

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2013 – 2018

Datum: 06.02.2015

SR/BeVoSr/211/2015

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	16.02.2015	Ö
Hauptausschuss	02.03.2015	Ö
Stadtvertretung	16.03.2015	Ö

Verfasser: Herr Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" - "südlich Bahnhofsallee"

Zielsetzung: Schaffung und Sicherung einer zukunftsfähigen städtebaulichen Ordnung für die verdichtet bebauten Bereiche südlich der Bahnhofsallee im Stadtteil St. Georgsberg

Beschlussvorschlag :

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss/ Die Stadtvertretung stimmt der Bewerbung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ für den Bereich südlich der Bahnhofsallee im Stadtteil St. Georgsberg zu.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Lutz Jakubczak am 02.02.2015

Bürgermeister Voß am 06.02.2015

Sachverhalt:

Mit einem entsprechenden Schreiben hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein im Juni 2013 Städte und Gemeinden aufgefordert, das Interesse zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ zu bekunden (siehe auch Vorlage zum Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 17.02.2014). Im weiteren Verlauf der Erstellung des „Zukunftskonzept Daseinsvorsorge“ sowie insbesondere des „modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes“ stellte sich zunehmend heraus, dass es für Teile

Ratzeburgs durchaus sinnvoll wäre, ein entsprechendes Interesse der Stadt Ratzeburg zu bekunden, was dann Ende August 2013 fristgerecht geschah.

Nach Prüfung und einer Bereisung Anfang Dezember 2013 hatte das Innenministerium mit seinem Schreiben vom 10.01.2014 dann die Stadt Ratzeburg aufgefordert, für das Gebiet „Bahnhofsallee/ Berliner Straße“ einen konkreten Antrag für das Programmjahr 2014 zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ zu stellen.

Die Stadt Ratzeburg hat dann beschlussgemäß dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein einen Förderantrag zur Bewerbung im Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt - Investitionen im Quartier" vorgelegt (25.03.2014). Aufgrund der Arbeitsbelastung war es dem zuständigen Fachdienst jedoch nicht möglich, dem Ministerium fristgerecht auch sämtliche erforderlichen Unterlagen vorzulegen (erst mit Schreiben vom 02.04.2014). Da es sich bei diesem Interessenbekundungsverfahren um ein Wettbewerbsverfahren handelte, konnte der Antrag daher keine Berücksichtigung finden (Bericht im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 07.07.2014). Das Ministerium hatte jedoch darauf verwiesen, dass eine erneute Bewerbung für das Jahr 2015 durchaus Aussicht auf Erfolg haben könnte.

Somit wird nun ein Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ für den Bereich südlich der Bahnhofsallee abgegeben (Antragsfrist endet am 28.02.2015).

In der Antragsstellung wird die Maßnahme u.a. wie folgt beschrieben (hier: „Beschreibung der zu behebenden städtebaulichen Mängel“): „Die Wohnquartiere mit einem besonderem Handlungsbedarf sind durch Mehrfamilienhäuser geprägt und weisen komplexe und mehrdimensionale Problemlagen auf. Neben Defiziten im Wohnungsbestand und in der Gestaltung des Wohnumfelds wird teils eine schwierige Sozialstruktur der Bewohner deutlich.

Im Stadtteil St. Georgsberg erstreckt sich östlich zum Bahnhof ein Wohnquartier, welches - anders als die umliegende Einfamilienhausbebauung der 1950er Jahre vorwiegend durch Geschosswohnungsbau geprägt ist. Südlich der Bahnhofsallee und östlich der Friedrich-Ebert-Straße wurde in den 1950er und 1960er Jahren eine Vielzahl von Zeilenbauten errichtet. Im Bereich der Matthias-Claudius-Straße Ecke Heinrich-Heine-Weg wurde das Gebiet in den 1990er Jahren mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern verdichtet. Die Mehrfamilienhausbestände zwischen der Bahnhofsallee und der Berliner Straße wurden größtenteils voll modernisiert. Südlich der Berliner Straße weisen die Zeilenbauten jedoch erhebliche Mängel in Bezug auf die Gebäudequalität und das Wohnumfeld auf. In den vergangenen Jahren wurden die Bestände teils vernachlässigt. Leerstände und eine Reihe sozialer Probleme sind zu beobachten, die das Image des Quartiers verschlechtern. Dieser Teil von St. Georgsberg hat sich in den letzten Jahren zu einem „Problemquartier“ entwickelt.

Die Quartiere bieten insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen ein Zuhause. Nicht zuletzt aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist der Anteil der Transferleistungsempfänger sehr hoch. Besonderer Handlungsbedarf besteht in diesen Quartieren darin, die Bevölkerungsentwicklung quantitativ und qualitativ zu stabilisieren. Dazu muss die Identifikation der Bewohner

mit ihrem Wohnquartier erhöht werden. Einerseits können bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Modernisierungs- oder Wohnumfeldmaßnahmen dazu beitragen. Andererseits sollten imagefördernde Maßnahmen und soziale Projekte unter Einbeziehung der Bewohner initiiert werden.

Im Bereich der Gebiete mit überwiegend Geschosswohnungsbau südlich der Bahnhofsallee können somit Handlungsbedarfe in folgenden Bereichen festgestellt werden:

- z.T. stark vernachlässigte Mietwohnungsbestände
- geringes Angebot an (günstigen) kleinen und großen Wohnungen
- zu geringes Mietwohnungsangebot für Niedrigeinkommensbezieher (Ältere, Menschen mit Behinderung)
- z.T. Polarisierungs-/ Segregationstendenzen
- Punktuelle Leerstandsproblematik
- Geringe Neubautätigkeit: (bezahlbares) altersgerechtes Wohnen
- Barrierearme Wohnungsangebote fehlen weitgehend
- hoher (energetischer) Sanierungsbedarf

Zudem liegt häufig ein Bindungsauslauf bei öffentlich geförderten Wohnungen vor (abgekürzte Bindungsfristen - zu wenig geförderte (große) Einheiten).

Ziel: Einleitung eines Imagewandels, Aufwertung des Wohnstandortes und des Wohnungsbestands, Stabilisierung der Bewohnerstruktur

Die Basisdaten zu dieser Betrachtungsweise konnten durch das inzwischen vorliegende „Wohnungsmarktkonzept Ratzeburg und Umland“ gewonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Mittel der Städtebauförderung, also Landes- und Bundesmittel sind seitens der Stadt zu komplementieren (1/3). Entsprechende Haushaltsmittel wären in den kommenden Jahren zur Verfügung zu stellen. Der Finanzierungsbedarf beläuft sich auf zunächst insgesamt 90.000,00 € (3/3) Es ist beabsichtigt, mit diesen Mitteln die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte Entwicklungskonzept für das im anliegenden Plan bezeichnete Untersuchungsgebiet zu decken.

Anlagenverzeichnis:

- Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt – Lageplan des Untersuchungsgebiets „südlich Bahnhofsallee“