

Gemeinde Lemwerder
Eschhofsiedlung
Ziele der Sanierung

Dezember 2015

1 Vorbemerkung

Das Gebiet Eschhofsiedlung wurde im Sommer 2015 in die Städtebauförderung, Programm Soziale Stadt, aufgenommen.

Im Zusammenhang der Anmeldung in die Förderung wurden Vorbereitende Untersuchungen erarbeitet, in denen die Ziele der Sanierung formuliert und Maßnahmen abgeleitet werden.

Für einige Themenfelder werden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen grundsätzliche Ziele definiert – dort ist zur Ableitung von konkreten Zielen bzw. Maßnahmen noch eine Konkretisierung erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Straßen, für öffentliche Nutzung vorgesehene Teilfläche des Schulhofes,...) sowie der Neuordnungsflächen, für die Abriss und Neubau vorgesehen ist und auch die Gestaltung der privaten Außenflächen.

Zur Konkretisierung der Zielaussagen zu diesen Themen wurden zwischen Antragstellung und Programmaufnahme Planungsbüros mit der Erarbeitung detaillierter Vorschläge beauftragt.

Nach Aufnahme in das Förderprogramm sollen daher jetzt die Ziele und derzeit definierten Maßnahmen noch einmal zusammenfassend dargestellt werden.

Da derzeit nach wie vor nicht alle Maßnahmen detailliert beschreibbar sind, sind die Ziele der Sanierung zur Fortschreibung und weiteren laufenden Konkretisierung angelegt.

2 Ziele für die Entwicklung: Erneuerungskonzept / integriertes Handlungskonzept - Eschhofsiedlung

Ziel für die Erneuerung der Eschhofsiedlung ist die **Stabilisierung und Weiterentwicklung des Gebietes als innerörtliches Wohngebiet** - aufgrund seiner zentralen Lage und der Nähe zum Ortskern, zu den Infrastruktur- und Sporteinrichtungen sowie den öffentlichen Einrichtungen stellt das Gebiet auch zukünftig einen attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Bewohnergruppen dar.

Auch die Versorgung der Bevölkerung sowohl mit kleinen Wohnungen als auch mit einer gewissen Zahl an preiswerten Wohnungen unterschiedlicher Größe wird auch künftig Aufgabe des Gebietes sein. Als neue Anforderung ist die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen zu sehen – auch diese sollte es im Gebiet künftig geben.

Die Sanierung zielt vor diesem Hintergrund auf:

2.1 Die Sicherung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten der Siedlung

Die angestrebte städtebauliche Struktur sieht den Erhalt der Gebäude südlich der Eschhofstraße und somit den Erhalt eines zusammenhängenden Kerns der 30er-Jahre-Siedlung vor.

Nördlich der Eschhofstraße wird die Neuordnung der Flächen vorgeschlagen. Erste Vorschläge für die Umsetzung wurden von den beauftragten Planungsbüros erstellt.

Instrumente für die Umsetzung sind

- Die Modernisierungsrichtlinie bzw. die Gestaltungsvorschriften zur Modernisierungsrichtlinie
- Bauleitplanung für Neubauten
- Bauleitplanung (oder andere Regelungen) zur Sicherung der Gestaltqualität der Bestände

2.2 Die Verbesserung der Wohnsituation – Wohnungen

durch

- **Modernisierung u. Instandsetzung von Gebäuden**
- **Ergänzung des Wohnungsangebotes (durch Veränderungen im Bestand bzw. Abriss und Neubau)**, um zum einen adäquate Angebote für ältere Haushalte, aber ggf. auch für größere Haushalte zu schaffen (z.B. auch Familien, für die der Standort aufgrund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen interessant ist).

Instrumente für die Umsetzung sind

- Die Modernisierungsrichtlinie, die die Modalitäten der Förderung der Modernisierung regelt
- Die als Anlage der Modernisierungsrichtlinie formulierten Gestaltungsvorschriften, die der Sicherung der städtebaulichen Qualität im Zusammenhang der Modernisierung dienen und die in einen Bebauungsplan bzw. ggf. eine Erhaltungssatzung überführt werden sollen.
- Für Maßnahmen der Modernisierung und des Neubaus ist die Einbindung anderer Ressourcen (z.B. Wohnraumfördermittel, KfW-Mittel,...) vorgesehen.
- Für die Neubebauung wird ein B-Plan aufgestellt, der ebenfalls die Ansprüche an die Gestaltung sowie die Umfeldqualität berücksichtigen soll.

2.3 Die Verbesserung der Wohnsituation – Wohnumfeld

durch

- die **Aufwertung des wohnungsnahen/privaten Umfelds** zur Verbesserung der Nutzbarkeit für die Bewohner und Verbesserung der Gestaltqualität
- **die Verbesserung des öffentlichen Umfelds** wie
 - Schaffung / Erneuerung von öffentlichen Freiflächen für Spiel, Bewegung, Treffen
 - Aufwertung der Straßenräume (z.B. durch Begrünung, Ordnung des Parkens)
 - Erneuerung der Straßen und Nebenanlagen (funktionale und gestalterische Erneuerung, Sicherung barrierefreier Wegebeziehungen im Gebiet,...)
 - Verbesserung der Beleuchtung
 - Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünanlagen / Sportanlagen am Gebietsrand bzw. angrenzend
 - Herstellung der Grünanlage auf der ehem. Bahntrasse

Umsetzung:

- Die Modernisierungsrichtlinie definiert über die Gestaltungsvorschriften auch die Ansprüche an die privaten Grundstücksflächen (sofern Maßnahmen im Rahmen einer Modernisierung durchgeführt werden); die Gestaltungsvorschriften für die Außenräume basieren auf dem Planungsentwurf des Büros NWP (Auszug im Anhang).
- Darüber hinaus soll der in den Gestaltungsvorschriften definierte Standard im Konsens mit den Eigentümern sukzessive im Gebiet umgesetzt werden.
- Als öffentliche Flächen sollen eine Teilfläche des Schulhofes hergestellt werden sowie eine weitere Fläche in der Neuordnungszone nördlich der Eschhofstraße; für beide Flächen wurde von den beauftragten Büros ein Gestaltungsvorschlag erstellt.
- Bei den Straßen bestehen funktionale Erneuerungserfordernisse, darüber hinaus soll die Erneuerung gestalterische Verbesserungen bringen. Für die Gestaltung der Straßen wurde von den beauftragten Büros ein Gestaltungsvorschlag erarbeitet.

Die von den Planungsbüros erarbeiteten Vorschläge zur Gestaltung des Wohnumfeldes sind abschließend unter Einbindung der Betroffenen zu diskutieren und ggf. anzupassen bzw. zur Umsetzung zu konkretisieren. Ggf. sind im Zuge dessen Prioritäten festzulegen (insbesondere bei der Erneuerung der Straßen).

Eine Konkretisierung der Ziele „Verbesserung der Zugänglichkeit der Grünanlagen“ und „Herstellung der Grünanlage auf der ehem. Bahntrasse“ erfolgt im weiteren Verlauf der Sanierung.

- Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden (Wegeführung / Schwellenfreiheit / Erkennbarkeit,...).

2.4 Die Soziale Entwicklung / Entwicklung der sozialen Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur, die sich im Gebiet bzw. unmittelbar benachbart befindet, stellt einen Standortfaktor auch für die Entwicklung des Wohngebietes dar.

Ziel ist es, im Zusammenhang der Sanierung auch die Entwicklung der Infrastruktur / der sozialen Einrichtungen voranzutreiben, um für alle Bewohnergruppen im Wohngebiet adäquate Angebote zu schaffen.

Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Eschhofsiedlung vorrangiger Standort in der Gemeinde zur Unterbringung von Flüchtlingen ist.

Das kann z.B. eine Kombination von Angeboten für die Schulen aber auch die Stadtteilbewohner sein (z.B. Mensa / Mittagstisch, Nutzung der Räumlichkeiten außerhalb der Schulzeiten z.B. für Familienfeiern, Vereinsaktivitäten, Gästewohnung,...). Der vorhandene Schulhof stellt ebenfalls ein Potenzial dar, als Infrastruktur für den Stadtteil weiterentwickelt zu werden.

Weiterhin wird der Bedarf an Vernetzung sozialer und kultureller Angebote sowie an Aktivierung der Bewohner gesehen. Es ist daher die Einrichtung eines Quartiersmanagements geplant (vgl. Ausführung zum Quartiersmanagement, Kap. 4).

Auch im Themenfeld der sozialen Maßnahmen sind eine Bündelung von Ressourcen sowie die Einbindung weiterer Akteure vorgesehen.

Instrumente der Umsetzung im Rahmen der Städtebauförderung sind

- Die Förderung der Modernisierung gem. Modernisierungsrichtlinie
- Die Herstellung / Erneuerung von Erschließungsanlagen
- Die Möglichkeiten der Förderung für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Einrichtung eines Quartiersmanagements

3 Beteiligung der Betroffenen, Öffentlichkeitsarbeit

Eine Beteiligung (Workshop und Informationsveranstaltung) hat bereits im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen stattgefunden.

Ziel ist, für den Prozess der Sanierung sowohl eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zu initiieren (z.B. Zeitung / flyer), als auch eine Beteiligungsmöglichkeit für die Bewohner / Eigentümer am Erneuerungsprozess zu schaffen. Vorstellbar ist

- ein zentrales Gremium /Angebot der Beteiligung und Information zu etablieren
- maßnahmebezogen die unmittelbar Betroffenen direkt zu beteiligen (Mietermitwirkung bei Wohnungsmodernisierungen und Verbesserungen des

wohnungsnahen Umfeldes, ggf. Anliegerversammlungen, workshops und Projektarbeiten mit den Schulen, Kindertagesstätten und Freizeiteinrichtungen, z.B. bei der Planung von Spielplätzen und Treffpunkten)

Parallel hierzu erfolgt durch die Eigentümerin Eschhof GmbH als wichtige Eigentümerin und Akteurin im Zusammenhang der von ihr geplanten Maßnahmen eine Beteiligung der Betroffenen.

Die Einrichtung eines **Verfügungsfonds** ist vorgesehen (sofern die neue Städtebauförderrichtlinie dies zulässt). Als Entscheidungsgremium könnte z.B. der oben genannte Runde Tisch / das Forum fungieren (begleitet durch die Steuerungsgruppe, vgl. Kap 4).

4 Begleitung des Verfahrens / Quartiersmanagement

Eine Begleitung des Verfahrens durch einen Treuhänder / Sanierungsbeauftragten ist vorgesehen.

Es ist weiterhin vorgesehen, eine **Steuerungsgruppe** aus Verwaltung, Treuhänder/Beauftragtem sowie ggf. weiteren Externen zu bilden, die den Gesamtprozess der Sanierung steuert und auch für Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit verantwortlich ist.

Auch die Einbindung/Beratung der Eigentümer zur Diskussion und Umsetzung der Ziele für die Wohnungsmodernisierung (Standards, Grundrisse,...) sowie der Sozialen Einrichtungen zur Diskussion und Umsetzung der Ziele für die soziale Entwicklung gehört zu den Aufgaben der Steuerungsgruppe.

Im Hinblick auf die vorliegenden sozialen Problemlagen ist weiterhin die Einrichtung einer stadtteilbezogenen Gemeinwesenarbeit (**Quartiersmanagement**) geplant mit den Funktionen: Anlaufstelle, Organisation von Beteiligungsangeboten, ggf. Organisation von konkreten Angeboten für die Bewohner, Vernetzung von Akteuren, Weitergabe von Informationen,... (nicht als sozialarbeiterische Einzelfallhilfe, sondern als übergreifende Tätigkeit / Vernetzung der (sozialen) Akteure und Angebote¹, Aktivierung der Bevölkerung,...).

Eine solche stadtteilbezogene Gemeinwesenarbeit sollte ebenfalls regelmäßiges Mitglied der oben beschriebenen Steuerungsgruppe sein.

Eine Präsenz vor Ort des Quartiersmanagements bzw. der Steuerungsgruppe wird als erforderlich erachtet und ist vorgesehen.

Über den Umfang der Präsenz und die Aufgabenverteilung innerhalb der Steuerungsgruppe

¹ Neben den Akteuren im Gebiet stellt z.B. die BEGU (Kulturzentrum) in Lemwerder einen wichtigen potentiellen Kooperationspartner dar

wird im Zusammenhang der Auftragsvergabe bzw. der Initiierung der jeweiligen Tätigkeiten entschieden.

5 Sozialplan

Wirken sich städtebauliche, soziale oder sonstige Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, sollen Vorstellungen entwickelt und mit den Betroffenen erörtert werden, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Das Ergebnis dieser Erörterungen sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen und die Möglichkeit ihrer Verwirklichung sind schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Die Erarbeitung des Sozialplanes erfolgt einzelfallbezogen.

Anlage: Gestaltungsvorschläge für die Außenflächen und Straßen

Quelle: Gutachterverfahren zur Eschhofsiedlung, Vorschlag Büro NWP



