Positionspapier

der Mitteschmiede Solingen e.V.

vom 28.08.2025

Die Innenstadt von Solingen

vor und nach der Kommunalwahl 2025

Einleitung

Sechs Parteien und eine Wählergemeinschaft stellen für die Kommunalwahl 2025 im September einen Kandidaten für das Amt des Oberbürgermeisters. Welche Pläne haben die Parteien, welche Pläne haben ihre Kandidaten für die Solinger Innenstadt? Und wie steht es um unsere Innenstadt? In Anbetracht der anstehenden Wahl haben wir gezielt nach Meinungen gefragt, bei unseren Mitgliedern, bei Händlern und Gastronomen, Immobilieneigentümern und Bewohnern, wir haben mit Passanten und anderen Bürgern gesprochen und wir haben um Offenheit gebeten.

Eine Reihe von Händlern bedient über Generationen hinweg treue Stammkundschaft oder besetzt erfolgreich eine Nische. Sie üben sich in Zufriedenheit und Toleranz. Andere sind weniger zuversichtlich. Bei Dunkelheit habe man Angst, das Bevölkerungsbild sei einseitig. Viel Leerstand, und wenn etwas nachkomme, seien es Imbisse oder Nagelstudios. Publikum bleibe aus. Gerade dieses Publikum, die Menschen von außerhalb der Innenstadt, werden deutlicher. Es fallen Sätze wie, - „da kann man nicht mehr hingehen“. Auf die Anfrage bei einem Veranstalter hin, auch in Mitte einen Feierabendmarkt zu etablieren, entgegnete man, dass es hier nicht das passende Publikum gäbe. Und auf dem gut besuchten Wochenmarkt auf ihren Innenstadtbesuch angesprochen, erklärte ein Ehepaar, nach dem Markt halte man sich hier nicht mehr auf, da hier kaum noch Deutsche seien.

Was sind das für Menschen, die so etwas sagen? Unsere Stadt war seit den 50er Jahren immer weltoffen und bunt. Die inzwischen so betonte Vielfalt ist für Solingen keine neue Erfindung. Die Solinger Innenstadt war immer ein Ort für arm und reich, für Punk und Popper, für Deutsche, Türken, Griechen, Italiener, Polen und viele mehr. Ein eben solch buntes Bild entspricht auch in Zeiten sich wandelnder Städte unserer Vorstellung einer neuen Innenstadt, denn unser Land und unsere Stadt brauchen Zuwanderer mehr denn je. Und so stammen die zitierten Äußerungen nicht von Menschen rechter Gesinnung, sie stammen von Menschen jeder Alters- und Einkommensklasse, von Konservativen genauso wie von Alt-68ern. Und diese Aussagen fallen auch, wenn man im Great, bei Fasil oder in der Olive sitzt. Dort funktioniert Vielfalt. Aber außerhalb dieser hippen Innenstadt-Oasen scheint sie zu einseitig.

Was sagen die Wahlprogramme? In einem steht geschrieben, man müsse dafür sorgen, dass die „Innenstadt keine Geisterstadt wird“. Ein anderer OB- Kandidat benutzt für die Innenstadt die Begriffe `gut`, `super` und `toll`. Was auffällt, - alle (!) Parteien fordern mehr Sicherheit, die Rede ist von mehr Licht und Kameraüberwachung. Sind mehr Polizei, Ordnungsamt und Kameras die Lösung oder nur Stimmenfänger? Wovor fürchten sich die Menschen? Wo genau liegen die Probleme? Wie gedenken die Parteien, hiermit in den nächsten fünf Jahren umzugehen?

Immerhin ist es bald zehn Jahre her, da hatte die Politik - nach vielen erfolglosen Versuchen zuvor - eine Untersuchung unserer Innenstadt und die Erarbeitung eines Lösungskonzepts beauftragt. Man kam zu dem Ergebnis, die Innenstadt sei sozial und ethnisch stark segregiert, die Situation sei „prekär und angespannt“, es sei „dringendes Gegensteuern“ erforderlich. Auch diese Aussagen stammten nicht von irgendwelchen Populisten, sondern von Experten, die zu den renommiertesten Stadtplanern der Republik gehören. Im Jahr 2019 wurde dann ein 125 Seiten umfassendes Konzept mit dem Namen „City 2030“ erstellt und vom Stadtrat beschlossen. Die hierdurch erlangten Fördermittel belaufen sich auf knapp 30 Mio. Euro.

Und heute? Kurz vor der Kommunalwahl 2025? Wurde gegengesteuert? Wir nehmen die Antwort mal vorweg – Nein! Aber auch hier gilt, - wir motzen nicht nur, wir arbeiten uns in die Thematik ein und machen Lösungsvorschläge. Und bei der Erarbeitung dieses Positionspapiers und bei wiederholter Lektüre von „City 2020“ fällt auf, - es steht eigentlich alles drin. Aber warum wurden die Hausaufgaben nicht gemacht? Es ist Zeit für einen großen, einen ehrlichen und gründlichen Blick auf unsere Innenstadt und das vorliegende Lösungskonzept. Am 13.10.2024 schrieb die Solinger Morgenpost im Zusammenhang mit unserer Gründung

> *„Der neue Heimatverein Mitteschmiede steht vor einer Mammutaufgabe. (…) Hier wie überall gibt es Tabu-Themen und Denkverbote - die Mitglieder der Mitteschmiede sollten also darauf gefasst sein, dass man ihnen mehr als einmal große wie kleine Steine in den Weg zu legen versucht und sie ausbremsen will.“*

Lesen Sie erst einmal, worum es geht. Streiten können wir dann immer noch. Wichtig ist, dass wir uns alle ehrlich machen. Und wichtig ist auch, dass Sie, verehrte Kandidaten, uns anschließend mitteilen, was Sie zu tun gedenken.

Inhalt

Teil 1
Die Innenstadt vor der Kommunalwahl - Warum es an Frequenz mangelt

A. Vorweg - Ein Appell für unsere Innenstadt ……12

B. Die vom Stadtrat in 2019 beschlossene Lösung - ISEK „City 2030“ ……13

1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „City 2030“

2. Schrumpfender Einzelhandel ist zu konzentrieren

3. „Stabile, durchmischte Wohnbevölkerung sichert Kaufkraft“

C. Die Bedeutung von Segregation - Durchmischung - Unsicherheitsgefühl …..… 15

1. Sozialräumliche Erhebungen im Jahr 2018

2. Die Erklärung liegt in einem Meidungsverhalten

3. Was noch hinzukam

4. Und 2025? Aktuellere Zahlen zeigen „alarmierende Werte“

5. Wenn weiterhin nicht „gegengesteuert“ wird

6. Lageeinschätzung der Stadtverwaltung im Jahr 2023

7. Ausblick

D. Es bedarf dringend mehr Integration ……..….. 22

1. Zunächst - Wir warnen vor Vorverurteilungen

2. Warum Integration unerlässlich für die Stadtentwicklung ist

3. Warum Integration allein aber nicht reicht

4. Top - Endlich ein Quartiersmanagement und weitere soziale Einrichtungen

5. Flop - Schließung des „Fluchtpunktes“

6. Wie wir unterstützen können - Beispiel Nordstadt-Flohmarkt

7. Soll die Innenstadt gentrifiziert werden?

E. Welche Fehlentwicklungen es noch gibt - Und ein paar Lichtblicke ……. 28

1. Nochmal Sicherheitsgefühl - Verschmutzung und öffentliche Biertheken

2. Zu wenig öffentliche Toiletten

3. Gescheitertes Verkehrskonzept und defekte Parkhäuser

4. Kleine Lichtblicke

5. Aber der Trading-down-Prozess schreitet voran

F. Reagieren wir vielleicht doch mit einem Einzelhandelskonzept? ……. 31

G. Ausblick …….. 33

Teil 2
Kommunalwahl 2025 - Wahlprogramme

A. Wahlprogramme ……..…… 35

1. SPD

2. CDU

3. FDP

4. Bündnis 90/Die Grünen

5. Bürgergemeinschaft für Solingen (BfS)

6. Solinger gestalten Zukunft (SG.Z)

7. Die Linke

8. Alternative Bürgerinitiative (ABI)

9. AfD

B. Stellungnahme zum Thema Sicherheit - Ein echter Wahlkampfschlager …….. 45

1. Sicherheit - Objektive Zahlen und subjektives Empfinden

2. Die Magie der Kameraüberwachung

3. Die Ambivalenz staatlicher Präsenz

C. Fazit - Handel reduzieren und mehr Polizei - Insgesamt ernüchternd …… 47

Teil 3
Rosen und Wahlkämpfe gewinnt man offenbar nicht im Stadtkern

A. Zunächst ganz klar - Stadtkern soll Haupt- und Geschäftszentrum bleiben ..…49

B. ISEK auch hier unmissverständlich - Nord-Süd-Gefälle …… 50

1. Kippen kann es nur im Stadtkern – Eine differenzierte Betrachtung

2. Bahnanschluss im Süden und angrenzende Nordstadt im Norden

3. Das bauliche Potential liegt im Süden

4. Nun ein Blick auf das ins` Spiel gebrachte Arrenberg-Viertel

5. Schmackhaft machen lässt sich also nur der Süden

6. Schwierige Bestände im Stadtkern

C. Im Süden gewinnt man Rosen - Im Norden wird abgeladen …… 54

1. Die Magie des Spatenstichs - Über die Idee von 140 Sozialwohnungen in der Stadtkrone

2. Hingegen die `Neuerfindung` der Innenstadt - Natürlich auf der Südachse!

3. Gut - Super - Toll – Solche Attribute betreffen nur die südliche Innenstadt

4. Feuerwehrdebatte - Krisenzentrum ins` Krisengebiet und Kultur im Süden

5. Ach übrigens - Auch das Jobcenters kommt in die Nordstadt

6. Schauen wir abschließend auch hier mal ins` ISEK

D. Liebe Kandidaten - Wir alle lieben den Süden, aber Sie sind - laut ISEK - im Stadtkern zum Gegensteuern verpflichtet! …….. 61

Teil 4
Unser Blick in die Zukunft - Lösungsansätze

A. Zunächst bedarf es einer Vision …… 65

B. Nur mit klaren Konzepten …… 68

C. Maßnahmenpaket …… 68

1. Kein planloser Tausch von Einzelhandel zu Wohnen

2. Platzgestaltung und Grün - Nicht nur am Fronhof

3. Parken und Verkehr - Bitte einen Mitte-Shuttle

4. Nochmal Sicherheit - Polizeipferde und Streifenwagen bitte bürgernah!

5. Sauberkeit - Hat auch etwas mit Würde zu tun

6. Mehr Integration! Und zwar jetzt!

7. Bitte denkt an Kinder und Jugendliche

8. Imagearbeit ist unglaublich wichtig - Insbesondere Veranstaltungen

9. Tourismus gehört zum großen Ganzen

10. Digitalisierung - Solingen App

11. Beratung auch für Existenzgründungen

12. Effektive Bürgerbeteiligung

13. Erkennbare räumliche Begegnungen - Miteinander statt Nebeneinander

14. Problembewusstsein und unkonventionelle Lösungen - Ein Dankeschön!

Teil 5
Insbesondere Immobilien - Die Stadt muss in Vorleistung treten

A. Die Immobilienebene ist entscheidend aber kompliziert …… 89

1. Immobilien kommt im ISEK die Schlüsselrolle zu

2. Der „Trudelflug“ von innerstädtischen Immobilien

3. Eine Frage des Leidensdrucks? Nicht bei einem „Sekundärmarkt“

4. Trotz Fördermitteln - Mal ehrlich, wer würde hier den Anfang machen?

5. Zwischenergebnis - Wen trifft Schuld?

B. Standardmaßnahmen und ein bundesweites Modellprojekt - Bis heute wirkungslos …….. 94

1. Vorbildwirkung öffentlicher Raum

2. Ansprache und Förderung von Eigentümern

3. Zwischennutzungen der Erdgeschosse

4. Sogar ein bundesweites Modellprojekt - Umnutzungspauschale zwecklos

5. Es nützt alles nichts - Wie geht es weiter?

C. Der rettende Blick nach Ohligs - Warten wir auf 800 neue Wohnungen? …….. 97

1. Wo und wann gibt es neue Wohnungen?

2. Ausstrahlung in den Stadtkern - Insbesondere Sparkassen-Areale?

3. In Ohligs haben 320 Wohnungen allein auch nicht gereicht

4. Südachse - Kann sich das Ungleichgewicht vielleicht sogar verfestigen?

5. Segregation und Durchmischung bei Kindern

6. Insgesamt - Damit wir uns nicht missverstehen

D. Kommunale Vorleistungen - Das Kerstinghaus ist eine Frechheit ……. 102

1. Arten der kommunalen Vorleistungen

2. Umgang mit städtischen Liegenschaften

3. Rettung einer „Schlüsselimmobilie“ durch die Stadt

4. Kerstinghaus im Jahr 2025

5. Möchte man weiterhin eine Ordnungswache? Jedenfalls nicht so!

6. Ein kleines kommunales Vorbild – Es kostet nur 20.000 €!

E. Ausblick - Wir brauchen einen `Ruck`- Die Stadt muss Immobilien erwerben! .109

F. Schritt 1 - „Runterbrechen“ der Innenstadt in kleinräumige Quartiere …….. 111

1. Vorschlag im ISEK

2. Unser Vorschlag - Noch kleinräumiger denken!

3. Die Stärke von Quartiersidentität

G. Schritt 2 - Unsere Vision in Bildern - Zeitgemäße Visualisierung ……..…… 114

1. Vorschlag im ISEK

2. Unser Vorschlag - 3D-Visualisierung des einzelnen Quartiers

3. Andere Städte machen es vor

4. Unsere Vision in Bildern

H. Schritt 3 - Immobilienerwerb durch die Stadt – Impulse in den Quartieren …. 122

1. Freihändiger Kauf oder Vorkaufsrecht

2. Zugleich Schutz vor „Kerstinghaus 2“

3. Wird hier spekulativer Staub aufgewirbelt? Im Gegenteil!

4. Wer soll das bezahlen? Es gibt durchaus öffentliche Mittel

5. Fonds-Gedanke und public-private-partnerships - Bisher gescheitert!

6. Kommen wir zur Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

I. In Vorleistung treten und Zukunft erzeugen - Die Stadt Hanau als Vorbild? … 128

1. Kann man das unserer Stadtverwaltung zutrauen?

2. Es braucht schleunigst eine `Lenkungsgruppe` - Oder eine `task-force`

3. Bei dem Thema kommt man an Hanau nicht vorbei

4. Wie lösen andere Städte die Immobilienfrage?

5. Der große Impuls wäre natürlich eine frequenzstarke Großimmobilie

6. Und nochmal zur Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

7. Es geht nur mit einer unkonventionellen Lösung

Schluss …… 136

*** *update* *** ……..……...……. 138

Wählergemeinschaft SG.Zukunft veröffentlicht Ideen zur Innenstadt

ISG-Ohligs fordert Einführung einer Leerstandsabgabe

Der Beweis kommt aus Ohligs - Die Südachse wird nicht reichen

Teil 1

Die Innenstadt vor der Kommunalwahl - Warum es an Frequenz mangelt

A. Vorweg - Ein Appell für Innenstädte und unsere Innenstadt

> *„Die Bedeutung der Innenstadt ist ein einzigartiger und unverwechselbarer Identifikationsort für die gesamte Bürgerschaft. In den Innenstädten ist die deutsche und europäische (Stadt)Geschichte erlebbar."*

Mit diesen Sätzen hob das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) die Bedeutung der Stadtzentren hervor und erklärte die Entwicklung und den Erhalt lebendiger Innenstädte zum zentralen Ziel seiner Stadtentwicklungspolitik. In der Literatur zur Stadtentwicklung wurde ergänzend betont, dass

> *„die Innenstadt nicht nur die geografische Mitte einer Stadt, sondern auch deren Wesenskern" sei, wodurch sie wesentlich die Identität der Stadt bestimme.*[1]

Genau diese Bedeutung kommt auch der Solinger Innenstadt zu. Sie liegt eingebettet in viel Grün zwischen dem nostalgische Gräfrath im Norden und dem prächtigen Schloss Burg im Süden der Stadt. Sie ist der Kern einer Stadt von Weltruhm. Um das Jahr 965 entstanden die Ursprünge der Stadt Solingen an der Stadtkirche im Bereich des Fronhofes. Mit dem im Jahr 1969 fertiggestellten Turmzentrum und Karstadt sowie der Turmpassage entstand eines der mondernsten und in ganz Deutschland beachteten Einkaufszentren seiner Zeit.

Aber alles unterliegt einem Wandel, im Schlechten, wie im Guten. Und so hielt man die Nachkriegsbauten der 50er und 60er Jahre der im Jahr 1944 zerbombten Innenstadt lange für verpönt und rein zweckmäßig, erkennt nunmehr aber mehr und mehr deren Reiz und architektonischen Wert. Und wenn wir über Klimawandel und resiliente Innenstädte diskutieren, - die Solinger Innenstadt ist heute schon grüner als die meisten anderen Städte in Nordrhein-Westfalen.

In den Erdgeschossen unserer Innenstadt gibt es Gastronomie, Handel und Dienstleister, viele kleine Sterne, die sie am Lächeln halten. Aber dieses Lächeln ist betrübt. Sie werden nicht mehr, sondern eher weniger. Unsere Innenstadt unterliegt wie alle anderen Innenstädte und Stadtteilzentren einem strukturellen Wandel, bedingt durch verändertes Konsumverhalten und gesellschaftliche Umbrüche. Aber es zeigen sich auch individuelle Probleme. Dem versucht man nun schon seit den 80er Jahren mit Stadtentwicklungskonzepten zu begegnen. Betrachten wir also die Grundlagen des hier laufenden Stadtentwicklungsprozesses.

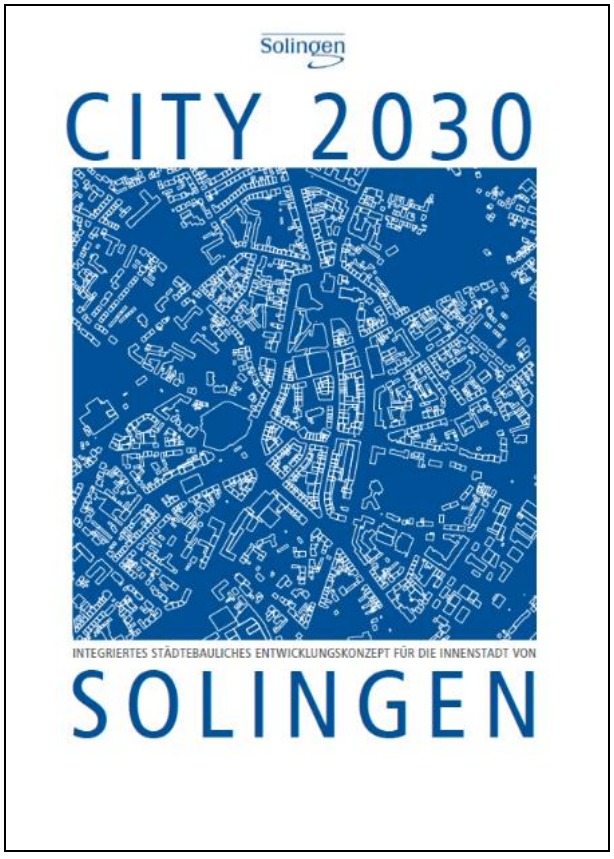
[1] Vgl. Vollmer, Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung - Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, 2015, S. 41.

B. Die vom Stadtrat in 2019 beschlossene Lösung - ISEK „City 2030“

Nach einer Reihe von Vorgängerprogrammen, etwa der Regionale 2006 oder dem ISEK City 2013, soll nun das sog. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „City 2030“ den Wandel in der Innenstadt herbeiführen.

1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) „City 2030“

ISEK – was bedeutet das? Ein ISEK soll konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten schaffen, wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse.[2] Dem entsprechend beruht ein ISEK zunächst auf Untersuchung der wirtschaftlichen und sozialräumlichen Rahmenbedingungen, woraus dann Maßnahmen und Handlungsfelder abgeleitet werden. Der Rat der Stadt Solingen hat das 125 Seiten umfassende Konzept im Jahr 2019 beschlossen und somit zur Grundlage der Zukunftsausrichtung unserer Innenstadt gemacht. Schauen Sie sich dieses Konzept einmal an. Es ist lesenswert![3]



[2] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, (BMUB), Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung, abrufbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/ProgrammeVor2020/AktiveStadtUndOrtsteilzentren/Arbeitshilfe_ISEK.pdf?__blob=publicationFile&v=4, S. 6

[3] Abrufbar unter: https://solingen.de/inhalt/innenstadt

2. Schrumpfender Einzelhandel ist zu konzentrieren

Die räumliche Verteilung, die Angebotssituation sowie die Struktur des Einzelhandels haben sich stark verändert. Das wissen wir alle, das ISEK arbeitet es aber deutlich heraus.[4] Und schon im Jahr 2018, so die Gutachter, ging dies mit einem negativen Image unserer Innenstadt als Versorgungszentrum und Wohnstandort einher.[5] Weiter heißt es:[6]

> *„In vielen Innenstädten fungiert der Einzelhandel als zentraler Motor der Immobilienentwicklung – in Solingen fehlt dieser Motor fast vollständig. Selbst die großen Einkaufsanker im Geschäftszentrum haben mit Problemen zu kämpfen. Leerstände und Trading-Down-Prozesse in den Einzelhandelslagen stellen ein Entwicklungshemmnis dar, das Investitionen in den Immobilienbestand erschwert. Wo andernorts Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen Mieteinnahmen und Renditen versprechen, bleiben in Solingen Ladenlokale leer oder werden mit unattraktiven Nutzungen belegt. „Neue" Ansiedlungen von Einzelhandel fußen in der Regel auf Leerständen an anderen Stellen des Geschäftszentrums. Somit fehlt ein maßgeblicher Renditefaktor für Investitionen in den Immobilienbestand bzw. in die Entwicklung neuer Immobilien. Die Standortqualitäten sinken."*

Dennoch betont das ISEK, dass der Einzelhandel weiterhin die Leitnutzung im Stadtkern darstellen solle, allerdings:

> *Dafür ist er auf zukunftsfähige Strukturen zu konzentrieren.*[7]

3. „Stabile, durchmischte Wohnbevölkerung sichert Kaufkraft"

Es entspricht mittlerweile allgemeinen Grundsätzen, dass sich Innenstädte nicht zuletzt auf Grund dieses schrumpfenden Einzelhandels mehr zu Wohnstädten entwickeln müssen. Und so soll auch für die Solinger Innenstadt das Wohnen und hiermit einhergehend eine Veränderung auf der Immobilieneben ein zentraler Baustein sein. Es gehe darum, so das ISEK:

> *„für das Wohnen in der Innenstadt (müssen) ganz neue, attraktive Angebote geschaffen werden. Hierfür ist zunächst die in der Nachkriegszeit entstandene Gebäude- und Funktionsstruktur umzustrukturieren und neu in Wert zu setzen. Um dies zu gewährleisen, werden konkrete Vorschläge sowohl für die Gebäude als auch das Wohnumfeld unterbreitet. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind vor allem Immobilieneigentümer und Stadt, aber auch neue Investoren gefragt, die auf*

[4] ISEK City 2030, S. 48.
[5] ISEK City 2030, S. 54.
[6] ISEK City 2030, S. 53.
[7] ISEK City 2030, S. 65.

der Basis des dargestellten Grundkonzepts längerfristig vertrauensvoll zusammenarbeiten müssen."[8]

Weiter gehe es

„neben der Stärkung der Wohnfunktion insbesondere um das Erschließen neuer Zielgruppen durch qualitätsvolle Projekte im Geschosswohnungsbau bei einer gleichzeitigen „Sicherung der Versorgung einkommensschwacher Haushalte`. Es gilt, die zunehmende Segregation im Zentrum zu verhindern."[9]

Und es heißt:[10]

„Die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt ist ein zentraler Baustein zur Aufwertung der Innenstadt. Es ist dringend erforderlich, die Investitionszurückhaltung aufzubrechen und durch hochwertige Wohnungsangebote und Verbesserungen im Wohnumfeld die Innenstadt auch für Menschen mit mittlerem und höherem Einkommen attraktiv zu machen. Eine stabile, durchmischte Wohnbevölkerung in der Innenstadt sichert Kaufkraft und stärkt nicht nur den innerstädtischen Einzelhandel, sondern stellt auch die Tragfähigkeit der technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur sicher. Zugleich sorgen mehr Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen für eine Belebung des öffentlichen Raums und für ein subjektiv höheres Sicherheitsgefühl."

C. Die Bedeutung von Segregation - Durchmischung - Unsicherheitsgefühl

Was meinen die Gutachter damit, worin bestehen die Zusammenhänge zwischen „Segregation", „Durchmischung", subjektivem Sicherheitsgefühl und der baulichen Situation und schließlich mit der Frequentierung in der Innenstadt? Die Gutachter hatten die Innenstadt zunächst untersucht. Sie kamen damals zu folgendem Ergebnis:

„Es besteht eine Schieflage im Vergleich zur Gesamtstadt, aus der Risiken und besondere Herausforderungen resultieren."[11]

Es fragt sich, woraus sich diese Schieflage ergibt, worin diese Risiken und Herausforderungen genau bestehen. Die Gutachter befassten sich zunächst mit dem Status-quo im Rahmen von sozialräumlichen Erhebungen.

[8] ISEK City 2030, S. 125.
[9] ISEK City 2030, S. 33.
[10] ISEK City 2030, S. 66.
[11] ISEK City 2030, S. 24 f.

1. Sozialräumliche Erhebungen im Jahr 2018

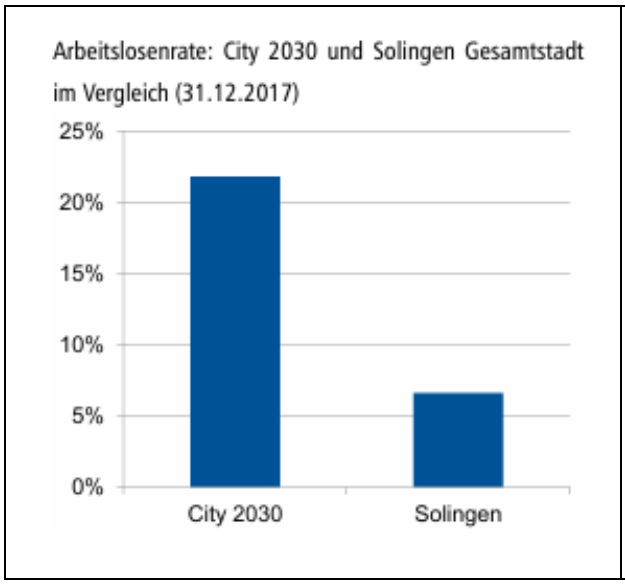
Im Einzelnen ergab sich bei den Erhebungen - Stand 2018 - das folgende Bild,[12] und zwar:

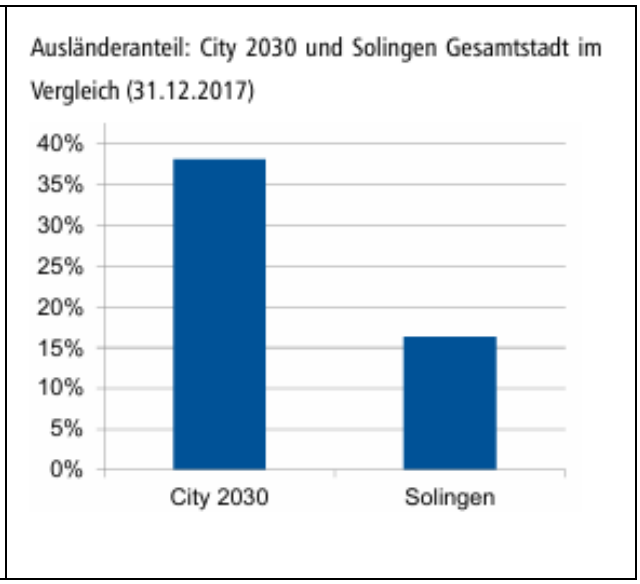
- Die Arbeitslosenrate übertrifft im ISEK-Gebiet mit 21,8 % den gesamtstädtischen Durchschnitt (6,6 %) um mehr als das Dreifache.
- Auch die SGB-II-Quote liegt mit 41,3 % um mehr als das Dreifache höher als auf gesamtstädtischem Niveau (12,5 %).
- Die Jugendarbeitslosigkeit (City 2030: 13,5 %; Gesamtstadt: 4,4 %) liegt um mehr als das Dreifache höher als auf gesamtstädtischem Niveau.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren in SGB-II-Bezug liegt dieser im Untersuchungsgebiet (58,2 %) deutlich über der Gesamtstadt (20,8 %),
- Der Ausländeranteil des ISEK-Gebiets (38,1 %) übersteigt den entsprechenden Wert der Gesamtstadt (16,3 %) um mehr als das doppelte.
- Der Migrantenanteil liegt sogar noch höher (57,6 %), der Unterschied zur Gesamtstadt (34,3 %) fällt aber nicht ganz so stark aus.

Und weiter hieß es, dass die Entwicklung der Jahre 2010 bis 2017 im ISEK-Gebiet entgegen des bundesweiten Trends ein Wachstum verzeichnet hatte, nämlich

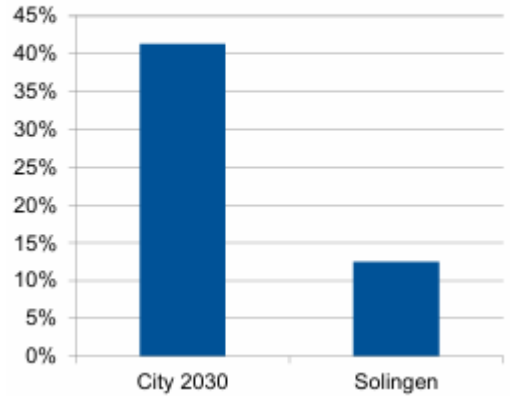
- Ausländeranteil (+9,4 %), Migrantenanteil (+10,2 %),
- Arbeitslosenrate (+1,8 %).

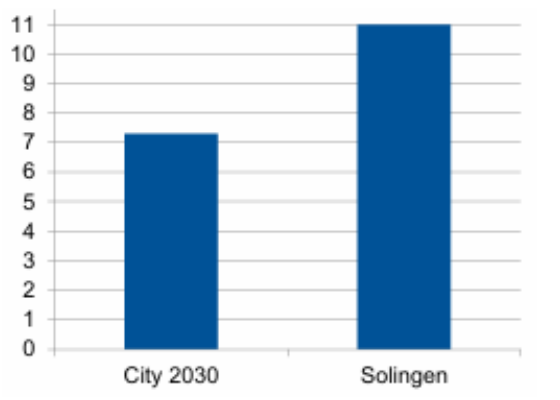
Schließlich zeigen die Fluktuationszahlen, dass die Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebungen auch für die dort Wohnenden kein Ort für dauerhaftes Wohnen, sondern eher eine Durchgangsstation war.





[12] ISEK City 2030, S. 21.





Quelle: ISEK, S. 21 f.

Abschließend heißt es:

> *„Die soziale und ethnische Segregation, also die räumliche Ungleichverteilung sozialer und ethnischer Gruppen, ist in der Solinger Innenstadt besonders hoch. Diese Herausforderungen werden entsprechend der sozialen Indikatoren auch in Zukunft wahrscheinlich weiter zunehmen.“* [13]

Dann heißt es schließlich, die Situation im Untersuchungsraum sei

prekär und angespannt.[14]

Es seien

Gegenmaßnahmen zu treffen, es sei ein umfassendes und entschlossenes Gegensteuern erforderlich.“[15]

2. Die Erklärung liegt in einem Meidungsverhalten

Das Konzept „City 2030“ soll die Innenstadt also nicht zuletzt durch eine neue Bewohnerschaft wiederbeleben, attraktiver werden, somit auch für mehr Frequenz von außen, für einen guten Aufenthalt sorgen, der Händlern und Gastronomen wieder mehr Umsatz beschert. Es stellt sich die Frage nach den Zusammenhängen zwischen den dargestellten Zahlen und der Bevölkerungsstruktur, dem subjektiven Sicherheitsgefühl und einer lebendigen Innenstadt.

[13] ISEK City 2030, S. 24 f.
[14] ISEK City 2030, S. 25.
[15] ISEK City 2030, S. 9.

Der Begriff des subjektiven Sicherheitsgefühls ist bundesweit immer wieder Gegenstand öffentlicher Diskussionen. Unabhängig von einer objektiv nachvollziehbaren Kriminalitätsrate soll dem subjektiven Sicherheits- bzw. Unsicherheitsempfinden eine entscheidende Bedeutung zukommen.[16] Wir unterstellen, dass die Kriminalitätsrate in Solingen und auch in der Innenstadt zum Zeitpunkt der Erhebungen in 2018 nicht überdurchschnittlich hoch war, - warum stellen die Gutachter des ISEKs dann die Bevölkerungsstruktur mit diesem subjektiven Sicherheitsgefühl in einen Zusammenhang und sprechen hierbei von Risiken und Schieflage? Haben wir ein Übermaß an störenden Jugendlichen, Drogensüchtigen, - oder sind es die zwei „Brüller“, die jeder kennt, weil sie lautstark umherziehen?

Das subjektive Sicherheitsgefühl wird im Allgemeinen insbesondere im Zusammenhang mit einem hohen Migrantenanteil thematisiert.[17] Ein sozialwissenschaftlicher Erklärungsansatz besagt, dass das Zusammenleben mit Menschen aus als fremd wahrgenommenen Kulturen verschiedene Ängste, insbesondere vor erhöhter Kriminalität schürt.[18] Diese Ängste, das steht fest, sind völlig unabhängig von der tatsächlichen Kriminalitätsstatistik. Dennoch resultiert hieraus sozialer Rückzug der übrigen Gesellschaft,[19] dass Menschen also diejenigen Orte meiden, wo sich ethnische Minderheiten verstärkt aufhalten.[20]

Sofern der Migrantenanteil und die Armutsquote ausweislich der dargestellten Zahlen miteinander verknüpft sind, ist zu betonen, dass in der Innenstadt auch unabhängig vom Migrantenanteil eine erhöhte Armutsquote, also auch ohne Migrationshintergrund besteht. Insofern ergibt sich kein Unterschied, auch für Haushalte mit geringeren Ressourcen im Allgemeinen gilt, dass sie meist passiv und unfreiwillig segregiert werden, sie werden in Quartiere gelenkt, die von der Mehrheitsgesellschaft gemieden werden.[21] Subjektive Wahrnehmungen und Meinungen entfalten also selbst dann, wenn sie objektiv unbegründet und falsch sind, reale Wirkungen,[22] nämlich ein Meidungsverhalten. Übersetzt bedeutet dies, - es macht keinen Unterschied, ob Menschen ein Gebiet wegen objektiv begründeter Umstände oder aber wegen einer subjektiven Angst meiden.

[16] Groß, Furcht vor Kriminalität im Einfluss von sichtbarer ethnischer Vielfalt und allgemeinen sozialen Ängsten, in Lange u.a., Urbane Sicherheit, 2021, S. 225 f.
[17] Droste u.a., Die Quartiersbezogene Sicherheitseinschätzung in migrantisch geprägten Wohngegenden, in: Frevel, Migration und Sicherheit in der Stadt, Sozial-, geistes- und rechtswissenschaftliche Analysen zu migrantisch geprägten Großstadtquartieren, 2021, S. 19 f.
[18] Sog. Ethnische-Heterogenitätsthese, Groß, wie oben, S. 225, 235; Droste u.a., wie oben, S. 16.
[19] Vgl. Veit, Fremdeln in der Vielfalt – In ethnisch bunten Gesellschaften nimmt das Vertrauen ab, in: Mitteilungen des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung (WZB-Mitteilungen), 2012, S. 9 f, im Internet abrufbar unter https://bibliothek.wzb.eu/artikel/2012/f-17060.pdf.
[20] Groß, wie oben, S. 225 f.
[21] Häußermann, Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation, in: Huster u.a., Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung, 2008, S. 335.
[22] Sog. Thomas-Theorem, Droste u.a., wie oben, S. 16.

3. Was noch hinzukam

Hinzu kommen Entwicklungen der letzten Jahre, die die beschriebenen Zusammenhänge nicht verbessert, das subjektive Sicherheitsempfinden und das hieraus resultierende Meidungsverhalten vielmehr verstärkt haben. Zum Jahreswechsel 2023/2024 erwarb die Stadt Solingen laut Pressemeldungen, etwa im Solinger Tageblatt vom 05.10.2023, über Ihre Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) das traditionsreiche Kerstinghaus an der Ecke Kölner Straße / Ohliger Tor, da, so die Presse, Clan-Angehörige das Objekt erwerben wollten. Nach dem Erwerb der Immobilie durch die Stadt verdichtete sich das Thema Clan-Kriminalität, - ein Sicherheitszirkel Solingen wurde durch die Sicherheitsbehörden gegründet, seit dem Jahr 2024 kommt es regelmäßig zu Razzien auf der Konrad-Adenauer-Straße und auch in der nördlichen Innenstadt auf der Mummstraße und der oberen Kölner Straße. Im Sommer 2024 detonierte zudem eine Bombe auf der Konrad-Adenauer-Straße vermeintlich auf Grund von Auseinandersetzungen zwischen einem Solinger Clan und der holländischen Drogenmafia und im August 2024 kam es schließlich zu dem schrecklichen Attentat auf dem Fronhof. Alles stand im Zusammenhang mit Migration und dürfte das subjektive Sicherheitsgefühl somit weiter prägen.

Erleichterungen, die den Druck auf die Innenstadt hätten nehmen können, gab es nicht. Die Eröffnung einer Landesunterkunft von Flüchtlingen in der ehemaligen Lukasklinik in Ohligs auf der Schwanenstraße hätte auf Grund der zu erfüllenden Gesamtaufnahmequote einer Kommune den Druck auf die von der Kommune betriebenen Flüchtlingseinrichtungen und somit auch auf diejenige auf der Goerdeler Straße genommen. Nach monatelangen Widerständen durch Anwohner und sonstige Ohligser Akteure wurde wenige Wochen nach dem Fronhof-Attentat ohne nähere Begründung schließlich bekannt gegeben, dass die Landesunterkunft in Ohligs nicht eröffnet werde.

4. Und 2025? Aktuellere Zahlen zeigen „alarmierende Werte“

Es stellt sich die Frage, was geschieht, wenn der von den Gutachtern so bezeichneten *Schieflage, den Risiken und den besondere Herausforderungen* nicht begegnet wird, wenn der *prekären und angespannten Lage* eben nicht mit einem *umfassenden und entschlossenen Gegensteuern* begegnet wird. Die ISEK-Zahlen stammen aus 2018. Das ist sieben Jahre her. Eine letzte uns bekannte, von der Creditreform am 28.11.2023 im Solinger Tageblatt veröffentlichte Information lautete, dass sich die Lage mit den Jahren abermals verschlechtert habe, es seien

„*alarmierende Werte*.“

Die Stadtverwaltung selbst hatte im Jahr 2024 eine Überarbeitung der Zahlen für das ISEK in Auftrag gegeben, die von der Stadtverwaltung seitdem jedoch nicht bekannt gegeben werden. Das ist schon deswegen inakzeptabel, weil das ISEK – und somit auch

die hierfür relevanten Erhebungen – als Grundlage der Stadtentwicklung und ausweislich seiner grundsätzlichen Bedeutung Planungs- und Handlungssicherheit für alle Beteiligten, eben auch der betroffenen Eigentümer und Anlieger vermitteln soll. Ein paar uns bekannte Ergebnisse der Erhebungen lauten, dass der migrantische Bevölkerungsanteil inzwischen deutlich über 60 %, in manchen Teilen der Innenstadt sogar bei 90 % liegt.

5. Wenn weiterhin nicht „gegengesteuert“ wird?

Die entscheidende Frage ist, ob sich diese neuen Zahlen denn auch in tatsächlichen Veränderungen widerspiegeln, ob sich die damals als prekär und angespannte Lage tatsächlich verschlechtert hat. Spricht man mit Händlern, Gastronomen und den Menschen auf der Straße, so ist dies zu bejahen. Leerstände haben insgesamt weiter zugenommen, viele Lücken wurden insbesondere durch Imbisse, Barbershops oder sonstigen der migrantischen, insbesondere mouslimischen Infrastruktur zuzuordnenden Nutzungen gefüllt. Und das migrantische Stadtbild der Wohnbevölkerung hat sich in den letzten Jahren ebenfalls zusehens verändert. Wir erinnern uns an die Ausführungen im ISEK zu Segregation und Durchmischung, zu einem damit einhergehenden Unsicherheitsgefühl und den dargestellten Zusammenhängen des Meidungsverhaltens. Schauen wir in andere Städte in Nordrhein-Westfalen. Insbesondere in den nördlichen Stadtteilen des Ruhrgebietes sehen wir mouslimisch geprägte Stadtteile. Hat das nur negative Wirkungen?

Es kommt auf die Perspektive an. Die inzwischen berühmte Keupstraße in Köln-Mühlheim bezeichnete die Stadt Köln im Jahr 1999 in einer Dokumentation noch als „hoffnungslosen Fall“, weil durch die soziale Segregation von sozial schwachen ausländischen und deutschen Familien ein Kampf um Arbeitsplätze und Freizeiträume begonnen hätte.[23] Der Straße gelang - wenn auch leider erst nach den schrecklichen rechtsterroristischen NSU-Anschlägen im Jahr 2004 - die Wende, sie ist inzwischen Touristen-Hotspot. Auch andere Besucher durchströmen die Straße, insbesondere die dortige Gastronomie. Schauen wir nach Duisburg-Marxlo. Hier hat sich eine Brautkleider-Meile gebildet, die von Heiratswilligen aus ganz NRW angesteuert wird, mit der Folge, dass die Mieten und in der Folge auch Immobilienpreise nach langem Verfall steigen, dazu später mehr. Den meisten nördlichen Stadtteilen in anderen Städten lassen sich solche positiven Aspekte nicht abgewinnen. Der wirtschaftliche „Aufschwung“ durch eine Brautkleidermeile mag Geschäftsinhabern und auch Eigentümern gefallen, es handelt sich aber nicht mehr um einen durchmischten, die gesamte Stadtgesellschaft repräsentierenden, sondern um insofern weitgehend gemiedenen Stadtteil.

In Solingen haben sich seit Verabschiedung des ISEKs durch den Stadtrat die bis dato vornehmlich auf der Konrad-Adenauer-Straße angetroffenen Nutzungen wie

[23] Unter https://de.wikipedia.org/wiki/Keupstraße, dortige Quellenangaben geprüft.

Dönerimbisse oder Barbershops inzwischen über die Mummstraße und die obere Kölner Straße in die Innenstadt bewegt. Werfen wir daher einen ersten Blick auf die Nordstadt und insbesondere die Konrad-Adenauer-Straße. Dort ist der Ausländer- und Migranten- sowie Armutsanteil abermals höher als in der Innenstadt. In einem Bericht des Solinger Tageblatts vom 02. August 2024 betonen selbst die Vorsitzenden des dortigen Vereins Bunte Nordstadt e.V., dass dort tatsächlich eine erhöhte Kriminalitätsrate bestehe und stellen die Armutsquote ausdrücklich auf eine Stufe mit den Gebieten Zietenstraße, Hasseldelle und Fuhr.

Das ist die Nordstadt. Und wir bleiben bei der bereits im Jahr 2019 formulierten Frage, - was geschieht, wenn man in der an diese Nordstadt unmittelbar angrenzenden Innenstadt nicht gegensteuert?

6. Lageeinschätzung der Stadtverwaltung im Jahr 2023

Zumal diese Strukturen seit dem Beschluss des ISEKs also von der Nordstadt in die nördliche Innenstadt Einzug gehalten haben, lässt sich die Antwort erahnen, was geschieht, wenn das von den ISEK-Gutachtern verlangte Gegensteuern nicht kommt. Betrachten wir einmal die Beweggründe, mit denen die Stadt das Kerstinghaus an der Kölner Straße erwarb. Diese Äußerungen waren unerwartet ehrlich. Und zwar hieß es im Solinger Tageblatt am 05.10.2023:

> *„Weil es sich aus Sicht der Stadt um eine Schlüsselimmobilie der City handelt, sieht man dadurch die vielfältigen Aktivitäten zur Aufwertung der Innenstadt gefährdet. (…) Die konkrete Sorge der Stadt und von Immobilienexperten ist, dass sich die bereits auf der Konrad-Adenauer-Straße zu beobachtende Entwicklung fortsetzt: eine Häufung von Friseursalons, türkischen Gemüseläden, Dönerbuden, Cafés und Wettbüros. Denn auch auf der Kölner Straße zwischen Clemens-Galerie und Hofgarten ist dieser Trend seit etwa zehn Jahren zu beobachten.“*

Das Problem schien angekommen. Wie also würde sich dies auf die Innenstadt auswirken? Wie würde sich dies auf das laut ISEK entscheidende Investitionsverhalten der Immobilieneigentümer auswirken? Schauen wir auch hier in andere Städte, etwa des Ruhrgebietes. Bleiben Investitionen in die Immobilienbestände aus und es kommt zu technischem Verfall, so besteht das letzte städtebauliche Instrument in der Festsetzung eines Sanierungsgebietes, wie dies etwa in Gelsenkirchen oder mehreren Stadtteilen in Bochum erfolgt ist. Als Zwangsinstrumente kann die Gemeinde dann ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot zur Beseitigung von Missständen bzw. Behebung von Mängeln aussprechen, ein Rückbaugebot oder sogar als letzte Konsequenz Eigentümer enteignen, - was jedoch finanzielle Mittel der Gemeinde erfordert.

Soll es soweit kommen?

7. Ausblick

Die Lösung für eine neue, eine attraktive und frequentierte Innenstadt zum Wohnen und Einkaufen soll also in einem reduzierten und konzentrierten Handelsbesatz und in neuem, attraktiven Wohnen und hier darin liegen, dass mit einer stabilen und durchmischten Wohnbevölkerung unmittelbar neue Kaufkraft in der Innenstadt installiert wird. Dies muss damit einhergehen, dass die Immobilienbestände auch im Übrigen und insbesondere auch in den bislang von Handel besetzten und dann freiwerdenden Erdgeschossflächen Anpassungen erfahren. Bislang haben sich solche Veränderungen nicht eingestellt, vielmehr hat sich die bereits im Jahr 2018 im ISEK als prekär und angespannt bezeichnete Lage weiter verschärft, Segregation hat zugenommen, ein damals schon verlangtes Gegensteuern ist ausgeblieben.

D. Es bedarf dringend mehr Integration

Während eine laut ISEK insbesondere auf der Immobilienebene stattfindende Durchmischung langwierig erfolgt, kann und muss Integration jetzt und sofort erfolgen, und zwar unter verschiedenen Gesichtspunkten.

1. Zunächst - Wir warnen vor Vorverurteilungen

Zunächst einmal warnen wir vor Verallgemeinerung von hier schon lange ansässigen oder auch erst in den jüngeren Jahren hierhin angekommenen Migranten einerseits und solchen Strukturen andererseits, die in Geldwäsche oder sonstigen illegalen Bereichen tätig ist, - wenn man davon ausgeht, dass die polizeilichen Razzien, die seit rund einem Jahr hier stattfinden, solchen Strukturen geschuldet ist.

Auch Geschehnisse wie das traurige Attentat im August 2024 ändern hieran nichts, weil es überall hätte passieren können und inzwischen leider auch in anderen Städte passiert ist, ohne dass dies mit Solingen zu tun hat und ohne dass sich hieraus ein Schluss auf Geflüchtete oder Migranten im Allgemeinen ziehen ließe, die hier aus guten Gründen nicht nur Schutz suchen, sondern auch aus wirtschaftlichen Interessen und für eine kulturelle Vielfalt willkommen sind.

2. Warum Integration unerlässlich für die Stadtentwicklung ist

Werden wir konkreter. Die Auswirkungen unerwünschter sozialer und ethnischer Segregation sind nicht einseitig. Vielmehr geht die „prekäre und angespannte Situation“ auch damit einher, dass die segregierten Gruppen durch eben diese gesellschaftliche Abgeschiedenheit und die so ausbleibende Integration benachteiligt sind. Segregierte Stadtteile sind mit negativen Nachbarschaftseffekten konfrontiert, die nicht nur einen direkten Einfluss auf das Sicherheitsempfinden, sondern auch direkten Einfluss auf die

Lebensqualität der von der Segregation betroffenen haben, - der berühmte Stadtsoziologe Hartmut Häußermann spricht hier von einer Wechselwirkung.[24] Und auch das ISEK führt hierzu aus:[25]

> *„Im ISEK Gebiet leben, wie die Datenlage eindeutig zeigt, verdichtet Menschen mit multiplen Problemlagen. Die erschwerten Zugänge zu Bildung, auch möglicherweise bedingt durch einen Migrationshintergrund, führen zu verstärkter Armut. Bildungsferne, Armut und Migrationshintergrund wiederum haben starke Auswirkungen auf die Möglichkeiten der gesellschaftlichen Teilhabe, auf die psychische und physische Gesundheit und die Zugänge zu medizinischer und psychosozialer Versorgung."*

Segregation wird durch mangelnde gesellschaftliche Teilhabe also vertieft. So entsteht ein Teufelskreis, da auch das Meidungsverhalten weiter zunimmt. Durch die fortschreitende Isolation kommen somit Prozesse in Gang, die zu einer kumulativ sich selbst verstärkenden Spirale der Abwärtsentwicklung und fortschreitender Verarmung und Isolation führen können.[26] Neben der geschilderten Durchmischung sind somit dringend Maßnahmen der Integration erforderlich.

Das Bundesbauministerium hatte sich im Jahr 2017 im Rahmen eines Forschungsprojekts *„Zukunft im Quartier gestalten - Beteiligung für Zuwanderer verbessern"* vertieft mit der Situation und den erforderlichen Integrationsmaßnahmen in migrantisch geprägten Quartieren befasst,[27] und zwar mit solchen, die seit den 50er/60er Jahren stark von Zuwanderern aus Italien, der Türkei und Griechenland und später auch aus Osteuropa sowie durch deren Nachfolgegenerationen geprägt sind, also auch schon mit solchen der insbesondere ab 2015 verstärkten Flüchtlingswelle. Nach den dortigen Erkenntnissen gehöre zu einer erfolgreichen Integrationspolitik auf Ebene der Stadt- und Quartiersentwicklung, Migranten in kommunale Entscheidungsprozesse einzubinden und den Zugang zu Integrations-, Beratungs- und Bildungsangeboten zu erleichtern. Hier erfolge jedoch oft eine unzureichende Beteiligung, so dass daher davon auszugehen sei, dass ihre Bedarfe und Vorstellungen über die Quartiersentwicklung nicht ausreichend berücksichtigt werden und sich demzufolge die Identifikation mit dem Lebensumfeld nur eingeschränkt entwickle.

---

[24] Häußermann, Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation, in: Huster u.a., Handbuch Armut und soziale Ausgrenzung, 2008, S. 335.
[25] ISK City 2030, S.109.
[26] Häußermann, Armut in der Großstadt - Die Stadtstruktur verstärkt soziale Ungleichheit, Informationen zur Raumentwicklung, 2003, S. 147, 157.
[27] Vgl. in der dortigen Einleitung, abrufbar unter https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Praxis/ArbeitshilfenundLeitfaeden/SozialerZusammenhalt/zukunft-im-quartier-zuwanderer.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Migranten werden auch zukünftig Bestandteil jeder Stadt und jeder Innenstadt und somit auch Bestandteil unserer Stadtgesellschaft und unserer neu zu entwickelnden Innenstadt sein. Maßnahmen zur Integration müssen also auch in dem hiesigen Entwicklungsprozess darauf abzielen, diese Bevölkerungsschichten am Stadtumbau zu beteiligen. Das ISEK führt dazu aus:[28]

> *„Die Menschen im Gebiet sollen sich stärker mit ihrer Nachbarschaft und der Solinger Innenstadt identifizieren und sich in die aktive Mitgestaltung einbringen.“*

3. Warum Integration allein aber nicht reicht

Integration muss zunächst einmal die betroffenen Menschen – bildlich gesprochen – aus ihrer Segregation, also aus ihren Wohnungen und somit aus ihrer Abkappselung herausholen, sie am Beratungs-, Bildungs- und Beteiligungsangebot teilhaben lassen. Integration kann aber nicht als alleinige Aufgabe der Zuwanderer verstanden werden, sondern vielmehr als gesamtgesellschaftliche Daueraufgabe. Neben der individuellen Integrationsbereitschaft von Zuwanderern, so das zitierte Forschungspapier, sind die interkulturelle Öffnung und Veränderungsbereitschaft auf der Seite der `Mehrheitsgesellschaft` sowie die staatliche Förderung von Integrationsmaßnahmen entscheidend für gelungene Integrationsprozesse.

Wir wechseln hier also die Perspektive und kommen zur Aufgabe der dort als solchen bezeichneten Mehrheitsgesellschaft. Und somit muss es das vornehmliche Ziel sein, die dort gegenüber Migranten bestehenden Vorbehalte und das sich hieran anschließende Meidungsverhalten abzubauen, wodurch sonst weitere soziale Distanzierung getrieben wird.[29]

Bleiben wir für diesen Abbau von Vorbehalten zunächst einmal innerhalb der Innenstadt. „Sozialer Zusammenhalt schafft Sicherheit“. Diese im Wahlprogramm der Grünen aufgestellte These beschönigt und romantisiert nicht, sozialer Zusammenhalt ist vielmehr auch essentieller Bestandteil eines Stadtentwicklungsprozesses, nämlich für alle hieran beteiligten Akteure, seien es Händler, Eigentümer oder Bewohner. Und somit ist er eben auch essentieller Bestandteil von Integration. Auf unserem Kaminabend im vergangenen März haben wir diese These, in deren Erfüllung wir übrigens den Grund für unsere Vereinsgründung sehen, von einem Experten für städtebauliche Sicherheitsfragen erörtern lassen und dann in einer Gesprächsrunde diskutiert. Das Ergebnis lautet - Sozialer Zusammenhalt schafft soziale Kontrolle, Solidarität und Vertrauen. Vorbehalte sollen abgebaut und der Stadtumbau somit als gemeinsame Sache begriffen werden.

[28] ISEK City 2030, 110.
[29] Häußermann / Siebel, Stadtsoziologie. Eine Einführung, 2004, S. 180.

Und wir steht es mit denjenigen der so bezeichneten Mehrheitsgesellschaft, die zunächst einmal außerhalb der Innenstadt stehen, hier also Besucher oder Kunden sind? Lassen sich diese Besucher und Kunden, lässt sich die breite `Mehrheitsgesellschaft` etwa durch jährliche Formate wie „Leben braucht Vielfalt“ in diesen Integrationsprozess einbeziehen, lassen sich die in der Einleitung zu diesem Positionspapier formulierten, immer mehr hörbaren Vorbehalten beseitigen? Nein, offensichtlich nicht. Selbst wenn Menschen für dieses Fest im Spätsommer eines jeden Jahres auf den Fronhof kommen und sich an den fremdländischen Speisen und Tänzen der dort auftretenden Vereine in ihren Trachten erfreuen, so fährt man in der darauf folgenden Woche doch wieder nach Hilden oder sonst wo einkaufen, da das Publikum unter der Woche eben nichts mit dem zu tun hat, was sich für ein Stadtfest inszenieren lässt. Und auch die in Bezug genommene Studie des Ministeriums betont, dass es zwar darum gehe, soziale Ausgrenzungsprozesse zu verhindern, relativiert dies jedoch selbst mit der Einschränkung „soweit dies auf Quartiersebene möglich ist.“

Keine Frage, - es bedarf jedes einzelnen Festes, bei dem sich Menschen näherkommen. Diese Feste allein, Integrationsmaßnahmen allein werden die Situation aber nicht lösen. Es bedarf also letztlich der im ISEK verlangten Durchmischung, der Installation von neuen Bevölkerungsschichten, die zugleich mehr Kaufkraft mitbringen. Nur in einem angemessenen Maß eines vielfältigen Miteinanders identifiziert sich die Mehrheitsgesellschaft mit dem Stadtraum und es entsteht wieder die notwendige Lebendigkeit und die für ein nachhaltiges Funktionieren der Erdgeschosse erforderliche Frequenz. Was an dieser Stelle deutlich wird, - in einem Stadtentwicklungsprozess sind städtebauliche sowie soziale Komponenten gleichermaßen entscheidend.

4. Top - Endlich ein Quartiersmanagement und weitere soziale Einrichtungen

Dementsprechend sieht das ISEK „City 2020“ auch ein soziales Handlungsprogramm und hierfür insbesondere die Installation eines Quartiersmanagements vor.[30] Und so kümmern sich zwei Damen der Arbeiterwohlfahrt in Teilzeit um die Belange der Bewohnerschaft, vermitteln Hilfeangebote, versuchen Vorbehalte abzubauen und unterstützen auch uns, die Mitteschmiede, äußerst kooperativ in unseren Bemühungen, am Image der Innenstadt zu arbeiten und integrative Maßnahmen durchzuführen.

Im Jahr 2019 beschlossen, wurde ein solches Quartiersmanagements allerdings erst zum Jahreswechsel 2024 / 2025 eingerichtet. Unerklärlich ist, warum es hierzu fünf Jahre benötigt hat. Der Ernst der Lage scheint bei den Verantwortlichen der Stadtverwaltung nicht angekommen zu sein, die Neuentwicklung der Innenstadt nicht die Erforderliche Priorität zu haben.

[30] ISEK City 2030, 109 ff.

5. Flop - Schließung des „Fluchtpunktes“

Gleich hinter der Mummstraße, hinter den Clemensgalerien und somit außerhalb des ISEK-Fördergebietes beginnt die bereits angesprochene Nordstadt mit der Konrad-Adenauer-Straße. Genau auf der Grenze im Haus Augustastraße 3 fand sich in den letzten Jahren eine Einrichtung namens „Fluchtpunkt“, ein Beratungs- und Orientierungszentrum für Geflüchtete und Migranten, getragen von der Arbeiterwohlfahrt, Caritas und der Diakonie. Am Tag wurden hier bis zu 150 Beratungsgespräche für Hilfesuchende durchgeführt, zu Fragen des Aufenthaltsstatus oder Asylverfahrens, bei persönlichen Konfliktsituationen, für niederschwellige Deutschkurse, für quartiersbezogene Sozialberatung für Flüchtling und zur Unterstützung für Arbeitssuchende.

Auf Grund ausgelaufener Fördermittel wird die Beratungsstelle an dieser Stelle gerade für immer geschlossen. Nachdem die Schließung bekannt wurde, brachte es die Geschäftsführerin der Diakonie im Solinger Tageblatt vom 11.03.2025 auf den Punkt, - solche Einrichtungen würden dafür sorgen, dass Menschen nicht ohne Perspektive drei Jahre lang in Sammelunterkünften leben und sie betont, dass solche Dienste dazu beitragen würden, „*dass Menschen eben nicht andere Wege suchen, etwa, sich zu radikalisieren oder kriminell zu werden.“*

Wir halten die Schließung dieser Einrichtung sowohl für die Konrad-Adenauer-Straße als auch für die nördliche Innenstadt für fatal. Menschen, die – wie geschildert in bis zu 150 Beratungen am Tag – hier Orientierung gefunden haben, verlieren eine wertvolle Anlaufstelle, was nicht nur diese Menschen, sondern somit auch die Innenstadt destabilisiert, dies gerade in diesem schwierigen Grenzbereich, auf dieser symbolischen „Kippe“ zwischen nördlicher Innenstadt und Nordstadt.

6. Wie wir unterstützen können - Beispiel Nordstadt-Flohmarkt

Die Mitteschmiede hat Mitglieder aus acht Nationen, aus Spanien, Italien, der Türkei und weiteren. Wir setzen darauf, dass die Innenstadt von Solingen auch am Ende ihres Entwicklungsprozesses ein bunter und vielfältiger Ort sein wird. Und so versuchen auch wir neben vielen anderen, insbesondere auf Imageverbesserung der Innenstadt abzielenden Formaten auch Integrationsarbeit zu leisten. Laut den zitierten Forschungsergebnissen sind an dieser Stelle auch schon kleinere Teilhabeformate, insbesondere auf Nachbarschaftsebene wichtig. Basteln mit überwiegend migrantisch besetzten Grundschulklassen aus der Innenstadt gehört genauso zu unseren Aktionen wie Veranstaltungen mit migrantischen Musikern. Und an der besagten Augustastraße haben wir ab diesem Jahr den dortigen Nordstadt-Flohmarkt übernommen, bei dem jährlich zahlreiche Nationalitäten insbesondere aus der stark segregierten Nordstadt einerseits und Trödler aus ganz Solingen und dem Bergischen Umland andererseits zusammenkommen.

Wir unterstützen also, stehen im Austausch mit sozialen Einrichtungen und Hilfsorganisationen. Wir versuchen Zeichen zu setzen, und so auch genau an der besagten Stelle, wo diese wichtige Einrichtung gerade die Pforten geschlossen hat, genau an der Grenze zwischen Nordstadt und nördlicher Innenstadt, wo städtebauliches und soziologisches Versagen deutlich erkennbar sind.

7. Soll die Innenstadt gentrifiziert werden?

An dieser Stelle gilt es eine wichtige Frage zu klären. Wenn das ISEK aber zudem Durchmischung, neue Bevölkerungsschichten in der Innenstadt verlangt, - sollen die bisherigen Bewohner dann gentrifiziert, also verdrängt werden.

Nein, Durchmischung bedeutet die Schaffung einer ausgewogenen Struktur. Segregation lässt sich nachhaltig durch ein Nebeneinander, durch ein angemessenes Maß verschiedener Bevölkerungsschichten auflösen. Betrachten wir hier einmal beispielhaft eine Quote von migrantischen Bewohnern von 70 %. Wieviel sollen es nachher sein? Ist es überhaupt angebracht, in einem solchen Zusammenhang nach Quoten zu fragen? Zu Recht können einem Frauen- oder sonstige Quoten begrifflich missfallen. Wenn man es aber einmal so betrachtet, - im sozialen Wohnungsbau gibt es eine Richtschnur von 30 % im Quartier bzw. in großen Einzelobjekten, und zwar gleichermaßen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) NRW als auch nach dem Handlungskonzept Wohnen für Solingen aus dem Jahr 2018. Beide betonen zudem, dass diese Quote in angespannten Gebieten unterschritten werden sollte. Es gilt also, dass in Wohnquartieren maximal 30 % der für eine Sozialwohnung Berechtigten wohnen sollten. Bei einem solchen Verhältnis lässt sich also eine stabile Wohn- und Bevölkerungsstruktur

annehmen. Die Betrachtung von Quoten scheinen in sozialräumlichen Kontexten also durchaus dienlich.

Formulieren wir das Ziel also einmal mit 30 %. Wie verändert man die Bewohnerstruktur dahingehend? Der Prozess ist ein langwieriger und hängt selbstverständlich von der konkreten Situation ab. Die Innenstadt lässt sich insofern aber als Durchgangsquartier beschreiben, da die Wohndauer von über 5 Jahren nach aktuellen Zahlen bei nur 52,6 % liegt, - bedeutet, jede zweite Wohnung wird innerhalb von 5 Jahren wieder einmal frei. Bei Freiwerden von Wohnungen können diese schrittweise und somit das ganze Objekt nach und nach sozialverträglich von grünen oder roten Bädern der 50er oder 60er Jahre befreit und auf einen neuen Stand gebracht werden.

Und wohin ziehen die bisherigen Bewohner? Der Zuwanderungshintergrund wirkt diskriminierend und erschwert nachweislich die Wohnungssuche.[31] Mit einem Blick auf die Gesamtstadt setzt nicht nur eine durchmischte und stabile Innenstadt, sondern auch eine eben solche Gesamtstadt somit eine angemessene Versorgung mit bezahlbarem und somit auch mit öffentlich gefördertem Wohnraum voraus. Daher schließen wir uns ausdrücklich der Forderung an, in Solingen eine Sozialwohnungsquote von mindestens 30 % in allen größeren Neubauten umzusetzen, und zwar eine verbindliche Quote (SPD), - und nicht wie bislang im Handlungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2018 eine nur optionale.

E. Welche Fehlentwicklungen es noch gibt - Und ein paar Lichtblicke

1. Nochmal Sicherheitsgefühl - Verschmutzung und öffentliche Biertheken

Die von Bevölkerungsschichten ausgehenden Wirkungen sind das eine, hinzutretende bauliche Zustände und mangelhafte Straßenreinigung das andere. In der Innenstadt halten sich Störer auf, und zwar jeglichen Alters, jeglichen Geschlechts, jeglicher Herkunft. Auch hier dürfte das das Sicherheitsempfinden beeinträchtigende Verhalten überwiegend unterhalb der Strafbarkeitsschwelle bleiben. Aber es geht um Lautstärke, Verschmutzung, Spucken, Kippen, sonstigen Unrat, - vielfach schlechtes Benehmen, vielfach nicht durch ein Bußgeld geahndete Ordnungswidrigkeiten.

Aber die Innenstadt bietet leider auch hinreichend Raum und Bühne für dieses Verhalten. So befindet sich an der Kölner Straße vis-a-vis mit dem Kerstinghaus vor einem dort gelegenen Kiosk ein Mauerrest der stillgelegten Unterführung zur Turmpassage, der - gepaart mit einem Stromkasten – in einem städtischen runden Tisch Sicherheit seit mittlerweile mehrere Jahren immer wieder thematisiert wird, ohne dass etwas passiert. Es handelt sich faktisch um eine Biertheke, bei Bedarf auch mit kommoder Sitzgelegenheit zum Anlehnen. Unseres Wissens nach rangeln sich verschiedene

[31] Franz u.a., Stadtgeographie, 2022, S. 80.

städtische Dienste bzw. Abteilungen unentwegt um die Frage, wer für die Entfernung des Mauerrest, der beliebtesten Biertheke der Innenstadt zuständig ist. Nichts passiert. Seit Jahren das gleiche Bild.

Weiteres Beispiel - Nicht nur im sog. Südwall, der Verbindung von Eiland und Hauptstraße, stapelt sich immer wieder der Müll, nicht nur dort begegnet man Ratten. Nach Betätigung des Mängelmelders wird in der Regel schnell für Ordnung und Sauberkeit gesorgt. Die Bürger werden aber müde und vor Allem gefrustet, wenn sie für die Sauberkeit immer wieder selbst aktiv werden müssen.

Ein weiterer Hotspot, vielmehr ein Schandfleck ist das Kerstinghaus, dem wir an anderer Stelle dieses Positionspapiers vertiefte Aufmerksamkeit schenken.

2. Zu wenig öffentliche Toiletten

Ebenfalls immer wieder Thema ist das Fehlen einer hinreichenden Anzahl öffentlicher Toiletten, sei es am Szene-Treffpunkt Schachbrett gegenüber der Clemenskirche oder aber an sonstigen Stellen. Menschen werden faktisch gezwungen, die Notdurft im öffentlichen Raum zu verrichten. Auch hier findet sich seit Jahren keine Lösung, weil Fragen der Gestaltung und Finanzierung zu kompliziert zu sein scheinen. Auch hier bietet die Stadt auf Grund ausbleibender Lösungen selbst eine Bühne für schlechtes, für unsoziales Verhalten.

3. Gescheitertes Verkehrskonzept und defekte Parkhäuser

Erwartet man in der Innenstadt Besuch von auswärts, so erhält man regelmäßig wenige Minuten vorher einen Anruf: „Ich bin jetzt auf der ….Straße und sehe ein großes …. , - mein Navi weiß nicht weiter, wo muss ich denn jetzt hin?“ Oder „Ich stehe schon vor dem

Gebäude, wo finde ich denn jetzt ein Parkhaus?“ In diesem Moment wird es ganz schwierig, denn unser Parkleitsystem ist mangelhaft und die an verschiedenen Stellen gelegenen Parkhäuser sind dann auch noch ganz oder teilweise geschlossen. Hierunter leiden auch treue Stammkunden des Handels, die dann lieber in den öffentlichen Parkraum ausweichem, wo allerdings die Gebühren gerade gestiegen sind.

Ein Verkehrskonzept sollte her, - aber die Vergabe an ein externes Ingenieurbüro ist gescheitert. Schon seit Jahren wird über einen Kreisverkehr am Dickenbusch diskutiert, so auch – hinter etwas verschlossenen Türen – über einen solchen am Entenpfuhl. Auch wenn Bürgerbeteiligungen eine Selbstverständlichkeit sein sollten, so soll der Impuls nun ausdrücklich „von unten nach oben“ kommen, Bürger wurden vor ein paar Wochen aufgerufen, ihre Ideen mitzuteilen. Beim Verkehr treffen Ideologien aller Couleur aufeinander, hier scheiden sich die Geister. Interessenskonflikte sind vorprogrammiert. Wo auch immer die Reise hingeht, hier muss dringend etwas passieren.

4. Kleine Lichtblicke

Kommen wir zu einigen Lichtblicken. Die neue Hauptstelle der Sparkasse ist fertig gestellt. Ein modernes Bürogebäude, in dem auch 26 frei finanzierte Wohnungen zu vermieten sein werden. Nebenan hat der Spar- und Bauverein einen Impuls gesetzt, in dem er mit der Neuerrichtung seiner Regiebetriebsgebäude begonnen hat. Schräg gegenüber des Gesundheitszentrums Kölner Höfe fiel ein großer Leerstand ins` Auge, doch der Hastenrath-Laden konnte schnell wieder mit einem Sanitätshaus gefüllt werden. Noch weiter im Süden wurde das alte Birker-Bad nach denkmalgerechter Sanierung neu eröffnet, - und dem Investor vom Bergischen Geschichtsverein hierfür der Denkmalpreis verliehen. Ein schicker Bio-Supermarkt, ein Weinladen, mit der Meer-Bar eine tolle Gastro-Location. Und auch das Birkenweiher sorgt für Gastro-Feeling. Soweit also Erfreuliches im südlichen Teil des ISEK-Gebietes.

Gab es solche Lichtblicke auch im nördlich gelegenen Stadtkern? In den Clemens-Galerien hat die AOK eröffnet. An verschiedenen Straßen hatte die Stadt Solingen über den sog. WIN Fonds, ein auf verbilligte Miete gestütztes Förderinstrument zur Neuansiedlung neuer Gewerbemieter in den Erdgeschossen einige neue Nutzer ansiedeln können, von denen einige wieder geschlossen hatten, einige aber auch geblieben sind. Insofern fragt sich, warum wurde das Instrument nicht neu aufgelegt, die entsprechenden Mittel also beim zuständigen Ministerium erneut beantragt? Hier ist die Freude etwas getrübt, denn in anderen Städten war dies geschehen. Das Cafè Valentino hatte in diesem Jahr erst geschlossen, aber auch hier ein Lichtblick, - der Betreiber des Eis-Cafè Dolce Vita war bereit, dies aufzufangen und eröffnete hier ein kleines Restaurant. Und es gab eine Verschiebung, der Juvelier Hloschek ist von der Hauptstraße in das Kerstinghaus gezogen. Und in den Clemensgalerien ist ein ansprechendes griechisches Restaurant eingezogen.

5. Aber der Trading-down-Prozess schreitet voran

Gerade erst hat eine wahre Institution geschlossen, das Mumms`. Bleiben wir auf der Mummstraße. Neben dem Boll-Haus, wo einst in einem freistehenden Gebäude jahrelang ein Kult-Friseur ansässig war, findet sich nun ein Döner-Imbiss. Auch auf der oberen Kölner Straße hat es hiervon Zuwachs gegeben. Auf der oberen Hauptstraße hatte sich eine italienische Pizzeria angesiedelt, die gerade wieder schließt. In der Kirchstraße hat das Bölterhaus den Eigentümer gewechselt, im Erdgeschoss befindet sich ein Nagelstudio. Am Ufergarten in Richtung Entenpfuhl wechseln die Nutzungen nach und nach, es handelt sich durchgängig um keine hochwertigen Nutzungen, sondern solche, die den trading-down weiter vertiefen. In der ehemaligen Mc Donald`s Filiale ist nunmehr eine albanische Bäckerei eingezogen, der im weiteren Verlauf gelegene Bioladen Mandelbaum hatte Ende 2024 seine Pforten geschlossen, inzwischen gibt es auch dort - syrische - Backwaren. Als hochwertig und attraktiv wird man diese Neubesätze nicht bezeichnen können.

Wir sehen, - wesentliche positive Impulse gibt es im Süden, mit der neuen Stadtsparkasse angefangen mit dem Neumarkt, wo der nördliche Teil der Innenstadt in den südlichen Teil übergeht. Im nördlichen Teil hingegen haben sich immerhin soziale Stützen niedergelassen, neben der schon länger am Eiland ansässigen Clearingstelle zur Beratung Jugendlicher haben die helfenden Schirme in der ehemaligen Elefanten-Apotheke eröffnet und unterstützen dort bei Integrations- und Sozialarbeit. Und was natürlich für Handel- und Gastronomie gerade für den Stadtkern erschwerend hinzukam, war Corona.

Bezüglich der im ISEK als entscheidend bezeichneten Investitionen in Immobilien gibt es ein einziges Zeichen, und zwar das gerade noch in Sanierung befindliche Wohn- und Geschäftshaus Hauptstraße 60 / Amtstor, gegenüber der Gläsernen Werkstatt. Im Erdgeschoss wird aus verständlichen Gründen mangels Alternative zunächst an einem Billigmarkt festgehalten, in den Obergeschossen entsteht neben der für Solingen und Remscheid zusammengelegten Bewährungshilfe des Landgerichts jedoch frisch modernisierter Wohnraum.

F. Reagieren wir vielleicht doch mit einem Einzelhandelskonzept?

Die Kernfrage lautet, wie bekommen wir - schnellst möglich - mehr Menschen in die Stadt. Blenden wir einmal aus, dass sie sich hier nicht sicher fühlen, - das ist das Eine. Versuchen wir einmal, die Problematik anders anzugehen. Und blenden wir auch einmal aus, dass, was noch im Detail zu betrachten sein wird, in die Immobilienbestände investiert werden und neuer attraktiver Wohnraum geschaffen werden muss. Setzen wir also kurzfristiger beim Thema Handel an. Lässt sich nicht ein breiteres Angebot schaffen?

Ein paar weitere Läden, ein gut durchdachter Angebotsmix, sodass Einkaufen in der Innenstadt wieder attraktiver wird?

Das Problem ist, - es kommen keine neuen Händler, keine Gastronomen, weil nicht genügend Passanten da sind. Und es kommen keine Passanten, weil nicht genügend Händler und Gastronomen da sind? Wir befinden uns also in einem Teufelskreis. Man könnte auch sagen, die Katze beißt sich in den Schwanz. Und es ist eine Frage der Vorleistung. Wie also kann man einen solchen Teufelskreis durchbrechen. Wer fängt an, wer tritt in Vorleistung, Bescher oder Händler, Nachfrage oder Angebot?

Zunächst - Bekommen wir mehr Menschen in die Stadt? Mit Festen und Veranstaltungen gewinnen wir tatsächlich immer wieder Menschen für unsere Innenstadt. Die Plätze sind voll. Zur großen Sommerparty, zum Zöppkesmarkt, auch die Osteraktion unserer Mitteschmiede und unsere gerade erstmalig absolvierte 6-wöchige Sommerbühne hat Menschen in die Stadt geholt. Wichtige Imagearbeit. Aber damit allein werden wir die Situation nicht drehen, den Teufelskreis nicht durchbrechen. Denn unter der Woche gibt es diese Fülle von Besuchern nicht.

Dann müsste also zunächst das Angebot attraktiviert werden. Es stellt sich also die Frage, ob neue Händler zur Vorleistung bereit sind, sich also ansiedeln und den Anfang machen. Hier ist die Stadtverwaltung nicht untätig geblieben, - die ist vor einigen Jahren in die Offensive gegangen und hat Handelsunternehmen gezielt angesprochen und eingeladen, sich für die Innenstadt zu interessieren. Die Mühe blieb vergebens. In einer impulsartigen Reanimation des Handels sehen wir derzeit also keine reelle Lösung. Aber selbstverständlich soll jegliche Anstrengung für Neubesatz in den Erdgeschossen und auch für Handel unternommen werden sollte.

In diese Richtung ist gerade ein Schüler namens Alexander Suban unterwegs. Über den Elfjährigen schreibt das Solinger Tageblatt am 19.07.2025

„Junger Retter für die City? Warum ein elfjähriger eine Umfrage zu Handel, Gastro und Freizeit startet.“

Er hat eine eigene website mitsamt Umfrage programmiert, er kooperiert mit dem Jugendstadtrat und, so heißt es weiter, „er möchte, dass in der Solinger Innenstadt wieder mehr Betrieb herrscht.“ Wir haben uns mit diesem jungen Engagierten, der in seinen jungen Jahren ein unwahrscheinliches Herz für seine Heimatstadt hat, getroffen. Sein Engagement ist vorbildlich und jeder ist aufgerufen, sich an seiner Umfrage zu beteiligen, und zwar unter

https://mehr-solingen.my.canva.site

G. Ausblick

Arbeiten wir also auf mehreren Ebenen. Auch wenn wir es mit schrumpfendem Handel, mit neuen Nutzungen in den Erdgeschossen zu tun haben, - ein flächenmäßig reduzierter und somit sicherlich auch hochwertiger Handel zwischen Gastronomie und weiteren Nutzungen in den Erdgeschossen muss weiterhin das Ziel sein. Kommen wir aber zurück zu der Frage, wie es laut dem ISEK zur nachhaltigen Wende kommt und gehen wir hier zurück zum Anfang:

> *„Die Stärkung des Wohnstandorts Innenstadt ist ein zentraler Baustein zur Aufwertung der Innenstadt. Es ist dringend erforderlich, die Investitionszurückhaltung aufzubrechen und durch hochwertige Wohnungsangebote und Verbesserungen im Wohnumfeld die Innenstadt auch für Menschen mit mittlerem und höherem Einkommen attraktiv zu machen. Eine stabile, durchmischte Wohnbevölkerung in der Innenstadt sichert Kaufkraft und stärkt nicht nur den innerstädtischen Einzelhandel, sondern stellt auch die Tragfähigkeit der technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur sicher. Zugleich sorgen mehr Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen für eine Belebung des öffentlichen Raums und für ein subjektiv höheres Sicherheitsgefühl.“*

Die Gutachter des ISEKs behalten also Recht. Wir müssen zunächst einen attraktiven Ort schaffen, in dem mehr Wohnnutzung, die Gestaltung von Immobilien im Allgemeinen, die Anpassung der Erdgeschosse und ihrer Nutzungen eine entscheidende Rolle spielen werden, - das Ganze kombiniert mit Imagearbeit und weiteren Maßnahmen. Und in einem irgendwann eingeleiteten Aufwärtstrend lassen sich dann auch neue Händler, Gastronomen und auch andere attraktive Nutzungen für die Erdgeschosse finden.

Teil 2

Kommunalwahl 2025 - Wahlprogramme

Kommen wir zur bevorstehenden Kommunalwahl, dem aktuellen Anlass unseres Positionspapiers. Welche Lösungen halten die Politik, welche Lösungen halten die Kandidaten für das Amt des Oberbürgermeisters nun bereit? Wir haben die Wahlprogramme der Parteien sowie begleitende Äußerungen in der Presse gesichtet. Welche Lösungen bieten sie für die Entwicklung der Solinger Innenstadt?

A. Wahlprogramme

Die Inhalte der Wahlprogramme werden zunächst einmal dargestellt. Hierfür werden weitestgehend die dortigen Formulierungen übernommen. Teilweise hat man dem Thema ein eigenes Kapital gewidmet, teilweise handelt es sich um übergreifende Themen, die sich auf die Innenstadt übertragen lassen. Auch gab es in den letzten Monaten insbesondere seitens der zwei großen Volksparteien zusätzliche Statements zur Entwicklung der Innenstadt.

1. SPD

Die SPD stellt einen Kandidaten. In Ihrem Programm „Solingen Gemeinsam“ gibt sie der Innenstadt einen eigenen Themenschwerpunkt:[32]

„Solingen Mitte – die Innenstadt neu gestalten
Die Entwicklung von Solingen-Mitte, unserer Innenstadt, liegt uns besonders am Herzen. Wir setzen auf eine lebendige Innenstadt als Einkaufsort, Wohnort und Lebensraum – mit Kultur, Gastronomie und sozialen Angeboten.
Wir werden ein neues, ganzheitliches Konzept für die Innenstadt entwickeln, das die unterschiedlichen Anforderungen an Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur und Freizeit vereint. Dieses Konzept soll Lösungen für Leerstände, Mobilität und Nutzungsmischungen bieten und die Innenstadt fit für die Zukunft machen.
Leerstand wird nicht mehr vollständig als Einzelhandelsfläche genutzt werden können. Stattdessen entsteht Raum für neue Dienstleistungen und Wohnraum. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und Digitalisierung denken wir die Innenstadt zukunftsfähig neu und schaffen neue Möglichkeiten für Dienstleistungen sowie Arbeitsplätze.“

Zu Fragen der Sicherheit heißt es allgemein, was sich auch für die Innenstadt übertragen lässt:

- Offenheit für eine gezielte Nutzung von Videoüberwachung an Orten mit erhöhter Kriminalitätsbelastung, die transparent und im Dialog mit der Öffentlichkeit erfolgt

[32] https://www.spd-solingen.de/4968-2/

- Einrichtung mobiler Ansprechstellen in sicherheitsrelevanten Brennpunkten
- die aufsuchende Jugendsozialarbeit ausbauen
- Ordnungspartnerschaften mit Zivilgesellschaft und Gewerbetreibenden
- kreative Zwischennutzungen von leerstehenden Flächen, die die Aufenthaltsqualität erhöhen

Zudem gab es am 23.03.2025 ein Interview über sämtliche Perspektiven des Kandidaten Neumann unter dem Titel „Wir müssen einen Aufbruch initiieren - ohne Denkverbote“. Der Themenblock zur Innenstadt wurde durch den Interviewer wie folgt eingeleitet:

Frage: Ein Schwerpunkt in Ihrer Rede vor Ihrer Partei bei der Kür zum Kandidaten war die Innenstadt. Ist die Mitte noch zu retten?
Neumann: Viele reden über die Innenstadt in der Regel schlecht. Ich finde: Es ist gut, dass in der Innenstadt die größte Freizeit- und Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene in Solingen ist, nämlich die Eissporthalle. Ich finde es super, dass es in Mitte eine Kult-Vereinsgaststätte gibt, nämlich die Portugiesen im Südpark. Ich finde es toll, dass wir in der Innenstadt eine sehr gute Struktur von Gesundheitseinrichtungen haben. Wir haben eine starke, sehr unterschiedliche Innenstadt. Das will ich vorausschicken, damit nicht der Eindruck entsteht, wir befinden uns hier in einem Krisengebiet. Trotzdem kommen in mein Büro in der Linkgasse täglich Menschen, die ihr Herz ausschütten. Die sagen, wir fühlen uns hier nicht mehr sicher. Die Innenstadt hat unterschiedliche Herausforderungen auf vielen Ebenen.

Frage: Was wollen Sie verändern, damit es wieder aufwärts geht?
Neumann: Ich war schon oft in Stadtteilen, die jahrelang totgesagt wurden. Die erlebten eine Renaissance. Ich will hier nichts von der New Yorker Bronx oder von Manchester erzählen. Ich erzähle Ihnen von Wuppertal-Arrenberg. Wo früher die Elba-Fabrik war, hat man mit Kulturangeboten, sozialen Dienstleistungen und Innovationen etwas geschaffen, das sich „Aufbruch am Arrenberg” nennt. Ich würde mir wünschen, wenn man in Solingen vom Aufbruch der Stadtmitte sprechen würde. Es gibt ja die ersten Ansätze mit dem Verein Mitteschmiede.

Frage: Wie wollen Sie diese Aufbruchstimmung erzeugen?
Neumann: Wir müssen die Stärken, die da sind, erhalten. Und entscheiden, was wir hier wollen. Die Innenstadt eignet sich sehr gut für Gesundheitswirtschaft, Wohnen und Gastronomie. Sie eignet sich für Start-up-Unternehmen, die sich keine hohen Mieten leisten können. Es kommt darauf an, diesen Aufbruch zu initiieren. Ich glaube nicht, dass es gelingt nach der Methode: „Da bauen wir ein neues Zentrum“. Es werden, wie ich das am Arrenberg erlebt habe, viele unterschiedliche Pflänzchen sein. Dazu gehört, dass wir

die Menschen in der Innenstadt mitnehmen. Wir müssen offen für Ideen sein. Da darf es keine Denkverbote geben.

2. CDU

Die CDU stellt ebenfalls einen Kandidaten.[33] In dem Wahlprogramm unter dem Thema Sicherheit findet sich folgendes zur Innenstadt formuliert oder aber ist ihr inhaltlich zuzuordnen:

- Wir setzen uns für gezielte Videoüberwachung an Kriminalitätsschwerpunkten unter Beachtung des Datenschutzes ein, um Straftaten vorzubeugen und Täter zu identifizieren.
- Wir bekämpfen entschlossen Clan- und organisierte Kriminalität, indem wir den KOD in Absprache mit der Polizei fokussiert einsetzen.
- Wir wollen die gemeinsame Wache von KOD und Polizei am Graf-Wilhelm-Platz zur zentralen Anlaufstelle zur Sicherheit in der Innenstadt machen. Sie soll mehr Präsenz entfalten und im Idealfall 24-Stunden zugänglich sein.
- Wir wollen für mehr Personal und sichtbare Präsenz von KOD und Polizei in der Innenstadt und den Stadtteilen, insbesondere in Abendstunden und an Wochenenden sorgen. Dafür wollen wir weitere Personalstellen schaffen.
- Wir unterstützen die Verwaltung bei der Stärkung von Programmen und Räumen der Jugendarbeit (z.B. durch Schaffung einer neuen Anlaufstelle für Jugendliche in der Innenstadt, wie es in Hagen erfolgreich praktiziert wurde). Dazu sollen bewährte Angebote für gefährdete Jugendliche, beispielsweise Streetworker Programme, Projekte in Zusammenarbeit mit Schulen und Vereinen zur Prävention von Gewalt und Radikalisierung gestärkt werden.

Zu den Themen Soziales, Finanzen und Wohnen wird ausgeführt:

- Wir führen einen Stadtdienst für Senioren ein, der ein offen zugängliches „Seniorenbüro“ in der Innenstadt erhalten soll.
- Daher verzichten auf unnötige Prestigeprojekte wie den Umbau des Fronhofs.
- Wir wollen die Innenstadt als Wohnquartier ausbauen – ähnlich dem O-Quartier in Ohligs – und dafür die kommerzielle Nutzung durch Einzelhandel zurückentwickeln. Insbesondere durch die gute Nahversorgung mit Supermärkten und Ärzten eignet sich die Innenstadt besonders gut für seniorengerechtes Wohnen.

Zur inzwischen verbreiteten Debatte um die Verlegung der Feuerwachen auf das bisherige Theater-Areal und des Theaters in die südliche Innenstadt heißt es wie folgt:

[33] https://cdusg.de/wp-content/uploads/2025/06/Wahlprogramm-2025.pdf

- Wir stärken die Feuerwehr und den Katastrophenschutz durch angemessene technische Ausstattung und moderne Wachen. Am Schlagbaum soll eine neue Zentrale für die Sicherheit unserer Stadt entstehen. Diese Zentrale soll Feuerwehr und Rettungsdienst, Katastrophenschutz und auch dem KOD eine neue Heimat geben.
- Wir setzen uns für die Schaffung eines neuen Kulturquartiers in der südlichen Innenstadt ein, das den Südpark, alten Bahnhof und das in Planung befindliche Omega-Quartier zum Zentrum für Kunst und Kultur in unserer Stadt machen soll. Auch die Musikschule und das städtische Kunstmuseum könnten hier eine neue Heimat finden.

3. FDP

Die FDP stellt keinen Kandidaten, sie unterstützt denjenigen der CDU. Das Wahlprogramm der FDP widmet der Innenstadt eine konkrete Passage:[34]

„Damit unsere Innenstadt keine Geisterstadt wird

Es wurden in den vergangenen Jahren Fehler bei der Entwicklung unserer Innenstadt gemacht. Einige davon haben dazu geführt, dass die Hauptstraße als ehemalige Einkaufsstraße größtenteils leergefegt ist. Der größte Fehler war der Bau des Hofgartens. Es war eine Illusion, zu glauben, dass die Einkaufsstraße, die Clemens-Galerien sowie der Hofgarten parallel florieren würden. Mit den Folgen dieses Fehlers muss die Solinger Kommunalpolitik nun umgehen. Das bisherige Innenstadtkonzept ist leider keine ausreichende Antwort auf die Herausforderungen unserer Innenstadt. Der erstarkte Online-Handel hat viele Innenstädte in Deutschland geschwächt. Dieser Effekt hat sich über Corona noch einmal verschärft. Doch das aktuelle Innenstadtkonzept stammt noch aus der Zeit vor der Pandemie und beinhaltet daher nicht Konsequenzen der Entwicklungen der letzten Jahre. Deswegen wollen wir das Innenstadtkonzept überarbeiten. Im Bereich der Innenstadtentwicklung setzen wir uns dafür ein, eine konzentrierte Einkaufsmeile zu schaffen. Unsere Innenstädte müssen auch weiterhin mit dem Auto erreichbar bleiben, deshalb fordern wir Parkraum in der Nähe unserer Geschäfte. Die Leerstände in der Unteren Hauptstraße sollen in Wohnraum umgewandelt werden und zusätzlich ist in der Innenstadt emissionsfreies Gewerbe anzusiedeln. Die Umgestaltung des Fronhofs soll erst erfolgen, wenn geklärt ist, wie sich der Gebäudekomplex des Peek & Cloppenburg/Kaufhof-Gebäudes und die Gläserne Werkstatt entwickeln. (…) In einem breiten Angebot gastronomischer Betriebe in Solingen sehen wir einen großen Faktor für Lebenskultur und Wirtschaftswachstum und unterstützen dieses z.B. mit der Forderung der Abkehr von immer weiter ausufernder Bürokratie und Auflagen.“

[34] https://www.fdp-sg.de/sites/default/files/2025-06/Wir%20schmieden%20Zukunft%20-%20Unser%20Programm%20für%20Solingen.pdf

Zum Thema Sicherheit heißt es:

„Mehr Licht ins Dunkel bringen

Ziel ist es, „Angsträume“ gar nicht erst entstehen zu lassen. Deshalb müssen auch die Grundsätze der „Städtebaulichen Kriminalprävention“ konsequent beachtet werden und frühzeitig in die Planungen von Bauprojekten einfließen. Wichtig ist es, schon bei der Planung „dunkle Ecken“ und unübersichtliche Wegeführung zu vermeiden, eine ausreichende Beleuchtung zu gewährleisten und so Einbrüche und Überfälle zu erschweren. Insbesondere am Graf-Wilhelm-Platz wollen wir die Sicherheit durch einen Safe-Room fördern. Dieser könnte sehr gut im ehemaligen Kersting-Haus verwirklicht werden.

Unserem Freund und Helfer helfen & Kriminalitätsschwerpunkte in den Blick nehmen

Wir fordern daher mehr Präsenz der Ordnungskräfte auf der Straße, sowohl durch Polizei als auch durch das Ordnungsamt. So genannte Ordnungspartnerschaften zwischen Polizei und Ordnungsamt spielen dabei eine wichtige Rolle. Diese sind weiterzuentwickeln. Weiterhin ist eine starke Polizeipräsenz an bekannten Kriminalitätsschwerpunkten dringend erforderlich. (…) Wir wollen aber eine Stadt, in der man sich jederzeit frei und sicher bewegen kann und sich dabei auch sicher fühlt. Daher kann zur Prävention an einzelnen Plätzen auch eine gezielte Videobeobachtung durch die Polizei eingesetzt werden. Eine flächendeckende Überwachung ist nicht zielführend und sehr personalintensiv. Dieses Personal sollte nach unserer Meinung besser auf den Straßen Präsenz zeigen. Dies wollen wir an den Kriminalitätsschwerpunkten unter anderem mit “mobilen Polizeiwachen” erreichen.“

Und zum Thema Stadtfeste heißt es:

„Stadtfeste müssen durch die Verwaltung bestmöglich und mit einem angemessenen Sicherheitskonzept unterstützt werden. Sofern notwendig, setzen wir uns auch für eine finanzielle Unterstützung ein, um die gestiegenen Sicherheitsanforderungen erfüllen zu können.“

4. Bündnis 90/Die Grünen

Die Partei Bündnis 90/Die Grünen stellen keinen Kandidaten. Auch hier haben wir die für die Innenstadt relevanten Passagen wort-wörtlich zusammengestellt:

Lebendige Stadtzentren schaffen

Unsere Stadtzentren – von der Solinger Innenstadt bis zu den Zentren in Ohligs, Wald und Co, - sollen zu lebendigen Aufenthaltsorten werden. Attraktive Plätze, sichere Fußgängerzonen und ein vielfältiges Angebot machen Solingen lebenswert für alle Generationen. Wir Grüne wollen den Menschen den Vorrang vor Autos geben und die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Solingens Öffentliche Räume wandeln wir so zu Orten, an denen man gerne Zeit verbringt, sich begegnet und das Stadtleben genießt.
Konkret heißt das:

- Mehr Fußgänger- und Flanierbereiche: Wir wollen mehr autofreie Zonen in unseren Stadtteilzentren schaffen, damit Menschen sicher flanieren und einkaufen können
- Außengastronomie statt Parkplätze: Eine lebendige Innenstadt braucht Orte zum Verweilen. Wir setzen darauf, dass Außengastronomie und Straßencafés mehr Raum bekommen – auch wenn dafür Parkplätze weichen müssen.
- Kurze Wege für alle: Durch viele direkte Verbindungen im Quartier fördern wir den Fuß- und Radverkehr
- Straßen als Spiel- und Aufenthaltsraum: Wo immer möglich machen wir Straßen zu Orten der Begegnung. Temporäre Spielstraßen und „beSPIELbare“ Straßen laden Kinder zum Spielen ein, während genügend Bänke und Sitzgelegenheiten – eine beSITZbare Stadt“ – älteren Menschen Pausen und Gespräche ermöglichen.
- Zwischennutzungen fördern: Wo Flächen oder Ladenlokale leer stehen, unterstützen wir kreative Lösungen. Jugend- und Kulturinitiativen können Brachflächen beleben, und wir erleichtern die künstlerische Nutzung von Leerständen, um neue Impulse in vernachlässigte Viertel zu bringen.
- Gewerbe und Wohnen verbinden: Wir fördern Mischquartiere, in denen Wohnen und passendes, nicht störendes Gewerbe nebeneinander bestehen können. So entstehen kurze Wege und lebendige Straßenzüge.
- Bäume in die Stadt: Wir wollen deutlich mehr Bäume in unseren Straßen und auf Plätzen pflanzen.
- Fassaden- und Dachbegrünung fördern: Wir nutzen jede Gelegenheit, um graue Wände und Dächer und grün zu machen.

Sicherheit durch: Zusammenhalt im Viertel

Sozialer Zusammenhalt schafft Sicherheit. Wo Menschen stabile soziale Netze haben, einander respektieren und sich mit ihrer Nachbarschaft verbunden fühlen, steigt die Lebensqualität für alle. Sozialer Zusammenhalt reduziert Kriminalität und Unordnung wirksam durch soziale Kontrolle. Ein gerechtes Miteinander befördert Solidarität in Krisenzeiten, erhöht das Engagement und stärkt unsere Wirtschaft. Doch sozialer Zusammenhalt entsteht nicht von selbst: Er braucht Orte der Begegnung, faire Verteilung

von Gütern und Chancen sowie echte Beteiligung am gesellschaftlichen Leben. Der Staat muss sichtbar sein mit seinen Angeboten und verlässlich für Vertrauen sorgen.

Sicherheit durch: Präsenz und Prävention

Solingen gehört hinsichtlich der erfassten Kriminalität zu den sichersten Städten in NRW – und dennoch bleibt das subjektive Sicherheitsgefühl vieler Menschen ein Thema. Gerade nach gewaltsamen Vorfällen oder Anschlägen wachsen Sorge und Verunsicherung. Wir GRÜNE nehmen diese Ängste ernst. Eine verantwortungsvolle Sicherheitspolitik braucht beides: den nüchternen Blick auf Fakten und die offene Auseinandersetzung mit gefühlter Unsicherheit. Unser Ziel ist eine Stadt, in der sich alle Menschen sicher fühlen können – unabhängig von Herkunft, Geschlecht oder Lebensstil. Dafür setzen wir auf kluge Prävention, sichtbare Präsenz, bürgernahe Ordnungskräfte und eine Stadtgestaltung, die Freiheit und Sicherheit gleichermaßen schützt.

Das Kersting-Haus zu einer Gemeinsamen Anlaufstelle weiterentwickeln
Wir begrüßen die Präsenz der Polizei und des Kommunalen Ordnungsdienstes im ehemaligen Kersting-Haus in der Solinger Innenstadt. Um allerdings eine zuverlässige Anlaufstelle bieten zu können sowie den miteinander korrespondierenden sozialen, ordnungs- und sicherheitsrechtlichen Problemen ganzheitlich zu begegnen, sollte das Konzept weiterentwickelt werden. Insbesondere müssen die Öffnungszeiten in den Abend- und Nachtstunden ausgeweitet werden. Das Ordnungsamt kann dies mit seinen Kräften nicht allein gewährleisten, weshalb wir GRÜNE ein deutlich stärkeres Engagement der Polizei NRW fordern.

Konkret heißt das:

- Weiterentwicklung der Gemeinsamen Wache zu einer Anlaufstelle auch für soziale Ansprechpersonen (Bonner Modell).
- Mehr aufsuchende Sozialarbeit auch in Abendstunden und am Wochenende
- Wir wollen die Dynamik durchbrechen, dass die Polizei immer weiter Aufgaben der Kriminalprävention und Gefahrenabwehr an das kommunale Ordnungsamt abschiebt. Die Polizei soll daher einen Teil ihrer bereits mobilen Arbeitsplätze in das Kersting-Haus verlegen und dadurch auch nach in der Innenstadt präsent sein.

Ein Gutes Gefühl bei Großveranstaltungen schaffen

Ob Stadtfest, Sportereignis oder Konzert – wir wollen, dass Großveranstaltungen Orte der Freude sind, nicht der Sorge.
Konkret heißt das:

- Wir stehen auf gut ausgebildetes Sicherheitspersonal, klare Einsatzkonzepte und enge Zusammenarbeit mit Polizei und Veranstalter*innen
- Es braucht ein Zufahrtsschutzkonzept, um Zufahrten verlässlich abzusichern

5. Bürgergemeinschaft für Solingen (BfS)

Die BfS stellt keinen eigenen Kandidaten, sie hat einen Politischen Leitfaden 2025 – 2030 erstellt, in dem es zur Innenstadt und deren Themen heißt:[35]

„Sicherheit in unserer Stadt

Aktuelle Umfrage der BfS und die Kriminalitätsstatistiken zeichnen ein deutliches Bild von wachsender Unsicherheit in der Klingenstadt. Viele Bürger fühlen sich nicht mehr sicher – insbesondere in der Innenstadt – und fordern von Politik und Verwaltung entschiedenes Handeln. Sowohl Daten als auch persönliche Rückmeldungen der Solinger belegen die verschärfte Sicherheitslage. Laut Kriminalstatistik Anfang 2025 wuchs die Gewaltkriminalität in Solingen um 11,3 % – ein alarmierender Zuwachs, der durch mehr Überfälle, Körperverletzungen und Messerangriffe spürbar wird. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse einer von der BfS durchgeführten Umfrage, dass „Sicherheit und Ordnung“ für die Bürger zu den dringendsten Themen zählt. Viele Teilnehmende gaben an, sich in ihrer Stadt unwohler zu fühlen als noch vor einigen Jahren. In zahlreichen Bürgerkommentaren wird die Sorge deutlich: „Ich möchte keine Angst mehr haben, wenn meine Kinder in der Stadt unterwegs sind“, schreibt eine Mutter stellvertretend für viele. Ein anderer Wunsch lautet, es dürfe keine „Angstplätze“ in Solingen geben – Orte also, die man aus Furcht meidet. Diese Eindrücke aus der Bürgerschaft decken sich mit den harten Fakten der Statistik und unterstreichen den Handlungsbedarf. Bürger meiden die Innenstadt – Angst vor bestimmten „Hotspots“ Die Wahrnehmung der Bürger spiegelt die statistischen Trends wider. Immer mehr Solinger meiden abends die Innenstadt, weil sie sich unsicher fühlen. Besonders der Graf-Wilhelm- Platz im Zentrum und der Bereich rund um den Hauptbahnhof (etwa die Unterführung in den Abendstunden) gelten vielen als Angsträume. Dort kommt es vermehrt zu Drogenhandel, Diebstählen oder Belästigungen, was das Sicherheitsempfinden erheblich beeinträchtigt. Familien und ältere Menschen berichten, dass sie diese Orte nach Einbruch der Dunkelheit nach Möglichkeit vermeiden. Diese Entwicklung ist nicht nur ein subjektives Gefühl einzelner, sondern wird von vielen Bürgerinnen und Bürgern geteilt – mit der Konsequenz, dass das städtische Leben am Abend leidet und das Vertrauen in die Sicherheit öffentlicher Räume schwindet.

Konkrete Forderungen der BfS für mehr Sicherheit - Um die Trendwende zu schaffen, hat die Bürgergemeinschaft für Solingen klare Forderungen und Lösungsvorschläge

[35] https://www.bfs-sg.de/wp-content/uploads/2025/07/Leitfaden-bis-2030.pdf

erarbeitet. Diese Maßnahmen sollen sofort umgesetzt werden, um Solingen wieder sicherer und lebenswerter zu machen:

- Mehr sichtbare Präsenz von Polizei und Ordnungsamt: Die BfS fordert eine deutliche Aufstockung der Streifen in gefährdeten Gebieten. Insbesondere an Wochenenden in den Abendstunden (Freitag und Samstag von 19 bis 24 Uhr) muss es verstärkte gemeinsame Patrouillen von Polizei und städtischem Ordnungsdienst geben. Eine sichtbare Präsenz schreckt potenzielle Straftäter ab und gibt den Bürgern ein Gefühl der Sicherheit.
- Bessere Beleuchtung und Überwachung von Angsträumen: Dunkle Ecken und unbeaufsichtigte Plätze begünstigen Kriminalität. Orte wie der Graf-Wilhelm-Platz und die Unterführungen am Hauptbahnhof sollten heller beleuchtet und – wo nötig – mit Videoüberwachung ausgestattet werden. Eine gute Ausleuchtung und Kamerapräsenz erhöhen die Sicherheit und das Sicherheitsgefühl an diesen Brennpunkten.
- Null-Toleranz-Strategie gegen Clankriminalität und aggressive Gruppen: Gegenüber kriminellen Clans und gewaltbereiten Gruppierungen fordert die BfS ein konsequentes Durchgreifen. Null Toleranz muss die Devise sein – selbst kleinere Gesetzesverstöße dieser bekannten Problemgruppen sollten sofort verfolgt und sanktioniert werden. Die Botschaft muss klar sein: In Solingen ist kein Platz für organisierte Kriminalität und Gewalttäter.
- Mehr Prävention durch Jugend- und Sozialarbeit: Sicherheit lässt sich langfristig nur verbessern, wenn die Ursachen von Kriminalität angegangen werden. Deshalb setzt sich die BfS für eine verstärkte Jugend- und Sozialarbeit ein. Durch Angebote für gefährdete Jugendliche, aufsuchende Sozialarbeit und Präventionsprojekte in Vierteln mit sozialen Problemen soll verhindert werden, dass Frust und Perspektivlosigkeit in Gewalt umschlagen. Investitionen in Bildung, Integration und Sozialarbeit sind Investitionen in die zukünftige Sicherheit.
- Saubere Stadt als Sicherheitsfaktor: Auch die Stadtsauberkeit spielt eine Rolle für das Sicherheitsempfinden. Vermüllte oder verwahrloste öffentliche Räume ziehen Vandalismus und Kriminalität an. Die BfS fordert daher verstärkte Anstrengungen, Solingens Straßen und Plätze sauber und gepflegt zu halten – von regelmäßigem Müllentsorgen bis zur zügigen Beseitigung von Graffiti und Schäden. Ein gepflegtes Stadtbild schafft ein Umfeld, in dem sich alle wohler und sicherer fühlen. Diese Forderungen der BfS zeigen: Es gibt konkrete Ansatzpunkte, um die Sicherheitslage in Solingen zeitnah zu verbessern. Nun liege es an Verwaltung und Polizei, diese Vorschläge aufzugreifen und entschlossen umzusetzen.“

Auch zu Events und Veranstaltungen wird – inhaltlich mit Bezug zur Innenstadt – Stellung genommen:

„Events und Veranstaltungen sollen besser aufeinander abgestimmt werden. Dazu muss die Stadt Solingen beratend und koordinierend Hilfestellungen geben. Die Stadtverwaltung soll Events und Veranstaltungen ermöglichen und unterstützen, damit über einzelne und wiederkehrende Highlights unser Solingen lebens- und liebenswert bleibt. Dabei sind pragmatische Lösung zu finden, auch damit die Kosten für die Veranstalter nicht aus dem Ruder laufen."

Schließlich erschien zum Thema Feuerwache noch eine Pressemitteilung vom 17.05.2025:[36]

„Die CDU hat mit ihrem Vorschlag zur Neuordnung von Theaterstandort und Feuerwachen einen wichtigen Anstoß gegeben – nicht zuletzt, weil Handlungsbedarf besteht. Die Bürgergemeinschaft für Solingen (BfS) begrüßt grundsätzlich, dass diese Themen nun endlich öffentlich diskutiert werden. Gleichzeitig machen wir deutlich: Die Chance, Solingens Innenstadt neu zu denken, darf nicht im parteipolitischen Alleingang verspielt werden. Kultur neu denken – Innenstadt beleben - Die BfS steht für einen offenen, ideenreichen und bürgernahen Umgang mit der Frage, wie Theater, Feuerwehr und Stadtentwicklung künftig zusammengedacht werden können."

6. Solinger gestalten Zukunft (SG.Z)

Die Wählervereinigung Solinger gestalten Zukunft stellt einen Kandidaten. Das Programm äußert sich nicht ausdrücklich zur Innenstadt,[37] es lassen sich aber folgende Themen als relevant herausarbeiten:

Zum Thema Sicherheit und Ordnung: „Kriminalitätsanfällige Orte müssen gezielt überwacht werden. Der Ausbau der Videoüberwachung an diesen Brennpunkten ist für uns ein notwendiger Schritt, um sowohl Straftaten zu verhindern als auch Aufklärung zu ermöglichen."

Unter den Punkten Wirtschaft und Stadtentwicklung heißt es: „Dabei darf Stadtentwicklung sich nicht an kurzfristigen Investoreninteressen orientieren, sondern muss bezahlbares, nachhaltiges Wohnen und lebendige Stadtviertel in den Mittelpunkt stellen."

7. Die Linke

Auch die Partei Die Linke stellt eine Kandidatin. Das Wahlprogramm stand bei Schlussfassung dieses Positionspapiers noch nicht zur Verfügung.

[36] https://www.bfs-sg.de/pressemitteilungen/neue-impulse-fuer-solingens-mitte-bfs-begruesst-debatte-um-theater-und-feuerwehr-fordert-aber-offenere-mutigere-perspektiven/
[37] https://www.sg-zukunft.de/_files/ugd/207156_7f93957856b64e23b71786880a392a68.pdf

8. Alternative Bürgerinitiative (ABI)

Die ABI stellt eine Kandidatin. Auch in dem Wahlprogramm[38] finden sich keine direkten Ausführungen zur Innenstadt, aber folgende Inhalte mit Bezug zu dieser:

- Sicherheit und Zusammenhalt im öffentlichen Raum, insbesondere mehr Präsenz von Ordnungsdienst und Streetworkern, saubere, beleuchtete und barrierefreie öffentliche Plätze und Präventionsangebote gegen Gewalt, Diskriminierung und Extremismus
- Für die Jugend werden gefordert mehr Jugendprojekte mit Moscheen, Kirchen und anderen Religionsgemeinschaften.

9. AfD

Auch die AfD stellt einen Kandidaten / eine Kandidatin. Das Wahlprogramm stand bei Schlussfassung dieses Positionspapiers noch nicht zur Verfügung.

B. Stellungnahme zum Thema Sicherheit - Ein echter Wahlkampfschlager

Arbeiten wir an dieser Stelle einmal heraus, wie sich die Parteien fast durch die Reihe zum Thema Sicherheit äußern. Auf weitere Wahlkampfpositionen wird im weiteren Verlauf einzugehen sein, immerhin haben die Kandidaten teilweise ganz neue Konzepte, Denkmodelle vorgeschlagen, wie etwa mit dem Vergleich des Arrenberg-Viertels in Wuppertal.

1. Sicherheit - Objektive Zahlen und subjektives Empfinden

Die BfS betont eine auffällig hohe Kriminalitätsstatistik und spricht von Hotspots am Graf-Wilhelm-Platz und am Hauptbahnhof. Haben wir eine auffallend hohe Kriminalitätsrate, also doch nicht nur ein subjektives Unsicherheitsempfinden. Also doch ein mit Zahlen belegbares und somit objektives Problem? Wir wissen es nicht sicher. Nach unserem Kenntnisstand liegt die Kriminalitätsrate nicht über derjenigen von anderen vergleichbaren Großstädten und deren Stadtzentren. Wenn es jedoch so sein sollte, so fordern wir selbstverständlich hartes Durchgreifen gegen jegliche Form von - organisierter oder sonstiger - Kriminalität.

Im Weiteren macht es aber keinen Unterschied, ob Kriminalität objektiv hoch oder nur „gefühlt“ hoch ist, da die Konsequenzen die gleichen sind. Das ist das „Tückische“ am subjektiven (Un-)Sicherheitsgefühl. Menschen meiden Orte, an denen sie sich nicht wohl fühlen. Von daher erkennen wir zunächst einmal ein Bemühen fast aller Parteien, durch hinreichende Ausstattung und Einsätze von Polizei und Ordnungsamt, und zwar zu allen Tages- und Nachtzeiten und auch durch begleitende städtebaulich-kriminalpräventive Maßnahmen vorzusorgen. Sodann muss man aber genauer hinschauen.

[38] https://abi-solingen.de/wahlprogramm/

2. Die Magie der Kameraüberwachung

Um eines vorweg klarzustellen, - flächendeckende und anlasslose Kameraüberwachung ist in Deutschland unzulässig. Sie würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in das vom Bundesverfassungsgericht als besonders schützenswert betonte Recht auf informationelle Selbstbestimmung bedeuten. Eine gesetzliche Grundlage könnte nur bei Änderung des Grundgesetzes geschaffen werden und bleibt somit ein Theoretikum.

Möglich ist in der Tat die von den meisten Parteien (CDU, SPD, BfS, SG.Z) angesprochene - anlassbezogene - Kameraüberwachung von Kriminalitätsschwerpunkten, sog. Hotspots. Die rechtliche Grundlage bietet in Nordrhein-Westfalen § 15a des Polizeigesetzes (PolG NRW) - Datenerhebung durch den offenen Einsatz optisch-technischer Mittel, der da lautet:

> Zur Verhütung von Straftaten kann die Polizei einzelne öffentlich zugängliche Orte mittels Bildübertragung beobachten und die übertragenen Bilder aufzeichnen, wenn 1. an diesem Ort wiederholt Straftaten begangen wurden und die Beschaffenheit des Ortes die Begehung von Straftaten begünstigt, solange Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass an diesem Ort weitere Straftaten begangen werden (…).

Es handelt sich also um ein bestehendes Instrument, worüber die Polizeibehörde zu entscheiden hat. Für die betroffenen Akteure in der Innenstadt, und zwar nicht nur Eigentümer, bei denen sich etwa ein Hotspot durch Graffiti oder Sachbeschädigungen abzeichnet, bedeutet dies, - wozu wir gleichzeitig auch unmissverständlich auffordern, dass sie lückenlos und unentwegt bei entsprechenden Vorkommnissen die Polizei alarmieren müssen, damit sich die Einordnung als Hotspot in diesem Sinne statistisch verdichtet und die rechtliche Voraussetzungen für eine Kameraüberwachung erfüllt sein können.

3. Die Ambivalenz staatlicher Präsenz

Mehr Sicherheitsmaßnahmen durch mehr staatliche Präsenz wirken jedenfalls dann, wenn man von überwiegend subjektiv empfundener Unsicherheit ausgeht, nur symptomatisch. Wir geben an dieser Stelle zunächst bedenken, dass unbescholtene Bürger, mögen sie auch ein subjektives Unsicherheitsgefühl auslösen, durch zu viel Polizei kriminalisiert und, wenn es um Migranten geht, diskriminiert werden, was Segregation eher vertiefen kann und einer erforderlichen Integration nicht zuträglich ist. Aber auch hierüber hinaus zeigen Studien, dass zu viel Polizeipräsenz das Sicherheitsgefühl negativ beeinflussen kann. Die Menschen unterscheiden nicht, ob es um rein subjektive Unsicherheit oder um objektiv und tatschlich stattfindende Unsicherheit bzw. Kriminalität geht. An der Universität Giesen wurde hierzu im Jahr 2024

eine Studie durchgeführt. Laut dem das Projekt leitenden Kriminologen herrsche bei Menschen die Meinung vor:[39]

Wo Polizei ist, da passiert auch was, - selbst wenn nichts passiert!

Staatliche Präsenz stiftet also nicht unbedingt Sicherheit. Ihre Wirkungen sind ambivalent. Staatliche Präsenz bedarf also Fingerspitzengefühl und das - im Folgenden noch zu definierende - richtige Maß.

C. Fazit - Handel reduzieren und mehr Polizei - Insgesamt ernüchternd

Mehrere Parteien sprechen vom Zurückfahren des Handels. Das klingt wenig differenziert. Zugegeben, - das im ISEK herausgearbeitete Problem von Segregation, Durchmischung und neuen Bevölkerungsschichten ist nur bedingt wahlkampftauglich. Die im Wahlkampf aber fast schon obligatorische Forderung nach mehr Staatsgewalt wird aber keine Lösung herbeiführen sondern könnte die Problematik allenfalls vertiefen.

Wenn man genau hinschaut entdeckt man, dass bei dem bisherigen Umgang mit der Innenstadt durch Verwaltung als auch durch Politik eine Lösung noch weit entfernt zu sein scheint. Genau genommen wird das an unterschiedlichem Interesse und Engagement hinsichtlich der verschiedenen Teile der Innenstadt erkennbar, nämlich der südlichen Innenstadt und der nördlichen Innenstadt, dem sog. Stadtkern.

Was meinen wir damit?

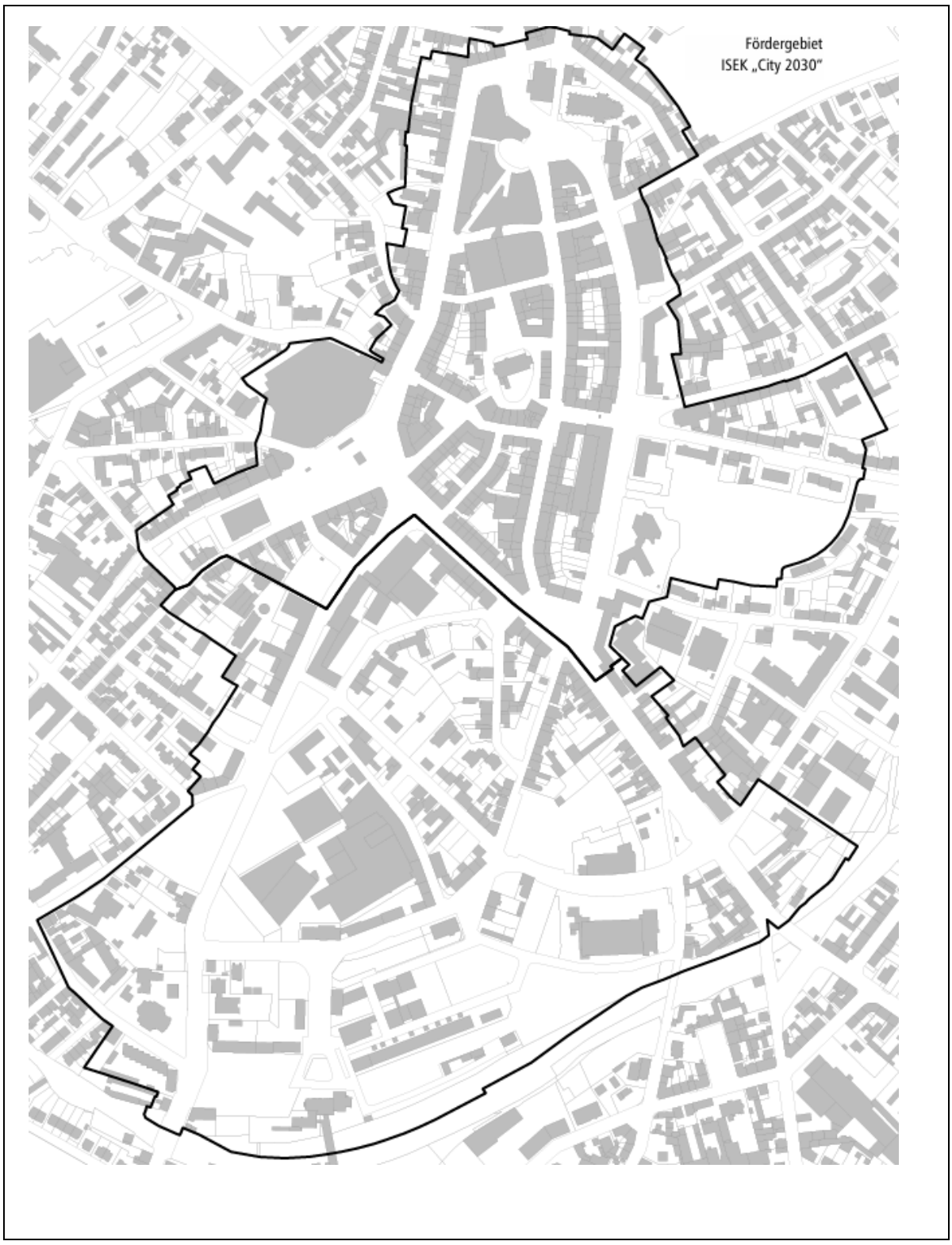
[39] https://www.uni-giessen.de/de/fbz/fb01/news/termine/archiv/kps_20-6.24

Teil 3

Rosen und Wahlkämpfe gewinnt man offenbar nicht im Stadtkern

A. Zunächst ganz klar - Stadtkern soll Haupt- und Geschäftszentrum bleiben

Wenden wir uns dem Verhältnis der beiden Gebiete, also Nord und Süd einmal genauer zu und werfen hierfür einen Blick auf die ISEK-Karte:[40]



[40] ISEK City 2030, S. 15.

Das Gebiet beginnt im Norden – mit dem nördlichen Teil der Innenstadt, auch Stadtkern genannt - am Kopf der Clemensgalerien, also mit der beginnenden Konrad-Adenauer-Straße an der Grenze zur sog. Nordstadt. Es reicht bis zum Süden hinter dem Alten Bahnhof, dort im weiteren östlichen Verlauf noch bis zur Eishalle und dem Birker Bad. Die Grenze liegt im Bereich des Tückmantel-Hauses. Die südliche Innenstadt endet an der Grenze zur nördlichen hin mit dem alten Areal der Stadt-Sparkasse.

Zum nördlichen Stadtkern stellt das ISEK unmissverständlich fest: [41]

> *Stadtkrone Solingen - den Stadtkern stärken! Nach wie vor ist der Stadtkern das Haupt- und Geschäftszentrum der Stadt Solingen. In diesem Sinne soll der Kern auch weiterhin gestärkt werden. Es gilt Transparenz und Planungssicherheit herzustellen für Eigentümer, Gewerbetreibende und Investoren. Für Ansiedlungsinteressierte sind Anreize zu schaffen. Der Einzelhandel soll trotz der aktuellen Defizite weiterhin die Leitnutzung im Stadtkern darstellen. Dafür ist er auf zukunftsfähige Strukturen zu konzentrieren. Darüber hinaus ist die einseitige, in eine Schieflage geratene Sozialstruktur aufzubrechen und nachhaltig zu durchmischen. Der Stadtkern soll als Stadtkrone Solingens wieder für Vertrauen in den Standort stehen und im Zusammenspiel mit den angrenzenden Innenstadtquartieren wieder die Führungsrolle übernehmen.*

Das ISEK spricht beim nördlichen Teil auch sehr respektvoll von der Stadtkrone und von einer Führungsrolle. Um es auf den Punkt zu bringen, - die einseitige, in eine Schieflage geratene Sozialstruktur ist aufzubrechen und nachhaltig zu durchmischen, damit das Leben hier wieder spielen kann. Betrachten wir zunächst die unterschiedlichen Voraussetzungen von Nord und Süd.

B. ISEK auch hier unmissverständlich - Nord-Süd-Gefälle

Norden und Süden haben ungleiche Chancen. Die Gutachter des ISEKs haben dies erkannt, herausgearbeitet und entsprechend gewarnt.

1. Kippen kann es nur im Stadtkern - Eine differenzierte Betrachtung

Bei den sozialräumlichen Erhebungen, wie sie für die gesamte Innenstadt bereits dargestellt wurden, wird im ISEK sodann zwischen den beiden Gebieten unterschieden:[42]

- Der Stadtkern weist (42,4 %) einen deutlich höheren Ausländeranteil als die Südliche Innenstadt (32,3 %) auf.

[41] ISEK City 2030, S. 65.
[42] ISEK City 2030, S. 21 f.

- Analog zum Ausländeranteil weist der Stadtkern mit 60,7 % auch einen höheren Migrantenanteil auf als die Südliche Innenstadt (53,3 %).
- Bei den Wachstumsraten auffällig ist insbesondere der Unterschied von +5,1 % (Stadtkern) zu +0,7 % (Südliche Innenstadt) beim Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren mit SGB-II-Bezug.

Zur Gesamteinschätzung haben wir bereits zitiert, - trotz der dichten Ausstattung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten, so das ISEK in einem Fazit, sei die Situation im Untersuchungsraum weiterhin *prekär und angespannt.*[43] Die folgende bereits zitierte Formulierung bezieht sich allerdings ausdrücklich nur auf die nördliche Innenstadt, also den Stadtkern:

> *„Für den Stadtkern ist die Entwicklungstendenz negativ einzuschätzen, sollten keine Gegenmaßnahmen getroffen werden. Daher ist hier ein umfassendes und entschlossenes Gegensteuern erforderlich.“*[44]

Auch hier dürfen wir daran erinnern, dass die Erhebungen aus den Jahren 2011 - 2017 als Ergebnis in das im Jahr 2019 vom Stadtrat beschlossene ISEK eingeflossen sind. Seitdem hat sich die Situation deutlich verschlechtert. Betrachten wir noch andere Rahmenbedingungen, weitere Voraussetzungen, mit denen diese beiden Gebiete in dem Erneuerungsprozess stehen.

2. Bahnanschluss im Süden und angrenzende Nordstadt im Norden

Der Süden ist bereits mit den Ergebnissen einer erfolgreichen Regionale 2006 an den Start gegangen, aus der der Südpark mit Künstlerhallen und dem alten Bahnhof hervorgegangen ist. Kunst und Kultur sind hier heute schon angelegt. In unmittelbarer Nähe befinden sich große erfolgreiche Unternehmen wie Zwillings und Fourtexx. Ebenfalls zu nennen ist das Gründer- und Technologiezentrum, wo zahlreiche Unternehmen, Gründer und Kreative ansässig sind. Und schließlich findet sich hier der Bahnhalt Grünewald, von dem aus in Richtung Osten über die Müngstener Brücke die Nachbarschaft Remscheid und in Richtung West in etwa acht Minuten der Hauptbahnhof und somit das Stadtteilzentrum von Ohligs zu erreichen sind.

Und wie verhält es sich mit dem nördlichen ISEK-Gebiet, also dem Stadtkern? Das Fördergebiet grenzt hier im Norden an die Nordstadt. Diese ist noch deutlich ärmer und segregierter als die nördliche Innenstadt. Auf der Konrad-Adenauer-Straße finden sich kaum noch von Deutschen betriebene, sondern ganz überwiegend türkisch-arabische Erdgeschoss-Nutzungen. Es gibt die Entwicklungen bei der Clan-Kriminalität, die Bombe der vermeintlichen Drogenmafia, inzwischen regelmäßige Razzien der

[43] ISEK City 2030, S. 25.
[44] ISEK City 2030, S. 9.

Sicherheitsbehörden. Diese Razzien und die von Norden kommenden Trading-down-Strukturen mit Döner und Barber-Shops sind in den letzten Jahren immer mehr über die Mummstraße und die nördliche Kölner Straße in den Stadtkern reingewachsen, wovor die Stadtverwaltung ausdrücklich warnte und aus diesem Grunde das Kerstinghaus erwarb.

3. Das bauliche Potential liegt im Süden

Auch beim baulichen Entwicklungspotential sind die Voraussetzungen unterschiedlich. Wie eingangs herausgearbeitet, liegt der wesentliche Lösungsansatz des ISEKs darin, durch neue bzw. modernisierte Wohnbebauung neue Bevölkerungsschichten in der Innenstadt anzusiedeln. Schauen wir zunächst in den Süden. Im ISEK heißt es, - in der südlichen Innenstadt liegen die Potenziale neben Sanierung und Modernisierung vor allem in der Baulückenmobilisierung und Entwicklung neuer Baublöcke durch Geschosswohnungsbau.[45] Ausdrücklich genannt werden die tief im Süden liegenden Brachflächen von Omega, Evertz und Kieserling. Um bis zu 400 Wohnungen geht es dort. Nachdem nun am Neumarkt, an der Nord-Süd-Grenze die neue Hauptstelle der Sparkasse mit 26 Wohnungen fertig gestellt ist, besteht am Kopf der südlichen Innenstadt Neubaupotential auf dem Areal der bisherigen Sparkassenhauptstelle mit 150 - 200 Wohnungen.

4. Nun ein Blick auf das ins` Spiel gebrachte Arrenberg-Viertel

An dieser Stelle passt ein Blick auf das vom Spitzenkandidaten der SPD ins` Spiel gebrachte Arrenberg-Viertel in Wuppertal. Hierbei betont der Kandidat, man müsse auch in unserer Stadtmitte von Aufbruch sprechen und verweist auf das Wuppertaler Vorbild. Das Arrenberg-Viertel ist ein Symbol des städtebaulichen Aufbruchs mit Kulturangeboten, sozialen Dienstleistungen und Innovationen, das – „mit vielen unterschiedlichen Pflänzchen“ - seit Jahren von einem Verein namens „Aufbruch am Arrenberg” vorangetrieben wird. Der Hinweis darauf, es gäbe „die ersten Ansätze mit dem Verein Mitteschmiede“ schmeichelt uns und hat uns natürlich dazu animiert, uns mit dem Arrenberg-Viertel zu befassen.

Das Arrenberg-Viertel in Wuppertal erstreckt sich über 86 Hektar. Die meisten der Wohngebäude stammen gut erhalten aus der Gründerzeit. In dem Viertel befanden sich früher Kliniken, die bereits in den 70er Jahren schlossen. Einige Straßenzüge wie etwa der Bereich der Friedrich-Ebert-Straße - stellten vor über 100 Jahren eine Prachtstraße da, erlebten den totalen Niederdang hin zu einer heruntergekommenen Durchgangsstraße mit Tankstellen und Bordellen. Mit den Elba-Werken standen ganze Hallenbestände alter Industrie leer. Seit den 1980er Jahren kam es zur Reurbanisierung. Eigentümer, Künstler und Unternehmen beteiligen sich seitdem am Aufbau, ebenso die Stadt Wuppertal und das Wuppertal Institut, die den Arrenberg als „Reallabor“ für

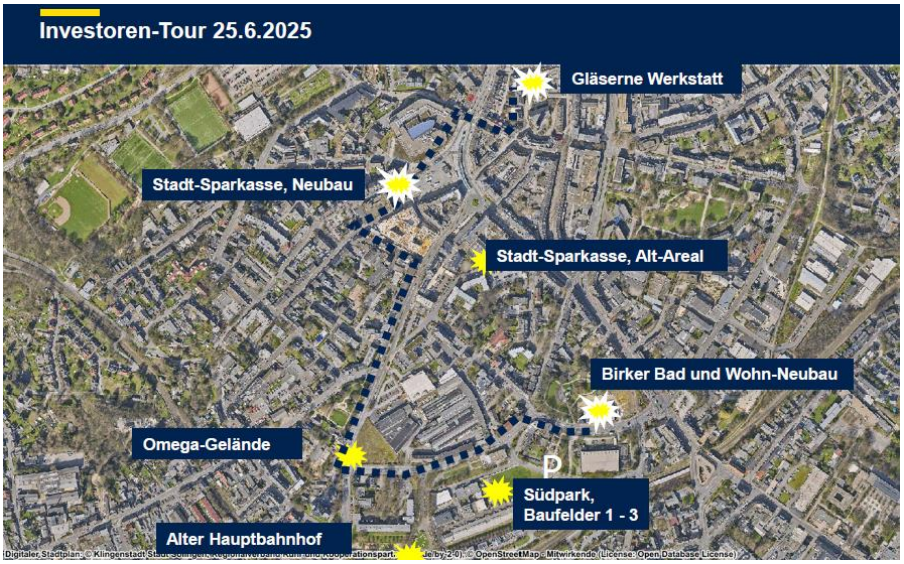
[45] ISEK City 2030, S. 51, 37 f.

städtischen Wandel betrachten. Einige Klinikgebäude (Arrenberg'schen Höfe) wurden denkmalgeschützt in Wohn- und Gewerbeflächen umgewandelt. Die Alte Elberfelder Papierfabrik wird als eine der interessantesten und schönsten Event-Locations von Wuppertal gelobt. Insgesamt finden sich hier heute Büros, öffentliche und vor allem auch kulturelle Einrichtungen und Wohnraum. Günstige Wohnungsmieten bewirken eine Mischung aus Einwohnern mit Migrationshintergrund, Studenten der nahe gelegenen Bergischen Universität Wuppertal, Künstlern, älteren Menschen und Rückzüglern aus den Vororten im Rahmen der Reurbanisierung.

Warum diese ausführliche Beschreibung? Läßt sich ein solches Modell – im Rahmen einer reellen Betrachtung – auf die Innenstadt von Solingen übertragen? Zunächst einmal fehlt es an den Vorzügen einer Studentenstadt und an den historischen Fassaden aus der Gründerzeit. Vor Allem fehlt es aber an einem vollständigen Niedergang, wie er dort zunächst vorausging, der mit weitreichenden Leerständen einherging, sei es von Kliniken, Papierwerken oder ganzen Wohnblöcken. Und hier zurück zum Thema Innenstadt Nord und Süd. Eine Realisierung eines solchen Vorbildes wäre daher allenfalls im südlichen ISEK-Teil denkbar. Nur dort – und nicht im Stadtkern - gibt es industrielle Leerstände und Brachen, Omega, Evertz, Kieserling, und somit Potential für ein Auferstehen, welches in einem dicht bebauten, dicht besiedelten und bewohnten Stadtkern nicht möglich ist. Die Idee ist mustergültig, im Stadtkern aber nicht realisierbar, Pflänzchen wie im Arrenberg-Viertel sind hier nicht möglich.

5. Schmackhaft machen lässt sich also nur der Süden

Im Arrenberg-Viertel tümmeln sich seit Jahren Investoren. Und auch in der südlichen Innenstadt liegt das wesentliche, in Neubauflächen und in Kreativ-Orten lodernde Potential, mit dem sich Investoren ansprechen lassen. Dies wurde gerade auf einer von SG.business (Wirtschaftsförderung) im Juni ausgerichteten Investorentour deutlich:



Die Führung mit Präsentationen bezog sich – mit Ausnahme der neuen Stadtsparkasse und der Gläsernen Werkstatt – ausschließlich auf Projekte im südlichen ISEK-Gebiet.

6. Schwierige Bestände im Stadtkern

Im nördlichen Teil gibt es laut ISEK drei Baufelder für eine etwaige Neubebauung, nämlich das bislang als Flüchtlingsunterkunft genutzte ehemalige Finanzamt auf der Goerdeler Straße, das Areal Peek & Cloppenburg / Kaufhof am Fronhof und ein Baufeld im Rückland der Mummstraße, nämlich ein bislang als Garagenhof genutztes Grundstück auf der Blumenstraße. Im Gegensatz zu den Baufeldern im Süden sind diese Potentiale aus unterschiedlichen Gründen blockiert und bis auf weiteres nicht zu bergen. Das ISEK bringt es auf den Punkt:[46]

> *„Im Kernbereich ist in erster Linie der Bestand an Wohnungen zu modernisieren, während in der Südlichen Innenstadt zahlreiche Entwicklungspotenziale für Neubauprojekte bereitstehen."*

Hieraus ergeben sich Schwierigkeiten für den Stadtkern. Eigentümer einzelner Immobilien in den Beständen sind nicht so leicht zu mobilisieren, also zu Investitionen, zu Sanierungen und Modernisierungen zu bewegen, wie ein Investor, der auf einen Schlag auf einer Industriebrache mehrere Hundert Wohnungen errichten möchte. Genau hierin liegt aber die Schwierigkeit, mit der man sich im Bestand, also im nördlichen Stadtkern auseinandersetzen muss, womit sich der letzte Teil dieses Positionspapiers befasst.

C. Im Süden gewinnt man Rosen - Im Norden wird abgeladen

Die soziodemographischen und auch die baulichen Voraussetzungen sind in Nord und Süd also unterschiedlich und zudem bezeichnet das ISEK nur die Lage im Stadtkern als „prekär" und „angespannt". Wie geht man damit um? Hat das entschlossene Gegensteuern im Stadtkern stattgefunden? Zeugen bisherige oder nun im Wahlkampf geäußerte Ideen und in Aussicht gestellte Maßnahmen von dem erforderlichen Problembewusstsein?

1. Die Magie des Spatenstichs - Über die Idee von 140 Sozialwohnungen in der Stadtkrone

Wir erinnern uns an den Jahreswechsel 2023/2024. Die Vorläufer unseres Vereins hatten auf eine Entwicklung im Stadtkern hingewiesen. Auf dem Baufeld Blumenstraße, einem abgelegenen Bereich hinter der Mummstraße, stand ein Investor kurz vor der Errichtung von rund 60 Sozialwohnungen, von denen zwei Drittel in der nach damaligen

[46] ISEK City 2030, S. 66.

Förderrichtlinien höchsten Förderstufe „A“, also für die geringsten Einkommensgruppen gefördert werden sollten. Gleichzeitig begann die Politik mit der Debatte über die Errichtung von abermals etwa 100 solcher Wohnungen auf dem Areal des bisherigen Peek& Cloppenburg / Kaufhof. Bedingung einer solchen Maximalförderung war und ist, dass die Stadt ein Besetzungsrecht eingeräumt und somit die Befugnis zur Vermietung an die von ihr ausgewählten Mieter bekommt.

Jedenfalls bis heute sind diese Vorhaben nach entsprechenden Widerständen verstummt, - die Begründung des Widerstands lag auf der Hand, sie war einfach und perfide zugleich. Baut man in diesen sozial und ethnisch stark segregierten Bereich, der unmittelbar an die verarmte und mit kriminellen Strukturen belastete Nordstadt angrenzt, rund 140 Sozialwohnungen? Auch der Planungsdezernent musste hier mit Blick auf die Förderkategorie im Solinger Tageblatt am 25.01.2024 bekennen: „A ist für besonders einkommensschwache Menschen reserviert und mit einem Belegungsrecht durch die Stadt verbunden, etwa mit Blick auf Geflüchtete.“ Und das alles, obwohl selbst das im Jahr 2017 vom Stadtrat beschlossene Handlungskonzept Wohnen besagte, dass eine Sozialwohnungsquote von 30 % in Neubauten anzustreben, diese in angespannten Gebieten aber ganz von Sozialwohnungen abzusehen sei. Wäre dies, wie es in der Presse hieß, der Todesstoß für die Innenstadt gewesen? Wir wissen es nicht, wenn man den Erkenntnissen des ISEKs folgt aber wohl ja. Eines dürfte hier erkennen werden, - der Wunsch von Verwaltung und Politik nach einem schnell sichtbaren Impuls, einem Spatenstich mit rollenden Baggern, nicht aber der achtsame Umgang mit dem Stadtkern und dem Konzept, das man selbst in Auftrag gegeben hatte.

2. Hingegen die `Neuerfindung` der Innenstadt - Natürlich auf der Südachse!

Wir bleiben noch bei der bisherigen „Regierung“. Am 27.12.2023 hatte der amtierende Oberbürgermeister in der Solinger Morgenpost die „Neuerfindung der Innenstadt“ propagiert. Und etwa ein Jahr vorher, am 26.11.2022, wurde im Solinger Tageblatt über die Pläne für die zukünftige Bebauung der bisherigen Sparkassen-Hauptstelle berichtet, und zwar mit dem seinerzeitigen Siegerentwurf „Willkommen im Grünen“. Schauen wir uns die Äußerungen einmal konkreter an:

„Die Pläne für das Sparkassen-Areal sind einer der Meilensteine zur neuen Innenstadt“, so der Oberbürgermeister damals. Mit Blick auf das ISEK hieß es weiter, - die City als Wohnstandort, - damit werde verfolgt, was der Rat 2019 beschlossen habe. In Ohligs sei mit dem O-Quartier und der Investition der Sparkasse am Marktplatz ein Knoten durchschlagen worden. „De facto hat die City die gleiche, hoffnungsvolle Perspektive wie Ohligs“, erklärte Kurzbach. Der Entwurf wurde in dem Pressebericht wurde schließlich als Teil einer neuen Achse bezeichnet, die sich zwischen Sparkassen-Areal und Omega-Evertz-Gelände bilden solle.

Die Neuerfindung einer Wohn-Innenstadt vergleichbar mit Ohligs auf einer neuen Achse, nämlich von der Sparkasse in Richtung Süden. Und Pläne von 140 Sozialwohnungen mit städtischem Besetzungsrecht für Flüchtlinge im nördlichen Stadtkern. Wie geht das zusammen? Wir erkennen auch hier unschwer ein klares Nord-Süd-Gefälle, einseitige Prioritäten. Mindestens 150 Wohnungen auf dem bisherigen Sparkassen-Areal und 400 Wohnungen tief im Süden bei Omega/Evertz, dies direkt am Südpark, wo die öffentlichen Verlautbarungen jedenfalls damals ein hochpreisiges Quartier für freifinanzierte Wohnungen vorsahen, im Gegensatz zum Norden, wo man 140 Sozialwohnungen bauen wollte.

Das waren ein paar Entwicklungen in den letzten Jahren. Und wie verhalten sich die neuen Kandidaten im Jahr 2025 zu Nord und Süd? Zur nördlichen und südlichen Innenstadt? Und zur unmittelbar hinter dem Stadtkern, mit der Konrad-Adenauer-Straße beginnenden Nordstadt?

3. Gut - Super - Toll – Solche Attribute betreffen nur die südliche Innenstadt

Der Kandidat der SPD berichtet in seinem Interview, es kämen in sein „Büro in der Linkgasse täglich Menschen, die ihr Herz ausschütten. Die sagen, wir fühlen uns hier nicht mehr sicher. Die Innenstadt hat unterschiedliche Herausforderungen auf vielen Ebenen.“ Aber er wolle nicht, dass „der Eindruck entsteht, wir befinden uns hier in einem Krisengebiet.“

Und weiter heißt es: „Viele reden über die Innenstadt in der Regel schlecht. Ich finde: Es ist gut, dass in der Innenstadt die größte Freizeit- und Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene in Solingen ist, nämlich die Eissporthalle. Ich finde es super, dass es in Mitte eine Kult-Vereinsgaststätte gibt, nämlich die Portugiesen im Südpark. Ich finde es toll, dass wir in der Innenstadt eine sehr gute Struktur von Gesundheitseinrichtungen.“

Die genannte `tolle` Struktur von Gesundheitseinrichtungen besteht aus einem weiten Teil aus den Kölner Höfen und der Praxisklinik im Südpark, die sich also beide im südlichen ISEK-Bereich befinden. Die `gute` Eissporthalle befindet sich tief am Rand der südlichen Innenstadt und das gleiche gilt auch für die `super` Kult-Vereinsgaststätte der Portugiesen. Punkte und Zuversicht lassen sich also im Süden machen, nicht im Stadtkern, in der man den Entwicklungen also offensichtlich nicht mit gut - super - toll begegnen kann. Den Menschen, die dem Kandidaten in seinem Büro in der Linkgasse - und somit in der nördlichen Innenstadt - täglich ihr Herz ausschütten, hilft man so also nicht weiter.

4. Feuerwehrdebatte - Krisenzentrum ins` Krisengebiet und Kultur im Süden

Kommen wir zur Konkurrenz. „Neue Orte für Theater und Feuerwachen? CDU macht Vorschlag zur Umgestaltung der Innenstadt“ (…) Die Pläne würden die Struktur der City maßgeblich verändern.“ – so Titel und Untertitel eines Berichts im Solinger Tageblatt vom 16.05.2025. Und laut Pressemitteilung der Partei präsentiert die CDU-Fraktion ein „neues Strukturkonzept für Mitte“. Kurz wiedergegeben lautet der Sachstand – Errichtung eines neuen Theaters im Südteil für einen neuen Kulturschwerpunkt mit städtischer Musikschule und weiteren Einrichtungen und die Errichtung einer großen Feuerwache für die bisherigen Wachen von Mitte und Wald zusammen auf dem bisherigen Theaterareal, und zwar gemeinsam mit kommunalem Ordnungsdienst und kommunalem Krisenzentrum.

Dieser Vorstoß kann als das Sommerthema im Wahljahr 2025 bezeichnet werden. Nach anfänglichen Widerständen haben sich inzwischen fast alle Parteien im Stadtrat darauf geeinigt, eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen. Das Gute für unsere Stadt ist, dass ein Thema nun sachlich angegangen und nicht zerrissen wird. Die damit verbundenen Fragen sind komplex. Wir maßen uns nicht an, finanzielle Auswirkungen zu beurteilen oder ob die Ausrückzeiten der Einsatzfahrzeuge eingehalten werden können usw. Aber wir erlauben uns durchaus den Hinweis auf die gesamtgesellschaftliche Bedeutung des Kulturbetriebs, dessen Verkleinerung in diesem Zusammenhang wohl auf der Hand liegen dürfte. Unser Theater in seinem heutigen Bestand genießt insbesondere mit dem Pina-Bausch-Saal einen überregionalen Ruf.

Für uns von Bedeutung sind die städtebaulichen Auswirkungen. Der Nutzen für den Süden liegt auf der Hand. Ein Kulturzentrum soll entstehen, auf der neuen Achse, wo auch schon der Amtsvorgänger die Innenstadt neu erfinden wollte. Und im Norden? Welche Wirkung hat eine große Feuerwache dort?

Das Theaterareal liegt am Kopf der Nordstadt, die wiederrum das Tor zur Innenstadt ist. Die fließenden Übergänge im Bereich der Augustastraße haben wir geschildert, genauso wie die städtebaulichen und soziologischen, von Kriminalität begleiteten Missstände, die in die nördliche Innenstadt überzugreifen drohen. Um ein Gefühl für diesen Bereich zu bekommen, haben wir im Vorstand vor einigen Wochen an einer Stadtführung durch die Nordstadt teilgenommen. Was haben wir gesehen? Armut und vor allem ethnische Segregation, etwa auf der Klemens-Horn-Straße, - Ratten und vergammelnde Autos. Schandhaft und traurig zugleich. Auf der anderen Seite wunderschöne Gründerzeithäuser, eine schöne Siedlung des Spar- und Bauvereins, wunderschöne Innenhöfe, eine städtebaulich ansprechende Augustastraße, gleichsam die Kurfürstenstraße. Im nördlichen Bereich um das Theater herum befinden sich hinter selbigem auf der Burgstraße wunderschöne Immobilien, die alte Schule. Auf der anderen Straßenseite mit dem Probehaus Monkey`s ein Kulturort, die Christiansvillen,

hochwertige Gastronomie ebenfalls in einer alten Villa vis-a-vis dem Theater, und mit dem Mehrgenerationenhaus ein weiterer kultureller Ort. Dies alles steht für städtebauliches Potential, - und einige Meter weiter steht das Rathaus. Ein Blick aus der großen Glasfront auf Barbershops und Kioske müsste eigentlich vor Augen führen, wie städtebauliches Versagen aussieht und wie nah die Dinge aneinander liegen. Sollte man dieses Potential nicht sogar nutzen und versuchen, die Nordstadt wiederaufzurichten?

Das Standardhandbuch zur Planung von Feuerwachen weist darauf hin,[47] dass sich ein Feuerwehrgebäude nicht verstecken kann und auch nicht verstecken sollte, dazu sei es

> *durch die Größe und Mächtigkeit der Fahrzeughallen auch gar nicht in der Lage. Es ist immer sichtbar, wenn auch nicht unbedingt sofort von allen Seiten als Feuerwehrgebäude erkennbar. (…) Die Standortfrage im Findungsprozess ist oft emotional aufgeladen ist und ein Ergebnis kann nicht immer zur Zufriedenheit aller Beteiligten gefunden werden.*

Problematisch ist zudem selbstredend die Lärmsituation, da sämtliche Lärmgrenzen in Einsatzsituationen nicht gelten.[48] Architektonisch sehen auch Feuerwachen nicht mehr aus wie vor 50 Jahren und sind vielfach sehr ansprechend. Betrachten wir ein paar Highlights, nämlich in Wolfsburg mit zur Hauptverkehrsstraße hin gelegenen Toren und in Hannover mit rückwärtigen Ausfahrten:

Wolfsburg

[47] Vgl. Meidl / Loher, Handbuch und Planungshilfe Feuerwehrbauten, 2025, S. 52.
[48] Wie vor.

Hannover

In Solingen gibt es auf der rückwärtigen Teschestraße hinter dem Theater große Gewerbeflächen, die jedoch umgeben sind von Wohnbebauung. Gegen eine rückwärtige Ausrichtung dürfte neben der Lärmsituation auch sprechen, dass die ohnehin problematischen Ausrückzeiten in Richtung Südstadt dort erst recht nicht eingehalten werden könnten. Sind wir also realistisch und betrachten eine Ausrichtung zur Konrad-Adenauer-Straße hin. Eine Feuerwache einer solchen Dimension wird – nach der Zusammenfassung zweier Wachen - sicherlich eine hohe Anzahl von Einsatzfahrzeugen umfassen, die vermutlich – wie üblich - hinter transparenten Toren auf ihren Einsatz warten. Erst vor wenigen Wochen war im Rahmen der Uni-Vortragsserie ein Farbpsychologe beim Solinger Tageblatt zu Gast. Zur Frage der negativen Wirkungen von Farben führte er im Interview am 14.06.2025 aus:

> *„Neonorange, blutrot und giftgrün sind zum Beispiel biologisch verankerte Warnfarben – sie aktivieren unser Alarmsystem. Für Erwachsene in Ausnahmesituationen, für Kinder in sensiblen Entwicklungsphasen kann das überfordernd bis belastend sein.“*

Warnfarben sind also offensichtlich nicht das, was das schwierige aber potentialreiche Tor zur Innenstadt braucht. Gäbe es denn städtebauliche Vorteile? Könnte eine Feuerwache dieser Dimension das Umfeld beleben? Immerhin halten sich dort am Tag und in der Nacht Feuerwehrleute auf. Die Mitteschmiede hat sich von zwei Feuerwehrleuten des gehobenen Dienstes, und zwar aus Solingen und einer weiteren Großstadt einige Zusammenhänge erklären lassen. Die täglichen Abläufe bestehen aus 24-Stunden-Diensten. Diese sind mit Arbeits- und Bereitschaftszeit gefüllt. Fest steht, dass die Wache zu Freizeitzwecken nicht verlassen wird. Vereinzelte Besucher gibt es allenfalls bei Sonderabteilungen, die der des Vorbeugenden Brandschutzes. Zu Belebung führt dies jedoch alles nicht.

Wir sehen – städtebaulich – keine Vorteile, sondern nur Nachteile. Werden diese gehört, geprüft und berücksichtigt? Und vor allem wann? Anfang des Monats wurde die Machbarkeitsstudie im Rat verabschiedet, die Machbarkeit des Zukunftskonzepts für die „Sicherheits- und Kulturinfrastruktur“, eine schon perfide Formulierung. Die Prüfung soll zügig in Abschnitten erfolgen, so dass der Prozess bei klaren Ausschlusskriterien jederzeit per Ratsbeschluss beendet werden kann. Der letzte von fünf Prüfabschnitten lautet „Bewertung der städtebaulichen und gewerblichen Auswirkungen“ und dort mit der Ziffer 7.: „Bewertung der Nutzungsänderung für die jahrzehntelangen Planungsziele für die Nordstadt und die Konrad-Adenauer-Straße.“

Im Ergebnis bedeutet diese Prüfung an fünfter Stelle: sollte sich in den bisherigen Prüfungsstufen die Machbarkeit wirtschaftlich, technisch und unter feuerwehr-technischen ergeben, werden die städtebaulichen Belange nicht mehr ins` Gewicht fallen. Worauf wir auch hier wieder hinweisen: Kultur in den Süden und Signalfarben, Ordnungsdienst und Krisenzentrum ins` Krisengebiet, in die Nordstadt.

5. Ach übrigens - Auch das Jobcenter kommt in die Nordstadt

„Jobcenter bereitet sich auf Umzug ins Rathaus vor“, titelte die Solinger Morgenpost am 14.02.2025, und, so heißt es weiter, „Die Verwaltungsstellen mit hohem Publikumsverkehr sollen am Walter-Scheel-Platz konzentriert werden. Andere Ämter wiederrum ziehen zur Bonner Straße.“

Welche Stadtdienste ziehen nach Ohligs? Es sind diejenigen des Planungsdezernates, also alles, was mit Bauen und Boden zu tun hat. Zu ihren Besuchern gehören etwa Bauherren und Architekten. Im Tausch werden die derzeit etwa 7.400 Arbeitslosen im Rathaus bedient werden, also in der Nordstadt. Wir hatten vor einigen Wochen ein Treffen mit den helfenden Schirmen in deren Laden an der Linkgasse / Ecke Hauptstraße. Der Verein kümmert sich um Bedürftige, um Integration und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Viele Menschen kämen dort jeden Tag hin, berichtete man uns, hierunter auffällig viele mit Unterstützungsbedarf im Umgang mit dem Jobcenter.

Zieht das Jobcenter ins Rathaus wird die Innenstadt mit ihren mittlerweile zahlreichen sozialen Einrichtungen noch mehr zur Anlaufstelle für Menschen, die sich dann vom Rathaus über die Konrad-Adenauer-Straße hierhin bewegen werden. Es mag viele gute Gründe geben, warum man das Jobcenter auf der Kamper Straße, im aufstrebenden Ohligs-Ost schließt. Aber hat jemand die Nordstadt, hat jemand die Innenstadt im Blick? Stützt man so die offenbar als ständigen Prellbock fungierende Nordstadt und holt man so, wie es im ISEK als Ziel formuliert ist, neue kaufkräftige Bevölkerungsschichten in die Innenstadt, und zwar im Stadtkern? Wir glauben nicht.

6. Schauen wir abschließend auch hier mal ins` ISEK

Die Konrad-Adenauer-Straße und die Nordstadt im Ganzen liegen nicht im ISEK-Gebiet, dieses endet mit Beginn der Konrad-Adenauer-Straße. Dies wird von denjenigen, die seit Jahren um die Nordstadt kämpfen, beanstandet. Die Begrenzung hat aber zunächst einmal deswegen einen guten Grund, weil man irgendwo eine Grenze ziehen muss, um handlungsfähig zu bleiben. Zum anderen war die Nordstadt Gegenstand eigenständiger, insbesondere sozialer Förderprogramme. Dass das Denken nicht am Kopf der Clemensgalerien enden kann, haben aber nicht nur wir erkannt, die wir zunächst einmal mit Übernahme des Flohmarktes dort eine Mindeststütze stellen. Sondern auch das ISEK betont:[49]

> *„Die Innenstadt wird heute gemeinhin nur als Stadtkern definiert und beschränkt sich auf einen kleinen Bereich, der aufgrund seiner geringen räumlichen Ausdehnung nicht alle Funktionen einer Innenstadt anbieten kann. Neben den oben dargestellten städtebaulichen Gründen ist es auch deshalb sinnvoll, die Innenstadt größer zu denken (…). So können positive oder wichtige Bausteine wie z.B. der Südpark, das Rathaus sowie das Theater und Konzerthaus mit einbezogen werden. (…).“*

D. Liebe Kandidaten - Wir alle lieben den Süden, aber Sie sind - laut ISEK! - gerade im Stadtkern zum Gegensteuern verpflichtet!

Nun können Sie sagen, - die da in der Mitteschmiede, die machen es sich schon ein bisschen einfach. Und die verfolgen ja eh nur Partikularinteressen! Die müssen nicht das große Ganze im Blick haben! Die denken nur an diese kleine Innenstadt. Wo soll es denn hin, das Jobcenter, wenn nicht ins` Rathaus? Dass der Fluchtpunkt geschlossen hat, dafür kann ja auch keiner was. Denn überall gilt das Gleiche, Solingen hat kein Geld! Wir müssen sparen. Und Feuerwehr ist doch wohl auch wichtiger als alles andere. Bei einer modernen Feuerwehr geht es um Finanzen, und um die Sicherheit der Bevölkerung!

Naja, - selbstverständlich geht es immer ums` Geld. Aber im Projektmanagement gilt es erst einmal das Projekt zu definieren, bevor die Frage der Finanzierbarkeit ansteht. Und somit müssen wir uns schon die Frage stellen, - soll die Innenstadt, und zwar vor Allem der Stadtkern nun „gedreht“ werden oder nicht? Und da das Übel von Norden kommt, - möchten wir auch dort einen Richtungswechsel? Wenn die Gutachter den Zustand des Stadtkerns schon im Jahr 2019 als prekär und angespannt beschrieben und ein dringendes Gegensteuern verlangt haben, was geschieht denn dann, wenn wir es - vor Allem vom Norden aus - einfach so laufen lassen? Wir glauben, - wenn nicht gegengesteuert wird und wenn am Kopf der Nordstadt dann noch ein Kulturzentrum

[49] ISEK City 2030, S. 117.

gegen eine Feuerwache mit Krisenzentrum und Kommunalem Ordnungsdienst ausgetauscht werden, möge dies auch noch so sinnvoll und erforderlich sein, dann werden sich die Dinge in der Nordstadt und im Stadtkern beschleunigen. Das bedeutet aber umgekehrt auch, - sollte sich das Tor zur Innenstadt nach der vom Stadtrat in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie aus guten, insbesondere wirtschaftlichen Gründen so verändern müssen, so muss erst recht gegengesteuert werden! Dann müssen Sie, verehrter (neuer) Herr Oberbürgermeister, verehrte Ratsmitglieder, erst recht einen kompensierenden Masterplan für die Nordstadt und den Stadtkern haben. Und dann sollten Sie im Kapitel „Finanzen“ der Machbarkeitsstudie auch Kosten für diese Kompensation einstellen. Insofern sind also auch wir durchaus in der Lage, nicht punktuell zu denken. Wir hoffen, auch Sie berücksichtigen diese Verschiebungen und Wechselwirkungen. Wie viel kostet es denn, die Innenstadt zu retten, welche Kosten müssen Sie denn in einer solchen Bilanz einstellen? Dazu äußern wir uns später noch!

Die Gutachter des ISEKs haben es schonungslos ehrlich benannt, es geht um durchmischte und somit stabile soziale Strukturen. Und diese gehören zu den Grundfesten deutscher und europäischer Städtebaupolitik: Nach § 1 (6) Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen. Selbst bei der Errichtung von Sozialwohnungen sind nach den Wohnraumförderungsvorschriften die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Schaffung und Erhaltung ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zu berücksichtigen, vgl. § 5 Wohnraumförderungsgesetz NRW. Und auch auf europäischer Ebene ist nach der sog. Leipzig-Charta zur nachhaltigen Europäischen Stadt besondere Aufmerksamkeit den benachteiligten Stadtquartieren im gesamtstädtischen Kontext zu widmen. Weiter heißt es dort:

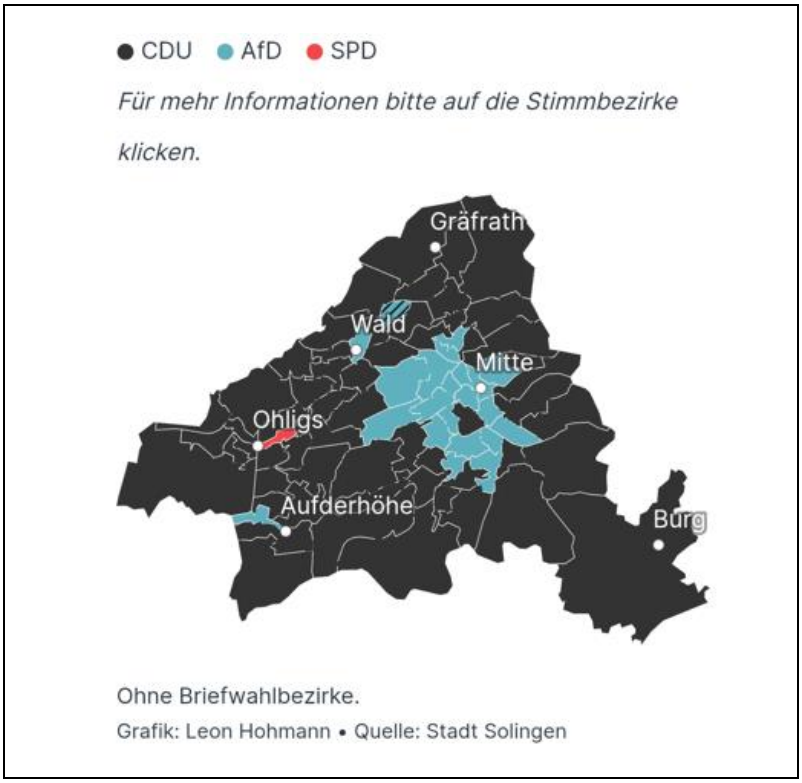
> *In dem Maße, in dem es gelingt, die benachteiligten Stadtquartiere wirtschaftlich zu stabilisieren, sozial zu integrieren sowie gestalterisch und verkehrlich aufzuwerten, steigen die Chancen, dass unsere Städte langfristig Orte des gesellschaftlichen Fortschritts, des Wachstums und der Innovation bleiben.*

Die Hasseldelle, Fuhr, die Siedlung Zietenstraße, - und auch die Solinger Nordstadt sind, wie auch Stadtviertel in den nördlichen Stadtteilen im Ruhrgebiet, ein Zeichen städtebaulichen und soziologischen Versagens. In den letzten Jahren ist den Warnungen des ISEKs zum Trotz nicht gegengesteuert worden. Die von den Gutachtern gerade für den Stadtkern betonte Schieflage und die Risiken wurden nicht beachtet. Und in der an den Stadtkern angrenzenden Nordstadt, die im ISEK ebenfalls ausdrücklich in eine erforderliche Gesamtbetrachtung mit einbezogen wurde, wird eine Abladementalität

deutlich, wo man hofft, mit der einen oder anderen städtebaulichen Sünde nicht weiter aufzufallen.

Welche Folgen hat Segregation noch? Und zwar ganz konkret? Schon bei der Bundestagswahl im Februar zeigte sich, dass sich einzig und allein über dem Stadtbezirk Mitte ein blauer Teppich ausgebreitet hat. Im Solinger Tageblatt vom 24.02.2025 wurden die Wahlergebnisse analysiert. Gegenüber der Gesamtstadt (17,2 %) lag demnach der Ausländeranteil im Stadtbezirk Mitte je nach Wahlkreis zwischen 20 und 34 %, der Anteil der AfD-Wähler gegenüber der Gesamtstadt (17,5 %) je nach Wahlkreis zwischen 20 und 37 %. Das bedeutet, so jedenfalls die interviewten Politiker, dass auch Menschen mit Migrationsgeschichte zu den AfD-Wählern gehört haben. Man suche nach Erklärungen, heißt es.

Für unsere Thematik bleibt lediglich festzustellen, dass im Stadtbezirk Mitte – von wem auch immer – vermehrt eine rechte Partei gewählt wurde. Gibt auch das nicht ausreichend zu denken? Wenn wir von einer bunten und vielfältigen Innenstadt sprechen, dann meinen wir eine durchmischte, nicht eine Innenstadt mit einem überwiegend in Armut lebenden Migrantenanteil. Insbesondere verstehen wir unter einer bunten Innenstadt aber auch keine blaue. Unfassbar!



Teil 4

Unser Blick in die Zukunft - Lösungsansätze

Schauen wir in die Zukunft. Das im Jahr 2019 vom Stadtrat verabschiedete ISEK hat bis heute keine wesentliche Wirkung entfaltet hat. Nach Sichtung vergleichbarer Konzepte in ganz Deutschland betonen wir aber, dass es sich um das beste ISEK handelt, das wir bisher gefunden und gelesen haben. Mit Dr. Holger Pump-Uhlmann konnte die Stadt Solingen einen der besten Stadtplaner und Experten für die Revitalisierung von Innenstädten finden, die Deutschland zu bieten hat. Und deswegen prangern wir deutlich an, dass Stadtverwaltung und Politik ihre Hausaufgaben nicht gemacht haben. Corona hin oder her, - es sind bis heute keine wesentlichen Erfolge erkennbar. Es ist nicht so, dass man nichts unternommen habe. Schlagworte wie Hof- und Fassadenprogramm, mehr oder weniger gelungene Blumenkübel und Umbaupläne des Fronhofs kennt jeder Akteur in der Innenstadt. Nachhaltige Früchte getragen hat aber nichts.

Was muss nun geschehen?

A. Zunächst bedarf es einer Vision

Wo wollen wir hin? Was besagt der Name „City 2030“? Klar dürfte sein, dass sich dahinter ein zeitlicher Horizont verbirgt, - im Jahr 2030 soll die Solinger Innenstadt anders aussehen. Im Moment ist das kaum vorstellbar. Aber wie soll sie aussehen? Schön und neu entwickelt? Mit vielfältigen Nutzungen und vielfältiger Bevölkerung? Das erste ist eine Selbstverständlichkeit, das zweite sind Zwischenschritte. Aber welchem Ziel folgen wir?

Manche behaupten, das ISEK seine eine hohle Hülle, es stecke kein Herz drin, keine Vision. Es fehle ein übergeordnetes Ziel. Nein! Wenn man genau hinschaut, dann ist selbst daran gedacht worden, nämlich dass die Entwicklung der Innenstadt ins` Gesamtfüge unserer Stadt passen, dass sich bestenfalls aus der Identität unserer Stadt eine Identität, eine Vision für unsere Innenstadt ableiten lässt. Und was ist es, was unsere Identität ausmacht? Worin finden wir Solinger uns wieder? Was könnte Investoren dazu anhalten, in das Produkt „Solinger Innenstadt“ zu investieren? Schauen wir hinein, ins` Konzept:[50]

> *„Daneben ist festzustellen, dass sich das Solinger Aushängeschild, der Wirtschaftszweig der Schneidwarenherstellung, in der Innenstadt nicht wiederfindet. (…) Die Verknüpfung von Alt und Neu, Historie (Klingen) und Gegenwart bzw. Zukunft (Digitalisierung, 3D-Druck) könnte so zum Ausdruck gebracht werden. (…) Für eine erfolgreiche Strategie ist (…) ein gezieltes Marketingkonzept für die gesamte Innenstadt zu erarbeiten.“*

[50] ISEK City 2030, S. 118.

Und was hat man bisher draus gemacht? Die Stadtverwaltung hatte im vergangenen Sommer einen Versuch gestartet, für die Innenstadtentwicklung ein Kommunikationskonzept, im Wesentlichen hierfür eine website zu erstellen. „Kommunikation über das, was dort geschieht“, so die Stadtsprecherin im Solinger Tageblatt vom 06.01.2025. Und so wollte man dem Ganzen in einem ersten Anlauf den Namen „Kernkraft“ geben, alternativ wurden „Ankerpunkt“ oder „HeyMitte“ präsentiert.

Wir verstehen, dass das ISEK nur einen Rahmen bildet, einige Vorschläge macht. Aber wie kann man auf die Idee kommen, an der dort schon herausgearbeiteten Identität unserer Stadt vorbei der Innenstadt den Namen „Kernkraft“ zu geben? Die Mitteschmiede hatte sich gegen diesen Namen schon gewandt, als er noch in seinen Kinderschuhen steckte. Unsere Stadt, das Stadtzentrum finden sich hierhin schlichtweg nicht wider. Eine Marke bildet man dadurch, dass man das Einzigartige eines Produktes herausstellt, auf Neudeutsch den „unique selling point“. Der Initiativkreis hatte dies bereits vor Jahren verstanden, als er der Sommerparty den Namen „echt.scharf“ gab. Es geht nicht um Phantasienamen, sondern um ein echtes Alleinstellungsmerkmal, um das, was uns ausmacht. „Kernkraft“ ist das Alleinstellungsmerkmal von Biblis, Brockdorf und Brunsbüttel, nicht aber von Solingen. Für Solingen sind es die Klingen, die dem größten Solinger Stadtfest bereits seinen Namen gegeben haben. Sie sind so stark und wichtig für unsere Identität, dass sich die Stadtgesellschaft ihnen auch nach dem schrecklichen Messerattentat nicht verweigert hat.

Und es ist das unsere Innenstadt durchziehende Grün. Klingen, Grün und vieles mehr, - das Bergische. Das Bergische, das Grüne steht für Heimat, und es kann auch laut und poppig sein. „echt.scharf“ heißt die Sommerparty und „Echt.Bergisch“ lautet die subline des Engelbert-Magazins aus dem Medienhaus B. Boll. Und wenn wir - vielleicht endlich mal Mut und Glück haben und - in Oberburg eine Hängebrücke und touristischen Zulauf bekommen, sollten wir diese Brücke auch in die Stadt hinein kommunizieren. Für „Kernkraft“ werden die Brückenwanderer von weit her kaum in die Solinger Innenstadt fahren, möge sie auch noch so schön werden. Daher richten wir unser Denken und Handeln für die Innenstadt an dieser unserer bergischen Identität aus. In kaum einer anderen Stadt in NRW wird Stadtgrün, werden begrünte Innenstadtfassaden derart gut aufgehoben sein.

Und aus diesem Grunde, im Bewusstsein dieser Bergischen Identität, hat die Mitteschmiede als Vereinsfarben nicht blau-gelb gewählt, sondern das bergische Grün. Unser Herz schlägt bergisch! Das ist unser Motto. Eben an diesem Grün, an unserer Industriegeschichte, eben an dieser sollten sich auch die Einzelmaßnahmen im Rahmen des ISEKs ausrichten. Details gilt es zu entwickeln.

Durchaus ist das Bergische, das Grün als Merkmal unserer Stadt in den letzten Jahren immer mal wieder hochgeschwappt, wie etwa an einer anfänglichen Animation des Hofgartens erkennbar wird.[51]

Auch in einem großen Gesundheitszentrum in der Innenstadt findet man diese Identität wieder.

[51] Foto abgerufen unter https://www.stores-shops.de/konzept/boulevard-der-sinne/

Also sollten wir auf die Suche nach einem Namen, einem Logo, einer Markenidentität gehen, die unserer Innenstadt als Kern von Solingen gerecht wird. Dies bedarf eines übergreifenden Denkens, Identität, Alleinstellungsmerkmal, Stadtgeschichte, Tourismus, Stadtentwicklung.

B. Nur mit klaren Konzepten!

Einzelne Themenbereiche, etwa das Gestalten von Plätzen, Grünflächen und der zukünftigen Mobilität sind zu komplex, als dass man diese fahrlässig in Scheibchen angehen sollte. Und klar ist, - zur Stadtentwicklung gehört ein Mix, ein Maßnahmenpaket. Hierzu gehören

- **Imagearbeit:** Die Stadt wie auch wir Privaten müssen unentwegt am Image unserer Innenstadt arbeiten und aufzeigen, welche Vorteile und Vorzüge es hier durchaus gibt
- **Sicherheit und Sauberkeit:** sind Voraussetzung dafür, dass Menschen in unsere Innenstadt kommen und sich hier gerne aufhalten
- **Soziales:** Alle Akteure müssen zusammenhalten und Integration leben, seien es Akteure mit finanziellen Interessen wie Händler, Eigentümer oder Dienstleister, insbesondere aber auch die Bewohner und einzelne Gruppen wie Migranten, Jugendliche und Senioren
- **Gestalten:** Nennen wir es mal so: Platzgestaltungen und Grün sowie der Verkehr müssen definiert und bearbeitet werden, und hierbei
- **Immobilien insbesondere:** diesen soll laut ISEK und auch nach der einschlägigen Literatur eine entscheidende Rolle in diesem Prozess zukommen.

C. Maßnahmenpaket

1. Kein planloser Tausch von Einzelhandel zu Wohnen

Konsens dürfte darin bestehen, dass die Solinger wie auch andere Innenstädte der Zukunft keine reinen Einzelhandelsstandorte mehr sein werden, sondern aus einem Mix aus reduziertem Handel, Gastronomie und Dienstleistern, aus Kultur und sozialen Einrichtungen, aus sonstigen Nutzungen bestehen. Der Phantasie sind hier zunächst keine Grenzen gesetzt. Bleiben wir zunächst beim Handel. Die beiden großen Volksparteien sprechen sehr deutlich von der Reduzierung des Einzelhandels. „Leerstand wird nicht mehr vollständig als Einzelhandelsfläche genutzt werden können.“, - so die SPD und „Wir wollen die Innenstadt als Wohnquartier ausbauen – ähnlich dem O-Quartier in Ohligs – und dafür die kommerzielle Nutzung durch Einzelhandel zurückentwickeln.“, so die CDU.

Klar ist, Handel wird weiter wichtiger Bestandteil jeder Stadt sein. Wir zitieren an dieser Stelle wieder aus dem ISEK: [52]

> *Stadtkrone Solingen - den Stadtkern stärken! Nach wie vor ist der Stadtkern das Haupt- und Geschäftszentrum der Stadt Solingen. (…) Es gilt Transparenz und Planungssicherheit herzustellen für Eigentümer, Gewerbetreibende und Investoren. (…) Der Einzelhandel soll trotz der aktuellen Defizite weiterhin die Leitnutzung im Stadt kern darstellen.*

Fraglich ist, wie sich das (auch) bei den Parteien als Rettung beschworene und auch im ISEK aufgeführte Wohnen dazu verhält, und zwar insbesondere auch in den Erdgeschossen. Um Wohnen in den Erdgeschossen zu ermöglichen, hat der Stadtrat die Nutzungskategorie der unteren Hauptstraße im Bebauungsplan geändert, und zwar von „Kerngebiet“ auf „Urbanes Gebiet“. In den Erdgeschossen der bislang klassischen Handelslagen in Kerngebieten war Wohnen bislang nicht zulässig, daher dort der Schritt zum Urbanen Gebiet mit zulässigem Wohnen.

Und im Übrigen? Auch an anderen Orten in der Innenstadt lässt die Stadtverwaltung durch ihren Quartiersarchitekten die Eigentümer über eine etwaige Umwandlung bisheriger Handelsflächen in Wohnraum beraten, so etwa am Fronhof. Dies stößt zunächst einmal auf formelle Bedenken, da ohne die Änderung des Bebauungsplans auf der unteren Straße eine solche Umwandlung nämlich auch dort rechtlich nicht ohne weiteres möglich gewesen wäre. Vor allem aber sehen wir hierin ein fahrlässiges Entstellen zukünftiger Nutzungsschwerpunkte. Es drängt sich auf, dass der Fronhof immenses Potential für gastronomische Nutzungen hat, was in der aktuellen Diskussion um seinen Umbau wieder deutlich wurde und auch im ISEK betont wird. Möchte man am Fronhof in den Erdgeschossen zwei oder drei Wohnungen haben? Wäre das gut für den Platz? Wie verhalten sich Wohnen im Erdgeschoss und Außengastronomie – vor Allem in den Abendstunden - zueinander? Durch ein solches Vorgehen drohen wieder für Jahre vollendete Tatsachen geschaffen zu werden, wenn sich etwa an der einen oder anderen Stelle Wohnungen ansiedeln, an der stadtplanerisch eine auch tagsüber erforderliche deutliche Frequentierung im Rahmen eines schlüssigen Wegekonzepts erforderlich wäre.

Auch im ISEK wird mit Blick auf mögliche zukünftige Nutzungen von Erdgeschossen betont, dass die Erdgeschosszone nur bedingt Privatsphäre bieten kann. Daher sei dort eher über Nebennutzungen des Wohnens nachzudenken, etwa über Wohneingänge/Lobbys mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen etc. oder für die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen (Partyräume, Spielräume oder

[52] ISEK City 2030, S. 65.

Gästezimmer/-wohnungen). Weitere Möglichkeiten würden quartiersbezogene Funktionsbereiche wie Paketstationen, Radstationen bieten.[53]

Das ISEK sieht einige Teilkonzepte vor, etwa ein Lichtkonzept, nicht aber ein solches für die zukünftige Nutzung der Erdgeschosse. Soll heißen, - ohne einen schlüssigen, selbstverständlich nachjustierbaren Gesamtplan sollte Eigentümern durch die Stadtverwaltung nicht konzeptlos zur Umwidmung ihrer Erdgeschosse in Wohnraum angehalten werden. Aber warum macht die Stadtverwaltung das? Eigentümer werden sich je nach erforderlichem Aufwand mit einer Miete von 10 € zufriedengeben, - im Gegensatz zu früheren Handelsmieten, die es so nicht mehr geben wird. Und hierdurch ließen sich auch recht schnell mehr oder weniger sichtbare Impulse, Zeichen des Aufbruchs setzen. Dann muss aber zunächst bezweifelt werden, dass der optische Tausch einer Ladenfront durch kleinere Fenster städtebaulichen Erfolg verspricht. Und es stellt sich die Frage, wer dort einziehen wird. Wird ein Seniorenehepaar, das sein Einfamilienhaus gegen eine barrierefreie Stadtwohnung tauschen möchte, im jetzigen Entwicklungsstadium in eine Erdgeschosswohnung auf der unteren Hauptstraße oder aber auf den Alten Markt ziehen? Nein, bei einem sich an den Umbau anschließenden Leerstand und aus den Umbaukosten resultierenden Renditedruck wird der eine oder andere Vermieter aber dazu gezwungen sein, die Wohnung an das derzeit das Stadtbild prägende Klientel zu vermieten. Und hier wird dann im Zweifel, was gerade für viele Eigentümer in der Innenstadt verlockend ist, das Jobcenter die Miete übernehmen. Und schließlich braucht die Innenstadt als zukünftiger Wohnstandort ein solches Vorgehen auch nicht. Denn im Vergleich zu anderen Städten mit mehr Büroflächen liegt in den Obergeschossen schon ein überdurchschnittliches Potential an Wohnraum.

Insgesamt - Wir lehnen ein aktionistisches und planloses Umwandeln der Erdgeschossflächen in Wohnraum ab. Vielleicht wartet man auch erstmal ab, wie sich das Ganze auf der formell umgewandelten unteren Hauptstraße entwickelt. Eigentümer müssen mobilisiert werden, aber nicht zu dem Preis, dass der Handel völlig aus dem Blick genommen wird. „Der Handel wird sich selbst überlassen“ lautet der Kommentar im Solinger Tageblatt vom 02.07.2025. Dem ist nichts hinzuzufügen. Der überall und nun auch in der Solinger Politik kurz vor dem Wahlkampf getätigte Verweis auf den Rückgang des Einzelhandels hilft diesem jedenfalls nicht weiter. Ganz ohne ihn werden Innenstädte, wird die Solinger Innenstadt aber ganz sicher nicht funktionieren.

2. Platzgestaltung und Grün - Nicht nur am Fronhof

Die Partei Die Grünen plädieren für eine grüne Innenstadt, eine – wie wir finden – selbstverständliche Forderung in Zeiten des Klimawandels. Dem Hinweis, dass es unserer Innenstadt aber deutlich an Begründung fehle, stimmen wir nicht zu. Sie ist anderen Städten in NRW bereits weit voraus, was etwa am Alten Markt, am Fronhof und

[53] ISEK City 2030, S. 92.

auch auf der Hauptstraße zu erkennen ist. Dennoch – Wir meinen, dass sich mehr Stadtgrün neben Klimaerwägungen auch aus unserer bergischen Identität ergibt und begrüßen es an jeder Stelle. Aber auch hier bedarf es eines Konzepts. Zuletzt hatte sich das Thema Grün am Fronhof entzündet. Die dortigen Planungen mit einer zunächst umfassenden Begrünung haben wir deutlich abgelehnt, da sie die Multifunktionalität des konkreten Platzes vereitelt und zudem diesen historisch entscheidenden Platz in seinem Wesen entstellt hätte. Und so lautete die Frage im Detail, - wie viel Grün braucht man und braucht man es, passt es an dieser konkreten Stelle? Um diese Frage zu beantworten bedarf es aber eines übergeordneten Blicks. Die Landschaftsarchitekten DTP aus Essen, die mit der Planung des Fronhofs beauftragt sind haben es in anderen Städten im Auftrag der dortigen Stadtverwaltung vorgemacht, etwa in Essen. Und so sieht es dann aus, wenn man eine Stadt durchdacht begrünt, in dem man nämlich vorher einen Gesamtplan erstellt:

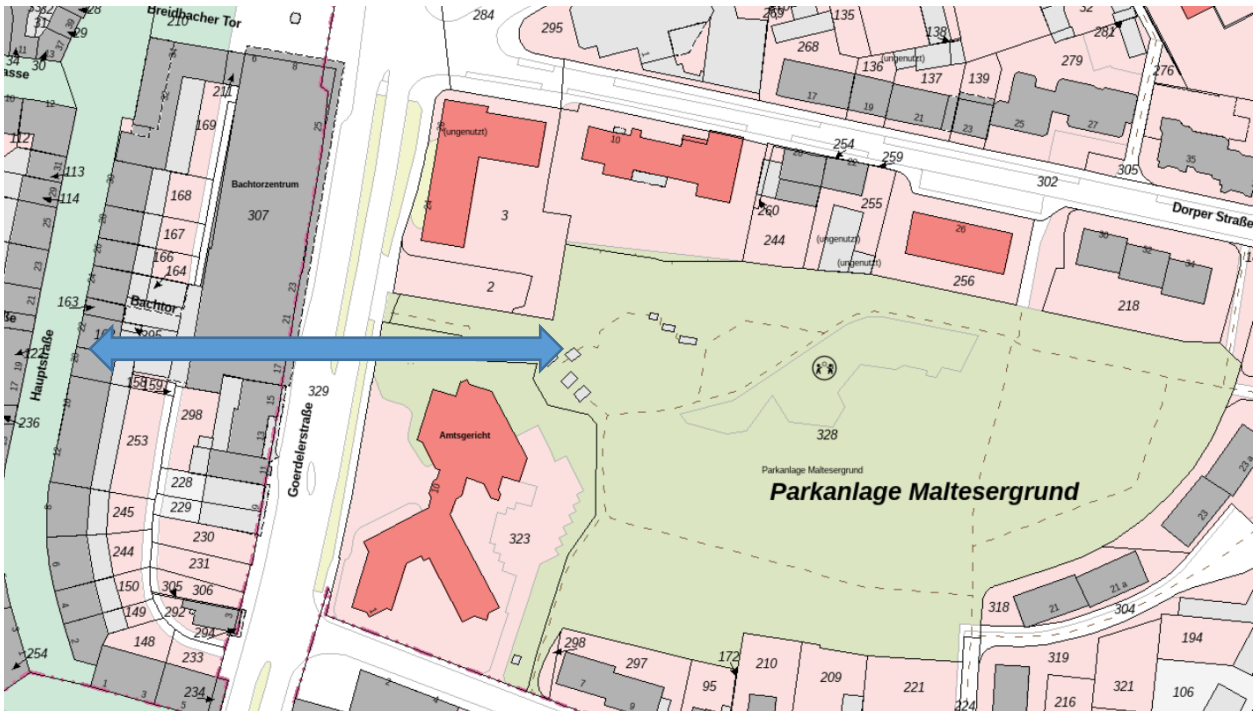
Quelle: www.dtp-essen.de

Also, unbedingt und gerne noch mehr Grün. Aber es muss passen. Details. Koordiniert, Oasen, Trinkbrunnen, aber nicht um jeden Preis hohe Gräser oder Stauden am nächst besten Platz. Bei der Erstellung eines Konzepts muss man sich wieder übergeordnete Fragen stellen müssen.

- Wo liegen die zukünftigen (!) Nutzungsschwerpunkte? Wenn man dem Fronhof weiteres Potential für Gastronomie zuspricht, dann muss man die Platzmitte zugänglich und transparent halten.

- Wo ist bereits ein Mindestmaß an Baumbestand? Neben dem Fronhof auch auf der Hauptstraße. Wo wäre es dringend notwendig? Fast überall.

Warum also beginnen wir dann am Fronhof. Warum soll ein sodann nächster wichtiger Schritt in der Umgestaltung des Maltesergrund bestehen? Wir geben dem ISK auch hier Recht, hier steckt immenses Potential als zukünftige Erholungsfläche. Es stellt sich vor dem Hintergrund des schwachen Stadtkerns aber doch die Frage, warum der östliche Bereich der Goerdeler Straße hinter der Flüchtlingsunterkunft im alten Finanzamt und dem Amtsgericht nun mit Priorität angegangen werden soll.



Die Mitteschmiede ist für klare Pläne und Prioritäten, - und selbstverständlich offen für alle Gestaltungsideen, auch auf dem Fronhof. Auf den Umbau - wie von zwei Parteien gefordert - vollständig zu verzichten, können wir in dieser Absolutheit daher nicht folgen. Wenn die Verfasser des ISEK aber schon vor sechs Jahren für den Stadtkern ein dringendes Gegensteuern verlangt haben, dann sind dort nun Kräfte zu bündeln, - zunächst für ein Grünkonzept, zur Zeit aber sicherlich nicht für ein Umgestaltung am Maltesergrund.

3. Parken und Verkehr - Bitte einen Mitte-Shuttle

Wie reagieren wir nun auf diese unglaublich unübersichtliche Verkehrsführung, ein gescheitertes Verkehrskonzept und defekte Parkhäuser? Ein Blick in die Wahlprogramme verrät, wenn wundert`s: hier treffen zwei Welten aufeinander! Die einen fordern mehr autofreie Zonen in den Stadtteilzentren, Außengastronomie statt Parkplätze

und so insgesamt mehr Verweilmöglichkeiten. Andere betonen, dass Innenstädte auch weiterhin mit dem Auto nah erreichbar bleiben müssen. Und auch unter unseren Mitgliedern heißt es, - beruhigt die Innenstadt, um sie zu beleben. Andere fordern: öffnet die Hauptstraße für PKW und sie wird wieder lebendig.

Wir begrüßen das aktuelle Vorgehen der Stadtverwaltung. Sie stellt neben einigen Erhebungen nun vor Allem Bürgerideen voran. Das ist gut und richtig, wenn diese Beteiligung im Gegensatz zu vielen anderen Bürgerbeteiligungen der letzten Jahre mit der erforderlichen Transparent und Ernsthaftigkeit erfolgt. Wir geben hier noch ein paar weitere Stimmungen aus unserem Verein und seinem Umfeld weiter, diese sind genauso breit und polarisierend wie diejenigen auf der städtischen Plattform (https://solingen-redet-mit.de/verkehrsentwicklung). Letztendlich kann man dies auch hier in zwei große Lager teilen, nämlich öffnen oder schließen!

Die „Öffner“ verlangen die Beseitigung des schlechten Kompromisses, wonach Kölner Straße und Mummstraße nur in einer Richtung offen sind. Beide Richtungen sind zu öffnen. Dann bedarf es mehr Kreisverkehre, etwa am Dickenbusch, vor allem auch die Möglichkeit des Linksabbiegens vom Ufergarten in die Goerdeler Straße. Wie gehen wir dann mit den Passanten am Graf-Wilhelm-Platz um? Entstehen neue Rennstrecken? Nein, Tempo 30 km/h in der gesamten Innenstadt, mit Ausnahme der Goerdeler Straße, insofern vertreten auch wir eine klare Meinung, wäre bei einer weiteren Öffnung unumgänglich. Und wo es sein müsste, sogar Schrittgeschwindigkeit.

Und die „Schließer“? Autos raus aus der Innenstadt! Dann bedarf es Kompromisse. Denn die Stadtkirche wird weiterhin über den Eiland und die Kirchgasse erreichbar sein und auch andere Anlieger ihre vorhandenen Garagen gelangen wollen. Und in Parkbuchten wird Gastropotential gehoben? Das stimmt, aber hier zeigt sich, dass die absolute Befreiungsthese auch hier keine Gültigkeit hat.

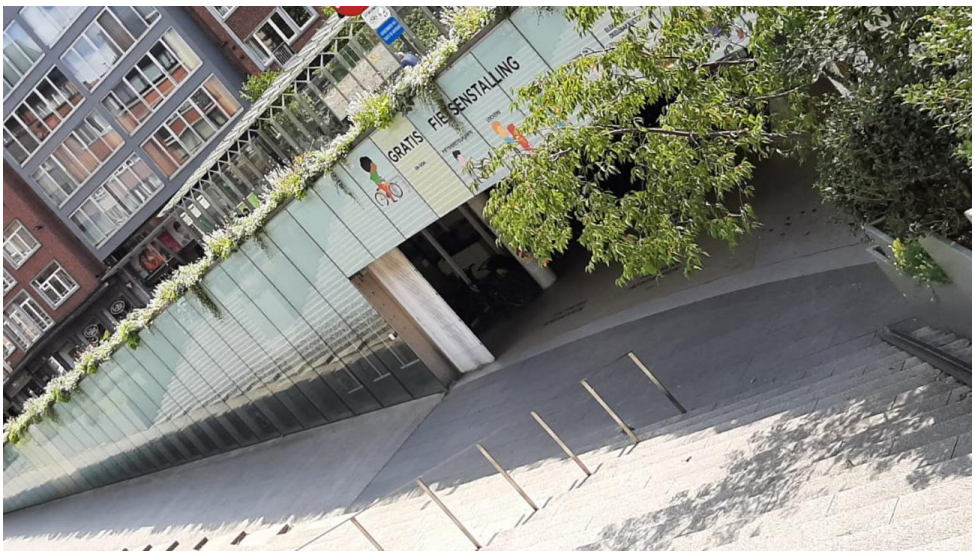
Das Deutschen Institut für Urbanistik (difu) hat in einem im Frühjahr erschienenen Policy Paper herausgearbeitet, dass insbesondere zwischen Gastronomie und Handel unterschieden werden müsse.[54] Allgemeingültige Aussagen gibt es demnach nicht, insbesondere seien die Voraussetzungen und Potentiale in jeder Stadt unterschiedlich. Die Gastronomie gehört tendenziell eher zu den Gewinnern, etwa wenn Parkbuchten in Außengastronomie umgewandelt werden. Gerade für den Einzelhandel steht und fällt die Frage aber letztendlich mit dem Vorhandensein ausreichenden und vor Allem auch in maximal 100 m Entfernung liegenden Parkraums.

Selbstredend wird daher auch die Installation eines - guten - Parkleitsystems, welches bislang völlig ungenügend ausfällt, eine zentrale Rolle spielen. Und es gibt auch

[54] https://difu.de/publikationen/2025/verkehrsberuhigung-und-einzelhandel-dann-wirds-laut

Gefahrenpunkte, wo es sich regelmäßig `knubbelt. Nicht nur für Fahrräder, sondern auch dann, wenn gehkranke oder auch nur betagte Patienten von Taxen zum Arzt gefahren werden müssen. Einen Nothaltestreifen, wie man ihn etwa vor dem Ärztzentrum Birker Straße/Kölner Höhe findet, bräuchte es auch andernorts, etwa vor dem Sali-Haus.

Eine eindeutige Position vertreten wir hier: Radfahrern, denen auch im Bergischen Land seit Erfindung des E-Bikes kein Berg mehr zu steil ist, muss in der Innenstadt Tür und Tor geöffnet werden. Dies gilt für Radwege und gleichsam für Fahrradständer oder gar Fahrradparkhäuser. Installieren wir ein solches vielleicht in der stillgelegten Unterführung zwischen Tückmantel-Haus und Schwanenapotheke? Mit einer Reparaturwerkstatt? Nicht nur das! Steckt in unserer alten Turm-Passage vielleicht loderndes Potential für die Innenstadt der Zukunft? Schauen Sie mal hier, Fotos aus einer Stadt in Belgien:



Fahrrad-Reparatur, Schließfächer, Lastenrad-Verleih,
Kinderwagen-Parkplatz, Rollstühle, Toiletten …

Und hier gilt wie bei allen anderen Themen, - keine Denkverbote! Spricht für eine Öffnung der besagten stillgelegten Unterführung vielleicht auch, dass man einen darüber wieder vollständig geöffneten Verkehr für Fußgänger ausgleichen kann? Keine Denkverbote!

Kommen wir zu weiteren wichtigen Gruppen, zu Senioren und Bahnpendlern. Hier sprechen wir uns für eine Öffnung und gute Erreichbarkeit der gesamten Innenstadt aus. In der Zukunft wird es eines sehr niedrigschwelligen öffentlichen Personennahverkehrs bedürfen, - in kurzen zeitlichen Takten, mit vielen Haltepunkten, entlang eines näher zu bestimmenden Gebiets, welches sich zur Abdeckung der gesamten Innenstadt vom Haltepunkt Grünewald und den Bahnhalt Mitte über die Goerdeler Straße, zurück über die Mummstraße und wieder in Richtung Süden bewegen muss. Warum? So können Bahnpendler von den beiden Bahnhöfen schnell in die obere Innenstadt gelangen. Und es sind gleich mehrere Parteien, die die zukünftige Innenstadt als eine solche mit einer guten Infrastruktur für Senioren betonen. Busfahren auf kurzen Strecken ist seit Kurzem aber schmerzhaft, - und so heißt es „mit der größten Tarifreform seit seinem Bestehen vereinfacht der Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) zum 1. März 2025 den Nahverkehrstarif im Verbundraum.“[55] Hierzu gehört, dass das günstige K-Ticket “Kurzstrecke“ entfallen ist und die Fahrt vom Graf-Wilhelm-Platz zum Entenpfuhl nun genauso viel kostet wie die Fahrt nach Burg oder Gräfrath. Das ist bürgerfeindlich und zerstört Urbanität. Wir brauchen in einem Stadtkern niedrigschwelligen, schnellen und kostengünstigen ÖPNV.

Auch wenn Monheim als Vorbild seinen Zauber verloren hat,[56] - ein solch autonomes Vehikel dient durchaus als Anreiz, selbstverständlich als e-Mobil, sei es nun unbemannt oder bemannt, so klein oder auch größer, - und sicherlich auch nicht morgen oder

[55] https://www.gut-vorankommen.de/ticketreform/
[56] Foto von www.bahnen-monheim.de

übermorgen, aber perspektivisch. Somit ist es in einem Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Wir setzen uns daher für ein Mitte-Shuttle ein.

4. Nochmal Sicherheit - Polizeipferde und Streifenwagen bitte bürgernah!

Am 15.07. kamen die Mitglieder der Mitteschmiede zusammen, um mit dem Bezirkspolizisten für Mitte, Herrn Dino Berghaus, ins Gespräch zu treten. Es wurde gut diskutiert, zahlreiche Punkte, die den Akteuren Sorgen bereiten, offen und ehrlich. Und es wurde auch Lob und Zuversicht deutlich. Immer wieder das Thema Polizeipräsenz – Es herrschte Einigkeit, dass Polizei und Ordnungsamt zu allen Zeiten in einem hinreichenden Maß vertreten sein muss. Man war sich aber auch einig, dass Polizei durchaus präsent ist. In den Abendstunden fahren teilweise im 10-Minutentakt Polizeiwagen an einem vorbei. Und irgendwann wäre der Punkt erreicht, auch darin war man sich einig, wo zu viel Staatsmacht auch ins` Gegenteil umschlagen, nämlich Unsicherheit schüren würde. Und das haben wir der Polizei deutlich mit auf den Weg gegeben und tun das an dieser Stelle auch nochmal, gleichsam in Richtung des städtischen Ordnungsamtes:

Schnell „vorbeihuschende“ Streifenwagen in der Fußgängerzone bauen Distanz zum Bürger auf, keine Nähe! Schrittfahren, Fenster runter, vielleicht auch mal ein Anhalten, ein Aussteigen, ein Blick in die Läden würden Präsenz und Bürgernähe versprechen, was auch für die Reiterstaffel gilt. Über deren Sinn und Unsinn in nur sehr unregelmäßigen Abständen kann man sich streiten. Polizei ist willkommen, aber auch hier wird der Ausritt vielfach mehr als ein durchaus Respekt einflössender Auftritt empfunden, aber weniger als ein Auftritt von Freund und Helfer.

Aporpros vorbeihuschende Autos. Trotz erfolgter Kontrollaktionen findet in den Fußgängerzonen weiterhin eine Art Durchgangsverkehr derer statt, die die zugegeben fatale Verkehrsführung der Innenstadt offensichtlich durch Abkürzungen austricksen wollen. Andere, häufig hochpreisige Fahrzeuge parken insbesondere in den Abendstunden bevorzugt vor den immer gleichen Etablissements. Hier wurde durch die Teilnehmer deutlich gemacht, dass ein konsequenteres Einschreiten durch die Ordnungsbehörden dringend geboten erscheint.

Unsere Botschaften sind bei Herrn Berghaus angekommen, wir bleiben im Gespräch!

5. Sauberkeit - Hat auch etwas mit Würde zu tun

Auf den Punkt gebracht, - viele Bereiche und viele Ecken der Innenstadt sind verschmutzt und unansehnlich. Verursacht wird der Schmutz durch Anlieger und Passanten. Wir haben unsere Argumentation gegen die Pflanzung großflächiger Beete mit Stauden und Gräsern auf dem Fronhof unter anderem darauf gestützt, dass solche Fläche nicht mit verhältnismäßigem Aufwand sauber gehalten werden können, jedenfalls dass sie dazu

einladen würden, unachtsam Müll zu entsorgen. Hierbei waren wir auf Sparziergängen durch die Innenstadt auf den Zustand solcher Beete auf der unteren Hauptstraße gestoßen, und zwar an unterschiedlichen Tagen.

Und auch andere Ecken in der Innenstadt weisen unhaltbare Zustände auf. Es fehlt soziale Kontrolle, es ist Teil eines trading-down-Effekts. Unglaubliche Zustände zeigen sich vor dem Hofgarten, im Bereich des Kerstinghauses und der Haltestellen auf der Ostseite des Graf-Wilhelm-Platzes. Der trading-down-Effekt entbindet die Stadtverwaltung bzw. die Technischen Betriebe der Stadt Solingen aber nicht von ihren Reinigungspflichten. Ganz im Gegenteil, - gerade jetzt darf nicht auch noch Unsauberkeit hinzukommen. Und trotz der Leerstände zahlen Grundeigentümer ihre Grundabgaben und die Stadtverwaltung versucht z.B. Eigentümer auf der unteren Hauptstraße – wie geschildert – zum Umbau ihrer Erdgeschosse zu bewegen.

Hier zeigt sich das Verhältnis von Sicherheit und Sauberkeit. Wir sprechen überwiegend nicht über strafbares Verhalten, sondern über schlechtes Benehmen, was aber eine Ordnungswidrigkeit darstellt und daher mit einem Bußgeld zu belegen ist. Regelmäßige und bürgernahe Streifen durch Polizei und Ordnungsamt sind also nicht nur vertrauensbildend für die einen, sondern auch erforderlich, um andere zu ahnden. Kippen und sonstiger Müll, - wir fordern konsequentes Einschreiten! Es handelt sich laut städtischer Satzung um Bußgeldtatbestände!

Durch wildes Urinieren werden Häuserecken verschmutzt. Alkoholiker und Drogenabhängige werden sich bei der kreativen Suche nach einer „legalen“ Toiletten schwerer tun als andere. Umso mehr ist hier Vorsorge zu treffen, um sämtlichen

Betroffenen ihre Würde zu bewahren, - die Innenstadt benötigt dringend eine ausreichende Anzahl öffentlicher Toiletten, übrigens nicht nur für vermeintliche Störer oder Szene-Mitglieder, sondern für alle Bürger.

In der Innenstadt beobachten wir mehr und mehr Pfandsucher. Sicherlich nicht nur in Solingen geht die Armutsschere inzwischen soweit auseinander, dass Menschen vermehrt strategisch mit unterschiedlichen Behältnissen, großen Taschen oder kleinen Karren von Mülleimer zu Mülleimer ziehen, um ihren Lebensunterhalt zu bestreiten oder jedenfalls aufbessern zu können. Mal eine ganz konkrete Beobachtung eines Müllbehälters im Bereich Graf-Wilhelm-Platz: Fünf bis siebenmal täglich wird dieser von etwa vier Personen nach Leergut durchsucht. Der Jugendstadtrat hatte bereits im Jahr 2021 die Installation von Pfandringen angeregt, wie sie in ganz Deutschland und ganz Europa mittlerweile zu finden sind. Laut Solinger Tageblatt vom 14.02.2022 hatten die TBS dies unter Verweis auf fehlende Effektivität und zu hohe Kosten abgelehnt.

www.ravensburg.de/rv/aktuelles/2015/pfandringe-an-muelleimern.php

Pfandsuche ist weder dem Stadtbild, noch dem Sicherheitsgefühl und der Aufenthaltsqualität der übrigen Stadtbesucher, vor Allem aber der Würde der Pfandsucher nicht zuträglich, produziert abermals Abstand zwischen den Menschen und somit eine Spirale der sozialen Isolation. Wir fordern dazu auf, diese Frage angepasst an die aktuelle Situation noch einmal zu prüfen.

6. Mehr Integration! Und zwar jetzt!

Wie wir gesehen haben, - der Migrationsanteil in der Innenstadt ist zu hoch, es gilt laut ISEK, neue Bevölkerungsschichten in die Stadt zu holen und zu durchmischen.

Durchmischen bedeutet aber, dass unsere Innenstadt weiterhin eine bunte und vielfältige sein wird. Für die Menschen, die jetzt da sind und langfristig in einem angemessenen Maß bleiben werden, muss jetzt nachhaltige Integrationsarbeit beginnen. Kontakt mit neu zugewanderten Menschen ist wichtig, um der sozialen Isolation rechtzeitig entgegenzutreten.[57] Man muss versuchen, gegenseitige Vorbehalte abzubauen, und zwar stärker und systematischer als bisher.

Es gibt jetzt bereits mehrere Einrichtungen und Institutionen, und zwar öffentliche und private, die Hilfe anbieten. Deutlich verweisen wir aber noch einmal auf die Schließung des Fluchtpunktes an der Augustastraße. Städtebau besteht eben nicht nur aus Straßen und Gebäuden, er muss sozial flankiert werden. Man möge Sorge tragen, dass vorhandene Einrichtungen aufrechterhalten und unterstützt werden und sich die Umstände nicht weiter durch Schließungen verschlechtern. Die Stadtverwaltung hat nun einen Soziologen mit weitergehenden Integrationsmaßnahmen betraut, ein erstes Gespräch hat auch mit uns stattgefunden. Das Format muss nun starten!

7. Bitte denkt an Kinder und Jugendliche

Wie steht es um die Kinder und die Jugend in der Innenstadt? Wir nennen an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich die Ergebnisse des ISEK:

- Die Jugendarbeitslosigkeit (City 2030: 13,5 %; Gesamtstadt: 4,4 %) liegt um mehr als das Dreifache höher als auf gesamtstädtischem Niveau.
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren in SGB-II-Bezug liegt im Untersuchungsgebiet (58,2 %) deutlich über der Gesamtstadt (20,8 %),

Auch das war ein Ergebnis im Jahr 2018, auch hier kennen wir keine neuen Zahlen, möchten aber unterstellen, dass auch diese nicht besser geworden sind. Hier geht es um die Zukunft unserer Gesellschaft, und wenn wir von Armut sprechen, so geht es um Prävention.

In der Stadt gibt es hervorragende Institutionen der Jugendarbeit. Nennen wir hier einmal den Jugendstadtrat im Allgemeinen oder die Clearing-Stelle am Eiland für die Innenstadt im Besonderen. Auch die Evangelische Stadtkirche ist hier seit einem Jahr stark aktiv. In diesen Formaten ist man bereits mit Jugendlichen ins` Gespräch getreten, hat sie nach Wünschen und Bedürfnissen gefragt. Sie wünschen sich Aufenthaltsmöglichkeiten, und mehr Grün in der Stadt. Wir sehen, wir liegen alle auf derselben Linie. Wir sprechen uns daher dafür aus, den jungen Menschen in der Innenstadt eine Stimme zu geben. Wir begrüßen es, dass dieser Vorstoß durch eine Partei im Wahlkampf ausdrücklich

[57] Häußermann / Siebel, Soziale Integration und ethnische Schichtung, Gutachten im Auftrag der Unabhängigen Kommission Zuwanderung, 2001, S. 47.

unterstützt wird (CDU), ganz gleich, ob das dort zitierte Hagener Modell oder andere Städte als Vorbild dienen können.

Wir reduzieren dies aber nicht auf Problemlagen, nicht auf ein präventives, insbesondere auf die Verhinderung von kriminellen Karrieren beschränktes Element. Vielmehr sollen junge Menschen lernen, demokratisch an der Gestaltung von öffentlichem, hier innerstädtischem Raum teilzuhaben. Und so muss Kern des Ganzen sein, dass wir ihnen einen solchen Raum geben, - nicht nur Raum im soziologischen Sinne. Das wichtige ist, - die Jugendlichen sind vom ersten Tage eines solchen Projekts in den Prozess mit einzubeziehen, und zwar schon bei der bei Standortsuche und -gestaltung.

8. Imagearbeit ist unglaublich wichtig - Insbesondere Veranstaltungen

Imagearbeit und hierdurch die Stärkung der Quartiersidentität ist ein wesentlicher Bestandteil für die Neuentwicklung eines Gebietes. Hierfür gilt es, Feste und Veranstaltungen zu organisieren. Auch das ISEK sah im Jahr 2018 schon unter seinen „Sofortmaßnahmen“ vor, - zur Belebung und Frequenzsteigerung in der Innenstadt sollen in 2019 mehr Veranstaltungen stattfinden als in den Vorjahren.[58] Unabhängig von einem Corona-Loch hat es solche seitdem gegeben und die Mitteschmiede sowie viele weitere Akteure sind unentwegt bemüht, die Innenstadt auf diese Weise zu bespielen. Mit Blick auf eine erhoffte dauerhafte Frequentierung stellen wir jedoch fest, dass Feste beliebte Anlaufpunkte für die ganze Stadtgesellschaft sind, zu denen Menschen auch aus den anderen Stadtteilen kommen.

Auch ist ein weiterer erschwerender Faktor inzwischen hinzugekommen, - die Terrorentwicklung in ganz Deutschland erschwert hier gerade die Umstände, weil erhöhte und somit kostspielige Sicherheitsauflagen erfüllt werden müssen. Gerade erst haben die Ohligser Jongens den Kneipenfreitag öffentlich abgesagt, da die Auflagen bis zum konkreten Termin nicht mehr erfüllbar waren und das große Thema ist selbstverständlich das liebe Geld. Wer soll die Sicherheitsmaßnahmen, wer soll Durchbrechsperren, Sicherheitskonzepte usw. bezahlen? Derzeit behelfen sich alle insbesondere mit großräumigen Fahrzeugen, vielfach insbesondere großzügige Leihgaben von Unternehmern oder sonstigen Institutionen.

[58] ISEK City 2030, S. 122.

Unser Nordstadt-Flohmarkt im Juni 2025, Durchbrechsperren an der oberen Einmündung der Augustastraße

Schon vor Jahren hatte der Initiativkreis versenkbare Pöller für die Kernbereiche der Innenstadt gefordert, wie sie in vielen Städten schon lange zum Stadtbild gehören. Damals wurden sie abgelehnt, jetzt sind die Vorzeichen andere. Wir müssten uns auch nicht über einen jährlichen städtischen Zuschuss an die großen Feste von 300.000 €, jedenfalls nicht in dieser Höhe unterhalten, wenn es eine nachhaltige Sicherheitsinfrastruktur gäbe. Wir fordern dazu auf, hier über nachhaltige Lösungen nachzudenken.

9. Tourismus gehört zum großen Ganzen

Wir zitieren aus einem Wahlprogramm (BfS):

„Wir haben um uns herum eine reizvolle Landschaft, historische Plätze und moderne Kunst, wir vereinen Tradition mit Fortschritt. Genau das ist es, was Menschen in diese Region lockt. Wir müssen uns auf diese Vorteile stärker besinnen und unsere Bemühungen intensivieren, die Vielfalt unserer Region als Eckpunkte des Tourismus in die Lande zu tragen. Das zieht Besucher in unsere Stadt, fördert Wirtschaft und Einnahmen und belebt unsere Innenstadt und die Neben-Centren. Dabei muss Solingen zu einem attraktiven Ziel, insbesondere für die Bürgerinnen und Bürger der großen Städte

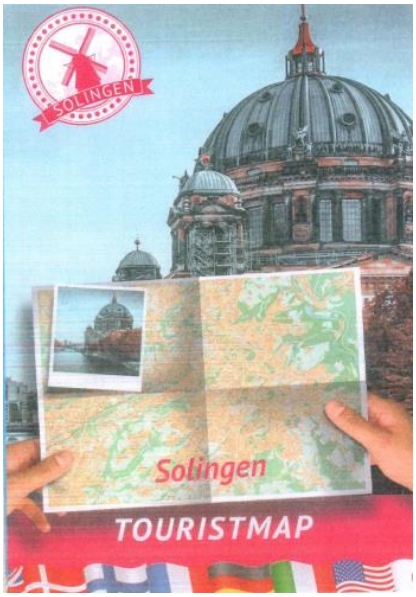
im Umland, werden. Der Tourismus soll in den nächsten Jahren weiter mit der Bergischen Entwicklungsagentur (BEA) ausgebaut werden. Hauptaugenmerk ist hierbei auf die Tourismuszentren – wie zum Beispiel Müngsten, Burg und Gräfrath – zu richten. Gerade diese historisch interessanten Plätze sind in das Stadtbild integriert und durch den ÖPNV komplett erschlossen. Die Freizeitlinie der SWS, die in den Sommermonaten touristische Highlights im Stadtgebiet anfährt, soll unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgebaut werden. Die Belebung des historischen Stadtteils Burg, z.B. durch den Neubau der Jugendherberge auf dem ehemaligen Sportplatzgelände in Oberburg, und eine stärkere Anbindung an die Innenstadt sind weitere Ziele der BfS."

Eines wollen wir noch ergänzen, - schon im vergangenen Jahr haben wir uns in einem Gespräch mit dem Bezirksbürgermeister von Burg/Höhscheid das Projekt der Hängebrücke erläutern und schmackhaft machen lassen. Wir befürworten dieses Projekt mit Nachdruck, so wie wir uns im Ganzen auf das neu entwickelte Schloss Burg freuen und auf eine große Strahlwirkung für ganz Solingen hoffen. Im Übrigen haben wir den zitierten Ausführungen nichts hinzuzufügen. Es gibt also doch das Bewusstsein, dass eben nicht nur die Nebenzentren, sondern auch die dort angesprochene Innenstadt Teil eines schlüssigen Konzepts sein muss. Es geht um unsere Identität, die Vision, dass Solingen Teil des Bergischen Landes und die Innenstadt das Zentrum eben dieser berühmten Klingenstadt ist.

Und so schließen sich hier auch städtebaulich die Kreise: Wenn Menschen von Gräfrath in den Süden zur Müngstener Brücke, nach Schloss Burg und dort zur neuen Hängebrücke pendeln, dann führt der Weg über die Nord-Süd-Achse durch die Innenstadt und zunächst durch deren Tor, nämlich die Nordstadt. Hier muss man sich abermals fragen, ob am Entreè ein Kulturhaus oder eine große Feuerwehrwache stehen soll.

Viele wissen gar nicht, dass es ein Tourismusbüro gibt. Es befindet sich im Gründer- und Technologiezentrum. Wir sind der Auffassung, dass es zentraler in der Innenstadt angesiedelt werden sollte. Hier haben wir ein trauriges, weil völlig verkanntes Juwel, nämlich die Gläserne Werkstatt. Auch diese hatte man im ISEK in das Gesamtgefüge der Entwicklung eingebaut, mit Bezug zu unserer Marke Solingen, zu Produktion und Hochwertigkeit.[59] Inzwischen sucht man auch hier nach einer neuen Identität, einer neuen Ausrichtung. Vielleicht könnte das Tourismusbüro hier seinen Platz finden.

[59] ISEK City 2030, S. 122.



Und zunächst sollten wir vielleicht an ein paar Kleinigkeiten arbeiten. Wir sehen hier die Touristmap, die offizielle Touristenkarte, mit einer Windmühle, die vielleicht der Partnerstadt Gouda gewidmet sein mag. Und wir sehen den Berliner Dom. Warum das? Wir bitten darum, dies durch die Müngstener Brücke, Schloss Burg, den Gräfrather Marktplatz, die Clemenskirche, den Klingenschmied oder durch welches Solinger Wahrzeichen auch immer zu ersetzen. Jedenfalls sollte man auf einem Stadtplan von Solingen auch Solingen erkennen!

10. Digitalisierung - Solingen App

Die Frage, wie viel Handel, Gastronomie oder sonstige Nutzungen wir in den Erdgeschossen finden werden, muss heute nicht beantwortet werden. Wichtig ist aber, dass es heute schon einen Bestand, unsere Sternchen, über Jahrzehnte geführte Geschäfte gibt, die man hegen und pflegen muss. Denn wenn sie aufgeben, werden Probleme wachsen. Digitalisierung ist auch in unserer Innenstadt unumgänglich. Betrachten wir die Solingen-App. Wir schildern einmal den digitalen Weg zum Auffinden eines Haushaltswarengeschäfts: App öffnen – auf „Karte öffnen“ – auf „Einkaufen“ – wieder auf „Karte öffnen“ (da nur ein Teil der Branchen angezeigt wird) – usw. Und unter „Einkaufen“ finden sich Begriff wie Theater- und Konzerthaus, Altenzentren, Kultur- und Bildungseinrichtungen. „Schuhe“ findet man unter Mode, obwohl sie wohl eine eigene Rubrik verdient hätten, auch „Optiker“ gibt es nicht.

Ein solches Instrument muss funktionieren! Und es hat nichts mit einer perspektivischen Stadtentwicklung zu tun. Wir haben konkrete Verbesserungsvorschläge aus der Händlerschaft und treten bei Ansprache durch den zuständigen Stadtdienst gerne ins` Gespräch.

11. Beratung auch für Existenzgründungen

Bei dem beschriebenen Projekt „WIN-Fonds“ konnten Existenzgründer zu vergünstigten Konditionen in den letzten beiden Jahren ein Ladenlokal anmieten. Es gab einige Niederlassungen, von denen ein paar übrig sind, die meisten aber wieder geschlossen haben. Einige dieser Schließungen waren der Tatsache geschuldet, dass die vergünstigte Anmietung in der Anfangszeit zwar einen motivierenden Impuls setzte, es dann jedoch an den erforderlichen Kenntnissen mangelte, die es erfordert, um ein Unternehmen erfolgreich zu führen.

In einer für uns bislang nicht ganz nachvollziehbaren Struktur finden sich mittlerweile mehrere Stadtdienste oder Gesellschaften, die in der Entwicklung der Innenstadt eine Rolle spielen. Dies sind neben dem Stadtdienst Stadtentwicklung die Stadtentwicklungsgesellschaft und die Wirtschaftsförderung. Wir sprechen uns dafür aus, dass hier Beratungsleistungen angeboten werden, und zwar zumindest für Existenzgründer, dies unabhängig davon, ob sie über ein städtisches Förderprogramm angeworben wurden oder nicht.

12. Effektive Bürgerbeteiligung

Kaum ein anderes Verwaltungsgebiet sieht so weitreichend die Beteiligung von Bürgern vor die die Stadtentwicklung. Unzählige Literatur und Richtlinien gibt es für die Frage, wie Bürger in Entwicklungsprozessen zu beteiligen, inwiefern ihre Meinungen zu berücksichtigen sind. Dies setzt denklogisch transparente Verfahren voraus. Diese empfinden wir in der bisherigen Entwicklung der Innenstadt in den letzten zehn Jahren als völlig unzureichend. Paradebeispiel ist die Umgestaltung des Entenpfuhls im Jahr 2013, dessen Ergebnis inzwischen nicht nur in der Bürgerschaft, sondern auch in der Politik Gegenstand ständiger Diskussionen ist. Dies insbesondere deswegen, weil man befürchtet, dass der nächste Platzumbau, nämlich die gerade in Rede stehende Umgestaltung des Fronhofs und insbesondere eine umfassende Begrünung diesem Beispiel folgen wird.

In der Tat besteht die Parallele schon darin, dass die Bürgerbeteiligung nach unserer Auffassung völlig unzureichend war. Der Knackpunkt bestand darin, dass die zur Beteiligung dargestellten Entwürfe irreführend visualisiert waren. Es war die Mitteschmiede, die die Planungsdetails aufgearbeitet und transparent gemacht und somit erst der Politik eine hinreichend fundierte und transparente Diskussionsgrundlage geliefert hat. Nun dauert der Prozess an.

Aktuell gibt es eine weitere aktuelle Frage, nämlich die des Verkehrskonzepts, die – insofern abweichend von bisherigen Projekten - Planungen nunmehr vorausgestellt wird. Bürger sollen also in einem frühen Stadium grundlegend ihre Ideen einbringen. Den Hut hat hier nicht der Planungsdezernent oder der für Verkehr zuständige Stadtdienst,

sondern die Stabstelle Bürgerbeteiligung auf.[60] Auf deren website sind die Meinungen zum Verkehrskonzept einsehbar. Wir unterstellen einmal, dass der dort gesteuerte Prozess ein effektiver sein wird und regen an, dass die Anforderungen an qualitative Bürgerbeteiligungen, auch und besonders, wenn sie durch die Fach-Stadtdienste erfolgen, grundlegend überprüft werden.

Die Qualität von Bürgerbeteiligungen ist ein ganz wesentlicher Bestimmungsfaktor für die „Erfolgreiche Innenentwicklung durch Aktivierung privater Eigentümer*innen“, - so lautet ein Beitrag in der Fachliteratur.[61] Dies erfordert Workshops, in denen gegenseitige Wertschätzung, Kommunikation auf Augenhöhe sowie Transparenz ausschlaggebende Faktoren eine erfolgreiche Partizipation sicherstellen. Und schließlich sollte Transparenz gerade in schwierigen Prozessen durch eine ausgefeilte Veranschaulichung, nämlich durch 3d-Visualisierung erfolgen.[62] Hierauf wird am Ende des Positionspapiers näher eingegangen.

13. Erkennbare räumliche Begegnungen - Miteinander statt Nebeneinander

Ob Jugendtreff, Begegnung von Senioren oder integrative Formate für Deutsche und Migranten, - solche Formate müssen äußerlich erkennbar und im öffentlichen Raum stattfinden. Begegnung soll nicht in Hinterzimmern stattfinden, muss zum Straßenbild gehören und kann nicht erst bei Stadtfesten beginnen. Wir regen an, kleine Stationen zu bilden, die auch von öffentlichen Einrichtungen, etwa von der Clearingstelle oder dem Quartiersmanagement bespielt und koordiniert werden können. Hier kann man problemlos auf Parklets zurückgreifen, die also nicht erst für Testphasen von Außengastronomie zum Einsatz kommen, sondern als „Begegnungs-Plattformen“. Das ist kein Hexenwerk, - schauen wir auf andere Städte, in Düsseldorf sind diese ebenfalls als Nachbarschaftstreffpunkte im Einsatz.

[60] http://solingen-redet-mit.de
[61] Dettweiler, u.a., Erfolgreiche Innenentwicklung durch Aktivierung privater Eigentümer*innen, S. 79, in: Abt, u.a. (Hrsg.), Von Beteiligung zur Koproduktion – Wege der Zusammenarbeit von Kommune und Bürgerschaft für eine zukunftsfähige kommunale Entwicklung, 2022.
[62] Dettweiler u.a., wie vor, S. 80.

Ein mobiles Parklet an der Brunnenstraße: Es dient als informeller Treffpunkt und soll für mehr Miteinander im Quartier sorgen.

Foto: Christof Wolff

Quelle: Rheinische Post

Und auch das Thema Mobilität kann hier eine Rolle spielen, wie man an der folgenden Gestaltung sieht:

Quelle: www.ioeb-innovationsplattform.at

14. Problembewusstsein und unkonventionelle Lösungen - Ein Dankeschön!

Die bisher dargestellten Umstände lassen erkennen, dass es seitens der Stadtverwaltung an dem erforderlichen Problembewusst sein fehlt. Dies beginnt bei dem Stadtplan, der auf der Innenseite übrigens das Stadtzentrum abbildet, das Deckblatt hingegen den Berliner Dom anstatt eines Solinger Wahrzeichens. Es geht weiter mit einer für den Einzelhandel unzulänglichen SolingenApp und man gelangt zu der Frage, ob man dem Handel in der Innenstadt nicht anstatt einer Erhöhung der Parkgebühren eher mit einer Befreiung unter die Arme greifen sollte. Die Innenstadt hat keine Lobby, sie ist bislang nicht Chefsache, muss dies aber dringend werden.

Und es gibt noch einen allseits bekannten „Flop“. Die TBS als zu 100 % städtische Tochtergesellschaft fordern für die Begleitung der vielen Veranstaltungen in ganz Solingen, etwa für Beschilderung und Absperrungen der Straßen astronomische Gebühren, die die privaten Veranstalter zu stemmen haben. Wir haben für den Nordtstadt-Flohmarkt vor wenigen Wochen, und zwar für ein paar Absperrschilder und Baken ein Angebot der TBS über 1.600 € erhalten. Wir haben auf diese städtischen Dienste verzichten müssen, da die Firma Tractive die gleiche Leistung für 600 € erbracht hat. Wir erkennen die Notwendigkeit städtischen Haushaltens, weisen jedoch darauf hin, dass jede auch städtische Leistung zumindest annähernd üblichen Marktkonditionen entsprechen muss.

Kommen wir zu einem Top – In diesen ersten neun Monaten nach unserer Vereinsgründung haben wir mit vielen Stadtdiensten Berührung gehabt. So sehr wir Verwaltungsstrukturen bemängeln, - die Sachbearbeiter, mit denen wir es hier zu tun hatten und haben, sind von größter Hilfsbereitschaft, offen für kurze Wege und schnelle Hilfe, ohne die wir als Verein diese Ehrenamtsarbeit nicht verrichten könnten. Wir möchten exemplarisch einmal namentlich nennen

Frau Hammes, Stadtdienst Ordnung / Veranstaltungen
Herr Kramer, Kommunales Integrationszentrum
Frau Ohme, Stadtdienst Stadtentwicklung.

Ein herzliches Dankeschön!

Teil 5

Insbesondere Immobilien - Die Stadt muss in Vorleistung treten

A. Die Immobilienebene ist entscheidend aber kompliziert

Kommen wir zum Knackpunkt, nämlich zu der im ISEK aufgeworfenen Thematik, wie man die Innenstadt räumlich attraktiver, die Gebäude und ihre Erdgeschosse ansprechender und das einseitige Bevölkerungsbild insbesondere durch ein neues Wohnraumangebot verändern kann. Und wie wir bei Darstellung des Nord-Süd-Gefälles gezeigt haben, besteht im Südteil Potential für neue Wohnbebauung, während es gerade in dem von Segregation besonders betroffenen nördlichen Stadtkern darum geht, die Immobilienbestände zu modernisieren.

Wir erinnern uns, - schon mit Blick auf eine etwaige Neuansiedlung von Einzelhändlern haben wir herausgearbeitet, dass es letztlich die Frage einer Vorleistung ist, - irgendjemand muss den Anfang machen. Und so kamen wir zu dem Ergebnis, dass neue Einzelhändler offenbar nicht dazu bereit sind, durch eine Neueröffnung einen Anreiz für mehr Besucher zu setzen. Nun sieht das ISEK die Lösung des Problems auf der Immobilienebene. Und auch hier wird es darum gehen, dass irgendjemand den Anfang machen, also in Vorleistung treten muss.

1. Immobilien kommt im ISEK die Schlüsselrolle zu

Der Schlüssel für eine durchmischte, sozial stabile Innenstadt soll also auf der Immobilienebene liegen, und zwar bei den privaten Grundstückseigentümern.

> *„Den sichtbaren Tendenzen zu starker sozialer Segregation sollte durch eine stärkere Mischung unterschiedlicher sozialer Gruppen entschlossen entgegengetreten werden. Nur durch eine Attraktivierung des Wohnens in der Innenstadt kann dieser Weg erfolgreich beschritten werden. Es sollte den städtebaulichen Handlungsrahmen der nächsten Jahre maßgebend bestimmen."*[63]

Die Problematik, private Eigentümer motivierend in den Stadtumbau einzubeziehen, wird in Deutschland bereits seit den 80er Jahren thematisiert und war zwischenzeitlich auch Gegenstand vertiefter wissenschaftlicher Forschung. Im Jahr 2007 war in einer gemeinsamen Veröffentlichung von Bundesbauministerium und dem Bundesamt für Bau- und Raumwesen mit Blick auf die damals akute Problemlage in den neuen Bundesländern zu lesen, dass man zu dem Schluss komme, dass es

> *„während der unterschiedlichen Abläufe der einzelnen Planungsprozesse (…) immer wieder darauf ankommen (wird), die Betroffenen, insbesondere private Grundstückseigentümer, davon zu überzeugen, dass städtebauliche Missstände und Funktionsmängel größtenteils vom Zustand der Bebauung und Nutzung*

[63] ISEK City 2030, S. 52.

privater Grundstücke ausgehen, deren Beseitigung jedoch allein in der Entscheidung und Verantwortung der Eigentümer liegt“.[64]

Die Mitteschmiede stützt sich nach Sichtung diverser Literatur im Wesentlichen auf eine wissenschaftliche Arbeit aus dem Jahr 2015, in der sich der saldierte Diskussionsstand wiederfindet und bis heute Gültigkeit hat, und zwar mit dem Titel „Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung.“[65] Betrachten wir vor diesem Hintergrund die Situation der Immobilienbestände in solchen Situationen im Allgemeinen und in unserer Innenstadt im Besonderen.

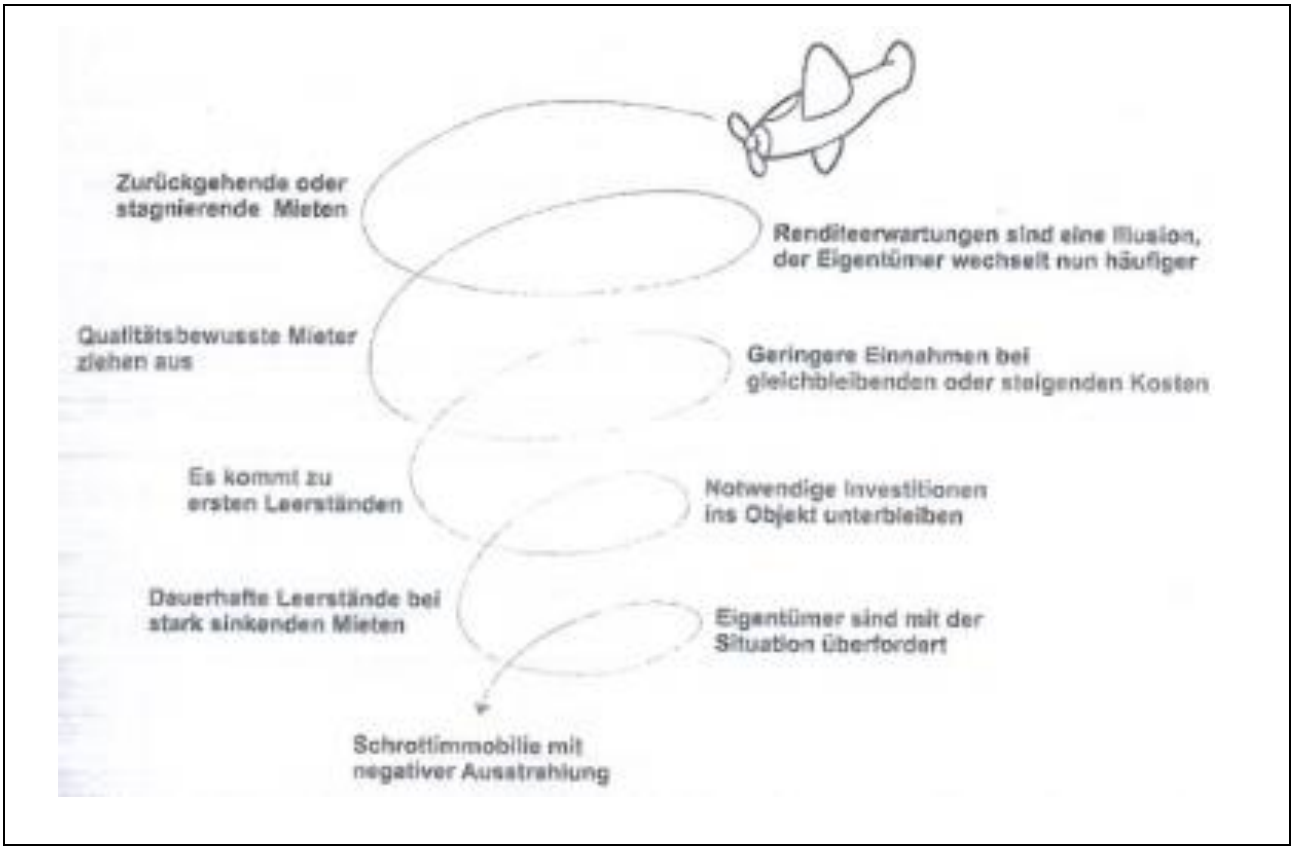
2. Der „Trudelflug“ von innerstädtischen Immobilien

Welche Prozesse liegen der Problematik zugrunde? Viele Immobilien sind in dem seinerseits weitgehend zerbombten Stadtkern in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden, - wohl gemerkt mit großem Erfolg, denn die Hauptstraße war seinerzeit eine der modernsten Einkaufsstraßen der Republik. Erbauer und Eigentümer waren also vielfach die Kriegskinder in erster oder zweiter Generation, für die die Devise darin bestand, etwas wiederaufzubauen oder zu erschaffen. Die nachfolgenden Generationen der meist wohlbetuchten Eigentümerfamilien haben sodann oft für ein Studium in entfernt gelegenen Universitätsstädten die Stadt verlassen und viele sind bis heute nicht wiedergekommen. Auch andere Eigentümer waren auf Grund der bis in die 80er und 90er Jahre hineinreichenden hohen Mieten nicht bereit, in die Bestände zu investieren. Und so finden sich in vielen Objekten blaue und grüne Bäder aus den 50er und 60er Jahren.

Und dann?

[64] Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost, Forschungen, Heft 131, Bonn, 2007, S. 68.

[65] Vollmer, Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung – Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, 2015.



Ausbleibende Investitionen führen zu sinkenden Mieten und vertiefen weiterhin die Investitionsbereitschaft, ein weiterer Teufelskreis, ein so bezeichneter „Trudelflug“ von Immobilien.[66] Im Extrem kommt es zu Verfall, der in unserer Innenstadt, das gilt es deutlich zu sagen, nach unserem Dafürhalten noch nicht zu beobachten ist, - in der nahegelegenen Nordstadt aber durchaus. Jedenfalls kommt es zum Auszug qualitätsbewusster Mieter, sowohl aus den im Obergeschoss liegenden Wohnungen als auch aus den Erdgeschossen. Diese Zusammenhänge, die fehlenden Investitionen wurde bereits unter den Vorläufern des ISEKs eingehend diskutiert, - so bereits zur Regionale 2006, in dem Programm City 2013. Konsequenzen wurden bis heute nicht abgeleitet.

3. Eine Frage des Leidensdrucks? Nicht bei einem „Sekundärmarkt“

In einem marktwirtschaftlichen Kontext ist der Leidensdruck bei einer solchen Entwicklung irgendwann so hoch, dass die ausbleibende Rendite und die hiermit fallenden Werte der Immobilien den Eigentümer zum Handeln zwingt. Ein solcher Schluss erweist sich in der Praxis aber bereits deswegen als falsch, weil viele Eigentümer einen solchen Leidensdruck nicht verspüren, sie sich mit kleinsten Mieten oder sogar teilweisem Leerstand zufriedengeben, schon weil ihnen für Modernsierungen vielfach das know-how fehlt. Übliche Marktkräfte sind in diesem Prozess also außer Kraft gesetzt.

[66] Siehe bei Schmidt / Vollmer, Der Eigentümer, das unbekannte Wesen?!? – Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer, in RaumPlanung, 2012, 29 f.

Kommunen müssen sich daher von den Selbstheilungskräften des Marktes verabschieden und Strategien entwickeln, die sich einer handlungs- und akteursorientierten Arbeitsweise folgend mit der jeweils spezifischen Problemsituation auseinandersetzen.[67]

Hier kommt etwas Erschwerendes hinzu, was wir als „Sekundärmarkt“ bezeichnen möchten. Vermieter der Bestände in der Solinger Innenstadt sind von jeglichem Leidensdruck weit entfernt, wenn ihre unmodernisierten Wohnungen von 1960 dennoch auf große Nachfrage treffen. Dieser Sekundärmarkt besteht aus der inzwischen auf einem über 60 % angewachsenen Anteil der migrantischen und insgesamt von Armut geprägter Bewohnerschaft. Und hier ist es sogar der Staat, sprich das hiesige Jobcenter, das die Mieten übernimmt und so diese Entwicklungen aufrechterhält.

Auch auf der Erdgeschossebene würden Leerstände den Leidensdruck des Vermieters deutlich erhöhen und für einen kreativen Aufbauprozess Raum und Potential zur Verfügung stellen, etwa im Rahmen von Zwischennutzungen. Auch hier findet aber ein eigenes Marktgeschehen, ein Sekundärmarkt statt, da sich dem Vermieter trading-down-Nutzungen wie Döner-Imbisse, Friseure, Nagelstudios oder Mobilfunkgeschäfte bieten, deren Mietangebote für den Vermieter attraktiv zu sein scheinen.

4. Trotz Fördermitteln - Mal ehrlich, wer würde hier den Anfang machen?

Die Reaktion des Staates auf das Versagen der Marktkräfte soll nun darin bestehen, Anreize, und zwar insbesondere mit Fördermitteln finanzielle Anreize zu bieten,[68] so auch das ISEK[69]:

> *„Um aus dem „Teufelskreis“ eines negativen Investitionsklimas herauszukommen, sind Förderangebote für Eigentümer - wie oben bereits erwähnt - unerlässlich. Diese Förderangebote sind darüber hinaus umfang reich, differenziert und flexibel handhabbar auszugestalten, um der Hartnäckigkeit der massiven Defizite zu begegnen und die offensichtlich vollständig fehlenden Anreize für Investoren auszugleichen. Nur so ist die Trendwende einzuleiten.“*

Aber auch hier gilt, - warum Fördermittel in Anspruch nehmen, wenn vom Staat an Bedürftige bezahlte Wohnungsmieten und in den Erdgeschossen eine Miete für ein Nagelstudio eine auskömmliche Rendite bringen? Rendite bemisst sich bekanntlich als das Verhältnis von Gewinn zum eingesetzten Kapital. Gibt sich ein Vermieter mit einer Miete von 6 € / m² für eine Mietwohnung in desaströsem Zustand zufrieden oder investiere er 200.000 € und bekommt dann 10 €? Und wie sieht die Rechnung aus, wenn

[67] Vollmer, Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung – Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, 2015, 74 f.
[68] Vollmer, wie vor, S. 69 f.
[69] ISEK City 2030, S. 54.

Fördermittel in Höhe von 30.000 € gewährt werden? Oder von 50.000 €? Ist diese Entscheidung allein ein Zahlenspiel? Finde ich als Eigentümer nach einer solchen Investition denn überhaupt einen Mieter, der bereit ist, 10 € zu bezahlen? Wohl kaum, wenn das Nachbarobjekt in einem gleichsam desaströsen Zustand oder dessen Eigentümer nicht zu einer solchen Vorleistung bereit ist.

Es handelt sich also um eine Vorleistung, einen Vertrauensvorschuss, der natürlich – wie der Vorschuss – immer mit Risiken behaftet ist. Also bleiben die vom Jobcenter gezahlten sowie vom Döner-Imbiss oder vom Nagelstudio gezahlten Mieten, solange man in dem Haus die notwendigsten Reparaturen durchführt, die bessere Alternative. Und im Zweifel bleibt ein Verkauf an solche Gewerbetreibenden, wie die Stadt dies beim Kerstinghaus verhindert hatte.

Die Frage bleibt im Raum, - was also kann den einzelnen Eigentümer bewegen, aus seinem nachvollziehbaren und „gesunden Egoismus“ heraus und im Glauben an das Große und Ganze ein Stück weit in Vorleistung zu treten?

5. Zwischenergebnis - Wen trifft Schuld?

Niemanden! Schon einmal gar nicht die in weiten Teilen migrantische und verarmte Bevölkerung, die in den Obergeschossen wohnt und das Straßenbild prägt, auf dessen Veränderung das ISEK aber abzielt. Trifft die Eigentümer Schuld? So könnte man meinen, wenn man die Presse der letzten Jahre verfolgt, so etwa im Solinger Tageblatt vom 17.03.2023, wo es heißt:

> *„Aus dem Rathaus kommt der Appell an die Eigentümer der Immobilien, sich in den Umbau der Innenstadt unter der Flagge „City 2030“ einzubringen. Seit die Pläne vorliegen, wurde betont, dass es ohne die Eigentümer nicht geht. Der Leiter der Stadtentwicklung, …, beklagt dabei eine schwierige Lage.“*

Oder im Solinger Tageblatt vom 19.06.2024, wo es heißt:

> *„Solinger Innenstadt: Jetzt sind die Eigentümer am Zug.“*

Niemanden trifft Schuld. Bestandseigentümer sind auf Grund der Entwicklungen häufig ohnmächtig[70], die meisten von ihnen jedenfalls abwartend.[71] Risikoentscheidungen muss jeder für sich treffen und der notwendige Vertrauensvorschuss ist schon ein gewaltiger. Nennen wir es einen gesunden und völlig nachvollziehbaren Egoismus oder um es etwas theoretischer zu formulieren:

[70] Vollmer, wie vor, S. 4.
[71] Vollmer, wie vor, S. 93.

„Ökonomisch rational ist es also, so lange nichts zu tun, wie die Einzelentscheidungen nicht in eine kollektive Strategie für das Quartier eingebettet sind, die Erwartungssicherheit bietet.“ [72]

Obwohl, - auch wenn man nicht von Schuld sprechen kann, als ursächlich lässt sich schon etwas ausmachen. Ein großer Teil der Wohnungsbestände wird von Bürgergeld-Empfängern bewohnt, die Miete für die überwiegend nicht sanierten Bestände also vom Jobcenter bezahlt. Die missliche Situation wird somit durch die Kommune aufrechterhalten, der Sekundärmarkt, der den Eigentümern den erforderlichen Leidensdruck nimmt, also staatlich finanziert. Diese Feststellung erfolgt zwar sehr wohl in dem Bewusstsein, dass Wohnraum mittlerweile auch in Solingen knapp ist. Wir möchten aber schon unterstellen, dass es für die Sachbearbeiter beim Jobcenter eine Leichtes ist, die innerstädtischen Wohnungsbestände immer wieder entsprechend „voll zu zustopfen“, obwohl anderweitige Anstrengungen von Nöten wären. Das perfide ist nämlich, - vor den Haustüren im Stadtkern versucht die Stadt knapp 30 Mio. € Fördergeld auszugeben, um den Wandel zu schaffen, der so aber nicht gelingen wird.

B. Standardmaßnahmen und ein bundesweites Modellprojekt – Bis heute wirkungslos

Es sei vorweggenommen, - in der Literatur kommt man zu dem Ergebnis, dass eine Eigentümermotivation über drei Elementen gelinge, nämlich der Stärkung der Quartiersidentität, einer hoheitlichen Steuerung und Unterstützung und einer direkten Eigentümeransprache.[73] Gleichen wir dies einmal mit den Maßnahmen ab, die hier in den letzten Jahren ergriffen wurden.

1. Vorbildwirkung öffentlicher Raum

Zu den allgemein anerkannten Maßnahmen, die der Stadtentwicklung im Allgemeinen und der Eigentümermotivation im Besonderen dienen sollen, gehört die Aufwertung des öffentlichen Raums. Hierdurch soll insbesondere das Wohnumfeld verbessert werden, welches ein Standortfaktor mit steigender Bedeutung ist.[74]

Auch das ISEK sieht hier zahlreiche Maßnahmen vor. Umgesetzt wurde im Jahr 2013 der – wie bereits dargestellt - nicht gelungene Umbau des Entenpfuhls, der gepaart mit dem Entfallen von Parkflächen dazu führte, dass dort ansässige Läden starben. Hier diskutiert die Politik bereits über einen etwaigen Rückbau der als solche bezeichneten „Golanhöhen“. Im gleichen Zuge wurde die untere Hauptstraße umgestaltet.

[72] Vgl. Häußermann/Läpple/Siebel, Stadtpolitik, 2007, S. 208.
[73] Vollmer, wie vor, S. 201.
[74] Vollmer, wie vor, S. 64.

Auf den mangelhaften Pflegezustand wurde bereits hingewiesen. Das Foto sowie die Tatsache, dass der Bebauungsplan inzwischen geändert ist, zeigen zudem, dass diese Umfeldmaßnahmen keine positiven Wirkungen entfaltet haben. Der letzte bislang missglückte Versuch einer Aufwertung bezieht sich auf den Fronhof.

Warum aber gelingen keine positiven Impulse? Weil es kein Gesamtkonzept – für die ganze Innenstadt! - gibt, das insbesondere den mit Begrünung einhergehenden Maßnahmen zugrunde liegen müsste. Und bei der Neugestaltung des Maltesergrundes außerhalb des Stadtkerns stellt sich schon die Frage, welche Vorbildwirkung dies mit Ausstrahlung in den Kernbestand entfalten soll. Alle sollen sie laut ISEK neugestaltet werden, - Neutor, Eiland, Amtstor und weitere. Bei plangemäßem Vorgehen wäre das durchaus zu begrüßen.

2. Ansprache und Förderung von Eigentümern

Neben der finanziellen Förderung gehören insbesondere die Information über den Stadtumbau und die Beratung der Eigentümern in den Vordergrund.[75] Dies beginnt bei Informationsveranstaltungen und reicht über Einzelberatungen und die Einschaltung von Fachleuten. In Solingen ist den Eigentümern ein Quartiersarchitekt zur Seite gestellt, der - nach unserem Dafürhalten – sehr qualifiziert ist und gute Dienste erbringt.

Zu dessen Beratungsfeldern gehört das bereits seit dem ISEK 2013 vorgesehene Hof- und Fassadenprogramm. Nach unserem Kenntnisstand wurden in den letzten rund zehn Jahren aus dem Hof- und Fassadenprogramm durchaus Mittel abgerufen, sei es für Fassadenanstriche oder sonstige optische Anpassungen und Verbesserungen. Als durchschlagendes Instrument hat sich das Programm - offenbar - nicht erwiesen. Aktuell nimmt der Quartiersarchitekt die Fassaden der Nachkriegsarchitektur in den Blick,

[75] Vollmer, wie vor, S. 108 ff.

versucht über deren Besonderheiten Identifikation zu vermitteln, die Bereitschaft zur Verbesserung oder gar Kombinationen mit klimatischen Anpassungen, etwa durch Fassadenbegrünung.

Die Reaktion und Resonanz der Eigentümer besteht überwiegend darin, dass man die von der Stadt aus Fördermitteln übernommenen Beratungen und auch konkrete Entwürfe gerne in Anspruch nimmt, sich aber nicht zur Umsetzung und Investition entscheidet. Somit bleibt es bei der Frage nach der Vorleistung, - soll der Einzelne einen – wenn auch durch Fördermittel subventionierten Betrag - in die Hand nehmen, um seine Vermietungschancen zu erhöhen, um Attraktivitätsvorbild zu sein, - wenn er nicht weiß, wie sich das übrige Umfeld entwickelt? Wer zieht wann nach? Erhöhen sich die Vermietungschancen denn wirklich? Im Zweifel bleibt es bei dem dargestellten „gesunden Egoismus“, keine Risiken einzugehen und abzuwarten.

Es bleibt festzuhalten - Die von der Stadtverwaltung auf dieser Ebene ergriffenen Maßnahmen sind allgemein anerkannt, mit dem Quartiersarchitekten werden sie gut vermittelt. Aber die Umsetzung durch die Eigentümer bleibt aus.

3. Zwischennutzungen der Erdgeschosse

Das gleiche gilt für Zwischennutzungen von leerstehenden Erdgeschossen, auch hierbei handelt es sich um ein probates Mittel, auf der Immobilienebene zunächst vorübergehend Verwahrlosung und Verschmutzung zu vermeiden, Impulse für neue kreative Nutzungen zu setzen und nach einer Starterleichterung für Existenzgründer vielleicht auch einen längerfristigen Mieter zu vermitteln.[76] Die Clemens-Galerien wurden lange Zeit als Zwischennutzung mit Kunst bespielt. Bei solchen Immobilien institutioneller Eigentümer mit professionellem (Center-) Management trifft man auf eine solche Bereitschaft. In den übrigen Beständen haben sich Zwischennutzungen trotz auch hier erfolgter Versuche durch den Stadtdienst Stadtentwicklung nicht als nachhaltiges und mobilisierendes Instrument erwiesen.

4. Sogar ein bundesweites Modellprojekt - Umnutzungspauschale zwecklos

Ausgangspunkt ist, so das ISEK,[77] dass einige Einzelhandelslagen nicht mehr „funktionieren“, daher

> *„ist ein Rückbau nicht mehr benötigter Flächen erforderlich. Dadurch erhält die Innenstadt ein neues Nutzungsprofil und es können unerwünschte, unkontrolliert ablaufende und meist sehr lang dauernde Veränderungsprozesse vermieden werden. Dazu gehören vor allem tief in den Baublock hineinragenden Ladenlokale, die umgenutzt werden müssen. Wie oben dargestellt, ist eine Anreizförderung für*

[76] Vollmer, wie vor, S. 64.
[77] ISEK City 2030, S. 115.

diese Rückbaumaßnahme erforderlich, da hierfür grundsätzlich keine oder nur eine sehr geringe, wirtschaftliche Rendite zu erwarten ist. (…) Eine solche Umnutzungspauschale als neues Förderprogramm innerhalb der Städtebauförderung würde den Strukturwandel innerhalb nicht mehr funktionierender innerstädtischer Versorgungsbereiche wesentlich erleichtern und die funktionale Neuausrichtung nicht nur massiv unterstützen, sondern dafür zwingend erforderlich sein."

Das zunächst noch lediglich angedachte Instrument wurde für Solingen bundesweit erstmalig eingeführt. Der Verfasser des ISEKs, Dr. Holger Pump-Uhlmann, gilt also als Erfinder dieses Instruments. Die Förderung sieht beträchtliche Zuschüsse von 35 % für private Zuwendungsempfänger vor.

Aber auch mit diesem bemerkenswerten Instrument, selbst mit einem bundesweit bis dato einmaligen Zaubertrunk, haben sich nennenswerte Erfolge nicht erzielen lassen.

5. Es nützt alles nichts - Wie geht es weiter?

Die Rechnung ist bisher nicht aufgegangen. Vieles wurde noch nicht umgesetzt, auf einzelnen Ebenen, insbesondere mit Blick auf die Immobilienbestände, wurde aber durchaus gearbeitet. Wie bekommt man die Immobilieneigentümer dazu, ihren „gesunden Egoismus" aufzugeben und mitzugehen. Vorleistung bedeutet Risiko. Bei einer Immobilie mit einem gebundenen Vermögen von z.B. 500.000 € ist das Risiko beträchtlich und die Wartehaltung daher mehr als verständlich. Und schließlich kommt hinzu, dass die Kommunen „blind für die Eigentümerperspektive" sind[78] und die Zurückhaltung der Eigentümer - in Stadtumbauprozessen im Allgemeinen und so sicherlich auch in Solingen - an schlechten Erfahrungen mit den mit der Stadtentwicklung betrauten städtischen Mitarbeitern liegt.[79]

C. Der rettende Blick nach Ohligs - Warten wir auf 800 neue Wohnungen?

Der Mitverfasser des ISEKs, Dr. Pump-Uhlmann hat gerade erst am 21.07.2025 in der Presse darauf hingewiesen, dass Investoren mit über 800 Wohnungen auf den richtigen Zeitpunkt warten. Wann und - vor Allem - wo kann man hiermit rechnen? Mitten im Stadtkern wäre das sicherlich ein starker Impuls.

1. Wo und wann gibt es neue Wohnungen?

Versuchen zunächst wir einmal, die Zahl von 800 Wohnungen näher zu bestimmen, und zwar anhand von Pressemeldungen der letzten Jahre.

[78] Vollmer, wie vor, S. 83.
[79] Vollmer, wie vor, S. 83.

- 26 neue Wohnungen sind gerade am Neumarkt in der neuen Sparkasse fertig gestellt
- 150-200, sagen wir einmal 175 Wohnungen sind auf dem alten Sparkassen-Areal geplant mit dem bisherigen Projektnahmen „Willkommen im Grünen“
- Der Spar- und Bauverein plant auf der unteren Kölner Straße ein Quartier auf dem benachbarten und bisherigen AOK-Gelände rund 50 Wohnungen
- Am Birker Bad, gegenüber der Eishalle sollen in der gerade ausgehobenen Baugrube etwa 40 Wohnungen entstehen
- Auf dem ehemaligen Evertz-Areal am Südpark sollen rund 400 Wohnungen entstehen.

Dies ergibt in Summe 717 Wohnungen. All diese Wohnungen liegen, mit Ausnahme der neuen 26 Wohnungen der Sparkasse, auf der Süd-Achse. Wenn man die zuletzt als Sozialwohnungen geplanten ca. 140 Wohnungen im Bereich Peek & Cloppenburg / Kaufhof hinzurechnet, ergibt sich ein Volumen von rund 850 Wohnungen.

Laut Pump-Uhlmann müssen sich erst die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern. Zinsen und bestenfalls auch Baukosten müssen sinken. Wann und in welchem Maße dies eintritt, weiß man nicht. Zudem müssen teilweise Bebauungspläne erstellt oder geändert werden. Wann ist mit Fertigstellung dieser Wohnungen zu rechnen? Gehen wir einmal von in 3 – 5 Jahren aus.

2. Ausstrahlung in den Stadtkern - Insbesondere Sparkassen-Areale?

Wie zu erkennen sind diese Baufelder ganz überwiegend Teil der neuen Südachse, mit der der amtierende Oberbürgermeister vor knapp drei Jahren bei Vorstellung des Sparkassen-Entwurfes die Neuerfindung der Innenstadt einläuten wollte. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen liegt mit Birkerbad und Südpark weit entfernt vom Stadtkern. Näher gelegen sind die beiden neuen Sparkassen-Areale. Hat das dortige Neubauvolumen Strahlwirkung in die weitere nördliche Innenstadt, in den Stadtkern? Die gerade fertig gestellten 26 Wohnungen sind zunächst ein Tropfen auf den heißen Stein. Aber werden 150-200 neue Wohnungen, die in 3 – 5 Jahren auf dem bisherigen Areal entstehen werden, in den Stadtkern hineinstrahlen bzw. wie weit werden sie dort hineinstrahlen? Sie werden sicherlich Kaufkraft bringen, aber wird diese reichen? Werden sie darüber hinaus ein Vorbild sein und zu Investitionen motivieren?

Die unmittelbare Umgebung lässt sich hierdurch sicherlich attraktivieren. Dies gilt für den Bereich des oberen Ufergartens, den Bereich zwischen Schuhhaus Hugenbruch und Sali-Haus mit der Schwanenapotheke, und auch - auf der gegenüber liegenden Seite - für den Bereich des Tückmantel-Hauses in Richtung Süden. Gemeinsam mit den beiden Schlüsselobjekten Tückmantel-Haus und Sali-Haus lässt sich hier ein schönes Carreè definieren. An der zum Kreisverkehr gelegenen Front des neuen Gebäudekomplexes

sind vereinzelt Ladenflächen geplant, die sich dort gut einpassen werden. In diesem Bereich wird man investieren, sich vielleicht einen gemeinsamen Namen geben, - nennen wir es einmal „Grün-Careè“.

Aber wieviel kommt davon in der Hauptstraße an? Oder am bislang durchaus noch funktionierenden Fronhof? Auf der oberen Kölner Straße oder gar auf der Mummstraße?

3. In Ohligs haben 320 Wohnungen allein auch nicht gereicht

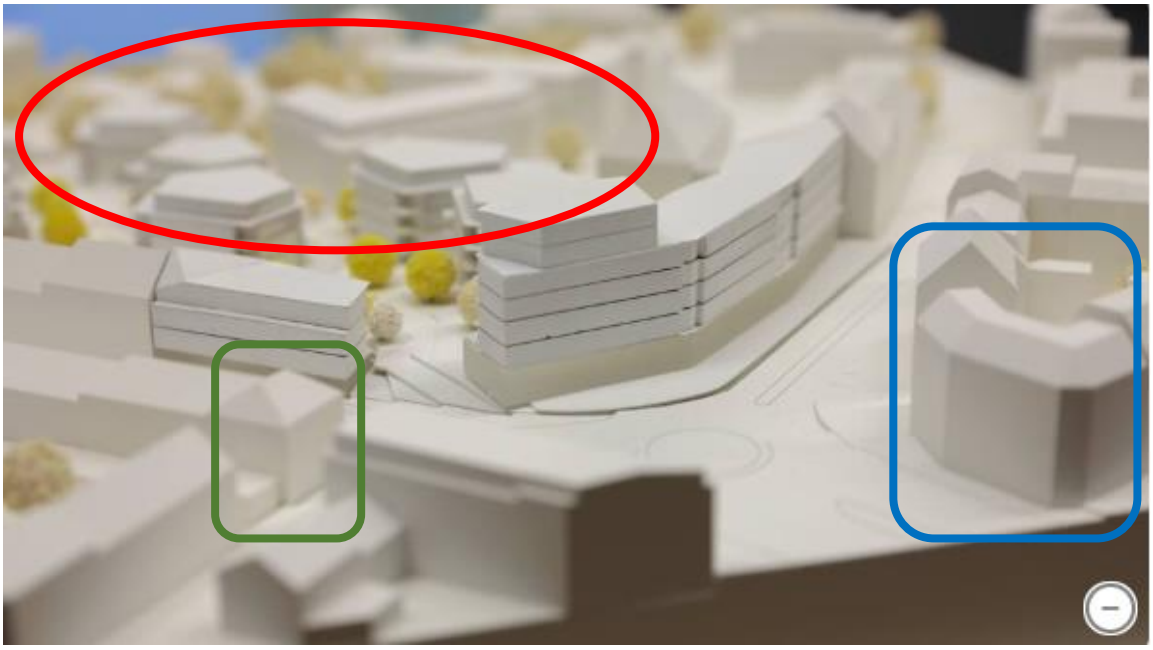
Werfen wir einen Blick nach Ohligs. Dort wurde auf dem Areal des alten Union-Stadions und auf dem O-Quartier am Marktplatz umfassend neue Wohnbebauung errichtet, und die dortigen 320 Wohnungen im O-Quartier. Gerade durch diese in Kombination mit der MAKU-Weinbar und der Wiedereröffnung alt eingesessener Gastronomie wie dem Alt-Ohligs hat sich das Blatt dort wenden lassen, - so jedenfalls die untere Hälfte der Düsseldorfer Straße, der Marktplatz und die Seitenstraßen. Es hat sich neuer Handel angesiedelt, neue Gastronomie.

Weiter oben wird es dann weniger. Immer noch Leerstände, weniger Frequenz, der übliche Teufelskreis. Und auch dort wird man sich fragen, wie bekommen wir mehr Frequenz und somit mehr Geschäfte, - oder andersherum, wie bekommen wir mehr Geschäfte und dadurch dann mehr Frequenz. Wir kennen sie schon, die Katze, die sich in den Schwanz beißt. 300 Wohnungen direkt am Markt haben es nicht geschafft, das ganze Stadtteilzentrum von Ohligs zu beleben. Daher arbeitet man an der Entwicklung von Ohligs-Ost, einem neuen Wohn- und Arbeitsquartier, mit Hotels, gutem Bahnanschluss. Dafür hatte man sich eine Brücke über die Gleise gewünscht, was bislang jedoch nicht erfüllt wird. Es gibt keine Sozialwohnungen in der Umgebung, keine auffälligen Armuts- oder Migrationsanteile, keine in der unmittelbaren Nähe lodernde Clan-Struktur. Und dennoch bleibt die obere Düsseldorfer Straße hinter den allgemeinen Erwartungen zurück.

Die „Sparkassen-Impulse“ in der Innenstadt sind also zweifellos wichtig. Eine deutliche Wirkung in den Stadtkern hinein, muss jedoch bezweifelt werden. So wie man in Ohligs einen Magneten „von oben“ braucht, so bräuchte es auch hier eine Knochenstruktur, nur ein vergleichbar starker Impuls in der Stadtkrone würde für einen schlüssigen Lauf, für Frequentierung und Belebung sorgen, Hoffnung und Zuversicht auslösen und dann im besten Fall auch Investitionen in die Bestände nach sich ziehen. Hier sprechen wir über das Areal P&C/Kaufhof sowie die in gleicher Eigentümerhand liegenden Clemensgalerien. Deren Schicksal sind bislang aber nicht geklärt, wenngleich inzwischen jeder begriffen haben dürfte, dass die dortige Ansiedlung von 140 Sozialwohnungen in höchster Förderstufe nicht die angemessene Lösung ist.

4. Südachse - Kann sich das Ungleichgewicht vielleicht sogar verfestigen?

Und betrachten wir zunächst einmal die geplante Bebauung des bisherigen Sparkassen-Areals genauer. Wie soll das aussehen? Wir haben das bereits im Groben geschildert, - ein Komplex mit 150-200 Wohnungen, zum Tückmantelhaus hin soll es ein paar Ladenflächen geben. Der Wohnraum wird sich in verschiedenen, nach Süden gerichteten Gebäudekörpern befinden. Für den Weg zu diesen Baukörpern ist eine Öffnung an der Ecke Kölner Straße / Ufergarten vorgesehen. Im Solinger Tageblatt vom 26.11.2022 wurde der Siegerentwurf präsentiert:



Siegerentwurf Neubebauung des bisherigen Sparkassen-Areals, zur Orientierung: rechts (blau) das Tückmantel-Haus, links (grün) das Schuhhaus Hugenbruch

Die rote Umrandung zeigt, dass die hinter der oberen Blockrandbebauung angesiedelten einzelnen Wohnbaukörper ein Quartier mit Öffnung nach Süden bilden.

Man sieht, - die Wohngebäude werden überwiegend innerhalb einer Blockrandbebauung in Richtung Süden liegen. Weiter unten soll ein neuer Elisenplatz entstehen, hier also schon eine Öffnung zur südlichen Innenstadt. Eine innere Begrünung soll innerhalb des Geländes entstehen, ein eigenes Mikroklima. Laut damaliger Pressemeldung soll mit dem Areal „Willkommen im Grünen“ ausdrücklich ein bewusster Kontrast zur ansonsten stark versiegelten und eng bebauten Innenstadt geschaffen werden. Und schließlich soll das Gelände laut ISEK über eine besondere Wegeverbindung über den angrenzenden Birkenweiher bis zum Südpark ausstrahlen.

Obwohl das Areal an der nördlichen Grenze zum Stadtkern liegt, wird sich sein städtebaulicher Schwerpunkt also zur Südachse orientieren. Zur nördlichen Innenstadt hin stellt sich der Komplex mit Ausnahme des Durchgangs eher wie ein geschlossener Riegel dar. Das Tageblatt spricht zwar von einem grünen Stadtquartier, das „die Innenstadt mit dem Südpark verbindet." Aber ist hier eine Offenheit, eine insbesondere soziale Transparenz zu erwarten, die eine gleichberechtigte Verbindung zwischen Nord und Süd ermöglicht? Zweifelsohne werden hier hochpreisiger Wohnraum und keine Sozialwohnungen in hohen Förderstufen entstehen. Und mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wird dort eine Quartiers-Kita entstehen. Wird diese nur für die im Quartier wohnenden Kinder oder auch für andere, zu einem großen Teil migrantischen Kindern aus der nördlichen Innenstadt zugänglich sein? Stichwort Kita-Segregation. Wirkt die Blockrandbebauung nicht insgesamt eher vom Stadtkern abgewendet, als wolle sie eine hinter ihren Mauern angelegte grüne Oase schützen? Werden hier Durchmischung und Integration oder eher das Gegenteil angelegt?

5. Segregation und Durchmischung bei Kindern

Bleiben wir einmal bei den Kindern. Ihre Lernumwelten differieren je nach sozialer Schicht und Ethnie teils erheblich.[80] Nach Landesschulgesetz NRW hängt der Zugang zu einer konkreten Schule zwar von definierten Kriterien bei der Festlegung von Schulbezirken und Schuleinzugsbereichen ab. Er wird aber in weiten Teilen maßgeblich von dem Wahlverhalten der Eltern beeinflusst. Vor allem in Mittelschichtfamilien sind Eltern darauf bedacht, Kontakt zu Kindern mit einem niedrigeren sozialen Status zu vermeiden. Die Eltern letzterer sind hingegen häufig weniger flexibel, um von der Wohnortnähe abzuweichen.[81] Und so hat auch die räumliche Festsetzung der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet schließlich Einfluss auf die Zusammensetzung der Schulklassen, zwischen Schulen und sozialräumlicher Segregation besteht also eine Wechselwirkung.[82]

Kommen wir zu Kitas und zum Stichwort der institutionellen Kita-Segregation, also der ungleichen Verteilung von Kindern mit bestimmten sozialen Merkmalen auf verschiedene Kitas. Kinder aus passiv-segregierten Vierteln erfahren ihrerseits bereits dadurch Segregation und verminderte Chancen, dass sie bereits in Kitas kommen, wo sie „unter ihres Gleichen" bleiben.[83] Der Trend zu Quartier-Kitas wirkt hier segregationsverstärkend. Denn selbst wenn sie räumlich für alle gleichsam erreichbar sind, stehen sie faktisch meist nur derjenigen Schicht zur Verfügung, die auch in dem meist neuen und fortschrittlichen Wohnquartier lebt. Wenn wir also über neue große Wohnquartiere, etwa

[80] Gusy/Kutscher, Rechtsfragen der Entstehung von Segregation und Bewältigung von Segregationsfolgen, in: Frevel, Migration und Sicherheit in der Stadt, Sozial-, geistes- und rechtswissenschaftliche Analysen zu migrantisch geprägten Großstadtquartieren, 2021, S. 211, 212.
[81] Gusy/Kutscher, wie vor, S. 211, 225.
[82] Gusy/Kutscher, wie vor, S. 211, 227.
[83] Hierzu etwa eine Studie der Bertelsmann-Stiftung aus dem Jahr 2018, Keine Kita für alle – Zum Ausmaß und zu den Ursachen von Kita-Segregation, abrufbar unter https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/publikationen/publikation/did/keine-kita-fuer-alle

im Bereich der bisherigen Stadt-Sparkasse sprechen, dann müssen wir uns die Frage stellen, ob diese der Integration dienen oder Segregation eher vertiefen können.

6. Insgesamt - Damit wir uns nicht missverstehen

Wir sehen einen ansprechenden Entwurf für das bisherige Sparkassen-Areal und befürworten einen solchen Meilenstein. Wir weisen jedoch darauf hin, - die Sparkasse ist eine kommunale Einrichtung und trägt somit übergeordnete Verantwortung. Die Entwicklung einer ausgewogenen und somit stabilen Innenstadt erfordert einen Blick aus der Vogelperspektive und die Beachtung von Wechselwirkungen, von sämtlichen Waagschalen.

Ganze Wohnungspakete auf einen Schwung würden sicherlich einen Impuls auslösen. Aber zum einen lässt dieser noch länger auf sich warten und zum anderen werden solche Entwicklungen auf der neuen Südachse allein nicht hinreichend bis in den Stadtkern, etwa bis zum Bereich der Clemensgalerien oder auch nur bis zum Stein auf der Hauptstraße reichen. Jeder einzelne Spatenstich ist zu begrüßen. Ein Traum von einer neuen Südachse wird aber, das gilt es auch an dieser Stelle noch einmal mitzunehmen, nicht die Lösung für den segregierten Stadtkern sein. Kehren wir zurück in diesen und bleiben bei der Frage, wie wir die dortige Segregation aufbrechen können.

D. Kommunale Vorleistungen - Das Kerstinghaus ist eine Frechheit

1. Arten der kommunalen Vorleistungen

Irgendjemand muss einen Stein ins Rollen bringen, einen Impuls auslösen und hierfür in Vorleistung treten. Wer soll das sein? Die aufgezeigte Vorleistung durch große Investoren ist in ihrer Wirkung jedenfalls für den Stadtkern fraglich. Auch ist nicht erkennbar, ob bzw. wann die Bestandseigentümer in Vorleistung gehen und somit ist es die Gemeinde, die diese erbringen muss. Die auch in der wissenschaftlichen Literatur erörterte Vorleistung der Gemeinde,[84] die schließlich auf die Mobilisierung von Eigentümern abzielt, hat drei Elemente, nämlich

- die bereits aufgezeigte Vorleistung durch Aufwertung des öffentlichen Raums, also von Straßen und Plätzen und somit eine Verbesserung des Wohnumfeld,
- die hier nachfolgend dargestellte Vorleistung im Umgang mit eigenen, also städtischen Liegenschaften und
- die Vorleistung durch den Hinzuerwerb von Immobilien durch die Gemeinde.

[84] Vollmer, Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung – Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, 2015, S. 64, 110,

2. Umgang mit städtischen Liegenschaften

Vorleistungen im Umgang mit städtischen Liegenschaften kommt eine erhebliche Bedeutung zu. Und zwar geht es um den Zustand, um die

> *„Modernisierung kommunaler Liegenschaften – (sie) unterstreichen die Bedeutung des Quartiers innerhalb der Gesamtstadt und vermitteln den Eigentümern damit eine gewisse Investitionssicherheit. Die Wahrnehmung eines immobilienwirtschaftlichen negativen Entwicklungsprozesses geht für viele Eigentümer in den Quartieren mit dem Gefühl der Vernachlässigung seitens der Kommune einher. In diesem Kontakt kann die Stadt durch die Realisierung eigener Maßnahmen dazu beitragen, die Motivation der Immobilieneigentümer zu erhöhen und damit Anschubwirkung zu entfalten.“*[85]

3. Rettung einer „Schlüsselimmobilie“ durch die Stadt

Betrachten wir vor diesem Hintergrund das Kerstinghaus, welches die Stadt im Jahr 2023 ausweislich der Presse erworben hatte, um – ausdrücklich - einem Clan vorwegzukommen und um den von der Nordstadt in die Innenstadt einziehenden Strukturen von Döner & Co. entgegenzutreten. Im Erdgeschoss des Objekts wollte man dann mit der Sicherheitswache einen unmittelbaren Sicherheitsimpuls setzen, um das Sicherheitsgefühl, sei es subjektiv oder objektiv begründet, aufbessern. Die Rechnung ist aber nicht aufgegangen, die Wache ist nicht adäquat besetzt. Wenn überhaupt jemand da ist, dann nur bis 16 Uhr. Bürger beschweren sich über mangelnde Ansprechbarkeit. Es wirkt, als verschanze sich der Staat hinter Milchglas.

Uns geht es hier aber vor allem um die städtebauliche Wirkung, insbesondere um den Umgang der Stadt bzw. der hier für diese stehende Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) mit einer „Schlüsselimmobilie“. Auf der website der SEG heißt es:

> *„Einen bedeutenden Impuls für die Entwicklung der Innenstadt setzt die Stadt Solingen mit dem Ankauf der Schlüsselimmobilie Kersting-Haus durch die SEG. Ziel ist es, einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit in der Innenstadt zu leisten und damit die Aufenthaltsqualität zu steigern.“*

Und bereits ganz eingangs auf der Seite heißt es:

> *„Das Kersting-Haus, Kölner Straße 92, prägt das Stadtbild.“*

4. Kerstinghaus im Jahr 2025

Wir schauen, wie sich dieses das Stadtbild prägende Objekt im Sommer 2025, also nach rund zwei Jahren darstellt. Hier hat sich inzwischen eine weitere Biertheke gebildet. Das

[85] Vollmer, wie vor, S. 110.

Objekt ist verdreckt, es werden keine notwendigen Reparaturen ausgeführt. Die SEG steigert so nicht die Aufenthaltsqualität, sie ist kein Vorbild, sie geht schändlich mit Steuergeldern um. Wir zeigen einige Fotos und beginnen mit dem Hauseingang.

Der Hauseingang -
Visitenkarte eines jeden Gebäudes

Braune Fliesen, ehemaliger Befestigungsbereich der Cafè -Markise – Hat ein gewissenhafter Eigentümer Geld für 3 Liter Farbe und ein paar Maler-Stunden?

Natursteinfassaden sind ein beliebtes Rattendomizil, sie bauen Tunnel in der dahinter liegenden Dämmung und können die Gebäudesubstanz angreifen. Man muss darauf achten, sie verschlossen zu halten. Hier gibt es hingegen einen „Haupteingang“, - ganz unabhängig von der optischen Wirkung. Auch hier, - die Anschlussstelle der damaligen Umrandung des der Außenbestuhlung.

Foto bekannt, - diese Verschmutzungen bestehen seit Monaten! Solingen hat kein Geld, - auch nicht für einen Hausmeisterservice?

Werbeleuchte des ehemaligen Cafès wurde „auf weiß“ umgedreht, strahlt aber selbst am Tag weiter durch.

Bei genauem Hinsehen – die „Biertheke“ mit Rückenlehne am Kiosk reicht nicht mehr. Die Theke hat sich zum Kerstinghaus ausgedehnt.

„Sicherheit & Ordnung“ -
Biertheke im Namen des Staates.

Die andere Seite ist bei der jüngeren Generation begehrter.
Drauf Schwingen und Füße hoch!

Wir unterstellen selbstverständlich, dass die Wache zu all diesen Zeiten nicht besetzt war. Was möchten wir mit diesen Bildern sagen? Möchten wir auf die Stadt einschlagen? Nein! Diese Bilder samt der dortigen Kommentare sollen deutlich machen, dass eine so agierende Stadtverwaltung nicht in der Lage sein kann, Eigentümer zu Investitionen zu mobilisieren und gar die Stadtgesellschaft zu einem Bummel in der Innenstadt einzuladen.

5. Möchte man weiterhin eine Ordnungswache? Jedenfalls nicht so!

Diese Grundentscheidung ist zu treffen. Wir verweisen auf die oben genannten Studien, dass die Präsenz von Staatsmacht ein zweischneidiges Schwert ist, nicht nur ein Gefühl von Sicherheit, sondern auch von Unsicherheit ausstrahlen kann. Wir sehen hier das Zweite als gegeben an, insbesondere bei dem desaströsen Zustand des Objekts.

Wenn man die Wache aufrechterhält, dann ist sie - und da scheinen sich die Parteien auch aus den unterschiedlichen Lagern einig zu sein – in einen handlungsfähigen Zustand zu versetzen. Die Grünen haben die Idee geäußert, neben Ordnungsbehörden auch Sozialarbeiter zu beteiligen. Wir begrüßen das ausdrücklich. Eines muss aber klar sein: Der Laden muss einsehbar sein, Milchfolie runter, zudem angemessene Öffnungszeiten und auch darüber hinaus Beleuchtung, - eine Zeitschaltuhr in der Unterverteilung und die jährlichen Stromkosten dürften finanzierbar sein, - wenn denn das erforderliche Problembewusstsein einkehrt.

6. Ein kleines kommunales Vorbild - Es kostet nur 20.000 €!

Der Umgang mit dieser - das Stadtbild prägenden! - Immobilie ist eine Peinlichkeit. Jetzt mal ganz ernsthaft, - wie möchte die Stadtverwaltung den Eigentümern in dieser Innenstadt klar machen, dass sie in ihre Immobilie investieren, dass sie an den Standort glauben und in Vorleistung treten sollen? Was bräuchte es? Einen Fassadenanstrich für – inklusive Gerüst – 50.000 €? Wir denken nicht. Wir kalkulieren mal großzügig:

8.000 €	Neue Haustüre einschließlich einem schönen, vom Quarterisarchitekten entworfenen Vordach vor dem Lüftungsgitter, das alles mit indirekter Beleuchtung
1.000 €	Malerarbeiten an den nicht lackierten Fliesen (vorher Markise) und Fensterlaibungen
1.000 €	Nacharbeiten der Natursteinplatten
5.000 €	Fassadenbeleuchtung
1.000 €	Abkleben der alten Kersting-Werbung an dem Transparent und der Demontage der alten Cafe`-Werbung.
0 €	Anweisung an die Hausverwaltung, für adäquate Sauberkeit der Außenhülle zu sorgen.
Summe 16.000 € netto, rd. 20.000 € brutto.	Ein Kerstinghaus als „Schlüsselimmobilie“ mit ein wenig Würde!

In der Summe erfordert dies grob 16.000 €, brutto gerne auch knapp 20.000 €, um ein würdiges städtisches Objekt zu schaffen, das die SEG auf Ihrer website dann weiterhin als Schlüsselimmobilie und das Stadtbild prägend bezeichnen darf.

E. Ausblick - Wir brauchen einen `Ruck`- Die Stadt muss Immobilien erwerben!

„Der Stadtkern bietet kaum Dynamik. Der hohe Investitionsbedarf verdeutlicht das mangelnde Vertrauen der Eigentümer und Investoren in den Standort“, hieß es schon im ISEK.[86] Das Vertrauen hat sich bis heute also nicht aufbauen lassen, eine Dynamik hat sich nicht ergeben. Die Stadt kann sich nun nicht zurücklehnen, bis neue Wohnblöcke entstanden sind, wo und wann auch immer.

Wie also gelingen die Veränderungen in den Immobilienbeständen? Wie lassen sich Erdgeschosse anziehend umgestalten, wie bekommen wir modernisierte Wohnungsbestände für neue Bewohnerschichten mit neuer Kaufkraft, für ein neues, durchmischtes Stadtbild? Wie mobilisieren wir die Eigentümer? Wie finden sich seriöse und ideenreiche neue Investoren für Bestandsimmobilien?

[86] ISEK City 2030, S. 60.

Die Stadt ist auf Grund ihrer Planungshoheit zur Neuentwicklung der Innenstadt verpflichtet. Sie kann Eigentümer nicht zu Investitionen zwingend, aber sie muss auf die konkrete Situation reagieren, zur Kenntnis nehmen, dass bisherige Maßnahmen nicht die gewünschte Wirkung hatten. Städte müssen an einem solch schwierigen Punkt Strategien entwickeln, die sich einer handlungs- und akteursorientierten Arbeitsweise folgend mit der jeweils spezifischen Problemsituation auseinandersetzen.[87] Es

> *reicht nicht aus, seitens der Stadt an die Eigentümer zu appellieren und ein „kooperatives Planungsverständnis einzufordern". Stattdessen ist es erforderlich die Ressourcenausstattungen, Interessen und Machtverhältnisse, die eine Kooperations(un)fähigkeit und Kooperations(un)willigkeit bewirken, aufzuspüren. Sodann bedarf es an die genaue Eigentümerstruktur angepasste Strategien.*[88]

Und diese Eigentümerstruktur, von der dort in der Fachliteratur die Rede ist, ist eine schwierige, und eine offenbar – und völlig zu Recht – auf große Vorsicht bedachte, die keine Risiken eingehen möchte. Und eines individuellen Vorgehens bedarf es umso mehr, wenn es seitens vieler Eigentümer an Identifikation mit dem Standort und dem eigenen Grundbesitz mangelt, wenn - wie hier häufig anzutreffen – die Eigentümerstruktur aus nicht mehr ortsansässigen Eigentümern besteht.[89] Es bedarf also – durchaus bildlich gesprochen - auch in der Ferne wahrnehmbarer Signale, wodurch sich Vertrauen aufbauen und Identifikation herstellen lässt.

Wir sind daher der Auffassung, dass die Stadt einzelne Immobilien erwerben sollte, um mit diesen vertrauensbildend in Vorleistung zu treten. Sie soll also ein Vorbild sein für das „Ob", dass sich Vertrauen in den Standort und Investition also lohnen. Und sie soll Vorbild sein für das „Wie", - wenn man hierbei einmal unterstellt, dass ein Umgang mit Immobilien im Weiteren nicht dem Vorbild des Kerstinghauses folgt, sondern gewissenhaft und professionell erfolgt.

Solche Musterimmobilien könnten zeigen, wie innerstädtische Immobilien zukünftig ertüchtigt und bespielt werden. Das Ganze muss kleinteilig und anschaulich erfolgen, damit die Neugestaltung Bestandseigentümern und auch der Stadtgesellschaft im Übrigen nähergebracht werden kann. Wir sehen hier drei wesentliche Schritte, nämlich

- „Runterbrechen" der Innenstadt in kleinräumige Quartiere
- Zeitgemäße Visualisierung - dieses kleinräumigen Quartiers!
- Immobilienerwerb durch die Stadt - im jeweiligen kleinräumigen Quartier!

[87] Vollmer, wie vor, S. 74 f.
[88] Vollmer, wie vor, S. 106 f.
[89] Vollmer, wie vor, S. 84.

F. Schritt 1 - „Runterbrechen“ der Innenstadt in kleinräumige Quartiere

Wir müssen das Rad also nicht neu erfinden, - die Innenstadt muss in kleinere Teilräume unterteilt werden. Ein kleinräumiges Gebiet lässt sich besser beschreiben, kommunizieren und weiterentwickeln, als das große Ganze, also die ganze Innenstadt oder der ganze Stadtkern.

1. Vorschlag im ISEK

Das ISEK macht bereits Vorschläge für fünf Quartiere im Stadtkern,

> *„die ihren Stärken und Schwächen und spezifischen Charakteristika entsprechend weiterzuentwickeln sind.“*[90]

Hierfür sind dann jeweils einzelne Quartierskonzepte zu entwickeln, in denen städtebauliche Studien und Vorschläge erarbeitet werden. Und hier geht es um Kommunikation und Marketing:

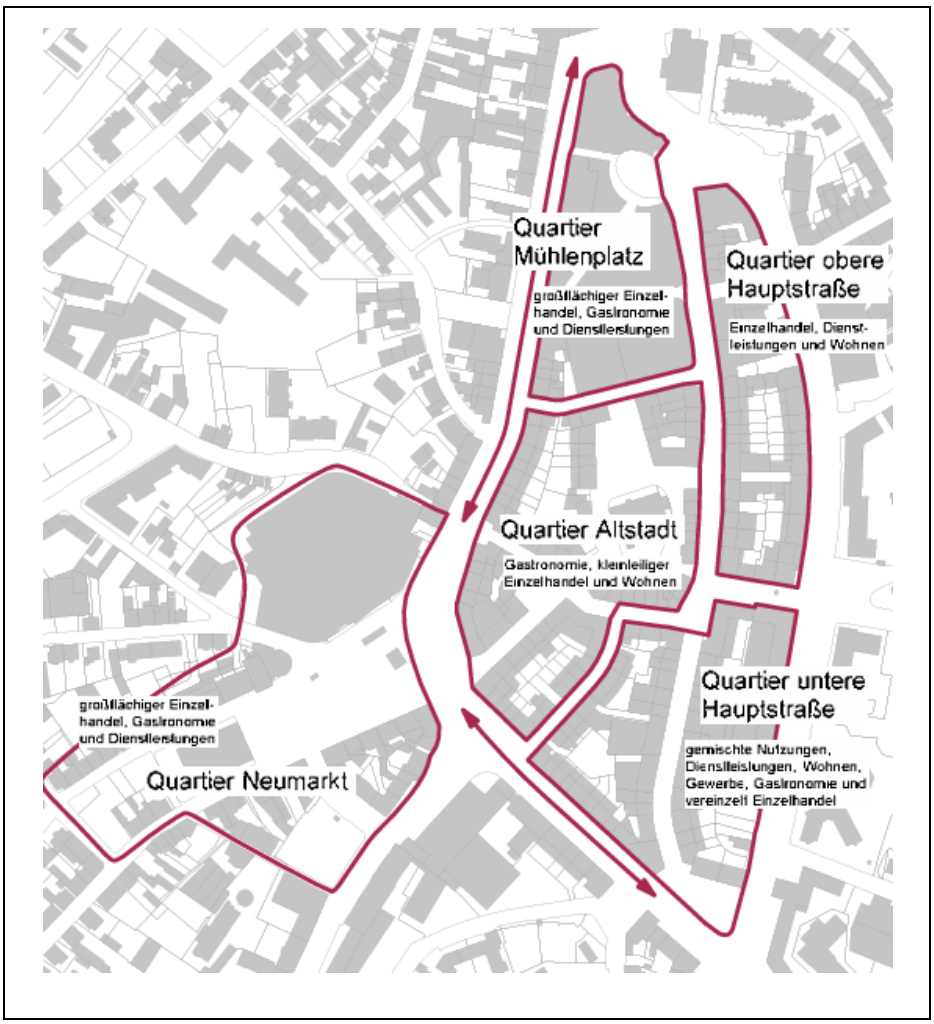
> *„Sie sollen den Umbauprozess unterstützen und als Anschauungsmaterial für Eigentümer und Anwohner dienen. (…) Die kleinräumigen Quartierskonzepte sind mit Anwohnern und Eigentümern zu erarbeiten und sollen privates Engagement und Investitionen wecken. (…) Das Profil der Innenstadt wird dabei geschärft, Strahlkraft und Akzeptanz steigen.“*[91]

Und in einem Interview im Solinger Tageblatt am 24.06.2019 führte Dr. Pump-Uhlmann bei der Frage nach dem Sinn solcher Quartiere anschaulich aus:

> *„Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste ist, dass man schauen muss, wo wird in der Innenstadt welche Funktion erfüllt? Der zweite Grund ist: Es geht um Identität. Um die Bürger mit ihrer Stadt zu identifizieren, muss man erreichen, dass die Menschen sich in ihrem Kiez wiederfinden.“*

Das ISEK macht folgende Vorschläge:

[90] ISEK City 2030, 72.
[91] ISEK City 2030, 118.



2. Unser Vorschlag - Noch kleinräumiger denken!

An dieser Stelle stellt sich uns die Frage nach einer effektiven Größe. Und die hängt zusammen mit dem genauen Zweck einer Quartiersbildung. Wenn kleinräumige Quartierskonzepte mit Anwohnern und Eigentümern erarbeitet werden sollen, wenn es sich um ein Instrument der Kommunikation und letztlich der Motivation handelt, wie klein muss ein „handlungsfähiges“ Quartier dann sein?

Die Identifikation der Teilnehmer an einer solchen Quartiersentwicklung, insbesondere der Eigentümer, gegebenenfalls auch eine gewisse Sozialkontrolle der Teilnehmer untereinander, sollte nicht an der nächsten Straßenecke abreißen. Wir meinen, im Idealfall sollte es auf einen Blick überschaubar sein. Auf einen ersten Blick denken wir beispielsweise, dass das Quartier Altstadt weiter unterteilt werden muss. Welches gesteigerte Interesse soll der Eigentümer der dm-Immobilie gegenüber der Schwanenapotheke an Gestaltungsfragen des Fronhofs haben? Wir erkennen selbstverständlich den hiermit verbundenen administrativen Aufwand und somit die Notwendigkeit der Stadtverwaltung, hier organisierbare Einheiten zu schaffen. Dennoch halten wir den Zweck in einem zu großräumigen Zuschnitt nicht für erreichbar.

3. Die Stärke von Quartiersidentität

Schauen wir uns einmal an, welche Kraft aus kleinräumigem Denken resultiert. Es müssen Quartiere, Entwicklungseinheiten gegründet werden, aber möglichst kleinteilig. Ein positives Beispiel ist das Engagement der seit etwa einem Jahr bestehenden Fronhofgemeinschaft. Diese hatte allerdings das Defizit, überwiegend auf der Händlerebene stattzufinden, ohne alle Eigentümer mit einzubeziehen.

Wir werfen an dieser Stelle einmal einen Blick auf die Stadt Hanau in Hessen. Ironischerweise gibt es auch dort einen Fronhof, der aber nicht einer Begründungsdebatte verfallen ist, sondern an dem ein weiteres Beispiel erkennbar wird, wie man kleinteilig, also in Quartieren Flächen bespielen, wie man mit solchen Flächen experimentieren kann.

EXPERIMENTIERFLÄCHE IM FRONHOF

Der Hanauer Pop-up-Gedanke erreichte im Herbst 2020 auch die Gastronomie und wandelte den bisher als Parkplatz genutzten Fronhof in der Altstadt zur „Wirtschaft im Hof", einer Kulturwirtschaft mit modularem Außengelände. Diese Urban Area ist Labor und Experimentierfeld für neue Formate und Events. Im Sinne einer zukunftsweisenden Innenstadtbelebung finden hier Themenmärkte und Veranstaltungen statt, es werden Flächen für Urban Gardening und Open-Air-Kino zur Verfügung gestellt oder auch Stadtmobiliar getestet.

Quelle: https://zukunft-hanau.de/hanau-aufladen/

Man sieht, - immer wieder Außengastronomie. Hierbei handelt es sich neben sensibel reduziertem bzw. konzentriertem Handel sowie mehr Wohnen um einen wichtigen Eckpfleiler der zukünftigen Innenstädte. Und ein solches Gastropotentail hat gerade auch unser Fronhof.

Was kann man noch mit Quartieren machen? Welche Leitidee könnte man ihnen geben? In dem vorherigen Begleittext findet sich der Hinweis auf „urban gardening“. Nur mal so eine Idee für ein Quartier „untere Hauptstraße“, ein Beispiel aus Wuppertal:[92]

Ein Beispiel aus Wuppertal: „Urban Gardening“ wird immer beliebter.
Foto: Michael Felstau

Die untere Hauptstraße ist diejenige Straße mit den tiefen Erdgeschossen, die die Stadt mit der Umnutzungspauschale verändern möchte. Je nach Tageslichtsituation, - wie wäre es also mit einer Kita in so einem alternativen Quartier?

Ideen sind das eine. Aber bekommen wir die Kuh vom Eis, nur weil wir kleiner denken, kleine Quartiere bilden und gute Ideen haben? Ist es der erforderliche Ruck, den wir benötigen? Bekommen wir die Eigentümer so aus dem Haus an einen Tisch, damit man jedenfalls beginnt miteinander zu sprechen? Worte sind bekanntlich geduldig …

G. Schritt 2 - Unsere Vision in Bildern - Zeitgemäße Visualisierung

… daher bedarf es einer Visualisierung. Die Akteure müssen ein Bild davon bekommen, wie die Innenstadt der Zukunft, - nein, zunächst wie der Nahbereich ihrer Immobilie aussehen könnte. Und zwar ein ansprechendes, ein reelles Bild.

[92] https://www.wz.de/nrw/kreis-viersen/kempen-und-grefrath/urban-gardening-kempen-bietet-gartenflaechen-fuer-jedermann_aid-46389241

1. Vorschlag im ISEK

Und man glaubt es kaum, - auch so etwas ist im ISEK vorgesehen,[93] bis heute aber lediglich Wunschdenken:

> *„Den an Umbau interessierten Eigentümern sollen mögliche Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden, um dadurch die Anreize für eine Umsetzung zu erhöhen. Dies geschieht durch maßgeschneiderte Umbaukonzepte, die ansprechend visualisiert sein müssen. Solche Machbarkeitsstudien beinhalten Testentwürfe und 3D-Visualisierungen, genauso wie Kostenschätzungen und Finanzierungsüberlegungen.“*

Hier weichen wir aber etwas voneinander ab. Zunächst schauen wir uns an, wie das ISEK hier vorzugehen gedenkt:

[93] ISEK City 2030, S. 118.

Die hier erkennbare Umgestaltung der Ladegassen hinter der Hauptstraße halten wir für einen sehr gewagten Schritt. Jedenfalls dürfte die Realität der ersten sieben Jahre des ISEKs gezeigt haben, dass solche revolutionären Schritte mit der vorhandenen Eigentümerstruktur bislang nicht gangbar sind. Aber dennoch, - wir brauchen Mut.

2. Unser Vorschlag - 3D-Visualisierung des einzelnen Quartiers

An dieser Stelle halten wir jedoch einen vorgelagerten Schritt für erforderlich. Es geht uns nicht erst um die Machbarkeit und Visualisierung einzelner Projektideen, sondern um die Erzeugung der Quartiersidee.

In einem Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) namens „AktVis“ wurden Methoden zur Aktivierung von Innenpotentialen untersucht, und zwar durch Akteursbeteiligung unter Verwendung von 3D-Visualisierung.[94] Abgezielt wird hierbei auf die Bürgerschaft, insbesondere die Eigentümer für die Notwendigkeit des Mehrwertes einer Innenentwicklung vor Ort, und zwar auf Quartiersebene.[95] Das Projekt ermöglicht es, dass sich die eingebundenen Personen dabei durch ihren Ort bewegen und verschiedene Blickwinkel einnehmen. Auf diese Weise lassen sich unbekannte Zusammenhänge verdeutlichen und deren Komplexität reduzieren. Einzelne Gebäude können so derart verändert und schließlich veranschaulicht werden, welche Auswirkungen einzelner Baumaßnahmen auf das Ortsbild haben. Zusammenfassend ergab das Forschungsprojekt, dass in den so erfolgten Beteiligungsformaten

> *„besonders die 3D-Ansicht auf den Ort sowie seine vielfältigen Möglichkeiten der schnellen und präzisen Veränderungsmöglichkeiten als Vorteile gegenüber klassischen Planungsmethoden gesehen werden können.“*

Wie bereits angedeutet, könnten und sollten solche Vorgehensweisen im Übrigen Teil von jeder qualitativen, insbesondere transparenten Bürgerbeteiligung sein, etwa auch bei der Beteiligung von Anliegern bei der Gestaltung von Plätzen. Schauen wir mal nach Saarlouis, dort gibt es eine digitale Zeitmaschine.

[94] Dettweiler, u.a., Erfolgreiche Innenentwicklung durch Aktivierung privater Eigentümer*innen, S. 73 ff., in: Abt, u.a. (Hrsg.), Von Beteiligung zur Koproduktion – Wege der Zusammenarbeit von Kommune und Bürgerschaft für eine zukunftsfähige kommunale Entwicklung, 2022.
[95] https://www.fona.de/medien/pdf/Kommunen_Innovativ_AktiVis_200305.pdf?m=1583397269&

3. Andere Städte machen es vor

OB Marc Speicher und Stadtwerke-Geschäftsführer Dr. Ralf Levacher bei der Einführung in die technischen Details der 3D-Brillen.

OB Marc Speicher betrachtet das virtuelle Französische Tor auf dem Kleinen Markt.

https://www.saarlouis.de/rathaus/aktuelles/allgemein/digitale-zeitmaschine-fur-saarlouis-mit-hololens-brillen-blick-in-geschichte-und-zukunft-werfen/?lang=de

https://www.konstanz.de/zukunftsstadt/vr-brille

„VR-Brille: Tour Info - Willkommen im Modellquartier „Am Horn“!
Die 360°-Tour führt Sie schon heute durch das Modellquartier der Zukunftsstadt Konstanz. Sie sind herzlich eingeladen das Quartier an fünf ausgewählten Standorten digital erleben zu können. Darüber hinaus bietet die Tour interaktive Möglichkeiten, mehr über das Quartier und seine Funktionen zu erfahren; durch Videos und weitere Informationen im Modell.“

Aber auch mit einer kleinteiligen und stark visualisierten Innenstadt mit Quartierskonzepten bekommt man die Kuh noch nicht vom Eis. Wir halten ein solches Vorgehen, die Bildung und Visualisierung von Quartieren – zunächst unabhängig von konkreten Bauprojekten – mindestens für zeitgemäß und dringend notwendig. Aber wir denken, dass auch dies noch nicht der erforderliche Ruck ist, den wir benötigen.

4. Die Vision der Mitteschmiede in Bildern

Es wäre zunächst das Mindeste, dass man Eigentümern ein Bild von ihrem Quartier, von einem Quartier der Zukunft aufzeigt. Wie nachfolgend zu sehen sein wird, stellen wir uns eine Visualisierung von Quartieren vor, die jeweils mit einem eigenen Konzept, einer Quartiersidee, einer Story untermalt werden müssen.

Untere Hauptstraße: Ein wenig urban gardening (vor einer Quartierskita)
in einem kinderfreundlichen Alternativquartier

Kirchplatz: eine zurückhaltend angemessene Betonung des städtebaulichen Reizes des Rondells hinter der Stadtkirche mit seinen historischen 50er-Jahre-Fassaden; die hochwachsenden Bäume betonen - zudem indirekt beleuchtet - die turmförmigen Fassadenelemente (und nehmen den Wohnungen kein Tageslicht)

Eiland - nördlicher Teil: kleinteilige, von Straßengastronomie und kleinen Einzelhändlern geprägte Urbanität auf der Straße Eiland

Eiland - Südliches Ende / Ecke Linkgasse

Skizzen: Nicole von Mueller

Und wer soll das tun? Die Abteilung für Stadtentwicklung natürlich. In deren Auftrag ist ein durchaus fähiger und ansprechbarer Quartiersarchitekt seit geraumer Zeit auf der Suche nach mutigen Eigentümern, die mit Hilfe staatlicher Förderungen den ersten

Schritt für das große Ganze gehen sollen, bisher aber offenkundig nicht mit dem gewünschten Erfolg. Möge man ihn doch bitte damit beauftragen, zunächst eine solche Innenstadt der Zukunft, zunächst deren kleine Quartiere zu visualisieren und diese den Menschen, insbesondere den dortigen Eigentümern näher zu bringen. Dies dürfte in einem ersten Schritt mehr Sinn machen, als ihnen einen Umbau für einen fünf- oder sechsstelligen Betrag vorzurechnen und zu entwerfen, solange sie eben keine Perspektive erkennen, was in ihrem Umfeld geschieht oder geschehen könnte.

Und hierbei zu bedenken ist das zunächst für die gesamte Innenstadt zu formulierende Gesamtmarketing, dieses ausgerichtet an dem notwendigen Grün, und zwar aus Gründen der Klimaanpassung und als identitätsstiftendes Merkmal als Metropole im Bergischen Land.

Aber Vision und grüne Innenstadt hin oder her, - es bleibt bei der Notwendigkeit, dass dann irgendjemand den Anfang machen und hierfür notwendiges Vertrauen geschaffen werden muss. Wir brauchen also nicht nur Vordenker, sondern auch Vorreiter und hierfür den berühmten Ruck!

Wer also tritt in Vorleistung und zeigt, dass er von der Neuentwicklung der Innenstadt überzeugt ist?

H. Schritt 3 - Immobilienerwerb durch die Stadt - Impulse in den Quartieren

Wir also kommt das Fass ins` Rollen? Laut dem ISEK geht es darum, dass

„letztendlich Modellprojekte realisiert werden“.[96]

Es geht also wieder darum, wer den Anfang macht, wer sein Objekt nicht nur mit einer Innenmodernisierung, sondern auch mit einer besonderen Gestaltung seiner Außenhülle als Vorbild zur Verfügung stellt. Jedes einzelne Objekt kann ein Auslöser sein. Und je kleiner das Quartier und die dort definierten Ideen, desto größer ist die Wahrscheinlichkeit, dass der Funke überspringt. Durch das Hof- und Fassadenprogramm, durch die qualifizierte Beratung von Eigentümern durch den Quartiersarchitekten sind solche Funken bislang nicht übergesprungen.

Wir sind der Auffassung, dass sich der besagte Ruck dadurch auslösen lässt, und zwar nur dadurch, dass die Kommune - in den Quartieren - Objekte erwirbt und hierdurch zeigt, dass sie an die Entwicklung glaubt.

[96] ISEK City 2030, 118.

1. Freihändiger Kauf oder Vorkaufsrecht

Hierfür muss sie den Markt beobachten, Anzeigen auf Immobilienscout oder anderen Portalen. Dafür muss jemand zuständig sein. Und sodann muss sie, wenn man das hiesige Modell konsequent denkt und startet, bei dem ersten besten Angebot Kontakt mit dem Verkäufer aufnehmen. Die Stadt träte hier als privater Akteur auf, es würden allgemeine Konditionen, Bedingungen und Regeln gelten. Sie kann sich aber auch zurücklehnen und dann - erst in dem Moment, in dem die Entscheidung durch den notariellen Kaufvertrag mit einem Dritten gefallen ist - nachschauen, wer die Immobilie erworben hat. Ist es ein Spekulant? Ist es jemand, der an anderer Stelle in Solingen wenig vorbildliche gehaltene Objekte besitzt, - oder ist es ein bekannter gewissenhafter Investor? Und hier kann sie einschreiten, indem sie im Rahmen des ihr zustehenden Vorkaufsrechts aus der sog. Vorkaufssatzung in den Vertrag eintritt.

Was bedeutet das?

Zunächst zum allgemeinen Vorkaufsrecht „ohne Vorkaufssatzung“. Dies ist den meisten Bürgern bekannt. Die Voraussetzungen für die Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts sind in § 24 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dort findet sich Abs. 1 ein Katalog von Tatbeständen, etwa bei Bestehen eines Bebauungsplans für die Nutzung von Flächen für öffentliche Zwecke, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Ein mit einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept belegtes Gebiet fällt nicht hierunter. Der Vorkauf von Grundstücken in solchen Bereichen kann jedoch nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch den Erlass einer besonderen Satzung, nämlich einer Vorkaufssatzung ermöglicht werden. § 27a BauGB erlaubt unter bestimmten Voraussetzungen die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde unmittelbar zugunsten eines Dritten, etwa eines Investors oder aber einer eigenen städtischen Tochtergesellschaft, z.B. der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG).

Nun bringen die beiden großen Parteien dieses von der Mitteschmiede schon mehrfach vorgetragene Argument auf die Tagesordnung. Die CDU verweist auf die Einrichtung eines Fonds, um bei Schrott- und Problemimmobilien eingreifen zu können. Es geht hier aber nicht um solche, es geht hier vielmehr um Immobilien, die schlichtweg für die Stadtentwicklung von Relevanz sind, ohne dass sie sich im Verfall befinden. Auch die SPD äußert sich hier. Sie spricht allgemeiner von der „Einführung einer Vorkaufssatzung, damit die Stadt bei Grundstücksverkäufen eingreifen kann.“ – was dem Gedanken schon näherkommen könnte. Eine solche Satzung ist – wie gesehen – aber nur in Kombination mit einem Entwicklungsgebiet möglich und vorliegend hat man inzwischen schon eine beschlossen. Schauen wir uns diese Satzung einmal an, und zwar die Satzung der Stadt Solingen über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Innenstadt“ vom 15.10.2024. In der Satzung heißt es:

„Mit dem besonderen Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB verfügt die Stadt Solingen über ein weiteres städtebauliches Instrument, die Entwicklungsziele, die im ISEK beschlossen wurden, zu erreichen. Hierzu zählen insbesondere der Ausbau und Etablierung zentrenrelevanter Nutzung, wodurch eine Multifunktionalität und Attraktivität der Innenstadt entstehen soll."

Und in der zugrundeliegenden Beschlussvorlage 09.04.2024, Nr. 5717/2024 heißt es

„Ein weiteres Entwicklungsziel ist das Fördern des innerstädtischen Immobilienmarktes. Soweit und sofern dies erforderlich ist, soll die Stadt hier eine aktive Rolle einnehmen. Dabei geht es um Immobilienerwerb bzw. Zwischenerwerb, es geht um Planung, Machbarkeit, Kalkulation und fachliche Beratung zu Projekten. („Die Kommune als Projektentwickler", ISEK City 2030: S. 67)."

2. Zugleich Schutz vor „Kerstinghaus 2"

Kommen wir einmal zu dem Anlass, warum eine solche Satzung, die in anderem Städten vergleichbare Entwicklungskonzepte von Anfang an begleitet, hier erst nachträglich erlassen wurde. Grund hierfür war der „fast-Verlusts" des Kerstinghauses an einen Clan, - so die Presse im Jahr 2014. Die Stadt war ohne Vorkaufsrecht, also als normaler Käufer „eingesprungen" und bezahlte einen weit über dem Verkehrswert liegenden Preis. Eine Vorkaufssatzung hätte sie davor bewahrt und dem Steuerzahler viel Geld gespart. Denn hier ist sie die Gemeinde vor Kaufpreisüberhöhungen geschützt. Unabhängig von dem zunächst zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelten Preis tritt die Gemeinde bei einem Vorkaufsrecht nicht zu den zuvor ausgehandelten Konditionen in den Vertrag ein, sondern abweichend hiervon zum Verkehrswert, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet.

Kann diese Situation wiederkommen? Gibt es kriminelle Strukturen, die hier Immobilien erwerben möchten? Die im Sommer 2024 nach Wuppertal gewechselte Chefin der Solinger Polizeibehörde hatte am 25.07.2024 im Solinger Tageblatt noch geäußert, - „*Das sichtbare Zurückdrängen von Clanstrukturen in der Innenstadt ist noch nicht* gelungen." Und der Chefredakteur des Solinger Tageblatt hatte die Situation am 10.11.2023 unter dem Titel „Warum die Stadtentwicklung ein schärferes Schwert benötigt" so eingeschätzt:

„Das Kersting-Haus ist eine Schlüsselimmobilie in zentraler Innenstadtlage. Insofern war der Kauf des Hauses für die Stadt Solingen mit Blick auf das Innenstadt-Aufwertungsprogramm alternativlos. Was bei Kersting nur mit Mühe und Glück gelang, kann ohne Vorkaufssatzung an anderer wichtiger Stelle in der

Innenstadt jederzeit wieder schiefgehen. Das wäre fatal für die Millionen-Investitionen und den Masterplan Innenstadt.“

Die Kaufverträge gehen bei der Stadtverwaltung über den Tisch, - ihre Sichtung sollte durch jemanden erfolgen, der dies mit der erforderlichen Gewissenhaftigkeit tut.

3. Wird hier spekulativer Staub aufgewirbelt? Im Gegenteil!

Andernorts wirbt man - wie gleich zu sehen sein wird - laut und bunt mit städtischem Immobilienankauf und Vorkaufssatzung. Und wie schon aus der Vorlage zitiert, - auch im ISEK war schon der Eintritt der Stadt in den Immobilienmarkt vorgesehen. Also wozu führt ein Eintritt der Gemeinde in den Immobilienmarkt? Kommt es jetzt zum großen Ausverkauf? Werden Preise hochgetrieben und spekulativer Staub aufgewirbelt?

Nein, zu städtebaulich unerwünschten Preissteigerungen kommt es dann, wenn man solche Entwicklungen sich selbst und dem oben geschilderten „Zweitmarkt“ überlässt, wenn es nämlich nur noch solche Nutzungen sind, die den Nutzer des Erdgeschosses und den Eigentümer glücklich machen, im Übrigen aber städtebaulich und gesamtgesellschaftlich schädlich sind. Am 19.05.2025 berichtete die Welt über „´Arrival City` Duisburg-Marxloh“, wo es einleitend heißt:

„Migration macht Duisburg-Marxloh schwer zu schaffen: In einer Grundschule gibt es ganze Jahrgänge ohne ein einziges Kind deutscher Herkunft. Müll türmt sich in den Straßen. Nun soll Marloh „Arrival City“ werden – und Modell für Integration.“

Und im Text heißt es weiter:

„Ein paar Querstraßen weiter beginnt das, was in Marxloh als „Wunder“ gilt: die Weseler Straße. Hier reihen sich mehr als 100 Brautmodenläden aneinander, die meisten in türkischer Hand. Es glitzert, es rauscht, es schiebt. Kunden kommen aus den Niederlanden, aus Belgien, aus ganz Nordrhein-Westfalen. (…) Die Stadt feiert die Straße als Symbol glücklicher Eigeninitiative. Und tatsächlich: Der Leerstand ist verschwunden, die Mieten steigen. (…)“.

Eigendynamiken entstehen und es kommt zu unerwünschten Preissteigerungen, wenn man es laufen lässt! Und zur Zeit lässt man es laufen, die Stadtverwaltung lässt es einfach laufen! Daher sagen wir deutlich, - zur Vermeidung solch einseitiger Strukturen müssen nachhaltige Alternativen aufgezeigt werden, Visionen, ein Musterhaus. Und die Vorleistung muss von der Stadt kommen. Die Stadt ist am Zuge! Vorleistungen der Gemeinde, ihr Nutzen besteht im Aufbau von Vertrauen und Identität.

4. Wer soll das bezahlen? Es gibt durchaus öffentliche Mittel

Hierbei handelt es sich – völlig zurecht – um eine der größten Sorgen der Solinger. Die Stadt hat kein Geld. Allerdings - Gerade erst im vergangenen Jahr 2024 hat die Stadt für den Erwerb von Immobilien in der Innenstadt Mittel aus dem sog. Kommunalen Entwicklungsfonds erhalten. In der entsprechenden Städtebauförderungsrichtlinie des Ministeriums ist hierzu erklärt:

> *„Zum Erwerb von Grundstücken und zur Beseitigung von Entwicklungshemmnissen und städtebaulichen Missständen mit anschließender Weiterveräußerung der Grundstücke kann die Gemeinde einen kommunalen Entwicklungsfonds einrichten. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde eine auf die Zielsetzung des kommunalen Entwicklungsfonds bezogene Strategie zur Akquise investitionsbereiter Eigentümerinnen oder Eigentümer hat. Zur Aufgabe des kommunalen Entwicklungsfonds gehört es insbesondere, sanierungsbedürftige Immobilien und brachliegende Grundstücke zu erwerben, die Grundstücksneuordnung, die Freilegung, die Grundsicherung von baulichen Anlagen sowie in der Regel innerhalb von fünf Jahren die Reprivatisierung zum Verkehrswert vorzunehmen. Ergänzend sind objektbezogene Planungsleistungen sowie die für die Neuordnung und Entwicklung erforderlichen Gutachten und Beratungsleistungen über den kommunalen Entwicklungsfonds finanzierbar. Die Einnahmen fließen dem kommunalen Entwicklungsfonds wieder zu und können erneut eingesetzt werden. Die Summe der für den kommunalen Entwicklungsfonds eingesetzten Fördermittel soll 1. 000 000 Euro nicht übersteigen und wird über eine Objektliste ermittelt.“*

Schließlich ist die Maßnahme auf fünf Jahre beschränkt, so dann muss die Gemeinde die einzelne Immobilie also weiterveräußert oder selbst in ihr Vermögen übernommen haben. Und mit einer Obergrenze von 1 Mio. Euro kommt man auch nicht weit. Ein scharfes Schwert ist das also nicht, - aber immerhin.

Der hiesige Vorschlag geht aber darüber hinaus. Er zielt eben nicht nur auf die „Rettung“ verfallender oder blockierender Immobilien ab, sondern zunächst einmal auf einen impulsartigen Ankauf.

5. Fonds-Gedanke und public-private-partnerships - Bisher gescheitert!

Das wundersame ISEK, - auch dies wurde im Jahr 2019 schon erkannt. Auch damals standen schon vergleichbare Landesmittel zur Verfügung und das ISEK führte problembewusst aus, dass diese Förderinstrumente jedoch nicht dazu geeignet seien, um die Aufgaben der baulichen Immobilienanpassung finanzieren zu können.[97] Woher also sollte Geld über eine Anschubfinanzierung hinaus kommen? Hier hieß es weiter:

[97] ISEK City 2030, S. 205 f.

„Um hierfür die notwendige Kapitalausstattung zu haben bzw. eine Anschubfinanzierung zu besitzen, kann z.B. ein städtischer Immobilienfonds aufgelegt werden, an dem auch Bürger einer Stadt sich beteiligen können, die Stadt jedoch die Mehrheit der Gesellschaftsanteile behält. Bei einer solchen Art von Bürgerbeteiligung kann jeder einzelne Verantwortung für seine Kommune übernehmen."

Das ist der springende Punkt, - Finanzierung ist das eine, weitere damit einhergehende Wirkungen sind das andere. Für einen Topf, in dem neben der Stadt auch Bürger und Unternehmer einen Betrag einlegen können, gibt es verschiedene Möglichkeiten. In Viersen hat man eine Bürger-Aktie aufgelegt.[98] Wir halten eine Bürgergenossenschaft für besser, nicht kapitalistisch, bürgernah. Schon das könnte ein Signal sein. Eigentümer in den Beständen, die sonst vielleicht schnell an den Falschen verkaufen würden, könnten stattdessen sagen: Oh, hier geschieht etwas. Bürger beteiligen sich an der Innenstadt. Identität, vielleicht auch Neugier und auch letztlich Verantwortung ließen sich so erzeugen!

Lassen wir Fragen der Finanzierung einmal außen vor. Denkbar ist also, dass die Gemeinde ein Objekt erwirbt und Bürger mit ins` Boot holt, - wir sprechen hier über die zuvor dargestellten „Musterobjekte" im Quartier. Das gleiche ist aber auch denkbar bei großen Objekten, etwa dem Areal P&C/Kaufhof, - hier sprechen wir über einen public-private-partnership zwischen der Stadt und großen Investoren.

Und schon wieder kommt Ernüchterung auf. Diese Dinge waren vor etwa einem Jahr bereits Gegenstand eines Arbeitskreises, den Oberbürgermeister Tim Kurzbach initiiert hatte. Speziell für die hier aufgeworfenen Ideen zum Ankauf und der Finanzierung von Immobilien, auch von Bestandsimmobilien wurden weitere Arbeitskreise installiert. Aber die Stadtverwaltung zog nicht dran, sie ließ die Sache einschlafen. Der Investor Dr. Norbert Zimmermann, zugleich Eigentümer der Kölner Höfe, hatte an diesen Gesprächen teil. In seiner Stellungnahme im Solinger Tageblatt am 21.07.2025 stellte er vor dem Hintergrund dieser Versäumnisse zu Recht fest:

Der Umgang mit dem Konzept City 2030 ist desaströs.

6. Kommen wir zur Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

Kommen wir schließlich zur Stadtentwicklungsgesellschaft. Schon im ISEK hieß es zur Frage von Immobilienkäufen im Jahr 2019:

[98] Vollmer, wie vor, S. 131.

„Als weitergehender Ansatz würde auch die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zielführend sein.“

Und etwas weiter heißt es:

„Die Stadt Solingen diskutiert aktuell die Gründung einer solchen kommunalen Grundstücksgesellschaft.“

Was ist seitdem geschehen? Diese kommunale Grundstücksgesellschaft wurde mit der SEG offenbar gegründet. In ihrem Eigentum steht in schändlicher Weise das Kerstinghaus. Schauen wir einmal in die Satzung der SEG: „Gegenstand des Unternehmens sind die Brachflächenentwicklung, der Bau kommunaler Infrastruktur, die Entwicklung von Immobilien und Grundstücken (…), der Wohnungsbau sowie die Neuordnung städtebaulicher Problemgrundstücke auf dem Gebiet der Stadt Solingen.“

Könnte die SEG also die hier anvisierten Impulse durch den Erwerb einzelner Immobilien in den Quartieren setzen? Ja, sie könnte, - wir fassen dies unter die Entwicklung von Immobilien und Grundstücken. Und wenn ein solcher Erwerb hiervon nicht gedeckt sein sollte, so müsste die Satzung durch den Rat geändert werden. Die Politik muss nun wissen was sie möchte, so dass wir zu der Frage kommen, womit die SEG bislang schwerpunktmäßig betraut ist. Hierüber gibt das Jahresprogramm Aufschluss, wie es der Vorlage 6285/2024 zu entnehmen ist. Für das Jahr 2025 bzw. die Folgejahre ist dort vorgesehen beispielsweise in der Ortschaft „Riefnacken“ in Aufderhöhe/Ohligs die Entwicklung und Errichtung von Doppelhaushälften, teilweise für den Verbleib in städtischem Bestand sowie die Entwicklung weiteren Baulandes. Auch in der Innenstadt ist von Wohnbebauung an der Cronenberger Straße die Rede, nämlich mit der Zielsetzung „Übertragung des städtischen Grundstücks durch die Stadt Solingen an die SEG und die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau und weiteren Nutzungen“.

Wir stellen fest, - die im ISEK damals schon angedachte und inzwischen gegründete SEG soll den Wohnungsmarkt in Solingen in Schwung bringen. Mittel scheinen also vorhanden zu sein.

I. In Vorleistung treten und Zukunft erzeugen - Die Stadt Hanau als Vorbild?

Wir können es nur wiederholen. Wir halten das ISEK für ein sehr gutes Konzept. Es muss aber umgesetzt werden. In den letzten Jahren ist es vernachlässigt worden. Gehen wir einmal davon aus, dass ein neuer Oberbürgermeister hier nun Bewegung reinbringt, - ihm müsste klar sein, dass es jetzt langsam zu spät wird für konventionelle Lösungen. Sonderwege müssen gegangen werden. Die Stadt muss jetzt in Vorleistung gehen. Die Beseitigung des „Missstandes Kerstinghaus“ ist eine Selbstverständlichkeit, aber auch

darüber hinaus muss die Stadt jetzt eine deutliche Vorreiterrolle übernehmen, um vor Allem die Bestandseigentümer zu gewinnen, also

- Formulieren wir endlich eine übergeordnete Vision für eine neu entwickelte Innenstadt, die an die Besonderheiten, die Alleinstellungsmerkmale unserer Stadt anknüpft
- Brechen wir die Innenstadt nun in kleinere Quartiere herunter, vermarkten diese Quartiere, geben sie diesen eine Identität und visualisieren sie, die Objekte und ihre Fassaden, die Grünflächen und öffentlichen Räume
- Geben Sie der Stadtentwicklungsgesellschaft hier die führende Rolle, in dem diese auch gezielt und in den einzelnen Quartieren Immobilien erwirbt und diese zu Musterhäusern macht!

Eine innerstädtische Immobilie hält man übrigens nicht nur, weil man mit einem Musterhaus gute Stimmung erzeugen und etwas bewegen will. Eine solche Immobilie wird vermietet, Erdgeschosse und Obergeschosse. Es handelt sich um eine Investition, keine konsumtive Ausgabe ohne Gegenwert.

1. Kann man das unserer Stadtverwaltung zutrauen?

Nicht dass wir naiv erscheinen. Solingen ist nicht die einzige Stadt, die fahrlässig mit ihren Immobilien, mit Steuergeldern umgeht. Das traurige hier ist aber, dass als Negativbeispiel mit dem Kerstinghaus eine Immobilie fungiert, die die Stadt selbst als Schlüsselimmobilie bezeichnet, die also seit Erwerb ein Teil des Stadtentwicklungskonzeptes ist. Wir müssen uns abschließend die Frage stellen, - wäre eine so agierende Verwaltung bzw. städtische Gesellschaft überhaupt und unabhängig von finanziellen Fragen im Stande, nicht nur das vorhandene Objekt in Schuss zu bringen, sondern weitere Objekte, weitere Musterhäuser zu erwerben?

Ein solches Vorgehen kostet Geld. Und wenn man es richtig macht, ist es eben nicht damit getan, dass Immobilien erworben werden, sondern sie müssen auch betreut und entwickelt werden. Ein Objekt muss in den Kontext des Quartiers und das Quartier muss in den Kontext der Innenstadt, diese schlussendlich in eine übergeordnete – nach unserer Auffassung bergischen - Vision unserer Gesamtstadt gestellt werden, - das ISEK spricht hier von einem Marketingkonzept. Es muss begleitet werden von Selbstverständlichkeiten wie Sauberkeit und Sicherheit, von einem Maßnahmenbündel mit Veranstaltungen und weiterer Imagearbeit. Wer kann so etwas? In der hessischen Stadt Hanau ist es eine eigene Marketinggesellschaft mit 20 Mitarbeitern, die sich um die Geschicke der Innenstadt kümmern. Aber was müsste es mindestens sein?

2. Es braucht schleunigst eine `Lenkungsgruppe` - Oder eine task-force?

Über ein solches Schwerpunktthema wie die Innenstadt muss ressortübergreifend und in regelmäßigen Abständen gesprochen werden, und zwar unter Beteiligung aller beteiligten Stadtdienste. Dinge müssen auf kurzem Wege möglich gemacht werden. Und das Ganze erfordert, dass die Innenstadt zur Chefsache gemacht wird. Wir können es auch gerne wieder Arbeitskreis nennen, wenn denn dort gearbeitet wird, oder besser noch „task-force“. Das klingt ein bisschen dramatisch und nach action, die Stadt hatte aber in den letzten Jahren beispielsweise eine „task-force-Kita“ eingerichtet, damit solche schleunigst errichtet werden konnten. Mit den mangelnden Plätzen herrschte dort in der Tat eine angespannte Lage, die dringend gelöst werden musste. Aber – Gilt das nicht auch für die Innenstadt? Ist die Lage hier nicht auch angespannt? Naja, das ISEK bezeichnete diese schon im Jahr 2019 als „prekär“ und „angespannt“. Ein besonderes Engagement, ein städtisches Format, das Ernsthaftigkeit und Eile erkennen lassen würde, ist aber bis heute nicht zu erkennen.

Unter den verschiedenen Städten, mit denen wir uns seit unserer Gründung befasst haben, fiel hier besonders Reutlingen in Baden-Württemberg auf. Alle zwei Wochen wird dort getagt, und das obwohl sich die dortige Innenstadt noch in einem durchaus ansehnlichen Zustand befindet. Nur an den Rändern zeichnet sich bisher Trading-down ab, aber man möchte nicht zu spät sein, man möchte rechtzeitig gegensteuern. Dort und in anderen Städten hat der Oberbürgermeister die Entwicklung der Innenstadt zur Chefsache erklärt. In Reutlingen tagt die bei der Wirtschaftsförderung angesiedelte Lenkungsgruppe alle zwei Wochen, einmal im Monat nimmt der Oberbürgermeister teil.

3. Bei dem Thema kommt man an Hanau nicht vorbei

Die Stadt mit dem „3 %-Leerstand“. Das Solinger Tageblatt war dort zu Besuch und berichtete am 25.07.2023. Einführend heißt es: „Hanau hat nicht nur ein großes Stadtmarketing, sondern nutzt intensiv das kommunale Vorkaufsrecht.“ Eine 20-köpfige Marketing-GmbH leitet dort die Geschicke der Innenstadt. Ein aktueller Blick auf die website zeigt, - der eine ist zuständig für Handel, Digitalisierung und Marketing, die andere für Wochenmarkt und Gastronomie, eine weitere Mitarbeiterin ist `headhunter neuer Ladenkonzepte` und zwei Personen kümmern sich nur um das Kaufhofgebäude, welches die Stadt Hanau erworben hatte und ihm nun in städtischem Eigentum eine neue Zukunft gibt. Und dem geht voraus, dass die Stadt Hanau, und das ist das Geheimnis dieser verschwindend geringen Leerstandsquote, seit Jahren Immobilien aufkauft, mit der Begründung, dass man keine weiteren Mobilfunkshops oder ähnliches haben wollte. Seit 2019 wurden, so heißt es in dem Artikel, über 100 Immobilien in Augenschein genommen, fünfmal wurde formell das Vorkaufsrecht ausgeübt und gut ein Dutzend Verträge kam ohne Vorkaufsrecht zustande. Die Stadt wirbt sogar im Internet mit dem Instrument und zeigt, wie man es flexibel, nämlich auch als Verhandlungsmittel einsetzt.

Immobilien

FÜR MEHR MITBESTIMMUNG: DIE VORKAUFSRECHTSATZUNG
Wichtiger Baustein des Programms ist die bereits 2019 beschlossene Vorkaufsrechtsatzung. Sie bewirkt, dass die Stadt von geplanten Immobilienverkäufen in Kenntnis gesetzt wird und mit potenziellen neuen Besitzerinnen oder Besitzern in Kontakt kommt. So kann sie frühzeitig Einfluss auf die geplante Entwicklung nehmen und für faire Mietkonditionen werben. Optionen im Sinne der Stadtgestaltung gibt es dann viele: Es können Vereinbarungen mit Käufern über die zukünftige Entwicklung des Gebäudes getroffen werden. Andere Möglichkeiten sind Anmietung oder Kauf der Immobilie durch die Stadt selbst, falls keine geeignete Nachnutzung in Sicht ist oder Leerstand droht.

https://zukunft-hanau.de/hanau-aufladen/

Die Vorzeichen sind dort ganz klar andere. Die Organisationsstruktur und die Immobilien kosten viel Geld. Neben Fördermitteln kann sich die Stadt Hanau das leisten, da sie nicht in der finanziellen Klemme steckt wie Solingen. Aber die Botschaft von dort lautet eindeutig: „Innenstädte haben keine Chance, wenn man sie dem Markt überlässt." Also stellt sich die Frage, was geht und was gehen muss.

4. Wie lösen andere Städte die Immobilienfrage?

Überall die gleiche Frage, - wie bekommen wir unsere Innenstädte revitalisiert, mal ganz gleich, welche besonderen Ursachen und Auswirkungen in der einzelnen Stadt bestehen. Gerade erst vor wenigen Wochen ist ein Leitfaden erschienen namens „Zukunft Innenstadt: Nachhaltige Angebote als Schlüssel zur Revitalisierung", gemeinsam verfasst von Wissenschaftlern des Wuppertal Instituts und des Umweltbundesamtes.[99] Im Detail geht es um Projekte für nachhaltigen Konsum, vergleichbar mit der Idee der Gläsernen Werkstadt. Der Leitfaden endet mit allgemeinen Faktoren für eine erfolgreiche Umsetzung und bezeichnet es als „Bleibende Herausforderung: Zugang zu Leerständen erhalten." Dort heißt es:

> *Während wenige Städte in Deutschland sehr erfolgreich mit einem kommunalen Vorkaufsrecht im Innenstadtbereich Einfluss auf die Gebäudenutzung in Innenstädten und Einkaufsstraßen ausüben, steht dieses Instrument in den meisten Städten nicht zur Verfügung.*

[99] https://adelphi.de/system/files/document/handlungsleitfaden_barrierefrei-30062025.pdf

Sodann heißt es zur Stadt Hanau:

> *Die Stadt Hanau, die mit dem Innenstadtprojekt HANAUaufLADEN auffällige Erfolge in der Innenstadtbelebung verzeichnet (u.a. Space Sharing), ist eine Kommune, die erfolgreich ein kommunales Vorkaufsrecht für die Innen- und Altstadt ausführen konnte. Seit 2019 geltend, wird die Vorkaufsrechtssatzung als das wichtigste Steuerungsinstrument für eine stärker am Gemeinwohl orientierte Innenstadtentwicklung verstanden. Die Kommune müsse, so wurde es uns beschrieben, dabei gar nicht zwangsläufig von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Vielmehr erzwinge allein die Existenz dieses Instruments einen direkten Dialog zwischen Kommune und Immobilienwirtschaft.*

Na da schau her, - das Vorkaufsrecht erzwingt einen direkten Dialog zwischen der Kommune und der Immobilienwirtschaft, - oder sagen wir mal etwas kleinräumiger, einen Dialog zwischen der Kommune und den Bestandseigentümern, denen bislang immer die Schuld gegeben und Bereitschaft zur Vorleistung abverlangt wurde. Der dargestellte Leitfaden ist Teil eines Gesamtprojekts "Stadtzentren als Orte nachhaltigen Konsums – Post-Corona-Zeit als Chance für zukünftige Konsumkulturen (SONa)". Er weist abschließend darauf hin, dass dort gerade ein Policy Paper in Bearbeitung ist mit dem Titel „Kommunale Instrumente: Vorkaufsrecht und Anmietungsfonds“. Warten wir mal ab, zu welchen Erkenntnissen man dort kommt, - und setzen wir dabei auf die erforderliche Offenheit auch unserer Kommunalpolitik und Verwaltung, sich mit diesen Gedanken zu befassen, um endlich Bewegung reinzubringen!

5. Der große Impuls wäre eine frequenzstarke Großimmobilie

Nicht nur Hanau, sondern auch andere Städte haben notleidende Kaufhof-Immobilien erworben. Die Nutzungskonzepte reichen von Volkshochschule, Wohnungen, Läden und Büros (Krefeld), Wohnen, Laden und Gastronomie (Trier), Gastronomie, Handel und Kultur (Hanau) bis zu einer umfassenden Mischung mit einem „Haus der Kulturen“, Wohnen für städtisches Personal, einem Gründer- und Innovationszentrum, Gastronomie und Büroflächen für die Verwaltung (Stuttgart), - um nur einige zu nennen. Das Beispiel Stuttgart zeigt, was alles in eine Innenstadt gehören kann.

Selbstverständlich wäre dies gerade auf Grund seiner Lage im nördlichen Bereich unseres Stadtkerns auch hier ein wesentlicher Schritt, der „mit einem Schlag“ Belebung und auch Kaufkraft und somit notwendige Impulse auslösen würde, insbesondere auch die Investitionsbereitschaft der Bestandseigentümer positiv beeinflussen könnte. Insofern sei hier die Frage aufgeworfen, - wären Abteilungen der Stadtverwaltung, die in ein altes und marodes Verwaltungsgebäude auf der Bonner Straße ziehen soll, nicht auch hier in einer solchen Folgenutzung besser aufgehoben? Mit Gastronomie und weiteren Ergänzungsnutzungen? Frequenz und Kaufkraft auch am Tage, in Pausenzeiten wie

auch nach Dienstschluss. Wir verkennen nicht die Schwierigkeit, diese sich in privaten Händen befindende Immobilie in städtischen Besitz zu bringen. Bestünde aber die Möglichkeit, wobei es sich hier um ein Paket aus P&C, Kaufhof und Clemensgalerien handelt, sollte die Chance ergriffen werden, - gegebenenfalls in einem Public Private Partnership, - auch dazu hatte sich das ISEK geäußert (oben Teil 5. H.).

Folgeentwurf Kaufhof Heidelberg „Hängende Gärten“

Urheber: Nils Herbstrieth
Quelle: www.iz.de/politik/news/-die-staedte-nehmen-sich-ihrer-kaufhaeuser-an-2000029583

6. Und nochmal zu unserer Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

Überall also das gleiche Dilemma, - wie kommt man an Leerstände, an Immobilien ran, sei es zur Anmietung oder zum Ankauf. Und kommen wir noch wieder zurück nach Solingen und hier zu der Frage, wer sollte es hier machen? Unsere SEG soll bislang als Wohnbauprojektentwickler auftreten, Mittel scheinen dort also durchaus vorhanden zu sein. Hier ergibt sich eine Frage an die Politik, an die Kandidaten auf das Amt des Oberbürgermeisters:

Würde diese Stadtentwicklungsgesellschaft nicht einen besseren Nutzen erfüllen, wenn man sie für das Aufrichten der Innenstadt einsetzen würde?

Das Verständnis von Verschuldung und Finanzausstattung, von Liquidität ist bekanntlich ein relatives. Betrachten wir noch einmal die Feuerwehr-/Theater-Debatte. Wie viel würde sie denn nun kosten, die Ertüchtigung des Brandschutzes. Man schwankt zwischen 30 oder 50 Millionen. So klar scheint das nicht zu sein. Und bei den bislang eingeplanten Mitteln für neue Feuerwachen fallen Zahlen von 14 Mio, 34 Mio, 200 Mio € und mehr. Baukosten sind gestiegen, vielleicht wurde schlecht kalkuliert und des Bürgers` Sicherheit gehört sicherlich zu den wichtigsten Pflichten der Kommune. Das Geld ist aufzubringen. Die Sanierung von Schloss Burg kostet 50 Mio. €. Und die Gläserne Werkstatt, so hatte das Solinger Tageblatt vor einigen Monaten berichtet, kostet im Jahr durchschnittlich 466.000 € und wird bis zum Jahr 2027 4,5 Mio. € Fördermittel und eigene Haushaltsmittel gekostet haben. Wir haben schon einmal betont, - die Gläserne Werkstatt ist ein Juvel, das Bergen ihres Potentials wäre ein eigenes abendfüllendes Thema. An dieser Stelle gilt es darauf aufmerksam zu machen, welche Gelder zur Verfügung stehen, wenn man es möchte.

Nun kalkulieren wir einmal den Erwerb von fünf innerstädtischen Immobilien, vereinfacht jeweils 600.000 €, der gleiche Betrag für die Modernisierung, das Ganze mal fünf ergibt 6 Mio €, oder sagen wir ruhig rund 10. Mio €. Ist das im Haushalt abbildbar, vielleicht doch durch Fördermittel unterstützbar, ist es dieser städtebauliche Eingriff der Politik schließlich wert? Berücksichtigen Sie diese Kosten für den Wandel der Innenstadt zumindest gedanklich bei der Machbarkeitsstudie für die neue Feuerwache bzw. den Umzug des Theaters, - wenn man zu dem Ergebnis kommen sollte, dass dies aus finanziellen Gründen erforderlich und kulturell vertretbar ist.

Und schließlich würde es sich beim Erwerb von Immobilien ohnehin nicht um rein konsumtive Ausgaben, also nicht um verlorenes Geld handeln. Es geht um Investitionen in eine Innenstadt. Und wenn die Verantwortlichen, wenn Politik und Verwaltung hieran glauben, dann ist es auch unter dem Gesichtspunkt von Rendite sinnvoll, die die Stadt mit solchen Immobilien dann auch durchaus erzielt. Und weil sich in den Obergeschossen im Stadtkern – im Gegensatz zu vielen anderen, eher Büro-lastigen Zentren – besonders viel Wohnraum befindet, könnte die SEG also doch der ihr derzeit zugesprochenen Aufgabe nachkommen, modernen Wohnraum zu schaffen.

Warum also neu bauen, wenn es in der Innenstadt genug davon gibt? Das müssen und werden keine Luxuswohnungen und können durchaus auch öffentlich-geförderte Wohnungen sein, dies aber in einer Förderstufe für mittlere Einkommen und nicht nur für Bedürftige, - wie es vor zwei Jahren auf dem Areal P&C-Kaufhof angedacht war. Also, - fangen Sie neu an zu denken! Schaffen Sie modernen Wohnraum in der Innenstadt, - machen Sie den Bestandseigentümern vor, wie man modernen Wohnraum in der Innenstadt schafft, sorgen Sie für Aufbruchstimmung. Denken Sie, wie ebenfalls schon im ISEK angedacht, über alternative Finanzierungsmodelle nach, über Fonds- Lösungen

oder Public-Private-Partnerships. Prüfen Sie weitere Fördertöpfe. Wichtig ist, - das Problem muss angekommen sein!

7. Es geht nur mit einer unkonventionellen Lösung

Auch in der Literatur, in der man sich insbesondere mit der Frage der Eigentümermobilisierung befasst hat, hat man keine Musterlösung parat. Der wichtigste Hinweis lautet dort aber

> *Übliche Marktkräfte sind in diesem Prozess also außer Kraft gesetzt.*

Und daraus folgt:

> *Kommunen müssen sich daher von den Selbstheilungskräften des Marktes verabschieden und Strategien entwickeln, die sich einer handlungs- und akteursorientierten Arbeitsweise folgend mit der jeweils spezifischen Problemsituation auseinandersetzen.*[100]

Es gibt also keine Blaupause, jede Innenstadt möchte anders gerettet werden. Wir sind gespannt, was Ihnen, verehrte Kandidaten, einfällt.

Wir kommen zum Schluss.

[100] Vollmer, Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung – Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere, 2015, S. 74 f.

Schluss

Nun liegen die Karten erst einmal auf dem Tisch. Wir haben offen über Ursachen und Wirkungen gesprochen. Wir haben alle den gleichen Kenntnisstand. Vergessen Sie im weiteren Diskurs bitte nicht, - wir sprechen über den Stadtkern! Hier liegt das Problem, bitte weichen Sie nicht mehr aus. Und wenn wir gedanklich darüber hinausgehen, dann beziehen wir nicht nur die südliche Innenstadt, sondern auch die Nordstadt mit ein. Wir erinnern abschließend noch einmal an das ehrliche Statement der Stadtverwaltung am 05.10.2023, nämlich die

> *„konkrete Sorge (…), dass sich die bereits auf der Konrad-Adenauer-Straße zu beobachtende Entwicklung fortsetzt: eine Häufung von Friseursalons, türkischen Gemüseläden, Dönerbuden, Cafés und Wettbüros. Denn auch auf der Kölner Straße zwischen Clemens-Galerie und Hofgarten ist dieser Trend seit etwa zehn Jahren zu beobachten."*

Darf man darauf immer wieder hinweisen? Oder handelt es sich um Schwarzmalen, das keinem weiterhilft? Es geht nicht um Schwarzmalen. Es geht um bislang nicht gehörte Weckrufe, um einen desaströsen Umgang mit dem ISEK, wie es ein Solinger Investor gerade erst im Juli im Solinger Tageblatt deutlich beanstandet hat. Und es war der gerade erst wiedergewählte Präsident der Bergischen Industrie- und Handelskammer, Henner Pasch, der kürzlich in der Presse darauf hingewiesen hat, dass Probleme zunächst einmal beschrieben werden müssen, bevor man sie lösen kann.

An dieser Stelle werfen wir noch einmal einen letzten Blick auf die Studie des Bauministeriums aus dem Jahr 2017, mit der wir uns beim Thema Integration befasst haben. In dieser wie in anderen Studien fällt auf, - es sind eben überall nur Stadtteile, die von vergleichbaren Entwicklungen betroffen sind, keine einzige Innenstadt haben wir gefunden. Und auch ein von uns angesprochener bundesweit angesehener Experte kapitulierte, - er habe es mit so vielen Quartieren, Vierteln, Stadtteilen und Stadtteilzentren zu tun, wie sie etwa im nördlichen Ruhrgebiet bekannt sind. Wie es aber in einem Stadtzentrum soweit komme, habe er noch nicht erlebt und könne er sich auch nicht erklären.

Wir haben bald einen neuen Oberbürgermeister, einen neuen Stadtrat. Polizei und Kameraüberwachung sind für uns nicht der Schlüssel zur neuen Innenstadt, nicht der Schlüssel zu der insbesondere im Stadtkern erforderlichen Wende. Man muss an die Ursachen, im ISEK wurde vor sieben Jahren alles aufgezeigt. In den nächsten fünf Jahre wird der neue Amtsinhaber hier Macher oder Verlierer sein, - auch wenn die Missstände schon auf die Kappe seiner Amtsvorgänger gehen. Also ist es an der Zeit, unkonventionelle Wege zu gehen. Der neue „OB" möge die Innenstadt endlich zur

Chefsache machen. Hanau in Hessen, die 3 %-Leerstand-Stadt hin oder her. Solingen kann keine Immobilien kaufen? Das Mitte-Links-Spektrum wird das Problem mit Sozialarbeitern und Integration lösen wollen, das Mitte-Rechts-Spektrum über Polizei und Aufstockung des kommunalen Ordnungsdienstes. Alles kostet Geld. Rund 30 Mio. € sind im ISEK-Topf, für die Umgestaltung von Plätzen, für Feste und Veranstaltungen. Was, wenn sich die Segregation dennoch nicht auflösen und sich die von Norden kommende Entwicklung dennoch nicht aufhalten lässt? Genügend Konzepte sind in den letzten Jahrzehnten schon gescheitert. Beginnen wir also zu rechnen und unkonventionell zu denken. Eine renommierte Städtebau-Professorin von der RWTH Aachen betonte am 13.02.2025 in der Immobilienzeitung, dass in vielen Fällen solcher Entwicklungsprozesse eine Therapie nicht mehr ausreichend sei. Weiter heißt es:

> *„Um die Innenstädte zu revitalisieren, würden auch `Chirurgen` gebraucht. `Der chirurgische Eingriff erfordert einen engen und verbindlichen Schulterschluss der privaten und öffentlichen Akteure.` Reicher appellierte an die Kommunalpolitik, starke eigene Ziele zu formulieren. `Es braucht Politiker, die sich trauen, ihre Städte zu gestalten. Und eine lebendige Innenstadt gibt es nicht zum Nulltarif!`“*

Wir als Bürger würden es etwas naiv einfacher formulieren: Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg. Die Mitteschmiede wird die Operation weiter begleiten. Nach der Wahl würden wir mit dem neuen Oberbürgermeister gerne konkret in den Diskurs einsteigen:

> Zunächst einmal ist wichtig zu wissen, - bleiben wir bei dem mit dem ISEK City 2030 im Jahr 2019 durch Ratsbeschluss eingeschlagenen Weg und streben eine sozial stabile und durchmischte Innenstadt an?
>
> Wenn ja:
>
> Wie bereits ausgeführt, - der Stadtverwaltung liegen seit 2024 neue sozialräumliche Erhebungen vor, die sie der Öffentlichkeit aber nicht zugänglich macht. Dies ist bei Stadtentwicklungskonzepten jedoch - unabhängig von derzeit beliebten Transparenzversprechen von OB-Kandidaten - zur Verlässlichkeit und Planungssicherheit aller Akteure zwingend erforderlich, - so sehen es jedenfalls Richtlinien des Bundesbauministeriums ausdrücklich vor. Wann also können wir mit dieser Aktualisierung rechnen?

**** update ****

Einige Zeit, nachdem dieses Positionspapier fertig verfasst und nun kurz vor Versendung steht, wird ein update erforderlich.

Wählergemeinschaft SG.Zukunft veröffentlicht Ideen zur Innenstadt

In ihrem Wahlprogramm hatte sich die Wählergemeinschaft SG-Zukunft nicht konkret zur Innenstadt positioniert (siehe oben Teil 2). Nun hat sie sich am 08.08.2025 ausführlich geäußert, - und zwar im Solinger Tageblatt wie folgt überschrieben: *„SG Zukunft will Alten Bahnhof an Uni vermieten – und bei Omega eine neue Hochschule ansiedeln“.* Ferner heißt es: *„Die Wählergemeinschaft Solinger:innen gestalten Zukunft will die Innenstadt umkrempeln. Beginnen soll alles rund um den Alten Bahnhof.“*

Die Pläne sind kurz zusammengefasst. Am alten Bahnhof und auf den angrenzenden Geländen sollen die Bergische Universität und weitere Hochschulen angesiedelt werden. Durch die Hochschulen soll Bedarf an Stundentenwohnungen entstehen, die sodann im Rahmen innovativer und integrativer (Mehrgenerationen-) Wohnkonzepte unmittelbar angrenzend und bis in den Stadtkernstadt errichtet werden sollen, dort auf dem neu zu bebauenden Areal der bisherigen Stadtsparkasse, auf der unteren Hauptstraße und auf dem Areal von ehemals P&C/Kaufhof. Man habe erste Gespräche mit konkreten Investoren geführt. Zur nördlichen Innenstadt heißt es, - diese solle aufgewertet werden, mehr Gastronomie, weniger Handel, mehr Aufenthaltsqualität, - insofern liegt der Vorschlag auf der Linie des ISEKs, und sofern sie stärker begrünt werden soll, auch auf der Linie der Mitteschmiede. Ob die Solinger Innenstadt aber „die erste komplett begrünte Innenstadt Deutschlands“ werden muss, darüber lässt sich streiten. Dafür bedarf es wieder einer Mobilisierung der Eigentümer, - und hier dann von nahezu allen Eigentümern, an deren Fassaden sich dieses dichte Grün abbilden soll. In dieser Eigentümermobilisierung sehen wir die Schwierigkeit. So sehr es hierfür Visionen und Masterpläne braucht, - diese können auch zu groß formuliert sein.

Der entscheidende Impuls soll aber ausdrücklich aus dem Süden kommen. Insofern reihen sich die Überlegungen in diejenigen der anderen Parteien ein, - aber nun heißt es im Südpark „Uni gegen Theater“. Der Uni-Plan ist in der Tat der erste „Südteil-Traum“, der - über die räumliche Verteilung von Studentenwohnraum - eine unmittelbare Verknüpfung mit dem nördlichen Stadtkern beinhaltet. Versuchen wir dies einmal aufzugliedern.

Staatliche Universitäten - und somit auch die Bergische Universität - sind in Deutschland keine erwerbswirtschaftlichen Unternehmen, sondern Körperschaften des öffentlichen Rechts. Sie sind nicht primär auf Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern erfüllen

öffentliche Bildungs- und Forschungsaufgaben. Das Land finanziert den Standort. Die SG.Z bezieht sich auf den schon ansässigen Lehrstuhl für neue Fertigungstechnologien und Werkstoffe. Nach Ablauf einer fünfjährigen Stiftungsphase, in der Bergische und auch in Solingen ansässige Unternehmen die Finanzierung gestellt haben, ist die Professur in eine reguläre Professur an der Bergischen Universität überführt worden. Ein weitergehendes nachhaltiges Interesse der Bergischen Universität an einem im übrigen Städtedreieck liegenden Standort wäre wünschenswert, muss jedoch bezweifelt werden, - dies umso mehr, weil die Bergische Universität wie auch andere Universitäten versucht, innerhalb der eigenen Stadt die bekannten Innenstadtprobleme in den Griff zu bekommen. Gerade erst hat die Bergische Universität weiträumig die Rathaus-Galerien in Wuppertal-Elberfeld bezogen, um deren städtebaulichen Verfall entgegenzutreten.

Private Fachhochschulen – Eine solche findet sich bereits mit der „CBS“ in Ohligs auf der Prinzenstraße. So abgelegen sie bislang ist, so soll sie jedoch langfristig Teil des Wirtschaftsraumes Ohligs-Ost sein, für den die Ohligser Jongens gerade erst am 25.08. im Tageblatt mit Blick auf IT-Arbeitsplätze verkündet haben: „Ohligs Ost ist und bleibt der Schlüssel“. Die Fachhochschule ist bei weitem noch nicht ausgelastet. Denken wir den Südpark aber einmal als verlängerte Achse, - denn die südliche Innenstadt ist vom Hauptbahnhof in Ohligs in nur 7 Minuten mit der Bahn erreichbar. Kommen nach der Entwicklung von Ohligs Ost, also dem neuen `Silicon Valley` irgendwann – vielleicht in 10 Jahren - mehr Studenten nach Solingen? Kommen sie nach Ohligs? Lässt sich eine Brücke zur südlichen Innenstadt schlagen? Wo wollen sie wohnen? In der Solinger Innenstadt der Zukunft oder in Ohligs, oder bleibt der überwiegende Teil von ihnen Pendler aus anderen Städten? Laut SG.Zukunft brauche es 500 – 1.000 Stundenten, um die Idee voranzutreiben.

Im Rahmen einer realistischen Betrachtung haben wir an einem Hochschulstandort Zweifel. Die Idee ist aber nicht zu verteufeln. Auch die Vorgehensweise ist die richtige, - mit einem Masterplan lassen sich für Investoren konkrete Bilder malen und Gespräche führen. Allerdings verbleibt mit Blick auf den Stadtkern, auf die erhoffte Ausstrahlung ein maßgebliches Problem. OB-Kandidat Höttges gesteht ein, - bis zur Wirkung in den Stadtkern sei es ein jahrelanger Weg. Aber jeder Weg beginne mit dem ersten Schritt. Soweit so ehrlich! Für den Stadtkern verspürt und formuliert man aber deswegen keine Eile, weil man im Weiteren aber auch hier am Problem vorbeischlängelt. In dem Bericht heißt es, … so solle sich nach und nach die Zusammensetzung der Einwohner in der City ändern. Laut Entwicklungskonzept „City 2030″ aus dem Jahr 2019 gäbe es dort mehr als dreimal so viele Arbeitslose und Transferleistungsempfänger als im Durchschnitt Solingens.

Das Problem des Stadtkerns ist im Wesentlichen aber nicht die Armut, sondern die ethnische Segregation. Hieran wird – wie durch alle anderen Parteien auch – vorbei

formuliert. Wenn der Grund, warum der Stadtkern von vielen gemieden wird, aber nicht klar benannt und im Übrigen auf eine schrittweise Entwicklung von Süd nach Nord verwiesen wird, dann unterscheidet sich auch dieser Vorschlag trotz eines „Masterplans“ nicht von den bisherigen Programmatiken. Was auch seitens SG-Zukunft für den Stadtkern gefordert bzw. als Lösung geboten wird, sind mehr Sicherheit, mehr Ordnungskräfte und Licht an noralgischen Orten. Wozu aber auch hier nichts zu lesen ist, ist die Frage, - wovor fürchten sich die Menschen überhaupt? Gibt es wirklich objektive Gründe, sich zu fürchten? Oder fühlt sich die „Mehrheitsgesellschaft“ in der Innenstadt einfach nur unwohl? Warum? Kann man dies mit Licht und Sicherheitskräften regeln?

In dem Artikel heißt es weiter: „Laut Jan Höttges gelte es, `einen zentralen Widerspruch aufzulösen`. Viele Eigentümer in Mitte erhielten aufgrund staatlicher Transferleistungen eine gesicherte Miete von der Stadt. `Für Wohnraum, der in keiner Weise mehr angemessen ist. Während die Stadt investiert, um das Umfeld schöner zu machen. Das kann nicht funktionieren.` Der Kandidat weist hier auf eine Tatsache hin, die auch hier entscheidender Inhalt ist (Teil 5, A.). In den unzeitgemäßen Obergeschossen wird über das Bürgergeld ein staatlich finanzierter Zweitmarkt aufrechterhalten, während vor den Haustüren mehrere Mio. € Fördergeld für das besagte Umfeld ausgegeben werden. Wie dieser Widerspruch aufgelöst werden kann, wird dort aber ebenfalls nicht verraten.

Kurzum, - wir erkennen hier einen unternehmerischen Ansatz mit Weitblick, der aber ebenfalls am Kernproblem vorbeischlängelt, nämlich an der insbesondere ethnischen Segregation, die mit einem Sekundärmarkt in den Erd- und den Obergeschossen einhergeht und dringendes Handeln erfordert, - denn wir erinnern uns, das ISEK sprach schon in 2019 von einer prekären und angespannten Lage und verlangte dringendes Gegensteuern. Vor diesem Hintergrund ist der Nutzen des Hochschulkonzepts für den Stadtkern zeitlich und inhaltlich zu unbestimmt. Wenn man das Konzept komplett machen wollte, so sollte man mit den Investoren auch über den Stadtkern im Übrigen sprechen, nämlich über die Frage, wer und wann hier zur Realisierung eines solchen „wirklichen“ Innenstadt-Masterplans Immobilien erwerben sollte. Ansonsten haben wir Zweifel daran, dass der Plan irgendwann aufgehen wird. Vielmehr noch, - was geschieht, wenn sich Hochschule(n) ansiedeln, sich aber allenfalls die von Höttges angesprochenen, benachbarten Gebäude im Südpark mit Studentenwohnungen füllen lassen? In diesem Fall bleiben die Studierenden für das Kneipenleben im Birkenweiher, gehen ins Birkermeer oder fahren nach Ohligs, wo sie auch einkaufen werden. Aus der neuen Südachse wird eine Süd-West-Achse. Profitieren würde nicht der Stadtkern, also die Innenstadt im eigentlichen Sinne, sondern der Wirtschafts- und Einkaufsstandort Ohligs (mit der Bahn in 7 Minuten vom Südpark aus erreichbar), mit der Folge, dass Mitte insgesamt weiter geschwächt wird.

Hat man solche Wirkungen, wenn die Rechnung nur halb aufgeht, bedacht?

ISG-Ohligs fordert Einführung einer Leerstandsabgabe

Da wir gerade in Ohligs sind, - auch der gerade am 26.08.2025 erschienenen ST-Artikel kann nicht unkommentiert bleiben: „Einzelhandel in Ohligs: Immobilieneigentümer fordern eine Abgabe für Leerstände“. Und wir ergänzen das mit einer provokanten Frage, - bekommen wir so auch die Innenstadt in den Griff?

Die Innenstadt- und Standortgemeinschaft (ISG) Ohligs fordert eine Abgabe, wenn Eigentümer ihre Immobilie zu lange leer stehen lassen. Auslöser dort auf der Düsseldorfer Straße ist insbesondere der ehemalige „Gerry Weber-Eckladen“, den eine Fondsgesellschaft mit Blick auf steuerliche Vorteile angeblich lieber leer stehen lässt, als ihn städtebaulich wirksam neu zu vermieten. Jeder Leerstand sei einer zu viel, - betonen die Ohligser. Eigentümer müssten im Zweifel durch eine solche Abgabe zur Vermietung gezwungen werden. Man verweist auf Holland.

Der Verweis auf Holland ist nicht zielführend. Dort können Behörden auch den Nutzungsmix in Innenstädten steuern, wofür in Deutschland ebenfalls keine reellen Instrumente zur Verfügung stehen. Wenn überhaupt, so halten wir eine solche Abgabe - rechtlich - allenfalls bei der Nichtvermietung von Wohnraum für zulässig. Das Erheben von Steuern und Abgaben ist ein Eingriff in Grundrechte. Wohnraumknappheit mag einen solchen Eingriff rechtfertigen.

Aber stellen wir uns eine Leerstandsabgabe einmal in der Solinger Innenstadt vor. Das Problem des Sekundärmarktes wurde hinreichend geschildert (oben Teil 5, A.), in den Obergeschossen zahlt das Jobcenter für überalterte Wohnungen, im Erdgeschoss zahlen trading-down-Mieter für ansonsten kaum vermietbare Läden eine Miete, die für Vermieter immer noch attraktiv zu sein scheint und diese somit von städtebaulich und sozialräumlich relevanten Modernisierungen abhält. Nun gibt es – zum Glück – doch einige Vermieter, die einen Laden in Hoffnung auf bessere Zeiten lieber leer stehen lassen, also auf Miete verzichten, Betriebskosten selbst tragen, anstatt ihn einer weiteren trading-down-Nutzung, etwa einem weiteren barbor-shop zuzuführen. Konkrete Beispiele können benannt werden. Konsequenz wäre, dass sie zusätzlich zum Leerstand mit einer Abgabe auf den selbigen bestraft und im Ergebnis dazu gezwungen würden, an den „nächst Besten“ zu vermieten oder sogar zu verkaufen.

Bei allen Bemühungen der ISG, - auch in Ohligs kann es Eigentümer auf der noch wenig motivierten oberen Düsseldorfer Straße geben, die sich durch eine Zwangsabgabe nicht in die Knie zwingen lassen, sondern aus Trotz an den „nächst Besten“ vermieten.

Hat man solche Wirkungen bedacht?

Für die Innenstadt steht fest, - eine solche Abgabe könnte endgültig eine Abwärtsspirale in Gang setzen, die wir zunächst noch aufzuhalten hoffen. Würde eine solche Abgabe eingeführt, würde hiergegen der Verwaltungsrechtsweg beschritten.

Der Beweis kommt aus Ohligs - Die Südachse wird nicht reichen

Auch für die letzten Zweifler dürfte nun feststehen, - Neubauwohnungen in der südlichen Innenstadt und selbst solche auf dem bisherigen Sparkassen-Areal werden den für den nördlichen Stadtkern erforderlichen Impuls nicht auslösen, siehe Teil 5, C. Auch in Ohligs haben die Neubauten am alten Stadion und 320 (!) auf dem O-Quartier errichtete Wohnungen nicht dazu geführt, dass sich in diesem kleinen Stadtteilzentrum die Fußgängerzone vollständig hätte beleben lassen. Die Ohligser Jongens haben gerade erst am 25.08. im Solinger Tageblatt betont, dass für eine abschließende Entwicklung der Fußgängerzone nunmehr die Erschließung von Ohligs-Ost und hierfür auch eine Brücke über die Gleise erforderlich sei. Und die ISG Ohligs hat am 26.08. die dargestellte Leerstandsabgabe gefordert, um die Leerstände in den Griff zu bekommen.

Es bleibt dabei, - die Innenstadt braucht Lösungen unmittelbar im Stadtkern! Die Südachse wird es nicht retten. Dr. Holger Pump-Uhlmann, Verfasser des ISEKs, hatte in einem Interview im Solinger Tageblatt am 24.06.2019 bei der Präsentation des Konzepts vor den politischen Entscheidungsgremien verlangt, dass es um einen neuen Weg gehe, der mutiges Denken erfordere.

Dieses erkennen wir bislang nirgendwo.

Solingen, den 28.08.2025

Der Vorstand

gez. Dr. Guido Eusani
gez. Nicole von Mueller
gez. Christina Schmidt

Über die Mitteschmiede Solingen e.V.

Die Mitteschmiede wurde durch Akteure der Solinger Innenstadt und engagierte Bürger im Oktober 2024 gegründet. Die Mitteschmiede ist ein Heimatverein, dessen Zweck in der Förderung der Heimatpflege, der Heimatkunde, der Ortsverschönerung und des Wohlfahrtswesens besteht. Hierzu werden Feste und Veranstaltungen organisiert, es wird diskutiert und Stellung bezogen. Im Mittelpunkt steht hierbei der öffentliche Raum, etwa Fragen seiner Entwicklung und Gestaltung sowie seiner Sicherheit und Sauberkeit.

Die Mitteschmiede nimmt hierbei die Interessen aller Akteure in der Solinger Innenstadt wahr, etwa deren Bewohner, des Handels, der Gastronomie, von karitativen Einrichtungen, von Dienstleistern, Ärzten und Apothekern sowie Immobilieneigentümern. Als Heimatverein steht sie zudem allen Bürgern und Teilen der Stadtgesellschaft offen, denen die Entwicklung der Innenstadt und Solingens am Herzen liegt. Unter den Mitgliedern finden sich Bürger und Unternehmen von innerhalb und außerhalb der Innenstadt, Menschen aus neun Nationen.

Pressekontakt

Mitteschmiede Solingen e.V.
Kölner Straße 105
42651 Solingen

Dr. Guido Eusani
eusani@mitteschmiede.de