

Beschlussvorlage Stadt Ratzeburg

Stadt Ratzeburg 2008 – 2013
Datum: 04.02.11

Gremium	Datum	Behandlung
Stadtvertretung	13.12.2010	Ö

Verfasser:

Amt/Aktenzeichen:

Erstellung eines Wohnungsmarktkonzeptes für Ratzeburg

Zielsetzung:

Schaffung einer Grundlage für eine effiziente und bedarfsgerechte Wohnraum- und Stadtentwicklung durch Erstellen eines Wohnungsmarktkonzeptes

Beschlussvorschlag:

Für die Stadt Ratzeburg wird in Zusammenarbeit mit dem Innenministerium Schleswig-Holstein ein Wohnungsmarktkonzept als Modellprojekt erstellt. Dabei soll die Mitwirkung der im Siedlungszusammenhang liegenden Nachbargemeinden erfolgen. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Abstimmungen mit dem Ministerium und den Nachbargemeinden vorzunehmen, entsprechende Honorar- und Leistungsangebote einzuholen und die notwendigen Anmeldungen zum Haushalt 2011 bzw. im Nachtragshaushalt vorzunehmen.

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Rainer Voß am 02.12.2010

Bürgermeister Rainer Voß am 02.12.2010

Sachverhalt:

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung, des wirtschaftlichen Wandels und der fortschreitenden regionalen Differenzierung der Wohnungsmärkte, besteht für die Kommunen die Notwendigkeit der Erarbeitung von Wohnungsmarktkonzepten. Wohnungsmarktkonzepte können die Grundlage für eine effiziente und bedarfsgerechte Wohnraum- und Städtebauförderung, für kommunale Wohnungspolitik sowie für zukunftsfähige Investitionen bilden.

Aufgrund ihrer Struktur, u.a. der ausgedehnten Siedlungsgebiete der 50er bis 80er Jahre, in denen in den kommenden Jahren der Generationenwechsel ansteht, bietet sich die Stadt Ratzeburg auch für eine Modellprojekt eines Wohnungsmarktkonzeptes an, das auch die im Siedlungszusammenhang stehenden Nachbargemeinden einschließen sollte.

Teil und zugleich Basis eines Wohnungsmarktkonzeptes wären unter anderem die Erfassung der Wohnungsmarktsituation, die Ermittlung von Potentialen, Bedarfen und Defiziten

(Analyse) mit einer Prognose des Wohnungsmarktes, die Bewertung der Entwicklung des Wohnungsmarktes und die Zielentwicklung bzw. Ableitung von Maßnahmen. Die begleitende Betrachtung der infrastrukturellen Ausstattung des Siedlungsbereiches wäre dabei unbedingt vonnöten.

Das Innenministerium hat zur Erleichterung der Erstellung von Wohnungsmarktkonzepten Arbeitshilfen herausgegeben.

Im Falle eines modellhaften Wohnungsmarktkonzeptes für den Siedlungsbereich Ratzeburg, dass sich ggf. schwerpunktmäßig mit bestimmten Siedlungstypen und –altersklassen befassen könnte, wäre zunächst durch die Stadt ein grobes Anforderungsprofil für die Erstellung des Konzeptes zu erarbeiten, bei dem das Innenministerium unterstützend wirken würde. Die Vergabe der Gutachter-/ Konzeptleistungen wäre durch die Stadt durchzuführen. Vorgeschlagen wird innerhalb eines VOF-Verfahrens u.a. eine persönliche Vorstellung der Bewerber um den für die spezielle Aufgabe am besten geeigneten Bearbeiter zu finden. Auch bei der Auswahl wäre das Ministerium bereit, beratend mitzuwirken.

Das Ministerium wäre bereit, den allergrößten Teil der Gutachten-/ Konzeptkosten zu übernehmen, sodass für die Stadt nur geringe Kostenanteile (5 – 10%) übernommen werden müssten, da ja auch die Kosten für die Begleitung durch die eigene Verwaltung, für verschiedene Beteiligungsrunden, -veranstaltungen und –gespräche bei der Stadt lägen. Die Gutachten-/ Konzeptkosten für ein Wohnungsmarktkonzept können sich zwischen 60.000 und 100.000 € bewegen.

Durch die Modellhaftigkeit des Wohnungsmarktkonzeptes ergeben sich naturgemäß größere Dokumentationsbedarfe, die auch in wissenschaftlicher Hinsicht weiter nutzbar sein sollen. Die Ergebnisse und Vorgehensweisen sollen dann für das Innenministerium weiter auf andere, ähnliche Fälle landesweit angewendet werden können.

Die Mitwirkung der unmittelbaren Nachbargemeinden (Siedlungszusammenhang mit Ratzeburg) würde die Modellhaftigkeit des Konzeptes wesentlich unterstützen. Sollte sich wider Erwarten keine Mitwirkung ergeben, sollten dennoch die wesentlichen Parameter (z.B. Wohnungsmarktsituation, Infrastruktur) auch in den Nachbargemeinden ermittelt und bewertet werden.

Die Landesplanung und das Innenministerium setzen auf die Zusammenarbeit der Gemeinden im Siedlungszusammenhang von – wie im Falle Ratzeburg – Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Gerade der Schwerpunkt Siedlungsentwicklung hat einen breiten Raum bei den vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des von Aktiv-Region bezuschussten Workshop Stadt-Umland-Bereich 2008 ergeben.

Die Notwendigkeit der städtebaulichen Innenentwicklung ist von fachlicher Seite, insbesondere von Landesseite für dringend notwendig erachtet worden.

Nicht zuletzt aufgrund der vorher schon im BA vorgetragenen Vorstellungen und meiner Darstellung auf dem Workshop in Rendsburg ist die Stadt Ratzeburg für die Programm ausgewählt und angefragt worden.

Ich halte daher für unabdingbar, ein solches Konzept zur Grundlage der städtebaulichen Konzeption in Stadt und Umland zu machen, um auch den Anforderungen der älter werdenden Gesellschaft in der Region gerecht zu werden.

Es ist für den Unterzeichner unverständlich, warum die Stadt Ratzeburg eine solche Chance, sich städtebaulich für die Zukunft zu rüsten, nicht nutzen will.

Der ins Feld geführte Personalaufwand wird durch die Beschäftigung von Dritten, die fast vollständig durch Fördermittel finanziert wird in sehr engen Grenzen gehalten. Wichtig ist der Will zur Zusammenarbeit in der Region.

Städtebauliche Innenentwicklung – ein Gebot der Stunde



Workshop des Innenministeriums Schleswig-Holstein in Rendsburg
Bürgermeister Rainer Voß weist auf dringenden Handlungsbedarf
hin

Die Bevölkerungszahlen sind in vielen Landesteilen rückläufig und die Bevölkerungsstruktur ändert sich. Der Anteil der älteren Menschen nimmt zu. Das Land Schleswig-Holstein reagiert auf diese in den einzelnen Landesteilen unterschiedlich schnelle – aber in der Tendenz überall gleiche Entwicklung.



Innenstaatssekretär Volker Dornquast

„Unsere Ortskerne dürfen baulich nicht zurück bleiben, veralten oder gar verfallen“, sagte Innenstaatssekretär Volker Dornquast. **„Eine gezielte Entwicklung von Innenstädten und Ortszentren bietet nach Ansicht der Landesregierung zahlreiche Vorteile, unter anderem auch kurze Wege, geringere Verkehrsbelastung, geringe Kosten der Infrastruktur und hilft zugleich Immobilienwerte zu sichern.“**

Außerdem wies Dornquast auf den sorgsamem und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin. **„Die Landesregierung tritt dafür ein, dass der Landschaftsverbrauch in Schleswig-Holstein vermindert wird.“**



Podiumsdiskussion mit (v.l.) Herbert Lorenzen, Amtsdirektor des Amtes Eiderstedt, Bürgermeister Rainer Voß, Kathrin Fahrenkrug vom Institut Raum und Energie, Peter Ahrens, stellvertretender Bürgermeister der Gemeinde Lunden Gisela Linnemann von der Landesplanung Schleswig-Holstein



Bürgermeister Rainer Voß zeigte in Rendsburg beispielhaft auf, welcher Handlungsbedarf zur Innenentwicklung aus Sicht kleinerer Städte bestehe und wie sich der demographische Wandel auf die Innenentwicklung in Ratzeburg auswirken würde. Während die Einwohnerzahl seit 1989 deutlich zugenommen habe, ergab sich seit 2008 kein Wachstum mehr. Allerdings habe sich die Struktur der Bevölkerung deutlich verändert. Die Gruppe der über 65jährigen nimmt ständig zu, die Gruppe der unter 25jährigen regelmäßig ab. Auf die Wohnquartiere in den Entwicklungsabschnitten seit 1949 habe dies deutliche Auswirkungen. Exemplarisch könne dies an einem

Straßenzug mit Bebauung aus den 1960er Jahren deutlich gemacht werden. Inzwischen gibt es dort Leerstand von Wohnhäusern, eine größere Anzahl von Häusern mit Bewohnern über 70 Jahre und weniger Eigentümerwechsel in den vergangenen Jahren. Konnte früher durch Generationswechsel für eine sofortige Nachnutzung gesorgt werden, so ist dies heute aufgrund der Altersstruktur zunehmend nicht mehr zu erwarten. Die Stadt muss daher mit einem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) reagieren. Gleichzeitig ist die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden in einem Stadt-Umland-Konzept erforderlich. Damit ist im Rahmen der Aktiv-Region Herzogtum Lauenburg Nord zusammen mit den Gemeinden des Amtes Lauenburgische Seen auch bereits begonnen worden. Auch viele Gemeinden im Amt Lauenburgische Seen beobachten Leerstand im Dorfkern und wollen darauf reagieren.

Rainer Voß forderte vom Land Finanzierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung (ISEK), die zur Zeit nur in Mittelzentren gefördert werden würde. Außerdem regte er Anreize für die Stadt-Umland-Konzepte an, insbesondere für die Landgemeinden. Kurt Püstow, Abteilungsleiter für die Landesplanung, signalisierte, eine entsprechende Prüfung in seinem Hause vornehmen zu lassen.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadtvertretung hat jüngst die Initiative der Verwaltung ausdrücklich begrüßt und will sich intensiv mit den Fragen der Innenentwicklung auseinandersetzen - insbesondere auch auf dem Hintergrund des Landesentwicklungsplanes, der gerade neu bearbeitet wird.

Rainer Voß: „Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und im ganzen Nordkreis soll in der Aktivregion intensiviert werden. Mit dem Thema Innenentwicklung setzen wir auf das richtige Pferd!“



Ein interessiertes Fachpublikum verfolgt die Diskussion

Fotos: Institut für Raum und Energie



Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Für den Haushalt 2011 wurden eine Ausgabe von 100.000 € und eine Einnahme von 90.000 € angemeldet. Möglicherweise sind diese Veranschlagungen im Nachtragshaushaltsplan vorzusehen.

Anlagenverzeichnis:

Konzeptbörse „Zukunftsfähige Städte“
“Einfamilienhaussiedlungen der 1960er bis 80er Jahre – Zwischen
Generationskreislauf und Werteverfall“ Fallbeispiel Ratzeburg

mitgezeichnet haben: