Planspiel

Die integrierte Entwicklung eines Wohngebietes

Materialien

Autor/innen:
Anja Müller, Jan Üblacker, Dr. Mei-Ing Ruprecht, Dr. Julia Jarass

erarbeitet im Rahmen der Arbeitsgruppe „Integrierte Entwicklung des Wohnens“ des Jungen Forums der Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL)

CC-Lizenz BY-NC 3.0 Deutschland

Download auf www.arl-net.de, Stichwort “Planspiel”
Letzte Aktualisierung: März 2018

Reflexionsbogen Rolle:_____

Dieser Bogen dient dazu, den Spielablauf und Ihre Rolle zu reflektieren. Bitte beantworten Sie dazu die folgenden Fragen. Kurze Begründungen in Stichworten reichen aus. Die Antworten können Sie sodann in die gemeinsame Diskussion einbringen.

Spielauswertung
Wie fühlen Sie sich? Warum?
Welche Entwicklungen/Ereignisse konnten Sie im Spielverlauf beobachten? Inwieweit konnten Sie mit Ihrer Rolle Einfluss auf den Verlauf des Spiels nehmen?
Was sind mögliche Gründe/ Erklärungen für die Entwicklungen/Ereignisse im Spielverlauf? Welche Konflikte sind aufgetreten?
Was können Sie aus dem Planspiel in die Realität übertragen?

Protokollbogen **Rolle:_____**

Bitte notieren Sie jeweils die Kernpunkte für Ihr Gespräch/Briefwechsel (nicht zutreffendes streichen)

Gespräch/Briefwechsel mit…	Gespräch/Briefwechsel mit…
Ergebnis:	Ergebnis:
Gespräch/Briefwechsel mit…	Gespräch/Briefwechsel mit…
Ergebnis:	Ergebnis:
Gespräch/Briefwechsel mit…	Gespräch/Briefwechsel mit…
Ergebnis:	Ergebnis:
Gespräch/Briefwechsel mit…	Gespräch/Briefwechsel mit…
Ergebnis:	Ergebnis:

Die Ausgangssituation

Barstedt ist eine **wirtschaftlich prosperierende Universitätsstadt**, der in den kommenden 10 Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum vorausgesagt wird. Analysen zeigen, dass hauptsächlich junge, gut gebildete Menschen in die Stadt kommen, die vorzugsweise innerstädtischen und innenstadtnahen Wohnraum nachfragen. Auch Familien zieht es immer weniger in das Umland. Stattdessen fragen auch sie geeigneten Wohnraum in innenstadtnahen Gebieten nach. Das anhaltende Bevölkerungswachstum und die über lange Zeit vernachlässigte Bautätigkeit setzen den **Wohnungsmarkt unter Druck**, sodass **Miet- und Eigentumspreise steigen** und damit auch die Gefahr einer zunehmenden sozialen **Segregation** der Bevölkerung innerhalb des Stadtraums droht. Hinzu kommt eine steigende Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben. Umso stärker wird die Forderung brachliegende untergenutzte oder altindustrielle Flächen zu entwickeln, die zum Teil in der Nähe von stark nachgefragten Wohngebieten liegen.

Ein Beispiel hierfür stellt das Gelände einer ehemaligen Motorenfabrik dar, das seit mehr als 15 Jahren brachliegt. Das ca. 8 Hektar große Gelände umfasst zwei ehemalige Fertigungshallen, von denen eine von einem Künstlerkollektiv für Kulturveranstaltungen und eine als Atelierraum genutzt werden. Die Künstler halten die von ihnen genutzte Halle instand. Als Entwicklungshemmnis stellt sich die Kontamination des Bodens durch Altlasten industrieller Produktion dar, die in Teilbereichen des Geländes eine umfassende Bodensanierung erfordert. Das Gebiet selbst ist durch den ÖPNV nicht erschlossen. Es befindet sich derzeit im Eigentum der Kommune, die das Grundstück vor einigen Jahren durch Übertragung übernommen hat.

Einst der buchstäbliche Motor des ökonomischen Aufschwungs der Stadt hat die Motorenfabrik auch die umliegenden Gebiete stark geprägt. Um 1900 entstanden in direkter Angrenzung mehrere stark verdichtete Wohngebiete, die sich als typisch gründerzeitliche Arbeiterviertel beschreiben lassen: Enge Straßenführung, Blockrandbebauung, geringer Grünflächenanteil und kleinteiliges Gewerbe im Erdgeschoss. Nach jahrelangem Stellenabbau und schließlich der Pleite der Motorenfabrik rutschten viele der ehemaligen Angestellten in die Arbeitslosigkeit ab. In kommunalen Statistiken zeigt sich ein im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlicher Anteil an SGBII-Beziehern, Alleinerziehenden und Menschen mit Migrationshintergrund. Armut und eine hohe Bevölkerungsfluktuation mindern den Zusammenhalt und das Verantwortungsgefühl in der Nachbarschaft. Immer wieder tauchen wilde Sperrmüllberge in den Straßen auf, es kommt zu Vandalismus und auf einem Platz im Quartier halten sich „andauernd“ Alkoholabhängige auf. Die Anwohner nutzen das brachliegende Plangebiet zum Teil als Parkplatz, aber auch für Freizeitaktivitäten wie z. B. Grillen oder um den Hund auszuführen. Im Norden des zu entwickelnden Gebiets befindet sich ein Mischgebiet, welches durch viele Discounter stärker gewerblich geprägt ist. Im Süden grenzt ein Mischgebiet mit nicht störendem Gewerbe an.

Ihre Aufgabe: Ein Wohngebiet entwickeln

Auf dem Gelände der ehemaligen Motorenwerke sollen Wohnungen entstehen. Neben Ihnen gibt es sieben unterschiedliche Akteure bzw. Akteursgruppen. **Sie bringen hierbei Ihre Interessen für die Wohngebietsentwicklung ein.** Sie sollten sich (zunächst) an den vorgegebenen Rollenbeschreibungen orientieren und können sodann Freiräume in Ihrer jeweiligen Rolle ausloten, nutzen und Ihre Rolle weiterentwickeln.

Der Startpunkt des Planspiels liegt in Anlehnung an den **Ablauf** eines Bebauungsplan-verfahrens nach dem Aufstellungsbeschluss und den ersten Planentwürfen (vgl. Schaubild). Das **Plangebiet** ist in einer schematischen Darstellung abgebildet (s. Karte). Das Plangebiet setzt sich aus 11 Baublöcken zusammen, die beliebig mit den vorgeschlagenen **Stadtbausteinen** (s. Plan mit jeweils Typologie Hochhaus, Doppelhäusern, Reihen-/Stadthäusern, Villen / freistehende Mehrfamilienhäusern, Zeilenbebauung und Blockrandbebauung) bebaut werden können. Ein Baublock ist den denkmalgeschützten Hallen vorbehalten.

Mit den Planmaterialien können Sie Ihre Vorschläge erarbeiten, visualisieren und als Diskussionsgrundlage nutzen. Sie sollen Ihren Vorschlag – oder mit anderen Gruppen gefundenen Kompromiss – am Schluss im Plenum vorstellen.
Mit farbigen Stiften können Sie zusätzlich markieren, welche Zielgruppen in den jeweiligen Blöcken wohnen sollen. Beispielsweise:

- sozialer Wohnungsbau (blau),
- Wohnungsbau im mittleren Preissegment (grün),
- oder Luxuswohnungsbau (rot).

Die **beigefügten Kennzahlen** dienen der Berechnung der **Wirtschaftlichkeit** unterschiedlicher Varianten und können - je nach Rolle - bei der Argumentation für eine bestimmte Variante eingesetzt werden.

Ereigniskarten

Ereigniskarte für Ratsmitglied SPD/Grüne
„Bündnis für Wohnen etablieren“
Sie sehen zunehmend die Notwendigkeit, das Thema Wohnen auch langfristig auf der lokalen Agenda zu verorten. Von einem Parteigenossen aus der nahegelegenen Stadt Mahlstein haben Sie von einem regelmäßigen Austausch zwischen der Stadtverwaltung, den örtlichen Wohnungsunternehmen, lokalen Investoren/Projektentwicklern, Maklerhäusern und sogar Baufinanzierern gehört. Sie sind so angetan von der Idee, dass Sie solch einen Arbeitskreis auch in Ihrer Stadt einführen möchten, damit sich die Akteure überhaupt kennenlernen und ihre Motivationen offensichtlich werden. Ihr Credo: Wohnungspolitik muss „Chefsache“ werden!
Wer könnte geeigneter Kooperationspartner sein? Schreiben Sie z.B. eine Einladung per Mail an mögliche Kooperationspartner und überlegen sie gemeinsam welche Themen dort platziert werden könnten.
Bei positiver Resonanz: Schlagen Sie auch vor eine wissenschaftliche Begleitung hinzuziehen. Diese kann einerseits zu Beginn der Treffen ein Input geben und über aktuelle Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten informieren, andererseits kann sie sogar die Moderation des Arbeitskreises übernehmen.

Ereigniskarte für Lux Residentials
„Altlastensanierung finanziert über Luxuswohnungen“
Bei Ihrem letzten Besuch in Ihrem Tennis-Club haben Sie von einem Bekannten erfahren, dass ein Gutachten der Stadt über die Altlastensituation des Grundstückes einen enormen Sanierungsbedarf vor einer Neubebauung bescheinigt. Sie können in der Wirtschaftlichkeitsberechnung Ihres Investitionsprojektes darlegen, dass sich die Altlastensanierung nur mit dem Bau von Luxuswohnungen wirtschaftlich darstellt. Setzen Sie Ihren Wissensvorsprung in den Verhandlungsgesprächen gekonnt ein!

Ereigniskarte für Künstlerkollektiv „Halle 2“
„Unterschriftensammlung“
Um die kulturpolitische Bedeutung des Kollektivs gegenüber der Stadtverwaltung und Politik zu unterstreichen, haben Sie online rund 3.000 Unterschriften von Unterstützer/innen gesammelt. Versuchen Sie damit, insbesondere die Politik unter Druck zu setzen und auf Ihre Seite zu ziehen.

Ereigniskarte für Künstlerkollektiv „Halle 2“
„Flüchtlingskrise“
Die bundesweite Zunahme des Zuzugs von Flüchtlingen drängt auch die Stadt Barstedt zum Handeln. Sie verstärken Ihre Anstrengungen zur Einrichtung von Flüchtlingsunterbringungen in der Halle und starten ein Integrationsprogramm, das die Flüchtlinge in Kontakt mit der Bevölkerung bringen soll. Die Barstedter Bevölkerung steht der Integration von Flüchtlingen positiv gegenüber, sodass Sie für dieses Vorgehen moralische Unterstützung erhalten.

Ereigniskarte für das Stadtplanungsamt
„Künstler-Ateliers“
Sie sehen Künstler-Ateliers vor, um Räumlichkeiten für das Künstler-Kollektiv weiterhin bereitzustellen. Laden Sie die Künstler ein, um Druck aus dem Kessel zu nehmen. Welche Lösungen finden Sie bezüglich des Lärms von Veranstaltungen?

Ereigniskarte für das Stadtplanungsamt
„Luxuswohnungen“
Sie möchten unbedingt am preiswerten Wohnraum festhalten und keine Luxuswohnungen erlauben. Aber Sie stehen gleichzeitig zwischen den Stühlen: Das Projekt muss auch wirtschaftlich sein und die Altlastensanierung wird mit 6-stelligen Beträgen beziffert. Verhandeln Sie doch mit LuxResidentials? Wie gehen Sie vor?

Ereigniskarte für SPD/Grüne
„Verkehrsplanung“
Ihr Verkehrsplanungsamt möchte einen Stellplatzschlüssel von 0,7 durchsetzen sowie viele Angebote für Fahrradfahrer/innen. Allerdings möchten die privaten Wohnungsunternehmen und die Immobilienentwickler einen Stellplatzschlüssel von 1,0 oder gar 1,5. Versuchen Sie, Ihre Stadtplanungsabteilung die Immobilienentwickler zu überzeugen.

Ereigniskarte für CDU
„Denkmalpflege“
Die stark heruntergekommenen denkmalgeschützten Hallen stehen zur Debatte: Sie möchten die beiden Hallen abreißen lassen, um mehr Wohnraum zu schaffen und die Gelder lieber für Kindertagesstätten ausgeben.

Ereigniskarte für Stadtplanungsamt
„Kulturamt“
Das Kulturamt spricht Sie darauf an, dass der Veranstaltungsort des Künstler-Kollektivs unbedingt erhalten werden sollte. Es bietet an, Förderanträge für die Sanierung der Halle zu unterstützen. Sie sind davon überzeugt, dass das neue Quartier einen solchen „lebendigen“ Quartiersmittelpunkt braucht. Probleme sehen Sie beim Lärm der Veranstaltungen und beim Verkehr. Finden Sie eine Lösung.

Ereigniskarte für Stadtplanung
„Naturschutz“
Ihre Naturschutzabteilung weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Altlasten im Gebiet entfernt werden müssen und empfiehlt ein entsprechendes Gutachten. Außerdem solle der wertvolle Baumbestand weitgehend erhalten und die Borkenkäfer-Habitate, falls ein Fällen der Bäume erforderlich sein sollte, fachgerecht umgesiedelt werden. Sie überlegen, wie Sie die Kosten für diese Maßnahmen verteilen können. Wen können Sie mit einbinden?

Ereigniskarte für Ratsmitglieder
„Baukosten“
Sie waren bei einem Vortrag zu nachhaltiger Stadtentwicklung und haben gehört, wie unterschiedlich die Baukosten aussehen können. Es ging um die Kostengruppen 200-700 (ohne Grundstück). Während „Baugruppen“ für einen Quadratmeter 2000-2800 Euro ausgeben, sind es bei kommunalen Wohnungsunternehmen nur 1600-2200 Euro, bei Bauträgern (für normale Wohnungen) nur 1300-1900 Euro und bei selbstverwalteten Projekten (mit Eigenleistung) 1300-1750 Euro. Die Bauträger für Luxuswohnungen zahlen 2200-3000 Euro. Was Sie überrascht hat: die Bauträger verkaufen etwa für das Doppelte von dem, was sie bezahlen!

Ihre Rolle: Stadtplanungsamt der Stadt Barstedt

Sie sind Herr/Frau Wede, Abteilungsleiter/in des Stadtplanungsamtes der Stadt Barstedt. Der Aufgabenbereich des Stadtplanungsamts umfasst städtebauliche Planung, verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne), Konzepte für Flächen für Wohnungsbau, Gewerbe, Grün- und Freiflächen; Revitalisierung von Brachen, Stadtgestaltung, Konzepte für den öffentlichen Raum sowie die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe. Ihre Verwaltung setzt die Aufträge, die aus dem Rat der Stadt Barstedt kommen, um und berät gleichzeitig die Politik.

Ihre Position

- Sie möchten ein sozial gemischtes, dichtes Quartier entwickeln. Dazu stellen Sie sich einen höheren Anteil Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau (in Form von Reihenhäusern) vor. Der Anteil an Sozialwohnungen soll mindestens 25% entsprechen.
- Die höhere Bebauungsdichte und einen hohen Anteil preisgünstiger Mietwohnungen können Sie allerdings nicht gegen die Ratsmehrheit der CDU durchsetzen. Sie sehen die Rasterstruktur als gutes Grundgerüst für die anstehende konkrete Planung. DieVerdichtung im Quartier ist auf seine Umsetzbarkeit hin zu prüfen, und bei der Planung sind die Positionen des Rates zu beachten sowie die Ansichten der Bürgerinnen und Bürger in dem begleitenden Beteiligungsprozess aufzunehmen.
- Über städtebauliche Verträge bzw. Kaufverträge möchten Sie bei den privaten Wohnungsunternehmen sozialen Wohnungsbau, Kita-Plätze, Mindestanteile bezüglich der Wohnungsgrößen und vergleichsweise wenige Parkplätze pro Wohneinheit durchsetzen.
- Laute Veranstaltungen wie z. B. Konzerte sind im Falle einer Entwicklung des Gebiets aus Ihrer Sicht nicht mehr möglich, da der Bebauungsplan das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet ausweisen soll.

Ihre Argumente

- Um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu mindern, schlagen Sie eine höhere Bebauungsdichte vor.
- Der Bebauungsplan verbietet die Nutzung der Halle 2 für laute Veranstaltungen und Konzerte. Andere Nutzungen sind aber weiterhin denkbar und möglich.

Ihre Rolle: Bürgerinitiative „Lebendiges Quartier Schneeren“

Sie sind Herr/Frau Schultes, Vertreter/inder Bürgerinitiative (BI) „Lebendiges Quartier Schneeren“. Die BI hat sich in einer frühen Phase des städtebaulichen Entwicklungsprozesses rund um das Gelände der alten Motorenfabrik gebildet und besteht nun seit einem Jahr. Sie setzt sich aus engagierten Bürger/innen der angrenzenden Nachbarschaft Schneeren zusammen. Bei den Engagierten handelt es sich überwiegend um ortsansässige Eigentümer/innen und einige Mieter/innen, die jetzt eine Chance sehen, die Lebensumstände in ihrer Nachbarschaft zum Besseren zu wenden, in der seit Jahren nichts mehr „voranzugehen“ scheint und sich die sozialen Probleme verstärken.

Die BI ist charakterisiert durch eine rege interne Meinungsvielfalt, die aus den unterschiedlichen Rollen ihrer Angehörigen als Eigentümer/innen und Mieter/innen resultiert. Gleichzeitig wird ihr von anderen Akteuren vorgeworfen, dass sie nur die Interessenlage einer Minderheit der Nachbarschaftsbewohner vertritt, da sie sich überwiegend aus den wenigen Angehörigen der Mittelschicht zusammensetzt, die in diesem Gebiet leben.

Ihre Position

- Sie fordern den Erhalt bzw. die weitere Schaffung von öffentlichen Räumen und Grünflächen zur Begegnung und Erholung, dies soll den zunehmend schwindenden Nachbarschaftszusammenhalt stärken, aber auch den Wert Ihrer Immobilienerhalten bzw. steigern.
- Sie beanspruchen für sich, für die gesamte Anwohnerschaft des angrenzenden Problemgebietes zu sprechen.
- Sie fordern eine stärkere Einbindung der Bürgerinitiative in den Planungsprozess durch die Verwaltung und Politik.

Ihre Argumente

- Sie möchten keine reine Luxusbebauung, denn insbesondere einige Mieter/innen unter Ihnen fürchten Ausstrahleffekte auf die Mieten der anliegenden Nachbarschaft. Es soll möglichst ein „sozial stabiles und funktional gemischtes“ Wohngebiet entstehen.
- Sie möchten alternative Mobilitätsformen unterstützen, um die weitere Verkehrsbelastung des ohnehin dicht bebauten Bestandsgebietes zu vermeiden. Dadurch würde sich auch die Lebensqualität für alle Bewohner/innen erhöhen.

Ihre Rolle: Kommunales Wohnungsunternehmen KoWoGe

Sie sind Herr/Frau Grenfeld und vertreten das führende kommunale Wohnungsunternehmen KoWoGe in Barstedt. Wirtschaftlich zu handeln und soziale Verantwortung zu übernehmen sind die Eckpfeiler Ihrer Unternehmensstrategie. Das Unternehmen setzt dabei auf bezahlbaren Wohnraum und eine gezielte Quartiersentwicklung. Sie können auf eine lange und gute Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung zurückblicken.

Ihre Position

- Ihr Ziel ist es ein Integriertes, durchmischtes Quartier zu entwickeln.
- Dazu möchten Sie auf dem Gelände Fläche erwerben und entwickeln, müssen dabei jedoch auch wirtschaftlich arbeiten. Das Quartier muss daher aus Ihrer Sicht in dichter Bauweiseentstehen. 50% sollen förderfähige Wohnungen, 20% auf dem freien Markt vermietete Wohnungen und 30 % sollen Eigentumswohnungen werden.
- Sie würden gerne einige Reihenhäuser für Familien (auch zur Vermietung) bauen. Hierzu muss jedoch an anderer Stelle kostengünstiger (und dichter) gebaut werden. Eine weitere Möglichkeit wäre ein geringerer Stellplatzschlüssel (z. B. 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit), da viele Ihrer Mieter/innen erfahrungsgemäß keinen PkW besitzen und Sie dadurch Fläche und Kosten sparen.
- Das Künstlerkollektiv in der Halle 2 kann aus Ihrer Sicht ein nützliches Element für die Entwicklung eines lebendigen Quartiers sein.

Ihre Argumente

- Sie wollen Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser bauen, um wirtschaftlich zu sein. Ihr sozialer Anspruch ist hoch, und Ihre Bauqualität kann sich sehen lassen.
- Sie möchten einige Eigentumswohnungen an junge Familien, die derzeit in ihren Mietwohnungen wohnen, verkaufen, und Reihenhäuser zur Miete anbieten, um die Sozialstruktur zu stabilisieren. Die Familien würden sonst ins Umland abwandern.

Ihre Rolle: Künstlerkollektiv „Halle 2“

Sie sind Herr/Frau Trast, ein/e Vertreter/indes Künstlerkollektivs „Halle 2“, das sich in beiden Hallen der ehemaligen Motorenfabrik eingefunden hat. Das Kollektiv befindet sich seit ca. vier Jahren in der Halle und ist aus einer Hausbesetzung heraus entstanden. Verortet im linksalternativen Milieu veranstalten die Künstler regelmäßig Konzerte und kulturelle Veranstaltungen, die sich in ihrem Inhalt u. a. auf die ethnische Vielfalt in der angrenzenden Nachbarschaft Schneeren beziehen. Seit dem Bekanntwerden der Pläne für das Gelände werden Gerüchte laut, dass die Künstler für geplante Luxuswohnungen verschwinden müssen. Seitdem auch immer mehr Geflüchtete in die Stadt gekommen sind, haben die Künstler begonnen einen Teil der Halle zu einer Unterkunft umzubauen. Der eigentliche Eigentümer der Fläche, das Liegenschaftsamt, toleriert diese Nutzung bisher.

Ihre Position

- Sie wollen mindestens eine Halle auf keinen Fall räumen. Ihre Konzerte stellen einen wertvollen Beitrag zum Kulturangebot in der Stadt dar und Ihre Halle ist ein Ort der Begegnung für Menschen unterschiedlicher Herkünfte und Weltanschauungen.
- Sie sind gegen die Luxuswohnungen! Wohnen ist ein Grundrecht und sollte jedem unabhängig von Einkommen oder Vermögen zur Verfügung stehen. Sie befürchten auch, durch mögliche wohlhabendere Nachbarn (z.B. wg. Lärmbelastung) früher oder später doch noch aus der Halle vertrieben zu werden.
- Sie befürworten die Errichtung von preisgebundenen Mietwohnungen auf dem Gelände.

Ihre Argumente

- Sie sind gegen luxuriöse Eigentumswohnungen, weil diese ihren Besitzern nur als Geldanlage dienen und diese sich aus Ihrer Sicht häufig überhaupt nicht im Stadtteil aufhalten! Es würde kein lebendiges Quartier entstehen.
- Sie könnten anbieten, dass eine Halle zu einem von Ihnen betriebenem Begegnungszentrum für das neu entstehende Quartier ausgebaut wird. So versuchen Sie Ihren Verbleib in der Halle zu sichern. Etwaige Einschränkungen in der Nutzung wie die Untersagung lauter Veranstaltungen würdenSie (ungern) in Kauf nehmen.

Ihre Rolle: Ratsfraktion der SPD/Grüne

Als Frau/Herr Mühlmeyer übernehmen Sie die Rolle eines Stadtratsmitglieds der Fraktion SPD/Grüne. Der Stadtrat ist ein Organ der Stadt und die demokratisch gewählte politische Vertretung der Bürger/innen der Stadt. Damit besitzt dieser letztlichdie Entscheidungsbefugnis über die Entwicklungen in der Stadt und ist Auftraggeber für die Stadtverwaltung. Die Mehrheit im Stadtrat hat derzeit die CDU inne, im kommenden Jahr werden jedoch Kommunalwahlen stattfinden.

Ihre Position

- Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist in den letzten Monaten derart gestiegen, so dass hohe Preisanstiege sowohl im Miet- als auch Eigentumssegment des lokalen Wohnungsmarktes auftreten. Ihre Fraktion sieht daher die dringende Notwendigkeit Wohnraum für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.
- Im kommenden Jahr sind Kommunalwahlen in der Stadt. Um die Mehrheit von der CDU zurück zu gewinnen, versucht die SPD sich über familien- und mittelschichtsorientierte Stadtentwicklungsprojekte zu profilieren. Sie hoffen damit auf bessere Ergebnisse bei der nächsten Wahl. Aus diesem Grund möchten Sie auf dem Areal auch einige preisgünstige Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Familien entwickeln.
- Der soziale Zusammenhalt in der Stadt ist ein wichtiges Thema Ihrer Fraktion. Die Anliegen der Anwohner/innen und der Bürgerinitiative Lebendiges Quartier Schneeren des angrenzenden Quartiers sind Ihnen bewusst, und Sie nehmen sie ernst.
- Sie sind der Meinung, dass das kommunale Wohnungsbauunternehmen KoWoGe der richtige Partner zur Umsetzung Ihrer Strategie ist, da dieser gemeinwohlorientiert arbeitet.

Ihre Argumente

- Sie argumentieren, dass die soziale Spannung und räumliche Polarisierung in der Stadt unter den jetzigen Bedingungen noch weiter zunehmen wird, wenn nicht mehr bezahlbarer Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten geschaffen werde. Die Folgekosten einer zunehmenden Armutssegregation würden den Kommunalhaushalt weitaus mehr belasten, als jetzt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Sie sind gegen eine Luxusbebauung und aufwendige architektonische Konzepte, da Sie befürchten, dass dies zu Mietsteigerungen im angrenzenden Quartier Schneeren führen könnte. Aus Analysen wissen Sie, dass dort ein höhererAnteil ihrer Wählerschaft wohnt.
- Sie plädieren für einengeringeren Stellplatzschlüssel (z.B. 0,8)für PKW und die Stärkung des ÖPNV.

Ihre Rolle: Ratsfraktion der CDU

Sie sind Herr/Frau Lessing, Mitglied der Fraktion der CDU im Rat der Stadt Barstedt. Der Stadtrat ist ein Organ der Stadt und die demokratisch gewählte politische Vertretung der Bürger/innen der Stadt. Damit besitzt er die letztliche Entscheidungsbefugnis über die Entwicklungen in der Stadt und ist Auftraggeber für die Stadtverwaltung. Ihre Partei stellt derzeit die Mehrheit im Rat. Im kommenden Jahr sind Kommunalwahlen, bei der Sie selbstverständlich weiterhin auf die Mehrheit hoffen.

Ihre Position

- Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist in den vergangenen Monaten kontinuierlich gestiegen und das Segment der verfügbaren Eigentumswohnungen und Eigenheime in der Stadt ist weiter geschrumpft. Hier sehen Sie die Ursache für die zunehmende Abwanderung junger Familien ins Umland, die Sie unbedingt verhindern wollen.
- Sie möchten das Gelände nutzen, um dort ein familienfreundliches Quartier mit Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung zu entwickeln.
- Beunruhigt zeigt sich die CDU über die Situation im Nachbarquartier Schneeren. Insbesondere unter älteren Bewohner/innen sorgen die dortigen Alkoholabhängigen für ein erhöhtes Unsicherheitsempfinden.

Ihre Argumente

- Um die Abwanderung junger Familien ins Umland zu vermeiden, müssen dringend mehr Möglichkeiten zur Wohneigentumsbildung geschaffen werden. Dies soll aus Mangel an alternativen Standorten auf dem Gelände der Motorenwerke geschehen.
- Um das Gebiet auch für Familien attraktiv zu machen, fordern Sie einen Stellplatzschlüssel von 1,0 und private Gärten.
- Da Sie befürchten, dass das schlechte Image des Nachbarquartiers das Neubaugebiet für Familien unattraktiv macht, schlagen Sie ein entschiedeneres Vorgehen gegen die Verwahrlosung öffentlicher Räume vor. Der zentrale Platz in Schneeren solle umgestaltet werden, um die Aufenthaltsqualität für andere Nutzer/innenzu erhöhen.

Ihre Rolle: Privates Immobilienunternehmen LuxResidential AG

Als Frau/Herr Özgün vertreten Sie LuxResidential, ein international aufgestelltes Immobilienunternehmen. Nachdem die Bestände des Unternehmens in der Vergangenheit vor allem durch große Transaktionen gewachsen sind, beinhaltet die neue Strategie auch die Entwicklung von Neubaugebieten in Wachstumsregionen. Um auch weiterhin eine attraktive Rendite für die Aktionäre zu erwirtschaften, müssen entsprechende Gewinne durch das Projekt entstehen. In Barstedt wurden bereits einige kleinere Neubauprojekte erfolgreich und in guter architektonischer Qualität umgesetzt, wodurch sich die Beziehungen zu den politischen Vertreter/innen sehr verbessert haben.

Ihre Position

- Sie möchten ein Leuchtturm-Projekt schaffen, das architektonisch ansprechend ist und Wohnungen im hochpreisigen Marktsegment anbietet. Das negative Image eines „sozialen Brennpunkts“ des angrenzenden Quartiers Schneeren könnte Ihrer Vermarktungsstrategie schaden und letztendlich den angestrebten Preis drücken.
- Sie wollen insgesamt eine hohe Dichte entwickeln. Die Hälfte der Wohneinheiten sollen im hochwertigen Geschosswohnungsbau und die andere Hälfte als Stadthäuser realisiert werden. Um das Gebiet für das Unternehmen gewinnbringend zu entwickeln, müssen dabei mindestens 60 % Eigentumswohnungen geschaffen werden. Einen Teil Wohnungen wollen Sie hochpreisig an Personen vermieten, die aus geschäftlichen Gründen (Leitungspositionen, Universität) für mehrere Jahre in Barstedt arbeiten.
- Da sich in den vom Unternehmen durchgeführten Marktstudien gezeigt hat, dass die Pkw-Besitzquote in dem angestrebten Mieter/Käufer-Segment überdurchschnittlich hoch ist, benötigen Sie (leider) viele teure Stellplätze.

Ihre Argumente

- Ein architektonisch ansprechendes „Leuchtturm-Projekt“ mit der entsprechenden Klientel würde das negative Image des Gebietes verbessern, dies sollte im Interesse aller Beteiligten sein.
- In der wachsenden Stadt Barstedt besteht eine rege Nachfrage nach Eigentumswohnungen in innenstadtnaher Lage, was Ihrem Entwicklungsvorhaben zusätzlich Rückhalt gibt. Sie argumentieren, dass dadurch an anderer Stelle in der Stadt günstige Mietwohnungen frei werden und die Nachfrage nach Eigentum in der wachsenden Stadt Barstedt sehr hoch ist.
- Ein geringer Stellplatzschlüssel würde Ihnen teure Tiefgaragen-Stellplätze sparen, und aber Sie wissen auch, dass dies den Parkdruck im Nachbargebiet erhöhen würde und zu wenige Stellplätze Ihre Wohnungen unattraktiv bei potenziellen Käufer/innen macht.

Ihre Rolle: Liegenschaftsamt der Stadt Barstedt

Sie sind Herr/Frau Constantin, Leiter/in des Amtes für Liegenschaftender Stadt Barstedt. Ihre Abteilung ist zuständig für die Verwaltung des bebauten und unbebauten Grundbesitzes der Stadt. Hierzu zählen Vermietung, Kauf und Verkauf städtischer Wohnungen, Stadthallen usw. sowie die Verpachtung städtischen Grundbesitzes (Ackerland, Wiesen, Kleingärten usw.). Da sich das gesamte Areal Motorenwerke in kommunalem Besitz befindet, liegt der Verkauf der Fläche in Ihrem Aufgabenbereich.

Generell nimmt der Verkauf von städtischen Liegenschaften durch das Liegenschaftsamt mehr Zeit in Anspruch als Verkäufe aus privater Hand, da der gängige Verwaltungsweg eingehalten werden muss.

Ihre Position

- Um ein Haushaltsloch auszubessern, sind Sie dazu angehalten, Teile des Grundstücks möglichst höchstbietend zu veräußern. Somit streben Sie vorrangig den Verkauf der Liegenschaft an. Als eine weitere Option ist die langjährige Verpachtung von Teilen des Grundstückes (z.B. über Erbbaurechte) denkbar, wodurch die Erwerber, z.B. Familien günstigere Finanzierungskonditionen gegenüber Grundstücken von Projektentwicklern erhalten (d.h. einen geringeren Eigenanteil und geringeren Erbbauzins aufbringen müssen). Dagegen spricht für Sie allerdings das aufwändigere Vorgehen und die vergleichsweise geringen Einnahmen.
- Beim Verkauf der Grundstücke möchten Sie am liebsten mit einem einzigen Projektentwickler verhandeln, um die Erschließungskosten (Straßen etc.) sowie die Altlastensanierung an diesen abgeben zu können.
- Um das Künstlerkollektiv mit einem Begegnungszentrum in Halle 2 zu behalten, wäre die Halle 2 in städtischem Eigentum zu belassen.

Ihre Argumente

- Sie als Eigentümerin und wirtschaftlich fähigstes Amt sind der Meinung, dass Sie den größten Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Areals haben sollten.
- Der Schatzmeister der Stadt Barstedt möchte kurzfristige Gewinne sehen. Die Altlastensanierung würde aber mehrere Millionen kosten, und Sie wollen das Grundstück schnell loswerden. Zuviel sozialer Wohnungsbau erscheint Ihnen zu teuer.
- Ein Vertrag mit einem großen Partner (KOWOGE oder Lux Residentials) würde Ihnen helfen, den Aufwand bei der Vermarktung gering zu halten. Die Unternehmen sollten möglichst untereinander ausmachen, wie sie sich die Kosten und das Plangebiet aufteilen.