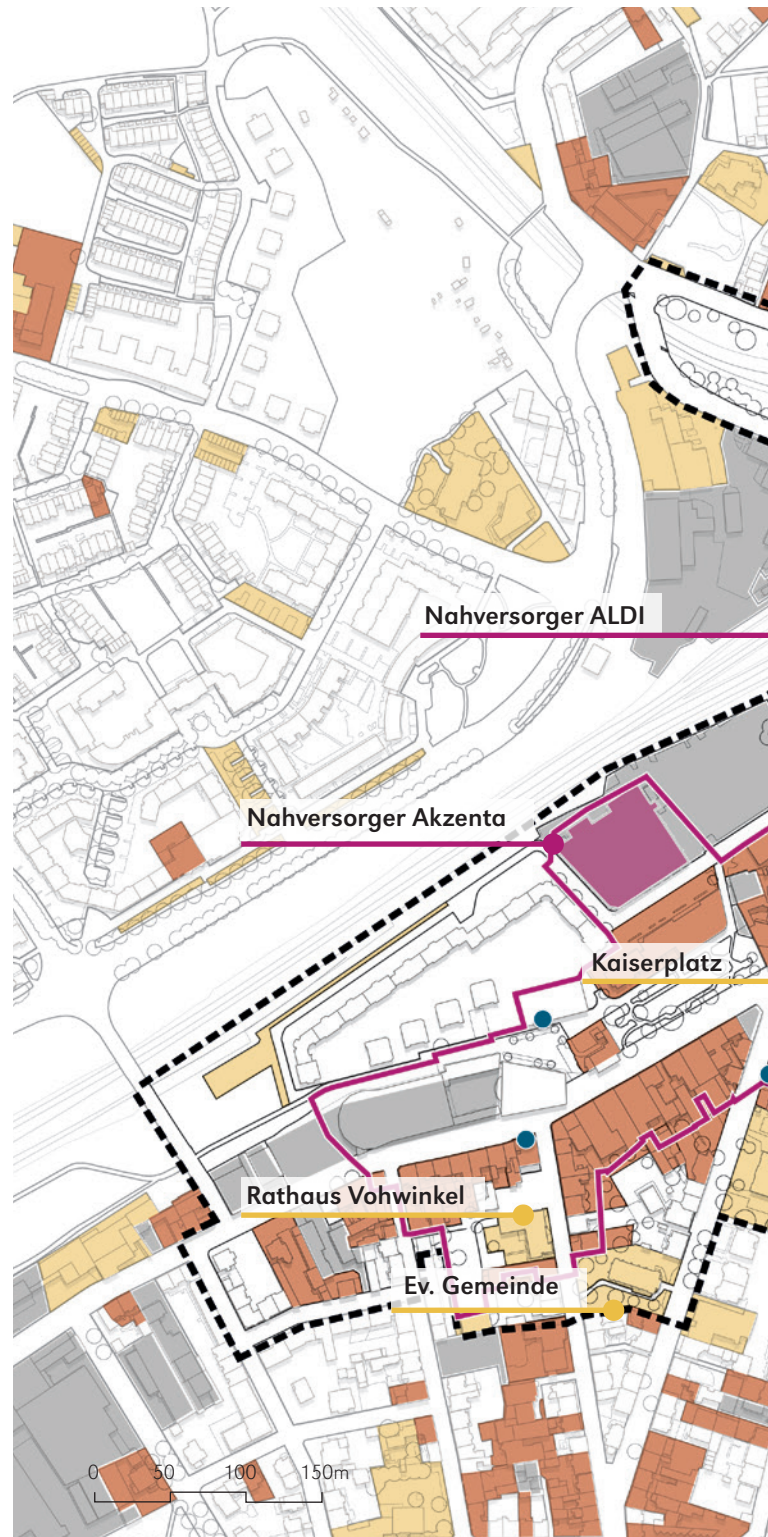
Das Vohwinkeler Zentrum ist ein städtisches Nebenzentrum. Die zentrumsrelevanten Funktionen werden daher für diesen Teilbereich im Detail betrachtet.

NAHVERSORGUNGSZENTRUM

Das Nahversorgungszentrum verläuft linear entlang der Vohwinkeler und Kaiserstraße. Die insgesamt fünf Nahversorger sind starke Magnetbetriebe und prägen den Verkaufsflächenschwerpunkt, der stark auf kurzfristigen Bedarf von Nahrungsmitteln ausgerichtet ist. Mittel- & langfristige Bedarfe werden in geringerem Maße abgedeckt.

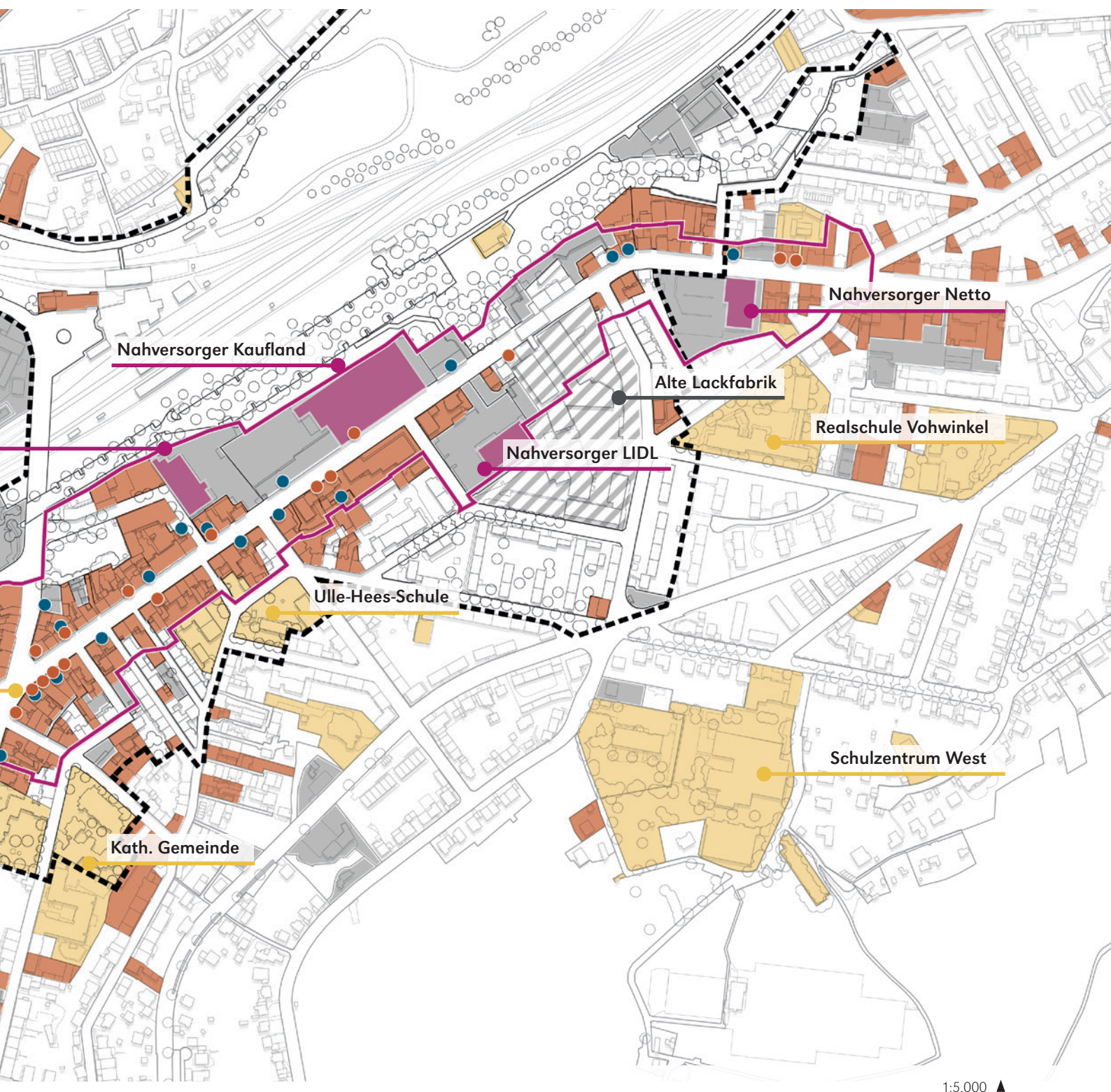
WEITERE ZENTRUMSNUTZUNGEN

Im Straßenverlauf finden sich ergänzende Dienstleistungsnutzungen und einige gastronomische Angebote. Außensitzbereiche im öffentlichen Raum und Platzflächen werden nur vereinzelt angeboten. Städtische und gemeinschaftliche Zentrumsangebote wie Verwaltungseinrichtungen ergänzen das Zentrum gut erreichbar in den südlichen Stichstraßen in Nähe der Schwebefahrendhaltestelle. Die Brachfläche der ehemaligen Lackfabrik ist als Potenzialfläche im östlichen Bereich des Nebenzentrums besonders hervorzuheben. Eine Entwicklung des Areals ermöglicht die Ansiedlung weiterer ergänzender Nutzungen und die Stärkung des Zentrums.



18 Städtebauliche Analyse: Zentrumsnutzungen

Der Leerstand in Vohwinkel in den Erdgeschosszonen ist spürbar. Das Zentrenkonzept 2020 zählte 19 Ladenleerstände im Nebenzentrum Vohwinkel. Eine erneute Erhebung im Frühjahr 2024 hat im gleichen Bereich 16 leerstehende Ladenlokale ermittelt. Auffällig ist jedoch die Häufung langfristiger Leerstände in zentraler Lage, im Umfeld des Kaiserplatzes. Diese Entwicklungen weisen auf



den Handlungsbedarf hin, das Zentrum zu stabilisieren und die Nutzungs- und Baustruktur zu diversifizieren, um Vohwinkel langfristig als attraktiven Standort zu sichern.

ANALYSE FOKUS ZENTRUM

- Abgrenzung Nebenzentrum Vohwinkel
- Prägendes Einzelhandelsbetriebe
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Rein gewerblich genutzte Grundstücke
- Ergänzende soziale, Kulturelle oder Verwaltungsstandorte
- Ladenleerstände im Nebenzentrum - 2020
- Ladenleerstände im Nebenzentrum - 2024

FOKUS SUBSTANZ

KERNAUSSAGEN

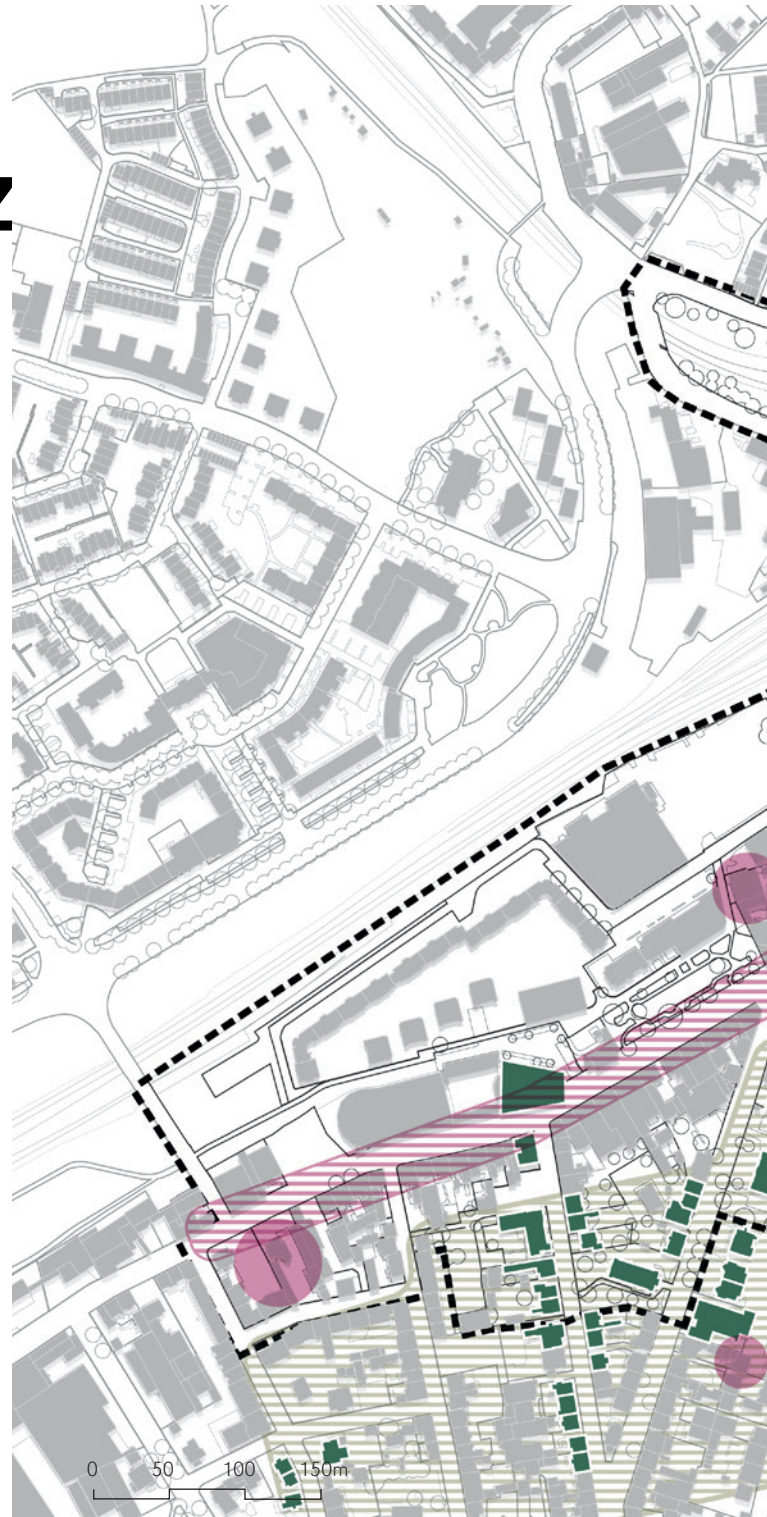
- **Strukturelle Substanzmängel der Gebäude in der Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße**
- **Punktueller Substanzmangel bei Einzelgebäuden im übrigen Zentrumsbereich**
- **Bedeutsamer Substanzmangel des Bahnhof Vohwinkel aufgrund seiner Bedeutung**
- **Bedeutsamer Substanzmangel des Areals Alte Lackfabrik aufgrund seiner Größe und Lage**
- **Guter Sanierungsstand und viele Denkmäler im südwestlichen Zentrum**

Das Untersuchungsgebiet unterteilt sich in das bebaute Zentrum und die unbebauten Tescher Wiesen.

Grundsätzlich weisen viele Gebäude im Vohwinkeler Zentrum eine historische Bausubstanz auf. Mit 63 % ist der Anteil der vor 1950 errichteten Wohngebäude fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Die Bausubstanz ist dabei sehr heterogen. Das Areal südlich der Vohwinkeler Straße ist geprägt durch viele Baudenkmäler und einen insgesamt guten Sanierungszustand. Die Bausubstanz in der Kaiser- und Vohwinkeler Straße steht dem entgegen. Im gesamten Straßenverlauf des Untersuchungsgebietes ist strukturell ein Sanierungsstau in der Bausubstanz festzustellen. Die Bausubstanz ist im Kern gründerzeitlich. Die Dichte von Baudenkmälern ist hier gering.

Der Standort ist durch Emissionen der Schwebelbahn und der Bundesstraße betroffen und weist Leerstände in den Ladenlokalen auf. Investitionen wie in den südlichen Straßenzügen sind hier augenscheinlich häufig ausgeblieben. In der Kaiserstraße ist von einem sich selbst verstärkenden Effekt ausbleibender Sanierung und reduzierten Mieterträgen auszugehen, der Handlungsbedarf auslöst.

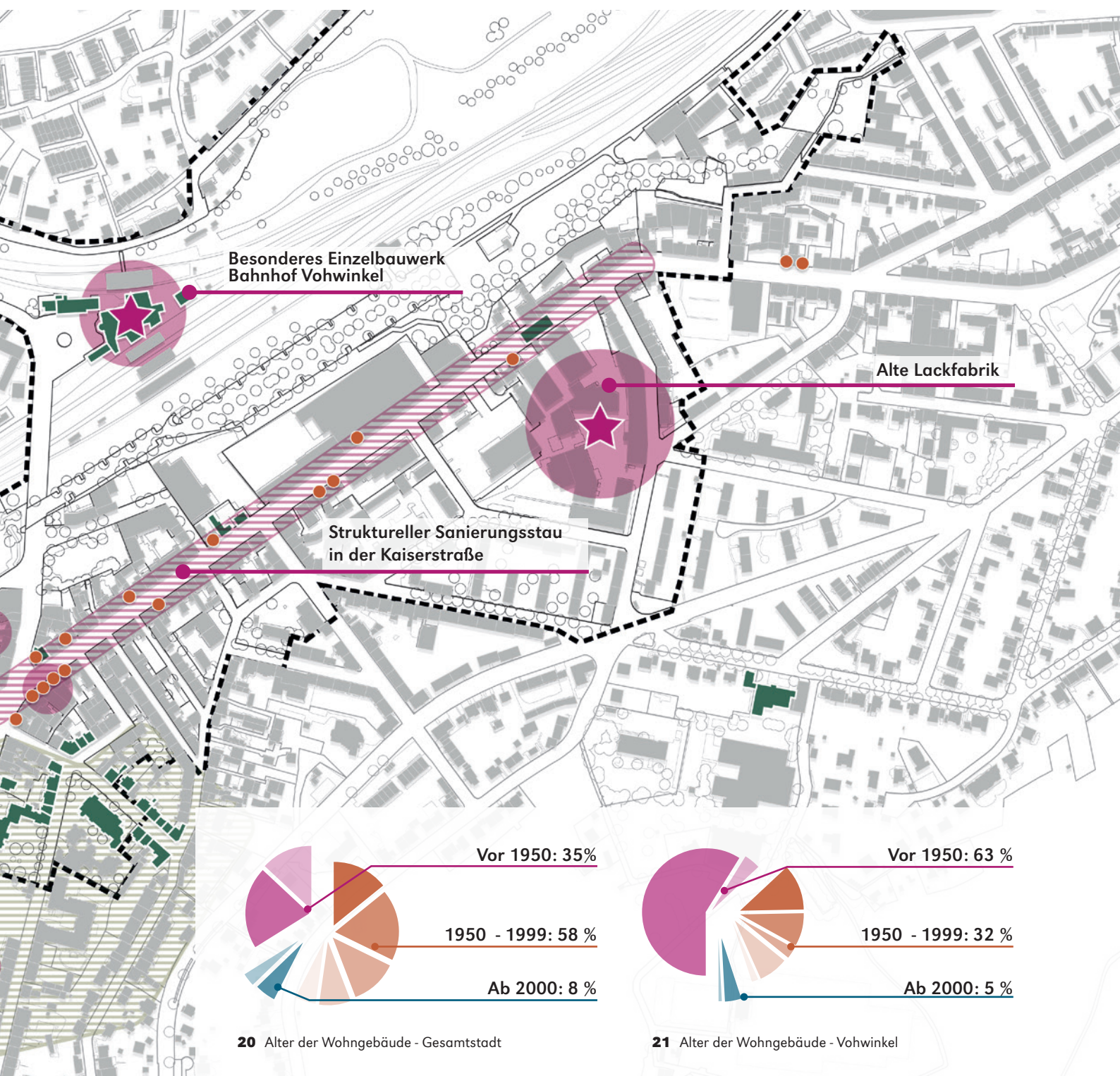
Die Leerstandsquote bei Wohnungen im Untersuchungsgebiet beträgt 6,2 % und liegt 0,5 % höher als in



19 Städtebauliche Analyse: Bausubstanz

der Gesamtstadt. Die Heterogenität im Sanierungsstand legt dabei eine Ungleichheit und eine höhere Leerstandsquote in der Kaiserstraße selbst nahe.

Zwei Bereiche sind mit Blick auf die Bausubstanz bemerkenswert. Der Bahnhof Vohwinkel ist als Baudenkmal und Tor zum Stadtteil von besonderer Bedeutung, befindet sich jedoch in einem schlechten Sanierungszustand und nur in Teilen in Nutzung.



Eine weitere Besonderheit stellt die Gewerbebrache der alten Lackfabrik dar, die den östlichen Rand des Zentrums aufgrund ihrer Größe wesentlich prägt. Das Ensemble besteht aus Verwaltungs- und Industriegebäuden unterschiedlichen Alters in mäßigem Sanierungsstand.

ANALYSE FOKUS SUBSTANZ

- Baudenkmäler
- ▨ Bereich mit guter Bausubstanz
- ▨ Struktureller Sanierungsstau
- Punktuelle Sanierungsbedarfe
- ★ Besondere Einzelgebäude / Areale
- Ladenleerstände 2024

MOBILITÄT

KERNAUSSAGEN

- **Hauptverkehrsachse Kaiserstraße: wichtige Erschließungs- & Verbindungsfunktion für alle Verkehre des Stadtteils - Motorisierter Individualverkehr (MIV), Öffentlicher Verkehr (ÖV) und Fußverkehr**
- **Hohe Belastung durch MIV: Bundesstraßen im Untersuchungsraum und räumliche Nähe zur BAB 46**
- **Hohe Lärmbelastung der zentralen Verkehrsachsen im Zentrum Vohwinkel**
- **Gute innerstädtische und regionale Anbindung an den öffentlichen Personen(nah)verkehr**
- **Kaum sichere Radverbindungen, mit Ausnahme der Nordbahntrasse (NBT)**

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

STRASSENNETZ

Die Ost-West-Orientierung Wuppertals bildet sich auch im Stadtbezirk Vohwinkel ab. Mit den Bahnschienen, der Schwebobahntrasse und der Bundesstraße 228 (Kaiserstraße & Vohwinkeler Straße) verlaufen die Hauptverbindungen in Vohwinkel in Ost-West-Richtung. Die wesentliche Nord-Süd-Verbindung ist die Bahnstraße / Gräfrather Straße.

Am Kaiserplatz, einem reinen Verkehrsplatz im Zentrum von Vohwinkel, wird die Kaiserstraße von der B224 (Gräfrather Straße / Bahnstraße) gekreuzt. Die Gräfrather Straße stellt die Verbindung zur südlich verlaufenden BAB 46 her, während die Bahnstraße in nördliche Richtung verläuft und nach der Unterführung der Bahnschienen den Bahnhof Vohwinkel und Wohngebiete anbindet. Von der Kaiser- und Vohwinkeler Straße nach Süden erschließen mehrere kleinere Querstraßen, mit deutlich geringeren Verkehrsbelastungen und Straßenraumbreiten, das Wohnquartier des südlichen Zentrums zwischen Kaiserstraße und Westring.

BESONDERHEIT KAISERSTRASSE

Das Untersuchungsgebiet ist einer hohen Verkehrsbelastung durch den MIV ausgesetzt. Bedingt durch die beiden Bundesstraßen B 224 (Gräfrather Straße) und B 228 (Vohwinkeler Straße, Kaiserstraße) und der BAB 46 in unmittelbarer Nähe, suchen sich jeden Tag bis zu 15.000 Kfz ihren Weg über die Kaiserstraße durch das Vohwinkeler Zentrum.

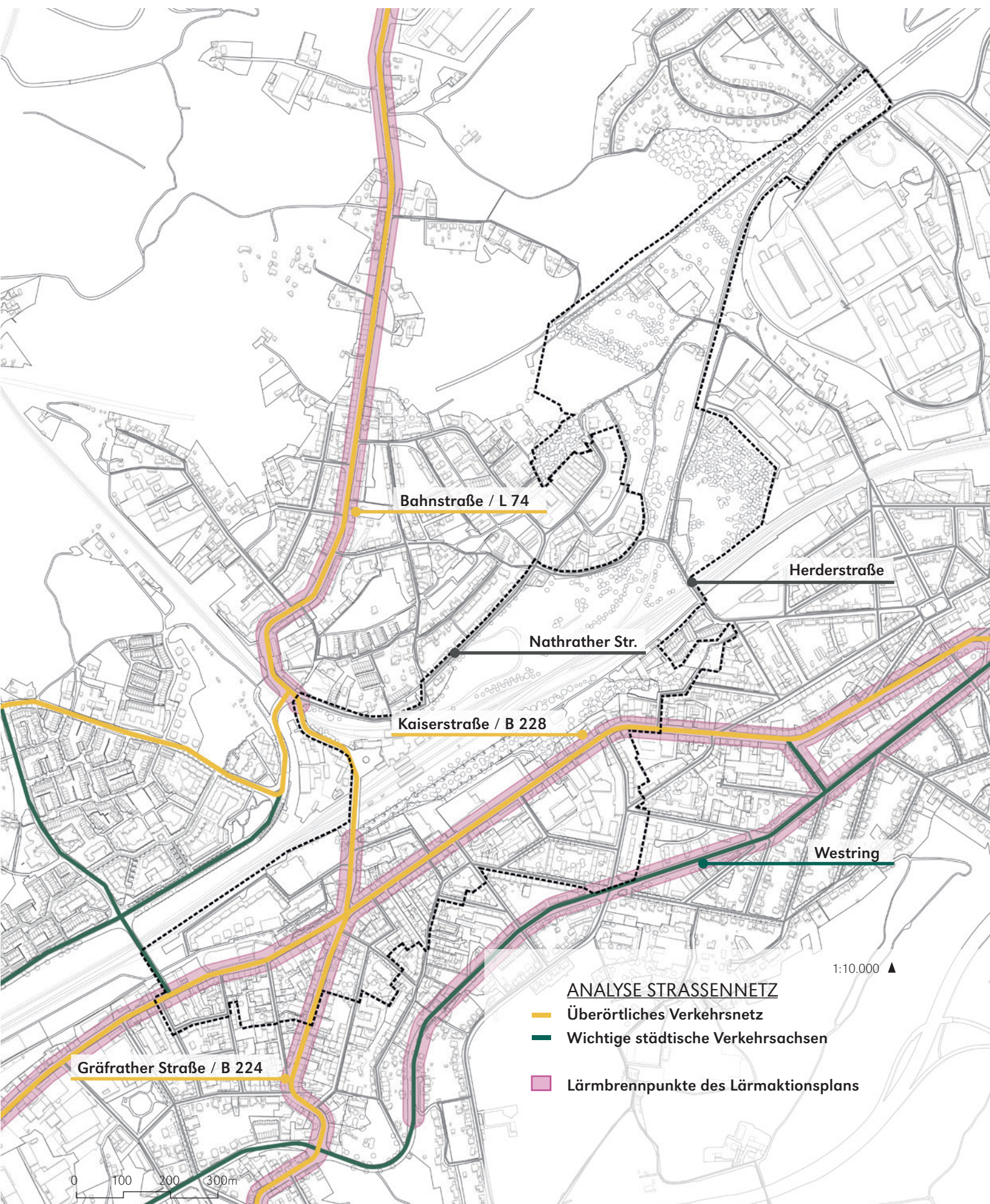
Neben der hohen Bedeutung der Kaiserstraße für den MIV erfüllt sie weitere wichtige Funktionen. Als eine der ältesten Straßen in Vohwinkel ist sie Ausgangspunkt des Vohwinkeler Nahversorgungszentrums. Daraus resultieren Passanten-/Fußverkehrsströme und der Anspruch an Aufenthaltsqualität im Seitenraum der Kaiserstraße.

Zusätzlich verläuft über dem Straßenraum der Kaiserstraße die Schwebobahn und verbindet Vohwinkel mit dem Osten Wuppertals. Aufgrund der Konstruktion befinden sich im Seitenraum der Kaiserstraße in regelmäßigen Abständen Stützbauwerke, die entsprechenden Raum benötigen und nicht veränderbar sind.

VERKEHRSLÄRM & LUFTREINHALTUNG

Der Lärmaktionsplan der Stadt Wuppertal kartiert und bewertet regelmäßig die Lärmauswirkungen zur Bekämpfung von Umgebungslärm wichtiger Verkehrsachsen. Bereiche mit Handlungsbedarf werden als Lärmbrennpunkte definiert. Lärmbrennpunkte im Vohwinkeler Zentrum ist die Achse von Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße sowie die Bahnstraße und Gräfrather Straße im weiteren Verlauf. Maßnahmen in den Straßenzügen sind daher zusätzlich auf effektive Lärminderung auszulegen.

Laut mehrerer NO₂-Messstationen werden gegenwärtig die Grenzwerte im Vohwinkeler Zentrum eingehalten. Aufgrund zu erwartender weiterer Absenkung der Luftschadstoffgrenzwerte ist auch dahingehend Handlungsbedarf zu erwarten.



RAD- UND FUSSVERKEHR

FUSSWEGE

Die Fußwegverbindung der Kaiserstraße bleibt hinter ihrer Funktion als Nahversorgungszentrum zurück. Der Seitenraum vor den Ladenlokalen ist schmal und die Bundesstraße wirkt als Barriere. Sie zu kreuzen ist nur punktuell möglich. Das Zentrum ist mit dem Bahnhof über die Bahnstraße und den P+R Parkplatz angebunden. Die Qualität der Fußwegeverbindung ist gering. Der Zugang zum P+R Parkplatz ist nicht barrierefrei und die Unterführung entlang der Bahnstraße ist ein Angstraum.

Die Tescher Wiesen sind, wo betretbar, über zahlreiche Fußwege an die angrenzenden Quartiere angebunden. Der Zugang zum Quartier Lüntenbeck ist dabei schlecht einsehbar und aktuell nicht barrierefrei. An mehreren anderen Stellen fällt ein Netz aus inoffiziellen Pfaden auf, die darauf hindeuten, dass die Verbindungen im Bereich nicht ausreichend sind.

RADWEGE

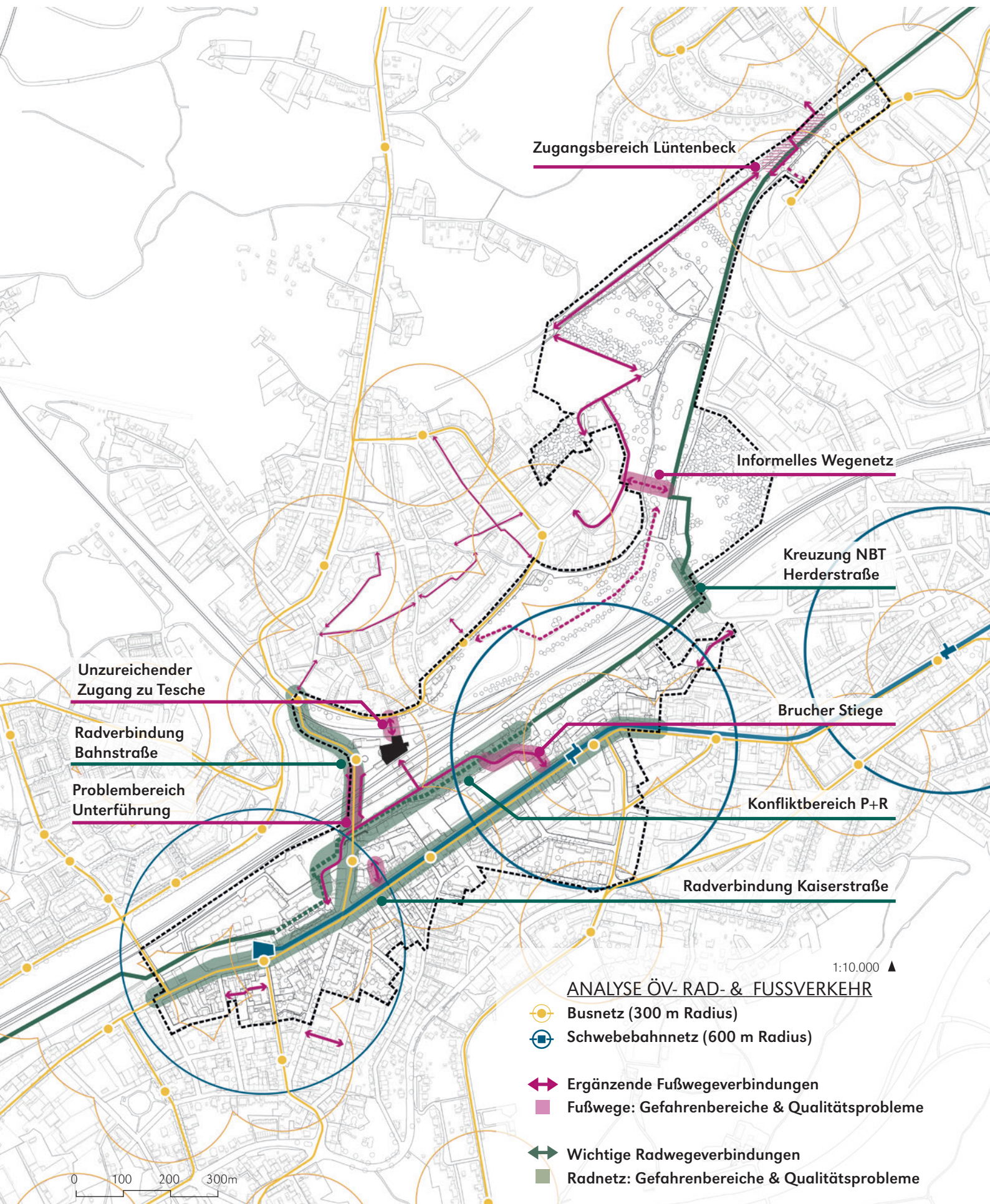
Das Untersuchungsgebiet verfügt über keine gute Radverkehrsqualität. Kaum eine Straße oder Kreuzung verfügt über eine Radverkehrsanlage. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist die Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn in den Erschließungsstraßen südlich der Kaiserstraße vertretbar. Die Kaiserstraße und die Bahnstraße sind durch den MIV stark belastet und gemäß des städtischen Radverkehrskonzepts (2019) wichtige Handlungsachsen für den Radverkehr. Die Bestandssituation mit hohem Kfz-Aufkommen und nicht vorhandener Radverkehrsanlage ist ein Gefahrenbereich für Radfahrende.

Das Untersuchungsgebiet ist nordöstlich an die Nordbahntrasse (NBT) angebunden. Die NBT ist eine qualitätsvolle Rad- (und Fuß-) Verbindung durch das Wuppertaler Stadtgebiet und schließt,

sowohl in die Rheinebene nach Düsseldorf, als auch in Richtung des Ruhrgebietes an. Sie wird zudem von vielen PendlerInnen genutzt. Die Trasse verlässt den Verlauf der ehemaligen Bahntrasse nordöstlich des Zentrums, wird dort über die Fahrbahn der Herderstraße und im Anschluss auf den P+R Parkplatz Vohwinkel geführt. Der Verlauf der NBT im Bereich Herderstraße ist nicht markiert und bietet besonders bei Abbiegesituationen Gefahrenbereiche für den Radverkehr. Auf dem P+R Parkplatz ist die Trasse ebenfalls nicht markiert und steht in Konflikt mit dort ein- und ausparkenden Fahrzeugen. Die weitere Wegeführung über den Parkplatz und hinter der Schwebebahnstation ist unübersichtlich, unklar beschildert und unsicher. Eine Fortführung der NBT durch Vohwinkel in guter Qualität und mit eindeutiger Wegeführung ist ein Ziel.

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine gute Versorgung mit Angeboten des öffentlichen Personen(nah)verkehrs und ist, sowohl innerstädtisch, als auch regional gut angebunden. Ein Verkehrsknotenpunkt ist der Bahnhof in Vohwinkel, der für eine gute Verbindung innerhalb der Stadtgrenzen und besonders darüber hinaus sorgt. Der Bahnhof wird sowohl von Regionalzügen Richtung Düsseldorf und Köln sowie Richtung Ruhrgebiet angefahren, als auch von S-Bahnen Richtung Mönchengladbach, Hagen, Recklinghausen, Mettmann und Kaarst. Zudem wird durch die zwei Schwebebahnstationen Bruch und Vohwinkel eine schienengebundene, Kfz-verkehrsunabhängige, innerstädtische Anbindung Vohwinkels die Hauptzentren Wuppertals, Elberfeld und Barmen sowie den östlichen Teil der Stadt sichergestellt. Neben Schwebebahn, S-Bahn und Regionalbahnen existieren mehrere Buslinien die, sowohl die West-Ost Verbindung, als auch insbesondere die Nord-Süd-Verbindungen abbilden. Das Untersuchungsgebiet ist durch ein flächendeckendes Busliniennetz gut abgedeckt.



STADT- UND FREIRAUM

KERNAUSSAGEN

- **Kaiser- und Vohwinkeler Straße sind wichtige Achsen des öffentlichen Lebens**
- **Wenige Platzflächen im Zentrum, diese von geringer Gestaltqualität**
- **Grünflächen und Spielplätze kleinteilig vorhanden, aber vorwiegend außerhalb des Zentrums**
- **Keine öffentlichen Freiräume im östlichen Zentrum**
- **Grün- und Freiräume sind zentrumsnah vorhanden, aber nicht zugänglich und qualitativ nutzbar**

GRÜN- UND FREIRAUMSTRUKTUR

Das Vohwinkeler Zentrum ist dicht bebaut und verfügt über wenige öffentliche Grünflächen, große qualitätsvolle Freiräume fehlen. In der innerstädtischen Lage von Kaiser- und Vohwinkeler Straße ist der Stationsgarten die einzige öffentliche Grünfläche und bildet mit dem Lienhardplatz ein Duo an zentralen öffentlichen Räumen. Durch seine Lage erfüllt der Stationsgarten eine Verbindungsfunktion zwischen westlichem Zentrum, Nordbahntrasse und Bahnhof Vohwinkel. Heute verfügt er über mäßige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten, besitzt aber wegen seiner Lage enormes Potenzial. Auch dezentral finden sich in den Randbereichen des Zentrums, vorwiegend in den Wohnquartieren des Zentrumsrandes, kleinere Grünräume und Spielplätze, wie der Spielplatz Stormstraße und der Corneliuspark, die jedoch teils instandsetzungsbedürftig sind.

Auffällig ist das östliche Zentrum auf Höhe des Schwebebahnhalts Bruch. Dort gibt es keine nennenswerten Grünräume und Aufenthaltsbereiche zur Erholung. Auch die heute stark befahrene Kaiserstraße bietet keine Aufenthaltsflächen, die ein vielgenutzter zentraler Stadtraum benötigt, um attraktiv zu sein.

Großflächige Freiraumstrukturen existieren nördlich der eine Barriere bildenden Gleisanlagen in Form des Potenzial bietenden, brachliegenden Loksuppenareals und den dahinter anschließenden weitläufigen Tescher Wiesen. Trotz ihrer direkten Nähe zum Zentrum sind die Freiflächen, aufgrund der Bahnschienen, ihrer topografischen Lage und Eigentumssituation heute unzugänglich und nicht nutzbar.

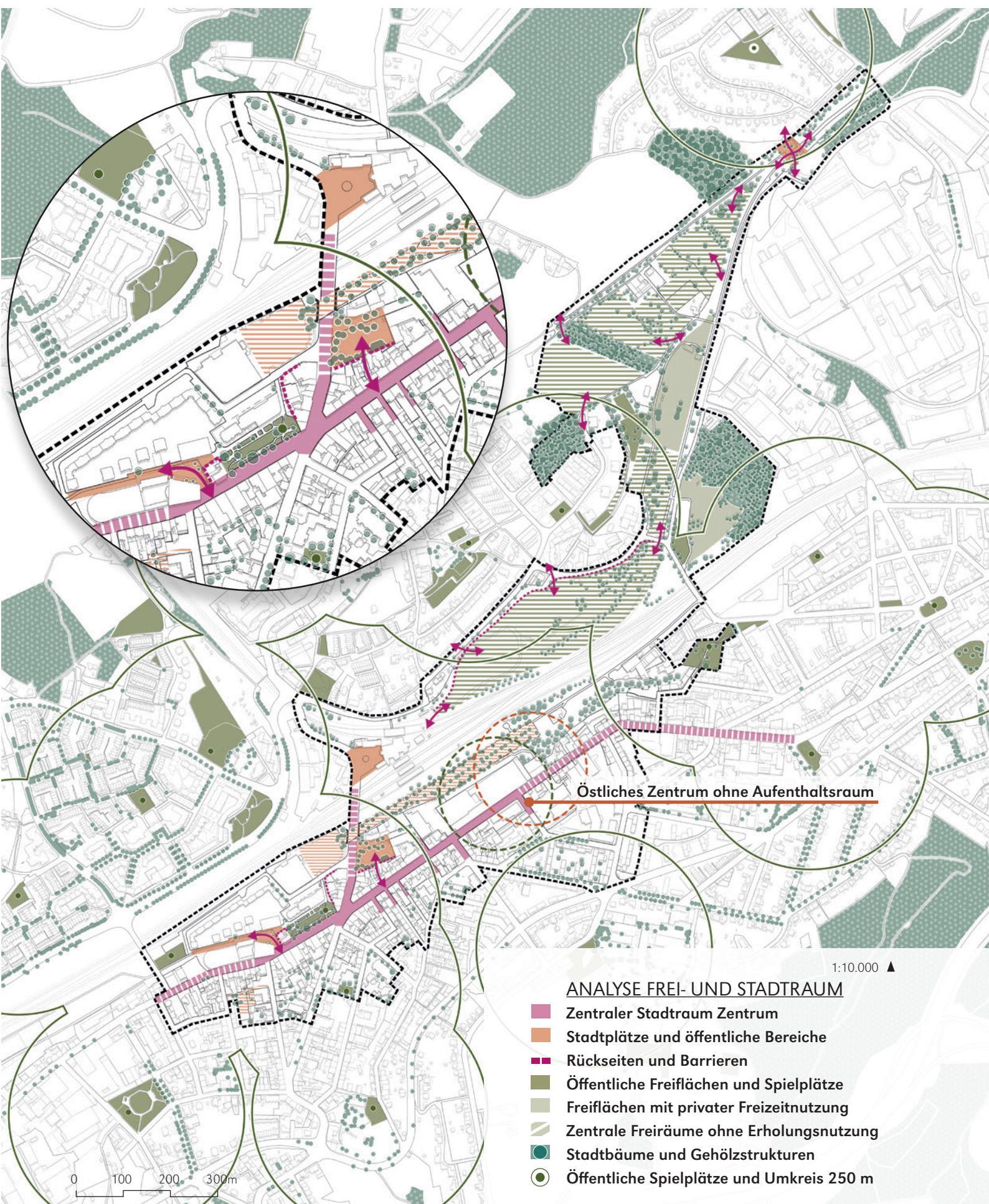
Eine direkte Anbindung und Vernetzung mit den angrenzenden Stadträumen birgt jedoch großes Potenzial.

STADTRÄUME

Die Kaiserstraße ist die wesentliche Achse des öffentlichen Lebens in Vohwinkel. Unter der Schwebebahn reihen sich dort Einzelhändler, Dienstleister und Gastronomen entlang der Straße. Mit den angesiedelten Nutzungen ist der Straßenverlauf ein wichtiger Stadtraum für Einkäufe, Erledigungen und Freizeitnutzungen in Vohwinkel. Die Konkurrenz mit denverkehrlichen Anforderungen der Bundesstraße, der damit verbundenen hohen Verkehrsbelastung und Geschwindigkeit schränken die Aufenthaltsqualität dieses stadtteildefinierenden Raumes heute stark ein. Die Fahrbahn bildet aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h eine zusätzliche Barriere und ist nur stellenweise komfortabel kreuzbar.

Der Lienhardplatz als wichtiger Stadtplatz wird mehrmals in der Woche als Marktplatz genutzt und hat dementsprechend besondere Anforderungen an die Funktion der Fläche. Durch seine angrenzende Lage in zweiter Reihe und wenigen Nutzungen am Platzrandbereich wird er abseits des Marktes nur wenig frequentiert.

Der Bahnhofsvorplatz ist ein wichtiger Knotenpunkt für den Busverkehr. Aufgrund seiner geringen Größe ist er weitestgehend ausgelastet und verfügt über wenig Raum für größere Veränderungen. Für Reisende bietet der Platz in seiner heutigen Funktion nur wenige Verweilmöglichkeiten und ist mangels Verschattungselementen besonders von Hitzebelastungen betroffen.



KLIMA

KERNAUSSAGEN:

- **Wenig Stadtgrün in den zentralen Bereichen der Kaiserstraße**
- **Viele versiegelte private und öffentliche Flächen mit Kanalentwässerung**
- **Starkregengefahr auf den Tescher Wiesen im Bereich der Unterführung Gärtnerei und im weiteren Verlauf im Flieth wie auch dem Lokschuppenareal**
- **Starkregengefahr in der Senke der Unterführung Bahnstraße und entlang der Kaiserstraße nach Osten über Bruch bis Hammerstein**

Die Anpassung verdichteter, versiegelter Stadträume an die Auswirkungen des Klimawandels ist ein wesentlicher Faktor, damit Stadtquartiere lebenswert bleiben. Bei Neu- oder Umplanungen sind vorhandene Problemlagen zu beachten und mögliche Lösungsansätze integriert zu denken. Die Analyse betrachtet die gemeinsamen Ebenen von Flächenversiegelung, Gefahrenbereichen im Starkregenfall und Grünvolumen als Hitzeschutz und Kühlung im Stadtraum.

FLÄCHENVERSIEGELUNG IM ZENTRUM

Das Vohwinkeler Zentrum hat viele hoch versiegelte Flächen, die an die Kanalisation angeschlossen sind. Besonders diese Bereiche heizen sich im Sommer stark auf und tragen zur Entstehung von Hitzeinseln bei. Bedingt durch den Klimawandel kommt es immer häufiger zu Starkregenereignissen. Entwässerungssysteme geraten an ihre Kapazitätsgrenzen. Neben den Straßenflächen handelt es sich insbesondere um großflächige Parkplätze, aber auch städtische Platzflächen wie Schwebebahnhofvorplatz, Lienhardplatz und Bahnhofsvorplatz. Auch viele private Innenbereiche im Zentrum weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf, wie zum Beispiel die weitgehend versiegelte Privatfläche der Brache der Alten Lackfabrik.

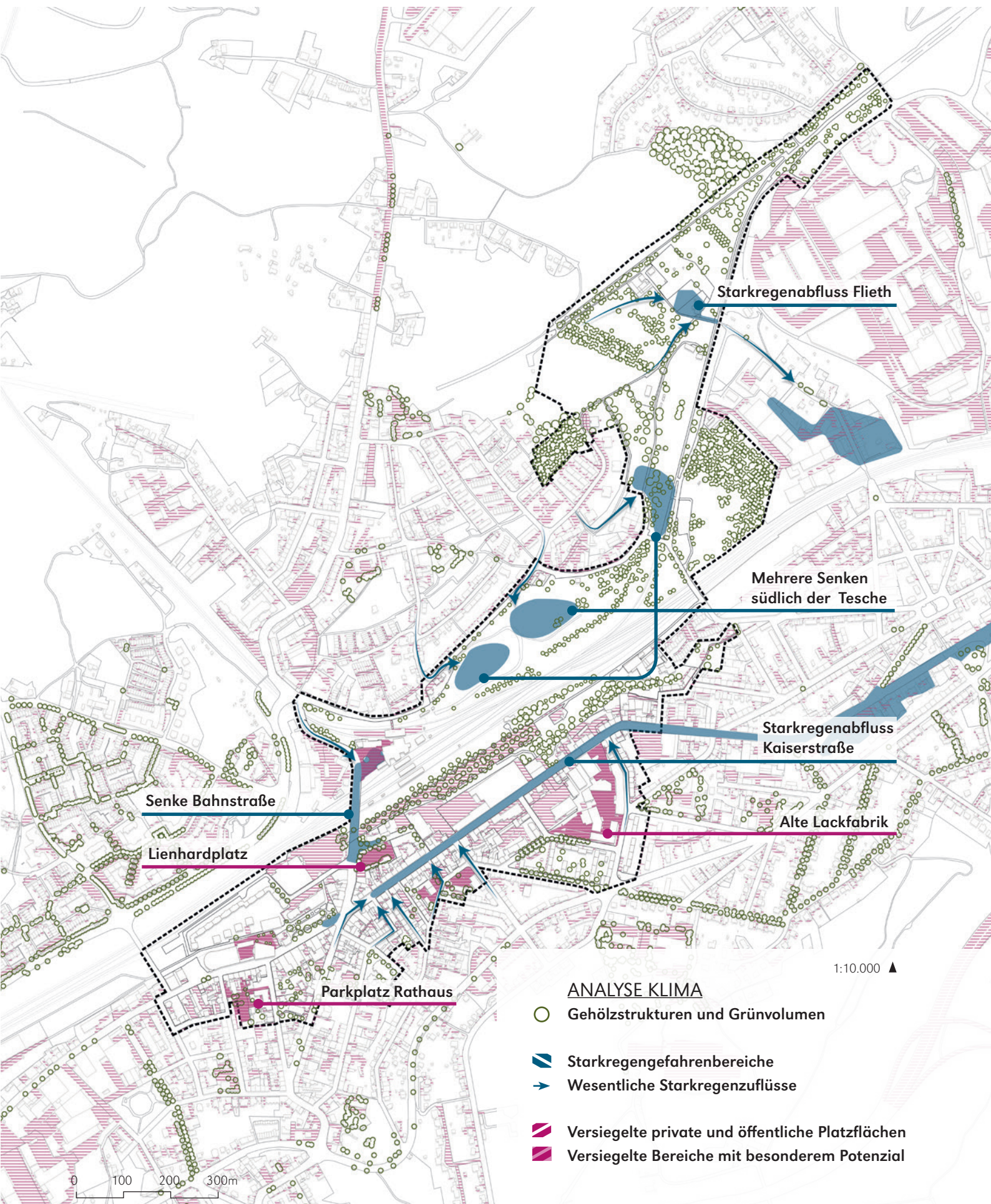
Wegen ihrer Nutzung werden viele der Flächen auch weiterhin versiegelt sein müssen, doch teils sind in Zukunft ein dezentrales Rückhalten und gedrosseltes Abführen denkbar. Die genannten Bereiche bieten besonderes Potenzial von einer Umgestaltung zu profitieren. Eine Entsiegelung in Verbindung mit Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung entlasten das Abwassersystem, beugen Überschwemmungen vor und reduzieren die Hitzebelastung im Zentrum.

STARKREGEN

Neben der Versiegelung von Flächen beeinflusst die Topografie die Verteilung von Niederschlagswasser. Gefahrenbereiche befinden sich im Zentrum Vohwinkel auf der Kaiserstraße und der Bahnstraße. Auf dem Kernareal Tesche befinden sich mehrere Senken mit größeren Einstauhöhen im südlichen Bereich, die vom umliegenden Siedlungsbereich der Tesche ablaufen und sich dort sammeln. Über die Tescher Wiesen fließen im Bereich der Alten Gärtnerei größere Wassermengen ab und sammeln sich hangabwärts in Richtung Flieth.

GEHÖLZSTRUKTUREN UND GRÜNVOLUMEN

Eine ausreichende Versorgung mit Grünstrukturen sorgt für mehr Schattenflächen im Sommer und bekämpft den Hitzeinseleffekt, der die Aufenthaltsqualität reduziert und die Gesundheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt. Insbesondere die zentrale Straßenachse der Kaiserstraße ist wenig begrünt. Denkbare Standorte für Grünelemente stehen in direkter Konkurrenz zu den vorhandenen Parkplätzen der Versorgungsinfrastruktur. Gleichzeitig ist der Bereich wesentlich von Hitze betroffen. In Abstimmung mit den geltenden Regelungen der Gestaltungs- & Erhaltungssatzung sind daher Begrünung und verschattende Elemente auf der Fassade denkbar und sinnvoll.



ERGEBNISSE STÄDTEBAU

ÖFFENTLICHE RÄUME & POTENZIALBEREICHE

PLÄTZE & FREIRÄUME MIT GESTALTUNGSDEFIZITEN

Das Zentrum Vohwinkels ist geprägt von der Straßenachse der Vohwinkeler und Kaiserstraße. Öffentliche Freiräume im Zentrum beschränken sich auf den Stationsgarten, den Lienhardplatz und den Bahnhofsvorplatz, die für Aufenthalt und unterschiedliche Nutzungen von besonderer Bedeutung sind. Sie werden ergänzt durch dezentrale Grünbereiche in den Wohnlagen. Die Flächen haben teils Gestaltungsdefizite und werden daher ihrer Funktion nicht gerecht.

UNGESTALTETE RAUMKANTEN UND PLATZRANDBEREICHE

Die Ostkante des Stationsgartens und die südliche Abgrenzung des Lienhardplatzes sind durch ungestaltete Rückseiten oder Gebäude mit substanziellen Baumängeln nicht gefasst. Hier besteht Potenzial für eine Aufwertung und Belebung der Platzrandbereiche.

VERSIEGELTE BEREICHE MIT HOHER HITZEBELASTUNG

Viele der Platz- & Straßenflächen im Zentrum Vohwinkels sind hoch versiegelt und wenig bis gar nicht begrünt. Die Folgen sind geringe niederschlagsnahe Versickerung, eine starke thermische Aufheizung im Sommer sowie eine schnelle Überlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen.

BESONDERS VON STARKREGEN GEFÄHRDETE AREALE

Entlang des Straßenraumes im Zentrum, auf dem Loksuppenareal und den Grünbereichen der Tescher Wiesen befinden sich mehrere bei Starkregen besonders gefährdete Bereiche. Bei Planungen ist ein Augenmerk auf das Regenwassermanagement in diesen Bereichen zu legen.

STRASSENZÜGE MIT GERINGER AUFENTHALTSQUALITÄT

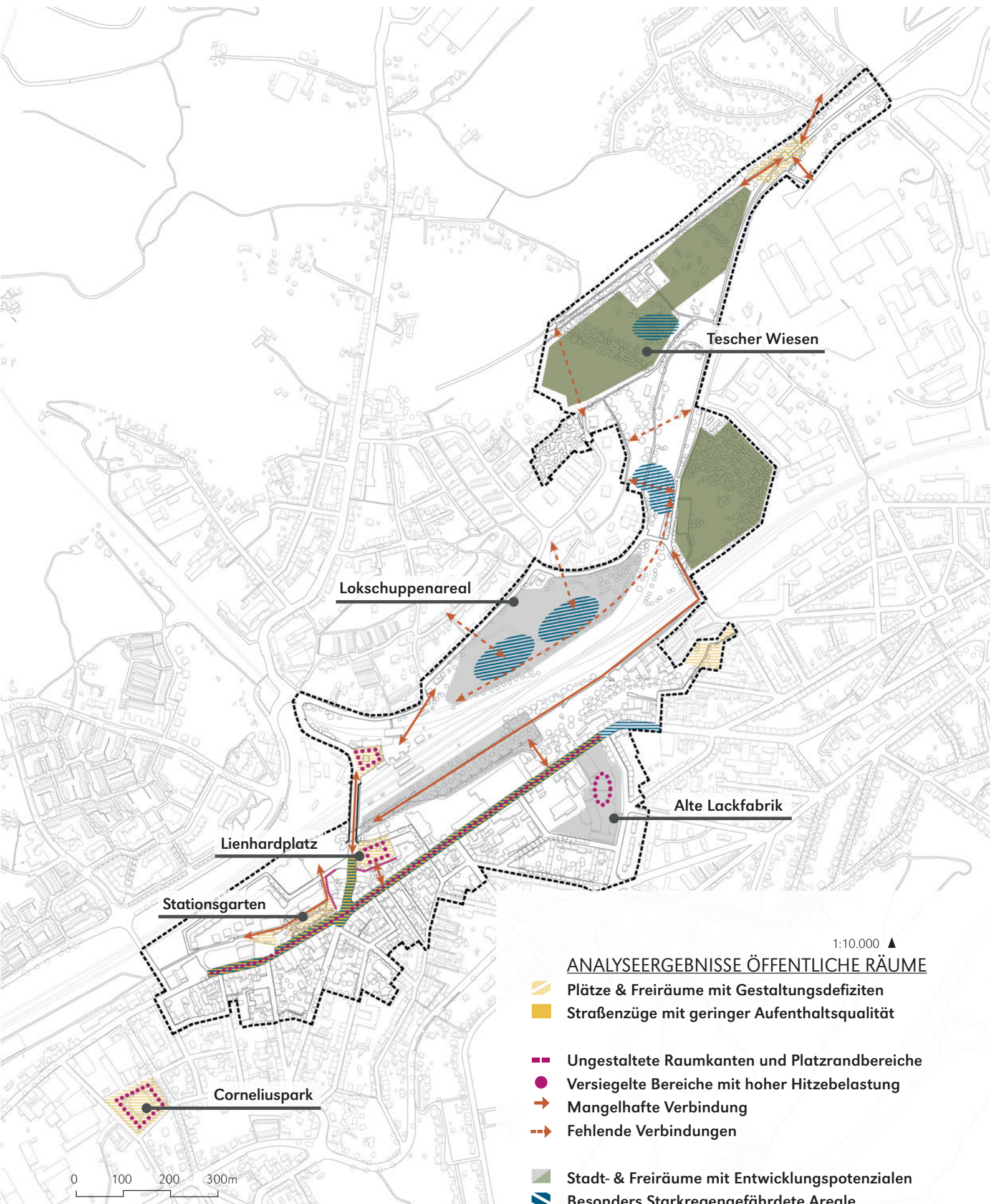
Die zentralen Straßenzüge Vohwinkels sind wegen ihrer Funktion als Bundesstraße stark für den Kfz-Verkehr ausgelegt und werden dadurch der Funktion des Straßenraums eines Versorgungszentrums des Stadtbezirks mit Aufenthaltsqualität nicht gerecht. Die Anforderungen an die Gestaltungsqualität des Raumes wird durch die geringe Anzahl von Freiräumen und Stadtplätzen im Vohwinkeler Zentrum erhöht.

MANGELNDE ODER NICHT VORHANDENE VERBINDUNGEN

Im gesamten Betrachtungsraum fallen Wegeverbindungen auf, die entweder qualitativ minderwertig sind (Unterführung Bahnstraße, Durchgang Lienhardplatz) oder gänzlich fehlen, insbesondere im Bereich der Tescher Wiesen. Grundsätzlich wird damit die Trennung zwischen dem Zentrum und den nördlichen Wohngebieten verstärkt, und die Anbindung der Siedlungsbereiche mit der Nordbahntrasse und den Tescher Wiesen erschwert.

STADT- & FREIRÄUME MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIALEN

Dem Stadtbezirk fehlt eine große zentrale Parkanlage. In Randbereichen des Vohwinkeler Zentrums und entlang der Nordbahntrasse befinden sich gering genutzte Freiräume und Brachflächen. Durch ihre zentrale Lage und gute Anbindung bieten sie das Potenzial als Siedlungs- oder Freiraum wieder in Nutzung gebracht und zusammen entwickelt zu werden.



STRUKTUR & VERBINDUNG

NEBENZENTRUM UND NAHVERSORGERBESATZ

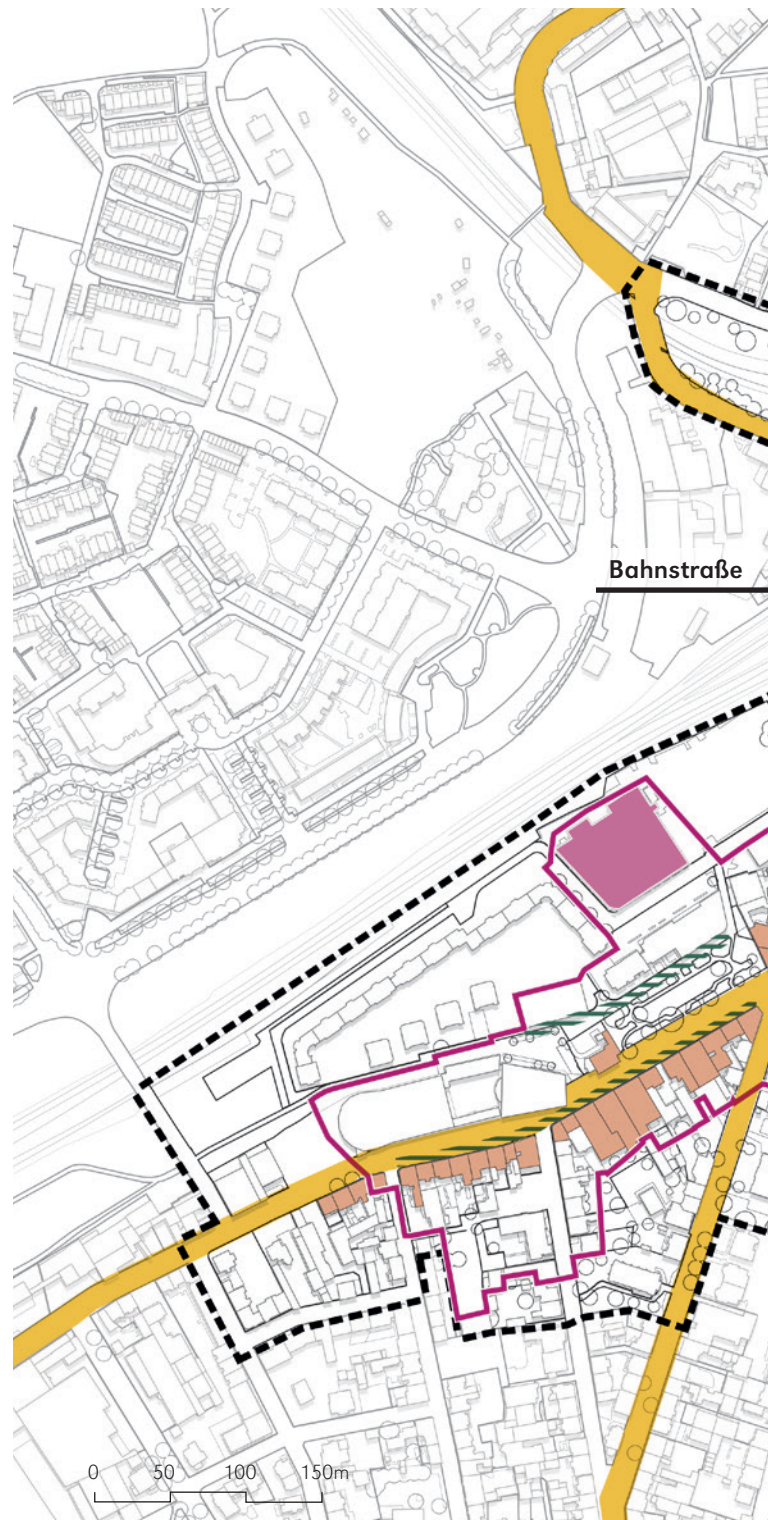
Das linear angeordnete Nebenzentrum entlang des Straßenverlaufs hat mit mehreren Nahversorgern eine hohe Deckung des kurzfristigen Bedarfs und wird ergänzt durch einen kleinteiligen Geschäftsbesatz in Erdgeschosszonen. Die Versorgung mit Lebensmitteln und dem kurzfristigen Bedarf dominiert, die Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Angebote ergänzender Gastronomie sind ausbaufähig. Letzteres krankt jedoch auch an der geringen Aufenthaltsqualität und einem Mangel verfügbarer Fläche.

LÄRMBELASTUNG UND BARRIEREWIRKUNG

Die größeren Straßenachsen im Betrachtungsraum sind verkehrlich stark belastet und bilden mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h eine Barriere. Durch Kfz-Verkehr und die Schwebbahn weist der Straßenraum zusätzlich eine hohe Lärmbelastung auf. Darunter leidet insbesondere die Aufenthaltsqualität auf den Fußwegeverbindungen des Nahversorgungszentrums und die Wohnqualität der AnwohnerInnen des Straßenverlaufs.

MANGELHAFTE GESTALTUNG DER RANDBEREICHE ZUM ÖFFENTLICHEN RAUM

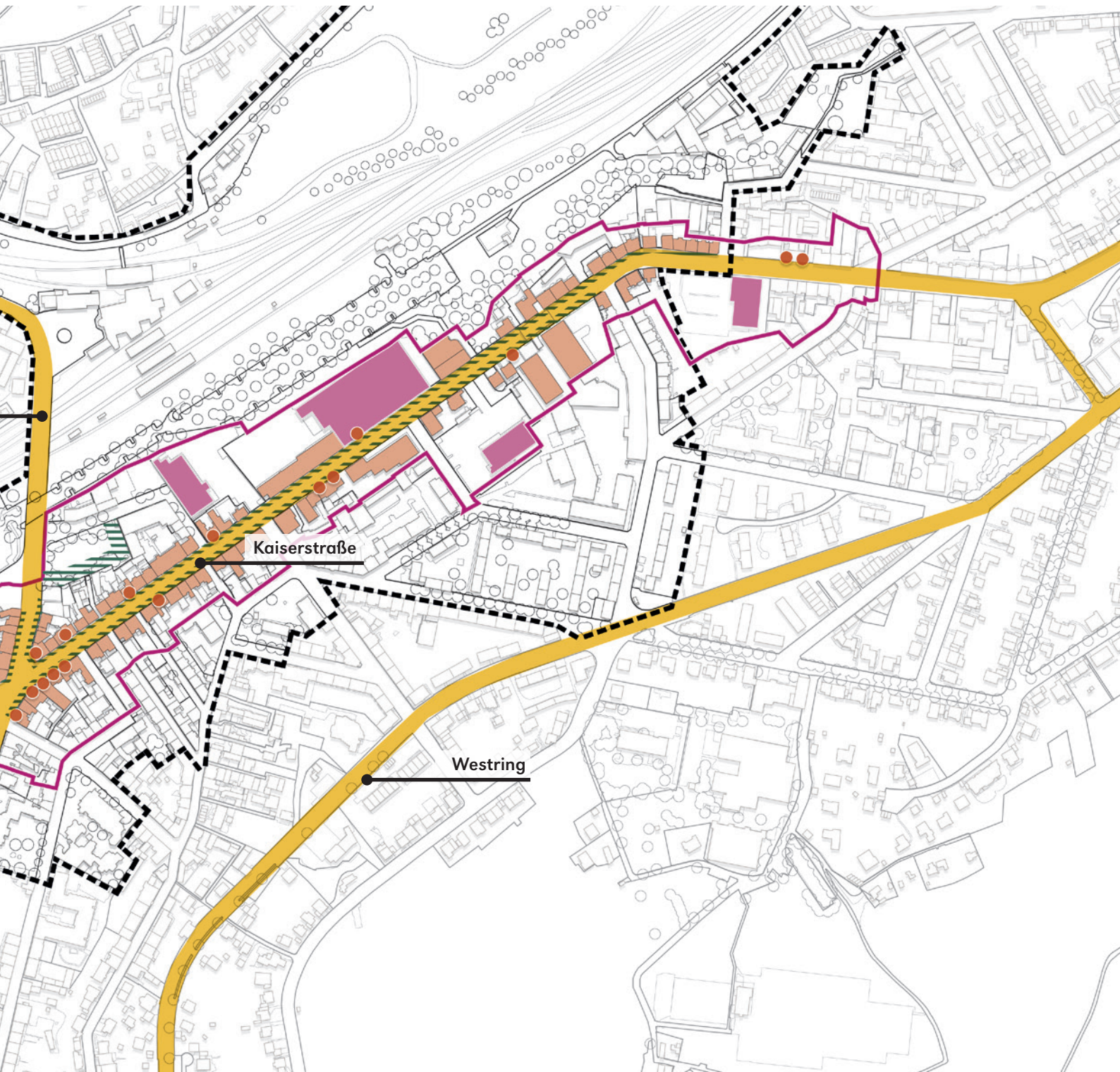
Die kleinteilige, historische Baustruktur der Kaiser- & Vohwinkeler Straße hat mit vielen Ladenlokalen, Schaufenstern und Eingängen einen direkten Bezug zum angrenzenden Straßenraum, der jedoch über wenig Gestaltqualität und Aufenthaltsmöglichkeiten verfügt. Andere Randbereiche haben dagegen entweder nur rückwärtige Gewerbenutzungen ohne Bezug zur Umgebung (Stationsgarten) oder sind gesäumt durch hofseitig erschlossene Nebengebäude ohne belebende Nutzungen für den Stadt- raum (Lienhardplatz).



27 Ergebnisse der Analysen: Zentrum und Struktur

STRUKTURELLER SANIERUNGSSTAU

Das Stadtbild weist viele prägende, historische Gebäudestrukturen auf. Die beschriebenen Belastungen der Zentrumsstraßen tragen jedoch zu einem strukturellen Sanierungsstau bei, während direkt angrenzende Seitenstraßen augenscheinlich einen werterhaltenden Sanierungsstand der Gebäudesubstanz vorweisen. Um einem zunehmenden Wertverlust der Bausubstanz in der



1:5.000 ▲

ANALYSE FOKUS SUBSTANZ

- Zentraler Versorgungsbereich (Nebenzentrum)
- Nahversorger
- Verlärmte Straßenräume mit Barrierewirkung
- Mangelhafte Gestaltung der Randbereiche
- Struktureller Sanierungsstau
- Ladenleerstände

Lage entgegenzuwirken, sind daher die Ursachen der geringen Investitionsbereitschaft im Areal zu ergründen und zu beseitigen.

● GEWERBELEERSTÄNDE IN ERDGESCHOSSZONEN

Die Zahl der leerstehenden Ladenlokale im Straßenverlauf ist auffallend. Obwohl die Anzahl der Leerstände in den letzten Jahren stagniert, häufen sich die Ladenleerstände im Bereich des Kaiserplatzes und lassen strukturelle Probleme erkennen.

BETEILIGUNG

BÜRGER:INNENBETEILIGUNG

AKTEURSWORKSHOP VOHWINKEL ZENTRUM

Um erste Impulse für mögliche Projekte zur positiven Entwicklung des Zentrums Vohwinkel anzustoßen, wurde am 30. Mai 2023 mit rund 25 AkteurInnen (insb. EigentümerInnen, Gewerbetreibende und aktiven Vereinen) ein Kreativworkshop inklusive Projektschmiede durchgeführt.

Ziel der Veranstaltung war es, eine gemeinsame Verständigung auf ein Zielbild „Ankunftsort Kaiserstraße“ im Rahmen der Bundesgartenschau zu schaffen und erste Ideen und Ansätze für die Entwicklung konkreter Starterprojekte auszuarbeiten, um erste schnelle Erfolge auf dem Weg zum „Ankunftsort Kaiserstraße“ zu erzielen.

Die entstandenen Projektideen sind im Folgenden kurz zusammengefasst.



28 Die gesammelten Ergebnisse einer Kleingruppe

Bildquelle: Stadt und Handel



PROJEKTIDEE

„LEERSTANDSAUFWERTUNG“

Um das Straßenbild zu beleben und um langfristige Vermietungen zu fördern, sollen die leerstehenden Ladenlokale im Umfeld der Kaiserstraße aufgewertet werden. Dazu sollen beispielsweise leerstehende Flächen auffällig gestaltet werden, Pop-Up-Stores und Zwischennutzungen langfristige Perspektiven vermitteln. Anreize, wie eine digitale Vermarktung der Leerstände oder reduzierte Anfangsmieten, sollen Existenzgründern helfen.

Die Projektidee wird als Bestandteil des Projektes „Zentrumsentwicklung“ in das ISEK integriert.

29 Gruppenarbeit beim Akteursworkshop

Bildquelle: Stadt und Handel

PROJEKTIDEE „STATIONSGARTEN MODERNISIEREN“

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll der Stationsgarten modernisiert sowie der Übergang Richtung Akzenta aufgewertet werden. Zudem soll der Freiraum für eine bessere öffentliche Nutzung umgestaltet werden, um eine größere Breite an Personengruppen, beispielsweise auch Jugendliche, anzusprechen. Vorhandene Grünstrukturen sollen genutzt und erweitert werden. Vorhandene Gestaltungselemente, wie die vorhandene Ausstellung historischer Schwebbahnelemente, sollen besser eingebunden und durch zusätzliche Elemente, wie Wasserspender ergänzt werden.

Die Projektidee wird als Bestandteil des Projektes „Stationsgarten“ in das ISEK integriert.



30 Präsentation der Projektideen

Bildquelle: Stadt und Handel

PROJEKTIDEE „VERKEHRSBERUHIGUNG KAISERSTRASSE & VOHWINKELER STRASSE“

Durch eine Verkehrsberuhigung der Kaiserstraße und der Vohwinkeler Straße soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Durch temporäre Sperrungen im Rahmen von Veranstaltungen, temporären Grünelementen und Aufenthaltsbereichen sowie mobiler Außengastronomie wird dabei ein Bewusstsein für Mehrfachnutzungen des Straßenraumes gestärkt.

Die Projektidee wird als Bestandteil des Projektes „Quartiersgerechte Mobilität“ in das ISEK integriert.

PROJEKTIDEE „TUNNEL ALS BRÜCKE“

Durch eine Verschönerung und künstlerische Aufwertung des Tunnels Bahnhofstraße zwischen dem Bahnhof Vohwinkel, dem Lienhardplatz und der Kaiserstraße soll die Ankunft für BesucherInnen in Vohwinkel attraktiviert werden. Durch gestalterische Elemente, beispielsweise durch Licht, Kunst oder vertikale Begrünung, soll der Bereich eine Aufwertung erfahren und keinen Angstraum mehr darstellen. Vorstellbar sind ebenfalls LED-Wände mit wechselnder Bespielung durch Kunst oder Informationen, die den Tunnel zum Alleinstellungsmerkmal mit Strahlkraft werden lassen.

Die Projektidee wird als Bestandteil des Projektes „Quartiersgerechte Mobilität“ in das ISEK integriert.

BETEILIGUNG IM RAHMEN DES ISEK

Die Beteiligung für die Erstellung des ISEK gliederte sich in zwei Phasen. Im Fokus stand, dass der Stadtteil Vohwinkel für den Zeitraum der BUGA, aber vor allem davor und darüber hinaus ein beliebtes und belebtes Zentrum bietet.

Für alle WuppertalerInnen und VohwinkelerInnen bestand die Möglichkeit zur Teilnahme an einer Online-Beteiligung, auf deren Grundlage im Anschluss die Stadtteilwerkstatt durchgeführt wurde. Dort wurden die online gesammelten Ideen ergänzt, konkretisiert und diskutiert.

ONLINE-BEFRAGUNG

Unter der Überschrift „Was braucht Vohwinkel?“ waren vom 11. März bis 4. April 2024 alle interessierten BürgerInnen dazu aufgerufen, sich auf der städtischen Beteiligungsplattform „talbeteiligung.de“ zum ISEK Vohwinkel einzubringen.

Wie nehmen Sie das Vohwinkeler Zentrum heute wahr? Was gefällt Ihnen? Was soll sich verändern? Welche Beispiele kennen Sie aus anderen Städten, die sie gerne in Vohwinkel sehen würden?

Auf talbeteiligung.de konnten die BürgerInnen Lob und Kritik an der aktuellen Lage per Crowdmapping digital auf einem Stadtplan verorten, bewerten und diskutieren. Aber auch eigene Ideen und Anregungen waren erwünscht. Auf diesem Weg wurden Stärken und Schwächen markiert und bereits vorhandene Ideen kommentiert. Thematisch standen die Kategorien „Mobilität“, „Handel und Dienstleistungen“ und „Stadtleben“ im Vordergrund, die den Handlungsfeldern des ISEK entsprechen.



31 Öffentlichkeitsarbeit für die Online-Beteiligung

Als Anregung standen folgenden Fragen in den einzelnen Handlungsfeldern zur Verfügung:

MOBILITÄT UND VERBINDUNGEN

- Ist das Zentrum Vohwinkel gut erreichbar?
- Gibt es Orte, die nicht gut erreichbar sind?
- Wie ist die Qualität von Wegeverbindungen?

HANDEL UND DIENSTLEISTUNG

- Weshalb kommen Sie ins Zentrum?
- Warum nicht (mehr)? Was fehlt?
- Was braucht das Zentrum, um auch in Zukunft attraktiv zu sein?

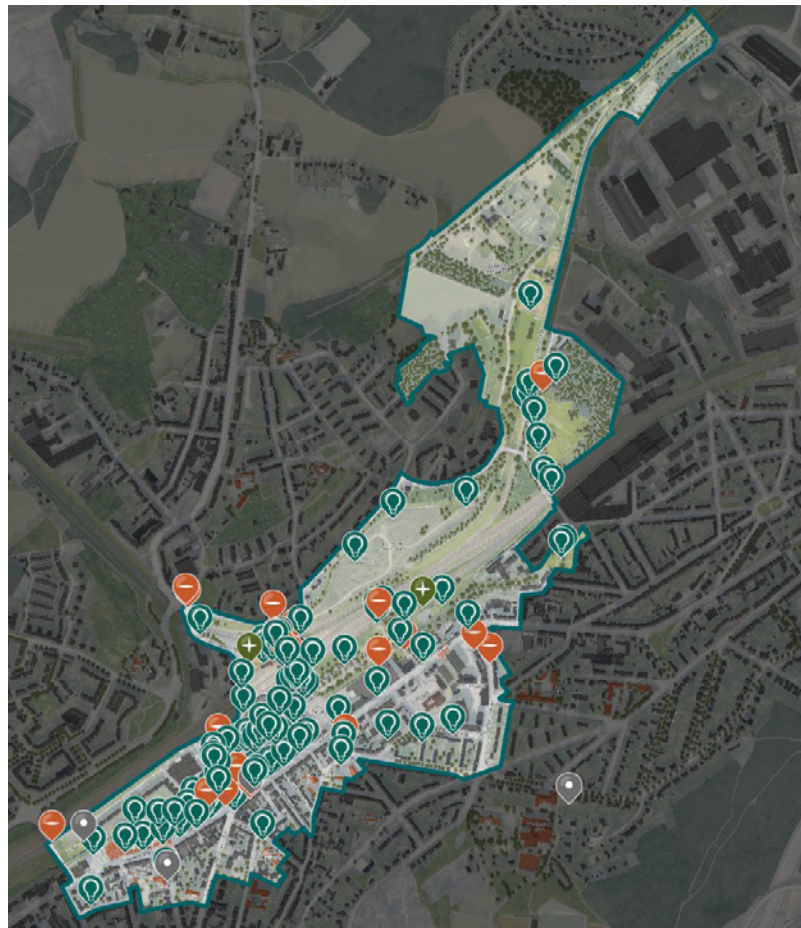
STADTLEBEN

- An welchen Orten im Zentrum halten Sie sich gerne auf? Warum?
- An welchen Orten halten Sie sich nicht gerne auf? Warum?

Während des Zeitraums von knapp vier Wochen wurden auf der Plattform talbeteiligung.de insgesamt 180 Ideen, 124 Kommentare und 1120 Bewertungen von 139 NutzerInnen abgegeben.

Die Ergebnisse wurden im Anschluss gesichtet, sortiert und geclustert. Für jedes Handlungsfeld wurden die Ideen und Anregungen herausgefiltert, welche die meisten Interaktionen aufwiesen, das heißt, die die meisten Kommentare und/oder Bewertungen erhalten haben. Diese Auswahl wurde für die Stadtteilwerkstatt in Vohwinkel aufbereitet und als Grundlage für Weiterentwicklungen und Ergänzungen zur Diskussion gegeben.

32 Übersicht der verorteten Ideen auf talbeteiligung.de



STADTTEILWERKSTATT

Den zweiten Teil der Beteiligung bildete die Stadtteilwerkstatt für Vohwinkel, die am 4. Mai 2024 mit rund 80 Teilnehmenden im Gemeindezentrum an der Gräfrather Straße stattfand.

Ziel der Veranstaltung war eine breite Information der BürgerInnen aus Vohwinkel über das ISEK sowie den bisherigen Prozess. Zudem sollten die Weiterentwicklung und Priorisierung der bisherigen Ideen eine breite BürgerInnenbeteiligung in Vohwinkel initiieren, um die Stadtteilentwicklung voranzutreiben.

Folgenden Fragen wurden zum Einstieg an die an die Teilnehmenden gerichtet:

- Das verbindet mich mit Vohwinkel
- Welche Institution / Welchen Bereich vertreten Sie?
- Wer hat bereits an der Online-Beteiligung mitgemacht?



Anschließend erfolgte eine Präsentation des aktuellen Planungsstandes des ISEK. Neben der inhaltlichen Herleitung und dem Zeitplan erfolgte eine Erläuterung der übergeordneten Ziele und Handlungsfelder. Letztere standen im weiteren Verlauf der Veranstaltung in Form von Thementischen im Fokus.

An den Tischen zu den Themen Handel und Dienstleistung, Mobilität und Verbindung und Stadtleben fanden konstruktive Diskussionen statt, welche die weitere Ausgestaltung der Ideen, potenzielle Stolpersteine sowie mögliche Lösungsansätze im weiteren Prozess thematisierten. Nach der Kleingruppenarbeitsphase wurden alle Ergebnisse an Stellwänden befestigt und konnten von allen Teilnehmenden während eines Rundgangs betrachtet werden. Es erfolgte eine Priorisierung der Ideen durch die Verteilung von je drei Punkten pro Teilnehmende pro Handlungsfeld. In den Handlungsfeldern haben folgende Ideen die höchste Priorisierung erhalten.

33 Über 80 Teilnehmende bei der Stadtteilwerkstatt im Gemeindezentrum Gräfrather Straße





34 Ausarbeiten der Ideen an thematischen Gruppentischen

HANDEL UND DIENSTLEISTUNG

- Höhere Aufenthaltsqualität und die Schaffung von mehr gastronomischen Angeboten
- Schaffung einer Toilette im Bahnhof Vohwinkel
- Aufwertung für eine Verringerung der Leerstände

Die Herzenswünsche und alle weiteren Ergebnisse der Stadtteilerwerkstatt sind online abrufbar unter www.unser-vohwinkel.de oder direkt über den folgenden QR-Code:

MOBILITÄT UND VERBINDUNG

- Verbesserung der Qualität der Fahrrad- und Fußwegeverbindungen
- Verkehrsberuhigung der Kaiserstraße

STADTLEBEN

- Gestaltung des Bahnhofs, Lienhardplatzes und der Kaiserstraße/Vohwinkeler Straße



BETEILIGUNG BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB sollen der Bund, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Zeitraum vom 28.03.2024 bis zum 30.04.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der Beteiligung wurden insgesamt 69 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Davon gingen 21 Stellungnahmen ein. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in der Abwägung, bei dem Vorschlag zur Wahl der städtebaulichen Instrumente und den Zielen der Sanierung entsprechend berücksichtigt. Eine Übersicht über alle eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge können dem Anhang entnommen werden.

ABSTIMMUNG MIT DER FACHVERWALTUNG

Im Dezember 2023 wurden die relevanten Stellen in der Fachverwaltung der Stadt Wuppertal im Rahmen einer Kick-off Veranstaltung über den Erstellungsprozess des Entwicklungskonzeptes und die Analysen informiert. Im Nachgang fand eine Abfrage zu Informationen, Restriktionen und bestehenden Ideen, der im Fokus stehenden Teilräumen statt. In zwei weiteren Verwaltungswshops im April 2024 wurden Anforderungen an die Projekte und die Inhalte der Abfrage konkretisiert.

ERÖRTERUNG MIT DEN BETROFFENEN EIGENTÜMER:INNEN

FOKUS EIGENTÜMERSCHAFT

Die gesetzlichen Regelungen des Städtebaurechts sehen vor, dass bei Vorbereitenden Untersuchungen die Betroffenen beim Prozess beteiligt und mögliche Folgen erörtert werden (§ 137 BauGB). Im Rahmen der Ausarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes fand eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit statt (siehe. Abschnitt „Bürger:innenbeteiligung“). Während der dortigen Beteiligung wurden durch Plakatierung, Flyer und Ansprache vor Ort bereits Betroffene in den Prozess integriert. Besonders im Untersuchungsbereich Wohnende, Arbeitende oder regelmäßige NutzerInnen des Zentrums wurden aktiviert und zur Beteiligung im bereits beschriebenen digitalen und analogen Format eingeladen.

Die Eigentümerschaft ist regelmäßig über diese Kanäle weniger gut erreichbar und für sie sind mögliche Instrumente, wie ein Sanierungsgebiet oder Stadtumbaugebiet, mit besondere Folgen auf das Eigentum verbunden. Daher wurde am 12.03.2025 ein eigener Informationstermin für EigentümerInnen durchgeführt. Eingeladen wurde gemeinsam mit der Aufforderung zur Teilnahme an einer Eigentümerbefragung, um aufkommende Fragen im direkten Gespräch klären zu können.

ERÖRTERUNGSTERMIN

Die Inhalte des Termins waren abgestimmt auf die Information und Beratung der EigentümerInnen. Gleichmaßen wurde der Fokus auf die besonderen Verpflichtungen und Auskunftspflichten von EigentümerInnen, die durch den Beschluss Vorbereitender Untersuchungen und einem möglichen Sanierungsgebiet perspektivisch auf die Eigentümerschaft zukommen können, gelegt. Sie umfassten:

- Informationen zu Inhalten und dem Stand im Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen
- Einordnung der Eigentümerbefragung und Verpflichtung zur Teilnahme
- Pflichten im Zusammenhang mit Vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere Auskunftspflicht und die Zurückstellung von Baugesuchen
- möglicher Einsatz städtebaulicher Instrumente sowie positive und negative Auswirkungen auf die Eigentümerschaft, insbesondere Stadtumbaugebiet und Sanierungsgebiet im Vergleich
- Perspektiven möglicher Förderung im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzeptes und gegebenenfalls steuerrechtlichen Vergünstigungen von Sanierungsmaßnahmen in einem Sanierungsgebiet

UMFRAGE EIGENTÜMERSCHAFT

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR UMFRAGE

Zur Erhebung der Grundlagen für die Sanierung wurden neben der städtebaulichen Analyse die Eigentümerschaft aufgefordert, im Rahmen einer Umfrage, zusätzliche Informationen zum Gebäudebestand und Sanierungsabsichten abzugeben.

Briefversand:	01.02.2025
Informationsveranstaltung:	12.03.2025
Erinnerungsschreiben:	04.04.2025
Ende der Umfrage:	22.04.2025

Alle EigentümerInnen der Immobilien im Untersuchungsgebiet wurden per Brief angeschrieben und zu einer Online-Informationsveranstaltung am 12.03.25 eingeladen. In der Veranstaltung wurden über die bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen informiert und anschließend über die vorläufigen Ziele der Sanierung berichtet. Ergänzend zu Informationen über ein mögliches Sanierungsgebiet informierten VertreterInnen der Verwaltung über weitere Fördermöglichkeiten im Bereich der Instandsetzung und Sanierung im Bestand.

BEWERTUNG: RÜCKLAUF DER UMFRAGE UND AUSSAGEKRAFT

Im Rahmen der Umfrage wurden 315 EigentümerInnen angeschrieben. 92 Verwertbare Antworten sind im Anschluss eingegangen. Die Rücklaufquote beläuft sich auf 29,3%.

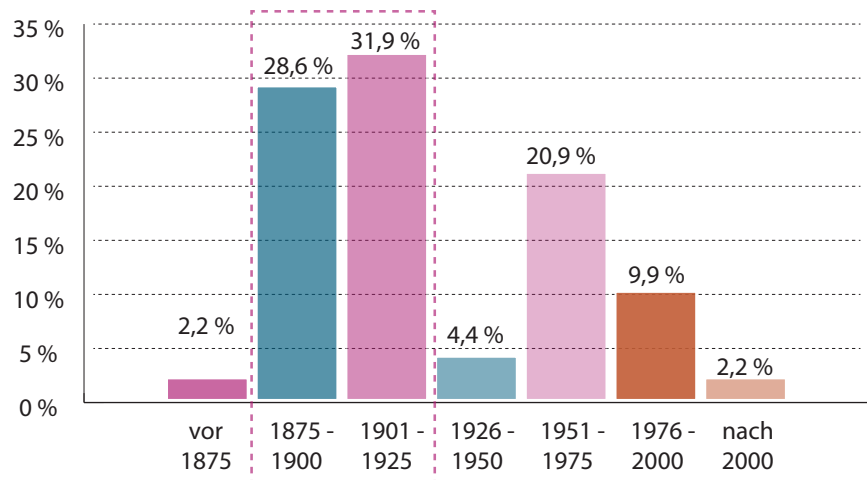
In der Eigentümerschaft, die an der Umfrage teilgenommen hat, sind vor Ort Wohnhafte (63,0% der Eigentümerschaft, 70,7% der Antworten) und Eigentümer:innen von Gesamtgebäuden leicht überrepräsentiert (72% Gebäudeeigentum insgesamt, 79,1% der Antworten). Außerdem weisen die

Rückmeldungen ein prägnantes Maß an Selbstnutzung in Wohn- und Gewerbeimmobilien auf (18,7% beim Wohnen, 19,6% im Gewerbe). Das Gebäudealter der eingegangenen Antworten (durchschnittliches Baujahr 1924) stimmt weitgehend mit der gesamtstädtischen Erhebung überein (durchschnittliches Gebäudealter 1928).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Umfrage nicht vollständig repräsentativ ist. Da zusammen mit dem Anschreiben zur Umfrage über mögliche Sanierungsvorteile einer Sanierungssatzung informiert wurde, ist eine statistische Verschiebung hin zu Gebäuden mit erhöhter Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsinteresse der Eigentümerschaft anzunehmen. Zusätzlich liegt augenscheinlich eine Verschiebung hin zu lokal verwurzelten EigentümerInnen vor, die durch Selbstnutzung oder örtliche Verbundenheit hohes Eigeninteresse aufweisen, da sie in den Antworten signifikant höher vertreten sind.

Gleichzeitig ist eine Rücklaufquote von rund 30% hoch und als Erfolg zu werten. Die gesammelten Ergebnisse werden als eine plausible Datengrundlage zur Erhebung von Sanierungsbedarf und -Interesse angesehen, wenn auch nicht vollständig repräsentativ für den Immobilienbestand im Vohwinkel-Zentrum. Da stets eine kritische Masse von initiierten Instandsetzungen angestrebt wird, ist die Befragung damit trotzdem eine ausreichende Grundlage zur Abschätzung von Notwendigkeit und Umsetzbarkeit einer Aufwertung des Quartiers.

Auf einzelne auffällige Umfragewerte wird in der Detailanalyse hingewiesen.



35 Auswertung der Umfrage: Gebäudealter nach Altersgruppen

GEBÄUDE- UND EIGENTUMSSTRUKTUR

KERNAUSSAGEN:

- **hohes durchschnittliches Gebäudealter führt zu Herausforderungen bei Instandsetzungen, prägt ebenfalls das Ortsbild**
- **hoher Anteil von Gesamtgebäude-Eigentum und Eigennutzung von Gewerbe- und Wohnimmobilien und lokal ansässiger EigentümerInnen**
- **hohes durchschnittliches EigentümerInnenalter ist ein Sanierungshemmnis aber signalisiert baldigen Generationswechsel**
- **Wohneinheiten weisen einen leichten, strukturellen Leerstand auf und es gibt Hinweise auf unterdurchschnittliche Qualität der Ausstattung**
- **Gewerbereinheiten haben neben einigen großflächigen Handelsimmobilien im Mittel eine geringe Geschossfläche. Vorhandene Gewerbeflächen sind mit knapp 20% inhabergeführt. Insgesamt weisen die Einheiten einen strukturellen Leerstand von gut 14% auf**

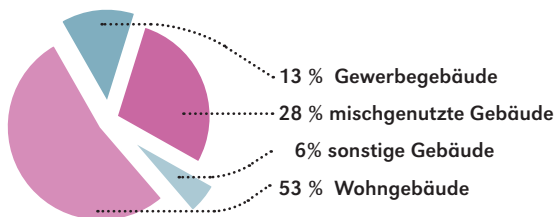
GEBÄUDE UND EIGENTÜMER:

Im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen verteilt sich die Gebäudenutzung wie folgt: 53,3 % entfallen auf Wohngebäude, 13,0 % auf Gewerbegebäude und 28,3 % auf gemischt genutzte Gebäude. Weitere 5,4 % machen sonstige Gebäude aus, die weder Wohn- noch gewerbliche Nutzung aufweisen, wie Neben- und Lagergebäude oder unbebaute Restgrundstücke. Damit bildet die Nutzungsstruktur eine typische zentrale Lage mit hohem Anteil gemischtgenutzter Gebäude ab.

Das durchschnittliche Baujahr der Gebäude dort liegt bei 1928 und zeigt mit rund 100 Jahren Gebäudealter den hohen Anteil historischer Bausubstanz. Es kann daher von einer höheren Komplexität von Instandsetzungsmaßnahmen ausgegangen werden.

Die Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet ist im Durchschnitt etwa 64 Jahre alt. Instandsetzungen der Gebäudesubstanz sind grundsätzlich mit hohen Kosten und langen Amortisationszeiten verbunden. Dementsprechend fällt das Interesse an Sanierungsmaßnahmen unter älteren Eigentümern üblicherweise geringer aus. Gleichzeitig kann es auf einen möglichen bevorstehenden Generationenwechsel hinweisen.

Die Eigennutzung von Wohn- und Gewerbeeinheiten im Vohwinkeler Zentrum ist beachtlich. Insgesamt 18,7% der Wohneinheiten und 19,6% der Gewerbeeinheiten werden selbst genutzt. Wenn ein Gebäude nur eine einzige Gewerbeeinheit hat, steigt dieser Anteil mit 35,3% auf über ein Drittel. Gleichzeitig sind insgesamt 63 % der EigentümerInnen lokal ansässig, entweder im Gebäude selbst oder innerhalb der Stadt Wuppertal. Diese hohe lokale Verankerung deutet auf eine starke Verbundenheit mit dem Quartier und der Stadt hin, die über rein wirtschaftliche Interessen hinausgehen kann.



36 Auswertung der Umfrage: Verteilung von Gebäudenutzungen

Die Gebäude- und Eigentumsstruktur ist grundsätzlich einer Sanierung zuträglich. Die Gebäudenutzung ist typisch für eine zentrale Lage in einem Nebenzentrum. Ein Großteil des Gebäudebestandes gehört jeweils einem Eigentümer. Das kann eine Gebäudesanierung erleichtern. Eine plausible persönliche Verbundenheit vieler EigentümerInnen zum Quartier unterstützt das weiter. Das erhöhte Durchschnittsalter von Eigentümerschaft und Bausubstanz hat Vor- und Nachteile. Ein Generationenwechsel kann unterstützt und begleitet werden. Ist dieser nicht abzusehen, ist eine kapitalintensive Sanierung jedoch unwahrscheinlicher. Bei einer alten Bausubstanz verhält es sich ebenfalls ambivalent. Sie bringt insbesondere bei energetischen Sanierungen zusätzliche Herausforderungen. Allerdings prägt das Erscheinungsbild der Gebäude im Zentrum Vohwinkels das Ortsbild. Eine erfolgreiche Instandsetzung der Gebäude aus der Grönderzeit hätte eine starke positive Wirkung auf das Nebenzentrum.

WOHNEINHEITEN

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Befragung beträgt 81,2 m² und die Größe pro EinwohnerIn 40,7 m². Er liegt damit etwas unter dem deutschlandweiten Durchschnittswert von 47,7 m², der jedoch einen gesamtdeutschen Durchschnitt städtischer wie auch ländlicher Wohnlagen abdeckt.⁰¹ Der Wohnungsleerstand beträgt 8,4% und liegt damit nur gering über einem unproblematischen „Fluktuationsleerstand“, der regelmäßige Leerstände bei Mieterwechsel, der für kurzzeitige Leerstände mit einem Grundwert von rund 5 % angenommen wird. Damit hat die Wohnlage eine Leerstandstendenz, aber der Wert liegt noch unter einem ausgeprägten strukturellen Leerstand.

Es wurden einige Qualitätsmerkmale von Wohnungsausstattungen abgefragt, um als Indikatoren für die Wohnqualität zu dienen. 38% der Wohnungen haben einen Balkon, 18% eine Gartenbenutzung. Insgesamt 49 % der Wohneinheiten haben weder Balkon noch Gartennutzung. Die Barrierefreiheit ist mit 2% sehr gering, was hinsichtlich der hohen historischen Bausubstanz im Bestand eine besondere Herausforderungen darstellt.

01 Statistische Bundesamt (Destatis) 2025

8,4% leere Wohnungen

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person **40,7 m²**

49% der Wohnungen haben weder Garten noch Balkon

Die Frage, ob die Wohneinheiten mit einem “Bad in der Wohnung“ ausgestattet ist, wurde in 20,8% der Fälle mit Nein beantwortet. Das mangelnde Ausstattungsmerkmal eines Badezimmers in der Wohnung spricht für einen starken Sanierungsstau und nicht zeitgemäße Wohnungsausstattung. Die Höhe war deutlich über den Erwartungen und wurde daher erneut hinterfragt. Es wird davon ausgegangen, dass es hier wegen der unklaren Formulierung zu einem fehlerhaften Ausfüllen gekommen ist⁰².

Mit den übrigen Indikatoren zur Wohnungsausstattung ist grundsätzlich von einer leicht unterdurchschnittlichen Ausstattung in vielen der Wohneinheiten auszugehen. Um die Wohnlage im Zentrum Vohwinkel zu stärken sind damit Beratungsangebote für EigentümerInnen zur Verbesserung der Wohnqualität zielführend und auch eine Verbesserung der Barrierefreiheit, wo dies möglich ist, dringend geboten.

GEWERBEEINHEITEN

Die durchschnittliche Gewerbeeinheit ist 234 m² groß, im Median aber nur 125 m². Demnach gibt es im Untersuchungsbereich viele kleine Gewerbeeinheiten, die ergänzt werden durch einige großflächige Gewerbeimmobilien, was sich mit der augenscheinlichen Betrachtung vor Ort deckt. Zwei von drei Gewerbeeinheiten befinden sich außerdem im Erdgeschoss, was der typischen Baustruktur im Zentrum und den Anteil mischgenutzter Gebäude von 28% nahelegt.

125m² mittlere Größe
von Gewerbeeinheiten

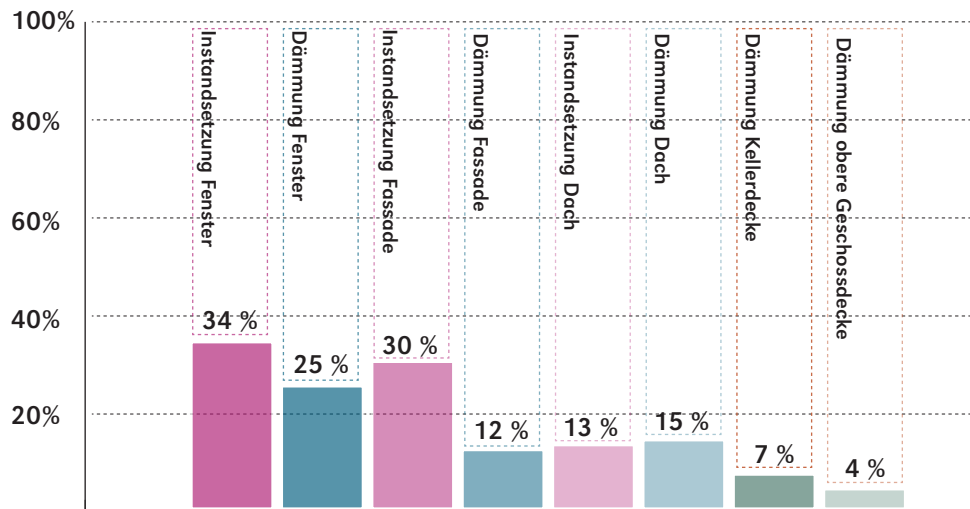
Gewerbenutzung durch
Eigentümer **19,6%**

14,3% ungenutzte
Gewerbeeinheiten

Die Selbstnutzung von Gewerbeeinheiten durch die EigentümerInnen beträgt 19,6%. Eine hohe Zahl inhabergeführter Gewerbebetriebe spricht für Stabilität, allerdings ist davon auszugehen dass hier die Umfrageergebnisse durch die Motivation Gewerbetreibender sich vor Ort einzubringen, nicht vollständig repräsentativ sind.

Die Leerstandsquote unter Gewerbeeinheiten ist mit 14,3% fast doppelt so hoch wie bei Wohneinheiten und deckt sich mit dem Eindruck in Kaiser- und Vohwinkeler Straße vor Ort. Die Zahl weist auf einen strukturellen Leerstand hin, der Handlungsbedarf erzeugt. Darunter fällt eine Reduktion des Sanierungsstaus, begleitende Umfeldaufwertung, aber auch ein grundsätzliches Umdenken in der Flächennutzung heutiger Gewerbeimmobilien.

⁰² Die Ausstattungsmerkmale waren in der Umfrage durch Setzen eines Hakens anzugeben. Außerdem kann der Begriff „Bad in der Wohnung“ als Frage nach einer Badewanne falsch interpretiert werden.

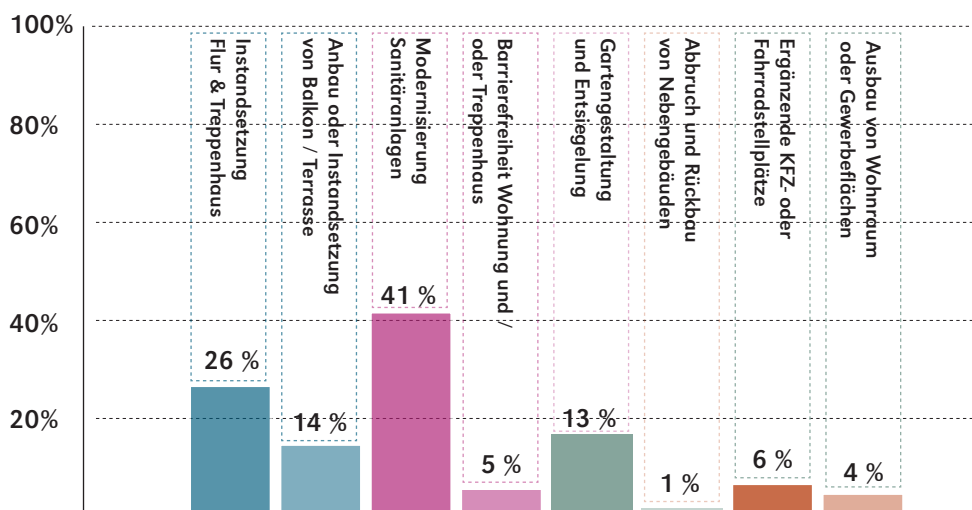


37 Auswertung der Umfrage: Getätigte Sanierungen in den letzten 30 Jahren - Gebäudehülle

SANIERUNGSSTAND UND SANIERUNGSINTERESSE

KERNAUSSAGEN:

- Der Hauptenergieträger ist Gas, bei geringer Verwendung von klimaneutralen Energieträgern
- Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäudehülle wurden vereinzelt durchgeführt, jedoch wenig energetische Sanierungen
- geringe Menge von Sanierungen im Wohnungsinneren und an Außenanlagen
- Potenzial für Aufwertung der Wohnlage, Aufstockungen und Gebäudeinnenbereiche
- aktuelle Hemmnisse wirtschaftlicher Gebäudenutzung sind finanziell und technisch, Beratungsangebote durch das ISEK damit tendenziell effektiv gegen Sanierungsstau
- bisherige Sanierungen wurden weitgehend ohne Fördermittel und ohne Sanierungsberatung durchgeführt
- rund 50% der befragten Eigentümerschaft hat Interesse an weiteren Sanierungsberatungen
- Bereiche mit vielen sanierungswilligen EigentümerInnen überschneiden sich mit den zentralen Straßenzügen, die einen strukturellen Sanierungsstau aufweisen

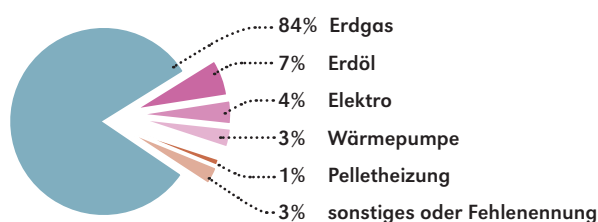


39 Auswertung der Umfrage: Getätigte Sanierungen in den letzten 30 Jahren - Innenraum und Außenbereich

ENERGIETRÄGER UND WÄRMEERZEUGUNG

Der heutige Hauptenergieträger ist mit 84% Erdgas. In geringem Maße wird durch Erdöl (7%), Elektro (4%) und Wärmepumpen (3%) geheizt. Einzelobjekte heizen mit Abwärmenutzung oder durch eine Pelletheizung. Die 2% Fernwärmenutzung werden falsch ausgefüllten Umfragen oder sonstigen Sonderlösungen zugeordnet, da die Wuppertaler Stadtwerke im Untersuchungsbereich keine Fernwärme anbieten. Die Teilnehmenden geben an, dass bei 37% der Immobilien in den letzten 30 Jahren die Heizung modernisiert wurde. Bei weiteren 7% befindet sich eine Modernisierung in Planung.

Der Anteil von Wärmepumpen ist mit Blick auf eine anzustrebende klimaverträgliche Bestandsanierung gering. Bei einem hohen Altbaubestand geht eine klimagerechte Sanierung mit besonderen



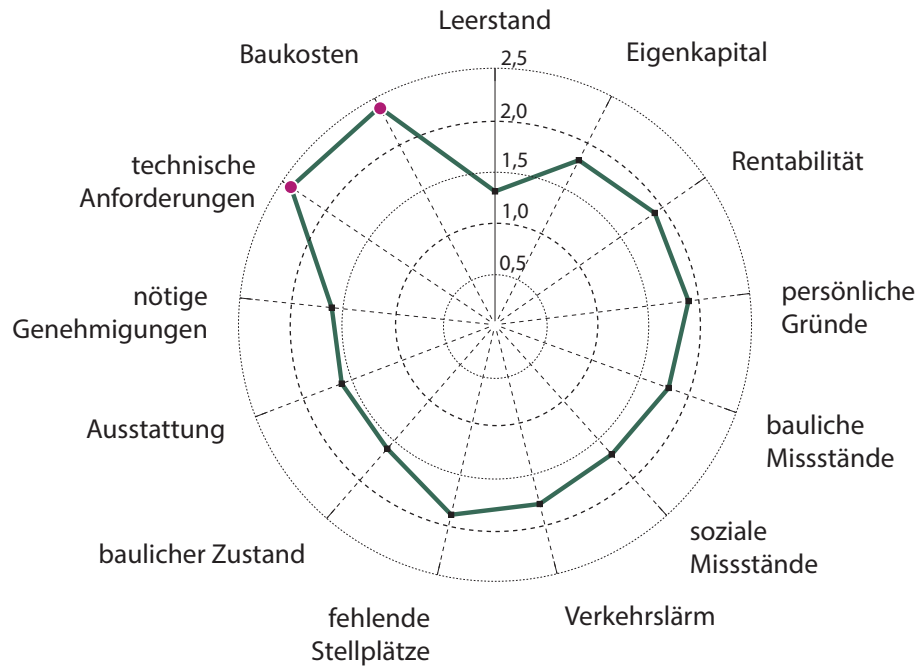
38 Auswertung der Umfrage: Hauptenergieträger im Gebäudebestand

baulichen und finanziellen Herausforderungen einher. Ein Sanierungsstau hinsichtlich der energetischen Ausstattung ist gegeben und hinsichtlich der Reduktion von Treibhausgasemissionen, sollte ein Umbau des Gebäudebestands angestrebt werden.

INSTANDSETZUNGEN UND ENERGETISCHE SANIERUNGEN AM GEBÄUDE

Die Umfrage zeigt, dass bisher vor allem einfach umzusetzende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Rund 41 % der Sanitäreinrichtungen, 30 % der Fassaden und 34 % der Fenster wurden teilweise instandgesetzt, ebenso 26 % der Flure und Treppenhäuser. Energetische Sanierungen sind nur mäßig integriert. 25 % der Fenster wurden energetisch in Stand gesetzt, die Fassadendämmung liegt bei 12 %, während die Dämmung von Keller- und oberster Geschossdecke mit 4 % bzw. 7 % deutlich geringer ausfällt. Dächer wurden mit 13 % Instandsetzung und 14 % Dämmung nur wenig saniert.

Die Wohnqualität innerhalb der Gebäude ist dabei uneinheitlich. Sanitäreinrichtungen wurden zu 41 % und Treppenhäuser zu 26% instandgesetzt, Balkone und Gärten lediglich in 14 % der Fälle angebaut oder instand gesetzt. Unter den angegebenen Immobilien



40 Auswertung der Umfrage: Durchschnittliche Höhe der Hemmnisse zur wirtschaftlichen Gebäudenutzung

(0 = keine Hemmnisse, 5 = hohe Hemmnisse)

liegt die Anzahl barrierefreier Wohnungen jeweils bei nur 2–3 %.

In den privaten Freiflächen und Nebenanlagen der Grundstücke fehlen umfassende Aufwertungen. Gartengestaltungen (12 %), Entsiegelungen (4 %) und Rückbau von Nebengebäuden (1 %) sind selten, obwohl gerade in den dicht bebauten Lagen des Untersuchungsbereichs Potenziale augenscheinlich vorhanden sind. Nachverdichtungen und Nutzungserweiterungen wurden mit jeweils 2 % bisher kaum umgesetzt.

Demnach sind einfach durchführbare Instandsetzungen wie Sanitär, Fassade, Fenster und einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen wie eine Fensterdämmung zum Teil durchgeführt worden. Mit höheren Kosten und Aufwand verbundene energetische Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise Fassaden- und Dachdämmung, wurden aber bei weniger als 15% der Gebäude aus der Umfrage umgesetzt.

Ein ähnliches Bild zeigt sich im Gebäudeinneren und bei privaten Freiflächen. Abgefragte

Aufwertungen des Wohnungsbestandes, wie Balkone, Wohnflächenerweiterungen oder Aufstockungen, sowie die Herstellung von Barrierefreiheit wurden nicht nennenswert realisiert. Auch Qualitätsverbesserungen im privaten Freiraum, wie Entsiegelungen der Blockinnenbereiche oder Abriss ungenutzter Nebengebäude, wurden trotz augenscheinlichem Potenzial bisher kaum durchgeführt. Das vorhandene Potenzial ist ein Ansatz für eine Verbesserung des Wohnstandorts Vohwinkel Zentrum.

Sowohl der Ausbau von Wohn- oder Gewerbeeinheiten, wie beispielsweise ein Ausbau des Dachbodens als auch eine Aufstockung wurden nur bei 4 % der Gebäude realisiert. Ein Grund kann der nötige Nachweis von Stellplätzen sein. Zusätzliche Fahrrad- oder KFZ-Stellplätze wurden nur von jeweils 3 % ergänzt. Häufig fehlen hier in den verdichteten Wohnlagen nötige Flächen, die für Wohn- & Gewerbe flächenerweiterungen nachzuweisen sind.

In Verbindung mit dem durchschnittlichen Gebäudealter von rund 100 Jahren ist von einem strukturellen Sanierungstau besonders im energetischen Bereich auszugehen.



NUTZUNGSHEMMNISSE DER WIRTSCHAFTLICHEN GEBÄUDENUTZUNG

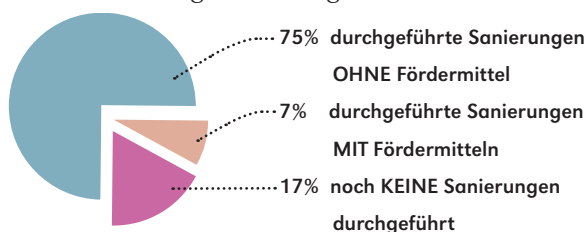
Die EigentümerInnen wurden befragt, ob und wenn ja, welche der in Abbildung 40 genannten Hemmnisse einer wirtschaftlichen Nutzung ihres Gebäudebestands und einer Sanierung im Wege stehen. Als Antwortmöglichkeit konnten verschiedene Indikatoren anhand von Zahlen, zwischen 1 (keine Hemmnisse) und 5 (hohe Hemmnisse) bewertet werden.

Die meisten Indikatoren wurden durchschnittlich mit einem Wert von knapp 2 - also als mäßiges Hemmnis - bewertet. Besondere Probleme für mögliche Sanierungen ergeben sich laut der Befragung aus den technischen Anforderungen und den Baukosten von Instandsetzungen. Bei der Umfrage finden sich unter ergänzenden Anmerkungen außerdem mehrere Verweise auf hohe Komplexität wegen denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen und dem Gebäudealter.

Daraus lässt sich schließen, dass hohe Kosten und hohe Komplexität aktuell die wesentlichen Hemmnisse einer wirtschaftlichen Nutzung darstellen. Dementsprechend sollten Beratungsangebote und begleitende Informationen zu Sanierungen im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes aktuelle Sanierungshemmnisse reduzieren.

FINANZIERUNG VON SANIERUNGEN

Durchschnittlich drei von vier EigentümerInnen haben bisher bei angefallenen Sanierungen keine Fördermittel genutzt und 17% haben noch keine Sanierungen durchgeführt. Nur 8% haben



bisher Fördermittel für Sanierungen in Anspruch genommen, wovon die meisten auf KfW-Programme zurückgegriffen haben. Eine Sanierungsberatung wurde dabei nur von rund 12% der EigentümerInnen genutzt.

Die bisherige Quote geförderter Instandsetzungen ist gering und bietet das Potenzial durch Beratungsangebote innerhalb des Vohwinkeler Zentrums eine strukturelle Modernisierungswelle zu starten.

SANIERUNGSINTERESSE UND SCHWERPUNKT

Rund 51% der Teilnehmenden äußern ein grundsätzliches Interesse an einer Sanierungsberatung. Rund 55% möchten außerdem über steuerrechtliche Vergünstigungen informiert bleiben. Abbildung 41 stellt überlagernd Bereiche von EigentümerInnen mit explizit geäußertem Sanierungsinteresse dar. Die Verortung des Interesses überlagert sich mit der städtebaulichen Substanzanalyse „Abb. 19 Städtebauliche Analyse: Bausubstanz“ auf Seite 22, die auf der zentralen Achse bereits einen Schwerpunktbereich für städtebauliche Missstände in der Bausubstanz festgestellt hat. Gleichzeitig gibt es auch abseits von der Kaiserstr. in der Edith-Stein-Straße und Kluckstraße sowie der Stackenbergstraße Eigentümer:innen mit Sanierungsinteresse.

BEHEBUNG DER MISSSTÄNDE

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Verhältnisse und die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet analysiert. Als Ergebnis wurden Defizite in Form von den im Folgenden näher beschriebenen Missständen festgestellt, die es mit Hilfe der im ISEK entwickelten Maßnahmen und Projekte sowie der ergänzend in der VU vorgeschlagenen städtebaulichen Instrumente zu beheben gilt. Abschließend wird eine Auswahl an städtebaulichen Instrumenten empfohlen, um die städtebaulichen Missstände effektiv und mit möglichst geringer Eingriffstiefe zu beheben.

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

SUBSTANZSCHWÄCHE

„Substanzschwäche eines Gebiets (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB) liegt vor, wenn die Gebäude, deren Ausstattung und deren Umgebung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entsprechen. Die Missstände müssen sich auf das gesamte Gebiet beziehen und haben dadurch ein städtebauliches Gewicht – Einzelfälle ohne Gebietsrelevanz genügen nicht. „Klassische“ Ausstattungsschwächen von Gebäuden und Wohnungen entstehen infolge unterlassener Instandhaltung (Inst.) und Modernisierung (Mod.). Eine Substanzschwäche liegt häufig auch durch die unzureichende energetische Sanierung der Gebäude vor.“⁰¹

Geringer Sanierungsstand der Bausubstanz und unzureichende energetischer Standard im Vohwinkeler Zentrum - § 136 Abs. 3 Nr. 1 b) + h) BauGB

Die Bausubstanz im Vohwinkeler Zentrum zeigt sowohl augenscheinlich als auch im Ergebnis der Eigentümerbefragung, dass im Bereich ein geringer durchschnittlicher Sanierungsstand vorliegt. Die geringe Menge energetischer Sanierungen und Aufwertung der Wohnqualität sind dabei auffällig. Zudem ist das Empfangsgebäude des Bahnhofs, obwohl es unter Denkmalschutz steht, stark sanierungsbedürftig.

⁰¹ Arbeitshilfe „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, S. 13

Einschränkungen der Wohnqualität durch Lärm entlang der Kaiser - & Vohwinkeler Straße - § 136 Abs. 3 Nr. 1 h) BauGB

Das Zentrum ist insbesondere in der Kaiserstraße, Vohwinkeler Straße und Bahnstraße verkehrlich stark belastet. Die Kaiserstraße ist zudem in den Obergeschossen durch die Lärmimmissionen der Schwebebahn betroffen. Die genannten Straßenabschnitte sind als Lärmbrennpunkte im Lärmaktionsplan⁰² der Stadt Wuppertal identifiziert.

Gewerbebrache durch Schließung eines ortsansässigen Betriebs in zentraler Lage - § 136 Abs. 3 Nr. 1 e) BauGB

Sowohl das Areal der Alten Lackfabrik als auch das schon seit Jahrzehnten nicht mehr genutzte Lokschuppenareal sind Gewerbebrachen mitten im Zentrum.

Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum § 136 Abs. 3 Nr. 1 e) BauGB

Der Lienhardplatz als Stadtteilplatz hat eine defizitäre Gestaltung insbesondere im Hinblick auf Klimaanpassung und Nutzungsvielfalt. Die Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße sind die Hauptverbindungsachse des Nebenzentrums Vohwinkel, haben jedoch geringe Aufenthaltsqualität und sind unattraktiv für NutzerInnen des Zentrums.

⁰² Stadt Wuppertal (2024): Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für den Ballungsraum Wuppertal, S. 60

FUNKTIONSSCHWÄCHE

„Funktionsschwächen (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB) liegen vor, wenn das Gebiet die ihm innerhalb der Gemeindestruktur bereits zugewiesenen Aufgaben oder eine künftig zu erfüllende Funktion nicht erfüllt. Dies kann beispielsweise die Funktion als Zentrum eines Stadtteils oder der Gesamtstadt (ggf. mit Umlandbezug) sein oder die Funktion als Wohnstandort in der Nachbarschaft von Industriestandorten. Künftige Funktionen können sich aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde ergeben. In jedem Fall muss sich die Beeinträchtigung des Gebiets in seiner Funktion als erheblich darstellen, um einen städtebaulichen Missstand zu begründen.“⁰³

Leerstand und Trading-Down-Effekte im Nebenzentrum Vohwinkel - § 136 Abs. 3 Nr. 2 b) BauGB

Das Nebenzentrum Vohwinkel hat eine geringe Abdeckung der mittel- und langfristigen Bedarfe. Insbesondere die Gewerbeeinheiten haben eine geringe mittlere Grundfläche für die heutigen Bedarfe von Gewerbeflächen und weisen in der Eigentümerbefragung einen strukturellen Leerstand von 14,3% auf. In der Folge droht das Zentrum, seine Funktion als Nebenzentrum nicht dauerhaft aufrechterhalten zu können.

Mangelnde Anpassung des zentralen Stadtraumes an die Folgen des Klimawandels - § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB

Die starke Versiegelung und die topografische Lage sorgen dafür, dass die Kaiserstraße und die Bahnstraße bei Starkregenereignissen überflutet werden. Hohe Baumasse, teils unbegrünte, verbaute und versiegelte Blockinnenbereiche und geringes Grünvolumen im öffentlichen Raum gefährden das Untersuchungsgebiet und die BewohnerInnen besonders an Hitzetagen.

Räumliche Barrieren § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB

Die Bahngleise nördlich des Zentrums in Verbindung mit der starken Topografie zerschneiden den Stadtraum und erschweren die Verbindung zwischen dem südlichen Zentrum und den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen und Freiräumen, die so kaum als Erholungsraum für das dichte Zentrum dienen können.

Geringe Qualität und Ausstattung der vorhandenen Freiräume im Zentrumsbereich und unzureichende Versorgung mit Freiräumen, Spiel- und Sportflächen - § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB

Als Wohnstandort ist Vohwinkel unterversorgt mit zusammenhängenden, zugänglichen und nutzbaren Grünflächen. Die vorhandenen Freiräume und Spiel- und Sportflächen erfüllen heute ihre Funktion nur bedingt. Die Anbindung an größere Grünstrukturen im Norden ist mangelhaft.

Geringe Qualität und Ausstattung der Freiräume im Zentrumsbereich - § 136 Abs. 3 Nr. 2 c) BauGB

Der Stationsgarten und mehrere kleinere zentrumsnahe Grünflächen (zusammengefasst unter „grüne Trittsteine“) weisen geringe gestalterische Qualität und Ausstattung auf.

Vernetzung der Grün- und Freiflächen, ist unzureichend; schlechte Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Freiräume - § 136 Abs. 2 c) BauGB

Vorhandene Grünflächen, wie der Stationsgarten sind isoliert. Dringend benötigte, ergänzende Freiräume wie die Brachfläche „Lokschuppenareal“ und der Grünbereich der Tescher Wiesen sind zwar zentrumsnah, aber in Teilen nicht zugänglich oder nur informell nutzbar und schlecht an den angrenzenden Siedlungsraum angebunden.

⁰³ Arbeitshilfe „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, S. 13

SANIERUNGSZIELE

SANIERUNGSZIELE

Ziele der Sanierung sind nach den Handlungsfeldern des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (Teil II: ISEK) sortiert. Im ISEK werden die übergeordneten Entwicklungsziele, Querschnittsthemen und die Handlungsfelder „Vernetzte Räume“, „Lokale Ökonomien“ und „Stadtleben“ differenziert ausformuliert und mit Maßnahmen ausgestattet.

ZIELE IM HANDLUNGSFELD VERNETZTE RÄUME

- Aufwertung des Straßenraums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang der Vohwinkeler Str. / Kaiserstraße und der Bahnstraße
- Reduzierung der Lärmbelastung entlang der Vohwinkeler Straße, Kaiserstraße & Bahnstraße
- Förderung der nachhaltigen Mobilität: Verbesserung der Anbindung an die Nordbahntrasse und Erhöhung der Qualität der Fußwegeverbindungen im Quartier
- Verbesserung der Zugänglichkeit und der Anbindung von Freiräumen

ZIELE IM HANDLUNGSFELD LOKALE ÖKONOMIEN

- Sicherung und Weiterentwicklung des Nebenzentrums Vohwinkel
- Verringerung von Leerstand im städtisches Versorgungszentrum und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in den Bereichen Handel, Gastronomie und Dienstleistung

ZIELE IM HANDLUNGSFELD STADTLEBEN

- Unterstützung der baulichen und energetischen Sanierung des Gebäudebestands im Vohwinkeler Zentrum
- Schaffung oder Aufwertung von qualitativ hochwertigen Grün- und Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität in Wohnortnähe
- Verbesserung der Ausstattung mit Spiel- und Sportbereichen
- Erhöhung der Widerstandsfähigkeit des Vohwinkeler Zentrums gegen die Auswirkungen des Klimawandels

AUSWAHL DER STÄDTEBAULICHEN INSTRUMENTE

BESCHREIBUNG DER INSTRUMENTE

Die städtebaulichen Analysen der Vorbereitenden Untersuchungen beschreiben die vorliegenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsbereich Vohwinkels. Hieraus lassen sich Sanierungsziele zur Behebung der Missstände ableiten. Diese Ziele werden im weiteren Verlauf durch das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) Vohwinkel konkretisiert, das einzelne Maßnahmen beschreibt, um städtebauliche Missstände in einem zeitlichen Rahmen von 10 Jahren zu beheben konkretisiert. Die finanzielle Durchführbarkeit wird gewährleistet, indem das Entwicklungskonzept als Gesamtmaßnahme zur Städtebauförderung angemeldet wird und der städtische Eigenanteil im Haushalt eingeplant ist. Die Städtebauförderung bedarf eines durch den Stadtrat beschlossenen Entwicklungskonzepts und einer Gebietskulisse des besonderen Städtebaurechts als Rechtsgrundlage für die Durchführung.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele stehen das Stadtumbaugebiet gemäß §171d BauGB und das Sanierungsgebiet in seiner „umfassenden“ und „vereinfachten“ Form nach § 142 BauGB als Instrumente zur Auswahl. Zudem ist auch eine Kombination aus Stadtumbau und Sanierungssatzung für unterschiedliche räumliche Bereiche möglich.

„UMFASSENDES“ SANIERUNGSGEBIET

Das als Satzung beschlossene, umfassende Sanierungsgebiet befähigt die Stadt, eine Reihe städtebaulicher Instrumente anzuwenden um sicherzustellen, dass die Sanierungsziele im Gebiet erreicht werden. Gleichzeitig handelt es sich dabei um tiefgreifende Eingriffe in das Privateigentum der Eigentümerschaft im Quartier für den Zeitraum der Sanierung. Daher ist abzuwägen, ob das umfassende Sanierungsgebiet zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich ist.

Die Eingriffsinstrumentarien umfassen:

- Die Eintragung des Sanierungsvermerks in das Grundbuch
- Besondere Genehmigungspflicht für Vorhaben nach § 144 BauGB
- Preisprüfungen bei Grundstücksverkäufen nach §§ 153 BauGB
- Erheben von Ausgleichsbeiträgen nach §§ 154 - 156a BauGB
- Grundsätzlich steht der Gemeinde nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten zu.

In einem Sanierungsgebiet besteht außerdem für die PrivateigentümerInnen die Möglichkeit in Abstimmung mit der Stadt, Modernisierungsvereinbarungen zur Sanierung des privaten Gebäudebestandes zu treffen und dabei von **steuerrechtlichen Vergünstigungen** zu profitieren. Falls in Gebieten ein besonders hoher Sanierungsstau festgestellt wird und die Mietpreise gering sind, kann damit ein **neuer Sanierungszyklus** der privaten Bestandsgebäude initiiert werden.

„EINFACHES“ SANIERUNGSGEBIET

Ein Sanierungsgebiet kann in Form eines „einfachen“ Sanierungsgebietes mit einem reduzierten Umfang an hoheitlichen Eingriffsregelungen beschlossen werden. Falls einzelne oder alle der genannten Eingriffsinstrumentarien in einer Abwägung zwischen öffentlichem Interesse und betroffenen Privatinteressen als nicht erforderlich zur Erreichung der Sanierungsziele bewertet werden, kann ein einfaches Sanierungsgebiet bis auf das Vorkaufsrecht ohne die genannten Inhalte beschlossen werden. **Die Regelungstiefe wird reduziert und der Eingriff in das Privateigentum verringert.**

Auch im einfachen Sanierungsgebiet können zwischen Privateigentümern und der Stadt Modernisierungsvereinbarungen getroffen werden.

STADTUMBAUGEBIET

Ein Stadtumbaugebiet als Gebietskulisse ist das passende Instrument, wenn in erster Linie **öffentliche Flächen im Fokus** der Entwicklung stehen oder wenn die **vorgesehenen Entwicklungen in einem freiwilligen Kooperationsverhältnis** zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen durchgeführt werden. Das Stadtumbaugebiet wird dabei als einfacher Gemeindebeschluss beschlossen.

Optional kann über eine integrierte **Durchführungssicherungssatzung nach § 171d BauGB** eine Genehmigungspflicht integriert werden. Dadurch sind Vorhaben im Sinne des § 144 BauGB, wie bauliche Änderungen oder wertsteigernder Verkauf, genehmigungspflichtig und können untersagt werden, wenn sie den Entwicklungszielen entgegenstehen. Bei einer Durchführungssicherungssatzung gilt für das Gebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht nach §24 I Nr. 4 BauGB.

Falls keine Durchführungssicherungssatzung erlassen wird, können Vorkaufsrechte im Stadtumbaugebiet durch eine Satzung für **besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 I Nr. 2 BauGB** gesichert werden.

Ein Stadtumbaugebiet beinhaltet jedoch keine Möglichkeit für steuerrechtliche Vergünstigungen bei Sanierungen durch private EigentümerInnen.

BEGRÜNDUNG DER INSTRUMENTENWAHL

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Zentrum Vohwinkel wird empfohlen, ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB beschließen zu lassen. Begleitend ist die Sicherung der Entwicklungsziele durch eine Vorkaufssatzung auf Grundlage des § 25 I Nr.2 BauGB zu empfehlen.

Im Untersuchungsgebiet finden keine Flächensanierungen oder Umstrukturierungen statt, die voraussichtlich einen hohen Steuerungsbedarf durch öffentlich-rechtliche Instrumente benötigen. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Lokschuppenareal und im Bereich der Alten Lackfabrik sind private Entwicklungen mit klarer Eigentümerstruktur und finden in enger Abstimmung mit der Verwaltung statt. Der Neubau der Wagenhalle Vohwinkel und die Großveranstaltung der BUGA 2031 werden durch mehrheitlich von der Stadt Wuppertal getragene Gesellschaften geplant und realisiert. Die Grundlage für eine einvernehmliche Entwicklung ist damit gegeben.

Die Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen umfassen zum großen Teil die Aufwertung, Umgestaltung und Anpassung von öffentlichen Flächen wie Grünanlagen, Platzflächen und Straßenräumen. Ergänzt werden diese Ziele durch die festgestellten Handlungsbedarfe auf Privatgrundstücken. Der Strukturwandel bringt Herausforderungen für die Gewerbelage des Nebenzentrums, um neue Nutzungsarten oder anders gelagerte Angebote zu etablieren und die heutige Versorgungsfunktion stabilisieren. Zudem wurde ein kleinteilig differenziert auftretender Sanierungsstau bei der Gebäudesubstanz festgestellt, insbesondere in Bezug auf die energetische Sanierung. Leerstand und Sanierungsstau sind vorhanden, sind aber stark differenziert zwischen der Hauptachse von Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße sowie den dahinterliegenden Seitenstraßen.

Zur Erreichung der gesetzten Sanierungsziele wird auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die Notwendigkeit einer Sanierungssatzung im Vohwinkel Zentrum daher als nicht notwendig angesehen. Vergünstigungen durch erhöhte steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten, die eine Sanierungssatzung ermöglicht, sind als Faktor für eine verbesserte Wirtschaftlichkeit für Privateigentümer ein hoher Anreiz. Eine solche Satzung geht aber gleichermaßen mit einem Eingriff in die Eigentumsfreiheit aller GrundbesitzerInnen im Sanierungsgebiet einher.

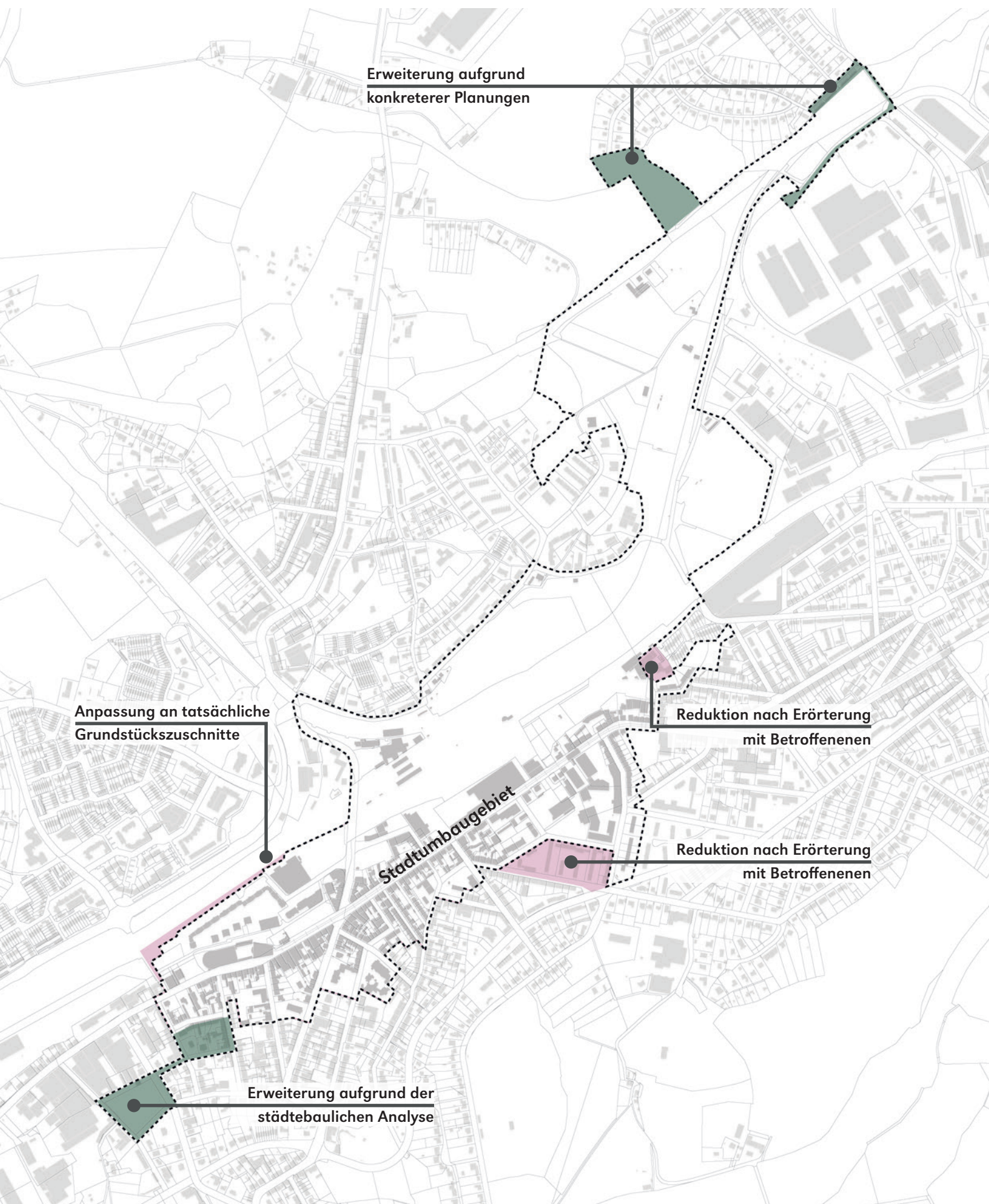
Das empfohlene Stadtumbaugebiet bildet gleichermaßen eine Grundlage für durch Städtebauförderung unterstützte Angebote innerhalb des ISEKs. Eine Unterstützung der EigentümerInnen bei Sanierungen soll im Rahmen des ISEK unter anderem durch das Hof- und Fassadenprogramm (HuF) erfolgen. Das HuF sieht vor, kleinere Instandsetzungen und Aufwertungen der Gebäudehülle und Hofbereiche zu fördern. Architektonische und energetische Beratungsangebote sind genauso wie ein begleitendes Zentrumsmanagement Teil des Projektes „Zentrumsentwicklung“. In der Abwägung dieser Belange und Alternativen ist der geringere Eingriff eines Stadtumbaugebietes für alle GrundstückseigentümerInnen den Vorteilen eines Sanierungsgebietes für Sanierungswillige vorzuziehen. Die festgelegten Sanierungsziele können auch mit dem milderen Mittel eines Stadtumbaugebiets erreicht werden.

Zudem wird empfohlen, die Umsetzbarkeit städtebaulicher Zielsetzungen durch eine Satzung für besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 I Nr. 2 BauGB abzusichern. Zur Vorbereitung der Bundesgartenschau 2031 wurde bereits 2018 eine Vorkaufssatzung für relevante Bereiche der Tesche erlassen und 2023 im Anschluss an die Konkretisierung der Machbarkeitsstudie angepasst. Die Vorkaufssatzung ist inhaltlich und zeitlich mit der Vorbereitung und Durchführung der Bundesgartenschau verknüpft und tritt danach außer Kraft. Daher ist eine über diese Befristung hinausgehende Satzung zur Sicherung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erforderlich.

ANPASSUNG DER GEBIETSABGRENZUNG

Aufgrund von Ergebnissen der städtebaulichen Analysen soll der Gebietsumgriff nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen an mehreren Stellen kleinteilig verändert werden:

- Der Corneliuspark inklusive angrenzender Straßenräume wird aufgrund der Relevanz als größere Grünfläche für den westlichen Zentrumsrand und seiner gestalterischen Defizite ergänzt.
- Nördlich des Tescher Sticks wird die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzte, städtische Fläche integriert. Perspektivisch kann diese Fläche dem Sanierungsziel der Schaffung von Anlagen zur Erholung dienen.
- Im Bereich der Nordbahntrasse und Lünterbeek und zur Industriestraße wird der Untersuchungsbereich kleinteilig um angrenzende Grundstücke ergänzt, da in diesem Bereich die barrierefreie Anbindung der Trasse und Grünräume an die Umgebung vorgesehen ist.
- Im Rahmen der Erörterung mit den Betroffenen wurde das Areal südlich der Gneisenaustraße und Grundstücke entlang der Herderstraße auf Wunsch der Eigentümerschaft aus dem Vorschlag der Gebietsabgrenzung entfernt, da dort jeweils kein Sanierungsstau angegeben oder keine Umsetzungsperspektive für Sanierungen zu erwarten ist.
- Im Südwesten am Übergang zu den Flächen der Bahntrasse finden kleinere Anpassungen entsprechend der tatsächlichen Grundstückszuschnitte statt



AUSBLICK: ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Stadtumbaugebiet ist als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen das städtebauliche Instrument, um die Sanierungsziele zu erreichen und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) zügig und zielführend umzusetzen. Das ISEK konkretisiert und erweitert die Sanierungsziele durch die Entwicklungsziele und Handlungsfelder zur Fortentwicklung und Stärkung des Gebietes. Zusätzlich werden darin konkrete öffentliche Projekte zur Umsetzung als Gesamtmaßnahme zusammengetragen und zeitlich koordiniert.

Gemeinsam dienen die beiden Instrumente der Sanierung und Modernisierung des Gebietes wie auch der nachhaltigen Stärkung und Entwicklung der gemeinschaftlichen Flächen, der Nutzungsstrukturen, Daseinsvorsorge und Lebensqualität des Quartiers.

Das ISEK beinhaltet folgenden Projekte, die in **Teil II: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept** ausführlich näher erläutert werden.

- 1. QUARTIERSGERECHTE MOBILITÄT**
- 2. STATIONSGARTEN**
- 3. LIENHARDPLATZ**
- 4. GRÜNE TRITTSTEINE**
- 5. BAHNHOF VOHWINKEL**
- 6. LOKSCHUPPEN-PARK**
- 7. ANBINDUNG LÜNTENBECK**
- 8. ZENTRUMSENTWICKLUNG**
- 9. UNTERSTÜTZUNG PRIVATER INVESTITIONEN**
- 10. LANDSCHAFTSPARK TESCHER WIESEN**
- 11. PLATEAU BAHNHOF SÜD**

- BEGLEITPROJEKTE OHNE STÄDTEBAUFÖRDERUNG**
- A. WOHNQUARTIER LOKSCHUPPEN**
 - B. NEUBAU WAGENHALLE**
 - C. STADTQUARTIER „ALTE LACKFABRIK“**

