STADT PUCHHEIM

Beschlussvorlage

Nr.	vom	
2023/0016	6. März 2023	

Gegenstand

Sanierungsgebiet "Planie"
Evaluation - Vorstellung des Berichts

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.03.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Der Evaluationsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsmaßnahme „Planie“ entsprechend dem Beratungsergebnis weiterzuverfolgen.

Vorschlagsbegründung

Mit dem Ziel in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Abwärtsbewegungen entgegenzuwirken, wurde 1999 das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ aufgelegt. Im Jahr 2020 wurde der Programmname in „Sozialer Zusammenhalt“ umbenannt. Die Rechtsgrundlagen und planungsrechtlichen Vorgaben sind im „Besonderen Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches unter dem Titel „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ in den §§ 136 ff. BauGB niedergelegt. Die Kommune kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet erklären. Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit der Sanierung und die anzustrebenden Ziele zu gewinnen. Weiter ist ein sogenanntes integriertes Handlungskonzept zu entwickeln.
Im Jahr 2011 hat die Stadt Puchheim bei der Regierung von Oberbayern einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ für die Planie gestellt.
Im Jahr 2012 wurde die Planungsgemeinschaft Dr. Dirtheuer und Dr. Stegen mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzepts beauftragt.

Mit Beschluss vom 16. Dezember 2014 wurde das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Gleichzeitig mit der Sanierungssatzung war zu entscheiden, innerhalb welchen Zeitraumes die Sanierung durchgeführt werden soll. Dieser Zeitraum wurde in der Sitzung vom 16.12.2014 auf 10 Jahre festgelegt.

Bereits im Sommer 2014 begann das Stadtteilzentrum Planie an der Adenauerstraße 18 seine Arbeit. Hier übte das Quartiersmanagement als niedrigschwellige Anlaufstelle die Netzwerkarbeit aus und arbeitete mit den lokalen Akteurinnen und Akteuren zusammen. Ziel war es, städtebauliche Missstände zu beseitigen, den sozialen Zusammenhalt zu stärken, Bildung und Teilhabe-Chancen zu erhöhen und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Durch Gestaltung des öffentlichen Raums, Ausbau der sozialen Infrastruktur, Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements, Aufbau von Vernetzung und Kooperation und Entwicklung integrierter Handlungsansätze sollten die Wohn- und Lebensbedingungen in der Planie nachhaltig verbessert werden. Der Deutsche Kinderschutzbund Kreisverband Fürstenfeldbruck e.V. übte die Trägerschaft für das Quartiersmanagement im Auftrag der Stadt Puchheim aus.

Seit mit den vorbereitenden Untersuchungen begonnen worden ist, sind nun gut 10 Jahre vergangen, so dass es angezeigt erschien, die bislang durchgeführten Maßnahmen inhaltlich, formal und finanziell zu bilanzieren und vor allem zu prüfen, inwieweit und inwiefern die gesamtstädtische Sanierungsmaßnahme fortgeführt werden sollte. Weiter sollte eine Überarbeitung und ggf. erforderliche Anpassung des integrierten Handlungskonzepts sowie von Sanierungsverfahren und Gebietsumgriff im Rahmen der Evaluierung erfolgen.
Im April 2022 wurde das Büro Salm & Stegen mit der Evaluation beauftragt. Der Bericht liegt zwischenzeitlich vor und wird von Dr. Stegen in der Sitzung vorgestellt.

Die Evaluation kommt allgemein zu dem Schluss, dass 10 Jahre städtebauliche Sanierungsmaßnahme in einem so heterogenen Umfeld wie der Planie nicht ausreichend ist, um strukturelle Verbesserungen herbeiführen zu können. Punktuelle Aufwertungen konnten durch das große Engagement von Quartiersmanagement und Bewohnern sowie dem Einsatz städtebaulicher Instrumente (städtebaulicher Vertrag) erreicht werden. Der Aufbau verfestigter Strukturen benötigt mehr Zeit. Eine derartige-Entwicklung kann nicht auf der Überholspur stattfinden. Ferner stellt die Evaluierung fest, dass wesentliche strukturelle Defizite, die in den vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt wurden, mit der Programmumsetzung Soziale Stadt Planie bisher nicht behoben werden konnten (u.a. Belegungsmanagement, Versiegelung).

In dem Bericht werden diverse weitere die Aufwertung des Gebiets unterstützende Maßnahmen vorgeschlagen, aber vor allem auch der Erhalt des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets für weitere fünf Jahre empfohlen.

Der Bericht enthält zusammenfassend folgende Empfehlungen:
Neben die organisatorischen („task-force“ Planie, Puchheimer Wohnraumdialog, Gebietsbeauftragter, Stabstelle Stadtteilmanagement) und finanziellen (Regelfinanzierung, social responsibility) Überlegungen einer Verstetigung der Stadtteilarbeit treten weitere inhaltliche Empfehlungen zur Fortführung der Aufwertungsbemühungen:

- Erhalt des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes für weitere fünf Jahre
- pro-aktive Sanierungsberatung insb. im Hinblick auf die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Absetzbarkeit von Kosten für Modernisierung und Instandsetzung
- Nachverdichtungsstudie Planie
- Ausweitung des Geschäftsstraßenmanagements der Lochhauser Straße auf den AHP und die Planie (kleinräumige Wirtschaftsförderung unter Berücksichtigung ethnischer Ökonomie)
- Machbarkeitsstudie zur Aufwertung der Straßenräume
- Umsetzung der Stadtmitteplanung

Ausblick:

Ab 2022 wurden die Fördergelder der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung für das Quartiersmanagement sukzessive reduziert, bis sie im Jahr 2023 ausliefen. Unter Berücksichtigung des Endes der Förderung und der Ergebnisse der vorliegenden Evaluation sollte nun in den städtischen Gremien über die Weiterführung bzw. Form der Weiterführung der Angebote an der Adenauerstraße 18 beraten werden. Hier gilt es, einen tragfähigen Weg zwischen fachlicher Notwendigkeit und finanzieller Machbarkeit zu finden (Aufgabe für die task-force). Zukünftige Maßnahmen und städtebauliche Ziele der Sanierung sollten ebenso neu justiert werden wie die Organisationsstruktur und der Sanierungsprozess.

Die Arbeit des Quartiersmanagements sowie die städtebauliche Zielsetzung war aus Sicht der Verwaltung wichtig, da es eine effektive Methode darstellte, um soziale, wirtschaftliche und bauliche Herausforderungen im Stadtteil Planie anzugehen. Bereits die durch den Bund herausgegebene Arbeitshilfe zur Gestaltung des Quartiersmanagements hebt hervor, dass eine umfassende Verantwortungsübernahme und Selbstorganisation der Bewohner vor Ort innerhalb eines Förderzeitraumes nicht umsetzbar ist. Vielmehr weist der Bund darauf hin, dass der Aufbau selbsttragender Strukturen vor Ort längerer Zeiträume bedarf. Auch in Anbetracht der zukünftig anstehenden Projekte innerhalb des Sanierungsgebiets der Planie (z.B. Stadtmitte) und möglicher weiterer Förderprogramme (bspw. Europäischer Sozialfonds, Stiftungen), ist es auch langfristig von Vorteil, eine etablierte Anlaufstelle vor Ort zu haben, die Projekte und Maßnahmen im Quartier begleiten und betreuen kann.

Demzufolge wird im Hinblick auf die Fortführung der Sanierungsmaßnahme über den Fortbestand der sozialen Anlaufstelle im Quartier, aber auch über eine mögliche Neujustierung des Sanierungs-schwerpunkts (eher baulich) zu beraten sein. Auch über Teilnehmer, Themen und Organisation der vorgeschlagenen neu einzusetzenden „task-force“ anstelle der bisherigen Lenkungsgruppe Planie wird zu beraten sein.
Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang die Sicherstellung einer Begleitung des weiteren Sanierungsprozesses durch einen Sanierungsberater, der für beide Sanierungsgebiete (Planie und Lochhauser Straße) zuständig sein sollte und sowohl für die vorgeschlagene „task-force“ Planie, aber auch für die Lenkungsgruppe Lochhauser Straße als Moderator eingesetzt werden könnte.

Anlagen:

Evaluationsbericht_Planie_PUC

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 4 Referat Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Schmeiser, Beatrix	Freigabe Erster Bürgermeister	