

		AZ:	61-26-170 / Frau Krüger
--	--	-----	-------------------------

Mitteilung-Nr.: 0486/2018/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	08.06.2022	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Entwicklung der Scholtz-Kaserne
- Aktueller Sachstand: Berücksichtigung von Baugemeinschaften**

ISEK-Ziel:

Wohnstandort attraktiv gestalten

Begründung:

Nach der Beschlussfassung der Ratsversammlung am 15.02.2022 (0984/2018/DS) wurde das Planungsbüro Zastrow+Zastrow mit weitergehenden Leistungen zur Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für die Scholtz-Kaserne beauftragt. Es findet derzeit ein intensiver Diskurs über einzelne Entwurfselemente unter Berücksichtigung verschiedenster Belange und unter Einbindung verschiedenster Akteure (Landschafts-, Energie-, Verkehrsplaner etc.) statt.

Wesentliches Ziel der Flächenentwicklung ist die Schaffung von Wohnraum für etwa 400 Wohneinheiten. Mit der Unterbringung von Geschosswohnungsbauten (frei finanziert und gefördert) sowie verdichteten Einfamilienhausbauten (Reihen- und Doppelhäuser) sind die wichtigsten Wohnformen berücksichtigt. Als weiteres Angebot dazu rücken aktuell Baugemeinschaften ins Blickfeld.

In einer Baugemeinschaft finden sich Menschen zusammen, die selbst genutztes Wohneigentum schaffen wollen und dabei Wert auf ein soziales Miteinander legen. Es handelt sich um eine gemeinschaftliche Wohnform, die in der Regel von familienfreundlichen, aufgeschlossenen Menschen nachgefragt wird, die ihren Alltag miteinander teilen wollen.

Das Besondere daran ist, dass sie gemeinschaftlich ein Bauvorhaben realisieren, was neben den einzelnen Eigentumswohnungen ggf. auch Gemeinschaftsräume, zumindest aber Gemeinschaftsflächen vorsieht. Die Bewohner/innen sind i. d. R. bunt gemischt, sowohl vom Alter, als auch von der beruflichen Orientierung, Herkunft oder Bedürftigkeit. Nicht selten können sich auch Menschen mit einem Handicap darin verwirklichen. Sie können gemeinsam ihren Wunsch nach Wohneigentum realisieren, der erfahrungsgemäß in den Baukosten günstiger ist als ein Vergleichsobjekt, welches von einem Bauträger aufgestellt wurde.

Bedeutung für das Quartier:

Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Ratsversammlung vom 23.06.2020 soll auf der ehemaligen Scholtz-Kaserne ein „lebendiges, buntes, soziales und zukunftsfähiges Quartier“ geschaffen werden. Baugemeinschaften tragen dazu bei, dass sich hier unterschiedlichste Zielgruppen ansiedeln können und ein wertvoller Beitrag zur Wohnraumentwicklung in Neumünster geleistet werden kann. Von einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt kann das gesamte Quartier profitieren, wenn es in das Quartier hineinwirkt und nachbarschaftliche Strukturen fördert.

Dass gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützt werden sollen, wurde zudem in der Ratsversammlung am 21.06.2005 im Zuge der Weiterentwicklung der Altenplanung grundsätzlich beschlossen, da diese Projekte oftmals generationsübergreifend Wohnmöglichkeiten auch für Ältere bieten, die auch im Alter in ihrem Sozialraum bleiben wollen. In Hinblick auf den demographischen Wandel kann diese Form des Zusammenlebens, die geprägt ist von gegenseitiger Unterstützung und Fürsorge, eine stabile und lebendige Nachbarschaft erzeugen.

Initiierung:

Zunächst ist es Aufgabe, auf diese Wohnform öffentlich aufmerksam zu machen. Breite Informationsarbeit muss geleistet werden. Dazu soll ein Pressegespräch / eine Pressemitteilung seitens der Stadt stattfinden, bei dem das Projekt vom Grundsatz her vorgestellt wird und mögliche Interessenten angesprochen werden. Mögliche Interessenten können neben den potenziellen Bauwilligen auch andere Projektpartner sein, die sich an der Umsetzung beteiligen wollen.

Zur Begleitung und Umsetzung des Vorhabens sind bereits erfahrene Akteure auf die Stadt zugekommen. Zum einen ein Büro, das aktiv die Gründung der Planungs- / Baugemeinschaft und den gesamten Prozess begleiten kann. Zum anderen eine Bank, die sich als Finanzierungspartner anbietet. Weitere Akteure, die Interesse an der Umsetzung haben, sollen aufgefordert werden, ihr Interesse anzumelden und sich einzubringen.

Als erste Anlaufstelle für Interessierte bietet sich der Fachdienst Soziale Hilfen / Seniorbüro an. Dort könnten Kontakte gebündelt und vermittelt werden. Die Rolle der Stadt Neumünster ist darauf begrenzt, die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für dieses Projekt zu schaffen. Der konkrete Ablauf und die rechtliche Umsetzung sind durch externe Projektbeteiligte zu bewerkstelligen. Schließlich liegt es in der Entscheidung der künftigen Bauherren, welche Partner sie beauftragen.

Bedeutung für das Bieterverfahren:

Es besteht die Überlegung, ein für Reihenhäuser vorgesehenes Baufeld für ein solches Vorhaben vorzuhalten. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Machbarkeit / Umsetzbarkeit noch ungewiss ist, könnte vereinbart werden, dass bis zu einem bestimmten Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens oder bis zum Beginn des sich anschließenden Bieterverfahrens Zeit und Gelegenheit gegeben wird, eine solche Planungs- / Baugemeinschaft zu gründen. Für das Bieterverfahren bedeutet es, dass dieses Baufeld unter den besonderen Bedingungen der Baugemeinschaft ausgeschrieben wird und sich die Baugemeinschaft(en) mit ihrem

Konzept darauf bewerben kann (können). Für diese gelten dann in gleichem Maße die qualitätsbezogenen Anforderungen an das Konzept, wie bei den anderen Baufeldern auch, die noch festzulegen wären (städtebauliche Einbindung, Klimafreundlichkeit etc.). Ferner ist zu überlegen, ob das Grundstück zum Erwerb oder auf Erbpachtbasis angeboten werden soll. Die Erbpacht bietet den Vorteil, die Kosten für die Baugemeinschaft deutlich zu senken und damit den Interessentenkreis zu vergrößern. Sollte sich bis zu diesem Zeitpunkt keine Gemeinschaft gefunden haben, kann das Baufeld losgelöst von diesen besonderen Rahmenbedingungen auf konventionelle Art für Reihenhäuser angeboten werden.

Bedeutung für die Bauleitplanung:

Es handelt sich beim Gemeinschaftswohnen in der Art der Nutzung um Wohngebäude. Eine besondere Kennzeichnung / Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister