

Einladung

zur 16. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt
Geilenkirchen am

Donnerstag, dem 06.10.2016, 18:00 Uhr

im Großen Sitzungssaal, Markt 9, 52511 Geilenkirchen

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

1. Unterrichtung über das Ergebnis der Einwohnerversammlung zur Vorstellung des Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung und Beschlussfassung über das Entwicklungskonzept
Vorlage: 624/2016
2. Vorbereitung von Maßnahmen und Aufstellung einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet "Fliegerhorstsiedlung Teveren"
Vorlage: 645/2016
3. Kaufkraftentwicklung 2016 in Geilenkirchen
Vorlage: 648/2016
4. Verschiedenes

II. Nichtöffentlicher Teil

5. Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Karl-Peter Conrads

Bauverwaltungs- und Tiefbauamt
21.09.2016
624/2016

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	06.10.2016
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	26.10.2016

Unterrichtung über das Ergebnis der Einwohnerversammlung zur Vorstellung des Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung und Beschlussfassung über das Entwicklungskonzept

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat den Entwurf des Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung in seiner Sitzung am 06.07.2016 verabschiedet und beschlossen, diesen Entwurf in einer Einwohnerversammlung vorzustellen und zu erörtern.

Die Einwohnerversammlung hat am 25.08.2016 um 19.00 Uhr in der Turnhalle der Katholischen Grundschule in Teveren stattgefunden. Durch die Planungsgruppe MWM (Herrn Niedermeier und Herrn Ueckert) wurde das Konzept anhand der als Anlage beigefügten Präsentation erläutert.

Das Ergebnis der Versammlung ist in der ebenfalls als Anlage beigefügten Niederschrift dargestellt.

Zwischenzeitlich wurde der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Gelegenheit gegeben, zum vorgestellten Konzept schriftlich Stellung zu nehmen.

Mit Schreiben vom 21.09.2016 (s. Anl.) teilt die BImA mit, dass die Angelegenheit hausintern zunächst im zuständigen Gremium beraten werden müsse und eine Stellungnahme erst nach dem 06.10.2016 erfolgen könne. Bedenken werden jedoch hinsichtlich des geplanten Rückbaus im Bereich der Stauffenbergstraße und der damit einhergehenden Möglichkeit zur Nachverdichtung erhoben.

Über das Ergebnis der Einwohnerversammlung und über den Entwurf des Entwicklungskonzept ist zu beraten und ein entsprechender Beschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Das Ergebnis der Einwohnerversammlung wird zur Kenntnis genommen. Das vorgelegte Entwicklungskonzept wird beschlossen.

Anlage/n:

- 01 2016.08.26 Niederschrift Einwohnerversammlung
- 02 2016.08.25 Präsentation
- 03 antwortschreiben_stadt_21.09.16

(Bauverwaltungs- und Tiefbauamt, Herr Savoir, 02451 - 629 229)

Niederschrift

über die Einwohnerversammlung gemäß § 23 GO NRW i. V. m. § 6 der städtischen Hauptsatzung zur Vorstellung des Entwicklungskonzeptes für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung am 25.08.2016 um 19.00 Uhr in der Turnhalle der Katholischen Grundschule Teveren, Müncherather Straße 2-4, 52511 Geilenkirchen

Teilnehmer:

Herr Bürgermeister Schmitz als Vorsitzender

als benannte Vertreter der Ratsfraktionen:

Ortsvorsteher Hans-Josef Paulus
Stadtverordneter Karl-Peter Conrads
Stadtverordneter Max Weiler
Stadtverordneter Christoph Grundmann
Stadtverordnete Theresia Hensen
Stadtverordneter Johann Graf
Stadtverordneter Jürgen Benden

als Vertreter des beauftragten Planungsbüros MWM:

Herr Niedermeier
Herr Ueckert

von der Verwaltung:

Herr Technischer Beigeordneter Mönter
Herr Savoir
Herr A. Jansen
Herr Scholz als Schriftführer

als Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Herr Grotefeld
Frau Lorenzen
Frau Birkner-Schmitz
Frau Rietzler

aus den Reihen der Einwohner

ca. 130 Einwohner

Bürgermeister Schmitz begrüßte die Teilnehmer der Einwohnerversammlung, die Vertreter der Politik und der Verwaltung.

Er leitete kurz in das Thema ein und teilte mit, dass die BlmA der Verwaltung mitgeteilt habe, dass sie Teile des Entwicklungskonzeptes u. a. aus rechtlichen Gründen nicht mittragen könne. Bezüglich der Einzelheiten verwies er auf die seitens der BlmA angekündigte Stellungnahme.

Herr Mönter stellte das Podium vor und erläuterte den beabsichtigten Ablauf der Einwohnerversammlung. Er teilte mit, dass keine Beschlussfassung erfolge und bat die Einwohner vor entsprechenden Wortbeiträgen ihren Namen für das Protokoll kurz mitzuteilen. Anschließend übergab er das Wort an Herrn Ueckert von der Planungsgruppe MWM.

Herr Ueckert stellte die einzelnen Schritte und die bisherige Zeitschiene vor, die zu dem vorliegenden und vom Rat der Stadt beschlossenen Entwurf des Entwicklungskonzeptes geführt haben.

Anhand der als Anlage beigefügten Präsentation erläuterte er, dass eine Bestandsanalyse erfolgt sei und eine Einwohnerbefragung durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang stellte er die große Motivation zur Teilnahme an der Befragung heraus und hob die hohe Rücklaufquote der Fragebögen (53%) hervor.

Er erläuterte die wesentlichen Fragen, die im Rahmen der Befragung gestellt worden sind und zeigte auf, dass insbesondere das Erscheinungsbild, die Attraktivität und die Bausubstanz in der Siedlung negativ bewertet worden seien.

Als positive Qualitäten wurden die großen Gärten, die ruhige Lage, die Größe, der Zuschnitt und die Unterkellerung der Liegenschaften herausgestellt.

Herr Ueckert informierte über das Ergebnis der Wohnraumbedarfsanalyse aus dem abzuleiten sei, dass es bis 2040 Wohnraumbedarfe geben werde. In jedem Fall gebe es eine Zunahme an 1-2 Personenhaushalten.

Er schloss seine Ausführungen zum Entwurfskonzept mit den Ergebnissen der in den Präsentationsfolien dargestellten SWOT-Analyse in der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung herausgearbeitet wurden und übergab das Wort für den weiteren Vortrag an Herrn Niedermeier.

Herr Niedermeier führte mit Blick auf die definierten Leitziele aus, dass die Siedlung in jedem Fall erhaltenswert sei und der Erhalt der Qualitäten Sinn mache.

Weitläufige Bereiche mit breiten Straßen sollten erhalten werden und es müsse Erweiterungsmöglichkeiten und Möglichkeiten einer Durchmischung des Siedlungsgebietes geben. Auch der erhebliche Sanierungsstau sei zu beseitigen.

Weiterhin stellte er dar, dass unter Einbeziehung aller Überlegungen zu den Qualitäten und den Leitzielen das Kombinationsszenario 4c als das geeignete Szenario empfohlen werde.

Dieses enthalte nördlich der Stauffenbergstraße einen Rückbaubereich, der künftig als Grün-, Frei- oder Waldfläche genutzt werden könne. In diesem Szenario seien entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten, die Entwicklung eines Quartiersplatzes und die Ergänzung des Parkraumangebotes durch begrünte Carportanlagen vorgesehen.

Anhand der in der Präsentation enthaltenen Beispiele erläuterte er das beabsichtigte Verkaufs- bzw. Gestaltungskonzept und bat die Teilnehmer der Einwohnerversammlung um ein Feedback.

Herr Mönter dankte den Herren Ueckert und Niedermeier für die Vorstellung des Entwurfs des Entwicklungskonzeptes und gab einen Ausblick dahingehend, dass mit ersten Maßnahmen aus dem Konzept in 2018 gerechnet werden könne, wenn an dem Konzept wie beabsichtigt weiter gearbeitet werden könne und entsprechende Städtebaufördermittel in 2017 bewilligt würden.

Anschließend übergab er das Wort an Herrn Grotefeld für eine Stellungnahme der an der Erstellung des Konzeptes beteiligten Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)

Herr Grotefeld stellte sich als Leiter der Abteilung Portfoliomanagement kurz vor und teilte mit, dass die BlmA den bislang erarbeiteten Konzeptentwurf in Teilbereichen u. a. aus wirtschaftlichkeitsgründen nicht mittragen könne.

Maßgeblich für die BlmA sei die Erreichung einer Gesamtwirtschaftlichkeit, die sich jedoch aufgrund des enthaltenen Rückbaubereichs und den damit einhergehenden Kosten für die BlmA nicht darstellen lasse. Daher werde ein Rückbau nicht mitgetragen. Auch dem dargestellten Verkaufmodell, das einen Blockverkauf von Mietwohnungen enthalte, könne sich die BlmA derzeit nicht anschließen, da derzeit nur ein Einzelverkauf in Frage komme.

Größere Investitionen in den Mietwohnungen z. B. durch eine entsprechende Wärmedämmung lohnten sich für die BlmA selbst nicht, da die Mieten dann nicht mehr aufzubringen seien.

Deshalb sei auch im östlichen Teil der Siedlung ein Einzelverkauf vorgesehen. Kurzfristig sei vorgesehen in der Gneisenaustraße 6 Häuser anzubieten.

Er stellte klar, dass die BlmA in keinem Fall Mietern das derzeitige Mietverhältnis kündigen, bzw. Wohnungen entmieten werde.

Herr Mönter bezog sich auf die Ausführungen von Herrn Grotefeld und stellte ebenfalls klar, dass es auch nicht Ziel der Stadt sei, Eigentümern bzw. Mietern ihre Häuser weg zu nehmen. Die Stadt sei mit der BlmA in der Diskussion über das Konzept. Auch wenn die Meinungen bzw. Ziele noch auseinander liegen, so soll am Konzept doch weiter gearbeitet werden.

Herr Turnau wollte wissen, ob der Stadtrat das Entwicklungskonzept aufgrund der teilweisen Ablehnung durch die BlmA nunmehr neu bearbeiten müsse.

Hierauf entgegnete Herr Mönter, dass die Konzeptinhalte zwar nicht vollständig geteilt würden, dies jedoch nicht bedeute, dass man sich vom Konzept verabschieden müsse. Es gebe Möglichkeiten die Ziele weiter zu verfolgen. Hierbei müsse der Zeithorizont betrachtet werden. Die langfristige Perspektive könne sich noch verändern. Als Beispiel nannte er eine mögliche mangelnde Vermarktbarkeit von Gebäudekomplexen.

Zur Frage der Instandhaltung führte Herr Grotefeld aus, dass die Gebäude, die sich aufgrund der Bausubstanz lohnen, instandgehalten zu werden, auch instand gesetzt und vermietet würden. Die Gebäude, bei der die Substanz schlecht sei, würden bei Auszug der Mieter nicht wieder neu vermietet.

Aus den Reihen der Einwohner wurde darüber Beschwerde geführt, dass die BlmA über Jahre hinweg nichts an den Immobilien getan habe und diese immer mehr verfallen. Auch derzeit werde auf Beschwerden über den Zustand von Mietwohnungen nicht reagiert und dringend notwendige Reparaturen würden nicht durchgeführt bzw. ignoriert.

Herr Grotefeld teilte mit, dass er mit seiner Abteilung dafür nicht zuständig sei, sagte jedoch zu, die Beschwerden an die entsprechende Abteilung weiter zu geben.

Herr Mönter bezog sich auf die Beschwerden und bat um Verständnis dafür, dass die Probleme im Zusammenhang mit dem Zustand der Wohnungen und der mangelnden Reaktionen der BlmA bzw. der Verwaltungsgesellschaft "Treureal" heute nicht zu lösen seien.

In dieser Veranstaltung solle es darum gehen, Anregungen und Meinungen zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes zu erhalten.

Herr Harald Wilms war der Meinung, dass alles nur Kostenschieberei sei und stellte die Frage, weshalb die Stadt ihrer Verpflichtung nicht nachkomme, die Straßen zu sanieren und weshalb die BlmA ihrer Pflicht nicht nachkomme, die Häuser zu sanieren.

Herr Mönter entgegnete, dass die Sanierung von Straßen eine öffentliche Aufgabe sei und die Sanierung ein entsprechendes Konzept erfordere. Die Verkehrsflächen hätten ein Alter und einen Zustand erreicht, der eine komplette Erneuerung erforderlich mache. Eine solche Erneuerung erfordere eine entsprechende Planung. Dafür müsse man jedoch wissen, wie sich die Siedlung insgesamt weiter entwickele.

Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes sei beabsichtigt, die Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur zu planen. Hierzu müssten Haushaltsmittel eingeplant und entsprechende Ratsbeschlüsse gefasst werden.

Herr Mönter informierte darüber, dass für die Erneuerung von Verkehrsanlagen auch die Zahlung von Beiträgen auf die Eigentümer der Grundstücke zukomme. Sofern die BlmA im Zeitpunkt der Fertigstellung noch Eigentümerin sei, müsse die BlmA die Beiträge zahlen. Im Falle von Privateigentum käme diese Verpflichtung je nach Inhalt der entsprechenden Notarverträge letztendlich auf die neuen Eigentümer zu.

Zur Frage der Sanierung der Häuser wurde von Herrn Grotefeld mangels Zuständigkeit keine Aussage getroffen.

Aus dem Plenum wurde die Frage gestellt, wann eine Liste herausgegeben werde, aus der zu ersehen sei, welche Häuser wann abgerissen bzw. renoviert werden.

Hierzu teilte Herr Grotefeld mit, dass es eine solche Liste nicht gebe. Derzeit sei seitens der BlmA überhaupt nicht beabsichtigt, Gebäude abzureißen.

Herr Mönter bezog sich auf das Konzept, in dem der Abriss dargestellt sei und teilte mit, dass das dargestellte Szenario kurzfristig wohl nicht vollständig umzusetzen sei. Die Umsetzung des Konzeptes sei ein über Jahre andauernder Prozess. Erst die Zeit werde zeigen, ob sich dieses tatsächlich wie geplant umsetzen lasse. Im Übrigen sei auch ein Konzept nicht starr. Es werde immer wieder fortgeschrieben und an neue Entwicklungen angepasst.

Auf die Frage wie sich die BlmA gegenüber älteren Mietern verhalte, die beispielsweise bereits seit über 20 Jahren in den Liegenschaften wohnten entgegnete Herr Grotefeld, dass alle Bewohner dort wohnen bleiben könnten.

Für die Bürgerinitiative Fliegerhorstsiedlung (BIFT-GK) ergriff Herr Grimm das Wort und teilte mit, dass die BIFT-GK zu einer Versachlichung der Diskussion beitragen wolle.

Die BlmA habe an den Häusern nichts gemacht. Straßen und Kanäle bedürfen der dringenden Erneuerung. Wie das gemacht werde interessiere hier nicht. Wichtig zu erfahren sei vielmehr, wann es gemacht werde. Der Vertreter der BlmA habe ausgeführt, dass keine Gebäude abgerissen würden. Aussagen dazu, wann eine Sanierung der Gebäude erfolge, konnten bislang nicht getroffen werden. Er frage sich, ob die Bewohner, die in Häusern wohnten, in denen die Wohnräume mit Schimmel befallen seien, künftig mietfrei wohnen könnten.

Die BIFT-GK habe einen Fragenkatalog vorbereitet. Diesen werde er der Stadt und der Presse übergeben mit der Bitte, ihn als Anlage zur Niederschrift zu nehmen. Die BIFT-GK erwarte, dass dazu eine schriftliche Stellungnahme abgegeben werde.

Herr Mönter nahm den Fragenkatalog entgegen, bat jedoch noch einmal um Verständnis, dass Einzelaussagen zu erforderlichen Renovierungen heute nicht gemacht werden könnten. Dazu sei die Einwohnerversammlung heute nicht gedacht.

Ein Einwohner bezog sich auf den grauen, als Rückbaubereich dargestellten Teil der Siedlung und erkundigte sich nach der künftigen Nutzung dieses Bereichs. Weiterhin hatte er die Befürchtung, dass die Bereiche der Siedlung in denen es Kanalprobleme gebe, zukünftig enteignet werden, um diese Probleme zu lösen.

Techn. Beigeordneter Mönter stellte klar, dass für den Rückbaubereich keine bauliche Nutzung vorgesehen sei. Der Teil der Siedlung solle Brach-, Wald-, oder Ausgleichsfläche werden. Man wolle diese Fläche der Natur zurückgeben.

Die künftige Nutzung der Siedlungsbereiche solle über eine entsprechende Bauleitplanung gesteuert werden, an der die Bürger in einem formellen Verfahren beteiligt werden. Keiner müsse befürchten, enteignet zu werden.

Stadtverordneter Paulus war verärgert über die Aussage der BlmA, das Konzept nicht mittragen zu können. Die BlmA habe in 40 Jahren in der Siedlung nichts mehr getan und stattdessen die Mieter motiviert, selbst Hand anzulegen. Heute gehe man hin und sage den Bürgern, die mit großen Hoffnungen zu dieser Einwohnerversammlung gekommen sind, man habe dem Konzept zunächst zwar zugestimmt, sei jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass sich eine Gesamtwirtschaftlichkeit nicht darstellen lasse. Diese Reaktion sei sehr bedauerlich. Alle Anwesenden seien der Meinung, dass etwas getan werden müsse und auch aus dem Entwurf des Konzeptes gehe dies hervor. Heute müsse man erfahren, dass es seitens der BlmA Einschränkungen gebe. Das dürfe die Stadt nicht mit sich machen lassen. Er empfahl dem Bürgermeister, sich mit der ablehnenden Haltung der BlmA direkt ans Finanzministerium zu wenden um eine Richtungskorrektur bei der BlmA zu erwirken.

Herr Grotefeld entgegnete für die BlmA, dass diese das Konzept mitentwickelt habe. Lediglich zu einem Teilbereich habe die BlmA mitgeteilt, dass dieser nicht mitgetragen werde. Dies sei auch aus rechtlichen Gründen derzeit nicht möglich. Dass Herr Paulus verärgert sei, könne er verstehen, jedoch derzeit nicht ändern.

Eine Bewohnerin bezog sich auf den Zustand der Siedlung und teilte mit, dass sie sich für den Zustand der Liegenschaften schäme wenn Sie Besuch von auswärts erhalte.

Die BlmA solle vorrangig die Liegenschaften sanieren, in denen die Menschen wohnten. Dann würden diese auch wieder attraktiv. Auch der Zuzug von Asylanten wurde angesprochen und vorgetragen, dass die Integrationsfähigkeit in der Siedlung eine Grenze erreicht habe, die nicht überschritten werden dürfe.

Herr Mönter wiederholte noch einmal, dass heute keine Aussagen zu Gebäudesanierungen gemacht werden könnten. Sofern es um dringende Sanierungen von Mietwohnungen gehe, stehe der Eigentümer gegenüber dem Mieter in der Verantwortung.

Herr Mönter erklärte des Weiteren, dass durch die Neubauten eine weitere Durchmischung in der Siedlung angestrebt werde. Hier sollten beispielsweise neue gegebenenfalls barrierefreie Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen für Senioren, Familien mit Kindern entstehen. Herr Niedermeier zeigte in diesem Zusammenhang auf, dass das Konzept mit einer Perspektive für die nächsten 20 - 30 Jahre ausgelegt sei. Die Betrachtung dieses Zeithorizonts sei Intension des Konzeptes. Darum würden hier auch Aussagen dazu getroffen, wo Neubauten zugelassen werden und wie die notwendige Sanierung gesteuert werden könne bzw. in den Griff zu bekommen sei.

Auf die entsprechende Frage entgegnete Herr Mönter, dass eine Nachverdichtung nur funktioniere, sofern auch ein Rückbau erfolge. Derzeit sei die BlmA überwiegende Eigentümerin der in der Siedlung vorhandenen Flächen. In Privatbesitz gelangten die Liegenschaften über den Verkauf. Auch die Vermarktung an Investoren sei im Konzept als Option enthalten. Die Erschließung derartiger Flächen könnte über städtebauliche Verträge erfolgen. Eine Weiterentwicklung sanierungsbedürftiger Liegenschaften durch entsprechende Investoren sei als weitere Option ebenfalls denkbar. Welche Vermarktungsstrategie letztendlich verfolgt werde, müsse sich zeigen.

Die Frage, wie die Siedlung auch attraktiv gemacht werden könne für Senioren beantwortete Herr Mönter mit der Tatsache, dass die ältere Generation noch sehr mobil sei. Die Siedlung solle kein Standort werden für ein Seniorenheim. Die Siedlung sei jedoch auch nicht schlechter ans Infrastrukturnetz der Stadt angebunden als andere Außenorte. Zudem seien in direkter Nachbarschaft weitläufige Grünbereiche vorhanden, die die Siedlung auch für Senioren attraktiv mache.

Stadtverordneter Benden teilte mit, dass er sich über die rege Beteiligung der Einwohner an der Einwohnerversammlung sehr freue. Genau wie Herr Paulus so habe auch er das Gefühl, dass sich die Bewohner der Siedlung alleine gelassen fühlen. Gerade in einer Einwohnerversammlung in der es um die Fliegerhorstsiedlung gehe, müssten auch seitens der BlmA zuständige Mitarbeiter vor Ort sein, die zu den Fragen detailliert Stellung beziehen könnten.

Dass hier zu den Themen Sanierung und Instandhaltung der Mietwohnungen keine definitiven Aussagen der BlmA getroffen werden könnten, fand er sehr schade. Darum bat er zu überlegen, ob nicht eine Einwohnerversammlung initiiert werden könnte, in der die zuständige Abteilung der BlmA zu den Anregungen und Bedenken der Bewohner Stellung beziehen könnten. Es müssten die Leute am Tisch sitzen, die zuständig seien.

Er habe Vertrauen in das städtebauliche Konzept. Dieses sei das richtige Instrument, um die Siedlung zukunftsfähig zu machen. Was man nicht brauchen könne sei wie von der BlmA beabsichtigt, in letzter Minute zurück zu rudern und zu bremsen. Er habe das Gefühl, die BlmA spiele auf Zeit. Seiner Ansicht nach stehe die Siedlung fast vor dem Kollaps.

Er stellte die Frage, wie sich die BlmA die weitere Zusammenarbeit vorstelle und hielt die Einberufung von Bürgersprechstunden für das richtige Mittel, die Ängste der Bürger wahrzunehmen bzw. abzubauen.

Herr Grotefeld stellte klar, dass die BlmA das gemeinsame Konzept nicht komplett aufgekündigt habe. Er verstehe, dass es den Einwohnern auf den Nägeln brenne, direkt mit den zuständigen Mitarbeitern in Kontakt zu treten. Die Betreuung der Liegenschaften liege jedoch derzeit in privater Hand und werde von der Fa. Treureal ausgeführt. Sicherlich habe die BlmA die Pflicht zu kontrollieren, dass die Betreuung korrekt erfolge. Auf seiner Ebene werde versucht etwas zu tun. Aus seiner Sicht wäre es für die BlmA wünschenswert, einen zentralen Ansprechpartner in der Siedlung zu haben.

Herr Grimm bemängelte, dass die BIFT-GK als Interessengemeinschaft keine separate Einladung zur Einwohnerversammlung erhalten habe.

Stadtverordneter Graf teilte mit, dass er die Siedlung sehr gut kenne, da er mehrere Jahre selbst dort gewohnt habe. Seiner Ansicht nach sei es reine Augenwischerei dass das Konzept von der BlmA teilweise nicht mitgetragen werde.

In der Gneisenaustraße seien die meisten Wohnungen unbewohnt. Wenn er durch die Siedlung gehe, kämen ihm die Tränen.

Es werde erwartet, dass auch die BlmA zum Konzeptentwurf stehe. Es müsse etwas geschehen ehe die Siedlung verrottet.

Aus den Reihen der Einwohner wurde mitgeteilt, dass Garagen abgerissen werden sollten. Es wurde die Frage gestellt, ob Baugenehmigungen für neue Garagen auf den Grundstücken erteilt würden.

Herr Mönter machte dies von der beabsichtigten Bauleitplanung abhängig und teilte mit, dass die gesamte Fliegerhorstsiedlung derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sei. Dies bedeute, dass sich eine mögliche Bebauung in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müsse. Die nähere Umgebung sei derzeit geprägt durch eine offene Freiraumstruktur und durch die großen Vorgärten. Daher würden sich Garagen in die Vorgärten derzeit nicht einfügen und es seien separate Garagenflächen geplant. Derzeit noch offen sei die Frage wer diese Flächen erstelle bzw. vermarkte.

Eine künftige Bauleitplanung bedinge eine entsprechende Bürgerbeteiligung. Insoweit würden die Einwohner und Bürger über die weiteren konkreten Planungen informiert.

Ein Versammlungsteilnehmer erkundigte sich nach der Art und Weise des künftigen Straßenausbaus.

Herr Mönter teilte mit, dass die Straßen in dem Querschnitt hergestellt werden sollen, der derzeit vorhanden sei. Es solle ein zentraler Bereich angelegt werden. Zur Information über den Straßenausbau werde es separate Einwohnerversammlungen geben, in denen die Detailplanungen vorgestellt würden. Mit einem Ausbau sei frühestens 2018 zu rechnen.

Eine Teilnehmerin war der Meinung, dass die Bürger durch die gemachten Aussagen und mit dem Konzeptentwurf nur hingehalten werden sollen. Sie sprach die Beleuchtung in der Siedlung an und war enttäuscht, dass nachts nur jede 2. Lampe leuchtet.

Techn. Beigeordneter Mönter entgegnete darauf dass es richtig sei Ziele zu definieren und diese in einem Konzept niederzulegen. Von Hinhaltenaktik seitens der Stadt könne hier keine Rede sein. Im Stadtgebiet würde grundsätzlich jede zweite Leuchte ab 21.00 Uhr aus stromersparnisgründen ausgeschaltet. In den Bereichen, in denen LED-Leuchten verbaut seien, brenne die Beleuchtung nachts durch. Nach der Sanierung der Beleuchtung in der Siedlung (Einbau von LED-Leuchten) bleibe auch die Beleuchtung in der Siedlung an.

Es wurde die Frage gestellt, ob auch dann die Straßen erneuert werden, wenn die BlmA mit dem Konzept nicht einverstanden ist.

Herr Mönter antwortete, dass dies mit dem Stadtrat zu diskutieren sei. Bei entsprechender Zustimmung und Bereitstellung der Haushaltsmittel, könne 2018 begonnen werden.

Eine weitere Frage bezog sich auf den Zuzug der Flüchtlinge. Es wurde eine Auskunft darüber erbeten, ob die Anzahl der Flüchtlinge in der Siedlung noch steigen werde.

Herr Mönter entgegnete, dass die Zuweisungen an Flüchtlingen abgenommen haben und nach seiner Kenntnis derzeit keine neuen Flüchtlinge erwartet werden. Letztendlich könne dies z.z. niemand mit Gewissheit sagen.

Im Moment sei die städtische Flüchtlingsunterkunft an der Friedensburg neben dem Parkhaus im Bau. Eine Ausweitung der Flüchtlinge in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung sei nicht beabsichtigt.

Zum gleichen Thema wurde seitens einer Versammlungsteilnehmerin ausgeführt, dass der Nachbar wegen der Flüchtlinge weggezogen sei. Außenstehende hätten zu ihm gesagt, dass er in der "Bronx Teveren" wohne.

Niemand wolle mehr dorthin ziehen. Ausländerfeindliche Personen schmierten Parolen an die Wände bzw. zünden in der ganzen Bundesrepublik Unterkünfte an. Es bestehe eine große Angst, dass eines Tages auch in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung so etwas passiere.

Herr Mönter stellte dar, dass die Flüchtlingsproblematik eine gesellschaftliche Herausforderung sei und die Siedlung hier keine Ausnahme darstelle. Die Fliegerhorstsiedlung biete gute Ansätze für eine Integration. Derzeit brauche die Stadt die Unterkünfte noch.

Es wurde die Befürchtung geäußert, dass keiner mehr in die Siedlung komme, sofern die Anzahl der Flüchtlinge in der Siedlung weiter ansteigen würde.

Herr Grimm fühlte sich über die Flüchtlingssituation in der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung durch die städtische Flüchtlingsbetreuerin, Frau Wolff sehr gut informiert. Er teilte mit, dass derzeit 64 Asylsuchende in der Siedlung lebten und wusste zu berichten, dass sich daran derzeit nichts ändern werde.

Weiterhin teilte er mit, dass nach seiner Recherche entgegen der Aussage der BImA sehr wohl bereits Häuser im östlichen Teil der Siedlung veräußert seien. Auch vermutete er, dass entgegen den getätigten Aussagen von Stadt und BImA zu gegebener Zeit Häuser abgerissen würden, in denen noch Mieter lebten.

Dieser Aussage wurde seitens der Stadt und seitens der BImA widersprochen. Herr Gotefeld entgegnete, dass in der Siedlung sehr viele Liegenschaften noch vermietet seien. Allein aus dem Mietverhältnis heraus hätten die Mieter zunächst ein Vorkaufsrecht für die jeweilige Liegenschaft. Weiterhin berichtete er, dass die BImA derzeit überhaupt nicht beabsichtige, vermietete Häuser zu veräußern.

Die BImA selbst müsse erst einmal Erfahrungen sammeln beim Verkauf der Liegenschaften im östlichen Teil der Siedlung. Daher sei ja beabsichtigt, mit den ersten sechs Häusern in der Gneisenaustraße auf den Markt zu gehen um zu sehen, wie der Verkauf anläuft bzw. ob sich überhaupt Käufer für diese Häuser finden.

Wenn dann feststehe in welche Richtung sich die Vermarktung entwickle, könne seitens der BImA beurteilt werden, wie sich die weitere Entwicklung gestalte. Hier sei dann nicht ausgeschlossen, dass evtl. auch ein entsprechender Rückbau seitens der BImA mitgetragen werde, sofern sich Liegenschaften überhaupt nicht vermarkten ließen.

Auf die Frage nach den Gründen für die Auswahl des dargestellten Rückbaubereichs antwortete Herr Niedermeier, dass dieser aus städtebaulichen Gründen ausgewählt worden sei. Es sei bekannt, dass in diesem Bereich die Bausubstanz im Vergleich mit der Bausubstanz von Häusern in anderen Bereichen noch relativ gut sei. Ungeachtet dessen habe man überlegt, wo entsprechende

Infrastruktur (Verkehrsanlagen) eingespart werden könne. Hier bot sich der am Rand der Siedlung gelegene Bereich der Stauffenbergstraße an. Der Kernbereich der Siedlung solle weiter entwickelt bzw. gestärkt werden.

Stadtverordneter Paulus stellte die Fragen ob es möglich sei, die Yorckstraße im Bereich des geplanten Quartiersparks beidseitig zu bebauen um die Anlage besser auszunutzen.

Es könnten seiner Ansicht nach Wohnungen mit Tiefgaragenplätzen entstehen. Vorteil sei, dass sich dann auch künftige Beitragslasten auf die Grundstücke an beiden Straßenseiten verteilen und diese damit geringer würden.

Auf die zusätzliche Bebauung im Bereich der jetzigen Grünfläche mit separater Erschließung könnte dann verzichtet werden. Ein weiterer Vorteil dieser Variante sei, dass zwischen der Yorckstraße und der Gneisenaustraße mehr Freiraum gewonnen werden könnte.

Herr Paulus war enttäuscht und verärgert über das Verhalten der BlmA, die nach seiner Aussage versuche, sich in allen Bereichen an den Eigentümern und Mietern schadlos zu halten. Als Beispiel nannte er die Abwälzung von Kosten für die künftig neuen Kanäle in den Notarverträgen und die mangelnde Bereitschaft, sich mit den Problemen der Mieter zu beschäftigen.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Techn. Beigeordneter Mönter teilte mit, dass die mögliche Bebauung eine Frage der Bauleitplanung sei, die zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet werden würde.

Herr Grimm griff noch einmal den Zustand der Häuser auf und äußerte sein Unverständnis darüber, dass Liegenschaften zurück gebaut werden sollen, die von der Bausubstanz noch besser seien als andere, die einer dringenden Sanierung bedürften.

Herr Niedermeier entgegnete, dass er nicht bestätigen könne, dass die Häuser im beabsichtigten Rückbaubereich nicht sanierungsbedürftig seien. Es müsse die Frage beantwortet werden, wie sich die Siedlung über eine langfristige Periode weiter entwickle. Derzeit sei ein Rückbau im dargestellten Bereich aus städtebaulichen Gründen sinnvoll.

Auf die Frage, ob die ehemalige Fliegerhorstsiedlung mit Alttevern zusammenwachsen werde antwortete Herr Mönter, dass eine Prognose über das Zusammenwachsen derzeit nicht gegeben werden könne. Nach derzeitigem Konzeptstand solle die Siedlung nicht wachsen. Der Bestand solle erhalten werden.

Herr Mönter stellte fest, dass bereits viele Teilnehmer nach Hause gegangen waren und Anregungen aus den Reihen der Einwohner aufgenommen wurden. Das Schlusswort erteilte er Herrn Bürgermeister Schmitz.

Bürgermeister Schmitz bezog sich auf die teilweise aufgeheizte Stimmung während der Versammlung, war jedoch zuversichtlich, dass die Entwicklung der ehemaligen Fliegerhorstsiedlung so fortgeführt werden könne, dass alle damit leben könnten. Er dankte allen Teilnehmern für die Aufmerksamkeit und wünschte eine guten nach Hause Weg.

Ende der Einwohnerversammlung: 21.15 Uhr

gesehen:

gez.
Stephan Scholz
Schriftführer

gez.
Markus Mönter
Techn. Beigeordneter

Anl.



Ein Gemeinschaftsprojekt von



Stadt Geilenkirchen



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



Geilenkirchen New Teveren

**BÜRGERINFORMATION
ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Herzlich Willkommen zur Einwohnerversammlung

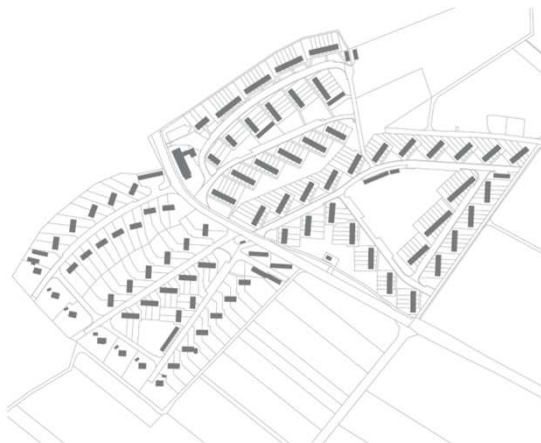
in der Grundschule Teveren
am 25. August 2016

Stadt Geilenkirchen | BImA | Planungsgruppe **MWM**

Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand)	Info BIFT-GK	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht Bürgerinformation- und Beteiligung - Anpassungen und Abschluss Konzept	Quartiersbefragung		Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
		Ausschuss	27. August
		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
			25.08.2016 
	Einwohner-versammlung		

Bestandsanalyse

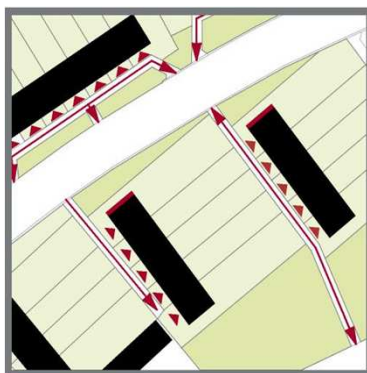
Baustruktur



Freiraumstruktur



Ausrichtung der Gebäude



Stauffenbergstraße / Rommelstraße



Bestandsanalyse

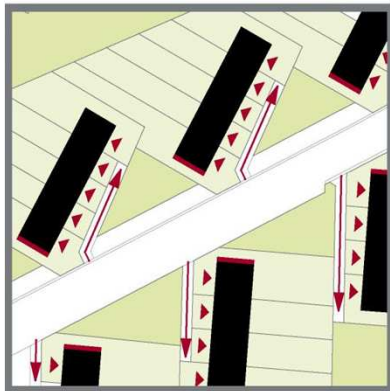
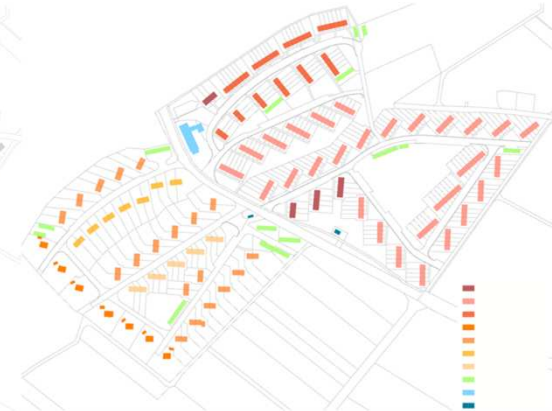
Leitungsinfrastruktur



Erschließung



Nutzungen und Typologien



Yorckstraße



Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand)	Info BIFT-GK	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur	Quartiersbefragung		Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht Bürgerinformation- und Beteiligung - Anpassungen und Abschluss Konzept		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
		Ausschuss	27. August
		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
			25.08.2016 

Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

- Befragung vom 18.05.2015 – 21.05.2015 durch die Planungsgruppe **MWM**
- an insgesamt 294 Haustüren wurde geklingelt
- nicht angetroffene Bewohner wurden schriftlich benachrichtigt
- 9 Interviews wurden nachträglich am Telefon durchgeführt
- sehr hohe Motivation und große Bereitschaft zur Teilnahme bei der Bewohnerschaft



21.05.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die Planungsgruppe MWM aus Aachen, führen derzeit im Auftrag der Stadt Geilenkirchen eine Befragung in Ihrer Wohnsiedlung durch. Dabei geht es um das Entwicklungskonzept Neu-Teveren, über welches Sie bereits von der Stadt Geilenkirchen informiert worden sind (Flyer und Schreiben vom 11.05.2015).

Leider konnten wir Sie zuhause nicht antreffen. Falls Sie Interesse an der Teilnahme haben, können wir den Fragebogen auch gerne telefonisch besprechen.

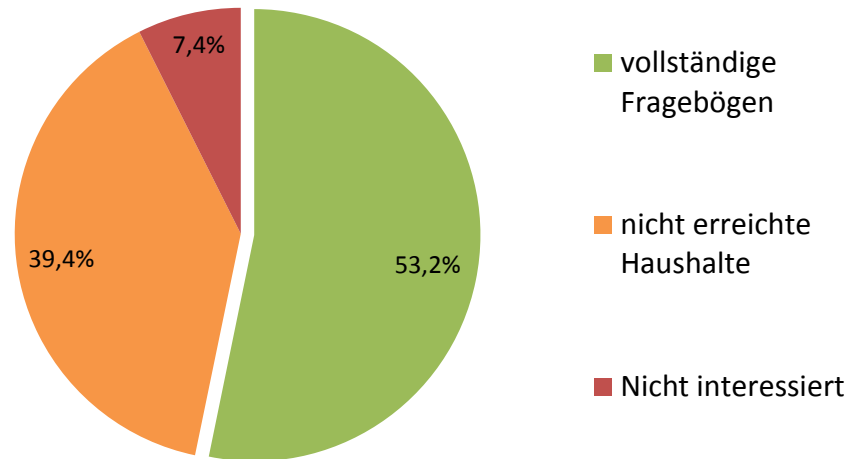
Sie erreichen uns zu den üblichen Bürozeiten unter der Nummer:
0241/ 93866-0

Mit freundlichen Grüßen

Planungsgruppe **MWM**
Auf der Hüls 128
52068 Aachen



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge



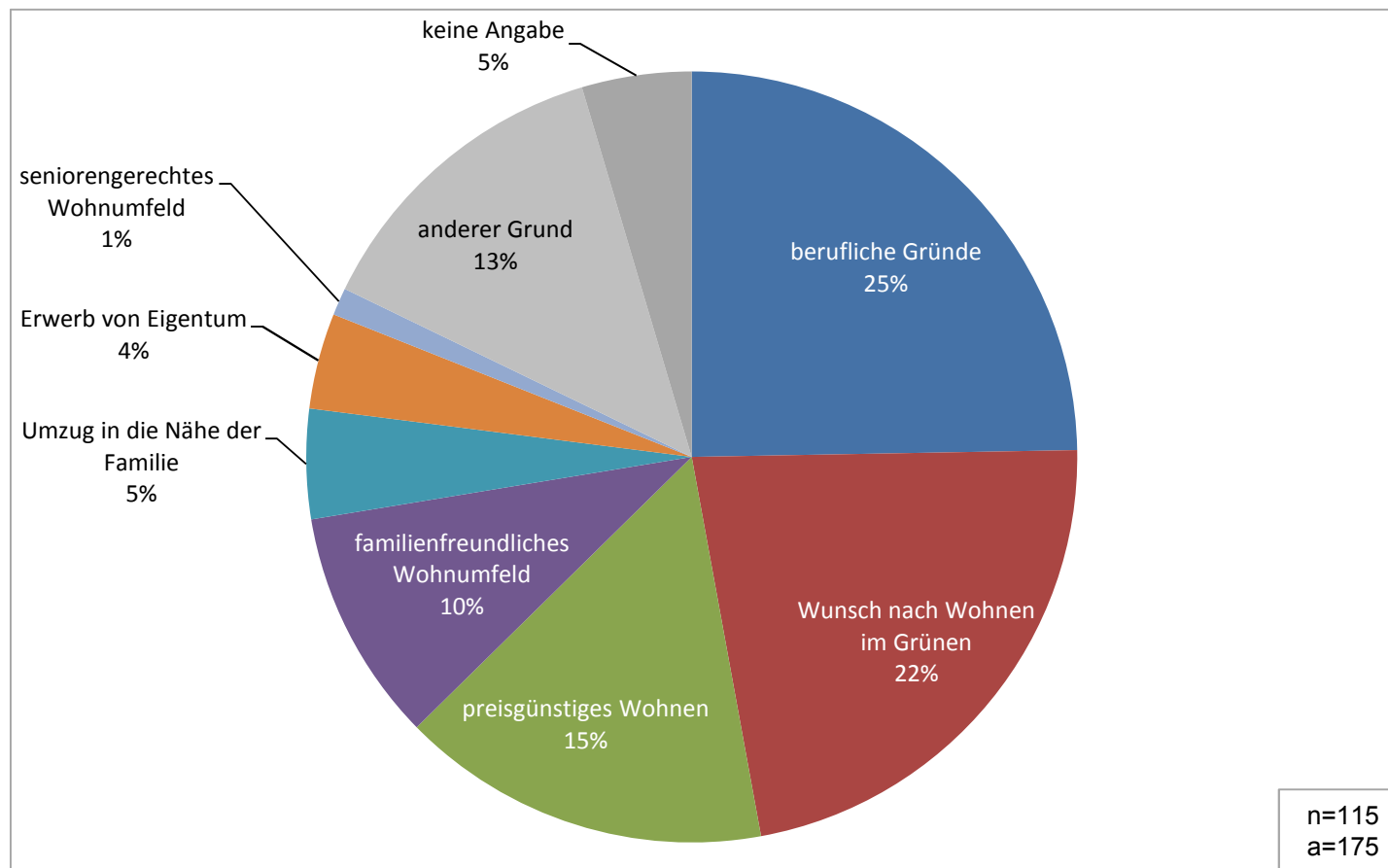
Haushalte abzgl. Leerstände und Flüchtlingsunterkünfte	216
vollständige Fragebögen	115
nicht erreichte Haushalte	85
nicht interessiert	16

Rücklaufquote: **53 %**



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

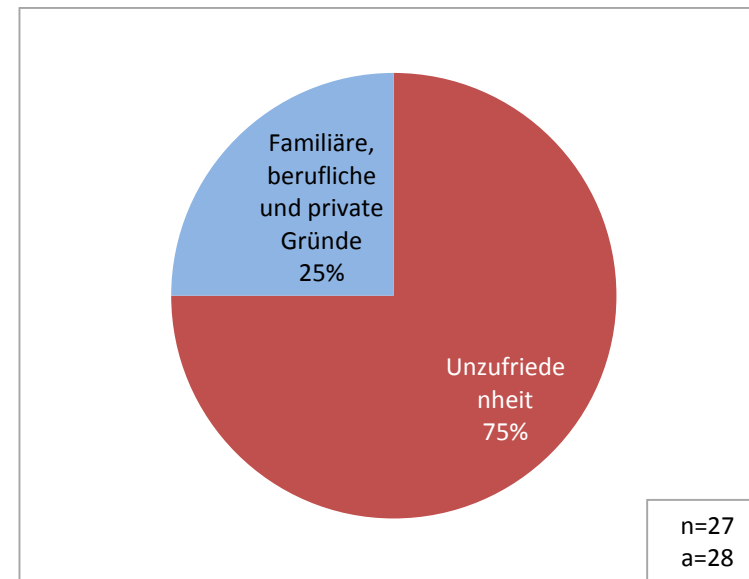
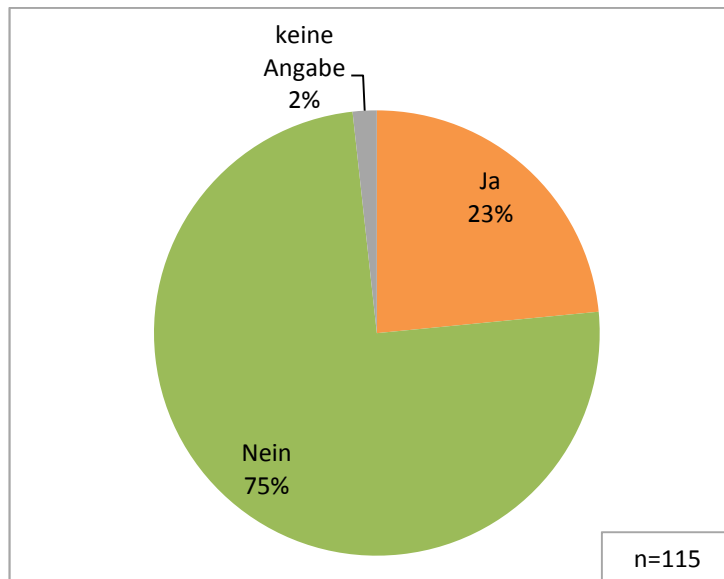
Nr. 2a: Aus welchen Gründen sind Sie in die ehem. Fliegerhorstsiedlung Teveren gezogen? *(Mehrfachnennungen waren möglich)*



Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

Nr. 3: Haben Sie die Absicht innerhalb der nächsten 5 Jahre umzuziehen?

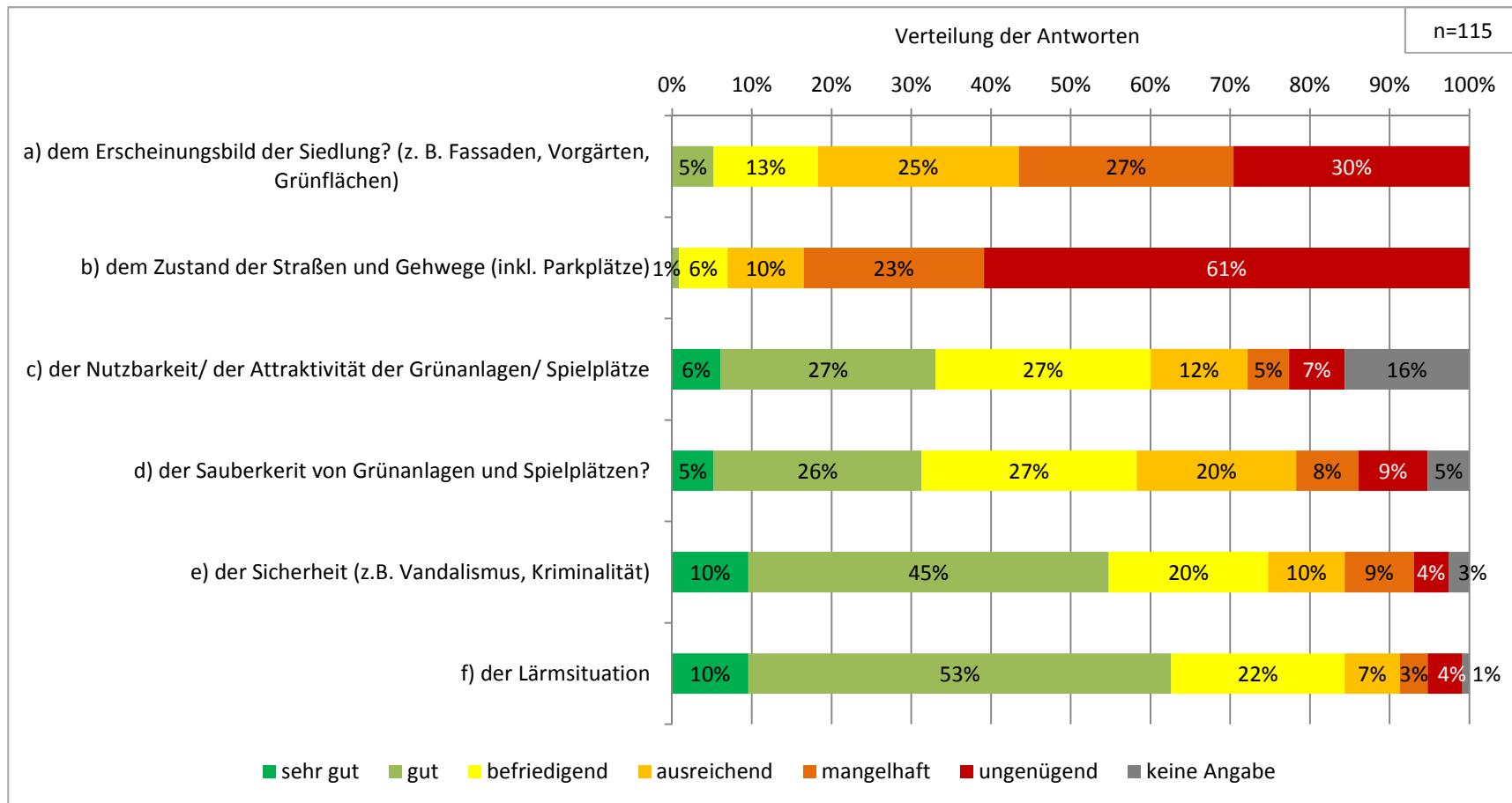
Nr. 3a: Aus welchen Gründen wollen Sie umziehen? *(Mehrfachnennungen waren möglich)*



Obwohl bei 75 % der Befragten kein Umzug konkret geplant ist, spielen jedoch viele mit dem Gedanken in Zukunft wegzuziehen. „*Wenn sich nichts ändert, bin ich weg!*“

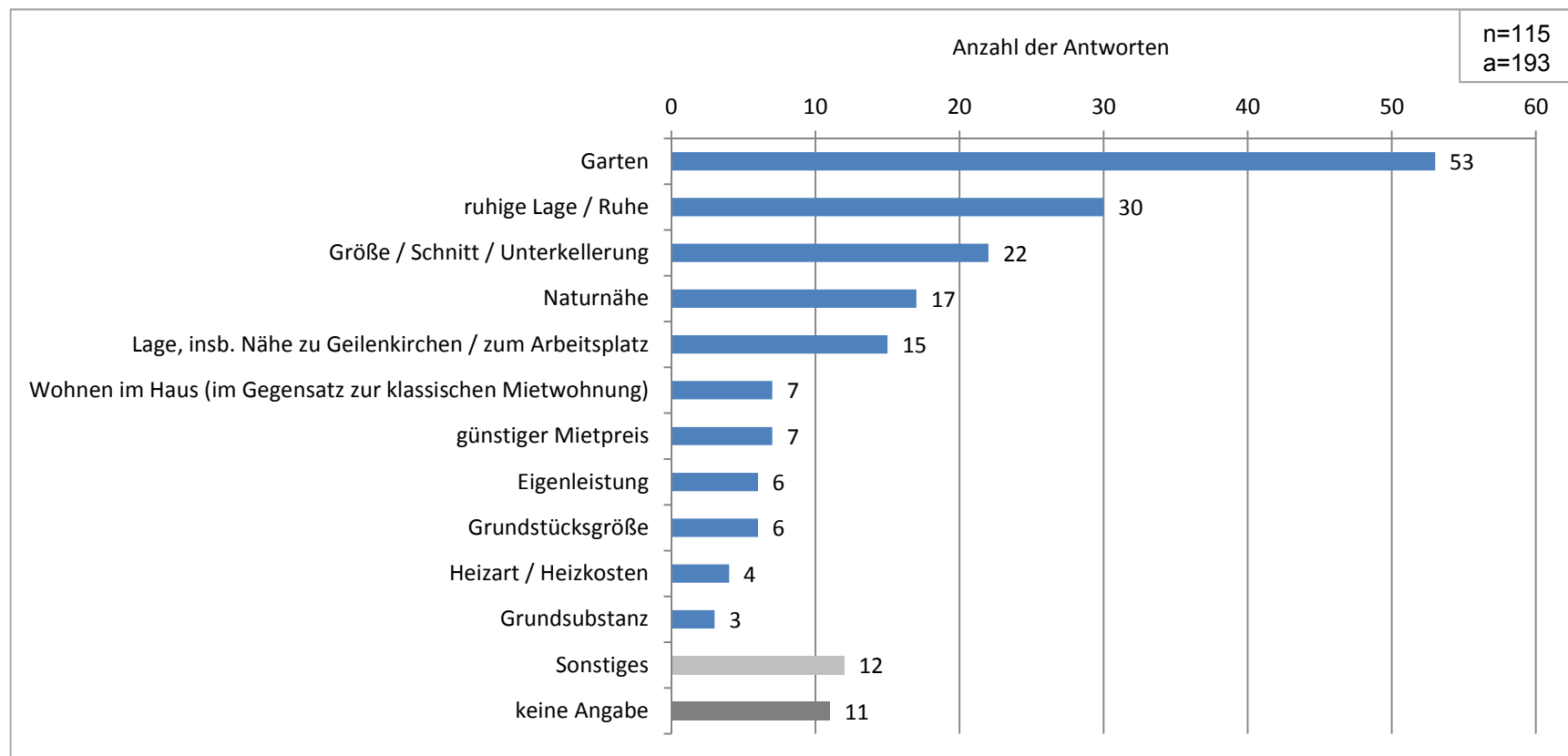
Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

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



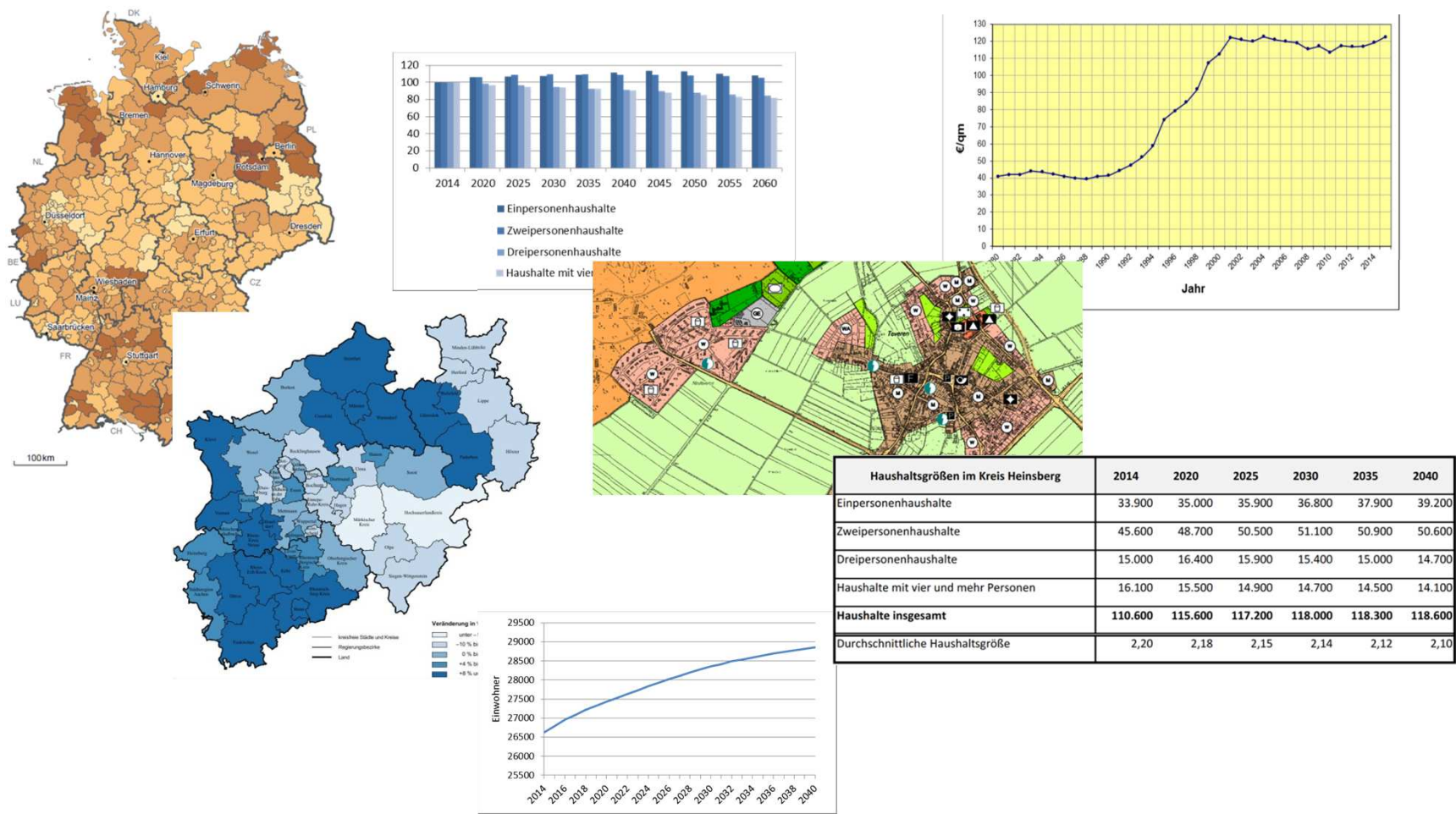
Auswertung der Quartiersbefragung – Auszüge

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



Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand) Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur	Info BIFT-GK Quartiersbefragung	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
			Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
		Ausschuss	27. August
Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
Bürgerinformation- und Beteiligung Anpassungen und Abschluss Konzept	Einwohner- versammlung		25.08.2016 

Wohnraumbedarfsanalyse



Fazit der Analysephase: „SWOT“

Stärken

- **homogene, lockere Baustruktur und homogenes Siedlungsbild**
- kinderfreundliches Wohnumfeld (Grünräume, Spielplätze, wenig Kfz-Verkehr)
- **wertvoller Baumbestand und grünes Siedlungsbild**
- 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)**
- 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 Freiräume, Garagenhöfe**
- **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
- **negatives Außenimage**

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
- **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
- **Verfestigung des negativen Außenimages, u. a. durch langfristigen Sanierungsstau**
- divergierende Interessen zwischen den beteiligten Akteuren (Eigentümerin BImA, Haus-/ Wohnungseigentümer, potentiellen Investoren/ Käufergruppen, Stadt)

Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung	
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand) Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews	Info BIFT-GK Quartiersbefragung	Arbeitskreis	15. April 2015
			05. Mai 2015
		BlmA & MWM	13. Mai 2015
			Mai 2015 (21. KW)
		Arbeitskreis	25. Juni 2015
		BlmA & MWM	2. Juli 2015
		Arbeitskreis	26. August
Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan		Ausschuss	27. August
		Arbeitskreis	27.10.2015
		Ausschuss	26.11. 2015
		Ministerium	19.02. 2016
Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht		Arbeitskreis	16.03. 2016
		Stadt & MWM	02.05. 2016
		Ausschuss	16.06. 2016
Bürgerinformation- und Beteiligung Anpassungen und Abschluss Konzept	Einwohner-versammlung		25.08.2016 

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 4c – Kombination



- Rückbau im Bereich der nördlichen Stauffenbergstraße
- Nachverdichtung „Wohnen am Park“ in Form von Doppel- und Einzelhausbebauung
- Nachverdichtung durch einzelne Doppelhäuser mit „Familienwohnen“ südlich der Yorck- / Scharnhorststraße
- Ergänzung des Wohnraums durch „barrierefreies Wohnen“ an der Lilienthalallee
- Entwicklung eines Quartiersplatzes an zentraler Stelle und Attraktivierung der Grünräume
- Ergänzung des Parkraumangebotes durch begrünte Carportanlagen

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)	

Fazit Szenarien

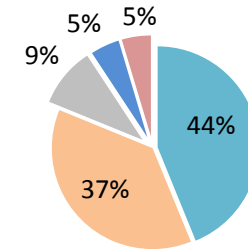
- gezielte Eingriffe im öffentlichen und privaten Raum sind notwendig
 - **Impulse durch Neugestaltung der öffentlichen Räume**
(Schwerpunktbereiche: Lilienthalallee, Grünfläche an der Yorckstraße)
- nachhaltige Sicherung und Verbesserung des **Siedlungsbildes**
 - v. a. Abgrenzung privater Freiflächen 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

Gebäude

mögliches Verkaufsmodell
„Paketbildung“



%-Anteil an
Gesamtzahl der
Wohneinheiten:



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

Um-/ Anbauten im Bestand

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



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

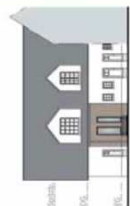
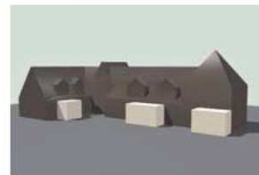


Quelle: derbauherr.de

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 Gestaltungsmaßnahmen der privaten Freiflächen
- Unterstützung auch durch bauleitplanerische Maßnahmen

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



Gestaltungsfibel
Werkssiedlung Oberdorstfeld

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



Leitungsinfrastruktur

- Sanierung Kanalsystem
- Wasserversorgung
- Gasversorgung
- Stromversorgung
- Breitbandversorgung



Quartiersplatz / Begegnungsräume

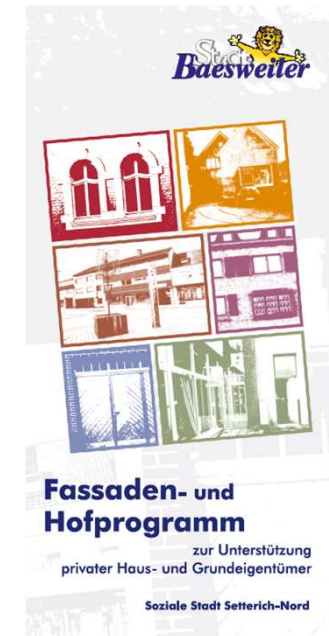
- Anlage eines Quartiersplatzes mit Treffpunktfunktion und Ausbildung von einladenden Quartierseingängen: Auftakt und Anker für ein durchgängiges Möblierungskonzept



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 BImA/ Stadt)
- Aufbau von Kommunikationsstrukturen, Initiierung von Beteiligungsprojekten, Workshops, etc.

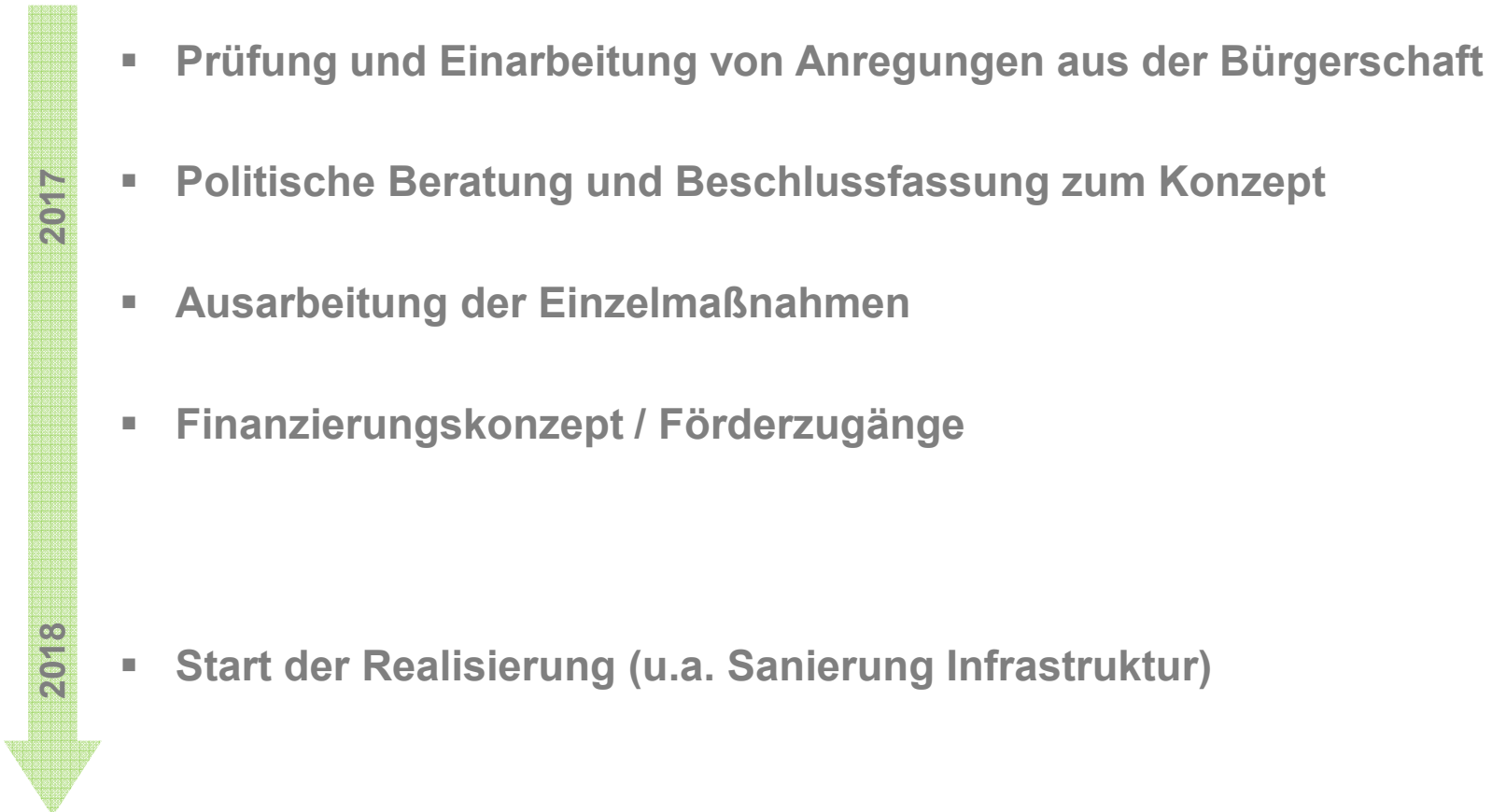


Imagebildung und Marketing

- 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)



Ausblick



An aerial photograph of a village, likely Geilenkirchen, showing a mix of residential buildings, roads, and green spaces. A river flows through the upper right portion of the image, and large agricultural fields are visible in the lower right. The overall tone is dark and monochromatic, with the text overlaid in a bright green color.

**Ihre Fragen und
Anregungen!**



Ein Gemeinschaftsprojekt von



Stadt Geilenkirchen



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



Geilenkirchen New Town

**BÜRGERINFORMATION
ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stadt Geilenkirchen | BImA | Planungsgruppe **MWM**

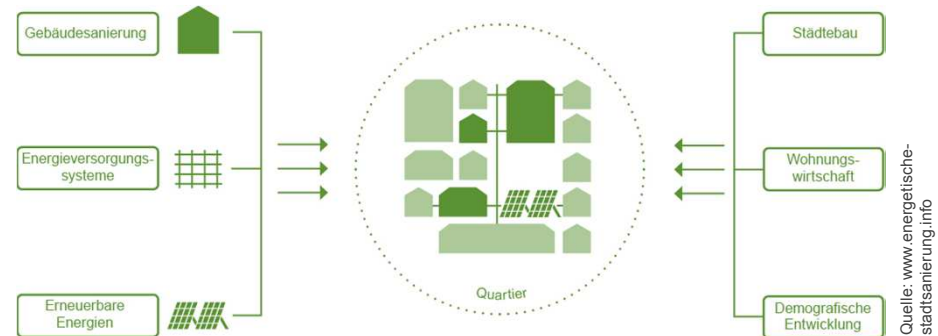
Bauleitplanung

- 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



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**



Vorgehensweise	Beteiligung	Beratung																														
Auswertung vorhandener Unterlagen, Bestandsbewertung - Baustruktur, Nutzungen, Freiraum - Kanal- und Leitungssystem - Gebäude(zustand) Anwohnerbefragung - Quartier - Immobilie - Sozialstruktur Wohnraumbedarfsanalyse - Quantitativ: Übergeordnete Trend, statistische Auswertung, Literaturrecherche - Qualitativ: Experteninterviews Strategie- und Programmentwicklung - städtebauliche Entwicklungsszenarien - städtebauliches Zielkonzept - Ableitung von Einzelmaßnahmen - Kostenermittlung - Umsetzungsfahrplan Gebietskulisse - Darstellung der Gesamtmaßnahme - Erläuterungsbericht	Info BIFT-GK Quartiersbefragung	<table><tr><td>Arbeitskreis</td><td>15. April 2015</td></tr><tr><td></td><td>05. Mai 2015</td></tr><tr><td>BlmA & MWM</td><td>13. Mai 2015</td></tr><tr><td></td><td>Mai 2015 (21. KW)</td></tr><tr><td>Arbeitskreis</td><td>25. Juni 2015</td></tr><tr><td>BlmA & MWM</td><td>2. Juli 2015</td></tr><tr><td>Arbeitskreis</td><td>26. August</td></tr><tr><td>Ausschuss</td><td>27. August</td></tr><tr><td>Arbeitskreis</td><td>27.10.2015</td></tr><tr><td>Ausschuss</td><td>26.11. 2015</td></tr><tr><td>Ministerium</td><td>19.02. 2016</td></tr><tr><td>Arbeitskreis</td><td>16.03. 2016</td></tr><tr><td>Stadt & MWM</td><td>02.05. 2016</td></tr><tr><td>Ausschuss</td><td>16.06. 2016</td></tr><tr><td></td><td>25.08.2016</td></tr></table>	Arbeitskreis	15. April 2015		05. Mai 2015	BlmA & MWM	13. Mai 2015		Mai 2015 (21. KW)	Arbeitskreis	25. Juni 2015	BlmA & MWM	2. Juli 2015	Arbeitskreis	26. August	Ausschuss	27. August	Arbeitskreis	27.10.2015	Ausschuss	26.11. 2015	Ministerium	19.02. 2016	Arbeitskreis	16.03. 2016	Stadt & MWM	02.05. 2016	Ausschuss	16.06. 2016		25.08.2016
Arbeitskreis	15. April 2015																															
	05. Mai 2015																															
BlmA & MWM	13. Mai 2015																															
	Mai 2015 (21. KW)																															
Arbeitskreis	25. Juni 2015																															
BlmA & MWM	2. Juli 2015																															
Arbeitskreis	26. August																															
Ausschuss	27. August																															
Arbeitskreis	27.10.2015																															
Ausschuss	26.11. 2015																															
Ministerium	19.02. 2016																															
Arbeitskreis	16.03. 2016																															
Stadt & MWM	02.05. 2016																															
Ausschuss	16.06. 2016																															
	25.08.2016																															
Bürgerinformation- und Beteiligung	Einwohner-																															



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Fontanestr. 4, 40470 Düsseldorf

Stadt Geilenkirchen
Herrn Technischer Beigeordneter Markus Mönter
Postfach 1269
52502 Geilenkirchen

per E-Mail

SPARTE	Portfoliomanagement
GESCHÄFTSZEICHEN	DOPM. 124054.1007
ANSPRECHPARTNERIN	Ulrike Birkner-Schmitz
ANSCHRIFT	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fontanestr. 4 40470 Düsseldorf
TEL	+49 (0)211 9088-219
FAX	+49 (0)211 9088-244
E-MAIL	ulrike.birkner-schmitz@bundesimmobilien.de
INTERNET	www.bundesimmobilien.de
DATUM	21.09.2016

Bundeseigene Wohnsiedlung in Geilenkirchen-Neuteveren; Entwicklungskonzept Szenario 4 c Ihr Schreiben vom 13.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Mönter,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.09.2016, in dem sie um detaillierte Einlassungen zum Entwicklungskonzept Szenario 4 c bitten, muss ich Ihnen leider mitteilen, dass in der Kürze der Zeit keine abschließende und detaillierte Stellungnahme meinerseits getätigt werden kann. Die Angelegenheit muss im zuständigen Gremium der Bundesanstalt beraten und beschlossen werden. Die nächste Sitzung, der monatlich tagenden Projektarbeitsgruppe (PAG) wird erst nach dem 06.10.2016 erfolgen. Sobald mir der Beschluss der PAG vorliegt, werde ich mich unverzüglich bei Ihnen melden.

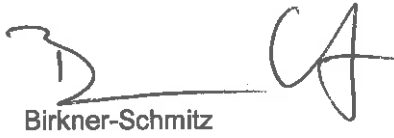
Dennoch kann ich Ihnen bereits jetzt – wie in der Einwohnerversammlung am 25.08.2016 mitgeteilt – meine Bedenken hinsichtlich des im Konzept vorgesehenen Rückbaus der Stauffenbergstr. 5 – 65 darlegen. Diese Bedenken sind sowohl wirtschaftlicher als auch rechtlicher Natur.

Damit einhergehend ist zu prüfen, ob die übrigen Entwicklungsüberlegungen noch umsetzbar sind. Wie Sie uns mitgeteilt haben, ist eine Nachverdichtung der Flächen nur bei Rückbau denkbar. D.h., die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ist erst nach Abbruch anderer Wohneinheiten möglich. Hieraus ergibt sich u.a. auch die Frage, ob die Errichtung neuer Erschließungsstraßen dann erforderlich und notwendig ist.

Es tut mir leid, Ihnen keine umfassendere Mitteilung machen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Birkner-Schmitz

Bauverwaltungs- und Tiefbauamt
19.09.2016
645/2016

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	06.10.2016
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	26.10.2016

Vorbereitung von Maßnahmen und Aufstellung einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet "Fliegerhorstsiedlung Teveren"

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 10.09.2014 hatte der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen, dass für die Ortslage der Fliegerhorstsiedlung in Teveren eine Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171 a ff BauGB durchgeführt werden soll. Das Stadtumbaugebiet wurde gemäß § 171 b BauGB festgelegt und außerdem die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

Das Konzept sollte gemäß Ratsbeschluss folgende Ziele und Themen insbesondere berücksichtigen:

Ziele:

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

zu berücksichtigende Themenkomplexe:

- Siedlungsstruktur
- Gebäudezustand
- Gebäudestandard
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)
- Landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte

- Marktsituation, Entwicklungsszenarien (z.B. Gewerbeerweiterung)

Besonderes Augenmerk sollte auf die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess gelegt werden.

In Ausführung dieses Beschlusses wurde inzwischen ein Entwicklungskonzept für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren erstellt. Der Rat und der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurden im Verfahren der Konzeptbearbeitung mehrfach beteiligt. Der im Rat am 06.07.2016 verabschiedete Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde in einer Einwohnerversammlung am 25.08.2016 erörtert. Hinsichtlich der Beratung über das Ergebnis der Einwohnerversammlung und die Beschlussfassung zum Konzept wird auf den gesonderten Tagesordnungspunkt und die entsprechende Ratsvorlage verwiesen.

Stadtumbaumaßnahmen nach den §§ 171 a-d BauGB sollen dazu dienen, in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten bedroht sind, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorzunehmen. Neben der Vermeidung eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen für bestimmte Wohnzwecke (mit der Folge von Leerständen oder nachteiligen Auswirkungen auf Segmente des Wohnungsmarktes und entsprechenden Nachteilen für das soziale Gefüge eines Quartiers) spielen auch die Anpassung an die Belange des Klimaschutzes eine wichtige Rolle (z.B. hinsichtlich einer energetischen Sanierung/Sanierbarkeit von Objekten oder einer nachhaltigen Nutzung von Siedlungsflächen). Es geht dabei um eine wirksame Kombination des Bewahrens erhaltenswerter Bausubstanz kombiniert mit einer zukunftsgerichteten Umgestaltung, die sich u.a. am Maßstab der klimagerechten Stadtentwicklung orientiert. So soll dem Stadtumbaugebiet eine städtebauliche Perspektive für die kommenden Generationen gegeben werden.

Nachdem für die Fliegerhorstsiedlung in Teveren der erste Schritt getan ist, nämlich die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet, müssen die daraus resultierenden Maßnahmen konkretisiert und umgesetzt werden. Zunächst wurde daher aus den im Konzept enthaltenen Maßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengestellt, die der Vorlage als Anlage 3 beigelegt ist, und die u.a. als Grundlage für die Einreichung eines Förderantrages benötigt wird. Ziel eines entsprechenden Antrags ist die Gewinnung finanzieller Hilfen aus Mitteln der Städtebauförderung, hier aus dem Programm „Stadtumbau West“. Neben den im Rahmen der Städtebauförderung als grundsätzlich förderfähig einzustufenden Maßnahmen, wurden nachrichtlich auch die Kanalbaumaßnahmen (gebührenfinanziert) und die Maßnahmen zur Erneuerung der vorhandenen Erschließungsstraßen (anteilig beitragsfinanziert) aufgeführt.

Das städtebauliche Instrument der Stadtumbaumaßnahme ist insgesamt konsensorientiert angelegt, auch wenn unter Beachtung der Abwägung verschiedener Interessen und Belange nicht alle Wünsche der Betroffenen erfüllt werden können. Soweit möglich und erforderlich sollen mit Eigentümern städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Hier spielt insbesondere die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Haupteigentümerin der Grundstücke in der Fliegerhorstsiedlung eine entscheidende Rolle. Eine sog. „Konversionsvereinbarung“ wurde zwischen der Stadt und der BIMA abgeschlossen, auf deren Grundlage die bisherige Zusammenarbeit bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes erfolgte. Auch weiterhin wird auf dieser Grundlage eine konsensorientierte Zusammenarbeit angestrebt. Allerdings hat die BIMA auch aufgrund bestimmter interner Zielvorgaben (u.a. Vermarktung der gesamten Siedlung und Darstellung einer hohen Wirtschaftlichkeit) erklärt, dass sie bestimmte Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht vollumfänglich mittragen könne. In der Abwägung der wirtschaftlichen Interessen und Bewertungen der BIMA gegenüber dem städtebaulichen Ziel einer langfristigen Stärkung des Standortes durch eine Nutzungsmischung der Wohnangebote ohne Ausweitung der Gesamtzahl an Wohneinheiten, sollte aber dem zweiten Aspekt Vorrang eingeräumt werden. Dies ist auch im vorliegenden Konzept so geschehen.

Weiterhin könnten die Einzeleigentümer, die bereits Grundstücke von der BIMA erworben haben, und ggf. auch Mieter in der Siedlung anstreben, die bisherige Nutzung der Grundstücke zu verändern (z.B. durch Erstellung von Anbauten, Nebengebäuden, Zäunen, Garagen, Carports usw.). Soweit solche Maßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen könnten, ergeben sich Spannungen, denen durch Maßnahmen im Sinne des Konzeptes begegnet werden sollte. Hierzu sieht das Konzept u.a. die Durchführung von Bauleitplanverfahren und die Erstellung eines Gestaltungseitfadens, sowie Beratung in Form eines Quartiers- und Sanierungsmanagements vor.

Da also einerseits über die Realisierung der städtebaulichen Ziele des Konzeptes noch weitere Verhandlungen mit der BIMA als Haupteigentümerin nötig sind und da andererseits bis zur Wirksamkeit der o.a. Maßnahmen der Bauleitplanung und Beratung ein gewisser Zeitbedarf gegeben ist, sollte die Konzeptplanung mit den Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts gesichert werden.

Eine Satzung zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen dient dazu, Vorhaben und Maßnahmen zu verhindern, die dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entgegenstehen. Eine solche Satzung begründet durch die Verweisung auf § 14 Abs. 1 BauGB im Grunde eine Veränderungssperre, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Ablagerungen), die Beseitigung baulicher Anlagen und ebenfalls die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen erfasst und unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt.

Als weitere Hilfsmittel des besonderen Städtebaurechts zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken kommen im Einzelfall evtl. auch die städtebaulichen Gebote nach den §§ 175 bis 179 BauGB in Frage (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot sowie Rückbau- und Entsiegelungsgebot). Diese sind als Eingriffsinstrumente ausgestaltet, um der Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen, sie sind jedoch von der Grundvorstellung des Zusammenwirkens zwischen den Beteiligten getragen. So ist im Verfahren eine Erörterung und Beratung mit den Beteiligten (Eigentümern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten) vorgeschrieben und die Erforderlichkeit eines entsprechenden Verwaltungsaktes aufgrund städtebaulicher Gründe muss genau geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die BIMA weiterhin an einer Veräußerung ihrer Grundstücke interessiert sein wird. Zugesagt wurde, dass die Festlegung der Bereiche, in denen jeweils eine Vermarktung erfolgt, auch weiterhin im Benehmen mit der Stadt erfolgt. Nach ersten Erfahrungen mit der Vermarktung der Reihenhauswohnungen im östlichen Siedlungsteil, wird sich möglicherweise eine neue Gesprächsgrundlage hinsichtlich der Beurteilung der Gesamtwirtschaftlichkeit städtebaulicher und sonstiger Maßnahmen durch die BIMA eröffnen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung könnten sich zusätzliche Erkenntnisse über die städtebaulichen Zielsetzungen für die Siedlung ergeben. Es könnte somit der Bedarf entstehen, das städtebauliche Entwicklungskonzept in den nächsten Jahren nochmals fortzuschreiben. Dennoch sollten die ersten konkreten Maßnahmen zur Aufwertung der Siedlung unverzüglich eingeleitet werden. Verzögerungen könnten hier sonst zu einer Verschärfung der sich abzeichnenden und im Konzept dargelegten Missstände führen.

Auf der Grundlage der vorstehenden Erläuterungen wird hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise durch die Verwaltung empfohlen:

- Zunächst die vorliegende Konzeptplanung durch eine Satzung zu sichern,
- fristgerecht zum Jahreswechsel einen Förderantrag für die als zuwendungsfähig einzuschätzenden Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zu stellen,

- zeitnah das Verfahren der Bauleitplanung einzuleiten und notwendige Aufträge für fachplanerische Leistungen zu vergeben,
- im kommenden Jahr die planerische Vorbereitung der notwendigen Kanal- und Straßenbaumaßnahmen im öffentlichen Bereich sowie eine Aufteilung in sinnvolle und handhabbare Bauabschnitte vorzunehmen, um im Folgejahr mit der Umsetzung von Maßnahmen beginnen zu können,
- in Abhängigkeit von der Bewilligung entsprechender Fördermittel im kommenden Jahr die Vorbereitung, Durchführung und weitere fachliche Begleitung der städtebaulichen Maßnahmen zu beauftragen,
- die entsprechende Einplanung von Haushaltsmitteln vorzunehmen,
- bei Bedarf eine Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durchzuführen,
- sowie weiterhin die intensive Abstimmung und Zusammenarbeit mit der BIMA und die Information und Beteiligung der betroffenen Einwohner und der interessierten Öffentlichkeit zu pflegen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Fliegerhorstsiedlung Teveren (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung der aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Fliegerhorstsiedlung Teveren hervorgehenden Maßnahmen vorzubereiten und entsprechende Förderanträge einzureichen.

Anlage/n:

01 Entwurf einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen

02 2016.09.15 Anlage 1 zur Satzung

03 2016.09.19 Kosten- und Finanzierungsübersicht

(Bauverwaltungs- und Tiefbauamt, Herr Savoir, 02451 - 629 229)

Satzung der Stadt Geilenkirchen über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Fliegerhorstsiedlung Teveren“

vom 26.10.2016

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496), und des § 171d Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) , hat der Rat der Stadt Geilenkirchen in seiner Sitzung vom 26.10.2016 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

- (1) Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 beschlossen, dass für die Ortslage „Neu-Teveren“ eine Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171 a ff BauGB durchgeführt werden soll. Das Stadtumbaugebiet und der räumliche Geltungsbereich der Stadtumbaumaßnahme wurden gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Außerdem wurde die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.
- (2) Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat in seiner Sitzung am 26.10.2016 das „Entwicklungskonzept ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren“ unter Fortschreibung der in Absatz 1 genannten Beschlüsse als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB beschlossen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist auf dem anliegenden Übersichtsplan zeichnerisch dargestellt (Anlage 1).

§ 3 Genehmigungspflicht

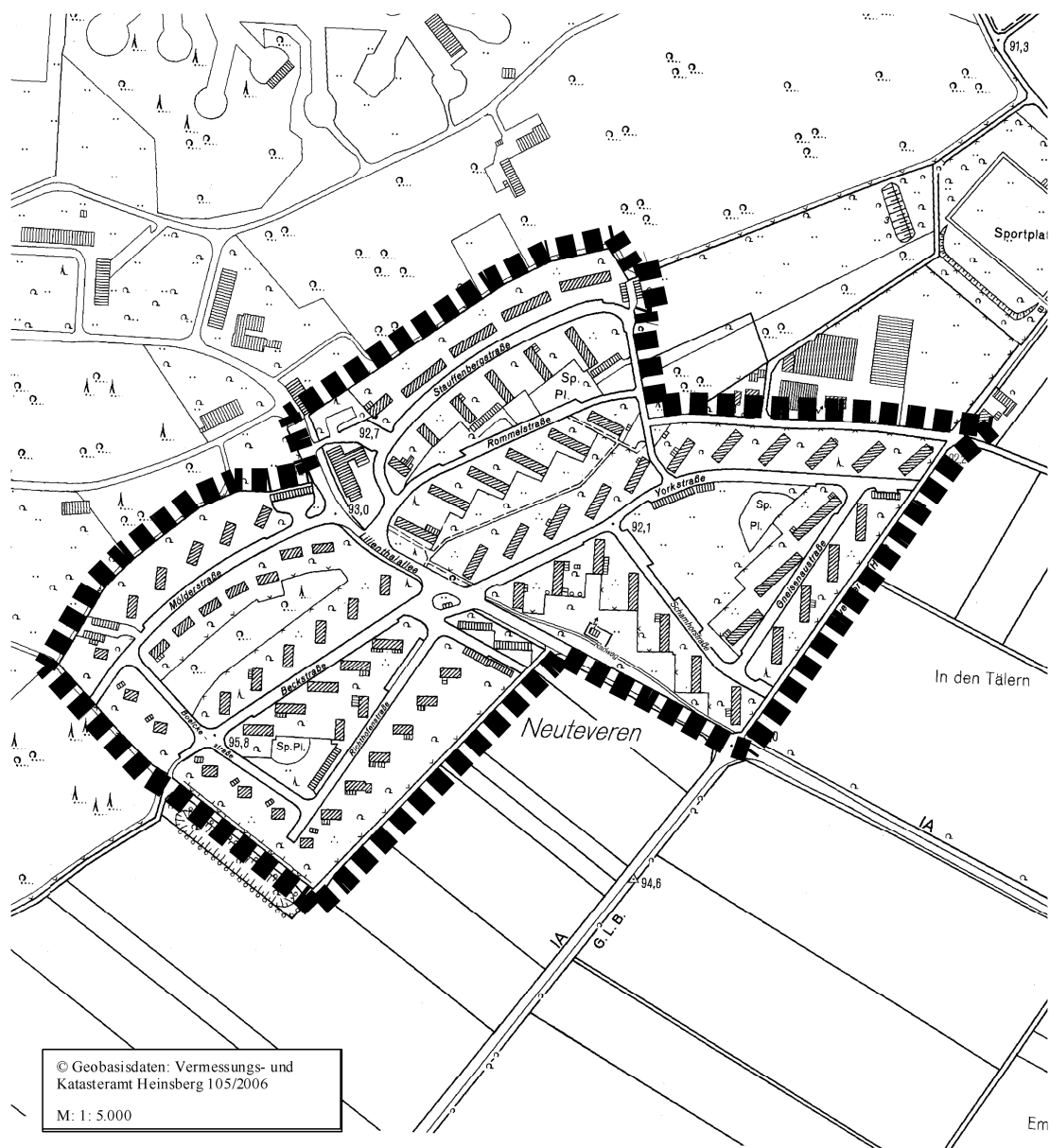
- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB oder die Beseitigung baulicher Anlagen,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,der Genehmigung der Stadt Geilenkirchen.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, um einen den städtebaulichen und sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf der Stadtumbaumaßnahmen zu sichern. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls ein Absehen von dem Vorhaben oder der Maßnahme wirtschaftlich nicht zumutbar ist.
- (3) Die §§ 138 (Auskunftspflicht), 173 (Genehmigung, Übernahmeanspruch) und 174 (Ausnahmen) des BauGB sind entsprechend anzuwenden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

TOP Ö 2

Anlage 1 zur Satzung der Stadt Geilenkirchen über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet „Fliegerhorstsiedlung Teveren“



■■■■■■■■■ Geltungsbereich

Maßstab: 1 : 5.000

Kosten- und Finanzierungübersicht über die im städtebaulichen Entwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen (voraussichtliche Beträge)						
		voraussichtliche Ausgaben				voraussichtliche Einnahmen
Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge	Maßnahmen der Städtebauförderung	Maßnahmen aus anderen Förderprogrammen	Maßnahmen Dritter	Einnahmen aus Beiträgen bzw. Zuweisungen
1	Kanalbau im westlichen Teil der Siedlung	773.000,00 €				
2	Kanalbau im östlichen Teil der Siedlung	1.671.000,00 €				
3	Straßenbau im westlichen Teil der Siedlung	1.171.000,00 €				574.000,00 €
4	Straßenbau im östlichen Teil der Siedlung	1.959.000,00 €				1.041.000,00 €
5	Anlegung eines Spielplatzes	119.000,00 €				
6	Anlegung eines Quartiersplatzes		751.000,00 €			450.600,00 €
7	Anlegung eines Quartiersparks (östlicher Bereich)		531.000,00 €			318.600,00 €
8	Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes		24.000,00 €			14.400,00 €
9	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs		25.000,00 €			15.000,00 €
10	Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Homepage etc.)		80.000,00 €			48.000,00 €
11	Quartiers-/Sanierungsmanagement (Bauberatung, Kommunikation, Vernetzung, Akteursgremium)		300.000,00 €			180.000,00 €
12	Verfügungsfond		4.000,00 €			2.400,00 €
13	Maßnahmendokumentation		15.000,00 €			9.000,00 €
14	Barrierefreier Ausbau des ÖPNV Haltepunktes			20.000,00 €		12.000,00 €
15	Umsetzung des Fassaden- und Hofprogramms				100.000,00 €	
16	Freilegung von Grundstücken (Rückbaubereich)				300.000,00 €	
17	Freilegung von Grundstücken (Garagen)				100.000,00 €	
18	Neubau Carportanlagen				450.000,00 €	
19	Familienwohnen (3 Zweifamilienhäuser)				1.500.000,00 €	
20	Erschließung (Wohnen am Park)				177.800,00 €	
21	Wohnen am Park (1 Reihenendhaus)				200.000,00 €	
22	Wohnen am Park (8 Einfamilienhäuser)				3.200.000,00 €	
23	Ergänzung Rommelstraße (1 Reihenendhaus)				150.000,00 €	
24	Barrierefreies Wohnen an der Lilienthalallee				2.000.000,00 €	
25	Sanierung privater Objekte				500.000,00 €	
	Summen:	5.693.000,00 €	1.730.000,00 €	20.000,00 €	8.677.800,00 €	2.665.000,00 €

Amt für Bildung und Wirtschaft
20.09.2016
648/2016

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Kenntnisnahme	06.10.2016

Kaufkraftentwicklung 2016 in Geilenkirchen

Sachverhalt:

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 08.09.2016 vereinbart, wird die Verwaltung die aktuellen Kennzahlen zur Kaufkraftentwicklung in Geilenkirchen vorstellen.

(Amt für Bildung und Wirtschaft, Frau Köppl, 02451/629108)