

Niederschrift

über die 14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Geilenkirchen am Donnerstag, dem 16.06.2016, 18:00 Uhr im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

1. Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Fliegerhorstsiedlung Teveren
Vorlage: 559/2016
2. Antrag der Fraktion "Bündnis 90/ Die Grünen" zur Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Fliegerhorstsiedlung
Vorlage: 052/2016
3. Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" zur Abgabe eines Sachstandsberichts zur möglichen Trassenführung der B 221 n (Ortsumgehung Scherpenseel)
Vorlage: 579/2016
4. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen
Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nordwestlich der Herzog-Wilhelm-Straße und südlich der Straße Am Sonnenhügel (Ehemaliges Molkereigelände)
- Beratung über die während der Offenlage nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 iVm § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Verabschiedung des Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 574/2016
5. Aktivitäten der Deutschen Telekom GmbH zur Versorgung der Stadtteile Geilenkirchen, Bauchem, Hünshoven, Gillrath, Hatterath, Teveren und Süggerath mit schnellem Internet (VDSL)
Vorlage: 568/2016
6. Verschiedenes

Anwesend waren:

Vorsitzende/r

1. Karl-Peter Conrads

Stellvertretende/r Vorsitzende/r

2. Manfred Schumacher

Mitglieder

3. Nikolaus Bales

4. Marko Banzet
5. Hans-Jürgen Benden
6. Maja Bintakys-Heinrichs
7. Rainer Jansen bis einschließlich TOP 3
8. Wilfried Kleinen
9. Uwe Neudeck
10. Ernst Michael Thielemann
11. Wilhelm Josef Wolff

Stellvertretendes Mitglied

12. Theresia Hensen Vertretung für Herrn Leonhard Kuhn
13. Christopher Mondschein Vertretung für Frau Barbara Slupik

Sachkundige/r Bürger/in

14. Guillaume Dircks
15. Sven-Eric Fischer
16. Hubert Laumen
17. Dr. Wilfried Plum
18. Jörg Stamm
19. Siegfried Winands

von der Verwaltung

20. Dipl.-Ing. Heiner Dyong
21. Susanne Köppl
22. Technischer Beigeordneter Markus Mönter
23. Manfred Savoir
24. Stephan Scholz

Protokollführer

25. Michael Jansen

Es fehlten:

26. Leonhard Kuhn
27. Barbara Slupik

Herr Karl-Peter Conrads, Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, eröffnete um 18.00 Uhr die Sitzung und begrüßte die erschienenen Ausschussmitglieder, die Presse und die zahlreich erschienen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellte die ordnungsgemäße und fristgerechte Einladung zur Sitzung fest und teilte mit, dass gegen die Niederschrift der letzten Sitzung keine Einwände erhoben worden seien.

Vor Eintritt in die Tagesordnung erteilte der Ausschussvorsitzender Conrads Herrn Benden das Wort, der vor Sitzungsbeginn darum gebeten hatte.

Herr Benden erklärte, dass seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Antrag gestellt worden sei, zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Fliegerhorstsiedlung eine Bürgerversammlung durchzuführen. Dieser Antrag werde laut Tagesordnung unter Punkt 2 behandelt, nachdem unter TOP 1 der Entwurf des Entwicklungskonzeptes vorgestellt werde. Er beantragte, diese beiden Tagesordnungspunkte zu tauschen, da ansonsten die Behandlung des Fraktionsantrages unter TOP 2 keinen Sinn mehr mache und überflüssig sei.

Herr Conrads erklärte, dass er die angegebene Reihenfolge laut Einladung für die richtige halte. Zunächst müssten die Ausschussmitglieder über den Inhalt des Konzeptes informiert werden. Gegenstand des Konzeptes sei dann ohnehin die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Nur weil es einer Fraktion „eingefallen sei“, einen Antrag zur Durchführung einer Bürgerbeteiligung zu stellen, müsse nicht die Tagesordnung geändert werden.

Herr Benden kritisierte die Wortwahl und machte deutlich, dass es ihm um eine umfangreiche Beteiligung der betroffenen Personen gehe und es seiner Fraktion nicht „einfach eingefallen“ sei, einen Antrag zu stellen. Er schlug vor, zunächst das Konzept durch das Büro MWM vorstellen zu lassen, danach über den Antrag der Grünen zu entscheiden und abschließend das Votum zu TOP 1 einzuholen.

Nach kurzer Unruhe in den Reihen der Ausschussmitglieder wurde der Antrag des Herrn Benden als Änderung der Tagesordnung (Tausch von TOP 1 und TOP 2) formuliert.

Antrag

Ausschussmitglied Benden beantragt, die Tagesordnungspunkte 1 und 2 zu tauschen und das Konzept nur zu beraten.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	3
Nein:	16
Enthaltung:	0

TOP 1 Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Fliegerhorstsiedlung Teveren Vorlage: 559/2016

Eingangs zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte Herr Conrads den Mitarbeiter des Büros MWM aus Aachen, Herrn Niedermeier, und bat ihn, den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Fliegerhorstsiedlung Teveren vorzustellen. Die Vorstellung erfolgte anhand einer Power-Point-Präsentation, die als Anlage der Niederschrift beigefügt ist.

Herr Niedermeier machte deutlich, dass mit der Auswertung vorhandener Unterlagen und der Bestandsbewertung bereits Anfang 2015 begonnen worden sei und diese im April 2015 im Arbeitskreis beraten worden sei. Durch eine Quartiersbefragung, die im Mai 2015 erfolgt sei, habe man die Bewohner der Siedlung vorab involviert. Im Februar 2016 habe es ein Abstimmungsgespräch beim zuständigen Ministerium in Düsseldorf gegeben, bei dem man wertvolle Anregungen zu einer Überarbeitung des Konzeptes erhalten habe, um die Chancen für den Erhalt von Fördermitteln zu erhöhen. Wichtig sei z. B. eine Bedarfsanalyse, in der man einen langfristigen Wohnraumbedarf für das Gebiet feststelle.

Heute gebe man nun eine Übersicht über die Gesamtmaßnahme und stelle den Entwurf des Konzeptes vor. Dabei würde man den Focus insbesondere auf die städtebauliche Stärken- und Schwächenanalyse (SWOT-Analyse) legen. Hierbei stellte Herr Niedermeier das homogene Siedlungsbild, den wertvollen Baumbestand und die relativ starke Identifikation der Bewohner mit dem Quartier als Stärken dar, die man in herkömmlichen Neubaugebieten in dieser Form nicht vorfinden würde.

Die SWOT-Analyse führe letztendlich zur Definition der Leitziele, die als Basis der Entwicklungsszenarien dienen würden. Aus den bisher vorgestellten vier Szenarien (Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 26.11.2015/Vorlage 832/2015) habe man die Variante 4 c entwickelt, die vorsieht:

- teilweiser Rückbau im nördlichen Siedlungsbereich (Stauffenbergstraße),
- Nachverdichtung (u. a. „Wohnen am Park“),
- Vertiefung des Themas „ruhender Verkehr“ (transparente Gestaltung von Carportanlagen)
- Verbesserung der Wirtschaftlichkeitsbilanz.

Als Fazit stellte Herr Niedermeier besonders heraus, dass u. a. das Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen erweitert werden müsse, um die Stärkung einer heterogenen sozialen Struktur zu erreichen. Hierzu gehöre natürlich auch eine Ergänzung um barrierefreie Anlagen. Im westlichen Siedlungsteil solle daher die Einzel- und Doppelhausbebauung erhalten bleiben und für den östlichen Bereich eine Mischung aus Wohneigentum und Mietwohnungen favorisiert werden.

Im Rahmen des Konzeptes werden darüber hinaus mögliche Verkaufsmodelle und Sanierungsmöglichkeiten eröffnet, wobei man laut MWM hier Unterstützung anbieten solle, damit potenzielle Sanierungs- und Umbauarbeiten überhaupt realisierbar würden.

Was die Sanierung der Erschließung anbelange, so könne man am Bestand arbeiten (Erneuerung der Deckschichten) und durch die Umrüstung auf eine LED-Straßenbeleuchtung und der Anpassung im Querschnitt aufgrund einer Neuordnung des Parkraumes eine funktionale und gestalterische Aufwertung erreichen. Die Entwicklung weg von Garagenhöfen hin zu transparenten kleineren Carports würde ebenfalls dazu beitragen.

Herr Technischer Beigeordneter Mönter dankte im Anschluss an die Präsentation Herrn Niedermeier für die Vorlage des Konzeptes und die gute Zusammenarbeit. Aus Sicht der Verwaltung würden mit diesem Konzept gute Chancen für die Zukunft aufgezeigt. Er stellte aber gleichzeitig heraus, dass es sich um einen Entwurf zu einem Konzept handle, über den es heute zu beraten und zu beschließen gelte. Dieser Entwurf sei immer noch veränderbar. Im weiteren Verfahren sei die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger sowie der BIMA möglich und auch erforderlich.

Im Hinblick auf die nun folgende Aussprache bat er um kritische Auseinandersetzung, warb aber gleichzeitig auch um Unterstützung für das Projekt.

Stadtverordneter Wilhelm-Josef Wolff begrüßte das vorgestellte Konzept und machte deutlich, dass von seiner Fraktion Unterstützung zugesagt werde, um eine Veränderung in der Fliegerhorstsiedlung herbeizuführen. Er ging noch einmal auf die Bürgerbeteiligung ein und stellte fest, dass die Durchführung einer Bürgerversammlung gängige Praxis sei.

Er zeigte sich allerdings enttäuscht darüber, dass die Erstellung des Konzeptes so viel Zeit in Anspruch genommen habe. Ebenso vermisse er eine Reaktion der BIMA, die nach seinem Dafürhalten einen Großteil der Verantwortung trage. Er gab weiter zu bedenken, dass eine Verbesserung der Siedlung auch Auswirkung auf die Grundstückspreise und Mieten hätte und stellte in diesem Zusammenhang die Frage, was und wie viel durch öffentliche Mittel gefördert werden könne. Auch seien die Kosten der einzelnen Maßnahmen zu ermitteln.

Hier merkte er an, dass die Mittel der Stadt aufgrund der haushalterischen Situation sehr begrenzt seien und man früh genug berücksichtigen müsse, wie hoch der städtische Eigenanteil im Falle einer Förderung sei.

Ausschussmitglied Rainer Jansen stimmte Herrn Wolff zu und prognostizierte, dass nach Durchführung des Konzeptes mit Mietsteigerungen zu rechnen sei. Ein kleines Haus könne dann mtl. 1.000,00 € (Kaltmiete) kosten. Auch wenn es um die Sanierung der Erschließungsanlagen gehe, so könne man über Beiträge nur 40 % refinanzieren. Er hatte Zweifel daran, ob sich die Stadt die Übernahme derartiger Kosten leisten könne und machte den Vorschlag, dass es besser sei, wenn die BIMA einen Investor finden würde.

Ansonsten sei es aus seiner Sicht besser, östlich der Lilienthalallee alles abzureißen.

Herr Mönter betonte, dass man hinsichtlich der Sanierung der Infrastruktur zwischen öffentlichen und privaten Anlagen unterscheiden müsse, da die Kanalleitungen teilweise nicht in der Straße (Eigentum der Stadt) lägen. Was die öffentliche Infrastruktur angehe, so komme die Stadt aus der Nummer einer Kostenbeteiligung nicht heraus.

Er machte nochmals deutlich, dass der aktuelle Zustand der Siedlung zum Handeln zwingt; nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass aktuell noch eine hohe Zahl an Bewohnern zu verzeichnen sei. Der geplante Umbau solle die Siedlung nachhaltig stärken und Chancen für die Zukunft bieten.

Was die BIMA anbelange, so habe auch sie den Konzeptentwurf erhalten und wolle nun die Wirtschaftlichkeit prüfen.

Herr Benden richtete die Frage an die Verwaltung, ob die BIMA bereits im östlichen Teil der Siedlung Gebäude verkauft habe.

Hierzu teilte Herr Mönter seitens der Verwaltung mit, dass über eine Vermarktung im östlichen Teil bisher nichts bekannt sei. Allerdings wolle die BIMA so schnell wie möglich in die Vermarktung einsteigen. Er erinnerte daran, dass man die BIMA jedoch gebeten habe, mit dem Verkauf der Gebäude erst zu beginnen, sobald ein Konzept vorläge bzw. ein positives Signal der Stadt gegeben werde.

Ausschussmitglied Benden unterstrich noch einmal die Bedeutung einer Bürgerbeteiligung. Er wolle zunächst das Konzept mit den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern besprechen und halte daher die Abgabe eines Votums zum jetzigen Zeitpunkt für schwierig.

Seiner Meinung nach müsse man bedenken, dass ca. 1.000 Menschen in der Siedlung leben würden und daher auch Themen wie barrierefreies Wohnen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an Schule und Kindergarten erörtert werden. Er appellierte daher, die Bürger doch über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus zu beteiligen.

Dr. Plum betonte, dass allen eine Bürgerbeteiligung wichtig sei und war sich sicher, dass dies auch Meinung der übrigen Ausschussmitglieder sei. Allen sei auch bewusst, die Interessen der Öffentlichkeit und der betroffenen Bewohner berücksichtigen zu müssen. Dies könne nicht nur ein einzelnes Ratsmitglied für sich in Anspruch nehmen. Außerdem solle man auch bedenken, dass es um den Entwurf eines Konzeptes gehe und es nach wie vor Spielraum gebe für weitere Gestaltungsmöglichkeiten.

Herr Banzet wies darauf hin, dass man eine Reaktion der BIMA erwarte. Vor diesem Hintergrund sei eine Entscheidung zum Konzeptentwurf wichtig, um der BIMA ein Signal zu übermitteln.

Abschließend eröffnete Herr Mönter ein potenzielles Zeitfenster in 2016:

- Gespräch mit der BIMA Ende Juni
- Bürgerversammlung nach den Sommerferien
- Beschlussfassung in der Ratssitzung am 21. September.

Auf eine Anfrage aus den Reihen des Ausschusses teilte Herr Niedermeier mit, dass die Kosten für einen Quartiersmanager ebenfalls förderfähig seien. Dafür gebe es verschiedene Modelle, die bis zu 70 % durch Land oder Bund gefördert werden könnten. Investoren könnten hier auch für eine Teilfinanzierung in Frage kommen.

Herr Mönter ergänzte hierzu, dass das Ministerium bereits Fördermöglichkeiten aufgezeigt habe. In den nächsten Monaten wolle man daher erneut ein Gespräch beim Ministerium führen, wobei die Vorlage eines beschlossenen Konzeptentwurfs wichtig sei.

Was das Anwerben von potenziellen Investoren anbelange, so sei dies Aufgabe der BIMA und nicht des beauftragten Planungsbüros MWM. Das Anwerben sei aber erst erfolgversprechend, sobald die Vermarktung der Gebäude begonnen habe.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Entwicklungskonzeptes wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	16
Nein:	3
Enthaltung:	0

**TOP 2 Antrag der Fraktion "Bündnis 90/ Die Grünen" zur Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Fliegerhorstsiedlung
Vorlage: 052/2016**

Herr Benden teilte mit, dass sich der Antrag vor dem Hintergrund der unter TOP 1 geführten Beratung und Beschlussfassung erledigt habe.

**TOP 3 Antrag der Fraktion "Bündnis 90/Die Grünen" zur Abgabe eines Sachstandsberichts zur möglichen Trassenführung der B 221 n (Ortsumgehung Scherpenseel)
Vorlage: 579/2016**

Seitens der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen trug Herr Benden vor, dass die Angelegenheit B 221 n „Ortsumgehung Scherpenseel“ in jüngerer Zeit öfters Gegenstand von Pressemitteilungen war. Darüber hinaus habe nach seinen Informationen die Stadt Übach-Palenberg bereits eine vermeintliche Wunschtrasse ins Gespräch gebracht. Dies sei aus seiner Sicht nicht zielführend. Die Stadt Geilenkirchen solle daher früh genug ihre Vorstellungen über einen zukünftigen Trassenverlauf einbringen und nicht erst auf die Einleitung formeller Verfahren warten. Hierbei sollte man möglichst kurze Varianten favorisieren und auf die Vermeidung eines zu hohen Flächenverbrauchs achten.

Er brachte auch die B 56 n ins Gespräch. Er gab zu bedenken, dass ein Netzanschluss der B 56 n an die A 46 nicht unbedingt den erwarteten Verkehrsrückgang auf der heutigen L 42 nach sich ziehen müsse. Durch die Optimierung des Straßennetzes könne auch wiederum zusätzlich Verkehr herangezogen werden.

Ausschussmitglied Schumacher griff die darauf entstandene Unruhe im Saal auf und machte deutlich, dass man sich momentan über „ungelegte Eier“ unterhalten würde, solange man keine Anhaltspunkte von zuständiger Stelle darüber habe, wann und wo eine Trasse verlaufen sollte.

Technischer Beigeordneter Mönter verwies auf die Vorlage zur Sitzungseinladung und betonte, dass momentan kein Rechtsverfahren im Gange sei, in dem eine mögliche Trassenführung diskutiert werden könne.

- TOP 4** **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen**
Geltungsbereich: Fläche im Stadtkern, nordwestlich der Herzog-Wilhelm-Straße und südlich der Straße Am Sonnenhügel (Ehemaliges Molkereigelände)
- Beratung über die während der Offenlage nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 iVm § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Verabschiedung des Bebauungsplanes als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 574/2016

Hierzu gab es keine Wortmeldungen.

Beschlussvorschlag:

Über die eingegangene Stellungnahme wird gemäß dem Vorschlag der Verwaltung abgewogen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 der Stadt Geilenkirchen mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB verabschiedet.

Abstimmungsergebnis:

Ja:	18
Nein:	0
Enthaltung:	0

- TOP 5** **Aktivitäten der Deutschen Telekom GmbH zur Versorgung der Stadtteile Geilenkirchen, Bauchem, Hünshoven, Gillrath, Hatterath, Teveren und Süggerath mit schnellem Internet (VDSL)**
Vorlage: 568/2016

Herr Technischer Beigeordneter Mönter verwies auf die Ausführungen der Sitzungsvorlage und erklärte, dass es sich bei den beabsichtigten Maßnahmen der Telekom um privilegierte Maßnahmen handeln würde, zu denen die Stadtverwaltung die erforderliche Zustimmung bereits erteilt habe.

Auf eine entsprechende Anfrage aus den Reihen des Ausschusses erklärte er, dass es sich bei den so genannten Freileitungen um oberirdische Leitungen handele, die über zu errichtende Masten geführt würden.

TOP 6 **Verschiedenes**

Ausschussmitglied Laumen beklagte sich über den mangelhaften Reinigungszustand des Wurmfensters. Bei der letzten „Culinara“ habe sich wieder gezeigt, dass das Wurmfenster nicht regelmäßig gesäubert werde.

Außerdem wurde die Frage gestellt, warum es kein Säuberungskonzept gebe.

Herr Mönter sagte hierzu eine Antwort im nichtöffentlichen Sitzungsteil zu.

Sitzung endet um: 19:26

Vorsitzender

Schriftführer/in:

Karl-Peter Conrads

Michael Jansen

Stadt Geilenkirchen

Städtebauliches Entwicklungskonzept Fliegerhorstsiedlung Teveren

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

16. Juni 2016

Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
<p>Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> Baustruktur Nutzungen Freiraum Kanal- und Leitungssystem Gebäude(zustand) <p>Anwohnerbefragung</p> <ul style="list-style-type: none"> Quartier Immobilie Sozialstruktur <p>Wohnraumbedarfsanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche Qualitativ: Experteninterviews <p>Strategie- und Programmentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> städtebauliche Entwicklungsszenarien städtebauliches Zielkonzept Ableitung von Einzelmaßnahmen Kostenermittlung Umsetzungsfahrplan <p>Gebietskulisse</p> <ul style="list-style-type: none"> Darstellung der Gesamtmaßnahme Erläuterungsbericht 	<p>Info BIFT-GK</p> <p>Quartiersbefragung</p>	<p>Arbeitskreis</p> <p>BlmA & MWM</p> <p>Arbeitskreis</p> <p>BlmA + MWM</p> <p>Arbeitskreis</p> <p>Ausschuss</p> <p>Arbeitskreis</p> <p>Ausschuss</p> <p>Ministerium</p> <p>Arbeitskreis</p> <p>Stadt & MWM</p> <p>Ausschuss</p>	<p>15. April 2015</p> <p>05. Mai 2015</p> <p>13. Mai 2015</p> <p>Mai 2015 (21. KW)</p> <p>25. Juni 2015</p> <p>2. Juli 2015</p> <p>26. August</p> <p>27. August</p> <p>27.10.2015</p> <p>26.11. 2015</p> <p>19.02. 2016</p> <p>16.03. 2016</p> <p>02.05. 2016</p> <p>16.06. 2016</p>

Gliederung des Konzeptes

- 1 Vorbemerkungen
- 2 Wohnraumbedarfsanalyse
- 3 Städtebauliche Bestandserhebung und -bewertung
- 4 Quartiersbefragung
- 5 Städtebauliche SWOT-Analyse und Fazit
- 6 Städtebauliche Konzeption
- 7 Umsetzungsprogramm
- 8 Fazit



1 Vorbemerkungen

Anlass und Ausgangslage

- Privatisierungsabsicht der Eigentümerin BlmA
- schlechter baulicher und energetischer Zustand der Gebäude
- sanierungsbedürftige Erschließungs-, Ver-/Entsorgungsinfrastruktur
- zentrale Einrichtungen/ Nahversorgung nicht vor Ort
- niedriges Miet-/ Kaufpreisniveau
- hohe Leerstandsquote: ca. 20 %
- Verlust von Nachbarschaften/ sozialer Stabilität
- **keine erkennbare Entwicklungsperspektive**

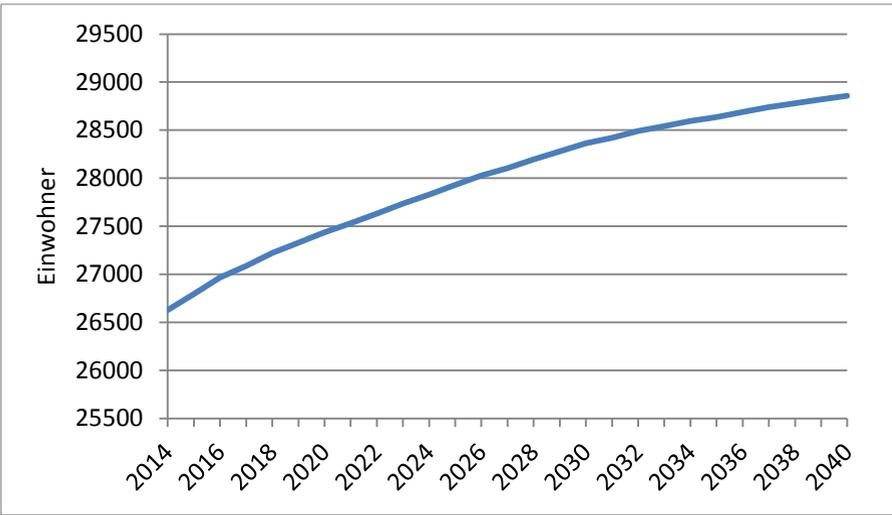


2 Wohnraumbedarfsanalyse für das Stadtgebiet

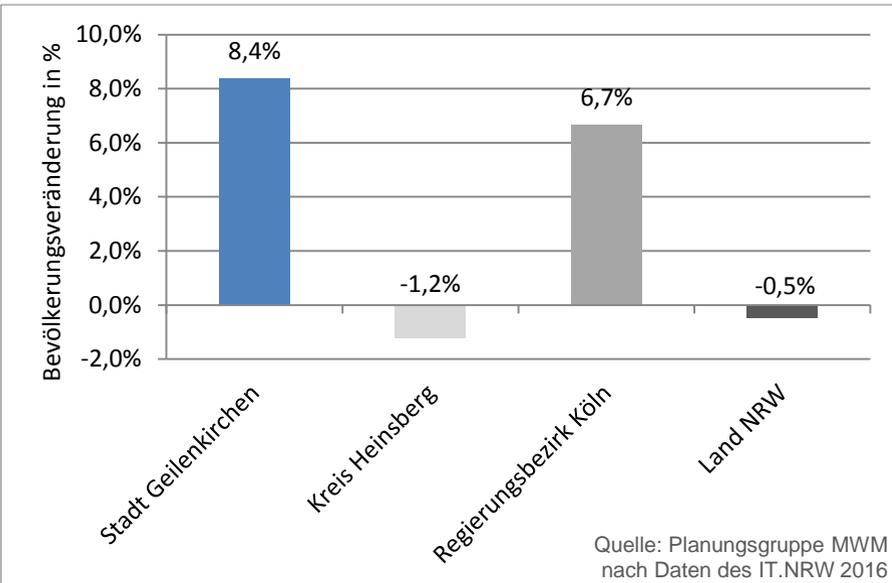
Analyse Demographie

- für die Stadt Geilenkirchen wird ein deutliches Bevölkerungswachstum bis 2040 prognostiziert
 - dennoch wird der gesellschaftliche Alterungsprozess fortschreiten
- Wohnraumbedarf auch langfristig vorhanden
- Anforderungen an Wohnungen und Wohnformen ändern sich (Altersgerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen)

Bevölkerungsfortschreibung Stadt Geilenkirchen (Basis Zensus 2011)



Relat. Bevölkerungsveränderung 2014 – 2040 im Vergleich

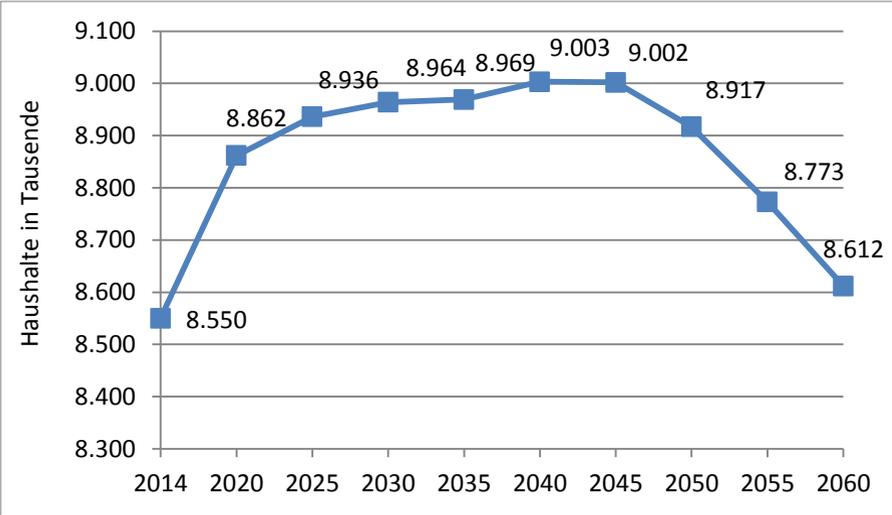


Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2016

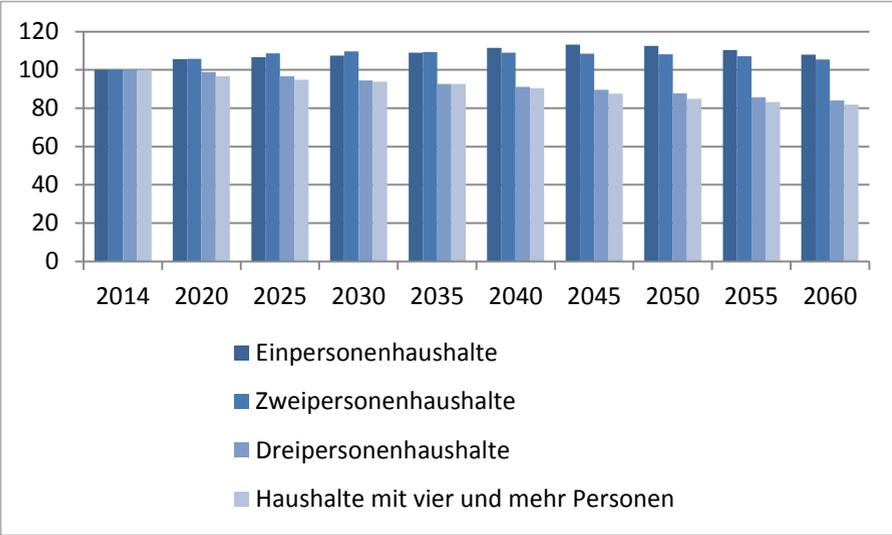
Haushaltszahlen und -größen

- Entwicklung in NRW
 - die absolute Zahl der Haushalte wird bis 2040 um 5,3 % ansteigen
 - wichtigste Ursache hierfür ist die Zunahme der Zahlen kleinerer Haushalte

Anzahl der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2014 – 2060



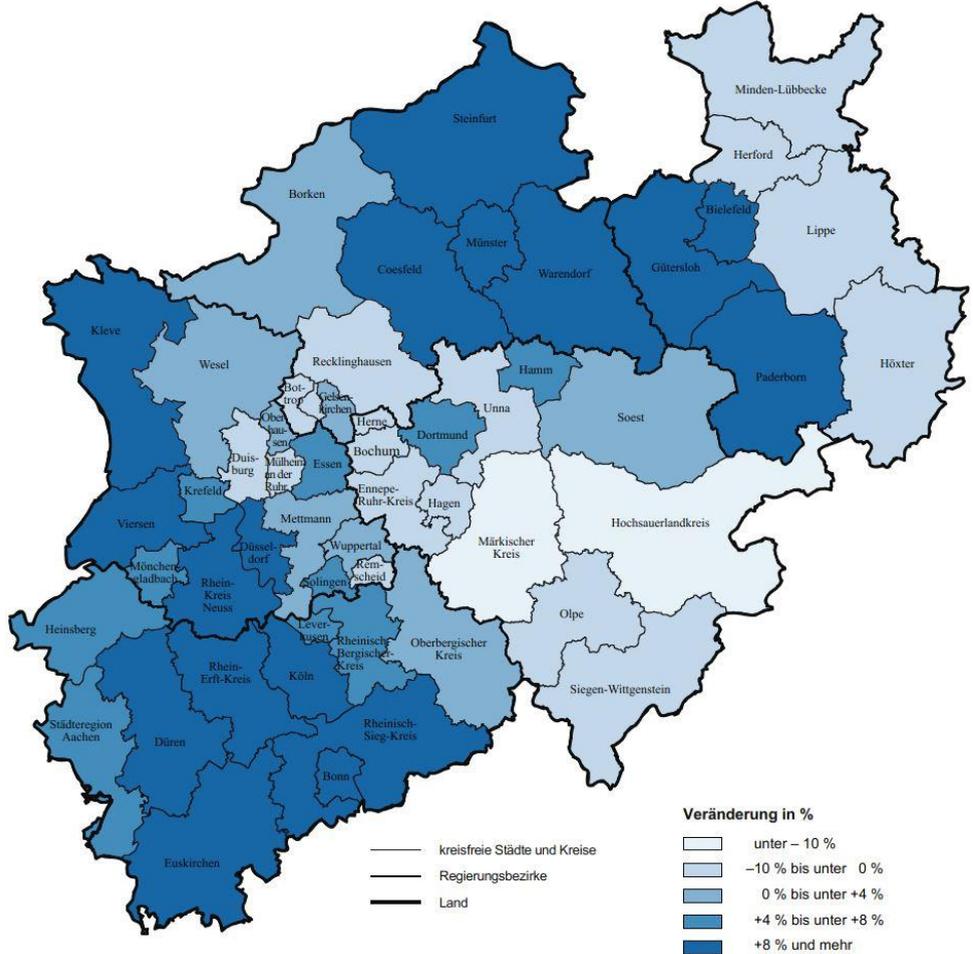
Entwicklung der Privathaushalte in NRW nach Haushaltsgrößen (2014 = 100)



Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des IT.NRW 2015

Haushaltszahlen und -größen

- Entwicklung im Kreis Heinsberg
 - insgesamt +7 % (2014 – 2040)
 - Einpersonenhaushalte +15,5 %
 - Zweipersonenhaushalte +11 %
 - Dreipersonenhaushalte -2 %
 - Haushalte mit vier und mehr Personen -12,4%



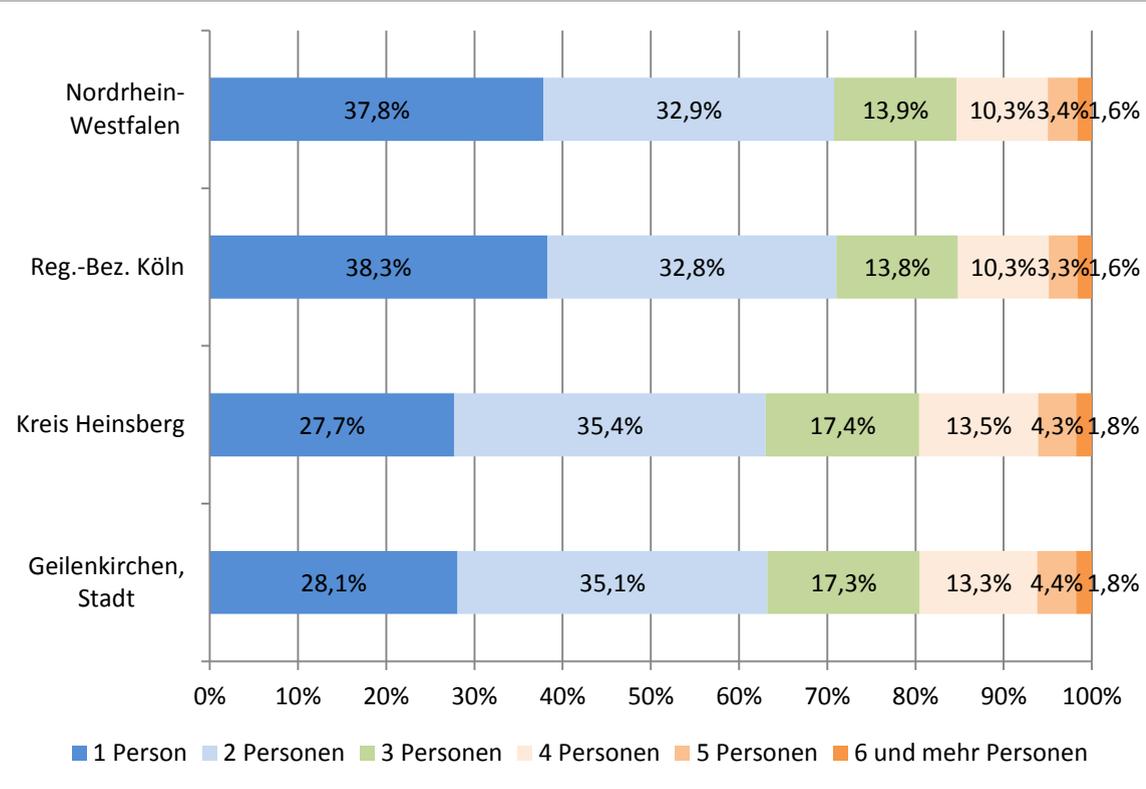
Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen, Veränderungen 2040 gegenüber 2014
 Quelle: IT.NRW, Statistische Analysen und Studien Band 85

Haushaltszahlen und -größen

- Entwicklung in Geilenkirchen
 - Haushaltsstrukturen entsprechen denen der Kreisebene
 - derzeit unterdurchschnittliche Anteile bei kleineren Haushalten
 - Angebotsausrichtung in Geilenkirchen bislang auf Familien

→ Aufholbedarf im Segment Ein- und Zweipersonenhaushalte

→ zusätzlicher Bedarf wird durch Flüchtlingszuwanderung entstehen (Modellrechnungen MBWSV/ NRW.Bank 2016)



Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Vergleich 2011
Quelle: Planungsgruppe MWM nach Daten des Zensus 2011

Schlussfolgerungen

- im Gegensatz zu anderen Landesteilen ist in Geilenkirchen auch langfristig mit einer Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu rechnen, die über den Bestand hinausgeht
- nach Expertenmeinungen existiert in Geilenkirchen kein „Leerstands- bzw. Vermarktungsproblem“
- das zukünftige Wohnraumangebot in Geilenkirchen muss sich aber an verändernde Nutzungs- und Ausstattungsanforderungen anpassen
 - Bevölkerungswachstum
 - Anstieg Haushaltszahlen
 - steigende Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten im unteren und mittleren Preissegment
 - Barrierefreiheit
 - Energieeffizienz
- Bestandsentwicklung wird eine wesentliche Rolle spielen

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme und -bewertung

Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum

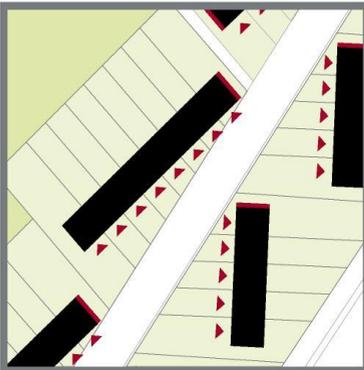
- hoher Grünflächenanteil, wertvoller Baumbestand > grünes Siedlungsbild
- viele ungegliederte und untergenutzte Grünflächen, „Restgrünräume“
- Grünfläche im östlichen Bereich ist prägendes Grünelement der Siedlung, wirkt aber überdimensioniert und wenig gegliedert
- gutes quantitatives Angebot an Spielflächen, aber schlecht in den öffentlichen Raum eingebunden
- Straßenraum der Lilienthalallee hat Charakter einer Durchgangsstraße, wenig Aufenthaltsqualität > bietet Potential als zentrale Achse, Mitte und Eingang der Siedlung
- uneinheitlich gestalteter Siedlungsrand



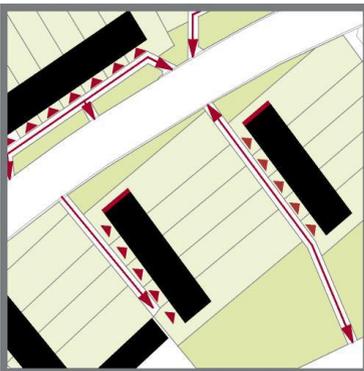
Freiraumstruktur – öffentlicher Freiraum



Baustruktur



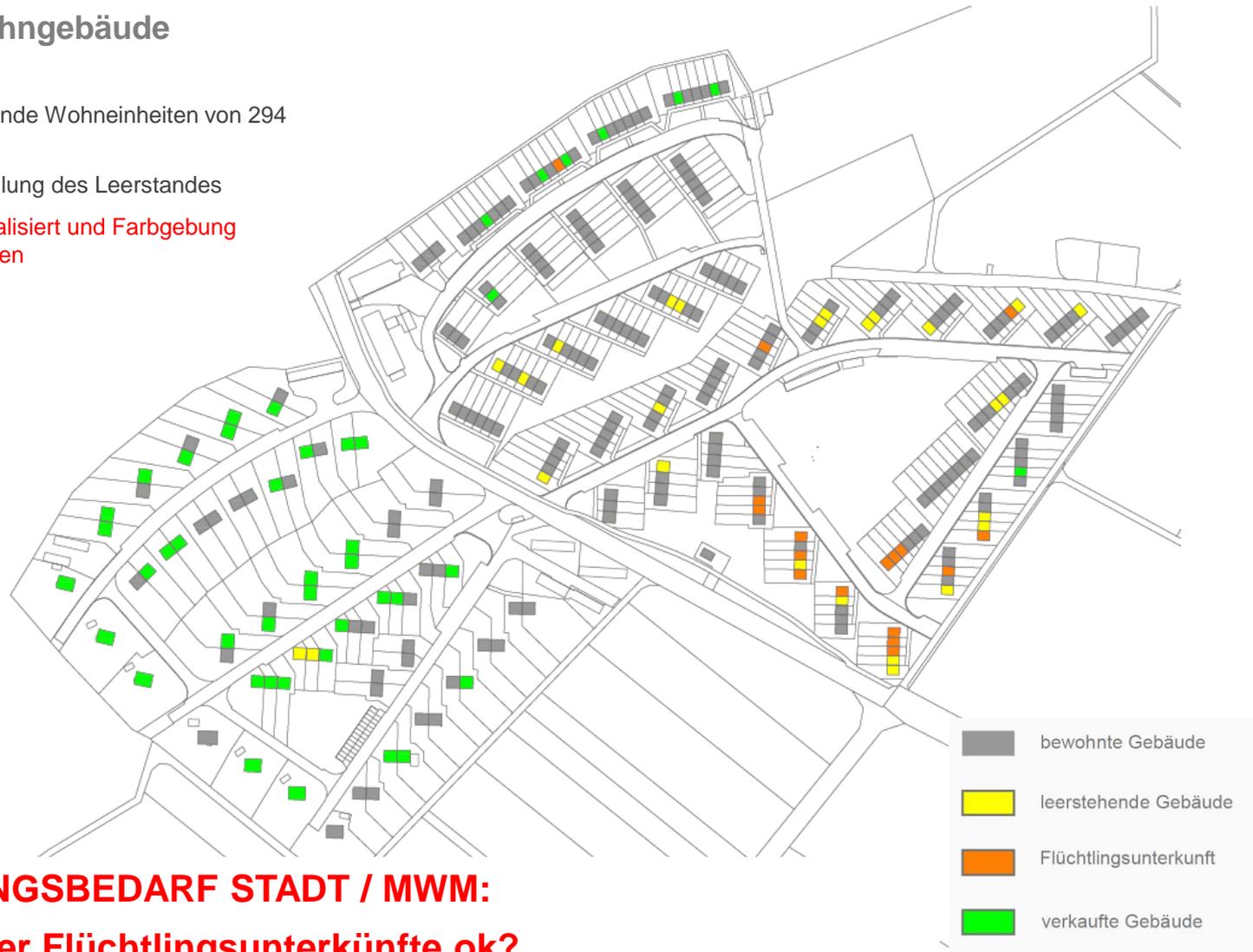
Gneisenaustraße



Stauffenbergstraße/ Rommelstraße

Leerstand Wohngebäude

- ca. 72 leerstehende Wohneinheiten von 294 Wohneinheiten
- ungleiche Verteilung des Leerstandes
- **Plan muss aktualisiert und Farbgebung angepasst werden**



**ABSTIMMUNGSBEDARF STADT / MWM:
Aufzeigen der Flüchtlingsunterkünfte ok?**

Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück

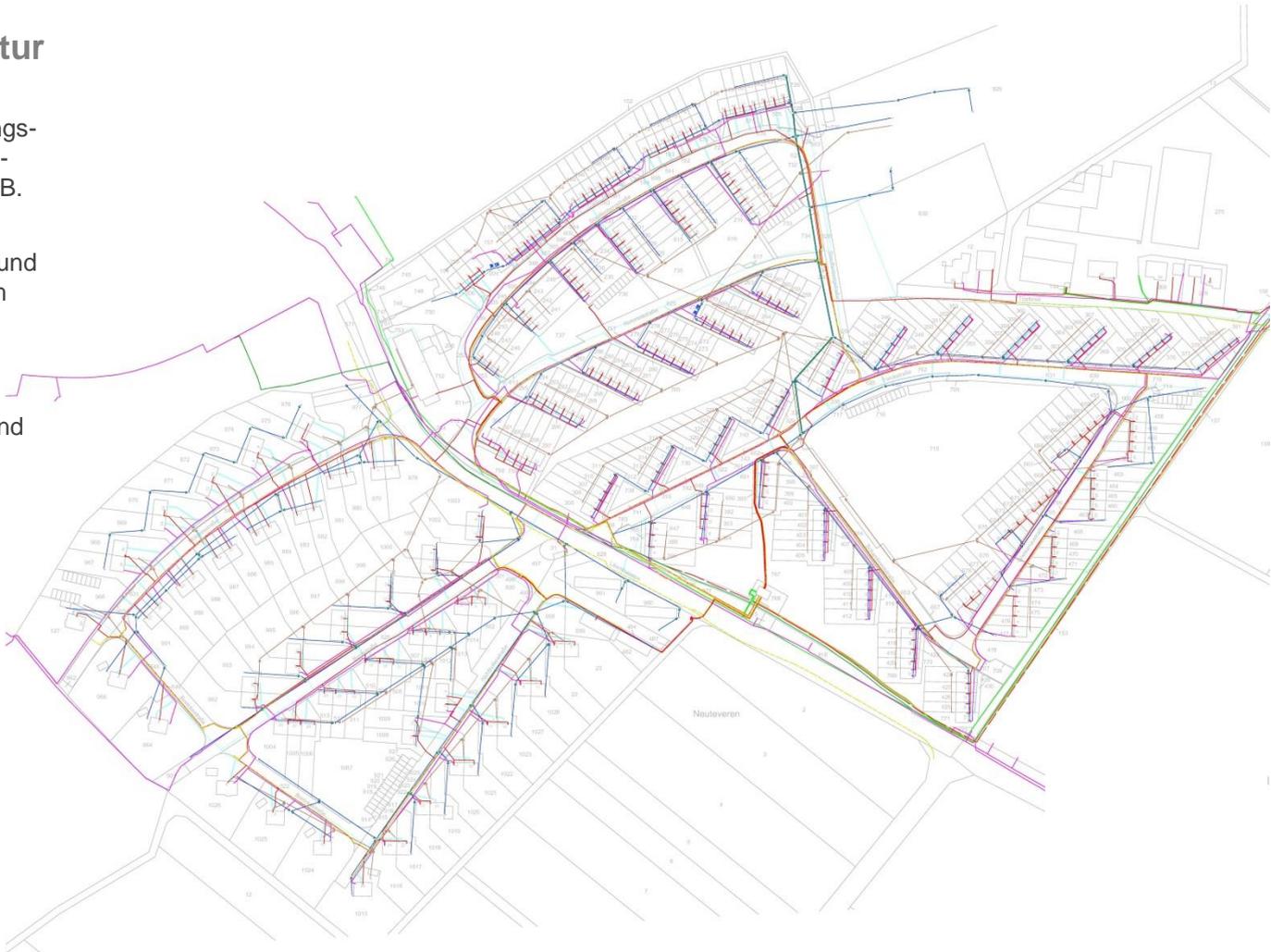
- vorrangig im östlichen und nördlichen Bereich: ungünstige Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück, viele nach Norden orientierte Gärten bzw. Wohnräume



Leitungsinfrastruktur

- hoher Anteil des Leitungsnetzes im Bereich halb-öffentlicher Flächen (z.B. Wohnwege)
- insbesondere Schutz- und Regenwasserkanäle im Bereich der Gärten
- voraussichtlich hoher Sanierungs- bzw. Neutrassierungsaufwand

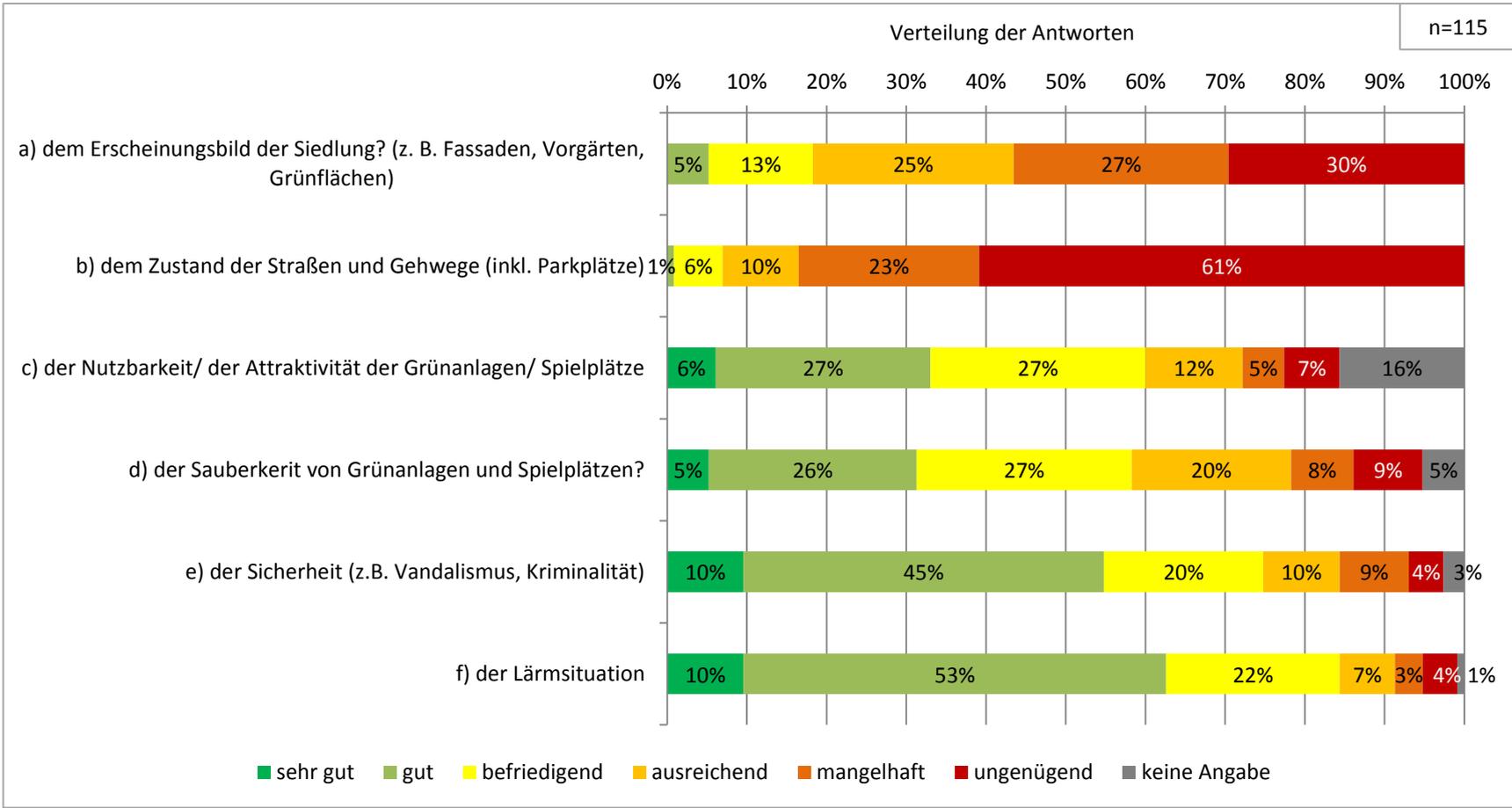
- Gas
- Fernmeldeleitung
- Frischwasserleitung
- Leitungen der Telekom
- 10 KV Leitung
- Straßenbeleuchtung
- 1 KV Leitung
- Fernmeldeleitung
- Regenwasser
- Schmutzwasser



4 Quartiersbefragung

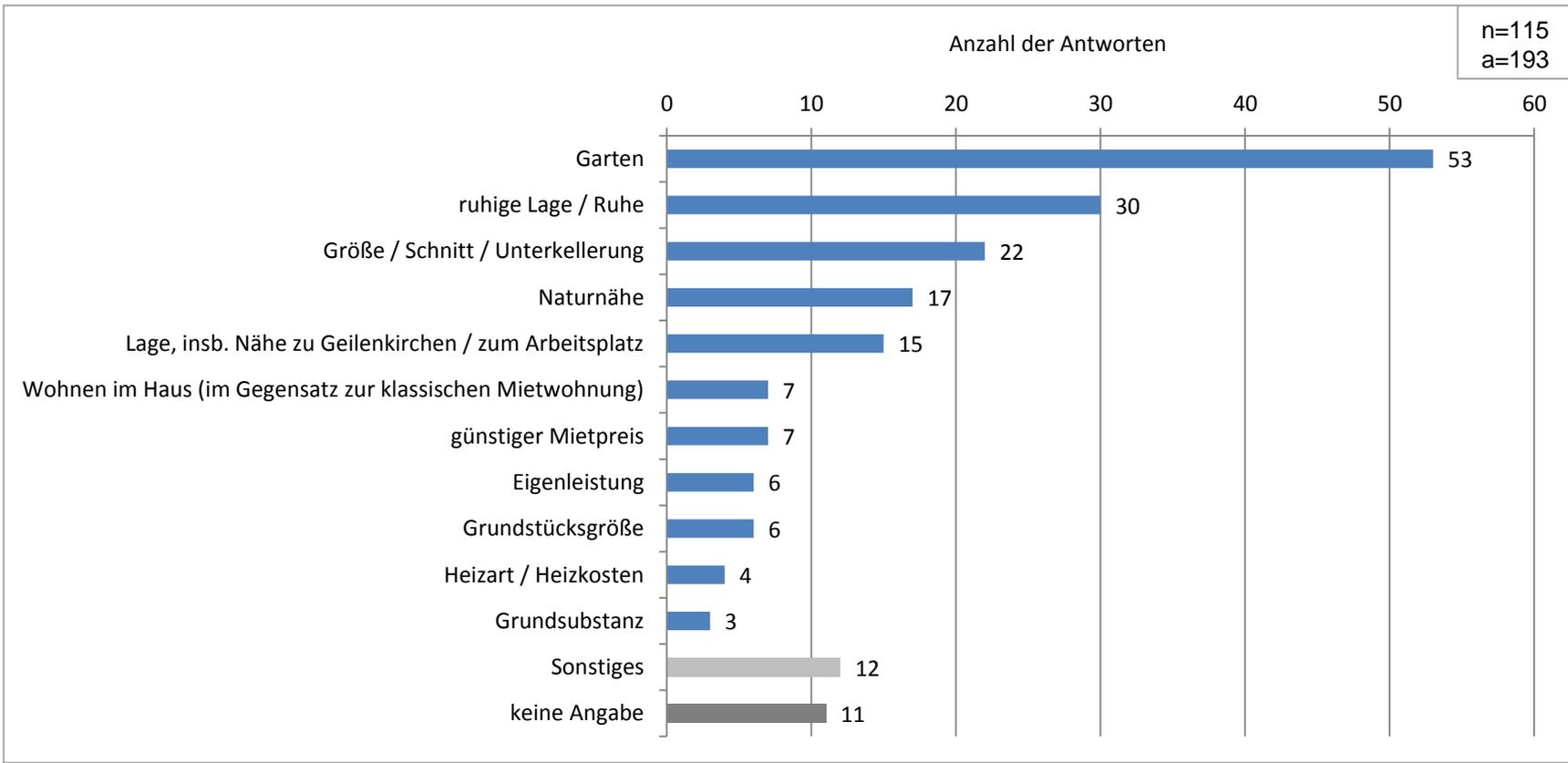
Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 4: Welche Schulnoten würden Sie folgenden Bereichen zuordnen?



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 11: Welche Qualitäten Ihrer Mietwohnung/ Ihrer Immobilie schätzen Sie besonders? (Mehrfachnennungen waren möglich)



5 Städtebauliche SWOT-Analyse und Fazit

Stärken

- homogene, lockere Baustruktur und homogenes Siedlungsbild
- kinderfreundliches Wohnumfeld (Grünräume, Spielplätze, wenig Kfz-Verkehr)
- Bebauung aus Doppel- und Einfamilienhäusern, sowie Zeilen- und Reihenhäuser spricht unterschiedliche Kundengruppen an
- Größe, Schnitt und Unterkellerung aller Wohnungen machen Immobilien attraktiv
- günstige Lage und Anbindung zu Arbeitsplätzen in der Stadt/ Region
- Pkw-Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden (Garagenhöfe und im Straßenraum)
- naturnahes Wohnen (u. a. Teverener Heide)
- wertvoller Baumbestand und grünes Siedlungsbild
- intakter gesellschaftlicher Zusammenhalt
- z. T. starke Identifikation der Bewohner mit dem Wohnviertel





Schwächen

- keine gewachsenen (dörflichen) Strukturen und damit keine sozio-kulturelle Basis
- wenig differenziertes Wohnraumangebot
- keine Nahversorgung/ kulturelle oder soziale Einrichtungen
- schlechtes Erscheinungsbild, u. a. Gebäudefassaden, leerstehende Gebäude, Gestaltung öffentlicher Räume, Garagenhöfe, Grünpflege
- schlechter Zustand der Straßenoberflächen (funktional und gestalterisch)
- hoher Sanierungsstau im Bereich des Straßen-, Kanal- und Leitungsnetzes
- schlechter baulicher und energetischer Zustand der Gebäude
- schlechte ÖPNV-Anbindung und starke Pkw-Abhängigkeit
- zum Teil hohe Versiegelung der Flächen
- überdimensionierte zentrale Grünfläche mit Gestaltungsdefiziten und ohne Aufenthaltsqualität
- hoher Pflegebedarf für die Vielzahl kleiner pflegebedürftiger halböffentlicher Grünflächen
- sehr negatives Außenimage („Ghetto“)

Chancen

- Privatisierungsabsicht und Kooperationsbereitschaft der Eigentümerin BlmA
- niedriges Miet-/ Kaufpreisniveau
- großes Interesse zum Erwerb von Eigentum/ zur Mietung von Wohnungen durch die derzeitigen Bewohner
- passende Nachfragesituation (vor allem Ein- und Zweipersonenhaushalte)
- Differenzierung des Wohnraumangebotes („Siedlung für alle Generationen“)
- Inwertsetzung der städtebaulichen Potenziale (Ensemblewirkung, Grünräume, Spielbereiche)
- identitätsstiftender Umbau der Lilienthalallee und Schaffung einer „neuen Mitte“
- weitere Stärkung des sozialen Zusammenhalts, u. a. durch Begegnungsräume, Quartiersmanagement
- Aufwertung des Innen- und Außenimages, z. B. durch die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes





Risiken

- wachsende Leerstandsquote (derzeit ca. 20 %)
- zunehmende soziale Segregation mit einhergehendem Konfliktpotenzial
- hoher Sanierungsbedarf schränkt Attraktivität der Immobilien deutlich ein
- voraussichtlich hoher Sanierungs- bzw. Neutrassierungsaufwand der Leitungsinfrastruktur
- hohe Kosten zur Sanierung der Bestandserschließung
- Verlust der Ensemblewirkung durch unangepasste Gestaltung im privaten Raum, u a. Einfriedung, Fassadengestaltung und Schaffung neuer Stellplatzflächen
- Verschlechterung des Innenimages durch Aufbrechen der aktuellen Einwohnerstruktur
- langfristige Verfestigung des negativen Außenimages, u. a. durch fortschreitende Segregation und Sanierungsstau
- divergierende Interessen zwischen den beteiligten Akteuren (Eigentümergebiet BlmA, Haus-/ Wohnungseigentümer, potentiellen Investoren/ Käufergruppen, Stadt)

6 Städtebauliche Konzeption

Leitziele als Basis der Entwicklungsszenarien

- Erhalt des grünen, weitläufigen und homogenen Siedlungsbildes
- Verbesserung und Differenzierung des Nutzungs- und Wohnraumangebotes
- Verbesserung der Infrastrukturauslastung
- Verringerung des Ungleichgewichts zwischen den Siedlungsbereichen (Angebotsmischung)
- Schaffung einer ‚neuen Mitte‘ für die Siedlung
- Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Grünräume

Szenario 1 – Bestandsnahe Umsetzung/ Konzentration auf den öffentlichen Raum

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Reduzierung des öffentlichen Grünanteils
- Verbesserung des Wohnangebotes durch Ergänzung des Bestandes



Szenario 2 – Nachverdichtung

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- **Nachverdichtung an verschiedenen Stellen**
- **Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes**
- **Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch zentrale Angebote**
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- **Minimierung des öffentlichen Grünanteils auf ein Mindestmaß**



Szenario 3 – Rückbau

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- **Rückbau eines Siedlungsteils**
- **Schaffung eines neuen Wohnangebotes**
- Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch zentrale Angebote
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils



Szenario 4a – Kombination

- Stärkung der Lilienthalallee als zentraler öffentlicher Raum
- Quartiersplatz und -park als erste Impulsgeber
- **Rückbau eines Siedlungsteils**
- **Schaffung eines neuen Wohnangebotes**
- kaum Eingriffe im westlichen Siedlungsteil
- Erweiterung der Nutzungsvielfalt durch zentrale Angebote
- Neugestaltung und Ergänzung von Garagen-/ Carportanlagen
- Minimierung des öffentlichen Grünanteils



Szenario 4a – Kombination

Szenario IV stellt eine Mischung aus den Maßnahmen aus Szenario I und II sowie eine weitere Möglichkeit des Rückbaus dar.

Der nördliche Siedlungsteil wird nördlich der Stauffenbergstraße zurückgebaut. Die Zeilen zwischen Rommelstraße und Stauffenbergstraße bleiben aufgrund ihres geringen Leerstandes erhalten. Die zurückgebauten Flächen werden forstwirtschaftlich (ggf. Ökokonto) genutzt.

Das Szenario zeigt neben den Optionen der Nachverdichtung aus Szenario I-III weitere Möglichkeiten auf. Im östlichen Teil entsteht am Rande des neuen Quartierparks das „Wohnen am Park“ in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Südlich der Zeilen Yorckstraße/ Scharnhorststraße und Rommelstraße wird Familienwohnen entwickelt. Dort können einzelne Doppelhäuser den Bestand ergänzen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird zwar insgesamt erhöht, da alle Optionen der Nachverdichtung dargestellt werden. **In den weiteren Planungsschritten sollte überprüft werden, wie stark die Nachfrage ist, so dass ein angemessenes Verhältnis von Bestand und Neubau erreicht werden kann.**



Szenario 4c – Kombination

Reduzierung des Neubaus

Vertiefung Thema „ruhender Verkehr“

Verbesserung Wirtschaftlichkeitsbilanz



Szenario 4c – städtebauliche Kenndaten

	Bestand		Szenario 4c	
Plangebiet (excl. Gelände Natex)	201.064 m²	100%	186.484 m²	100%
private Grundstücke einschl. Wald	119.744 m²	59,6%	133.910 m²	71,8%
halböffentliche Erschließung (Wohnwege)	3.212 m²	1,6%	3.031 m²	1,6%
halböffentliche Grünflächen	- -	-	836 m²	0,4%
öffentliche Grünflächen	35.955 m²	17,9%	10.424 m²	5,6%
priv. Carport-/ Garagenanlagen und Stellplätze	6.042 m²	3,0%	8.330 m²	4,5%
öffentliche Erschließung	34.446 m²	17,1%	27.859 m²	14,9%
öffentliche Fußwege	1.665 m²	0,8%	2.094 m²	1,1%
Wohngebäude Bestand Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		15.371 m² (263 WE)	
Wohngebäude Neubau Grundfläche (Wohneinheiten)	-		2.176 m² (30 WE)	
Wohngebäude gesamt Grundfläche (Wohneinheiten)	16.938 m² (294 WE)		17.547 m² (293 WE)	
Wohngebäude Rückbau	-		1.610 m² (31 WE)	
private Grundstücke Rückbau	-		8.064 m²	
halböffentliche Erschließung (Wohnwege) Rückbau	-		690 m²	
öffentliche Grünflächen Rückbau	-		1.352 m²	
Garagenhöfe Rückbau	-		454 m²	
öffentliche Erschließung Rückbau			4.021 m²	
öffentliche Fußwege Rückbau			-	
Rückbau gesamt			14.581 m²	

Fazit Szenarien

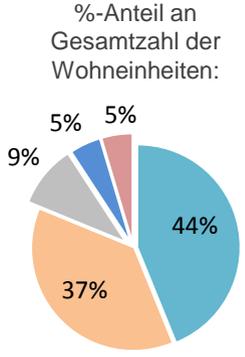
- gezielte Eingriffe im öffentlichen und privaten Raum sind notwendig
 - **Neugestaltung der öffentlichen Räume** kann Impulse setzen (Schwerpunktbereichen Lilienthalallee, Grünfläche an der Yorckstraße)
- nachhaltige Sicherung und Verbesserung des **Siedlungsbildes**
 - v. a. Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum (einheitliche Gestaltung)
 - Einsatz planungsrechtlicher Instrumente (Bebauungsplan/ Satzung)
 - Installation begleitender Beratung/ Information
- **Differenzierung und Verbesserung des Wohnraumangebotes**, zur Stärkung einer heterogenen sozialen Struktur (Vermeidung von Segregation)
 - Qualifizierung des Gebäudebestandes
 - barrierefreie Angebote (Berücksichtigung von zukünftigen Bedürfnissen/ Nutzergruppen)
 - Berücksichtigung eines verhältnismäßigen **Anteils an Mietwohnungen** (vgl. Quartiersbefragung)
 - „Paketverkauf“, gerade in Bereichen, in denen Parzellierung nur schwer vorzunehmen ist
- Thema „**Flüchtlingsunterbringung**“ ist weiter zu betrachten und zu begleiten.
 - Begrenzung der Anzahl der Flüchtlinge auf ein vertretbares Verhältnis zur Gesamtbewohnerzahl
 - „Internationalität“ der Siedlung positiv nutzen

Die BlmA hat zu einem Szenario in dem ein Teilabriss und eine gewisse Nachverdichtung geplant ist, ihr Einvernehmen erklärt, behält sich aber eine eigene vertiefende Wirtschaftlichkeitsprüfung vor.

7 Umsetzungsprogramm

Gebäude

mögliches Verkaufsmodell „Paketbildung“



- Einzelverkauf (Eigentümer)
- Blockverkauf (Mietwohnungen)
- Rückbau
- Wohngebäude Neubau (Einzelverkauf)
- Wohngebäude Neubau (Miete)

Um-/ Anbauten im Bestand

- Sanierungskonzepte nach Gebäudetyp:
Standardbaukasten für Kostenoptimierung/ -
sicherheit (individuelle Anpassung)



Quelle: IBA Hamburg GmbH 2015



Quelle: IBA Hamburg GmbH 2015

Begrünte Carportanlagen/ Sammelgaragen/ Stellplätze

- die derzeitigen Garagenhöfe sind nicht mehr zeitgemäß und beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Siedlung



- Ersatz bzw. zeitgemäße Ergänzung durch begrünte Carportanlagen/ Sammelgaragen/ Stellplätze
- grüner Charakter soll erhalten bzw. gestärkt werden



Quelle: derbauherr.de

Straßen/ Parkplätze

- Deckschichten der Erschließungsstraßen weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf
- funktionale und gestalterische Aufwertung:
 - Sanierung der bituminösen Deckschichten der Fahrbahnen
 - Anpassungen im Querschnitt aufgrund einer Neuordnung des Parkraums
 - Umrüstung der straßenbegleitenden Beleuchtung auf LED-Technik



Quartiersplatz/ Begegnungsräume

- Anlage eines Quartiersplatzes mit Treffpunktfunktion und Ausbildung von einladenden Quartierseingängen: Auftakt und Anker für ein durchgängiges Möblierungskonzept



Leitungsinfrastruktur

Kanalsystem

- grobe Kostenschätzung: reine Baukosten i.H. zwischen 1,8 Mio. und 2,4 Mio. €



Siedlungsbereiche/ Sanierungskosten Kanal	Baukosten min.(brutto)	Baukosten max.(brutto)
Teilbereich West (rote Fläche)	565.000 €	772.500 €
Teilbereich Ost (blaue Fläche)	747.500 €	1.020.000 €
Wohnwege Ost (ockerfarbene Fläche)	405.000 €	540.000 €
Verdichtung „Wohnen am Park“ (grüne Fläche)	79.000 €	111.000 €
<i>Summe</i>	<i>1.796.500 €</i>	<i>2.443.500 €</i>

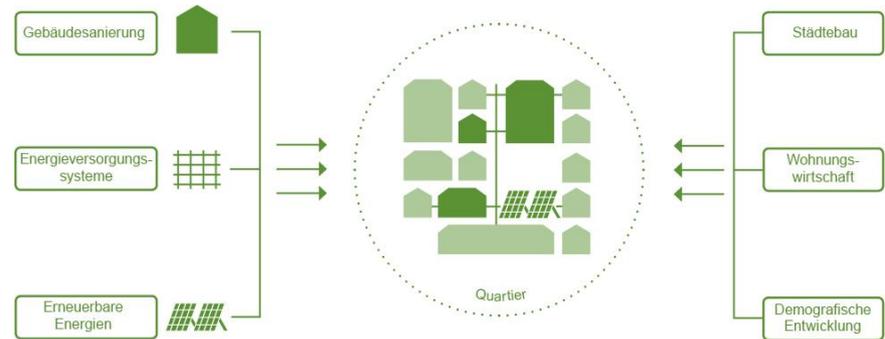
Quelle: Ingenieurbüro Brendt

Leitungsinfrastruktur

- Wasserversorgung
 - kein Sanierungsbedarf, Grunddienstbarkeiten müssen in die entsprechenden Grundbücher eingetragen werden
- Gasversorgung
 - das Quartier ist bislang nicht an das Gasversorgungsnetz angebunden
 - eine Beteiligung der EWW als Versorgungsträger wird im Falle anstehender Tiefbauarbeiten stattfinden
- Stromversorgung
 - Prüfung, inwieweit bei der Sanierung von Erschließungsanlagen eine Erneuerung bzw. Instandsetzung der Stromleitungen im Quartier erfolgen muss
- Breitbandversorgung
 - Maßnahmen der Deutschen Glasfaser im letzten Jahr
 - Absicht der Telekom zum Ausbau des Netzes in Teveren inkl. der Fliegerhorstsiedlung

Energetische Quartiersentwicklung

- Kooperationen zu Forschungsinstituten der RWTH Aachen
 - gemeinsame Ortsbegehungen und Abstimmungsgespräche mit dem Institut für Gebäudetechnik
 - Untersuchungen zum geothermischen Potenzial der Siedlung durch das Institut für Geophysik
 - ggf. Einbindung in das KfW-Programm zur Förderung der Energieeffizienz auf Quartiersebene (KfW 432)
 - Berücksichtigung von städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten
- **Erstellung eines integrierten energetischen Stadtentwicklungskonzeptes**



Quelle: www.energetische-staetsanierung.info



Bsp. Klimaschutzsiedlung Düren
Quelle: ImWest - Westdeutsche Immobiliengesellschaft

Bauleitplanung

- für die Fliegerhorstsiedlung ist ein Bebauungsplan zu entwickeln, der...
 - die Voraussetzungen für die baulichen Ergänzungen und Erweiterungen schafft
 - das Siedlungsbild nachhaltig sichert und verbessert
- Festlegung verträglicher Nutzungen (Wohnen, Nahversorgungsangebote etc.)
- Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsbebauung
- Sicherung der (neuen) öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen
- Gestaltungsvorgaben für die baulichen Anlagen und den Übergang privater – öffentlicher Raum



Gestaltungsleitfaden

- Orientierungsrahmen für die Beratung von privaten Grundstücks- und Immobilieneigentümern, Bauherren und interessierten Bewohnern
- es werden Positivbeispiele und Perspektiven für eigene Baumaßnahmen aufgezeigt
 - bauliche Sanierung Bestandsgebäude
 - einheitliche Abgrenzung privater Freiflächen zum öffentlichen Raum
 - Aufzeigen von Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen der privaten Freiflächen

Abb. 41 und 42
Anbaumöglichkeiten
für die Haustypen
B3 und B4

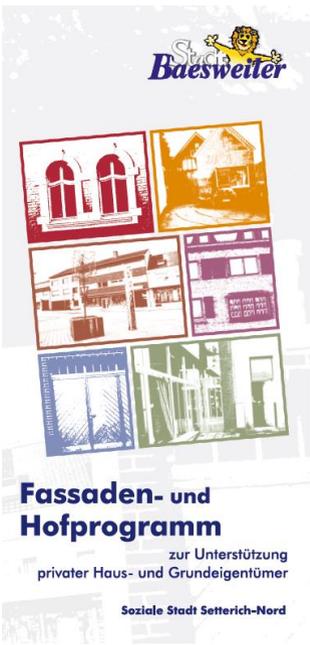


Gestaltungsfibel
Werkssiedlung Oberdorfstfeld

Quartiers-/ Sanierungsmanagement

„Kümmerer“ und Ansprechpartner vor Ort

- Beratung zu Fragen der Sanierung / Fassadenverbesserung (Bauberatung, Sanierungsvorschläge/ -pakete)
- Beratung zur Finanzierung (u. a. zu Förderangeboten der KfW Bank und der NRW.Bank)
- Stärkung des Innen-/ Außenimages, des Zusammenhalts
- Begleitung des gesamten Sanierungs- und Umbauprozesses (Bewohnerberatung, Thema Sozialplan mit BlmA/ Stadt)
- Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Initiierung von Beteiligungsprojekten, Workshops, etc.



Imagebildung und Marketing

- Marketingstrategie für die Siedlung:
Innen- und Außenmarketing – Imageverbesserung
- Vermittlung eines glaubhaften Images → Aufbau einer
gemeinsamen Identität durch Entwicklung eines von
Allen getragenen Wertegefühls
- Herausarbeiten von Alleinstellungsmerkmalen
- Entwicklung von geeigneten
Kommunikationsmaßnahmen (Zielgruppendefinition,
optisches Erscheinungsbild, Medien und
Kommunikationsmittel, Öffentlichkeitsarbeit)



Deutscher Schlager und syrischer Tanz beim Siedlungsfest

Von: Andrea Schever
Letzte Aktualisierung: 20. September 2015, 16:45 Uhr



Zu syrischer Musik tanzten die Gäste zur Begeisterung aller so, wie sie es in der Heimat gelernt haben. Foto: Andrea Schever

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**