

Inhalt

Was bisher geschah?	3
Analyse der vorhandenen Strukturen.....	3
Leerstände im Einzelhandel	5
Aufenthaltsqualität Bahnhofstraße	6
Aufenthaltsqualität Lahn.....	6
Eigentümerschelte	7
Zumutung B 49.....	8
Parken im Quartier Bahnhofstraße.....	8
Fußgängerzone Bahnhofstraße	9
Nördlicher Abschluss Lahnhofparkplatz	9
Anbindung Niedergirmes	10
Gegenüberliegende Lahnseite.....	10
Ziele	11
Umsetzung	12
Bahnhofstraße mit kleinteiliger, attraktiver Struktur ist in ihrer Gesamtheit Magnet	12
Fressgasse	13
Neue Angebote aus dem sozialen und kulturellen Bereich, Angebote für Jugendliche	13
Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)	13
Hotel.....	14
Potentiale des Herkules Centers neu nutzen.....	14
Schulen in die Innenstadt	15
Hochschulstandort Wetzlar	15
Notwendigkeit vorauseilender Neugestaltung des öffentlichen Raums	16
B 49.....	16
Die Kopplung des Einkaufszentrums Forum mit der Bahnhofstraße.....	17
Potential Lahn	18
Straßenbegleitende Randbebauung der Gloelstraße.....	18
Beratung für Eigentümer: Neuer (alter Wohnraum).....	18
Bündnis für Infrastruktur und Dienstleistungen (BID)	19
Behindertengerechter Ausbau	19

Wer soll das bezahlen?	19
Zusammenfassung	21
Zeit-Maßnahmen-Plan.....	22
Ausblick	23
Aus gegebenem Anlass	23
Die Allianz der Starken	23
Zu guter Letzt	24

Wetzlar ist schön!

Und niemand hindert uns daran, es noch schöner zu machen!

Neue Perspektiven für die Bahnhofstraße

Was bisher geschah?

Seit Jahren diskutieren Bürger und Politik engagiert über die Entwicklung der Wetzlarer Innenstadt. Unverkennbar sind die verschiedenen Zonen der Innenstadt im Umbruch. Der Downgrading-Prozess setzt sich fort und scheint stellenweise an Dynamik zu gewinnen.

Die Stadt Wetzlar hat diesen Prozess als Anlass zur Diskussion einer Innenstadtentwicklungskonzeption (ISEK) genommen und in 2012 konnte das unter Mitwirkung der Bürger erarbeitete ISEK-Papier einstimmig durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet werden.

Das ISEK knüpft an den Kerngedanken der europäischen Stadt als multifunktionales Zentrum an. Das bedeutet, dass die Innenstadt ganz bewusst wieder mit verschiedensten neuen, aber auch ursprünglichen Nutzungen aus allen Bereichen des Lebensalltags, zu neuem Leben erweckt werden soll.

Konkret heißt das aber auch, dass der Einzelhandel, der in seiner Blütephase breiten Raum in der Innenstadt eingenommen, und der durch schnelllebige Entwicklungen an Attraktivität verloren und viele Flächen freigesetzt hat, auf ein Normalmaß, was im weiteren Prozess noch zu definieren ist, zurückgefahren werden muss. Gleichzeitig muss die Wohnfunktion in den Innenstadtbereichen gestärkt werden, bspw. durch eine Aktivierung von Wohnraumreserven in den Obergeschoßen, wodurch gleichzeitig neue Nachfragepotentiale für Handel und Dienstleistungen geschaffen werden.

Das auf der Ebene der gesamten Innenstadt entwickelte ISEK stellt den übergeordneten Rahmen dar, der nun auf die Ebene der Einzelquartiere herunter gebrochen, weiterentwickelt und konkretisiert werden muss.

Das nachfolgende Papier unterbreitet hierzu Ansichten und Vorschläge.

Analyse der vorhandenen Strukturen

Historisch gesehen verdankt die Bahnhofstraße ihre Bedeutung als Einkaufsstraße dem Umstand, dass die Beschäftigten der Leitz Werke sie auf dem Hin- und Rückweg zu ihrer Arbeit nutzten. Entlang der Achse Leitz-Werke – Bahnhof entstand eine blühende Einzelhandelslandschaft, die sich auf die gesamte Länge der Bahnhofstraße bezog und sich gleichermaßen in die Höhe, also in die Obergeschosse, als auch in die Tiefe, wie bei den Einkaufszentren Herkuleszentrum und Lahnhof, entwickelte.

Der Lahnhof mit seiner kleinteiligen Ladenstruktur war lange Zeit nur überlebensfähig, weil er über sehr attraktive, ebenerdige Parkplätze verfügte und das eigene Ladenangebot so angeordnet war, dass diejenigen, die das großflächige Warenhaus Mauritius oder das Einkaufszentrum Herkules mit weiteren Anker- und Magnetanbietern aufsuchen wollten, an diesen Kleinflächen vorbei flanieren mussten. Es gelang jedoch nicht, die Kleinteiligkeit so auszurichten, dass die Läden in ihrer Gesamtheit eine eigene Attraktivität ausstrahlten und so eigenständig überlebensfähig waren.

Als die beiden Anker- oder Magnetdestinationen, das Herkules Center und das Mauritius, niedergingen, hatte das zwangsläufig verheerende Folgen für den Lahnhof. Das Mauritius wurde geschlossen und steht nunmehr seit 15 Jahren leer und auch das Herkules Center verlor in der Vergangenheit immer weiter an Attraktivität, bis sich neue Eigentümer schließlich zu einem umfangreichen Revitalisierungsprogramm entschlossen.

Auf die besonderen Umstände, die in vielen deutschen Städten zum Niedergang des innerstädtischen Einzelhandels führen, soll an dieser Stelle nicht eingegangen werden. Dieser allgemeine Trend, der in Wetzlar alle Einkaufszonen von der Altstadt über die Langgasse, den Karl-Kellner-Ring und auch die Bahnhofstraße betraf, wurde durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums Forum mit 23.500 qm Verkaufsfläche immens beschleunigt.

Die räumliche Trennung durch eine 4-spurige, vielbefahrene Straße sowie die Hochstraße B 49, die wie eine optische Barriere wirkt, haben den Effekt verstärkt. Die Koppelung des Einkaufszentrums Forum mit den traditionellen Einkaufszonen und insbesondere mit der Bahnhofstraße ist nur ansatzweise versucht worden. Angesichts der Wirkung der 4-spurigen Straße und der Hochstraße B 49 ist dies auch ein kaum lösbares Unterfangen. Dementsprechend konnte eine Koppelung der beiden Bereiche nie gelingen.

Die Bahnhofstraße wird am anderen Ende durch Drogerie Müller als Anker aufgespannt. Drogerie Müller verfügt über ein Warensortiment, das dem eines Kleinkaufhauses entspricht. Die derzeitige 7.000 qm große Verkaufsfläche ist trotz der hohen Attraktivität dieses Einzelhändlers für Wetzlar scheinbar überdimensioniert. Müller Drogerie ist am Standort Wetzlar ein „schlafender Riese“ und betreibt nur vergleichsweise geringe Werbeaktivitäten. Außerdem verfügt die Immobilie über keine eigenen Parkplätze.

Das Objekt befindet sich im Eigentum des Unternehmens. Dieser Umstand sollte jedoch nicht zu dem Fehlschluss führen, dass ein Einzelhändler die eigene Immobilie nicht verlassen würde, wenn die Umsätze nicht stimmen oder gar einbrechen. Diese Situation scheint schon seit Jahren vorzuliegen und angesichts eines anstehenden Generationswechsels an der Unternehmensspitze muss dieser Umstand realistisch ins Auge gefasst werden.

Die Müller Drogerie befindet sich in Wetzlar an einem Standort, dessen Umfeld dem eines Einzelhändlers seiner Größe und potentiellen Ausstrahlung nicht entspricht. Durch die Verlagerung von H&M in das Herkules Center musste die Bahnhofstraße Süd einen herben Rückschlag erfahren. Und auch das Umfeld am Buderusplatz, der seinem Namen als Platz nicht gerecht wird, bietet keine Aufenthaltsqualität. Es handelt sich um einen Verkehrsknoten an dem werktäglich ca. 45.000 Fahrzeuge abgewickelt werden und nicht um eine Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Karl-Kellner-Ring. Diese städtebauliche Misere kann nur mit Realisierung der Westtangente beseitigt werden.

Positiv anzuführen ist dagegen die Sanierung des sog. Sarges Hauses, welche den Buderusplatz optisch sehr aufwertet. Das Sarges Haus als auch das Watermeyer Haus, welche in einer Eigentümerschaft liegen, stellen am südlichen Eingang der Bahnhofstraße optische Highlights dar.

Leerstände im Einzelhandel

Heute sind die Leerstände in der Bahnhofstraße unübersehbar und haben beachtliche Dimensionen angenommen. So stehen in dem revitalisierten Herkules Einkaufszentrum ca. 8.400 qm leer, im Lahnhof ca. 4.500 qm. In der ehemaligen H&M-Immobilie sind es ca. 2.500 qm und im früheren Warenhaus Mauritius ca. 6.000 qm ungenutzter Mietfläche. Hinzu kommt weiterer Leerstand bei Kleinflächen und verdeckter Leerstand.

An dem herausragenden Leerstand im Herkules Einkaufszentrum kann bereits abgelesen werden, dass die umfangreiche Revitalisierung, die dem Vernehmen nach mit einem Investitionsvolumen von 20 Millionen Euro verbunden war, fehlgeschlagen ist.

Die Hauptursachen sind einfach zu erklären: Die beiden Ankereinzelhändler liegen mit eigenen Zugängen unmittelbar an der Bahnhofstraße. So dient das dahinter liegende Einkaufszentrum nur einigen Kunden als Weg zum obergeschossigen Parkhaus. Die Neugestaltung des Zentrums hat statt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität zu deren deutlichen Verlust geführt. Das Center wirkt kalt. Der Versuch, mit einer neuen Namensgebung wett zu machen, was das Innere in keinsten Weise bieten kann, wirkt mit einigen an der Decke mehr lieblos befestigten bunten Vögeln und einigen LED-Farbstreifen eher lächerlich. Weitgehend, das trifft vor allem für das Obergeschoss zu, konnten nur Mieter aus der Zeit vor der Revitalisierung weiterhin gebunden werden. Schon kurz nach Eröffnung des revitalisierten Centers zogen einige Mieter wie NKD, Lidl sowie ein im hinteren Bereich liegende Café bereits wieder aus. Das Einzelhandelsangebot im Herzen des Herkules Centers - jenseits von H&M und C&A - bietet bei weitem kein Highlight.

Positiv hervorzuheben ist die Fassadengestaltung des Centers zur Bahnhofstraße mit den beiden Textilanbietern H&M und C&A. Die Bäckerei Moos und die umfangreichen Sitzangebote innen wie außen steigern die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich sehr. Die Situation in den Obergeschossen ist dagegen wenig erbaulich.

Noch vor wenigen Jahren waren nur in dem Bereich, der von Herkules Center und Lahnhof umspannt wird, mehr als 40 Ärzte angesiedelt. Die Zahl der Ärzte ist auf deutlich weniger als 10 geschrumpft. Gleichzeitig haben alle Apotheken in diesem Bereich geschlossen. Sofern die Arztpraxen nicht altersbedingt geschlossen wurden, sind sie in moderne Ärztezentren, wie z.B. auf dem Gelände des Wetzlarer Klinikums, umgezogen.

Die Büro- und Wohnflächen sind im Bereich der Bahnhofstraße wenig attraktiv, weil sie in der Vergangenheit ganz offensichtlich vernachlässigt wurden. Teilweise war es für den Eigentümer attraktiver, Erdgeschossflächen und, soweit wie dann noch möglich, Nicht-Erdgeschossflächen zu vermieten, aber alle anderen Flächen einfach leer stehen zu lassen. So geschehen z.B. in der ehemaligen H&M-Immobilie. In diesen nicht genutzten Flächen, insbesondere in den Obergeschossen, ruht ein großes Potential.

Die Baustruktur in der Bahnhofstraße gestaltet sich sehr heterogen. Neben großen, heute nicht mehr attraktiven Handelsimmobilien, gibt es auch eine Vielzahl an kleineren Objekten mit eigenem Charme, der in einigen Fällen aber auch erst wieder herausgearbeitet werden muss.

Aufenthaltsqualität Bahnhofstraße

Zunächst fällt auf, dass die Bahnhofstraße zwei Gestaltungsmuster aufweist. Im nördlichen, dem Forum zugewandten Bereich bis zur südlichen Grundstücksgrenze des Herkules Centers wurde zur Eröffnung des Forums in 2005 der öffentliche Raum neu gestaltet. Damals wurde auch die kurzfristige Neugestaltung der südlichen Bahnhofstraße nach dem Muster der bereits erfolgten Neugestaltung in Aussicht gestellt. Tatsächlich erfolgte sie bis heute nicht. Eine Planung hierzu wurde nicht in Auftrag gegeben. Da der südliche Bereich der Bahnhofstraße noch nicht neu hergerichtet wurde, konnte und wurde die Gesamterschließungsmaßnahme auch noch nicht abgerechnet.

Der Übergang zwischen dem neu gestalteten und dem nicht neugestaltenden Bereich wirkt wie eine Demarkationslinie: „Achtung! Ab hier beginnt die vergessene Zone!“. Das drückt sich auch zunehmend durch mangelnde Sauberkeit im südlichen Bereich der Bahnhofstraße aus.

Das Pflaster ist alt und ebenso wie alle Möblierungselemente in die Jahre gekommen und entspricht bei weitem nicht den Anforderungen an eine moderne Stadtgestaltung.

Einzig der üppige Baumbesatz schafft in diesem Bereich Atmosphäre. Unter dem Aspekt „Stadtgrün“ ist die südliche Bahnhofstraße sogar dem nördlichen Teil bei weitem überlegen.

Ein großes Problem stellt die Breite der Bahnhofstraße dar, so dass eine Spannung zwischen den beiden Fassadenflanken nicht entstehen kann. Eine Anordnung mit Zwischenbauten, wie z.B. auf der Frankfurter Zeil, würde neue Flächen schaffen. Jedoch liegt das Problem schon darin, vorhandene Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Wie sehr die Bahnhofstraße aus dem Fokus des Interesses von Politik und Verwaltung herausfällt, zeigt sich an den Schaufenstern des Mauritius, in denen immer noch die Gestaltung zum Hessentag 2012 angebracht ist. Hier wird der Stillstand der Bahnhofstraße auf mehreren Ebenen deutlich.

Auch der Optikparcours darbt selbst unter neuem Vorsitz seit 2010 vor sich hin. Die Altstadt hat mit deutlichem Abstand die attraktivsten Stationen des Optikparcours erhalten. Die wissenschaftlastigen Stationen in der Bahnhofstraße waren ein konzeptioneller Fehler, der korrigiert werden muss. Aber seit Jahren hängt an der Station „Interferometer“, für jeden Passanten deutlich zu erkennen, ein Schild „Zur Zeit „Außerbetrieb“ Wir verbessern den Effekt“. Getan hat sich nichts.

Aufenthaltsqualität Lahn

Die Lahn fließt parallel zur Bahnhofstraße. Neben der Lahn befindet sich ein einfach geteilter, relativ schmaler Weg, den sich Fahrradfahrer mit Fußgängern und Skatern teilen. Der Uferbereich ist wie in der ganzen Stadt (mit Ausnahme der Colchesteranlage) sich selbst überlassen.

Sehr deutlich wird das am Übergang der Helm-Liegenschaft zum Lahnhof. Hier hat sich eine sehr unansehnliche Drecksecke entwickelt. Sitzmöglichkeiten gibt es keine. Einige Felsbrocken werden von einer kleinen Gruppe genutzt, um sich auch tagsüber mit alkoholischen Getränken hier den Tag zu vertreiben.

Sollte noch eine weitere Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Lahn auf der Höhe des Areals des Bauträgers Helm geschaffen werden, mangelt es nicht an Durchgängen. Aus Sicht der Lahn bringen diese Unruhe in diesen eigentlichen Ruhe- und Naherholungsbereich. Die Sicht auf das ebenerdige Parken des Lahnhofs stellt dabei auch keine Qualität dar. Aus Sicht der Bahnhofstraße schwächt jeder Durchgang den Fluss der Passanten, der maßgeblich für den sich neu entwickelnden Einzelhandel sein muss.

Problematisch ist an, an Sonn- und Sonnentagen, dass sich der Lahnradwanderweg zur Fahrradautobahn entwickelt, so dass das „Flanieren“ an der Lahn nur etwas für abenteuerlustige Fußgänger ist.

Eigentümerschelte

Die Tatsache, dass viele Eigentümer, gerade die der großen Immobilien, vor Ort nicht in Erscheinung treten und somit die Vermutung des Desinteresses an der eigenen Immobilie nahe liegt, erzürnt viele Wetzlarer. Gerade Lahnhof und Mauritius geben ein sehr schlechtes Erscheinungsbild ab. Solange man Geld aus der Immobilie ziehen konnte, tat man das. Als das nicht mehr möglich war, war man vorerst verschwunden.

Immer mal wieder haben die großen Eigentümer Versuche unternommen, neue Ansätze für die eigene Immobilie zu finden. So hat die Metro als Eigentümerin des Mauritius den Standort als Projektarbeit Masterstudierenden des Studiengangs Immobilienwirtschaft an der Bergischen Universität in Wuppertal vor einigen Jahren anhand gegeben. Leider waren die Ergebnisse nicht so weit ausgearbeitet, dass sie Ansätze für eine konkrete Umsetzung gegeben hätten. Weiterhin wird die Neunutzung dieses Standortes durch die gegebenen rechtliche Rahmenbedingungen sehr erschwert (Erbbaurecht, Parkhausdienstbarkeit gekoppelt an die Kaufhausnutzung im Mauritius).

Einige Eigentümer sind schlicht in die Jahre gekommen und überlassen es der nachfolgenden Generation, neue Ansätze zu finden.

Das größte Problem für alle Eigentümer besteht aber darin, Investitionen mit höchst ungewissem Ausgang zu tätigen. Wenn eine neue Nutzung identifiziert und Betreiber für diese Nutzung über einen oder mehrere Mietverträge gebunden werden könnten, würde jeder Eigentümer oder auch notwendige Finanzierungspartner alles unternehmen, um die damit verbundenen Investitionen zu stemmen. Aber wer will es einem Eigentümer verdenken, „gutes Geld“ anzupacken von dem er gar nicht absehen kann, ob dies sinnvoll investiertes Geld ist. Der Umbau des Herkules Centers ist leider ein Beispiel dafür, wie es zu erheblichen Fehlinvestitionen kommen kann.

Einige Nutzer versuchen ihre Position dadurch zu verbessern, dass sie innerhalb der Stadt umziehen und vermeintlich bessere Lage zu besseren Konditionen anmieten. Solche Verlagerungen bringen jedoch keine neuen Impulse in die Stadtentwicklung. Zu beobachten ist auch, dass Versicherungen und Krankenkassen aus Büro- in Einzelhandelsflächen wechseln. Dies führt zwar zu Flächen-

belegungen, bringt aber wegen mangelnder Frequenz ebenfalls keine neuen Impulse in die Quartiere.

Umso positiver ist es daher hervorzuheben, dass zwei Eigentümer ihre Fassaden gerade grundsanierten. Zum einen handelt es sich um die Immobilie am Eingang der Bahnhofstraße, vom Forum her kommend, das sog. „Haus Propete“; zum anderen um die Immobilie, in der sich im Erdgeschoss die Tafel befindet und die eine sehr lange Front zur Bahnhofstraße aufweist.

Zumutung B 49

Nach dem Fall der Mauer hat sich die B 49 zu einer wichtigen Ost-West-Verbindung entwickelt. Der PKW-, aber auch der LKW-Verkehr ist beachtlich.

Zwischen Wetzlar und Limburg wird der 4-spurige Ausbau vorangetrieben. Im Bereich „Zufahrt Globus Baumarkt“ wird die Brücke z.Zt. notinstandgesetzt. Ein Neubau ist erforderlich und derzeit in Planung. Planungen für das Verbindungsstück der B 49, welches das Stadtgebiet mit einer Hochstraße quert, sind nicht bekannt. Wohl aber steht fest, dass das Anschlussstück, die „Taubensteinbrücke“ saniert werden muss. Im Bereich Garbenheim laufen derzeit Planungen für Lärmschutzmaßnahmen.

Mit 30.000 Fahrzeugen am Tag ist die Hochstraße im Bereich Forum beachtlich ausgelastet. Andere Querschnitte mit Standstreifen wären notwendig.

Baulastträger für die B 49 ist die Bundesrepublik Deutschland vertreten durch den Bundesverkehrsminister. Es ist Aufgabe des Bundes und des Landes Hessen in Kooperation mit der Stadt Wetzlar eine langfristig tragfähige Ost-West-Verbindung in der Mitte Deutschlands zu schaffen, die nicht eine Stadt wie Wetzlar mitten in ihrem Zentrum (für die junge Bevölkerung und die Besucher ist eindeutig das Forum und die angrenzenden Quartiere das Zentrum der Stadt) quert und mit seinen Emissionen die Stadt in mehr als unzumutbarer Weise belastet.

Es wäre eine Katastrophe für die Stadt Wetzlar, wenn im innerstädtischen Bereich, so wie im Bereich Globus Baumarkt, die komplette Erneuerung des Oberbaus zunächst nur scheinbar angedacht wird. Wenn sich im Zuge der weiteren Sanierung herausstellt, dass auch Pfeiler und Widerlager erneut werden müssen, heißt dies letztendlich dann doch Abbruch und Neubau der gesamten Hochstraße B 49. Es sollte stattdessen von Anfang an nach einer neuen, einer zeitgemäßen Lösung, die den aktuellen verkehrlichen Belastungen und Anforderungen ebenso wie den Herausforderungen der Stadtentwicklung Rechnung trägt, gesucht werden.

Parken im Quartier Bahnhofstraße

Objektiv gesehen ist die Parksituation im Quartier nicht schlecht. Die Parkplätze sind nur sehr ungleich verteilt und befinden sich am dem Einkaufszentrum Forum zugewandten Teil. Am Lahnhof mit seinem sehr ausgedünnten Einzelhandelsangebot stehen verhältnismäßig viele Parkplätze zur Verfügung. Am Buderusplatz mit dem attraktiven Einzelhändler Müller Drogerie fast gar keine.

Die ebenerdigen Parkplätze im Lahnhof sind sehr attraktiv. Eine Ausweitung des Parkraums auf die Fläche der derzeit fast ganz leerstehenden Passagenfläche würde diese Attraktivität erhöhen. Die Entfernung zum Buderusplatz ist erträglich.

Subjektiv ist es jedoch so, dass die Kunden mit dem PKW sehr dicht an für sie attraktive Einzelhändler heranfahren wollen. Diese Haltung wird durch die so ausgerichteten Einzelhandelsangebote auf der grünen Wiese verstärkt. Wenn der innerstädtische Handel mithalten will, muss man sich diesem Kundenwunsch wohl oder übel stellen.

Auch wenn das Adler Parkhaus noch erreichbar scheint und zukünftig statt der Sparkassen Rotunde ein hoffentlich im äußeren Erscheinungsbild den heutigen Anforderungen und der Zentralität des Buderusplatz angemessenes Parkhaus schon mittelfristig neu errichtet wird, ist das für die Kunden (sofern das Parkhaus nicht ohnehin nur der Mitarbeiterschaft und Besuchern zur Verfügung steht) von Müller Drogerie gefühlt zu weit weg und durch die Straßenquerungen schwer erreichbar. Eine besondere Herausforderung stellen aufgrund der Nähe zum Verkehrsknoten Buderusplatz die Ein- und Ausfahrten des neuen Kreishausparkhauses dar.

Wenn man Müller Drogerie am Standort Buderusplatz eine Perspektive bieten will, muss unmittelbar vor dem Haus weiterer Parkraum geschaffen werden. Der Erwerb des sog. Steinbach-Hauses mit seinen rückwärtigen Flächen durch die Stadt Wetzlar bietet hier weitere Möglichkeiten.

Fußgängerzone Bahnhofstraße

An die Ausweisung der Bahnhofstraße als Fußgängerzone hält sich niemand. Weder die Bevölkerung noch die Polizei. Während sich für die Bevölkerung im Kopf durchgesetzt hat, es müsse sich um eine Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung handeln, nutzen Polizeifahrzeuge die Bahnhofstraße gerne auch abends in die umgekehrte Richtung, um sich nach einem Stopp an der Ecke Eduard-Kaiser-Straße wieder in die übliche Verkehrsregelung einzuordnen.

Darüber hinaus nutzen viele die Bahnhofstraße, gerade auch vor dem Mauritius, als ungeordneten Parkplatz. Inzwischen führt das Ordnungsamt immer mal wieder Kontrollen durch. Die Problematik besteht aber weiterhin.

Insbesondere die Stadt muss sich fragen, ob man sich proaktiv der derzeitig von der Bevölkerung längst vollzogenen Situation stellen will. Bis zur Neugestaltung wird (leider) ohnehin weitere Zeit vergehen, so dass man bis dahin, dem Wunsch einiger Anrainer nach Öffnung der Straße, entsprechen könnte.

Nördlicher Abschluss Lahnhofparkplatz

Der nördliche Abschluss des Lahnhofparkplatzes besteht aus einem eingeschossigen Querriegel mit Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Verhältnisse mit der Hochstraße stellt dies eine brauchbare Lösung dar.

Hier befindet sich die wiedereröffnete Diskothek Maxx. Sie ist die letzte verbliebene Diskothek in Wetzlar und erfüllt damit für junge Menschen eine wichtige Funktion. Für junge Wetzlarer wäre es

wichtig, mehrere, weitere Gastronomieangebote in unmittelbarer Nähe nutzen zu können, so dass sich so etwas wie eine junge Gastronomieszene entwickeln kann.

Der vorgelagerte Parkplatz steht zu den Zeiten, in denen üblicherweise die Diskothek Hochkonjunktur hat, generell leer, so dass hier eine sinnvolle Doppelnutzung des Parkraums entstanden ist.

Angesichts der Verkehrsbelastung durch die Hochstraße B 49 ist eine obergeschossige Aufstockung mit Wohnraum keine sinnvolle Perspektive.

Anbindung Niedergirmes

Historisch betrachtet ist die Bahnhofstraße dem Ortsteil Niedergirmes zugeordnet. Der Ortsteil wird durch die breiten Bahnanlagen im Bahnhofsbereich zerschnitten. Die Unterführung, die zu den Gleisen führt, ist zur Innenstadtseite ebenso wie zur nördlichen Seite geöffnet und bietet neben der Hochbrücke, die vom Gloelknoten in den Ortsteil führt, und dem Lahnrandwanderweg die einzige Verbindung.

Im Ortsteil Hermannstein wohnt überwiegend Bevölkerung mit Migrationshintergrund, die mit der Bahnhofstraßenseite über dem Lebensmittelmarkt Osman und dem Restaurant Tadim einen Bezug zu diesem Quartier (aus ihrer Sicht südlich der Gleisanlagen) haben.

Gegenüberliegende Lahnseite

Vom Bahnhofstraßenquartier aus gesehen schaut man auf der anderen Lahnseite auf einen naturbelassenen, zum Teil durch üppigen Pflanzen- und Baumbewuchs zugewachsenen Uferbereich, auf die äußerlich einwandfrei hergerichtete ehemalige Euler-Brauerei und auf kleinteilige Haus- und Gewerbestrukturen, die aus der Ferne keinen schlechten Eindruck hinterlassen. Lediglich in einem Bereich sind Hallen unmittelbar am Lahnufer angeordnet, die optisch zu beanstanden wären.

Im Rahmen der Ressourcenbündelung sollte man diesen Bereich zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff nehmen und/ oder darauf bauen, dass mit der Revitalisierung des Bahnhofstraßenquartiers der Funke über die Lahn springt und private Initiativen Raum greifen.

Ziele

Ziel des Stadtumbaus in der Bahnhofstraße muss es sein, die Verbindungsfunktion zwischen Altstadt und Forum wieder (besser) erfüllen zu können, ohne dabei den eigenständigen Charakter des Quartiers Bahnhofstraße in Funktion und Erscheinungsbild aufzugeben.

Die Koppelung zwischen Einkaufszentrum Forum und der Bahnhofstraße als Eingang in die traditionellen Einkaufszonen muss inhaltlich und optisch als Herausforderung ernsthaft angenommen werden.

Eine lebendige Bahnhofstraße sollte von ihrer Nutzungsvielfalt geprägt sein: Hier kauft man gerne ein, Wohnen hat eine hohe Qualität, hier arbeitet man aber auch, lernt und lehrt, bildet sich weiter, hier vergnügt man sich in einer qualitätsvollen, auch an jungem Publikum orientierten Gastronomieszene - um nur einige Beispiele zu nennen.

Eine attraktive Bahnhofstraße ist auch im Sinn des Einkaufszentrums Forum!

Umsetzung

Die Umsetzung der Idee, den Grundansatz der europäischen Stadt durch eine Multifunktionalität in den innerstädtischen Quartieren Wetzlars wieder aufzugreifen, heißt bezogen auf das Quartier Bahnhofstraße, dass überall dort, wo heute Einzelhandelsflächen sind, die ganz offenkundig weder vom Einzelhandel selbst noch von den Kunden nachhaltig angenommen werden, deren Fortbestand in Frage zu stellen ist. Konkret heißt das:

- Für den Lahnhof: ersatzloser Abriss der hinteren Passagenstruktur zugunsten neuer, attraktiver (nicht Handels-) Nutzungen oder zugunsten neu zu schaffenden Parkraums;
- Für das Herkules Center: Infragestellung der gesamten Handelsfläche jenseits von H&M und C&A;
- Für Mauritius: Abbruch des vorhandenen Gebäudes und Neubau mit einer oder mehreren erdgeschossigen Handelsflächen und obergeschossigen Wohnungen.

Bahnhofstraße mit kleinteiliger, attraktiver Struktur ist in ihrer Gesamtheit Magnet

Derzeit fehlt die Perspektive auf den einen großen, attraktiven Einzelhändler, der in der Mitte der Bahnhofstraße, flankiert im Norden durch das Forum und im Süden durch Müller Drogerie für die Belebung der Bahnhofstraße sorgt. P&C hat Wetzlar nicht auf seiner Expansionswunschliste. Und so sieht es leider bei allen wünschenswerten Einzelhändlern aus, da viele bereits im Forum vertreten sind.

Die Frage, die sich stellt, ist, ob es gelingen kann und ob es auch gewünscht ist, eine kleinteilige Struktur so zu entwickeln, dass die Kleinteiligkeit selbst über Agglomerationseffekte als Anker und Magnet wirkt.

Konzeptionell ist es sehr schwierig, in einer gewachsenen Struktur mit kleinen Einzelhandelsstrukturen eine solche Attraktivität zu erzeugen, die aus sich selbst heraus überzeugt. Der Lahnhof ist ein eindrucksvolles Beispiel dafür, wie schwierig dieses Unterfangen ist. Als Struktur bieten sich hierfür engere Straßenzüge oder Gassen an. So konnte z.B. in Maastricht in einer Gasse parallel zur Maas tatsächlich erfolgreich mit hochwertigen Designer-Läden eine eigenständige Attraktivität zu erzeugen.

Die Bahnhofstraße ist jedoch zu breit, um mit kleinteiligem Einzelhandel nicht nur Spannung auf einer Straßenseite, sondern auch über den Straßenraum hinweg zu erzeugen. Aufgrund der vorgegebenen Strukturen liegt ein solcher Ansatz als neue Perspektive für die Langgasse näher.

Eine Sortimentsperspektive könnte sich für die Bahnhofstraße allerdings auch vor dem Hintergrund der Altersstruktur im klassischen Einzugsgebiete Wetzlars, dem Lahn-Dill-Kreis bieten: Angebote für sog. „Silver-Ager“, also immer älter, aber auch immer fitter werdende Senioren.

Fressgasse

Die vorhandene Gastronomie besteht im Süden der Bahnhofstraße aus dem Kunstcafé Alves und der Gastronomie in der Rudergesellschaft.

In der Mitte der Bahnhofstraße sind Enzo, der von Arbeitnehmern aus der Umgebung zur Mittagszeit profitiert und sich als Tagesgastronomie ausgerichtet hat, ein Sushi Restaurant, das über die letzten Jahre sein Stammpublikum gefunden zu haben scheint und ein Eiscafé (Bahnhofstraße 10) angeordnet.

Im Lahnhof und der angrenzenden Platz-/Straßenrandbebauung gibt es türkische Restaurants mit geringem Aufenthaltsanspruch.

Im Herkules Center sticht das Café Moos positiv heraus. Die Metzgerei mit Sitzmöglichkeiten sowie ein Bistro im hinteren Bereich leiden an der negativen Aufenthaltsqualität des Herkules Centers nach Neugestaltung.

Insgesamt macht schon die vorhandene, der Anzahl nach ansehnliche Gastronomie den Eindruck, dass das Potential eher ausgeschöpft ist. Abends und sonntags ist der Bereich sehr ruhig. Zu diesen Zeiten glänzt Wetzlar mit seiner Altstadt und dem ihr inne wohnenden Charme. Ob man dazu konkurrierende Strukturen in der Bahnhofstraße entwickelt, sollte hinterfragt werden. Innerhalb der Stadt sollte ein ruinöser Wettbewerb vermieden werden. Stattdessen sollte jedes Quartier im fairen Abstimmungsprozess seinen Platz suchen und finden dürfen.

Die vorhandene Gastronomie sollte, wo auch immer, von Seiten der Stadt unterstützt werden. Gerade die Außengastronomie fördert die Lebendigkeit des Straßenbildes. Daran sollten sich städtische Entgelte für die Nutzung des öffentlichen Raumes in der Bahnhofstraße orientieren.

Neue Angebote aus dem sozialen und kulturellen Bereich, Angebote für Jugendliche

Soziale Einrichtungen haben zum Teil schon heute von dem mit dem Downgrading-Prozess verbundenen Niedergang der Bahnhofstraße verbundenen Mietpreisverfall profitiert. Da ansonsten gar keine Mieter mehr gefunden werden konnten, haben sich Immobilieneigentümer mit sozialen Einrichtungen wie der Tafel oder der Diakonie (Goethe Café in der Brückenstraße) zusammengetan. Auch über solche Ansätze sollte aktiv weiter nachgedacht werden. Weitere kulturelle Einrichtungen könnten eventuell gewonnen werden. Auf Einrichtungen für Jugendliche mit bezahlbaren Getränkepreisen sollte besonderer Wert gelegt werden. Gerade Jugendliche suchen die Nähe des Forums, so dass man in der Bahnhofstraße Jugendliche gut ansprechen und als Publikum gewinnen kann.

Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)

Die Demographie wie auch das zunehmende Gesundheitsbewusstsein versprechen gute Prognosen für alle Angebote rund um das Zukunftsthema „Gesundheit“. Die Altersstruktur des Lahn-Dill-Kreises, der das traditionelle Einzugsgebiet des Oberzentrums Wetzlar darstellt, sollte hinsichtlich des Bedarfs im Gesundheitswesen untersucht werden.

Es gibt eine Gruppe von Ärzten rund um den Orthopäden Dr. Schäfer vom Schillerplatz, die ihr Interesse an einem gemeinsamen Gesundheitszentrum geäußert haben. Es muss geprüft werden, ob diese oder neue Nachfrage weiterhin besteht.

Medizinische Versorgungszentren (MVZ) als Weiterentwicklung der Polikliniken in den neuen Bundesländern sind heute Elemente der modernen Gesundheitsvorsorge. Sie sind nicht zu verwechseln mit Ärztehäusern, also einfachen Agglomerationen von mehreren Arztpraxen (wie z.B. das Ärztehaus am Hauser Tor). Einige MVZs spezialisieren sich auf Themen wie z.B. „Kopf“ oder „Rücken“ und bieten dann in diesen Bereichen beste medizinische Betreuung und Versorgung an.

Üblicherweise besteht ein Flächenbedarf für solche MVZs von 4.000 bis 5.000 qm Mietfläche. Dies könnte einen Ansatz für die Obergeschossnutzungen in einem Neubau auf dem Standort Mauritius darstellen.

Hotel

Eine Hotelansiedlung kann nur erfolgreich funktionieren, wenn neben der notwendigen Nachfrage und der Bereitschaft namhafter Hotelketten einen belastbaren Pachtvertrag abzuschließen, das Hotel in ein attraktives Umfeld eingebettet wird. Dies ist derzeit z.B. am Standort Mauritius nicht gegeben.

Bestehende Hotels müssen sich fragen, ob sie noch zeitgemäß aufgestellt sind. Das trifft z.B. für das Euler Hotel und das Hotel Domblick zu. Einzelne Hotelprojekte sind derzeit in Wetzlar im Gespräch. Darunter ein Low-budget Hotel über dem Osman Markt, ein Hotel neben der Rittal Arena und ein gehobenes Hotel im Zusammenhang mit der neueröffneten Leica Welt.

Potentiale des Herkules Centers neu nutzen

Aus Sicht der Bahnhofstraße wird das Herkules Center sehr positiv wahrgenommen. Die neugestaltete Fassade ist ansprechend. Links und rechts flankieren für die jeweiligen Altersgruppen attraktive Textilten das Gebäude. Die Bäckerei Moos verleiht dem Entreé einen einladenden Charakter.

Dies kann aber nicht darüber hinweg täuschen, dass das aufwendig umgebaute Center im hinteren Gebäudeteil nicht funktioniert. Das zeichnete sich schon in der Phase in der Umbaupläne bekannt wurden, ab (siehe „Plädoyer für eine facettenreiche Stadtkultur“; www.pro-wetzlar.de vom 29.3.2012). Es bleibt zu befürchten, dass die Einzelhändler, die jetzt noch in dem hinteren Teil des Centers angesiedelt sind, wie bereits Lidl u.a., abwandern, weil sie im Center gefangen, an diesem Standort nicht überlebensfähig sind.

Das bereits beschlossene ISEK-Papier hat als eine übergeordnete Strategie die Rückkehr zur multifunktionalen Stadt festgelegt. Konkret für die Bahnhofstraße heißt dies: Rückbau nicht mehr tragfähiger Einzelhandelsflächen, Stärkung anderer Funktionen, insbesondere der Wohnfunktion.

Schon heute stehen trotz millionenschwerer Revitalisierung im Herkules Center 8.400 qm Mietfläche leer. Das Center muss in diesem Bereich zurückgebaut werden.

Die noch ansässigen Einzelhändler müssen sich neu positionieren. Das kann eine große Chance für die Bahnhofstraße sein. Ein Sportausstatter würde gut in die Fläche der ehemaligen H&M Immobilie passen, Drogerie Rossmann wäre ein idealer Nutzer im Erdgeschoss eines Neubaus am Standort des Mauritius. Das von dem früheren Wirtschaftsdezernenten Peter Hauptvogel beauftragte Catella-Gutachten kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass Mieter aus der Tiefe des Herkules Centers für die Bahnhofstraße interessiert werden sollten.

Schulen in die Innenstadt

Der gute Ansatz, die Multifunktionalität der Innenstadt wieder aufzugreifen, darf sich nicht nur auf die Reduzierung des Einzelhandels und die Stärkung der Wohnfunktion konzentrieren. Es geht auch darum, die Vielfalt der Nutzungen insgesamt im Auge zu behalten.

Früher befand sich die Siemensschule auf dem Standort der heutigen Hauptstelle der Sparkasse. Sie wurde später, wie fast alle Schulbauten, am Rande der Stadt neu errichtet.

Im Weißbuch Innenstadt kommt die Bundesregierung zu der eindeutigen Empfehlung, wenn immer möglich, Schulen zurück in die Innenstädte zu holen.

Angesichts der Tatsache, dass private Investitionen aufgrund fehlender Nutzungsperspektiven für die Innenstadt und die Bahnhofstraße in weiter Ferne sind, ist ein öffentliches Investitionsvolumen von 75 Millionen Euro in Schulprojekte für Wetzlar eine einmalige historische und nie wiederkehrende Chance mit öffentlichen Investition ein eindeutiges positives Signal für die Innenstadtquartiere zu geben.

Als möglicher Standort ist hier das Mauritius, aber auch der Lahnhof (anstelle der Passagenflächen) zu nennen.

Die Ansiedlung und Verlagerung der Volkshochschule (VHS) oder von Teilen der VHS ist ein ebenfalls zu verfolgender Ansatz. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass die Frequenz der VHS überschaubar und vor allem auf einen Zeitraum, den frühen Abend, beschränkt ist.

Hochschulstandort Wetzlar

Studium plus ist ohne jeden Zweifel positiv für Wetzlar. Aufgrund der Studienstruktur (duales Studium) sind die Studierenden Heimfahrer. Die positiven Effekte für eine Innenstadt, in der die Studierenden als Nachfrager nach Wohnraum, Konsumgütern und Dienstleistungen auftreten, gibt es daher nicht.

Bezüglich des Vorschlages, das Studienangebot durch weitere grundständige Studienangebote mit überregionaler Strahlkraft wie z.B. immobilienwirtschaftlicher Studiengänge zu ergänzen, wird auf das „Plädoyer für eine facettenreiche Stadtkultur“ vom 29.3.2012 verwiesen.

Im Zusammenhang mit dem bedeutenden Immobilienunternehmen Patrizia, das gleichzeitig mittelbar Immobilieneigentümer der Immobilie Lahnhof ist, eröffnen sich am Innenstadtstandort Lahnhof neue Optionen.

Junge Menschen, die Bildungsangebote in der Innenstadt nutzen, könnten Wetzlars Gesicht im demografischen Wandel wieder auffrischen.

Notwendigkeit vorauseilender Neugestaltung des öffentlichen Raums

Wie schon zuvor ausgeführt: Private Investitionen sind nicht in Sicht. Private Eigentümer hätten längst investiert, wenn es neue, nachhaltige Nutzungsperspektiven gäbe, die auch von finanzierenden Banken begleitet werden würden.

Für viele Nutzungen ist ein attraktives Umfeld eine wichtige Voraussetzung dafür, dass sich ihre Geschäftsidee umsetzen lässt. Dieses attraktive Umfeld ist nicht gegeben. Es muss erst wieder geschaffen werden. Diese dringend erforderliche und längst überfällige Neugestaltung der Bahnhofstraße kann nur durch die öffentliche Hand, also durch die Stadt Wetzlar, erfolgen.

Stilistisch handelt es sich wahrscheinlich um eine Fortschreibung der Gestaltung Bahnhofstraße Nord. Über das Thema „Stadtgrün“ sollte angesichts der Breite der südlichen Bahnhofstraße eine dem Standort angemessene Lösung, die auch im Verbleib der vorhandenen Bäume bestehen kann, verhandelt werden. Weiterhin sollte im Rahmen der Neugestaltung der Bahnhofstraße auch die Möglichkeit zur Implementierung energieeffizienter Beleuchtungssysteme genutzt werden.

Der Hinweis der Stadt, dass eine Neugestaltung der Bahnhofstraße erst möglich sei, wenn man wisse, welche Nutzungen an der Bahnhofstraße realisiert und angesiedelt werden, ist ein Vorwand, um sich nicht bemühen zu müssen.

In den Erdgeschossen der Bahnhofstraße werden immer Dienstleistungsangebote und Einzelhandel positioniert sein.

In unserer kurzlebigen Zeit - und das gilt insbesondere für die Entwicklungen im Handel und in der Dienstleistung - muss die Gestaltung der Bahnhofstraße immer so ausgerichtet sein, dass möglichst viel geht.

Schließlich war auch der Umbau des Herkules Centers mit einem Abriss und massiven Eingriffen in die Fassadengestaltung zur Bahnhofstraße verbunden. Trotz dem viele Jahre zuvor neu gestalteten Platz vor dem Herkules Center konnten die Maßnahmen problemlos durchgeführt werden.

Also: Fangt endlich an, statt auf etwas zu warten, was nicht kommen wird!

B 49

Als vor vielen Jahren in Düsseldorf darüber öffentlich diskutiert wurde, die Rheinuferstraße unter die Erde zu bringen, waren die Gemüter erhitzt. Das konnte nur zu teuer sein und eigentlich gar keinen Nutzen haben. Heute findet sich keiner mehr von denjenigen, die gegen dieses Vorhaben wetterten, und ließe sich als Tunnelgegner identifizieren.

Ja, jede Lösung, die B 49 dahin zu verdammen, wo sie, wenn sie mitten durch die Stadt Wetzlar führt, hingehört, nämlich unter die Erde, wird teuer.

Aber so wie die Düsseldorfer heute über eine unermessliche Aufenthaltsqualität am Rheinufer verfügen, so würde auch Wetzlar in einem heute noch gar nicht abschätzbaren Umfang profitieren.

Die Planung und Realisierung dieser Maßnahme kann nicht Wetzlar auf die Füße fallen. Das muss Aufgabe des Verkehrsträgers sein.

Die B 49 zerschneidet die Stadt in unzumutbarer Weise!

Die frei werdenden Flächen haben eine neue, hochwertige Qualität über deren Nachnutzung man sich zum gegebenen Zeitpunkt Gedanken machen sollte. Von Stuttgart bis Hamburg wurden Lösungen, bei denen Aufenthaltsqualität vor Verkehr geht, bereits umgesetzt oder sind in Überlegung.

Grundsätzlich sollte in diesem Zusammenhang auch die Frage nach dem Lückenschluss der Verbindung Heuchelheim - Wetzlar Ost neu gestellt werden.

Die Kopplung des Einkaufszentrums Forum mit der Bahnhofstraße

Im Einkaufszentrum Forum sindöffnungstäglich durchschnittlich 22.000 Menschen!

Mit 110 Fachgeschäften ist das Forum autark. Dennoch kann auch ein solch erfolgreiches Einkaufszentrum nicht ohne attraktives Umfeld auskommen.

Bisher gelang es gar nicht, oder nur sehr unzureichend, die Passanten des Forums herauszulocken. Diese Situation hat sich allerdings durch C&A und H&M im dem Forum zugewandten Bereich der Bahnhofstraße verbessert.

Der Nutzen des Forums für Wetzlar ist als gering einzuschätzen, wenn es nicht gelingt, möglichst viele Besucher aus dem Forum in die Stadt zu locken.

Die Gestaltung der Unterseite der Hochstraße und auch der Grundgedanke des Optikparcours, die Quartiere mit einem Erlebnispfad zu einem Wetzlar prägenden Thema, sind Ansätze, die dies alleine nicht leisten können. Die vorhandenen Ansätze müssen weiterentwickelt werden. Neue Ideen müssen entwickelt und umgesetzt werden.

Das ist eine der größten Herausforderungen für Wetzlar.

Nur eine attraktive Bahnhofstraße mit städtebaulicher Qualität und Qualität in den Angeboten wird die Passanten des Forums herauslocken können. Das kann eine Win-Win-Situation für das Forum und die Bahnhofstraße sein.

Eine Stärkung des Mikrostandortes Bahnhofstraße ist der Ansatz zur Weiterführung der Achse Karl-Kellner-Ring – Langgasse weiter bis in die Altstadt. Damit liegt ein Schlüssel zur Attraktivitätssteigerung der traditionellen Einkaufsstadt in der Bahnhofstraße.

Potential Lahn

Die Lahn muss als Wert erkannt werden!

Der gesamte Lahnuferwanderweg muss im Stadtbereich einheitlich und attraktiv gestaltet werden. Zur Neugestaltung gehören Sitzmöglichkeiten (z.B. Sitztreppen) und andere erforderliche Möblierungen, eventuell Schwimmpontons als Aussichtsplattformen auf dem Wasser, Terrassierungen, die ans Ufer führen und gleichzeitig als Sitzmöglichkeiten genutzt werden können, Beleuchtung u.v.a.m.

An der Herausforderung der Durchgängigkeit muss gearbeitet werden. Soweit private Eigentümer angesprochen werden, müssen diese davon überzeugt werden, dass dadurch auch positive Auswirkungen auf die eigene Immobilie zu erwarten sind.

Vor einigen Jahren wurde die Hausertorbrücke von der Stadt neu gebaut. Dabei wurde eine Konstruktion gewählt, so dass eine Unterfahrt mit Fahrrädern und dem Durchgang von Passanten nur möglich ist, wenn lange Rampen auf privatem Grund errichtet werden und die Wegführung bei Hochwasser gesperrt wird. Man könnte aus der Not eine Tugend machen und entweder über einen dauerhaften Pontonweg beginnend an der Rudergesellschaft bis zum Haus Brückenstraße 1 führen oder einen trockengelegten Weg neben der Lahn, abgetrennt durch eine oder mehrere Glasscheiben, bauen, der neue und interessante Einblicke in das Innenleben der Lahn erlaubt.

Straßenbegleitende Randbebauung der Gloelstraße

Eine straßenbegleitende Randbebauung der Gloelstraße ist städtebaulich sicher wünschenswert. Die zentrale immobilienwirtschaftliche Frage ist die nach möglichen Nutzungen. Angesichts der Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden Lärmemission ist Wohnen sicher nicht wünschenswert. Büronutzungen sind angesichts der Angebotsüberhänge und der mangelnden Nachfrage keine Perspektive.

Eine Chance könnte allerdings darin bestehen, die Königsberger Diakonie, die einen neuen Standort sucht, von diesem innerstädtischen Standort zu überzeugen. Für ältere Leute ist es eine Option, in einer Stadt zu leben und so am städtischen Leben teilnehmen zu können.

Beratung für Eigentümer: Neuer (alter Wohnraum)

Viele private Eigentümer sind überfordert, wenn es darum geht, die Neupositionierung ihrer Immobilie voranzutreiben. Die Frage nach den Perspektiven der Erdgeschossnutzung soll an dieser Stelle ausgeklammert werden.

Es geht in erster Linie um die Überplanung der Obergeschosse, um attraktiven und barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Insbesondere durch:

- Aufzüge;
- Schaffung mehrerer kleinerer Wohneinheiten;
- Zeitgemäße Badezimmer;

- Balkone;
- und schließlich auch energetischer Ertüchtigung.

Die Stadt könnte eine solche Beratungsstelle initiieren, einrichten und betreiben.

Gleichzeitig muss die Stadt aber auch eine Antwort parat haben, wie sie hinsichtlich des Stellplatznachweises mit Bauwilligen umgeht, die z.B. aus einer großen Wohnung drei Appartements machen wollen. Die zusätzliche Schaffung von zwei Stellplätzen ist fast immer unmöglich. Ablösung stellt eine teure Alternative dar. Die Nähe zum Bahnhof eröffnet eine Neubeurteilung dieser Situation. Gleiches gilt für die Anwendung des Denkmalschutzes.

Ähnlich wie das sehr gelungene städtische Förderprogramm zur Sanierung der Fassaden zum Hesttag 2012 sollte die Initiierung eines Programms zur Förderung der Wohnraumschaffung in der Innenstadt nachgedacht werden.

Bündnis für Infrastruktur und Dienstleistungen (BID)

Gießen hatte drei BIDs. Auch wenn es in der Abwicklung immer mal wieder Probleme gab, wird heute niemand den Erfolg in Frage stellen. Die betroffenen Quartiere haben deutlich an Qualität gewonnen und sind heute gut aufgestellt.

Die Situation in der Innenstadt Wetzlars ist heute so, dass jeder Versuch unternommen werden muss. Wetzlar kann es sich angesichts des Erscheinungsbildes der Innenstadt gar nicht mehr leisten, nicht auch den Versuch zu unternehmen, über die Gründung von BIDs die Situation in den Griff zu bekommen oder sie zumindest zu verbessern.

Behindertengerechter Ausbau

Der behindertengerechte Ausbau öffentlicher Räume ist State-of-the-Art und ist der Standard der für die Neugestaltung der Bahnhofstraße Süd unbedingt gelten sollte.

Besondere Beachtung sollte aber der Umstand finden, dass sich im ehemaligen Kaufhaus Union das sehr erfolgreiche Dunkelkaufhaus befindet. Seit seiner Gründung in 2008 hat sich das Dunkelkaufhaus weit über die Grenzen Wetzlars einen hervorragenden Ruf erarbeitet, so dass aktuell sechs blinde Menschen hier arbeiten. Fast alle kommen aus Marburg oder haben einen Bezug zu Marburg und sind auf die An- und Abreise mit dem Zug angewiesen. Damit ist Ziel und Startpunkt immer das Dunkelkaufhaus und der Wetzlarer Bahnhof. Dieser Aspekt sollte bei der Neugestaltung besondere Berücksichtigung finden, z.B. durch eine akustische Orientierung der Ampelquerung der Brückenstraße auch nachts.

Wer soll das bezahlen?

Fehlende Finanzen sind immer ein Totschlagargument!

Investitionen in die Stadterneuerung sind Zukunftsinvestitionen, die sich bezahlt machen.

Gießen hat die Neugestaltung der gesamten Fußgängerzone mit Hilfe von EU-Mitteln finanzieren können.

Fördermöglichkeiten in einem Dschungel aus 30 bis 40 Fördertöpfen müssen neu erkundet und kreativ genutzt werden.

Das ist etwas für phantasievolle Fiskalisten! Es geht um Investitionen in die Zukunft des Standortes Wetzlar!

Zusammenfassung

Am Ende ist doch eine beachtliche Anzahl von realistischen Vorschlägen für Neunutzungen zusammengekommen. Mehr sogar als man im Bahnhofstraßenquartier realisieren könnte. Denn es geht nur Schule oder MVZ oder Einzelhandel und Wohnungen in einem Neubau auf dem Mauritiusstandort.

In einem offenen Dialog unter Leitung der Stadt muss - gerade wenn nun Schlag auf Schlag auch die weiteren innerstädtischen Quartiere diskutiert werden - am Ende ein Klärungsprozess dergestalt geführt werden, dass die vorhandenen Nutzungsperspektiven, die für jedes Einzelquartier mehrere Ansätze, bezogen auf die Gesamtstadt, aber nur gerade ausreichende Nutzungsperspektiven bieten, ein fairer Interessenausgleich für alle herbeigeführt wird. Alle Beteiligten brauchen verlässliche Investitionsrahmenbedingungen.

Egal ob Westtangente oder B 49, für Wetzlar gilt: Eine der wichtigsten Voraussetzungen über Neues nachzudenken und dann umzusetzen, besteht darin, an zeitgemäße und in die Zukunft gerichtete Verkehrslösungen, die für eine Mittelstadt wie Wetzlar noch visionär anmuten möchten, intensiv zu arbeiten.

Nur wenn alle etwas davon haben, werden alle mitmachen!

Zeit-Maßnahmen-Plan

Kurzfristig

- Sauberkeit im Bahnhofstraßenquartier
- Umgestaltung der Schaufenster Mauritius
- Entfernung der Optikparcours-Station „Interferometer“
- Temporäre Öffnung der Bahnhofstraße für den Verkehr
- Einwirkung auf den Lahn-Dill-Kreis mit dem Ziel, Schulneubauprojekte in der Innenstadt zu verorten
- Beratungsstelle für Eigentümer zur Neupositionierung ihrer Immobilien
- Planung der Bahnhofstraße Süd unter Berücksichtigung behindertengerechter und energieeffizienter Aspekte
- Eintritt in Gespräche mit den Verkehrsträgern B 49
- Klärung der Interessenlagen der im Herkules Center „gefangenen“ Mieter
- Klärung der Bedarfslage für ein Medizinisches Versorgungszentrum
- Senkung des Nutzungsentgeltes für Gastronomen, die den öffentlichen Raum in der Bahnhofstraße mitnutzen
- Ideenwerkstatt „Koppelung Forum-Bahnhofstraße“ implementieren
- Dialog mit den ortsansässigen Banken über Förderprogramme für die Innenstadt und investitionsfreudige Bürger (Immobilieeigentümer, Händler, Gastronomen etc.)
- Koppelung der Leica Welt mit der Innenstadt
- Fördermöglichkeiten neu-/ wiederentdecken
- Ansprache von sozialen, kulturellen Einrichtungen
- Ansprache von Jugendeinrichtungen
- Einbeziehung der städtischen Entwicklungsgesellschaft SEG für Immobilieninvestitionen
- Städtisches Förderprogramm „Wohnraum in der Innenstadt“

Mittelfristig

- Umsetzung der Neugestaltung der Bahnhofstraße Süd
- Spielerische Neuausrichtung der Optikparcours Stationen in der Bahnhofstrasse
- Neugestaltung des Buderusplatz Nord mit der Möglichkeit der Schaffung weiterer Parkplätze
- Planungsphase für Neu-Lösung B 49
- Neugestaltung der Lahnuferbereiche

Langfristig

- Bau der neuen Lösung für die B 49

Ausblick

In den nächsten, direkt folgenden Schritten muss der Prozess, der jetzt für die Bahnhofstraße eingeleitet und durchgeführt wurde, auch zunächst für den Karl-Kellner-Ring, dann für die Langgasse und schließlich für die Altstadt umgesetzt werden.

Um die nächsten Quartiere erfolgreich bearbeiten zu können, muss als Voraussetzung die im ISEK erwähnte West-Tangente wie auch immer in Angriff genommen werden. Wenn das Thema „West-Tangente“ nicht beherzt angepackt wird, ist „alles nichts“, denn die Westtangente stellt die Voraussetzung für die Verlagerung der erheblichen Verkehrsbelastung aus der Stadt dar. Erst dann kann man am Karl-Keller-Ring erfolgreich Aufenthaltsqualität schaffen und erst dann lohnt es sich über Neunutzungen nachdenken.

Besondere Beachtung müssen auch die Schnittstellen an den Quartiersgrenzen finden. Das gilt ganz besonders für den Buderusplatz.

Aus gegebenem Anlass

Die Ansiedlung von Ikea auf dem ehemaligen Heidelberger Zement Standort ist grundsätzlich zu begrüßen, weil so eine städtebauliche Misere in markanter Lage beseitigt werden kann.

Positive Anstöße für die Innenstadtentwicklung sind ebenso wenig erkennbar wie seinerzeit die Ankündigung von neuen Impulsen aufgrund der Eröffnung des Forums und der Ausrichtung des Hessentages.

Positiv ist, dass Wetzlar, wie schon durch das Forum, weiterhin an überregionaler Bekanntheit gewinnen wird.

Die negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung durch die IKEA Ansiedlung werden begrenzt sein.

Die Allianz der Starken

Das Forum und jetzt auch die Leica Welt mit ihrer gläsernen Manufaktur sind starke Vertreter in der Stadt.

Diese beiden Partner nutzen das Instrument des Cross-Sellings: Am Eingang des Forums stehen große Banner, die auf die Attraktivität der Leica Welt hinweisen. Zwei starke Partner nutzen ihre Chance.

Die größere Herausforderung besteht darin, auch die Leica Welt mit der traditionellen Einkaufstadt, die mehr ist als nur die Altstadt, zu koppeln. Naheliegend ist eine Beteiligung am Optikparcours mit z.B. einer begehbaren Kamera in der Mitte der Bahnhofstraße.

Zu guter Letzt

Wetzlar ist mehr als nur die Altstadt. Mit der Perspektive eines an der A 45 Durchreisenden würde man mit der Industrielhouette ohnehin nicht vermuten, wie „kuschelig“ Wetzlar ist.

Für alle jungen Menschen ist die Altstadt schon lange nicht mehr das Zentrum der Stadt. Das wird sich auch nicht ändern, wenn die jungen Menschen älter werden.

Die Beteiligung an der Begehung am 12.5.2014 war eindrucksvoll hoch, ließ aber beim Workshop am Folgetag schon deutlich nach.

Auffällig war, dass Interesse aus der Altstadt an der Zukunft der Bahnhofstraße kaum bestand. Das deckt sich mit der Erfahrung, dass Politiker oder andere Verantwortungs- und Leistungsträger aus Politik und Verwaltung kaum jenseits der Altstadt und der Alten Lahnbrücke zu sehen sind.

Ein Ziel eint hoffentlich alle: das Wetzlar eine hübsche Stadt mit vielen attraktiven Stadtansichten und Aufenthaltsqualität ist und weiter daran arbeitet. Eben die Stadt der Optik!

Eine Stadt.

Verschiedene Quartiere.

Viele Stadtansichten.

Wetzlar, den

Professor Dr.-Ing. Jürgen Erbach

(Stand 11.6.2014)