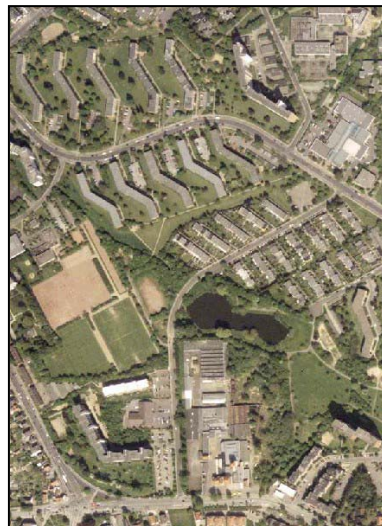


Stadtumbau West - Lübeck Buntekuh

Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept



KURZFASSUNG

Kurzfassung

In dieser Kurzfassung werden die zentralen Inhalte und Aussagen des Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzeptes für Lübeck Buntekuh zusammenfassend dargestellt. Hierbei wird entlang der Gliederung des Konzeptes vorgegangen und jeweils auf die ausführliche Darstellung in den entsprechenden Kapiteln und auf die zugehörigen Pläne verwiesen.

Einleitung (Kapitel 1)

Im Rahmen von Informationsgesprächen über eine mögliche Landesförderung für den geplanten Abriss des Hochhauses Pinassenweg durch die städtische Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, wurde seitens des Innenministeriums Schleswig-Holstein Anfang 2002 auf die laufende ExWoSt-Ausschreibung „Stadtumbau West“ des Bundes hingewiesen. Das Land, die Hansestadt Lübeck und die Grundstücks-Gesellschaft entschieden sich, einen entsprechenden Förderantrag beim Bund zu stellen, um sowohl das geplante Vorhaben zu realisieren als auch ein tragfähiges Entwicklungs- und Handlungskonzept für den Stadtteil erarbeiten zu können. Der Antrag wurde vom Bund genehmigt und Buntekuh als eins von 11 westdeutschen Pilotprojekten (seit 2003 sind es 16 Gebiete) im Rahmen des bis 2006 laufenden Forschungsvorhabens ausgewählt.

Das Stadtumbau-Projektgebiet umfasst das Siedlungsgebiet des Stadtteils Buntekuh zwischen der Moisinger Allee / Buntekuhweg im Süden, den Bahngleisen im Osten und der Ziegelstraße im Westen und Norden.

Bestandsaufnahme (Kapitel 2 / Pläne 01 - 05)

Die Siedlung Buntekuh ist heute noch sehr eindeutig als ein Produkt ihrer Entstehungszeit in den 1960er und 1970er Jahren erkennbar. Das planerische Ideal der gegliederten und aufgelockerten Stadt und das Ziel, „Licht, Luft und Sonne“ in einer „modernen Gartenstadt“ zu bieten, ist in der gesamten Siedlung nachzuvollziehen. Aufgrund der geringen Eingriffe seit der Erstellung der Siedlung, die zu keiner wesentlichen Veränderung des Städtebaus geführt haben, sind die Planungsziele dieses Stadterweiterungsgebietes auf der grünen Wiese idealtypisch erhalten.

Vier unterschiedliche Gebäudetypen (eingeschossige Kettenhäuser, zweigeschossige Reihenhäuser, viergeschossige Zeilenbauten und neun- bis zwölfgeschossige Wohnhochhäuser), sind in sich stets wiederholender Kombination zusammengesetzt und bieten Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten. Die Ausbildung der sechs Wohnhochhäuser als städtebauliche Dominanten an exponierten Stellen des Gebietes (an den Eingängen und im Zentrum) ist deutlich erkennbar. Ebenso auffällig ist der autogerechte Aufbau der Siedlung mit großzügigen Straßenquerschnitten und einer Vielzahl von privaten Stellplätzen für Pkw sowie Wohnstraßen, die als Sackgassen ausgebildet sind. Mit dem Straßennetz korrespondiert in Teilbereichen ein gesondertes, straßenunabhängig geführtes Fuß- und Radwegenetz. Das großzügige Angebot an privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Frei- und Grünflächen rundet die städtebauliche Charakteristik der Siedlung ab.

Auch die klare Funktionstrennung zwischen den Teilbereichen des Gebietes ist idealtypisch und noch fast vollständig erhalten: Gewerbeflächen sowie Sportflächen am südlichen Rand des Gebietes, Zentrumsfunktionen (Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, Dienstleistungen, Schulen und Kirche) in der räumlichen und funktionalen Stadtteilmitte sowie reine Wohngebiete über das gesamte Gebiet verteilt. Verbindende Elemente zwischen den Teilbereichen sind die Straßen und die öffentlichen Grünzüge.

Individuelle Aneignungen und Gestaltungen von Gebäuden und Freiflächen finden sich nur im Bereich der Reihenhäuser im Einzeleigentum. Ansonsten sind Variationen oder gar Abweichungen im Gebiet kaum zu finden. Die halb-öffentlichen und privaten Grünflächen werden nicht individuell gestaltet oder genutzt.

Die Gebäude sind teilweise industrialisiert (Wohnhochhäuser) oder in relativ schlichter Bauweise ausgeführt (Zeilenbauten und Reihenhäuser). Hieraus resultieren erforderliche Sanierungs- und Modernisierungsbedarfe zur Bestandssicherung.

Der südliche Grünzug schließt den eigentlichen Siedlungskern nach Süden hin ab, auch wenn die beiden isolierten Wohnhochhäuser am Pinassenweg und am Schalluppenweg ursprünglich den Siedlungsrand betonen sollten.

Die funktionalen Ansprüche und die Gestaltungselemente des Städtebaus der 1960er und 70er Jahre führen heute zu Schwierigkeiten, da z.B. die großflächigen Grünflächen sehr pflegeintensiv sind und die großzügigen Straßenquerschnitte und Stellplatzanlagen nicht mehr den heutigen gestalterischen Ansprüchen genügen. Die Hochhäuser als städtebauliche Dominanten haben sich zu Negativ-Symbolen entwickelt, die das Image der Siedlung nach innen und außen prägen.

Daten zum Projektgebiet (Kapitel 3)

Die **sozio-demographischen Angaben** für das Projektgebiet mit seinem hohen Anteil an geförderten Wohnungen zeigen eine als problematisch zu bezeichnende Sozialstruktur, z.B. hohe Arbeitslosigkeit, Vielzahl von Haushalten, die auf Transfer-einkommen angewiesen sind, hoher Anteil an Migranten/innen.

Die **Eigentumsverhältnisse** im Gebiet haben sich nach dem Verkauf der Neuen Heimat durch die Aufteilung der Bestände auf verschiedene Eigentümer verändert. Diese Entwicklung scheint eine Segregation innerhalb der Siedlung verstärkt zu haben. Während sich einzelne Lagen und Bestände nach dem Verkauf gut entwickelt haben, kumulierten in anderen Beständen die Probleme. So hatte die städtische Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH mit zwei Objekten, die sie übernehmen musste (Wohnhochhäuser Pinassenweg und Karavellenstraße), von Anfang an schwierigere Ausgangsbedingungen als private Wohnungsunternehmen. Derzeit befinden sich rund 25% der Wohnungen in Einzeleigentum, die restlichen 75% verteilen sich auf zehn Eigentümer/innen (Plan 06).

Die Gespräche mit **Expertinnen und Experten** aus dem Stadtteil liefern ein eher positives Bild der Siedlung. Buntekuh sei ein gutes Wohngebiet mit einzelnen Problemen. Einhellig wird betont, dass die Siedlung besser sei als ihr Ruf in der Gesamtstadt. Die Ausstattung mit sozialen Einrichtungen und Grünflächen wird

gelobt, der dörfliche Charakter geradezu beschworen. Ziel sollte es daher sein, Buntekuh als einen multikulturellen, vielfältigen und bunten Stadtteil weiter zu entwickeln. Es sollten insbesondere Wohnraumangebote für besserverdienende Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Fehlende Angebote für Jugendliche, das schlechte Image der Siedlung und einzelne problematische Standorte (Wohnhochhäuser Pinassenweg, Karavellenstraße, Schaluppenweg) werden von allen Befragten als Negativmerkmale bzw. Defizite genannt.

Nach den Ergebnissen der **Sicherheitsanalyse** Lübeck 2000 fühlen sich 40% der Bewohner und Bewohnerinnen nicht sicher im Stadtteil. Auch hier werden wieder einzelne negative Standorte genannt, z.B. Karavellenstraße und Fregattenstraße. In derselben Befragung äußern sich aber auch 74% der Befragten als zufrieden oder sogar sehr zufrieden mit ihrer unmittelbaren Wohnumgebung.

Die in 2004 erstellte **Wohnungsmarktanalyse und -prognose**¹ für die Hansestadt Lübeck bestätigt das negative Außen-Image des Stadtteils mit einer sehr hohen Abwanderungsquote von 6,9% Einwohner/innen für Buntekuh zwischen 1995 und 2002 (im Vergleich zu 0,4% in der Gesamtstadt). Bei Fortsetzung dieses Trends würde sich bis 2020 ein weiterer Verlust von 17% der Haushalte für Buntekuh ergeben (7% Gesamtstadt). Daneben wird eine Alternative für Buntekuh aufgezeigt, die eine Abwanderung von "nur" 9% der Haushalte bis 2020 prognostiziert. Als notwendige Voraussetzungen für eine Verbesserung der Perspektiven werden eine Reihe von wohnungswirtschaftlichen Handlungsempfehlungen genannt sowie weitere Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Siedlung eingefordert.

Defizitanalyse (Kapitel 4 / Plan 07)

Die durchgeführte Defizitanalyse kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

➤ **Bauliche Defizite und Probleme**

Bauliche Probleme (Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe) gibt es im Projektgebiet in verträglichem Maße. Viele der erforderlichen Maßnahmen werden kontinuierlich von den Eigentümern/innen vorgenommen.

➤ **Städtebauliche Defizite und Probleme**

Auch wenn die Lage und Anbindung des Gebietes als zufrieden stellend bewertet werden können, finden sich gravierende städtebauliche Probleme. Defizitär sind in erster Linie die unattraktiven Eingangssituationen zum Gebiet, die Barrierewirkung der östlichen Gebietsgrenze (Fregattenstraße und Bahnanlagen), die fehlende räumliche Fassung der Straßen sowie die städtebaulichen Dominanten (Wohnhochhäuser).

➤ **Funktionale Defizite und Probleme**

Funktionale Mängel werden im Bereich der beschränkten Funktionen der räumlichen Mitte, dem gestaltungs- und nutzungsarmen halböffentlichen Wohnumfeld, dem lückenhaften Fuß- und Radwegenetz sowie dem fehlenden vernetzten Spielangebot festgestellt. Auch die Stadtteilmitte hat bezogen auf das Angebot funktionale Defizite.

¹ Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Hansestadt Lübeck, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, Mai 2004 (Unveröffentlicht).

➤ **Gestalterische Defizite und Probleme**

Die oben genannten Defizite haben ihre Entsprechungen auch in gestalterischen Mängeln, die das negative Erscheinungsbild des Projektgebietes fördern. Beispielformig genannt werden sollen hier die Straßenräume und die Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Gestaltung der Grün- und Freiflächen.

➤ **Wirtschaftliche Defizite und Probleme**

Wohnungswirtschaftliche Probleme gibt es in Buntekuh in erheblichem Ausmaß, da strukturelle Leerstände einzelne Eigentümer belasten. Die Gründe hierfür liegen teilweise in den nicht mehr bedarfsgerechten Grundrissen der Wohnungen, teilweise in der problematischen Mieterstruktur in einigen öffentlich geförderten Beständen. Am stärksten von den wohnungswirtschaftlichen Problemen betroffen ist bislang die städtische Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH.

Wirtschaftliche Probleme gibt es auch im Einkaufszentrum, das sowohl unter der Konkurrenz außerhalb des Gebietes und den veränderten Kaufgewohnheiten als auch unter der niedrigen Kaufkraft im Gebiet leidet.

➤ **Image-Probleme**

Buntekuh hat vor allem außerhalb des Stadtteils ein negatives Image als sozial belasteter Stadtteil. Hierunter hat z.B. auch die Gesamtschule gelitten, die deswegen ihren Namen von Integrierte Gesamtschule (IGS) Buntekuh in BAL TIC-Gesamtschule geändert hat.

➤ **Strategische Defizite**

Die notwendige Entwicklung innerhalb des Gebietes hat in den vergangenen Jahrzehnten nur sehr punktuell und nicht unter gemeinsam erarbeiteten sowie einheitlich geltenden Zielvorstellungen stattgefunden. Häufig wurden nur unzusammenhängende Einzelmaßnahmen realisiert. Eine stadtplanerische und integrierte Weiterentwicklung der ursprünglichen Konzeption der Siedlung als Ganzes ist unterblieben.

Das hier vorliegende Entwicklungs- und Handlungskonzept soll eine Grundlage dafür bilden, dass die zukünftige Stadtteilentwicklung in Buntekuh koordinierter und zielgerichteter verläuft.

Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge (Kapitel 5)

Basierend auf dem Trendszenario (Fortschreibung der Entwicklungen) und dem Alternativszenario (Gemeinsame Anstrengungen zur Stadtteilentwicklung) der Wohnungsmarktanalyse und -prognose werden zwei Entwicklungsperspektiven mit Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschlägen entwickelt, die dazu dienen können, die zukünftige Stadtteilentwicklung sinnvoll zu steuern und geeignete Rahmenbedingungen für Entwicklungen zu schaffen. Im Falle des Trendszenarios („Ein schrumpfender Stadtteil“) sind dies unterschiedliche schematische Schrumpfung- und Rückbaustrategien, die als Varianten der möglichen städtebaulichen Entwicklung beispielhaft dargestellt werden. Im Falle des Alternativszenarios („Eine moderne Gartenstadt“) orientieren sich die Zielvorstellungen und konkreten Maßnahmenvorschläge an den aus den Kapiteln 2 Bestandaufnahme und 4 Defizitanalyse bekannten Hand-

lungsfeldern (Wohnen und Wohnumfeld, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur, öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen).

Aus dem Trendszenario der Wohnungsmarktprognose ergibt sich die Entwicklungsperspektive **“Buntekuh - Ein schrumpfender Stadtteil“**. Zu erwartende Auswirkungen des Trendszenarios sind z.B.

- Zunehmende dauerhafte Wohnungsleerstände im Bestand, vor allem von großen Wohnungen verteilt über das ganze Gebiet;
- Bestandspflege (Modernisierung und Instandsetzung) und notwendige Investitionen sind wirtschaftlich kaum noch tragfähig;
- Wertverluste der Wohnungsbestände;
- Deinvestitionen der Wohnungswirtschaft, der Einzeleigentümer/innen und der Stadt verstärken die Abwärtsspirale;
- Abriss von weiteren Wohnungsbeständen bzw. Gebäuden;
- Integrierte stadtteilbezogene Maßnahmen sind nicht mehr realisierbar;
- Soziale Infrastruktur und öffentliche Infrastruktur geraten unter Druck;
- die technische Infrastruktur muss der Schrumpfung angepasst werden.

Plan 08 stellt beispielhaft das prognostizierte quantitative Rückbauvolumen dar, um die durch von der Prognose betroffene Substanz zu visualisieren. Um auf die prognostizierten Entwicklungen zu reagieren, sind verschiedene schematische **Varianten der städtebaulichen Entwicklung** und der baulichen Ausdünnung in Buntekuh denkbar:

A. Rückbau am nördlichen und südliche Rand der Siedlung (Plan 09)

Die Wohnungsbestände südlich des Grünzuges und nördlich der Fregattenstraße werden „aufgegeben“.

B. Rückbau aller Wohnhochhäuser (Plan 10)

Nach dem Hochhaus am Pinassenweg werden auch alle anderen Wohnhochhäuser für den Rückbau vorgesehen.

C. Rückbau oder Teilrückbau einzelner Zeilenbauten (Plan 11)

Entweder werden ganze Zeilen abgerissen die “Köpfe“ der Zeilen abgerissen, so dass nur noch ca. drei Viertel der Gebäude stehen bleiben.

D. Leerstandsorientierter Rückbau (20%-Regelung) (Plan 12)

Objekte mit dauerhaften Wohnungsleerständen über 20% werden vollständig entmietet und abgerissen.

E. Teilrückbau von Gebäuden (Plan 13)

Ausgewählte Objekte werden teilrückgebaut, z.B. viergeschossige Zeilenbauten zu zweigeschossigen Reihenhäusern.

F. Schaffung von Reihenhäusern und Stadtvillen (Plan 14)

Alle Geschosswohnungsbestände im Gebiet werden sukzessive abgebrochen. Als Nachnutzung werden Reihenhausgebiete oder Stadtvillen entwickelt.

G. Rückbau zur Vergrößerung des Grünzuges (Plan 15)

Zur Vergrößerung des Grünzuges durch das gesamte Siedlungsgebiet, werden alle Geschosswohnungsbestände im Bereich der Trasse abgerissen.

Zu den o.g. unterschiedlichen Varianten werden unterschiedliche Nachnutzungen vorgeschlagen.

Aus dem Alternativszenario der Wohnungsmarktprognose ergibt sich die Entwicklungsperspektive **“Buntekuh - Eine moderne Gartenstadt 2020“**. Hierbei sollen die vorgestellten Ziele und Maßnahmen (siehe Plan 16) für das Projektgebiet den Standort für alle vorhandenen Nutzungen stabilisieren sowie die Attraktivität für die vorhandenen (und zukünftige) Bewohner und Bewohnerinnen sowie die Gewerbetreibenden erhöhen.

Die Vorschläge setzen bei der Behebung der beschriebenen Defizite an. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zielen darauf ab, die vorhandenen räumlichen Situationen so zu verändern, dass sie zukünftig mit Attributen wie „angenehm, intakt, gestaltet, hell, weiträumig, keine Angsträume, großzügig, attraktiv“ gekennzeichnet werden können.

Durch das Angebot neuer Nutzungen und eine ergänzende offensive Imagekampagne soll für den Standort Buntekuh geworben werden und damit eine langfristige Perspektive für den Erhalt und die Entwicklung des Projektgebietes erreicht werden.

Für die verschiedenen Handlungsfelder werden Zielsetzungen benannt, die im Konzept mit konkreten Maßnahmenvorschlägen detailliert werden:

A. Wohnen und Wohnumfeld

Ziel ist die Stabilisierung, Stärkung und Aufwertung des Wohnstandortes: die Entwicklung von Buntekuh zur Gartenstadt 2020, d.h. Wohnen im Grünen, Sport- und Freizeit-Stadtteil Buntekuh, familienfreundliches Wohnen, kostengünstiges Wohnen mit Qualität.

B. Gewerbe

Ziel ist der Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Gewerbes zur Sicherung der Versorgung der Bewohner/innen sowie zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

C. Öffentliche Einrichtungen und soziale Infrastruktur

Ziel ist die Stärkung des Stadtteiles als kinder-, jugend- und familienfreundlich durch den bedarfsgerechten Erhalt und Ausbau der öffentlichen Einrichtungen und der sozialen Infrastruktur.

D. Grün- und Freiflächen

Ziel ist die Verbesserung und Neugestaltung aller Grün- und Freiflächen als wesentlichen Beitrag zur Prägung von Buntekuh als Gartenstadt 2020 mit einem hohen Imagefaktor.

E. Verkehrsflächen

Ziele für alle Straßen sind der Rückbau der überdimensionierten Straßenräume und die Gestaltung als Stadtteilstraßen mit jeweils eigenem Charakter, die Realisierung von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, die Verbesserung der Übergänge für Fußgänger- und Radverkehr sowie die Sicherung der laufenden Instandhaltung.

Fazit und Empfehlung für das weitere Vorgehen

Die beiden Szenarien verdeutlichen, dass es angesichts der prognostizierten Entwicklung des Stadtteils unterschiedliche und sehr gegensätzliche Entwicklungsperspektiven und Strategien für Buntekuh geben kann. Dabei reicht die Palette vom umfangreichen ersatzlosen Abriss von Wohnungsbeständen, über den Umbau des Gebietes zu einem Reihenhausesgebiet bis hin zu einer bestandsorientierten Entwicklung und Aufwertung des Stadtteils.

Angesichts der Aussagen in den beiden Szenarien und der dazu jeweils entwickelten Zielvorstellungen und Maßnahmevorschläge, wird das folgende Vorgehen für das weitere Verfahren vorgeschlagen:

1. Grundsatzentscheidung über die Zukunft von Buntekuh

Einstufung des Projektgebietes als Erhaltungsgebiet (Sicherung und Aufwertung des Bestandes), Beobachtungsgebiet (zunächst nur geringe Investitionen und Maßnahmen) oder Umbaugebiet (Reduzierung der Bestände durch Rückbau).

2. Beschluss über die Entwicklungsstrategie für Buntekuh

Für die o.g. möglichen Varianten werden die entsprechenden weiteren Verfahrenswege dargestellt. Von Seiten der Gutachterin wird die Einstufung als Beobachtungsgebiet vorgeschlagen, und zwar als Beobachtungsgebiet mit Blickrichtung Erhaltungsgebiet. Daran anschließend sollte folgerichtig der

3. Beschluss über eine Reihe von Impulsprojekten für Buntekuh

erfolgen, deren Umsetzung zentrale Bedeutung für die notwendige durchgreifende Wende in der Entwicklung der Siedlung Buntekuh hat.

Impulsprojekte (Kapitel 6)

Die Impulsprojekte sollen Anstoß für die Umsetzung aller in diesem StE+HK genannten (und möglicher weiterer) Maßnahmen geben und inhaltliche Schwerpunkte für die Stadtteilentwicklung in Buntekuh in den kommenden zehn Jahren setzen.

Das Impulsprojekt 1 ist der Abriss des Wohnhochhauses Pinassenweg (siehe Kapitel 6.1 und Anhang C). Diese Entscheidung stand bereits vor Auftragsvergabe für das StE+HK fest, und es ging daher in diesem Zusammenhang um die Prüfung verschiedener Nachnutzungsmöglichkeiten bzw. um eine stadtteilverträgliche Umsetzung dieser Maßnahmen.

Unter der umfassenden Überschrift 'Neuordnung und Aufwertung Wohnen und Wohnumfeld' (siehe Kapitel 6.2) werden verschiedene Maßnahmenpakete und räumliche Schwerpunkte zum Impulsprojekt 2 zusammengefasst, die aufgrund ihrer übergeordneten Bedeutung für die funktionale und städtebauliche Struktur des Gebietes vorrangig umgesetzt werden sollen. Die Umsetzung bzw. Realisierung dieser Maßnahmen würde Auswirkungen auf die Verbesserung der Situation im gesamten Stadtteil und die Entwicklung zur 'Gartenstadt Buntekuh' haben.

Zur Finanzierung der Umsetzung dieser Impulsprojekte stehen Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein sowie des Bundes im Rahmen des Forschungsprogramms 'Stadtumbau West' bis 2006 zur Verfügung. Weitere Mittel müssten akquiriert werden, z.B. durch Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft.

Impulsprojekt 1: Wohnhochhaus Pinassenweg

Seit 2001 laufen die Vorbereitungen für den Abriss des Gebäudes. Nach der vollständigen Entmietung des Gebäudes wird der Abbruch in der zweiten Jahreshälfte 2004 erfolgen. Mit dem Abschluss wird für Anfang 2005 gerechnet.

Die Entwicklung und Bewertung von möglichen Nutzungsvarianten für das Grundstück nach dem Abriss und die Prüfung ihrer Stadtteilverträglichkeit konzentriert sich auf die Varianten Gewerbenutzung, Wohnnutzung sowie eine die grundlegende Neuordnung des Grundstücks inkl. angrenzender Flächen. Seit der Vorlage des o.g. Teilgutachtens (siehe Teil C) im Sommer 2003 wurden zwei Entwicklungsvarianten für das Grundstück intensiver geprüft:

Variante Flächentausch

Hier wurden die Rahmenbedingungen für einen möglichen Flächentausch mit dem angrenzenden Grundstück (Plan 20), das derzeit für Sportflächen genutzt wird, von den verantwortlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung hat sich herausgestellt, dass ein solcher Flächentausch zwar attraktive Wohnbauflächen in direkter Lage am Grünzug schaffen würde, jedoch nur mit hohen Kosten (ca. 1,5 Millionen EURO nur für die Verlagerung der Sportflächen) zu realisieren wäre, die von der Hansestadt nicht getragen werden können. Die Variante Flächentausch wird auf Grundlage der Ergebnisse dieser Prüfung zunächst nicht weiter verfolgt.

Variante Nachnutzung Gewerbe oder Wohnen

Bezüglich einer gewerblichen Nachnutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Belange des Stadtteils Buntekuh (siehe Plan 21) hat die Verwaltung erste Vorgaben entwickelt, welche gewerblichen Ansiedlungen auf dieser Fläche (stadtteil-)verträglich sind und welche nicht. Dabei geht es zentral darum, dass keine Nutzungen möglich sind, die dem Stadtteil schaden. Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen ist für den Herbst 2004 die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens vorgesehen, das von der Grundstückseigentümerin und der Stadt vorbereitet wird. Hierbei kann bei Bedarf auch das angrenzende private Gewerbegrundstück am Pinassenweg (ehemaliger Aldi-Standort) mit einbezogen werden, um die Entwicklungsmöglichkeiten und -flächen zu vergrößern. Auch eine Wohnnutzung ist bei vorhandenem Investitionsinteresse möglich.

Impulsprojekt 2: Neuordnung und Aufwertung Wohnen und Wohnumfeld

Unter der übergeordneten Überschrift 'Neuordnung und Aufwertung Wohnen und Wohnumfeld' werden folgende Projekte mit dem Ziel der Entwicklung von Buntekuh zur 'Gartenstadt 2020' zusammengefasst: Neue Stadtteilmitte, Weiterentwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Weiterentwicklung der Wohnungsbestände.

1. Neue Stadtteilmitte (Plan 23)

Vorhandene und etablierte funktionale sowie städtebauliche Elemente der Stadtteilmitte von Buntekuh sind das Einkaufszentrum, das Ärztehaus, die Schulen und die Kirche. Der zukünftige Umgang mit dem Wohnhochhaus Karavellenstraße ist auf Grund seiner exponierten Lage, seiner markanten Gebäudeform und Größe sowie der massiven wohnungswirtschaftlichen und strukturellen Probleme von zentraler Bedeutung für die Entwicklung des gesamten Stadtteils sowie für die Entwicklung einer neuen Stadtteilmitte.

Aus der Gesamtsicht auf den Stadtteil Buntekuh und vor dem Hintergrund der in diesem Entwicklungs- und Handlungskonzept entwickelten Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils, ist der komplette Abriss des Wohnhochhauses Karavellenstraße zu empfehlen. Trotz der hohen Kosten, die durch den Abriss dieses Objektes anfallen, würde ein Rückbau vielfältige Möglichkeiten bieten, an diesem zentralen Standort stadtteilbezogene Nachnutzungen zu realisieren. Hierdurch würde ein starker Impuls für die Veränderung des gesamten Stadtteils in eine neue Richtung gegeben. Die vorgeschlagenen neuen Nutzungen in der Stadtteilmitte können jedoch auch im bestehenden Gebäude bzw. im direkten Umfeld des Gebäudes untergebracht werden.

A. Notwendige neue zentrale Nutzungen

Ausgehend von den in den vorhergehenden Kapiteln dargelegten Ergebnissen schlagen wir konkret die Ansiedlung folgender Nutzungen bzw. die Schaffung folgender Angebote vor:

➤ Stadtteilplatz

Die städtebauliche Erweiterung des bisherigen Zentrums zur Stadtteilmitte bietet die Möglichkeit, hier einen bislang im Gebiet fehlenden öffentlichen Stadtteilplatz als Treffpunkt und Identifikationsmerkmal zu schaffen.

➤ Jugendclub

Die Ansiedlung eines Jugendclubs dient zur Verbesserung der defizitären Angebotssituation für Jugendliche und zur langfristigen Bindung der Jugendlichen an den Stadtteil.

➤ Räume für den Anwohnerverein

Der Anwohnerverein Buntekuh e.V. leistet seit Jahrzehnten einen wertvollen Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung des Gemeinwesens. Seine Unterbringung in zentraler Lage würde diese wichtige Arbeit unterstützen.

➤ **Vor-Ort-Büro**

Der zentrale Standort in der Stadtteilmitte eignet sich für ein gemeinsames Vor-Ort-Büro der verschiedenen Wohnungsunternehmen im Stadtteil.

➤ **Restaurant mit Veranstaltungssaal**

In der Siedlung fehlt ein Raum für private Veranstaltungen. Die neue Stadtteilmitte bietet die Möglichkeit, ein entsprechendes Angebot in Kombination mit einer Restauration zu schaffen.

➤ **Residenz für Senioren und Seniorinnen**

Als Abrundung der Nutzungsvorschläge wird die Errichtung einer neuen Residenz für Senioren und Seniorinnen vorgeschlagen. Hiermit kann ein optimales Angebot für die älteren Menschen in den Einfamilienhäusern im Gebiet gemacht werden, in Buntekuh zu bleiben. Die Residenz sollte die gesamte Palette möglicher Wohnformen anbieten, die im Alter nachgefragt werden. Das Angebot sollte durch zielgruppenspezifische Dienstleistungen abgerundet werden. Diese Ansiedlung würde zur Belebung der Stadtteilmitte beitragen.

B. Bestandsentwicklung und -pflege (EKZ, Ärztehaus, Schulen und Kirche)

Im Rahmen einer Entwicklung des zentralen Bereiches rund um das EKZ zur Stadtteilmitte ist neben der Ansiedlung von neuen Nutzungen die Pflege und Weiterentwicklung der bestehenden Infrastrukturangebote von großer Bedeutung.

➤ **Einkaufszentrum**

Vergrößerung der Verkaufsflächen des EKZ und Ansiedlung neuer Angebote;

Attraktivitätssteigerung des Umfeldes durch Umgestaltung der Außenflächen (Stellplätze, Lieferzonen, Zuwegungen und Freiräume) sowie Verbesserung der Anbindung des EKZ an den nördlichen und südlichen Teil des Projektgebietes.

➤ **Ärztehaus, Schulen und Kirche**

Verbesserung der räumlichen Einbindung der verschiedenen Gelände durch Neugestaltung der Flächen zwischen den Privatgeländen und dem öffentlichen Raum.

3. Weiterentwicklung der Grünzüge und Wegeverbindungen (Plan 23)

Die Siedlung verdient schon heute das Prädikat 'Wohnen im Grünen', denn Grün ist in verschiedenster Art und mit unterschiedlichsten Funktionen bereits in großer Quantität vorhanden. 'Buntekuh - Gartenstadt 2020' heißt aber nicht, dass einfach nur viel Grün vorhanden ist, sondern muss bedeuten, dass Grün mit einer sehr hohen, erlebbaren Qualität vorhanden ist. Daher muss das vorhandene Potenzial so stringent entwickelt werden, dass Begeisterung und Anerkennung dafür das Bild der Siedlung nachhaltig verändern.

Die Verbesserung der Grünflächen wird immer als ein positiver Baustein der Veränderung gewertet werden und lohnt sich auch bei sinkenden Einwohnerzahlen. Selbst

wenn nach einem Jahrzehnt eine Grundsatzentscheidung in Richtung Rückbau der Siedlung fällt, ist mit der Schaffung attraktiver Freiräume ein nachhaltiger Beitrag geleistet.

Handlungsempfehlungen

- Erstellung eines Konzeptes mit differenzierten Nutzungszuweisungen für den südlichen Grünzug mit dem Ziel: Entwicklung vom Wiesental zum Stadteilpark;
- Entwicklung und Einbindung eines Spielplatz-Netzes Buntekuh;
- Schaffung einer grünen Promenade durch die gesamte Siedlung (Beispiel siehe Plan 17 für ein Teilstück des Grünzuges im nördlichen Bereich der Siedlung);
- Erarbeitung und Umsetzung von einheitlichen Gestaltungsrichtlinien für die Grünzüge, z.B. für Beläge, Möblierung (Bänke, Mülleimer) und Beleuchtung;
- Einbeziehung des Bachlaufes in den südlichen Grünzug;
- Verbesserung der Pflege der Grünzüge, z.B. durch Kooperationen zwischen Wohnungswirtschaft und Kommune, durch Zusammenarbeit mit Schulen und Vereinen oder durch Beschäftigungsprojekte;
- Entwicklung und Realisierung von Projekten zur Nutzung bzw. Aneignung von halböffentlichen und privaten Grünflächen.

4. Weiterentwicklung der Wohnungsbestände

Ziel dieses Maßnahmenpaketes ist es, die Entwicklungsmöglichkeiten und die entsprechenden Nachbesserungsnotwendigkeiten der Wohnungsbestände in Buntekuh zu erfassen, um auch hinsichtlich des Wohnungsangebotes einen attraktiven und vielfältigen Stadtteil zu erhalten bzw. zu schaffen.

Für die **Einzel- und Reihenhäuser** ist der zu erwartende Generationswechsel der Eigentümer/innen vorzubereiten. Die Sicherung dieser im selbst genutzten Wohneigentum befindlichen Wohngebäude ist für eine stabile Entwicklung der Siedlung von entscheidender Bedeutung.

Die Zukunft der **Zeilenbauten** ist insbesondere durch ihren hohen Anteil an der Gesamtheit der Wohnungen von Bedeutung. Die Grundrisse sind wahrscheinlich alle sehr ähnlich, so dass der Marktanteil dieser Grundrisstypen sehr hoch ist.

Die **Wohnhochhäuser** bedürfen insbesondere deshalb der besonderen Aufmerksamkeit, weil bei sinkender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dieser Gebäudetyp am ehesten nicht mehr gewählt wird.

Zunächst geht es um die Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten der unterschiedlichen Grundrisstypen, orientiert an den in der Wohnraumbedarfsanalyse und -prognose aufgezeigten Bedarfen. Ebenso um das Aufzeigen von Nachbesserungsnotwendigkeiten sowie die Entwicklung von Konzepten zur Eigentumsbildung im Bestand. Auch die Möglichkeiten einer Reduzierung dieser Bestände sind in diesem Rahmen aufzuzeigen.

Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligung und Imagekampagne

Neben den in den beiden Impulsprojekten genannten baulich-räumlichen Maßnahmen zur Schaffung einer tragfähigen Stadtteilentwicklung und eines zukunftsfähigen Stadtumbauprozesses gehören auch „weiche“ Maßnahmen der Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Imageverbesserung zu den erforderlichen impulsgebenden Aktivitäten, um Buntekuh zur Gartenstadt 2020 zu entwickeln und diese Entwicklung entsprechend zu propagieren. Hierzu zählen die folgenden Aktivitäten und Maßnahmen:

- Information der Stadtteilbevölkerung über die Gesamtplanung sowie über konkrete Einzelmaßnahmen im Stadtteil;
- Aktivierung der Stadtteilbevölkerung, der Gewerbetreibenden und der Einrichtungen im Stadtteil zur Beteiligung bzw. Mitarbeit im Rahmen des Stadtumbauprozesses;
- Imageverbesserung und Standortmarketing für das Einkaufszentrum;
- Darstellung der existierenden attraktiven infrastrukturellen Angebote im Stadtteil zur Verbesserung der Nutzung dieser Angebote;
- Einbindung der lokalen Wohnungswirtschaft in den Stadtumbauprozess;
- Wohnstandortmarketing zur Darstellung der vorhandenen vielfältigen Wohnungsangebote und Wohnformen im Stadtteil sowie zur Imageverbesserung des Wohnstandortes Buntekuh;
- Schaffung von neuen nachfragegerechten Wohnformen und Wohnungsangeboten;
- Verbesserung des Images von Buntekuh in der Gesamtstadt;
- Sensibilisierung und Einbindung von Politik und Verwaltung in den Umbauprozess.

Zu den verschiedenen Zielsetzungen werden im Konzept jeweils konkrete Maßnahmenvorschläge für die Umsetzung gemacht.

Fazit

Abschließend und zusammenfassend sei gesagt, dass Buntekuh ein großes Potenzial bietet, Schrumpfung und Stadtumbau als Chance zu begreifen und aktiv zu gestalten. Die Abwertungsprozesse im Stadtteil sind, von einigen Problemobjekten abgesehen, noch nicht weit fortgeschritten, und vielfältige Potenziale und Anknüpfungsmöglichkeiten sind vorhanden. Mit dem gemeinsamen Willen aller Beteiligten aus Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft und Stadtteil sowie innovativen Ansätzen für die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen besteht die Möglichkeit, diese Wohnsiedlung der 1960er Jahre fit und attraktiv für die Zukunft zu machen. Im Rahmen einer solchen bestandsorientierten Innenentwicklung könnte die 'Gartenstadt Buntekuh' einen großen Beitrag zur Lübecker Stadtentwicklung leisten und angesichts des bundesweit zu beobachtenden Trend der Schrumpfung von Stadtteilen ein positives Zeichen setzen.