

Die GEWOBA-Siedlung

8,5 ha



Lage in der Stadt

Im Nordwesten des Stadtgebietes an der Stadtgrenze gelegen. Östlich durch die Schobüller Straße, im Westen durch die Funkstation begrenzt und im Süden durch den Süderwungweg.

Straßen

Breslauer Straße, Marienburger Straße, Memeler Straße, Norderwungweg (östlicher Teil), Stettiner Straße



1. Entstehungsgeschichte, Leitziele und Funktion des Gebietes

1956 bis 1961 als geschlossene Siedlungseinheit mit Kleinstwohnungen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zur Unterbringung von Ostflüchtlingen und Vertriebenen erbaut. Fast alleinige Eigentümerin ist heute die Schleswiger Wohnungsgenossenschaft Gewoba Nord - mit Ausnahme eines 1995 verkauften Reihenhauses und der Objekte in der Marienburger Straße (Ausnahme Nummer 1-3).

In den Objekten gibt es bis heute überwiegend Kleinwohnungen, tlw. mit niedrigem Ausstattungsstandard.

Seit Ende der 1990er Jahre werden die Wohnungen der Gewoba nicht mehr neu vermietet. Eine Abrissgenehmigung für die Gebäude liegt vor, bislang jedoch noch kein Konzept für die Neuentwicklung der Flächen. Einzelne Objekte sind in der Vergangenheit bereits abgerissen worden, z.B. für den Neubau der Gewoba an der Schobüller Straße.

Die Objekte in der Breslauer Straße funktionieren gut. Ebenso die Objekte Norderungweg 3-19, die erhalten bleiben sollen (werden derzeit an das TSBW vermietet). Die Marienburger Straße bildet eine in sich abgeschlossene funktionierende Nachbarschaft.

Im südöstlichen Bereich der Siedlung hat die Gewoba Wohngebäude aus den 1950ern abgerissen und 1995 den Neubau Schobüller Straße 71-77 mit 48 2- bis 4-Zimmer Wohnungen errichtet, der mittlerweile sehr gut vermietet werden kann. Die Erstbelegung des Objektes tlw. durch das Sozialamt war kritisch und musste mit großem Aufwand rückgängig gemacht werden. Das Sozialamt hat auf seine Belegungsrechte an diesem Standort verzichtet.

2. Aktuelle Situation in 2005

Anzahl der Bewohner/innen	Anzahl der Haushalte	Leerstände von Immobilien und/oder Flächen	Soziale Bewohnerstruktur
196 EW, davon 31 unter 18 (16 %) 33 über 65 Jahre (17 %)	113 Haushalte Durchschnittl. Haushaltsgröße: 1,73	Über 50 % Leerstände in den Gewoba-Objekten, tlw. ganze Gebäude	Vielzahl an 1-Personen Haushalten in der Mermeler und Stettiner Straße

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Naturnahe Lage ✓ Neubau an der Schobüller Straße ✓ Verkehrsgünstige Lage ✓ Funktionierende Nachbarschaft in der Marienburger Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Negativimage ✓ Sozialer Brennpunkt (Vergangenheit) ✓ Leerstände ✓ Marode Substanz ✓ Unterirdische Versorgungsleitungen ✓ Periphere Lage ✓ Belastungen durch Ausfallstraße Schobüller Straße ✓ Schlechte Wertentwicklung der Grundstücke ✓ Keine Nahversorgung 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Flächenpotenziale zur Neuentwicklung ✓ Einbeziehung der Funkstation bei der Neuentwicklung ✓ Lagegunst ✓ Neue Wohnformen möglich, z.B. Miet-Reihenhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Weitere Wertverluste des Standortes ✓ Keine Investitionen ✓ Standort ist „verbrannt“ ✓ Ein Objekt in der Stettiner Straße befindet sich in Privateigentum

3. Perspektiven 2015

Handlungsbedarfe	Maßnahmen	Instrumente	Gebietstyp
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Neuentwicklung des Gebietes durch umfassenden Abriss und Neubau ✓ Abgestimmte Projektentwicklung ✓ Koordinierte Entwicklung mit den angrenzenden Bereichen 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sofortiger Abriss der Altbestände ✓ Alternative A: Sofortige Neuentwicklung und -bebauung ✓ Alternative B: zunächst Zwischenutzung der Flächen 	<p>Stadtumbau West</p>	<p>Gebiet mit hohem Handlungsbedarf</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Die GEWOBA-Siedlung muss als Stadtumbau-Gebiet ein Schwerpunkt der zukünftigen Husumer Stadtentwicklung sein. Hier besteht sowohl dringender Handlungsbedarf als auch großes Entwicklungspotenzial für neue Wohnungsbauvorhaben auf bereits genutzten Flächen am Stadtrand. Im Rahmen einer Gesamtplanung könnte/sollte die benachbarte Funkstation einbezogen werden.

Begonnen werden sollte zunächst mit einem schnellstmöglichen Abriss der Objekte an der Stettiner Straße. Diese Maßnahme ist u.a. erforderlich, um das Negativeimage der Siedlung und des Standortes zu überkommen. Im Anschluss daran könnte entweder sofort mit einer Neuentwicklung der Flächen begonnen werden oder zunächst eine Zwischennutzung der Flächen realisiert werden. Voraussetzung für alle Maßnahmen ist die enge Kooperation der Stadt mit der Eigentümerin, der Wohnungsgenossenschaft Gewoba.

Vorstellbar ist an diesem Standort z.B. die Realisierung von Reihenhäusern zur Miete. Ebenso die Bebauung mit traditionellen Eigentumsimmobilien, also EFH und DH.