

INNENSTADT SELB er planen!

auf dem Weg zum Masterplan Innenstadt Selb

Vorbereitungspapier für das erste Treffen der

AG 4 – Wohnungswirtschaft: „Wie sieht neues Wohnen in der Innenstadt aus?“

am Dienstag, 11. Oktober 2016

18.00 Uhr: Treffpunkt am Factory In, Start des Innenstadtspaziergangs mit dem Themenschwerpunkt „Städtebau, Freiraum und Wohnungswirtschaft“

19.00 bis

ca. 21.00 Uhr: JAM – Jugend- & Kulturzentrum, Karl-Marx-Straße 6 bzw. 8, 95100 Selb

Wie ist der Ablauf geplant?

- Die beiden Arbeitsgruppen „Städtebau und Freiflächen“ und „Wohnungswirtschaft“ unternehmen den Innenstadtspaziergang gemeinsam. Der Innenstadtspaziergang umfasst ca. sechs Stationen an denen Informationen zu den Arbeitsgruppenthemen vorgestellt werden.
- Die zweistündige Veranstaltung im JAM ist zweigeteilt: Im ersten Teil stellen die Gutachter von FORUM den Kenntnisstand zum Thema vor und erörtern mit den AG-Mitgliedern Informationslücken. Im zweiten Teil des Treffens möchten die Gutachter mit den Teilnehmern mögliche Zukunftsbilder der Selber Innenstadt im Themenfeld Wohnen/Wohnungswirtschaft entwickeln. Die folgenden Diskussionen zielen darauf ab, die Zukunftsbilder realitätstauglich zu machen und Meinungsbilder dazu einzuholen.

Was soll am Ende des ersten Arbeitsgruppentreffens erreicht sein?

- Die Kenntnisse zum Themenfeld Wohnen/Wohnungswirtschaft in der Selber Innenstadt sollen zusammen getragen, die vorgestellte Informationsbasis der Gutachter ergänzt und notwendige Informationsbedarfe umrissen sein.
- Zukunftsbilder sollen diskutiert und Meinungsbilder über mögliche Zukünfte der Selber Innenstadt erfasst worden sein. Als Ergebnis werden Aufträge angestrebt, die in den Folgemonaten von den Gutachtern und – falls sinnvoll – von den Gewinnern des EUROPAN-Wettbewerbs bearbeitet werden.
Ziel ist damit die Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten diskutierter Zukunftsbilder, wenn möglich eines favorisierten Zukunftsbildes.

Kenntnisstand/Thesen und Informationslücken – der rote Faden des ersten Veranstaltungsteils:

Was wissen wir heute über das Wohnen und die Wohnungswirtschaft in der Selber Innenstadt?

- In der Selber Innenstadt spielt Wohnen eine erhebliche Rolle. Mit wenigen Ausnahmen werden die Obergeschosse der Gebäude in der Innenstadt bewohnt (ca. 87 %), aber auch im Erdgeschoss ist dies die häufigste Nutzung (34 %) – dies entspricht dem Anteil von Einzelhandel und Dienstleistung zusammen!
- Der Leerstandsanteil der Wohnungen entspricht in etwa deren Nutzungsanteil.

- Etwa 5 % der Bürgerinnen und Bürger Selbs wohnen in der Innenstadt, Tendenz zuletzt steigend. Interessant ist die Zusammensetzung der Innenstadtbewohner: Im Verhältnis zur Gesamtstadt sind Kinder überrepräsentiert, während Senioren unterrepräsentiert sind. Dies ist ein ungewöhnlicher Befund für ein Stadtzentrum!
- Viele Eigentümer von Innenstadtbauwerken wohnen in ihrem Gebäude. Institutionelle Eigentümer sind eher selten.
- Der städtebauliche Gesamteindruck wie auch der Sanierungszustand der Wohngebäude und Wohnungen in der Innenstadt ist mäßig. Ursächlich sind u.a. Baualter und die industrielle Prägung der Stadt.
- Die jüngsten Neuinvestitionen (Ludwigstraße / Ober Bergstraße, Karl-Marx-Straße, Sedanstraße) stellen (städtebaulich wie strukturell) zukunftsweisende Ergänzungen des Wohnungsangebots in der Selber Innenstadt dar.
- Den Charme des Wohnstandorts Innenstadt machen nicht zuletzt viel Freiraum und großzügige, geschützte Hof- und Gartenflächen aus – hier gibt es zudem noch Entwicklungs-/Aufwertungspotenzial!
- Es gibt noch vereinzelte Freiflächen, die sich für Wohninvestitionen eignen könnten.

Was wir nicht wissen und gerne wissen würden?

- Was ist bekannt über die Sozial- und Haushaltsstruktur der Innenstadtbewohner – wer wohnt in Selbs City und wie hoch ist der Mieteranteil?
Hat es in den vergangenen Jahren wesentliche Veränderungen gegeben?
- Welche Wohnangebote (und welche Personengruppen) fehlen bislang in der Innenstadt bzw. sind unterrepräsentiert? Welche Beobachtungen/Erfahrungen gibt es diesbezüglich? Womit lässt sich die Strahlkraft des (Wohn-)Standorts verbessern?
- Welche Bedeutung hat der Mietwohnungsmarkt in der Innenstadt für die Gesamtstadt, uns was ist über das Mietniveau bekannt?
- (Wie) lassen sich die Eigentümer der Selber Innenstadt charakterisieren?
Wie groß ist die Investitionsbereitschaft, wie die Verbundenheit mit ihrem Objekt?
- Bestünden Chancen, mit lokalem/regionalem Kapital größere Wohninvestitionen in der Innenstadt zu initiieren, mit denen sich eine Angebotsverbesserung/-Aufwertung erreichen lässt?
- Welche Chancen/Ansätze/Risiken bringen die Überlegungen zur „OutletCity“ mit sich?
- Gibt es weitere wesentliche Investitionsüberlegungen in der Innenstadt, die das Profil des Wohnstandorts beeinflussen – und welche Rückschlüsse sind daraus zu ziehen?

Entwicklungschancen des Tourismusstandorts Innenstadt Selb - welche Zukünfte sind denkbar? Über welche Strategieoptionen müssen wir reden (zweiter Veranstaltungsteil)?

Der Wohnstandort Selb-Innenstadt hat sich in den vergangenen positiv entwickelt, dennoch gibt es an vielen Stellen Aufwertungspotenziale- und Entwicklungsnotwendigkeiten. Welche Richtung sollte dabei eingeschlagen werden? Brauchen wir eine Investitionsoffensive um mehr zeitgemäße Wohnungen mit hohem städtebaulichem Anspruch zu schaffen? Konzentrieren wir uns dabei auf die verbleibenden Brachflächen/Verdichtungsmöglichkeiten, auf Bestandssanierung, Rückbau/Neubau oder alle Alternativen? Brauchen wir externe Investoren – oder sollten wir versuchen lokales/regionales Kapital zu aktivieren?

Oder liegt das größte Potenzial der Selber Innenstadt vielmehr in ihrer lockeren Bebauung, und es sollte ein Schwerpunkt auf weitere Entdichtung, auf die Aufwertung und Schaffung von Freiräumen, Hof- und Gartenflächen und neuen Wegeverbindungen gelegt werden?

Welche weiteren Strategieoptionen gibt es?



Wir freuen uns auf den Innenstadtspaziergang und die Diskussionen mit Ihnen.

Ihr Ansprechpartner im Gutachterteam ist Klaus-Martin Hesse, hesse@forum-bremen.info, 0421 696 777 15.