

**Hansestadt Lüneburg
Vorbereitende Untersuchungen
im Gebiet „Am Weißen Turm“**



**Dokumentation der Auftaktveranstaltung
8. Januar 2014, 19.00 Uhr
Aula der Musikschule
St.-Ursula-Weg 7, 21335 Lüneburg**

Am 8. Januar 2014 hatte die Hansestadt Lüneburg zu einer abendlichen Auftaktveranstaltung in der Aula der Musikschule eingeladen, bei der alle Interessierten über die laufenden Vorbereitenden Untersuchungen im Wohngebiet „Am Weißen Turm“ informiert werden und auch selber zu Wort kommen sollten. An der Veranstaltung nahmen um die 150 Gäste, größtenteils Bewohnerinnen und Bewohner aus dem Untersuchungsgebiet, teil.

Auf dem Podium vertreten waren der Lüneburger Oberbürgermeister Herr Mädge (SPD), die Stadtbaurätin Frau Gundermann, Frau Burghardt vom Bauverwaltungsmanagement der Stadt Lüneburg, zuständig für die Stadtsanierung, sowie Herr Kranzhoff, Geschäftsführer des gemeinsam mit dem Sanierungsträger BauBeCon mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragten Planungsbüros Cappel + Kranzhoff, Herr Marth von Bau-BeCon und Frau Quast, polis aktiv, als Moderatorin der offenen Gesprächsrunde.



Eröffnung durch Oberbürgermeister Mädge

Der Oberbürgermeister begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und erläuterte das Anliegen der Veranstaltung als Auftakt der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Wohnquartier „Am Weißen Turm“. Er erwähnte die schon seit längerem bestehenden Schwierigkeiten in den „roten“ und den „weißen“ Häusern. Mit der Übernahme der Wohngebäude durch zwei neue Eigentümer mit nun immerhin inländischen Firmensitzen in Wiesbaden und Seevetal und einem neuen Verwalter der weißen Häuser bestehe eine neue Möglichkeit für weitreichende Verbesserungen. Die Vorbereitenden Untersuchungen

sollten nun dazu dienen, den Handlungsbedarf im Gebiet zu verdeutlichen und auch das Land von der Notwendigkeit zu überzeugen. Wenn das Gebiet Sanierungsgebiet würde, bestehe darüber hinaus auch die Möglichkeit, eine Förderung im Bundesprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ zu erreichen. Hierfür habe der Bund in diesem Jahr (bundesweit) zusätzliche Mittel bereitgestellt.



Nachdem der Oberbürgermeister die Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf dem Podium vorgestellt hatte, betonte er noch einmal, dass er und Frau Gundermann unbedingt der Meinung seien, dass es sich lohne, etwas für das Gebiet zu tun.

Dann übergab er das Wort zunächst an Herrn Marth vom Sanierungsträger BauBeCon und anschließend an Herrn Kranzhoff vom Büro Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung.

Sanierung und Städtebauförderung: Herr Marth

Herr Marth erläuterte zunächst, dass ein städtebauliches Sanierungsgebiet ein Gebiet ist, in dem städtebauliche Missstände vorherrschen, in dem aber Potenzial für Verbesserungen gesehen wird. Sanierungsmaßnahmen würden in der Regel mit Hilfe von Programmen der Städtebauförderung des Bundes durchgeführt. Er stellte anhand seiner Präsentation dar, welche Möglichkeiten die Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet und eine Förderung im Programm „Soziale Stadt“ böten. Zu den förderfähigen Einzelmaßnahmen zählten bei-

spielsweise die Sanierung von Wegen, Freiflächen und Spielplätzen oder auch die Einrichtung eines Quartiersmanagements. Er erläuterte die Finanzierung durch Bund, Land und Kommune zu je einem Drittel und betonte, dass die Förderung von privaten Modernisierungen in Form einer Bezuschussung der privaten Finanzierung erfolge. Abschließend stellte er die notwendigen Schritte vom Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen bis zur Programmanmeldung im Juni 2014 dar. Die Laufzeit der Programme dauere dann meist um die zehn Jahre.



Als Besonderheit hob Herr Marth die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner am Planungs- und Entwicklungsprozess hervor.

Die Präsentation beginnt auf der folgenden Seite.

Sanierung Am Weißen Turm

Sanierung mit Städtebauförderung



Beispiele für Baumaßnahmen aus Sanierung Kaltenmoor

Sanierung „Am Weißen Turm“

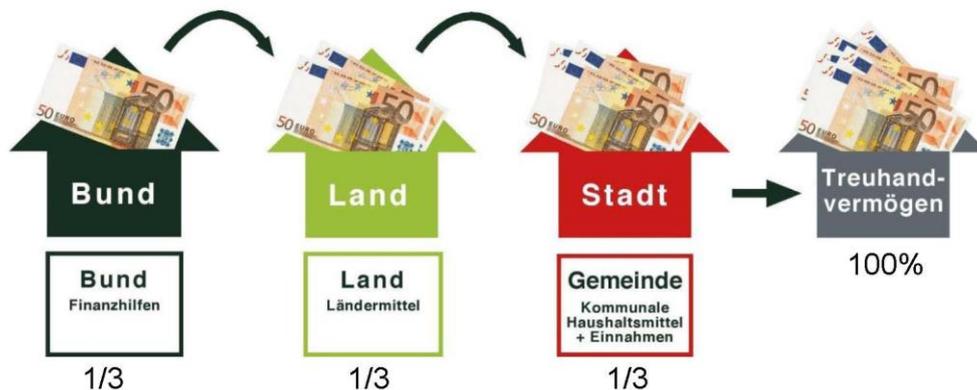
Was kann gefördert werden?

- Rahmenplanung
- Bürgerbeteiligung (Öffentlichkeitsarbeit etc.)
- Verbesserung des öffentlichen Raumes / Wohnumfeldes / privater Freiflächen
- Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes
- Private Modernisierungen
- Anpassung der städtischen Infrastruktur / Sicherung der Grundversorgung
- Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr benötigten Gebäuden
- Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen
-

Sanierung „Am Weißen Turm“

Wie wird gefördert?

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung
„Drittelprinzip“



Folie 3 | 8. Januar 2014

Sanierung „Am Weißen Turm“

Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- ➔ **Vorbereitende Untersuchungen** gemäß Baugesetzbuch mit
(soziale und städtebauliche Bestandsaufnahme, Ziele und Maßnahmen)
- ➔ a. Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
b. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- ➔ Fertigstellung und Beschluss der Vorbereitenden Untersuchungen
im Mai 2014



Programmmanmeldung zum 1. Juni 2014

Folie 4 | 8. Januar 2014

Sanierung „Am Weißen Turm“

Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme



Bescheid über die Aufnahme in die Städtebauförderung (ab Frühjahr 2015)

- ➔ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes per Satzungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- ➔ Initiierung und Einsetzung von Sanierungs- und eventuell Quartiersmanagement (im Programm Soziale Stadt)
- ➔ Vorbereitung und Durchführung konkreter Maßnahmen
- ➔ Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung

Erste Charakterisierung des Untersuchungsgebiets: Herr Kranzhoff

Herr Kranzhoff stellte zunächst anhand eines Nutzungsplans das Gebiet in seiner Abgrenzung und mit seinen Nutzungen vor. Dann zeigte er schlagwortartig statistische Auffälligkeiten des Gebiets auf. Diese betreffen einen überdurchschnittlich hohen Anteil an jungen Menschen an der Bewohnerschaft, einen hohen Anteil an Zuwendungsempfängern nach dem SGB II (Hartz IV) sowie eine große Zahl an Bewohnerinnen mit Migrationshintergrund (mit und ohne deutsche Staatsangehörigkeit).¹ Zudem scheint das Wohngebiet ein „Durchgangsquartier“ zu sein, da in einem Zeitraum von weniger als vier Jahren mehr als zwei Drittel der Bewohner das Quartier verlassen, während im gleichen Zeitraum neue Bewohner zuziehen. Insgesamt nimmt die Bevölkerungszahl hier jedoch ab, während sie in der Stadt Lüneburg insgesamt wächst.



Anhand eines „Fotorundgangs“ im Rahmen seiner Präsentation erläuterte Herr Kranzhoff die augenscheinlichen Problemlagen. Er thematisierte den massiven Leerstand von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Parkplätzen, die äußerlich sichtbaren Mängel an den Gebäuden sowie die in den Presseberichten erwähnten baulichen Mängel und Schäden in den Wohnungen. Letztere müssten noch untersucht werden, dazu bedürfe es der Mithilfe der Bewohnerinnen und Bewohner. In einer vorbereiteten Teilnehmerliste erklärten sich daraufhin, verteilt auf alle Gebäudekomplexe, insgesamt rund 40 Bewohner bereit, ihre Wohnungen für eine Besichtigung durch das Planungsbüro zur Verfügung zu stellen.

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Weitere Themen waren die Hauseingänge und Gebäudedurchgänge, die oftmals eng, dunkel oder vernachlässigt erschienen, sowie die großzügigen Grün- und Freiflächen, deren Gestaltung jedoch oftmals unklar sei und deren Nutzbarkeit zumindest einmal hinterfragt werden müsse.

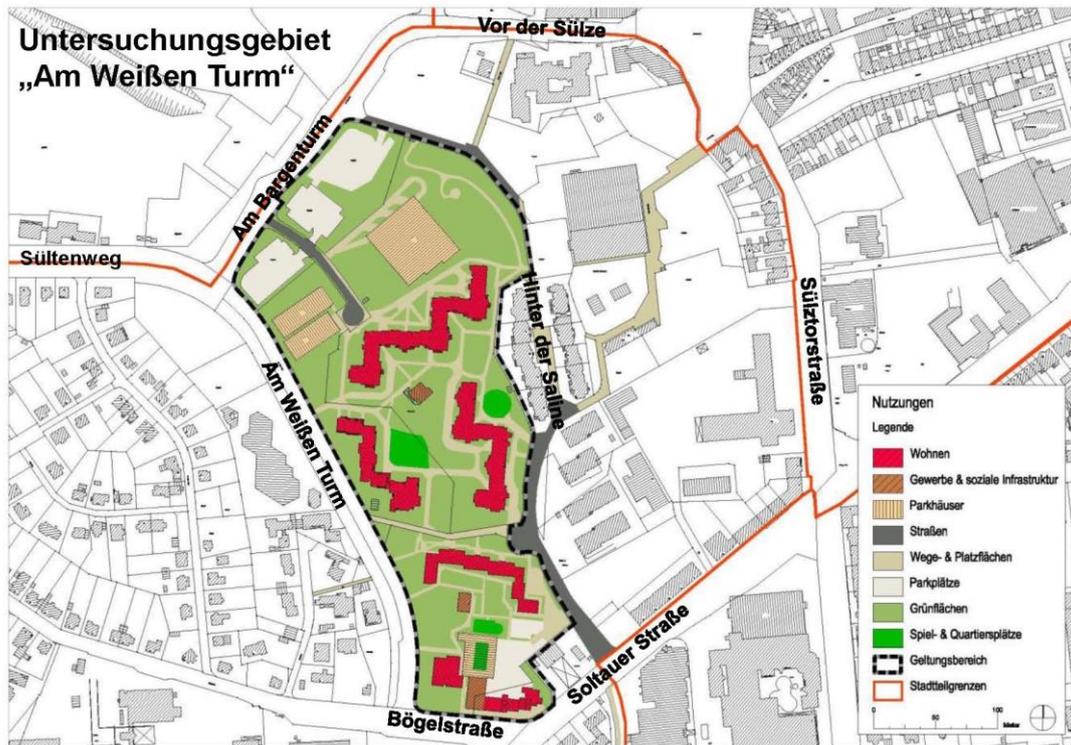
Als problematisch stellte Herr Kranzhoff zudem die Müllsammelstellen, die ungenutzten und vernachlässigten Parkpaletten sowie die Ladenzeile mit den wenig einladend wirkenden Leerständen heraus.

Die in der Mitte des Quartiers gelegene Kita werde zum Ende des Jahres in das neue Familienzentrum umziehen, so dass über eine neue, dem Quartier zuträgliche Nutzung nachgedacht werden könne. Denkbar sei ggf. auch die Einrichtung eines Vor-Ort-Büros für ein Quartiersmanagement. Nach Auskunft des Oberbürgermeisters hat die St.-Michaelis-Gemeinde, die auch Träger der Kita ist, bereits Ideen für die dortige Einrichtung eines generationenübergreifenden Projekts.

Herr Kranzhoff weist darauf hin, dass nicht zuletzt auch ein Augenmerk auf die Wegeverbindungen außerhalb des Gebiets zu legen sei. Die vielbefahrenen Straßen mit ihren wenigen Quermöglichkeiten und einem Radweg oftmals nur auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie große Parkplatzflächen rund um das Untersuchungsgebiet hätten eine Barrierewirkung und sorgten trotz unmittelbarer Altstadt Nähe für eine isolierte Lage des Quartiers.

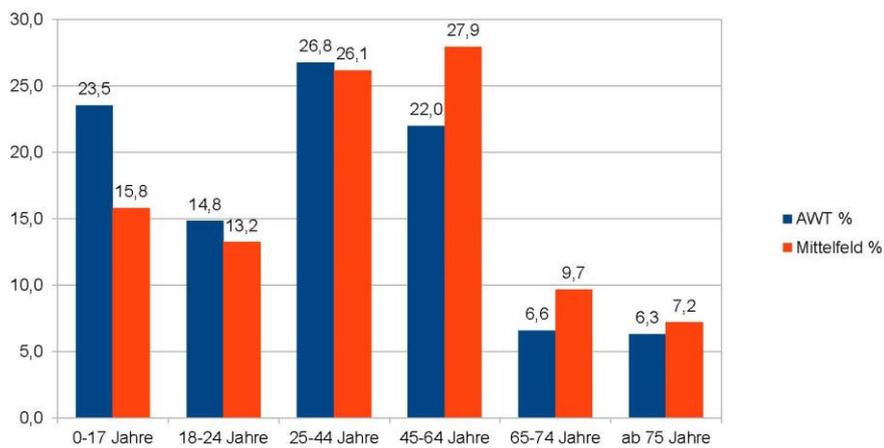
Abschließend stellte Herr Kranzhoff noch den zeitlichen Ablaufplan der vorbereitenden Untersuchungen vor.

Die Präsentation beginnt auf der folgenden Seite.



Besonderheiten des Quartiers

Altersverteilung 2013 in Prozent

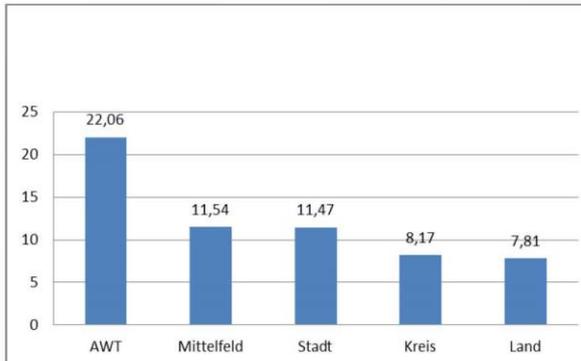


Zum Vergleich: Der städtische Anteil der 0-17-Jährigen lag 2010 bei 16 %

- Hoher Anteil jüngerer Bewohner bis 44 Jahre
- Niedriger Anteil älterer Bewohner ab 45 Jahre

Besonderheiten des Quartiers

Empfänger von Leistungen nach SGB II in Prozent



Die Daten für das Gebiet Am Weißen Turm und Mittelfeld sind von 2013, die übrigen Daten beziehen sich auf den 31.12.2010.

- Der Anteil an LeistungsempfängerInnen nach SGB II ist im Untersuchungsgebiet ungefähr doppelt so hoch wie in Mittelfeld und der Gesamtstadt

Besonderheiten des Quartiers

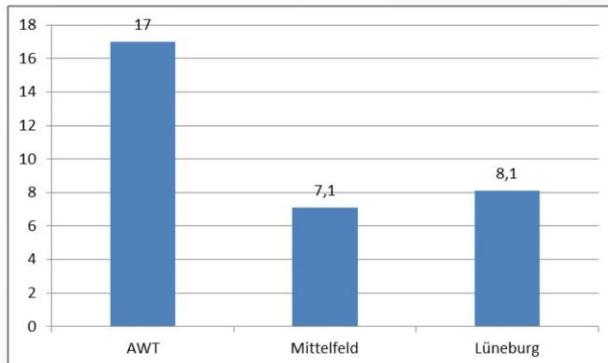
Entwicklung der Bewohnerzahlen

Am Weißen Turm	Mittelfeld
Bevölkerungsabnahme Jan. 2010 bis Sept. 2013	
5,4 %	2,0 %
Wegzüge bis Sept. 2013, gemessen am Anfangsstand Jan. 2010	
71,4 %	59,7 %
Zuzüge seit Jan. 2010, gemessen am Endstand Sept. 2013	
68,5 %	59,1 %

- Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat in 3,75 Jahren stärker abgenommen als im Stadtteil Mittelfeld
- Die Gesamtstadt verzeichnet hingegen seit Jahrzehnten fast stetig Einwohnerzuwächse

Besonderheiten des Quartiers

Anteil Bewohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit in Prozent



- Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil der Bewohner ohne deutsche Staatsangehörigkeit mit 17 % mehr als doppelt so hoch wie in Mittelfeld mit 7,1 % und Lüneburg mit 8,1 %.

Besonderheiten des Quartiers

Leerstand Wohnungen, Gewerbe, Parkplätze und Garagen



- Insgesamt stehen 98 (16,2 %) der rund 600 Wohnungen leer, in den weißen Gebäuden fast 20 Prozent.
- Von 10 Gewerbeeinheiten stehen 2 leer.
- Weit über die Hälfte der Parkplätze waren im Juli 2013 unvermietet.

Bausubstanz



Eingänge, Zugänge, Durchgänge



Freiflächen Wege, Plätze, Spiel- und Bolzplätze, Grünflächen



Müllsammelstellen



Parkplätze



Kindertagesstätte



Gewerbe

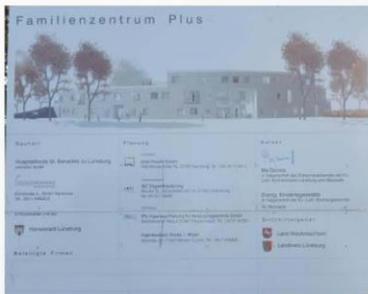


cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Umgebung

Umgebung: Museum, Altstadt, künftiges Familienzentrum, Edeka...



... Wohngebiete,
Postgelände, Hotels,
Klinikum, großflächige
Parkplätze, Sportanlagen,
Schulen, Kindergärten...

Und dazwischen →

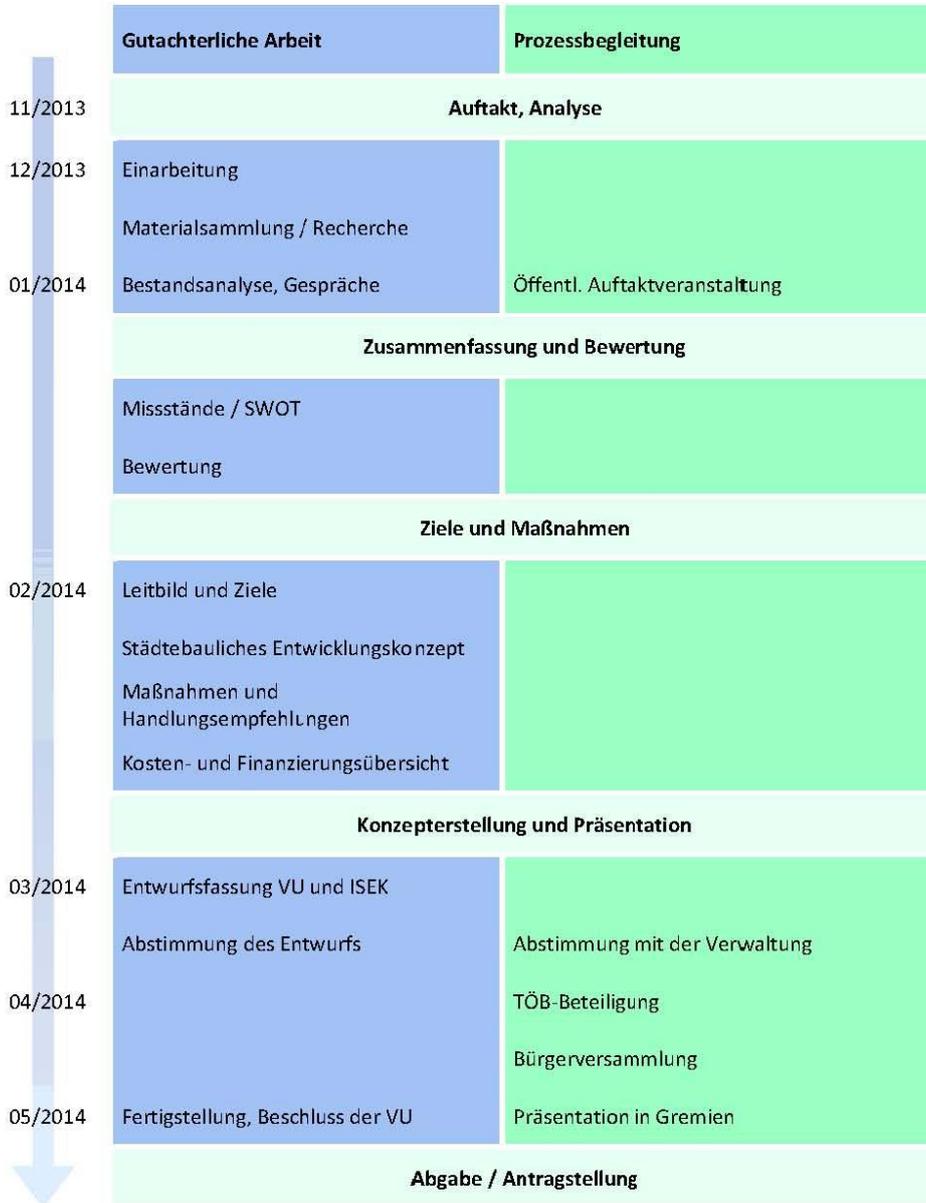
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Straßen, Fuß- und Radwegeverbindungen, Bushaltestellen



Hansestadt Lüneburg - VU „Am Weißen Turm“ - Zeitplan



Stand: 25.10.2013 c+k

Offene Gesprächsrunde

Im Anschluss an die Vorträge gab es viele Wortmeldungen aus dem Publikum, und Herr Mädge übergab Frau Quast die Moderation für die offene Gesprächsrunde. Die angespro-

chenen Themen und Belange wurden von Frau Marggraf (Cappel + Kranzhoff) auf Karten notiert und an thematisch vorbereitete Stellwände geklebt. Die folgenden Themen wurden angesprochen:

Zustand der Wohnungen gefährdet die Gesundheit

Es wurden vielfach Beschwerden über den Zustand der Wohnungen bezüglich Schimmelbildung und Kälte, Mängel an Heizung und Wärmeisolierung etc. geäußert. Dies wirke sich spürbar auf die Gesundheit insbesondere der Kinder aus. Gewünschte Wohnungswechsel wurden vom Vermieter abgelehnt mit der Begründung, es gäbe keine freien Wohnungen. Dies sei verwunderlich angesichts des massiven Leerstands

Neben- und Energiekosten erscheinen zu hoch und sind undurchsichtig

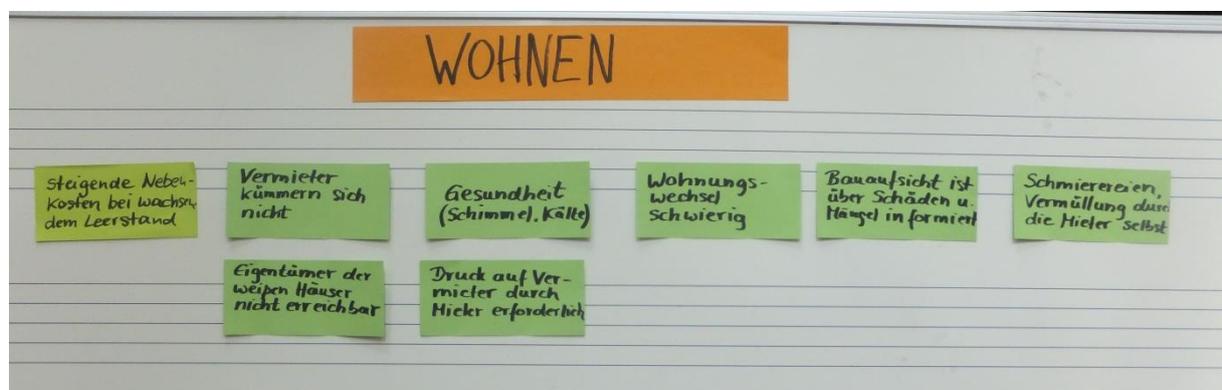
Es wurde beklagt, dass immer mehr Wohnungen in den Gebäuden leer stehen und die Nebenkosten offensichtlich auf die verbleibenden Mieter umgelegt werden. Insgesamt wundere man sich über die Höhe der Energiekosten, Avacon habe seine Preise von 2011 auf 2012 um über 16 % erhöht. Es wurde jedoch auch angemerkt, dass die Mieter ihre Abrechnungen prüfen sollten, weil diese auch häufig fehlerhaft gewesen seien.

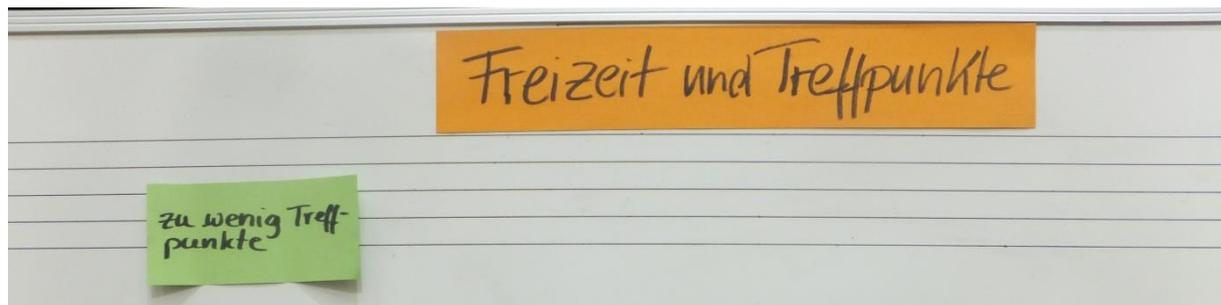
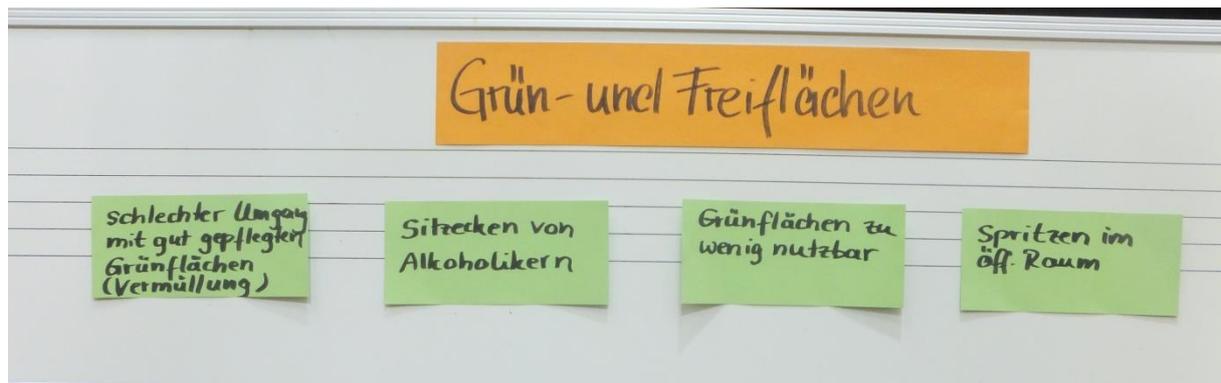
Vermieter sind schlecht erreichbar und kümmern sich nicht

Vielfach haben sich Mieter schon bei den Vermietern beschwert, diese würden jedoch nicht tätig. Teilweise wurden Kosten für Reparaturen schon aus eigener Tasche bezahlt. Insbesondere der der Vermieter der weißen Gebäude sei nicht erreichbar, habe sich nicht bekannt gemacht und sei als neuer Vermieter nur über die Kontenumstellung in Erscheinung getreten.

Grün- und Freiflächen sind gepflegt, aber wenig nutzbar

Zu den Grün- und Freiflächen wurde geäußert, dass sie wenig nutzbar seien. Hier sei auch auf die Mieter selber zu schauen, die die von Gärtnern gepflegten Flächen durch Vermüllung und Beschädigung schlecht behandelten. Es wurde beklagt, dass Spritzen herumlägen und eine Bank als Treffpunkt für Alkohol trinkende Bewohner diene. Insgesamt gäbe es zu wenig Treffpunkte für Erwachsene im Gebiet.





Herr Marth fasste die Diskussion mit den Worten zusammen, dass Sauberkeit und Pflege sowie große Mängel an und in den Gebäuden wichtige Themen seien, ebenso wie die große Fluktuation, die eine Identifikation mit dem Gebiet schwierig mache. Wenn das Gebiet Sanierungsgebiet werde, könne evtl. ein Quartiersmanagement eingerichtet werden (wie in Kaltenmoor). Es könnten Bürgervertreter gewählt und Projekte entwickelt und durchgeführt werden wodurch sich auch die Selbstverantwortung und die soziale Kontrolle erhöhe.

Auf die abschließende Frage von Frau Quast an das Publikum nach der Wohndauer im Gebiet „Am Weißen Turm“ stellte sich heraus, dass die weit überwiegende Mehrheit der Anwesenden seit über zehn Jahren hier wohnt. Weit weniger der Anwesenden wohnen erst seit fünf Jahren und nur Einzelne seit weniger als einem Jahr hier.

Schlusswort von Oberbürgermeister Mädge

In seinem Schlusswort fasste Herr Mädge zusammen, dass für den gesamten Prozess Geduld, die Eigentümer, die Mieter und Geld gebraucht würden und ermutigte die gesamte Mieterschaft und insbesondere auch die langjährigen Mieter, daran mitzuwirken.

Er forderte dazu auf, bei defektem Fahrstuhl oder Schimmel in der Wohnung die Bauaufsicht zu kontaktieren, sofern die Vermieter nicht reagierten. Diese bringe dann das Gesundheitsamt mit. Anschließend sei es aber ggf. unerlässlich, privat den gerichtlichen Weg zu gehen, da es im Rahmen des Mietrechts für die Stadt keine Handlungsmöglichkeit gebe. Ziel sei es, die Vermieter mit Hilfe der Presse und der Mieter und mit dem Sanierungsprogramm zum Handeln zu bewegen.

Ende der Auftaktveranstaltung: 20.40 Uhr

Impressum

Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Ulrike Marggraf, Peter Kranzhoff
Struenseestr. 37
22767 Hamburg
Tel. 040 - 380 375 670
Fax 040 - 380 375 671
stadtplanung@cap-plan.de
www.cap-plan.de

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Alexander Marth
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
Tel. 0421 - 329 01 33
Fax 0241 - 329 0111
AMarth@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de

Moderation:
Polis aktiv
Anette Quast
Struenseestr. 37
22767 Hamburg
Tel. 040 - 414 669 78
Fax 040 - 414 669 76
post@polis-aktiv.de
www.polis-aktiv.de

Fotos: Cappel + Kranzhoff

Im Auftrag der

Hansestadt Lüneburg
Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement
Stadtsanierung
Ansprechpartnerinnen: Frau Burghardt, Frau Tank
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg
Tel. 04131 - 309 3419
Fax 04131 - 309 3539
sandra.burghardt@stadt.lueneburg.de
www.lueneburg.de