

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Planie (Soziale Stadt); hier: Sanierungskonzept

Beratungsfolge

31.05.2016	Stadtrat	öffentlich
------------	----------	------------

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat beschließt das Sanierungskonzept der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Planie mit Stand Mai 2016 und billigt die vorgeschlagene Verfahrensweise.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Sanierungskonzept im laufenden Sanierungsprozess fortzuschreiben und weiterzuentwickeln sowie relevante Einzelmaßnahmen zur Entscheidung vorzulegen.

Vorschlagsbegründung

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme Planie wurde mit Beschluss der Ferienausschusses am 21.08.2012 eingeleitet. Diese umfasst Maßnahmen, durch die das Gebiet der Planie zur Behebung städtebaulicher Mängel wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Zudem wurde die Planie in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen, mit dem Kommunen bei der Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren unterstützt werden, die durch soziale Missstände benachteiligt sind und in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Stadtrat am 14.12.2014 die Entscheidung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Planie getroffen. Dabei wurden der Umfang des Sanierungsgebietes festgelegt sowie die Durchführung im vereinfachten Verfahren und die Sanierungssatzung beschlossen. Die Verwaltung wurde mit der Prüfung der weiteren Maßnahmen beauftragt.

Als allgemeine Ziele der Sanierungsmaßnahme wurden zusammen mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen:

- Entwicklung von Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Gebietes und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände
- Maßnahmen der Stadtzentrumsplanung mit Integration der Planie (u. a. Alte Schule, Bildungszentrum, Jugendzentrum, Grüner Markt)
- Ertüchtigung und Aufwertungsmaßnahmen zur besseren Integration in die Nachbarschaft und die Stadt auf allen Planungsebenen

- Weiterentwicklung der bereits bestehenden Aktivierung der Bürger für ihr Wohnquartier und die Stadt für mehr Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe aller Bewohner
- Schaffung von Voraussetzungen für eine sozial ausgewogene und stabile Bewohnerschaft
- Stärkung der Entwicklungspotentiale zur Sicherung der Nahversorgung und der lokalen Ökonomie sowie des Wohnstandortes
- Steigerung der Wohnqualität unter den Aspekten einer ökologischen Verantwortung, des sparsamen Umgangs mit Ressourcen und des Klimaschutzes
- Verbesserung der Stadt- und Baugestalt sowie der Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung
- Bauliche Entwicklung von Einzelmaßnahmen, wie z. B. ehemaliges Schulgebäude, Bürgertreff, Stadtzentrum

Um die Sanierungsziele zu erreichen, war für das Sanierungsverfahren ein Sanierungskonzept aufzustellen. Bei der Bearbeitung hat es sich als sinnvoll herausgestellt, zunächst die Sanierungsmaßnahmen insgesamt in einem Sanierungskonzept zusammenzustellen und dann einzelne Projekte nach der weiteren Prüfung und Ausarbeitung zur Entscheidung vorzulegen, wie dies bereits bei verschiedenen Projekten geschehen ist. So kann das Sanierungskonzept im Laufe des Sanierungsprozesses verfeinert und angepasst werden.

Daher wurde das Sanierungskonzept, wie 2014 beraten, parallel zur Durchführung der ersten Maßnahmen auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen entwickelt. Die Ziele und Maßnahmen wurden dabei – der besseren Übersicht wegen – in tabellarischer Form zusammengestellt. Zudem wurde es im Hinblick auf die bereits durchgeführten und angestoßenen Projekte fortentwickelt. Die Fortschreibung des integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes wird derzeit durch das Quartiersbüro erarbeitet. Das Sanierungskonzept in der vorgelegten Form ist das Ergebnis der seit der Aufnahme des Sanierungsprozesses durchgeführten Untersuchungen, der daraufhin eingeleiteten Entwicklungsprozesse und Sanierungsaktivitäten. Einen kleinen Einblick in den bisherigen Ablauf der Sanierungsmaßnahme ergibt die nachfolgende Zusammenstellung:

- fünf Sitzungen der Lenkungsgruppe (Schnittstelle zwischen Planern, Verwaltung, Politik, aktiver Personen und Institutionen aus dem Quartier, Weiterentwicklung des Sanierungsprozesses)
- zwei Gesprächsrunden mit Eigentümern und Verwaltungen (Einladung aller Beteiligten) sowie Treffen mit Vertretern einzelner Wohnanlagen
- vom Quartiersbüro organisierte Arbeitskreise:
 - AG Öffentlichkeitsarbeit
 - AG Infrastruktur
 - AG Sprachförderung / Integrationslotsen
 - AG Kinder- und Jugendarbeit
 - neu AG Gesundheit
- regelmäßige Jour-Fixe auf Verwaltungsebene
- Bildung der Steuerungsgruppe Spielplatz Kennedywiese
- Bildung einer Bewohnervertretung in Sachen Müll

Nunmehr geht es darum, das Sanierungskonzept und die darin enthaltenen Sanierungsziele in seiner Gesamtheit zu beschließen, um darauf aufbauend die einzelnen Projekte weiter zu entwickeln. Für die Maßnahmen und ihre Einzelprojekte sind jeweils detaillierte Sanierungskonzepte zu erstellen und fortzuschreiben.

Zu den bereits umgesetzten oder auf den Weg gebrachten Maßnahmen gehören z.B.:

- Der Wettbewerb für die Stadtzentrumsentwicklung und die Erarbeitung des Masterplans für die Umsetzung der Planung.
- Die Einrichtung des Quartiersbüros in einer ehemaligen von der Stadt erworbenen Ladenfläche, das seit 2014 in Betrieb ist.
- Die Verbesserung der Beleuchtung am Fröbelweg mit Verbindung zur Planie.
- Das neue Jugendzentrum, das mit einem großen Anteil von Jugendlichen aus der Planie besucht wird.
- Die vorbereitenden Planungsmaßnahmen für die Neugestaltung des Spielplatzes auf der Kennedywiese, welche mit einem umfangreichen Beteiligungskonzept weiterentwickelt werden soll.
- Zahlreiche Maßnahmen zur sozialen Infrastruktur und Öffentlichkeitsarbeit durch das Quartiersbüro (wie z.B. Kinderpartizipationsprojekt, Weltkinderfest).

Hierbei handelt es sich vor allem um Projekte, bei denen die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist, oder um „weiche“ Maßnahmen durch das Quartiersmanagement, die keinen Abhängigkeiten unterliegen.

Beim überwiegenden Teil des Sanierungsgebietes hat die Stadt keinen Zugriff auf die Flächen und damit auch keine direkte Handlungsmöglichkeit. Hier ist es das Ziel, die jeweiligen Eigentümer bzw. Eigentümergesellschaften zu veranlassen, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Diesbezüglich wurden in den vergangenen Jahren bereits Gespräche mit den Eigentümern bzw. Eigentümervertretern (z.B. auch den Hausverwaltungen) aufgenommen. Im Rahmen der bisherigen Sanierungsbemühungen hat es sich jedoch herausgestellt, dass das Erreichen der Sanierungszeile und die Umsetzung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Bereich der privaten Wohnbauflächen schwierig ist. Trotz der Bemühungen von Stadt und Quartiersbüro sind bisher keine hinreichenden Erfolgsaussichten für die Sanierung zu erkennen. Bei verschiedenen Beteiligten ist weder Interesse noch Engagement an der Sanierung erkennbar. Teilweise ergeben die Rückmeldungen, dass keine Mittel hierfür im Unterhaltsbudget vorhanden sind, so dass die notwendigen Mittel für Sanierungsmaßnahmen nicht bereitgestellt werden. Wesentliche Sanierungsmaßnahmen wurden in dem Wohnquartier bisher nicht durchgeführt. Lediglich kleinere Maßnahmen konnten angestoßen werden, wie z.B.:

- Eine Eigentümergemeinschaft befasst sich aktuell mit der Aufwertung der Außenanlagen.
- Bemühungen zur Lösung des Müllproblems durch Implementierung eines Müllkonzepts für ein Wohnquartier
- Mitwirkung am Projekt STADTBEEETE durch eine Eigentümergesellschaft

Die Stadt wird mit Blick auf den bisherigen Umsetzungsstand und die voraussichtliche Laufzeit des Förderprogrammes die Bemühungen zur Umsetzung der Sanierungsziele, insbesondere auch im Hinblick auf die Bausubstanz, die Freiflächen und den Wohnraum intensivieren. Um die Ziele der Sanierungsmaßnahme innerhalb angemessener Zeit erreichen zu können, wird die Stadt von allen ihr zur Verfügung stehenden formellen und informellen Instrumenten Gebrauch machen und neben Förderung des freiwilligen Engagements der Eigentümer auch intervenierende Maßnahmen in Betracht ziehen müssen.

Um auch größere Sanierungsmaßnahmen konsensual auf den Weg zu bringen, sollen neben den bestehenden – bislang nahezu wirkungslosen – Anreizen ggf. auch zusätzliche Vorteile geschaffen werden. Dies kann durch eine Vermittlung von Förderprogrammen geschehen, aber z.B. auch durch die Schaffung von zusätzlichem Baurecht, wobei die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen im Bestand dann in jedem Fall über städtebauliche Verträge abzusichern sind. Mit dieser Nachverdichtung könnte

zum einen zusätzlicher Wohnraum geschaffen und zum anderen eine deutliche Aufwertung des Quartiers durch die gleichzeitig im Bestand zu leistenden Sanierungsmaßnahmen bewirkt werden.

Zu den intervenierenden Maßnahmen gehört grundsätzlich im Rahmen des sachlich Gebotenen und wirtschaftlich Vertretbaren auch der Grunderwerb, etwa durch Ausübung des Vorkaufsrechts, um die Sanierungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang direkt bzw. über die städtische Wohnbaugesellschaft durchführen zu können. Der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 ff. BauGB, um z.B. die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, ist eine weitere Möglichkeit.

Vorhergehende Beschlüsse

FerAS 21.08.2012 Einleitung der Sanierungsmaßnahme
StRS 14.12.2014 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Die notwendigen Haushaltsmittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Fachbereich: Stadtplanung, Bauverwaltung

Freigabe:

Bearbeiter/in: Frau Reichel