

Sitzungsvorlage Nr. V/2013/0606

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 23.01.2013

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	06.02.2013	TOP: 4	öffentlich
Rat	27.02.2013	TOP: 10.1	öffentlich

Beratungsgegenstand

Städtebauliche Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

1. Die Teilnahme an der Regionale 2016 auf der Grundlage der als Anlage beigefügten Projektskizze "Einfamilienhausquartiere der Zukunft – am Beispiel eines innenstadtnahen Quartiers in Ahaus" wird gebilligt.
2. Die Teilnahme am internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 12 "Adaptable City – Stadt im Wandel" auf der Grundlage der als Anlage beigefügten Kooperationsvereinbarung wird gebilligt.

Sachdarstellung

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken verstärkt die großflächigen Einfamilienhausgebiete in den Fokus, die in den 1950er bis 1970er Jahren wie *Jahresringe* um die Ortskerne herum entstanden sind. Einerseits sind diese Standorte auf Grund ihrer zentralen Lage und großzügigen Grundstückszuschnitte als Wohngebiete beliebt. Andererseits entsprechen Wohnungen, Wohngebäude, Wohnumfeld und Infrastruktureinrichtungen immer weniger den heutigen Nutzungsanforderungen bzw. Qualitätsstandards.

Im Lebenszyklus der v. g. Einfamilienhausgebiete steht aktuell ein Generationenwechsel bevor. Die Entwicklung dieser Gebiete, die bislang als *Selbstläufer* galten, wird insbesondere durch folgende Faktoren bestimmt:

- Ein Großteil der älteren Menschen, die in diesen Einfamilienhausgebieten meist schon jahrzehntelang leben, möchte so lange wie möglich in ihrer Wohnung bzw. der ihnen vertrauten Umgebung wohnen bleiben. Dazu kommt Folgendes:
 - Viele der z. Zt. angebotenen, sog. altengerechten Wohnungen werden von den älteren Menschen nicht angenommen. Ein Grund ist, dass diese Wohnungen keinen gleichwertigen Ersatz für das regelmäßig aufgegebene Einfamilienhaus darstellen. Dies betrifft sowohl die Lage der Wohnungen, die sich regelmäßig in einer Wohnanlage befinden, als auch die Qualität der Wohnungen, die sich nur selten oberhalb der Minimalstandards des sozialen Wohnungsbaus bewegen.

- Der überwiegende Teil der älter werdenden Menschen wird, unabhängig von dem Wunsch, die Wohnsituation im Alter noch einmal zu verändern, gezwungen sein, in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben und die Wohnung an die Bedürfnisse des Alters anzupassen. Hintergrund ist, dass der Verkauf des Einfamilienhauses demographisch bedingt immer schwieriger wird und wenn sich ein Käufer findet, der Verkaufserlös i. d. R. nicht ausreichen wird, um eine neue, altengerechte Wohnung zu finanzieren.
- Junge Familien favorisieren nach wie vor das Einfamilienhaus in den Neubaugebieten am Siedlungsrand. Begünstigt wird dieser Trend durch Grundstückspreise, die oftmals so niedrig sind, dass Bestandshäuser mit Neubauten kaum konkurrieren können. Dazu kommt, dass bei jungen Menschen urbane Wohnformen als Alternative zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Als Folge dieser veränderten Rahmenbedingungen unterbleiben nicht selten notwendige Investitionen in den Gebäudebestand. Parallel dazu sinkt die Bereitschaft, notwendige Investitionen in die Infrastruktur durch Beiträge mitzufinanzieren. Wohin dies in letzter Konsequenz führen kann, zeichnet sich in anderen ländlichen Regionen bereits ab, wo erste Wohngebäude bis hin zu ganzen Straßenzügen vom Leerstand bedroht sind.

Ein Ansatz, der sich abzeichnende Entwicklung entgegenzusteuern, könnte sein, ältere Einfamilienhausgebiete *demografiefest* weiterzuentwickeln, d. h. so umzubauen, dass sie den Wohnbedürfnissen älterer Menschen wie auch junger Familien gleichermaßen Rechnung tragen.

Der skizzierte Ansatz soll exemplarisch an einem Einfamilienhausgebiet nordöstlich der Innenstadt konkretisiert werden. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass sich die einzelnen Immobilien im Privateigentum befinden. Es wird erwartet, dass sich die Ergebnisse auch auf andere Einfamilienhausgebiete im Stadtgebiet übertragen lassen.

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Wessumer Straße, Holthues Hoff, Fuistingstraße und Hessenweg. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innenstadtnahes Wohngebiet aus den 1950er Jahren. In großen Teilen des Plangebiets dominiert die Wohnnutzung. Am Rande des Quartiers gibt es einige kleine Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen. Außerdem befindet sich im Zentrum des Plangebiets eine Grundschule, die Josefschule. Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren, darüber hinaus gibt es einige Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Einfamilienhäuser wurden in der Regel eingeschossig mit Satteldach errichtet, die Mehrfamilienhäuser besitzen zwei Geschosse und ein Satteldach. Viele der Gebäude befinden sich in ihrem ursprünglichen baulichen Zustand, wobei Fenster und Haustüren i. d. R. erneuert wurden. Nur bei einem Teil der Gebäude wurden auch grundlegende Sanierungen vorgenommen bzw. rückwärtige Anbauten errichtet. Ein großer Teil der Grundstücke weist Tiefen von 35 bis 40 m auf, die Blockinnenbereiche sind durch großzügige Gartenbereiche mit z. T. erhaltenswerten Bäumen gekennzeichnet. Die Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen ist insbesondere durch die nahe gelegene Innenstadt als sehr gut zu bezeichnen. Gleiches gilt für die Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte unmittelbar am Rande des Plangebiets.

Zur Vertiefung des Vorhabens sind zwei Bausteine vorgesehen:

1. Qualifizierung der Projektidee zu einem Regionale 2016-Projekt im Rahmen des Projektauftrags "Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln!"
2. Teilnahme mit der Projektidee am internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 12 "Adaptable City – Stadt im Wandel"

1. Qualifizierung der Projektidee zu einem Regionale 2016-Projekt

Anfang 2012 hat die Regionale 2016 den Projektauftrag "Innen leben – Neue Qualitäten entwickeln!" in die Region gerichtet, um Projekte im Zusammenhang mit den großflächigen Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre anzustoßen, die es in allen Städten und Gemeinden der Region gibt. An die Auftaktveranstaltung am 23. Februar 2012 in Bocholt hat sich ein

kontinuierlicher Arbeitsprozess mit Workshops und Vor-Ort-Beratungen angeschlossen, an dem auch die Stadt Ahaus teilgenommen hat.

Die Regionalen sind ein Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, das im Wettbewerb an Regionen vergeben wird. Diese erhalten damit die Chance, in selbst gewählten Themenfeldern mit Unterstützung des Landes über einen Zeitraum von mehreren Jahren strukturwirksame Projekte zu planen und umzusetzen. Bis zum Jahr 2016 will das westliche Münsterland mit seinen 35 Städten und Gemeinden unter dem Motto ZukunftsLAND an modellhaften Lösungen für die Zukunftsfragen des ländlichen geprägten Raumes arbeiten. Weitere Informationen zur Regionale 2016 sind im Internet unter www.regionale2016.de abrufbar.

Die Projektidee der Stadt Ahaus wurde erstmalig auf einer Veranstaltung der Regionale 2016 am 12. September 2012 vorgestellt. Über die Projektidee soll in der nächsten Sitzung des Lenkungsausschusses beraten werden, die voraussichtlich am 11. April 2013 stattfindet. Grundlage ist die als Anlage 1 beigefügte Projektskizze.

Der Lenkungsausschuss tagt zwei- bis dreimal jährlich um zu entscheiden, ob die eingereichten Ideen das Potential haben, einen Beitrag zur Zukunftssicherung der Region zu leisten. Wird dies bejaht, wird die Projektidee in die Kategorie C eingestuft und damit in den Qualifizierungsprozess der Regionale 2016 aufgenommen. Im weiteren Prozess wird die Idee weiter ausgearbeitet und dem Lenkungsausschuss erneut zur Beratung vorgelegt. Zunächst als Projektstudie (bei Erfolg Einstufung in die Kategorie B), dann als Projektdossier (bei Einstufung in die Kategorie A). Im Idealfall steht am Ende die Umsetzung des Projekts.

2. Teilnahme mit der Projektidee am internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 12

Auf Anregung von EUROPAN hat sich die Region westliches Münsterland als Standort des anstehenden EUROPAN 12-Wettbewerbs "Adaptable City – Stadt im Wandel" beworben. Gegenstand der Bewerbung sind drei typische Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren, die unter dem Dach der Regionale 2016 einen von 50 Wettbewerbsstandorten in 18 europäischen Ländern bilden sollen. Im Einzelnen handelt es sich um das bereits erwähnte Einfamilienhausgebiet nordöstlich der Ahauser Innenstadt, einen Bereich mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Dorsten Wulfen-Barkenberg sowie den Nordkirchener Ortsteil Südkirchen. Grundlage der Teilnahme ist die als Anlage 2 beigefügte Kooperationsvereinbarung. Die Koordination der drei Teilstandorte sowie die Wettbewerbsbetreuung vor Ort erfolgt durch die Regionale 2016 Agentur.

Die Auftaktveranstaltung zu EUROPAN 12 hat am 12./13. Januar 2013 in Malmö stattgefunden. Bei der Vorstellung der Wettbewerbsstandorte und -aufgaben ist deutlich geworden, dass die städtebauliche Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren bei den teilnehmenden Fachleuten bislang kaum als Zukunftsthema wahrgenommen wird, obwohl es vergleichbare Einfamilienhausgebiete in nahezu allen europäischen Städten und Gemeinden gibt. Dem entspricht die Behandlung des Themas in der wissenschaftlichen Literatur. Bislang gibt es lediglich eine Studie der Wüstenrot Stiftung, die sich intensiv mit dem Thema befasst¹. Gerade deswegen erscheint die Teilnahme an EUROPAN 12 eine gute Gelegenheit, Stadtplaner und Architekten für dieses Thema zu sensibilisieren. Gleichzeitig erhoffen sich die drei Kommunen von der Teilnahme an dem Wettbewerb neue Ideen und Impulse für die städtebauliche Weiterentwicklung ihrer Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren. Die Regionale 2016 Agentur erwartet, dass sich die Ergebnisse an diesen drei Standorten auch auf andere Einfamilienhausgebiete in der Region und darüber hinaus übertragen lassen. Diese Erwartungshaltung wird vom nordrheinwestfälischen Städtebauministerium geteilt. Daher fördert das Land Nordrhein-Westfalen die Teilnahme an EUROPAN 12 mit Städtebauförderungsmitteln nach den Förderbedingungen des Fördersatzerlasses. Der Fördersatz beträgt für die Stadt Ahaus 60%.

¹ Wüstenrot Stiftung (Hrsg): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg 2012
Der Forschungsbericht kann kostenfrei bei der Wüstenrot Stiftung angefordert werden.

EUROPAN ist der größte europäische Ideenwettbewerb für Städtebau und Architektur, der sich zum Ziel gesetzt hat, junge begabte Architektinnen und Architekten aus ganz Europa zu entdecken, deren Ideen zu fördern und innovative Entwürfe und Strategien bis zu ihrer Realisierung zu unterstützen. Umfangreiche Informationen auch zu den Ergebnissen früherer EUROPAN-Wettbewerbe sind im Internet unter www.europan.de abrufbar.

Zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sind folgende Termine vorgesehen:

- 11./12. Januar 2013: Europäisches Standortseminar in Malmö
- 18. März 2013: Eröffnung des Wettbewerbs (Start der Internet-Seite)
- März-Mai 2013: Rückfragenkolloquium
- Ende Juni 2013: Abgabe der Wettbewerbsarbeiten
- Juli-September 2013: Vorprüfung und Vorauswahl durch die örtlichen Fachkommissionen
- Oktober 2013: Analyse der vorausgewählten Projekte auf europäischer Ebene
- Ende Oktober 2013: Europäisches Forum der Städte und Jurys
- November 2013: Nationale Preisgerichtssitzung
- Dezember 2013: Bekanntgabe der Ergebnisse auf europäischer Ebene
- Anfang 2014: Deutsche Abschlussveranstaltung und Preisverleihung

Die Erarbeitung der Unterlagen für das Regionale 2016-Qualifizierungsverfahren sowie für die Teilnahme am europäischen Architektenwettbewerb EUROPAN 12 erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Büro Norbert Post • Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner GmbH BDA/SRL, Dortmund.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Die Kosten für die Erarbeitung der v. g. Unterlagen in Zusammenarbeit mit dem Büro Norbert Post • Hartmut Welters, Architekten & Stadtplaner GmbH BDA/SRL, Dortmund werden auf ca. 10.000,-- EUR geschätzt.

Die Kosten für die Teilnahme am europäischen Architektenwettbewerb EUROPAN 12 betragen insgesamt 141.000,-- €. Die Kosten tragen die drei Standorte Ahaus, Dorsten und Nordkirchen jeweils zu einem Drittel, d. h. der Anteil der Stadt Ahaus an den Gesamtkosten beträgt 47.000,-- €. Die Bezirksregierung Münster hat mit Bescheid vom 18. Dezember 2012 für die Teilnahme am internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 12 eine Zuwendung in Höhe von 28.200,-- € (= 60 % von 47.000,-- €) bewilligt, d. h. der Eigenanteil der Stadt reduziert sich auf 18.800,-- €.

Die Ausgaben sind im Budget 09.01 (Stadtentwicklungsplanung) berücksichtigt.

Anlagen

Anlage 01 – Projektskizze Regionale 2016

Anlage 02 – Kooperationsvereinbarung EUROPAN 12