

Stadt Neumünster

IB.IQ – Integrative Quartiersentwicklung

Projektbericht / Zusammenfassung

Immobilienkunden Individualgeschäft / Stand Juni 2012



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung und wesentliche Ergebnisse.....	3
2. Aufgabenstellung für die IB und erbrachte Leistungen.....	6
2.1 Aufgabenstellung für die IB.....	6
2.2 Vereinbarte und erbrachte Leistungen der IB	7
3. Situationsanalyse und wohnungswirtschaftliche Ansätze.....	10
3.1 Quartier Buddestraße.....	11
3.2 Quartier Feldstraße	15
3.3 Quartier Paul-Böhm-Straße/ Sachsenring	18
Ihr Ansprechpartner	22

1. Zusammenfassung und wesentliche Ergebnisse

Aufgabenstellung für die IB

Die Stadt Neumünster hat die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) im Juni 2010 mit der integrativen Quartiersentwicklung für drei Quartiere sowie mit der Unterstützung der Gesprächsführung für den Stadtteil West beauftragt. Aus Sicht der Stadt waren die ausgewählten Quartiere Buddestraße, Feldstraße und Paul-Böhm-Straße/ Sachsenring in den letzten Jahren „ohne Dynamik“. Es wurden dort keine Investitionsmaßnahmen seitens der Eigentümer getätigt oder geprüft. Die IB sollte die Stadt Neumünster bei der Festlegung von Maßnahmen und der Umsetzung von Wohnquartiersentwicklungskonzepten begleiten. Wesentlicher Schwerpunkt der IB ist dabei das Führen von Eigentümergesprächen. Das Vorgehen für die Projektbearbeitung wurde im Angebot skizziert und dem tatsächlichen Projektverlauf in Abstimmung mit der Stadt angepasst. Es erfolgte hierzu u.a. ein regelmäßiger Austausch zwischen der Verwaltung und der IB, einschließlich mehrerer Gespräche auf Leitungsebene (Oberbürgermeister und Bereichsleiter). Der vereinbarte Zielzustand im Rahmen des Projektes wurde nach gemeinsamer Einschätzung erreicht und ausführlich dokumentiert.

Vorgehensweise

Zu Beginn des Projektes im Sommer 2010 erfolgte zunächst die Sichtung der **vorliegenden Untersuchungen** und Konzepte durch die IB. Benannte Problemlagen und Handlungsoptionen wurden den jeweiligen Quartieren kleinräumig zugeordnet. Parallel wurden erste Gespräche mit der städtischen Verwaltung und den größten Eigentümern geführt, um eine Aktualisierung von Einschätzungen zur Situation aus verschiedenen Blickwinkeln zu ermöglichen. U.a. wurde für jedes Quartier dokumentiert, ob die im Wohnraumversorgungskonzept oder ISEK benannten Handlungsoptionen bereits umgesetzt wurden.

Es wurden **Eigentümergegespräche** geführt, um mögliche Investitionsansätze zu identifizieren und die erforderlichen Rahmenbedingungen und wirtschaftlichen Anforderungen der Eigentümer aufzuklären. Hierbei wurden die Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung, auch in Verbindungen mit KfW-Darlehen zur energetischen Sanierung umfangreich erläutert. Neben Neubau- und Sanierungs-/Modernisierungsfinanzierung sind im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung auch Finanzierungen für Wohnumfeld- und Quartiersmaßnahmen darstellbar.

Aus den ersten Gesprächen und den bei der Stadt vorhandenen Erkenntnissen wurden **Handlungsoptionen** für die Quartiere aus Sicht der Stadt entwickelt und im Oktober 2010 planerisch im Entwurf dargestellt. Diese Grundlage wurde in weiteren Eigentümergesprächen diskutiert. Die größten Eigentümer haben in den jeweiligen Quartieren eine Schlüsselstellung für die weitere Entwicklung. Insofern wurde sich zunächst auf diese Gespräche konzentriert. Der Kreis der Gesprächspartner wurde sukzessive erweitert.

Auf gesamtstädtischer Ebene erfolgte 2011 die Erarbeitung eines „**Monitoring Wohnen**“. Das Land Schleswig-Holstein sieht eine aktuelle Betrachtung des Wohnungsmarktes anhand verschiedener Indikatoren als wesentliche Voraussetzung für die Bereitstellung von Mitteln aus der sozialen Wohnraumförderung an. Eine entsprechende Arbeitshilfe sowie die Dokumentation eines Pilotprojektes stehen zur Verfügung. Das konkrete Vorgehen für Neumünster wurde zunächst durch die Beteiligten festgelegt. Es wurde beschlossen, die bei der Investitionsbank vorhandenen Wohnungsmarktdaten für das „Monitoring Wohnen“ der Stadt Neumünster zu nutzen. Aus dem Wohnungsmarktbeobachtungssystem (WBS) und ihrem eigenen Wohnungsmarktmonitoring

(IB.ImmoFokus) konnte die IB detaillierte Informationen zu allen relevanten Themenfeldern beisteuern. Der regionalen Wohnungswirtschaft wurden in einem Arbeitsgespräch die Ergebnisse präsentiert und anschl. die Möglichkeit zur Kommentierung gegeben. Es erfolgte eine Bewertung der Indikatoren durch die Stadtverwaltung. Der zusammenfassende Bericht „Monitoring Wohnen 2010“ der Verwaltung wurde abschließend im September 2011 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen. Einer Empfehlung zur Überarbeitung im zweijährlichen Rhythmus wurde gefolgt.

Im Sommer 2010 wurde seitens des Landes die Einrichtung von **kommunalen Förderbudgets** für die vier kreisfreien Städte und Sylt bekannt gegeben. Für Neumünster sind 14 Mio. EUR vorgesehen, wobei die Stadt zukünftig eine aktive, steuernde Rolle bei der Mittelverwendung bzw. -verteilung übernehmen soll. Die Maßnahmen der Quartiersentwicklung wurden somit auch vor diesem Hintergrund diskutiert. Der Stadt war es schließlich unter Mitwirkung der IB im Oktober 2011 möglich, einen Fördermittelbedarf i.H.v. ca. 14 Mio. EUR zu melden. Über das Budget hinaus werden nach derzeitigem Sachstand in den Jahren 2011-2014 keine weiteren Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung in den kreisfreien Städten zur Verfügung gestellt. Das Land hat das kommunale Förderbudget (KFB) mit Schreiben vom 5.12.11 bestätigt und um entsprechende Förderanträge bei der IB bis zum 29.2.12 gebeten. Zum Stichtag wurden knapp 60% der Mittel aus dem KFB für Neumünster reserviert, Anträge lagen nicht für alle reservierten Mittel vor. Die Gespräche mit der Wohnungswirtschaft und dem Land werden fortgesetzt.

Wesentliche Ergebnisse

- Erarbeitung des „Monitoring Wohnen“ für die Stadt Neumünster
- Situationsanalyse für die drei ausgewählten Quartiere
- Abgleich von im Wohnraumversorgungskonzept und ISEK benannten Problemlagen und Handlungsoptionen aus der aktuellen Situation. (Wurden Maßnahmen umgesetzt? Wie werden Problemlagen aktuell bewertet?)
- Gespräche zum kommunalen Förderbudget mit diversen Eigentümern und Reservierung der entsprechenden Fördermittel aus der Sozialen Wohnraumförderung
- Eigentümergespräche auf Quartiersebene, u.a.:
 - Kontaktaufnahme durch die IB und Gespräche mit der Gagfah bzgl. des Buddeviertels. Die Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen (ARGE), Kiel hat eine Diskussionsgrundlage für mögliche Sanierungsmaßnahmen einschl. wirtschaftlicher Größenordnungen erarbeitet.
 - Verhandlungen durch IB und Stadt zu einem Kooperationsvertrag mit der Wohnungsbau Neumünster GmbH. Abbruch der Gespräche aufgrund fehlender gemeinsamer Basis zwischen Stadt, Wohnungsbau GmbH und Innenministerium/ Investitionsbank.
(Kooperationsvertrag: Investition mit Darlehen der sozialen Wohnraumförderung in Verbindung mit Belegungs- und Mietbindungen an Tauschwohnungen, d.h. freie Vermietung der Investitionsobjekte, bei angemessenem Wertausgleich möglich)
 - Gesprächsführung mit der Kock-Siedlung GmbH zu Objekten am Sachsenring/ Abriss „Hufeisen-Siedlung“, im Stadtteil West/ Sanierung Steinkamp und zur Leerstandssituation in der Paul-Böhm-Str.
 - Offene Informationsveranstaltung für die Eigentümer der Frankenstr. am 14.11.11 mit einer erfreulich hohen Anzahl von Teilnehmern

- Im Rahmen der Landesinitiative „Klimapakt Wohnen“ wurden Gespräche mit den Stadtwerken Neumünster geführt. Für mögliche konkrete Sanierungs- oder Neubauprojekte stehen die Stadtwerke mit ihrer Kompetenz zur Verfügung.
- Planerische Darstellung der Handlungsoptionen je Quartier durch die städtische Verwaltung
- Umfangreiche Projektdokumentation durch die IB zu allen erbrachten Leistungen

Für die Stadt Neumünster zeigen sich z.T. sehr differenzierte Entwicklungen in den einzelnen Stadtteilen bzw. Quartieren. So bestätigt sich z.B. in der parallel durchgeführten Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzeptes der Rückbau-Bedarf für einige Wohnungssegmente, während gleichzeitig ein Bedarf an kleinen, günstigen Wohnungen gesehen wird. Ggf. ergeben sich vor diesem Hintergrund kurz- und mittelfristig neue Investitionsbedarfe im Stadtgebiet.

Durch die Führung der Gespräche mit den verschiedenen Eigentümern konnten Handlungsansätze diskutiert und eine gute Basis für künftige Gespräche geschaffen werden. Es bestehen in den untersuchten Quartieren aber weiterhin Hemmnisse und wirtschaftliche Anforderungen, die positive Investitionsentscheidungen verzögern oder diesen entgegenstehen. Die Gespräche mit Eigentümern werden durch die Stadt und die IB bezüglich der Wohnraumförderung fortgeführt.

Ausblick

Die vertragliche Zusammenarbeit der Stadt und der IB im Rahmen der Integrativen Quartiersentwicklung wird Mitte 2012 abgeschlossen. Die Belegung des Kommunalen Förderbudgets bzw. der Sachstand zu möglichen Investitionsvorhaben wird weiterhin zwischen den Beteiligten abgestimmt. Eine erneute Zusammenarbeit bei der Aktualisierung des Monitoring Wohnen ist beabsichtigt.

Die IB steht der Stadt Neumünster darüber hinaus auch zukünftig als Ansprechpartner für Fragen zu Fördermitteln und zur wohnwirtschaftlichen Beratung zur Verfügung.

2. Aufgabenstellung für die IB und erbrachte Leistungen

2.1 Aufgabenstellung für die IB

- Die Stadt Neunmünster beauftragte die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) im Juni 2010 mit der integrativen Quartiersentwicklung für die Quartiere Buddestraße, Feldstraße und Paul-Böhm-Straße/ Sachsenring sowie mit der Unterstützung der Gesprächsführung im Stadtumbaugebiet Stadtteil West.
- Die ausgewählten Quartiere sind nach Einschätzung der Auftraggeberin „ohne Dynamik“: seitens der Eigentümer wurden und werden keine Investitionsmaßnahmen getätigt oder geprüft.
- Die IB soll die Auftraggeberin bei der Festlegung von Maßnahmen und der Umsetzung von Wohnquartiersentwicklungskonzepten begleiten.
- Wesentlicher Schwerpunkt der IB bei der integrativen Quartiersentwicklung ist das Führen von Eigentümergesprächen.

Geplanter und vereinbarter Zielzustand gem. Vereinbarung Juni 2010

- ✓ Zielsetzungen wurden erarbeitet und dokumentiert.
- ✓ Ein Monitoring Wohnen gem. Arbeitshilfe des Landes liegt vor.
- ✓ Wesentliche Akteure sind für die einzelnen Projekte vorgeschlagen und eine erste Kontaktaufnahme ist erfolgt.
- ✓ Es gibt erste wohnwirtschaftliche Handlungsansätze für die betrachteten Quartiere unter Berücksichtigung der Gesamtsituation der Stadt.
- ✓ Weitere wichtige Handlungsfelder sind identifiziert.
- ✓ Der weitere Prozessablauf ist skizziert.
- ✓ Die konkrete Festlegung auf einzelne Maßnahmen zur Zielerreichung ist Teil der Umsetzungsphase.

Der vereinbarte Zielzustand wurde nach gemeinsamer Einschätzung erreicht und ausführlich dokumentiert.

2.2 Vereinbarte und erbrachte Leistungen der IB

Gesprächsführung und Kommunikation (über die gesamte Projektlaufzeit)

- Laufende Abstimmung mit der Stadt
 - Projektaufstart-Treffen mit städtischer Verwaltung
 - regelmäßiger Austausch zwischen der Verwaltung und der IB
 - mehrere Gespräche auf Leitungsebene (Oberbürgermeister und Bereichsleiter)
- mit Eigentümern und Investoren
 - Beginnend mit den größten Eigentümern (Schlüsselstellung in Quartieren)
 - Sukzessive Erweiterung des Kreises der Gesprächspartner:
 - Individuelle Ansprache von renditeorientierten Investoren mit Quartiersbezug
 - Z.T. Gespräche mit Verwaltern
 - Ansprache und Einbindung weiterer Eigentümer mit kleineren Beständen
 - Veranstaltung Schwerpunkt Frankenstr. am 14.11.11
 - Gesprächsführung mit einem Wohnungsunternehmen zum Kooperationsvertrag
 - Arbeitsgespräch Monitoring Wohnen am 13.04.11

Situationsanalyse (über die gesamte Projektlaufzeit)

- Sichtung der vorliegenden Untersuchungen und Konzepte durch die IB
- Darstellung von Problemlagen auf Quartiersebene
- Aktualisierung von Einschätzungen zur Situation aus verschiedenen Blickwinkeln aufgrund der geführten Gespräche
- Ableitung von Stärken und Schwächen der Quartiere
- Zusammenfassung von Chancen und Risiken

2. Aufgabenstellung für die IB und erbrachte Leistungen

Die Situationsanalyse ist vollständig in diesem Kurzbericht unter Ziffer 3 dargestellt.

Wohnungswirtschaftliche Ansätze und weitere Handlungsfelder (über die gesamte Projektlaufzeit)

- Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den ersten Eigentümergesprächen
- Planerische Darstellung durch die Stadtverwaltung von Handlungsoptionen im Oktober 2010
- Vorplanung war Grundlage für weitere Eigentümergespräche
- Sukzessive Erweiterung des Kreises der Gesprächspartner u.a. zur Identifikation weiterer Handlungsoptionen
- Gesprächsführung mit einem Wohnungsunternehmen zum Kooperationsvertrag
- Veranstaltung Schwerpunkt Frankenstr. am 14.11.11

Die wohnungswirtschaftlichen Ansätze sind vollständig in diesem Kurzbericht unter Ziffer 3 dargestellt.

Monitoring Wohnen 2010 (Januar 2011 bis September 2011)

- aktuelle Betrachtung des Wohnungsmarktes auf gesamtstädtischer Ebene anhand verschiedener Indikatoren als wesentliche Voraussetzung für die soziale Wohnraumförderung
- Festlegung des konkreten Vorgehens durch die Beteiligten
- Zusammenstellung von Daten gemäß den Anforderungen der Stadt Neumünster aus verschiedenen Quellen durch die IB
- Arbeitsgespräch mit der regionalen Wohnungswirtschaft zur Präsentation der Ergebnisse und anssl. Möglichkeit zur Kommentierung
- Bewertung und zusammenfassender Verwaltungsbericht „Monitoring Wohnen 2010“ im September 2011 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster zur Kenntnis genommen.
- Einer Empfehlung zur Überarbeitung im zweijährlichen Rhythmus wurde gefolgt.

Das Monitoring Wohnen der Stadt Neumünster 2010 wurde gesondert veröffentlicht.

Kommunales Förderbudget (Sommer 2010 bis Februar 2011)

- Einrichtung von kommunalen Förderbudgets für die vier kreisfreien Städte und Sylt im Sommer 2010
- Neumünster: 14 Mio. EUR, zukünftig eine aktive, steuernde Rolle bei der Mittelverwendung bzw. -verteilung der Stadt
- Meldung eines Fördermittelbedarfes i.H.v. ca. 14 Mio. EUR durch die Stadt im Oktober 2011
- Land bestätigt das kommunale Förderbudget mit Schreiben vom 5.12.11
- entsprechende Förderanträge bei der IB bis zum 29.2.12 erbeten.
- Über das Budget hinaus werden nach derzeitigem Sachstand in den Jahren 2011-2014 keine weiteren Mittel aus der sozialen Wohnraumförderung in den kreisfreien Städten zur Verfügung gestellt!

Übersichten zum kommunalen Förderbudget werden regelmäßig aktualisiert und der Stadt Neumünster vertraulich übermittelt.

Laufende Dokumentation (über die gesamte Projektlaufzeit)

- Gesprächsprotokolle
- Sachstandsberichtet an Verwaltung bzw. Oberbürgermeister
- Verwaltungsbericht „Monitoring Wohnen 2010“
- Umfangreiche Dokumentation zu Arbeitspaketen in der Langversion des Berichtes (vorhandene Untersuchungen, Situationsanalyse, wohnungswirtschaftliche Ansätze, etc.)

Dieser Bericht ist eine zusammenfassende Kurzversion.

3. Situationsanalyse und wohnungswirtschaftliche Ansätze

Die Situationsanalyse wurde mit Blick auf wesentliche Problemfelder durchgeführt. Diese sind in der folgenden Abbildung zusammengefasst:



Im Anschluss werden die Stärken und Schwächen des jeweiligen Quartiers aufgeführt. Diese orientieren sich an den Kriterien einer Standortbewertung und sind nach folgenden Aspekten gegliedert:

- Lage
- Sozialstruktur / Nachfrage
- Wohnungsbestand / Angebot
- Marktsituation

Abschließend erfolgt die Darstellung der wohnungswirtschaftlichen Ansätze.

3.1 Quartier Buddestraße

Wohnungsbestand und Wohnumfeld (privat/ halböffentlich)

Für das Quartier wurden in den vorliegenden Analysen verschiedene Problemlagen benannt (siehe Übersicht im Anhang). Die Problemlagen beziehen sich dort u.a. auf:

- Mängel in der Bausubstanz und Modernisierungsbedarf
- Unzufriedenheit bei Wohnung, Wohnhaus und Wohnumfeld (WVK)
- Leerstand

Das Wohnquartier ist durch Hauptverkehrsstraßen, Bahngleise und Gewerbeflächen an den Rändern räumlich von den angrenzenden Wohnquartieren (Tungendorf) getrennt. Der Mietspiegel weist fast alle Straßenzüge als einfache Wohnlagen aus.

Der Gebäudezustand ist nicht mehr zeitgemäß, deutlich wird der energetische Sanierungsbedarf, nur einige Objekte wurden modernisiert. Das Wohnumfeld hat nach städtischer und fachlicher Einschätzung gutes Potenzial für eine Entwicklung. Die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld wurde in der stichprobenartigen Mieterbefragung im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes als relativ schlecht bewertet. In vielen Objekten ist erheblicher Leerstand erkennbar.

Die Eigentümerstruktur im Quartier ist geprägt vom überwiegenden Bestand im Eigentum der WG Norden Asset GmbH & Co. KG (GAGFAH) sowie von Objektgesellschaften.

In den Straßen Buddestr., Gutenbergstr. und Wichernstr. gibt es verschiedene private Eigentümer.

Soziales Klima & Image

In den Gesprächen wurde deutlich, dass das Image des Quartiers belastet ist.

Im Sozialbericht 2008/2009 zeigen sich für den Stadtteil „Nordost“

- Der höchste Anteil an junger Bevölkerung, der niedrigste an Über-65-Jährigen (11,6%)
- die höchste Arbeitslosenquote (18,8%), der höchste Ausländeranteil (16,4%) und ein enorm hoher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften (42,6%)

Infrastruktur & öffentlicher Raum

Schulen und Kindertagesstätten sind in den benachbarten Quartieren vorhanden. Eine Kita direkt im Quartier fehlt. Der öffentliche Raum hat Entwicklungspotenzial, hier ist insbesondere die Erreichbarkeit und Anbindung der Nachbarquartiere verbesserungswürdig.

Energie & Umwelt

Obwohl das Heizkraftwerk der Stadtwerke Neumünster im Quartier angesiedelt ist, ist Fernwärme nicht in allen Straßen verfügbar. Der Gebäudezustand bietet erhebliches Potenzial bei energetischen Sanierungen.

Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Vermieter

Der hohe Leerstand und auch der zwangsläufig höhere Verwaltungsaufwand sind nach Rückmeldung zumindest eines Vermieters eine besondere Problematik. Es besteht Gesprächsbereitschaft zu möglichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Übersicht Stärken und Schwächen des Quartiers Buddestraße

	Stärken	Schwächen
Lage	+ nahe Stadtzentrum und Bahnhof	- Anbindung an benachbarte Quartiere fehlt
	+ Nahversorgung durch Supermärkte und Tankstelle im Quartier	- hohe Verkehrs- und Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraße Ilsahl
	+ großzügige Grünflächen	- keine sozialen Treffpunkte
Sozialstruktur / Nachfrage	+ höchster Anteil junger Bevölkerung in NMS	- über 42% in Bedarfsgemeinschaften
		- über 18% Arbeitslose
		- somit sehr einseitige Belegungsstruktur
Wohnungsbestand/ Angebot		- Mängel in der Bausubstanz
		- energetischer Sanierungsbedarf
		- ungenutzte Grünflächen
Marktsituation	+ geringes Mietniveau (auch relativ zu NMS) als Argument für Mieter	- hoher Leerstand
		- Ruf ist belastet

Chancen und Risiken

Für das Quartier Buddestraße besteht das **Risiko**, dass auch in Zukunft kaum Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese sind erforderlich, um die vorhandenen Schwächen des Wohnungsangebotes schrittweise zu beheben. Sofern keine Maßnahmen erfolgen, werden sich nach Einschätzung der Beteiligten die Leerstände weiter erhöhen, verbunden mit entsprechenden Konsequenzen für die Wirtschaftlichkeit und den Ruf des Quartiers. Aufgrund der einseitigen Belegungsstruktur sind Auffälligkeiten im sozialen Bereich nicht auszuschließen, so dass Vermieter und Stadt vor weitere Herausforderungen gestellt werden könnten.

Die **Chancen** einer Quartiersentwicklung werden durch die Beteiligten (Stadt, IB, ARGE und Eigentümer) in folgenden Bereichen gesehen:

- gute innerstädtischen Lage in Neumünster
- Z.T. Neuordnung denkbar, sofern wirtschaftlich aus Sicht der Eigentümer vertretbar
- Übergangsräume in die angrenzenden Quartiere
- Sehr gute Möglichkeiten für eine Gestaltung der Außenanlagen
- Erhebliche energetische Potenziale
- Bessere Durchmischung der Belegungsstrukturen durch attraktiveres Wohnungsangebot

Wohnungswirtschaftliche Ansätze/ Ziele

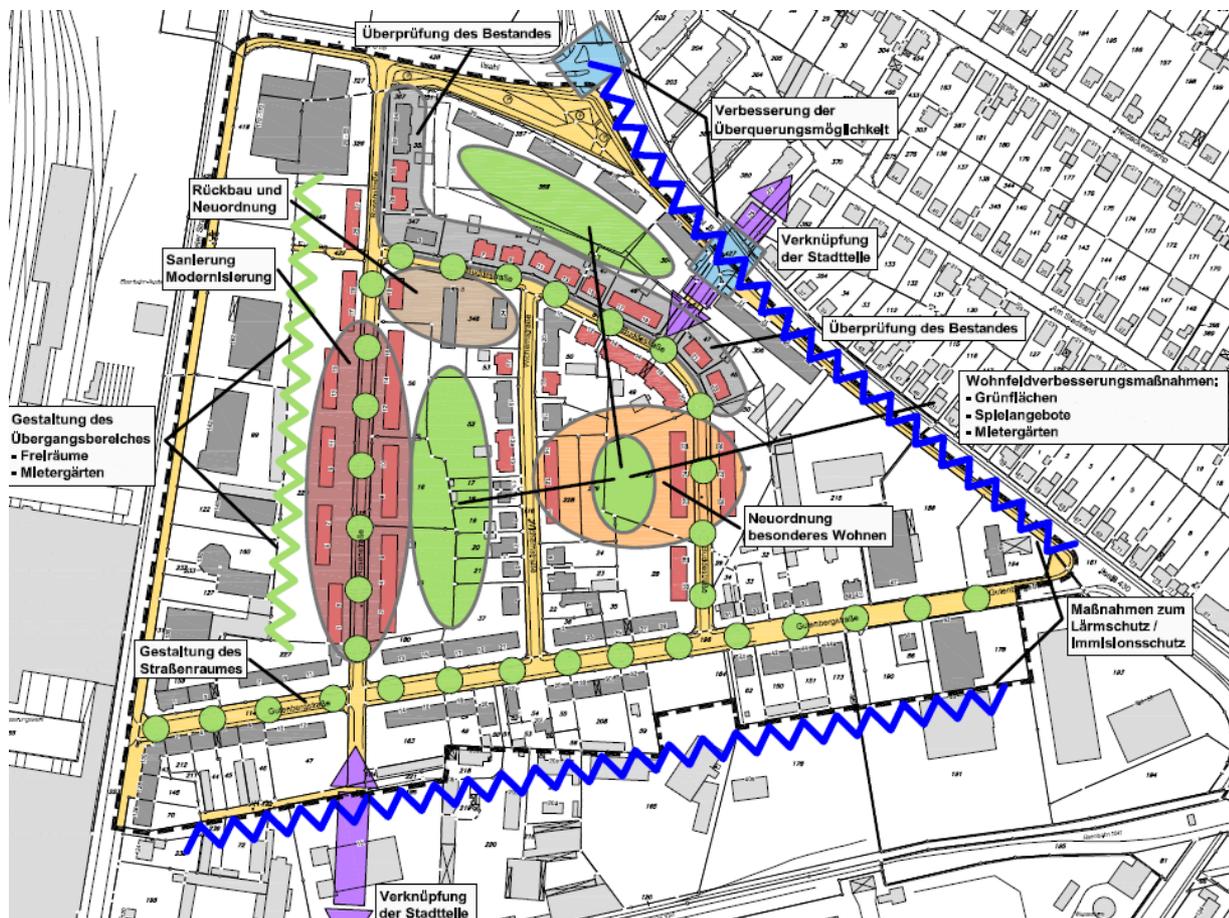
Aus Sicht der städtischen Verwaltung sind wesentliche Handlungsmöglichkeiten/ Ziele einer wohnwirtschaftlichen Aufwertung (s. Übersichtsskizze):

- Maßnahmen zum Lärmschutz,
- die Schaffung besserer Überquerungsmöglichkeiten zu den angrenzenden Stadtteilen
- und Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen durch die Nutzung der vorhandenen Grünflächen.

Der Gebäudezustand ist z.T. stark sanierungsbedürftig, was insbesondere mit einem Haupteigentümer erörtert wurde. Die Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen (ARGE) hat hierzu eine Ersteinschätzung der Gebäude vorgenommen und Sanierungsszenarien aufgezeigt. Im Ergebnis aber werden derzeit durch diesen Haupteigentümer keine Investitionen geplant.

Die IB empfiehlt, öffentliche Investitionen seitens der Stadt erst dann weiter zu planen, wenn eine konkrete Investitionsbereitschaft eines Haupteigentümers bzw. mehrerer Eigentümer vorliegt. Entsprechende Gespräche sollten seitens der Stadt (mit Unterstützung der IB) regelmäßig weiter geführt werden.

Übersichtsskizze Handlungsmöglichkeiten/ Ziele



3.2 Quartier Feldstraße

Wohnungsbestand und Wohnumfeld (privat/ halböffentlich)

Für das Quartier wurden in den vorliegenden Analysen verschiedene Problemlagen benannt (siehe Übersicht im Anhang). Die Problemlagen beziehen sich dort u.a. auf:

- Mängel in der Bausubstanz, alter Wohnungsbestand
- Leerstand in einigen Objekten
- Sehr hohe Verkehrsbelastung in der Feldstraße

Der Mietspiegel weist die betroffenen Straßen von einfachen bis hin zu guten Wohnlagen aus. Der Gebäudezustand ist größtenteils nicht zeitgemäß, wobei deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Gebäuden (Blick in die Hinterhöfe bei der Ortsbegehung) bestehen. Insbesondere die energetischen Standards sind auf einem niedrigen Niveau. Die verkehrliche Situation führt im Bereich der Feldstraße zu einer hohen Lärmbelastung, auch die allgemeine Wohn- und Aufenthaltsqualität wird erheblich beeinträchtigt. Auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude an der Feldstr. sind Grünflächen vorhanden.

Eine hohe Zahl von Gebäuden ist im Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landes Schleswig-Holstein aufgeführt, so dass bauliche Veränderungen z.B. im Rahmen von energetischen Sanierungsmaßnahmen unter Beachtung der bestehenden Auflagen durchzuführen wären. Dies wird zu Einschränkungen in der Planung bzw. Mehrkosten führen. Die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld wurde gemäß den stichprobenartigen Mieterbefragungen durchschnittlich bewertet.

Soziales Klima & Image

Die Bewohnerstruktur scheint nach Eindrücken der Ortsbegehungen in einigen Objekten problematisch zu sein, generelle Auffälligkeiten gab es nicht.

Im Sozialbericht 2008/2009 zeigen sich für den Stadtteil „Nordost“:

- Überdurchschnittliche Anteile an Über-65-Jährigen
- Eine relativ hohe Arbeitslosenquote und ein sehr hoher Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften

Infrastruktur & öffentlicher Raum

Schulen und Kindertagesstätten sind in den benachbarten Quartieren vorhanden. Der öffentliche Raum ist durch die hohe Verkehrsbelastung geprägt. Eine Sportfläche im Quartier bietet Entwicklungschancen.

Energie & Umwelt

Auch Fernwärmeleitungen sind im Quartier vorhanden. Der Gebäudezustand bietet grundsätzlich erhebliches Potenzial bei energetischen Sanierungen, Einschränkungen ergeben sich aus dem Denkmalschutz.

Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Vermieter

Die Objekte der Wohnungsbau GmbH Neumünster sind nicht von Leerstand betroffen, werden also vom Markt gut angenommen (vgl. HOC vom 12.10.11).

Übersicht Stärken und Schwächen des Quartiers Feldstraße

	Stärken	Schwächen
Lage	+ nahe Stadtzentrum + Nahversorgung erreichbar	- extreme Verkehrs- und Lärmbelastung - wenig Aufenthaltsqualität
Sozialstruktur		- über 28% in Bedarfsgemeinschaften - über 12% Arbeitslose - einseitige Belegungsstruktur
Wohnungsbestand	+ rückwärtige Grünflächen nutzbar	- Mängel in der Bausubstanz - energetischer Sanierungsbedarf
Marktsituation	+ geringes Mietniveau (auch relativ zu NMS) als Argument für Mieter + aus Sicht des Vermieters: kaum Leerstand bei WE der Wobau NMS	- geringe Attraktivität des Wohnraums und des Wohnumfeldes

Chancen und Risiken

Für das Quartier Feldstraße besteht das **Risiko**, dass auch in Zukunft kaum Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Das Problem der sehr hohen Verkehrsbelastung ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen wesentlicher Faktor. Die Verstetigung der Belegungsstruktur aufgrund fehlenden attraktiven Wohnraums kann Auffälligkeiten im sozialen Bereich mit sich bringen.

Die **Chancen** einer Quartiersentwicklung werden durch die Beteiligten (Stadt, IB, Eigentümer) in folgenden Bereichen gesehen:

- gute innerstädtische Lage in Neumünster
- Bessere Wegeführung im Bereich der zentralen Grün- und Sportfläche
- Gestaltung der Grünflächen z.B. Schaffung von Mietergärten
- Erhebliche energetische Potenziale, verschiedene Energieträger nutzbar
- Neubau mit sozialer Wohnraumförderung in der Ringstraße für die Zielgruppe Senioren

Wohnungswirtschaftliche Ansätze/ Ziele

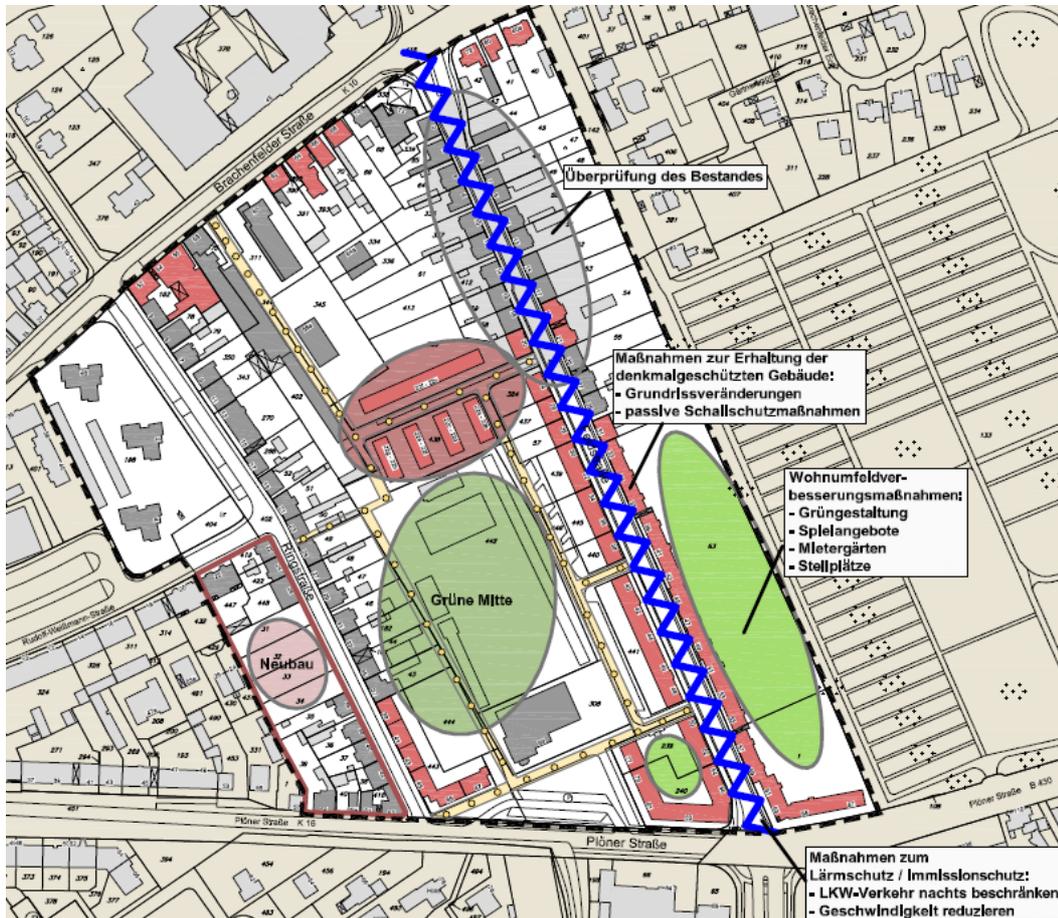
Aus Sicht der städtischen Verwaltung sind wesentliche Handlungsmöglichkeiten/ Ziele einer wohnwirtschaftlichen Aufwertung (s. Übersichtsskizze):

- Maßnahmen zum Lärmschutz,
- Schaffung einer „Grünen Mitte“ im Bereich des Sportplatzes und Wohnumfeldverbesserungen z.B. durch Mietergärten und
- Neubau auf freien Grundstücken in der Ringstraße.

Wünschenswerte energetische Sanierungen der Gebäude in der Feldstraße werden u.a. aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen derzeit durch den Eigentümer nicht verfolgt.

Der Eigentümer der freien Grundstücke im Bereich der Ringstraße prüft zurzeit einen Neubau. Die IB empfiehlt, dass dieses Vorhaben hinsichtlich der planerischen Überlegungen des Investors weiterhin konstruktiv durch die Stadt begleitet wird (ggf. B-Plan). Gespräche zu den weiteren Wohnungsbeständen sollten seitens der Stadt (mit Unterstützung der IB) regelmäßig fortgeführt werden.

Übersichtsskizze Handlungsmöglichkeiten/ Ziele



3.3 Quartier Paul-Böhm-Straße/ Sachsenring

Wohnungsbestand und Wohnumfeld (privat/ halböffentlich)

Für das Quartier wurden in den vorliegenden Analysen verschiedene Problemlagen benannt (siehe Übersicht im Anhang). Die Problemlagen beziehen sich dort u.a. auf:

- Leerstände in einigen Objekten extrem hoch
- Hoher Bevölkerungsrückgang im Stadtteil

Der Mietspiegel weist für die betroffenen Straßen mittlere bis gute Wohnlagen aus. Das 2010 erschlossene B-Plan-Gebiet Nr. 54 konnte mit gutem Erfolg durch die Stadt Neumünster vermarktet werden. Dort entstehen knapp 30 Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Frankestr. besteht im baulich zusammenhängenden Bestand aus den 1920er/ 1930er Jahren (Kettenhäuser Wand an Wand) insgesamt ein energetischer Sanierungsbedarf.

Die Wohnblöcke der Kock-Siedlung GmbH im Quartier Paul-Böhm-Str. weisen z.T. einen sehr hohen Leerstandsanteil auf. Für das Objekt am Sachsenring gegenüber dem Friedrich-Ebert-Krankenhaus (Hufeisen-Siedlung) liegt eine Abrissgenehmigung vor, mit den Rückbauarbeiten wurde im Juni 2012 begonnen. Es können sich attraktive Entwicklungschancen für das Quartier ergeben, sofern der Eigentümer einer Neuordnung z.B. mit nachgefragten Mietreihenhäusern oder Einfamilienhäusern im Bereich der Paul-Böhm-Str. zustimmt.

Soziales Klima & Image

Aus den Ortsbegehungen wird deutlich, dass das Quartier ganz unterschiedliche Wohnformen verbindet: Hochhäuser in der Dithmarscher Str., Eigenheime im B-Plan-Gebiet 54 und Reihenhäuser im Bereich der Paul-Böhm- sowie der Frankestr. Der Ruf des Quartiers wird durch den Leerstand der Wohnblöcke in den Nähe der Scholtz-Kaserne belastet.

Im Stadtteilprofil zeigt sich ein hoher Bevölkerungsrückgang für den Stadtteil.

Im Sozialbericht 2008/2009 zeigt sich für den Stadtteil „Nordost“:

- ein überdurchschnittlicher Anteil an Über-65-Jährigen.

Infrastruktur & öffentlicher Raum

Schulen und Kindergärten sind in den Nachbarquartieren erreichbar. Das Quartier bietet einen Wohnwert durch die zentrale Grünfläche, bei gleichzeitiger Nähe zur Innenstadt und zur Nahversorgung vor Ort. Gutes Entwicklungspotenzial ist vorhanden.

Energie & Umwelt

Fernwärmeleitungen sind vorhanden, aber nicht in der Frankestraße. Erhebliche energetische Modernisierungspotenziale sind vorhanden.

3. Situationsanalyse und wohnungswirtschaftliche Ansätze

Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Vermieter

U.a. die Leerstände in der Paul-Böhm-Straße haben dazu geführt, dass Gesprächsbereitschaft zu alternativen Entwicklungsszenarien vorhanden ist.

Übersicht Stärken und Schwächen des Quartiers Paul-Böhm-Straße/ Sachsenring

	Stärken	Schwächen
Lage	+ nahe Stadtzentrum und Nahversorgung	- Konversionsfläche Scholtz-Kaserne noch ohne konkrete Ziele oder Planungen
	+ ruhige Wohnlage und parkähnliche Grünanlage im Zentrum	- verschiedene Wohnformen ohne Bindung zueinander
	+ Friedrich-Ebert-Krankenhaus als Arbeitgeber in direkter Nachbarschaft	
Sozialstruktur	+ unterdurchschnittlicher Anteil bei Arbeitslosen und Bedarfsgemeinschaften	- hoher Bevölkerungsrückgang im Stadtteil Stör
	+ überdurchschnittlicher Anteil an Beschäftigten	
Wohnungsbestand	+ Angebote für seniorengerechtes Wohnen in Dithmarscher Str. (erhöhter Anteil Ü 65)	- Mängel in der Bausubstanz
	+ Neubauten im B-Plan Nr.54	- energetischer Sanierungsbedarf
Marktsituation	+ erfolgreiche Vermarktung der Grundstücke im B-Plan Nr.54	- in einigen Objekten in der Paul-Böhm-Str. sehr hoher Leerstand
		- der Ruf der Paul-Böhm-Str. ist belastet

Chancen und Risiken

Für das Quartier Paul-Böhm-Straße/ Sachsenring besteht das **Risiko**, dass die unterschiedlichen Wohnformen eher zu einer Trennung auf Quartiersebene, statt zu einer gemeinsamen Entwicklung führen. Durch Leerstände in einzelnen Objekten können sich negative Auswirkungen auf das Image des Quartiers verstärken.

Die **Chancen** einer Quartiersentwicklung werden durch die Beteiligten (Stadt, IB, Eigentümer) in folgenden Bereichen gesehen:

- gute innerstädtische Lage: Friedrich-Ebert-Krankenhaus und Nahversorgung fußläufig erreichbar
- Bessere Nutzung der zentralen Grün-/ Parkfläche
- Energetische Modernisierungspotenziale insbesondere in der Frankenstraße
- Ansiedlung von Gewerbeflächen im medizinischen Bereich am Sachsenring denkbar
- Gute Erfahrungen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Chance zur Neuordnung des Quartiers sollte verfolgt werden
- Im Falle einer Neuordnung wäre nach bestehender Einschätzung die Errichtung von Mietreihenhäusern attraktiv

Wohnungswirtschaftliche Ansätze/ Ziele

Aus Sicht der städtischen Verwaltung sind wesentliche Handlungsmöglichkeiten/ Ziele einer wohnwirtschaftlichen Aufwertung (s. Übersichtsskizze):

- Rückbau am Sachsenring und teilweise auch im Bereich der Paul-Böhm-Str.,
- denkmalschutzgerechte Sanierungen in der Frankenstr. und
- Neubau/ Neuordnung südlich der Paul-Böhm-Str.

Der Rückbau der Hufeisen-Siedlung am Sachsenring hat im Juni 2012 begonnen. Die Investitionsneigung bei den Eigenheimen in der Frankenstraße ist niedrig. Stadt und IB haben ihr Angebot zu Beratung und Unterstützung in Verbindung mit weiteren Partnern im Rahmen einer Informationsveranstaltung im November 2011 verdeutlicht.

Hinsichtlich einer möglichen Neuordnung im Bereich der Paul-Böhm-Str. sollten die laufenden Gespräche mit dem Eigentümer durch Stadt und IB regelmäßig fortgeführt werden. Auch die Entwicklung der Scholtz-Kaserne kann in diesem Zusammenhang eine wesentliche Rolle spielen.

Die IB empfiehlt, die Entwicklung des B-Plans Nr.54 (Störstraße/ Frankenstraße) z.B. auch hinsichtlich der weiteren Nachfrageentwicklung zu beobachten und für die weitere Gesprächsführung in Bezug auf das Quartier zu berücksichtigen.

Übersichtsskizze Handlungsmöglichkeiten/ Ziele



Investitionsbank Schleswig-Holstein

Ihr Ansprechpartner

Olaf Kühl
Immobilienpezialist
Investitionsbank Schleswig-Holstein
Fleethörn 29-31
D-24103 Kiel

Tel.: +49 (0) 431 9905-3315

Fax: +49 (0) 431 9905-2500

E-Mail: olaf.kuehl@ib-sh.de

www.ib-sh.de

Stand Juni 2012