

Gemeinde Leck
Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
Leck „Wikinger Straße“



AC

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Leck „Wikinger Straße“

Leck/Itzehoe/Bremen
November 2019

Auftraggeber

Amt Südtondern
Der Amtsdirektor
Marktstraße 12
25899 Niebüll
Tel.: 04661 – 601 - 325
Fax: 04661 – 601 - 67325
christina.scheil@amt-suedtondern.de
Christina Scheil

Bearbeitung

Auftragnehmer

AC

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7a

25524 Itzehoe
Tel.: 04821 – 682-80 | post@ac-planergruppe.de
Rainer Isensee, Elena Frühauf

Bearbeitung

In Kooperation mit



plan-werkStadt - büro für stadtplanung & beratung
Erste Schlachtpforte /Schlachte 1
28195 Bremen
Tel.: 0421 506248 | team@plan-werkstadt.de
Dr. Gerd Reesas, Nik Psilitelis, Karen Lehrknecht

Bearbeitung

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	6
1.1	Anlass und Ziel.....	6
1.2	Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“	6
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen und der sozialen Situation.	7
2.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
2.2	Historische Entwicklung.....	8
2.3	Planungsrechtliche Situation	8
2.4	Lage im Raum, Verflechtungen mit anderen Teilen des Gemeindegebietes....	9
2.5	Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstruktur.....	10
2.5.1	Gemeinde Leck.....	10
2.5.2	Bevölkerungsverteilung und -struktur im Untersuchungsgebiet	15
2.6	Städtebauliche Struktur und Bewertung	19
2.7	Eigentümerstruktur	21
2.8	Verkehr	22
2.9	Freiflächen	26
2.10	Gebäude- und Wohnungsstruktur.....	27
2.11	Soziale, bildungsbezogene, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	31
2.12	Wirtschaft und Arbeitsmarkt	32
2.13	Umweltsituation	36
2.14	Soziale Situation und Bewertung.....	36
2.15	Beteiligung von Öffentlichkeit und Quartiersakteuren	40
2.16	Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen und sonstigen Missstände im Untersuchungsgebiet.....	44
3.	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	46
3.1	Leitbild und Entwicklungsziele	46
3.2	Maßnahmenkonzept.....	48
3.2.1	Maßnahmenvorschläge.....	49
3.2.2	Weitere Maßnahmenvorschläge	56
3.3	Priorisierung der Maßnahmen	58
3.4	Kostenplanung	59
3.5	Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes sowie zur Umsetzung des Verfahrens.....	61
3.6	Monitoringkonzept.....	62
3.7	Verstetigungskonzept.....	63
4.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	65
	Anhang.....	73

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 1:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	8
Abb. 2:	Verflechtungsbeziehungen mit anderen Teilen des Gemeindegebietes.....	10
Abb. 3:	Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2017	11
Abb. 4:	Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2017	12
Abb. 5:	Natürlicher Bevölkerungssaldo 2000 bis 2017	12
Abb. 6:	Wanderungssaldo 2000 bis 2017	13
Abb. 7:	Bevölkerungssaldo 2000 bis 2017	14
Abb. 8:	Bevölkerungsanteil des Untersuchungsgebiets 2017	14
Abb. 9:	Baustrukturell einheitliche Bereiche im Untersuchungsgebiet.....	15
Abb. 10:	Wohnbevölkerung in den Teilgebieten.....	16
Abb. 11:	Anteil der weiblichen Bevölkerung in den Teilgebieten	16
Abb. 12:	Ausländerquote in den Teilgebieten	17
Abb. 13:	Bevölkerungsanteil der am stärksten vertretenen Nationalitäten in den Teilgebieten.....	17
Abb. 14:	Durchschnittsalter nach Gebietskulisse	18
Abb. 15:	Durchschnittliche kurze und lange Wohndauer in den Teilgebieten.....	18
Abb. 16:	Städtebauliche Struktur - Baustruktur	19
Abb. 17:	Städtebauliche Struktur - Geschossigkeit	20
Abb. 18:	Eigentumsverhältnisse bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhauszeilen	22
Abb. 19:	Erschließungssystem	23
Abb. 20:	Stellplatzversorgung	24
Abb. 21:	Freiflächenbestand.....	26
Abb. 22:	Gebäudestruktur – Verteilung der Haustypen bei Wohngebäuden	28
Abb. 23:	Gebäudebestand – energetische Bewertung.....	29
Abb. 24:	Wohnungsgrößenstruktur im Bestand des größten Eigentümers im Quartier	30
Abb. 25:	Beschäftigte je Betrieb 2018.....	33
Abb. 26:	Pendlerströme.....	33
Abb. 27:	Arbeitsort der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	34
Abb. 28:	Ausländeranteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort	34
Abb. 29:	Anteil Langzeitarbeitsloser	35
Abb. 30:	Arbeitslose nach Altersgruppen.....	35
Abb. 31:	SGB II-Bezug in Leck nach Status	37
Abb. 32:	Ehemalige Asylbewerber in Leck nach Herkunftsland	37
Abb. 33:	Aktuelle Asylbewerber/innen in Leck nach Herkunftsland.....	38
Abb. 34:	Aktuelle Asylbewerber/innen in Leck nach Alter	38
Abb. 35:	SGB XII-Bezieher in Leck nach Art der Leistung	39
Abb. 36:	Sonstige hilfebedürftige Zuwanderer/innen in Leck nach Herkunftsland	39
Abb. 37:	Nennungen für die Aufgabe „Vision im Jahre 2027“	41
Abb. 38:	Wichtige (Aufenthalts-)Orte und Orte mit besonderem Handlungsbedarf	42
Abb. 39:	Städtebauliche Missstände.....	45
Abb. 39:	Räumliches Leitbild	48
Abb. 40:	Verortung der geplanten Maßnahmen	49
Abb. 41:	Vorschlag für die Abgrenzung des Förderungsgebiets	62

Verzeichnis der Tabellen

Tab. 1:	Bandbreite der Wohnungsgrößenklassen im Bestand des größten Eigentümers im Quartier.....	30
Tab. 2	Durchschnittliche Mietkosten in €/m ² bei Neuvermietung in verschiedenen Gebietskategorien	31
Tab. 3:	Übersicht der geplanten Maßnahmen.....	58
Tab. 4:	Kostenansätze für die geplanten Maßnahmen	59
Tab. 5:	Verstetigungsansatz für die geplanten Maßnahmen.....	64

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Leck

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Leck besaß seit Beginn der 60er Jahre bis Anfang der 90er Jahre des vorigen Jahrhunderts eine besondere regionale Bedeutung als Bundeswehrstandort durch den im Nordwesten des Gemeindegebietes gelegenen Flugplatz Leck. Insbesondere im Lecker Osten entstand daher Wohnraum für die am Flugplatz stationierten Soldaten und ihre Familien sowie ebenso für die Familien der Soldaten des benachbarten Bundeswehrstandortes Stadum. Östlich der vorhandenen Bebauung wurden dafür entlang der neu angelegten Wikinger Straße zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser umgeben von Grünflächen errichtet.

1993 löste die Bundeswehr das am Flugplatz stationierte Luftwaffengeschwader auf und stufte den Flugplatz Leck zum Reserveflugplatz herab, worauf viele Soldatenfamilien Leck verließen. Zunächst zogen vor allem Spätaussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion und den GUS-Staaten in die frei gewordenen günstigen Wohnungen. Das niedrige Mietpreisniveau führte in der Folge zu einer Konzentration von Transferleistungsbeziehern, darunter viele Bewohner mit Migrationshintergrund aus unterschiedlichen Kulturkreisen sowie Asylbewerber. Diese Situation hat sich mittlerweile so verfestigt, dass die Selbstheilungskräfte nicht ausreichen, um eine soziale Stabilisierung durch eine größere Bevölkerungsmischung zu erreichen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Leck in Abstimmung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein dazu entschlossen, die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Wikinger Straße“ im Programm „Soziale Stadt“ durchzuführen.

Ziel des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es, durch geeignete investive Maßnahmen das Gebiet nördlich und südlich der Wikinger Straße städtebaulich aufzuwerten und damit als Wohnstandort auch für andere Bevölkerungsgruppen attraktiver zu gestalten sowie durch sozialplanerische Unterstützungsmaßnahmen die soziale Situation der Bewohner zu verbessern. Bei einer Änderung der Rahmenbedingungen für einzelne Projekte kann das ISEK in Abstimmung mit der Förderstelle auch fortgeschrieben werden.

1.2 Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

„Soziale Stadt“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, das im Jahr 1999 unter dem Namen „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ eingeführt wurde. Getragen wird es seitdem vom Bund und von den Ländern. Der Schwerpunkt liegt bei der Stabilisierung von Stadt- und Ortsteilen, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Missstände konzentrieren. Im Detail geht es um erhebliche Defizite in Bezug auf den baulichen Bestand, der Sozialstruktur, des Arbeitsplatzangebots, des Ausbildungsniveaus, der Ausstattung mit sozialer und stadtkultureller Infrastruktur, der Nahversorgung sowie der Qualität der Wohnungen, des Wohnumfeldes und der

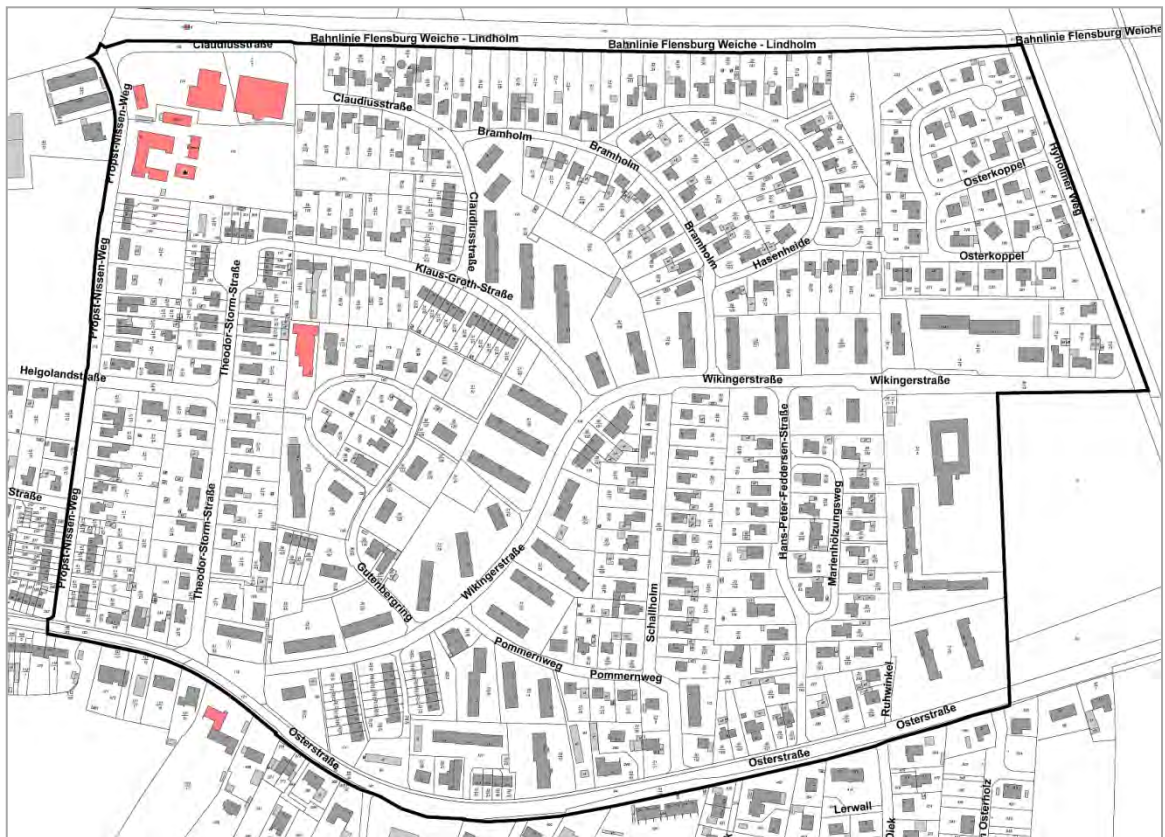
Umwelt. Wie bei allen Städtebaufördermaßnahmen gibt es einen klaren Gebietsbezug. Die räumliche Abgrenzung erfolgt entweder durch Beschluss als „Soziale-Stadt-Gebiet“ gemäß § 171e Abs. 3 BauGB oder als Sanierungsgebiet durch Satzung nach § 142 Abs. 1 BauGB.

Das Ziel der Förderung ist es, die soziale Segregation einzudämmen und langfristig eine positive Entwicklung im Quartier zu erreichen. Dies erfolgt im Zuge einer integrierten Stadtteilentwicklung, bei der ein besonderer Schwerpunkt die Integration der Anwohner in den Planungsprozess ist. Des Weiteren werden die Potenziale und das Wissen bereits bestehender Projekte, sozialer Einrichtungen und Ressourcen mit einbezogen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen und der sozialen Situation

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde, südlich der stillgelegten Bahntrasse Flensburg Weiche–Lindholm, nördlich der Osterstraße, die als Landesstraße klassifiziert ist (L 300), und östlich des Probst-Nissen-Weges. Zum westlich gelegenen Ortszentrum Leck beträgt die Entfernung zwischen 0,6 km und 1,2 km. Nördlich der Bahntrasse befinden sich eine Kleingartenanlage sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten begrenzt ein kleines Waldstück das Untersuchungsgebiet. Die Südseite der Osterstraße ist geprägt durch wohnbauliche Nutzungen. Hier sind in den letzten Jahren neue Einfamilienhausgebiete entstanden. Südlich dieser Baugebiete verläuft die eingedeichte Lecker Au, die das Lecker Siedlungsgebiet in Ost-West-Richtung durchzieht. Durch die Ortsrandlage des Untersuchungsgebietes bestehen direkte Anbindungen an vorhandene Wege in den angrenzenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

2.2 Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes verlief im Wesentlichen in zwei Entwicklungsschritten. Wie in vielen Kommunen Schleswig-Holsteins erfolgten ab etwa Mitte der 1950er Jahre umfangreiche Siedlungserweiterungen, in Leck vor allem östlich des Ortszentrums. Es entstanden überwiegend einfache, freistehende Einfamilienhäuser mit kleiner Grundfläche. Diese Einfamilienhausbebauung findet sich im westlichen und nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang des Probst-Nissen-Wegs und der Theodor-Storm-Straße. Mit der Wiederinbetriebnahme des Flugplatzes Leck durch die Bundeswehr erfolgte ein zweiter, großer Entwicklungsschub. Entlang der Wikingergasse entstanden ab 1960 überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in zeittypischer Zeilenhausbebauung für die Soldaten und ihre Familien sowie in den angrenzenden Bereichen freistehende Einfamilienhäuser und einige Reihenhauszeilen.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Der Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und der Regionalplan V (2002) weisen Leck als Unterzentrum im System der zentralen Orte aus. In den Unterzentren soll für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sichergestellt werden. Zudem stellen die Unterzentren als Zentrale Orte einen Schwerpunkt für den Wohnungsbau dar (Ziffer 2.2.3 und 2.5.2 LEP). Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Woh-

nungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden (Ziffer 6.1 (2) RPV).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leck stellt die vorhandene Wohnbebauung als Wohnbauflächen dar. Die bestehenden sozialen Infrastruktureinrichtungen (Dänische Schule, Kindergarten und Seniorenwohnanlage) sind als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet. Die Plandarstellung zeigt auch die gemeindeeigenen Grünflächen und ihre jeweilige Nutzung sowie öffentliche Parkplatzanlagen.

Nur für wenige Bereiche des Untersuchungsgebietes besteht ein geltendes verbindliches Planungsrecht. Der im Zuge der Siedlungsentwicklung entlang der Wikinger Straße über weite Teile des Untersuchungsgebiets gelegte Bebauungsplan Nr. 1 ist aufgrund von Rechtsmängeln nicht mehr rechtskräftig. Verbindliches Planungsrecht besteht für den Bereich der Seniorenwohnanlage am östlichen Ende der Wikinger Straße einschließlich der Bebauung auf der nördlich gegenüberliegenden Straßenseite (BP Nr. 4) sowie für einige Grundstücke an der Osterstraße, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 liegen, der zum überwiegenden Teil die Bebauung südlich der Osterstraße umfasst.

2.4 Lage im Raum, Verflechtungen mit anderen Teilen des Gemeindegebietes

Das Untersuchungsgebiet ist aus verkehrlicher Sicht sowohl in das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz gut eingebunden. Über die Osterstraße (L 300) und die sich westlich anschließende Bergstraße ist das Gebiet direkt an die Lecker Hauptstraße (Ortsdurchfahrt B 199) und damit auch an das im Westen liegende Ortszentrum angebunden. Über die B 199 besteht eine Verbindung bis nach Flensburg. Im Norden ist das Gebiet über den Probst-Nissen-Weg und die Claudiusstraße ebenfalls an eine überörtliche Straße (L 212 - Bullsbüller Chaussee nördlich der zurzeit weitgehend stillgelegten Bahntrasse) angebunden. Darüber hinaus ist das Gebiet durch eine Busverbindung mit dem Ortszentrum sowie dem Gewerbegebiet Nord verbunden.

Dennoch bestehen nur wenige Verflechtungsbeziehungen mit anderen Teilen des Gemeindegebietes. Über die Claudiusstraße und den Probst-Nissen-Weg besteht eine Verbindung zu den Verbrauchermärkten im Gewerbegebiet Nord nördlich der Bullsbüller Chaussee (L 212). Die Märkte ersetzen die im Untersuchungsgebiet fehlende Nahversorgung. Die Entfernung ermöglicht noch einen Einkauf „zu Fuß“.

Der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes mit der kleinteiligen Wohnbebauung entlang der Theodor-Storm-Straße und dem Probst-Nissen-Weg ist aufgrund der Siedlungsentwicklung und der kleinteiligen Siedlungsstruktur stärker mit den westlich gelegenen Einfamilienhausquartieren verknüpft als mit der später entstandenen Mehrfamilienhausbebauung entlang der Wikinger Straße. Für das Wohnquartier an der Osterkoppel im Nordosten des Untersuchungsgebietes hat die Wikinger Straße lediglich die Funktion einer Erschließungsstraße.

Da sich auch das Lecker Schulzentrum im östlichen Stadtgebiet befindet, bestehen Schulwegbeziehungen zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Schulstandort und den ebenfalls vorhandenen Sportanlagen südlich der Lecker Au. Dort befindet sich mit

dem Lecker Freizeitbad auch eine attraktive Freizeiteinrichtung mit einer Schwimmhalle. Der Schulweg führt zudem durch den sogenannten Augarten, eine von großen Bäumen umstandene gemeindliche Grünanlage mit einer Freifläche für kleinere Veranstaltungen sowie diversen Spielangeboten.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht nördlich der Bahntrasse im Anschluss an die vorhandene Einfamilienhausbebauung die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen vor. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde und sollen als Wohngebiet entwickelt werden, nachdem das große Wohngebiet Mühlenberg östlich des ehemaligen Flugplatzes bebaut ist. Die Wohngebietsentwicklung hat daher eher mittel- bis längerfristig eine Bedeutung für das Untersuchungsgebiet.

Abb. 2: Verflechtungsbeziehungen mit anderen Teilen des Gemeindegebietes



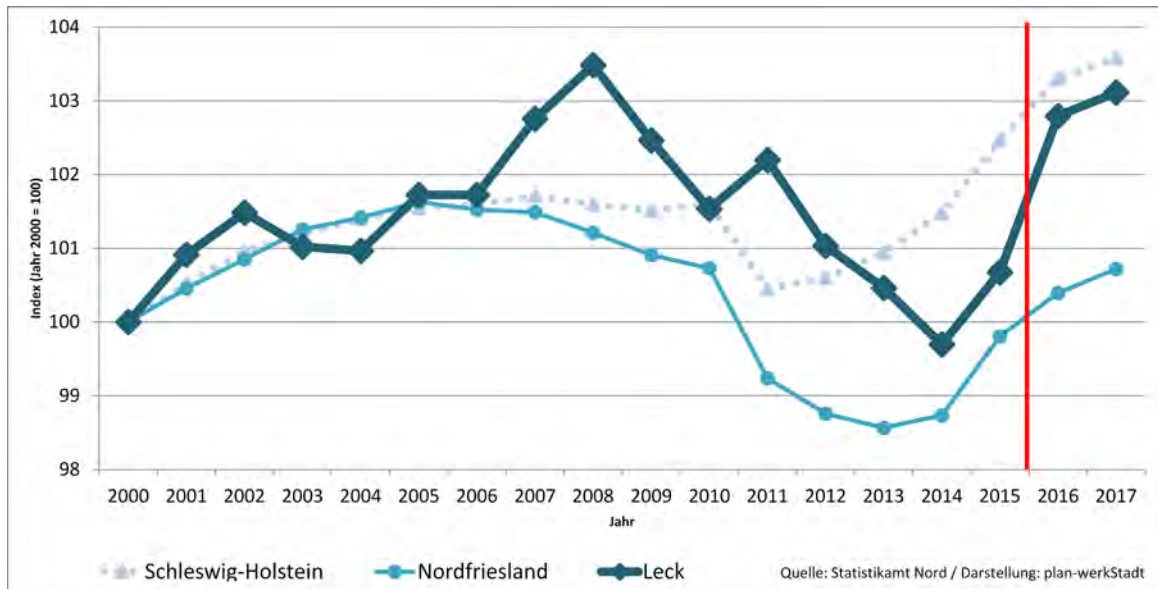
2.5 Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstruktur

2.5.1 Gemeinde Leck

Für die Analyse der Bevölkerungsstruktur und –entwicklung wurden Daten des Statistikamts Nord genutzt. Danach erfuhr die Gemeinde bis 2008 einen tendenziellen Bevölkerungszuwachs, während danach ein tendenzieller Rückgang bis 2014 erfolgte. Seit 2015 steigt die Einwohnerzahl wieder, wobei das Statistikamt Nord darauf hinweist, dass die Bevölkerungszahlen ab dem Berichtsjahr 2016 u.a. aufgrund methodischer Änderungen

nur bedingt mit den Vorjahren vergleichbar sind.¹ Leck wies insgesamt eine etwas bessere Entwicklung als der Kreis Nordfriesland auf.

Abb. 3: Einwohnerentwicklung im Zeitraum 2000 bis 2017



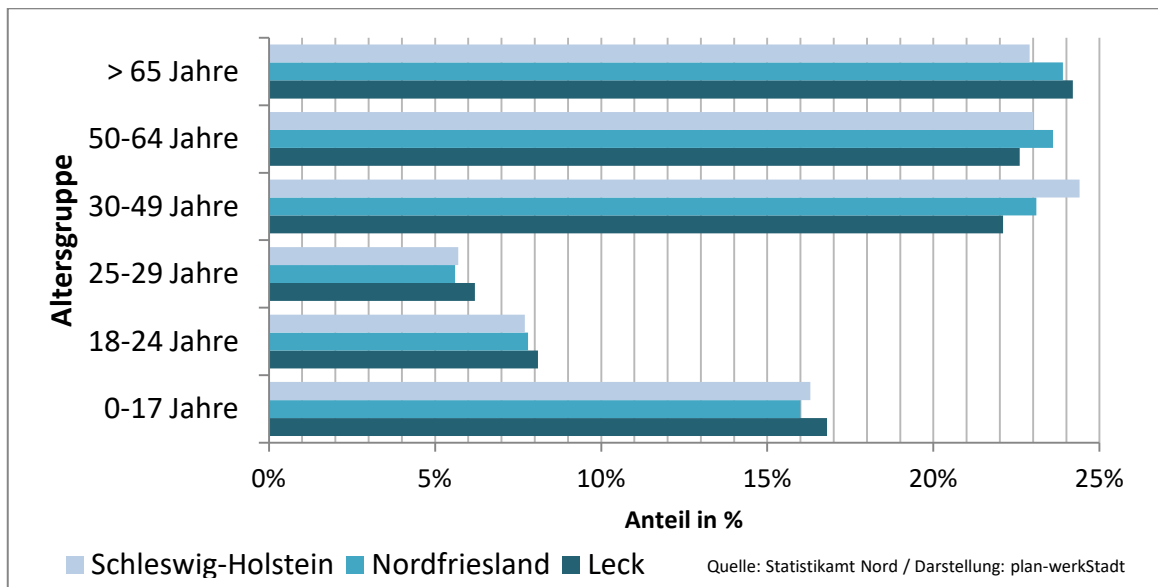
Bei der Analyse der Altersstruktur fallen zwei Aspekte auf:

1. In den Altersgruppen bis 29 Jahre und ab 65 Jahre weist Leck im Jahr 2017 höhere Anteile der jeweiligen Altersgruppen auf als der Kreis Nordfriesland und das Land Schleswig-Holstein.
2. Ein Vergleich mit den entsprechenden Zahlen des Jahres 2015 zeigt, dass damals in Leck relativ mehr Einwohner in der Haushaltsschrumpfungsphase und relativ weniger Einwohner in der Haushaltsgründungs- und Expansionsphase als im Landkreis und im Bundesland lebten.

Dies ist vor allem auf den Zuzug jüngerer Haushalte zurückzuführen und stellt die Gemeinde Leck vor besondere Aufgaben: So sind nicht nur die Auswirkungen einer alternden Gesellschaft zu beachten, sondern auch der Bedarf der jüngeren Generation stärker zu beachten als in den Vergleichsregionen.

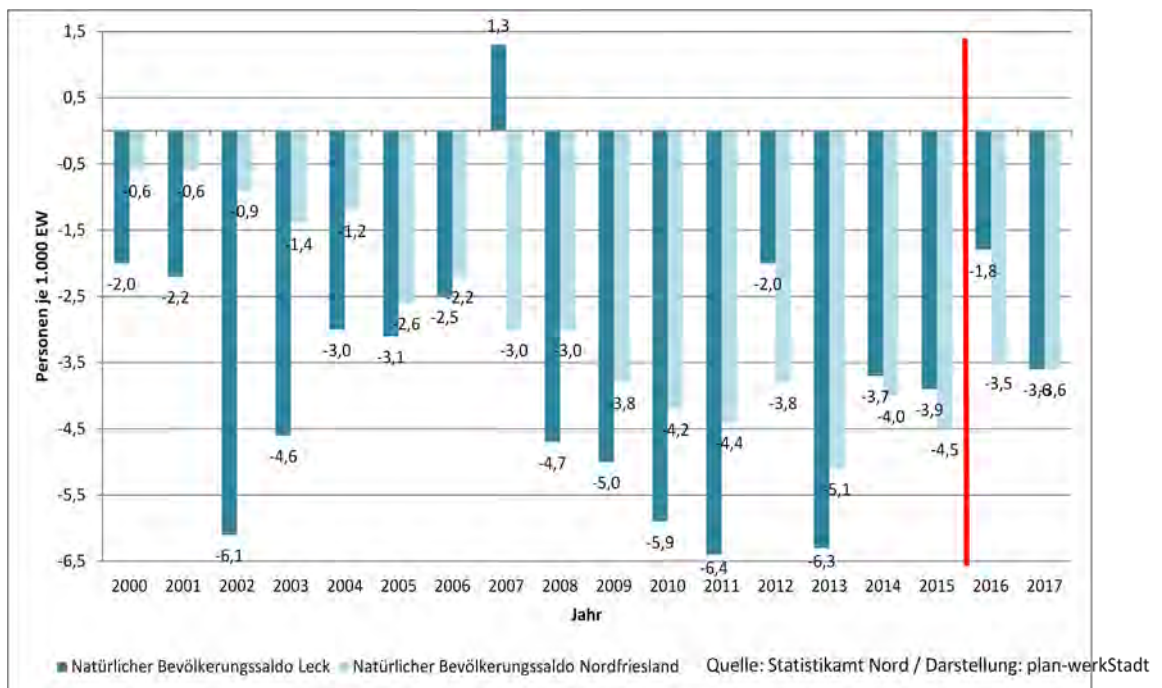
¹ Dies wird in den davon betroffenen Grafiken durch einen roten Balken kenntlich gemacht.

Abb. 4: Altersstruktur der Bevölkerung im Jahr 2017



Dies zeigt sich auch sehr deutlich beim natürlichen Bevölkerungssaldo: Bis auf den Sondereffekt im Jahre 2007 gab es permanent einen Sterbeüberschuss. Bis zum Jahr 2011 war dieser immer höher als im Landkreis, erst ab ca. 2012 weist der Landkreis tendenziell einen leicht höheren Sterbeüberschuss auf.

Abb. 5: Natürlicher Bevölkerungssaldo 2000 bis 2017

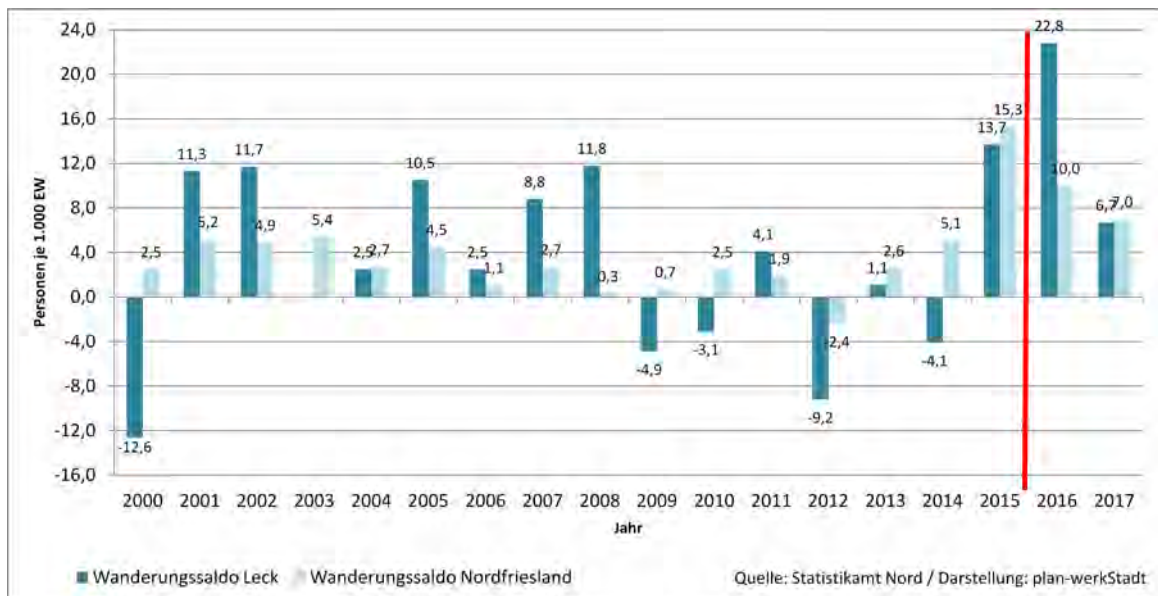


Die Wanderungssalden der Gemeinde Leck schlagen wesentlich stärker aus als die des Landkreises Nordfriesland. Während die Zuwanderung in den Landkreis – bis auf das

Jahr 2012 – immer auf niedrigem Niveau positiv war, verliefen die Wanderungen in Leck mit größeren Ausschlägen uneinheitlich.

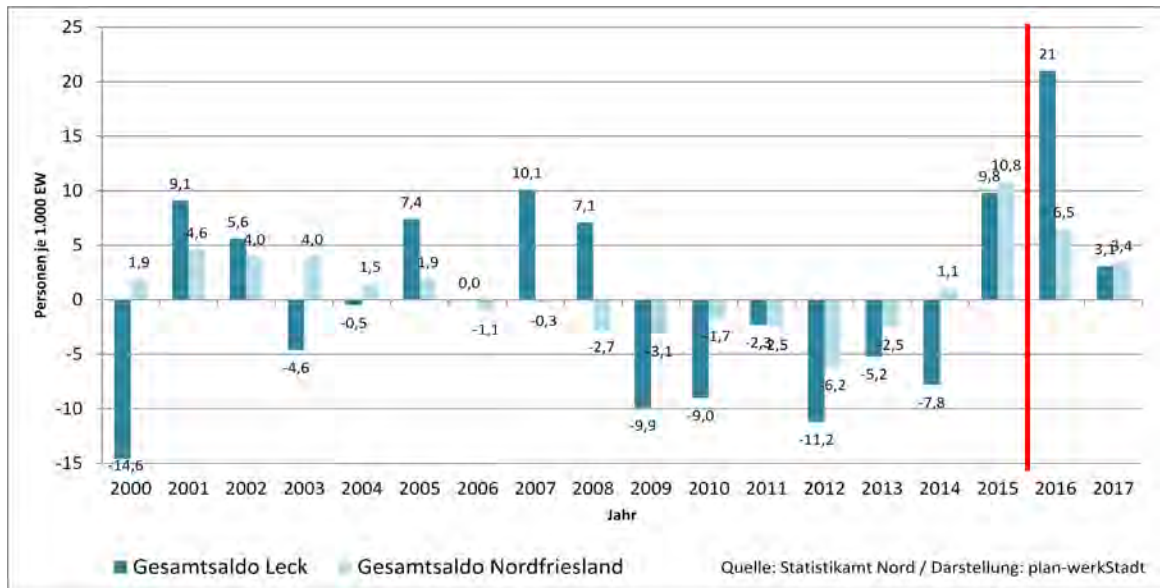
Eine Sondersituation zeigte sich 2015 und (besonders) 2016. Hier traten jeweils die höchsten positiven Wanderungssalden auf. Während derart hohe Zuwanderungsraten für den Landkreis die Ausnahme sind, verzeichnete Leck in der Vergangenheit bereits mehrere fast so hohe Zuwanderungsschübe (2001, 2002, 2005, 2008). Der Abzug der Flugabwehrraketengruppe im Jahr 2012 lässt sich ebenfalls erkennen. Im Jahr 2017 konsolidiert sich das Wanderungsgeschehen wieder.

Abb. 6: Wanderungssaldo 2000 bis 2017



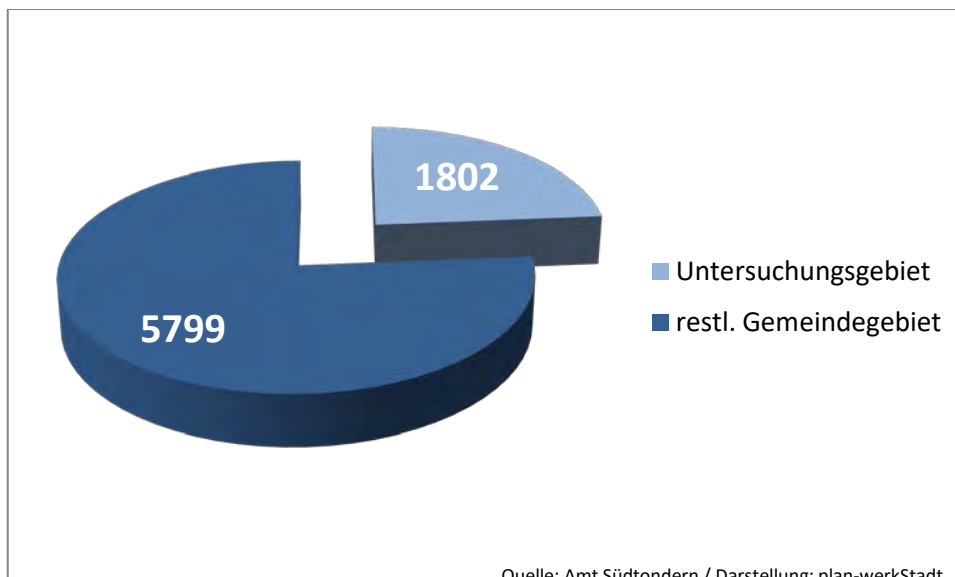
Die Bevölkerungsentwicklung insgesamt wurde demzufolge auch stärker von den Wanderungen bestimmt als von der natürlichen Bevölkerungsbewegung. Die Entwicklungen der Ausnahmejahre 2015/16 haben sich 2017 nicht wiederholt.

Abb. 7: Bevölkerungssaldo 2000 bis 2017



Im Untersuchungsgebiet „Wikinger Straße“ wohnen knapp 24 % aller Einwohner Lecks. Mit dieser beträchtlichen Größenordnung hat es einen gewissen quantitativen Einfluss auf die oben dargestellte Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene. Außerdem wird dadurch die Relevanz deutlich, die die Entwicklungsmaßnahme für die Gemeinde Leck hat.

Abb. 8: Bevölkerungsanteil des Untersuchungsgebiets 2017

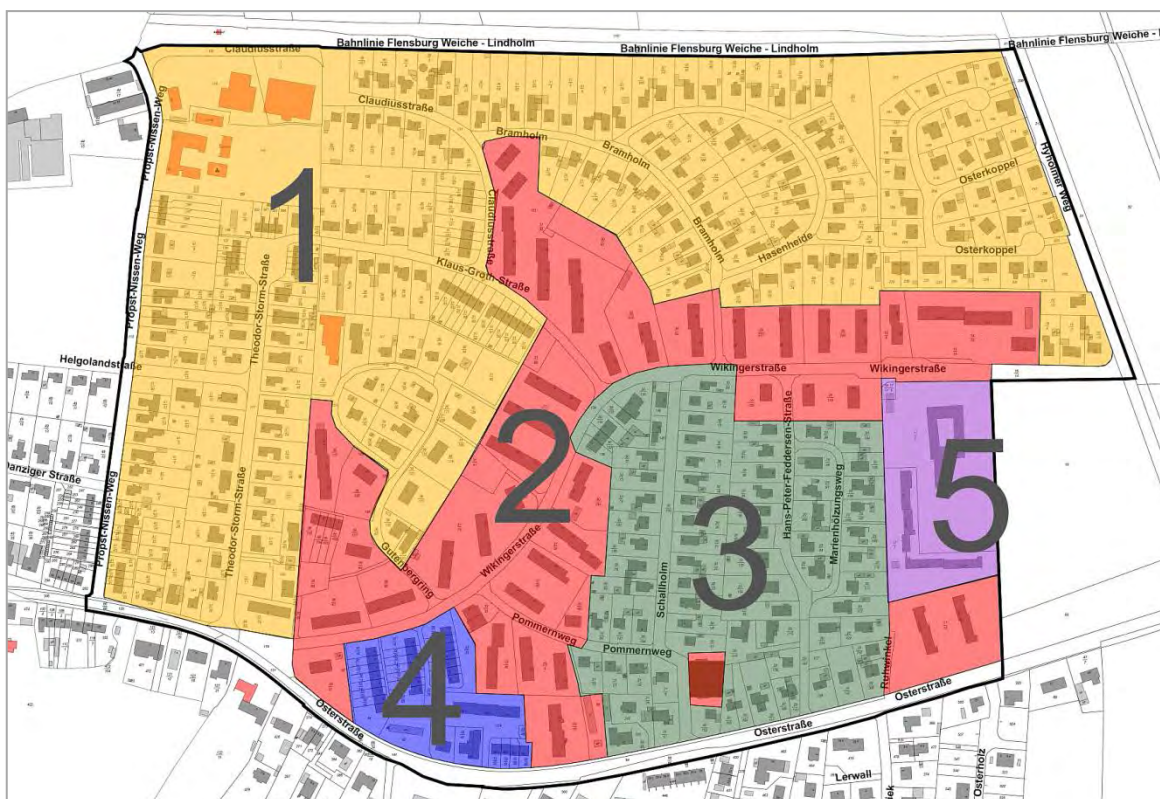


2.5.2 Bevölkerungsverteilung und -struktur im Untersuchungsgebiet

Für die Analyse der Bevölkerungsstruktur wurden vom Amt Südtondern anonymisierte und räumlich aggregierte Daten des Einwohnermeldewesens bereit gestellt. Die räumliche Aggregatebene orientierte sich an den im Gebiet vorhandenen Baustrukturtypen. Dem Ansatz liegt die Annahme zugrunde, dass die Gebäudestruktur in starker Wechselwirkung mit der Bewohnerstruktur steht und auf diese Weise beschreibbare Bevölkerungsgruppen abgebildet werden können. Folgende Baustrukturtypen wurden gebildet:

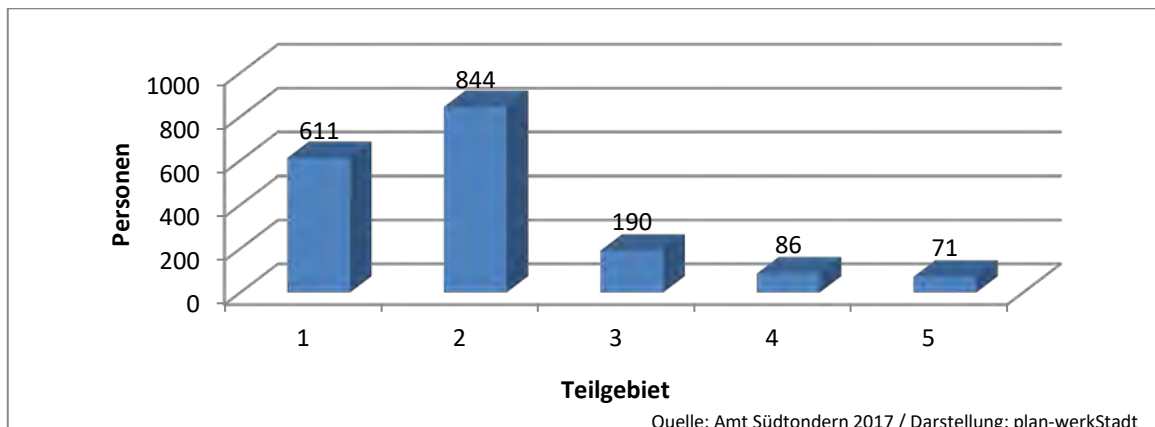
- 1 - Mehrheitlich von älteren Einfamilien- und Reihenhäusern (bis 1970er Jahre) geprägt
- 2 - Mehrheitlich von mehrgeschossiger Wohnbebauung geprägt
- 3 - Jüngere Einfamilienhausbebauung (ab 1980er Jahre)
- 4 - Ältere Reihenhausbauung
- 5 – Seniorenwohnanlage und mehrheitlich von Senioren bewohnte Mehrgeschosser

Abb. 9: Baustrukturell einheitliche Bereiche im Untersuchungsgebiet

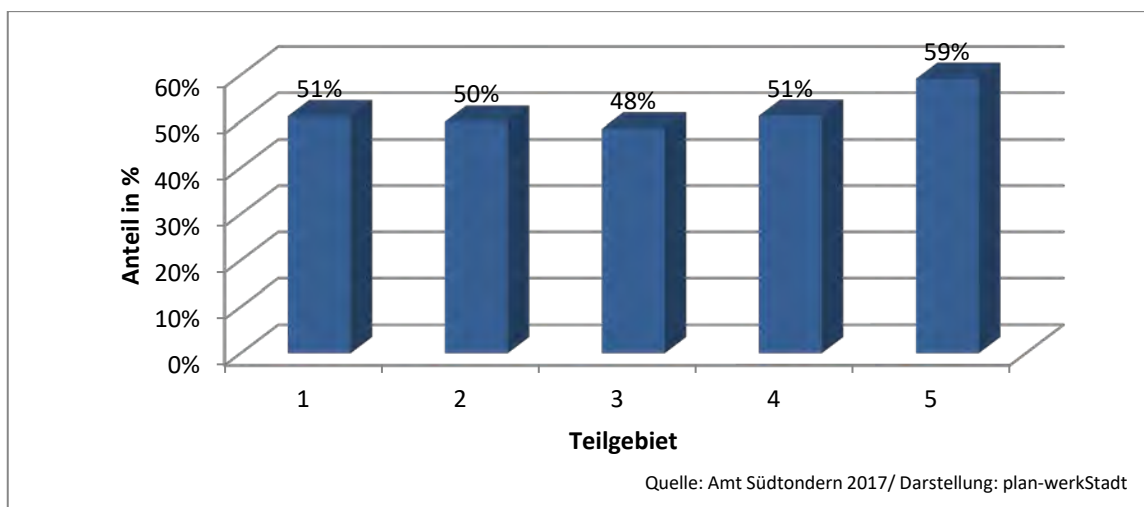


Bevölkerungsverteilung

Knapp die Hälfte (47 %) aller Menschen im Untersuchungsgebiet wohnen in den Mehrfamilienhäusern (Gebiet 2), ein Drittel (33,9 %) in den älteren (Gebiet 1) und ein Zehntel (11 %) in den neueren Einfamilienhäusern des Gebiets 3.

Abb. 10: Wohnbevölkerung in den Teilgebieten

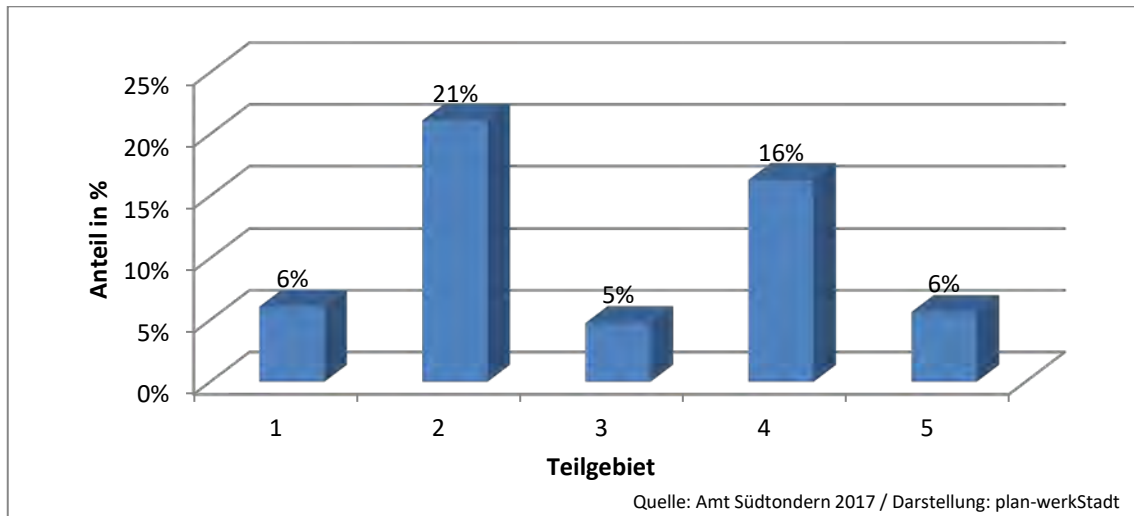
Die Geschlechterverteilung ist mit einer Bandbreite zwischen 48 und 51 nicht besonders auffällig. Der hohe Anteil von 59 % im Gebiet 5 erklärt sich aus der höheren Lebenserwartung von Frauen im dortigen Seniorenheim.

Abb. 11: Anteil der weiblichen Bevölkerung in den Teilgebieten

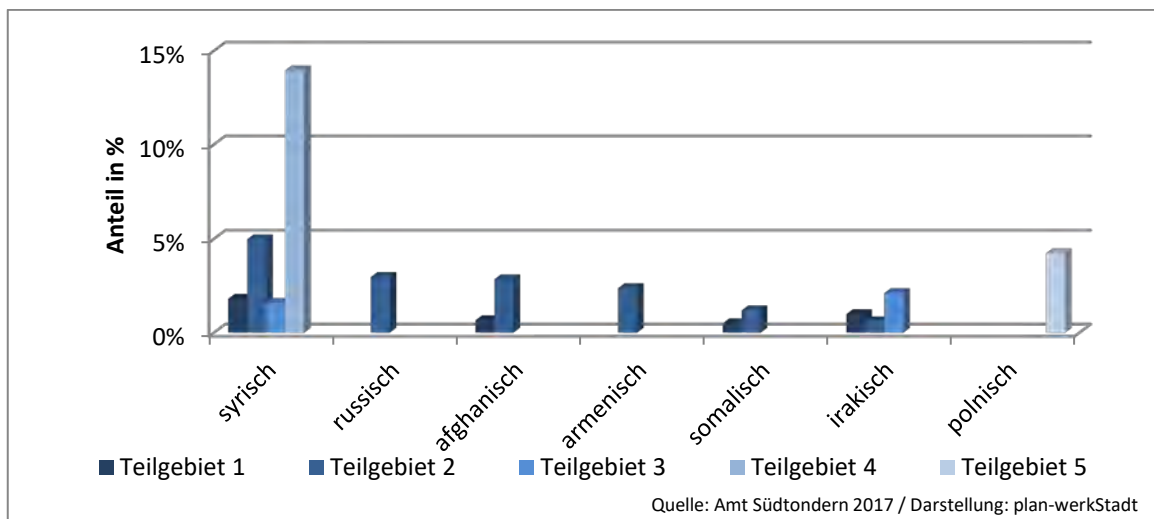
Staatsangehörigkeit

Der Anteil an Wohnbevölkerung mit ausländischer Staatsangehörigkeit liegt erwartungsgemäß in den Einfamilienhausgebieten und im Teilgebiet 5 mit 5 % bis 6 % sehr niedrig und in den Mehrfamilienhäusern mit 21 % sehr hoch. Die älteren Reihenhäuser am Südrand haben mit 16 % ebenfalls einen hohen Ausländeranteil.

Die sozialpolitisch relevantere Größe „Bevölkerung mit Migrationshintergrund“ ist keine formale Kategorie des Einwohnermeldewesens und kann deshalb ohne aufwändige Ermittlung nicht dargestellt werden.

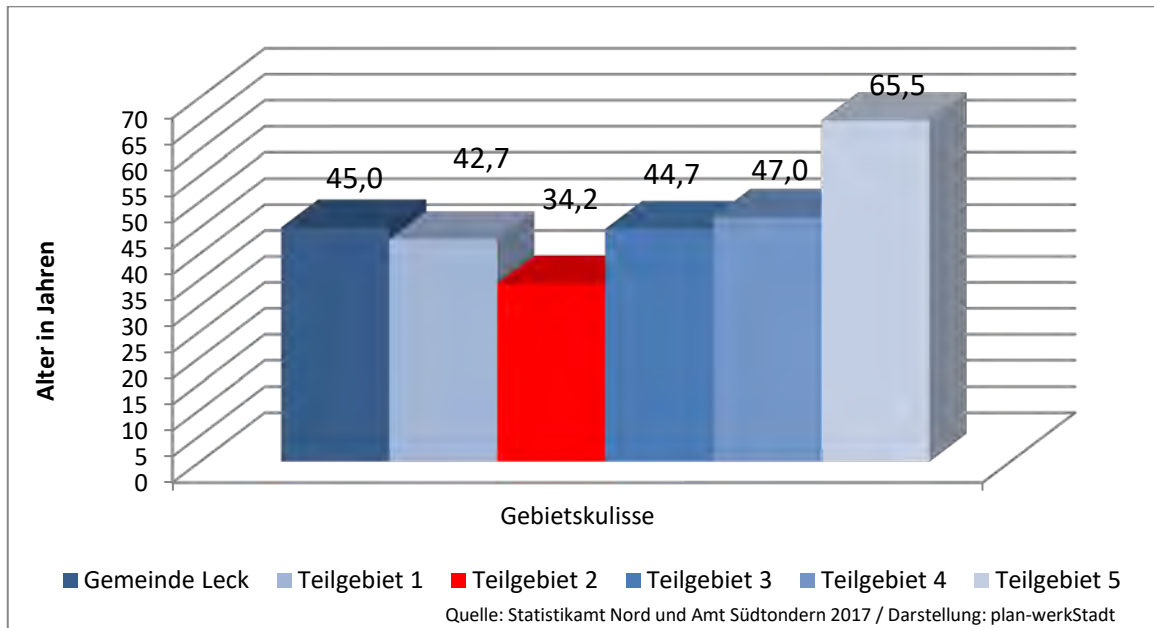
Abb. 12: Ausländerquote in den Teilgebieten

Bei den dominierenden ausländischen Nationalitäten stehen besonders die Syrer mit 14 % in Gebiet 4 hervor. Andere Nationalitäten sind mit 1 % bis 5 % überwiegend in Teilgebiet 1 vertreten. Die einzigen Ausländer im Seniorenheim sind drei Polen.

Abb. 13: Bevölkerungsanteil der am stärksten vertretenen Nationalitäten in den Teilgebieten

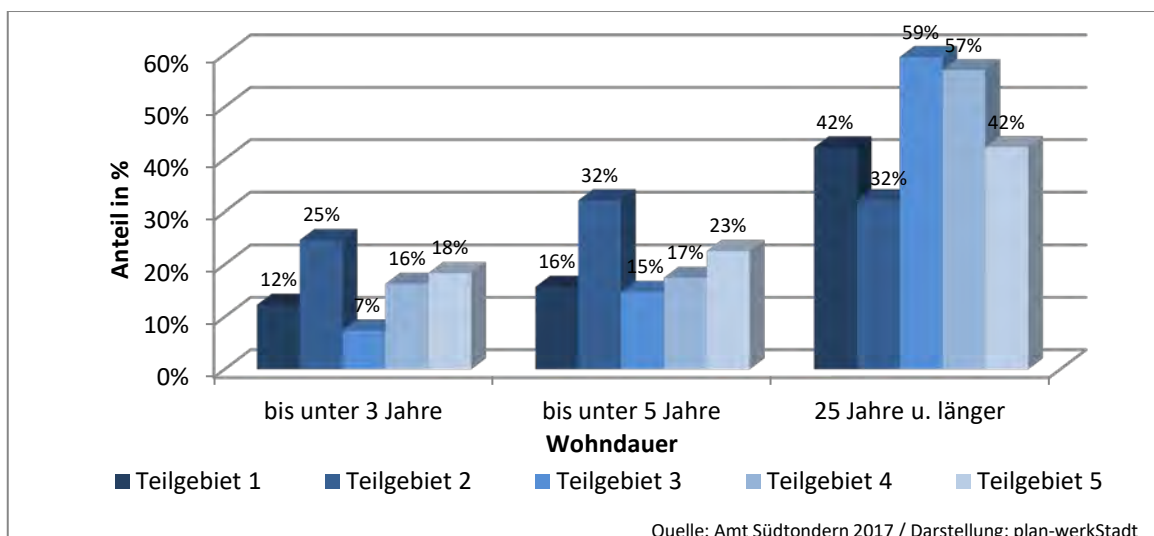
Altersstruktur

Die Altersstruktur in der Bewohnerschaft korreliert deutlich mit der Bebauungsstruktur. Während das Durchschnittsalter in den Teilgebieten 1, 3 und 4 um das für die gesamte Gemeinde Leck schwankt, ist die Bevölkerung im Teilgebiet 2 um ca. 11 Jahre jünger als in Leck. Das Teilgebiet 5 weist dagegen ein sehr hohes Durchschnittsalter auf.

Abb. 14: Durchschnittsalter nach Gebietskulisse

Wohndauer

Bei der durchschnittlichen Wohndauer unterschieden sich die Gebietskategorien ebenfalls deutlich: Weniger als fünf Jahre wohnt ein Drittel der Mehrfamilienhausbewohner (32 %), aber nur ein Sechstel (15 % bis 16 %) der Einfamilienhausbewohner. Dies hat einerseits mit der Bindungswirkung von Wohneigentum zu tun, andererseits aber auch mit der „Trittsteinfunktion“ preiswerten Mietwohnraums für Haushaltsgründer und Ankommenshaushalte.

Abb. 15: Durchschnittliche kurze und lange Wohndauer in den Teilgebieten

2.6 Städtebauliche Struktur und Bewertung

Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner städtebaulichen Struktur durch die verschiedenen Etappen der Erweiterungen geprägt.

Die eingeschossige Wohnbebauung entlang des Theodor-Storm-Weges und des Probst-Nissen-Weges ist noch Teil einer ersten Siedlungserweiterung in den 50er Jahren. Es entstanden hier neben den zeittypischen kleinen Einfamilienwohnungshäusern auch einzelne Reihenhauszeilen in schlichter Bauweise.

Abb. 16: Städtebauliche Struktur - Baustruktur



Entlang der Wikingerstraße dominieren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, die als Zeilenbebauung überwiegend rechtwinklig oder schräg zur Erschließungsstraße ausgerichtet sind. Eine ähnliche Struktur ist auch in Teilen der Klaus-Groth-Straße, der Claudiusstraße und des Pommernwegs vorhanden. Alle Gebäude verfügen über flach geneigte Satteldächer. Im östlichen Teil der Wikingerstraße befinden sich noch ein drei- sowie ein viergeschossiges Gebäude. Eine Sonderstellung nimmt ein Block mit sechs Geschossen in der Osterstraße im Süden ein. Die letztgenannten Gebäude verfügen im Unterschied zu der gebietstypischen Satteldachausbildung über Flachdächer.

Dieser Bereich (Wikingerstraße, Klaus-Groth-Straße, Pommernweg einschließlich der Bebauung Ruhwinkel sowie der Mehrfamilienhäuser an der Osterstraße) ist zugleich einer von insgesamt drei Hauptstandorten für Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Die anderen beiden Standorte befinden sich südlich der Lecker Au im Bereich der Straße „An der Freiheit“ sowie am westlichen Ortsrand in der Karrharder Straße. Ein

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet kennzeichnet eine klare städtebauliche Struktur. Der Großteil der zeilenartigen Geschosswohnungsbauten und der Reihenhauseinheiten konzentriert sich entlang der Wikingerstraße als Haupteinfahrstraße sowie in den unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitten (Klaus-Groth-Straße und Pommernweg). Die jeweils dahinterliegende Einfamilienhausbebauung bildet eigene, kleine Quartiere mit unterschiedlichem Charakter. Da die Geschosswohnungsbauten mehrheitlich nur über zwei Geschosse verfügen, besteht zu den benachbarten ebenfalls zweigeschossigen Reihenhäusern sowie den benachbarten Einfamilienhäusern mit ganz wenigen Ausnahmen kein deutlicher oder gar das Erscheinungsbild des Quartiers störender Maßstabssprung.

Durch die mit wenigen Ausnahmen zeilenartige Gebäudeanordnung der Mehrfamilienhäuser entstehen jedoch keine geschlossenen städtebaulichen Räume. Dies betrifft sowohl die Freiflächen zwischen den Gebäuden als auch den öffentlichen Straßenraum. Durch die offenen Freiflächen wirkt der angrenzende Straßenraum nur an den wenigen Stellen mit vorhandenen größeren Gehölzen oder Hecken räumlich gefasst. Auch an den Nahtstellen zwischen dem Geschosswohnungsbau und der benachbarten Einfamilienhausbebauung fehlen klare Raumkanten, die Räume mit unterschiedlichem privatem Charakter (private Hausgärten, „halböffentliches“ Wohnumfeld) definieren.

Als raumbildende Maßnahmen bieten sich die Errichtung der im Wohnumfeld fehlenden Fahrradschuppen in Verbindung mit Einhausungen der Müllcontainer oder auch von Geräteschuppen für künftige Mietergärten an.

2.7 Eigentümerstruktur

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen freistehenden Einfamilienhäuser befinden sich überwiegend in Privateigentum. Der Anteil der privaten Selbstnutzer dürfte entsprechend hoch sein.

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet zehn privatwirtschaftliche Eigentümer tätig, deren Namen allerdings aus Datenschutzgründen hier nicht benannt werden. Diese Eigentümer halten, mit Ausnahme von vier Eigentümergemeinschaften, den gesamten Bestand an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sowie den überwiegenden Anteil aller Reihenhäuser. Lediglich sieben Gebäude befinden sich im Eigentum von Eigentümergemeinschaften.

Der Eigentümer des mit Abstand größten Bestands an mehrgeschossigen Wohnhäusern besitzt auch eine Geschäftsstelle vor Ort und ist für das Sanierungsverfahren ansprechbar. Dies wird die Maßnahmenumsetzung erleichtern.

Darüber hinaus besitzt die regional tätige Wohnungsbaugenossenschaft Gewoba Nord einige Wohngebäude im Quartier.

Nur rund 37 % der Reihenhäuser im Untersuchungsgebiet befinden sich in Einzeleigentum. Rund 63 % der Reihenhäuser werden derzeit durch einen Eigentümer vermietet.

Diese Bestände befinden sich in der Wikinger Straße, der Klaus-Groth-Straße und in der Claudiusstraße.

Abb. 18: Eigentumsverhältnisse bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhauzeilen



Im Eigentum der Gemeinde Leck befinden sich lediglich die öffentlichen Erschließungsstraßen einschließlich der öffentlichen Parkplätze, einige wenige Verbindungswege sowie vier zumeist rückwärtig gelegene Grünflächen und ein Regenrückhaltebecken.

2.8 Verkehr

Erschließungsstraßen

Bedingt durch seine Randlage ist das Untersuchungsgebiet nahezu frei von Durchgangsverkehr. Die Quartierserschließung erfolgt über die Wohnsammelstraßen Wikinger Straße und Probst-Nissen-Weg. Alle übrigen Wohnstraßen sind Anliegerstraßen. Im Bereich der Einfamilienhausbebauung aus den 50er Jahren sind diese zum Teil relativ schmal (Bramholm, Hasenheide, Gutenbergring) und nur mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet. Die Straßenbreiten variieren zwischen 7,0 m (Theodor-Sturm-Straße), 6,25 m (Wikingerstraße), 5,0 m (Bramholm) und 4,0 m (Gutenbergring). Die straßenbegleitenden Gehwege sind zwischen 1,30 m und 1,70 m breit und werden mit Ausnahme des Quartiers im Nordosten auf einem Hochbord geführt. Auch im Bereich

von Straßeneinmündungen sind die Bordsteine nicht abgesenkt. Die Gehwege sind somit nicht barrierefrei. Nur die Erschließungsstraßen im Gebiet Osterkoppel sind als Mischfläche ausgebaut und daher sowohl verkehrsberuhigt als auch barrierefrei. Da es im Untersuchungsgebiet keine gesonderten Radwege gibt, wird das Straßennetz auch von Radfahrern genutzt. Da das Straßennetz aus Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr besteht, ist dies aus verkehrsplanerischer Sicht angemessen und trägt zudem zur Geschwindigkeitsreduzierung bei.

Abb. 19: Erschließungssystem



Der bauliche Zustand der Straßen und Wege kann als überwiegend gut bewertet werden. Allerdings stammen die Oberflächen der straßenbegleitenden Gehwege im Untersuchungsgebiet aus unterschiedlichen Zeiten und bestehen dementsprechend aus unterschiedlich alten Betonsteinen in unterschiedlichen Formaten, Farbstellungen (grau/rötlich) und Verlegearten, die teils auch innerhalb einer Straße je nach Straßenseite oder auch abschnittsweise wechseln. Einige Gehwege oder Gehwegabschnitte sind noch aus der Entstehungszeit des Quartiers asphaltiert (Gutenbergring, Hasenheide) und entsprechend schadhaft. Durch die häufigen Materialwechsel entsteht insgesamt ein heterogenes Erscheinungsbild des Gebietes.

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich nur wenige öffentliche Parkplätze bzw. Parkplatzen. Allerdings kann fast überall im öffentlichen Straßenraum geparkt werden. Große öffentliche Parkplätze befinden sich im östlichen Abschnitt der Klaus-Groth-Straße und in Senkrechtaufstellung auf beiden Straßenseiten im östlichen Abschnitt der Wikingersstraße. Hier lassen sie sich jedoch kaum von den dort ebenfalls entlang der Straße angeordneten Bewohnerstellplätzen unterscheiden. Die Parkplätze sind als asphaltierte Flächen ohne jegliche Bepflanzung oder Untergliederung durch Baumpflanzungen oder Pflanzbeete ausgebildet. Der Straßenraum wirkt dadurch überdimensioniert und eintönig.

Abb. 20: Stellplatzversorgung



Die Ermittlung und Zuordnung der vorhandenen Stellplätze im Umfeld der Geschosswohnungsbauten zeigt, dass in einigen Bereichen (Wikingersstraße 49-65, Pommernweg 1-13) die Anzahl der vorhandenen Stellplätze nicht der Anzahl der Wohnungen entspricht. Im Bereich Bramholm 23 / 25 und Wikingersstraße 46-64 stehen für 40 Wohnungen sogar nur 5 Stellplätze auf den Grundstücken zur Verfügung.

In einigen Bereichen (Claudiusstraße 14 und 16, Klaus-Groth-Straße 12-28, Wikingersstraße 38 und 40, Wikingersstraße 77, 79 und 81) fehlen Stellplätze sogar ganz. Auch die vermieteten Reihenhäuser in der Claudiusstraße und der Klaus-Groth-Straße verfügen

über keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück oder in einer Sammelstellplatzanlage.

Die unzureichende Stellplatzversorgung führt dementsprechend zu einer starken Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraums durch abgestellte Fahrzeuge der Bewohner. Dies betrifft insbesondere die Wikingerstraße, die Klaus-Groth-Straße und die Claudiusstraße. Ungeordnet am Straßenrand parkende Fahrzeuge behindern nicht nur den Kfz-Verkehr, sie machen den Straßenraum auch unübersichtlicher für Radfahrer und gefährden insbesondere jüngere Verkehrsteilnehmer.

Zu berücksichtigen ist zudem in der gegenwärtigen Situation, dass in den Mehrfamilienhäusern aufgrund der Bewohnerstruktur und der dort auch untergebrachten Asylbewerber nicht jeder Haushalt über ein Auto verfügt, der Stellplatzdruck bei einer angestrebten stärkeren sozialen Durchmischung der Bevölkerungsstrukturen demnach noch zunehmen kann.

Öffentliche Fuß- und Radwegeverbindungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine gesonderten Radwege nur wenige gesondert geführte öffentliche Fußwege abseits der Straßen. Die öffentlichen Fußwege unterscheiden sich zudem in der Gestaltung kaum von den privaten Wohnerschließungswegen und sind daher teils schwer auffindbar (so beispielsweise die Fußwegverbindung zwischen Klaus-Groth-Straße und Gutenbergring über den öffentlichen Spielplatz hinter den Hausnummern Wikinger Straße 30 und 36). Die einzige öffentliche Erschließung der rückwärtig gelegenen großen gemeindlichen Spiel- und Grünfläche zwischen Klaus-Groth-Straße und Bramholm verläuft über einen Fußweg von der Straße Bramholm. Eine öffentliche Anbindung der Fläche an die Wikinger Straße fehlt.

Fazit

Die unzureichende Stellplatzversorgung in annähernd der Hälfte der Geschosswohnungsbaugebiete sowie in Teilen der Reihenhausbebauung belastet den öffentlichen Straßenraum und stellt ein Hemmnis bei der Vermarktung der Mietwohnungen in Bezug auf neue Bewohnergruppen dar. Im Rahmen einer angestrebten Quartiersaufwertung ist es erforderlich, gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern ein Park- und Stellplatzkonzept zu erstellen. Hinsichtlich der Unterbringung neuer Stellplätze auf den privaten Flächen sind dabei zugleich die Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die privaten Freiräume zu betrachten.

Um die große öffentliche Grünfläche zwischen Klaus-Groth-Straße und Bramholm für alle Quartiersbewohner zu öffnen, ist ein neuer öffentlicher Fußweg von der Wikingerstraße anzulegen, der zugleich über das Gelände eines zukünftigen Quartierszentrums verläuft.

Da das bestehende Seniorenheim durch einen Neubau ersetzt werden soll und sich die Einrichtung dann stärker als bisher für das Quartier öffnen soll, ist es erforderlich, auch die öffentlichen Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet möglichst barrierefrei umzugestalten.

Die gestalterischen Defizite betreffen auch die freistehenden Müllcontainer, die das Erscheinungsbild des Quartiers im negativen Sinne prägen (besonders im Bereich der Klaus-Groth-Straße). Fast im gesamten Bereich des Geschosswohnungsbaus fehlt eine optische Abschirmung oder Eingrünung der Müllsammelstellplätze. Zeitweise wird auch Sperrmüll über mehrere Tage auf den Rasenflächen offen abgelegt.

Öffentliche Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei öffentliche Spielplätze. Alle sind zwar mit neueren Spielgeräten ausgestattet, deren Anordnung und die Gestaltung der Spielplätze insgesamt wirken jedoch wenig animierend. Es fehlen zudem gut gestaltete Sitzbereiche für Erwachsene, die sich auch als Kommunikationsorte eignen würden. Für Jugendliche gibt es ein Basketballspielfeld, jedoch ebenfalls keine Sitzmöglichkeiten, die sich gleichzeitig als Treffpunkt und Aufenthaltsort eignen würden. Vor allem der Spielplatz zwischen Klaus-Groth-Straße und Bramholm ist aufgrund seiner fast versteckten Lage auf der Rückseite der Wohngebäude und der fehlenden Fußweganbindung an die Wikingerstraße kaum als öffentlicher Spielplatz erkennbar.

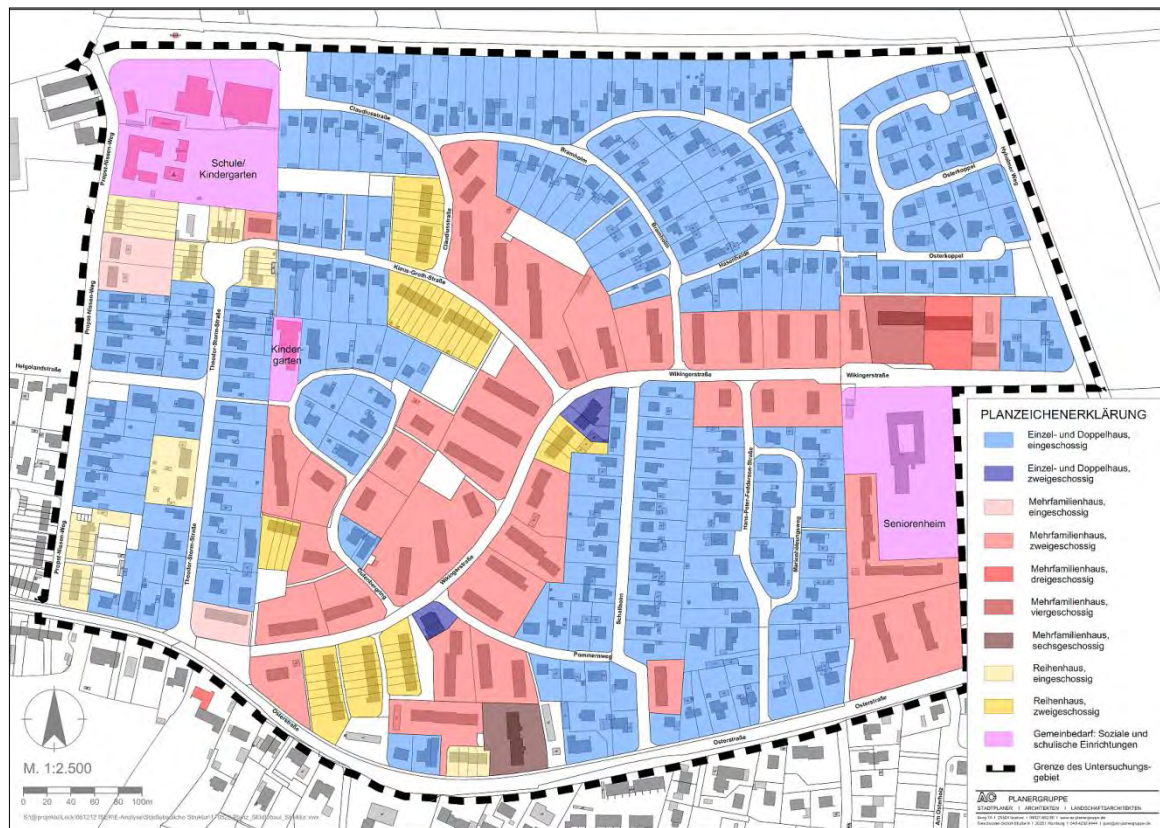
Fazit

Es fehlt insgesamt ein erkennbares freiraumgestalterisches Konzept sowohl für die öffentlichen Grün- und Freiflächen wie auch für das Wohnumfeld im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Sowohl die öffentlichen Freiflächen als auch das private Wohnumfeld bedürfen einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung durch eine auf die Bewohnerbedürfnisse und unterschiedliche Bewohnergruppen ausgerichtete Freiraumgestaltung. Schwerpunkt einer gestalterischen und funktionalen Aufwertung sollte die große öffentliche Grünfläche zwischen Klaus-Groth-Straße und Bramholm sowie das angrenzende private Wohnumfeld sein. Sofern eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers besteht, könnten angrenzende private Flächen auch von der Gemeinde erworben werden und so in das Aufwertungskonzept einbezogen werden.

2.10 Gebäude- und Wohnungsstruktur

Wie schon in Kapitel 2.6 „Städtebauliche Struktur und Bewertung“ dargestellt, dominieren im Untersuchungsgebiet eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach sowie zweigeschossige zeilenartig angeordnete Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern in regionaltypischer Bauweise mit einer Vormauerschale aus rötlichem Klinker. Im Gebiet finden sich jedoch auch ein- und zweigeschossige Reihenhauserzeilen, kleine eingeschossige und zeilenartige drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein sechsgeschossiger Wohnblock mit einem Flachdach. Da im Gebiet Fassaden in rötlichem Klinker dominieren und die Mehrzahl der Gebäude nicht mehr als zwei Geschosse haben, entsteht der Eindruck eines zwar älteren, jedoch weitgehend einheitlichen, regionaltypischen Wohngebietes.

Abb. 22: Gebäudestruktur – Verteilung der Haustypen bei Wohngebäuden



Alle Mehrfamilienhäuser sind als Zweispänner organisiert und haben daher Gebäude-tiefen von rund 10 m. Die Gebäude sind unterkellert, wobei das Kellergeschoss bis zu einem halben Geschoss aus dem Boden ragt. Das erste Geschoss ist somit nur über einen im Gebäude befindlichen ersten Treppenabsatz und daher nicht barrierefrei erreichbar. Auch die unterkellerten Reihenhäuser folgen diesem Erschließungsprinzip.

Gebäudealter, Gebäudezustand, energetischer Zustand

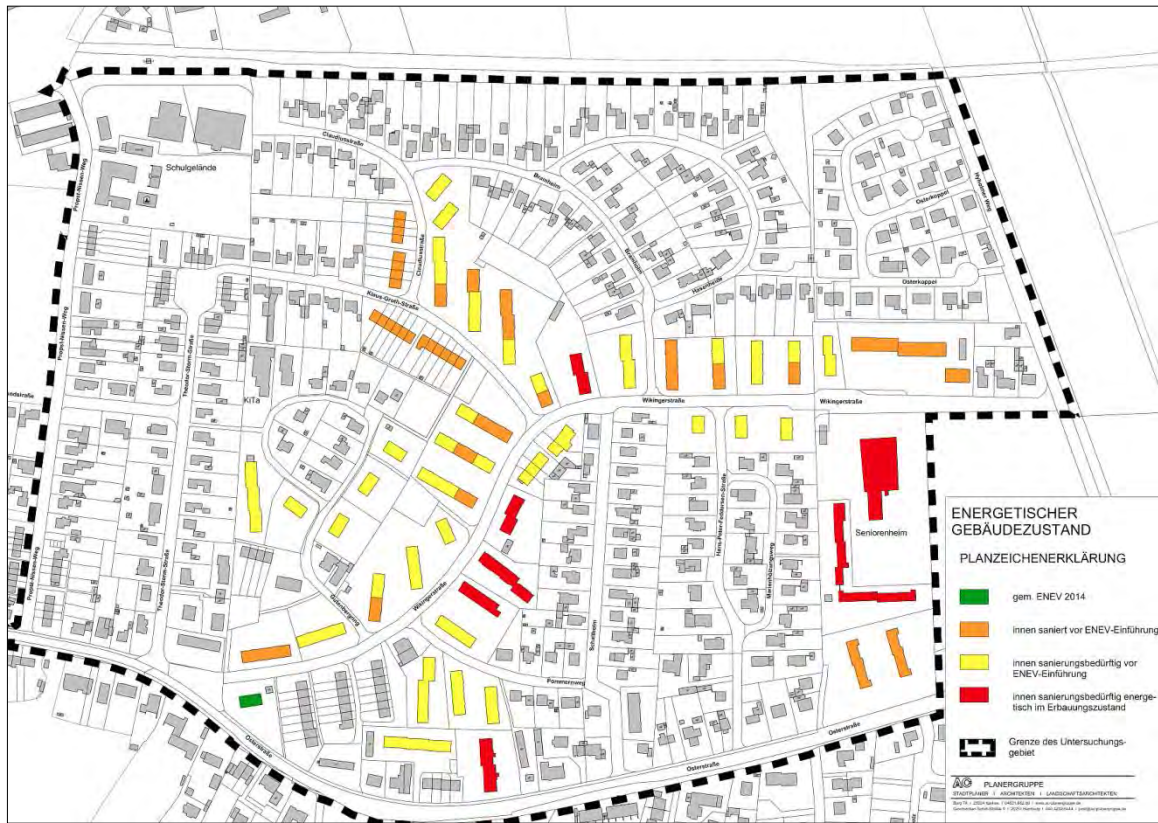
Die weitaus überwiegende Zahl der Gebäude entstand zwischen 1950 und Mitte der 60er Jahre. Einzelne Gebäude wurden noch nach 1970 errichtet. Die überwiegend zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser entstanden fast ausschließlich in den 60er Jahren.

Der Zustand der Fassaden im Gebiet kann insgesamt als gut erhalten bezeichnet werden. Kein Gebäude weist gravierende Mängel in Bezug auf das Erscheinungsbild der Fassaden auf. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus besteht jedoch in Bezug auf den energetischen Zustand bei vielen Gebäuden Sanierungsbedarf an den Fassaden, am Dach und an der Kellerdecke. Bei acht Gebäuden einschließlich des Seniorenheims besteht ein umfassender Sanierungsbedarf. Die wärmeübertragende Hülle dieser Gebäude befindet sich noch im Erbauungszustand. Der überwiegende Teil der Gebäude wurde jedoch vor Einführung der Energieeinsparverordnung (ENEV) durch Anbringen einer neuen Vormauerschale energetisch ertüchtigt. Etwa die Hälfte der Wohnungen in diesen Gebäuden wurde innen saniert. Die andere Hälfte ist gemäß dem heutigen Stan-

dard innen noch zu sanieren. Nur ein Gebäude (Wikinger Straße 1) wurde bereits gemäß der neusten Fassung der (ENEV) 2014 energetisch ertüchtigt.

Zur Sicherstellung der Vermietbarkeit sind vorrangig die in Abb. 23 rot und gelb dargestellten Gebäude energetisch zu ertüchtigen und aufzuwerten. In Bezug auf die gegenwärtige Zusammensetzung der Bewohner sind vor allem energetische Maßnahmen zur Minderung der Gesamtmietbelastung sinnvoll.

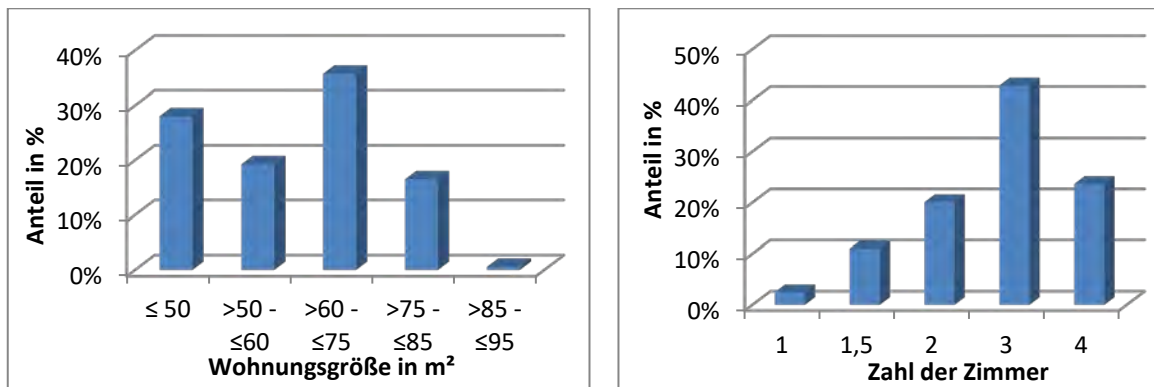
Abb. 23: Gebäudebestand – energetische Bewertung



Wohnungsangebot, Wohnungsgrößen, Mietniveau

Die drei größten Anbieter von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau halten zusammen einen Bestand von 432 Wohnungen. Dabei entfallen auf den größten Anbieter allein 364 Wohnungen, der zweitgrößte Anbieter hält 56 Wohnungen.

Angaben zur Größenstruktur der Wohnungen liegen nur für den Wohnungsbestand des größten Eigentümers mit 364 Wohnungen vor. Mit 43 % dominieren Dreizimmerwohnungen. Wohnungen mit zwei bzw. vier Zimmern stellen 20 % bzw. 24 %. Ein- und Ein-einhalbzimmerwohnungen stellen ca. 13 %, diese befinden sich fast ausschließlich in den Geschosswohnungsbauten im Südosten an der Straße Ruhwinkel.

Abb. 24: Wohnungsgrößenstruktur im Bestand des größten Eigentümers im Quartier

Die unterschiedlichen Größenklassen differieren dabei relativ stark. So ist die größte Wohnung innerhalb ihrer Klasse bei den 1,5-Zimmerwohnungen um 34 % größer als die kleinste, bei den Dreizimmerwohnungen um 86 % und bei den Zweizimmerwohnungen sogar um 93 %.

Tab. 1: Bandbreite der Wohnungsgrößenklassen im Bestand des größten Eigentümers im Quartier

Anzahl der Zimmer	Anzahl der WE	Wohnungsgröße in m ²	
		minimal	maximal
1	9	38,14	38,14
1,5	40	27,78	37,25
2	73	32,8	63,27
3	156	42,62	79,3
4	86	61,24	89,01

Die Leerstandsquote ist im Untersuchungsgebiet sehr niedrig. Zeitweise stehen bei den oben genannten Eigentümern insgesamt nur ca. vier bis sechs Wohnungen leer. Nachgefragt werden vor allem kleinere Wohnungen. Hier besteht ein Bedarf, der das Angebot übersteigt.

Mietniveau

Zur Analyse der Mietpreise kann in Leck nicht auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden. Ersatzweise wurde über einen Zeitraum von mehr als zwei Monaten eine Wohnungsannoncenauswertung² in den einschlägigen Immobilienportalen sowie bei einem Kleinanzeigenportal von zur Vermietung angebotenen Wohnungen in Leck durchgeführt. Sofern eine konkrete Adressnennung vorlag, wurde die Annonce den Kategorien „Quartier Wikingerstraße“, „Nachbarschaft zum Quartier Wikingerstraße“ sowie „sonstige Quartiere mit Mehrgeschossern“ zugeordnet. Fehlte eine Adresse, fiel die Annonce

² Die Ergebnisse der Wohnungsannoncenauswertung sind nicht repräsentativ und nicht mit einem Mietspiegel vergleichbar – insbesondere da hier nur Neuvermietungsmiten, nicht aber Bestandsmiten genannt werden.

unter „sonstiges Gemeindegebiet“. Trotz einer geringen Datenbasis von 37 Annoncen lassen sich einige Tendenzaussagen treffen.

Im Untersuchungszeitraum wurden im Quartier Wikingerstraße ausschließlich Wohnungen im Teilgebiet 2 (mehrgeschossige Wohnhäuser) adressscharf inseriert. Die inserierten Wohnungen bieten ein relativ preisgünstiges Nettomietniveau: Die Kaltmieten liegen hier zwischen 4,86 €/m² und 6,49 €/m² (Ø 5,35 €). In anderen Quartieren mit Mehrgeschossern (An der Freiheit, Karrharder Straße) beträgt die Spanne 4,90 €/m² bis 5,77 €/m² (Ø 5,24 €) und im sonstigen Gemeindegebiet 4,71 €/m² bis 8,16 €/m² (Ø 6,35 €). In der Nachbarschaft des Quartiers Wikingerstraße lagen die Werte zwischen 5,64 €/m² und 6,14 €/m² (Ø 5,83 €).

Anders sieht es aus, wenn die Nebenkosten in die Betrachtung einbezogen werden. Trotz der methodischen Unsicherheit, welche Nebenkostenarten jeweils in diesem Posten enthalten sind³, zeigt sich, dass im Quartier Wikingerstraße überproportional hohe Nebenkosten anfallen, was möglicherweise an der Art der Beheizung liegen könnte. Im Ergebnis liegt die Warmmiete pro Quadratmeter fast ebenso hoch wie im sonstigen Gemeindegebiet.

Tab. 2 Durchschnittliche Mietkosten in €/m² bei Neuvermietung in verschiedenen Gebietskategorien

Lage (Anzahl)	Kaltmiete	Nebenkosten	Warmmiete
Quartier Wikingerstraße (7)	5,35	3,35	8,70
sonstige Mehrgeschossquartiere (7)	5,24	2,97	8,21
Nachbarschaftsquartiere (3)	5,83	1,55	7,38
sonstiges Gemeindegebiet (20)	6,35	2,40	8,75

Fazit

Das Quartier Wikingerstraße bietet in seinen mehrgeschossigen Beständen eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnungsgrößen und –zuschnitte an. Allerdings sorgen sehr hohe Mietnebenkosten für einen großen Wettbewerbsnachteil dieser Wohnungen: Wohnungsnachfrager mit Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt finden in anderen Lagen der Gemeinde Leck Angebote mit einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis, so dass sie zumindest nicht von niedrigen Wohnkosten zu einer Wohnsitznahme im Quartier motiviert werden. Es sollte deshalb geprüft werden, ob und welche wohnnebenkostenmindernden Maßnahmen durchgeführt werden können.

2.11 Soziale, bildungsbezogene, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Im Quartier liegen mit dem Evangelischen Kindergarten und der Dänischen Schule zwei Bildungseinrichtungen, die jeweils Bildungsleistungen (auch) für Kinder aus dem Quar-

³ Von zentraler Bedeutung ist dabei die Art der Beheizung. Nur bei zentralen Heizanlagen werden die Heizkosten über die Nebenkosten abgerechnet, bei Gasetagenheizungen findet die Abrechnung der Heizkosten ohne Einbeziehung des Vermieters statt und diese sind dementsprechend auch nicht in den Nebenkosten enthalten.

tier erbringen. Beide haben einen Einzugsbereich, der weit über den Ortsteil hinaus geht:

Die Dänische Schule versorgt aufgrund ihres speziellen Auftrags viele Kinder der dänischen Minderheit, die dafür teilweise weite Schulwege in Kauf nehmen müssen. Aus dem eigentlichen Untersuchungsgebiet besuchen nur sehr wenige Kinder diese Schule. Am Standort der Schule befindet sich auch ein dänischer Kindergarten, der Kindern die dänische Sprache und Kultur vermitteln soll. Aufgrund der speziellen Ausrichtung und den Anforderungen- von Eltern wird erwartet, die dänische Sprache zu erlernen – ist dieser Kindergarten für die Bewohner des Untersuchungsgebietes wenig attraktiv.

Der Evangelische Kindergarten bietet das Konzept der Montessori-Pädagogik an und erzielt dadurch ebenfalls einen großen Einzugsbereich. Allerdings kommt rund die Hälfte der Kinder aus dem näheren Umfeld, darunter auch viele aus den Mehrfamilienhausbeständen. Der Kindergarten verfügt über 3 Gruppen mit jeweils 20 Kindern und einer Krippengruppe mit 10 Plätzen und stößt mittlerweile räumlich an seine Kapazitätsgrenzen. Er benötigt innen mehr Platz für die Betreuung der Kinder und auch der Außenraum ist inzwischen zu klein. Eine räumliche Erweiterung am jetzigen Standort ist vor allem wegen fehlender Flächen für eine Vergrößerung des Außengeländes kaum möglich.

Freizeitangebote bietet die LeNi an ihrem Standort Bramholm 25 an (vgl. 2.15, Experteninterviews).

Darüber hinaus gibt es mit einem Pizzadienst und einem Bierlokal im Einmündungsbereich Wikinger Straße/Bramholm zwei gastronomische Angebote im Untersuchungsgebiet.

2.12 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Gemeinde Leck ist mit ihrer ländlich-peripheren Lage im strukturschwachen Raum strukturell benachteiligt. Die Bundeswehr bleibt auch nach einem massiven Abbau mit ihren Standorten Stadum, Leck (bis 2025) und Bramstedtlund weiterhin ein bedeutender Arbeitgeber im Raum. Die ca. 1400 Soldaten/innen haben nach gültiger Stationierungsplanung Standortsicherheit. Mit einer Zielgröße von derzeit ca. 450 Beschäftigten ist die Großdruckerei CPI /C&B der mit Abstand größte zivile Arbeitgeber, ansonsten ist die Wirtschaftsstruktur stark von kleinen Betrieben geprägt.

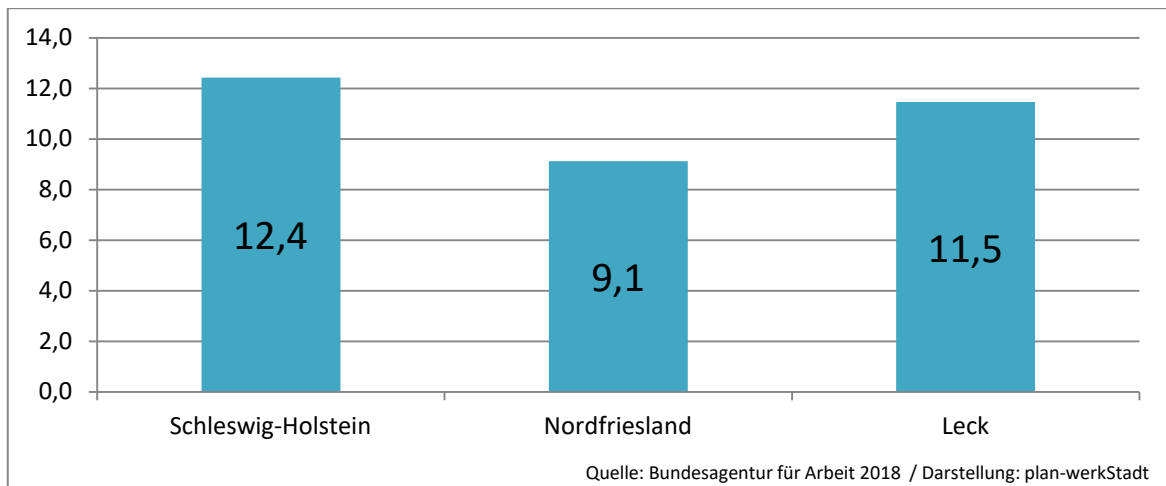
Trotz der räumlichen Nähe zur Insel Sylt - einer der reichsten Regionen Deutschlands - sind in Leck kaum positive wirtschaftliche Ausstrahlungseffekte von der Insel zu verzeichnen.

Betriebsgröße

Die Betriebsgrößenstruktur ist mit 11,5 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Betrieb im Landesvergleich (12,4) unterdurchschnittlich, aber immer noch größer als im Landkreis Nordfriesland (9,1). Sie wird allerdings durch die Großdruckerei, die knapp ein Viertel aller in Leck vorhandenen Arbeitsplätze bietet, beeinflusst. Ohne diese Druckerei

betrüge die durchschnittliche Betriebsgröße lediglich 7,8. Das weitgehende Fehlen großer Produktionsbetriebe führt dazu, dass – bis auf den Dienstleistungssektor – das Segment minder qualifizierter Arbeitsplätze nicht sehr ausgeprägt ist. Dies dürfte den Arbeitsmarktzugang mancher Bewohner des Untersuchungsgebiets erschweren.

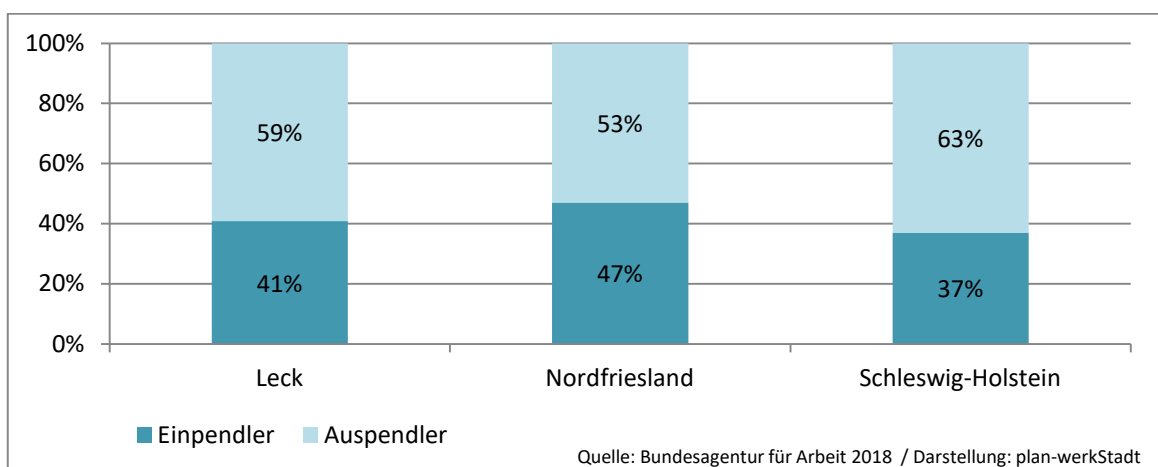
Abb. 25: Beschäftigte je Betrieb 2018



Pendlerströme

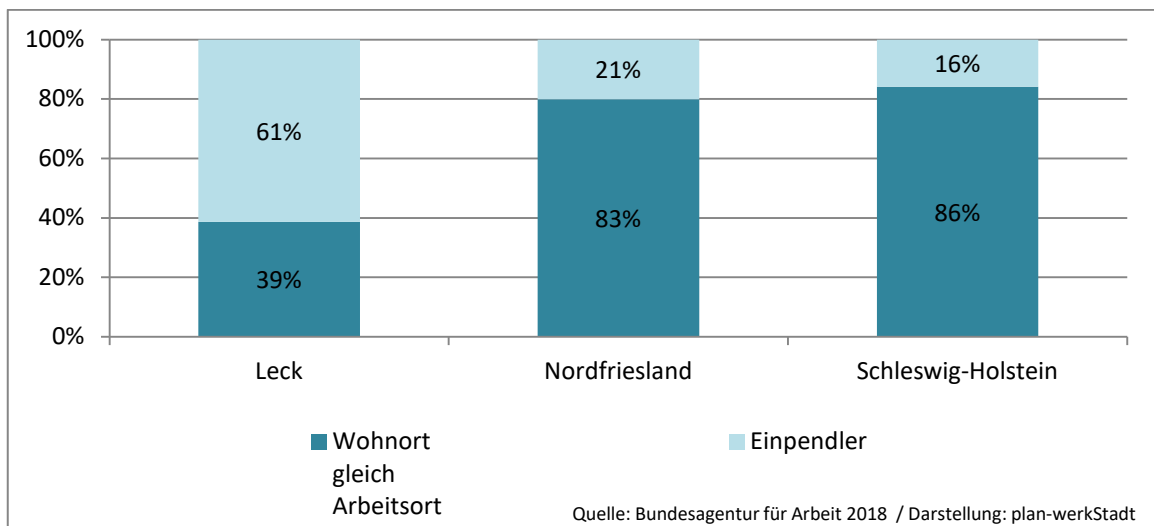
Aus Leck pendeln 59 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus, während es im Landkreis Nordfriesland nur 53 % sind. Die Arbeitsplatzzentralität ist also relativ gering. Die noch geringeren Werte Schleswig-Holsteins ergeben sich u.a. durch die Nachbarschaft zu Hamburg, das sehr viele Pendler aus den südlichen Landesteilen aufnimmt. Es zeigt sich demnach in Leck und damit auch für die Bewohner des Untersuchungsgebiets ein tendenziell benachteiligter Arbeitsmarkt, der weniger Arbeitsplätze bereit hält als arbeitende Menschen dort leben.

Abb. 26: Pendlerströme



Noch deutlicher wird dies bei der Betrachtung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten: Der Anteil derjenigen von ihnen, die ihren Wohnort in Leck haben, ist mit 39 % sehr klein – 61 % von ihnen müssen in andere Gemeinden zu ihrem Arbeitsplatz pendeln. Der Abstand zu den beiden Vergleichsregionen Landkreis und Bundesland ist extrem groß. Es wird damit deutlich, dass in Leck die Bereitschaft zu persönlicher Mobilität eine zentrale Voraussetzung für die Integration in den Arbeitsmarkt darstellt.

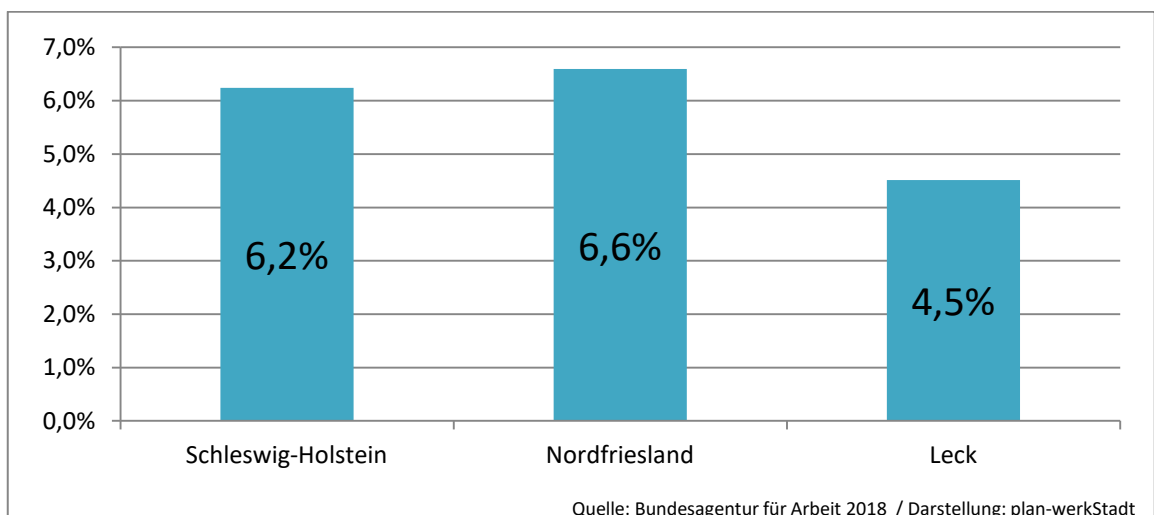
Abb. 27: Arbeitsort der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Staatsangehörigkeit

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit nicht deutscher Nationalität ist mit 4,5 % in Leck besonders niedrig (LK Nordfriesland 6,6 %, Schleswig-Holstein 6,2 %). Dies kann als Ausdruck erhöhter Zugangshemmnisse dieser Personengruppe zum Arbeitsmarkt gewertet werden. Allerdings hat sich der Wert für Leck seit 2016 etwas besser entwickelt als diejenigen für die Vergleichsregionen.

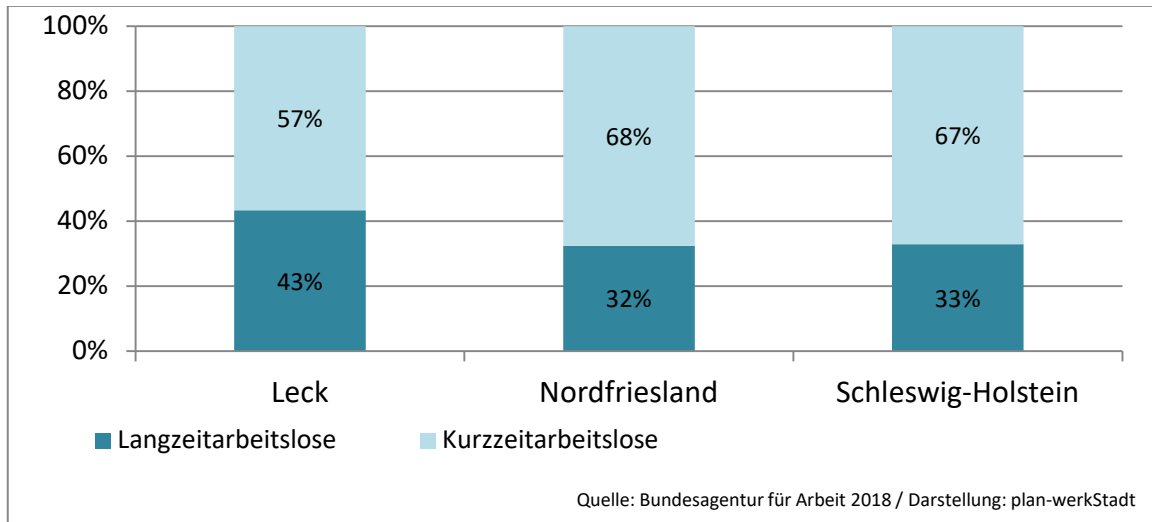
Abb. 28: Ausländeranteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort



Arbeitslosigkeit

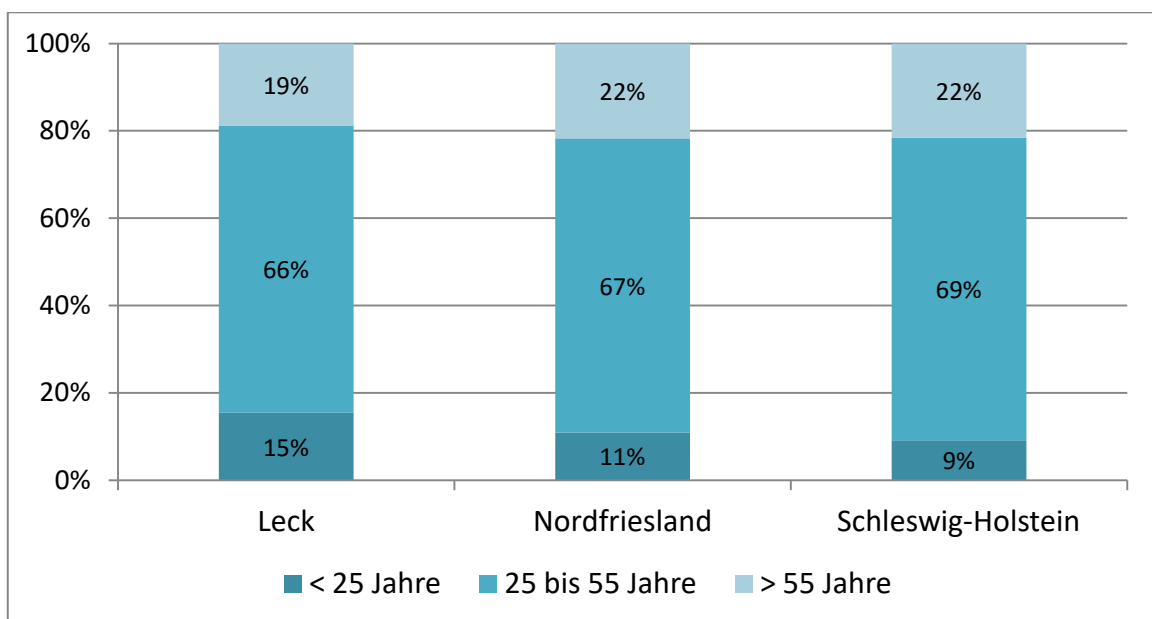
Die Langzeitarbeitslosigkeit bewegt sich in Leck oberhalb des Niveaus von Landkreis Nordfriesland und dem Land Schleswig-Holstein. Angaben über die allgemeine Arbeitslosenquote auf Gemeindeebene liegen nicht vor.

Abb. 29: Anteil Langzeitarbeitsloser



Die Jugendarbeitslosigkeit (jünger als 25 Jahre) ist in Leck ein etwas größeres Problem (15 % aller Arbeitslosen) als im Landkreis Nordfriesland und in Schleswig Holstein (11% und 9 % aller Arbeitslosen). Dafür sind ältere Beschäftigte (älter als 55 Jahre) mit einem Anteil von 19 % aller Arbeitslosen in Leck etwas seltener arbeitslos als im Landkreis und in Schleswig-Holstein (je 22 %).

Abb. 30: Arbeitslose nach Altersgruppen



Fazit

Die Wirtschaftsstruktur in Leck bietet der örtlichen Bevölkerung relativ ungünstigere Bedingungen zur Teilnahme am Erwerbsleben als die Vergleichsregionen. Die Bevölkerung des Untersuchungsgebiets könnte hiervon in besonderer Weise betroffen sein, da hier vermutlich mehrere Zugangshemmnisse – wie Qualifikations- und Sprachprobleme, aber auch Einschränkungen bei der Mobilität – verstärkt auftreten. Neben der Qualifizierung der Bewohner und der Schaffung von Arbeitsplätzen mit passendem Qualifikationsniveau vor Ort sind auch Maßnahmen zur arbeitsmarktkonformen Mobilität (z.B. arbeitszeitgeeignete ÖPNV-Verbindungen) sinnvoll, um die Erwerbstätigkeit zu fördern.

2.13 Umweltsituation

Das Quartier liegt am Stadtrand und ist entsprechend locker bebaut. Im Norden und Osten liegen Kleingartenanlagen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein kleines Waldstück. Der Anteil der privaten Grünflächen ist – entweder durch private Hausgärten oder das Abstandsgrün der Mehrfamilienhausbebauung – relativ hoch.

Es findet fast ausschließlich Anliegerverkehr statt. Lediglich der Propst-Nissen-Weg wird gelegentlich anstelle der Kirchhofstraße als Abkürzung zu den im Gewerbegebiet gelegenen Einkaufsmärkten genutzt.

Lärm- oder Geruchsimmissionen, die den Wohnstandort qualitativ beeinträchtigen könnten, treten nicht in relevanter Größenordnung auf.

2.14 Soziale Situation und Bewertung

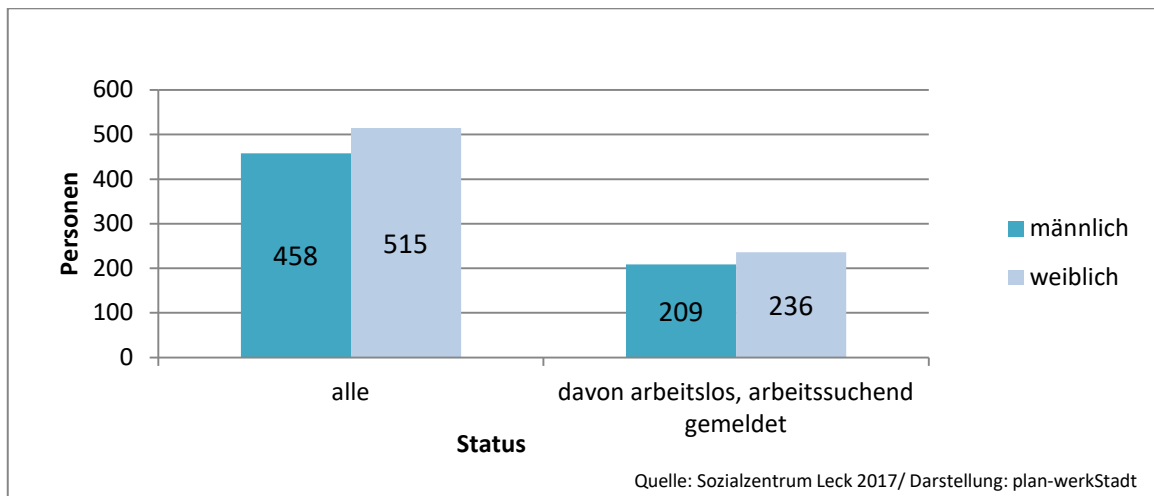
Die zur Verfügung gestellten Daten zu Hilfebedürftigen in der Gemeinde Leck (SGB II-Bezug nach Arbeitsstatus, Asylbewerber nach Alter und Herkunftsland, sonstige Zuwanderer nach Herkunftsland, SGB XII-Bezieher, Wohngeldbezieher) stellen den Erhebungsstand zum 15.04.2017 dar.

Sie liegen lediglich summarisch auf Gemeindeebene vor. Ein adressscharfes Herunterbrechen auf das Untersuchungsgebiet ist nicht möglich, allerdings konnte die zuständige Verwaltungseinheit eine fundierte Schätzung über den jeweiligen Anteil abgeben, zu dem die Bewohner des Untersuchungsgebiets zu den Gesamtzahlen für die Gemeinde Leck beitragen. Dieser liegt – je nach Unterstützungsleistung – zwischen 45 % und 60 %. Die Daten des Sozialzentrums sind eine Momentaufnahme und lassen keine Zeitreihen zu.

Personen mit Leistungsbezug nach SGB II

In Leck beziehen 974 Personen Leistungen nach dem SGB II. Hiervon sind 53 % Frauen und 47 % Männer. Davon sind jeweils 46 % als arbeitslos oder arbeitsuchend gemeldet.

Ca. 55 % bis 60 % der SGB II-Leistungsbezieher wohnen im Untersuchungsgebiet.

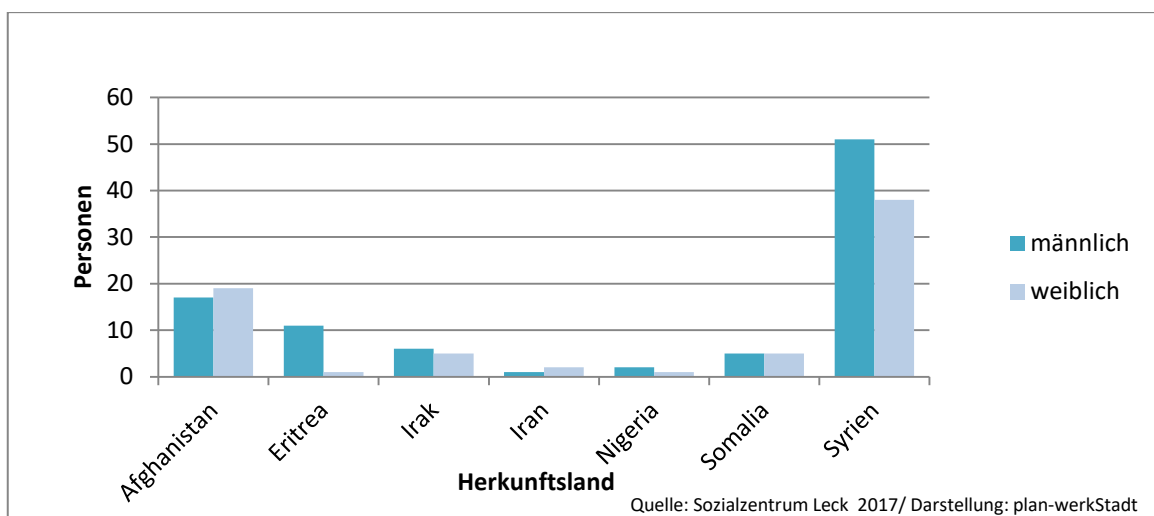
Abb. 31: SGB II-Bezug in Leck nach Status

Zuwanderer mit Leistungsbezug

Ehemalige Asylbewerber

Bei den ehemaligen Asylbewerbern, die Unterstützungsleistungen beziehen, dominieren die Herkunftsländer Syrien und Afghanistan (zusammen 76 % aller Personen). Die Geschlechteraufteilung unter ihnen ist weitgehend gleich. Lediglich bei den (gering vertretenen) Eritreern sind wesentlich mehr männliche Personen (91 %) vertreten als weibliche. Bei den dominierenden Syrern gibt es einen Männeranteil von 57 %.

Auch bei den ehemaligen Asylbewerbern wohnen ca. 55 % bis 60 % der Leistungsbezieher im Untersuchungsgebiet.

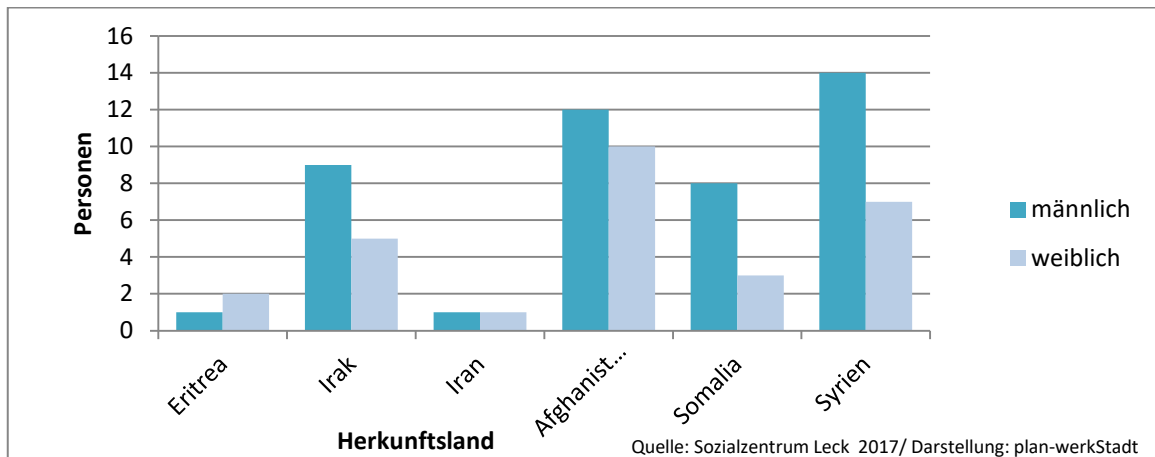
Abb. 32: Ehemalige Asylbewerber in Leck nach Herkunftsland

Aktuelle Asylbewerber

Bei den aktuellen Asylbewerbern ist keine so deutliche Dominanz einer Nationalität festzustellen: Afghanistan (30 %), Syrien (29 %), Irak (19 %) und Somalia (15 %) dominieren die Liste. Hier liegt der Anteil der männlichen Asylbewerber zwischen 55 % und 73 %.

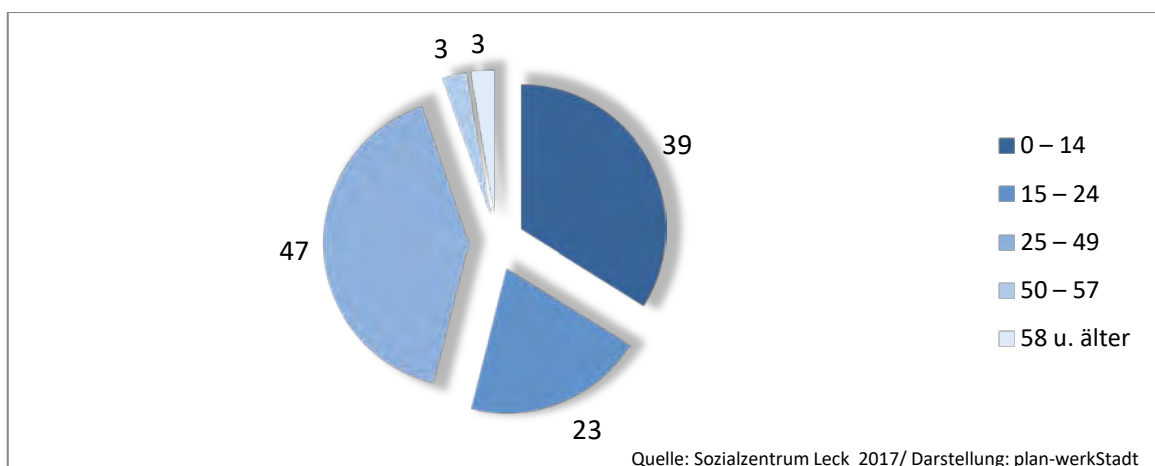
Von den aktuellen Asylbewerbern leben mehr als die Hälfte im Gebiet Wikinger Straße (ca. 55 % bis 60 %).

Abb. 33: Aktuelle Asylbewerber/innen in Leck nach Herkunftsland



Bei den Altersgruppen von Asylbewerbern mit Leistungsbezug dominieren Kinder bis 14 Jahre (34 %) und deren Elterngeneration (25 bis 49 Jahre). Über 50-jährige sind fast gar nicht vertreten (5 %).

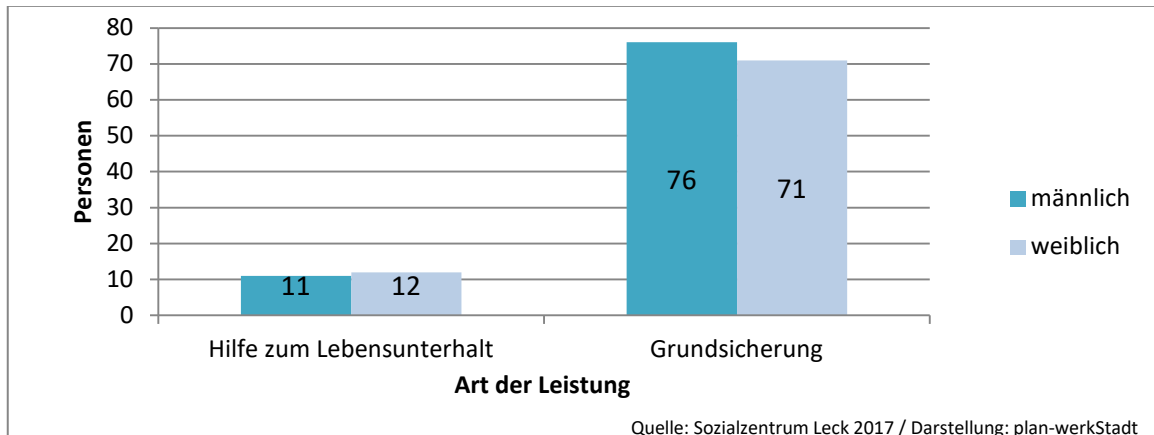
Abb. 34: Aktuelle Asylbewerber/innen in Leck nach Alter



Personen mit Leistungsbezug nach SGB XII

Kurzfristige Hilfe zum Lebensunterhalt wird für 23 Personen in ganz Leck gewährt, Grundsicherung dagegen für 147 Personen. Von diesen leben weniger als 50 % im Untersuchungsgebiet, vorrangig in Gebiet 5.

Abb. 35: SGB XII-Bezieher in Leck nach Art der Leistung

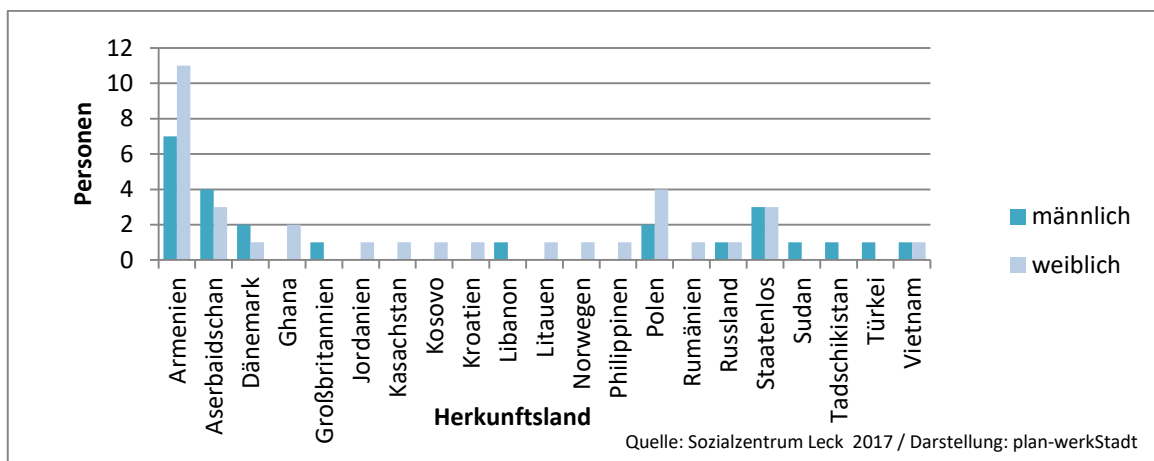


Sonstige Zuwanderer mit Leistungsbezug

Bei den sonstigen Leistungsbeziehern mit ausländischer Nationalität stellen Armenier (und hier besonders die Armenierinnen!) mit insg. 31 % die Hauptgruppe. Danach folgen Aserbajdschan (12 %), Polen und Staatenlose (jeweils 10 %).

Im Untersuchungsgebiet wohnen ca. 50 % aller sonstigen Zuwanderer, die mit Transferleistungen unterstützt werden.

Abb. 36: Sonstige hilfebedürftige Zuwanderer/innen in Leck nach Herkunftsland



Fazit

Das Untersuchungsgebiet Wikingerstraße stellt einen wichtigen Standort zur Unterbringung von Personen mit Leistungsbezug dar, allerdings nicht den einzigen in Leck. Die Herausforderung besteht darin, einerseits das Quartier nicht durch einen zu hohen Anteil von Bewohnern mit Transferleistungsbezug zu überfordern und andererseits die Unterbringungsfunktion für diese Bevölkerungsgruppe zu sichern.

2.15 Beteiligung von Öffentlichkeit und Quartiersakteuren

Öffentliche Informationsveranstaltung

Am 27.09.2017 fand im Rathaus eine Informations- und Diskussionsveranstaltung statt, bei der erste Ergebnisse aus Bestandsaufnahme und Maßnahmenkonzept vorgestellt und diskutiert wurden. Es gab die Möglichkeit, Wünsche, Visionen und Hinweise auf entwicklungsfähige bzw. verbesserungswürdige Strukturen im Quartier zu äußern. Folgende Äußerungen wurden dabei getätigt:

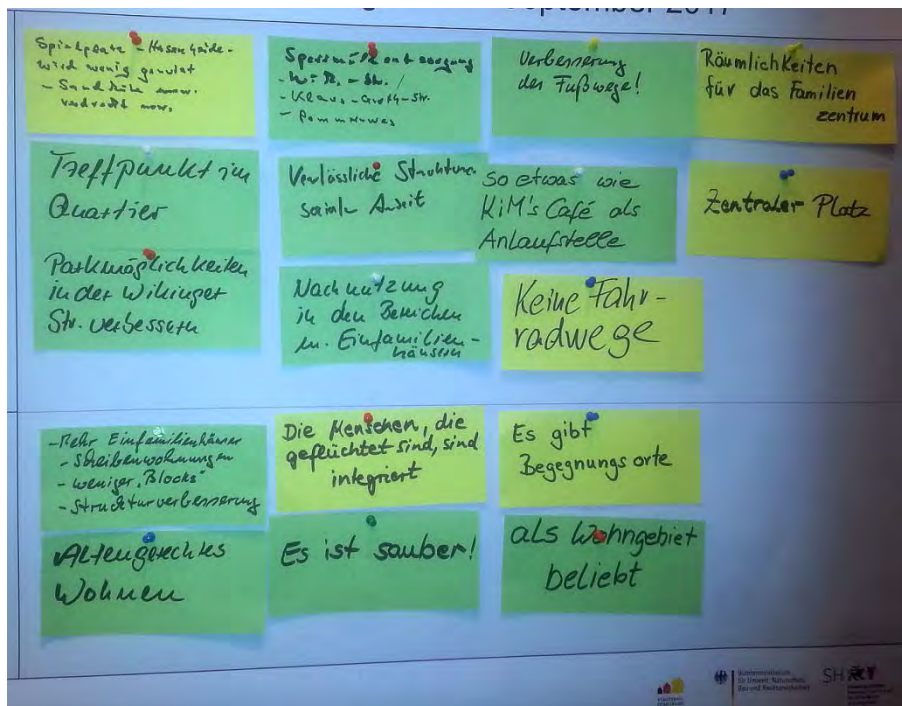
Was würden Sie sich für Leck-Ost an zusätzlicher Ausstattung wünschen?

- ▶ Spielplatz Hasenheide wird wenig genutzt, Sandkasten verdeckt
- ▶ Treffpunkt im Quartier
- ▶ Parkmöglichkeiten in der Wikinger Straße verbessern
- ▶ Sperrmüllentsorgung Wikinger Str./Klaus-Groth-Str./Pommernweg
- ▶ Verlässliche Strukturen sozialer Arbeit
- ▶ Nachnutzung in den Bereichen mit Einfamilienhäusern
- ▶ Verbesserung der Fußwege
- ▶ So etwas wie Kim´s Café als Anlaufstelle
- ▶ Keine Fahrradwege vorhanden
- ▶ Räumlichkeiten für das Familienzentrum
- ▶ Zentraler Platz

Wie sieht Ihre Vision für Leck-Ost rund um die Wikinger Straße im Jahr 2027 aus?

- ▶ Mehr Einfamilienhäuser
- ▶ Scheibenwohnungen
- ▶ Weniger „Blocks“
- ▶ Strukturverbesserung
- ▶ Die Menschen, die geflüchtet sind, sind integriert
- ▶ Es ist sauber!
- ▶ Es gibt Begegnungsorte
- ▶ Als Wohngebiet beliebt

Abb. 37: Nennungen für die Aufgabe „Vision im Jahre 2027“



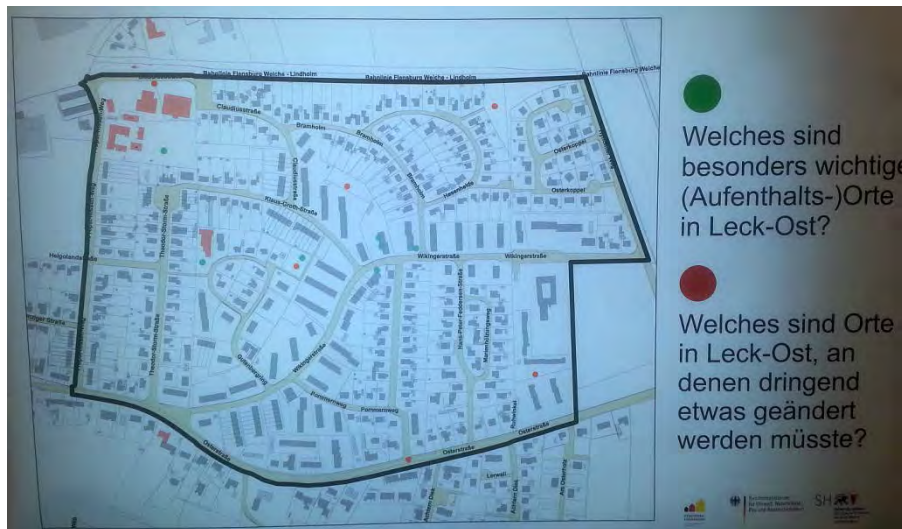
Darüber hinaus wurde nach besonders wichtigen (Aufenthalts)Orten sowie Orten mit besonderem Handlungsbedarf im Lecker Osten gefragt und dazu aufgefordert, diese auf einer Karte zu verorten.

Besonders wichtige (Aufenthalts)Orte

- Schulhof der Dänischen Schule
- Spielplatz des Ev. Kindergartens
- Spielplatz/Brachfläche zwischen Gutenbergring, Klaus-Groth-Straße und Wikinger Straße

Orte mit besonderem Handlungsbedarf

- Spielplatz/Brachfläche zwischen Gutenbergring, Klaus-Groth-Straße und Wikinger Straße (d.h. sowohl positive als auch negative Nennung)
- Spielplatz zwischen Claudiusstraße, Bramholm und Klaus-Groth-Straße
- Eingang Schulgelände der Dänischen Schule an der Claudiusstraße
- Spielplatz/Brachfläche zwischen Hasenheide und Osterkoppel
- Grünfläche zwischen Seniorenwohnheim und den Gebäuden Ruhwinkel 83-103/105-125
- Osterstraße, insbesondere der Einmündungsbereich Pommernweg

Abb. 38: Wichtige (Aufenthalts-)Orte und Orte mit besonderem Handlungsbedarf

Experteninterviews mit Quartiersakteuren

Im Gebiet sind – neben der Dänischen Schule – vier Institutionen mit sozialen Aufgaben betraut: Der Evangelische Kindergarten, die Lebenshilfe Niebüll (LeNi), das Diakonische Werk sowie die Seniorenwohnanlage Leck. Mit allen vier wurden Expertengespräche geführt, deren zentrale Ergebnisse hier aufgelistet sind. Von besonderem Interesse war dabei die Frage, welche Funktion die jeweilige Einrichtung bei der Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen übernehmen könnte.

Evangelischer Kindergarten

Der Kindergarten firmiert als „Evangelisches Montessori-Kinderhaus und Familienzentrum Leck“ und versteht sich als Einrichtung, die mit der speziellen Montessori-Pädagogik zur Persönlichkeitsentwicklung der Kinder beitragen möchte. Neben einer Krippengruppe gibt es drei Gruppen, die eine Vormittagsbetreuung sicherstellen und eine für die Nachmittagsbetreuung. Über das Jahr verteilt werden eine Vielzahl an Aktionen – tw. als Ausflüge - veranstaltet.

Die Lage mitten im Wohngebiet – umgeben von Einfamilienhäusern – führt auch angesichts der Bring- und Holverkehre nicht zu Problemen mit den Nachbarn.

Der Kindergarten ist sehr interessiert an der Schaffung organisatorischer und kommunikativer Strukturen im Ortsteil und beabsichtigt, sich dort entsprechend einzubringen. Darüber hinaus bestehen eigene Überlegungen, das Angebot mit einer stärkeren Familienorientierung auszubauen.

Diakonisches Werk

Das Diakonische Werk (DW) betreibt in mehreren Wohnungen in der Wikinger Str. 42 und 44 Angebote für Beratung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen.

In mehreren Wohnungen stellt das DW betreute Wohnangebote für Jugendliche ab 16 Jahren bereit. Ziel ist die Fortführung eines bereits absehbaren Verselbständigungsprozesses.

Mit der Beratungsstelle „Mien Tohus“ werden außerdem zweimal wöchentlich Beratung und Unterstützungsleistungen für Wohnungslose oder für von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen angeboten.

Das DW würde gerne weitere Angebote ansiedeln, was jedoch durch die beengten Verhältnisse und die maximale Größe der als Wohnräume konzipierten Räumlichkeiten behindert wird.

Lebenshilfe Niebüll (LeNi)

Die LeNi bietet in angemieteten Wohnräumen eine Reihe offener Angebote an, zu denen Kinder mit ihren Eltern kommen können. Hierzu zählen eine Krabbelgruppe für Kinder bis zu drei Jahren, eine Spielgruppe für Kinder von 3 Jahren bis zur Einschulung, eine Gesprächsrunde für Eltern sowie (in Kooperation mit einem örtlichen Turnverein) ein psychomotorisches Bewegungsangebot in einer Lecker Turnhalle. Außerdem wird Beratung für spezifische Fragen von Eltern in den ersten Lebensmonaten und –jahren ihres Kindes angeboten.

Diese Angebote finden jeweils einmal wöchentlich statt und können ohne Anmeldeformalitäten aufgesucht werden. Darüber hinaus gibt es den „Mach mit“-Treff, der einmal im Monat weitere offene Angebote für Eltern mit Kindern entwickelt und begleitet.

Zwischen Diakonie und LeNi gibt es zwar Kontakte, aber keine institutionalisierte Zusammenarbeit. Dies liegt vor allem an den geringen Überschneidungsbereichen von Zielgruppen und Betreuungsauftrag. In beiden Einrichtungen gibt es allerdings eine hohe Bereitschaft dies zu ändern. Allerdings müssten hierfür verbesserte Rahmenbedingungen geschaffen werden, wie etwa die räumliche Konzentration der Beratungs- und Betreuungsangebote unter einem Dach. Außerdem wurde von allen das Vorhandensein größerer Veranstaltungsräumlichkeiten gewünscht. Darüber hinaus besteht bei allen drei befragten Institutionen sehr großes Interesse an einer Einbindung im Rahmen des geplanten Quartiersmanagements.

Der mit der Städtebauförderung angestrebte Aufwertungsprozess wird mit gemischten Gefühlen gesehen, da hiermit auch ein gewisser Anstieg der Mieten befürchtet wird und auf diese Weise auch (noch) bezahlbarer Wohnraum für auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Nachfrager verloren gehen könnte. Allerdings werden die nach der Sozialgesetzgebung gedeckelten Mietobergrenzen noch bei weitem nicht erreicht.

Seniorenwohnanlage Leck

Die ALLOHEIM Senioren-Residenzen, die am westlichen Quartiersrand die Seniorenwohnanlage Leck betreibt, plant aktuell die bestehenden Gebäude komplett abzureißen und durch den Neubau eines Pflegeheims für 90 Bewohner auf ihrem Grundstück zwischen Wikinger Straße und Ruhwinkel zu ersetzen. Zusätzlich sollen zwei kleinere, durch einen Erschließungstrakt verbundene barrierefreie Gebäude für betreutes Wohnen / Service-Wohnen entstehen. Zur Wikingerstraße sind großzügig bemessene

Freianlagen geplant. Der Neubau soll sich hier zur Straße hin mit einer Terrasse und einer Cafeteria der Allgemeinheit öffnen.

2.16 Zusammenfassende Bewertung der städtebaulichen und sonstigen Missstände im Untersuchungsgebiet

Die Bestandsaufnahme hat im Ergebnis deutlich gemacht, dass das Quartier Wikingers Straße zu Recht in den Fokus der Städtebauförderung gerückt ist. Hier treten – in kleinstädtischem Maßstab – eine Reihe von sozialen Problemlagen zutage, die in der Gemeinde Leck in derart geballter Form an anderer Stelle nicht vorhanden sind. Allerdings konzentrieren sie sich weitgehend auf den Bestand der Mehrfamilienhäuser, während die sozialen Strukturen in den Einfamilienhäusern unauffällig sind.

Dennoch übernehmen aber gerade diese Mehrfamilienhäuser eine wichtige Aufgabe im Wohnungsmarktgefüge der Gemeinde Leck, indem sie preiswerten Wohnraum bereitstellen, der insbesondere auch für junge Haushalte und neu ankommende Familien wichtig ist. Angesichts des demografischen Wandels, der Leck stärker als z.B. den Kreis Nordfriesland oder das Land Schleswig-Holstein treffen wird, ist dies ein großer Vorteil, der manche damit verbundenen Nachteile relativiert.

Es gibt relativ wenige Akteure im Gebiet. Alle haben jedoch eine sehr große Aufgeschlossenheit gegenüber der mit dem Sanierungsverfahren verbundenen Aufgabenstellung und Bereitschaft signalisiert, sich an der Weiterentwicklung des Gebiets im Rahmen ihrer jeweiligen Aufgaben zu beteiligen. Dies betrifft vor allem die Schaffung von Strukturen zur Vernetzung der im Quartier ansässigen Akteure, aber auch die passende Ergänzung zusätzlicher Angebote. Angesichts der Tatsache dass ansonsten keine öffentlichen Einrichtungen im Quartier ansässig sind, ist dies ein Potenzial das dringend genutzt werden sollte.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände beziehen sich weniger auf Substanzschwächen der Gebäude als vielmehr auf Gestaltungsmängel im Außenraum. Wesentlicher ist dagegen das völlige Fehlen von Möglichkeiten für Kommunikation, Engagement und Interaktion der Bewohner. Ein von vielen Nationen und von Menschen mit gestaltbarer Tagesfreizeit bewohntes Quartier erfordert es geradezu, dieses Potenzial nicht brach liegen zu lassen.

Abb. 39: Städtebauliche Missstände



Angesichts eines begrenzten Etats sollten deshalb die zur Verfügung stehenden Mittel auf die als prioritär zu betrachtenden Handlungsfelder und Maßnahmen (s. Kap.3.2) konzentriert und weitere Mittel zur Stärkung anderer als baulich-investiver Maßnahmen (etwa der Jugend- und der Arbeitsmarktförderung) eingeworben werden.

3. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

3.1 Leitbild und Entwicklungsziele

Die Analyse hat gezeigt, dass das Quartier eine spezifische Funktion für den lokalen Wohnungsmarkt übernimmt: Die hier vorhandenen Bestände im Mehrfamilienhaus-Wohnungsbau stellen ein wichtiges Segment für die Unterbringung von Haushalten dar, die ansonsten auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind. Dies betrifft lokal z.B. einkommensschwächere oder vielköpfige Haushalte oder solche, die regional – etwa über nachgelagerte Sickerketten des überhitzten Sylter Wohnungsmarkts – oder überregional – etwa als Flüchtlinge oder Asylbewerber – zuwandern.

Soziale Stabilisierung der Bewohnerschaft

Die relativ gute Vermietungssituation und die erkennbare Investitionsbereitschaft des größten Eigentümers legen nahe, dass der Abbruch von Wohngebäuden überhaupt keine Option ist – der Wohnraum wird schlicht benötigt und übernimmt eine wichtige wohnungsmarktpolitische Versorgungsfunktion. Die Aufgabe besteht vielmehr darin, den Prozess nicht zu einseitig verlaufen zu lassen, so dass eine verstärkte soziale und räumliche Segregation vermieden werden kann. Deshalb sollten die Entwicklungsmaßnahmen darauf abzielen, soweit wie möglich die soziale Mischung der Wohnbevölkerung im Quartier zu stärken oder wieder herzustellen. Es wird deshalb eine Strategie der „sozialen Stabilisierung“ empfohlen, mit der die Zuzugschancen einkommensschwächerer Haushalte nach Möglichkeit nicht verringert werden und eine Abwanderung bürgerlicherer Bevölkerungsschichten verhindert werden kann.

Bei einer erfolgreichen Maßnahme wird der Zuzug sozial benachteiligter Bewohner nicht zur Abwanderung jener führen, die durch ihre Wohn- und Lebenssituation eine insgesamt stabilisierende Wirkung auf das Quartier ausüben können. Umgekehrt könnten die anzustrebenden Maßnahmen möglicherweise sogar die Ausstrahlungswirkung des Quartiers in dem Maße fördern, dass das Quartier in der Außenwahrnehmung eine positive Wirkung erzielt. Dies würde auch dem funktionierenden Miteinander der Einwohnerschaft in den unterschiedlichen Siedlungstypen dienlich sein.

Damit diese Strategie funktioniert, muss der dafür erforderliche Aufwertungsprozess behutsam ausgeführt werden. Die empfohlenen sachgerechten Aufwertungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit nur zu einem moderaten Anstieg der Nettokaltmieten beitragen. Dies können Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an und in den Wohngebäuden sein, aber auch gestalterische Maßnahmen an den bislang als Abstandsrün angelegten Grünflächen. Die Gefahr einer „Luxusmodernisierung“ wird als gering eingeschätzt, da die dafür infrage kommenden Zielgruppen in Leck kaum vorhanden sind. Allerdings stehen auch die Eigentümer in der Pflicht, die Ursachen für die hohen Wohnnebenkosten zu beseitigen.

Stärkung und Vernetzung sozialer Strukturen

Die im Gebiet ansässigen und dort tätigen sozialen Einrichtungen übernehmen wichtige Aufgaben zur Stabilisierung, indem sie zielgruppenspezifische Beratungs- und Betreuungsangebote für hier besonders vertretene Bevölkerungsgruppen bereithalten.

Diese Arbeit muss gewürdigt werden, sie kann aber auch als Anknüpfungspunkt für weitere Maßnahmen und Vernetzungsansätze genutzt werden.

Das Entwicklungsverfahren bietet die Möglichkeit, über die fachlich spezifische Arbeit der sozialen Institutionen hinaus Ansätze für eine bessere Kooperation und Vernetzung untereinander zu entwickeln.

Stärkung kommunikativer Strukturen

Eines der zentralen Defizite sind fehlende bzw. ungeeignete räumliche Möglichkeiten für die soziale Interaktion der Bewohner. Sowohl Treffpunkte für sozial homogene Gruppen als auch offene Begegnungsmöglichkeiten für die Kontaktaufnahme und Kommunikation zwischen sprachlich-kulturell unterschiedlich sozialisierten Bewohnern gibt es lediglich mit der Messgröße „Wohnzimmer“ in den sozialen Einrichtungen. Größere und vor allem kommunikativ nutzbare Räumlichkeiten sind nicht vorhanden. Zur angestrebten sozialen Stabilisierung gehört auch eine funktionierende soziale Interaktion, weshalb die Schaffung und Stärkung kommunikativer Strukturen wesentliches Element des Entwicklungsverfahrens sein sollte.

Sicherung und Stabilisierung von Mietwohnungsstrukturen

Das Vorhandensein größerer Wohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern ist in einer Region, in der das freistehende Einfamilienhaus die dominierende Wohnform darstellt, einerseits ein Widerspruch zu den traditionellen Wertvorstellungen der Bevölkerung. Andererseits geraten diese Traditionen angesichts des demografischen Wandels und anderer gesellschaftlicher Entwicklungen zunehmend in Bewegung. In der Folge werden Funktion und Wahrnehmung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von wachsenden Teilen der Bevölkerung neu bewertet. Hier spielt einerseits das Wohnkostenniveau eine große Rolle, aber auch die Entlastung von Verpflichtungen, die vielfach mit dem Wohnen im bzw. dem Eigentum am Einfamilienhaus verbunden sind.

Das Quartier Wikinger Straße hat in der Region durch sein Angebot an unterschiedlich großen Mietwohnungen ein Alleinstellungsmerkmal: Es ist Sprungbrett für die Wohnkarriere von Haushaltsgründern, es ist Altersruhesitz für von der Eigenheimunterhaltung überlastete Senioren und es ist Heimat für Mieter, die auf dem sonstigen Wohnungsmarkt – aus den unterschiedlichsten Gründen - mit Akzeptanzproblemen zu kämpfen haben.

Diese Qualitäten gilt es zu sichern und zu stabilisieren. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist einerseits die Sicherung eines bezahlbaren Mietniveaus und andererseits die Unterstützung der heute in vielen Situationen noch erlebbaren Toleranz zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Quartier.

Städtebauliche Gesamtmaßnahme

Als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Rahmen des Teilprogramms „Soziale Stadt“ soll eine Vielzahl an Aktivitäten entwickelt werden, die durch Bündelung unterschiedlicher öffentlicher und privater Mittel zur Stabilisierung des Quartiers beitragen. Im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie wird deshalb die Umsetzung der folgenden Entwicklungsziele empfohlen:

- Stärkung der im Quartier vorhandenen sozialen Strukturen und Angebote
- Schaffung von Möglichkeiten für Kommunikation und Kooperation zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen
- Einrichtung eines Quartiersmanagements zur Vernetzung der lokal aktiven Initiativen und der Bewohnerschaft
- Attraktivierung des Gesamtbildes des Quartiers:
- Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes von Grünflächen und Wohngebäuden
- Neuordnung des Straßenraums (Parkraummanagement, Nutzbarkeit des öffentlichen Straßenraums)

Abb. 40: Räumliches Leitbild



3.2 Maßnahmenkonzept

Aus den bisherigen analytischen Arbeitsschritten der Bestandsaufnahme, der Partizipation und der zusammenfassenden Bewertung wurde deutlich, dass die städtebaulichen

Mängel nicht vorrangig im baulichen Zustand der Wohngebäude liegen sondern zusätzlich im öffentlichen und halböffentlichen Raum Handlungsbedarf besteht, um dem Gesamtziel einer sozialen Stabilisierung näherzukommen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass sowohl die Kommunikations- und Akteursstrukturen im Quartier als auch die Gesamtsteuerung des Sanierungsverfahrens der organisatorischen Unterstützung bedürfen. Die folgenden Maßnahmenvorschläge greifen diese Handlungsstränge auf.

3.2.1 Maßnahmenvorschläge

Abb. 41: Verortung der geplanten Maßnahmen



Maßnahme 1: Beauftragung eines Sanierungsträgers

Mit der sanierungsrechtlichen und förderrechtlichen Durchführung und Begleitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wikingers Straße“ sollte nach der Festlegung eines Fördergebiets „Soziale Stadt“ ein entsprechend qualifizierter Sanierungsträger beauftragt werden, der die formalen Aufgaben – etwa das Rechnungswesen – übernimmt.

Kosten: 5 % der Fördersumme:

Maßnahme 2: Quartiersmanagement für das „Wikinger Quartier“

Das Quartiersmanagement (QM) ist ein Instrument zur Kooperation und Steuerung von Prozessen für die Stärkung von Quartieren in der Städtebauförderung, insbesondere in Soziale-Stadt-Fördergebieten. Als Motor, Kümmerer und Ansprechpartner vor Ort ist das QM zuständig für die Entwicklung, Initiierung und Umsetzung von Projekten – kurz: für die Prozesssteuerung in einer Schnittstellenfunktion zwischen Bewohnern und Verwaltung. Die enge Verzahnung mit den lokalen Strukturen ermöglicht dabei die Einbindung der Stadtteilakteure und der Bevölkerung. Das ISEK liefert den Orientierungsrahmen für die Arbeit des QM. Da Städtebauförderung jedoch eine Querschnittsaufgabe darstellt, können z.B. auch die Bereiche Arbeitsmarkt und Bildung zum Aufgabenfeld des QM gehören. Voraussetzung für ein QM ist auf Seiten der angestellten Person die Fähigkeit zum integrierten Denken und auf Seiten der Kommunalpolitik die Bereitschaft zum integrierten Handeln.

Es wird die Einrichtung eines Quartiersmanagements mit mindestens einer halben Stelle für 10 Jahre (einschl. Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit) empfohlen. Hierfür ist die Schaffung einer befristeten Personalstelle erforderlich, da besondere Qualifikationen erforderlich sind und weder die Gemeinde Leck noch das Amt Südtondern über freie Personalkapazitäten verfügen.

Kosten: 40.000 €/Jahr = 400.000 € über die Laufzeit von 10 Jahren (Trägerschaft durch die Gemeinde, förderfähig) + Mittel für Öffentlichkeitsarbeit: 40.000 €

Maßnahme 2a: Verfügungsfonds

Mit dem Instrument des Verfügungsfonds werden die Akteure (Bewohner, Vereine etc.) im Quartier dazu angeregt, eigene Maßnahmen und Projekte zu entwickeln. Die bereit gestellten Mittel ermöglichen die Umsetzung „kleinerer“ Projekte, über deren Förderung ein lokales Entscheidungsgremium bei sehr geringer Steuerung durch die Verwaltung entscheidet.

Übliche Maßnahmen in Soziale-Stadt-Gebieten, die aus Verfügungsfonds finanziert werden, sind z.B. Veranstaltungen, Kursangebote, Partizipationsverfahren, Spielgeräte etc. Bürger und Akteure können entsprechende Anliegen in einer Stadtteilgruppe diskutieren und dann Anträge an das z.B. quartalsweise tagende Vergabegremium stellen, die dort bewertet und auf ihren Beitrag zum Erreichen der Entwicklungsziele geprüft werden. Auf diese Weise fließt permanent aktuelles Betroffenenwissen in den Förderprozess ein, es wird das lokale bürgerschaftliche Engagement gestärkt und zum eigenverantwortlichen Handeln motiviert. Bei der formellen Gestaltung der Organisationsstrukturen besteht relativ große Freiheit.

Kosten: 5.000 €/Jahr = 50.000 € über die Laufzeit von 10 Jahren. Förderfähig, Finanzierung nach Möglichkeit unter Beteiligung der (Immobilien-)Wirtschaft.

Maßnahme 3: QuarZ – Schaffung eines QuartiersZentrums

Aus dem Quartier selber wurde mehrfach der Bedarf an geeigneten Räumlichkeiten für soziale Interaktion genannt, der bislang nicht gedeckt werden kann. Es gibt bisher eine Beratungsstelle der Diakonie, das Betreuungsangebot der Lebenshilfe Niebüll (LeNi), das Seniorenheim sowie den Kindergarten als soziale Einrichtungen mit überwiegend sehr spezifischen Aufgaben und Räumlichkeiten. Diese Strukturen bedienen jeweils definierte Zielgruppen, die sich mit ihren konkreten Anliegen überwiegend auf formellem Wege (per Vertrag oder Terminvereinbarung) an die Einrichtungen wenden können. Was fehlt, ist eine offene Einrichtung mit einladendem Begegnungscharakter und ohne strukturell wirkende Ausgrenzungsmechanismen.

Es wird deshalb vorgeschlagen, an geeigneter Stelle ein Quartierszentrum (das „QuarZ“) zu entwickeln, das verschiedene Angebote sozialer Interaktion niederschwellig und räumlich bündelt. Das QuarZ muss allein schon durch sein Äußeres, sein Angebot und seine Ausstrahlung die Botschaft vermitteln: „Hier bist du willkommen, hier wartet man auf dich, hier kannst du dich mit deinen Fragen an kompetente Personen wenden.“

Idealerweise sollten die im Quartier bereits vorhandenen sozialen Akteure ebenfalls mit ihren Angeboten im QuarZ vertreten sein, sofern Interesse besteht und sich daraus ein Mehrwert für das Quartier – z.B. eine bessere Vernetzung von Bewohnern im Wikinger-Quartier ergibt. Dies gilt in besonderem Maße für das Quartiersmanagement, das an dieser zentralen Stelle am besten seine Schnittstellenfunktion erfüllen kann. Die Trägerschaft des QuarZ ist noch zu klären (Gemeinde, freier Träger o.ä.).

Ein geeigneter Standort für das QuarZ ist das Grundstück Wikingerstraße 42-44, da es zentral gelegen ist und es dort bereits ein Beratungs- und Betreuungsangebot der Diakonie in den vorhandenen Wohngebäuden gibt. Diese nutzt derzeit sieben der acht Wohnungen. Zudem besteht hier die Möglichkeit, durch zusätzlichen Grundstückserwerb die dortigen Freiflächen mit den nördlich angrenzenden öffentlichen Grün- und Spielplatzflächen zu einem gemeinsamen Grün- und Erlebnisraum zu verbinden.

Geplant ist ein vollständiger Neubau entsprechend den konzeptionellen Nutzungsanforderungen. Dadurch wird auch ein Zeichen für die kommunale Wertschätzung des Quartiers gesetzt werden. Besonders wichtig ist auch die Außengestaltung (z.B. der Hauszugänge), die den einladenden Charakter unterstützen soll. Ggf. ist auch die notwendige personelle Ausstattung sicherzustellen.

Die Errichtung eines Neubaus setzt neben dem Erwerb des Grundstücks mit den vorhandenen Wohngebäuden auch deren Abriss voraus. Die Diakonie nutzt für ihre Betreuung- und Beratungsangebote bereits jetzt sieben der acht Wohnungen. Eine Wohnung ist durch das Amt Südtondern angemietet.

Der Eigentümer hat bereits grundsätzlich seine Verkaufsbereitschaft erklärt. Ein Verkauf an die Gemeinde ist jedoch frühestens 2024 möglich. Der Eigentümer wäre aber bereit der Gemeinde ein Vorkaufsrecht einzuräumen und würde einer vorherigen Verpachtung sowie einem Abriss vor dem Verkauf zustimmen.

*Kosten:**a) Grundstückserwerb: 200.000 €, Gebäude: (8 WE): 800.000 €**b) Abriss: 150.000 €**c) Neubau: 1.000.000 €***Maßnahme 4: Neubau der evangelischen Montessori Kindertagesstätte**

Der Ev. Kindergarten, das evangelische Montessori-Kinderhaus, übernimmt eine wichtige Rolle als sozialer Stabilisator. Da der Kindergarten mittlerweile räumlich an seine Kapazitätsgrenzen stößt und am jetzigen Standort im Gutenbergring nicht über die benötigten Erweiterungsmöglichkeiten verfügt, soll an anderer Stelle im Untersuchungsgebiet ein Neubau errichtet werden. Dies könnte dann auch ggfs. die Erweiterung der Aufgabenstellung als Familienzentrum ermöglichen. Im Sinne eines integrativen Ansatzes entsprechend den Zielsetzungen des Programms Soziale Stadt ist als Standort der Bereich im Umfeld des geplanten Quartierszentrums aufgrund seiner zentralen Lage im Untersuchungsgebiet besonders geeignet.

Es wurde daher bereits mit dem Eigentümer des Grundstücks Wikingerstraße Straße 42-44 auch über einen Verkauf des östlich angrenzenden Grundstücks Bramholm 23-25 gesprochen. Auch hier besteht grundsätzlich eine Bereitschaft zu einem Verkauf an die Gemeinde Leck, jedoch ebenfalls frühestens 2024.

Eigentümerin des jetzigen Kinderhauses ist die Kirchengemeinde Leck. Die Trägerschaft liegt beim evangelischen Kindertagesstättenwerk Nordfriesland. Wie bereits an anderer Stelle in der Gemeinde geschehen, würde die Gemeinde Leck die neue Kindertagesstätte selbst errichten sofern sich kein anderer Investor findet. Sofern die Gemeinde die neue Kindertagesstätte selbst baut, soll die Trägerschaft weiterhin beim ev. Kindertagesstättenwerk NF liegen.

Nach dem derzeitigen Stand der Anmeldungen sollte der Neubau neben den benötigten größeren Freianlagen und Betreuungsflächen auch zusätzliche Räumlichkeiten für weitere Gruppen bieten. Ob sich der gegenwärtige Trend in den Anmeldezahlen fortsetzt, ist im Zuge der weiteren Planungen zu prüfen.

Bedingung für eine Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung ist, dass über 50% der betreuten Kinder aus dem Untersuchungsgebiet kommen. Dies ist derzeit gegeben und bedarf ebenfalls einer künftigen Überprüfung.

Durch den Neubau der Kindertagesstätte stellt sich für die Kirchengemeinde Leck die Frage einer geeigneten Nachnutzung für das derzeitige Gebäude. Gewerbliche Nutzungen scheiden aufgrund der Lage inmitten einer Wohnbebauung aus. Soziale Einrichtungen sollen, dem integrativen Programmansatz folgend, wenn möglich am Standort des geplanten Quartiers konzentriert werden. Eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken wird durch die jetzige Grundrissaufteilung erschwert. Als Nachnutzung käme daher auch ein Abriss und der Neubau eines kleinen Mehrfamilienhauses, bei Bedarf auch ein Wohnhaus für mehrere Generationen oder ein Gruppenwohnprojekt in Betracht.

*Kosten:**a) Grundstückserwerb: 170.000 €, Gebäude: (12 WE): 1.200.000 €**b) Abriss: 150.000 €**c) Neubau: 2.000.000 €***Maßnahme 5: Aufwertung der zentralen öffentlichen Spiel- und Grünflächen**

Eine Neugestaltung der öffentlichen Spielplatz- und Grünfläche zwischen Klaus-Groth-Straße und Bramholm bietet aufgrund deren Lage und Größe die Möglichkeit, einen zusammenhängenden attraktiven öffentlichen Grünraum im Quartier mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten für verschiedene Bewohnergruppen zu entwickeln. Dabei sollte es das Ziel sein, die angrenzenden privaten Freiflächen der Wohngebäude Klaus-Groth-Straße 12 – 24 zumindest in den Randbereichen mit in die Maßnahme einzu beziehen. Durch eine Einbeziehung der Freiflächen der Gebäude Wikinger Straße 42 und 44, in denen auch die jetzige Beratungsstelle der Diakonie untergebracht ist, einschließlich des derzeitigen Garagenhofes böte sich zusätzlich die Chance, dort den gesamten Freiraum gestalterisch und funktional aufzuwerten und die bislang rückwärtig gelegenen öffentlichen Grünflächen durch eine neue öffentliche Wegeverbindung an die Klaus-Groth-Straße und die Wikinger Straße anzuschließen. Ziel der Maßnahme ist daher die grün- und freiraumplanerische Neugestaltung einer zusammenhängenden großen Grün- und Freifläche bestehend aus dem jetzigen öffentlichen Spielplatz, den Freiflächen auf dem Grundstück Wikingerstraße 42-44 und einer weiteren derzeitigen privaten Freifläche östlich des Gebäudes Klaus-Groth-Straße 28.

Mit der Umgestaltung der zweiten großen öffentlichen Spielplatzfläche an der Fußwegeverbindung zwischen Klaus-Groth-Straße und Gutenbergring könnte auch eine Art Funktionsteilung hinsichtlich der Nutzeradressaten verbunden werden, um Nutzungskonflikte (kleinere Kinder, Jugendliche) zu vermeiden. Die Spielflächen könnten sich auch hinsichtlich ihres Angebotes und ihres Erscheinungsbildes („Themenspielplatz“) voneinander unterscheiden.

Kosten: Flächengröße ca. 4.000 m² (einschl. zusätzlicher Grundstückserwerb) bei 45 €/m² (mittlerer Standard) einschließlich Grundstückserwerb : 220.000 €

Maßnahme 6: Aufwertung des Wohnumfeldes

Sowohl in der Analyse der Freiflächen als auch bei der Bewertung des Gebäudezustands der Geschosswohnungsbauten wurde festgestellt, dass die Aufenthaltsqualität gering ist und wesentliche Elemente eines gestalteten Wohnumfeldes fehlen. Es bestehen somit sowohl funktionale als auch gestalterische Defizite. Ohne eine Aufwertung des Wohnumfeldes sind jedoch auch Modernisierungsmaßnahmen zu höherwertigen Nutzungen, etwa um neue Bewohnergruppen anzusprechen, wenig sinnvoll.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes umfassen die drei Themenfelder Verbesserung der Aufenthaltsqualität, funktionale Ergänzungen und Behebung gestalterischer Missstände.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist eine differenzierte Gestaltung der Hauszugangsbereiche durch Begrünungsmaßnahmen, Sitzmöglichkeiten, wohnungsnaher Kleinkindspielbereiche, die Neuanlage von Fußwegen und eine differenziertere Gestaltung der Freiflächen zwischen den Gebäuden, z. B. durch die Schaffung zusätzlicher Sitzmöglichkeiten (Bewohnertreffpunkte), nötig. Als weitere Maßnahme zur Aufwertung des Wohnumfeldes können Bewohnern der Erdgeschosswohnungen auch Flächen für Grünanpflanzungen oder zur Anlage von Mietergärten zur Verfügung gestellt werden, wie es an einigen Gebäuden offensichtlich bereits geschehen ist. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes zählt auch eine Eingrünung der vorhandenen Stellplätze. Auch hier besteht in einigen Bereichen des Geschosswohnungsbaus noch Handlungsbedarf.

Zu den erforderlichen funktionalen Maßnahmen zählen die Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten (Anlehnbügel) im Bereich der Hauseingänge und die Errichtung von Fahrradschuppen. Zusätzlich werden Stellflächen bzw. Unterbringungsmöglichkeiten für Kinderwagen, Rollatoren und auch Rollstühle benötigt.

Das offene Abstellen von Müllsammelbehältern im Bereich der Wikingerstraße, der Klaus-Groth-Straße und im Pommernweg stellt auch nach Ansicht vieler Bewohner einen deutlich wahrnehmbaren Missstand da und wirkt sich, zusammen mit der Sperrmüllproblematik, negativ auf die Wahrnehmung und das Image des Quartiers aus. Die Problematik betrifft sowohl die Bereiche mit Mehrfamilienhäusern als auch teilweise die Reihenhausbebauung. Zur Aufwertung des Quartiers ist daher eine Ordnung und optische Abschirmung der Müll(sammel)stellplätze durch eine Verkleidung, Einhausung und/oder Begrünung notwendig. Die Maßnahme kann zudem dazu genutzt werden, um zugleich die offenen Freiflächen zwischen den Geschosswohnungsbauten räumlich zu fassen. Die Durchführung und Finanzierung dieser Maßnahmen fällt in den Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer. Hierzu sollten Gespräche mit den Eigentümern geführt werden, um die Wichtigkeit dieser Thematik im Rahmen der angestrebten Aufwertung des Quartiers deutlich zu machen.

Kosten:

Einhausung Müllsammelbehälter:

bei gebäudebezogenen Standorten: 46 Wohngebäude (Mehrgeschosser) x 5.000 € = 230.000 € (von den Eigentümern zu tragen)

bei gebäudeensemblebezogenen Standorten: 24 Wohngebäudeensembles (Mehrgeschosser) x 6.000 € = 144.000 € (von den Eigentümern zu tragen)

Kostenansatz für Mix aus beiden: 180.000.- €

Gestaltung Wohnumfeld:

70.000 m² Grünflächen (Rasenfläche, Fläche mit Gehölzen/Bäumen) x 45 €/m² = 3.150.000 € (von den Eigentümern zu tragen)

Maßnahme 7: Herstellung ausreichender Stellplätze

Wie die Analyse der Stellplatzversorgung ergab, fehlen in vielen Bereichen des Geschosswohnungsbaus eine gemessen an der Anzahl der Wohnungen ausreichende Anzahl von Stellplätzen. Der Stellplatznachweis für Neubauten fordert hier einen Stellplatz je Wohnung. Zur Entlastung des öffentlichen Straßenraums und der öffentlichen Parkplätze vom derzeit offensichtlich bestehenden Parkdruck sind auf den privaten Freiflächen an geeigneter Stelle zusätzliche Stellplätze von den betroffenen Eigentümern herzustellen. Bei der Positionierung und Herstellung neuer Stellplatzanlagen sind die Belange der angestrebten Aufwertung des Wohnumfeldes (Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche) sowie grünplanerische Aspekte (Eingrünung) zu berücksichtigen.

Kosten: 180 Stellplätze x 3.000 € = 540.000 € (von den Eigentümern zu tragen)

Maßnahme 8: Begrünungsmaßnahmen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Die Geschosswohnungsbauten in den Bereichen Wikingerstraße und Klaus-Groth-Straße sind mehrheitlich von offenen Rasenflächen umgeben, die sich bis an die Straßen heran erstrecken. Der Straßenraum wirkt dadurch ebenfalls offen und räumlich wenig gefasst. Durch eine Eingrünung dieser Grundstücke sowie Baumpflanzungen entlang der Straßen lässt sich das Erscheinungsbild des Quartiers deutlich aufwerten. Auch die Anpflanzung von Hecken an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, wie bereits im Abschnitt Wikingerstraße 50 bis 64 geschehen, führt zu einer Aufwertung des Quartiers und dient zudem der Abgrenzung der privaten Freiräume gegenüber dem öffentlichen Straßenraum. Die Begrünung kann jedoch nur auf den privaten Flächen erfolgen, da die öffentlichen Verkehrsflächen nicht über eine ausreichende Breite verfügen. Hierzu bedarf es der Mitwirkung der jeweiligen Eigentümer. Sollen Fördermittel in Anspruch genommen werden, wären die zur Umsetzung der Maßnahme benötigten Flächen durch die Gemeinde zu erwerben und zu unterhalten.

Kosten:

Ca. 8.000 m² x 25 € = 200.000 € (von den Eigentümern zu tragen, ohne Grunderwerb durch die Gemeinde)

Maßnahme 9: Ordnung und Umgestaltung der Parkplätze und Parkflächen

Derzeit ist im Untersuchungsgebiet das Parken im öffentlichen Straßenraum fast uneingeschränkt möglich. Der in der Analyse festgestellte und von Quartiersbewohnern bestätigte starke Parkdruck in der Wikingerstraße und den angrenzenden Wohnstraßen aufgrund fehlender Stellplätze schränkt die Nutzung des öffentlichen Straßenraums ein, behindert die verkehrliche Erschließung des Quartiers und gefährdet zudem die Radfahrer, die auf die Nutzung der Wohnstraßen angewiesen sind. Es bedarf daher einer planerischen Steuerung, Ordnung und auch Beschränkung der Parkzonen. Dazu ist die Erarbeitung eines Parkraumkonzeptes erforderlich, das u.a. Aussagen zu Parkplätzen auf privaten Flächen und im öffentlichen Straßenraum enthält.

In einem weiteren Schritt sind gestalterische Maßnahmen für die auf Grundlage des Parkraumkonzepts definierten Stellflächen im öffentlichen Straßenraum, z.B. die straßenbegleitenden Parkflächen im östlichen Abschnitt der Wikingerstraße, erforderlich. Geeignete Maßnahmen sind z.B. Markierungen, Pflanzinseln zur Geschwindigkeitsreduzierung, Baumpflanzungen, Baumtore.

Kosten:

Parkraumkonzept: 10.000 €

Gestaltungsmaßnahmen von Stellflächen im öffentlichen Straßenraum:

Markierungsarbeiten: 5.000 €, 2 Pflanzinseln: 20.000 €, 8 Baumpflanzungen auf Baumnasen mit Schutzbügeln: 65.000 €. Insg. 90.000 €

Maßnahme 10: Barrierefreie Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Angesichts einer im Quartier ansässigen Seniorenwohnanlage bedarf es baulicher Maßnahmen zur barrierefreien Nutzung der vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege und öffentlichen Fußwege. Dazu gehören leicht begehbare Gehwegoberflächen sowie eine Absenkung der Bordsteine im Bereich von Straßeneinmündungen. Aufgrund des festgestellten häufigen Materialwechsels auf den Gehwegen bestehen hier bereichsweise Nutzungsdefizite. Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen ist zunächst ein Barrierefreiheitskonzept für das Quartier zu erarbeiten, das die erforderlichen baulichen Maßnahmen definiert.

Kosten:

Barrierefreiheitskonzept: 20.000 €

Bordsteinabsenkung an Straßeneinmündungen/-kreuzungen: Pauschal 20 x 500 € = 10.000 €

Herstellung barrierefreier Gehwegbeläge: 1.400 m² x 50 € = 70.000 € (abhängig vom Pflastermaterial)

3.2.2 Weitere Maßnahmenvorschläge

Neben den o.g. Maßnahmenvorschlägen, die direkt auf eine Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers abzielen, werden im Folgenden weitere Maßnahmen genannt, die noch nicht intensiv auf ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang geprüft und kostenmäßig abgeschätzt wurden, die aber durchaus einen Beitrag zur Erreichung der Entwicklungsziele darstellen können.

► Verbesserte Integration/Kooperation der Dänischen Schule innerhalb des Quartiers

Die Dänische Schule stellt eine wichtige soziale Einrichtung im Quartier dar, deren Schüler allerdings (fast) alle in anderen Stadtteilen wohnen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass die Dänische Schule – neben der

Nutzung ihres Schulhofes – weitere Öffnungsmaßnahmen ins Quartier hinein unternimmt. Es wird empfohlen, dass das Quartiersmanagement entsprechend aktiv wird und sich daraus möglicherweise weitere Kooperationsmöglichkeiten ergeben.

► Öffnung des Seniorenheims in das Quartier hinein

Eine ähnliche Strategie wird für das Seniorenheim empfohlen. Vom Träger gibt es bereits positive Signale: Im Zuge des Neubaus soll die Kantine der Heimbewohner auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein und gastronomische Angebote bereithalten. Weiter gehende Kooperationen – etwa mit dem Ev. Kindergarten - und Konzepte wären zu prüfen.

► Maßnahmen zur Reduktion der Heizkosten

Es hat sich erwiesen, dass das Quartier durch sehr hohe Wohnnebenkosten einen eklatanten Wettbewerbsnachteil gegenüber anderen Mehrfamilienhäusern in Leck aufweist (vgl. Kap. 2.10). Es wird dringend empfohlen, geeignete Maßnahmen zur Heizkostenreduktion durchzuführen und die daraus resultierenden Einspareffekte nicht auf die Kaltmiete umzulegen. Ein geeignetes Instrument könnte die Erarbeitung eines – förderfähigen – energetischen Quartierskonzeptes sein.

► Radverkehrskonzept für die Gemeinde Leck unter besonderer

Berücksichtigung der Ortsmitte und des Fördergebiets

Das Fahrrad stellt einen wichtigen Verkehrsträger in Leck dar. Gerade die stadträumliche Lage führt dazu, dass z.B. die Distanz bis zur Ortsmitte subjektiv als zu unbequem empfunden wird und sich das Fahrrad für solche Strecken anbietet. Es wird empfohlen, für das gesamte Gemeindegebiet ein Radverkehrskonzept zu erarbeiten, dass u.a. einen besonderen Fokus auf das Quartier Wikingerstraße legt.

► Gestaltung eines erkennbaren Quartierseingangs

Im Sinne einer Adress- und Identitätsbildung wird empfohlen, die vorhandene Quartierszufahrt an der Osterstraße zu einem deutlich ablesbaren Quartierseingang umzugestalten und damit aufzuwerten.

► Gestaltung eines Quartiersgartens / einer Streuobstwiese.

Entwicklung der ungenutzten öffentlichen Grünfläche zwischen Claudiusstraße und Klaus-Groth-Straße östlich angrenzend an die Dänischen Schule zu einem Hausgarten oder einer Streuobstwiese, um unterschiedliche Quartiersbewohner in Kontakt zu bringen.

Verträgliche Nutzung des angrenzenden Wäldchens

Trotz seiner Lage am Siedlungsrand ist im Quartier „Natur“ nur in Form von Rasenflächen, privaten Hausgärten und landwirtschaftlich genutzten Flächen erlebbar. Es wird vorgeschlagen, für das östlich an das Fördergebiet angrenzende Wäldchen geeignete Maßnahmen zur Erlebbarkeit von Natur - gerade auch für Kinder - durchzuführen. Als Kooperationspartner bieten sich Schulen und Naturschutzverbände an. Entsprechende Maßnahmen könnten förderfähig sein. Hier ist vorab die Eigentumsituation sowie die naturschutzrechtliche Eignung dieser Maßnahme zu prüfen.

3.3 Priorisierung der Maßnahmen

Die Maßnahmen 1, 2, 3 und 6 werden aufgrund ihrer hohen strukturellen Bedeutung für das gesamte Verfahren als besonders wichtig eingestuft (Priorität 1). Mit mittlerer Dringlichkeit wird die Umsetzung der Maßnahmen 4 und 5 (Priorität 2) und mit reduzierter Dringlichkeit die der Maßnahmen 7 und 8 empfohlen (Priorität 3).

Tab. 3: Übersicht der geplanten Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Priorität
1	Beauftragung eines Sanierungsträgers Aufgabe: Verwaltung des Förderkontos, Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (Maßnahmenplan). Erstellung der Förderanträge	1
2	Errichtung eines Quartiersmanagements mit mindestens einer ½ Stelle für 5 Jahre zuzüglich Mittel für Öffentlichkeitsarbeit Aufgabe: weitere Prozesssteuerung, Vernetzung aller im Gebiet relevanten Akteure, Schnittstelle zwischen Bewohnern und Verwaltung	1
2a	Einrichtung eines Verfügungsfonds für die Umsetzung „kleinerer“ Projekte (z.B. Veranstaltungen, Kursangebote, Partizipationsverfahren, Spielgeräte etc.)	1
3	Schaffung einer niederschweligen sozialen Einrichtung für die Bewohnerschaft ggf. auch in vorhandenen Gebäuden (QuarZ). Ziel: örtliche Bündelung von bestehender Beratungsstelle (Diakonie) und Begegnungsstätte der LeNi (Bramholm 25) zusammen mit dem Quartiersmanagement Erwerb Wikinger Str. 42-44 einschließlich vorhandener Gebäude Gebäudeabriss und Neubau, Neugestaltung der Freiflächen, Notwendige personelle Ausstattung	1
4	Neubau der Montessori-Kindertagesstätte in räumlicher Nähe zum Quartierszentrum Erwerb Bramholm 23-25 einschließlich vorhandener Gebäude Gebäudeabriss und Neubau, Gestaltung der Freiflächen	1
5	Aufwertung der vorhandenen zentralen öffentlichen Spielflächen Wikinger Straße und Klaus-Groth-Straße und Einbindung in das öffentliche Fußwegesystem Ziel: Schaffung altersdifferenzierter Spielangebote, auch für Jugendliche und Senioren Umsetzung mit vorgeschalteter Bewohnerbeteiligung (Kinder, Jugendliche, Erwachsene)	2
6	Funktionale und gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau Zielgruppendifferenzierte Aufenthaltsmöglichkeiten, Funktionale Ergänzungsbauten (z.B. Fahrradschuppen), Neuorganisation und Einzäunung/Eingrünung der Müllsammelstandorte Wikinger Straße, Klaus-Groth-Straße, Pommernweg und Osterstraße	2
7	Herstellung von Stellplätzen entsprechend dem Stellplatzbedarf Stellplatzkonzept, Eingrünungsmaßnahmen	1

8	Begrünungsmaßnahmen entlang der Wikinger Straße, Klaus-Groth-Straße, Pommernweg Ziel: gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums, Gestaltung von Übergängen zwischen öffentlichen und private Flächen	3
9	Ordnung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum - Parkraumkonzept Ein-/Begrünung vorhandener Parkplätze und künftiger Parkflächen zur Aufwertung des Straßenraums	3
10	Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –armut auf den Gehwegen (Umgestaltung/Neupflasterung schadhafter Gehwege, Bordsteinabsenkungen im Bereich von Straßeneinmündungen) - Barrierefreiheitskonzept	3

3.4 Kostenplanung

Die Städtebauförderung unterstützt primär städtebauliche Investitionen in Wohnumfeld, Infrastrukturausstattung und öffentlichem Raum. Gerade im Teilprogramm „Soziale Stadt“ ist es jedoch besonders wichtig, verfügbare Ressourcen und Finanzierungsquellen problemadäquat einzusetzen und zu bündeln. So sollte gezielt nach Möglichkeiten gesucht werden,

- bei zukünftig kommunalen Maßnahmenplanungen die Anwendung im Quartier „Wikinger Straße“ mitzudenken sowie
- die bestehenden Partnerprogramme der Programmkomponente „Soziale Stadt“ auf ihren Einsatz im Quartier zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Förderprogramme BIWAQ, JUGEND STÄRKEN im Quartier, Zusammenhalt durch Teilhabe sowie das Bildungs- und Teilhabepaket der Bundesregierung.

Bei einigen Maßnahmen werden noch Fragen der Kostenträgerschaft zu klären sein. Hierzu gehört zum einen die Herrichtung und das Bespielen der neuen sozialen Einrichtung QuarZ, bei der durch räumliche Integration bestehender Einrichtungen auch eine Kostenbeteiligung dieser sinnvoll wäre. Zum anderen betrifft dies Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen, die zum überwiegenden Teil auf privaten Flächen geplant sind. Hier ist zu klären, ob die Finanzierung der vorgeschlagenen Maßnahmen aus öffentlichen Mitteln zumindest zum Teil statthaft ist oder sie vollständig in die Zuständigkeit der Eigentümer fallen.

Tab. 4: Kostenansätze für die geplanten Maßnahmen

Nr.	Maßnahme	Kosten	Kostenträger	StBauFR
1	Beauftragung eines Sanierungsträgers Ansatz: ca. 5% der Fördersumme	300.000 €	Gemeinde	50%
2	Errichtung eines Quartiersmanagements Ansatz: 40.000 €/Jahr (Personal) zzgl. Mittel für Öffentlichkeitsarbeit	400.000 € plus 40.000 €	Gemeinde	50%

Nr.	Maßnahme	Kosten	Kostenträger	StBauFR
2a	Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Umsetzung „kleinerer“ Projekte	50.000 €	Gemeinde, ggf. Beteiligung der lokalen Wirtschaft	50%
3	Schaffung einer niederschweligen sozialen Einrichtung (QuarZ) als Neubau	Grundstück mit Gebäude: 1.000.000 € Abriss: 150.000 € Neubau: 1.000.000 €	Gemeinde	ja
4	Neubau der Montessori-Kindertagesstätte in räumlicher Nähe zum Quartierszentrum	Grundstück mit Gebäude: 1.370.000 € Abriss: 150.000 € Neubau: 2.000.000 €	Ev. Kindertagesstättenwerk Nordfriesland	
5	Aufwertung der zentralen öffentlichen Spielflächen Ansatz: 45 €/m ² zzgl. Grundstückserwerb 40.000 € Flächengröße einschl. zusätzlicher Grundstückserwerb: 4.000 m ²	220.000 €	Gemeinde	ja
6	Funktionale und gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau einschließlich Neuorganisation und Einzäunung/Eingrünung der Müllsammelstandorte	Müllstandorte: 180.000 € Wohnumfeld: 3.150.000 €	Eigentümer	Soziale Wohnraumförd.?
7	Herstellung von Stellplätzen ca. 180 Stk. à 3.000 €	540.000 €	Eigentümer	
8	Begrünungsmaßnahmen entlang der Straßen (2 m breite Anpflanzungszonen auf ca. 4.000 m Länge à 25 €/m ²)	200.000 €	Eigentümer	
9	Ordnung und Gestaltung der öffentlichen Parkplätze Parkraumkonzept	90.000 € 10.000 €	Gemeinde	
10	Barrierefreie Umgestaltung der Gehwege (pauschal 20 St.) Barrierefreiheitskonzept Neupflasterung von Gehwegen /	10.000 € 20.000 € 70.000 €	Gemeinde	
	Summe	10.680.000 €, davon: Gemeinde: 6.610.000 € Eigentümer: 4.070.000 €		

Da für die zentralen Maßnahmen, Errichtung eines Quartierszentrums und Neubau des Montessori-Kinderhauses, die benötigten Grundstücke frühestens 2024 erworben wer-

den können, ist mit einer Programmlaufzeit von mindestens 10 Jahren (2019 – 2029) auszugehen, innerhalb derer die Maßnahmen umgesetzt werden könnten.

Bei der „Schaffung einer niederschweligen sozialen Einrichtung“ (Maßnahme 3), mit der die kommunikativen und vernetzenden Strukturen im Quartier gestärkt werden sollen, sollte die Gemeinde Leck frühzeitig die Frage einer Fortführung nach Auslaufen der Städtebauförderung klären. Die restlichen Maßnahmen sind nach Auslaufen abgeschlossen bzw. können zu diesem Zeitpunkt beendet werden.

In 2019 sollten das Quartiersmanagement und der Sanierungsträger seine Arbeit beginnen. Da die quartiersinterne Vernetzung leistende Einrichtung erst später ihren Betrieb aufnehmen wird, muss bis dahin die Raumfrage für die örtliche Präsenz des Quartiersmanagements geklärt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird frühestens 2020 beginnen können, da vorher erst noch Leistungsprofile formuliert und Ausschreibungen durchgeführt werden müssen. Lediglich die Maßnahme 7 (Neuorganisation der Müllsammelstandorte) könnte, da relativ überschaubar, auch schon früher beginnen.

3.5 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes sowie zur Umsetzung des Verfahrens

Die aus der Analyse der städtebaulichen und sozialen Problemlagen abgeleiteten Maßnahmen konzentrieren sich vorrangig auf einige Bereiche des Untersuchungsgebietes. Das geplante Quartiersmanagement sollte jedoch auch für das gesamte Quartier tätig sein können, um seine integrative Aufgabe umfassend erledigen zu können. Zudem hat die Analyse der Missstände gezeigt, dass in den Einfamilienhausgebieten auch die Förderung kleinerer, punktueller Maßnahmen (beispielsweise Bordsteinabsenkungen, partieller Austausch von Gehwegbelägen, Gestaltung öffentlicher Parkplätze) einen Beitrag zu Aufwertung des Quartiers leisten kann. Die Einbeziehung der Einfamilienhausgebiete bietet auch bessere Aussichten für die Verstetigung, da aufgrund der Bewohnerstruktur vermutlich ehrenamtliches Engagement aus diesem Gebiet zu erwarten sein könnte.

Aus diesen Gründen wird empfohlen, die bisherige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes für die Abgrenzung des Fördergebietes in dem Maßnahmen gemäß § 171e Absatz 3 BauGB durchgeführt werden sollen zu übernehmen. Auf diese Weise besteht mehr Flexibilität bei der Maßnahmengestaltung auch in Bezug auf künftige Förderprogramme oder einen Wandel der Förderbedingungen.

Abb. 42: Vorschlag für die Abgrenzung des Förderungsgebiets

3.6 Monitoringkonzept

Die für das Soziale-Stadt-Gebiet in Leck relevanten Monitoringaufgaben fokussieren darauf, die zentrale Aufgabe des Städtebauförderungsverfahrens – eine soziale Stabilisierung im Quartier herbeizuführen – auf Zielerreichung überprüfen zu können. Angesichts eines relativ hohen Arbeitsaufwands für die Datenaufbereitung bei gleichzeitig knappem Personalbestand in der zuständigen Kommunalverwaltung muss dabei jedoch zugleich auf die Praktikabilität des Verfahrens geachtet werden.

Folgende Fragestellungen soll das Monitoring beantworten:

- Wie entwickelt sich die Zusammensetzung der Bevölkerung im Planungsgebiet?
- Wie entwickelt sich die soziale Situation?
- Welche Veränderungen des Gebietscharakters ergeben sich und wie wirken sie sich aus?

Für die Beantwortung dieser Fragen sollten – sofern mit vertretbarem Aufwand zu erheben – die folgenden Variablen erhoben und ein- bis zweijährlich aktualisiert und fortgeschrieben werden:

Zusammensetzung der Bevölkerung:

- Natürliche Bevölkerungsentwicklung (Einwohnermeldebehörde)
- Wanderungsbewegung (Einwohnermeldebehörde)
- Entwicklung der Altersstruktur (Einwohnermeldebehörde)
- Nationalität (Einwohnermeldebehörde)
- durchschnittliche Wohndauer (Einwohnermeldebehörde)

Soziale Situation, Bildung, Gesundheit:

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Bundesagentur für Arbeit)
- Arbeitslose/Langzeitarbeitslose (Bundesagentur für Arbeit)
- Personen mit Leistungsbezug nach SGB II (Sozialzentrum Leck)
- Zuwanderer mit Leistungsbezug (Sozialzentrum Leck)
- Personen mit Leistungsbezug nach SGB XII (Sozialzentrum Leck)
- Entwicklung der Kinderbetreuung (Kita-Träger)
- Übergangsquoten auf Schulen der Sekundarstufe I (Schulträger)
- Anteil der Schulabgänger ohne Abschluss an Abgängen an allgemeinbildenden Schulen (Schulträger)
- Auffällige Kinder bei Schuleingangsuntersuchungen auf 100 untersuchte Kinder (Gesundheitsamt)
- Meldepflichtige Infektionskrankheiten auf 10.000 EW, insb. TBC (Gesundheitsamt)

Veränderung der Gebietscharakteristik:

- Leerstandsquote (Erhebung bei Eigentümern, Versorgungsunternehmen)
- Bodenrichtwert (Grundstücksmarktbericht)
- Mietpreinsniveau (Mietspiegel, Immobilienportale)
- Modernisierungsbedarf, Instandsetzungsbedarf (eig. Erhebung)
- Entwicklung der Wohnfolgeinfrastruktur (eig. Erhebung)
- Entwicklung der sozialen Infrastruktur (eig. Erhebung)
- Entwicklung der Pkw-Dichte (Kfz-Zulassungsstelle)

Über Zeitreihenvergleiche lassen sich Entwicklungstendenzen erkennen, die zur Beurteilung der Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen sowie ggf. für das Nachsteuern beim Entwicklungsprozess genutzt werden können. Zur Interpretation der Ergebnisse ist i.d.R. ein Vergleichswert hilfreich.

3.7 Verstetigungskonzept

Städtebauförderung soll Stützungsstrukturen schaffen, nicht aber dauerhaft alimentieren. Die geförderten Maßnahmen sollten also derart angelegt sein, dass sie nach Auslaufen der Förderung nach Möglichkeit keine weiteren Folgekosten verursachen bzw. mit ihren Aufgaben in den Regelhaushalt der Gemeinde passen.

Für die vorgeschlagenen Maßnahmen ergibt sich demnach folgende Einschätzung:

Tab. 5: Verstetigungsansatz für die geplanten Maßnahmen

Maßnahme	Verstetigungsansatz
0 - ISEK, Verwaltungskosten	Keine Folgekosten
1 - Sanierungsträger	Keine Folgekosten
2 – Quartiersmanagement und Öffentlichkeitsarbeit	Entscheidung über Fortführung und Finanzierung erforderlich. Ggf. Schaffung von Strukturen zur Weiterführung „mit Bordmitteln“ (z.B. Stärkung Ehrenamt).
2a - Verfügungsfonds	Keine Folgekosten. Ggf. Kostenübernahme kleinerer Zuschüsse durch die Kommune.
3 - QuarZ	Bauunterhaltung
4 – Neubau ev. Kindertagesstätte	Unterhaltung des Gebäudes
5 – Aufwertung der Spielflächen	Sicherstellung des Pflege- und Unterhaltungsaufwands durch die Gemeinde Leck erforderlich, ist jedoch Regelaufgabe.
6 – Aufwertung Wohnumfeld	Keine öffentlichen Folgekosten, Pflege und Unterhaltung durch Immobilieneigentümer.
7 – Herstellung privater Stellplätze	Keine öffentlichen Folgekosten, Unterhaltung durch Immobilieneigentümer.
8 – Begrünung an Straßen auf privaten Freiflächen	Keine öffentlichen Folgekosten, Pflege und Unterhaltung durch Immobilieneigentümer.
9 – Parkraumkonzept, Neuordnung Straßenraum	Keine Folgekosten
10 – Herstellung von Barrierefreiheit auf Gehwegen	Keine Folgekosten

Die im Zusammenhang mit dem Quartiersmanagement sowie dem Quartierszentrum stehenden Maßnahmen bedürfen also besonderer Aufmerksamkeit, wie die während des Förderzeitraums geschaffenen Strukturen auch über dessen Ende hinaus gesichert werden können. Hier stellt sich zum einen die Frage nach den zu nutzenden Räumlichkeiten, zum anderen zu den Personalkapazitäten mit denen die Vernetzungsstelle weiterhin – ggf. in verringertem Umfang – tätig sein kann.

Die Personalkapazitäten für die Fortführung der Vernetzungsarbeit könnten möglicherweise zu einem gewissen Anteil auf ehrenamtlicher Basis geschaffen werden, da im Quartier ein hohes Potenzial an Personen mit Tagesfreizeit vorhanden ist (Arbeitslose, Teilzeitbeschäftigte, Asylsuchende, Rentner), für die aus den vor Ort tätigen sozialen Institutionen eine große Bereitschaft für ehrenamtliches Engagement signalisiert wurde. Für die Raumkosten müsste noch eine Lösung gefunden werden.

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemeinde: Leck
Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Wikinger Straße
Städtebauförderungsprogramm: Soziale Stadt

Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß A 5.3/C 3 StBauFR SH 2015, Stand 14.08.2019

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme ist räumlich abgegrenzt als

- Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sog. umfassenden Verfahren
- Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Absatz 4 BauGB im vereinfachten Verfahren
- Entwicklungsbereich durch Satzung gemäß § 165 Absatz 6 BauGB
- Maßnahmengbiet durch Beschluss der Gemeinde gemäß § 171 e Absatz 3 BauGB
- Stadtumbaugebiet durch Beschluss der Gemeinde gemäß § 171 b BauGB
- Erhaltungsgebiet durch Satzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
- Maßnahmengbiet durch Beschluss der Gemeinde

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme besteht

- nicht aus mehreren Teilgebieten
- aus mehreren, insgesamt [Zahl] Teilgebieten, davon ist/sind [Zahl] Teilgebiet/e als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB im sog. umfassenden Verfahren und [Zahl] Teilgebiet/e als Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB festgelegt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht für

- die städtebauliche Gesamtmaßnahme Leck Wikinger Straße
- das Teilgebiet [Name]

Kostenübersicht

Angaben in T€

Alle Ausgaben, die für die jeweilige Ausgabenart entstehen, sind unabhängig von ihrer Zuwendungsfähigkeit in voller Höhe darzustellen. Bei Baumaßnahmen Dritter sind nur die Ausgaben der Gemeinde einzutragen, die aus Städtebauförderungsmitteln getragen werden sollen.

Ausgabenart		gesamt	bereits ver- ausgabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				20__	20__	20__	20__	20__ff
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB ²							
B 1.2	Übergeordnete Konzepte							
	ISEK	32.300						
	Parkraumkonzept	15.000						
	Konzept Barrierefreiheit	20.000						
Summe Maßnahmen der Vorbereitung		67.300						

B 2	Maßnahmen der Durchführung							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken							
	Grunderwerb Wikinger Straße 42-44	1.000.000						
	Grunderwerb Bramholm 23-25	1.370.000						
	Grunderwerb für öffentliche Grünfläche Klaus-Groth-Straße	40.000						
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung							
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben							
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken							
	Abriss Gebäude Wikinger Straße 42-44	150.000						
	Abriss Gebäude Bramholm 23-25	150.000						
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken							
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen							
	Aufwertung der öffentlichen Spielflächen Klaus-Groth-Straße und Gutenbergring	180.000						
	Ordnung des öffentlichen Straßenraums, Ordnung und Gestaltung öffentlicher Parkplätze	90.000						
	Barrierefreie Umgestaltung von Gehwegen	10.000						
	Neupflasterung von Gehwegen	70.000						
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen							
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich							
Summe Ordnungsmaßnahmen		3.060.000						

B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter							
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde							
B 2.2.3	Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde							
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter							
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen							
	Neubau Quartierszentrum (Quarz)	1.000.000						
	Neubau Montessori-Kindertagesstätte	2.000.000						
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben							
Summe Baumaßnahmen		3.000.000						
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter							
B 2.3.2	Härteausgleich							
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken							
B 2.3.4	Verfügungsfonds	50.000						
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum							
Summe Sonstige Maßnahmen der Durchführung		50.000						

B 3	Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger							
	Sanierungsträger 5% der Fördersumme	300.000						
B 3.2	Programmspezifisches Management,							
	Quartiersmanagement (50% Förderung)	400.000						
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung							
B 3.4	Sonstige Beauftragte							
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit (50% Förderung)	40.000						
B 3.6	Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen							
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung							
B 3.7.1	Kreditzinsen und Geldbeschaffungsmaßnahmen							
	Kontoführungsgebühren	2.000						
Summe Maßnahmen der Abwicklung		742.000						
insgesamt		6.919.000						

Finanzierungsübersicht

Angaben in T€

Einnahmeart		gesamt	bereits einge- nommen ³	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
				20__	20__	20__	20__	20__ff
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebauförderungsmitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6							
A 6.2.5 (2) Nr. 2	im Zuge der Gesamtmaßnahme aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen erzielte Einnahmen, soweit sie nicht einer Einzelmaßnahme als rentierliche Kostenanteile zugeordnet sind (z. B. Ablösebeträge gemäß § 50 LBO)							

Einnahmeart		gesamt	bereits einge- nommen ³	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
				20__	20__	20__	20__	20__ ff
A 6.2.5 (2) Nr. 3	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderen Vermögensgegenständen des städtebaulichen Sondervermögens sowie Wertausgleichszahlungen der Gemeinde bei einer vorzeitigen Überführung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 in das gemeindliche Liegenschaftsvermögen (A 7.5 Absatz 6)							
A 6.2.5 (2) Nr. 4	Erlöse aus der Veräußerung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke gemäß A 7.5 Absatz 1							
A 6.2.5 (2) Nr. 5	Überschüsse aus Umlegungen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme							
A 6.2.5 (2) Nr. 6	Zinserträge des städtebaulichen Sondervermögens							
A 6.2.5 (2) Nr. 7	Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte, soweit diese aus dem städtebaulichen Sondervermögen gewährt worden sind							
A 6.2.5 (2) Nr. 8 in Verbindung mit A 7.3 (1) Nr.2	Zuwendungen Dritter, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt wurden/werden ⁴							
	auf Zuwendungen Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung der Zuwendungen Dritter eingesetzt wurden/werden ⁴							
A 6.2.5 (2) Nr. 9	Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderer Vermögensgegenstände; hierzu zählen auch Erbbauzinsen für Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5							

Einnahmeart		gesamt	bereits einge- nommen	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
				20__	20__	20__	20__	20__ ff
	Absatz 1							
A 6.2.5 (2) Nr. 10	Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde gemäß § 135 a Absatz 3 BauGB, soweit die entsprechenden Ausgaben aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert werden							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 a)	Beiträge, z. B. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB und Ausbaubeiträge nach dem KAG							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 b)	Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter							
	auf Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter, z. B. Spenden							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 d)	Gebühren, z. B. Sondernutzungsgebühren gemäß § 26 StrWG, Parkgebühren							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 e)	Entgelte, z. B. Mieteinnahmen, Pachteinnahmen							
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenanteile, die von der Gemeinde zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben nach Abschnitt B zu erbringen sind							
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile, die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind	370.000,-						
A 6.2.2	von der Gemeinde bereitgestellte Eigenmittel ^{5, 6}	2.183.100						
	von Dritten gemäß A 6.2.2 Absatz 3 finanzierte Eigenmittel der Gemeinde ^{5, 6}							
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel ⁷	4.366.200						
insgesamt		6.919.300						

Zusammenfassung der Ausgaben und Einnahmen und voraussichtlicher weiterer Finanzierungsbedarf

Angaben in T€

Ausgaben	gesamt	bereits veraus- gabt ¹	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
			20__	20__	20__	20__	20__ff
	6.919.300						
Einnahmen	gesamt	bereits einge- nommen ³	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
			20__	20__	20__	20__	20__ff
	6.919.300						
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen / voraussichtlicher weiterer Finanzierungsbedarf, der aus Mitteln der Städtebauförderung getragen werden soll			0				

¹ Es sind ausschließlich die bereits aus dem Sonderkonto tatsächlich getätigten Ausgaben einzutragen.

² Vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen sind der entsprechenden Ausgabenart bei den Maßnahmen der Durchführung zuzuordnen.

³ Es sind ausschließlich die Beträge einzutragen, die tatsächlich im Sonderkonto vereinnahmt wurden. Ausstehenden Einnahmen sind entsprechend der erwarteten Fälligkeit einzutragen.

⁴ Werden hier derartige Einnahmen eingetragen, sind in der Ausgabenübersicht die diesbezüglichen Ausgaben entsprechend einzutragen.

⁵ Es sind ausschließlich die auf bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung zu erbringende Eigenmittel mit den Fälligkeiten entsprechend den Zuwendungsbescheiden einzutragen.

⁶ Von Dritten bereitgestellte Darlehen, die von der Gemeinde aus Haushaltsmitteln zu tilgen sind (z. B. Mittel des Kommunalen Investitionsfonds), sind hier nicht einzutragen.

⁷ Es sind ausschließlich bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung mit den Fälligkeiten entsprechend den Zuwendungsbescheiden einzutragen.

Anhang

Karten (maßstabslos)

Abb. 17 Städtebauliche Struktur – Geschossigkeit

Abb. 18 Eigentumsverhältnisse bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhauszeilen

Abb. 19 Erschließungssystem

Abb. 20 Stellplatzversorgung

Abb. 22 Freiflächenbestand

Abb. 22 Gebäudestruktur – Verteilung der Haustypen bei Wohngebäuden

Abb. 23 Gebäudestruktur – energetische Bewertung

Abb. 39 Städtebauliche Missstände

Abb. 41 Verortung der geplanten Maßnahmen

Abb. 42 Vorschlag für die Abgrenzung des Fördergebiets

Abb. 17
Städtebauliche
Struktur –
Geschossigkeit

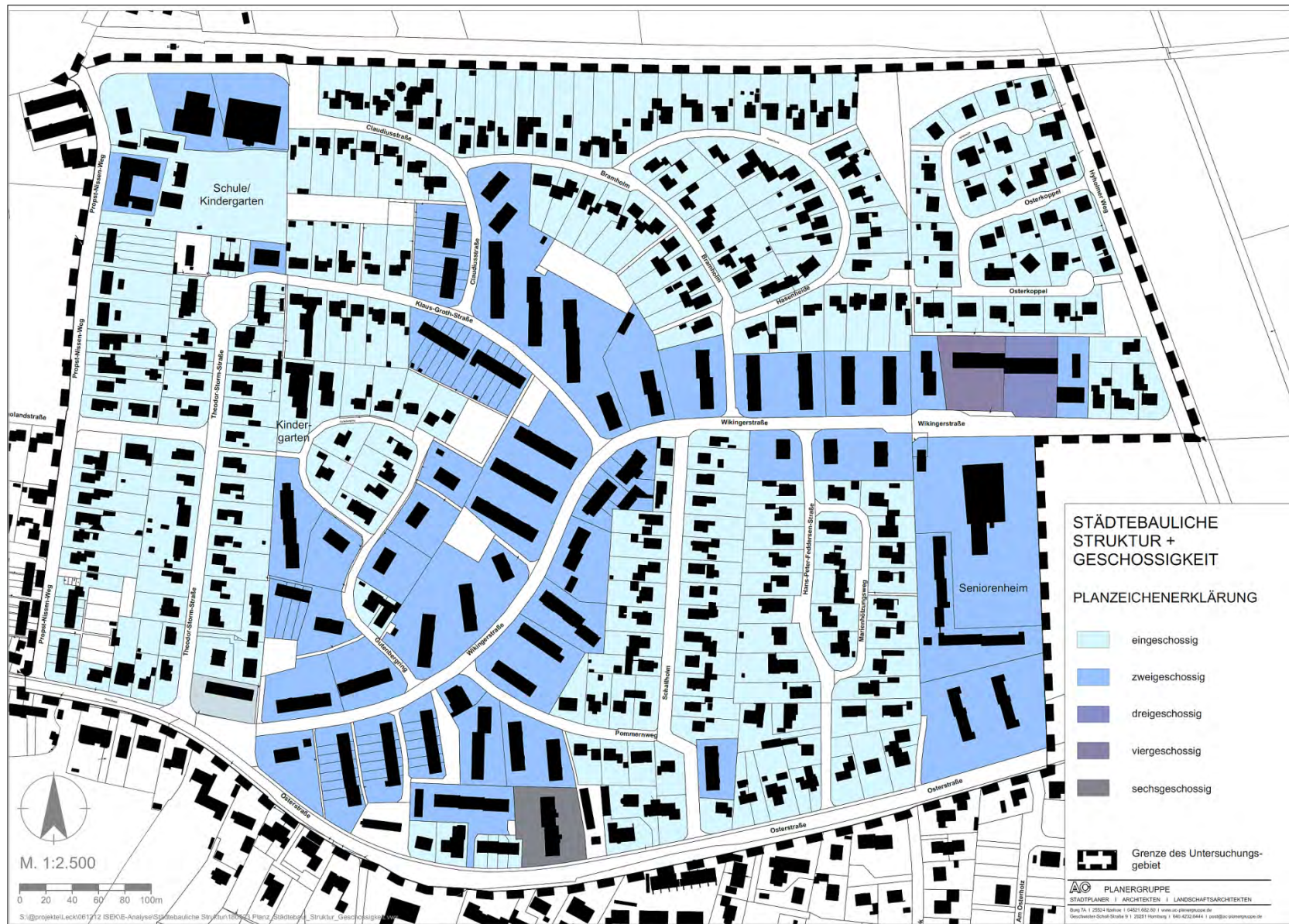


Abb. 18
Eigentumsverhältnisse bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhauszeilen

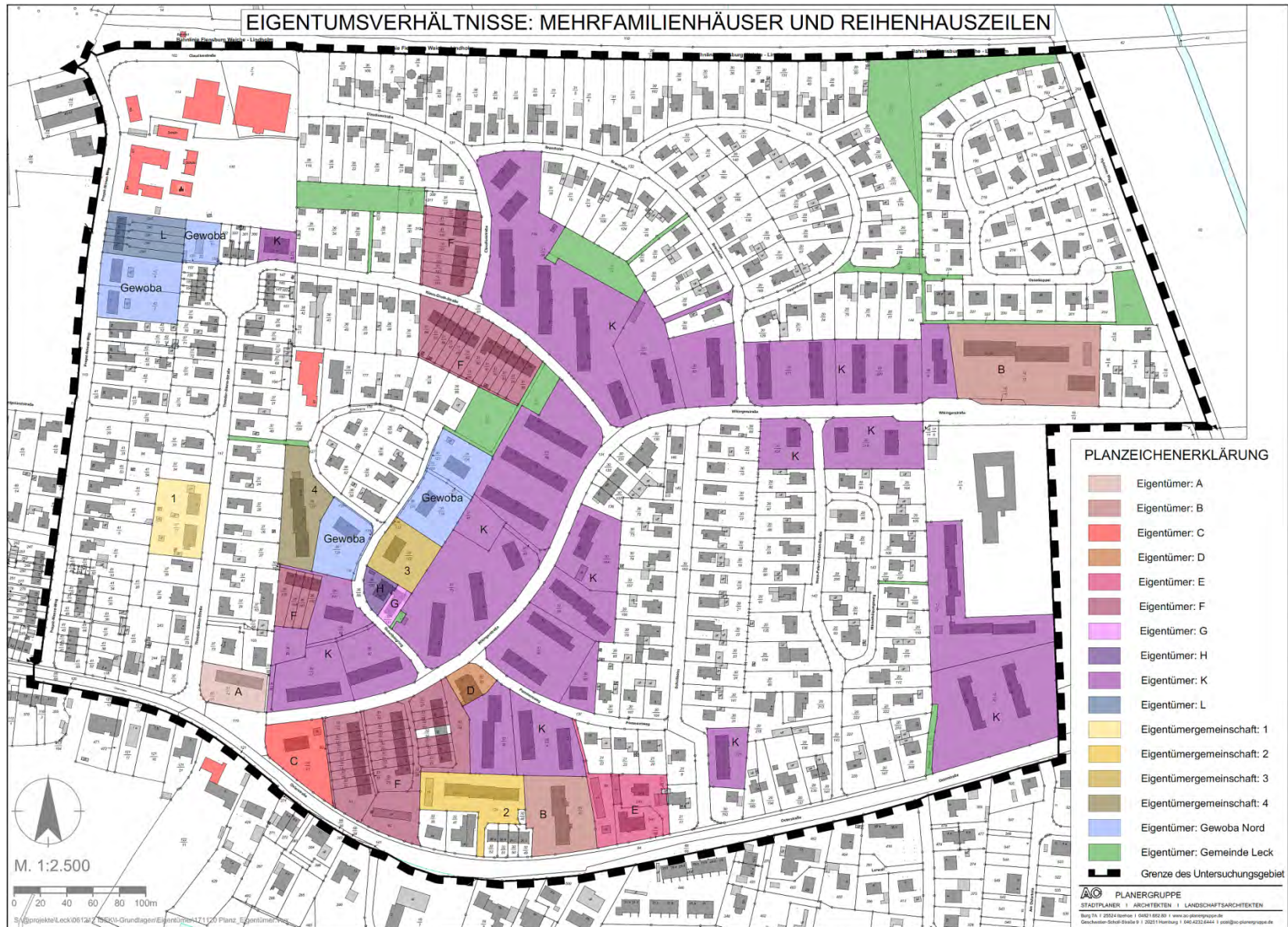


Abb. 19
Erschließungssystem



Abb. 20
Stellplatzver-
sorgung

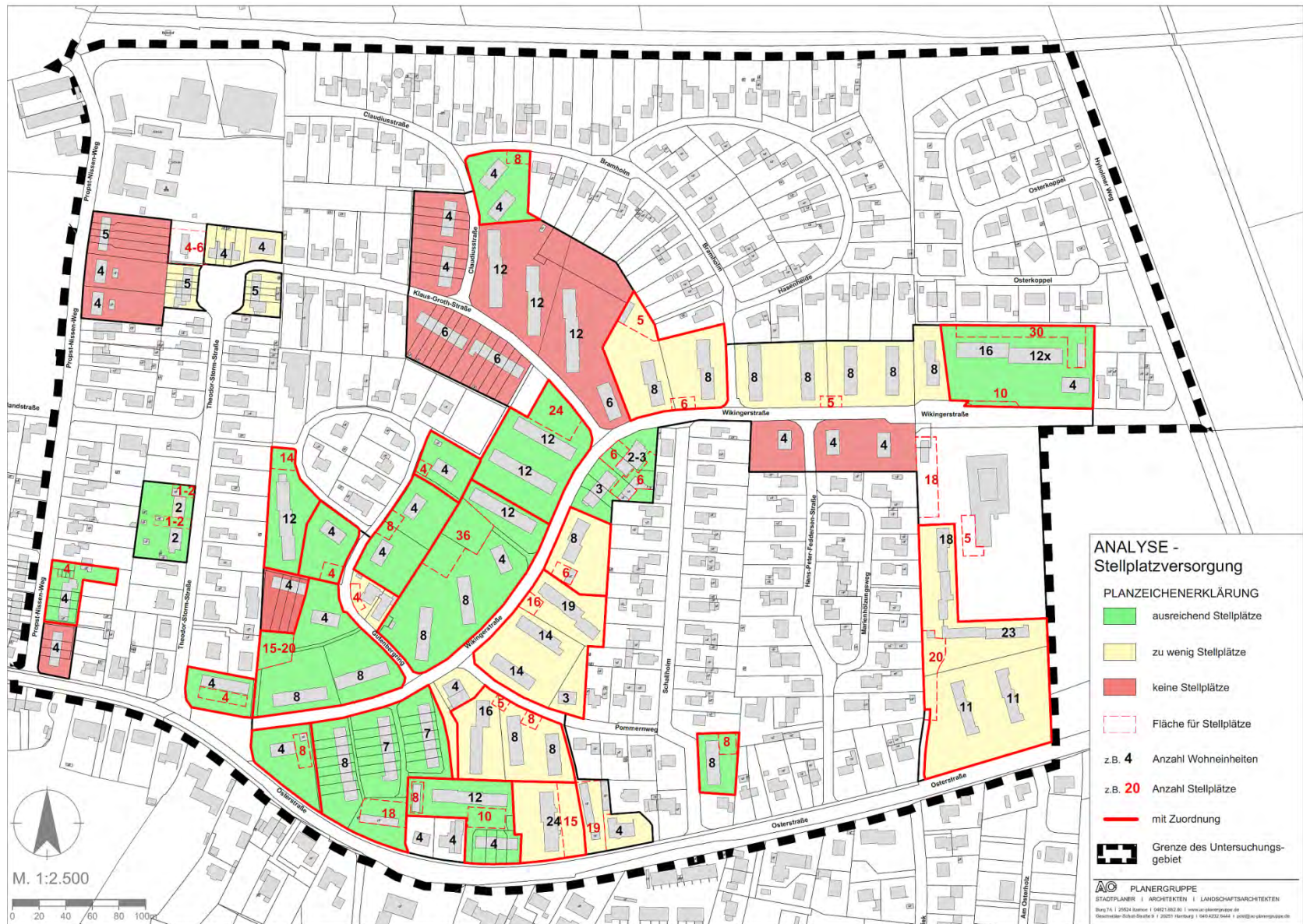


Abb. 21
Freiflächen-
bestand



Abb. 22
Gebäude-
struktur – Ver-
teilung der
Haustypen bei
Wohngebäu-
den

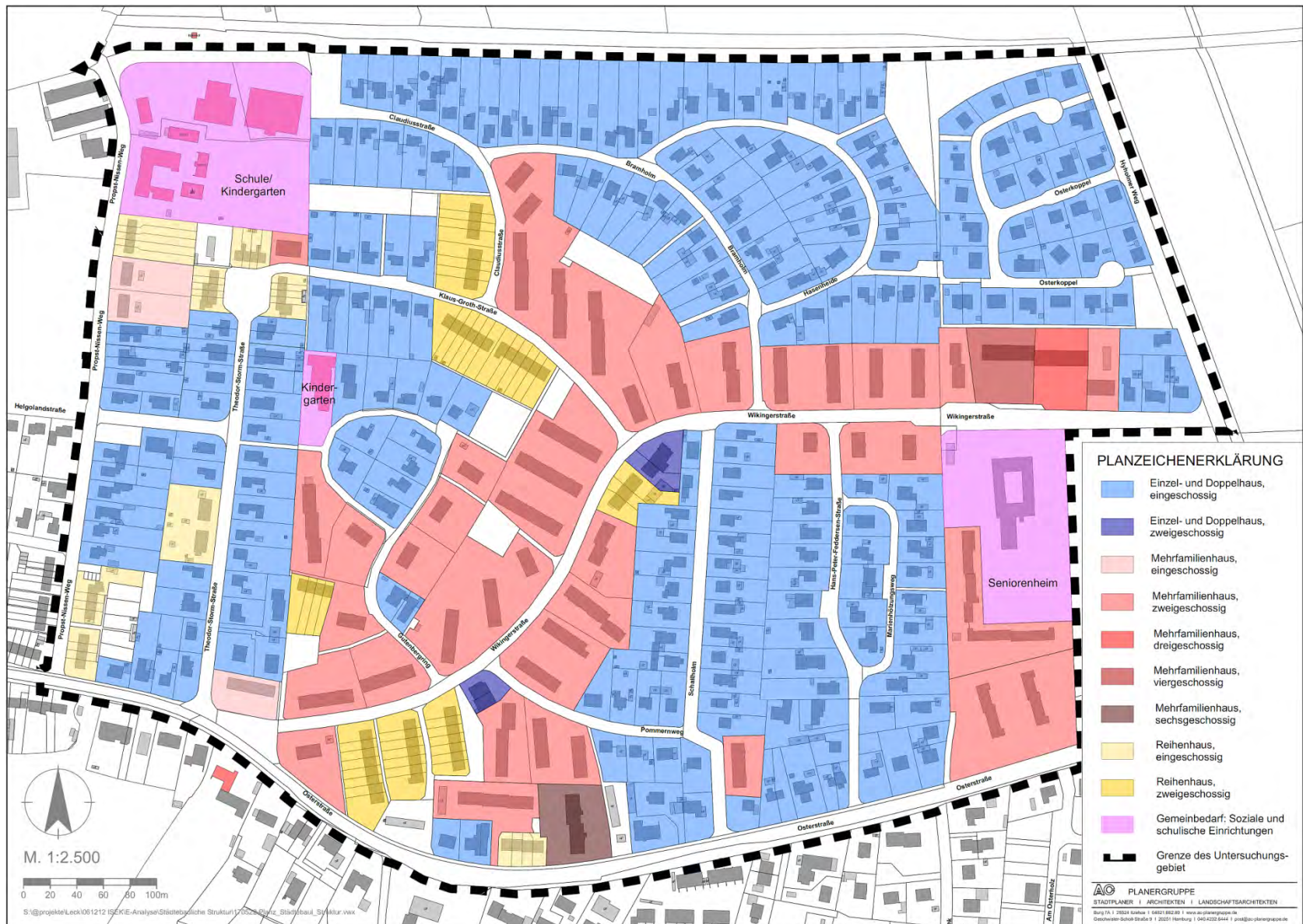


Abb. 23
Gebäudestruktur – energetische Bewertung

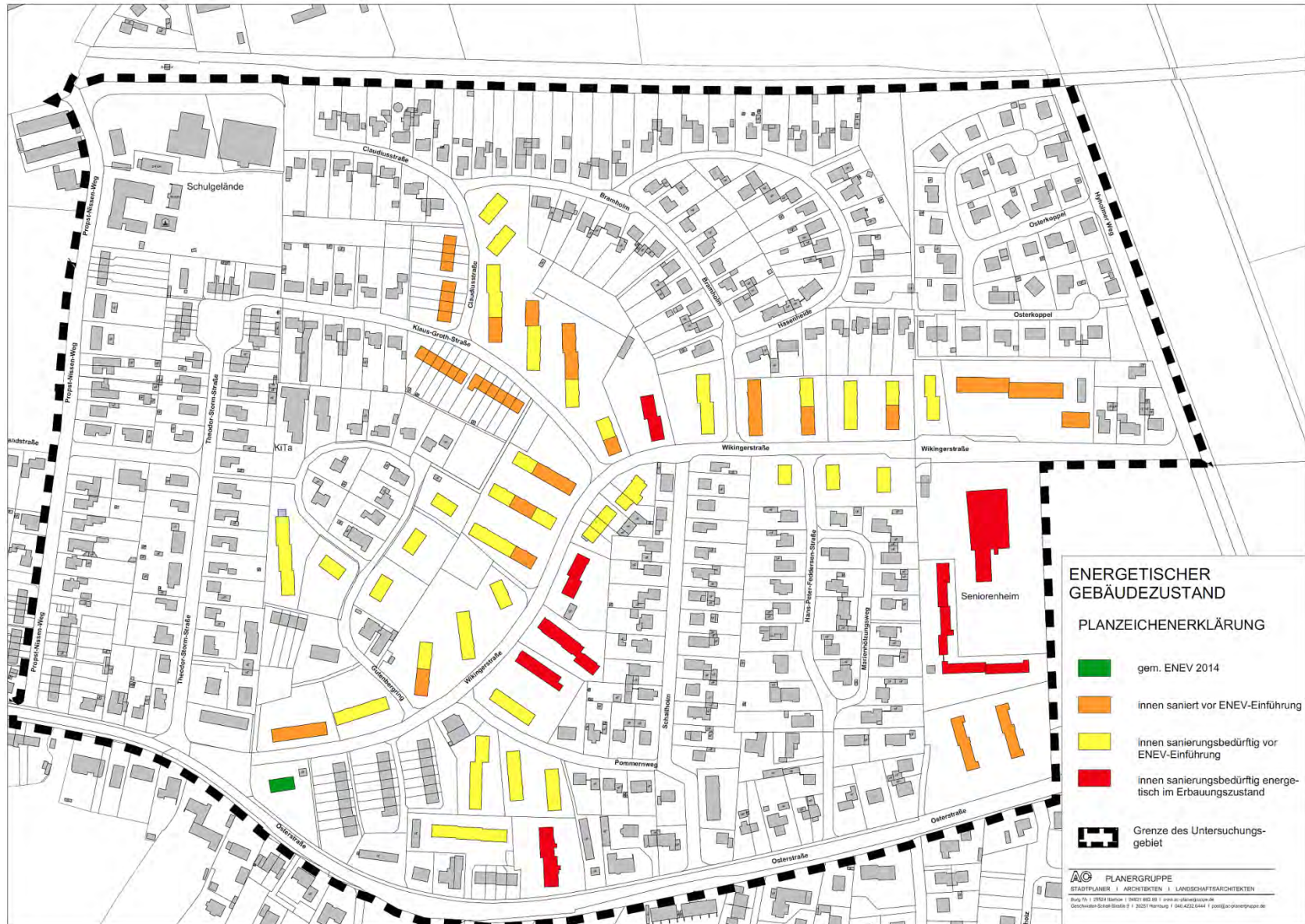


Abb. 39
Städtebauliche
Misstände



Abb. 41
Verortung der
geplanten Maß-
nahmen



Abb. 42
Vorschlag für
die Abgrenzung
des Förder-
gebiets

