

Protokoll

Projekt	VU Paderborn-Sennelager
Thema	Abschlussveranstaltung
Ort	Schützenhalle Sennelager, Stadt Paderborn
Datum	22. Juni 2018, 18:00 bis ca. 20:00Uhr
Beiträge von	Frau Warnecke, Techn. Beig. Stadt Paderborn Herr Drost, Geschäftsführer complan Kommunalberatung Herr Vos, complan Kommunalberatung
Moderation	Frau Giesen, Stadt Paderborn

1. Begrüßung und Einführung -

Frau Warnecke, Technische Beigeordnete Stadt Paderborn

Nach einer kurzen Begrüßung der rund 60 Anwesenden eröffnet Frau Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn, den Abend. Frau Warnecke gibt einen kurzen Rückblick auf die schon durchgeführten Beteiligungsprozesse aus den Jahren 2014 / 2015.

Frau Warnecke nennt zudem die vielfältigen Herausforderungen für Paderborn-Sennelager und erläutert, dass der Stadtteil bei einer abwartenden bzw. untätigen Haltung Gefahr laufen würde, sich städtebaulich in die „falsche Richtung“ zu entwickeln. Daher hat sich die Stadt Paderborn im Jahr 2016 dazu entschieden, Vorbereitende Untersuchungen gem. § 136 ff BauGB einzuleiten.

Maßgeblich und durch die Stadt nicht beeinflussbar ist dabei die Zukunft der Normandy Kaserne und des Truppenübungsplatzes. Am Tag der Abschlussveranstaltung war noch nicht geklärt, wie die jeweilige zukünftige Nutzung aussehen wird. Dies unterstreicht erneut die Notwendigkeit Vorbereitender Untersuchungen (VU), da durch den nahenden Abzug

der britischen Streitkräfte erhebliche Veränderungen in Sennelager zu erwarten sind. Schon in den zurückliegenden Veranstaltungen gab es seitens der Bürgerschaft viele Anregungen und Hinweise zur Zukunft von Kasernenareal und Truppenübungsplatz.



Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden durch das beauftragte Unternehmen complan Kommunalberatung durchgeführt und sind mittlerweile abgeschlossen. Im Rahmen der Veranstaltung sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer über die Ergebnisse informiert werden und gleichzeitig die Möglichkeit erhalten, Rückfragen zu stellen und mit Frau Warnecke und den Vertretern von complan Kommunalberatung zu diskutieren.

2. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und Ausblick

Herr Drost, Herr Vos, complan Kommunalberatung

Herr Drost gibt einen Überblick über den gesamten Erarbeitungsprozess. Grundlage waren hierbei die Bestandsaufnahme und –bewertung sowie die Auswertung der durchgeführten Eigentümerbefragung und Einzelgespräche mit zentralen Akteuren in Paderborn-Sennelager. Im Ergebnis davon wurde eine sog. SWOT-Analyse erstellt, die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken auflistet und gegenüberstellt. Darauf aufbauend konnten Ziele formuliert und erste Maßnahmen entwickelt werden – im Rahmen des sog. Stadterneuerungskonzeptes und stetig vor dem Hintergrund der noch unklaren Nachnutzung von Kaserne und Truppenübungsplatz.



Herr Drost erläutert, dass das Untersuchungsgebiet voraussichtlich bis zu 50 % der derzeitigen Bevölkerung „verlieren“ kann. Ausschlaggebend sind der Wegzug der derzeit noch im Stadtteil wohnenden britischen Streitkräfte und deren Familien. Da diese jedoch nicht meldepflichtig sind, beruht die Berechnung auf einer rechnerischen Annäherung. Teilräumlich fällt der Bevölkerungsverlust jedoch sehr unterschiedlich ins Gewicht – insbesondere davon betroffen wären die „britischen“ Quartiere, die sich direkt nördlich und südlich an die Normandy Kaserne anschließen.

Im Anschluss stellt der Herr Drost exemplarisch Ergebnisse der Eigentümerbefragung vor. So hat die Befragung z.B. in Erfahrung gebracht, dass über 40 % der Wohnungen mehr als 90 m² Wohnfläche aufweist und lediglich rd. 15 % weniger als 30 m². Über 60 % der Wohnungen werden zudem durch den Eigentümer selbst genutzt (demgegenüber wird jede dritte Wohnungen bzw. Immobilie nur vermietet). 6 % der befragten Eigentümer sehen dringenden Modernisierungsbedarf - rd. 55 % finden hingegen, dass keine Maßnahmen am Objekt erforderlich sind. Herr Drost betont, dass viele sehr wichtige Informationen nur durch die hohe Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer gewonnen werden konnten. Eine Rücklaufquote von rd. 70 % bedeutet einen außerordentlichen Wert und zeigt, wie wichtig den Eigentümerinnen und Eigentümern in Paderborn-Sennelager die zukünftige Entwicklung „ihres“ Stadtteils ist. Eine anonymisierte Übersicht über die Ergebnisse der Eigentümerbefragung finden Sie unter www.paderborner-konversion.de/download/ergebnisse-der-eigentue-merbefragung-im-rahmen-der-vorbereitenden-untersuchungen-sennelager.

Im Anschluss daran präsentiert Herr Vos weitere Analyseergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen. So hat sich der gewerbliche Leerstand zwischen 2012 und 2016 erhöht, wenngleich eine

Leerstandsquote von insgesamt rd. 6 % als moderat eingeschätzt werden kann. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Eigentümerbefragung sowie der Bestandsaufnahme bzw. äußeren Inaugenscheinnahme der Gebäude im Untersuchungsgebiet konnte zudem der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude ermittelt werden. Bedarf wird bei mehr als der Hälfte der Gebäude gesehen (ein hoher Bedarf bei jedoch nur rd. 15 %). Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum ergänzen den allgemeinen Sanierungsbedarf. Dazu zählt u.a. die Fläche der Panzerverladung. Auch die Bielefelder Straße offenbart mit ihren schmalen Querschnitt und den vorhandenen Nutzungskonkurrenzen Handlungsbedarf.

Zusammenfassend sind in Paderborn-Sennelager aber auch Qualitäten und Potenziale erkennbar. Dazu zählen die gute Anbindung ans (überörtliche) Verkehrsnetz, die unmittelbar angrenzenden qualitätsvollen Schutzgebiete, die gute Nahversorgungs- und Bildungsinfrastuktur, die gute Auslastung der Wohnungsbestände, vorhandene Verdichtungspotenziale sowie ggf. die Möglichkeit die Bielefelder Straße in Richtung Kaserne zu erweitern, sollte die militärische Nutzung der Kasernen aufgegeben oder verändert werden. Demgegenüber sind städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum augenscheinlich (u.a. Panzerverladung, Stadtteileingänge). Zu nennen sind zudem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im privaten Gebäudebestand, das Fehlen einer Ortsmitte, die Verkehrsbelastung und Nutzungskonflikte im Bereich der Bielefelder Straße, Lärmbelastungen durch Auto- und Schienenverkehr sowie der drohende Identitätsverlust, der mit einer Aufgabe der militärischen Nutzung verbunden ist.

Die übergeordnete Aufgabe liegt somit in der zukunftsfähigen Entwicklung des Areals der Normandy Kaserne, des Truppenübungsplatzes und der dazugehörigen Gebäude, Nutzungen und Einrichtungen. Sennelager soll zu einer attraktiven „Adresse“ in Paderborn werden. Konkret soll Leerstand vermieden, zielgruppenspezifischer Wohnraum für alle Nachfragegruppen bereitgestellt, eine tragfähige Ortsmitte ausgebildet, die Bielefelder Straße gestärkt, der Gebäudebestand energetisch saniert, die Grünräume qualifiziert, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht sowie die Einschränkungen durch die vorhandenen militärischen Nutzungen abgebaut werden.

In einem nächsten Schritt wurden darauf aufbauend Maßnahmenideen formuliert, die dabei helfen sollen, die formulierten Sanierungs- und Entwicklungsziele zu erreichen. So könnten die Ortseingänge, das Bahnhofsumfeld inkl. Zufahrt zur Panzerverladung sowie das Wohnumfeld in der Lahrkampstraße aufgewertet, Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf modernisiert bzw. instandgesetzt, eine Ortsmitte ausgebildet, die Bielefelder Straße perspektivisch verbreitert sowie das gesamte Sanierungsverfahren begleitet und bürgerschaftliches Engagement unterstützt werden.



Die Zusammenfassung der Analyseergebnisse und die Darstellung der Ziele und Maßnahmen machen deutlich, dass städtebauliche Missstände in Paderborn-Sennelager vorliegen, die ein Sanierungsverfahren erforderlich machen. Im Ergebnis wird die Festlegung eines vereinfachten Sanierungsgebietes nach § 142 (4) BauGB vorgeschlagen, das den Bereich um die Bielefelder Straße sowie das Wohngebiet nördlich der Kaserne umfasst. Um zusätzlich die Voraussetzung zu schaffen, die Bielefelder Straße perspektivisch in Richtung der Normandy Kaserne zu verbreitern, wird für diesen Bereich ein sog. Ergänzungsgebiet nach § 142 (2) BauGB empfohlen. Wird die Integration eines rd. 25-50 m breiten Abschnitts der derzeitigen Kasernenfläche zukünftig möglich, werden mit der Festlegung des Ergänzungsgebietes schon heute die rechtlichen Weichen gestellt.

Die Festlegung eines vereinfachten Sanierungsgebietes führt dazu, dass **keine Ausgleichsbeträge** von den Eigentümern erhoben werden können. Eigentümer, die sich für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihrem Gebäude entscheiden, können die dafür anfallenden Kosten gem. § 7h, 10f, 11a EstG erhöht steuerlich geltend machen. Zu konkreten steuerlichen Fragestellungen berät ein Steuerberater.

4. Rückfragen und Gesprächsrunde

Frau Warnecke, Herr Drost, Herr Vos

Im Anschluss an die Einführungsbeiträge, stehen Frau Warnecke, Herr Drost und Herr Vos für Rückfragen zur Verfügung.

Auf besonderes Interesse stoßen die im Rahmen des Stadterneuerungskonzeptes formulierten sieben Maßnahmen:

Die Maßnahmen sind zum Teil noch sehr unkonkret formuliert und es ist nicht immer klar, was sich im Einzelnen dahinter verbirgt. Wie kommt das?

- ≡ Durch die aktuelle Situation der noch unklaren Nachnutzung der Kaserne werden detaillierte Planungen erschwert
- ≡ Die formulierten Maßnahmen reagieren zunächst auf die ermittelten Missstände
- ≡ Die Maßnahmen werden im weiteren Verlauf präzisiert und mit konkreten Inhalten untersetzt

Was genau ist unter der Maßnahme „Qualifizierung des Wohnumfeldes Lahrkampstraße“ zu verstehen? Sind davon auch private Flächen betroffen?

- ≡ Im Rahmen der Analyse wurden die halböffentlichen Flächen rund um die Wohngebäude in der Lahrkampstraße als verbesserungswürdig eingeschätzt
- ≡ Daraus resultiert die Maßnahme, die Bereiche zu qualifizieren (u.a. Spielgeräte)
- ≡ Davon sind ausschließlich die privaten Außenbereiche zwischen den Wohngebäuden betroffen

Mit welchen Pflichten ist die Festlegung eines vereinfachten Sanierungsgebietes verbunden? Muss der Eigentümer jetzt sanieren?

- ≡ Eine Pflicht, das eigene Gebäude zu sanieren besteht ausdrücklich nicht
- ≡ Im Gegenteil: entscheidet sich der Eigentümer zu sanieren, solange das Sanierungsverfahren läuft, können die Maßnahmen erhöht steuerlich abgesetzt werden

5. Verabschiedung und Ausklang

Frau Warnecke, Technische Beigeordnete Stadt Paderborn

Zum Abschluss der Veranstaltungen lobt Frau Warnecke das bisherige Engagement der interessierten Bürger in Sennelager. Der nächste Schritt liegt in der politischen Beratung bzw. der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Paderborn.

Darüber hinaus soll – aufbauend auf die gewonnenen Analyseerkenntnisse und zur Präzisierung der formulierten Maßnahmen – ein sog. Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für Paderborn-Sennelager erarbeitet werden, das im Land Nordrhein-Westfalen als Grundlage zur Gewährung von Städtebaufördermitteln Voraussetzung ist.

Paderborn / Bielefeld / Potsdam, 31. Juli 2018

An wen wende ich mich bei Fragen?

Stadt Paderborn

Lars-Christian Lange

Pontanusstraße 55, 33095 Paderborn

fon+49 (0)5251 88 20 19

fax +49 (0)5251 88 20 61

l.lange@paderborn.de

complan Kommunalberatung

Büro Potsdam

Benedikt Vos

Voltaireweg 4, 14469 Potsdam

fon+49 (0)331 20 15 10

fax +49 (0)331 20 15 111

benedikt.vos@complangmbh.de