

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) UND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) SCHWARZENBEK

ANLAGE 2: EIGENTÜMER- BEFRAGUNG

Impressum

AUFTRAGEBER:IN

PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH
Friedrichstraße 149
10117 Berlin
www.pd-g.de

Begleitendes Team

Heike Dierkes
Ilka Heumann-Hennies
Olga Neufeldt
Eric Schindler
Adeline Seidel

AUFTRAGNEHMER:IN

Yellow Z Urbanism Architecture
(Abel Bormann Koch PartGmbH)
Choriner Straße 55
10435 Berlin
www.yellowz.net

Projektbearbeitung

Oliver Bormann
Giulia Desideri
Mathias Maurerlechner

UNTER MITWIRKUNG VON

Stadt Schwarzenbek
Ritter-Wulf-Platz 1
21493 Schwarzenbek

Begleitendes Team

Norbert Lütjens (Bürgermeister)
Fachbereich Bauen und Umwelt:
Ralf Hinzmann (Leitung)
Olaf Dreyer
Jessica Spittler

Berlin, Mai 2023

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) Schwarzenbek

Anlage 2: Auswertung der Befragung der Eigentümer:innen – Zusammenfassung

Insgesamt wurden rund 650 Eigentümer:innen sowie Hausverwaltungen im Untersuchungsgebiet angeschrieben. Bei der Stadt Schwarzenbek sind fristgerecht bis zum 28. April 2023 225 ausgefüllte Fragebögen als Rücklauf eingegangen. Ausgehend von den 650 versandten und 225 eingegangenen Fragebögen beträgt die Rücklaufquote 35 Prozent.

Nicht alle ausgewerteten Fragebögen waren vollständig ausgefüllt. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich auf alle 225 Personen (natürlich und juristisch).

Nur ein geringer Anteil (13%) der Immobilien ist im Besitz juristischer Personen. Bei diesen handelt es sich vor allem um Wohnungsbaugenossenschaften. 1% gaben an, Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft zu sein.

Die Mehrheit der Befragten (79%) sind im Besitz nur eines Grundstücks im Untersuchungsgebiet. Die Art der Nutzung der Grundstücke und Gebäude gliedert sich in „nur Eigennutzung“ (48%), „teilweise vermietet und/oder verpachtet“ (10%) und „ganz vermietet und/oder verpachtet“ (36%). Damit beträgt die Eigentümerquote derer, die direkt vor Ort in ihrem Eigentum leben 48 Prozent.

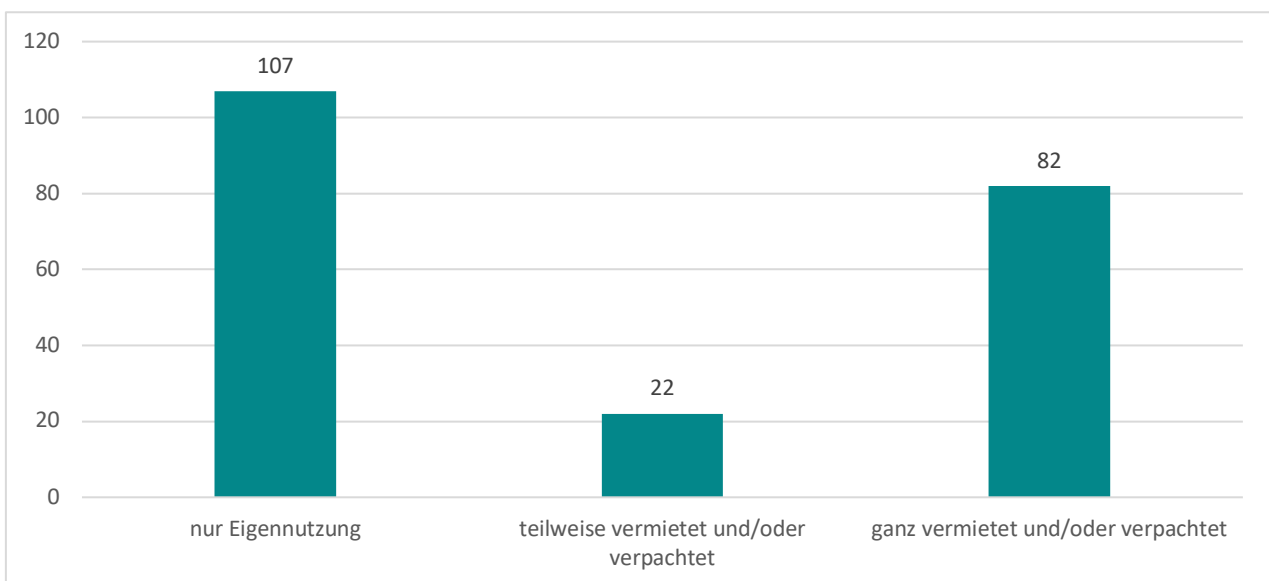


Abbildung 1: Art der Nutzung Grundstück und Gebäude; Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Anhand der eingegangenen Angaben wird deutlich, dass im Untersuchungsgebiet eine heterogene Grundstücksstruktur vorliegt. Aufgrund der teilweise geringen Grundstücksgrößen kann bei einigen Angaben davon ausgegangen werden, dass nur Teilgrundstücke angegeben wurden, die sich im Besitz der Befragten befinden:

- 13% der Grundstücke sind kleiner als 250 qm
- 26% sind zwischen 250 und 500 qm groß
- 19% sind zwischen 500 und 700 qm groß
- 22% sind zwischen 750 und 1.000 qm groß
- Mit 56% sind die meisten Grundstücke größer als 1.000 qm

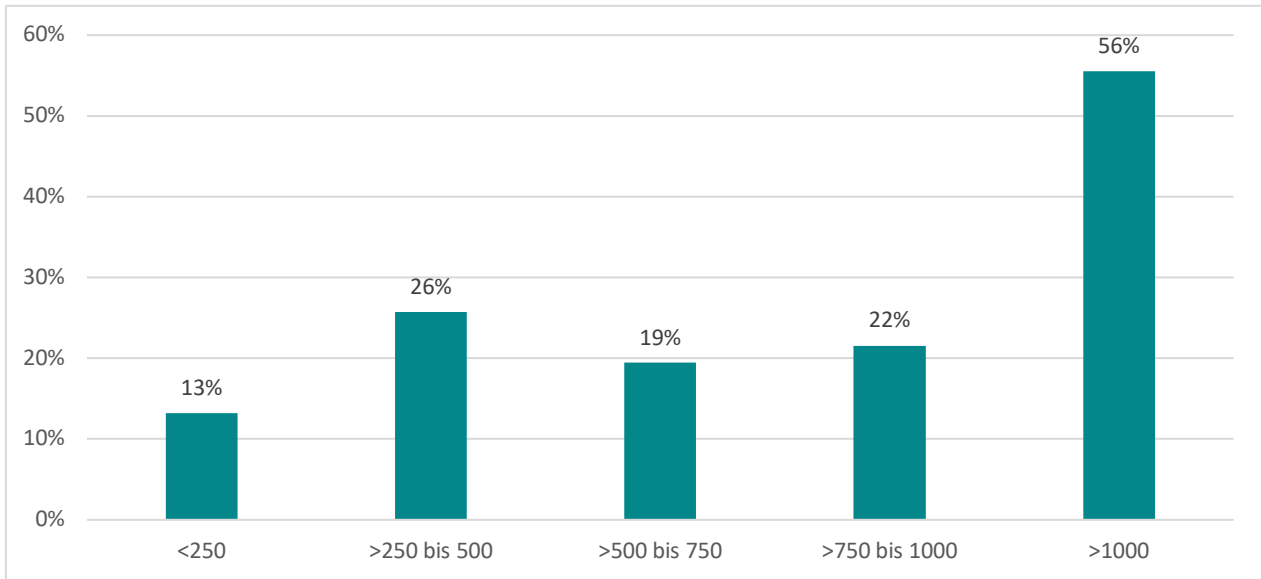


Abbildung 2: Grundstücksgrößen innerhalb der Untersuchungsgebietes im Vergleich Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Nur wenige Grundstücke sind im Untersuchungsgebiet unbebaut. Die Mehrheit der Grundstücke (79%) ist mit einem Hauptgebäude bebaut, 10% verfügen über zwei Hauptgebäude, 3% über drei, jeweils 1% über vier und fünf Hauptgebäude. Zusätzlich wurden die Eigentümer:innen nach den Nebengebäuden befragt. Die meisten Grundstücke (23%) sind mit nur einem Nebengebäude bebaut.

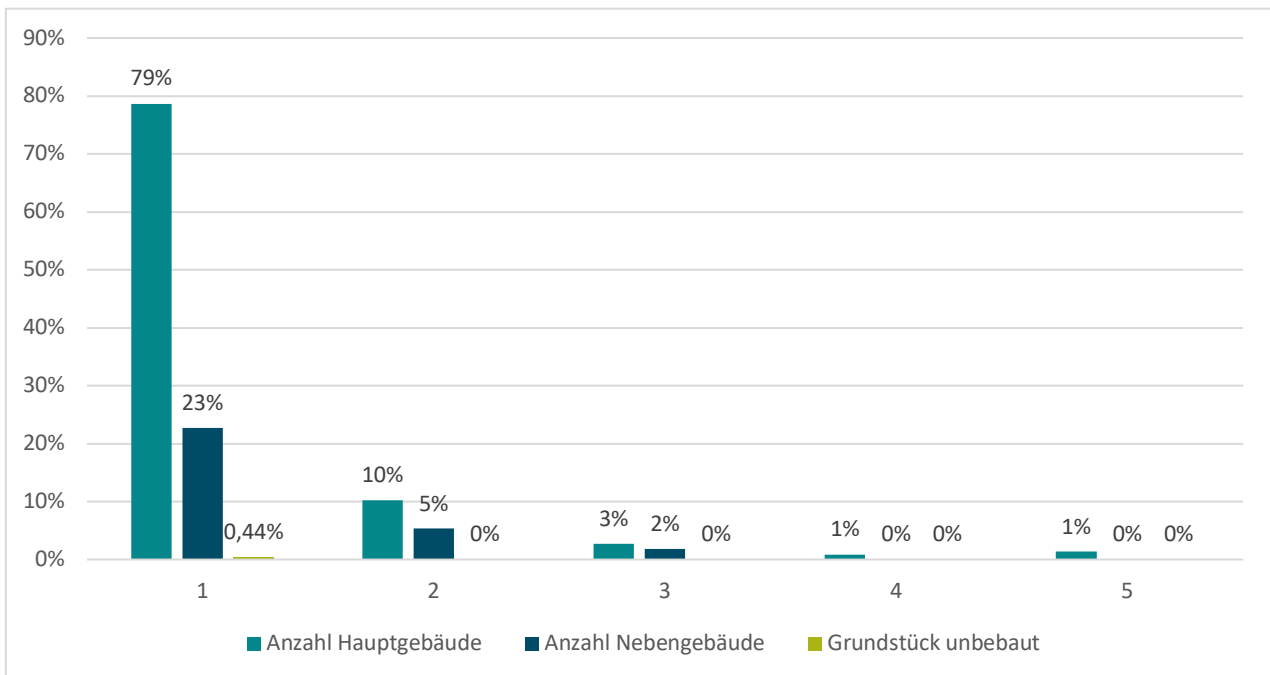


Abbildung 3: Grundstücksbebauung - Haupt- und Nebengebäude Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Das Alter der Gebäude ist sehr heterogen. Dadurch wird deutlich, dass sich die Stadt Schwarzenbek kontinuierlich weiterentwickelt hat. Insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg, von 1949 bis 1989, entstand ein erheblicher Teil des heutigen Gebäudebestandes. In diesem Zeitraum wurden 56% der Gebäude der Befragten gebaut. Demnach sind 124 der Gebäude 34 Jahre alt oder älter. Vor dem Zweiten Weltkrieg (1900-1948) wurden 16% der Gebäude errichtet, vor 1900 waren es 8%. Entsprechend sind 24% der Gebäude

mindestens 75 Jahre alt. In den 1990er bis 1999er Jahren ist die Anzahl der Neubauten im Untersuchungsgebiet deutlich gesunken. Nur 4% der Gebäude der Befragten wurden innerhalb der 1990er Jahre errichtet. Erst seit den 2000er Jahren sind mit 23% wieder vermehrt Neubauaktivitäten zu verzeichnen.

Da die Befragten teilweise im Besitz mehrerer Immobilien sind, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten gebaut wurden, kam es bei dieser Frage zu Mehrfachnennungen.

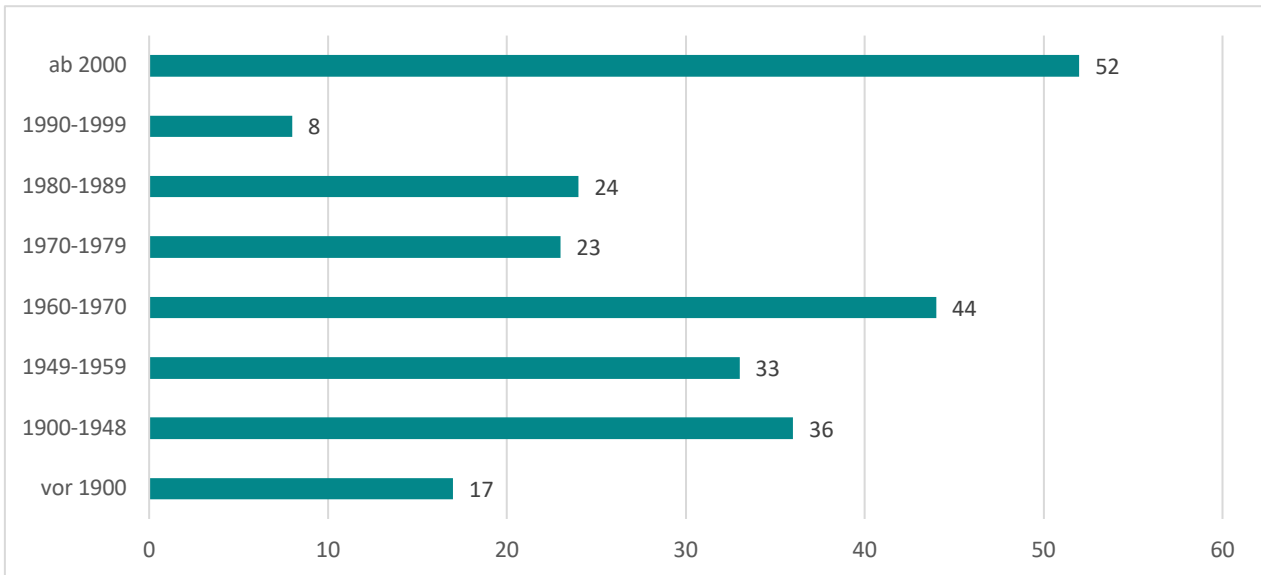


Abbildung 4: Baualter des Hauptgebäudes Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Die Eigentümer:innen wurden aufgefordert, die Verteilung der Nutzungen (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Handwerk, Leerstand und Sonstiges) in den Hauptgebäuden einzuschätzen. Im Ergebnis werden die Gebäude überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Dieser Nutzungsform sind die Nutzungen Gewerbe, Dienstleistungen, Sonstiges, Einzelhandel, Handwerk und Leerstand im Untersuchungsgebiet untergeordnet. Unter Sonstiges gaben die Befragten an, dass die Immobilie unter anderem für Ausstellungen, als psychiatrische Tagesklinik, als Keller- und als Büroräume genutzt werden.

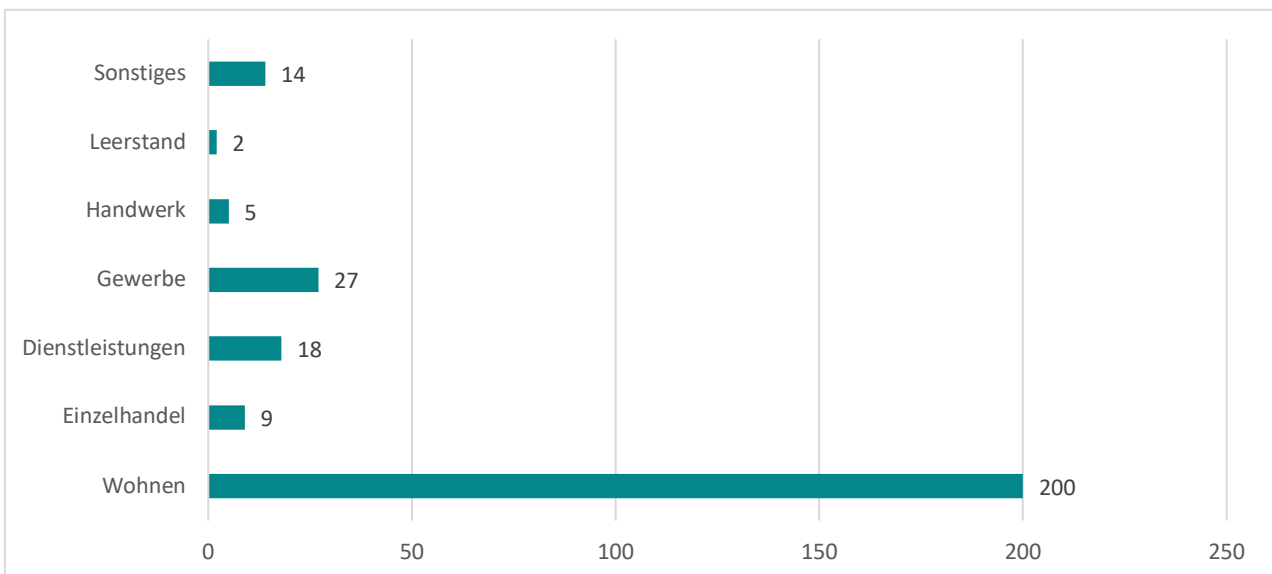


Abbildung 5: Nutzung Hauptgebäude (in ganzen Zahlen) Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Zum Zustand der Gebäude gaben 81 Eigentümer:innen gemäß den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten an, dass ihr Gebäude über „keine Mängel“ verfügt. Weitere 98 Eigentümer:innen gaben an, dass ihr Gebäude „geringe Mängel“, 32 „deutliche Mängel“ und 13 „schwere Mängel“ aufweisen. Als Hilfestellung bei der Beurteilung des baulichen Zustands der Gebäude erhielten die Befragten eine Definition des jeweiligen Zustandes. So bedeutet „keine Mängel“, dass das Objekt mit einem Neubau vergleichbar ist. Als „geringe Mängel“ wird verstanden, dass das Gebäude mit geringem Aufwand modernisiert werden kann. „Deutliche Mängel“ sind an einem erhöhtem, aber vertretbaren Modernisierungsaufwand erkennbar. „Schwere Mängel“ liegen vor, wenn das Gebäude nur mit hohem Aufwand modernisiert werden kann, der gegebenenfalls wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Unter diesen Aspekten lässt sich feststellen, dass nur eine Minderheit von insgesamt 20% der Gebäude deutliche bis schwere Mängel aufweisen.

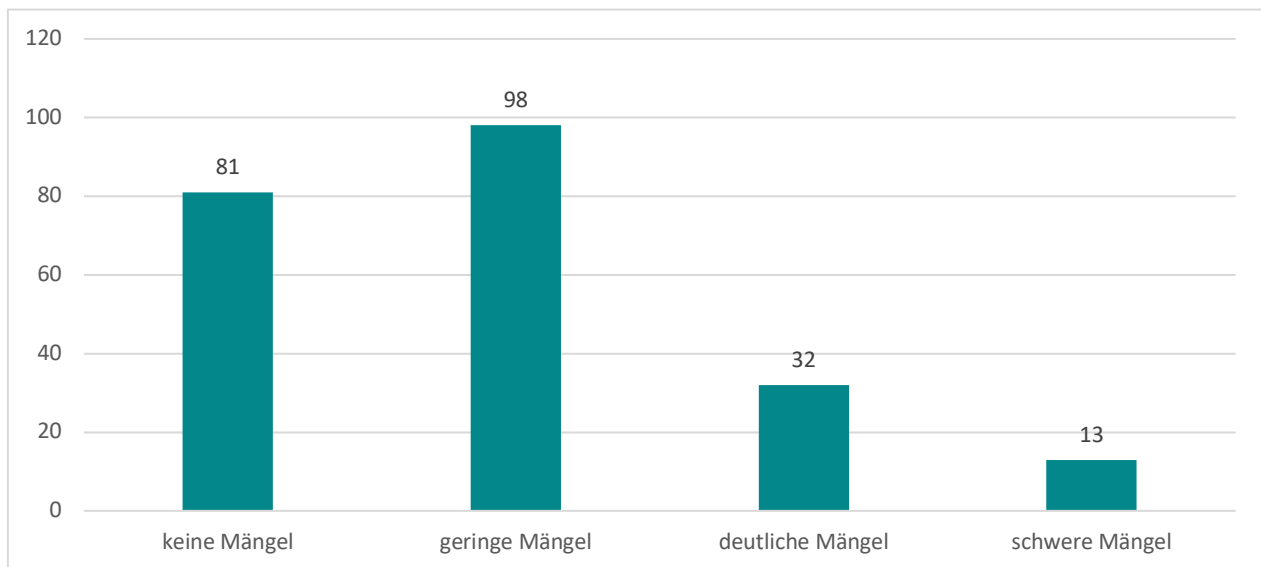


Abbildung 6: Baulicher Zustand Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Bei der Auswertung der Angaben zur Art der Mängel liegt ein eindeutiger Schwerpunkt bei „Heizung/Sanitär“: 52 Eigentümer:innen gaben hier einen Aufwertungsbedarf an. Darauf folgen „Dach“ (43 Angaben), „Fenster/Haustüren“ (34 Angaben) und „Fassade“ (31 Angaben). Am wenigsten wurden „Haustechnik“ und „baulicher Zustand“ mit jeweils 22 Angaben als Schwerpunktmängel ausgewählt. Als „Sonstiges“ haben 26 Eigentümer:innen eine Angabe gemacht. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die energetische Gesamtsituation oder kleine Renovierungsarbeiten (Badezimmer, Fußböden, neue Küche etc.).

Zu beachten gilt, dass bei dieser Frage Mehrfachnennungen möglich waren und nicht alle Befragten eine Angabe machten.

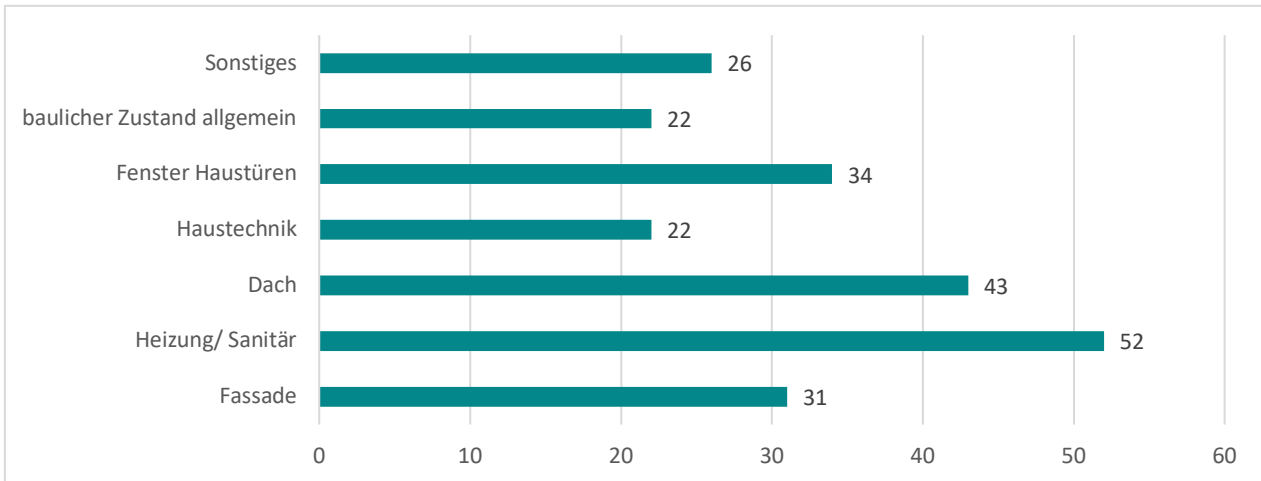


Abbildung 7: Schwerpunktmängel Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Zusätzlich wurden die Befragten dazu aufgefordert, den derzeitigen baulichen Zustand der Hauptgebäude zu beurteilen. Hierbei wurde die „laufende Instandhaltung“ mit großer Mehrheit am häufigsten benannt. Am zweit häufigsten wurden die Antwortmöglichkeiten „keine Investition“ (67 Nennungen) und „energetische Modernisierung“ (55 Nennungen) ausgewählt.

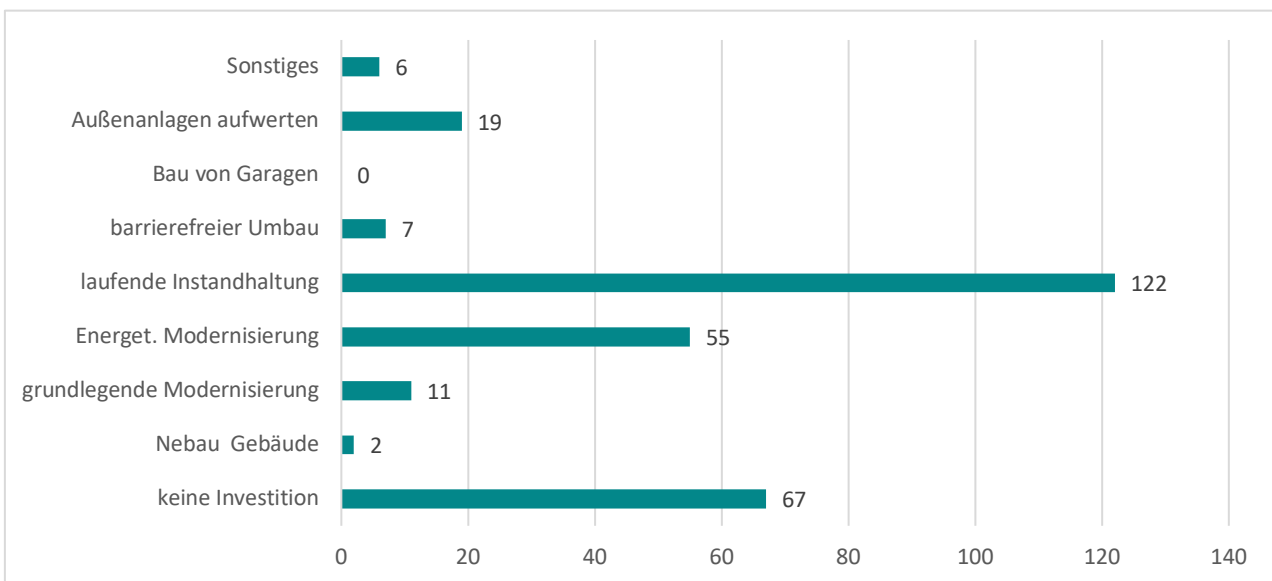


Abbildung 8: Zustand Hauptgebäude Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Auf die Fragen, welche größeren Veränderungen in näherer Zukunft für das Grundstück und/oder das/die Gebäude geplant sind, gaben 120 Eigentümer:innen an, dass keine großen Veränderungen vorgenommen werden sollen. Das entspricht einer absoluten Mehrheit von 53%. Weitere 94 Eigentümer:innen (42% der Befragten) möchten kleinere Mängel an Gebäudeteilen beheben. Für eine energetische Modernisierung haben sich 45 Eigentümer:innen (20%) ausgesprochen. Nur eine Minderheit der Befragten (jeweils 2%) ziehen eine Gesamtmodernisierung, die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden, einen barrierefreien Umbau, Verkauf oder Sonstiges in Erwägung. Keiner der befragten Personen zieht einen Abbruch/Rückbau eines Gebäudeteils in Erwägung. Unter Sonstiges wurden die wirtschaftliche Prüfung einer Kernsanierung, die Anschaffung einer Wärmepumpe sowie Solaranlagen und die Errichtung einer Terrasse genannt.

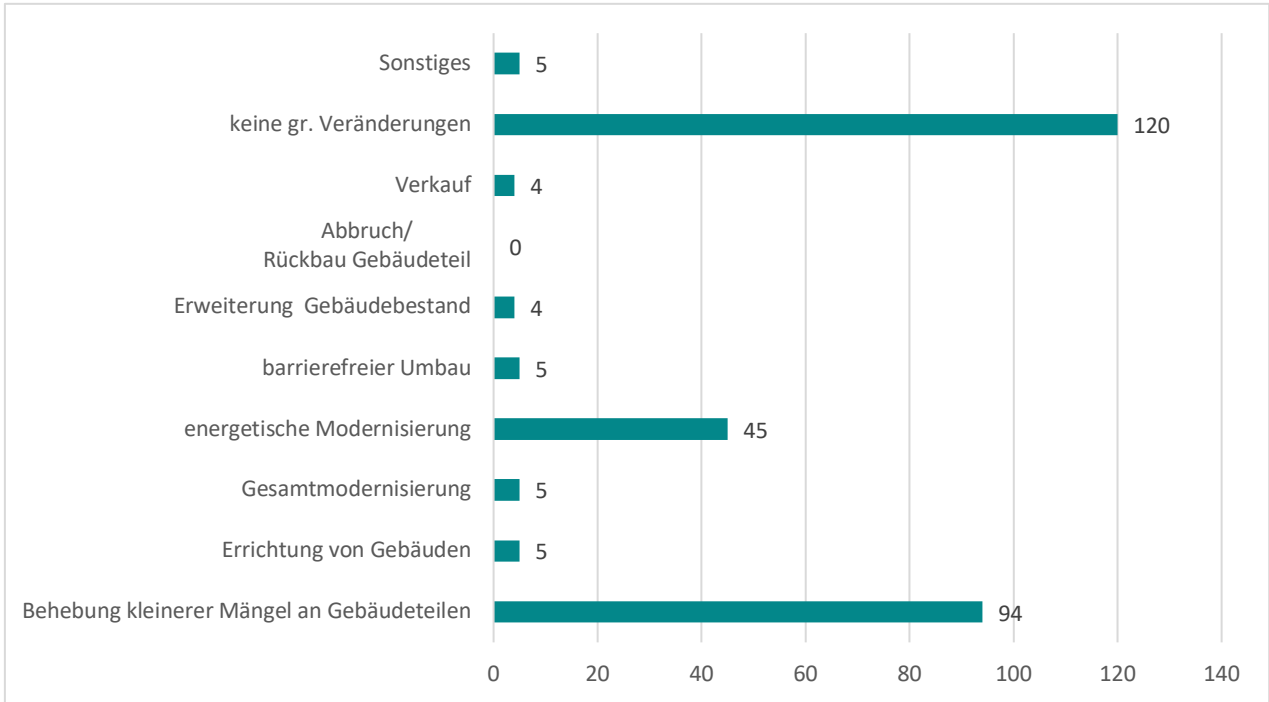


Abbildung 9: Geplante Veränderungen in näherer Zukunft Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung

Weiterhin wurde gefragt, in welchem zeitlichen Rahmen die Investitionen geplant sind. Die meisten Befragten gaben an, dass der Zeitpunkt noch ungewiss ist (58 Nennungen) oder in den nächsten fünf Jahren geplant sei (44 Nennungen). Nur 16 Eigentümer:innen planen in den nächsten 10 Jahren Veränderungen bzw. Investitionen.

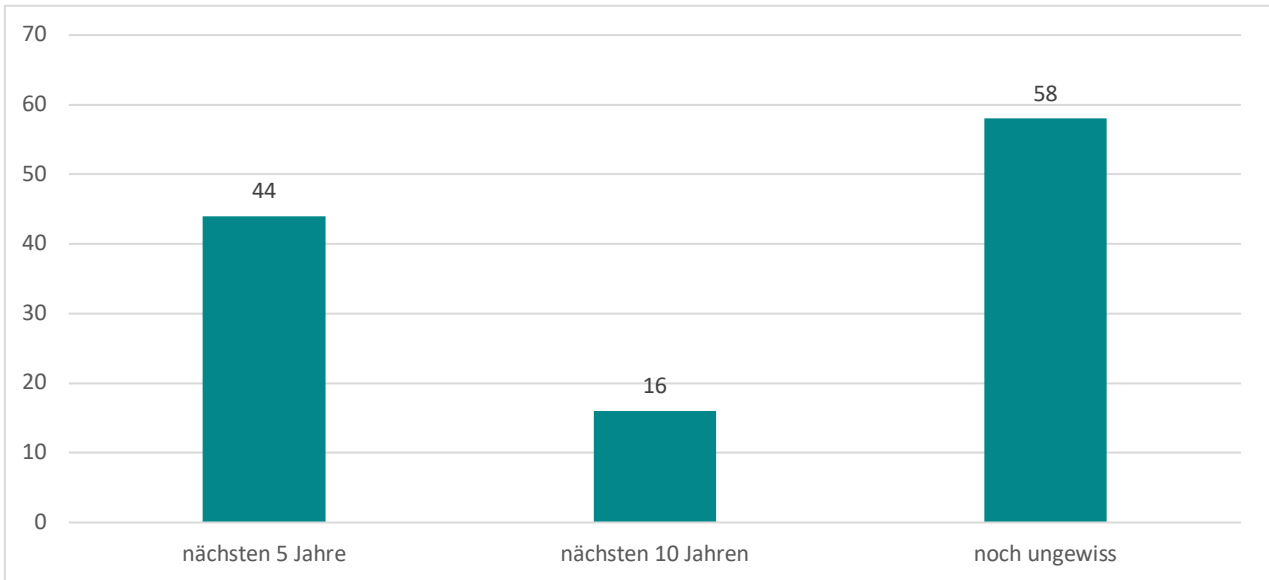


Abbildung 10: Geplante Veränderungen Zeitangabe Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Abschließend wurden die Eigentümer:innen zu ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die Mehrheit (94 Nennungen) hat noch keine Meinung zu der Sanierungsmaßnahme. Weitere 59 Befragte gaben an, die Idee gut zu finden, haben aber keine Maßnahme geplant. 17 Eigentümer:innen begrüßen die Sanierungsmaßnahme und möchten sich beteiligen. Nur 11 Befragte gaben an, dass sie dem Sanierungsgebiet negativ gegenüberstehen und es für keine gute Idee halten.

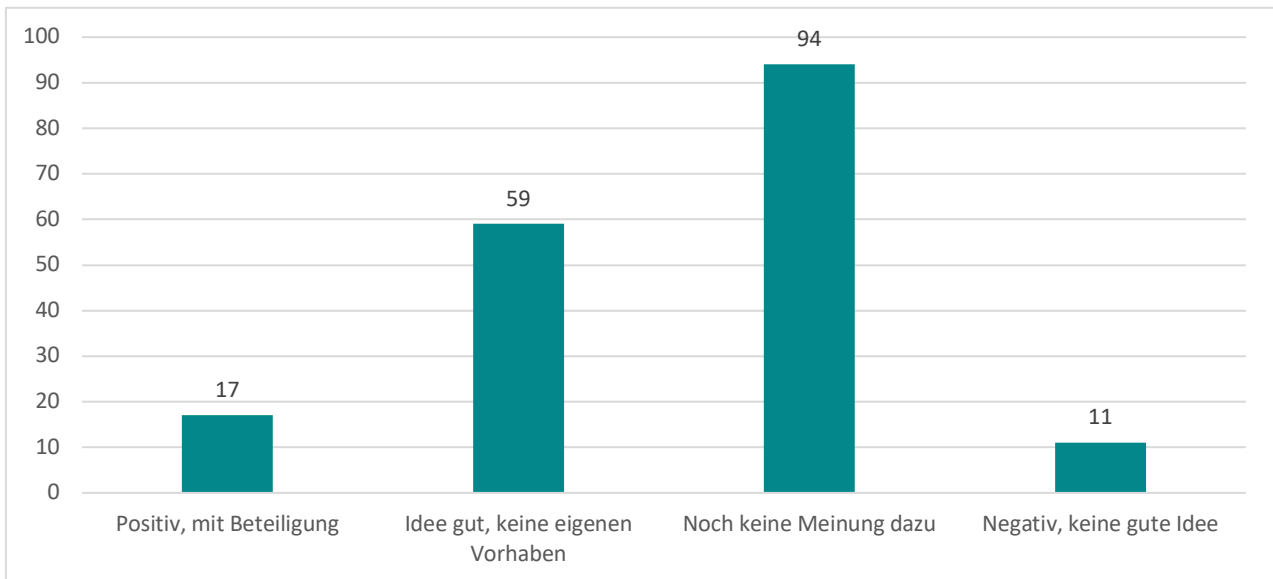


Abbildung 11: Meinungsbild zur Sanierungsmaßnahme Quelle: Eigentümerbefragung Schwarzenbek 2023, Darstellung PD

Die Eigentümer:innen wurden in zwei offenen Fragen gebeten, die Stärken sowie problematische Bereiche und deren Verbesserungsmöglichkeiten zu nennen. 125 der Befragten haben sich zu den Stärken geäußert und 96 zu problematischen Bereichen und haben Anregungen zu Verbesserungsmöglichkeiten gegeben. Dabei wurden vielfach unterschiedliche Themenbereiche angesprochen, die in der untenstehenden Auswertung entsprechend zusammengefasst wurden. Den Befragten wurden im Fragebogen keine Themen vorgegeben.

Insgesamt zeigt sich ein breit gefächertes Beurteilungsspektrum, vor allem bezüglich Schwarzenbeks Innenstadt. Auffällig ist, dass sich negative wie positive Beurteilungen bei den selben Themenbereichen die Waage halten. Die Faktoren, die ein Teil der Eigentümer:innen als negativ empfinden, werden von dem anderen Teil als positiv wahrgenommen. Dies gilt vor allem für das Infrastrukturangebot sowie die Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich.

Verkehr, Lage, Verkehrsanbindung

Die Vielzahl der Nennungen „gute Lage“, „gute Anbindung“, „gute Verkehrsanbindung und Nähe zu Hamburg“ zeigen, dass diese Aspekte wichtige Standortfaktoren für Schwarzenbek sind. Obwohl ein Großteil der Befragten diese Antworten nicht spezifiziert, ist davon auszugehen, dass es sich um die räumliche Lage mit der Nähe und guten Erreichbarkeit zur Großstadt Hamburg über die Autobahn, aber vor allem auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Regionalbahn) handelt. Damit einhergehend wird zusätzlich als positiv angeführt, dass trotz der Nähe zur Großstadt der Wohnungsmarkt noch bezahlbar ist.

Innenstadt und Infrastruktur

Die Wahrnehmung ist differenziert. Bei der Beurteilung des Infrastrukturangebotes allgemein sowie der Nahversorgung und der Einkaufsmöglichkeiten ist eine Bandbreite von sehr negativ bis durchaus positiv festzustellen. Interessant ist, dass die Anzahl der positiven eine relativ gleiche Anzahl der negativen Bewertungen gegenübersteht.

Häufig positiv angeführt werden die kurzen Wege, um Einkäufe und Dinge des täglichen Bedarfs zu erledigen, um die ärztliche Versorgung in Anspruch zu nehmen oder um Einrichtungen der sozialen Infrastruktur aufzusuchen. Weiterhin oftmals positiv genannt wird ein ausreichendes Parkangebot und ein insgesamt zufriedenstellendes Nahversorgungsangebot „Alles was man braucht ist fußläufig erreichbar“. Gleichzeitig wird das Nahversorgungsangebot aber auch ebenso häufig sehr negativ bewertet und auf den drohenden

Leerstand hingewiesen. Mangelnde Fachgeschäfte, zu viele Discounter und Handelsketten werden in diesem Zusammenhang als wenig attraktiv empfunden und benannt.

Ambiente, Identität, Lebensgefühl, Image

Ein Hauptkritikpunkt ist vor allem die Bebauung im unmittelbaren Kernbereich: Ritter-Wulf-Platz und Umgebung mit der umgebenden Bausubstanz aus den 80er und 90er Jahren. Diese wird als wenig attraktiv und einladend empfunden. Hier wird von einem Großteil der Eigentümer:innen vor allem „gestalterisches Erneuerungspotential und notwendige funktionale Aufwertung“ gesehen. Weitere Nennungen sind fehlende Aufenthaltsqualität („tote Innenstadt“, „keine Wohlfühlqualität“) und fehlende attraktive Anziehungspunkte im Innenstadtbereich.

Grün

Das Thema „Grün“ (vor allem im Kernbereich) wird sowohl bei den positiven als auch bei den negativen Antworten kaum angesprochen. Ursache hierfür könnte sein, dass die überschaubare Größe des Ortes und des Kernbereiches und damit die Nähe zu Wald, Park- und Grünflächen als positiv und selbstverständlich wahrgenommen wird.

Freizeit, Kultur, Veranstaltungen

Aufgrund der Vielfalt der Antworten zum Themenkomplex Freizeit, Kultur, und Veranstaltungen sind hier keine eindeutigen Tendenzen erkennbar. Als mehrfach positiv genannt wurden die Einrichtungen: Wochenmarkt, Kino, kulturelles Angebot generell, Open Air.

Stadtbild (allgemein)

Zum Stadtbild äußern sich nur sehr wenige Befragte. Insgesamt ist die Bewertung eher positiv. Es werden die gemischte Bebauung und die teilweise noch vorhandene Altbausubstanz angeführt.

Wohnen

Das Thema wird nur von wenigen Personen angesprochen. Hierbei wird von den Befragten vor allem auf die ruhige Wohnlage und die noch günstigen Grundstücks- und Mietpreise im Einzugsraum von Hamburg hingewiesen.

Problembereiche in der Innenstadt

Als Hauptproblembereiche werden von den Eigentümer:innen durchgehend für die Innenstadt von Schwarzenbek folgende Themen, neben einer Vielzahl von Einzelthemen, benannt.

Die Verkehrssituation allgemein, insbesondere mit der Lauenburger Straße als Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße. Die Gefährdung und Belastung durch den Durchgangsverkehr und die damit einhergehenden Folgen sind: Gefährdungspotentiale durch zu schmale Bürgersteige, unzureichende Radwege, fehlende Möglichkeiten für Außengastronomie und fehlende Aufenthaltsqualitäten im Straßenraum.

Die fehlende Sauberkeit und Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich allgemein ist ein weiteres wichtiges Thema für die Befragten. Ebenso wie ein unzureichendes Parkraumangebot sowie generell fehlende Rad- und Gehwege.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot und der vereinzelte Leerstand wird angesprochen, dominiert aber nicht in dem Maße, wie die zuvor genannten Themen.

Zusammenfassung und Fazit: Eigentümerbefragung

Der Abgleich der Ergebnisse der Eigentümerbefragung zum Bauzustand und der geplanten Veränderungen in den nächsten zehn Jahren zeigt, dass mehrheitlich die Eigentümer:innen keine großen Veränderungen planen, da sie hauptsächlich keine oder geringe Mängel an den Immobilien angegeben haben. An den Gebäuden, die gemäß der Befragung keine Mängel aufweisen, sind mehrheitlich keine Veränderungen geplant. Nur ein geringer Anteil der Eigentümer:innen ist im Besitz von Immobilien, die deutliche oder schwere Mängel aufweisen. Diese Eigentümer:innen zeigen jedoch die Bereitschaft in den nächsten fünf bis zehn Jahren Veränderungen zur Modernisierung an der Immobilie vorzunehmen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Angaben der Eigentümer:innen bei den identifizierten Hauptthemenbereichen mit der Einschätzung der Vor-Ort-Begehung, der Analyse und Bewertung übereinstimmen. Der Handlungsbedarf für das Untersuchungsgebiet liegt nach den eingegangenen Antworten bei den Themenfeldern: Verkehrsbelastung/Verkehrsinfrastruktur, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskernbereich insgesamt, Aufwertung und Erneuerung vor allem des zentralen Ritter-Wulf-Platzes, Verbesserung der Qualität des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie Optimierung der Parkmöglichkeiten.

