

Zu Punkt der Tagesordnung

Beschlussvorlage			Drucksache 0301/2020
			Einbringung
Datum	Gremium	Federführung	
Ö 04.06.2020	Bauausschuss	Stadtplanungsamt, 61.1.2	
Ö 27.08.2020	Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit	Stadtplanungsamt, 61.1.2	
Betreff: Stadtteilentwicklung Gaarden – Prüfauftrag Sanierungsgebiet			

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, der Ratsversammlung eine Beschlussvorlage zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Maßnahmengebiet Gaarden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ vorzulegen. Die Durchführung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung zum Stellenplan 2021 und der Besetzung von zwei Stellen, die in 2020 für den Stellenplan 2021 angemeldet werden für den Sachbereich „Besonderes Städtebaurecht / Stadterneuerung“.

Begründung:

Hintergrund:

Gaarden ist ein besonderer Stadtteil, der bereits seit Jahren im Fokus der Arbeit der Stadtverwaltung steht. Er verfügt einerseits über erhebliche Potenziale, wie z.B. die zentrale Lage mit seiner Nähe zur Innenstadt und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Das Gebiet weist zudem einen attraktiven Altbaubestand mit einer Vielzahl preiswerter Wohnungen auf. Diese Wohnraumsituation wird aktuell durch neue Wohnungsbauprojekte noch weiter verbessert. Gaarden ist Standort einer Vielzahl kleiner Unternehmen und Betriebe und verfügt zudem mit der Elisabethstraße über ein zentrales Einkaufszentrum. Daneben entwickelt sich Gaarden durch Aktivitäten der Universität weiter zu einem Wissenschaftsstandort. Im Gegensatz dazu weist der Stadtteil deutlich negative Sozialdaten, wie z.B. eine hohe Sozialtransferquote, hohe Kinderarmutsquote, hohe Arbeitslosigkeit, schlechte Gesundheitswerte und Bildungsprobleme auf. Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund wird in absehbarer Zeit 60 % betragen. In Gaarden sind Vermietungsmodelle zu beobachten, die auf einer Überbelegung von Wohnraum basieren. Zudem leidet das Bild des Stadtteils unter negativen Erscheinungen, wie einem (Sperr-)Müllproblem, offenen und verdeckten Szenen, sowie (Drogen-)Kriminalität.

Gaarden ist auf Grund seiner Sozialdaten seit Jahren Förderkulisse im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“. Mit dessen Hilfe konnten u.a. der Sport- und Begegnungspark und die Hans-Christian-Andersen-Stadtteilschule gebaut und gefördert werden. Seit 2018 wird die Entwicklung des Stadtteils durch das Programm „Gaarden¹⁰“ zentral koordiniert.

Anlass:

Auf Veranlassung des Ortbeirates Gaarden hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 06.03.2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird gebeten, die Möglichkeit, Gaarden oder Teile von Gaarden als Sanierungsgebiet auszuweisen, aufzuzeigen.“ (Drs.-Nr. 0160/2019)

Der Antrag ist begründet mit der Zielsetzung: „Bei einer Ausweisung als Sanierungsgebiet können die Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt verbessert und der Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen begleitet werden.“

Darüber hinaus bildet eine vorbereitende Untersuchung die Voraussetzung für die Weiterführung des Programms „Soziale Stadt“ im Amt für Wohnen und Grundsicherung.

Hintergrund:

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets hat die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen (VU) durchzuführen. Ziel ist es, fachlich begründete Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Dies kann auch für räumlich abgegrenzte Teilgebiete einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Fall sein.

Verbunden mit der vorbereitenden Untersuchung ist die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Beides bildet die förderrechtliche Grundlage für die dann aufgezeigten städtebaulichen Maßnahmen.

Durch die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung kann daher sowohl die Prüfung eines Sanierungsgebietes erfolgen als auch die Grundlage für die Fortführung des Programms „Soziale Stadt“ in Gaarden geschaffen werden.

Prüfergebnis:

Die Verwaltung hat im Rahmen dieses Prüfauftrags mit Akteuren im Gebiet gesprochen sowie vor Ort eine Einschätzung vorgenommen. Danach sind die Herausforderungen scheinbar eher sozialen bzw. sozioökonomischen Ursprungs (Integration, Bildung, Arbeitsmarkt, Sicherheit, verdeckte Kriminalität, Überbelegung von Wohnungen). Es geht weniger um städtebauliche Verschönerungsmaßnahmen. Baulich stehen zum einen einige verwahrloste Immobilien und zum anderen ein neuer Grundschulstandort im Fokus.

Bei der ersten groben Einschätzung von Missständen und Mängeln in der Gebäudesubstanz drängten sich bezüglich dieses Kriteriums keine räumlichen Teilquartiere auf. Die Bausubstanz zeigte sich dabei häufig in einer einfachen bis mittleren Qualität. Ein bekanntes Gebäude wurde gerade abgerissen, zwei weitere Gebäude ließen Missstände erkennen. Defizite, im Sinne von Wohnumfeldverbesserung, waren teilweise im öffentlichen Raum ersichtlich, die Hinterhöfe besitzen Entwicklungspotentiale.

Vorläufige Ziele, die ein Sanierungsgebiet im so genannten umfassenden Verfahren formell rechtfertigen könnten und gleichzeitig einen zielgerechten Einsatz der in diesem Verfahren zur Verfügung stehenden Instrumente erwarten lassen, drängten sich nicht auf.

Die Verwaltung schlägt daher vor, vorbereitende Untersuchungen einzuleiten, um eine detaillierte Beurteilungsgrundlage bezüglich eines möglichen Sanierungsverdachts zu erhalten. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit einer etwaigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme die sozialen Problemlagen nicht behoben werden können. Die Koordinierung der diesbezüglichen Anstrengungen bleibt daher weitere Aufgabe des Dezernates IV und der ent-

sprechenden Bereiche (Amt für Wohnen und Grundsicherung, Stabstelle Gaarden¹⁰ sowie Büro Soziale Stadt Gaarden).

Dabei bilden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung die Grundlage für die Fortführung des Programms Soziale Stadt.

Im Stadtplanungsamt stehen für diese Aufgabe zurzeit keine Ressourcen zur Verfügung. Im zuständigen Sachbereich Besonderes Städtebaurecht / Stadterneuerung werden derzeit 5 Gesamtmaßnahmen bearbeitet. Hierfür stehen 4,5 Planstellen zur Verfügung. Wegen der erwarteten Komplexität der neuen Aufgabe und vor dem Hintergrund der bestehenden Aufgabendichte ist zur Bearbeitung dieser neuen Aufgabe die Aufstockung des Personals um zwei Stellen erforderlich.

Doris Grondke
Stadträtin