

STADT AHRENSBURG

DIE BÜRGERMEISTERIN



PARTNERSTÄDTE
ESPLUGUES / SPANIEN
FELDKIRCHEN / ÖSTERREICH
LUDWIGSLUST
VILJANDI / ESTLAND

Internet: www.ahrensburg.de
E-Mail: rathaus@ahrensburg.de

Postanschrift: Die Bürgermeisterin · 22923 Ahrensburg

Entwurf

Fachdienst	: Stadtplanung/Bauaufsicht/ Umwelt
Auskunft erteilt	: Herr Reuter
Telefondurchwahl	: 0 41 02 / 77 286
E-Mail	: Ingo.Reuter@Ahrensburg.de
Zimmer-Nummer	: 305
Aktenzeichen	: IV.2.3
Telefonzentrale	: 0 41 02 / 77 - 0
Telefax	: 0 41 02 / 77 165

Ihr Schreiben

Ahrensburg, 28. Januar 2008

Bewerbung eines Vorstellungsgespräches zur Erarbeitung eines Rahmenplanes für das in der Anlage dargestellte Gebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Erarbeitung eines Rahmenplanes eines bestehenden Wohngebietes wird von der Stadt Ahrensburg ein geeignetes Büro zur Entscheidungsfindung einzelner wie folgt aufgezeigter Planungsprozesse gesucht:

Das von mir gesuchte Büro sollte bereits Erfahrung mit Stadterneuerungen besitzen, bzw. durch Arbeitsgemeinschaften abdecken.

Es besteht folgender Sachverhalt: Für das in der Anlage dargestellte Stadtquartier, bestehend aus Geschosswohnungsbau einer Baugenossenschaft (schraffiert) und sonstiger privater Wohnungseigentümer in Form von Einfamilienhäusern und Wohnblocks soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Planungsanlass ist die Modernisierung bzw. Sanierung und der Abriss von unrentierlichen Gebäuden des schraffierten Wohngebietes.

Das Gebiet wird dem Gebäudebestand entsprechend auch von Personen bewohnt, die auf Grund der sehr niedrigen Mieten für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bereits über längere Zeit dort leben. Insbesondere der Gebäudebestand der Immanuel-Kant-Straße, Pommernweg und Ostpreußenweg zeigen Gebäude auf, die aufgrund ihrer Schlichtheit eine nicht sehr gute Gebäudesubstanz haben, die durch eine geringe Wärmedämmung, geringen Schallschutz und des technischen Standards nicht zeitgemäß sind. Das Gebäudeumfeld ist durch zurzeit einfache Bepflanzung mit wenigen Stellplätzen und zum Teil wenigen individuellen Flächen gekennzeichnet. Die Wohnungsgrößen sind in dem Gebiet unterschiedlich, sie reichen von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 24 und 90 m² liegen. Die Hälfte der Wohnungen sind zwischen 35 m² und 70 m².

Für die nicht gekennzeichneten Grundstücksbereiche besteht im Inneren des Gebietes Geschosswohnungsbau eines anderen Bauträgers, wo kein Änderungsbedarf angekündigt worden ist. Im Randbereich sind Einfamilienhausgrundstücke, die entsprechend ihres Alters zum Teil schon in die nächste Generation wechseln.

Im gekennzeichneten Gebiet ist die Altersstruktur mit ca. 6 % bis 24 Jahren, 24 % 25 bis 39 Jahre, 28 % zwischen 40 und 59 Jahre und 39 % ab 60 Jahren (diese Angaben wurden vom Wohnungsbauunternehmen uns mitgeteilt). Es sind also 65 % der Mitglieder über 40 Jahre alt. Die Quartierserneuerung soll auch unter den Maßgaben eines altersgerechten Wohnens ermöglicht (barrierearm) werden. Ziel ist das Wohnen mehr Generationen. Die Quartierserneuerung soll wie folgt verlaufen:

- Jeder soll im Quartier wohnen bleiben können.
- Bedarfsangepasste Wohnungsgrößen
- Moderate Wohnungsmieten
- Umzugsmanagement, Betreuung durch das Unternehmen
- Baufeldweise Entwicklung
- Quartierscharakter bleibt erhalten
- Kurzfristige Anpassung an den Bedarf
- Realisierungszeitraum ca. 22 Jahre

Die Baugenossenschaft möchte diesen Forderungen durch den Start der Quartierserneuerung durch eine mögliche Verdichtung auf seinen Baugrundstücken erreichen.

Die Maßnahme wurde in den städtischen Gremien bereits vorgestellt, vorgetragen und es wurde die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet vorzubereiten. Die Verwaltung möchte gerne im Vorfeld, auch vor der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange, mit einem Rahmenplan die wie vor angesprochenen Ziele und Konsequenzen aufbereiten, um ein schlüssiges Konzept für die Bürger der Stadt Ahrensburg und zur Entscheidungsfindung der städtischen Gremien beizutragen.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb zunächst, einen Rahmenplan für das Gebiet zu erstellen, der mit unterschiedlichen Denkansätzen Entscheidungshilfen zur B-Plan-Aufstellung mit herangezogen werden kann.

Das zu beauftragende Büro sollte:

1. bereits Erfahrungen über Stadtumbau bzw. Stadterneuerungskonzepte unter gebäudeenergetischen Gesichtspunkten und bei Beibehaltung des Milieucharakters des Gebietes unter sozialen Aspekten haben.
2. Es ist wünschenswert, das folgende Arbeitsgemeinschaften, die diese städtebaulichen Besonderheiten erbringen genannt werden:
 - Freiflächenplanung
 - Gebäudeplanung
 - Baumaßnahmen unter energetischen Gesichtspunkten
 - Beibehaltung der vorhandenen Bewohnerstruktur
 - Rentabilitätsprüfung unter der Maßgabe einer moderaten Verdichtung des Gebietes

- Wegekonzeppte
- Straßenbau
- Konzepte über die Behandlung des ruhenden Verkehrs
- Zur Erstellung des Rahmenplanes und der sich anschließenden Bauleitplanung soll über dieses Verfahren ein geeignetes Planungsbüro unter Ergänzung von Fachgutachtern gefunden und beauftragt werden.

Die Stadt Ahrensburg stellt sich daher eine Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern, Landschaftsplanern im Bereich Freiflächenplanung, Hochbauarchitekten, Gebäudeenergetiker und Soziologen vor.

Bei Interesse möchte ich Sie bitten, uns entsprechende Referenzen zu dieser städtebaulichen Thematik zu übersenden.

Ich beabsichtige kurzfristig ein Vorstellungsgespräch mit einigen Planungsbüros zwecks Vergabe eines Rahmenplanes durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

(Reuter)