

Stadt Mölln

ISEK Altstadt
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Expertengespräche
20. Mai 2014, 8.00-16.45 Uhr, Stadthaus Mölln



Protokoll

Termin:

Expertengespräche am 20.05.2014, 8.00 – 16.45 Uhr im Stadthaus Mölln

Teilnehmende:

siehe Teilnehmerliste der Expertenrunden S.4-6

Aufbau des Gesprächstages

Es haben vier Gesprächsrunden zu folgenden Themen stattgefunden:

1. **Einzelhandel in der Altstadt** (8.00 – 9.45 Uhr)
2. **Wohnen und Arbeiten in der Altstadt** (10.15 – 12.00 Uhr)
3. **Tourismus, Kultur und historisches Erbe der Altstadt** (13.00 – 14.45 Uhr)
4. **Sicht der Verwaltung** (15.00 – 16.45 Uhr)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

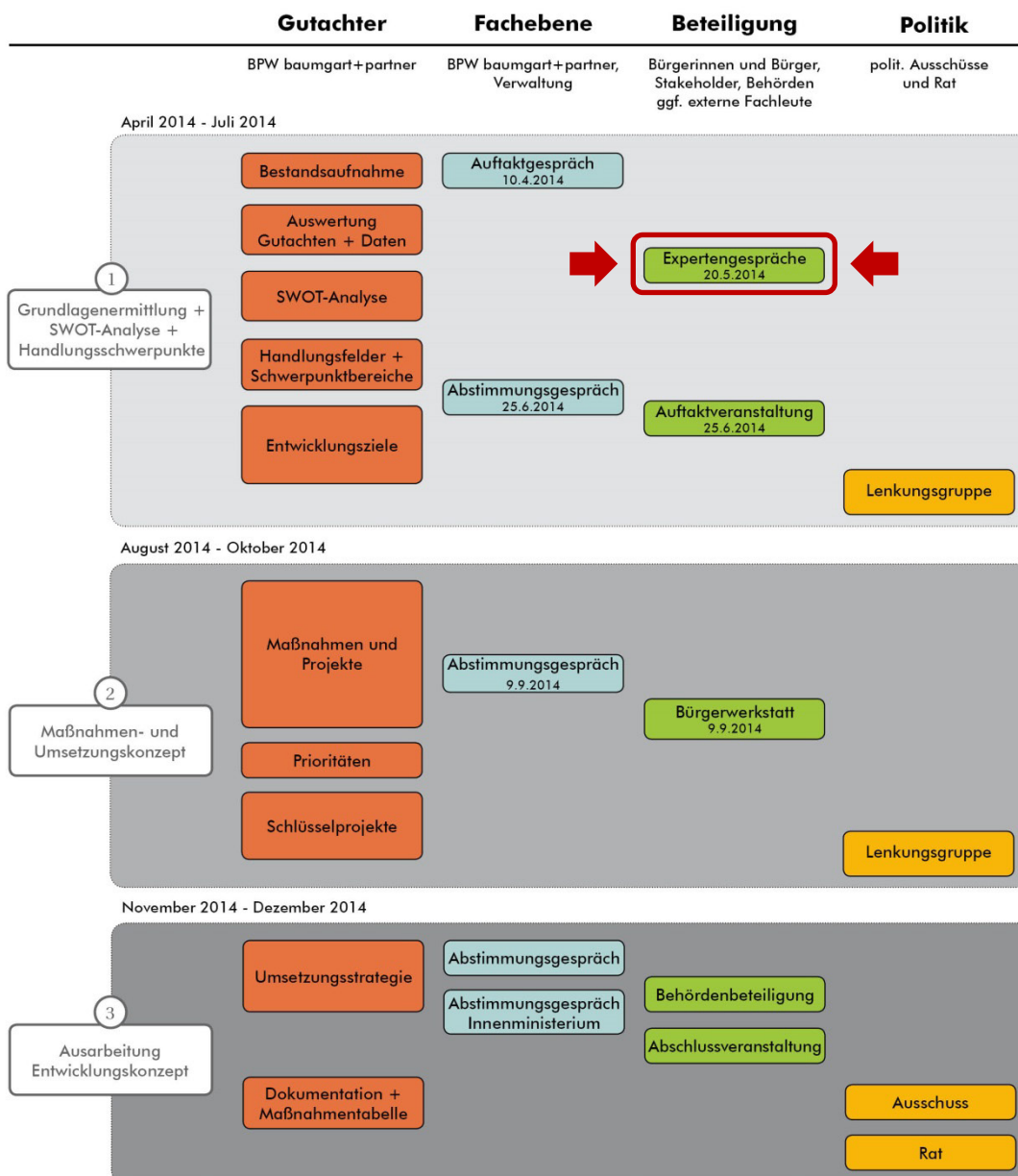
Herr Kuhmann, Leiter des Stadtbauamtes, eröffnete die Gesprächsrunden jeweils mit einer kurzen Vorstellung des Vorhabens "Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt – kurz ISEK Altstadt". Dabei stellt er heraus, dass Mölln durch unterschiedlichste Planungen (ISEK Gesamtstadt, Vorbereitende Untersuchung VU Altstadt/ Sanierungsgebiet Hauptstraße, klimafreundliches Verkehrskonzept) bereits gut aufgestellt ist. Nun gilt es, Maßnahmen für die Altstadt zu konkretisieren und zu priorisieren, um mit der Umsetzung beginnen zu können. Durch die Aufnahme der Altstadt in das Städtebauförderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" und die derzeit laufenden Aktivitäten, insbesondere im Bereich der ehemaligen Hertiegebäude, gilt es nun die Chance zu nutzen und wichtige Impulse zu setzen, so dass sich die Innenstadt wieder zu einem attraktiven Stadtzentrum entwickelt. Nicht nur die Stadtverwaltung wird bei der Maßnahmenumsetzung gefordert sein, sondern auch die privaten Akteure.

Herr Schlegelmilch vom beauftragten Planungsbüro BPW baumgart+partner bestätigt, dass mit den bisherigen Gutachten bereits zahlreiche Maßnahmenvorschläge vorliegen, die aber nun im Rahmen des ISEKs Altstadt überprüft, ergänzt und mit Leben gefüllt werden müssen. Dabei gilt es vor dem Hintergrund der Bindungswirkung der Städtebaufördermittel (meist 5 Jahre) entsprechende Prioritäten zu setzen. Das Konzept wird jedoch auch über den Zeithorizont von 5 Jahren hinausgehen und bis ca. 2025/2030 Aussagen treffen. Das ISEK wird in einem dialogorientierten Prozess im Austausch mit der Politik, wichtigen Schlüsselakteuren und den Möllner Bürgern entwickelt werden, um das Konzept auf eine tragfähige Basis zu stellen.

Kurzbeschreibung des Verfahrens

Das Verfahren sieht drei Phasen vor, in denen unterschiedliche Beteiligungsformate und Abstimmungstermine stattfinden: Die Grundlagenermittlung/ SWOT-Analyse und Handlungsschwerpunkte, das Maßnahmen- und Umsetzungskonzept und die Ausarbeitung des Entwicklungskonzeptes. Dabei werden vier Akteursgruppen mit unterschiedlichen Verantwortlichkeiten unterschieden: die Gutachter, die Fachebene (Austausch Gutachter und Verwaltung), die Beteiligungsebene (Bürger und Schlüsselpersonen) und die politische Ebene werden dialogisch miteinander vernetzt und deren Belange in gemeinsamen Handlungsebenen aufeinander abgestimmt.

Verfahrensablauf Entwicklungskonzept "Altstadt"



Kurzbeschreibung der Methodik

Expertengespräche bilden eine wichtige Grundlage bei der Erarbeitung des Konzeptes, um einen umfassenden Einblick in die Vor-Ort-Situation zu erhalten und zu erfahren, wo Handlungsbedarf besteht und welche Realisierungsansätze und Umsetzungsmöglichkeiten für Maßnahmen in der Möllner Altstadt bestehen. Experten sind Bürger, die sich aufgrund ihrer beruflichen Funktion oder über das Engagement in Organisationen und Vereinen besonders gut mit der Entwicklung und den einzelnen Themenbereichen auskennen. Ihre Anregungen und Einschätzungen zu den einzelnen Aspekten und Maßnahmen helfen dem Planer, einen Zugang zu der ortsspezifischen Situation und den Begebenheiten zu erhalten.

Aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten wird anhand der bereits erarbeiteten Maßnahmen diskutiert. Es wird unterschieden in teilträumliche Maßnahmen und strategische Maßnahmen. Anhand einer Karte mit den abgegrenzten Teilräumen werden die jeweiligen Handlungserfordernisse mit der Runde diskutiert. Ergänzend sind die strategischen Maßnahmen auf Postern festgehalten. Die Ergebnisse werden zusammenfassend wiedergegeben, die Inhalte entsprechen daher nicht immer der Meinung aller Teilnehmer.

Expertengruppe | Einzelhandel in der Innenstadt

Die Gruppe "Einzelhandel in der Altstadt" beschäftigt sich mit dem Ort aus der Perspektive der Gewerbetreibenden und beleuchtet die Situation und die Entwicklungsperspektive des Einzelhandels und der Gastronomie.

Teilnehmende

Detlef Haack
Bernd Hasenkamp
Rainer Jürss
Thomas Klahn
Sönke Schlie
Gerd Schmittat
Manfred Kuhmann
Cornelia Neumann

Organisation / Institution

Der Uhrmacher
Modehaus Hasenkamp
Trend men
LTG Lauenburgische Treuhand GmbH
Restaurant und Hotel zum Weissen Ross
LTG Lauenburgische Treuhand GmbH
Stadtbauamt
Stadtbauamt / Planung

Expertengruppe | Wohnen und Arbeiten in der Altstadt

Die Gruppe "Wohnen und Arbeiten in der Altstadt" beschäftigt sich mit der Perspektive des Wohnungsmarktes in der Altstadt insbesondere vor dem Hintergrund der historischen, meist denkmalgeschützten Gebäudesubstanz.

Teilnehmende

Horst-Peter Bullmann
Frank Feddersen
Thomas Heiden
Christoph Herbers
Jens Meißner
Thomas Klahn
Manfred Kuhmann
Cornelia Neumann

Organisation / Institution

Haus&Grund Mölln
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg
Finanzpartner 24 / Immobilien Buchholz-Heiden
Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg
Lebenshilfewerk Mölln Hagenow gGmbH
LTG Lauenburgische Treuhand GmbH
Stadtbauamt
Stadtbauamt / Planung

Expertengruppe | Tourismus, Kultur und historisches Erbe

Die Gruppe "Tourismus, Kultur und historisches Erbe" beschäftigt sich mit der historischen Bausubstanz und der Wahrung des Stadtbildes sowie der touristischen und kulturellen Potenziale der Altstadt.

Teilnehmende

Jochen Buchholz
Malte Frackmann
Thomas Gallandt
Jan-Christian Ihns
Burghardt Kienast
Ruben Kienast
Matthias Lage
Swantje Meins
Oliver Morgenroth
Günther Schmidt
Manfred Kuhmann
Cornelia Neumann

Organisation / Institution

Kurverwaltung
Stiftung Herzogtum Lauenburg
Stellv. Kirchengemeinderatvorsitzender
Planungsbüro Bauwerk GmbH & Co. KG
Architekturbüro kienast und kienast
Architekturbüro kieinast und kienast
Pastor, Ev.-Luth. Kirchengemeinde
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Schiff und Boot Morgenroth
HLMS Herzogtum Lauenburg Marketing & Service GmbH
Stadtbauamt
Stadtbauamt / Planung

Expertengruppe | Sicht der Verwaltung

Die Gruppe "Sicht der Verwaltung" beschäftigt sich übergeordnet mit allen Aspekten und reflektiert die Ergebnisse aus den vorherigen Runden.

Teilnehmende

Karl Kinz
Hans-Joachim Lemmermann
Britt Månsdotter
Joerg Thun
Torsten Wendland
Manfred Kuhmann
Cornelia Neumann

Organisation / Institution

Forst- und Grünflächenamt / Stadtgärtnerei
Kämmerei, Liegenschaften
Untere Denkmalschutzbehörde
Forst- und Grünflächenamt
Ordnungs- und Sozialamt
Stadtbauamt
Stadtbauamt / Planung

Teilräumliche Maßnahmen / Handlungserfordernisse

Teilbereich 1 (hohe Priorität):

Hauptstraße am ZOB und Hauptstraße "schmaler Abschnitt" / Bauhof

- Der südliche Abschnitt der Hauptstraße am ZOB ist eine wichtige Einzelhandelslage, für die auch zukünftig eine Perspektive gesehen wird. Die Sperrung dieses Bereichs für den Autoverkehr wird überwiegend positiv bewertet.
- In der Hauptstraße am ZOB gibt es aktive Einzelhändler, die sich für den Bereich ein PACT vorstellen können. Inwiefern hier auch ein freiwilliger Zusammenschluss eine Möglichkeit wäre und ob der Bereich auch den schmalen Abschnitt (vom Bauhof bis zur Wallstraße) umfassen sollte, wird unterschiedlich diskutiert. Bei dem Thema PACT ist zu überprüfen, mit welchen Eigentümern (ortsansässig/ in der Region ansässig/ außerhalb ansässig) man es zu tun hat. Herr Schlegelmilch weist darauf hin, dass bei der gesetzlichen Variante immer das Risiko besteht, dass diese abgelehnt wird und dann die Motivation für eine freiwillige Lösung gering sein wird.

- Die Umgestaltung des gesamten Teilbereiches als eine zusammenhängende Maßnahme, so dass die Bereiche Hauptstraße am ZOB, Bauhof und schmaler Abschnitt Hauptstraße gestalterisch zusammenwachsen können, ist nachvollziehbar. Ein möglicher freiraumplanerischer Wettbewerb unter Beteiligung von Verkehrsplaner wird als sinnvoll angesehen.
- Der Bauhof soll den Charakter eines lebendigen Platzes unterstreichen. Der Verkehr wirkt eher belebend, da etwas passiert. Trotzdem ist es denkbar, dass der Platz niveaugleich mit dem angrenzenden Straßenraum gestaltet wird. Es erfolgt keine Positionierung in Bezug auf die Bäume und den Brunnen, ob diese ggf. überplanbar sind.
- Es wird als erforderlich angesehen, die Verkehrsführung vor der Gestaltungsfrage zu klären. Insbesondere die Fragen nach der Machbarkeit eines Kreisverkehrs und die Befahrbarkeit des südlichen Abschnitts der Hauptstraße müssten im Vorfeld geklärt werden.
- Von den Einzelhändlern und auch allen anderen Gruppen wird der Vorschlag einer Wochenmarktverlegung auf den Bauhof begrüßt. Derzeit findet der Wochenmarkt auf einem Teil des Parkplatzes der Kreissparkasse statt. Der große Stellplatzbereich Kurpark-Parkplatz sowie die zahlreichen privaten Stellplätze sind über die Zuwegung an der Sparkasse immer noch in guter Laufentfernung erreichbar. Durch eine Verlegung würden am Samstagvormittag mehr Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Verlegung sollte im Frühjahr/Anfang Sommer erfolgen und nicht zum Winter. Die Marktbesucher favorisieren den heutigen Standort und sollten an den Überlegungen frühzeitig beteiligt werden.
- Auch das Gebäude der Sparkasse kann in Überlegungen zu Umgestaltung des Bauhofs mit einfließen, da dieses nicht mehr den baulichen und energetischen Anforderungen entspricht. Hier wird eine etwas höhere BGF benötigt.

Teilbereich 2: Hauptstraße "breiter Abschnitt"

- Die Umgestaltung des Fahrbahnbelags zur Reduzierung der Rollgeräusche und Erhöhung der Aufenthaltsqualität steht hier im Vordergrund. Ein denkmalpflegerischer Kompromiss wäre ein geschliffenes Pflaster. Dieses ist auch für Radfahrer und mobilitätseingeschränkte Personen sinnvoll.
- Es bestehen Sorgen aus Sicht der Einzelhändler in Bezug auf die Baustellendauer. Ein Baustellenmanagement wäre daher wichtig.
- Aus Sicht der Wohnungsmarkexperten sollte der Verkehr reduziert werden. Die Stellplätze gilt es zu verlegen und nur noch Taxistellplätze und Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen anzubieten. Die Radabstellmöglichkeiten werden in ihrer Anzahl an dieser Stelle nicht benötigt und sind zu dominant.
- Die Bäume stehen sehr weit an den Hausfassaden, so dass der Bereich vor den Gebäuden eher schmal wirkt. Dieses war ein Kompromiss mit der Denkmalpflege, um die Achsenwirkung und den historischen Charakter zu erhalten. Die Bäume sollen keine neue Raumkante bilden.
- Generell ist der gesamte Raum stark mit Möblierung und Schildern überfrachtet.

- Es wird angeregt die Vorfahrtsregelung der gesamten Hauptstraße in eine Rechts- vor Links-Regelung zu ändern, um ein langsames Einfahren in Kreuzungsbereiche zu erzielen.

Teilbereich 3: Stadtseeanleger und Achse Kurpark-Stadtsee

- Der Name "Am Stadtsee" sollte in die Kartenwerke / Stadtpläne aufgenommen werden, so dass er in den allgemeinen Gebrauch übergeht. Vielen ist diese Bezeichnung der Grünfläche nicht bekannt.
- Ein erweitertes, niedrigschwelliges Gastronomieangebot (Biergartenflair) wird von allen Akteuren begrüßt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gaststätte Seegarten ebenfalls über ein attraktives Grundstück verfügt, jedoch seit 4 Jahren nicht vermietet ist (die Gaststätte befindet sich dort allerdings suboptimal im Souterrain).
- Die Inszenierung der Wasserlage über eine Art Seebrücke würde begrüßt. Diese kann als touristische Attraktion in die Stadtführung mit eingebunden werden.
- Generell kann das Konzept auch weitergedacht werden und eine Seepromenade (als schwimmender Weg) eingerichtet werden. Hierzu gab es schon einmal Überlegungen im Rahmen der Landesgartenschau-Bewerbung für den Schulseesee. Diese sind jedoch auf Widerstände bei den Anwohnern gestoßen. Es ist fraglich, ob der Aufwand gerechtfertigt wäre, da sich nicht ohne weiteres eine sinnvolle Wegeverbindung ergibt.
- Durch eine neue Wohnnutzung auf dem ehemaligen Hertie-Parkplatz könnte es zu Nutzungskonflikten mit einer Freizeit- und Gastronomienutzung kommen.
- Um die Auffindbarkeit und Erreichbarkeit des Wasserzugangs zu verbessern, könnte der Bürgersteig im Bereich Grubenstraße im Rahmen der Neuplanung des ehem. Hertiegebäudes breiter werden. Hier wären allerdings auch Denkmalbelange zu berücksichtigen.

Teilbereich 4: Hauptstraße "nördlicher Abschnitt"

- Dieser Abschnitt ist (auch perspektivisch) keine funktionierende Einzelhandelslage mehr. Die Bürgersteige sind relativ schmal und die Ladenlokale zu klein. Historisch gesehen war hier nie eine wirkliche Einzelhandelslage.
- Eine Umwandlung zu Wohnnutzungen im Erdgeschoss wird aufgrund der Einsichtigkeit und Lärmbelastung als problematisch eingeschätzt. Es sollte allerdings geprüft werden, ob z.B. Wohngruppen bei Verbindung mehrerer Gebäude funktionieren könnten.
- Die ansässigen Dienstleistungsbetriebe funktionieren am Standort. Diese Nutzungsart (Büro, Arztpraxen etc.) ist hier auch in Zukunft denkbar.
- Die Straßenoberfläche erfordert einen hohen Pflegeaufwand (Sanierung 2004), für Radfahrer ist der Bereich schlecht zu nutzen.

Teilbereich 5: Stadthauptmannshof

- Beim Stadthauptmannshof wurden bereits zahlreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dennoch soll dieser Bereich weiterhin Teil des ISEKs sein, da ein weiterer Gestaltungsbedarf gesehen wird.
- Aufgrund der hohen Besucherzahlen durch die Touristen-Information wäre die Einrichtung eines Kulturcafés mit Wasserzugang wünschenswert.
- Die Sichtachse Stadthauptmannshof – St. Nicolai soll durch eine Neugestaltung des Eingangsbereichs (heute Parkplatz) erreicht werden.
- Die geschichtliche Verbindung zwischen Mölln und Lübeck sollte stärker herausgestellt werden (ähnliches Stadtbild, gleiche Künstler).

Teilbereich 6: Mühlenplatz

- Für den Bustourismus ist der Bereich eine wichtige Anfahrtsstelle. Hier gibt es die nötige Infrastruktur (Toiletten und Gastronomie). Es wird kontrovers diskutiert, inwiefern die Reisebusse die komplette Zeit vor Ort stehen müssen bzw. inwiefern ein Ein- und Aussteigen organisiert werden kann. Es wird befürchtet, dass eine Verlagerung des Busparkens auf einen Bereich außerhalb der Altstadt dazu führen könnte, dass die Reiseunternehmen Mölln weniger anfahren.
- Der Platz verfügt bereits über ein historisches Flair. Der langgestreckte Platz mit Sichtbeziehung zur St. Nicolaikirche war schon immer auf historischen Aufnahmen und Abbildungen dargestellt und ist typisch für Mölln. Einerseits wäre aus stadtgestalterischer Sicht ein Verzicht auf die südlichen Parkplätze wünschenswert, andererseits ist das Parkplatzangebot in der nördlichen Altstadt begrenzt. Insbesondere die Reisebusse stören hier die Sichtbeziehung.
- Das Gebäude der Mühle sollte sichtbarer gemacht werden. Die Verbindung zum Wasser wird in diesem Bereich städtebaulich nicht ausreichend genutzt.
- Ein zusätzlicher Wasserzugang mit einer neuen Anlegestelle für Kanutouren wäre eine gute Ergänzung. So könnte der Transport der Boote vom Mühlenteich zum Schulseesee unproblematischer erfolgen als bislang über den Stadthauptmannshof. Aus ökologischer Sicht wird eine damit möglicherweise verbundene Zunahme des Kanutouristen kritisch gesehen.

Teilbereich 7: Blockinnenbereiche Hauptstraße - Mühlenstraße

- Die Querstraßen wurden hier bereits saniert. Die Gehwege mit 60 cm Breite entsprechen jedoch nicht den heutigen Anforderungen. Aufgrund des historischen Stadtgrundrisses ist jedoch auch keine andere Aufteilung möglich.
- Um mehr Grün in die Straßen zu bringen, besteht von Seiten des Grünflächenamts der Wunsch, Rosenstöcke oder kalkliebende Pflanzen wie z.B. Zimbelkraut zu pflanzen. Diese müssten dann über Patenschaften von den Anliegern gepflegt werden. Ggf. ist hier auch eine Art Quartiersverfügungsfonds ein möglicher Zugang, um Bewohner zu aktivieren.

Teilbereich 8: Kurpark-Parkplatz (hohe Priorität)

- Für Möllner Kundschaft ist dies ein wichtiger Parkplatz. Wie eine mögliche Umstrukturierung aussehen kann, dafür fehlt bislang die Vorstellungskraft.
- Die Umstrukturierung der Stellplätze, einschließlich der Sparkassenstellplätze ist denkbar. Benötigt werden zukünftig jedoch auch exklusive Stellplätze für Sparkassenkunden.
- Bei der Umstrukturierung müssen die Anforderungen des jährlichen Herbstjahrmarktes (1. Wochenende im November) berücksichtigt werden. Die Nutzungskonflikte durch Veranstaltungen sind auch hinsichtlich einer möglichen Nachverdichtung zu berücksichtigen.
- Die Verweildauer (Parkgebühren) sollte flexibler gestaltet werden. Kunden sollten nicht im Vorfeld überlegen, wie lange sie für ihre Besorgungen benötigen, erst am Ende sollten die Parkgebühren bezahlt werden. Dieses gilt für die gesamte Parkraumbewirtschaftung.
- Die Entwicklung der Potenzialfläche sollte vor dem Hintergrund der Bedarfe barrierearmer / -freier Wohnungen erfolgen, da die Ansprüche im Neubau einfacher zu realisieren sind. Im Übergangsbereich zum Kurpark wird ein Zaun benötigt, da dieser abschließbar bleiben muss. Der Kurpark war historisch gesehen schon immer abgeschottet.

Ergänzende Hinweise zum Marktplatz:

- Die St. Nicolaikirche ist sanierungsbedürftig. Dieses betrifft auch die Orgel.
- Der Ratskeller sollte durch eine ansprechende Gastronomie wiederbelebt werden. Hier gab es eine Bewerberphase, die jedoch keinen entsprechenden Gastronom mit gutem Konzept hervorbrachte. Die Verpachtung übernimmt die Kurverwaltung.
- Eine Abgrenzung als Teilbereich im ISEK ist nicht erforderlich, es handelt sich eher um kleinere Einzelmaßnahmen.

Strategische Maßnahmen / Handlungserfordernisse

Citymanagement

- Die Angebotsvielfalt ist ein entscheidendes Kriterium für die Attraktivität aus Sicht der Einzelhändler. Eine Möglichkeit wäre gezielt Spezialisten (wie z.B. einen Pfeifenmacher) anzuwerben, um Kunden aus dem Umland zu gewinnen. Dieses kann jedoch nur durch intensives Engagement funktionieren und ist durch ehrenamtliches Engagement nicht zu leisten. Zudem ist die Vermarktung abhängig von dem Willen und den Aktivitäten der Eigentümer.
- Leerstandsmanagement bzw. Flächenmanagement ist eine wichtige Aufgabe. Die Gruppe der Stadtkümmerner hat in der Vergangenheit Ladenbeklebungen von Leerständen übernommen, diese Gruppe gibt es allerdings nicht mehr. Auch die Privatinitiative "Kunst in Leerständen" wird aktuell nicht fortgeführt. Das negative Bild der Leerstände ist jedoch ein Thema, das kontinuierlich bearbeitet werden muss. Als positives Beispiel wird die Beklebung leerstehender Läden im Factory Outletcenter Neumünster genannt.
[Hinweis: Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 6.5.2014 ein Flächenmanagement zu-

nächst abgelehnt, da es nur eine geringe Bereitschaft / Notwendigkeit von den Eigentümer gibt. Hier will man nun den Impuls durch die Hertieentwicklung abwarten. Es wurden die 121 Grundeigentümer der Hautstraße/Wallstraße und Marktstraße angeschrieben]

- Das Zusammenlegen von Ladenlokalen ist sinnvoll, jedoch aus Sicht der Einzelhändler aufgrund der heterogenen Einzeleigentümerstruktur kaum umzusetzen.

Durchführung Innenstadt

- Eine Sperrung der Hauptstraße für den PKW Verkehr wird von den Einzelhändlern abgelehnt. Das psychologische Signal eines Verbotes wirke sich negativ auf die Kundenfrequenz aus. In Mölln konzentriert sich der Einzelhandel auf die zentrale Achse, beim Durchfahren erhält man daher einen guten Eindruck der Angebotsvielfalt. In Schleswig und auch in Eckernförde funktioniert die Durchführung der Innenstadt ohne große Einschränkungen für den Handel. Herr Kuhmann weist darauf hin, dass das Verkehrsaufkommen dort jedoch deutlich geringer ist als in Mölln.

Sanierung von historischer Gebäudesubstanz als Wohnraum

- Für die Altstadt werden die Potenziale im Mietmarkt höher eingeschätzt als im Eigentumsmarkt.
- Zielgruppen sind die Generation 50+, Singlehaushalte und punktuell auch Familien, die bedingt durch einen Generationenwechsel Gebäude erwerben.
- Eine weitere Zielgruppe bei der Vermarktung von Bestandsimmobilien sind die Erben-Eigentümer, denen häufig eine Idee fehlt, was mit der Immobilie gemacht werden kann.
- Es wird als hilfreich angesehen, konkrete Konzepte zu entwickeln und Bilder zu produzieren. Denkbar wäre etwa ein Ideen- oder Investorenwettbewerb. Die Sparkasse könnte hier als wichtiger Akteur unterstützen.
- Um Zusammenlegungen bzw. ganze Bereiche aufzuwerten müssen die Eigentümer zusammengebracht werden. Hier müssen Ideen implementiert und gemeinsam entwickelt werden. Für das Sanierungsgebiet Hauptstraße wäre dieses als "Testlauf" eine Option.
- Die Sanierungsvorteile müssen plakativ und leichtverständlich aufbereitet an die Eigentümer vermittelt werden.
- Die Gestaltungssatzung und das denkmalgeschützte Gebäude werden als Restriktion empfunden. Hier müssen ein Umdenken und eine Vermittlung der Chancen stattfinden.
- Es müssen Präsenzprojekte entwickelt werden, die eine Strahlkraft entfalten können. Dabei müssen "Pioniere" unterstützt werden wie z.B. Wohngenossenschaften.
- Stärkeres Agieren in Netzwerken muss gefördert werden, um qualitativen Wohnraum zu entwickeln. Z.B. ist das Lebenshilfewerk in der Diakonie in Schleswig-Holstein vernetzt. Schwerpunkt ist die Vernetzung von Wohnangeboten, Versorgungsangebote und Pflegestützpunkten. Tagesstätten für Senioren sind Magnete. Das Lebenshilfewerk bekräftigt sein Interesse, in Mölln ein Café zu betreiben.

Hinweise zum Wohnungsmarkt:

- Die Problemlagen liegen zwischen Mühlenstraße und Seestraße. Meist handelt es sich hier um gefangene Innenhöfe, ohne attraktive Freiräume und fehlende Stellplätze. Die Gebäude mit Wassergrundstück sind größtenteils saniert und gut gepflegt.
- Bislang gibt es keinen "Treiber / Aktiven" in Mölln, der sich der Sanierung von Wohnraum angenommen hat. Es handelt sich um Einzelaktivitäten. Aber: "viele Leute suchen nach guten Ideen". Aktuell gibt es einen Generationenwechsel bei Investoren, die offener sind für neue Ansätze.
- Es gilt die Pioniere für neue Altstadt-Projekte zu stärken, hier kann u.a. auch das diakonische Werk unterstützen.
- Meist haben die Alteigentümer erhöhte Preisvorstellungen bei Verkäufen. Auch mit dem niedrigen Mietniveau können Sanierungskosten nicht entsprechend auf die Miete (ca. 7 €/m²) umgelegt werden. Investoren ist das Risiko eines Altbaus zu hoch, so dass ein Neubau rentabler und kalkulierbarer erscheint.
- Die Altbausubstanz ist vielfach nicht für eine barrierefreie Umgestaltung geeignet, da der finanzielle Aufwand zu groß ist. Dieses würde sich meist erst bei Zusammenlegung von Gebäuden rentieren.
- Die Nachfrage nach Neubauobjekten sowie sanierten Wohnungen in der Altstadt ist hoch.
- Viele Bürger mit migrantischem Hintergrund haben Immobilien in der Altstadt erworben. Diese haben häufig andere Vorstellungen und Verfahren bei der Sanierung. Diese Gruppe muss ggf. individuell angesprochen werden.
- Es besteht kein Bedarf an weiteren Ferienwohnungen in der Altstadt. Hier ist ein ausreichendes Angebot vorhanden.
- Das Projekt Wohnlotsen war nicht erfolgreich, da die Nachfrage zu gering war. Es wird eine aufsuchende Vor-Ort-Beratung empfohlen.

Tourismus

- Die Wegeführung durch die Altstadt wird von der Kurverwaltung im Sommer neu konzipiert.
- Die geplante Fahrradschnellroute an die Altstadt über muss berücksichtigt werden.

Informationen zum weiteren Vorgehen

Auf einer öffentlichen Auftaktveranstaltung am Mittwoch, 25. Juni 2014, 19-21 Uhr im Stadthaus Mölln werden die Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie die Handlungsschwerpunkte präsentiert.

gez. Maja Fischer, 26. Mai 2014

Anlage: Entwurf Teilräume, Stand 20.5.2014

Stadtseeanleger und Achse Kurpark-Stadtsee

- Aufwertung Zugang zum Wasser (VU Nr. 17, ISEK 43) Neuanlage Steg für Bootsvermietung, Neubau Bootsvermietung inklusive Gastronomie o.ä., Freizeit- und Spielräume attraktiver gestalten
- Aktivierung Flächenpotenziale Parkplatz (VU Nr. 1 und 4) Neubau Wohngebäude (2 Gebäuderiegel)
- Abriss und Neubau südl. Bebauung
- Stärkung und Entwicklung der Fußwegeverbindung Kurpark-Stadtsee (VU Nr. 19)

3

Hauptstraße nördlicher Abschnitt (Ergänzung)

- Funktionswandel begleiten
- Erhalt/Renovierung der alten Innenstadt- und Fachwerkhäuser (ISEK Nr. 52) ggf. Modernisierungswettbewerb (ISEK Nr. 54)

4

Stadthauptmannshof

- Café am Stadthauptmannshof einrichten (ISEK Nr. 18)
- Umgestaltung Vorplatz als Entree
- Fortführung der modellhaften energetischen Sanierungsansätze (Geothermie See)
- Ergänzung: Inszenierung und Thematisierung des Wasserzugangs

5

Mühlenplatz

- Umgestaltung Mühlenplatz (VU Nr. 14)
- Erneuerung Brunnenstraße und Auf dem Wall (VU Nr. 16)
- Neuanlage Zugang zum Wasser (VU Nr.18)

6

Hauptstraße – Breiter Abschnitt

- Aktivierung der ehemaligen Hertiestandorte (VU Nr. 2)
- Umgestaltung Teilabschnitt Hauptstraße „breiter Abschnitt“ (VU Nr. 8)

2

Blockinnenbereiche Hauptstr./Mühlenstr.

- Umgestaltung Bleistraße (VU Nr. 11)
- Ordnungsmaßnahme Blockinnenbereich (VU Nr. 20)
- Ergänzung: Energetisches Quartierskonzept

7

Hauptstraße am ZOB und Hauptstraße "schmäler Abschnitt"/ Bauhof

- Umgestaltung Teilabschnitt südliche Hauptstraße und Stichweg zum ZOB (VU Nr. 7)
- Umgestaltung Bauhof (VU Nr. 5)
- Verlegung des Wochenmarktes (vom Kurpark-Parkplatz) (ISEK Nr. 50)
- Umgestaltung Teilabschnitt Wasserkrüger Weg / ZOB (VU Nr. 6)
- Umgestaltung Teilabschnitt Bergstraße (VU Nr. 10)

1

Kurpark-Parkplatz

- Randbebauung Kurpark-Parkplatz (VU Nr. 3)
- Umgestaltung Parkplatz (VU Nr. 3)
- Umgestaltung Teilabschnitt Wallstraße (VU Nr. 9)
- Umgestaltung An der Wallpforte (VU Nr. 15)
- Ergänzung: Neuorganisation Blockinnenbereich zur Wallstraße
- Ergänzung: Reduzierung Barrierewirkung zum Kurpark

8

ISEK Altstadt
 Stadt Mölln Stand Mai 2014

Entwurf Teilräume

BPW | baumgart+partner
 stadt- und regionalplanung

