



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 191/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	12.12.2011			
Gemeinderat	Ja	22.12.2011			

Stadtquartiere WEITER DENKEN - Qualifizierung für den zukünftigen Bedarf

I. Beschlussantrag

1. Der Aufhebung des Sperrvermerks auf der HHSt. 1.6100.619200.2-000 in Höhe von 15.000 € wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet "Hochvogelstraße/Widdersteinstraße" wird ein Entwicklungskonzept durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Die Kosten hierfür werden durch die HHSt. 1.6100.619200.2-000 gedeckt.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Der Wohnungsbestand aus den 50er bis 80er Jahren ist aufgrund seines räumlichen Umfangs und seines günstigen Miet- und Kaufpreisniveaus ein wichtiger Bestandteil des Wohnungsmarktes. Der verdichtete Wohnungsbau im Quartier "Hochvogelstraße/Widdersteinstraße" entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und energetischen Anforderungen. Die Vorgehensweise der einzelnen Wohnungsbaugesellschaften ist sehr stark bezogen auf das jeweilige Objekt, der Bezug zum Quartier fehlt. Daher ist es erforderlich, ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das unter anderem einen nachhaltigen Gebäudebestand und eine Wohnumfeldverbesserung in dem Gebiet sicherstellt.

2) Planungsanlass

Demografische, soziale und wirtschaftliche Umbrüche sind wesentliche Kennzeichen der Stadtentwicklung. Diese Prozesse verändern Wohnquartiere in ihrer sozialen Struktur. Die notwendige Anpassung des Gebäudebestandes an veränderte Wohnbedürfnisse, die Unverzichtbarkeit der Energieeinsparung mit dem Ziel des Klimaschutzes sind Herausforderungen – sowohl für die Kommunen als auch für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Das **Quartier "Hochvogelstraße/Widdersteinstraße"** befindet sich im Norden der Stadt Biberach und weist einen großen Wohnungsbestand aus den 50er bis 80er Jahren auf. Ein Großteil der Mietwohnungen befindet sich im Eigentum von drei Wohnungsbaugesellschaften.



Quartier Hochvogelstraße/Widdersteinstraße (ohne Maßstab)

Im September/Oktober 2011 wurde eine **Umfrage** unter den Wohnungsbaugesellschaften zur Bewohnerschaft, zum Gebäudebestand und zum Wohnumfeld für das Quartier "Hochvogelstraße/Widdersteinstraße" durchgeführt. Zusammenfassend sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Bewohnerschaft:

- Die Altersstruktur der Bewohner zeigt, dass der Anteil älterer Menschen in diesem Quartier überdurchschnittlich hoch ist. Ein Großteil der Bewohner ist über 50 Jahre alt. Der Anteil an jungen Bewohnern (20 - 40 Jährige) ist eher gering, da Mieter in dieser Altersgruppe aufgrund privater oder beruflicher Veränderungen häufiger umziehen.

Gebäudebestand:

- Größtenteils wurden am Gebäudebestand keine umfangreicheren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Maßnahmen beschränken sich hauptsächlich auf die Instandhaltung der Gebäude.
- Die energetische Ausstattung der Gebäudesubstanz ist ebenfalls mangelhaft. Die Gebäudeaußenwände haben vorwiegend nur eine 4 cm dicke Dämmschicht als Wärmeschutz.
- Eine Vielzahl der Gebäude haben keinen Aufzug. Die Wohnungen sind daher größtenteils nicht barrierefrei zugänglich.
- Der Zustand der sanitären Einrichtungen entspricht dem Baujahr des Gebäudes. Die sanitären Einrichtungen wurden seither nicht modernisiert.
- Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt hauptsächlich über die herkömmliche Anlagentechnik mit fossilen Brennstoffen (u.a. Gaszentralheizung, Warmwasser über Boiler oder Durchlauferhitzer). Der Einsatz von regenerativen Energien ist bisher sehr gering.

Wohnumfeld:

- Die Wohnungen sind meistens in einem gepflegtem Zustand. Die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Außenbereiche sind hingegen vernachlässigt. Abgestellter Sperrmüll und Vandalismus sind teilweise vorzufinden.

Die Auswertung zeigt einen erheblichen energetischen, technischen und sanitären Modernisierungsbedarf. Dies wird von den Wohnungsbaugesellschaften bestätigt. Es sind sowohl generationsgerechte Anpassungen des Gebäudebestandes als auch in einem geringem Umfang Wohnumfeldverbesserungen erforderlich.

3) Notwendigkeit für das Entwicklungskonzept – Quartier Hochvogelstraße/Widdersteinstraße

Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept verfolgen wir das Ziel, eine zukunftsfähige Perspektive für das Quartier "Hochvogelstraße/Widdersteinstraße" im gesamtstädtischen Kontext zu formulieren. Das Gesamtkonzept soll Maßnahmen zur Qualifizierung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes sowie ein Energiekonzept für das Quartier umfassen. Städtebaulichen Funktionsverlusten (Abwanderung, Leerstand, Vandalismus u.a.) und eventuell nachfolgenden sozialen Konflikten kann auf diese Weise vorgebeugt werden.

In der Folge kann der Gebäudebestand an die geänderten Wohnbedürfnisse angepasst und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Ebenso soll die jetzige Bewohnerstruktur in ihrer Zusammensetzung gestärkt und erhalten werden.

4) Weiteres Vorgehen

Mit der Konzepterstellung soll das Planungsbüro "schneidermeyer" aus Stuttgart beauftragt und das Gebiet anhand verschiedener Kriterien untersucht werden:

- Wie sieht der heutige Gebäude- und Wohnstandard aus? Welche baulichen Veränderungen müssen vorgenommen werden, so dass der Gebäude- und Wohnstandard den heutigen Anforderungen entspricht?

- Eine bauliche Nahverdichtung kann die energetische Effizienz und Wirtschaftlichkeit von Versorgungssystemen erhöhen. - Welche Möglichkeiten gibt es zur baulichen Nahverdichtung für das Gebiet?
- Welche Möglichkeiten gibt es für ein gemeinsam genutztes Energieversorgungssystem?
- Welche Konsequenzen ergeben sich für die Freiraumgestaltung aus dem demografischen Wandel?
- Wie kann der Wohnraum trotz umfassender Sanierungen bezahlbar bleiben?

Das Gebiet "Hochvogelstraße/Widdersteinstraße ist eines von drei Quartieren ähnlicher Ausprägung (s. Anlage - Übersicht). Für diese Gebiete sollen nach und nach ebenfalls Konzepte zur Qualifizierung erstellt werden.

C. Christ

Anlage