

AZ: 61.1 / Herr Heilmann

Drucksache Nr.: 1012/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	16.08.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Integrative Quartiersentwicklung zur
Umsetzung des Wohnraumversorgungs-
konzeptes auf Quartiersebene
- Projektbericht**

A n t r a g :

1. Der Projektbericht der Investitionsbank zur integrativen Quartiersentwicklung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Ergebnisse des Projektes werden bei der Umsetzung der Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Zeit nicht bezifferbare Kosten im Rahmen der Weiterentwicklung von Quartieren.

B e g r ü n d u n g :

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 einer Zusammenarbeit mit der Investitionsbank zur Entwicklung von Wohnquartieren für die Bereiche „Buddestraße“, „Feldstraße“ und „Paul-Böhm-Straße / Sachsenring“ zugestimmt. Darüber hinaus stand die Investitionsbank im Stadtumbaugebiet „Stadtteil West“ beratend zur Seite.

Die Investitionsbank hat die Zusammenarbeit mit der Stadt Neumünster abgeschlossen

und den beigefügten Bericht zur integrativen Quartiersentwicklung erstellt.

Die Zusammenarbeit mit der Investitionsbank hat einen längeren Zeitraum eingenommen, als ursprünglich vorgesehen. Die Gründe hierfür liegen zum einen in der komplexen Aufgabenstellung, zum anderen ist sie einer Vielzahl von Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft geschuldet. Auch konnte seitens der Verwaltung nur ein begrenztes Personalkontingent für das Projekt zur Verfügung gestellt werden.

Wesentliche Maßnahmen auf gesamtstädtischer Ebene waren die Aufstellung eines „Monitoring Wohnen“ sowie die Zusammenstellung der Maßnahmen für das kommunale Förderbudget.

Die Sachstände und Ergebnisse zu den einzelnen Quartieren werden in dem Projektbericht dargelegt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen für die drei Quartiere folgende Handlungserfordernisse:

Quartier „Buddestraße“

Prüfung, ob für dieses Gebiet vorbereitende Untersuchungen einzuleiten sind, da ein hoher Wohnungsleerstand sowie überdurchschnittliche soziale Problemlagen und städtebauliche Missstände vorliegen. Auch die besondere Lage des Quartiers zwischen den Bahnanlagen / Kieler Straße, dem Stadtring sowie dem Betriebsgelände der Stadtwerke bedingen eine weitergehende Untersuchung des Gebietes.

Quartier „Feldstraße“

Eine Beobachtung des Gebietes im Hinblick auf die hohen Lärmbeeinträchtigungen in der Feldstraße ist vordringlich. Die Durchführung von Wohnumfeldmaßnahmen, insbesondere für die rückwärtigen Flächen beidseits der Feldstraße, werden dringend empfohlen. Dazu sind weitere Gespräche mit den Eigentümern erforderlich.

Quartier „Paul-Böhm-Straße / Sachsenring“

Vor allem im Geschosswohnungsbau besteht hier ein sehr hoher Wohnungsleerstand. Dieser sollte - wie bereits im Bereich Sachsenring begonnen - auch in der Paul-Böhm-Straße durch Rückbau reduziert werden. Im Bereich Sachsenring sollten durch Neuordnung Nutzungen etabliert werden, die z. B. im Zusammenhang mit der Entwicklung des Friedrich-Ebert-Krankenhauses stehen. Für die Paul-Böhm-Straße wird als Ersatz eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Reihen- sowie von Einzel- und Doppelhäusern vorgeschlagen. Eine entsprechende Neuordnung kann über die Aufstellung eines Bebauungsplanes befördert werden.

Insgesamt war die Zusammenarbeit mit der Investitionsbank sehr konstruktiv und im Hinblick auf Gespräche mit der Wohnungswirtschaft von hoher Bedeutung. Leider konnte die Investitionsbereitschaft der Grundstückseigentümer in diesen Quartieren auch durch intensive Förderberatung zu wirtschaftlichen Alternativen und durch die Inaussichtstellung einer Mittelbereitstellung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht erreicht werden.

In der Konsequenz bedeutet das:

Ohne Investitionen wird der Leerstand nicht nur von Wohnungen weiter zunehmen, die städtebaulichen Missstände werden sich verschärfen, letztendlich werden die betroffenen Quartiere zu zukünftigen Sanierungsgebieten.

Dies steht jedoch deutlich im Widerspruch zu einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung (insbesondere bessere Qualifizierung von Neumünster als Wohnstandort) und zu den Zielen des Wohnraumversorgungskonzeptes.

Um dem entgegen zu wirken oder um dem etwas entgegen zu setzen, bedarf es der ständigen Begleitung und Steuerung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Instrumente sowie weiterer Ansprache der Wohnungsunternehmen und sonstigen Eigentümer. Gerade dies kann jedoch zusätzlich zu der Betreuung der bereits laufenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen aufgrund der fehlenden personellen und finanziellen Ressourcen derzeit nicht geleistet werden.

Die Investitionsbank steht der Stadt Neumünster weiterhin beratend zur Seite.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Projektbericht
- Übersichtspläne