

2015

STADT HAMELN



Vorbereitende Untersuchungen
Quartiersentwicklung Kuckuck
Programmkomponente
„Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

„QUARTIERSENTWICKLUNG KUCKUCK“

Stadt Hameln

FRÜHJAHR / SOMMER 2015

Auftraggeber

Stadt Hameln

Rathausplatz 1
31785 Hameln
Tel.: 05151 – 202-0
Fax: 05151 – 202-1569
Frau Michaela Klank

Bearbeitung

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 – 32901-0
Fax.: 0421 – 32901-22
Frau Carolin Schwenker
Herr Klaus von Ohlen

Bearbeitung

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	<i>Ausgangslage</i>	<i>4</i>
1.2	<i>Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“</i>	<i>6</i>
1.3	<i>Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB</i>	<i>7</i>
2	Das Untersuchungsgebiet	8
2.1	<i>Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes</i>	<i>8</i>
2.2	<i>Städtebauliches Profil des Untersuchungsgebietes</i>	<i>10</i>
2.2.1	<i>Planerische Vorgaben</i>	<i>10</i>
2.2.2	<i>Siedlungsstruktur und historische Entwicklung</i>	<i>12</i>
2.2.3	<i>Siedlungsgestalt.....</i>	<i>14</i>
2.2.4	<i>Nutzung</i>	<i>16</i>
2.2.5	<i>Verkehr</i>	<i>18</i>
2.2.6	<i>Gebäudesubstanz</i>	<i>21</i>
2.3	<i>Soziales Profil des Untersuchungsgebietes</i>	<i>23</i>
2.3.1	<i>Einwohner.....</i>	<i>23</i>
2.3.2	<i>Soziale Infrastruktur</i>	<i>26</i>
2.4	<i>Soziale und Städtebauliche Missstände.....</i>	<i>28</i>
2.5	<i>Integriertes Handlungskonzept.....</i>	<i>34</i>
2.6	<i>Öffentlichkeitsbeteiligung.....</i>	<i>45</i>
2.6.1	<i>Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger</i>	<i>45</i>
2.6.2	<i>Betroffenenbeteiligung.....</i>	<i>47</i>
2.7	<i>Erneuerungskonzept</i>	<i>47</i>
2.8	<i>Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</i>	<i>51</i>
3	Weiteres Verfahren.....	56
3.1	<i>Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes</i>	<i>56</i>
3.2	<i>Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht.....</i>	<i>57</i>
3.3	<i>Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung.....</i>	<i>59</i>
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	60
	Quellenverzeichnis	61
	Anhang.....	62
	<i>Beteiligung Träger öffentlicher Belange</i>	<i>62</i>
	<i>Kartendarstellungen DIN A3</i>	<i>71</i>

1 Vorbemerkungen

1.1 Ausgangslage

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel differenziert zunehmend sowohl Städte als auch Gemeinden in Deutschland. Prosperierende Kommunen stehen wirtschaftlich benachteiligten Kommunen gegenüber. Eine zunehmende Anzahl an Quartieren weist städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme auf. Der Bund unterstützt seit 1999 die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen mittels des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“. Im Fokus stehen sowohl Quartiere mit baulichen Missständen, mit Mängeln im Wohnumfeld, mit unzureichender Infrastruktur, aber auch Quartiere, die durch hohe Arbeitslosigkeit und durch niedrige Einkommen der Quartiersbewohner, durch fehlende Schul- und Bildungsabschlüsse und damit durch geringe Arbeitsmarktchancen sowie Probleme im gesellschaftlichen Zusammenleben geprägt sind. Ziel des Programms ist es, die Kommunen bei der schwierigen Aufgabe zu unterstützen, einer drohenden „Abwärtsspirale“ in diesen benachteiligten Quartieren entgegenzuwirken, eine Stabilisierung und Aufwertung zu erreichen und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern.

Die Stadt Hameln ist Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion für Arbeiten und Einkaufen. Mit rd. 56.000 Einwohnern ist Hameln eines der einwohnerstärksten Mittelzentren Niedersachsens. Die Stadt umfasst eine Gebietsfläche von rd. 100 km² und ist dem Landkreis Hameln-Pyrmont angehörig. Ein erklärtes Ziel der Stadtentwicklung ist einer sozialen Abwärtsentwicklung in gefährdeten Stadtteilen entgegenzuwirken. Dabei geht es um vernachlässigte Quartiere, die eine nicht modernisierte Bausubstanz, fehlende Grün- und Freiflächen, einen Mangel an Gemeinschaftseinrichtungen sowie eine fehlende Zukunftsperspektive aufweisen.

In der Stadt Hameln weist das Quartier Kuckuck aufgrund der isolierten Lage, der verbesserungsbedürftigen Erreichbarkeit und der monotonen und überwiegend mangelhaften Bebauung eine dringende Sanierungsbedürftigkeit auf. Zudem sind insbesondere im Quartier Kuckuck Segregationstendenzen hinsichtlich Einkommen, Ethnizität oder Religion verstärkt zu beobachten. Dies liegt u. a. in der Zusammensetzung der Bevölkerung in Verbindung mit der städtebaulichen Situation und hat sich im Zuge der erweiterten Arbeitnehmerfreizügigkeit seit dem Jahr 2013 verstärkt. Somit sind im Quartier Kuckuck der Stadt Hameln sowohl städtebauliche als auch soziale Missstände identifiziert.

Die Stadt Hameln hat im Jahr 2007 das „Integrierte städtische Entwicklungs- und Handlungskonzept 2007 – 2017“ (ISEK) beschlossen. Das ISEK soll die Voraussetzungen für eine nachhaltige Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität der Stadt Hameln aufzeigen. Aufgrund der sich veränderten Ausgangslagen in den letzten Jahren wurde das ISEK im Jahr 2015 fortgeschrieben. Die Entwicklungsziele wurden hinsichtlich Aktualität und Validität ge-

prüft und fortgeschrieben. Zudem wurde das ISEK um vier Bausteine ergänzt, in denen neue Entwicklungsperspektiven für das jeweilige Entwicklungsgebiet konkretisiert werden. Das Quartier Kuckuck der Stadt Hameln wurde im Rahmen der Fortschreibung als sozial benachteiligtes Quartier ausgewiesen und umfasst einen der vier Bausteine. Der Baustein gewährt einen detaillierten Einblick in das Quartier und beschreibt die vorliegenden Situation sowie die konkreten Entwicklungsziele des Quartiers.

Die Probleme benachteiligter Quartiere sind häufig sehr komplex und können nur in einem umfassenden Handlungsansatz gelöst werden. Deshalb werden der Arbeit in den Programmbereichen der „Sozialen Stadt“ Integrierte Handlungskonzepte zu Grunde gelegt, Ressourcen im Quartier abgestimmt und gebündelt sowie fachübergreifende Kooperationen gebildet. Die Stadt Hameln hat hierzu im Jahr 2014 einen Runden Tisch Kuckuck eingerichtet. Der Arbeitsgruppe gehören u. a. Vertreter unterschiedlicher öffentlicher Träger und Vereine an. Im Rahmen der Quartiersentwicklung Kuckuck wurde ein Integriertes Handlungskonzept aufgestellt, in dem vielfältige Maßnahmen und Ideen in acht Handlungsfeldern unterteilt sind. Als langfristiges Ziel der Quartiersentwicklung wird die Stärkung der Innen- und Außenwahrnehmung angeführt.

Ein zentrales Element des Programmansatzes „Soziale Stadt“ ist die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bewohnerschaft in die Maßnahmenplanung und -umsetzung im Quartier. Durch die Beteiligung wird die Akzeptanz und Qualität der Projekte gefördert und die Identifikation mit dem Wohnumfeld gestärkt. Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes zur Quartiersentwicklung Kuckuck wurden bereits Bewohner, Eigentümer und Insolvenzverwaltung des Quartiers Kuckuck in die Untersuchungen und Planungen eingebunden.

Ohne den Einsatz öffentlicher Fördermittel ist es der Stadt Hameln nicht möglich, auf die dargelegten Entwicklungen im Quartier Kuckuck angemessen zu reagieren. Deshalb hat der Rat der Stadt Hameln die Initiative ergriffen und Untersuchungen für das Quartier in Auftrag gegeben. Aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Missstände und den sich verstärkenden sozialen Missständen strebt die Stadt Hameln eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ an.

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen basieren auf dem Integrierten städtischen Entwicklungs- und Handlungskonzept 2007 – 2017 der Stadt Hameln bzw. sind aus diesem gesamtstädtischen Kontext abgeleitet und zeigen in einem Erneuerungskonzept Ansätze von Maßnahmen auf, die zur Beseitigung von bestehenden städtebaulichen und sozialen Missständen erforderlich sind.

1.2 Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“

Im Jahr 1996 hat die Ministerkonferenz der AGEBAU in Potsdam die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ beschlossen. Dies hat die Bundesregierung im Jahr 1999 zum Anlass genommen, das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ zu initiieren. Durch das Programm sollten benachteiligte Stadtteile bei der städtebaulichen Aufwertung und der Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts unterstützt werden, sodass einer drohenden sozialen Polarisierung entgegengewirkt und Lebensbedingungen in den Quartieren verbessert werden. Das Programm verfolgte somit frühzeitig den quartiersbezogenen, integrierten Handlungsansatz, u. a. auch durch die Verknüpfung von baulichen Investitionen der Stadterneuerung bei zeitgleicher Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen in dem benachteiligten Stadtteil – eine Strategie, die heute uneingeschränkt als richtiger Lösungsansatz für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt.

Das Programm wurde zum Programmjahr 2012 modifiziert und der Name ergänzt „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“. Bedingt durch die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels wurden die Bundes- und Landesmittel für das Programm nach einer Phase der begrenzten Mittelbereitstellung wieder aufgestockt.

Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastruktur und in die Qualität des Wohnens stehen weiterhin im Vordergrund. Als vorrangiges Ziel ist die Verbesserung des sozialen Zusammenhalts sowie die Verbesserung der Integration aller Bevölkerungsgruppen in den betreffenden Quartieren anzuführen. Dadurch soll eine höherer Generationengerechtigkeit, eine Stärkung der familienfreundlichen und altersgerechten Infrastruktur sowie eine entsprechende Willkommensstruktur geschaffen werden.

Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird. Demnach können die Fördermittel im Einzelnen eingesetzt werden für die:

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Sanierung / Modernisierung des bestehenden Wohnraums oder Rückbau von leerstehendem Wohnraum und Gestaltung von Freiflächen
- Vernetzung vorhandener Dienstleistungsangebote
- Schaffung und Anpassung sozialer Infrastruktur
- Stärkung von Zusammenarbeit und Miteinander im Quartier
- Angebote für Begegnung und Kommunikation
- Erweiterung des räumlichen und inhaltlichen Angebotsspektrums im Bereich Bildung
- Schaffung informeller Bildungsmöglichkeiten
- Stärkung der lokalen Ökonomie für die Quartiersbereiche Bildung, Wirtschaft und Arbeit.

1.3 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Hameln ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung angeführt.

Aufgabe und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensschritt insgesamt.

Entsprechen § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Rat der Stadt Hameln hat am 11.06.2014 den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden gefasst. Am 22.07.2015 wurde die Anpassung des Gebietes vom Rat der Stadt beschlossen.

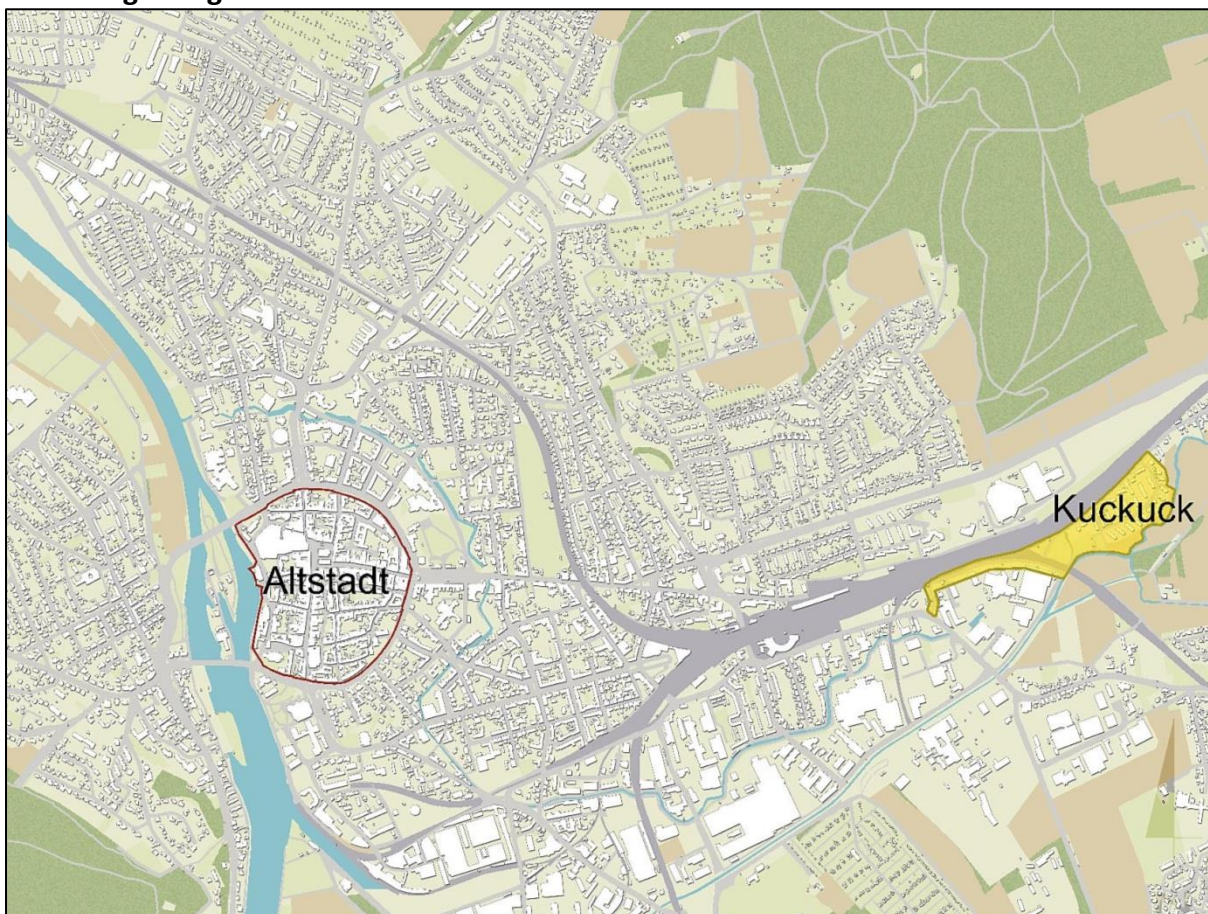
2 Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen in einem abgegrenzten Gebiet, das sich strukturell oder funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche Missstände bereits bekannt sind oder vermutet werden.

Das Untersuchungsgebiet Kuckuck der Stadt Hameln liegt am westlichen Rand der Ortschaft Rohrsen und ist als Wohnquartier zu charakterisieren. Die Siedlung liegt im östlichen Stadtgebiet zwischen den Eisenbahnstrecken Hameln - Hannover sowie Hameln - Hildesheim und wird dadurch vom übrigen Stadtgebiet separiert. Die Altstadt liegt ca. 3 km von dem Quartier entfernt. Die isolierte Lage zum Stadtgebiet bezieht sich sowohl auf die Anbindung als auch auf den Ausbauzustand der Straßen. Im Jahr 2011 wurde die Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen zwischen dem Wohngebiet und dem Beamtenheimstättenwerk Hameln (BHW) zurückgebaut, wodurch die isolierte räumliche Lage verstärkt wurde.

Abbildung 1: Lage in der Gesamtstadt



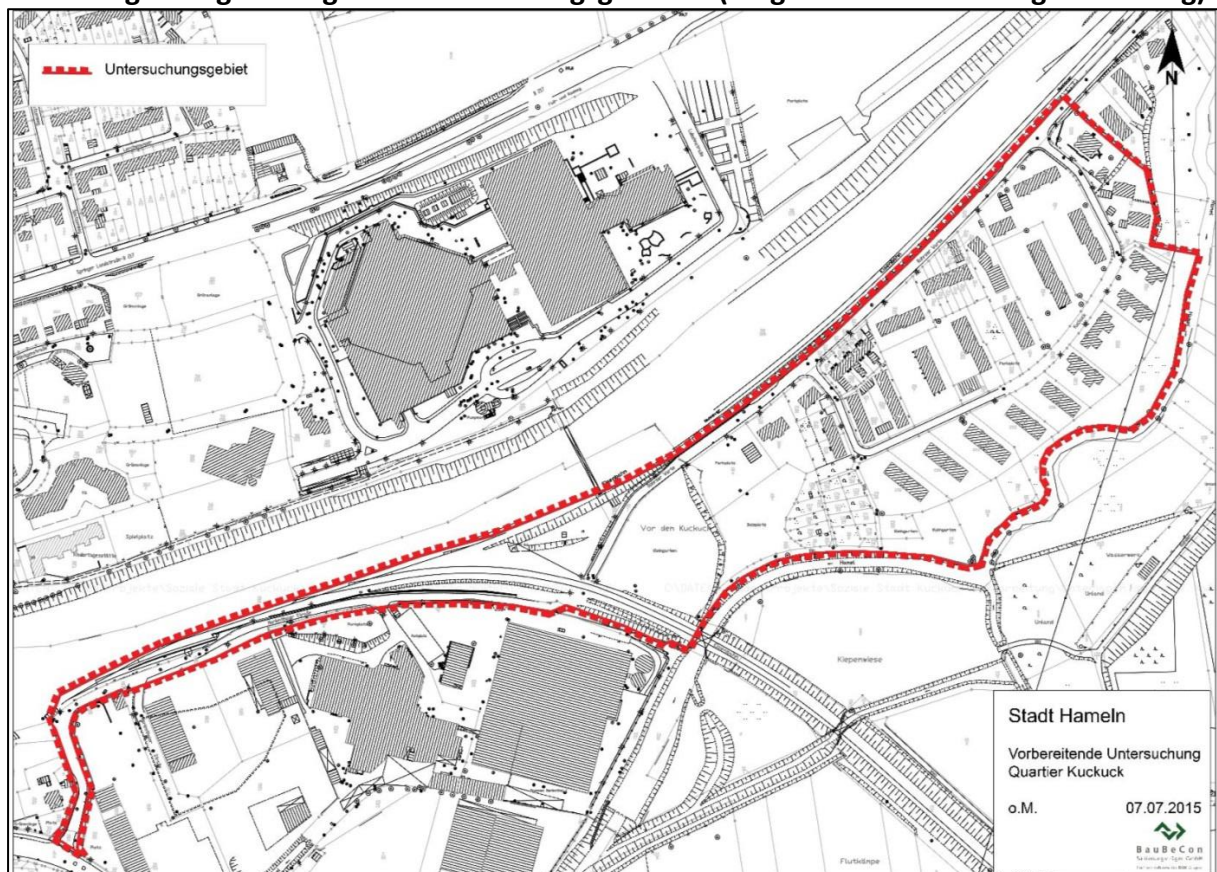
Quelle: Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung 2015.

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes verläuft die Straße Rohrser Warte, die sich parallel zu den Schienen der Bahnstrecke Hameln – Hannover befindet. Im Südosten wird das Untersuchungsgebiet durch die Hamel begrenzt. Das Wohngebiet zwischen der Bahnstrecke Hameln – Hannover und der Hamel erstreckt sich über ca. 550 m. Im Nordosten schließt sich das Untersuchungsgebiet an die Straßenrandbebauung der Alten Heerstraße an. Der südwestliche Bereich ist durch die Marienthaler Straße gekennzeichnet.

Verkehrlich ist das Untersuchungsgebiet über den von südwestlicher in nordöstlicher Richtung verlaufenden Straßenzug Marienthaler Straße / Rohrser Warte / Alte Heerstraße angebunden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 9,8 ha.

Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: eigene Darstellung.

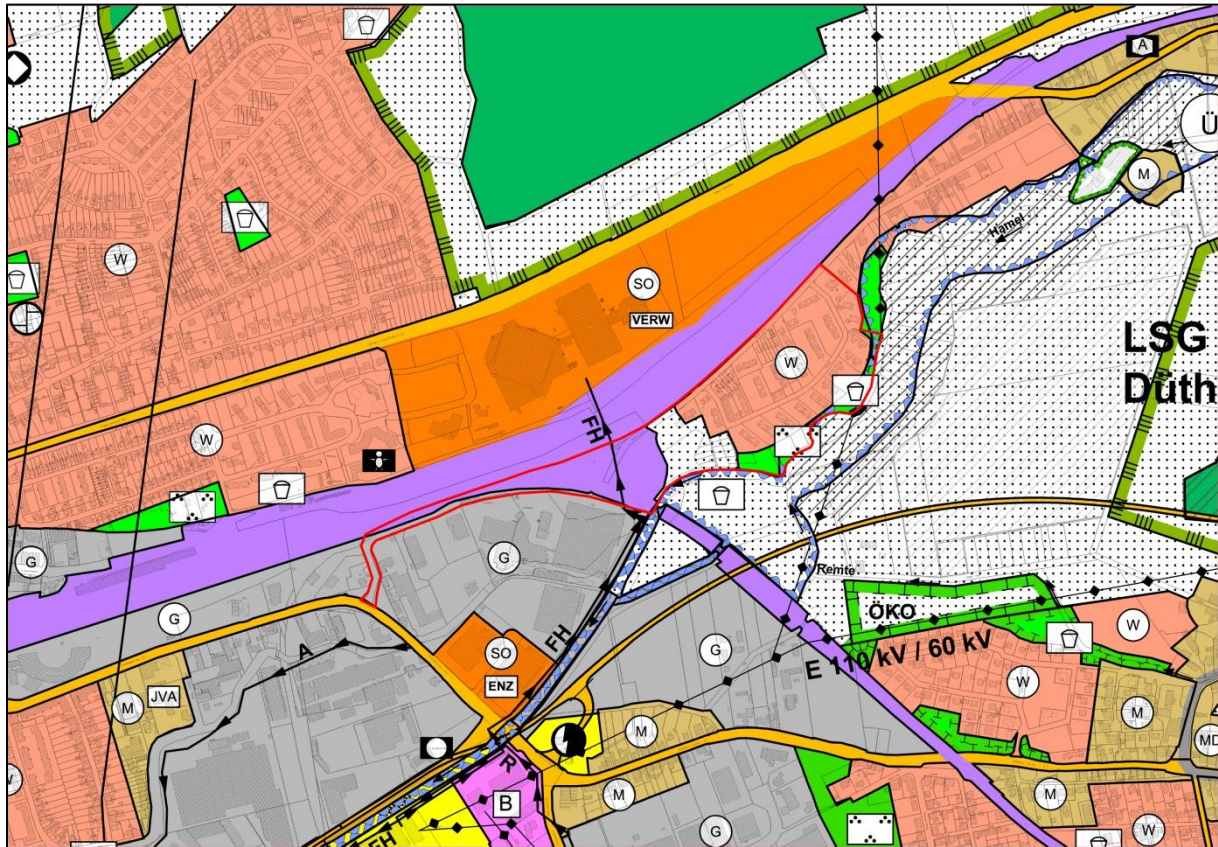
2.2 Städtebauliches Profil des Untersuchungsgebietes

2.2.1 Planerische Vorgaben

Als planungsrechtliche Grundlagen sind der Flächennutzungsplan der Stadt Hameln sowie der Bebauungsplan Nr. 303 Rohrser Warte / Kuckuck anzuführen.

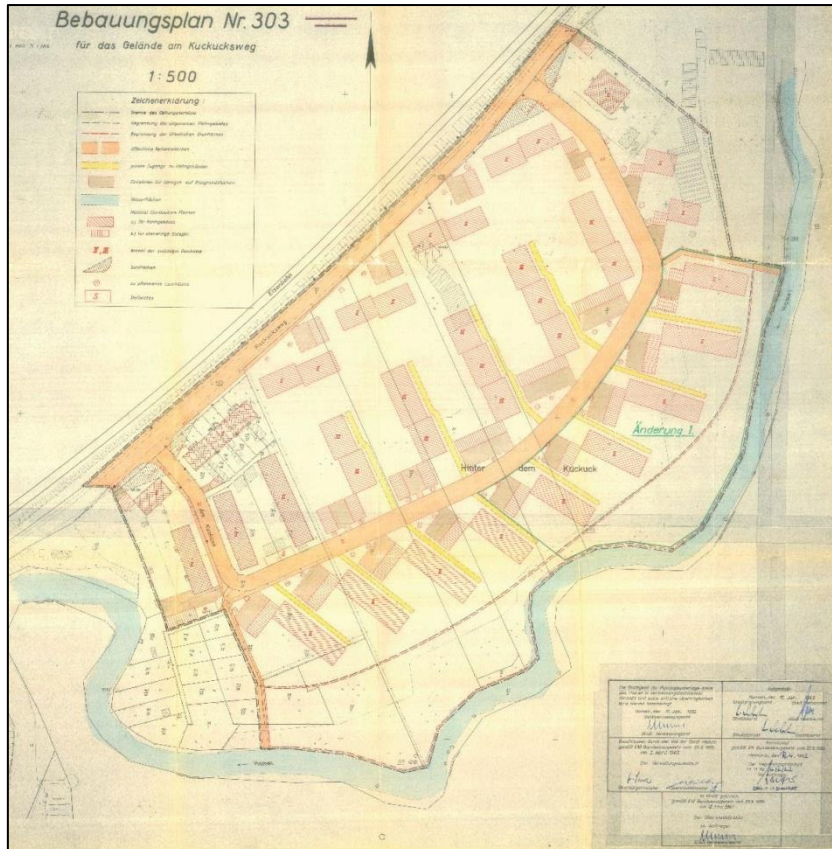
Im Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist für das Quartier Kuckuck eine Wohnbaufläche (W) dargestellt. In südlicher bzw. südöstlicher Richtung schließt sich parallel zur Hamel eine Grünfläche / Parkanlage mit einem Spielplatz an. Daran anschließend ist ein Überschwemmungsgebiet (Ü) der Hamel dargestellt.

Abbildung 3: Ausschnitt des FNP

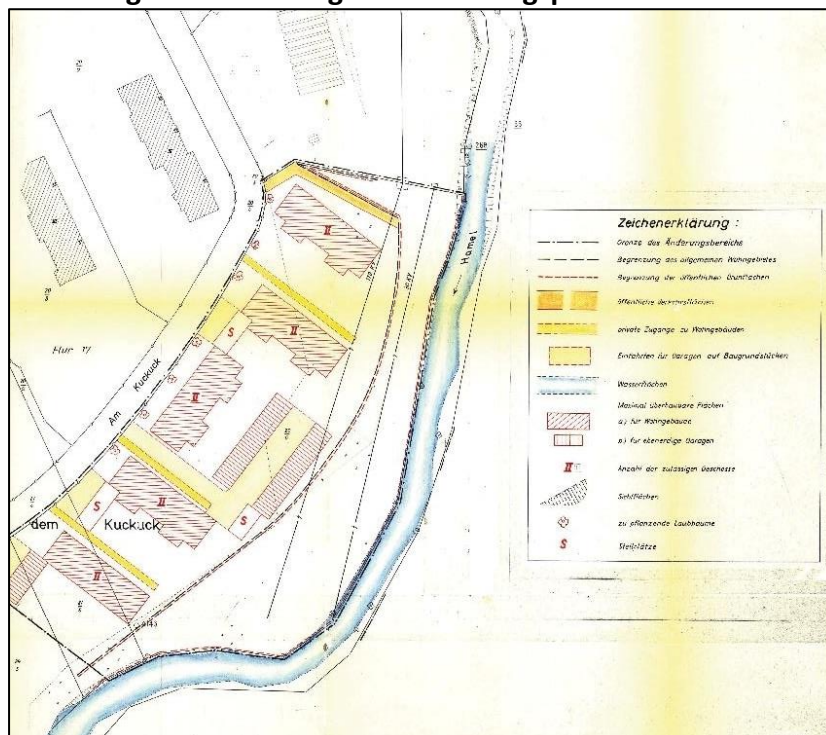


Quelle: Stadt Hameln 2015.

Das Quartier befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanens Nr. 303 Rohrser Warte / Kuckuck, der am 12.05.1962 beschlossen wurde. Die 1. Änderung Nr. 303 Ä 1 Straße Kuckuck wurde mit Satzung vom 21.01.1964 festgelegt (vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB). Der Bebauungsplan setzt für das Quartier Allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Darüber hinaus ist die Anzahl der Geschosse auf zwei oder drei Vollgeschosse festgesetzt.

Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 303


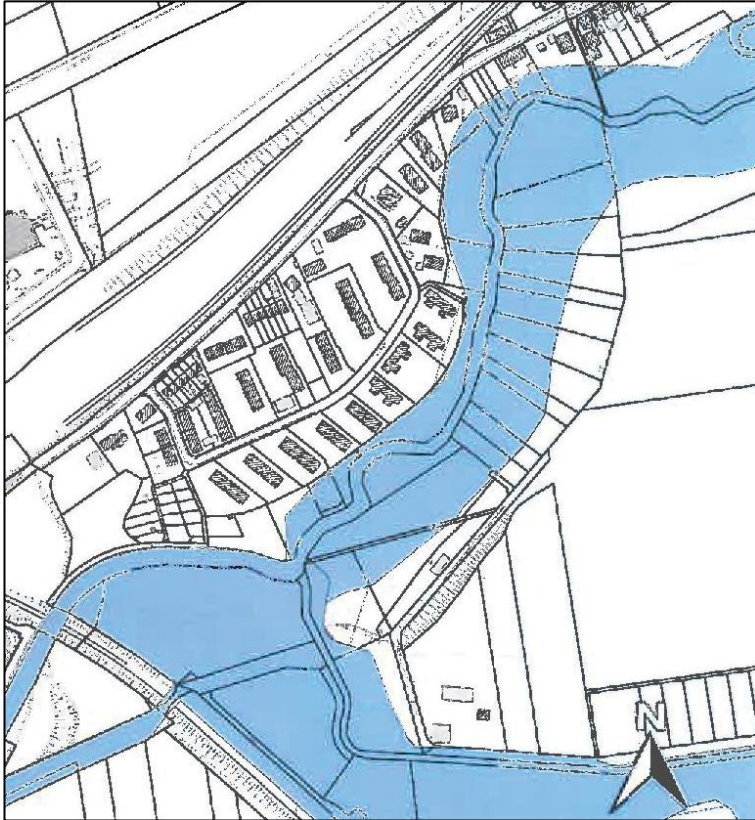
Quelle: Stadt Hameln 2015.

Abbildung 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303


Quelle: Stadt Hameln 2015.

Im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger wurde explizit drauf hingewiesen, dass das Überschwemmungsgebiet der Hamel im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen an die bebauten Flurstücke im Südosten reicht. Des Weiteren liegt die Hamel im FFH-Gebiet Hamel und Nebenbäche.

Abbildung 6: Ausschnitt des Überschwemmungsgebietes Hamel



Quelle: Stadt Hameln 2015.

2.2.2 Siedlungsstruktur und historische Entwicklung

Das Quartier Kuckuck entstand in den 1930er bis 1970er Jahren. Die ersten baulichen Entwicklungen im Quartier fanden in den Jahren 1931 bis 1936 statt. In dieser Zeit wurden die Gebäude in der Straße Kuckuck mit den Hausnummern 1, 3, 5, 7, 9 und 11 sowie in der Straße Rohrser Warte mit den Hausnummern 6, 7 - 12 und 15 - 20 errichtet. Mit Ausnahme des Einfamilienhauses mit landwirtschaftlichem Betrieb an der Rohrser Warte sowie der Villa im Kreuzungsbereich Rohrser Warte / Kuckuck wurden die ersten Gebäude von Wohnungsbau-Genossenschaften errichtet. Die weiteren Gebäude wurden in den 1960er Jahren erbaut.

In den 1960er Jahren wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 303 eine planmäßige Bebauung für das Quartier eingeleitet. Verschiedene Firmen, die an der Marienthaler Straße ansässig waren und Wohnungsbaugesellschaften, die Bahn sowie die Post bauten für die Mitglieder bzw. Angestellten und Arbeiter vorzugsweise preiswerten Wohnraum. Einige

der Gebäude wurden durch die ehemalige Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H. (GWG heute HWG – Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft) errichtet. In dem Jahr 1962 wurden Gebäude an der Straße Rohrser Warte und zwischen 1962 und 1967 Gebäude an der Straße Kuckuck gebaut. Die Bebauung durch die GWG erfolgte im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Ausnahme der Häuser Kuckuck 42 und 44.

Im Jahr 1968 wurde im Gebäude Kuckuck 15a ein kleiner Lebensmittelladen errichtet, der seit der Jahrtausendwende geschlossen ist. Das Gebäude wurde danach kurzzeitig als Quartierstreff bzw. Anlaufstelle der Bewohner durch die HWG genutzt.

Das letzte Gebäude im Quartier wurde im Jahr 1973 in der Rohrser Warte mit der Hausnummer 4 durch das Beamtenheimstättenwerk Hameln errichtet.

Das Quartier galt in den 1970er Jahren aufgrund der niedrigen Mieten als Wohnviertel für kinderreiche Familien. Innerhalb des Quartiers bestand jedoch nicht die Möglichkeit, die eigene Wohnsituation durch den Bezug einer größeren Wohnung oder den Bau eines Eigenheims aufzuwerten. Dementsprechend zogen viele Erstmietler bereits Ende der 1970er Jahre - nach Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation - aus dem Quartier weg.

In den 1980er Jahren führte der Wegfall der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaugesellschaften zu einem Umbruch im Quartier. Die Hameler Wohnungsbaugesellschaft (Vermieter im Kuckuck mit Ausnahme der Wohnblöcke Kuckuck 1 - 5 und 7 - 11) konnte dem Leerstand nicht mehr durch Modernisierungsmaßnahmen entgegenwirken.

Im Jahr 2006 wurden die Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft HWG an einen Investor verkauft. Für die Wohnungen Kuckuck 18, 20, 22 und 24 (je vier Wohneinheiten) gilt die Sozialbindung bis zum 31.12.2017. Die Gebäude befinden sich derzeit weitestgehend in Insolvenzverwaltung.

Die beiden Wohnblöcke Kuckuck 1 bis 5 befinden sich inzwischen in Privateigentum. Der Wohnblock 7 bis 11 wurde im November 2013 zwangsversteigert. Die 18 Wohnungen konnten durch eine vorgeschaltete Entrümpelungsphase seit Ende 2013 von rumänischen Großfamilien bezogen werden (Stand 2014).

Die heterogenen Eigentumsverhältnisse im Quartier durch diverse Privateigentümer und Gesellschaften stellen für eine geordnete Entwicklung des Quartiers eine enorme Herausforderung dar. Die Stadt Hameln verfügt derzeit über kein Wohneigentum im Quartier. Die Straße Kuckuck, die Wege zu den Kleingärten sowie die Flächen des Überschwemmungsgebietes und des Bolzplatzes befinden sich hingegen im Eigentum der Stadt.

2.2.3 Siedlungsgestalt

Im Untersuchungsgebiet gibt es ca. 250 Wohneinheiten. Die Bebauung im Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch eine zwei- bis dreigeschossige Zeilenbebauung geprägt. Es gibt 18 Reiheneinheiten und 233 Geschosswohnungsbaueneinheiten.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Rohrser Warte befinden sich zweigeschossige Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser mit Ausnahme eines dreigeschossigen Geschosswohnungsbaus am südwestlichen Rand des Quartiers sowie eines Einfamilienhauses im Nordwesten des Quartiers. Im Kreuzungsbereich der Straßen Rohrser Warte und Kuckuck befindet sich eine zweigeschossige Villa mit erheblichen Schäden. Die Bebauung östlich, südlich und westlich der Straße Kuckuck ist ebenfalls durch zweigeschossige Geschosswohnungsbauten gekennzeichnet. Im inneren Bereich der Siedlung (nördlich der Straße Kuckuck) wurden dreigeschossige Geschosswohnungsbauten errichtet. Die Ausnahme bilden zwei zweigeschossige Geschosswohnungsbauten im nordwestlichen Bereich des Straßenzuges.

Die Größe der Wohnungen variiert zwischen ca. 33 und 95 Quadratmetern. Die Wohnungen wurden überwiegend als sogenannte Kleinstwohnungen mit einer Wohnküche und einem Schlafzimmer errichtet. Die größeren Wohnungen bestehen aus bis zu vier Zimmern (zzgl. Küche / WC / Bad). Die Größe der Wohnungen und die Aufteilung der Räume entsprechen nicht mehr den heutigen Bedarfen. Im Untersuchungsgebiet entfallen ca. 1,6 Einwohner auf eine Wohneinheit. In der Straße Kuckuck liegt die Einwohnerdichte bei ca. 1,6 Einwohnern / Wohneinheit und in der Straße Rohrser Warte zwischen 1,2 und 2,7 Einwohnern / Wohneinheit.

Im Südwesten schließen sich an die Bebauung mehrere Kleingärten an. An die Kleingartensiedlung westlich angrenzend befindet sich ein Bolzplatz.

Im Südosten des Untersuchungsgebietes verläuft die Hamel. Durch das FHH-Gebiet und Überschwemmungsgebiet ist eine weitere Bebauung der bereits bestehenden Zeilenbebauung südlich der Straße Kuckuck ausgeschlossen.

Die Siedlungsgestalt wird durch den immensen Wohnungsleerstand geprägt. Von den sich im Untersuchungsgebiet befindenden 29 Gebäudekomplexen weisen 21 Gebäude schätzungsweise einen Leerstand von 2/3 der Wohnungen auf.

Abbildung 7: 2-geschossiges Mehrfamilienhaus



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 8: 2-geschossige Zeilenbebauung



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 9: 3-geschossige Zeilenbebauung



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 10: Reihenhauses



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 11: Einfamilienhaus



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 12: Villa



Quelle: eigene Fotos.

2.2.4 Nutzung

Im Untersuchungsgebiet Kuckuck befinden sich 29 Gebäude. Die Nutzungsstruktur ist beinahe ausschließlich durch Wohnen geprägt mit Ausnahme einer landwirtschaftlichen und einer gewerblichen Nutzung sowie einer sozialen Einrichtung. Diese Nutzungsformen umfassen jedoch lediglich einen Gebäudeteil. Die übrigen Gebäudeteile werden ebenfalls als Wohnraum genutzt. Eine weitere gewerbliche Nutzung durch den Stadtteilladen befand sich bis zu dessen Schließung um die Jahrtausendwende zentral im Untersuchungsgebiet.

Zwischen der Zeilenbebauung befindet sich eine vermehrte Anzahl an privaten Freiflächen bzw. Abstandsflächen, die entsprechend den Wohngebäuden zuzuordnen sind. Diese Freiflächen sind jedoch überwiegend unstrukturiert. Als weitere private Freiflächen gibt es im Untersuchungsgebiet im Südwesten eine Kleingartensiedlung.

Als öffentliche Grünflächen im Quartier sind ein Bolzplatz sowie die Flächen nördlich der Hamel zu kennzeichnen. Durch den Verlauf der Hamel entlang Grenze des Untersuchungsgebietes sowie den vorgelagerten Freiflächen bieten sich in unmittelbarer Nähe wohnortnahe Erholungsflächen.

Der Leerstand ist von zentraler Bedeutung im Quartier. 22 der insgesamt 29 Gebäude sind von einem Leerstand von bis zu 2/3 des jeweiligen Gebäudekomplexes betroffen. Insbesondere bei den zwei- und dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten ist ein hoher Leerstand erkennbar. Lediglich die Reihenhäuser, das Einfamilienhaus sowie drei zweigeschossige Geschosswohnungsbauten entlang der Rohrser Warte und zwei zweigeschossige Geschosswohnungsbauten entlang der Straße Kuckuck weisen keinen bis lediglich einen geringen Leerstand auf. Die Villa am nördlichen Eingang des Quartiers ist ebenfalls leer stehend.

Eine höhere Anzahl an gewerblich genutzten Flächen befindet sich nördlich und südwestlich des Untersuchungsgebietes. Hierbei handelt es sich jedoch um keine Versorgungs- und Einzelhandelsangebote. Bei der nördlichen Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Verwaltung“ dargestellt ist, handelt es sich um den Hauptsitz der BHW Bausparkasse, einen großen Arbeitgeber in der Stadt Hameln bzw. dem mit Abstand größten Arbeitgeber des Arbeitsamtsbezirkes Hameln.

Abbildung 13: Wohnen



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 14: privates Abstandsgrün



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 15: Bolzplatz

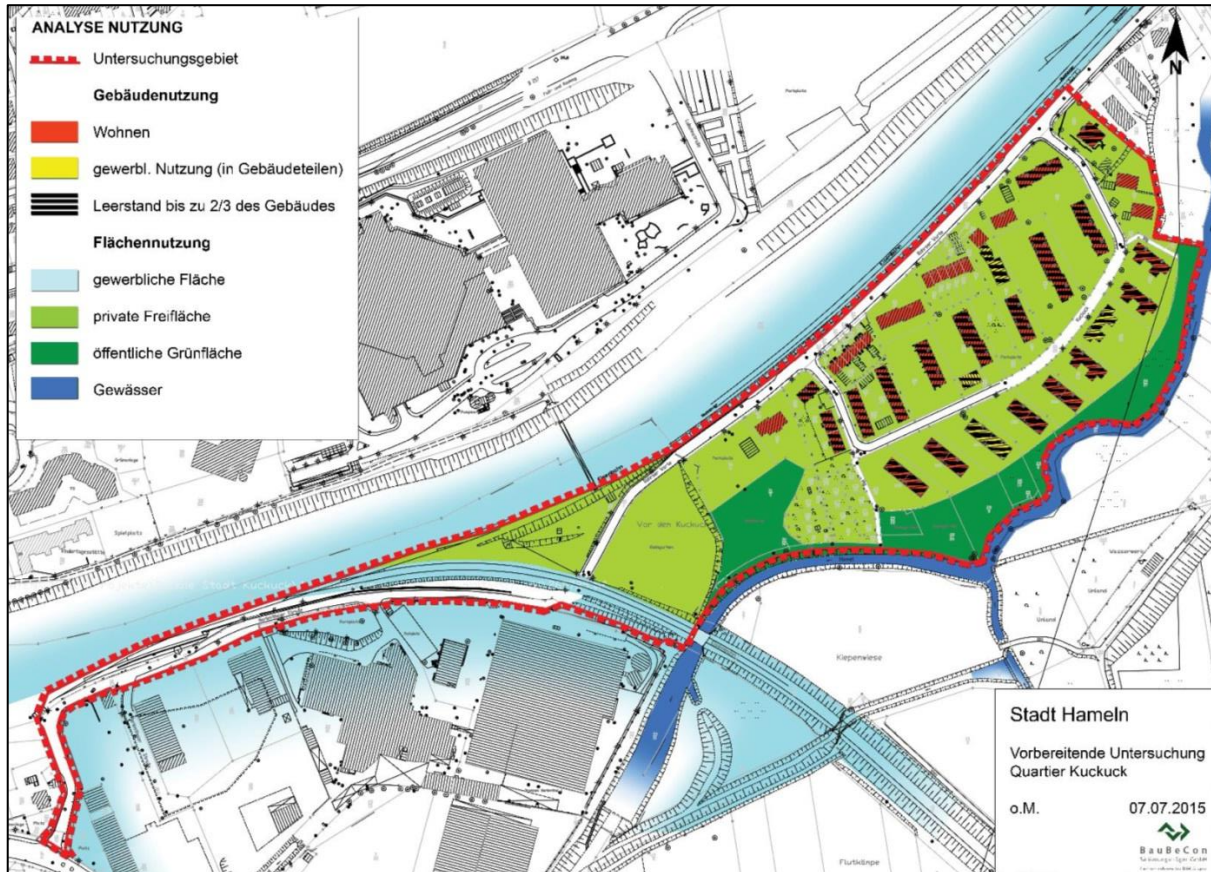


Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 16: öffentliche Grünflächen



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 17: Analyse Nutzung (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Quelle: eigene Darstellung.

2.2.5 Verkehr

Im Untersuchungsgebiet verlaufen die Straßen Kuckuck, Marienthaler Straße und Rohrser Warte. Bei der Marienthaler Straße und Rohrser Warte handelt es sich um Zufahrtstraßen des Quartiers, bei der Straße Kuckuck um eine Anliegerstraße.

Die Marienthaler Straße grenzt im Südwesten des Untersuchungsgebietes an die Bundesstraße 1 und geht in die Rohrser Warte über, die wiederum im Nordosten aus dem Untersuchungsgebiet führt und in die Alte Heerstraße mündet. Durch die Alte Heerstraße wird eine Anbindung an die Bundesstraße 217 hergestellt. Die Straße Kuckuck verläuft U-förmig durch das Quartier und ist an zwei Kreuzungspunkten an die Rohrser Warte angebunden.

Insgesamt weisen die Verkehrsflächen einen schlechten Ausbauzustand auf. Die Marienthaler Straße und Rohrser Warte sind als Straßen mit erheblichen Funktions- und Substanzmängeln zu bezeichnen. Zudem ist ein einseitig vorhandener Fußweg entlang der Straßen sowohl funktional als auch gestalterisch aufzuwerten. Die Abgrenzung des Fußweges entlang der Marienthaler Straße erfolgt in Abschnitten lediglich durch eine Markierung.

Die Straße Kuckuck als Anliegerstraße weist erhebliche Gestaltungsmängel auf. Die beidseitig verlaufenden Gehwege sind mit einer Breite von maximal einem Meter eng geplant.

Öffentliche Stellplätze gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Die privaten Stellplätze befinden sich meist direkt vor den Geschosswohnungsbauten. Darüber hinaus gibt es im Norden des Untersuchungsgebietes eine große private Stellplatzfläche, die jedoch über keinerlei Gestaltung verfügt.

Die Anbindung des Untersuchungsgebietes an die Innenstadt Hameln ist als unzureichend zu beschreiben. Sowohl im Südwesten als auch im Nordosten fehlen entsprechende Wegeverbindungen, die eine qualitative Anbindung des Quartiers an die Gesamtstadt herstellen. Das Quartier kann somit durch seine Lage und die fehlende Anbindung an die Gesamtstadt als isoliert bezeichnet werden.

Neben dem Individualverkehr ist eine Anbindung an die Gesamtstadt durch den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden. An der Rohrser Warte befinden sich jeweils zwei Haltestellen in beidseitiger Fahrtrichtung. Einer der Haltepunkt liegt im Nordwesten der Wohnbebauung und der zweite Haltepunkt im Nordosten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes fehlen Wegeverbindungen zu Naherholungsflächen zwischen der Wohnsiedlung und der Hamel bzw. sind nicht durchgängig gestaltet. Des Weiteren ist die Anbindung der Kleingärten sowie des Bolzplatzes unzureichend. Ein einziger vorhandener Weg weist zudem erhebliche Gestaltungsmängel auf.

Abbildung 18: Straße Kuckuck I



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 19: Marienthaler Straße I



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 20: Straße Rohrser Warte I



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 21: Anbindung Kleingärten



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 22: Anbindung Bolzplatz



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 23: privater Stellplätze



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 24: westlicher Stellplatz



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 25: ÖPNV



Quelle: eigene Fotos.

2.2.6 Gebäudesubstanz

Bei Betrachtung der Gebäudesubstanz ist deutlich erkennbar, dass ein Großteil der zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten sowie alle der dreigeschossigen Geschosswohnungsbauten im Untersuchungsgebiet mittlere bis erhebliche Mängel aufweisen. Im Bereich der Straße Kuckuck sind lediglich drei zweigeschossige Geschosswohnungsbauten mit geringen bis mittleren Mängeln in der Gebäudesubstanz einzustufen, die übrigen Gebäude an der Straße – sowohl Geschosswohnungsbauten als auch die Villa – weisen überwiegend erhebliche Mängel auf.

An der Rohrser Warte weisen die Reihenhäuser, das Einfamilienhaus sowie ein Geschosswohnungsbau geringe bis mittlere Mängel auf. Der westlichste Geschosswohnungsbau im Quartier an der Rohrser Warte ist als einziges Gebäude im Untersuchungsgebiet mit keinen bis geringen Mängeln hervorzuheben. Die übrigen zweigeschossigen Geschosswohnungsbauten an dem Straßenzug sind ebenfalls mit mittleren bis erheblichen Mängeln eingestuft. Dementsprechend weisen von den 29 Gebäuden im Untersuchungsgebiet lediglich ein Gebäude keine bis geringe Mängel und nur sieben Gebäude geringe bis mittlere Mängel in der Gebäudesubstanz auf. Die weiteren verbleibenden 21 Bestandsgebäude weisen eher erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz auf. Der prozentuale Anteil der Gebäude mit mittleren bis erheblichen Mängeln in der Gebäudesubstanz liegt somit bei ca. 74 % im Untersuchungsgebiet. Dementsprechend weisen ca. 24 % der Gebäude geringe bis mittlere Substanzmängel auf und nur lediglich ca. 3 % keine bis geringe Mängel. Durch die vorhandenen Mängel in der Gebäudesubstanz lässt sich u. a. die hohe Leerstandssituation begründen, denn ca. 76 % der Gebäude weisen einen Leerstand bis zu 2/3 des Gebäudekomplexes auf.

Darüber hinaus ist bereits durch Inaugenscheinnahme der Gebäude deutlich sichtbar, dass die Gebäude im Untersuchungsgebiet nicht den heutigen energetischen Anforderungen entsprechen. Energetische Sanierungsmaßnahmen an Fassade, Fenster und Dach sind an nahezu keinem Gebäude erkennbar. Aufgrund der Eigentümerstruktur, der fehlenden Aufenthaltsqualität im Quartier sowie dem Negativimage des Quartiers sind Sanierungsmaßnahmen durch Eigeninitiative der Eigentümer wenig wahrscheinlich.

Bei Betrachtung der Gebäudesubstanz in Zusammenhang mit der Leerstandssituation zeigt sich deutlich der dringende Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Neben einem Überangebot an Wohnraum im Untersuchungsgebiet lässt sich dieser Wohnraum zudem durch erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz charakterisieren.

Es sind entsprechend weitere detaillierte Untersuchungen zur Gebäudesubstanz notwendig, um zu analysieren, bei welchen Gebäuden eine Modernisierung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit durchzuführen ist. Gebäude, bei denen eine Modernisierung nicht mehr als wirtschaftlich eingestuft wird, sind ggf. abzureißen.

Abbildung 26: Substanzmängel I



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 27: Substanzmängel II



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 28: Substanzmängel III



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 29: Substanzmängel IV



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 30: Substanzmängel V

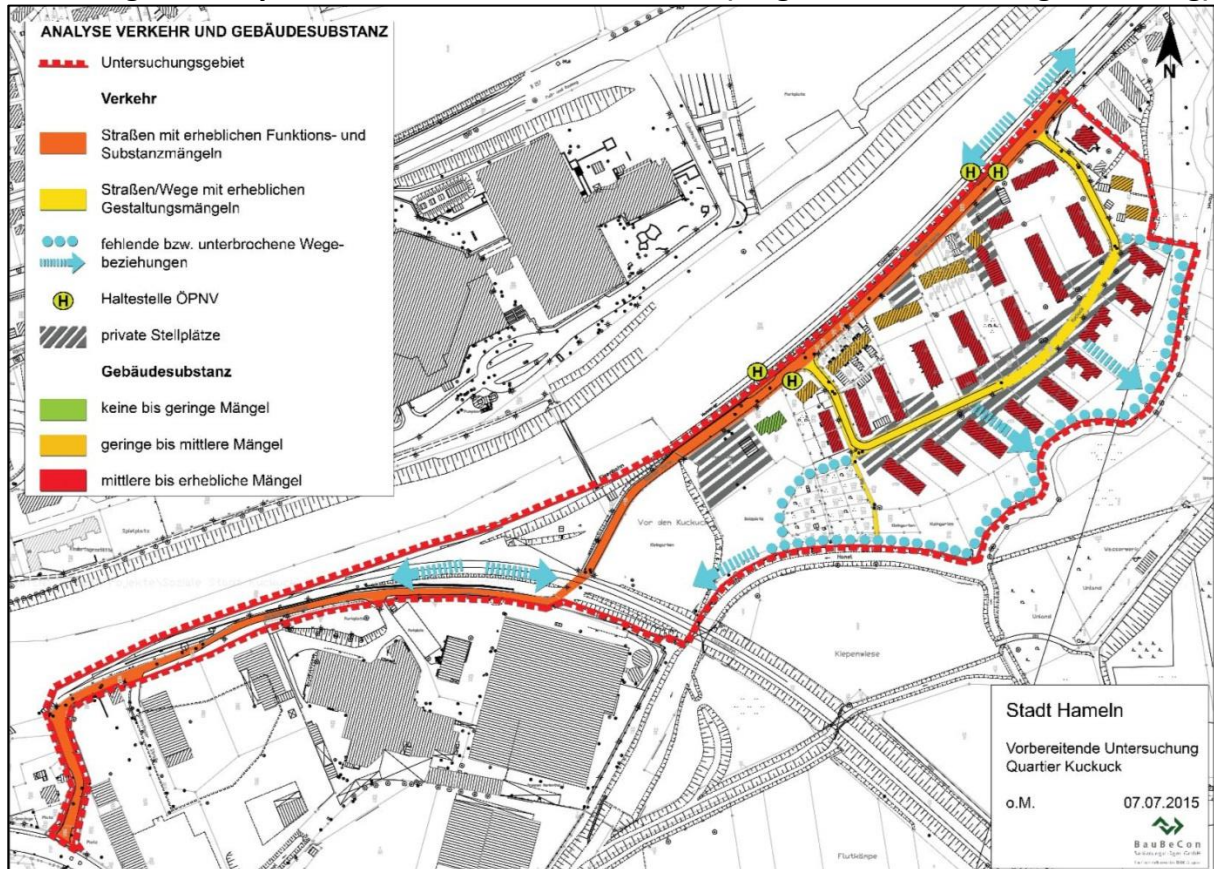


Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 31: Substanzmängel VI



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 32: Analyse Verkehr und Gebäudesubstanz (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Quelle: eigene Darstellung.

2.3 Soziales Profil des Untersuchungsgebietes

2.3.1 Einwohner

Im Untersuchungsgebiet leben zum Untersuchungszeitpunkt ca. 406 Einwohner¹. Die Bevölkerung im Quartier lässt sich in drei Kategorien einteilen,

- Einwohner, die bereits im Zuge des aktiven Wohnungsbaus ins Quartier gezogen sind,
- Einwohner, die sowohl früher als auch heute auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind sowie
- Einwohner, die im Zuge der erweiterten Arbeitnehmerfreizügigkeit in das Quartier ziehen.

Zu den Einwohnern, die im Zuge des aktiven Wohnungsbaus in den 1970er Jahren ins Quartier gezogen sind, gehören insbesondere die Bewohner der Reihenhäuser an der Rohrser Warte sowie die Bewohner der Eigentumswohnungen Kuckuck 42 und 44.

Im Quartier wohnen darüber hinaus Menschen, die früher und / oder auch heute auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Dazu gehören sowohl inländische als auch eingewan-

¹ Stand: 01.01.2015.

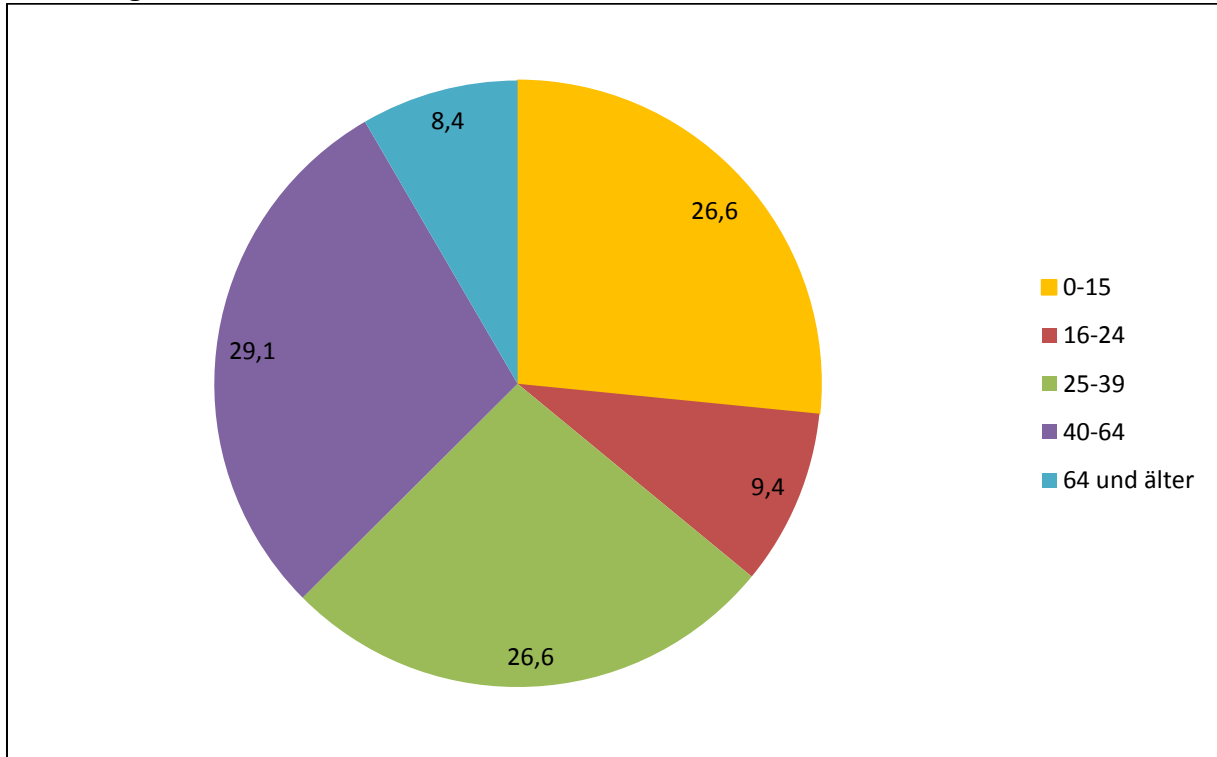
derte einkommensschwache und bildungsferne Großfamilien, die zumeist eine geringe Mobilitätsbereitschaft aufweisen. Durch diese geringe Mobilitätsbereitschaft wohnen diese Familien schon über einen längeren Zeitraum im Quartier. Die Kinder dieser Familien besuchen den örtlichen Kindergarten und die örtliche Grundschule.

Letztlich ziehen seit Dezember 2013 im Zuge der erweiterten Arbeitnehmerfreizügigkeit verstärkt Großfamilien aus Rumänien (sog. Armutszuwanderer) in das Quartier. Als problematisch erweist sich, dass einige Familien nicht offiziell ihren Haupt- oder Nebensitz in der Stadt anmelden. Als Grund hierfür kann unter anderem die unklare Vermietungsstruktur angeführt werden. Familien, die in den Wohnungen leben, erhalten beispielsweise vom Insolvenzverwalter beauftragten Hausverwalter keinen Mietvertrag. Die Folge ist, dass ohne einen Mietvertrag keine Anmeldung bei der Stadt Hameln erfolgen kann und damit auch die Beziehung von Sozialleistungen entfällt.

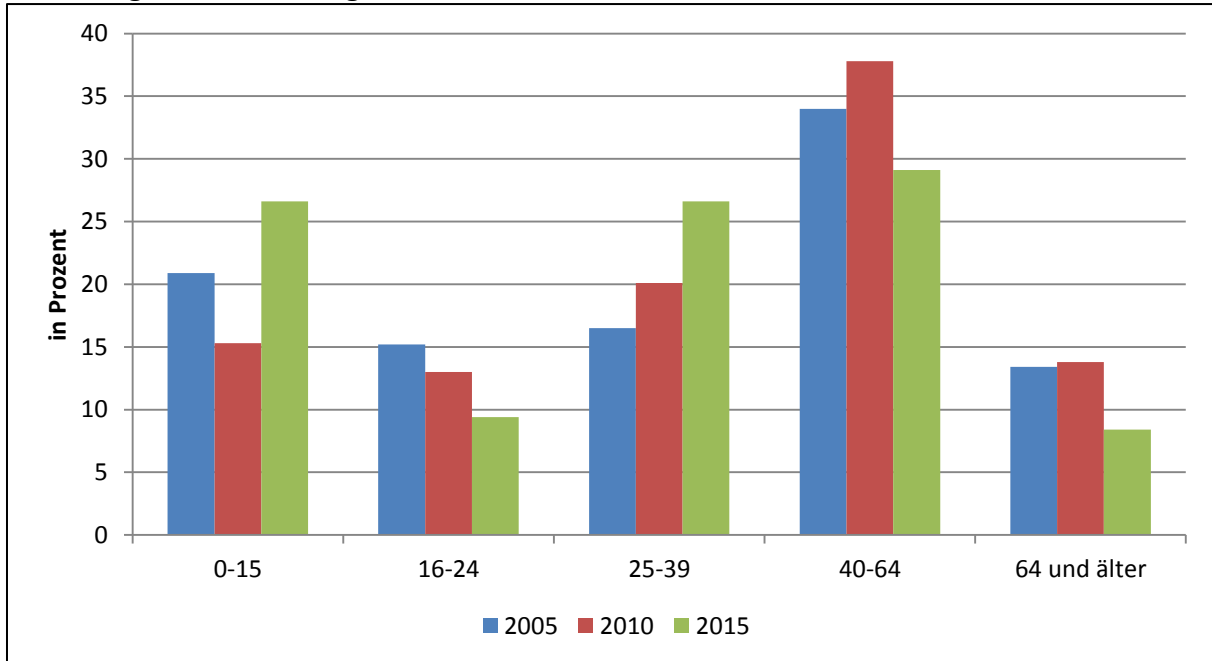
Die Einwohnerzahl im Quartier lag im Jahr 2005 bei 382 Einwohnern und ist bis 2015 stetig auf 406 Einwohner angestiegen.

Die Altersstruktur im Quartier weist einen hohen Kinderanteil zwischen 0 und 15 Jahren mit 26,6 % auf. Auch der Anteil der 25 – 39 Jährigen beläuft sich auf 26,6 %. Die Altersgruppe der 40 – 64 Jährigen ist mit 29,1 % am stärksten im Quartier vertreten. 9,4 % der Einwohner des Quartiers sind zwischen 16 und 24 Jahren und 8,4 % sind 65 Jahre und älter.

Abbildung 33: Altersstruktur im Quartier 2015



Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Hameln 2015.

Abbildung 34: Entwicklung der Altersstruktur im Quartier 2005, 2010 und 2015

Quelle: eigene Darstellung nach Daten der Stadt Hameln 2015.

Im Vergleich der Jahre 2005, 2010 und 2015 ist festzustellen, dass der Anteil der 0 – 15 jährigen Personen im Quartier von 2005 bis 2015 gestiegen ist (+5,7 %), im Jahr 2010 allerdings den niedrigsten Wert aufweist (15,3 %). Der Anteil der 16 – 24 Jährigen ist seit 2005 (15,2 %) kontinuierlich gesunken (auf 9,4 %). Der Anteil der 25 – 39 Jährigen ist hingegen stetig gestiegen (+ 10,1%). Die Altersgruppe der 40 – 64 Jährigen ist von 2005 bis 2015 gesunken (- 4,9%), lag im Jahr 2010 jedoch am höchsten (37,8 %). Der Anteil der 64 jährigen Personen und älter lag in den Jahren 2005 und 2010 um 13,6 % und ist bis 2010 gesunken (- 5,4 %).

Die Zusammensetzung der Bevölkerung aus Menschen mit Migrationshintergrund und Deutschen hat sich über die Jahre ebenfalls stark verändert. Im Jahr 2005 betrug der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund an der Einwohnerzahl im Quartier 29,58 %, ist bis 2010 auf 18,25 % gesunken und bis 2015 auf 49,26 % gestiegen.

Im Juli 2015 beispielsweise lebten 424 Einwohner im Bereich Kuckuck / Rohrser Warte, von denen 153 Bürger, die rumänische Staatsangehörigkeit besitzen (ca. 36 %).

Im Juli 2014 lassen sich die Einwohner nach Nationalitäten wie folgt darstellen:

Tabelle 1: Einwohner nach Nationalitäten

Nationalität	Einwohnerzahl
deutsch	204
rumänisch	150
türkisch	28
deutsch-türkisch	3
griechisch-türkisch	1
polnisch	5
deutsch-polnisch	4
syrisch	4
kroatisch	4
albanisch	3
haitianisch	3
deutsch-russisch	2
deutsch-kasachisch	2
deutsch-britisch	1
bosnisch-herzegowinisch	1
deutsch-bosnisch-herzegowinisch	1
italienisch	1
kosovarisch	1
litauisch	1
irakisch	1

Quell: Stadt Hameln 2014.

2.3.2 Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet gibt es die infrastrukturellen Einrichtungen „Kuckucksnest“ sowie den Treffpunkt „ZaK“ (Zusammen am Kuckuck) im Begegnungshaus Kuckuck Hausnummer 14.

Bei dem Kuckucksnest handelt es sich um eine im Januar 2012 eröffnete Einrichtung, die im Jahr 2013 von dem Verein SAM (Sozial-Aktiv-Menschlich e.V. Hameln) übernommen wurde. Das Kuckucksnest dient u. a. als Treffpunkt im Quartier und bietet beispielsweise Angebote zur Kinderbetreuung, zur Hausaufgabenbetreuung, zum Sprachunterricht sowie zur Freizeitgestaltung an. Darüber hinaus werden u. a. Sprechstunden vom Jugendamt des Landkreises, von der Sozialarbeiterin der Grundschule Rohrsen und vom Familienbüro in Rohrsen angeboten. Zudem wurden beispielsweise Spielstunden für Kleinkinder, Deutschkurse und Kochtreffs für Frauen durchgeführt.

In den Räumen des ZaK „Zusammen am Kuckuck“ wird seit 2015 das Modellprogramm JUGEND STÄRKEN des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) und des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)

umgesetzt. Dabei handelt es sich um ein Projekt zur Unterstützung von jungen Menschen im Alter von 12 bis einschließlich 26 Jahren. Durch aufsuchende Arbeit (Streetwork im Quartier durch die IMPULS gGmbH) sowie durch Beratung und Einzelfallhilfe (Case Management durch das Job Center Hameln Pyrmont) werden die jungen Menschen unterstützt. Das Projekt ist auf vier Jahre ausgerichtet und wird durch den ESF (Europäischen Sozialfond) gefördert. Der Schwerpunkt im Quartier Kuckuck liegt in der Begleitung von Zuwanderern aus Osteuropa, mit dem Ziel individuelle Hürden bezüglich der Themen Ausbildung und Arbeit zu überwinden und somit nicht nur eine schulische und berufliche Integration zu ermöglichen, sondern auch eine soziale Integration. Neben pädagogischen Fachkräften stehen auch Dolmetscher zur Verfügung. Die Maßnahmen sollen neben der Stärkung des Selbstbewusstseins, der Aktivierung des Selbsthilfepotentials, der Vermittlung von Vertrauen in die eigenen Fähigkeiten der jungen Menschen auch der Aufwertung des Quartiers dienen. Beispielsweise ist im Rahmen des Projektes ein Jugendtreff in Form eines Bauwagens im Quartier geplant. Des Weiteren wird die Gewinnung von ehrenamtlichen Bürger/innen zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements angestrebt. Beispiele hierfür sind Lesepatenschaften, Aufräumaktionen oder Stadtteil- und Sportfeste. Die Umsetzung erfolgt sowohl mit der Zielgruppe als auch mit vorhandenen Kooperationspartnern. Die Ausbildung und Vermittlung von ehrenamtlichen Dolmetschern ist ebenfalls vorgesehen. Die Rolle der Dolmetscher soll von jungen Erwachsenen übernommen werden, die als Kulturvermittler bei Behördengängen, Arztbesuchen und Gesprächen mit Erziehern und Lehrern die gleichsprachigen Menschen mit Migrationshintergrund unterstützen.

Zudem ist in dem Treffpunkt ZaK ein offener Bewohnertreff vorhanden.

Im Jahr 2014 wurde ein Runder Tisch „Kuckuck“ eingerichtet. Der Arbeitsgruppe gehören Vertreter der Stadt Hameln, des Landreises Hameln-Pyrmont, der Impuls gGmbH, des SAM Sozial-Aktiv-Menschlich e.V., der Grundschule Rohrsen, der Landesschulbehörde, der Polizei Hameln, der Paritätischer Hameln-Pyrmont, der Kreisarbeitergemeinschaft Hameln Pyrmont der Verbände der freien Wohlfahrtspflege, der Agentur für Arbeit Hameln, des Jobcenters, der Migrationsrat Hameln-Pyrmont und des Kinderhaus Rohrsen / Hilligsfeld an. Seit der Aufnahme der Arbeit des Runden Tisches gibt es u. a. Angebote zu Meldeverfahren, Gesundheitsberatung, allgemeine Unterstützung sowie einen Dolmetscher im Quartier.

Als Freizeitmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet gibt es eine öffentliche Grünfläche mit Bolzplatz, Volleyballnetz und Basketballkorb.

In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befindet sich die zweizügige Grundschule Rohrsen. Diese liegt ca. 1,6 km in nordöstlicher Richtung. Aufgrund der relativ hohen Anzahl von Kindern mit Migrationshintergrund in der Grundschule (ca. 28 %) ist eine Sprachklasse eingerichtet, in der die Kinder den Jahrgängen entsprechend Deutsch lernen können. Die Grundschule verfügt über eine Sporthalle. Hinter der Sporthalle befindet sich ein öffentlich zugänglicher Sportplatz. Neben der Grundschule befindet sich eine Freiwillige Feuerwehr.

Des Weiteren befindet sich in ca. 1,2 km nordöstlicher Entfernung zum Untersuchungsgebiet die KiTa Rohrsen / Hilligsfeld. Die KiTa verfügt über vier Gruppen mit einem Betreuungsangebot für ca. 90 Kinder. Neben der KiTa gibt es ein Freizeitheim.

Auch ein Seniorenheim liegt in ca. 850 Meter Entfernung zum Untersuchungsgebiet.

Die Versorgung der Bewohner des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs kann unter anderem durch einen in ca. 1 km südwestlicher Entfernung liegenden Nahversorger sichergestellt werden. Der Nahversorger befindet sich direkt an der Bundesstraße 1.

Insgesamt liegt im Untersuchungsgebiet ein Mangel an infrastrukturellen Einrichtungen vor.

Abbildung 35: Begegnungshaus



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 36: Bolzplatz II



Quelle: eigene Fotos.

2.4 Soziale und Städtebauliche Missstände

Die Bestimmung der sozialen und städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet erfolgt auf Grundlage der vorangegangenen Bestandserhebung und Bestandsanalyse.

Soziale Missstände

Das Untersuchungsgebiet Kuckuck hat sich aufgrund der abseitigen bzw. isolierten Lage in der Stadt Hameln im Kontext mit der äußerst geringen sozialen Mischung seiner Bewohnerschaft zu einem sozialen Brennpunkt in der Stadt entwickelt. Die sich in den letzten Jahren abzeichnende Zuspitzung dieser Situation hat nunmehr zur Bildung einer Parallelgesellschaft im Quartier Kuckuck geführt. Darüber hinaus wird durch die überaus negative Substanzqualität der Wohngebäude und das wenig ansprechende Wohnumfeld die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Quartier nachhaltig gestört. Ein Engagement der Bewohnerschaft bei der Pflege und der Verbesserung der Gebäude sowie des Wohnumfeldes ist nicht mehr zu erkennen. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie zum Beispiel Keller, Dachboden und Hausflure sind daher wenig gepflegt. Zum Teil ist – aufgrund der geschilderten Problemlage und der zum Teil erheblichen Überbelegung einzelner Wohnungen – die Müllentsorgung nur

noch unregelmäßig durchführbar. Des Weiteren bestehen Probleme im Bereich des Lärms und des Vandalismus. Durch die ungepflegten Außenanlagen wird zudem ein verwahrloster Eindruck vermittelt.

In einigen Bereichen verstärkt eine sehr hohe Mieterfluktuation (Wechsel zum Quartal) die Problemsituation nachhaltig. Insgesamt liegt eine im Verhältnis zur Gesamtstadt relativ hohe Kriminalitätsrate im Quartier vor. Hinzu kommen nicht akzeptable Verhaltensweisen wie zum Beispiel Übernachten in Autos, Meldevergehen, Leistungerschleichung und Schulpflichtverstöße.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen im Quartier ist relativ hoch. Diese Altersgruppen weisen einen besonders hohen Integrationsbedarf auf. Allerdings ist der Stellenwert für die vorschulische und die schulische Bildung bei einigen Familien im Quartier als untergeordnet zu beschreiben. Kinder im schulpflichtigen Alter werden beispielsweise nicht in der Schule angemeldet, trotz teilweise mehrfach schriftlich und durch das Ordnungsamt der Stadt Hameln persönlich überbrachter Aufforderung. Die Familien benötigen somit besondere Unterstützung bei der Integration ihrer Kinder in Kita, Schule, Arbeitsmarkt sowie in das soziale und gesellschaftliche Leben.

Ein weiteres Problem liegt in der Registrierung bzw. der Meldung der zugezogenen Personen beim Einwohnermeldeamt. Zudem erschweren Sprachbarrieren die Verständigung innerhalb des Quartiers und darüber hinaus auch bei Behördengängen etc. Problematisch ist zudem der häufig fehlende Krankenversicherungsschutz bei einer Vielzahl der Menschen mit Migrationshintergrund im Quartier.

Zumindest in den Jahren 2008 und 2010 haben sich Pressemeldungen über Brände, Polizeieinsätze, Schlägereien und Einbrüche im Quartier Kuckuck erhöht. Leerstehende Wohnungen verfallen, wobei der Verfall durch Vandalismus verstärkt wird.

Abbildung 37: sozialer Missstand I



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 38: sozialer Missstand II



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 39: sozialer Missstand III

Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 40: Sozialer Missstand IV

Quelle: eigene Fotos.

Städtebauliche Missstände

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Missstände bestehen vorrangig in der Qualität der Gebäudesubstanz sowie in der hohen Anzahl an Leerständen. Des Weiteren sind städtebauliche Missstände bezüglich der geringen Qualität des Wohnumfeldes festzustellen, die sich auf funktionale und gestalterische Missstände im öffentlichen Raum, sowohl in Bezug auf die Freiraumstruktur mit öffentlichen und privaten Grünflächen als auch auf die Verkehrsstruktur, beziehen. Die Aufenthaltsqualität wird dementsprechend gemindert.

Bei der Betrachtung der Lage des Quartiers Kuckuck in der Gesamtstadt wird als funktionaler Missstand die unzureichende Verbindung und Vernetzung an die Gesamtstadt deutlich. Aufgrund der isolierten Lage des Quartiers – u. a. hervorgerufen durch die im Norden verlaufenden Bahnschienen und die im Süden verlaufende Hamel sowie die unzureichenden Straßenanbindungen – in Verbindung mit der derzeitigen Sozialstruktur besteht die Gefahr der Verstärkung der schon jetzt in Ansätzen bestehenden Parallelgesellschaft im Quartier.

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch zwei- und dreigeschossige Zeilenbebauung. Als struktureller Missstand ist die Monostruktur des Quartiers hinsichtlich des Wohnungsangebotes hervorzuheben.

Zudem zeigen sich deutliche Missstände in der Gebäudesubstanz, denn eine hohe Anzahl der Gebäude weisen einen dringenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Um die hohe Anzahl der Gebäude mit Sanierungs- und Modernisierungsbedarf zu verdeutlichen, kann angeführt werden, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt 29 Gebäude vorhanden sind, von denen 28 Gebäude einen dringenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aufweisen. Lediglich ein Gebäude im Untersuchungsgebiet weist keine Substanzschäden auf.

Darüber hinaus ist die hohe Leerstandssituation im Untersuchungsgebiet hervorzuheben. Von den insgesamt 29 Gebäuden im Gebiet weisen durch Inaugenscheinnahme 22 Gebäude einen Leerstand bis zu ca. 2/3 der Gebäudekomplexe auf.

Als gestalterischer Missstand ist das private Wohnumfeld mit den Wohnhöfen sowie den privaten Stellplatzanlagen anzuführen. Die Gebäudeabstandsflächen sind ausschließlich als monotone Grünfläche gestaltet. Die sich vor den Wohngebäuden befindende private Stellplatzanlagen weisen keine Gestaltqualität auf und sind überwiegend unübersichtlich gestaltet. Zudem sind viele der privaten Gartenparzellen der Kleingartenanlage verwahrlost.

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen entlang der Hamel weisen nur in Abschnitten eine entsprechende Gestaltqualität auf; in Abschnitten wird der Eindruck von Brachflächen vermittelt.

Der Bolzplatz im Untersuchungsgebiet, der sich vom Wohngebiet aus hinter den Kleingärten befindet, ist als reine Rasenfläche angelegt und weist keine spezifischen Gestaltungselemente auf. Der Bolzplatz ist lediglich mit Fußballtoren, einem Volleyballnetz und einem Basketballkorb möbliert. Ein Spielplatz auch für Kleinkinder ist trotz des hohen Wohnbestandes und des hohen Familienanteils im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Als funktionaler Missstand ist das Fehlen eines Quartiersplatzes für die Bewohner/innen im Quartier zu bezeichnen. Auch vor dem Hintergrund der problematischen Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet ist ein Treffpunkt für alle Bewohner/innen im Quartier erforderlich.

Neben der eingangs genannten unzureichenden Verbindung an die Gesamtstadt als funktionaler Missstand ist als weiterer funktionaler Missstand die unzureichende Vernetzung innerhalb des Quartiers anzuführen. Das Wohnquartier wird lediglich durch die Anliegerstraße Kuckuck erschlossen, die im Nordosten und Nordwesten der Wohnbebauung an die Rohrser Warte angebunden ist. Diese einzige Anliegerstraße im Quartier weist jedoch auch gestalterische Missstände auf. Neben einem kurzen Weg, der von der Straße Kuckuck zu den Kleingärten führt und ebenfalls keine Gestaltungselemente aufweist, sind keine weiteren Wegeverbindungen im Quartier vorhanden. Der Bolzplatz ist lediglich durch einen unbebauten Weg erschlossen und der Zugang zur Hamel ist nur in einem Bereich befestigt. Ein Weg entlang der Hamel als Freizeit- und Erholungsmöglichkeit ist nicht durchgehend vorhanden. Eine direkte Anbindung der Wohngebäude an die Hamel liegt nicht vor.

Der Straßenraum der Marienthaler Straße und Rohrser Warte weist funktionale Defizite, wie zum Beispiel erhebliche Bruchstellen in der Asphaltdecke, auf. Die Gehwege entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und weisen darüber hinaus in einigen Bereichen deutliche Schäden auf.

Unter Berücksichtigung sowohl der städtebaulichen als auch der sozialen Missstände wird im Untersuchungsgebiet ein dringender Handlungsbedarf deutlich.

Abbildung 41: Gebäudesubstanz



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 42: private Stellplätze



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 43: private Grünfläche



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 44: Kleingärten



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 45: öffentliche Grünfläche



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 46: ehemaliger Quartierstreff



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 47: Straße Kuckuck II



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 48: Weg an der Hamel



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 49: Straße Rohrser Warte II

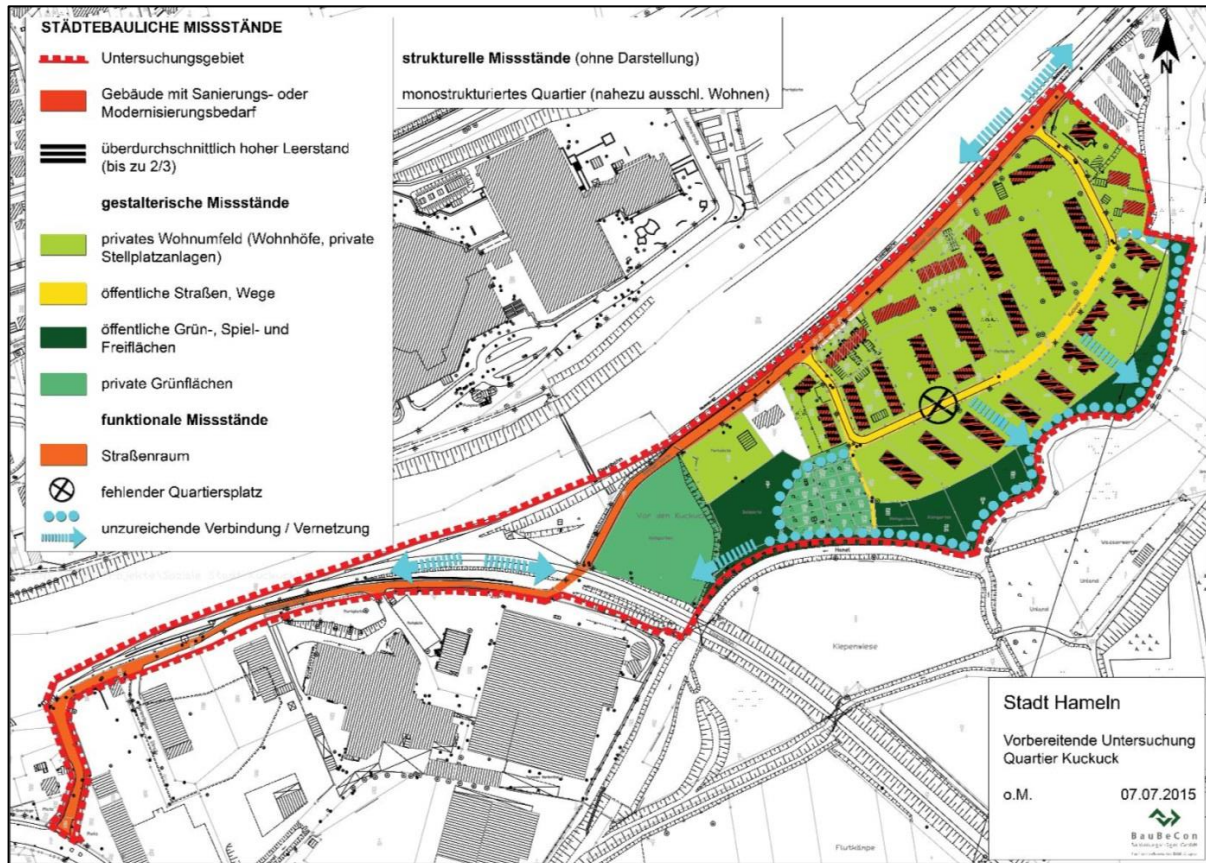


Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 50: Marienthaler Straße II



Quelle: eigene Fotos.

Abbildung 51: Städtebauliche Missstände (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Quelle: eigene Darstellung.

2.5 Integriertes Handlungskonzept

Das Integrierte Handlungskonzept wurde im Rahmen des Projektes „Quartiersentwicklung Kuckuck“, das im März 2014 initiiert wurde, entwickelt. Als langfristiges Ziel der Quartiersentwicklung wird die Stärkung der Innen- und Außenwahrnehmung angeführt. Zudem soll die Beteiligung der Bewohnerschaft dauerhaft stabilisiert werden.

Als kleinteiligere soziale Ziele sind u. a. die Integration der rumänischen Kinder und Erwachsene in das Quartier und in die Bildungslandschaft, ein Alphabetisierungskurse für Erwachsene, eine Kleiderkammer, eine medizinische Sprechstunde sowie die Errichtung einer Großtagespflege zur Förderung von Kindern im Kindergartenalter und die Errichtung von Gruppen und Spielangebote im Nachmittagsbereich anzuführen.

In dem Handlungskonzept sind vielfältige Maßnahmen und Ideen in acht Handlungsfeldern unterteilt, die aus der Arbeit des Runden Tisches Kuckuck und aus verschiedenen Gesprächsrunden mit Bewohnern des Quartiers entwickelt wurden.

Im Folgenden werden die Ideen und Maßnahmen in den acht Handlungsfeldern aufgelistet.

1. Handlungsfeld: Städtebau**Ziel: Gesamtquartier aufwerten / Anbindung verbessern Aufenthaltsqualität steigern**

Maßnahme	Akteure	Zeitraumen	Umsetzungs- stand				Finanzie- rung		
			Idee	in Planung	laufende Maß- nahme	abgeschlossen	Städtebau- förderung	Stadt Hameln	Sonstige
Anbindung zur Stadt: Aus- bau eines Fußwegs an der Marienthaler Straße	Stadt Hameln	Realisierung in 2017	x				x		
Anbindung zur Stadt: Errich- tung einer Fußgängerbrücke zur B 217	Stadt Hameln	noch offen	x						
Rückbau der Straße „Ku- ckuck“ zum verkehrsberuhig- ten Bereich/ Spielstraße	Stadt Hameln	Realisierung in 2018/19	x				x		
Neugestaltung Spielplatz: Spielgeräte/ Sitzbänke	Stadt Hameln/ Eigentü- mer	Realisierung in 2016	x				x		
Aufwertung Bolzplatz: Sitz- möglichkeiten/ Überdach- ung/ Stellplatz für Bauwagen	Stadt Hameln	Realisierung in 2016	x				x		
Umbau des ehemaligen La- denlokals als Stadteilladen/ Kommunikationsort	Stadt Hameln/ Eigentü- mer	Realisierung in 2016/17	x				x		
Rückbau einzelner Gebäu- de/ Anlage eines Stadtteil- platzes	Stadt Hameln/ Eigentü- mer	noch offen	x				x		

2. Handlungsfeld: Wohnen**Ziel: Soliden Wohnraum vorhalten / Stabile Bewohnerstruktur schaffen**

Maßnahme	Akteure	Zeitraumen	Umsetzungs- stand				Finanzie- rung		
			Idee	in Planung	laufende Maß- nahme	abgeschlossen	Städtebau- förderung	Stadt Hameln	Sonstige
Sanierung von Wohn- gebäuden und Woh- nungen	Hauseigentümer (unterstützt durch Wohnbauförde- rung/KfW/Sanierung smittel)	ab 2016/17	x				x		
Umbau von Wohnungen entsprechend des Wohnungsmarktberichts (Zusammenlegung zu größeren Wohneinhei- ten bzw. barrierefreie Zugangsmöglichkeiten)	Hauseigentümer (unterstützt durch Wohnbauförde- rung/Sanierungs- mittel)	ab 2016/17	x				x		
Einbindung der Eigen- tümer in den Prozess der Quartiersentwick- lung	Stadt Hameln	seit 10/2015		x				x	
Unterbindung der Über- belegung von Wohn- raum	Stadt Hameln/ Hauseigentümer	seit 2014 / noch offen	x		x			x	x
Unterbindung regelmä- ßiger Bewohnerwechsel (Kuckuck 7/9/11)	Stadt Hameln/ Hauseigentümer	noch offen	x					x	x
Verkaufswagen zur lo- kalen Versorgung etab- lieren	noch offen	noch offen	x					x	x

3. Handlungsfeld: Ordnung / Sicherheit / Sauberkeit

Ziel: Gesamteindruck des Quartiers verbessern / Präsenz zeigen / Unerwünschte und kriminelle Handlungen ahnden

Maßnahme	Akteure	Zeitraumen	Umsetzungs-stand				Finanzierung		
			Idee	in Planung	laufende Maßnahme	abgeschlossen	Städtebauförderung	Stadt Hameln	Sonstige
Durchführung melderechtliche Kontrollen	Stadt Hameln/ Polizei	in unregelmäßigen Abständen seit 07/2014			x			x	x
Regelmäßige Polizeipräsenz im Wohngebiet	Polizei	seit 03/2014			x				x
Regelmäßiges Beratungsangebot der Polizei vor Ort	Polizei	seit 03/2014			x				x
Einsatz von Hausmeistern	Hauseigentümer	noch offen	x						x
Reparatur/ Ersatz von Klingelanlagen und Briefkästen	Hauseigentümer	noch offen	x						x
Regelmäßige Pflege der Grünflächen/ Baum- und Heckenschnitt/ Straßenreinigung	Hauseigentümer	noch offen	x					x	x
Muttersprachliche Information neuer Bewohner/-innen über Hausordnung (Umgang mit Müll/ Wäsche/Ruhezeiten)	Hauseigentümer (mit Unterstützung von Dolmetschern)	noch offen	x						x
Verteilung mehrsprachiger Flyer zur Mülltrennung	Bewohner/-innen/ Streetwork/ Hauseigentümer	seit 03/2015			x				x
Aufräumtag	SAM e.V./ Landkreis HM-P/ Stadt Hameln u.a.	21.03.2014				x		x	x
2. Aufräumtag	Streetwork/ Bewohner/-innen/ SAM e.V./ Landkreis HM-P/ Stadt Hameln/ KAW	06.05.2015		x				x	x

regelmäßig stattfindende Aufräumtage	Streetwork/ Bewohner-/innen/ SAM e.V./ Landkreis HM-P/ Stadt Hameln u.a.	noch offen	x					x	x
Zügige Abfuhr von größeren Müllansammlungen zu Lasten der Verursacher	LK HM-P/ KAW/ Stadt Hameln	noch offen		x				x	x
Auslegen von Hundekotbeuteln im Treffpunkt ZaK	Stadt Hameln	seit 04/2015			x			x	
Müllbeseitigung im Ufer- und Flussbereich der Hamel	Gemeinschaftsaktion/ Bewohner-/innen/ Streetwork/ Impuls gGmbH (Jugendprojekt)	noch offen	x					x	x
Durchführung regelmäßiger Geschwindigkeitskontrollen	Landkreis HM-P/ KAW	noch offen		x					x
Anbringen zusätzlicher Schilder "Zone 30"	Stadt Hameln	noch offen	x					x	
Straßenverkehrstraining für Kinder	Polizei Hameln	noch offen	x						x

4. Handlungsfeld: Integration**Ziel: Willkommenskultur schaffen / Hilfsangebot vorhalten**

Maßnahme	Akteure	Zeitraumen	Umsetzungs- stand				Finanzie- rung		
			Idee	in Planung	laufende Maß- nahme	abgeschlossen	Städtebau- förderung	Stadt Hameln	Sonstige
Deutschkurs	SAM e.V./ Land- kreis HM-P/ Stadt Hameln	seit 01/2015			x			x	x
Dolmetscher im Ku- ckucksnest (insgesamt 18 Wochenstunden)	SAM e.V./ Land- kreis HM-P/ Stadt Hameln	seit 2014			x			x	x
Beratungsangebot von SAM e.V. vor Ort	SAM e.V.	seit 03/2014			x				x
Unterstützungsangebot bei Anschreiben/ Be- hördengängen etc. im Kuckucksnest	SAM e.V.	täglich			x				x
Streetwork/ aufsu- chende Sozialarbeit (2 Vollzeitstellen; s. auch Handlungsfeld 5/6)	Impuls gGmbH Landkreis HM-P/ Stadt Hameln	ab 01.03.2015			x			x	x
Dolmetscherin im Treffpunkt ZaK (insge- samt 18 Wochenstun- den)	Impuls gGmbH Landkreis HM-P/ Stadt Hameln	seit 01/ 2015			x			x	x
Unterstützungsangebot bei Anschreiben/ Be- hördengängen etc. im Treffpunkt ZaK	Streetwork/ Impuls gGmbH	täglich seit 03/2015			x				x

5. Handlungsfeld: Zusammenleben**Ziel: Aktive Nachbarschaft initiieren / Treffpunkte schaffen**

Maßnahme	Akteure	Zeitraumen	Umsetzungs- stand				Finanzierung		
			Idee	in Planung	laufende Maß- nahme	abgeschlossen	Städtebau- förderung	Stadt Hameln	Sonstige
Beratungsangebot der Stadt Hameln/ Projektkoordinatorin vor Ort	Stadt Hameln	seit 10/2015/ 1x im Monat			x			x	
Offener Bewohnertreff Kuckuck (siehe auch Handlungsfeld 8)	Stadt Hameln/ SAM e.V.	seit 10/2015/ 1x im Monat			x			x	x
Begegnungshaus für alle Bewohner/-innen am Kuckuck: Kuckucksnest und Treffpunkt ZaK	Impuls gGmbH/ Landkreis HM-P/ Stadt Hameln/ SAM e.V.	seit 03/2015			x			x	x
Umbau des ehemaligen Ladens zum Quartierstreff	Stadt Hameln/ Hauseigentümer	noch offen	x				x		
Streetwork/ Gemeinwesenarbeit (2 Vollzeitstellen) (s. auch Handlungsfeld 4/6)	Landkreis HM-P / Impuls gGmbH	ab 01.03.2015			x				x
Studentisches Projekt zur Gemeinwesenarbeit	noch offen/ Fachhochschule Holzminden	noch offen	x						x
Fotoausstellung: Leben am Kuckuck und in den Herkunftsländern	noch offen	noch offen	x						x
Umnutzung brachliegender Schrebergärten zum interkulturellen Garten	noch offen	noch offen	x				x		
Straßenfest	Bewohner/-innen/ Impuls gGmbH/ Streetwork/ Landkreis HM-P/ Stadt Hameln/ SAM e.V./ Run- der Tisch	September 2015		x				x	x
Tag der Roma am Kuckuck	Streetwork/ Landkreis HM-P	08.04.2016	x						x

6. Handlungsfeld: Kinder / Jugend / Familie**Ziel: Unterstützungsangebote vorhalten / Integration in Kita / Schule / Vereine fördern**

Maßnahme	Akteure	Zeitra- men	Umsetzungs- stand				Finanzie- rung		
			Idee	in Planung	laufende Maß- nahme	abgeschlossen	Städtebau- förderung	Stadt Hameln	Sonstige
Beratungsangebot durch das Jugendamt vor Ort	Landkreis HM-P	Seit 2012 1x im Mo- nat			x				x
Sprechstunde des Famili- enbüros Rohrsen im Ku- ckucksnest	Stadt Hameln	1x pro Wo- che			x			x	
Hausaufgabenhilfe im Ku- ckucksnest	SAM e.V.	täglich			x				x
Malschule im Kuckucksnest	SAM e.V.	1x pro Wo- che			x				x
Kleinkinderbetreuung im Kuckucksnest für Kinder ohne Kita-Platz	SAM e.V.	täglich			x				x
Fußballprojekt „Komm bol- zen“ im Rahmen von „Ha- meln in Bewegung“	Schwalbe Blau- Weiß-Tündern/ SAM e.V./ Stadt Hameln	1x pro Wo- che im Sommer			x			x	x
Ferienbetreuung im Ku- ckucksnest	SAM e.V.	während der Schul- ferien			x				x
Kleiderkammer im Ku- ckucksnest	SAM e.V.	1x pro Wo- che			x				x
Frauenfrühstück im Ku- ckucksnest	SAM e.V.	1x pro Wo- che			x				x
Verteilung von Willkom- menstaschen für Familien mit Neugeborenen	Familienbüro Rohrsen	seit 2012			x				x
Vorschulische Sprachförde- rung: Fit in Deutsch im Ku- ckucksnest	Stadt Hameln	seit 2014			x			x	
Einrichtung einer zusätzli- chen Sprachlernklasse an der Grundschule Rohrsen	Landesschulbe- hörde/ Stadt Hameln	seit 02/2015			x			x	x
Prüfung: Kuckucksnest als Außenstelle der Grund- schule Rohrsen für Sprach- lernklasse möglich?	Stadt Hameln	noch offen		x				x	

Schulsozialarbeit/ Hausbesuche	Landkreis HM-P	09/2014 - 02/2015				x			x
Streetwork/ aufsuchende Sozialarbeit (2 Vollzeitstellen) (s. auch Handlungsfeld 4/5)	Landkreis HM-P/ Impuls gGmbH	ab 01.03.2015			x				x
regelmäßige Überprüfung der Anmeldung und Anwesenheit aller schulpflichtigen Kinder in der Grundschule Rohrsen und ggf. sofortige Elterngespräche	Schulsozialarbeit (abgeschlossen) / Streetwork	09/2014-02/2015 seit 03/2015			x				x
Bauwagenprojekt als mobiler Jugendtreff	Landkreis HM-P/ Impuls gGmbH / Stadt Hamen	Start 2015		x				x	x
Graffiti-Projekt zur Aktivierung Jugendlicher/ Wohnumfeldverschönerung	Landkreis HM-P/ Impuls gGmbH/ Stadt Hamen	noch offen	x					x	x
Werkstatt-Projekt für Jugendliche	Streetwork/ Impuls gGmbH	noch offen	x						x
Info über Sportangebote in Rohrser Vereinen	Streetwork/ Hamelner Sportvereine	noch offen		x					x

7. Handlungsfeld: Arbeit / Transferleistungen / Gesundheit**Ziel: Integration in den Arbeitsmarkt fördern**

Maßnahme	Akteure	Zeitrahmen	Umsetzungsstand				Finanzierung		
			Idee	in Planung	laufende Maßnahme	abgeschlossen	Städtebauförderung	Stadt Hameln	Sonstige
Beratungsangebot durch das Jobcenter	Jobcenter	04-12/2014 1x pro Monat				x			x
Beratungsangebot des Jobcenters durch Case-Management	Jobcenter/ Landkreis HM-P (JUGEND STÄRKEN)	ab 02/2015			x				x
Flyer für Neuzugezogene: Neu in HM-P? - Was erlebige ich wo?	AG Arbeit/Transf./Gesundheit	noch offen		x					x
Qualifizierungsmaßnahmen für benachteiligte Jugendliche (z.B. im Bereich Grünpflege/ Sanierungsmaßnahmen)	Impuls gGmbH/ Jobcenter/ Landkreis HM-P (JUGEND STÄRKEN)	noch offen	x						x
Jobbörse im ZaK	Streetwork/ Jobcenter	1x pro Woche		x					x
Interhelp-Aktionen: kostenlose medizinische Sprechstunde	Interhelp/ SAM e.V.	ca. 3x im Jahr			x				x
Klärung von Krankenversicherungsschutz	AG Arbeit/Transf./Gesundheit/ AOK	seit 09/2014		x					x

8. Handlungsfeld: Bürgerbeteiligung / Bewohnermitwirkung / Vernetzung aller Akteure**Ziel: Teilhabe ermöglichen und Identifikation fördern**

Maßnahme	Akteure	Zeitra- men	Umsetzungs- stand				Finanzie- rung		
			Idee	in Planung	laufende Maß- nahme	abgeschlossen	Städtebau- förderung	Stadt Hameln	Sonstige
Bürgerversammlung	Bewohner/innen/ Ratsfraktion Pira- ten/Die Linke	28.02.2014				x			x
Runder Tisch Kuckuck (Vernetzungsgremium al- ler an der Quartiersentw. beteiligten Institutionen)	Stadt Hameln/ Landkreis HM-P/ SAM e.V./ Jobcen- ter/ Impuls gGmbH/ Polizei/ Migrationsrat u.a.	seit 03/2014			x			x	x
Aufbruchtag am Kuckuck (gem. Aufräumtag)	Runder Tisch/ Bewohner/innen	21.03.2014				x			x
Runder Tisch mit Bewoh- ner/innen	Runder Tisch/ Bewohner/innen	07.08.2014				x			x
Offener Wohnertreff Ku- ckuck (1x im Monat)	Stadt Hameln/ SAM e.V.	seit 10/2014			x			x	x
Anbringung Infokasten zur Bewohnerinformation	noch offen	noch offen	x						x
Einweihung Begegnungs- haus für alle Bewoh- ner/innen am Kuckuck: Kuckucksnest und Treff- punkt ZaK	Impuls gGmbH Landkreis HM-P/ Stadt Hameln/ SAM e.V.	08.05.2015				x		x	x
Herausgabe einer Stadt- teilzeitung	noch offen	noch offen	x						x
Einrichtung Quartiersma- nagement	Stadt Hameln	ab 2016	x				x		
Stadtteilforum/ Bewohner- versammlung	Stadt Hameln/ Runder Tisch/ Bewohner/innen	1x pro Jahr	x					x	x
Einrichtung eines Verfü- gungsfonds für kleinere Maßnahmen	Stadt Hameln	ab 2016	x				x		
Aktivierende Befragung	Streetwork / Land- kreis HM-P/ Stadt Hameln	2015		x				x	x
Klärung der Frage: Umbe- nennung des Quartiers nach Abschluss der Sanie- rung sinnvoll?	Stadt Hameln	noch offen	x					x	

2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

2.6.1 Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Quartiersentwicklung Kuckuck“ wurden 54 öffentliche Aufgabenträger per Informationsschreiben und Fragebogen beteiligt, von denen bis Fristablauf 14 öffentliche Aufgabenträger eine Stellungnahme eingereicht haben. Ein öffentlicher Aufgabenträger hat im Vorfeld eine Fristverlängerung beantragt, der zugestimmt wurde. Des Weiteren hat sich der Verein SAM Sozial-Aktiv-Menschlich e.V. beteiligt. Somit liegen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen „Quartiersentwicklung Kuckuck“ insgesamt 16 Stellungnahmen von öffentlichen Aufgabenträgern vor. Von diesen 16 öffentlichen Aufgabenträgern haben sechs weitere u.a. folgende Anregungen geäußert:

- Berücksichtigung der wasserrechtlichen Anforderungen WHG / NWG
- Keine Planung von Freizeiteinrichtungen o.ä. im ÜSG
- Etablierung eines Quartiersmanagements
- Bau eines Spielplatzes
- Gründung eines Stadtteiltreffs
- Sicherung und Verbesserung der Erholungseignung und naturbezogenen Erlebnisqualität entlang der Hamel; soweit möglich die Umsetzung von Maßnahmen zur Ufer- / Gewässerrenaturierung und zur Verbesserung der naturbezogenen Erlebnis- / Freizeitqualität
- Keine Erweiterung der Wohnbebauung in südwestlicher Richtung
- Funktionen der Spielorte Spielplatz und Bolzplatz erhalten; Berücksichtigung eines Spielplatzes in ausreichender Größe mit Möglichkeiten für jüngere und ältere Kinder in eher zentraler Lage ggfls. in Kombination mit einer Grünanlage oder einem Stadtplatz und bei „geordneten“ Grundstücksverhältnissen; eine Lage am Rande in Wassernähe ist auf Grund äußerst restriktiver Sicherheitsvorschriften abzulehnen bzw. nicht realisierbar; der Bolzplatz hat eine gute Lage im Gebiet, verbesserungsfähig sind evtl. die Ausstattung, auf jeden Fall die Zuwegung und Erreichbarkeit
- Fortführung des Kuckucksnestes und des Runden Tisches und Einbindung in das Projekt „Soziale Stadt“

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzlich Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wurde darum gebeten, weiter in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu bleiben, was im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt wird.

Zwei öffentliche Aufgabenträger äußerten im Rahmen der Beteiligung erhebliche Bedenken. Die Abteilung Umwelt / Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hameln hat aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebietes

tes Kuckuck geäußert. Zur erforderlichen Sicherung des FFH-Gebietes, die bis spätestens 2018 erfolgen soll, ist beabsichtigt Flächen, die sich im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes Kuckuck befinden, als Naturschutzgebiet bzw. Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher die Herausnahme dieser Flächen aus dem Sanierungsgebiet erforderlich. Dies bezieht sich auf die Flurstücke 20/17, 24/8, 25/13, 25/2, 28/9, 29/4, 29/22 und 30/16 (Flur 17, Gemarkung Hameln).

Des Weiteren wurde erhebliche Bedenken gegen die Planung seitens der Deutschen Bahn AG geäußert und der Planung in beschriebener Form nicht zugestimmt. Es wurden folgende Gründe genannt:

- Die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1760 und an der Strecke 1820 dürfen nicht gefährdet oder gestört werden.
- Das für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vorgesehene Areal bezieht gewidmete Bahnflächen sowie einen Teil der Strecke 1820 in Km 27,6 bis 28,1 r.d.B mit ein. Gemäß § 139 (2) BauGB informiert die Bahn, dass der Bundesverkehrswegeplan den zweigleisigen Ausbau und Elektrifizierung der Strecke 1820 als zu untersuchendes Vorhaben Nr. 108 aufführt.
- Das Untersuchungsgebiet bezieht auch die DB Grundstücke Gemarkung Hameln, Flur 18 Flurstück 36/30, Flur 17 Flurstück 58/158 sowie Flurstück 58/159 im Bereich der Marienthaler Straße und der Rohrser Warte und Flur 1 Flurstück 19/4 in die Untersuchung für eine künftige Überplanung mit ein. Es handelt sich hierbei um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).
- Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig. Bis zu einer Freistellung müssen die Flächen als Bahnanlagen ausgewiesen werden und einer Überplanung und Überbauung kann nicht zugestimmt werden. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein künftiges Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) wurde widersprochen.

Im Rahmen des weiteren Vorgehens wird seitens der Stadt Hameln ein Gespräch mit den beiden öffentlichen Aufgabenträgern angeboten, um die Betroffenheit der genannten Flurstücke sowie die Planungen detaillierter zu erörtern.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Vorbereitenden Untersuchung.

2.6.2 Betroffenenbeteiligung

Die Chance einer im Rahmen der Städtebauförderung unterstützen Sanierung des Quartiers Kuckuck wurde bereits vor dem offiziellen Beginn der Arbeit zu den Vorbereitenden Untersuchungen mehrfach in den Sitzungen der politischen Gremien behandelt. In diesem Zusammenhang wurde auch verdeutlicht, welche Möglichkeiten die Aufnahme in die Programmkomponente „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ der Städtebauförderung für die Stadt Hameln insgesamt bieten könnte.

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes (vgl. Kap. 2.5) wurden bereits Bewohner, Eigentümer und Insolvenzverwaltung des Quartiers Kuckuck in die Untersuchungen und Planungen eingebunden.

Eine öffentlich angekündigte Bürgerversammlung findet am 05. Oktober 2015 im Kuckucks-nest statt. Ziel der Versammlung ist die Vorstellung der im Rahmen der Vorbereiteten Untersuchungen erarbeiteten Analyse, die sich daraus abgeleiteten städtebaulichen Missstände sowie das Erneuerungskonzept. Zudem sollen grundlegende Informationen zu den formellen Vorgaben eines Sanierungsverfahrens erläutert werden.

Sollte es im Rahmen der Bürgerversammlung zu weiteren Anregungen und Anmerkungen der Bürger/innen kommen, werden diese dem vorliegenden Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen beigelegt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aufgrund der Beteiligung der Betroffenen im Rahmen der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde bereits im Sinne des § 141 BauGB zum gegenwärtigen Stand der Planung eine Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festgestellt. Eine weitergehende Beteiligung der Betroffenen würde nach Aufnahme in das Förderprogramm erfolgen, nach dem weitere planerische und konzeptionelle Überlegungen vorliegen.

2.7 Erneuerungskonzept

Das entwickelte Erneuerungskonzept wurde sowohl auf Grundlage der vorangegangenen Bestandserhebung und Bestandsanalyse als auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Integrierten Handlungskonzeptes erarbeitet.

Das Erneuerungskonzept skizziert eine potenzielle zukünftige Entwicklung für das Quartier Kuckuck. Es enthält sowohl Maßnahmen zur Sanierung und zur Modernisierung als auch zum Abbruch von Gebäuden sowie Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Insgesamt berücksichtigt das Erneuerungskonzept eine Aufwertung der Bebauungsstruktur des Quartiers durch eine kleinteilige Bebauung. Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung ist jedoch zu prüfen, welche Gebäude aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht mehr sanierungs- und modernisierungsfähig sind und dementsprechend abgebrochen werden sollten. Daher ist modellhaft aufgezeigt worden (Erneuerungsskizze), wie die städtebauliche Struktur

des Quartiers durch Abriss und Neubau nachhaltig verbessert werden kann und im Kontext mit umfangreichen sozialen Maßnahmen ein Quartier mit Zukunftsperspektive entstehen kann.

Zu der modellhaften Neukonzeption der Bebauung gehört der Abriss von fünf Geschosswohnungsbauten. Die für den Gebäudeabriss zum derzeitigen Stand der Planung vorgesehenen Geschosswohnungsbauten befinden sich im Süden des Untersuchungsgebietes entlang der Straße Kuckuck. Dabei handelt es sich um einen dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und um vier zweigeschossige Geschosswohnungsbauten. Die Grundstücke sind nach Abriss neu zu ordnen und anschließend zu veräußern. In der Erneuerungsskizze ist vorgesehen, vier Doppelhäuser in diesem Bereich zu errichten, die sich entsprechend an den derzeitigen Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt orientieren. Zudem wird durch den Abriss der Geschosswohnungsbauten und die Errichtung von Doppelhäusern die Bebauungsstruktur im Quartier durch eine kleinteiligere Bebauung aufgewertet.

Neben den Gebäudeabrissen sind Maßnahmen zur Sicherung, zum Erhalt und zur Sanierung von Gebäuden im Quartier vorgesehen. Dies betrifft im Wesentlichen alle weiteren Bestandsgebäude im Quartier, mit Ausnahme des westlichen Geschosswohnungsbaus. Die Sanierung der Bestandsgebäude berücksichtigt dabei auch eine energetische Sanierung sowie den Aspekt der Umwandlung in marktgerechte Wohnungen.

Neben der Neukonzeption der Bebauung findet entsprechend auch eine Neukonzeption der Flächen in diesem Quartiersbereich statt. Der zukünftige Stadtteilplatz, der zukünftige Spielplatz sowie die Errichtung eines Stadtteilladens sind in diesem Bereich vorgesehen. Für die Errichtung eines Stadtteilladens ist das vorhandene Gebäude, welches bis zur Jahrtausendwende bereits als Stadtteilladen genutzt wurde, zu modernisieren. An den Stadtteilladen schließt sich direkt der Stadtteilplatz an und dient als Treffpunkt der Bewohner. Der sich im Süden anschließende Spielplatz stellt ebenfalls einen Ort der Begegnung dar. Von dem neu entwickelten Quartierszentrum ist zudem eine direkte fußläufige Anbindung an die Hamel als Naherholungsmöglichkeit vorgesehen.

Es ist festzuhalten, dass neben dem beschriebenen Szenario alternative Neuordnungsvarianten entwickelt werden können. Die Maßnahmeninhalte sind, dann an anderer Stelle, identisch. Letztlich muss zu Beginn der Maßnahmenumsetzung eine detaillierte Gebäudesubstanzuntersuchung stehen. Ausgehend von den Ergebnissen dieser Untersuchung sind dann die Gebäude, die eine besonders unzureichende Substanz aufweisen, zu identifizieren und zurückzubauen; das Neuordnungsszenario ist dann ggfs. anzupassen.

Das vorliegende Erneuerungskonzept berücksichtigt die Entwicklung eines Quartierzentrums mit einem Quartiersplatz, einem Quartierstreff und einem Spielplatz in zentraler Lage des Wohngebietes. Der Quartiersplatz ist durch eine Möblierung und durch ein Grünkonzept mit

einer hohen Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Des Weiteren ist in unmittelbarer Nähe ein generationsübergreifender Spielplatz geplant.

Die Anliegerstraße Kuckuck, die zwischen dem geplanten Quartiersplatz und dem geplanten generationsübergreifenden Spielplatz verläuft, soll zu einem verkehrsberuhigten Bereich - ggf. durch Errichtung einer Spielstraße in diesem Bereich - mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

Die Anbindung des Wohnquartiers durch die Anliegerstraße Kuckuck an die Zufahrtsstraße Rohrser Warte im Nordosten sowie Nordwesten soll durch die Herstellung von Baumtoren aufgewertet werden.

Der vorhandene Bolzplatz und die vorhandenen Kleingärten werden durch die Aufwertung der Wegeverbindungen besser an das Quartier angebunden. Zudem soll die Aufenthaltsqualität durch ein Grünkonzept für alle Generationen aufgewertet werden.

Die Aufenthaltsqualität der privaten Grünflächen kann durch Bepflanzungen aufgewertet werden.

Entlang der Hamel ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen ein Grünzug mit Fußweg zur Naherholung der Bewohner geplant. Die Hamel wird über den Grünzug mit angegliedertem Fußweg erschlossen und ist über diese Wegeverbindung direkt an den Spielplatz und damit auch an den Quartiersplatz angebunden. Des Weiteren soll eine östliche und eine südliche Wegeverbindung in das Quartier berücksichtigt werden. Hinsichtlich dieser Maßnahmen ist ein Gespräch mit der Abteilung Umwelt / Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hameln zu führen, die im Rahmen der Beteiligung auf die erforderliche Sicherung des FFH-Gebietes bis spätestens 2018 hinwies und auf die Beabsichtigung Flächen, die sich im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes Kuckuck befinden, als Naturschutzgebiet bzw. Landschaftsschutzgebiet auszuweisen.

Der Stellplatz im Westen des Untersuchungsgebietes wird in der Erneuerungsskizze ebenfalls durch Grünpflanzungen aufgewertet.

Der Bolzplatz soll an gleicher Stelle verbleiben und aufgewertet werden. Die Aufwertung des Bolzplatzes bezieht sich sowohl auf die Platzgestaltung und Möblierung als auch auf die Erreichbarkeit. Hinsichtlich der verbesserten Erreichbarkeit ist eine direkte Wegeverbindung von der Straße Kuckuck nördlich entlang der Kleingärten zum Bolzplatz berücksichtigt. Darüber hinaus kann eine weitere Erschließung südlich der Kleingärten erfolgen.

Des Weiteren ist die Aufwertung des privaten Wohnumfeldes inklusive der Stellplätze vorgesehen. Diese Maßnahmen beziehen sich auf das gesamte Quartier, da das private Wohnumfeld aller Bestandsgebäude aufzuwerten ist.

In Bezug auf die verkehrliche Situation ist neben dem bereits genannten Ausbau und der bereits genannten Aufwertung der Fußwege im Quartier ein Um- und Ausbau der Marienthaler Straße und Rohrser Warte vorgesehen. Der Um- und Ausbau der beiden Zufahrtsstraßen im

Quartier berücksichtigt auch die Nebenanlagen. Der Verkehrssituation entsprechend sind die Rad- und Fußwege zu erneuern bzw. auszubauen.

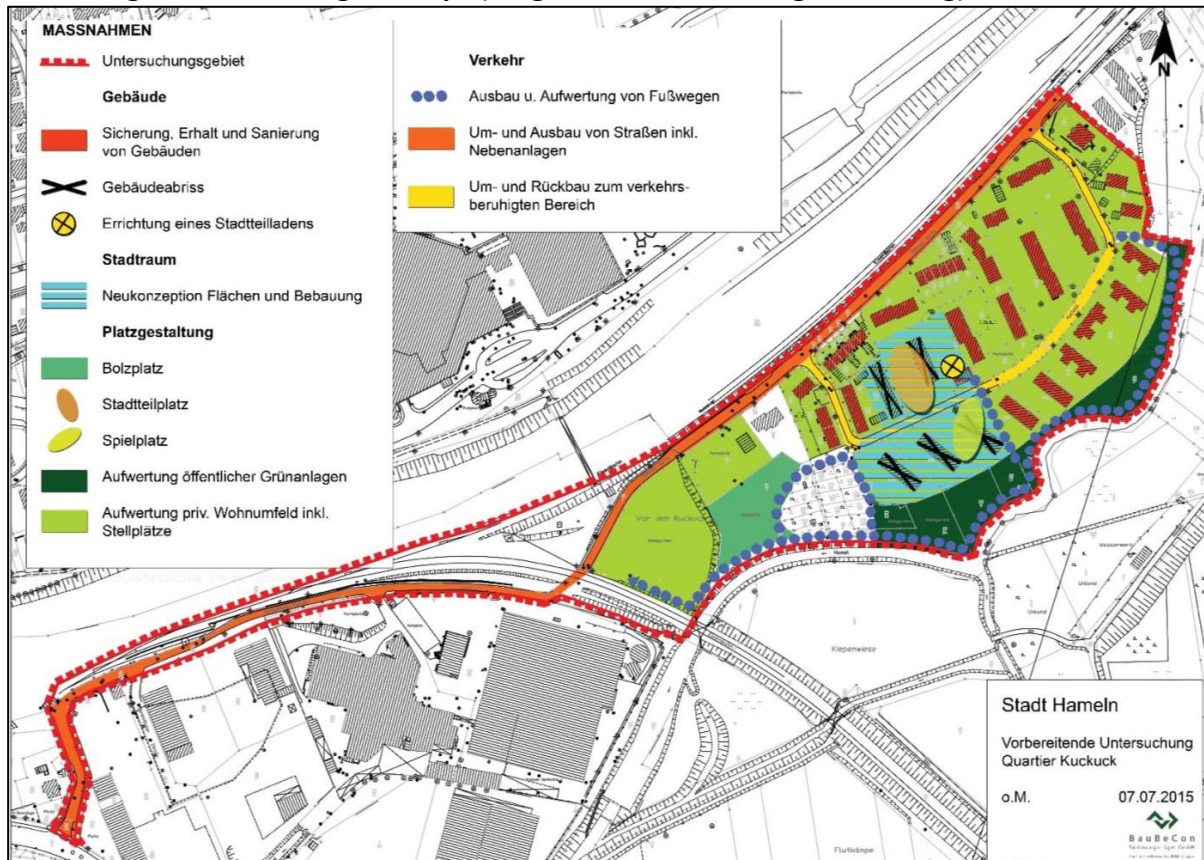
Zudem ist anzuregen, die Anbindung des gesamten Quartiers an die Gesamtstadt zu verbessern.

Für die Entwicklung des Quartiers Kuckuck sind neben der Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen auch die Umsetzung von sozialen Maßnahmen von zentraler Bedeutung. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage im Quartier mit einer sehr heterogenen Bewohnerstruktur, den sich daraus ergebenden Sprachbarrieren, der hohen Fluktuation der Mieter, den ungepflegten Außenanlagen (z.B. Probleme bei der Müllentsorgung), der Lärmproblematik, des Vandalismus, der Schulverweigerung und der Problematik bei der Einwohnerregistrierung wurde die Gefahr der Entstehung einer Parallelgesellschaft bzw. die Gefahr der Entwicklung eines sozialen Brennpunktes genannt. Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Problematik in Verbindung mit der sozialen Problematik, ist es dringend notwendig, ein soziales Quartiersmanagement mit der sozialen Entwicklung des Quartiers zu beauftragen. Ziel des sozialen Quartiersmanagement ist die Herstellung und langfristige Aufrechterhaltung einer sozialen Stabilität im Quartier.

Abbildung 52: Erneuerungsskizze (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 53: Erneuerungskonzept (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Quelle: eigene Darstellung.

2.8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgaben durch die Modernisierung und Sanierung von Gebäuden sowie den Abriss von Gebäuden in Zusammenhang mit der Aufwertung des öffentlichen und privaten Raums und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Hameln gelingt mit dem Untersuchungsgebiet „Quartiersentwicklung Kuckuck“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen in idealer Weise der Programmkomponente „Soziale Stadt – Investitionen Im Quartier“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden. Somit wurden Kosten für die weitere Vorbereitung der Sanierung, die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, den Grunderwerb, die Ordnungsmaßnahmen, die Baumaßnahmen und die Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement und sonstigen Beauftragten dargestellt. Die Kosten- und Finanzierungs-

übersicht beinhaltet somit sowohl Maßnahmen zur Gebäudemodernisierung als auch zum Abriss von Gebäuden sowie zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Im Folgenden werden Kosten über 200.000 Euro kurz erläutert. Die Auflistung aller einzelnen Positionen ist aus der tabellarischen Übersicht der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen.

Bei den Kosten zur Vorbereitung der Sanierung wurden u. a. die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans sowie die Durchführung von Modernisierungsvoruntersuchungen berücksichtigt, um beispielsweise Modernisierungsmaßnahmen an Bestandsgebäude auf Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Erst nach diesen Untersuchungen ist es möglich, eine genaue Aussage zum Erhalt bzw. zum Abriss der Gebäude zu treffen.

Der Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung des Quartiers wurde anhand von fünf Gebäudeabrissen (vgl. Kapitel Erneuerungskonzept) geschätzt. Eine Konkretisierung der Summe kann erst nach Erstellung eines Verkehrswertgutachtens erfolgen. Zur Errechnung der Summe wurde die ermittelte Quadratmeteranzahl mit 40 Euro, einem Wert der sich an dem Bodenrichtwert orientiert, geschätzt.

Bei den Ordnungsmaßnahmen wurde der Rückbau von Gebäuden mit erheblichen Substanzmängeln mit ca. 30 Euro pro Kubikmeter berechnet. Dabei wurde der umbaute Raum auf einer Kartengrundlage vermessen. Die Berechnung bezieht sich auf die Gebäudekomplexe gemäß Erneuerungskonzept und Maßnahmenplan (Kuckuck Hausnummer 7/ 9 / 11, 13/ 15, 6/ 8, 10 / 12 sowie 14 / 16). Die genaue Auswahl der Gebäude, die aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr sanierungs- und modernisierungsfähig sind, ist erst im Rahmen der weiteren Sanierungsmaßnahme durch Gutachten genau festzulegen.

Der Um- und Rückbau der Straße Kuckuck zu einem verkehrsberuhigten Bereich wurde mit rd. 140 Euro pro Quadratmeter für eine Gesamtfläche von ca. 3.200 Quadratmetern berechnet.

Der in Abschnitten grundlegende Um- und Ausbau der Marienthaler Straße bzw. der Rohrser Warte mit Anlagen eines begleitenden Rad- und Fußweges wurde mit ca. 90 Euro pro Quadratmeter bei einer Gesamtfläche von ca. 9.000 Quadratmetern berechnet.

Die Aufwertung des Wohnumfeldes inkl. privater Stellplatzanlagen wurde zunächst pauschal geschätzt.

Bei den Baumaßnahmen wurde der Umbau des ehemaligen Ladenlokals zu einem Stadtteilladen wurde vorerst pauschal geschätzt.

Die Sicherung, der Erhalt und die Sanierung von privaten Bestandsgebäuden bezieht sich auf einen gemittelten Zuschuss für 20 Gebäude in Höhe von rd. 50.000 Euro. Von diesem Zuschuss können beinahe alle Bestandsgebäude im Quartier profitieren.

Bei der Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement und sonstigen Beauftragten wurde eine Summe für den Sanierungsträger (6% der Gesamtsumme ohne

Grunderwerb) und eine Summe für das Quartiersmanagement (40.000 Euro pro Jahr) veranschlagt. Als wesentliche Aufgabe des Quartiersmanagements wird die Schaffung einer sozialen Stabilität im Quartier angesehen.

Die Einnahmen, u. a. aus Grundstücksveräußerungen wurden für ca. 10.000 Quadratmeter vorerst pauschal geschätzt.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von 4.393.800 Euro ergibt bei einem angenommenen Durchführungszeitraum von sieben Jahren einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rund 630.000 Euro, an dem sich die Stadt Hameln mit einem Drittel (rd. 210.000 Euro) zu beteiligen hat.

Dieser Betrag wird von der Stadt Hameln im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen.

Stadt Hameln - Vorbereitende Untersuchungen "Kuckuck"		
Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: 19.05.2015)		
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Hameln "Kuckuck"		
1	Vorbereitung der Sanierung	Kosten
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan / Modernisierungsvoruntersuchungen / Gutachten / Bebauungspläne / sonstige Konzepte	200.000 €
1.2	Errichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller und sozialer Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Quartiers 50.000 €, davon 50 % durch Privatzuschüsse	25.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
2.1	Pauschal (Immobilienvermarktung, Bürgerversammlungen, Stadtteilzeitung, Flyer für Neuzugezogene)	50.000 €
3	Grunderwerb	
3.1	Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen; pauschal (kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein)	10.000 €
3.2	Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung des Wohngebietes (Abriss von rd. 5 Geschosswohnungsbauten), vorerst werden 10.000 m ² à 40 € (Schätzwert; Konkretisierung nach Vorlage Verkehrswertgutachten) geschätzt; gesamt	400.000 €
3.3	Grunderwerb "Ladenlokal", vorerst werden 400 m ² à 40 € (Schätzwert; Konkretisierung nach Vorlage Verkehrswertgutachten) geschätzt; gesamt	16.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken etc.; pauschal	10.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern, rd. 25 Wohnungsumzüge à 1.250 € im Rahmen der Gebäudesanierung bzw. des Gebäudeabrisses; pauschal	31.250 €
4.3	Rückbau von Gebäuden mit erheblichen Substanzmängeln (m ³ /umbauter Raum = ca. 30,00 €)	
4.3.1	Kuckuck Hausnr. 7, 9, 11	75.000 €
4.3.2	Kuckuck Hausnr. 13, 15	111.000 €
4.3.3	Kuckuck Hausnr. 6, 8	75.000 €
4.3.4	Kuckuck Hausnr. 10, 12	75.000 €
4.3.5	Kuckuck Hausnr. 14, 16	84.000 €
4.4	Ausbau eines Fußweges entlang Kuckuck Hausnr. 6, 8; 130 m ² à 90,00 €	11.700 €
4.5	Verbesserung eines Fußweges an der Hamel; 1.000 m ² à 90 €	90.000 €
4.6	Um- und Rückbau der Straße "Kuckuck" zum verkehrsberuhigten Bereich / Spielstraße; rd. 3.200 m ² à 140 €	448.000 €
4.7	In Abschnitten grundhafter Um- bzw. Ausbau der Marienthaler Straße bzw. der Rohrser Warte mit Anlage eines begleitenden Rad- und Fußweges; 9.000 m ² à 90,00 €	810.000 €
4.8	Bau und Gestaltung eines Stadtteilplatzes; rd. 1.000 m ² à 160 €	160.000 €
4.9	Herstellung eines Spielplatz (Gestaltung, Möblierung, Beleuchtung); pauschal	75.000 €
4.10	Aufwertung des Wohnumfeldes inkl. private Stellplatzanlagen; pauschal	250.000 €
4.10	Aufwertung der öffentlichen Grünflächen	75.000 €
4.11	Aufwertung des Bolzplatzes in Teilen (Möblierung, Unterstellmöglichkeiten, Stellplatz für Bauwagen) und verbesserte Anbindung	75.000 €
4.12	Gestalterische Maßnahmen an den brachliegenden Schrebergärten nach Neuvermietung (Einfassung, Wegeverbindung etc.)	50.000 €
4.13	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (rd. 10 % der Straßenbaumaßnahmen)	140.000 €

4.14	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	10.000 €
5	Baumaßnahmen	
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1.1	Umbau des ehemaligen Ladenlokals zum Stadtteilladen / Kommunikationsort	250.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Sicherung, Erhaltung und Sanierung von Gebäude (pauschaler Zuschuss für 20 Gebäude in Höhe von rd. 50.000 € (gemittelt))	1.000.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (rd. 8 % der Baumaßnahmen)	100.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		4.706.950 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	256.850 €
6.2	soziales Quartiersmanagement (rd. 40.000 € p.a.)	280.000 €
Summe Ausgaben		5.243.800 €

B. Einnahmen

Einnahmen u.a. aus Grundstücksveräußerungen (rd. 10.000m ²) werden vorerst pauschal eingeschätzt.	850.000 €
---	-----------

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten

4.393.800 €

D. Finanzierung

zu finanzierende Summe	4.393.800 €
Anteil Bund (⅓ von gesamt)	1.464.600 €
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)	1.464.600 €
Anteil Stadt Hameln (⅓ von gesamt)	1.464.600 €
kommunaler Anteil p.a. (7 Jahre Laufzeit)	209.229 €

3 Weiteres Verfahren

3.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

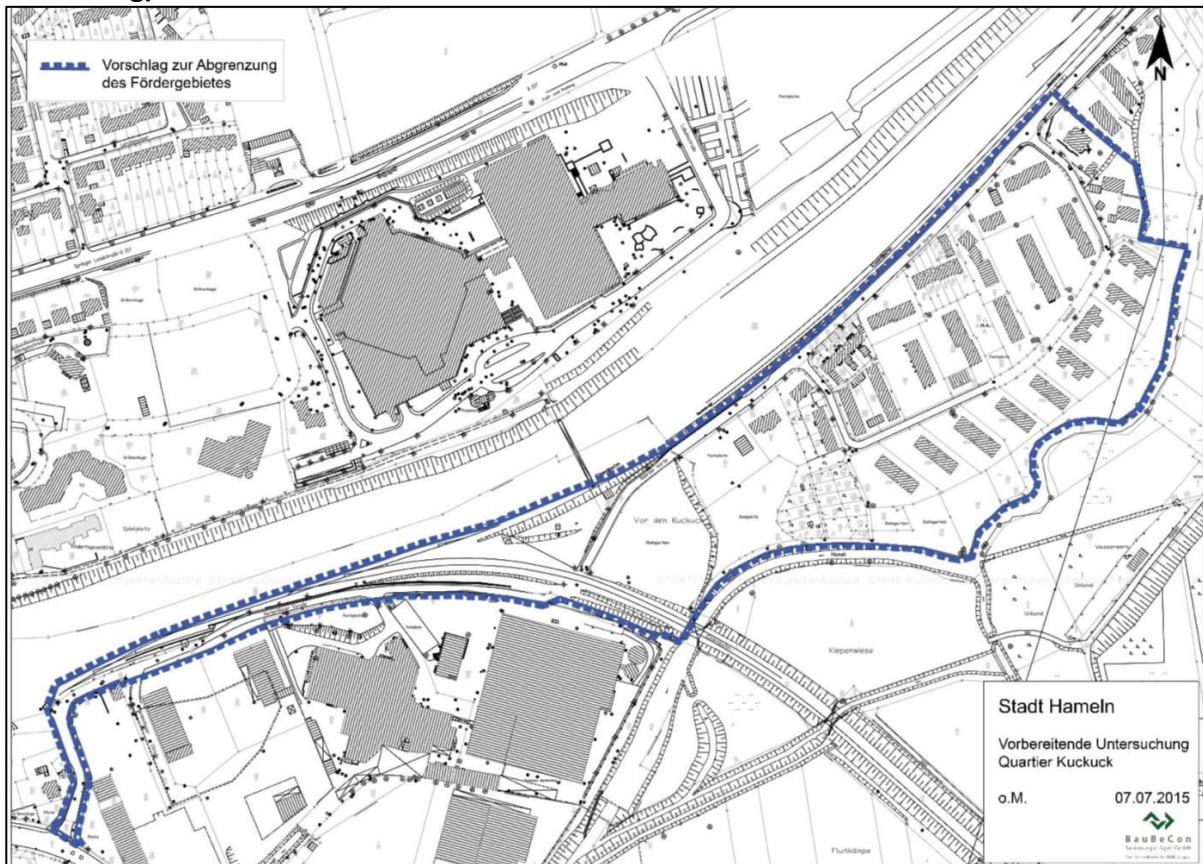
Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsgebiet aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende vorliegende Analyse hat ergeben, dass das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird die Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes in den Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 9,8 ha und entspricht der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Im Nordwesten des Sanierungsgebietes verläuft die Straße Rohrser Warte. Im Südosten wird das Sanierungsgebiet durch die Hamel begrenzt. Im Nordosten schließt sich das Sanierungsgebiet an die Straßenrandbebauung der Alten Heerstraße an. Der südwestliche Bereich ist durch die Marienthaler Straße gekennzeichnet.

Die Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ zu entnehmen.

Abbildung 54: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: eigene Darstellung.

3.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Aufgrund der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Hameln für das Untersuchungsgebiet „Quartiersentwicklung Kuckuck“ liegen die Voraussetzungen für die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 136 Abs. 1 BauGB vor. Die festgestellten städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet rechtfertigen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Das Baugesetzbuch nennt zwei Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Die Stadt Hameln hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152 – 156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschlie-

ßungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiete gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss. Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Hameln. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152 – 156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Für die Stadt Hameln empfiehlt sich, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Tatbestände und der Erforderlichkeitsprüfung das umfassende Verfahren anzuwenden. Diese Empfehlung basiert insbesondere auf folgenden Aspekten:

1. Die angestrebten allgemeinen Ziele der Sanierung zur Erschaffung von neuen städtebaulichen Strukturen im Vergleich zu der vorhandenen Situation.
2. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise, d.h. es wird von einer Steigerung ausgegangen, da die Umsetzung des Konzeptes durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung ausgerichtet ist.
3. Die Möglichkeit der Stadt Hameln Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften können somit nicht ausgeschlossen werden, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind und ohne sie diese voraussichtlich zumindest erheblich erschwert würde.

Es wird empfohlen, ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen und das umfassende Rechtsinstrumentarium zur Steuerung durch Satzung der Sanierungsmaßnahme anzuwenden. Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchführen lässt (vgl. Kap. 3.1).

3.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Quartiers Kuckuck in der Stadt Hameln ist in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete und notwendige Mittel.

Die Durchführung der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen liegt im öffentlichen Interesse der Stadt Hameln (§ 136 Abs. 1 i.V.m. § 177 BauGB), da die Durchführung für die Stadt von besonderer Bedeutung ist. Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist zudem darin zu sehen, dass die Erneuerung des Quartiers Kuckuck dem Gemeinwohl der Stadt Hameln insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt.

Ausgehend von dem bestehenden Handlungsbedarf, der derzeitigen Eigentümerstruktur und den entstehenden Kosten ergibt sich für die Stadt Hameln keine Möglichkeit, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgezeigten Missstände.

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Lage in der Gesamtstadt	8
Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
Abbildung 3: Ausschnitt des FNP	10
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 303.....	11
Abbildung 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303.....	11
Abbildung 6: Ausschnitt des Überschwemmungsgebietes Hamel	12
Abbildung 7: 2-geschossiges Mehrfamilienhaus.....	15
Abbildung 8: 2-geschossige Zeilenbebauung	15
Abbildung 9: 3-geschossige Zeilenbebauung	15
Abbildung 10: Reihenhaushaus	15
Abbildung 11: Einfamilienhaus.....	15
Abbildung 12: Villa.....	15
Abbildung 13: Wohnen	17
Abbildung 14: privates Abstandsgrün	17
Abbildung 15: Bolzplatz.....	17
Abbildung 16: öffentliche Grünflächen	17
Abbildung 17: Analyse Nutzung	18
Abbildung 18: Straße Kuckuck I.....	19
Abbildung 19: Marienthaler Straße I.....	19
Abbildung 20: Straße Rohrser Warte I	20
Abbildung 21: Anbindung Kleingärten	20
Abbildung 22: Anbindung Bolzplatz	20
Abbildung 23: privater Stellplätze.....	20
Abbildung 24: westlicher Stellplatz	20
Abbildung 25: ÖPNV.....	20
Abbildung 26: Substanzmängel I.....	22
Abbildung 27: Substanzmängel II	22
Abbildung 28: Substanzmängel III	22
Abbildung 29: Substanzmängel IV.....	22
Abbildung 30: Substanzmängel V.....	22
Abbildung 31: Substanzmängel VI.....	22
Abbildung 32: Analyse Verkehr und Gebäudesubstanz.....	23
Abbildung 33: Altersstruktur im Quartier 2015	24
Abbildung 34: Entwicklung der Altersstruktur im Quartier 2005, 2010 und 2015	25
Abbildung 35: Begegnungshaus	28
Abbildung 36: Bolzplatz II	28
Abbildung 37: sozialer Missstand I.....	29
Abbildung 38: sozialer Missstand II.....	29
Abbildung 39: sozialer Missstand III.....	30
Abbildung 40: Sozialer Missstand IV	30

Abbildung 41: Gebäudesubstanz	32
Abbildung 42: private Stellplätze	32
Abbildung 43: private Grünfläche	32
Abbildung 44: Kleingärten	32
Abbildung 45: öffentliche Grünfläche	32
Abbildung 46: ehemaliger Quartierstreff	32
Abbildung 47: Straße Kuckuck II	33
Abbildung 48: Weg an der Hamel	33
Abbildung 49: Straße Rohrser Warte II	33
Abbildung 50: Marienthaler Straße II	33
Abbildung 51: Städtebauliche Missstände	34
Abbildung 52: Erneuerungsskizze	50
Abbildung 53: Erneuerungskonzept	51
Abbildung 54: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	57
Abbildung 55: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	72
Abbildung 56: Analyse Nutzung	73
Abbildung 57: Analyse Verkehr und Gebäudesubstanz	74
Abbildung 58: Städtebauliche Missstände	75
Abbildung 59: Erneuerungsskizze	76
Abbildung 60: Erneuerungskonzept	77
Abbildung 61: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	78
 Tabelle 1: Einwohner nach Nationalitäten	 26

Quellenverzeichnis

Stadt Hameln (2014): Daten der Stadt Hameln wurden von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt.

Stadt Hameln (2015): Daten der Stadt Hameln wurden von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt.

Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung (2015): Fortschreibung ISEK 2007 – 2017.

Anhang

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 16.09.2015).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 07.07.2015 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 14.08.2015.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Stadt Hameln Abt. Umwelt Untere Wasserbehörde, Untere Hafenbehörde Rathausplatz 1 31875 Hameln	10.07.2015	Zu berücksichtigen: Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Hamel; Berücksichtigung wasserrechtlicher Anforderungen WHG / NWG; wichtiger Bereich für Renaturierung; keine Planung von Freizeiteinrichtungen o.ä. im ÜSG.
Landkreis Hameln-Pyrmont Koordinierungsstelle Migration und Teilhabe	14.07.2015	Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Projekt JUGEND STÄRKEN im Quartier (siehe Integriertes Handlungskonzept Kuckuck): Treffpunkt des Projektes ZaK – Zusammen am Kuckuck. Projekt zur Unterstützung von jungen Menschen im Alter von 12 bis einschließlich 26 Jahren. Beschäftigte Personen im Rahmen des Projektes JUGEND STÄRKEN im Quartier: • Eine Streetworkerin und ein Streetworker des Bildungsträgers Impuls gGmbH, je im Umfang von 39 Wochenstunden. • Eine Dolmetscherin des Bildungsträgers Impuls gGmbH im Umfang von 18 Wochenstunden. • Ein Case Manager des JobCenters Hameln-Pyrmont im Umfang von 39 Wochenstunden. Weiterhin gibt es im Treffpunkt ZaK eine behördenübergreifende Außenstelle, die auch das Jugendamt des Landkreises Hameln-Pyrmont mit einer monatlichen Sprechstunde von einer Stunde nutzt. Standort: Kuckuck 14, 1. Stock Benötigte Maßnahmen sind: • Die Etablierung eines Quartiersmanagements. • Der Bau eines Spielplatzes - im Untersuchungsgebiet wohnen viele Familien mit Kindern. • Die Gründung eines Stadtteiltreffs für alle BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes. Sonstige Hinweise und Bemerkungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen: Im Integrierten Handlungskonzept finden sich ausführliche Informationen zur Arbeit des Runden Tisches Kuckuck und zu bereits laufenden Maßnahmen. Ebenso sind dort Ideen und Projekte angeführt, die im Rahmen einer Projektförderung „Soziale Stadt“ umgesetzt werden sollen.

NaturFreunde Deutschlands Landesverband Niedersachsen e.V. Hildesheimer Str. 49 30880 Laatzen	15.07.2015	- Wir verzichten auf die Mitwirkung bei Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahren - keine Teilnahme am Erörterungstermin - Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich. Auf die Abgabe einer Stellungnahme wird verzichtet.
Landessportfischer- verband Nds. e.V. Bgm-Stümpel-Weg 1 30457 Hannover	15.07.2015	Im Untersuchungsgebiet sollte besonders die Sicherung und Verbesserung der Erholungseignung und naturbezogenen Erlebnisqualität entlang der Weser berücksichtigt werden; soweit möglich auch die Umsetzung von Maßnahmen zur Ufer- / Gewässerrenaturierung und zur Verbesserung der naturbezogenen Erlebnis / Erholungsqualität. Rahmenbedingungen zur Ausnutzung der fischereilichen Nutzbarkeit (Zuwegung) müssen erhalten bleiben.
Staatliches Gewerbe- aufsichtsamt Hildes- heim Goslarsche Straße 3 31134 Hildesheim	24.07.2015	Sofern bei den in den vorliegenden Unterlagen aufgeführten Leitziele keine Erweiterung der Wohnbebauung innerhalb des Untersuchungsgebietes in südwestlicher Richtung vorgesehen ist (Bereich Kleingärten, Flutgarten, vor dem Kuckuck) bestehen aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange bzgl. o.a. Vorhaben keine Bedenken. Andernfalls bitte ich um erneute Beteiligung mit detaillierten Angaben.
GASCADE Gastrans- port GmbH Kölnische Straße 108- 112 34119 Kassel	29.07.2015	Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Da Sie in Ihrem Schreiben auf potentielle Planungen Bezug nehmen, teilen wir Ihnen auch mit, dass GASCADE im Regelfall vom Bau von Gas-Fernleitungsstraßen in Wohngebieten Abstand nimmt. Gegenwärtig liegt für das von Ihnen bezeichnete Gebiet und den weiteren Umkreis dessen keine Planung vor. Sollte sich im Rahmen Ihrer weiteren Planung die Inanspruchnahme von externen Kompensationsflächen als notwendig erweisen, ist GASCADE wieder am Verfahren zu beteiligen, da diese zusätzlichen Flächen unter Umständen unsere Anlagen betreffen könnten. Wir möchten darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann nur für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s.o.). Wir freuen uns über künftige Anfragen per Mail an: leitungsaus-kunft@gascade.de
TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	29.07.2015	Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.
Stadt Hameln Abteilung Umwelt / Untere Naturschutz- behörde Rathausplatz 1 31785 Hameln	29.7.2015	Gegen die geplante Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Kuckuck“ bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken. Das Sanierungsgebiet reicht im Süden bis an die Hamel (Gewässer 2. Ordnung) heran und überschneidet sich somit mit dem FFH-Gebiet Nr. 375 „Hamel und Nebenbäche“. Zur erforderlichen Sicherung dieses FFH-Gebietes (bis spätestens 2018), ist beabsichtigt, folgende Flächen, die sich im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Kuckuck“ befinden, als Naturschutzgebiet bzw. Landschaftsschutzgebiet auszuweisen:

		Flurstücke 20/17, 24/8, 25/13, 25/2, 28/9, 29/4, 29/22, sowie 30/16 (Flur 17, Gemarkung Hameln). Aus naturschutzfachlicher Sicht ist daher die Herausnahme o.g. Flächen aus dem Sanierungsgebiet „Kuckuck“ erforderlich. Weitere Anregungen und Bedenken liegen aus fachlicher Sicht zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vor.
Enertec Hameln GmbH Heinrich-Schoormann-Weg 1 31789 Hameln	29.07.2015	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Fernwärme-Leitungen und Fernwärme-Anschlüsse.
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Hannover Planfeststellung Herschelstr. 3 30159 Hannover	31.07.2015	Es befinden sich keine Einrichtungen des Eisenbahn-Bundesamtes im Plangebiet. Das Plangebiet grenzt an die Eisenbahnstrecke Hannover - Hameln (Strecke 1760) und an die Eisenbahnstrecke Elze - Hameln (Strecke 1820) an. Ausbaumaßnahmen an diesen Strecken sind zurzeit konkret nicht bekannt. Ansprüche an Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Eisenbahnen des Bundes bestehen nicht.
Stadt Hameln Abteilung Umwelt Team Stadtgrün Rathausplatz 1 31785 Hameln	31.07.2015	Von der Stadt (Abteilung 51 Umwelt, Team „Stadtgrün“) werden zur Zeit zwei öffentliche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet betrieben: Spielplatz „Kuckuck“ auf nichtstädtischem Grundstück und Bolzplatz „Kuckuck“ auf städtischem Grundstück. Ich setze voraus, dass Ihnen die Lage und Größe jeweils bekannt ist. Die Funktionen dieser Spielorte sollten auch zukünftig im Gebiet vorhanden sein. Berücksichtigung sollte finden ein Spielplatz in ausreichender Größe mit Möglichkeiten für jüngere und ältere Kinder in eher zentraler Lage ggfls. in Kombination mit einer Grünanlage oder Stadtplatz und natürlich bei „geordneten“ Grundstücksverhältnissen. Eine Lage am Rande in Wassernähe wäre auf Grund äußerst restriktiver Sicherheitsvorschriften abzulehnen bzw. nicht realisierbar. Der Bolzplatz hat eine gute Lage im Gebiet, verbesserungsfähig sind evtl. die Ausstattung, auf jeden Fall die Zuwegung und Erreichbarkeit. Um eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Betastraße 6-8 85774 Unterföhring	04.08.2015	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Antrag an PL_NE3_Hannover@kabeldeutschland.de, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 81) BauGB zu erstatten sind.
Stadt Hameln FB Umwelt und technische Dienste Untere Immissions-schutzbehörde Rathausplatz 1 31785 Hameln	05.08.2015	Keine Anmerkungen / keine Anregungen.
SAM Sozial-Aktiv-Menschlich e.V. Sedanstr. 11	10.08.2015	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Einrichtung Kuckucksnest (Kuckuck 14, 31785 Hameln). Dabei handelt es sich um eine offene Kinderbetreuung mit Beratung und Sprachunterricht. Das Kuckucksnest umfasst ca. 150 m².

31785 Hameln		Im Untersuchungsgebiete besonders berücksichtigt werden sollte die Fortführung des Kuckucksnestes und des Runden Tisches und Einbindung in das Projekt Soziale Stadt.
EWE NETZ GmbH Netzregion Cloppenburg / Emsland Postfach 17 80 49647 Cloppenburg	10.08.2015	Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes betreibt die EWE NETZ GmbH keine Versorgungsleitungen und zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine aktuellen Planungen für den Bereich vor. Die EWE Netz GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Sollten Sie für das Bauleitverfahren weitere Informationen benötigen, können Sie diese schriftlich auch gerne per Mail anfordern. Die Mailadresse für Plananfragen lautet: <u>NCE_BM_Osnabrück_Planauskunft@ewe-netz.de</u> .
Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Nord Kompetenzzentrum Baurecht Hammerbrookstr. 44 20097 Hamburg	26.08.2015	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme zum Vorhaben. Gegen die Planungen äußern wir aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken und können in dieser Form nicht zustimmen: Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1760 und an der Strecke 1820 nicht gefährdet oder gestört werden. Das für die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vorgesehene Areal bezieht gewidmete Bahnflächen sowie einen Teil der Strecke 1820 in Km 27,6 bis 28,1 r.d.B mit ein. Gemäß § 139 (2) BauGB möchten wir sie darüber informieren, dass der Bundesverkehrswegeplan den zweigleisigen Ausbau und Elektrifizierung der Strecke 1820 als zu untersuchen- des Vorhaben Nr. 108 aufführt. Das Untersuchungsgebiet bezieht auch die DB Grundstücke Gemarkung Hameln, Flur 18 Flurstück 36/30, Flur 17 Flurstück 58/158 sowie Flurstück 58/159 im Bereich der Marienthaler Straße und der Rohrser Warte und Flur 1 Flurstück 19/4 in die Untersuchung für eine künftige Überplanung mit ein. Es handelt sich hierbei um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig. Bis zu einer Freistellung müssen die Flächen als Bahnanlagen ausgewiesen werden und einer Überplanung und Überbauung kann nicht zugestimmt werden. Dem Einbezug dieser dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen in ein künftiges Sanierungsgebiet (§ 136 BauGB) widersprechen wir hiermit. Da das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen in unmittelbarer Nähe des Bahnkörpers verläuft, weisen wir sie vorsorglich und allgemein auf folgendes hin: 1. Bahnübergang Der Bahnübergang Marienthaler Straße im Bahn-km 27,685 befindet sich direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet. Eine Änderung der Verkehrssituation ist nicht auszuschließen. Um zu klären, ob und in welchem Umfang Sicherungsmaßnahmen am vorhandenen Bahnübergang angepasst werden müssen, ist eine Verkehrsschau durchzuführen. Wir empfeh-

		len nach der Ril 815.0040 Abschnitt 5 eine Verkehrsschau durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde oder den Straßenbaulastträger nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift (VwV) zur Straßenverkehrsordnung (StVO), bei der auch die Straßenverkehrsanlagen an Bahnanlagen zu prüfen sind, durchzuführen. Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens – 50 m – Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben. 2. Immissionen und Lärmschutz Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. 3. Bepflanzung Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art der Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. ä.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzbestand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neubepflanzungen in unmittelbarer Nähe von vorneherein auszuschließen. 4. Planungen und Bauen im Bereich der Gleise Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken
--	--	---

		verboten. Die Einhaltung dieser Auflage ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 – 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG zu beantragen. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnverkehrs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir bitten um weitere Beteiligung.
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz An der Scharlake 39 31135 Hildesheim	n.n.	Keine Antwort.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Freudenthalstraße 10-12 29614 Soltau	n.n.	Keine Antwort.
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Hameln Roseplatz 5 31787 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Agentur für Arbeit Süntelstraße 6 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigungsdienst Marienstr. 34 30171 Hannover	n.n.	Keine Antwort.

Amtsgericht Hameln Grundbuchamt Zehnthof 1 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
KVG Hameln Bahnhofplatz 19 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Verkehrsgesellschaft Hameln-Pyrmont mbH Bahnhofplatz 19 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord, PTI 21 Neue-Land-Straße 6 30625 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
E.ON Westfalen Weser AG Tegelweg 25 33102 Paderborn	n.n.	Keine Antwort.
Avacon AG Prozess- steuerung - DGP Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter	n.n.	Keine Antwort.
GWS Stadtwerke Ha- meln GmbH Postfach 10 10 44 31760 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Open Gride Europe GmbH Kallenbergstr. 5 45141 Essen	n.n.	Keine Antwort.
Stadt Hameln Untere Denkmal- schutzbehörde Rathausplatz 1 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Kommunalarchäologe Dr. Jens Berthold Schaumburger Land Schloßplatz 5 31675 Bückeburg	n.n.	Keine Antwort.
Bischöfliches General- vikariat Domhof 18 31134 Hildesheim	n.n.	Keine Antwort.
Evangelisch- reformierte Kirche Kirchenamt Saarstr. 6 26789 Leer	n.n.	Keine Antwort.
Kirchenkreisamt Ha- meln Ostertorwall 10 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.

Landesverband jüdischer Gemeinden Hindenburgstraße 2-4 30175 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
Landessportbund Niedersachsen e.V. Postfach 37 60 30037 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
Kreissportbund Hameln-Pyrmont e.V. Lange Str. 51 31789 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Allg. Deutscher Fahrrad-Club ADFC Kreisverband Hameln-Pyrmont Natur- und Umwelt-schutzzentrum Berliner Platz 4 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
PRO-RAD Hameln Walterbergstr. 11 31860 Emmerthal	n.n.	Keine Antwort.
BUND Landesverband Niedersachsen e.V. Kreisgruppe Hameln-Pyrmont Berliner Platz 4 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
NABU Landesverband Niedersachsen e.V. Alleestr. 36 30167 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
SDW Landesverband Niedersachsen e.V. Johannssenstr. 10 30159 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
LJN e.V. Rohrser Breite 47 31789 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Deutscher Gebirgs- u. Wanderverein e.V. Wanderverband Niedersachsen Bierstr. 28 49074 Osnabrück	n.n.	Keine Antwort.
NHB e.V. An der Börse 5-6 30159 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
NVN e.V. Alleestr. 1 30167 Hannover	n.n.	Keine Antwort.
LBU e.V. An der Schäferbreite 26 31860 Emmerthal	n.n.	Keine Antwort.

BSH Hunte-Weser-Ems e.V. Gartenweg 5 26203 Wardenburg	n.n.	Keine Antwort.
Aktion Dischotter- schutz e.V. Sudendorfallée 1 29386 Hankensbüttel	n.n.	Keine Antwort.
VNP e.V. Niederhaverbeck Nr. 7 29646 Bispingen	n.n.	Keine Antwort.
Zentralverband der Jagdgenossenschaft und Eigenjagden in Nds. e.V. Kreisgruppe Hameln- Pyrmont Klütstr. 10 31787 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Weserfischereigenos- senschaft Hameln WESER II Kaiserstr. 44 31785 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
Abwasserbetrieb We- serbergland AöR Fischbecker Landstr. 100 31787 Hameln	n.n.	Keine Antwort.
LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnauf- sicht mbH Leonhardtstr. 11 20175 Hannover	n.n.	Keine Antwort.

Kartendarstellungen DIN A3

Untersuchungsgebiet

Stadt Hameln

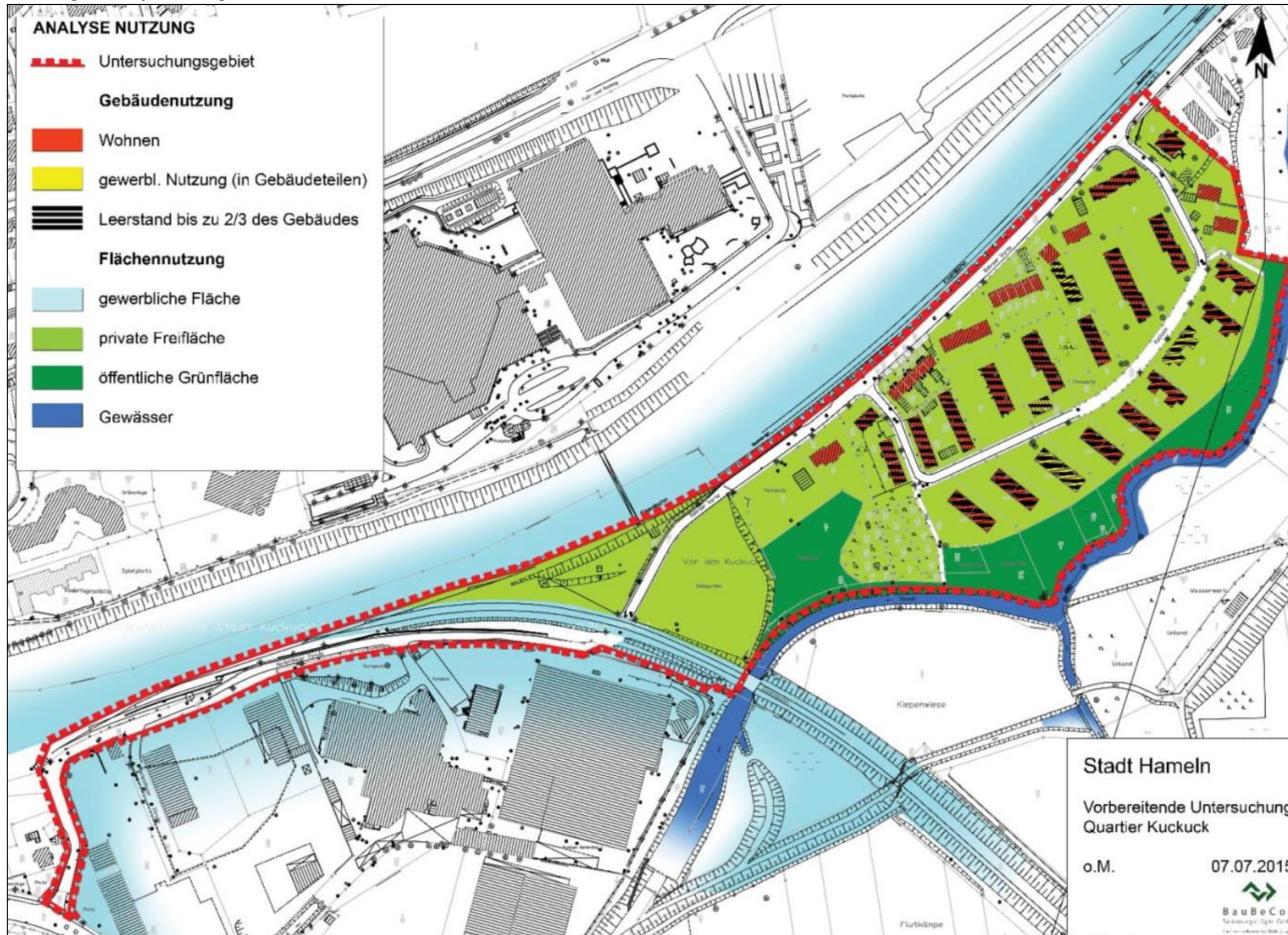
Vorbereitende Untersuchung
Quartier Kuckuck

o.M. 07.07.2015

BauBeCon
Sachverständigen GmbH
Für den Auftraggeber BSB 3.4.1

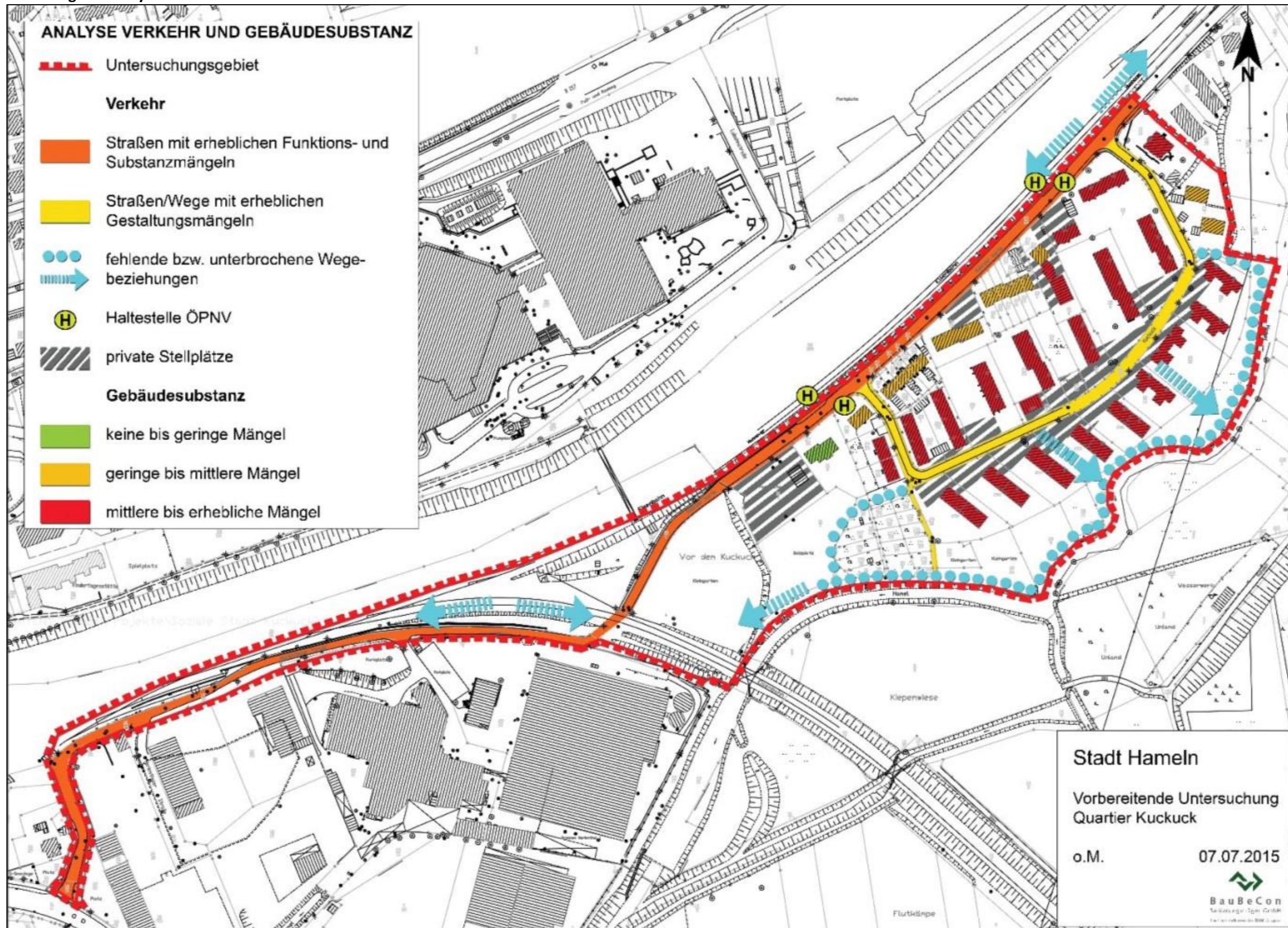
BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Abbildung 56: Analyse Nutzung



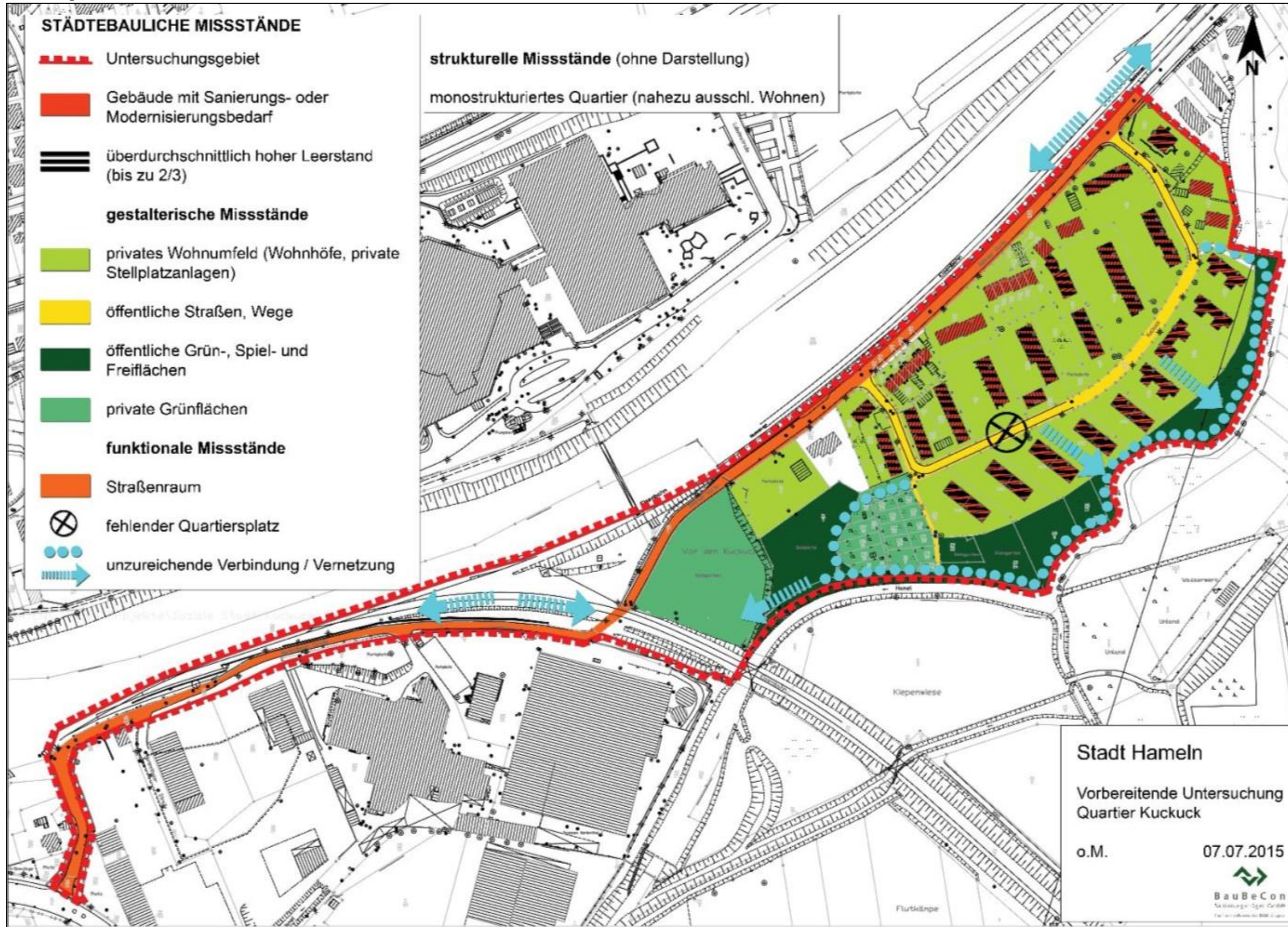
Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 57: Analyse Verkehr und Gebäudesubstanz



Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 58: Städtebauliche Missstände



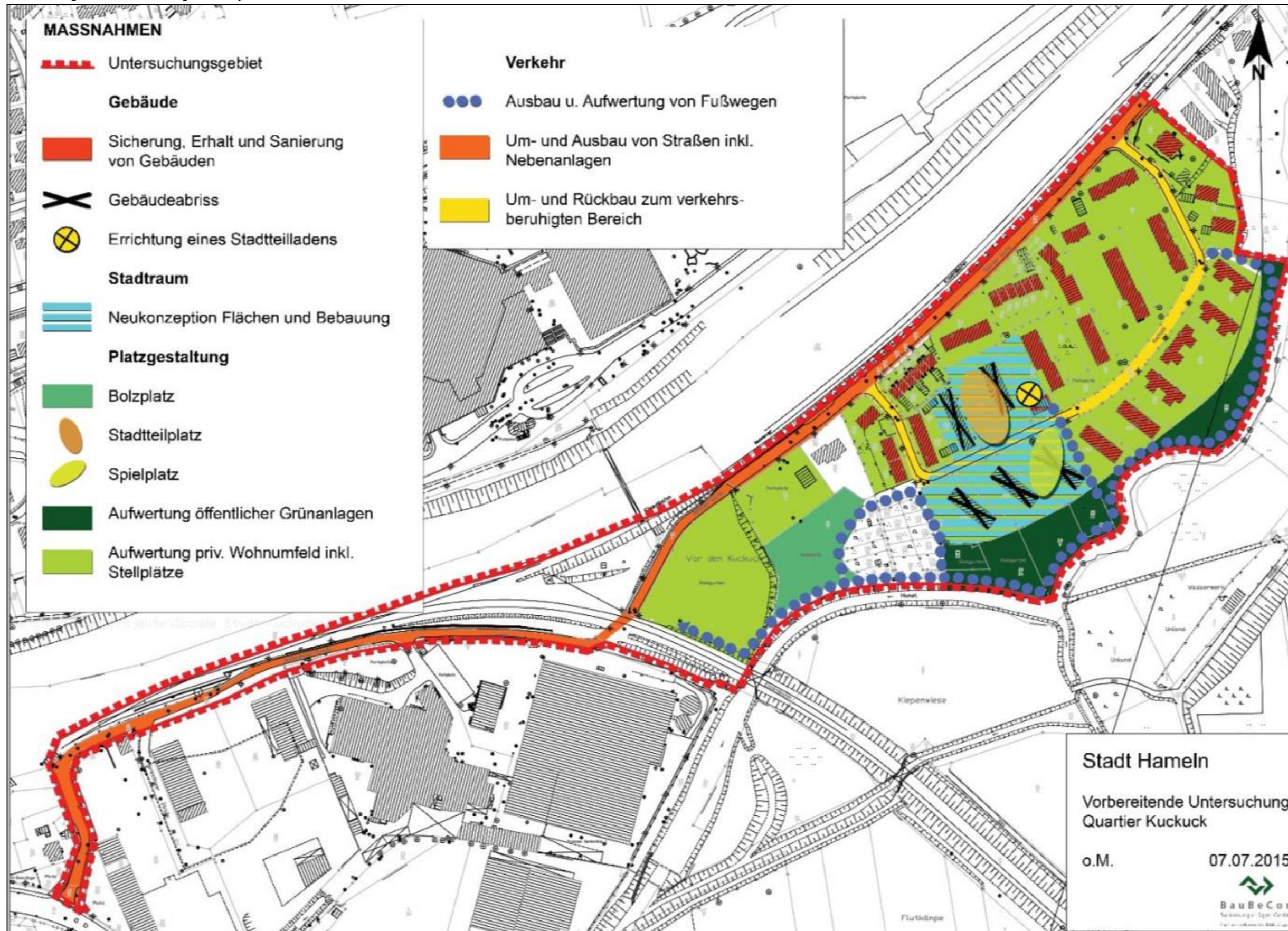
Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 59: Erneuerungsskizze



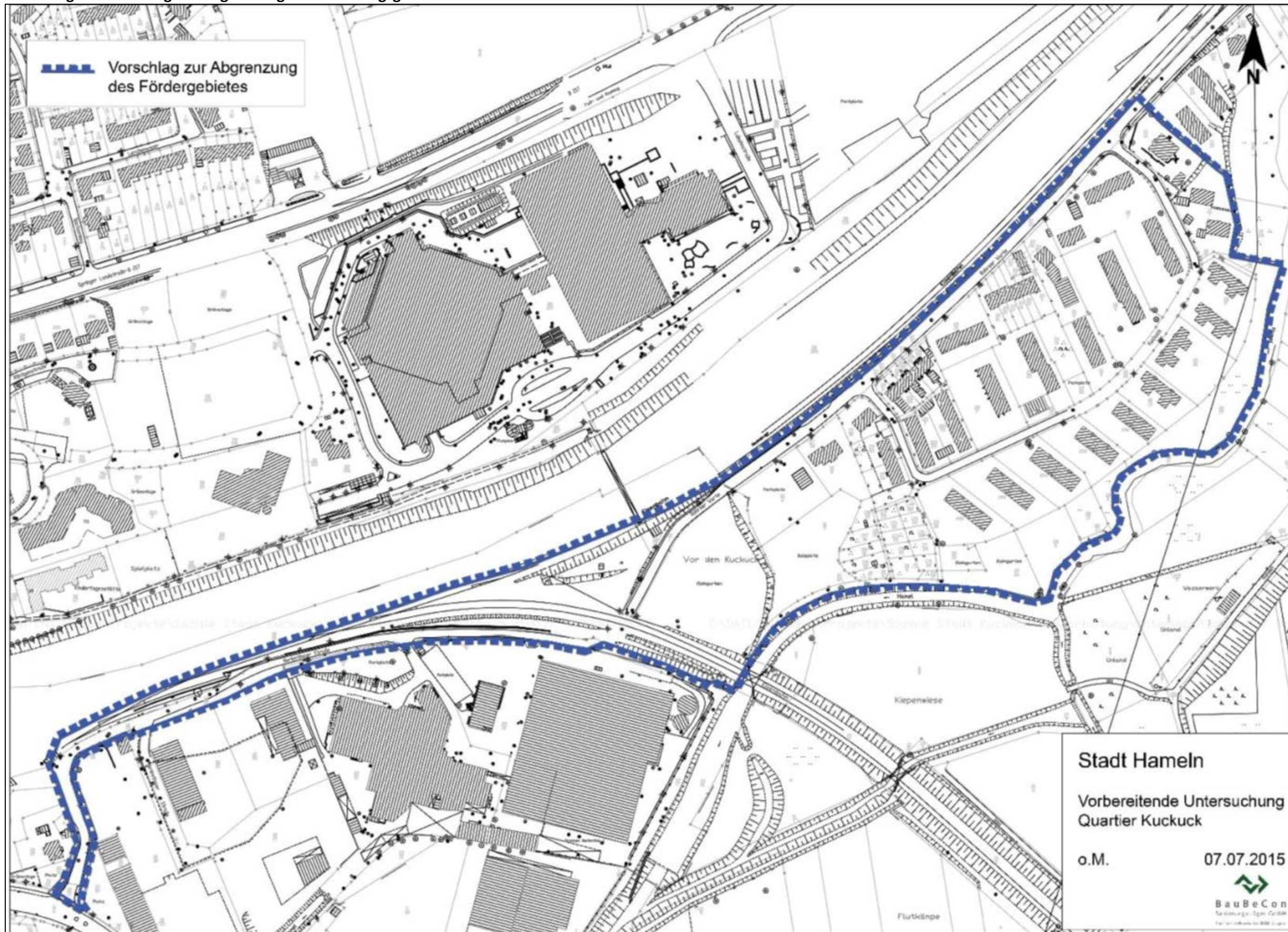
Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 60: Erneuerungskonzept



Quelle: eigene Darstellung.

Abbildung 61: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Quelle: eigene Darstellung.

