

AZ:

**Drucksache Nr.: 0487/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	17.12.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Wohnraumversorgungskonzept der Stadt  
Neumünster**

- Sachstandsbericht
- Quartiersentwicklung auf Basis des  
Wohnraumversorgungskonzeptes

**A n t r a g :**

1. Der Sachstandsbericht zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss nimmt die Angebotsskizze der Investitionsbank zur Entwicklung von Wohnquartieren in Neumünster zur Kenntnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, ausgehend von der Angebotsskizze für verschiedene Quartiere (u. a. Feldstraße) einen Auftragsrahmen zu formulieren und der Selbstverwaltung zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Honorarkosten mit Auftragserteilung

## **Begründung:**

Am 16.11.2006 verabschiedete der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss das Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Neumünster, das für die Entwicklung von Wohnraum bis zum Jahr 2020 Perspektiven auf der Grundlage von Handlungsfeldern entwickelte. Ein Sachstandsbericht wurde in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 20.11.2008 vorgelegt und vorgeschlagen, einen erneuten Sachstandsbericht in einem Jahr vorzulegen.

Gegenüber dem Sachstandsbericht 2008 sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

Hinsichtlich dem Handlungsfeld „Neubau“ sind neben den Grundstücken im Bebauungsplangebiet Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“ und im Bebauungsplangebiet Nr. 54 „Störstraße / Frankenstraße“ weitere Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ hinzu gekommen. Damit stehen nach den Empfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes ausreichend Baugrundstücke zur Eigentumsbildung zur Verfügung.

Im Handlungsfeld „Stadtumbau“ gibt es keine Änderung gegenüber dem Bericht 2008. Es wurden nur dort Abbrüche getätigt, wo an gleicher Stelle Neubauten errichtet werden (z. B. Böcklersiedlung).

Auch im Handlungsfeld „Bestandsanpassung“ gibt es keine Änderungen.

Für das Handlungsfeld „Preisgünstiger und geförderter Wohnraum“ ist festzustellen, dass insbesondere kleinere Wohnungen derzeit am Wohnungsmarkt kaum zur Verfügung stehen. Deshalb ist besonders darauf zu achten, dass Gebäude mit kleineren Wohnungen nicht zurückgebaut und größere Leerstände in diesem Marktsegment durch Modernisierungsrückstände vermieden werden. Außerdem ist verstärkt eine Nachfrage nach geförderten Miet-Reihenhäusern festzustellen. Hier wurden auf der Grundlage des Wohnraumversorgungskonzeptes positive Stellungnahmen zu Bauvorhaben abgegeben, z. B. für die Errichtung von Reihenhäusern mit Mitteln der Wohnraumförderung am Wernershagener Weg.

Zur weiteren Umsetzung des Konzeptes fanden wenige Gesprächsrunden zwischen Vertretern der ortsansässigen Wohnungsunternehmen und der Stadtverwaltung statt, in denen u. a. deutliche Unterschiede im Vermietungsstand der anwesenden Unternehmen zutage traten. Da die Verwaltung davon ausging, dass die seit Jahren in Neumünster deutlich veränderte Wohnungsmarktlage (höheres Angebot als Nachfrage) mittelfristig zu einer freiwilligen – und wirtschaftlich geboten – Marktberichtigung (Wohnungsunternehmen verringern ihr Wohnungsangebot) führen wird, fand bislang keine weitere Koordination der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes statt.

Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein koordiniertes Vorgehen zur Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes notwendig ist, da überproportionale Leerstände in einigen Quartieren zu städtebaulichen Problemlagen führen. Um hier eine systematische Erfassung zu gewährleisten, ist die Einrichtung eines „Monitoring Wohnen“ weiterhin wünschenswert.

Im Jahr 2009 führten Vertreter der Investitionsbank mehrere Gespräche mit den Verwaltungsspitzen zur Initiierung eines thematisch breit angelegten, von den Akteuren getragenen Pro-

zesses der Entwicklung von Wohnquartieren in Neumünster. Dabei stellten die IB-Vertreter auch die beigefügte Angebotsskizze über ihre Leistungen vor.

Die Verwaltungsspitzen und die weiteren städtischen Vertreter haben die Inhalte des IB-Angebotes grundsätzlich begrüßt. Allerdings soll es bei der Gebietsauswahl zu keiner Überschneidung mit bereits festgelegten / festgestellten Stadterneuerungsverfahren kommen, um naheliegende Kompetenzkonflikte zu vermeiden. Die vorgeschlagenen Gebiete (Feldstraße, Hansaring u. a.) ergeben sich z. T. aus dem ISEK, z. T. aus in jüngerer Zeit aufgetretenen Problemlagen.

Bei Billigung der Drucksache wird die Verwaltung eine Beauftragung anstreben, in deren Rahmen sich die Honorierung möglichst weitgehend aus dem Prozess selbst tragen wird.

Zur weiteren Erläuterung wird in der Sitzung ein Vertreter der Investitionsbank anwesend sein.

Im Auftrag

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Arend  
Erster Stadtrat