

**Soziale Stadt Nikola - Evaluation 2024;
Vorstellung der Ergebnisse und Ausblick**
I. Vorstellung Evaluationsergebnisse
II. Beschluss Weiterführung Sanierungsgebiet

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	1	Zuständigkeit:	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
Sitzungsdatum:	21.03.2025	Stadt Landshut, den	10.03.2025
Sitzungsnummer:	78	Ersteller:	Sieber, Johanna

Vormerkung:

I. Vorstellung der Evaluationsergebnisse

Durch Beschluss des Stadtratsplenums vom 01.10.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, eine Evaluierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nikola“ unter Einbeziehung sämtlicher relevanter Akteure in die Wege zu leiten.

In der Folge wurde vom Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eine detaillierte Leistungsbeschreibung erstellt, Angebote eingeholt und durch ein eigens eingesetztes Vergabegremium eine Vergabeentscheidung zugunsten des Büros Salm & Stegen, München getroffen.

Das beauftragte Büro arbeitete die umfangreichen Leistungsbausteine Dokumenten- und Diskursanalyse, Auftaktworkshop mit Ortsbegehung, Expertengespräche, Delphi- und Passantenbefragung, Datenaufbereitung und – analyse, Mittelbilanzierung und schließlich den finalen Validierungsworkshop ab und fasste diese im vorliegenden Abschlussbericht zusammen. Die Evaluierung kommt zu dem Ergebnis, dass über den langen Zeitraum von mehr als 20 Jahren erhebliche städtebauliche Missstände sowohl durch den Einsatz öffentlicher Gelder (Fördermittel und kommunaler Eigenanteil) als auch durch Investitionen privater Grund- und Immobilienbesitzer behoben werden konnten. Jedoch konnten wesentliche Sanierungsziele nicht flächendeckend, sondern nur vereinzelt in Teilräumen erreicht werden. Aufgrund der baulichen (Nach-) Verdichtung (Konversion und landesplanerisch eingeforderter Innen- vor Außenentwicklung) konnten neue Wohnangebote im Stadtteil geschaffen werden, die gleichzeitig den Druck auf eine nachhaltige und zwischen den Nutzungsansprüchen aller Funktionen ausgeglichenen Flächennutzung weiter erhöht haben.

Im Einzelnen wurden folgende offene Handlungsbedarfe bzw. Ziele ermittelt:

- Dreifache Innentwicklung (Wohnraum, Grün, Mobilität)
- Entsiegelung und Straßenraumgestaltung
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Grün- und Freiraumvernetzung
- Angebote für Jugendliche
- Mobilität
- Zusammenwirken der Akteure

Daher wird ein Verbleib in der Städtebauförderung empfohlen. Die Evaluation kommt zu dem Schluss, dass als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der neuen Nutzungsansprüche neue konzeptionelle Planungsgrundlagen erforderlich sind, nachdem diese im Zuge der Sanierungsmaßnahme nicht fortgeschrieben und den veränderten Rahmenbedingungen angepasst worden sind. Die konkrete Handlungsempfehlung lautet, für einen verkleinerten und weiterhin mit städtebaulichen Missständen verbliebenen Gebietsumgriff vorbereitende Untersuchungen fortzuführen und auf deren Ergebnissen aufbauend zusammen mit den wesentlichen Akteuren und Institutionen des Viertels Sanierungsverfahren, Maßnahmenagenda

und -priorisierung, sowie eine den Sanierungserfordernissen gerecht werdende Organisations- und Beteiligungsstruktur im Viertel zu erarbeiten. Parallel hierzu sollte ein integriertes Mobilitätskonzept erstellt und – z. B. durch ein kommunales Förderprogramm - eine klimawirksame Innenentwicklung auf Grundlage der VU-Ergebnisse auf den Weg gebracht werden. Hierzu wurde der Stadt ein grobkörniges Kostenszenario für 2025 und die nächsten Jahre genannt – die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung wird demnach in einer ungefähren Größenordnung von 150 000 € beziffert, das integrierte Mobilitätskonzept mit etwa 60 000 €. Für den Aufbau einer Lenkungsgruppe, zunächst zwei Stadtteilkonferenzen während des vorgeschlagenen Umstrukturierungsprozesses, sowie für die fortlaufende externe Moderation der Stadtteilkonferenzen werden darüber hinaus noch Kosten anfallen. Diese Summen sind noch durch die Einholung von konkreten Angeboten zu validieren. Klar ist jedoch, dass sich der Prozess und damit auch die Kostentragung über einen längeren Zeitraum erstrecken wird. Somit ist nicht der Gesamtbetrag in einem Haushaltsjahr aufzubringen, sondern wird sich voraussichtlich in Form von Teilsummen über mehrere Haushaltsjahre erstrecken. Weiterhin ist von der Verwaltung zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Kostenreduktion durch Eigenleistung von Teilaufgaben (z. B. durch die Erstellung einer Geschäftsordnung für die Lenkungsgruppe, Erstellung und Betreuung kommunales Förderprogramm, Organisation der Stadtteilkonferenzen etc.) erzielt werden kann.

II. Beschluss Weiterführung Sanierungsgebiet

Für die Weiterführung der bisher bereits erfolgreichen Maßnahme „Sanierungsgebiet Nikola“ sprechen viele Gründe. Zum einen bietet dies die Möglichkeit, der Aktivierung der weiterhin im Viertel aktuellen sozialen Themen wie z. B. „fehlende Angebote für die Jugendliche“ und „Integration und Einbindung des Bevölkerungsanteils mit Migrationshintergrund“ durch die Entwicklung gezielter Angebote für die entsprechenden Zielgruppen in Zusammenarbeit der Akteure im Viertel, des Quartiersmanagements und der Stadtverwaltung zu ermöglichen würden. Darüber hinaus wird durch eine neu aufgestellte Organisations- und Beteiligungsstruktur im Viertel zum einen der Austausch der Akteure untereinander und darüber hinaus die Beteiligung der Bewohner sowohl inhaltlich als auch an den Entscheidungsprozessen wieder intensiviert. Schließlich können speziell im Stadtteil Nikola im Sinne einer dreifachen Innenentwicklung (Wohnraum, Grün, Mobilität) die als Ergebnis des KLAK-Berichtes notwendigen Klimaanpassungsmaßnahmen parallel mit einer baulichen Innenentwicklung durch gezielt gesteuerte Nachverdichtung mit Vernetzung von Wegebeziehungen und Grünstrukturen und schließlich die Entwicklung eines zeitgemäßen Mobilitätskonzeptes für das mittlerweile beliebte zentrale Viertel neu gedacht und umgesetzt werden.

Diese Prozesse können in Planung und Umsetzung mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden. Für die vorbereitende Untersuchung wurden der Stadt 60% Bezuschussung, für das Mobilitätskonzept, welches voraussichtlich positive Auswirkungen auf das Klima haben wird, sogar 80 % Förderung in Aussicht gestellt. Die konkret umzusetzenden Maßnahmen - bauliche Klimaschutzmaßnahmen, Klimaschutzmaßnahmen die sich aus dem Mobilitätskonzept ableiten, sowie Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung – können mit einem Fördersatz von 80 % unterstützt werden. Die Förderung des Quartiersmanagements liegt weiterhin bei 60 %. Dies freilich unter der Maßgabe, dass sich die Fördersituation im Hinblick auf die aktuell aufgelegten Förderprogramme nicht ändert. Mit Blick auf die Zukunft ist abschließend hervorzuheben, dass 1 € Städtebauförderung Bündelungs- und Anstoßeffekte von 7,10 € bewirkt. Im Einzelnen werden durchschnittlich öffentliche Mittel von 2,60 € akquiriert, und private Investitionen in Höhe von 4.50 € ausgelöst, die der weiteren Entwicklung des Nikolaviertels unmittelbar zugutekommen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht über die Evaluation des Sanierungsgebiets Nikola wird Kenntnis genommen.
2. Eine Weiterführung des Sanierungsgebiets wird angestrebt und die Verwaltung beauftragt, die Fortschreibung der vorbereiteten Untersuchungen in die Wege zu leiten.

Anlage: Soziale Stadt Nikola – Evaluation 2024, Abschlussbericht