



Innenansicht des Wissenschaftsparks Gelsenkirchen: Die Stadt versucht mit moderner Architektur, aber auch mit viel Bürgerbeteiligung, den Niedergang aufzuhalten

PICTURE ALLIANCE / JÜRGEN BERGE, CH-QUADRAT

Immobilien

Das Ruhrgebiet lernt schöner schrumpfen

Gelsenkirchen leidet unter Bevölkerungsschwund. Stadtplaner stemmen sich mit aller Kraft dagegen. Auf einem Kraftwerksgelände soll ein neues Stadtviertel entstehen, in einer alten Zeche wird Theater gespielt. Und Hauseigentümer werden bei der Sanierung beraten. Kann das den Immobilienmarkt retten?

Von Andreas Voigt

ERICH SCHMITZ steht stolz vor seinem Geschäft für Damenmode in der Gelsenkirchener Bahnhofstraße. Unten im Erdgeschoss stehen brav gekleidete Schaufensterpuppen. Oben im dritten und vierten Obergeschoss, hinter der weißen, frisch getünchten Fassade des 50er-Jahre-Baus wohnt der Ladeninhaber mit seiner Frau. Der 75-Jährige lächelt unsicher. Gern erzählt Schmitz von der Vergangenheit. Viele Krisen hat er durchgemacht, die Finanzkrise war ja bei Weitem nicht die einzige. Doch die vielen Ein-Euro-Läden, Handyshops und Billigwaren-Ketten in der Nachbarschaft machen ihm Sorgen. „Früher waren hier kleine Kinos, Modegeschäfte und Teppichhändler“, sagt Schmitz. Wie nun die Zukunft seiner Straße aussehen wird, kann er sich nicht vorstellen.

Als Vorsitzender der „Werbegemeinschaft Gelsenkirchen“ kämpft Schmitz seit Jahren für ein besseres Image seiner Stadt. Doch die mangelnde Kaufkraft, die Konkurrenz aus Nachbarstädten wie Essen und Shoppingcentern machen sein Anliegen nicht gerade einfacher. Auch sonst gibt es wenige Gründe dafür, warum Konsumenten ausgerechnet

ten verzweifelt nach Antworten auf den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel sucht, sind insbesondere Stadtplaner gefragt. Gelsenkirchen aus städtebaulicher Sicht den Anforderungen der neuen Zeit anzupassen.

„Die Stadt ist wie das gesamte Ruhrgebiet auch heute noch stellenweise stark geprägt vom Nachkriegsleitbild der rein funktionalen und autogerechten Stadt“, sagt Sebastian Kröger, Stadtplaner im „Stadtumbaubüro Gelsenkirchen City“. Hier gibt es nach wie vor mehr alte Industrieanlagen, mehr Autobahnen, mehr Ausfall- oder Gleistrassen als anderswo in der Republik. Was früher aufgrund der starken Industrialisierung und des Fortschrittsglaubens vermeintlich notwendig war, steht den Stadtplanern von heute bisweilen im Weg. Eine Stadt jedoch, die von Abwanderung geprägt ist, die im Wettbewerb mit vielen anderen Ruhrgebietsstädten steht und die den Wandel von einer Industrie- hin zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft erfolgreich vollziehen will, „braucht mehr wohnliche Lebensqualität“, sagt Kröger.

Auf ehemals industriell genutzten Flächen wie etwa dem Gelände des alten Güterbahnhofs im Stadt-

Neben den Häusersanierungen setzt Gelsenkirchen überdies auf ein zeitloses und einheitliches Stadtmobil. Die Fußgängerzone Bahnhofstraße zieren bereits einheitliche Sitzbänke und Straßenlampen. Dagegen soll die Umgestaltung des Heinrich-König-Platzes mit seinen schweren 70er-Jahre-Betonblumenkübeln, die heute als „Rattennester“ verschrien sind, noch im nächsten Jahr folgen.

Wie bereits die Nachbarstadt Essen, will auch Gelsenkirchen die glorreiche Vergangenheit des Kohlebergbaus beleuchten wie etwa in den Stadtteilen Bismarck und Schalke-Nord. Wo Fußballgrößen wie „Stan“ Libuda oder Mesut Özil groß geworden sind, zeugen noch heute alte Bergarbeitersiedlungen, die sich um die inzwischen stillgelegten Zechen „Consolidation“ und „Graf Bismarck“ gruppieren, von längst vergangenen Zeiten. Allein die Zeche „Graf Bismarck“ mit ihren insgesamt fünf Schächten förderte noch 1965 insgesamt 2,6 Millionen Tonnen Steinkohle. „die anschließend in Kokereien gewaschen und daraufhin in Kohlezügen über die zahlreichen Gleisanlagen quer durch den Stadtteil in alle Himmelsrichtungen verteilt wurden“, erinnert sich Johannes Mehlmann, der in Bismarck lebt und selbst mit sechs Geschwistern in einer 70 Quadratmeter großen Bergarbeiterwohnung groß geworden ist. Der heute 56-Jährige ist Chef der „Gelsenkirchener Ehrenamtsagentur“. Er kümmert sich mitunter darum, dass Bismarcker Bürger sich gegenseitig helfen, sorgt für Kooperationen unter den mittlerweile insgesamt rund 90 Stadtteilvereinen und organisiert Stadtteilfeste. „Es geht darum, dass die Bürger in einem Stadtquartier mit großen sozialen Problemen selbst das Heft in die Hand nehmen und tätig werden“, sagt der Gelsenkirchener.

Nirgendwo sonst in der alten Revierstadt sind die Folgen des Strukturwandels derart sichtbar wie in Bismarck und Schalke-Nord. Fast jeder Dritte ist hier arbeitslos. Viele Häuser sind in einem bemitleidenswerten Zustand, und die zahlreichen Satellitenschüsseln an den gründerzeitlich geprägten Hausfassaden künden von Einwanderern aus aller Herren Länder. Ausgerechnet hier, auf dem Kraftwerksgelände, das einst das gegenüberliegende, 1966 stillgelegte Bergwerk „Graf Bismarck“ mit Energie versorgte, entsteht in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier. Das nach dem inzwischen abgetragenen Bergwerk benannte Neubaugebiet ist derzeit das größte und ehrgeizigste Stadtbauprojekt Gelsenkirchens. Auf dem rund 22 Hektar großen Areal entlang des Ufers des Rhein-Herne-Kanals sollen einmal bis zu 1500 Bewohner leben und bis zu 5000 Menschen arbeiten. Ziel ist es, einkommensstärkere Schichten von der Abwanderung ins Umland

abzuhalten und damit für eine sozial stärkere Durchmischung in Bismarck zu sorgen. „Dabei planen wir keineswegs weitere gesichtslose Reihenhaussiedlungen, wie sie so häufig im Ballungsraum des Ruhrgebiets zu finden sind“, sagt Irm-

gard Schiller, städtische Mitarbeiterin des „Projektbüro Graf Bismarck“. Vielmehr würden unterschiedliche Wohnformen für architektonische Vielfalt sorgen. Geplant sind sowohl drei- bis fünfstöckige Büro- und Wohnhäuser als

auch Einfamilienhäuser und Villen mit hohem Grünanteil.

Nicht ein Groß-Investor schwingt in Graf Bismarck das Zepher, sondern „eine gesunde Mischung aus Bauträgern und etlichen privaten Einzelbauherren werden

die rund 600 geplanten Wohnneheiten bauen“, betont Schiller. Um dennoch einen harmonischen Gesamteindruck des Neubaugebietes zu gewährleisten, berät ein eigens

Fortsetzung auf Seite 99



Auf dem Gelände der früheren Zeche „Graf Bismarck“ entsteht ein neues Stadtquartier mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

in der Gelsenkirchener Innenstadt ihre Einkäufe erledigen sollen. Allein die Bahnhofstraße ist ein Spiegelbild des Zeitgeschmacks der Nachkriegsjahrzehnte. Schmucklose Zweckbauten, Stadtplätze zugebaut mit fremdartigen Prestigeobjekten und bestückt mit Stadt-Mobilien aus der Waschbetonära sowie Einzelhandelsgeschäfte, deren Eingangsbereiche und Ladeninterieurs sich meist hemmungslos dem Zeitgeist anpassen, versprühen nur wenig Einkaufsflair.

Noch immer leidet Gelsenkirchen am Niedergang der Stahlindustrie und dem Steinkohlebergbau. Die Arbeitslosenquote in manchen Stadtteilen liegt bei weit über 20 Prozent. Abwanderung und Geburtenrückgang haben die Revierstadt von einst 400 000 auf heute 273 000 Einwohner schrumpfen lassen. Tendenz: weiter fallend. Während die Politik seit Jahrzehnten

teil Schalke entstehen deshalb neue Stadtquartiere. Überdies erstrahlen heruntergekommene Häuser in der Innenstadt im neuen Glanz – unter Mithilfe der Stadt.

„Wer die Fassade, das Dach oder den Hof seines Hauses modernisiert, wird mit bis zu 30 Euro pro Quadratmeter bezuschusst“, sagt Sebastian Kröger. Zusätzlich wird der Eigentümer von einem Modernisierungsberater unterstützt, der ihm in Fragen der Fassadengestaltung, der Hofbegrünung oder der energetischen Sanierung zur Seite steht. Insgesamt konnten so „bereits 31 Gebäude renoviert werden“, freut sich der Stadtplaner. Darunter befindet sich das derzeit leer stehende ehemalige Kaufhaus „Sinn“, ein geschwungener Bau aus den 20er-Jahren, dessen Originalfassade über Jahrzehnte hinter einer 70er-Jahre-Blechverkleidung verschwand.

Irgendwann findet jedes Herz sein Zuhause.

DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

Büro Nordheide Telefon 04181.21 82-0
nordheide@dahlercompany.de

HAMBURG-EISSENDORF Charmante Jugendstilvilla aus dem Jahre 1912, seit den 80er Jahren aufwendig saniert, ca. 300 m² Wohnfläche, 9 Zimmer, exklusive Ausstattung, überhohe Decken, Pitchpine-Dielen, originale Jugendstilelemente, 2 Kaminöfen und vieles mehr, ca. 710 m² liebevoll angelegtes Grundstück, KP: EUR 825.000,-
www.dahlercompany.de

BERLIN | BREMEN | DÜSSELDORF | FOHR-AMRUM | FRANKFURT | HAMBURG | HANNOVER | HEIDELBERG | KIEL | KÖLN
NORDHEIDE | OSNABRÜCK | POTSDAM | SACHSENWALD | SALZBURG | SCHWETZINGEN | SYLT | WIESBADEN