



BUND-LÄNDER-PROGRAMM „SOZIALE STADT“

für Stadtteile mit besonderem
Entwicklungsbedarf

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Stadtquartier
Neustadt/Weinstraße-Branchweiler

**BUND-LÄNDER-PROGRAMM
„SOZIALE STADT“**

INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Stadtquartier
Neustadt/Weinstraße-Branchweiler

Auftraggeber:

Stadt Neustadt / Weinstraße
Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen
Abteilung Bauleitplanung (220)
Marktplatz 1
67433 Neustadt / Weinstraße

Stand: 14.02.2006

Bearbeitung:



:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin



Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach-
und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung

Kaiserslautern Berlin · Dresden · Saarbrücken



SOLUTION NETWORK AG

Düsseldorf · Kaiserslautern · Maastricht

Inhaltsverzeichnis

VORWORT	V
1 HINTERGRUND UND ZIELSETZUNG	1
1.1 Das Programm "Soziale Stadt"	1
1.2 Abgrenzung des Programmgebiets.....	2
1.3 Begründung der Gebietsauswahl.....	2
1.4 Zielsetzung des Programms in Neustadt/Weinstraße-Branchweiler	4
2 VORGEHENSWEISE / METHODE	5
3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE.....	7
3.1 Lage in der Gesamtstadt	7
3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	8
3.3 Nutzungsstruktur	12
3.4 Soziale Infrastruktur.....	13
3.5 Lokale Gewerbestruktur.....	15
3.6 Stadtbild / Wohnen	16
3.7 Freiflächen / Grün / Umweltbelange.....	23
3.8 Verkehr.....	24
4 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE.....	29
4.1 Stärken und Potenziale.....	29
4.2 Schwächen und Risiken	30
4.3 Zusammenfassung Stärken - Schwächen - Analyse	32
5 ENTWICKLUNGSZIELE FÜR NEUSTADT/WEINSTRASSE-BRANCHWEILER	34
5.1 Entwicklungsleitbild für das Quartier Branchweiler.....	34
5.2 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenvorschläge.....	34
5.3 Zielsystem Soziale Stadt Neustadt/Weinstraße-Branchweiler	35
5.4 Maßnahmenplanung	37
5.4.1 Handlungsschwerpunkt 1: Wohnen und Wohnumfeld	37
5.4.2 Handlungsschwerpunkt 2: Bürgermitwirkung, soziale Integration	54

5.4.3	Handlungsschwerpunkt 3: Quartierszentrum Branchweiler.....	65
5.4.4	Handlungsschwerpunkt 4: Lokale Ökonomie, Revitalisierung von Brachflächen	69
5.4.5	Handlungsschwerpunkt 5: Projektentwicklung und -steuerung	80
6	MACHBARKEITSSTUDIE ROßLAUFGELÄNDE.....	86
6.1	Städtebauliche Rahmenbedingungen	86
6.2	Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen	90
6.3	Entwicklungsperspektiven.....	93
6.4	Plausibilitätsberechnungen	94
6.5	Marketing-/Vertriebsstrategie.....	94
7	PLANUNGS- UND UMSETZUNGSINSTRUMENTE.....	96
8	PROGRAMMSTEUERUNG	100
8.1	Struktur und Organisation	100
8.2	Lenkungsgruppe.....	102
8.3	Programmmanagement	102
8.4	Quartiersmanagement	103
9	AKTEURSBETEILIGUNG	104
9.1	Beteiligung bei der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzepts	104
9.2	Beteiligung bei der Umsetzung	104
10	WISSENSCHAFTLICHE BEGLEITUNG.....	106
11	FINANZIERUNGS- UND ZEITPLAN	108
ANHANG		109
	Ergebnisse des Workshops mit dem Arbeitskreis Ost am 04.10.2005	110
	Zeit- und Finanzierungsplan	Anlage 1
	Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß ADD-Muster)	Anlage 2

Bilderverzeichnis

Bild 1: Reihenhäuser "Im Kautz" (50er/60er Jahre)	17
Bild 2: Mehrfamilienhäuser Breslauer Straße 1/3 (50er/60er Jahre).....	17
Bild 3: Bebauung Branchweilerhofstraße 153-167	18
Bild 4: Bebauung Chemnitzer Straße 13-27	18
Bild 5: Bebauung Allensteiner Straße 6-14	18
Bild 6: Bebauung Neusatzstraße 11-21	18
Bild 7: Denkmalgeschützte Maschinenhalle	21
Bild 8: Erhaltenswerte Bausubstanz.....	21
Bild 9: Industriestraße	22
Bild 10: Spitalbachstraße	22
Bild 11: Gebietseingang Branchweilerhofstraße.....	22
Bild 12: Gebietseingang Spitalbachstraße	22
Bild 13: Speyerbach.....	23
Bild 14: Verwilderte Blockinnenbereiche	24
Bild 15: Unattraktiver Spielplatz	24
Bild 17: Stettiner Straße.....	26
Bild 18: Breslauer Straße	26
Bild 19: Fußweg nördlich der Eichendorffschule	27
Bild 20: Fußwegeverbindung zwischen Schlachthofstraße und Industriestraße	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Programmgebietes	3
Abbildung 2: Arbeitsschritte zur Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts	6
Abbildung 3: Lage des Programmgebietes im gesamtstädtischen Zusammenhang	8
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Neustadt/W. 1990 bis 2004, Index: 1990 = 100	8
Abbildung 5: Anteil ausländischer Staatsangehöriger im Programmgebiet und in den Ortsteilen.....	9
Abbildung 6: Verteilung der Migranten des Programmgebiets nach Herkunftsnationalität....	10
Abbildung 7: Baujahr der Wohngebäude.....	19
Abbildung 8: Zielsystem Soziale Stadt Neustadt/Weinstraße-Branchweiler	36
Abbildung 9: Gebäudenutzungen im Roßlaufgelände	87
Abbildung 10: Grundstückseigentümer im Roßlaufgelände.....	88
Abbildung 11: Bevölkerungsprognose für Neustadt/W. (Quelle vgl. Fußnote 16)	90
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für Neustadt/W. nach Alter (Quelle vgl. Fußnote 16)	91
Abbildung 13: Organigramm der Programmsteuerung	101

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Neustadt/Weinstraße: Einwohner nach Ortsteilen und Ausländeranteile	9
Tabelle 2: Verteilung der Einwohner des Programmgebiets nach Migrationshintergrund	10
Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung im Programmgebiet nach Herkunft und Straßen in % (Zeilenprozent).....	11
Tabelle 4: Programmgebiet Soziale Stadt: Altersstruktur nach Straßen	11
Tabelle 5: Soziale Einrichtungen im Programmgebiet Branchweiler.....	14
Tabelle 6: Einzelhandel, Gastronomie im Programmgebiet Branchweiler	16
Tabelle 7: Gewerbebetriebe im Programmgebiet Branchweiler.....	16
Tabelle 8: Überblick über Kosten und Finanzierung.....	37
Tabelle 9: Quantitative Verteilung der Wohnformen / Nutzungen im Roßlaufgelände	93
Tabelle 10: Verteilung der Kosten auf die Handlungsfelder (Planungsstand: 02/2006)	108

VORWORT

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt sich als attraktives Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einer gewachsenen Unternehmensstruktur, hoher Wohnqualität, einem touristisch attraktiven historischen Stadtkern und anziehenden Weindörfern dar. Die Innenstadt ist ein bekannter Einkaufs- und Erlebnisstandort mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität.

Innerhalb des Stadtteils Neustadt-Mitte gibt es jedoch auch benachteiligte Gebiete. In dem im Wesentlichen nach dem 2. Weltkrieg und bis in die 90er Jahre entwickelten Wohngebiet "Branchweiler" östlich der Innenstadt zwischen Bahn und Adolf-Kolping-Straße sind in jüngerer Zeit wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Erosionstendenzen zu beobachten, mit denen die lokalen Selbstheilungskräfte zunehmend überfordert sind.

Oberbürgermeister Hans Georg Löffler betont in der Einleitung des Entwurfs zur Zielkonzeption für Neustadt und seine Weindörfer vom 25.1.2006:

"Alle zukünftigen Aktivitäten der Stadtentwicklung sollen mit ihr [der Zielkonzeption] vereinbar sein. Vom Stadtrat verabschiedet, wird sie eine wichtige Grundlage für die weitere Stadtentwicklungspolitik bilden."

Im Handlungsbereich "Bildung, Soziales und Wohnen" wird als Ziel formuliert:

"Wir wollen die Lebensqualität in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf auch weiterhin verbessern und Voraussetzungen für ein gutes Miteinander schaffen".

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße beschlossen, für den Stadtteil Neustadt/W.-Branchweiler ein Integriertes Handlungskonzept im Rahmen des Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" zu erarbeiten, das investive und begleitende nicht investive Maßnahmen zur Überwindung der Benachteiligung des Quartiers umfasst. Integriertes, Ressort übergreifendes Handeln ist in einer Zeit komplexer städtischer Entwicklungen die Antwort auf sich überlagernde Problemlagen in räumlich begrenzten benachteiligten Stadtgebieten.

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept ist in der Zeit vom Mai 2005 bis Januar 2006 durch die Arbeitsgemeinschaft isoplan :marktforschung (Saarbrücken), FIRU mbH (Kaiserslautern) und Solution Network AG (Düsseldorf) unter intensiver Beteiligung der Stadtverwaltung und der Akteure und Bürger im Gebiet, insbesondere aus dem Wohnungswesen (WBG) und der Gemeinwesenarbeit (AK Ost), erarbeitet worden.

Allen Beteiligten sei an dieser Stelle für ihre konstruktive Mitarbeit und die Beiträge zu dem Gesamtkonzept herzlich gedankt.

Saarbrücken, im Februar 2006

Dr. Karsten Schreiber
isoplan :marktforschung
Geschäftsführer

1 HINTERGRUND UND ZIELSETZUNG

1.1 Das Programm "Soziale Stadt"

In Ergänzung zur regionalen Städtebauförderung hat die Ministerkonferenz der ARGEBAU am 29. November 1996 in Potsdam die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" beschlossen.¹ Mit der Initiative wurde ein nationales Aktionsprogramm ins Leben gerufen, das eine nachhaltige Entwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen sicherstellen und den Rahmen bilden soll für eine zwischen Bund und Ländern abgestimmte Strategie gegen die soziale Polarisierung in den Städten.

Das Programm ist integrierter Bestandteil der Städtebauförderung, setzt jedoch gegenüber der „klassischen“ Städtebauförderung deutlich neue Akzente, indem es sehr viel stärker abzielt auf

- eine Vernetzung mit anderen stadtentwicklungspolitisch relevanten Politikfeldern und Ressourcen,
- die Verknüpfung investiver und nicht investiver Maßnahmen,
- die Beteiligung der Betroffenen bei der Entwicklung und Umsetzung des Programms
- sowie ein effizientes Quartiersmanagement.

Um eine breite Akzeptanz des Programms bei den Bürgern und Akteuren und damit eine hohe Effektivität der durchzuführenden Projekte zu erreichen, baut das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" schon in der Phase der Konzeptentwicklung auf eine intensive Einbindung aller Beteiligten im Quartier. Eine prozesshafte und ressortübergreifende Vorgehensweise steht bei der Projektfindung und Konzeptentwicklung im Vordergrund.

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU hat in einem Leitfaden die Ziele und Anforderungen des Bund-Länder-Programms "Die soziale Stadt" dokumentiert.² Das für die Umsetzung in Rheinland-Pfalz zuständige Ministerium der Finanzen hat in dem Dokument „Die Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ in Rheinland-Pfalz“³ einen Rahmen für die inhaltliche Ausgestaltung des Programms in den Kommunen gesetzt.

In Neustadt an der Weinstraße zeigen sich im Stadtquartier Branchweiler seit einigen Jahren Tendenzen, die Anlass zur Besorgnis bieten. Städtebauliche Missstände treffen hier mit einer sozialen Schieflage und Segregationstendenzen zusammen. Die vielschichtige Problemlage im Quartier Branchweiler macht eine integrierte Herangehensweise notwendig.

Das unten näher beschriebene Quartier ist in eine Abwärtsspirale aus städtebaulicher Vernachlässigung und sozialem Abstieg geraten, die mit eindimensionalen Maßnahmen nicht

¹ ARGEBAU: Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt", dritte Fassung vom März 2005

² ebenda

³ Rheinland-Pfalz, Ministerium der Finanzen, Bauen und Wohnen: Die Gemeinschaftsinitiative "Soziale Stadt" in Rheinland-Pfalz, Mainz 2000

mehr durchbrochen werden können. Aus diesem Grund hat die Stadt Neustadt / Weinstraße im Jahr 2004 das Stadtquartier Branchweiler zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ angemeldet, das eine integrierte Herangehensweise mit investiven und nicht-investiven Maßnahmen vorsieht.

1.2 Abgrenzung des Programmgebiets

Als Untersuchungsgebiet wurde das Stadtquartier Branchweiler zwischen der Eisenbahn im Westen und der Adolf-Kolping-Straße im Osten festgelegt. Nach Norden wird das Untersuchungsgebiet durch den Auenbereich von Reh- bzw. Speyerbach nördlich des Roßlaufgeländes begrenzt, nach Süden verläuft die Grenze von Westen nach Osten entlang der Speyerdorfer Straße, Chemnitzer Straße und Mennonitenstraße (vgl. Karte auf der nächsten Seite).

Dem Gebiet werden zwei Exklaven zugerechnet (Branchweilerhofstraße 153a - 167e sowie Chemnitzer Straße 13 - 27d), die durch eine Geschosswohnungsbebauung in Schlichtbauweise und sozial benachteiligte Bewohnerschaft gekennzeichnet sind.

Die Karte auf der folgenden Seite zeigt die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.

1.3 Begründung der Gebietsauswahl

Die Wohnbebauung des Stadtquartiers Branchweiler besteht im Nordteil im Wesentlichen aus 3-4-geschossigen Nachkriegsgebäuden, die mit Mitteln des ersten Förderwegs im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden sind, im Südteil aus größeren Einheiten der 70er und 80er Jahre.

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Wohn- und Lebenssituation in Branchweiler zunehmend verschlechtert. Im Viertel ist eine soziale Entmischung und Abwärtsbewegung innerhalb der Mieterschaft zu beobachten. Der Anteil Migranten, Arbeitsloser und Sozialhilfeempfänger liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Die Gebäudesubstanz ist von einem Sanierungsstau gekennzeichnet; das Wohnumfeld ist unattraktiv und wenig gepflegt.

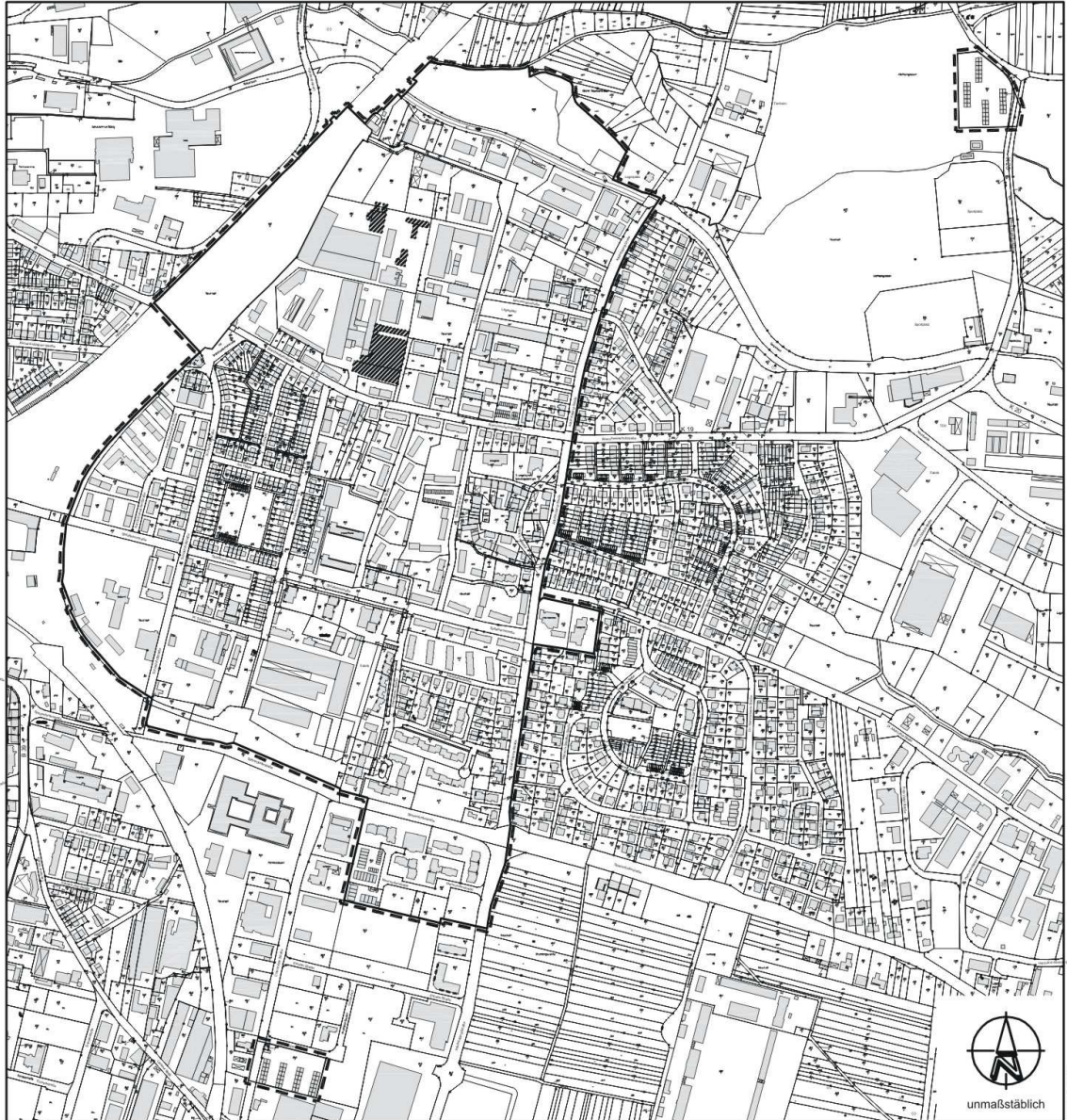
Die zwei Exklaven Branchweilerhofstraße 153a - 167e sowie Chemnitzer Straße 13 - 27d sollen ebenfalls in das Programmgebiet aufgenommen werden. Die Wohnbebauung in der Chemnitzer Straße liegt südlich des eigentlichen Programmgebiets umgeben von gewerblich genutzten Grundstücken, für die keine Notwendigkeit einer Aufnahme in das Programm besteht. Der Bereich Branchweilerhofstraße hat ebenfalls keinen städtebaulichen Bezug zum Kerngebiet des Programms, eine Integration der Bewohnerschaft in mögliche soziale Maßnahmen des Programms erscheint jedoch angeraten. Eine Arrondierung mit dem übrigen Programmgebiet wird nicht angestrebt, da die dazwischen liegenden Bereiche unproblematische Nutzungen umfassen.

Nördlich an das beschriebene Wohngebiet in Branchweiler schließt sich ein ehemaliges Industriegebiet an, das sich zwischen 1900 und 1980 entwickelt hat. Ein großer Teil der industriellen Nutzung ist inzwischen aufgegeben, die Gebäude stehen leer und verfallen oder wurden z.T. abgebrochen. Weiterhin finden sich Wohngebäude, Gewerbe- und einige Großhandels- und Einzelhandelsbetriebe. Die teilweise später etablierten gewerblichen Folgenutzungen bilden mit der angrenzenden Wohnbebauung eine z.T. problematische Gemengelage.

Integriertes Handlungskonzept

Abgrenzung des Programmgebietes

Soziale Stadt-Neustadt /
Weinstraße - Branchweiler



Zeichenerklärung



Abgrenzung des Programmgebietes

Bearbeitung:

FIRU
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Kaiserslautern Berlin Dresden Saarbrücken

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel.: 0631 / 36245-0
Fax: 0631 / 36245-99
Mail: FIRU-KL@FIRU-mbH.de
Internet: www.FIRU-mbH.de

isoplan
:marktforschung
Dr. Schreiner & Kollegen GbR

SOLUTION NETWORK AG
Düsseldorf Kaiserslautern Maastricht

Auftraggeber:

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stadtbau- und Planungsamt
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Internet: www.neustadt-weinstrasse.de
Tel.: 06321 / 855-345
Fax: 06321 / 855-7345
Mail:

Abbildung 1: Abgrenzung des Programmgebietes

Das Industriegebiet steht in engem Zusammenhang mit dem Wohngebiet und bedarf einer grundsätzlichen Umwidmung und Neugestaltung.

Für eine weitere Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet eignet sich der Bereich aufgrund seiner problematischen Erschließung durch die benachbarten Wohngebiete eher nicht. Andererseits verfügt das Gebiet über eine Lagegunst bezüglich der direkten Nachbarschaft zu einem Freibereich entlang zweier Bachauen, der Naherholungsqualität hat. Für eine Wohn- und Mischnutzung erscheint das Quartier u.a. wegen des S-Bahn-Anschlusses Neustadt/W.-Böbig sowie der fußläufigen Erreichbarkeit zu den wichtigsten verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen geeignet.

Im funktionalen Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung steht die Erschließung über die Unterführung Branchweilerhofstraße sowie die Fußgänger- und Radfahrerunterführung am S-Bahn-Haltepunkt Böbig. Die beiden Erschließungsansätze im Westen des Gebiets werden integriert. Daher schließt die westliche Gebietsabgrenzung einen Teil der Bahnlinie ein.

Das katholische Pfarrzentrum St. Bernhard an der Adolf-Kolping-Straße wird in das Programmgebiet einbezogen, um die Möglichkeit offen zu halten, ggf. soziale Projekte in der Trägerschaft der Kirche zu fördern.

1.4 Zielsetzung des Programms in Neustadt/Weinstraße-Branchweiler

Das Integrierte Handlungskonzept für das Programmgebiet „Neustadt/Weinstraße-Branchweiler“ soll dazu beitragen, die Abwärtsspirale aus sozialer Entmischung und Abwertung und baulicher Vernachlässigung im Bereich des öffentlichen Geschosswohnungsbaus zu durchbrechen. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ werden für Neustadt/W.-Branchweiler im Wesentlichen vier Oberziele verfolgt:

1. Aufwertung der Wohnqualität durch eine Modernisierung und Sanierung der öffentlichen Wohnbausubstanz und Verbesserung des Wohnumfelds
2. Überwindung der sozialen Segregation, Aufbau selbst tragender Nachbarschaften und Aufwertung der sozialen Infrastruktur im Quartier
3. Abbau städtebaulicher Missstände durch Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Schaffung eines Quartiersmittelpunktes
4. Wirtschaftliche Aufwertung des Quartiers durch die Revitalisierung von Industriebrachen mit anderen Nutzungen und die Lösung von Konflikten, die sich aus der räumlichen Nähe von gewerblich/industrieller Nutzungen und der Wohnnutzung ergeben.

Diese Zielsetzungen können nur mit einer integrierten Vorgehensweise erreicht werden, die soziale, städtebauliche, ökonomische und wohnungswirtschaftliche Belange gleichermaßen berücksichtigt. Auf der Grundlage einer systematischen und umfassenden Bestandsaufnahme werden im weiteren Verlauf der Entwicklung des Integrierten Handlungskonzepts in einem umfassenden Partizipationsprozess aus den festgestellten Schwächen und Potenzialen spezifische Ziele entwickelt, die die genannten Oberziele präzisieren.

Die detaillierten Zielsetzungen des Programms für Neustadt-W./Branchweiler werden in Kapitel 5 aus der Bestandsaufnahme und Stärken-Schwächen-Analyse hergeleitet und in den gesamtstädtischen Zusammenhang gestellt.

2 VORGEHENSWEISE / METHODE

Zur Lösung der angerissenen Probleme und im Sinne eines Ressourcen schonenden Präventionsansatzes hat die Stadt Neustadt/Weinstraße die Arbeitsgemeinschaft isoplan :marktforschung - FIRU - Solution Network AG beauftragt, die 1996 für das Quartier begonnenen Initiativen zur Unterstützung überforderter Nachbarschaften sowie die Umgestaltung des Industriegebiets Roßlauf in einem ganzheitlichen und nachhaltigen „Integrierten Handlungskonzept Soziale Stadt Neustadt / Weinstraße, Stadtquartier Branchweiler“ zusammenzuführen.

Die Erarbeitung des Konzepts erfolgt in den folgenden sechs Arbeitsschritten (vgl. Abbildung auf der folgenden Seite):⁴:

1. Bestandsaufnahme und Analyse: Städtebauliche Grundlagenerhebung für das Gebiet mit Bestandsaufnahme aller relevanten sozioökonomischen und städtebaulichen Indikatoren und Stärken-Schwächen-Analyse der erhobenen Daten im Vergleich mit der Gesamtstadt und im Zeitvergleich, Identifikation von Defiziten und Potenzialen, Definition städtebaulicher Entwicklungsmöglichkeiten
2. Zieldefinition: Festlegung konkreter Ziele für das Quartier, Prioritätensetzung, Definition von Handlungsschwerpunkten
3. Konzeptentwicklung: Erarbeitung eines Handlungskonzepts für das Programm „Soziale Stadt“ auf der Basis von 1. und 2.
4. Projektentwicklung: Entwicklung erster konkreter Projekte bis zur Projektskizze, darunter Machbarkeitsstudie Roßlaufgelände
5. Bestimmung der Durchführungsmodalitäten für eine Umsetzung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ in Anpassung an die Situation in Neustadt/Weinstraße
6. Partizipation: Abstimmung mit Politik, Verwaltung, den Akteuren im Quartier und den Bürgerinnen und Bürgern des Quartiers.

Der vorliegende Bericht umfasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme/ -analyse, die Ziel Diskussion sowie das Integrierte Handlungskonzept mit Durchführungsmodalitäten und Finanzierungsplan.

Für die Bestandsaufnahme wurden folgende Methoden angewandt:

- Sichtung aller vorhandenen Unterlagen (Analysen, Gutachten, Studien und Planungsunterlagen über das Quartier),
- Analyse aller relevanten Sekundärstatistiken und Datenquellen einschließlich Sonderauswertungen aus dem Melderegister,
- Begehung zur städtebaulichen Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet, Dokumentation städtebaulicher Defizite und Konflikte, Darstellung von Entwicklungspotenzialen,

⁴ vgl. Leitfaden der ARGEBAU, a.a.O.

- Block-/straßenzugweise Erhebung von vorherrschenden Gebäudenutzungen, Methode: Auswertung von Sekundärmaterial; ergänzende Begehung,
- ergänzende mündliche Expertengespräche mit Vertretern einschlägiger lokaler Akteure zur Einschätzung der Situation im Quartier.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme münden in eine Analyse der Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken des Quartiers („SWOT-Analyse“⁵). Die Analyse identifiziert zentrale Schwächen und Stärken bzw. Entwicklungspotenziale.

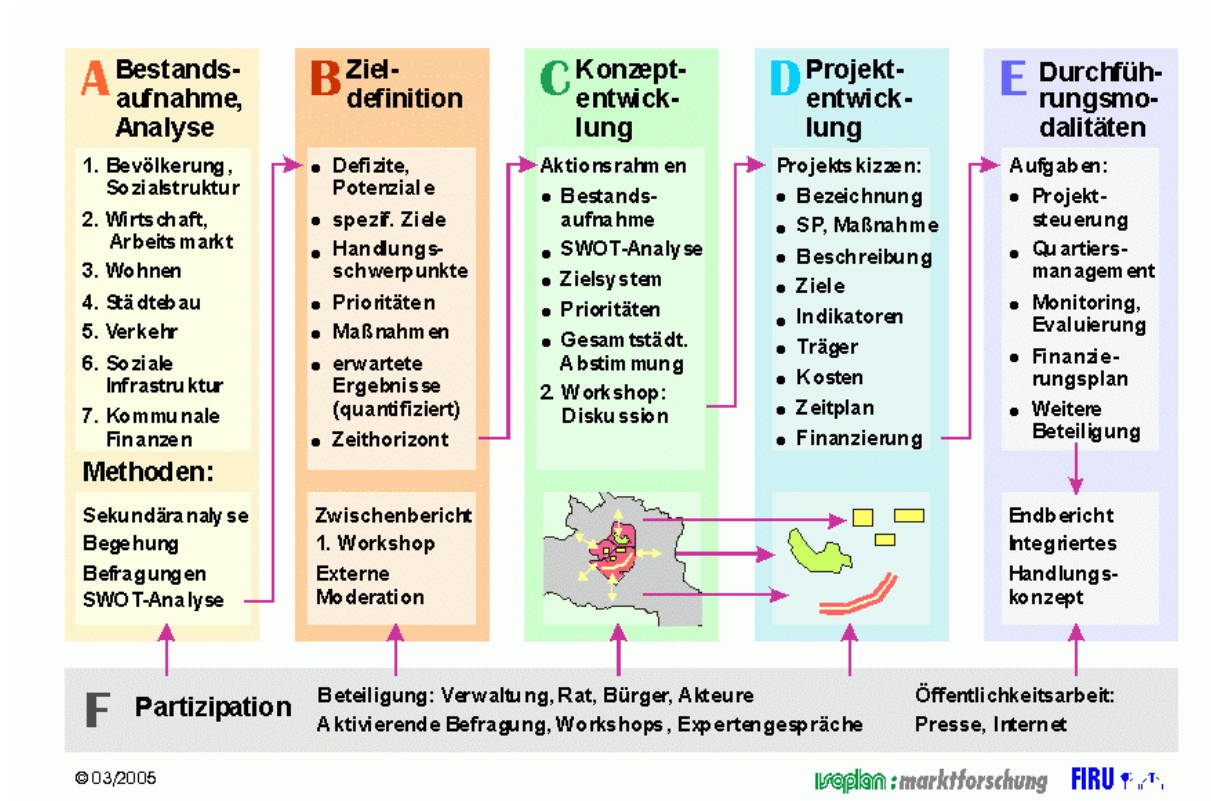


Abbildung 2: Arbeitsschritte zur Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts

⁵ SWOT - Analyse von engl. strength, weakness, opportunities, threats

3 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

3.1 Lage in der Gesamtstadt

Der Stadtquartier Branchweiler grenzt unmittelbar an die Innenstadt an und wird westlich und nördlich von den Bahnlinien Neustadt a.d.W. – Mannheim und Neustadt a.d.W. – Karlsruhe begrenzt. Ein Teilbereich der Bahnlinie ist in das Programmgebiet eingeschlossen, um die Unterführung Branchweilerhofstraße und die Fußgänger- und Radfahrerunterführung beim S-Bahn-Haltepunkt Böbig zu integrieren. Östlich bildet die Adolf-Kolping-Straße die Grenze des Projektgebiets. Das katholische Pfarrzentrum St. Bernhard an der Adolf-Kolping-Straße wird in das Programmgebiet jedoch einbezogen. Im Süden wird das Programmgebiet durch die Speyerdorfer Straße begrenzt. In das Projektgebiet mit eingeschlossen werden die Wohnquartiere Chemnitzer Straße 13-27, Branchweilerhofstraße 153-167 und das südlich an die Speyerdorfer Straße angrenzende Gebiet Mennonitenstraße.

Obwohl das Programmgebiet in seiner Lage und Ausdehnung klar abgegrenzt ist, bestehen Verflechtungen mit der Umgebung, vor allem hinsichtlich Versorgung, Bildung und Freizeitnutzungen. Zu nennen ist an dieser Stelle das nördlich angrenzende Schulzentrum Neustadt-Böbig mit Haupt- und Realschule, einer berufsbildenden Schule und einem Gymnasium. Die Innenstadt ist neben dem Gewerbegebiet Chemnitzer Straße größter Einzelhandelschwerpunkt. Daneben bietet die Innenstadt kulturelle Einrichtungen und Gastronomie. Etwas näher und besser zu erreichen ist das Gewerbegebiet Chemnitzer Straße, in dem neben produzierendem und Dienstleistungs-Gewerbe das "Weinstraßen-Center" mit charakterprägendem, großflächigem Einzelhandel angesiedelt ist.

Im Norden grenzen die Naherholungsbereiche entlang des Speyerbachs und des Rehbachs an das Programmgebiet. Die Wege entlang der beiden Bäche eignen sich insbesondere zum spazieren Gehen und Rad fahren. Sie verbinden das Programmgebiet in wenigen Minuten mit dem Naherholungsgebiet „Ordenswald“. Im Bereich des Schulzentrums Böbig befinden sich einige Sportanlagen, ebenso entlang der Branchweilerhofstraße östlich des Programmgebietes.

Der Stadtquartier Branchweiler hat über die beiden Autobahnanschlussstellen Neustadt-Mitte und Neustadt-Süd eine ideale Verkehrsanbindung an die Rhein-Neckar-Region sowie an den Raum Karlsruhe. Mit dem S-Bahn-Haltepunkt Neustadt-Böbig an der nördlichen Gebietsgrenze ist das Stadtquartier Branchweiler über das Netz der Deutschen Bahn nach Osten hin an die Rhein-Neckar-Region angebunden. Mit Umsteigen am Hauptbahnhof Neustadt / Weinstraße ist eine Anbindung nach Karlsruhe möglich. Mit diesen Voraussetzungen dürfte das Gebiet als Wohnstandort für Pendler eine hohe Bedeutung besitzen.

Die Anbindung an die Innenstadt ist dagegen problematischer. Eine Möglichkeit besteht über den S-Bahnanschluss Neustadt-Böbig zum Hauptbahnhof. Die Fußgängerzone ist von dort in 5 Minuten zu erreichen. Die Fahrtzeit beträgt drei Minuten. S-Bahn und Regionalbahn haben Taktzeiten von ca. 30 Minuten. Allerdings ist die S-Bahn-Haltestelle Böbig nur von den nördlichen Bereichen des Programmgebietes fußläufig zu erreichen. Weitere Möglichkeiten der Anbindung zur Innenstadt bestehen über den Busverkehr sowie den motorisierten Indivi-

dualverkehr (MIV). Der Zeitbedarf ist dabei jedoch weitaus größer, da insbesondere die B 39 stark überlastet ist. Das Radwegenetz ist nicht flächendeckend ausgebaut, so dass der Weg mit dem Fahrrad in die Innenstadt wenig attraktiv und teilweise auch gefährlich ist. Zu Fuß wird die Innenstadt aufgrund der Entfernung kaum angesteuert.

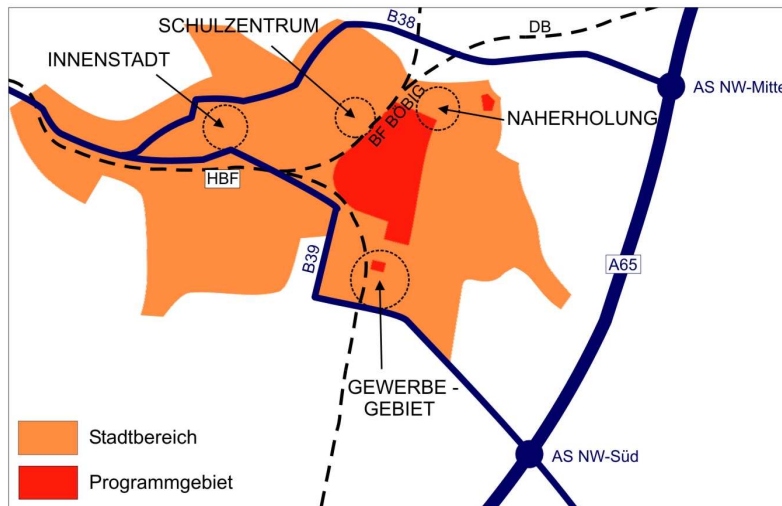
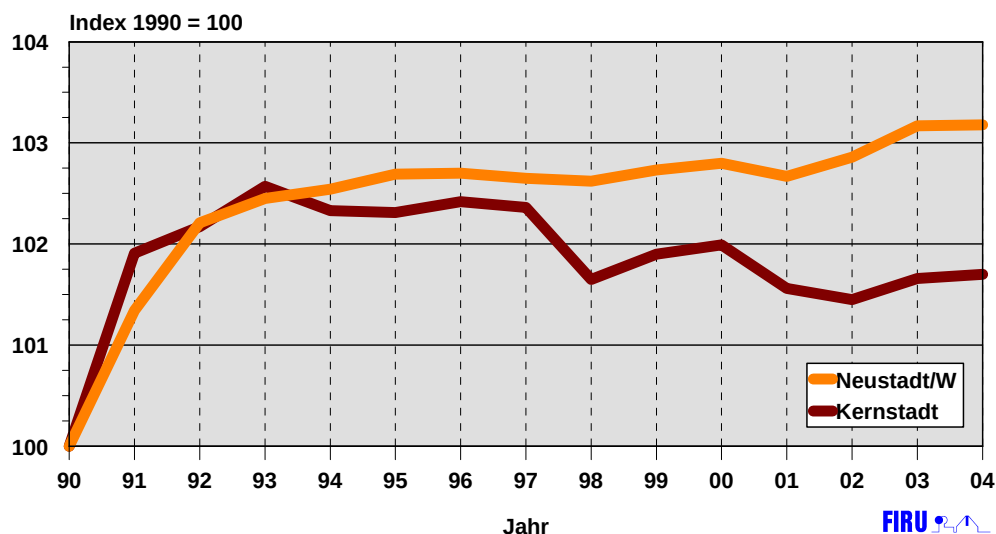


Abbildung 3: Lage des Programmgebietes im gesamtstädtischen Zusammenhang

3.2 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die Einwohnerzahl von Neustadt / Weinstraße ist seit 1990 um 3,2 % auf 53.634 Einwohner am Hauptwohnsitz gestiegen (Stand: 31.12.2004). Der Anstieg ist vorwiegend auf die Zuwanderung aus Osteuropa in der ersten Hälfte der Neunziger Jahre zurückzuführen; seit 1995 blieb die Einwohnerzahl der Gesamtstadt nahezu konstant. Das Programmgebiet liegt im Osten der Kernstadt, die eine etwas ungünstigere Bevölkerungsentwicklung nahm. Die Einwohnerzahl der Kernstadt erreichte 1993 mit 28.642 Einwohnern ihren Höchststand und sank seitdem um 0,8 % oder 242 Einwohner. Die höchsten Bevölkerungszuwächse waren in Speyerdorf zu beobachten (+24,1 %), gefolgt von Mussbach (+ 16,2 %).



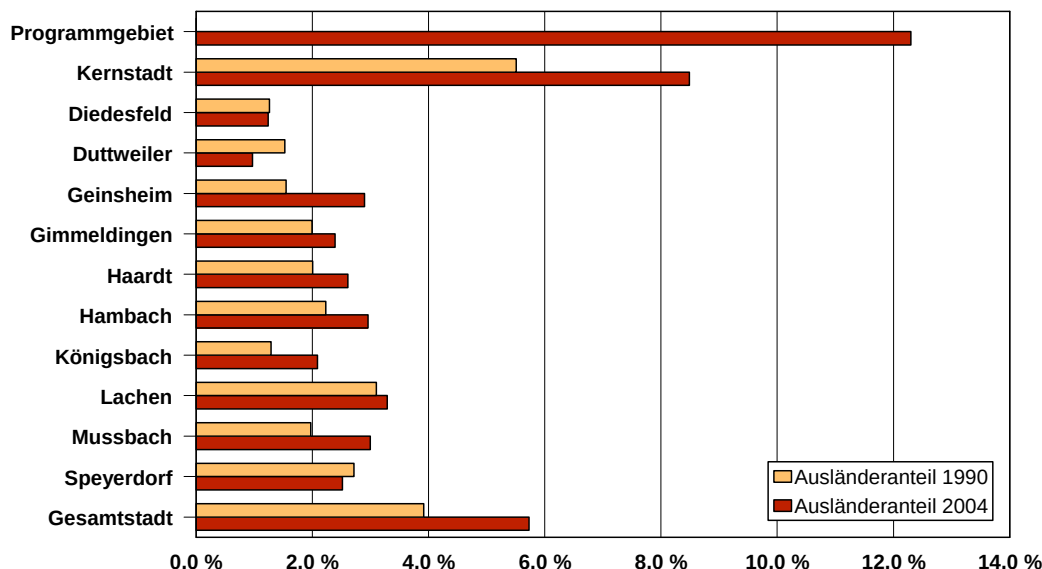
Quelle: Stadt Neustadt/W.
Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres

(c) 09/2005
FIRU
isoplan
:marktforschung

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in Neustadt/W. 1990 bis 2004, Index: 1990 = 100

Migranten im Programmgebiet

2004 lebten im Programmgebiet 4312 Einwohner (Stand: 31.12.), das sind 8,1 % der Gesamtbevölkerung von Neustadt/Weinstraße. Das Programmgebiet ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund (ausländische Staatsangehörige und eingebürgerte ausländische Staatsangehörige) von 24,4 % und einem Anteil von ausländischen Staatsangehörigen 12,0 % gekennzeichnet (zum Vergleich: Kernstadt 8,3 % ausländische Staatsangehörige, übrige Ortsteile 1,2 bis 3,5 %).



Dargestellt ist der Anteil von Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft an der Gesamtbevölkerung. Migranten, die die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen haben, zählen nicht als "Ausländer".
Quelle: Stadt Neustadt/W. Stichtag jeweils 31.12.

FIRU
isoplan
:marktforschung

(c) 09/2005

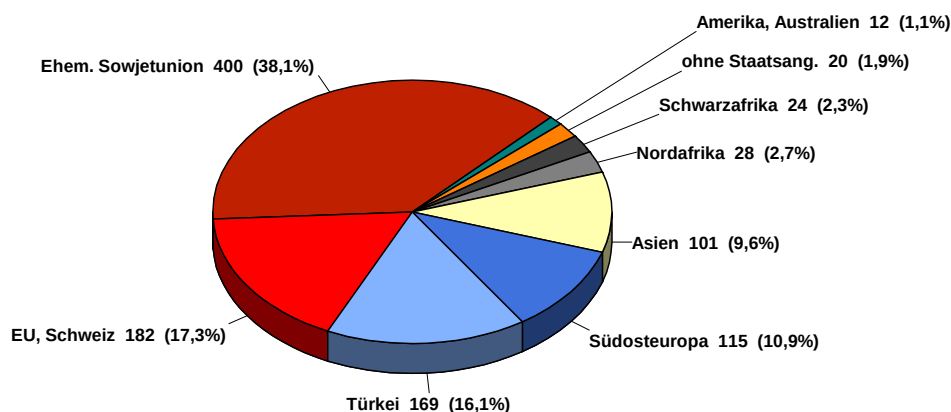
Abbildung 5: Anteil ausländischer Staatsangehöriger im Programmgebiet und in den Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner am Hauptwohnsitz			
	Gesamt		davon ausländische Staatsangehörige	
Datenstand: 31.12.2004	Anzahl	Anteil an Gesamtstadt	Anzahl	Anteil an Bevölkerung im OT
Gesamtstadt	53.634	100,0%	3.072	5,7%
Kernstadt	28.400	53,0%	2.410	8,5%
Diedesfeld	1.930	3,6%	24	1,2%
Duttweiler	925	1,7%	9	1,0%
Geinsheim	1.899	3,5%	55	2,9%
Gimmeldingen	2.306	4,3%	55	2,4%
Haardt	2.604	4,9%	68	2,6%
Hambach	5.128	9,6%	152	3,0%
Königsbach	1.148	2,1%	24	2,1%
Lachen	2.765	5,2%	91	3,3%
Mussbach	4.064	7,6%	122	3,0%
Speyerdorf	2.465	4,6%	62	2,5%
Programmgebiet	4.312	8,1 %		
ausl. Staatsangeh.			518	12,0 %
Migranten			1.051	24,5 %

Tabelle 1: Neustadt/Weinstraße: Einwohner nach Ortsteilen und Ausländeranteile

Das Ausmaß der ethnischen Segregation im Programmgebiet wird deutlich, wenn man die Kernstadt ohne das Programmgebiet betrachtet: Von den verbleibenden 24.088 Einwohnern sind lediglich 7,9 % Ausländer.

Im Programmgebiet lebten im Juli 2005 1.051 Migranten (einschließlich Eingebürgerter) aus 55 verschiedene Nationalitäten, die sich wie folgt auf die verschiedenen Regionen der Welt verteilen:⁶



Quelle: Stadt Neustadt/W., Einwohnermeldeamt, Stand: Juli 2005.
Prozentbasis: 1.051 Migranten (einschl. doppelte Staatsbürgerschaft) im Programmgebiet.

(c) 09/2005
isoplan
:marktforschung

Abbildung 6: Verteilung der Migranten des Programmgebiets nach Herkunftsnationalität

Herkunft	Ergebnis	Anteil in %
Deutschland	3.261	75,6
Ehem. Sowjetunion	400	9,3
EU, Schweiz	182	4,2
Türkei	169	3,9
Südosteuropa	115	2,7
Asien	101	2,3
Nordafrika	28	0,6
Schwarzafrica	24	0,6
ohne Staatsang.	20	0,5
Amerika, Australien	12	0,3
Gesamtergebnis	4.312	100,0

Tabelle 2: Verteilung der Einwohner des Programmgebiets nach Migrationshintergrund

Innerhalb des Programmgebiets lässt sich eine weitere ethnische Segregation nach Straßenzügen nachweisen. Der höchste Anteil Migranten lebt in der Neusatzstraße mit 42 %, gefolgt von der Speyerdorfer Straße (40 %), der Allensteiner Straße (36 %) sowie der Mennonitenstraße und der Adolf-Kolping-Straße (jeweils 32 %). Der größte Anteil (38 %) der Migranten stammt aus der ehemaligen Sowjetunion.

⁶ Personen mit zwei Nationalitäten wurden, soweit erkennbar, dem Heimatland zugeordnet, um den Migrationshintergrund zu verdeutlichen.

Straße	Deutschland	Ehem. Sowjetunion	westl. Industrienationen*	Türkei	Südost-europa**	Asien	Afrika	ohne Staatsang.	Anzahl	Migrantenanteil
Rosslaufstraße	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22	0,0
Chemnitz Straße	99,1	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	108	0,9
Am Hölzel	97,1	0,0	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34	2,9
Branchweilerhof	91,0	0,0	1,5	0,0	0,0	7,5	0,0	0,0	67	9,0
Breslauer Straße	86,7	4,9	1,8	1,8	4,4	0,0	0,0	0,4	225	13,3
Schlachthofstraße	84,8	2,5	4,9	2,5	1,0	0,5	3,9	0,0	204	15,2
Im Schelmen	84,6	2,6	0,0	0,0	5,1	7,7	0,0	0,0	39	15,4
Stettiner Straße	83,1	3,5	7,4	1,8	2,1	0,7	1,4	0,0	284	16,9
Industriestraße	80,4	11,5	6,0	1,3	0,9	0,0	0,0	0,0	235	19,6
Spitalbachstraße	80,1	6,7	6,2	0,8	2,0	3,6	0,5	0,0	609	19,9
Karlsbader Straße	78,9	11,3	9,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	133	21,1
Branchweilerhofstraße	75,9	5,6	5,3	4,1	2,3	4,9	1,0	0,8	486	24,1
Merowingerstraße	75,0	25,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36	25,0
Kurt-Schumacher-Straße	74,2	1,0	2,8	8,7	6,1	4,3	2,6	0,3	392	25,8
Im Kautz	74,1	9,8	0,9	15,2	0,0	0,0	0,0	0,0	112	25,9
Adolf-Kolping-Straße	68,3	21,1	4,0	1,8	0,9	1,8	0,0	2,2	227	31,7
Mennonitenstraße	68,1	18,1	1,7	5,5	2,1	4,2	0,4	0,0	238	31,9
Allensteiner Straße	64,2	12,8	3,2	11,9	3,6	2,1	1,9	0,2	469	35,8
Speyerdorfer Straße	60,3	18,5	10,3	0,0	4,1	2,1	2,7	2,1	146	39,7
Neusatzstraße	58,1	24,4	4,5	1,2	6,5	0,0	3,3	2,0	246	41,9
Programmgebiet gesamt	75,6	9,3	4,5	3,9	2,7	2,3	1,2	0,5	100	24,4
Anzahl	3261	400	194	169	115	101	52	20	4312	1051,0

Bei doppelter Staatsangehörigkeit Zuordnung zu nicht -Deutscher Nationalität

*EU incl. Polen; Schweiz; Nordamerika; Australien

** Serbien und Montenegro, Bosnien und Herzegowina, Albanien

Datenquelle: Einwohnermeldeamt Neustadt/W und eigene Berechnungen isoplan, Datenstand: 07/2005

Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung im Programmgebiet nach Herkunft und Straßen in % (Zeilenprozent)

Altersstruktur

Die Bevölkerung im Programmgebiet ist vergleichsweise jung: 17 % der Bewohner waren Mitte 2005 unter 15 Jahre alt, 26 % zwischen 15 und 34 Jahre. Der Anteil der Personen im Rentenalter lag mit 19,3 % hingegen unter dem städtischen Mittel und dem Landesschnitt. Innerhalb des Programmgebiets gibt es in einigen Straßen Häufungen älterer Mitbürger (Rosslaufstraße 55 %, Breslauer Straße 42 %, Neusatzstraße 39 %). In den o.g. Straßen mit hohem Ausländeranteil leben auch überdurchschnittlich viele Kinder (vgl. Tabelle 4).

Straße	0-2	3-5	6-9	10-15	16-18	19-24	25-39	40-64	65-74	75+	Ges.
Merowingerstraße	5,6	0,0	16,7	2,8	11,1	2,8	30,6	30,6	0,0	0,0	36
Speyerdorfer Straße	6,2	6,2	4,8	10,3	7,5	14,4	21,2	28,8	0,7	0,0	146
Mennonitenstraße	5,5	6,3	10,5	10,1	5,5	12,6	22,3	23,9	2,1	1,3	238
Chemnitz Straße	5,6	4,6	4,6	9,3	5,6	12,0	17,6	30,6	7,4	2,8	108
Allensteiner Straße	3,2	4,9	5,3	12,8	6,4	11,3	18,1	27,3	6,6	4,1	469
Kurt-Schumacher-Straße	5,1	4,8	4,1	9,4	5,6	10,7	18,6	29,1	8,2	4,3	392
Branchweilerhof	1,5	4,5	1,5	6,0	6,0	11,9	10,4	43,3	7,5	7,5	67
Adolf-Kolping-Straße	4,0	3,5	3,1	6,2	2,2	11,0	22,9	32,2	8,4	6,6	227
Branchweilerhofstraße	2,3	3,3	4,9	7,4	2,9	5,8	22,4	33,3	8,6	9,1	486
Im Kautz	2,7	3,6	2,7	8,9	4,5	6,3	21,4	30,4	12,5	7,1	112
Industriestraße	3,4	3,0	1,7	4,7	4,7	8,1	14,0	38,7	11,5	10,2	235
Im Schelmen	0,0	0,0	0,0	5,1	2,6	5,1	23,1	41,0	2,6	20,5	39
Spitalbachstraße	2,3	2,1	3,8	7,7	3,6	8,2	15,3	33,3	12,8	10,8	609
Schlachthofstraße	3,4	1,0	2,5	2,9	2,5	3,9	22,1	36,3	14,2	11,3	204
Karlsbader Straße	1,5	1,5	2,3	6,0	6,8	10,5	9,0	36,8	12,0	13,5	133
Am Hölzel	2,9	0,0	2,9	5,9	2,9	0,0	11,8	41,2	20,6	11,8	34
Stettiner Straße	1,8	1,1	1,8	2,8	2,8	6,7	18,0	31,3	21,1	12,7	284
Neusatzstraße	2,0	2,8	4,1	4,5	5,3	4,5	15,4	22,0	17,1	22,4	246
Breslauer Straße	2,7	0,4	0,9	4,4	1,3	5,8	17,3	25,3	20,4	21,3	225
Rosslaufstraße	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,2	27,3	31,8	22,7	22
Gesamtergebnis	3,3	3,3	4,2	7,7	4,4	8,6	18,4	30,9	10,2	9,1	4312

Quelle: Stadt Neustadt a.d.W., eigene Berechnungen. Stand: 07/2005

Tabelle 4: Programmgebiet Soziale Stadt: Altersstruktur nach Straßen

3.3 Nutzungsstruktur

In weiten Teilen des Stadtquartiers Branchweiler herrscht Wohnnutzung vor. Wohnnutzungen befinden sich zwischen Branchweilerhofstraße und Spitalbachstraße, zwischen Spitalbachstraße, Speyerdorfer Straße, Adolf-Kolping-Straße und Allensteiner Straße sowie zwischen Spitalbachstraße und Im Schelmen. Die Exklaven Chemnitzer Straße 13-27, Branchweilerhofstraße 153-167 und das Gebiet Mennonitenstraße sind ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

Vor allem bei der Chemnitzer Straße 13-27 und der Branchweilerhofstraße 153-167 besteht kein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit anderen Gebieten. Die beiden Wohngebiete stellen vielmehr Fremdkörper im sonstigen Nutzungsgefüge dar. Die Wohnbebauung an der Chemnitzer Straße 13-27 liegt inmitten einer gewerblichen Nutzung. Die Wohnbebauung Branchweilerhofstraße 153-167 befindet sich im Außenbereich, neben einer Bauschuttdeponie bzw. Aufbereitungsanlage für Bauschutt und Grünabfälle, Freizeitanlagen sowie Naherholungsgebieten.

Im eigentlichen Programmgebiet, nördlich der Branchweilerhofstraße schließt sich an das Wohngebiet ein ehemaliges Industriegebiet an, das sich zwischen 1900 und 1980 entwickelt hat. Ein großer Teil der industriellen Nutzungen ist inzwischen aufgegeben, die Gebäude stehen leer und verfallen bzw. wurden bereits oder werden z.T. noch abgerissen. Es handelt sich um ehemalige Betriebsflächen des Betonfertigteile-Werks IMBEG und der Baumaschinenfabrik IBAG, deren Betrieb nach Konkursen 1984 bzw. 1997 aufgegeben wurde.

Die Anlagen des ehemaligen Baumaschinenherstellers IBAG stehen leer, da die Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustands und ihrer Baustruktur für neue gewerbliche Nutzungen kaum geeignet sind. Auf einem Teilbereich der Fläche wurde ein P+R-Parkplatz für den S-Bahnhaltepunkt Neustadt-Böbighaus eingerichtet. Die Erschließung des Geländes erfolgt durch angrenzende Wohngebiete und führt somit zu Konflikten.

Nach Stilllegung des Betonfertigteile-Werks IMBEG wurden im Gewerbegebiet "Roßlauf" gewerbliche Folgenutzungen (Transportbetonwerk, Autoverwertung, Reifenhandel, Autoreparaturwerkstatt, Spedition, Teppichbodenhandel, Möbelgeschäft), Einzelhandelsbetriebe und Büros angesiedelt. Einige Gebäude stehen leer.

An das Gewerbegebiet "Roßlauf" grenzt südlich und östlich Wohnbebauung an. Die betrieblichen Abläufe und das betriebsbezogene Verkehrsaufkommen verursachen Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung. Die gewerblichen Folgenutzungen und die Wohnbebauung bilden eine z.T. problematische Gemengelage. Das Gewerbegebiet bedarf einer grundsätzlichen Umgestaltung.

Für eine weitere gewerbliche Nutzung eignet sich der Bereich aufgrund seiner problematischen Erschließung durch die benachbarten Wohngebiete eher nicht. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sammelstraßen der angrenzenden Wohngebiete. Andererseits verfügt das Gebiet über eine Lagegunst bezüglich der direkten Nachbarschaft zu einem Freibereich entlang der Bachauen von Speyerbach und Rehbach, der Naherholungsqualität hat. Für eine Wohn- und Mischnutzung erscheint der Bereich wegen des S-Bahn-Anschlusses Neustadt-Böbighaus sowie der fußläufigen Erreichbarkeit zu den wichtigsten verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen geeignet. Der Bereich ist daher im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans als geplante gemischte Baufläche dargestellt und wird bei der

Berechnung des gesamtstädtischen Wohnbauflächenpotenzials in Ansatz gebracht. Konkurrenzen zu anderen Wohngebietsausweisungen bestehen daher nicht. Bei der Entwicklung des Geländes ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Schutzabstand zur Bahn und zum Speyerbach eingehalten wird.

Die Chance, ein innerstädtisches Flächenpotenzial für die Stadtentwicklung nutzen zu können, ist vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung von hoher Bedeutung. Zwar bestehen bei der Brachflächenentwicklung im Vergleich zum Planen und Bauen auf der grünen Wiese einige Hindernisse, wie z.B. Altlasten, erforderlicher Gebäudeabriss, vorhandene angrenzende Nutzungen, aber dennoch sollte zur Schonung des Außenbereichs und der Umwelt der Revitalisierung von Brachflächen der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Die Verlagerung der vorhandenen gewerblichen Nutzung ist daher anzuraten.

Eine weitere gewerbliche Nutzung ist im Bereich zwischen Spitalbachstraße und Speyerdorferstraße vorzufinden. Es handelt sich dabei um die Stadtwerke der Stadt Neustadt, einen Schlachthof und Gewerbeflächen der Firma SULO. Für diese Flächen gilt ähnliches wie für das Gewerbegebiet "Roßlauf". Auch hier erfolgt die Erschließung durch die angrenzenden Wohngebiete und führt somit zu Nutzungskonflikten. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ist der Bereich weiterhin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Verlagerung der beiden Betriebe bzw. eine alternative verkehrliche Erschließung sollte jedoch aus vorgenannten Gründen überprüft werden.

Die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ausreichend (vgl. nachfolgende Kapitel). Ein Mangel ist allerdings bei Freizeiteinrichtungen festzustellen. Bis auf zwei wenig gepflegte Bolzplätze sind keine Sportflächen im Gebiet vorhanden.

3.4 Soziale Infrastruktur

Die Folgenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich im Programmgebiet:

Kirchen/Gemeindezentrum:	
Evangelisches Gemeindezentrum	Branchweilerhof 8A
Kirche St. Bernhard (katholisch)	Adolf-Kolping-Straße 119
Kirche (Mennonitengemeinde)	Branchweilerhof 13
Kindertagesstätten:	
Kindertagesstätte Louise-Scheppler (protestantisch)	Stettiner Straße 1
Kindertagesstätte St. Bernhard (katholisch)	Sandfeldweg 2
Kindertagesstätte Stadtwerke (städtisch)	Schlachthofstraße 62
Kindertagesstätte "Wirbelwind" (städtisch)	Spitalbachstraße 30
Schulen:	
Eichendorffschule (Grundschule)	Spitalbachstraße 45

Treffs, Betreuungseinrichtungen:	
Bürgerecke / Bürgercafé	Schlachthofstraße 52A
Jugendc@fé	Schlachthofstraße 75
Club Behinderter und ihrer Freunde e. V.	Breslauer Straße 21
Sozialverband Deutschland (ehem. Reichsbund)	Spitalbachstraße 57
Spiel- und Lernstube (Jugendamt)	Branchweilerhofstraße 157a
Spiel- und Lernstube des Caritas-Verbandes	Kurt-Schumacher-Straße 7
Ärztliche Versorgung:	
Dr. Pohl Rainer (Allgemeinmedizin)	Spitalbachstraße 47
Dr. Reiß Ulrike (Zahnarzt)	Spitalbachstraße 49
Ziegler Thomas (Krankengymnastik Physiotherapie)	Branchweilerhofstraße 35
Steingruber Cordula (Krankengymnastik, Physiotherapie)	Roßlaufstraße 3

Tabelle 5: Soziale Einrichtungen im Programmgebiet Branchweiler

Über das Bürger- und Jugendcafé und den Club Behinderter und ihrer Freunde e.V. hinaus existieren nicht in ausreichendem Maße zielgruppenspezifische Freizeitangebote. (Sport-) Vereine sind im Quartier nicht vorhanden. Zwar existieren mit dem VFL Neustadt und der SG Mußbach zwei Sportvereine, die sich in der Nähe der Exklave "Branchweilerhofstraße 153-167" befinden, aber da insbesondere Vereine zu einer Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier beitragen und es sich hier nicht um "Quartiersvereine" handelt, ist die Identifikation der Bürger mit ihrem Quartier als gering einzuschätzen. Beide Vereine rekrutieren Mitglieder aus Branchweiler, insbesondere auch Aussiedler. Schwerpunktmäßig wird Fußball angeboten. Der VFL Neustadt hält u.a. Box- und Gymnastiktraining in der Turnhalle der Eichendorffschule im Programmgebiet ab und verbessert somit das Freizeitangebot im Quartier. Ein vermehrtes Angebot zur Integration von jugendlichen Aussiedlern ist erforderlich, da aufgrund von Frustration von diesen erhöhte Gewaltbereitschaft und Aggressivität ausgeht. Der Konsum von Drogen, fehlender Schulabschluss und eine hohe Arbeitslosigkeit sind weitere Probleme in dieser Bevölkerungsgruppe.

Diskutiert wird, neben dem Jugendcafé weitere dezentrale, temporäre Jugendtreffpunkte einzurichten, z.B. in den Bereichen Kurt-Schumacher-Straße, Allensteiner Straße, Neusatzstraße und Branchweilerhofstraße 153a. Das bereits existierende Jugendcafé auf dem Schlachthofgelände soll fortentwickelt werden, da es mittlerweile für den wachsenden Bedarf an Angeboten für Kinder und Jugendliche zu klein geworden ist. Potenzial für eine räumliche Erweiterung und Konzentration der Kinder- und Jugendarbeit wird auf dem Gelände des Schlachthofs gesehen. Der Standort eignet sich vor allem deshalb, da hier keine Konflikte mit einer unmittelbar angrenzenden und sensiblen Wohnnutzung hinsichtlich einer Lärmentwicklung bestehen.

Ebenfalls zu klein ist das Bürgercafé in der Schlachthofstraße 52a. Die derzeitigen Räumlichkeiten bieten nur eingeschränkte Möglichkeiten, ein Beratungs-, Kursangebot o.ä. anzubieten. Es bestehen daher Überlegungen, mittelfristig ein "Quartierszentrum Branchweiler" einzurichten. Ein geeigneter Standort wäre eine städtische Fläche im Bereich Spitalbachstraße / Allensteiner Straße, vor allem auch deshalb, weil sich in diesem Bereich bereits ein Schwerpunkt des Einzelhandels gebildet hat und die Verbindung beider Funktionen die Entwicklung eines Quartiersmittelpunkts begünstigen würde, der bislang fehlt.

Eine Infrastruktur zur Versorgung von Senioren ist nicht vorhanden. Auch wenn das Quartier im Durchschnitt vergleichsweise jung ist, gibt es bereits jetzt einzelne Straßenzüge mit einer deutlichen Überalterung der Bevölkerung (siehe Kap.3.2). Im Hinblick auf die zu erwartende demografische Entwicklung (Geburtendefizit, Überalterung der Gesellschaft) ist die Schaffung von Angeboten für Senioren sowie altengerechter Wohnungen von besonderer Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der in Kap. 3.2 dargestellten sozialen Probleme haben die in Branchweiler aktiven Gemeinweseneinrichtungen, die Stadt Neustadt/W. und die WBG den „Arbeitskreis Ost“ gegründet. Im Arbeitskreis - Ost sind die im sozialen Bereich engagierten Institutionen östlich der Bahnlinie wie Caritas, Christliches Jugenddorfwerk, Diakonisches Werk, aber auch das Stadtjugendamt und die WBG Wohnungsbaugesellschaft mbH vertreten. Aufgabe des Arbeitskreises ist die Abstimmung von Aktivitäten im Bereich der Gemeinwesenarbeit, Jugendarbeit und Sozialarbeit im Programmgebiet, der Austausch von Erfahrungen unter den Akteuren und das Erarbeiten neuer Lösungsansätze für die sozialen Probleme des Quartiers.

3.5 Lokale Gewerbestruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen innerhalb des Programmgebietes ist, wie nachfolgende Tabelle zeigt, ausreichend gewährleistet. Als Schwerpunkte der Versorgung haben sich dabei die Spitalbachstraße, die Schlachthofstraße sowie die Branchweilerhofstraße herausgebildet.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Gewerbegebiet Chemnitzer Straße, das südlich an das Programmgebiet anschließt und in der westlich angrenzenden Innenstadt. Dort besteht ein erweitertes Sortiment, das über das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs im Programmgebiet hinausgeht.

Ein Angebot an Gastronomie im Quartier ist kaum vorhanden, so dass der Bedarf derzeit in der Innenstadt von Neustadt gedeckt werden muss.

Folgende Tabelle zeigt die Einzelhandelsbetriebe im Überblick.

Einzelhandelsbetrieb	Anschrift
Getränke Landes Getränkefachmarkt	Roßlaufstraße 4
Imbiss / Metzgerei / Eisladen	Roßlaufstraße 3
City Polster (Möbelgeschäft)	Roßlaufstraße 9/11/13
Teppichboden Centrum living floor	Roßlaufstraße 16A
Auto Mohsen / Reifen Gutmann	Roßlaufstraße 18
Penny (Supermarkt) + Bäckerei	Branchweilerhofstraße 51
Petra Reuther Bestattungen	Branchweilerhofstraße 76
Grabmale Gassner	Branchweilerhofstraße 80
Asiamarkt	Branchweilerhofstraße 84A
Aral Tankstelle	Branchweilerhofstraße 104
Kneipe	Branchweilerhof 8
Metzgerei Klaus Eicher	Schlachthofstraße 2
Imbiss	Schlachthofstraße 4

Einzelhandelsbetrieb	Anschrift
Bäckerei Harald Freyer	Schlachthofstraße 6
Otto Kling (Farben, Tapeten, Bodenbeläge)	Schlachthofstraße 8
Frischmarkt	Schlachthofstraße 52
Bäckerei Liebenstein	Schlachthofstraße 65
Sparkasse Rhein-Haardt / Versicherungskammer Bayern	Spitalbachstraße 30
Crazy hair Friseur Geschäft/ Zeitungskiosk	Spitalbachstraße 32
Drogerie Schlecker	Spitalbachstraße 49
Bäckerei	Spitalbachstraße 49
Postbank	Spitalbachstraße 49
Eichendorff-Apotheke, Patric Seng	Spitalbachstraße 53
Kneipe	Spitalbachstraße 55
Fink Automobile (Gebrauchtwagenhandel)	Speyerdorferstraße 19
Italienisches Restaurant	Industriestraße 49
Knispel Lydia Kiosk	Breslauer Straße 2
Dinges Horst Friseursalon	Adolf-Kolping-Straße 88

Tabelle 6: Einzelhandel, Gastronomie im Programmgebiet Branchweiler

Die folgenden Gewerbebetriebe befinden sich im Programmgebiet:

Gewerbebetrieb	Anschrift
Freier & Hörner, Wurst und Fleischwaren	Schlachthofstraße 71
Fa. Zehnich Abdichtungssysteme GmbH	Schlachthofstraße 69-73
SULO Emballagen GmbH & Co.KG	Industriestraße 69
Raab Karcher Baustoffe GmbH	Roßlaufstraße 6-10
Readymix Beton Baden-Württemberg GmbH	Roßlaufstraße 12
Gase ES Schweißtechnik-, Propanvertrieb GmbH	Roßlaufstraße 19
Spedition Ökologistik	Roßlaufstraße 22
Holzhandel Kalker	Roßlaufstraße 30
Firma Broux Elektromaschinen	Merowingerstraße 4
Grüner & Co. GmbH, techn. Großhandel	Merowingerstraße 6, Roßlaufstraße 7
Henkel GmbH, Autoteile Industrietechnik	Merowingerstraße 12
Abschleppdienst Arno Metz	Adolf-Kolping-Straße 40a
Kipp Jakob Bauunternehmen GmbH	Adolf-Kolping-Straße 50
Stadtwerke GmbH	Schlachthofstraße 60

Tabelle 7: Gewerbebetriebe im Programmgebiet Branchweiler

3.6 Stadtbild / Wohnen

Der Geschosswohnungsbau im Stadtquartier Branchweiler wurde überwiegend nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Lediglich die jetzt vorhandene Bebauung am Branchweilerhof wurde bereits zwischen ca. 1850 und 1920 erbaut. Die erste Besiedlung dieses Geländes ist jedoch

bereits im 13. Jahrhundert erfolgt. Dieser Bereich ist im neuen Flächennutzungsplan als Denkmalschutzzone dargestellt. Der Branchweilerhof bildet insgesamt ein erhaltenswertes Ensemble, das bereits in Teilen saniert wurde. Die Gestaltung ist positiv hervorzuheben.

Im übrigen Programmgebiet sind keine historisch gewachsenen Strukturen vorhanden. Die Wohngebäude nördlich der Spitalbachstraße wurden nach dem 2. Weltkrieg im Wesentlichen in den 50er und 60er Jahren errichtet. Es handelt sich zum einen um 2- bis 2 ½- geschossige Reihenhäuser mit Satteldach zwischen Spitalbach-, Industrie- und Schlachthofstraße und zum anderen um 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach in den übrigen Bereichen. In jedem dieser Häuser befinden sich 6 bis 8 Wohneinheiten, also 2 Wohnungen pro Etage. Es handelt sich in der Regel um 2 bzw. 3 Zimmer-Wohnungen mit Küche, Bad und teilweise Balkon. Die Wohnfläche beträgt 50 m² bzw. 65 m².



Bild 1: Reihenhäuser "Im Kautz" (50er/60er Jahre)



Bild 2: Mehrfamilienhäuser Breslauer Straße 1/3 (50er/60er Jahre)

Einige 2- bis 2 ½- geschossige Reihenhäuser wurden bereits renoviert und tragen somit zu einer Aufwertung des Straßenraums bei. Teilweise sind jedoch auch die Reihenhäuser in einem schlechten baulichen Zustand und bedürfen einer Renovierung und Modernisierung.

Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass die Wohnqualität in den Mehrfamilienhäusern der 50er und 60er Jahren in den letzten Jahren zunehmend geringer wurde. Sowohl die Fassaden als auch die Innenausstattung sind abgenutzt. Der Standard ist mittelmäßig. Teilweise wurden die Hauseingänge mit zeitgemäßer Post- und Haussprechanlage ausgestattet, so dass der Ersteindruck der Objekte auf Mieter und Besucher verbessert wird.

Ebenfalls in der Nachkriegszeit wurden die Reihenhäuser in der Chemnitzer Straße 13-27 und in der Branchweilerhofstraße 153-167 in einfachster Bauweise errichtet. Es handelt sich um eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach. Die Gebäude sind dem äußeren Augenschein nach in einem schlechten Bauzustand (Bausubstanz, Fassadengestaltung). Die mangelnde Pflege und Sorgfalt der Mieter trägt sein Übriges zum Zustand der Gebäude bei.

Die Bebauung südlich der Spitalbachstraße ist überwiegend in den 70er und 80er Jahren entstanden, um größere, den gewachsenen Bevölkerungsansprüchen angepasste Wohnanlagen anbieten zu können. Betonfassaden prägen hier das Stadtbild. Bei den Gebäuden handelt es sich um 4- bis 6-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach. In den Häusern sind zwischen 8 und 18 Wohneinheiten untergebracht. Die Wohnungsgrößen der 3 bzw. 4 Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 75 m² und 95 m².



Bild 3: Bebauung Branchweilerhofstraße 153-167



Bild 4: Bebauung Chemnitzer Straße 13-27

Ein Großteil der Gebäude im sozialen Wohnungsbau wurde mit Mitteln des ersten Förderweges erbaut. Diese Bindung ist mittlerweile abgelaufen.

Obwohl die Gebäude südlich der Spitalbachstraße jünger sind als die Bebauung nördlich der Spitalbachstraße, ist ihr baulicher Zustand kaum besser. Flachdächer und Betonfassaden weisen Mängel auf. Schmierereien an den Fassaden verschlechtern zusätzlich die Gestalt. Festzustellen ist auch, dass die Gebäude hinsichtlich ihrer Kubatur nicht in die kleinteiligere Bebauung der Umgebung passen. Der Geschosswohnungsbau der 70er und 80er Jahre wird in der heutigen Zeit nur wenig akzeptiert, da er nicht mehr den heutigen gestalterischen Vorstellungen entspricht. Eher akzeptiert werden die Mehrfamilienhäuser aus den 50er und 60er Jahren.



Bild 5: Bebauung Allensteiner Straße 6-14



Bild 6: Bebauung Neusatzstraße 11-21

Nicht von ungefähr ist der Anteil an Migranten an der Bewohnerschaft in den südlich der Spitalbachstraße gelegenen Straßen (Allensteiner Straße, Mennonitenstraße, Neusatzstraße, Speyerdorfer Straße) deutlich höher als im übrigen Programmgebiet (vgl. Kap. 3.2). Festzustellen ist, dass neu hinzuziehende Migranten bevorzugt in solchen Straßen wohnen wollen, in denen bereits ihre Landsleute wohnen. Dies verstärkt die Gefahr einer Ghattobildung. Die WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH versucht hier steuernd einzugreifen.

Die Wohngebäude (1.450 Wohneinheiten) im Programmgebiet sind überwiegend im Eigentum der WBG (1.350 Wohneinheiten) und sind zwischen 30 und 50 Jahre alt. Zwar wurden von der WBG bereits einige der Häuser renoviert bzw. saniert, der Großteil der Gebäude wurde bislang jedoch nur in beschränktem Maße in seinem Urzustand verändert und muss in den nächsten Jahren modernisiert, renoviert oder saniert werden.



Abbildung 7: Baujahr der Wohngebäude

Im Jahre 2002 wurde bereits das Objekt Stettiner Straße 19-21 komplett saniert und mit Vollwärmeschutz, solarer Brauchwasseranlage sowie Pelletsheizung ausgestattet – u.a. für Umsetzung dieser außerordentlichen Energieeinsparungsmaßnahme hat die WBG im Jahre 2005 den Umweltpreis des Landes Rheinland-Pfalz erhalten. Zwischen 2005 und 2009 sind weitere Vorhaben in der Neusatzstraße und Allensteiner Straße durch die WBG geplant. Standardmäßige Maßnahmen sind: Wärmedämmverbundsystem, Flachdach- und Betonsanierung, Isolierglasfenster (wo nicht bereits vorhanden), Wohnumfeldgestaltung, Bau von Garagen sowie eventuell Photovoltaikanlagen.

Was den Ausstattungsgrad der Wohnungen angeht, gibt es drei Standards. Die WBG bietet zum einen komplett modernisierte und sanierte Wohnungen an und zum anderen Wohnungen, die dem Standard der 50er Jahre entsprechen (Einzelöfen, einfache Fensterverglasung, minimale Ausstattung in den Bädern und Küchen). Auch diese Wohnungen werden nach und nach dem heutigen Standard angepasst (ca. 30 Wohnungen im Jahr). Einzelne Häuser werden bewusst nicht modernisiert. In diesen Häuserblocks sind Bäder und Toiletten teilweise

noch auf den Fluren. Wohnungen in diesen Häusern werden z.B. zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt.

Potenzial zur Verbesserung der Wohnqualität liegt nicht nur in der Modernisierung von Gebäuden, sondern insbesondere auch in der Gestaltung von Freiflächen um die mehrgeschossigen Wohngebäude. Die Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie zukünftig wieder als Treffpunkt für die Mieter dienen. Dazu gehört die Gestaltung von Gemeinschaftsflächen, das Angebot von Mietergärten sowie die Aufwertung der Spielplätze.

Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, der Abwärtsspirale aus städtebaulicher Degradierung und sozialem Abstieg entgegenzuwirken. Bis Mitte der 80er Jahre war das Wohngebiet durch eine bürgerliche Mittelschicht geprägt, die Ende der 80er Jahre das Quartier jedoch größtenteils verließ, um Wohneigentum in den Ortsteilen von Neustadt/W. zu beziehen. Als Nachmieter zogen sozial schwächere Bewohner oder Aussiedler in das Wohnquartier ein.

Die Auswirkungen der veränderten Mieterschicht zeigen sich im Aussehen mancher Gebäude und Wohnungen (Vandalismus, Vermüllung). Insbesondere in der Kurt-Schumacher-Straße, der Allensteiner Straße, der Neusatzstraße, der Chemnitzer Straße 13-27 und der Branchweilerhofstraße 153-167 hat sich die Wohn- und Lebenssituation deutlich verschlechtert. Auf Grund des offensichtlichen Verfalls des Quartiers ziehen finanzstärkere Mieter nicht mehr zu.

Selbst die Aussiedler sind z.T. nicht sehr lange im Quartier, sondern errichten ein Eigenheim an einem anderen Standort, sobald sie genügend Eigenkapital besitzen. Als Folge davon ziehen dort auch wiederum Deutsche weg, ein Verdrängungsprozess setzt ein. Die Gefahr dieses ethnischen Segregationsprozesses ist bei der möglichen Entwicklung des Roßlaufgeländes zu einem Wohn- und Mischgebiet zu berücksichtigen. Die Entwicklung des Roßlaufgeländes soll sich positiv auf das Image und die soziale Stabilität des gesamten Quartiers auswirken. Verdrängungsprozesse sind daher nicht erwünscht. Darauf müssen Konzept und Angebot entsprechend reagieren und gemischte Strukturen hinsichtlich Nutzung, Alter und Sozialstruktur schaffen.

Nicht nur in den Wohnbereichen sind gestalterische Mängel vorhanden, sondern auch in den gewerblich geprägten Bereichen entlang der Roßlaufstraße. Einen Gestaltungsmangel stellt das ehemalige IBAG-Gelände, eine ungenutzte, wenig attraktive Brachfläche, dar. Lediglich zwei Gebäude (ehemalige Verwaltung und Kantine) am südwestlichen Rand des Geländes werden derzeit zu Wohnungen und Büros umgebaut und sollten, ebenso wie die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Maschinenhalle, in ein Umnutzungskonzept einbezogen werden.

Die Montagehalle wurde 1910 nach einem Entwurf des Ingenieurs Karlfischer erbaut. Das 96 m lange Bauwerk in Rippenkonstruktion galt bereits zu seiner Entstehungszeit "als ein ganz hervorragendes Werk neuzeitlicher Ingenieurbaukunst"⁷. "Neben der technisch-konstruktiven Leistung beeindruckt vor allem der hohe architektonische Anspruch, mit dem das ausschließlich industriell genutzte Gebäude ausgeführt wurde."⁸ Für die Maschinenhalle

⁷ Deutsche Bauzeitung 45/1911: S. 536

⁸ Kam, G.P.: Ein Pionierbau moderner Architektur ohne Zukunftsperspektive in Baudenkmäler in Rheinland-Pfalz, Jahrgang 57, S. 115

sollte eine besondere Nutzung vorgesehen und die städtebauliche Neuordnung des Gebietes darauf ausgerichtet werden.



Bild 7: Denkmalgeschützte Maschinenhalle



Bild 8: Erhaltenswerte Bausubstanz

Auch die gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen, die sich auf dem ehemaligen IMBEG-Gelände angesiedelt haben, haben keine positiven Auswirkungen auf das Stadtbild. Die Gebäudesubstanz ist z.T. sehr schlecht. Zwischen den einzelnen Betrieben liegen verwilderte und ungenutzte Brachflächen. Die Gebäude und stark versiegelten Flächen passen gestalterisch nicht in das Bild der umgebenden Wohnbebauung. Gleiches gilt für das Schlachthofgelände und das Gelände der Firma SULO südlich der Spitalbachstraße.

Bis auf die Schlachthofstraße, in der zahlreiche Bäume gepflanzt sind, weisen alle anderen Straßen im Programmgebiet gestalterische Mängel auf. Die Querschnitte der meisten Straßen sind sehr breit, der Straßenraum ist nicht gegliedert und eine Begrünung fehlt. Der Straßenraum weist somit wenig Aufenthaltsqualität für die Anwohner auf.



Bild 9: Industriestraße

Bild 10: Spitalbachstraße

Die Gestaltsituation sowie die Verkehrsbelastung haben dazu geführt, dass sich trotz einer Schwerpunktbildung des Einzelhandels in der Spitalbachstraße zwischen Stettiner und Breslauer Straße ein Quartiersmittelpunkt im eigentlichen Sinne nicht entwickelt hat. Doch gerade die Spitalbachstraße als zentrale Erschließungsachse eignet sich dazu, als zentrale Einkaufsstraße und Quartiersmittelpunkt weiterentwickelt zu werden. Dies beinhaltet nicht nur die Konzentration von Versorgungseinrichtungen, sondern auch eine grundsätzliche Umgestaltung der Spitalbachstraße und der angrenzenden Gebäude in ihrem Erscheinungsbild. Zur Entwicklung eines Quartiersmittelpunkts kann die Errichtung des "Quartierszentrums Branchweiler" positiv beitragen (vgl. Kap. 3.4).

Die Zufahrten zum Stadtquartier Branchweiler aus westlicher Richtung sind wenig attraktiv. Dies bezieht sich sowohl auf die Straßenraumgestaltung als auch auf das Erscheinungsbild straßennaher Gebäude. Die Spitalbachstraße stellt die zentrale Erschließungsachse von der Innenstadt dar und sollte entsprechend dieser Funktion eine gestalterische Aufwertung erfahren. Die Zufahrt über die Branchweilerhofstraße wird ebenfalls nicht ihrer Funktion gerecht. Über die sehr schmale Bahnunterführung wird das Gewerbegebiet Roßlauf sowie der P+R-Parkplatz an der S-Bahn-Station Neustadt-Böbig erschlossen.



Bild 11: Gebietseingang Branchweilerhofstraße



Bild 12: Gebietseingang Spitalbachstraße

Die beiden Zufahrten aus westlicher Richtung stellen aufgrund der Bahnunterführung eine Torsituation dar, die gestalterisch so genutzt werden sollte, dass der Eingang zum Quartier tatsächlich wahrgenommen wird. Die vorgefundene Tunnelsituation kann Interesse für das dahinterliegende Quartier wecken, führt aber auch dazu, dass sich die Bewohner des Quartiers Branchweiler von der übrigen Stadt "abgeschnitten" fühlen.

Die Erschließung von Süden über die Schlachthofstraße ist aufgrund des schienengleichen Bahnübergangs im Kreuzungsbereich der Schlachthofstraße und Speyerdorfer Straße sehr unübersichtlich. Der Gebietseingang wird ebenfalls nicht wahrgenommen. In diesem Bereich bestehen von Seiten der Stadt bereits einige Planungsüberlegungen, die sich positiv auf die Eingangssituation auswirken könnten. Außerhalb des Programmgebietes im Kreuzungsbereich B 39 Landauer Straße / Winzinger Straße / Stiftsstraße ist die Anlage eines Kreisverkehrs, des sog. Winzinger Knotens, geplant. Im Zuge dieser Planungen ist eine Überführung

der Speyerdorfer Straße über die Bahn und ein Neuanschluss der Schlachthofstraße an die Speyerdorfer Straße notwendig.⁹

Die Aufwertung der Gebietseingänge muss jedoch einhergehen mit einem interessanten Angebot, das einen Anziehungspunkt nicht nur für Bewohner des Quartiers darstellt. Eine Möglichkeit könnte das denkmalgeschützte Ensemble Branchweiler Hof oder die Neunutzung der IBAG-Halle sein. Bei der Neunutzung der IBAG-Halle ist jedoch zu berücksichtigen, dass die neue Nutzung zu keinen Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führt.



Bild 13: Speyerbach

Im nördlichen Bereich des Programmgebietes an der Grenze zum Gewerbegebiet Roßlauf fließt der Speyerbach. Der Bachlauf ist bislang nicht in das Stadtbild eingebunden und ein Zugang nicht möglich. Bei einer Nutzungsänderung und Umgestaltung des Gewerbegebietes sollte versucht werden, den Bachlauf in die städtebauliche Entwicklungskonzeption zu integrieren. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Speyerbach im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt ist.

3.7 Freiflächen / Grün / Umweltbelange

Bei den Grün- und Freiflächen im Programmgebiet handelt es sich in erster Linie um private Gärten, die unmittelbar den Reihenhäusern zugeordnet sind oder um halböffentliche Grünflächen, die sich in den Blockinnenbereichen der Mehrfamilienhäuser befinden.

In den Bereichen zwischen den Mehrfamilienhäusern befinden sich relativ große Freiflächen. Dies sind Grünanlagen, Spiel-/Bolzplätze und Mietergärten, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohngebäude von den Mietern der Bestimmung gemäß genutzt wurden und als gesellschaftlicher Treffpunkt fungierten. Heute ist jedoch festzustellen, dass diese Flächen ungepflegt, verwildert und wenig attraktiv sind und aus diesem Grund von der Bevölkerung nicht angenommen werden. Die Spielplätze entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen und Vorstellungen, so dass diese nicht mehr von der eigentlichen Zielgruppe genutzt werden.

Die Aufenthaltsqualität im Freiraum ist in der Branchweilerhofstraße 153-167 zudem durch Geruchsbelästigungen aus der angrenzenden Bauschuttdeponie und Aufbereitungsanlage für Bauschutt und Grünabfälle eingeschränkt.

Öffentliche Grünflächen im Form von Quartiersparks sind nicht vorhanden. Zugeordnet zur Kirche am Branchweilerhof existiert ein kleiner Kirchengarten, der jedoch nicht geeignet ist, von einer größeren Anzahl an Personen genutzt zu werden. Eine weitere Grünfläche befindet sich neben dem evangelischen Gemeindezentrum an der Adolf-Kolping-Straße. Durch

⁹ Vgl. Modus Consult Ulm GmbH: Gesamtverkehrsplan Neustadt an der Weinstraße, Machbarkeitsstudie Verlegung bzw. Ausbau der B 39 – Stadtdurchfahrt mit Unterführung Bahnhofsplatz, 13.08.04 und Bebauungsplan Schlachthof-Speyerdorfer Straße vom 06.02.2002

die unmittelbare Lage an der stark befahrenen Straße, die geringe Größe und die mangelhafte Gestaltung ist diese Freifläche wenig attraktiv. Öffentliche Plätze, die als Treffpunkte für die Bewohner dienen, sind ebenfalls nicht vorhanden. Insbesondere Migrantenkinder und Jugendliche suchen Treffpunkte im öffentlichen Raum.

Ein potenzielles Naherholungsgebiet für die Bewohner des Quartiers stellen die Flächen zwischen Speyerbach und Rehbach dar. Der Bereich soll nach Plänen der Stadt Neustadt/W. unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft zu einem Freizeit- und Erholungsbereich ausgebaut werden. Die Zugänglichkeit dieser Flächen vom Stadtquartier Branchweiler ist in diesem Zuge zu verbessern.



Bild 14: Verwilderte Blockinnenbereiche



Bild 15: Unattraktiver Spielplatz

Im Gewerbegebiet Roßlauf ist bei einer Wiederverwertung der Flächen zu prüfen, inwieweit Altlasten eine Folgenutzung einschränken. Folgende Schadstoffbelastungen wurden bereits festgestellt:

- oberflächennahe, geringe Grundwasserbeeinträchtigung,
- Schadstoffbelastung Kontaktgrundwasser.

3.8 Verkehr

Fließender und ruhender Verkehr

Das Programmgebiet ist in Folge der gewerblichen Nutzung im nördlichen und südlichen Bereich und des P+R-Parkplatzes am S-Bahn-Haltepunkt Neustadt-Böbig durch Verkehr stark belastet, da die Zufahrt zu diesen Einrichtungen über die Sammelstraßen des Wohngebietes erfolgt. Das ehemalige IBAG-Gelände verhindert eine störungsärmere Anbindung des P+R-Parkplatzes sowie des Gewerbegebiets "Roßlauf", da das Gelände umfahren werden muss. Zur Verbesserung der Situation strebt die Stadt an, den P+R-Platz von Süden durch eine Straße entlang der Bahnlinie zu erschließen, die im Bereich der ehemaligen Pforte des IBAG-Geländes auf die Branchweilerhofstraße trafe. Diese Überlegungen sollen Sachzwänge für die bestehende Neuordnung des Geländes minimieren.

Eine hohe Verkehrsbelastung, insbesondere auch durch LKW, besteht in der Speyerdorfer Straße, Adolf-Kolping-Straße, Spitalbachstraße, Schlachthofstraße, Branchweilerhofstraße und Roßlaufstraße. Über diese Straßen wird zum einen das Gewerbegebiet Roßlauf und zum anderen der Schlachthof sowie der Gewerbebetrieb SULO angefahren. Das bestehende

Erschließungssystem bietet keine Möglichkeit, den LKW-Verkehr außerhalb der Wohnbereiche zu führen. Der potenzielle Erschließungsansatz für den P+R-Platz könnte zwar ebenfalls für die Erschließung des Gewerbegebiets Roßlauf genutzt werden, dies führt jedoch nur zu einer Reduzierung des Verkehrs aus westlicher Richtung. Die Verkehre, die aus Richtung der Autobahnanschlüsse kommen, werden dadurch nicht verringert und beeinträchtigen weiterhin die Wohnqualität.



Bild 16: Geplante Erschließung SULO-Gelände

Eine kurzfristig erhebliche Entlastung der Wohnbereiche ist jedoch durch eine direkte Erschließung des SULO-Geländes aus südlicher Richtung (von der Speyerdorfer Straße aus) möglich. Der LKW-Verkehr muss dann nicht mehr über die Adolf-Kolping-, die Spitalbach- und die Industriestraße geführt werden.

Die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie die Qualität der angrenzenden Wohnbebauung ist durch die Verkehrsbelastung erheblich beeinträchtigt. Ursache dafür ist nicht nur die Lärmbelastung und der Schadstoffeintrag durch den Verkehr, sondern auch die Gefährdung für Kinder. Das Gefahrenpotenzial wird zusätzlich durch im Straßenraum parkende Fahrzeuge erhöht. Die hohe Verkehrsbelastung führt insbesondere bei der Spitalbachstraße dazu, dass die Wohngebiete in zwei voneinander räumlich getrennte Bereiche geteilt werden.

Auf den oben genannten Straßen¹⁰ ist eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt. Die übrigen Straßen im Gebiet sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen. Zwar sind diese Straßen weniger befahren, doch aufgrund einer fehlenden Straßenraumbegrünung, der nicht vorhandenen Gliederung des Straßenraums und der parkenden Fahrzeuge ist die Aufenthaltsqualität dieser Straßen kaum höher einzustufen. Hier besteht das Potenzial, diese Straßen zukünftig als Spielstraßen auszuweisen und dementsprechend zu gestalten.

Die Qualität der Wohnbebauung an der Chemnitzer Straße 23-27, der Mennonitenstraße sowie der Branchweilerhofstraße 153-167 ist durch hohe Verkehrsbelastung und damit einhergehende Lärmeinwirkungen und Schadstoffeinträge stark beeinträchtigt. Die Wohngebiete liegen an Zufahrtsstraßen zum Gewerbegebiet Chemnitzer Straße bzw. zu den Autobahnanschlüssen Neustadt-Mitte und Neustadt-Süd. Obwohl das Wohngebiet Mennonitenstraße unmittelbar an das eigentliche Programmgebiet angrenzt, ist die Trennwirkung der Speyerdorfer Straße so erheblich, dass kein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung hergestellt wird.

Die Parksituation im Programmgebiet ist insgesamt als problematisch einzustufen. Zwar wurden von der Wohnungsbaugesellschaft in jüngster Vergangenheit einige Garagenhöfe

und Stellplätze errichtet, aber das Angebot an Stellplätzen und Garagen reicht bei weitem noch nicht für den wachsenden Bedarf aus. Der öffentliche Straßenraum wird daher zum Abstellen von PKW mitgenutzt. Dies hat, wie bereits angedeutet, negative Auswirkungen auf Aufenthaltsqualität und Sicherheit. Die Garagen werden vorwiegend auf Teilflächen der Blockinnenbereiche errichtet. Somit wird zwar versucht, die Stellplatzproblematik zu lösen, aber gleichzeitig verringert sich dadurch die Attraktivität der Blockinnenbereiche als Treffpunkt für Anwohner weiter. Ein aus städtebaulicher Sicht guter Lösungsweg ist das Anwohnerparkhaus in der Mennonitenstraße. Da es sich um eine neuere Bebauung handelt, wurde es von Anfang an in die Grundstückszuschnitte eingeplant. Ein Parkhaus bzw. eine Tiefgarage lässt sich hingegen in den Bestand der 50er bis 80er Jahre-Bebauung nur schwer einfügen; zudem ist ein wirtschaftlicher Betrieb kaum möglich.



Bild 17: Stettiner Straße



Bild 18: Breslauer Straße

Im Bereich des "Nahversorgungszentrums" in der Spitalbachstraße ist ebenfalls ein Mangel an Stellplätzen festzustellen. Die größeren Einzelhandelsbetriebe in der Branchweilerhofstraße und der Roßlaufstraße verfügen über ausreichende Kundenparkplätze. Die übrigen Läden zur Nahversorgung des Gebiets bieten i.d.R. zwei bis drei Stellplätze an.

Eine Gefahrenstelle im Straßennetz stellt die Kreuzung Branchweilerhofstraße – Adolf-Kolping-Straße dar, die sehr unübersichtlich ist. Gleiches gilt für die abknickende Vorfahrt Branchweilerhofstraße im Bereich der Einmündung Schlachthofstraße.

Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgänger- und Radverkehr hat eine maßgebliche Bedeutung bei der Verkehrsreduzierung im innerstädtischen Bereich. Festzustellen ist jedoch, dass dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr innerhalb des Gebietes nur eine geringe Bedeutung beigemessen wird. Dies wird am lückenhaften und wenig attraktiven Rad- und Fußwegenetz deutlich.

Straßenbegleitende Radwege sind nur entlang der Adolf-Kolping-Straße und der Speyerdorfer Straße vorhanden. In den übrigen Straßen wird die Fahrbahn von Radfahrern mitgenutzt. Eine Anbindung des Programmgebiets an die Innenstadt über ein durchgängiges Radwegenetz ist nicht gegeben. Zum Ausbau des Radwegenetzes und zum Aufbau einer Ost-West-Verbindung bestehen bereits Überlegungen von Seiten der Stadt. Ausgehend von der

¹⁰ Speyerdorfer Straße, Adolf-Kolping-Straße, Spitalbachstraße, Schlachthofstraße, Branchweilerhofstraße und Roßlaufstraße.

Branchweilerhofstraße bzw. der Adolf-Kolping-Straße und Spitalbachstraße soll in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof eine Radwegeverbindung aufgebaut werden.¹¹ Der überdachte Fahrradabstellplatz am S-Bahn-Haltepunkt Neustadt-Böbig ist ebenfalls nicht durch einen Radweg erschlossen und sollte in die Überlegungen einbezogen werden.

Der Fußgängerverkehr stellt hohe Anforderungen an die Attraktivität der Verkehrsanlagen. "Zu Fuß gehen" ist zudem nicht nur eine umwelt- und umfeldverträgliche Fortbewegungsart, sondern trägt vor allem auch zur Entstehung eines urbanen Lebens und eines belebten Quartiers bei.

Da der Fußgängerverkehr ein dichtes Wegesystem erfordert, ist dieses mit besonderer Sorgfalt auszugestalten. Von hoher Bedeutung für die Attraktivität des Fußwegesystems sind direkte und sichere Wege zu den maßgeblichen Zielen. Diese sollten vor allem umwegfrei erreicht werden können. Trennwirkungen durch Straßen mit hoher Belastung wirken sich negativ aus. Deshalb sollten in Bereichen, in denen vermehrt Querungsbedarf (Schule, Kindergarten, Einkaufsbereiche) besteht, dieser durch Ampeln, Zebrastreifen und Querungshilfen erleichtert werden. Ein zu geringer Gehkomfort durch schadhafte Gehwege und auf Gehwegen parkende Autos mindert die Attraktivität für Fußgänger. Im Rahmen einer Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass entlang aller Straßen beidseitig Gehwege angeordnet sind. Durch die hohe Verkehrsbelastung und am Straßenrand parkende Fahrzeuge wird die Attraktivität jedoch stark beeinträchtigt. Ein vom Straßennetz unabhängiges Fußwegesystem existiert nur im Bereich zwischen Spitalbachstraße, Schlachthofstraße, Branchweilerhofstraße und Breslauer Straße. Diese Fußwege sind jedoch nachts nicht beleuchtet und insbesondere der Verbindungsweg zwischen Industriestraße und Breslauer Straße, nördlich der Eichendorffschule ist sehr unübersichtlich und führt zu einem Gefühl der Unsicherheit.



Bild 19: Fußweg nördlich der Eichendorffschule



Bild 20: Fußwegeverbindung zwischen Schlachthofstraße und Industriestraße

Auch der Weg zum S-Bahn-Haltepunkt Neustadt-Böbig ist für Fußgänger wenig attraktiv und kann bei Dunkelheit zu einem Unsicherheitsgefühl bei Fußgängern führen. Das ungenutzte, für die Öffentlichkeit unzugängliche IBAG-Gelände verhindert eine direkte Anbindung des S-Bahn-Halts für Fußgänger. Der Fußweg verläuft durch das Gewerbegebiet entlang der Roßlaufstraße. Dies führt zu erheblichen Umwegen für die Bewohner des südwestlichen Programmgebiets.

¹¹ Arbeitskreis "Mobilität und Verkehr", Lokale Agenda 21: Fahrradverkehrskonzept für Neustadt an der Weinstraße, Juli 2002

Die Querung von stark befahrenen Straßen in Bereichen von öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen ist i.d.R. gefahrlos möglich, doch sollten zur Steigerung der Sicherheit und Attraktivität weitere Quermöglichkeiten angeboten werden. Auf Grund der überschaubaren Gebietsgröße sollte das Potenzial einer zumindest gebietsinternen Erschließung zu Fuß oder mit dem Fahrrad verstärkt genutzt werden.

ÖPNV

Der S-Bahnhaltepunkt Neustadt-Böbig gewährleistet im 30-Minuten-Takt eine Anbindung des Programmgebiets an die Rhein-Neckar-Region sowie über den Hauptbahnhof an den Raum Karlsruhe. Über den Hauptbahnhof besteht zudem die Möglichkeit von EC/IC/ICE-Verbindungen.

Das Programmgebiet wird durch die Buslinien

- 511 – Haardt - Böbig - Mâconring,
- 513 – Neustadt/W. Hbf - Lachen-Speyerdorf - Haßloch - Deidesheim,
- 514 – Neustadt/W. Hbf - Mußbach-Süd,
- 573 – Neustadt/W. Hbf - Lachen-Speyerdorf - Duttweiler - Geinsheim - Speyer

erschlossen.

Das Angebot ergänzt die Ruftaxilinie 5934 – Neustadt Hbf – Neustadt-Ost – Speyerdorf-Lachen – Geinsheim – Duttweiler, die in den Nachtstunden anstelle der Busse verkehrt. Die Fahrten finden nur nach vorheriger Anmeldung statt. Aus- und Einstieg ist an den Bushaltestellen möglich. Haltstellen befinden sich in der Speyerdorfer Straße, der Adolf-Kolping-Straße, der Spitalbachstraße, der Branchweilerhofstraße und der Schlachthofstraße.

Die ÖPNV-Anbindung des Stadtquartiers ist insgesamt als positiv zu beurteilen und bietet gute Voraussetzungen für die Etablierung eines Wohn- und Mischgebiets auf bislang gewerblich genutzten Flächen.

4 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-ANALYSE

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und -analyse für die verschiedenen Untersuchungsbereiche werden die erkennbaren Stärken und Potenziale sowie die festgestellten Schwächen und Risiken des Stadtquartiers Branchweiler in diesem Kapitel zusammenfassend dargestellt. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Festlegung von Zielen, Entwicklungsschwerpunkten und Maßnahmen.

Dabei gilt es die Stärken als Anknüpfungspunkte für Verbesserungen des Programmgebiets auszubauen und die endogenen Potenziale zu aktivieren. Den festgestellten Schwächen und Risiken soll mit Hilfe einer integrativen Entwicklungsstrategie gegengesteuert werden.

Städtebauliche Mängel und soziale Erosion sind im Stadtquartier Branchweiler eine unheilvolle Symbiose eingegangen. Es droht ein Teufelskreis aus sozialer Abwärtsbewegung und städtebaulicher Entwertung in Gang zu kommen, die sich gegenseitig verstärken und verfestigen. Diese Abwärtsspirale zu durchbrechen ist das Ziel des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt“ Neustadt / Weinstraße - Branchweiler.

4.1 Stärken und Potenziale

Das Programmgebiet ist durch seine besondere **Lagegunst** gekennzeichnet. Durch den S-Bahn-Haltepunkt Neustadt-Böbig und die Autobahnanschlussstellen Neustadt-Mitte und Neustadt-Süd ist das Gebiet an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Die **Versorgungsschwerpunkte** Innenstadt und das Gewerbegebiet an der Chemnitzer Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die wichtigsten verbrauchernahen Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes. Auch die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Ärzten ist gewährleistet.

Die direkte Nachbarschaft zu einem **Naherholungsgebiet** entlang der Bachauen von Speyerbach und Rehbach stellt ein weiteres Potenzial dar. Außerdem handelt es sich bei dem Stadtquartier Branchweiler um ein Quartier mit relativ hohem **Freiflächenanteil** zwischen den Häusern, der die Wohnqualität bei entsprechender Qualität entscheidend steigern kann.

Auf Grund dieser guten Voraussetzungen ist das Stadtquartier Branchweiler geeignet, als Wohnstandort ausgebaut und attraktiviert zu werden.

Im nördlichen Bereich des Programmgebietes liegt eine ca. 5,7 ha große Industriebrache des ehemaligen Baumaschinenherstellers IBAG auf der sich eine unter Denkmalschutz stehende Halle befindet. Diese Brachfläche stellt ein innerstädtisches **Flächenpotenzial** dar, das es im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie zukünftig zu nutzen gilt. Die Halle als bedeutendes Industriedenkmal und Merkpunkt im Gebiet kann als Ausgangspunkt für eine Gebietsentwicklung genutzt werden. Die Entwicklung der Fläche kann positiv auf das gesamte Quartier und sein Image ausstrahlen und ist somit wohl das bedeutendste Potenzial im Stadtquartier. Die Fläche könnte, entsprechend der angrenzenden Wohngebiete und aufgrund der hervorragenden Infrastrukturausstattung, zu einem Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden. Miteinbezogen werden sollten auch die unmittelbar anschließenden Flächen des Gewerbegebiets Roßlauf.

Institutionelle Potenziale liegen in der Tatsache begründet, dass rund 1400 Wohnungen im Programmgebiet im Besitz der zu 99 % stadt eigenen „**WBG Wohnungsbaugesellschaft Neustadt an der Weinstraße mbH**“ sind. Leitbild der WBG ist, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Als größter Anbieter von Wohnraum in Neustadt/W. sieht sich die WBG, insbesondere auch in sozialer Hinsicht, in einer besonderen Verantwortung für die Menschen, aber darüber hinaus auch für die Entwicklung der Stadt.¹² Der Oberbürgermeister der Stadt Neustadt/W. ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der WBG. Umgekehrt ist die WBG durch ihren Geschäftsführer, der Mitglied in der Lenkungsgruppe „Soziale Stadt“ ist, auf höchster Ebene in den Prozess der Entwicklung und Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts eingebunden. Dadurch bestehen in vielerlei Hinsicht Potenziale für eine Steuerung der Entwicklung in Branchweiler durch die WBG im öffentlichen Interesse:

- Steuerung der Belegung von Wohnungen
- Beeinflussung der vertraglichen soziale Mischung von Mietern
- Investitionen in die Modernisierung von Wohnungen
- Berücksichtigung ökologischer Grundsätze (Wärmedämmung, alternative Heizenergien, Versickerung von Regenwasser usw.)
- qualitative Anpassung des Wohnraumangebots an die Nachfrage
- attraktive Wohnumfeldgestaltung
- Aktivitäten im sozialen Bereich, insbesondere für Kinder, Jugendliche und Senioren.

Ein weiteres institutionelles Potenzial besteht in dem „**Arbeitskreis Ost**“, zu dem sich alle im Gemeinwesenbereich in Neustadt/W.-Ost tätigen Institutionen, die Stadt und die WBG zusammengeschlossen haben und regelmäßig ihre Erfahrungen mit der Arbeit im Quartier Branchweiler austauschen.

4.2 Schwächen und Risiken

Neben den aufgeführten Stärken und Potenzialen ergab die Bestandsaufnahme und -analyse auch zahlreiche **Schwächen und Problembereiche**.

Das **Kernproblem** im sozialen Bereich liegt in **sozialen und ethnischen Segregationstendenzen** im Programmgebiet. Verbunden hiermit ist ein steigender Bevölkerungsanteil von Empfängern von Arbeitslosengeld I oder II, Grundsicherungsempfängern und Migranten im Programmgebiet. Darüber hinaus wurden im Programmgebiet Defizite bei der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur identifiziert, insbesondere bei dem unzureichenden Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche, einer unterdurchschnittlich ausgebildeten Vereinsstruktur sowie fehlenden Integrationsangeboten für Migranten. Das Angebot für Senioren ist ebenso unzureichend, auch wenn dies nicht unbedingt ein quartiersspezifisches Problem ist.

In weiten Teilen des Programmgebiets befinden sich Mehrfamilienhäuser aus den 50er und 60er bzw. 70er und 80er Jahren, die seit ihrer Errichtung kaum verändert wurden und daher **Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf** aufweisen.

¹² Vgl. Porträt der WBG, Stand 2004

Die relativ großzügigen **Freiräume** zwischen den Häusern sind zumeist verwildert und verwahrlost und als Treffpunkte für die Bewohner unattraktiv. Die Spielplätze entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Öffentliche Grünflächen sind so gut wie nicht vorhanden. Der Zugang zu angrenzenden Naherholungsgebieten ist erschwert.

Der z.T. sehr schlechte Zustand der Gebäude und die mangelhafte Wohnumfeldgestaltung insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern verstärkt durch **Vandalismus** und Vermüllung führen zu sozialen Problemen im Gebiet, da vermehrt sozial schwächere Bewohner und Aussiedler in das Wohnquartier zuziehen und die bürgerliche Mittelschicht verdrängen.

Die soziale Stabilität im Quartier ist gefährdet und das Gebiet bereits mit einem **negativen Image** behaftet. Dazu tragen auch die unattraktiv gestalteten **Gebietseingänge** bei, wie in der Branchweilerhofstraße und der Spitalbachstraße. Sie können ihrer Funktion als Verknüpfung des Quartiers mit den angrenzenden Stadtvierteln nicht in ausreichendem Maß gerecht werden.

Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Programmgebiets bilden zusammen mit der angrenzenden Wohnbebauung z.T. eine problematische **Gemengelage**. Dies bezieht sich zum einen auf die betrieblichen Abläufe und zum anderen auf das betriebsbezogene Verkehrsaufkommen. Innerhalb des Quartiers besteht auf den Sammelstraßen eine hohe Verkehrsbelastung, auch durch LKW. Die Schadstoff- und Lärmbelastungen wirken sich negativ auf die Lebensqualität aus.

Zudem stellt die Gestaltung der gewerblich genutzten Bereiche eine weitere Schwäche dar. Unattraktive Gebäude, ein hoher Versiegelungsgrad und leerstehende, baufällige Gebäude stellen erhebliche städtebauliche Missstände dar. Die Verlagerung der Betriebe und eine Neunutzung als Wohn- und Mischgebiet sollte aus diesen Gründen überlegt werden.

An die Wohnbebauung in der Chemnitzer Straße 23-27 und der Branchweilerhofstraße 153-167, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung wohl im Außenbereich, ungestört von anderen Nutzungen lag, sind mittlerweile Nutzungen herangerückt, die die Wohnqualität stark einschränken. Zudem beeinträchtigt ein hohes Verkehrsaufkommen die Wohnnutzung. Des weiteren handelt es sich um Exklaven, die räumlich und funktional nicht an das übrige Programmgebiet bzw. andere Wohngebiete angebunden sind.

Die Straßen im Quartier weisen erhebliche **gestalterische Mängel** auf. Die Fahrbahn ist i.d.R. zu breit, der Straßenraum nicht gegliedert und kaum begrünt. Neben negativen Auswirkungen auf das Stadtbild führt dies auch zu einer Beeinträchtigung der **Aufenthaltsqualität** und zu einer Erhöhung des **Gefährdungspotenzials** durch überhöhte Geschwindigkeit und im Straßenraum parkende Fahrzeuge. Eine Schwachstelle bildet auch das fehlende bzw. unattraktive Fuß- und Radwegenetz.

Das **mangelnde Parkraumangebot** stellt einen weiteren Problembereich im Stadtquartier Branchweiler dar. Das Problem konnte bislang auch nicht durch das vermehrte Angebot von Garagen durch die WBG entschärft werden.

Eine weitere Schwäche im Gebiet ist ein **fehlender Quartiersmittelpunkt**. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung und der mangelnden Gestaltung von Straßenraum und Gebäuden konnte sich trotz einer Konzentration von Geschäften in der Spitalbachstraße kein Quartiersmittelpunkt herausbilden.

Ein Nachteil des Quartiers ist außerdem der **Mangel an Freizeiteinrichtungen** in Form von (Sport-)Vereinen. Die nicht vorhandene Vereinsarbeit, der fehlende Quartiersmittelpunkt und der Mangel an öffentlichen Grünflächen oder Plätzen als Treffpunkte führen dazu, dass sich die Bewohner des Quartiers nur wenig mit ihrem Quartier identifizieren können und somit auch wenig Verantwortung für das Quartier zeigen. Das mangelnde Verantwortungsbeusstsein äußert sich u.a. durch Vandalismus und Vermüllung.

4.3 Zusammenfassung Stärken - Schwächen - Analyse

Soziales

Stärken / Potenziale	Schwächen
▪ Durch die WBG halböffentlicher Träger für Maßnahmen vorhanden ▪ Mit vertretbarem Aufwand instandzusetzende Gebäude/Grundstücke im Besitz der Stadt, die für die Unterbringung von Freizeit-, Kultur- und/oder Fortbildungseinrichtungen dienen können, sind im Programmgebiet vorhanden ▪ Zusammenschluss aller Gemeinwesenträger, der Stadt und der WBG im Arbeitskreis Ost und Engagement im Programmgebiet	▪ Punktuell hohe Konzentration von Migranten, Integrationsprobleme, z.T. unzureichende Deutschkenntnisse ▪ Hohe Fluktuation der Wohnbevölkerung in Bereichen mit Mängeln im Wohnumfeld ▪ Überdurchschnittlicher Anteil von Transferempfängern an der Gesamtbevölkerung ▪ Keine lebendige Vereinskultur ▪ Unzureichende Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche ▪ Defizite im Kultur- und Weiterbildungsangebot (Mangel an verfügbaren Räumlichkeiten) ▪ Wenn nicht gegengesteuert wird, besteht das Risiko einer zunehmenden sozialen Degradierung und damit einer zunehmenden sozialen Segregation im Programmgebiet ▪ Dies betrifft insbesondere Bereiche mit unattraktiver Bausubstanz, ungepflegtem Wohnumfeld und Umweltproblemen (Emissionen von Verkehr und Industrie), s.u.

Städtebau

Stärken / Potenziale	Schwächen
▪ Lagegunst des Programmgebiets ▪ gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn) ▪ Nähe zu Innenstadt und Einzelhandelsbereich Chemnitzer Straße ▪ Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Gebiet gewährleistet ▪ gute Ausstattung mit Schulen, Kindergärten, Ärzten ▪ direkte Nachbarschaft zu Naherholungsgebiet ▪ relativ hoher Freiflächenanteil ▪ innerstädtisches Flächenpotenzial	▪ Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der Wohnbausubstanz ▪ Mängel im Wohnumfeld ▪ Verwaarloste Freiräume ▪ nicht mehr zeitgemäße Spielplätze ▪ fehlende öffentliche Grünflächen ▪ erschwerter Zugang zu angrenzenden Naherholungsgebieten ▪ Vandalismusschäden ▪ Negativimage ▪ unattraktiv gestaltete Gebietseingänge ▪ z.T. problematische Gemengelage aus Gewerbe und Wohnen ▪ hohe Verkehrsbelastung, auch durch LKW ▪ Gestaltungsmängel und Leerstände im Gewerbegebiet ▪ Gestaltungsmängel der Straßen ▪ geringe Aufenthaltsqualität ▪ Gefährdungspotenzial durch zu schnelles Fahren, hohes Verkehrsaufkommen ▪ fehlendes bzw. unattraktives Fuß- und Radwegenetz ▪ fehlendes Parkraumangebot ▪ kein Quartiersmittelpunkt

5 ENTWICKLUNGSZIELE FÜR NEUSTADT/WEINSTRASSE-BRANCHWEILER

5.1 Entwicklungsleitbild für das Quartier Branchweiler

Das Programmgebiet hat in der Vergangenheit im gesamtstädtischen Zusammenhang vorrangig die **Aufgabe** übernommen, ein ausreichendes Angebot an angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten sicher zu stellen. Diese Aufgabe soll das Quartier Branchweiler auch in Zukunft vornehmlich erfüllen.

Die Aufgabe, industrielle und gewerbliche Arbeitsplätze in Wohnnähe vorzuhalten, wurde früher durch die Industrieansiedlung nördlich und südlich der Wohnbereiche erfüllt. Die räumliche Nähe von Wohnen und Industrie hat zu erheblichen Konflikten und einer Minderung des Wohnwertes geführt. Mit der Stilllegung der IBAG-Werke ergibt sich die Chance einer teilweisen Entflechtung der Funktionen Wohnen und Arbeiten und einer Nutzung des nördlichen Programmgebiets für qualitativvolles, innenstadtnahes Wohnen.

Bisher war die Entwicklung des Quartiers durch den Bau von Wohnraum ohne nachhaltige Strategien zum Erhalt der Wohnqualität gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund des hohen **Potenzials für eine nachhaltige und ökologisch tragfähige Siedlungsentwicklung** im Branchweiler hat bei den Verantwortlichen jedoch ein Umdenken eingesetzt. Als Entwicklungspotenziale können insbesondere aufgeführt werden:

- Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld des Bestands,
- Potenzial für stadtnahe Naherholungsflächen am Nordrand des Programmgebiets,
- Entwicklungsfähiges Flächenpotenzial (Industriebrache Roßlaufgelände),
- Ansätze einer ökologischen Quartiersentwicklung durch vorbildliche Projekte im Geschosswohnungsbau (Einsatz regenerativer Brennstoffe, Nutzung von Solarenergie, Sanierung mit dem Ziel der Energieeinsparung, Versickerung von Regenwasser),
- Umfangreicher Wohnungsbestand in den Händen der städtischen Wohnungsgesellschaft, dadurch vielfältige Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten,
- Quartier der kurzen Wege, Nähe zu Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen,
- hervorragende Anbindung an das schienengebundene ÖPNV-Netz.

5.2 Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenvorschläge

Mit Hilfe des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt Neustadt/Weinstraße-Branchweiler“ soll die Abwärtsspirale aus sozialer Erosion und städtebaulicher Abwertung im Programmgebiet durchbrochen werden. Es werden vier Oberziele verfolgt:

1. Aufwertung der Wohnqualität durch eine Modernisierung und Sanierung der öffentlichen Wohnbausubstanz und Verbesserung des Wohnumfelds
2. Überwindung der sozialen Segregation, Aufbau selbst tragender Nachbarschaften und Aufwertung der sozialen Infrastruktur im Quartier

3. Abbau städtebaulicher Missstände durch Aufwertung der öffentlichen Freiräume und Schaffung eines Quartiersmittelpunktes
4. Wirtschaftliche Aufwertung des Quartiers durch die Revitalisierung von Industriebrachen mit anderen Nutzungen und die Lösung von Konflikten, die sich aus der räumlichen Nähe von gewerblich/industrieller Nutzungen und der Wohnnutzung ergeben.

Aus den Oberzielen werden vier Handlungsschwerpunkte abgeleitet, auf die sich die Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzepts prioritär konzentrieren sollen:

1. Wohnen und Wohnumfeld
2. Bürgermitwirkung, Soziale Integration
3. Quartierszentrum Branchweiler
4. Lokale Ökonomie und Revitalisierung von Industriebrachen.

Ein Durchbrechen der Abwärtsspirale ist angesichts des fortgeschrittenen Stands der Problemlagen nicht mehr durch eindimensionale Maßnahmen möglich. Ein Bündel von Maßnahmen aus den vier Handlungsfeldern wird zu einem integrierten Konzept zusammengeführt, das neben der Stadtverwaltung weitere lokale Akteure ebenso einbindet wie die betroffenen Bürger.

Die folgende Grafik zeigt spezifische Ziele und mögliche Maßnahmen zur Erreichung der Ziele in den einzelnen Handlungsfeldern. Bei der Ausgestaltung ist es dabei von hoher Wichtigkeit, den Mehrzielcharakter des Programms auch bei den Einzelmaßnahmen zu beachten. So können beispielsweise Arbeiten im öffentlichen Grün von Quartiersbewohnern im Rahmen von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen geleistet werden, die zu einer Integration der Betroffenen in die Arbeitswelt und zu einer Qualifizierung z.B. bzgl. der Sprachkompetenz ebenso beitragen wie zu einer städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes. Alle Querschnittsaufgaben der Projektentwicklung, der Programmsteuerung und der Umsetzung sind in Punkt 5 des Ziel- und Maßnahmensystems zusammengefasst.

5.3 Zielsystem Soziale Stadt Neustadt/Weinstraße-Branchweiler

Das folgende Schaubild ordnet den Handlungsschwerpunkten spezifische Ziele und Maßnahmen zu, die einen Beitrag zum Abbau der identifizierten Probleme leisten sollen. Den Maßnahmen sind wiederum Einzelprojekte zugeordnet, die im folgenden Kapitel näher erläutert werden.

Zielsystem Soziale Stadt Neustadt/Weinstraße-Branchweiler

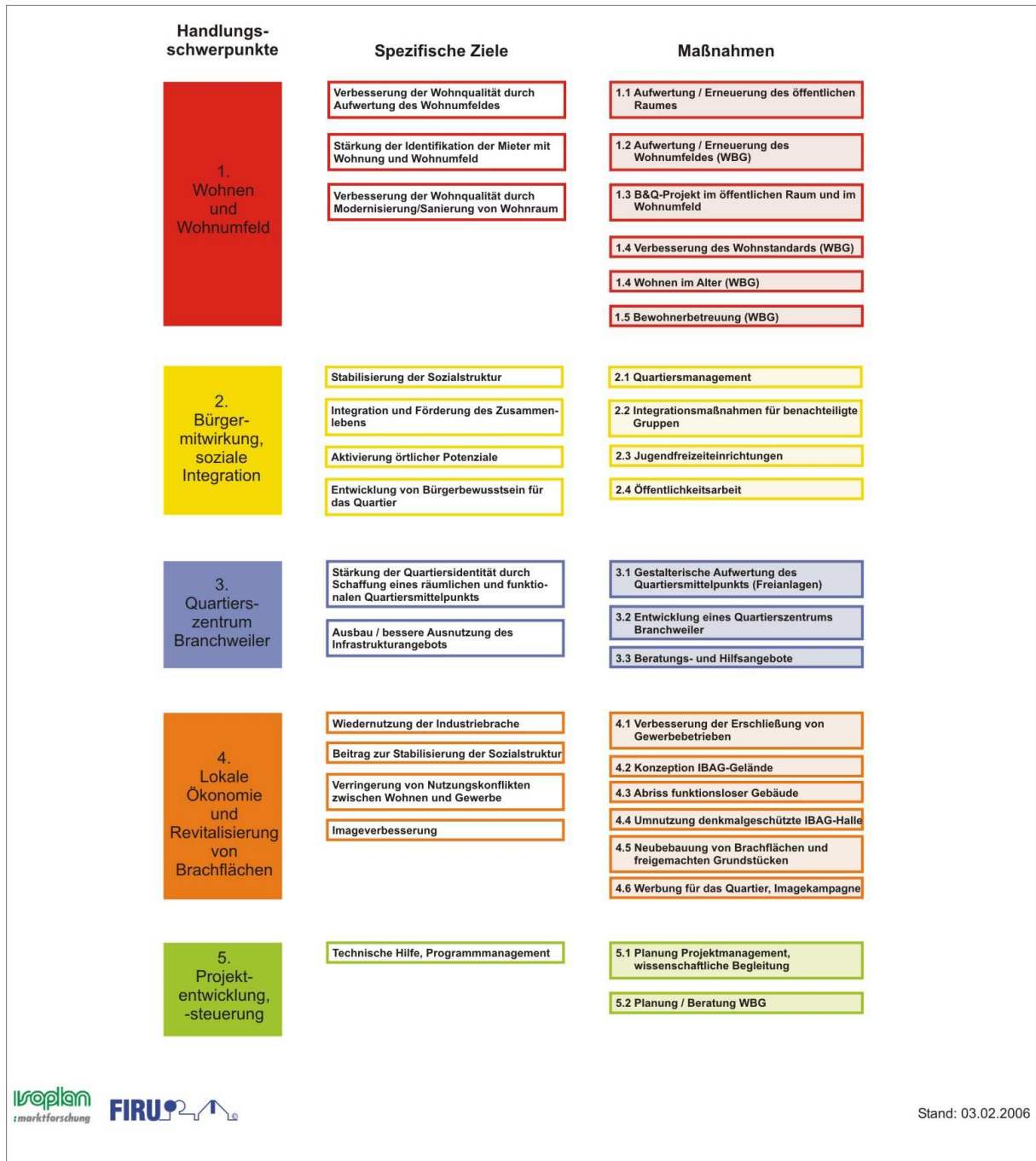


Abbildung 8: Zielsystem Soziale Stadt Neustadt/Weinstraße-Branchweiler

5.4 Maßnahmenplanung

Zur Umsetzung der Ziele des Integrierten Handlungskonzepts für Neustadt/Weinstraße-Branchweiler sind insgesamt 21 investive und nicht-investive Maßnahmen mit derzeit 50 Einzelprojekten geplant. Jedem Entwicklungsschwerpunkt wurden eine oder mehrere Maßnahmen zugeordnet, die durch ein oder mehrere Projekte ausgefüllt werden. Sowohl inhaltlich wie auch organisatorisch kommt der Vernetzung der Entwicklungsschwerpunkte auf der Maßnahmenebene eine große Bedeutung zu. Jede der 21 Maßnahmen trägt - auch wenn sie formal nur einem Entwicklungsschwerpunkt zugeordnet ist - zu mehreren Zielen bei.

Die Maßnahmen und Einzelprojekte haben derzeit (Anfang 2006) einen unterschiedlichen Konkretisierungsgrad. Ihre Realisierung ist für den Zeitraum 2006 bis 2012 vorgesehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll mit Hilfe eines Monitoringsystems beobachtet und regelmäßig evaluiert werden. Im Sinne des „bottom-up-Ansatzes“ und der Idee des „lernenden Programms“ ist die Maßnahmenplanung im Rahmen einer regelmäßigen Programmfortschreibung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

In den nachfolgenden Projektblättern werden diejenigen Projekte beschrieben, die in den Jahren 2005 bis einschließlich 2012 begonnen bzw. realisiert werden.

Insgesamt ergibt sich folgende Struktur des Programms:

Handlungsfeld	Kostenschätzung		Finanzierung					
		%	Stadt	Stadt für WBG	Stadt gesamt	Land/ Bund	WBG (o.a. Private)	Sonst. Private
			kommunaler Eigenanteil			Zuschuss	Eigenanteil	Eigenanteil
1 Wohnen und Wohnumfeld	19.453.700 €	74,7	235.667 €	855.393 €	1.091.060 €	2.182.120 €	16.180.520 €	
2 Bürgermitwirkung, soziale Integration	1.471.500 €	5,7	283.833 €	112.000 €	395.833 €	791.667 €	284.000 €	
3 Quartierszentrum Branchweiler	620.000 €	2,4	166.667 €	0 €	166.667 €	333.333 €	0 €	120.000 €
4 Lokale Ökonomie, Revit. Brachflächen	4.349.000 €	16,7	242.167 €	0 €	242.167 €	484.333 €	622.500 €	3.000.000 €
5 Projektentwicklung und -steuerung	144.600 €	0,6	39.500 €	0 €	39.500 €	79.000 €	26.100 €	
Summe gesamt	26.038.800 €	100,0	967.833 €	967.393 €	1.935.227 €	3.870.453 €	17.113.120 €	3.120.000 €

Tabelle 8: Überblick über Kosten und Finanzierung

5.4.1 Handlungsschwerpunkt 1: Wohnen und Wohnumfeld

Überblick

Wesentlicher Bestandteil eines attraktiven innerstädtischen Quartiers sind lebendige und intakte Stadtstrukturen, ein attraktiver Wohnraum und ein attraktives Wohnumfeld (öffentlicher und privater Freiraum). Die Stärken-Schwächen-Analyse hat gezeigt, dass in diesem Bereich gestalterische und funktionale Schwächen im Programmgebiet vorliegen. Der Handlungsschwerpunkt soll dazu beitragen, die Wohnqualität im Quartier zu erhalten und zu verbessern. Dies umfasst Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, Maßnahmen zur Stärkung der Identifikation der Mieter mit Wohnung und Wohnumfeld sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung und Sanierung von Wohnungen. Durch eine Attraktivierung der Wohnqualität kann langfristig zum Erhalt einer intakten Sozialstruktur beigetragen werden, insofern bestehen inhaltlich auch enge Beziehungen zu diesem spezifischen Ziel.

Folgende Einzelprojekte sollen in diesem Handlungsschwerpunkt in den Jahren 2005 bis 2012 realisiert werden:

SP	Maßnahme	Projekt	Projektbezeichnung
1	1.1		Aufwertung/Erneuerung des öffentlichen Raums (Stadt)
		1.1.1	Spielplatz Blockinnenbereich Am Hölzel
		1.1.2	Spielplatz Speyerdorfer Straße / Ecke Adolf-Kolping-Straße
		1.1.3	Straßenraumgestaltung
		1.1.4	Gestaltung Quartierseingänge
	1.2		Aufwertung/Erneuerung des Wohnumfeldes
		1.2.1	Wohnumfeldgestaltung
		1.2.2	Garagen
		1.2.3	Mietergärten
	1.3	1.3.1	B&Q-Projekte im öff. Raum u. Wohnumfeld (ohne Materialkosten)
	1.4		Verbesserung der Wohnstandards
		1.4.1	Gebäudehülle
		1.4.2	Innenraum-Modernisierung Wohnungen
		1.4.3	Treppenhäuser /Hauseingänge (Instandhaltung)
		1.4.4	Kopfanbauten
		1.4.5	Nachhaltige energetische Gebäudebewirtschaftung (Photovoltaik)
	1.5		Wohnen im Alter
		1.5.1	Altengerechte Wohnungszugänge (Treppenhäuser / Aufzüge)
		1.5.2	Infrastruktur und Betreuung altengerechtes Wohnen („Seniorenprojekt“)
	1.6		Bewohnerbetreuung (WBG)
		1.6.1	Mieterbetreuer (WBG)
		1.6.2	Zwei Hausmeister für Problembereiche (WBG)

Maßnahme 1.1: Aufwertung/Erneuerung des öffentlichen Raums (Stadt)

Projekt 1.1.1	Spielplatz Blockinnenbereich "Am Hölzel"						
Projekt 1.1.2	Spielplatz Speyerdorfer Straße / Ecke Adolf-Kolping-Straße						
Ausgangssituation:	Die vorhandenen öffentlichen Spielplätze im Blockinnenbereich "Am Hölzel" und an der Speyerdorfer Ecke Adolf-Kolping-Str. entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen und Anforderungen, so dass die Spielplätze von der Zielgruppe nicht mehr angenommen werden.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung der Identifikation der Mieter mit dem Wohnumfeld ▪ Integration und Förderung des Zusammenlebens						
Beschreibung des Projekts:	Aufstellung neuer Spielgeräte unter Einbeziehung von Jugendlichen aus dem Quartier Erneuerung des Zauns beim Spielplatz "Am Hölzel", um eine nicht adäquate Nutzung des Spielplatzes zu verhindern (Befahren des Geländes mit Mofas)						
Priorität:	mittel						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	Kinder und Jugendliche aus dem Quartier Branchweiler						
Zeitplanung:	2007 (Am Hölzel) 2008 (Speyerdorfer Straße)						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung Projekt 1.1.1:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>15.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>5.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>10.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	15.000 €	kommunaler Eigenanteil:	5.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	10.000 €
Gesamtkosten:	15.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	5.000 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	10.000 €						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung Projekt 1.1.2:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>100.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>33.333 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>66.667 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	100.000 €	kommunaler Eigenanteil:	33.333 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	66.667 €
Gesamtkosten:	100.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	33.333 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	66.667 €						

Projekt 1.1.3	Straßenraumgestaltung a) Spitalbachstraße zwischen Industrie- und Adolf-Kolping-Straße b) Adolf-Kolping-Straße zwischen Spitalbachstraße und Speyer- dorfer Straße						
Ausgangssituation:	Die Spitalbachstraße und die Adolf-Kolping-Straße weisen gestalterische Mängel auf. Der Querschnitt ist zu breit, der Straßenraum nicht gegliedert und eine Begrünung fehlt. Die Folge ist eine geringe Aufenthaltsqualität für die Anwohner. Verschlechtert wird diese zusätzlich durch den LKW-Verkehr, hervorgerufen durch den Gewerbebetrieb SULO. Wird die Zufahrt zum Gewerbebetrieb SULO nach Süden verlegt (vgl. 4.1.2), entfällt der LKW-Verkehr und die Möglichkeiten zur Verringerung der Straßenbreiten werden gegeben.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung der Identifikation der Mieter mit Wohnung und Wohnumfeld						
Beschreibung des Projekts:	Verringerung des Straßenquerschnitts Anpflanzen von Bäumen Schaffung von Stellplätzen						
Priorität:	mittel						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	-						
Zeitplanung:	2009 (a) 2011 (b)						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung a):	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td> <td>250.000 €</td> </tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td> <td>83.333 €</td> </tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td> <td>166.667 €</td> </tr> </table>	Gesamtkosten:	250.000 €	kommunaler Eigenanteil:	83.333 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	166.667 €
Gesamtkosten:	250.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	83.333 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	166.667 €						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung b):	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td> <td>100.000 €</td> </tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td> <td>33.333 €</td> </tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td> <td>66.667 €</td> </tr> </table>	Gesamtkosten:	100.000 €	kommunaler Eigenanteil:	33.333 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	66.667 €
Gesamtkosten:	100.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	33.333 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	66.667 €						

Projekt 1.1.4	Gestaltung Quartierseingänge a) Spitalbachstraße von Westen b) Branchweilerhofstraße von Westen (inkl. Unterführung) c) Schlachthofstraße von Süden	
Ausgangssituation:	Die Quartierseingänge Spitalbachstraße aus westlicher Richtung, Branchweilerhofstraße von Westen (inkl. Unterführung) und Schlachthofstraße von Süden sind wenig attraktiv. Die Quartierseingänge werden jeweils nicht wahrgenommen. Die Torsituationen in der Spitalbachstraße und der Branchweilerhofstraße werden als Eingangssituationen nicht genutzt.	
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung der Identifikation der Mieter mit Wohnung und Wohnumfeld ▪ Imageverbesserung	
Beschreibung des Projekts:	Illumination der Unterführungen Anlage eines Radweges Anpflanzen von Bäumen	
Priorität:	mittel	
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.	
weitere Beteiligte:	-	
Zeitplanung:	2007 (a) 2009 (b) 2010 (c)	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung a):	Gesamtkosten: 50.000 € kommunaler Eigenanteil: 16.667 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 33.333 €	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung b):	Gesamtkosten: 60.000 € kommunaler Eigenanteil: 20.000 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 40.000 €	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung c):	Gesamtkosten: 50.000 € kommunaler Eigenanteil: 16.667 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 33.333 €	

Maßnahme 1.2: Aufwertung/Erneuerung des Wohnumfeldes

Projekt 1.2.1	Wohnumfeldgestaltung (WBG)								
Ausgangssituation:	Das Quartier weist vielfach großzügige Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden aus. Diese präsentieren sich heute in einem durchweg recht unerfreulichen Zustand, die Vegetation ist reduziert, Spielflächen sind unattraktiv, zum Teil zerstört und stellen kein Angebot für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen dar.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	- Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfeldes - Stärkung der Identifikation der Mieter mit dem Wohnumfeld - Integration und Förderung des Zusammenlebens								
Beschreibung des Projekts:	In konsequenter Umsetzung des WBG-Konzeptes Wohnraum ist gleich Lebensraum wird es darauf ankommen, den verfügbaren Flächen eindeutige Funktionen zuzuweisen. Hierbei ist ein altersspezifische Differenzierung der Bereich ebenso anzustreben, wie vielfältige Nutzungsformen, orientiert an den Bedürfnissen der Quartiers-Bewohner. Ein Mix aus öffentlichen Flächen und privaten Bereichen, in Form von Mietergärten, soll einerseits ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild sicherstellen, andererseits aber auch den Pflegeaufwand für die WBG reduzieren. Dass ein solches Mischkonzept erfolgreich ist, hat dessen Umsetzung und dauerhafte Implementierung im Wohnpark Martin-Luther-Straße gezeigt (vgl. auch Projekt 1.2.3) Einen besonderen Augenmerk wird die WBG auf die Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche legen, deren Freizeitsituation gegenwärtig von einem permanenten Vertreibungsprozess gekennzeichnet ist. Hier wird es darauf ankommen, Lokalisierungen zu finden, deren Umfeldverträglichkeit gegeben ist. Entscheidend für die Akzeptanz aller Entwicklungen im Wohnumfeld wird es sein, diese unter Einbeziehung der Quartiers-Bewohner zu gestalten. Einzelprojekte erschließen zudem die Möglichkeit, bürgerschaftliches Engagement in einem umgrenzten Aufgabenbereich zu aktivieren.								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Mieter, einschl. Kinder und Jugendliche aus dem Quartier Branchweiler								
Zeitplanung:	2007 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>1.014.500 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>202.900 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>270.533 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>541.067 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	1.014.500 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	202.900 €	kommunaler Eigenanteil:	270.533 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	541.067 €
Gesamtkosten:	1.014.500 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	202.900 €								
kommunaler Eigenanteil:	270.533 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	541.067 €								

Projekt 1.2.2	Garagen								
Ausgangssituation:	Mangels anderweitiger Abstellmöglichkeiten ist das Quartier an vielen Stellen von parkenden Fahrzeugen in seinem Erscheinungsbild dominiert. Nicht der Mensch, sondern Kraftfahrzeuge prägen den Gesamteindruck.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung der Identifikation der Mieter mit dem Wohnumfeld ▪ Ordnung der Parkplatzsituation								
Beschreibung des Projekts:	Die Anlage von Garagenhöfen schafft die Möglichkeit, die Ansammlung parkender Fahrzeuge im Quartier in optisch unauffälliger Form zu konzentrieren. Freie, unbeparkte Flächen am Straßenrand schaffen zudem einen deutlichen Gewinn an Sicherheit und dies nicht nur im Kontext der unmittelbar betroffenen Verkehrssicherheit. Garagen und Abstellplätze entsprechen eindeutig auch dem Bedürfnis der Mieterinnen und Mieter, sie steigern auch unter diesem Blickwinkel die Standortattraktivität des Quartiers.								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Mieter								
Zeitplanung:	2006 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>860.300 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>860.300 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	860.300 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	860.300 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	860.300 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	860.300 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Projekt 1.2.3	Mietergärten								
Ausgangssituation:	Das Quartier weist vielfach großzügige Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden auf. Diese präsentieren sich heute in einem durchweg recht unerfreulichen Zustand, die Vegetation ist reduziert, Spielflächen sind unattraktiv, zum Teil zerstört und stellen kein Angebot für die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen dar. Als Treffpunkte für Mieter sind diese Flächen unattraktiv								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfeldes ▪ Stärkung der Identifikation der Mieter mit dem Wohnumfeld ▪ Integration und Förderung des Zusammenlebens								
Beschreibung des Projekts:	In konsequenter Umsetzung des WBG-Konzeptes "Wohnraum ist gleich Lebensraum" wird es darauf ankommen, den verfügbaren Flächen eindeutige Funktionen zuzuweisen. Hierbei ist eine altersspezifische Differenzierung der Bereiche ebenso anzustreben, wie vielfältige Nutzungsformen, orientiert an den Bedürfnissen der Quartiersbewohner. Ein Mix aus öffentlichen Flächen und privaten Bereichen, in Form von Mietergärten, soll einerseits ein qualitativ hochwertiges Erscheinungsbild sicherstellen, andererseits aber auch den Pflegeaufwand für die WBG reduzieren. Dass ein solches Mischkonzept erfolgreich ist, hat dessen Umsetzung und dauerhafte Implementierung im Wohnpark Martin-Luther-Straße gezeigt (vgl. auch Projekt 1.2.1).								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Mieter, einschl. Kinder und Jugendliche aus dem Quartier Branchweiler								
Zeitplanung:	2007 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>358.900 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>107.670 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>83.743 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>167.487 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	358.900 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	107.670 €	kommunaler Eigenanteil:	83.743 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	167.487 €
Gesamtkosten:	358.900 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	107.670 €								
kommunaler Eigenanteil:	83.743 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	167.487 €								

Maßnahme 1.3:

Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte im öffentlichen Raum und Wohnumfeld

Projekt 1.3.1	B&Q-Projekte im öffentlichen Raum und Wohnumfeld
Ausgangssituation:	Im Stadtteil Branchweiler leben überdurchschnittlich viele Menschen, die von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Langzeitarbeitslosigkeit, Jugendarbeitslosigkeit und Arbeitslosigkeit von Frauen sind besondere Probleme. Gerade diese Zielgruppe ist aber auf eine wohnnahe Beschäftigung angewiesen, da oftmals das verfügbare Einkommen für einen PKW nicht ausreicht. Im Programmgebiet gibt es öffentliche Grünbereiche (Restflächen), die im Interesse eines attraktiveren Ortsbilds dringend einer Aufwertung bedürften, hierfür sind im laufenden Haushalt jedoch keine Mittel vorhanden. Kleinere Arbeiten im öffentlichen und halböffentlichen Raum im Quartier sind in der letzten Zeit immer häufiger unterblieben. Freiräume verwahrlosen zusehends. Dadurch sinkt die Wohnqualität und die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier. Es besteht die Gefahr weiterer Verwahrlosung, falls nicht gegengesteuert wird.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Stärkung der Identifikation der Bewohner mit dem Quartier ▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnumfelds ▪ Verbesserung der Chancen Langzeitarbeitsloser auf dem Arbeitsmarkt ▪ Schaffung von Aufenthaltsplätzen für Jugendliche
Beschreibung des Projekts:	Es ist in Zusammenarbeit mit der ARGE der Einsatz von sog. 1€-Kräften aus dem Quartier in niedrig schwelligen Beschäftigungsprojekten geplant, die die Betroffenen bei kleineren Arbeiten im Quartier einsetzen (Pflege von Grünflächen, Reparaturen von Möblierung des öffentlichen Raums, Aufwertung von Grünflächen und Spielplätzen, Aufenthaltsplätze für Jugendliche usw.). Durch einen Einsatz im eigenen Quartier soll zugleich die Identifikation mit dem Quartier erhöht und dem Vandalismus vorgebeugt werden.
Priorität:	hoch
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	ARGE Deutsche Weinstraße; ggf. Gemeinweseneinrichtung (sozialpädagogische Betreuung)
Zeitplanung:	2006 - 2012
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Kostenansatz: 2006: 10.000 €, 207 - 2012 je 12.000 € Gesamtkosten: 82.000 € kommunaler Eigenanteil: 27.333 € Zuschuss (Quelle noch offen): 54.667 €

Maßnahme 1.4: Verbesserung der Wohnstandards

Projekt 1.4.1	Sanierung der Gebäudehülle								
Ausgangssituation:	Der Gebäudebestand der WBG im Programmgebiet ist zwischen 12 und 45 Jahren alt. Bei den älteren Gebäuden ist die Energieeffizienz nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß. Folge sind zu hohe Mietnebenkosten für Heizung. Für die WBG stellt sich die Aufgabe, Lösungen zu finden, die für ihre Mietobjekte einen hohen Lebensstandard bei möglichst geringem Ressourcenverbrauch und möglichst geringen Emissionen bieten.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität ▪ Verbesserung der Vermietbarkeit, Vermeiden von Leerständen ▪ Nachhaltige Stadtentwicklung ▪ Verringerung des Energieverbrauchs, Verringerung der Nebenkosten								
Beschreibung des Projekts:	Bei der Gebäudehüllen-Sanierung der sich im Bestand befindenden Objekte steht die Steigerung der Energieeffizienz gegenüber dem gestalterischen Aspekt im Vordergrund. Durch das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystems auf die Fassade, die Dämmung der Keller- und letzten Geschossdecke und den Austausch der Fenster wird eine Energieeinsparung gegenüber dem Istzustand von mehr als 60 % erzielt. Diese Einsparung bedeutet für die vorgesehenen Objekte in dem Gebiet „Soziale Stadt“ eine Energieeinsparung an Primärenergie von rund 2.6 Mio. Kilowattstunden und dadurch eine Verringerung des CO ₂ - Ausstoßes von ca. 1.100 Tonnen pro Jahr. Für die Mieter verringern diese Maßnahmen die Nebenkosten wesentlich.								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:									
Zeitplanung:	2006 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>5.141.500 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>5.141.500 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	5.141.500 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	5.141.500 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	5.141.500 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	5.141.500 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Projekt 1.4.2	Modernisierung von Wohnungen (Wände, Haustechnik, Böden)								
Ausgangssituation:	Der Gebäudebestand der WBG im Programmgebiet ist zwischen 12 und 45 Jahren alt. Die Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß und sollen Zug um Zug modernisiert werden.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität ▪ Verbesserung der Vermietbarkeit, Vermeiden von Leerständen ▪ Nachhaltige Stadtentwicklung ▪ Verringerung des Energieverbrauchs, Verringerung der Nebenkosten								
Beschreibung des Projekts:	Bei Mieterwechseln werden in den Gebäuden der WBG die Einzelwohnungen modernisiert. Es werden Wände, Böden und die Haustechnik renoviert. Der Einbau von Gas-Etagenheizungen bei den Einzelmodernisierungen der Wohnungen im Bestand gegenüber der vorherigen Beheizung mit Einzelöfen trägt auch hier zu einer wesentlichen Energie- und CO ₂ - Einsparung bei.								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:									
Zeitplanung:	2006 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>6.300.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>6.300.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	6.300.000 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	6.300.000 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	6.300.000 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	6.300.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Projekt 1.4.3	Treppenhäuser, Hauseingänge (Instandhaltung)								
Ausgangssituation:	Der Gebäudebestand der WBG im Programmgebiet ist zwischen 12 und 45 Jahren alt. Die Treppenhäuser und Hauseingänge sind nicht mehr zeitgemäß und sollen Zug um Zug modernisiert werden.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität ▪ Verbesserung der Vermietbarkeit, Vermeiden von Leerständen								
Beschreibung des Projekts:	Im Zusammenhang mit der Sanierung der Gebäudehüllen und der Wohnungen werden die Treppenhäuser und Hauseingänge Zug um Zug ebenfalls instandgesetzt und altengerecht saniert (Verknüpfung mit Maßnahmen 1.5 und 3.3).								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:									
Zeitplanung:	2006 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>840.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>840.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	840.000 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	840.000 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	840.000 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	840.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Projekt 1.4.4	„Kopfanbauten“ Gebäude Stettiner / Breslauer Str.								
Ausgangssituation:	Vom Gebäudebestand ist das Quartier durch eine monotone Funktionalität geprägt, architektonisch und ästhetisch anspruchsvolle Elemente befinden sich nur an den wenigsten Stellen. Mit „Kopfanbauten“ ergeben sich Möglichkeiten, architektonische Elemente im Quartier verstärkt zu implementieren. Gleichzeitig eröffnen sich attraktive Veränderungsmöglichkeiten im Zuschnitt der betroffenen Wohnungen. Der Wohnungszuschnitt der genannten Gebäude (1 Zimmer/Küche/Bad, rund 55 m²) entspricht nicht mehr einer marktgängigen Größe. Nachgefragt werden zunehmend Wohnungen mit mindestens 2 Zimmern, Küche und Bad und 70-90 m².								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohnqualität ▪ Verbesserung der Vermietbarkeit, Vermeiden von Leerständen								
Beschreibung des Projekts:	Da eine Veränderung des Wohnungszuschnittes durch Zusammenlegung von Wohnungen in den genannten Gebäuden technisch kaum möglich ist, ist geplant, jeweils an einer Stirnseite einen Anbau zu errichten, durch den die Wohnfläche der betroffenen Wohnungen um ein Zimmer erweitert werden kann. Hierbei entstehen auch unrentierliche Kosten, die nicht auf die Miete umgelegt werden können.								
Priorität:	niedrig								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:									
Zeitplanung:	2011 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>360.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>270.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>30.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>60.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	360.000 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	270.000 €	kommunaler Eigenanteil:	30.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	60.000 €
Gesamtkosten:	360.000 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	270.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	30.000 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	60.000 €								

Projekt 1.4.5	Nachhaltige energetische Gebäudebewirtschaftung (Photovoltaik)
Ausgangssituation:	Die „zweite Miete“ durch Nebenkosten für Heizung, Strom, Wasser und Entsorgung nimmt einen immer größeren Teil des Einkommens der Bevölkerung ein. Wohnungen mit niedrigem Energieverbrauch und folglich niedrigen Nebenkosten sind daher nicht nur aus ökologischen und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, sondern auch aus einer sozialen Verpflichtung heraus von hoher Priorität.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verringerung des Verbrauchs fossiler Energieträger ▪ Senkung der Mietnebenkosten
Beschreibung des Projekts:	Auf geeigneten Gebäuden im Bestand der WBG mit Flachdächern ist geplant, Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die gewonnene elektrische Energie kann entweder in das allgemeine Netz eingespeist werden oder dazu genutzt werden, die Energieversorgung im Haus zu unterstützen.
Priorität:	hoch
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	
Zeitplanung:	2006 - 2011
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Gesamtkosten: 1.265.000 € WBG NW (rentierlicher Anteil): 1.265.000 € kommunaler Eigenanteil: 0 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 0 € Es ist geplant, Zuschüsse aus anderen Fördertöpfen zu akquirieren (Mittelbündelung).

Maßnahme 1.5: Wohnen im Alter

Projekt 1.5.1	Altengerechte Wohnungszugänge								
Ausgangssituation:	Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung wird in Zukunft immer mehr zunehmen, wie die demographischen Prognosen des Landes zeigen. Viele Wohngebäude sind jedoch nicht altengerecht ausgestattet.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für Senioren ▪ Alternativen für eine Heimunterbringung schaffen, Ziel: Länger in der eigenen Wohnung leben ▪ Verknüpfung mit Maßnahme 3.3.3: Hilfsangebote für Senioren								
Beschreibung des Projekts:	Altengerechte Modernisierung von Zugängen/Treppenhäusern, z.B. barrierefreie Zugänge, Aufzüge, breite Türen, ggf. auch Installation von Notrufeinrichtungen								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:									
Zeitplanung:	2006 - 2011								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>1.886.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>818.650 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>355.783 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>711.567 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	1.886.000 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	818.650 €	kommunaler Eigenanteil:	355.783 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	711.567 €
Gesamtkosten:	1.886.000 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	818.650 €								
kommunaler Eigenanteil:	355.783 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	711.567 €								

Projekt 1.5.2	Infrastruktur und Betreuung altengerechtes Wohnen („Seniorenprojekt“)								
Ausgangssituation:	Leben im Alter in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, wird angesichts der demografischen Entwicklung einer der größten Herausforderungen für die WBG darstellen. Anhand der tatsächlichen Situation ist davon auszugehen, dass in ganzen Häusern bzw. Häuserreihen, in denen die Mieter bereits seit Jahrzehnten wohnen, sich das Durchschnittsalter auch weiter nach oben entwickeln wird.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für Senioren ▪ Alternativen für eine Heimunterbringung schaffen, Ziel: Länger in der eigenen Wohnung leben ▪ Verknüpfung mit Maßnahme 3.3.3: Hilfsangebote für Senioren								
Beschreibung des Projekts:	Nicht nur im baulichen, sondern auch im sozialen Kontext muss eine Antwort gefunden werden, wie die Versorgung der älteren Mieter im Bestand, ggf. auch in pflegerischer Hinsicht sichergestellt werden kann. Als Option ist die Schaffung zentraler Pflegestützpunkte für ambulante Anbieter im Quartier ebenso offen zu halten, wie die Einrichtung von Kurzzeitpflegeplätzen zur kurzfristigen Intervention bei zeitlich begrenzter Verschlechterung des Gesundheitszustandes. Hier ein umfassendes Konzept vorzulegen, ist unter anderem Aufgabe der von der WBG in Auftrag gegebenen Konzeptentwicklung. Hier angegebene Finanzbedarfe dienen ggf. nur einer partiellen Anschubfinanzierung.								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Caritativer Träger (noch zu bestimmen)								
Zeitplanung:	2007 - 2011								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>140.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>28.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>37.333 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>74.667 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	140.000 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	28.000 €	kommunaler Eigenanteil:	37.333 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	74.667 €
Gesamtkosten:	140.000 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	28.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	37.333 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	74.667 €								

Maßnahme 1.6: Bewohnerbetreuung (WBG)

Projekt 1.6.1:	Mietbetreuer (WBG)								
Projekt 1.6.2:	Hausmeister für Problembereiche (WBG)								
Ausgangssituation:	Über die Jahre hinweg haben sich im Quartier zum Teil sozial problematische Gruppen angesiedelt. Diese Entwicklung wurde durch den Zuzug aus den Ländern der ehemaligen Sowjetunion weiter verstärkt. Statt nachbarschaftliches Miteinander ist vielfach ein Nebeneinander, stellenweise sogar ein Gegeneinander anzutreffen, was die Entwicklung eines positiven und quartiersstabilisierenden Miteinanders deutlich erschwert. Im Übrigen sind immer wieder auch einzelne Personen anzutreffen, deren Wohnungstauglichkeit im Rahmen des Mietwohnungs-Systems als äußerst eingeschränkt bewertet werden muss. Die betroffenen Bereiche sind Verschmutzung, Vernachlässigung und Vandalismus besonders ausgesetzt.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Soziale Stabilisierung und Integration im Quartier ▪ Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität ▪ Werterhaltung und Instandhaltung der Wohngebäude und des Umfelds								
Beschreibung des Projekts:	Aufgabe des Mieterbetreuers wird es sein, die Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Miteinander im Quartier zu entwickeln. Hierzu gehört es, als Ansprechpartner für mieterschaftliche Probleme zur Verfügung zu stehen. Diese können aktuell von der WBG, aufgrund der vorhandenen Personalsituation, erst dann bearbeitet werden, wenn sie ein rechtlich relevantes Stadium erreicht haben. Hier könnte der Mieterbetreuer, zumal, wenn er über mediative Kenntnisse verfügt, frühzeitig konfliktentschärfend eingesetzt werden. Seine Aufgabe wäre es zudem, auf die Einhaltung von Regeln im gemeinsamen Miteinander zu achten. Für zwei Problembereiche sollen Hausmeister eingesetzt werden, die kleinere Schäden sofort beheben und damit den Pflegezustand der Immobilien und des Umfeldes verbessern helfen. Erfahrungsgemäß sind intakte und gepflegte Bereiche weniger Vandalismus gefährdet. Zudem stellen die Hausmeister zusammen mit dem Mietbetreuer Ansprechpartner für die Mieter dar, reduzieren die Anonymität und gewährleisten eine höhere soziale Kontrolle im Quartier. Die Arbeit ist auch im Zusammenhang mit dem Quartiersmanager zu sehen.								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:									
Zeitplanung:	2006 - 2015								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung Projekt 1.6.1:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>292.500 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>58.500 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>78.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>156.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	292.500 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	58.500 €	kommunaler Eigenanteil:	78.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	156.000 €
Gesamtkosten:	292.500 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	58.500 €								
kommunaler Eigenanteil:	78.000 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	156.000 €								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung Projekt 1.6.2:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>288.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>288.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	288.000 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	288.000 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	288.000 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	288.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

5.4.2 Handlungsschwerpunkt 2: Bürgermitwirkung, soziale Integration

Überblick

Handlungsschwerpunkt 2 verfolgt primär vier **spezifische Ziele**: 1. die Stabilisierung der Sozialstruktur, 2. Integration benachteiligter sozialer und ethnischer Gruppen und Förderung des Zusammenlebens, 3. die Aktivierung örtlicher Potenziale 4. die Entwicklung von Bürgerbewusstsein für das Quartier.

Ein Programm in der beschriebenen Breite und Tiefe benötigt ein professionelles Quartiersmanagement, das eine Brücke zwischen Verwaltung und Bürgern bildet und aktivierende Maßnahmen im Quartier durchführt. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagers fallen Aktivitäten, die der Bürgerbeteiligung und der Öffentlichkeitsarbeit dienen.

Zielgruppen von Handlungsschwerpunkt 2 sind neben den Bewohnern des Quartiers allgemein insbesondere Jugendliche und Migranten. Eine Verbesserung der Angebote für Jugendliche sollen zur Prävention sozialer Konflikte beitragen. Die Integration benachteiligter gesellschaftlicher Gruppen soll gefördert und sozialer und ethnischer Segregation entgegen gewirkt werden.

Folgende Einzelprojekte sollen in diesem Handlungsschwerpunkt in den Jahren 2005 bis 2012 realisiert werden:

SP	Maßnahme	Projekt	Projektbezeichnung
2	2.1		Quartiersmanagement
		2.1.1	Quartiersmanager/in (Personalkosten)
		2.1.2	B&Q-Projekte Bürgercafé, Assistenz Quartiersmanager/in
		2.1.3	Bürgerbüro
			Renovierung "Bürgerecke" (Schlachthofstr. 52a)
			Erstausstattung
			Lfd. Sach- und Nebenkosten
		2.1.4	Verfügungsfonds für kleinteilige Maßnahmen
	2.2		Integrationsmaßnahmen für benachteiligte Gruppen
		2.2.1	Sprachkurse
		2.2.2	EDV-Kurse
			Erstausstattung
			Personal
		2.2.3	Ausweitung der Ganztags schulbetreuung
		2.2.4	Frühförderung von von Behinderung bedrohter Kinder
		2.2.5	Infrastruktur und Betreuung Kinder („WBG Kinderprojekt“)
		2.2.6	Aufbau von Vereinsstrukturen (in 2.1.1)
	2.3		Jugendfreizeiteinrichtungen
		2.3.1	Dezentrale Treffpunkte für Jugendliche
		2.3.2	Offener Treff für Jugendliche (Schlachthofstr. 75)
			Gebäude
			Freianlagen
	2.4	2.4.1	Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahme 2.1: Quartiersmanagement

Projekt 2.1.1	Quartiersmanager/in						
Ausgangssituation:	Quartiersmanagement stellt eines der zentralen Aufgabenfelder im Kontext einer integrierten Stadtteilerneuerung dar. Es steht für eine innovative Quartiersentwicklung, die sich an den Grundsätzen der Bewohneraktivierung, der Vernetzung lokaler Akteure und der Verknüpfung verschiedener Politik- und Handlungsbereiche orientiert. Über eine quartiersbezogene Gemeinwesenarbeit hinaus ist das Quartiersmanagement als ein Instrument zu verstehen, das mit der Organisation und Koordination des gesamten Erneuerungsprozesses vor Ort befasst ist.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Das Quartiersmanagement bildet für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt Branchweiler“ das Bindeglied zwischen Verwaltung (einschließlich Programmmanagement), lokalen Arbeitsgruppen, beteiligten externen Trägern und den Bürgern. Das Quartiersmanagement nimmt die folgenden Aufgaben wahr: ▪ Aktivierung, Beteiligung, Betreuung und Information der Bewohnerschaft sowie der lokalen Akteure und Entscheidungsgremien, ▪ inhaltliche Steuerung der Einzelmaßnahmen (in Absprache mit dem Programmmanagement), ▪ organisatorische Steuerung der Einzelmaßnahmen (gegenüber den lokalen Akteuren und den Bürgern im Quartier), ▪ Kontrolle der Maßnahmenumsetzung vor Ort, ▪ Maßnahmeninitiierung (in Abstimmung mit dem Programmmanagement), ▪ Berichterstattung / Zuarbeit Programmmanagement, ▪ Präsentation des Programms nach außen (insbesondere im Quartier, in Absprache mit dem Programmmanagement).						
Beschreibung des Projekts:	Zur Durchführung einer effektiven Vor-Ort-Arbeit soll im Jahr 2006 schnellstmöglich die Stelle eines Quartiersmanagers (bzw. einer Quartiersmanagerin) ausgeschrieben, besetzt und mit einem Büro im Gebiet verortet werden. Der eingesetzte Quartiersmanager soll über fachliche Kenntnisse bezüglich der abzudeckenden Handlungsfelder, kommunikative und soziale Kompetenzen, Erfahrung im Umgang mit Verwaltungsabläufen, Kenntnisse der Öffentlichkeitsarbeit sowie im besten Falle einen lokalen Bezug verfügen.						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W., Stadtbau- und Planungsamt						
weitere Beteiligte:							
Zeitplanung:	Im Rahmen des Zuwendungsantrags 2005 wurde finanzielle Unterstützung für die Einstellung eines Quartiersmanagers (volle Stelle analog BAT IVa, zeitlich Befristung zunächst auf zwei Jahre) beantragt.						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Er soll nach derzeitigem Planungsstand bei der Stadtverwaltung angestellt und gleichzeitig förmlich für die Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt Branchweiler“ freigestellt werden. Für die Vergütung des Quartiersmanagers (einschließlich der Lohnnebenkosten) entstehen jährliche Kosten in Höhe von rund 58.500 EUR. <table> <tr> <td>Gesamtkosten 2006 - 2012:</td><td>402.500 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>134.167 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>268.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten 2006 - 2012:	402.500 €	kommunaler Eigenanteil:	134.167 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	268.333 €
Gesamtkosten 2006 - 2012:	402.500 €						
kommunaler Eigenanteil:	134.167 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	268.333 €						

Projekt 2.1.2	B&Q-Projekte Bürgercafé, Assistenz Quartiersmanager/in siehe Projekte 1.3 und 2.1.1
----------------------	---

Projekt 2.1.3	Bürgerbüro														
Ausgangssituation:	Das Quartiersmanagement soll im Stadtteil deutlich sichtbar lokalisiert sein, um die direkte Verbindung zu den Bewohnern sicherzustellen. Hierfür ist ein Quartiersbüro vorgesehen. Mittelfristig ist die Verortung des Quartiersbüros in dem neu zu errichtenden Quartierszentrum vorgesehen. Als Übergangslösung soll der Quartiersmanager in dem existierenden, derzeit von ehrenamtlichen Kräften betriebenen Bürgercafé untergebracht werden. Dieses muss hierfür hergerichtet werden, der Arbeitsplatz des Quartiersmanagers muss mit den nötigen Materialien ausgestattet werden.														
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Lokalisierung des Soziale-Stadt-Projektes im Quartier; ▪ Schaffung eines Anlaufpunktes für die Bürgerschaft; ▪ Bereitstellung von Räumlichkeiten für das Quartiersmanagement und vielfältige projektbezogene sowie bürgerschaftliche Aktivitäten														
Beschreibung des Projekts:	▪ Grundrenovierung eines bestehenden Quartierstreffs ("Bürger-ecke") in der Schlachthofstraße 52a als Voraussetzung zur Einrichtung eines Stadtteilbüros. Die voraussichtlichen Kosten liegen bei rund 35.000 EUR ▪ Ausstattung des Arbeitsplatzes der Quartiersmanagerin bzw. des Quartiersmanagers zur Umsetzung projektbezogener sowie bürgerschaftliche Aktivitäten: Anschaffung der Erstausrüstung des Stadtteilbüros, darunter Arbeitsplatz Quartiersmanager (Möbiliar, EDV und Software), Büromaterial, Stellwände, Besucherstühle, Moderationszubehör und Medien ▪ Laufende Sach- und Nebenkosten														
Priorität:	hoch														
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.														
weitere Beteiligte:															
Zeitplanung:	2006 - 2007														
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td></td></tr> <tr> <td>Renovierung „Bürger-ecke“</td><td>35.000 €</td></tr> <tr> <td>Erstausrüstung</td><td>15.000 €</td></tr> <tr> <td>Lfd. Sach- und Nebenkosten</td><td>20.000 €</td></tr> <tr> <td><i>Summe</i></td><td><i>70.000 €</i></td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>23.333 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>46.667 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:		Renovierung „Bürger-ecke“	35.000 €	Erstausrüstung	15.000 €	Lfd. Sach- und Nebenkosten	20.000 €	<i>Summe</i>	<i>70.000 €</i>	kommunaler Eigenanteil:	23.333 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	46.667 €
Gesamtkosten:															
Renovierung „Bürger-ecke“	35.000 €														
Erstausrüstung	15.000 €														
Lfd. Sach- und Nebenkosten	20.000 €														
<i>Summe</i>	<i>70.000 €</i>														
kommunaler Eigenanteil:	23.333 €														
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	46.667 €														

Projekt 2.1.4	Verfügungsfonds für kleinteilige Maßnahmen						
Ausgangssituation:	Kleinere, rasch und unbürokratisch umsetzbare investive und nicht-investive Maßnahmen im Programmgebiet tragen erfahrungsgemäß zu einer Aktivierung und einem guten Engagement der Bürger in ihrem Quartier bei. Gerade die zeitnahe Umsetzung lässt die Glaubwürdigkeit von Beteiligungsansätzen höher wirken als langfristige Bewilligungsverfahren, wie sie bei Großprojekten unumgänglich sind.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Förderung eines stärkeren Bürgerengagements ▪ Hinleitung zu mehr Selbstverantwortung im Quartier ▪ Umsetzung von Kleinst-Maßnahmen im öffentlichen Raum, für Vereine und andere bürgerschaftliche Aktivitäten im Quartier						
Beschreibung des Projekts:	Hinsichtlich einer flexiblen Gestaltung des Aufgabenspektrums und einer bürgernahen Arbeit ist geplant, die Soziale-Stadt-Fördermaßnahme „Branchweiler“ mit einem sogenannten „Verfügungsfonds“ auszustatten, der vom Quartiers- und dem Programmmanagement gemeinschaftlich verwaltet wird. Ein solcher Fonds ermöglicht durch eine schnelle Entscheidung der Mittelvergabe die unbürokratische Umsetzung kleinerer Maßnahmen und Projekte vor Ort, die oft eine umso höhere Bedeutung für die Bewohnerschaft haben. Angesprochen sind hier z.B. Maßnahmen der Öffentlichkeits- und Gemeinwesenarbeit oder der Unterhaltung und Gestaltung des Wohnumfeldes. Es ist eine Satzung über die Vergabe der Mittel des Verfügungsfonds aufzustellen. In das Vergabegremium unter der Leitung des Quartiersmanagers sollen (gewählte) Vertreter der Bürgerschaft und des „Arbeitskreises Ost“ integriert werden.						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	AK Ost, Bürgervertreter						
Zeitplanung:	2006 - 2012						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>84.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>28.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>56.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	84.000 €	kommunaler Eigenanteil:	28.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	56.000 €
Gesamtkosten:	84.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	28.000 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	56.000 €						

Maßnahme 2.2: Integrationsmaßnahmen für benachteiligte Gruppen

Projekt 2.2.1	Sprachkurse								
Ausgangssituation:	Der Anteil Migranten ist im Quartier mehr als doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Durchschnitt und überschreitet in einigen Straßen 40 % der Bewohner. Größte Gruppe mit 9,3 % der Bewohner des Programmgebiets sind Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion. Ausreichende deutsche Sprachkenntnisse sind Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Migranten in Gesellschaft und Arbeitswelt. Nicht alle Migranten beherrschen jedoch die deutsche Sprache, hierzu zählen insbesondere Jugendliche, die mit ihren deutschstämmigen Eltern aus der ehemaligen Sowjetunion gekommen sind. Das Angebot soll sich insbesondere an Migranten richten, die nicht an Integrationskursen gemäß Zuwanderungsgesetz teilnehmen können, weil keine Plätze mehr frei sind.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Integration und Förderung des Zusammenlebens ▪ Stabilisierung der Sozialstruktur								
Beschreibung des Projekts:	Unter der Trägerschaft der Stadt Neustadt und der WBG sollen in den Räumen des Quartierszentrums (siehe Projekt 3.2.1, bis zu dessen Fertigstellung ersatzweise auch in anderen Räumen), intensive Deutschkurse für Migranten mit mangelhaften oder fehlenden Deutschkenntnissen angeboten werden. Im Vorfeld soll die Nachfrage und Teilnahmebereitschaft sowie die Zusammensetzung der potenziellen Teilnehmer durch den Quartiersmanager eruiert werden. Die Kurse sollen das Angebot gemäß Zuwanderungsgesetz ergänzen und sich an deren Aufbau und Umfang orientieren, d.h. es sind Kurse mit 5 - 25 Wochenstunden und maximal 25 Teilnehmern über 6-12 Monate vorgesehen. Bei erfolgreichem Anlaufen können Vertiefungskurse vorgesehen werden.								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W. und WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Lehrpersonal auf freier Mitarbeiterbasis								
Zeitplanung:	Erster Kurs: 2007, kontinuierliche Fortsetzung bei genügend Nachfrage bis 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>120.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (Anteil):</td><td>60.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>20.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):</td><td>40.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	120.000 €	WBG NW (Anteil):	60.000 €	kommunaler Eigenanteil:	20.000 €	Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):	40.000 €
Gesamtkosten:	120.000 €								
WBG NW (Anteil):	60.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	20.000 €								
Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):	40.000 €								

Projekt 2.2.2	EDV-Kurse								
Ausgangssituation:	Die Bewohner des Quartiers gehören oft zu sozial benachteiligten Schichten, die sich einen Zugang zu modernen Medien und der heutigen Informationstechnologie finanziell nicht leisten können. Entsprechend entsteht Benachteiligung und Ausgrenzung im Beruf und in der Schule, wenn die Kenntnisse im Umgang mit EDV nicht erworben und geübt werden können.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Förderung der Chancengleichheit für benachteiligte Gruppen ▪ Stabilisierung der Sozialstruktur ▪ Förderung der Informationstechnologie								
Beschreibung des Projekts:	Unter der Trägerschaft der WBG sollen Kurse zum Erwerb von Grundkenntnissen in der Anwendung gängiger EDV angeboten werden, ohne die heutzutage in Beruf und Schule kaum noch mitgehalten werden kann. Damit soll die Chancengleichheit sozial benachteiligter Gruppen auf dem Arbeitsmarkt und in der Schule erhöht werden. Zudem führt die Teilnahme an Kursen zu mehr Sozialkontakten und kann sozialer Ausgrenzung entgegenwirken.								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Lehrpersonal auf freier Mitarbeiterbasis								
Zeitplanung:	Erster Kurs: 2007, kontinuierliche Fortsetzung bei genügend Nachfrage bis 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>140.000 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (Anteil):</td><td>140.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	140.000 €	WBG NW (Anteil):	140.000 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):	0 €
Gesamtkosten:	140.000 €								
WBG NW (Anteil):	140.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):	0 €								

Projekt 2.2.3	Ausweitung der Ganztags schulbetreuung
Ausgangssituation:	Alleinerziehende Eltern schulpflichtiger Kinder können oft keine Berufstätigkeit aufnehmen, da es keine Nachmittagsbetreuung für die Kinder gibt. Um insbesondere Frauen die Aufnahme einer Berufstätigkeit zu erleichtern, ist eine Ausweitung der Ganztags schulbetreuung in der Eichendorffschule (Grundschule) im Programmgebiet vorgesehen.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Erleichterung des Wiedereinstiegs in das Berufsleben für alleinerziehende Mütter ▪ Sinnvolle Beschäftigung und Anregung der Kinder
Beschreibung des Projekts:	Einrichtung von weiteren Ganztagsbetreuungsgruppen für Grundschulkinder in der Eichendorffschule, Betreuung durch Erzieherinnen, Hausaufgabenbetreuung und Freizeitgestaltung nach dem Unterricht
Priorität:	mittel
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	Eichendorffschule
Zeitplanung:	2007 - 2012
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	20.000 Euro pro Jahr Gesamtkosten: 120.000 € kommunaler Eigenanteil: 40.000 € Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen): 80.000 €

Projekt 2.2.4	Frühförderung von Behinderung bedrohter Kinder
Ausgangssituation:	In NW-Branchweiler wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern, die einer Förderung nach § 35a SGB VIII bedürfen. Das sind Kinder, die entweder seelisch behindert sind oder von einer solchen seelischen Behinderung bedroht sind. Anregungen aus und durch die Umgebung sind für die Gesamtentwicklung eines Kindes äußerst wichtig. Im Rahmen der europäischen und bundesweiten Bildungsoffensive ist die frühe Förderung in den Blickpunkt des Interesses gerückt. Studien zeigen, dass mit einer rechtzeitigen und frühen Förderung der Kinder, sowohl im sozial-emotionalen Bereich wie auch im kognitiven Bereich Erfolge zu erzielen sind, die den Kindern die Laufbahn durch den späteren "Reparaturbetrieb" mit Sonderschule und Jugendhilfe ersparen. Hinzu kommt, dass der Förderbedarf für sogenannte "verhaltensauffällige" Kinder mit ADHS- oder HKS-Problematik in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Durch das Projekt sollen Kinder aus Branchweiler, deren Lebenssituation oft mit belastenden Faktoren gekennzeichnet ist, besonders früh gefördert werden. Eventuelle Defizite in der Entwicklung sollen unter Einbeziehung der Personensorgeberechtigten möglichst früh erkannt und mit gezielten Fördermaßnahmen behoben werden. Die rechtzeitig eingeleiteten Einzelförderungen führen dazu, dass sich die drohenden Einschränkungen nicht zu einer Behinderung manifestieren. Gerade im Einzugsgebiet Branchweilerhof gibt es eine Vielzahl von Kindern, die aus den verschiedensten Gründen nicht die Möglichkeit haben, sich altersgerecht zu entwickeln. Gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Chancengleichheit sind in diesem Einzugsgebiet weitergehende Maßnahmen für die Bildung, Erziehung und Betreuung der betroffenen Kinder dringend notwendig.
Beschreibung des Projekts:	Der zusätzliche Bedarf lässt sich im Rahmen der üblichen Kindertagesstättenarbeit kaum auffangen. Nur mit besonderen individuellen Förderangeboten lassen sich die Startchancen für diese Kinder verbessern und eröffnen die Möglichkeit einer späteren Regelbeschulung. Das Angebot soll im Quartierszentrum Branchweiler umgesetzt werden, genügend Räume sind hierfür in den vorhandenen KiTas im Programmgebiet jedoch nicht vorhanden. Dort sollten 2-3 Räume u.a. für die Arbeit der Frühförderung vorgesehen werden. Als Übergangslösung bis zur Fertigstellung des Quartierszentrums könnte eine ausreichend große Erdgeschosswohnung dienen. Kosten entstehen durch Raummiete und Sachkosten der Kurse. Personalkosten sind gedeckt.
Priorität:	mittel
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	Caritasverband als freier Träger
Zeitplanung:	2007 - 2012
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Gesamtkosten: 30.000 € kommunaler Eigenanteil: 10.000 € Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen): 20.000 €

Projekt 2.2.5	Infrastruktur und Betreuung Kinder („WBG Kinderprojekt“)
Ausgangssituation:	In NW-Branchweiler wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern, die zu Hause keine oder keine hinreichende Förderung erhalten. Die Kindertagesstätten sind räumlich und von der Infrastruktur derzeit mit den wachsenden Aufgaben überfordert.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Gerade auch unter dem Gesichtspunkt der Chancengleichheit sind in diesem Einzugsgebiet weitergehende Maßnahmen für die Bildung, Erziehung und Betreuung der betroffenen Kinder dringend notwendig.
Beschreibung des Projekts:	Einer nachhaltigen Entwicklung im Quartier gilt aus Sicht der WBG die kontinuierliche Verbesserung der Arbeit in den vier Kindertagesstätten des Bereiches. Gemeinsam mit den Einrichtungen wird es darum gehen, im Sinne einer Verbesserung der frühkindlichen Entwicklung und Bildung, vorhandene Konzepte weiter zu entwickeln, ggf. auch durch den Einsatz neuer Methoden. Dabei zeichnet sich schon heute ab, dass die Verstärkung der Förder- und Entwicklungsleistung in den Kindertagesstätten auch mit einem personellen Mehrbedarf verbunden ist.
Priorität:	mittel
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W. und WBG Wohnungsgesellschaft Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	Kindertagesstätten im Programmgebiet
Zeitplanung:	2007 - 2012
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Gesamtkosten: 420.000 € WBG NW (Anteil): 84.000 € kommunaler Eigenanteil: 112.000 € Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen): 224.000 €

Projekt 2.2.6	Aufbau von Vereinsstrukturen enthalten in Projekt 2.1.1
----------------------	---

Maßnahme 2.3: Jugendfreizeiteinrichtungen

Projekt 2.3.1	Dezentrale Treffpunkte für Jugendliche						
Ausgangssituation:	Im Quartier existieren nicht in ausreichendem Maße zielgruppenspezifische Freizeitangebote. Ein vermehrtes Angebot zur Integration von jugendlichen Aussiedlern ist erforderlich, da aufgrund von Frustration von diesen erhöhte Gewaltbereitschaft und Aggressivität ausgeht. Neben festen Einrichtungen kommen insbesondere dezentrale, temporäre Jugendtreffpunkte in Betracht.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Stabilisierung der Sozialstruktur ▪ Integration und Förderung des Zusammenlebens ▪ Aktivierung örtlicher Potenziale ▪ Entwicklung von Bürgerbewusstsein für das Quartier						
Beschreibung des Projekts:	Suche nach geeigneten Standorten (z.B. Kurt-Schumacher-Straße, Allensteiner Straße, Neustadtstraße, Branchweilerhofstraße 153a) unter Beteiligung von Jugendlichen Aufstellen von Bänken und Überdachungen unter Beteiligung von Jugendlichen						
Priorität:	mittel						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	Jugendliche, WBG						
Zeitplanung:	2007-2009						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>45.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>15.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>30.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	45.000 €	kommunaler Eigenanteil:	15.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	30.000 €
Gesamtkosten:	45.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	15.000 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	30.000 €						

Projekt 2.3.2	Offener Treff für Jugendliche (Schlachthofstr. 75)
Ausgangssituation:	Im Quartier existieren nicht in ausreichendem Maße zielgruppenspezifische Freizeitangebote. Ein vermehrtes Angebot zur Integration von jugendlichen Aussiedlern ist erforderlich, da aufgrund von Frustration von diesen erhöhte Gewaltbereitschaft und Aggressivität ausgeht. Des vorhandene Jugendcafé ist für den wachsenden Bedarf an Angeboten für Kinder und Jugendliche zu klein geworden und soll daher fortentwickelt werden.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Stabilisierung der Sozialstruktur ▪ Integration und Förderung des Zusammenlebens ▪ Aktivierung örtlicher Potenziale ▪ Entwicklung von Bürgerbewusstsein für das Quartier
Beschreibung des Projekts:	Aufstellen von Bürocontainern als Provisorium zur Erweiterung des Angebots Beseitigung der Nebengebäude Gestaltung der Freiflächen
Priorität:	mittel / hoch
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	Jugendliche aus dem Quartier
Zeitplanung:	2006 (Gebäude), 2007 (Freianlagen)
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Gesamtkosten: 40.000 € kommunaler Eigenanteil: 13.334 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 26.666 € Kosten je zur Hälfte für Gebäude und Freianlagen

Maßnahme 2.4: Öffentlichkeitsarbeit

Projekt 2.4.1	Öffentlichkeitsarbeit enthalten in Projekt 2.1.1
----------------------	--

5.4.3 Handlungsschwerpunkt 3: Quartierszentrum Branchweiler

Überblick

Zu den zwei bereits genannten Handlungsschwerpunkten wurde als Schwerpunkt das "Quartierszentrum Branchweiler" aufgenommen, um die Quartiersidentität durch die Schaffung eines räumlichen und funktionalen Quartiersmittelpunkts zu stärken und das Infrastrukturangebot zu verbessern und auszubauen. Diesem Handlungsschwerpunkt kommt hohe Bedeutung zu, da die Identifikation der Bürger mit ihrem Quartier in Branchweiler derzeit als sehr gering einzuschätzen ist. Der Handlungsschwerpunkt 3 ist eng mit den Zielen des Handlungsschwerpunktes 2 "Bürgermitwirkung, soziale Integration" verbunden. Das Quartierszentrum trägt dazu bei, die Sozialstruktur zu stabilisieren und das Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsschichten und -kulturen zu fördern. Ebenso entwickeln die Bürger durch Beratungs- und Hilfsangebote sowie Veranstaltungen ein stärkeres Bewusstsein für ihr Quartier.

Folgende Einzelprojekte sollen in diesem Handlungsschwerpunkt in den Jahren 2005 bis 2012 realisiert werden.

SP	Maßnahme	Projekt	Projektbezeichnung
3	3.1	3.1.1	Gestalterische Aufwertung des Quartiersmittelpunkts (Freianlagen)
		3.2	Entwicklung eines Quartierszentrums Branchweiler
		3.2.1	Planungsleistungen / Realisierungswettbewerb
		3.2.2	Bauwerk (Ecke Spitalbach- / Allensteiner Straße)
		3.2.3	Lfd. Sach- und Nebenkosten
	3.3	3.3.1	Beratungs- und Hilfsangebote

Maßnahme 3.1: Gestalterische Aufwertung des Quartiersmittelpunkts

Projekt 3.1.1	Gestalterische Aufwertung des Quartiersmittelpunkts (Öffentlicher Raum)								
Ausgangssituation:	Bislang fehlt im Quartier ein räumlicher und funktionaler Quartiersmittelpunkt. Geeignet erscheint der Standort Ecke Spitalbachstraße / Al-lensteiner Straße, da sich in diesem Bereich bereits ein Schwerpunkt des Einzelhandels gebildet hat. Darüber hinaus bieten die Räumlichkeiten im jetzige Bürgercafé in der Schlachthofstraße 52a nur eingeschränkte Möglichkeiten ein Beratungs- und Kursangebot anzubieten. Der Bau eines neuen Quartierszentrums ist daher vorgesehen (vgl. Projekt 3.2.1). Verbunden mit dem Bau eines Quartierszentrums ist die Umgestaltung des öffentlichen Raums im Umfeld.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	- Stärkung der Quartiersidentität durch Schaffung eines räumlichen und funktionalen Quartiersmittelpunkts - Ausbau / bessere Ausnutzung des Infrastrukturangebots								
Beschreibung des Projekts:	2008 erfolgt die Planung der Freiflächengestaltung Umsetzung erfolgt 2009, Konkretisierung ist Teil der Fortschreibung des IHK								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Bevölkerung aus dem Quartier								
Zeitplanung:	2008-2009								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>80.000 €</td></tr> <tr> <td>(davon Planung 10.000 €)</td><td></td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>26.667 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>53.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	80.000 €	(davon Planung 10.000 €)		kommunaler Eigenanteil:	26.667 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	53.333 €
Gesamtkosten:	80.000 €								
(davon Planung 10.000 €)									
kommunaler Eigenanteil:	26.667 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	53.333 €								

Maßnahme 3.2: Entwicklung eines Quartierszentrums Branchweiler

Projekt 3.2.1	Planungsleistungen / Realisierungswettbewerb						
Projekt 3.2.2	Bauwerk als Quartierszentrum (Ecke Spitalbach-/Allensteiner Straße)						
Projekt 3.2.3	Lfd. Sach- und Nebenkosten						
Ausgangssituation:	Bislang fehlt im Quartier ein räumlicher und funktionaler Quartiersmittelpunkt. Geeignet erscheint der Standort Ecke Spitalbachstraße / Allensteiner Straße, da sich in diesem Bereich bereits ein Schwerpunkt des Einzelhandels gebildet hat. Darüber hinaus bieten die Räumlichkeiten im jetzige Bürgercafé in der Schlachthofstraße 52a nur eingeschränkte Möglichkeiten ein Beratungs- und Kursangebot anzubieten. Der Bau eines neuen Quartierszentrums ist daher vorgesehen.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	- Stärkung der Quartiersidentität durch Schaffung eines räumlichen und funktionalen Quartiersmittelpunkts - Ausbau / bessere Ausnutzung des Infrastrukturangebots						
Beschreibung des Projekts:	2008 erfolgt die Planung des Quartierszentrums Bau erfolgt 2009, Konkretisierung ist Teil der Fortschreibung des IHK						
Priorität:	mittel						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	-						
Zeitplanung:	2008-2009						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Planungsleistungen/ Realisierungswettbewerb</td><td>80.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>26.667 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>53.333 €</td></tr> </table>	Planungsleistungen/ Realisierungswettbewerb	80.000 €	kommunaler Eigenanteil:	26.667 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	53.333 €
Planungsleistungen/ Realisierungswettbewerb	80.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	26.667 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	53.333 €						
	<table> <tr> <td>Bauwerk:</td><td>300.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>100.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>200.000 €</td></tr> </table>	Bauwerk:	300.000 €	kommunaler Eigenanteil:	100.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	200.000 €
Bauwerk:	300.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	100.000 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	200.000 €						
	<table> <tr> <td>lfd. Sach- und Nebenkosten gesamt:</td><td>40.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>13.333 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>26.667 €</td></tr> </table>	lfd. Sach- und Nebenkosten gesamt:	40.000 €	kommunaler Eigenanteil:	13.333 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	26.667 €
lfd. Sach- und Nebenkosten gesamt:	40.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	13.333 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	26.667 €						

Maßnahme 3.3: Beratungs- und Hilfsangebote

Projekt 3.3.1	Beratungs- und Hilfsangebote								
Ausgangssituation:	Das Quartierszentrum soll die unterschiedlichsten Beratungs- und Hilfsangebote für das Fördergebiet räumlich bündeln und eine Anlaufstelle für alle Bürger werden. Einige konkrete Angebote (siehe Schwerpunkte 1 und 2) sind bereits in der Vorbereitung, müssen aber zunächst provisorisch untergebracht werden, bis das Quartierszentrum fertiggestellt ist. Sie werden ab 2009 fester Bestandteil des Zentrums werden. Andere Angebote, die durch die WBG und andere private Träger finanziert werden, sollen hier ebenfalls gebündelt werden.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Verbesserung der Chancengleichheit und Teilhabe am sozialen Leben ▪ Stärkung der Quartiersidentität ▪ Aufwertung des Quartiersimage								
Beschreibung des Projekts:	Eine Ausgestaltung des Projekts wird im Rahmen der Fortschreibung des Handlungskonzepts konkretisiert, wenn der - über die in den Schwerpunkten 1 und 2 beschriebenen Maßnahmen hinaus festgestellte - zusätzliche Bedarf an Beratungs- und Hilfsangeboten durch das Quartiersmanagement eruiert worden ist.								
Priorität:	niedrig								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Private Träger								
weitere Beteiligte:	Programmmanager, Quartiersmanager								
Zeitplanung:	ab 2009 - 2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkostenansatz:</td><td>120.000 €</td></tr> <tr> <td>Private Träger (Anteil):</td><td>120.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkostenansatz:	120.000 €	Private Träger (Anteil):	120.000 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):	0 €
Gesamtkostenansatz:	120.000 €								
Private Träger (Anteil):	120.000 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen):	0 €								

5.4.4 Handlungsschwerpunkt 4: Lokale Ökonomie, Revitalisierung von Brachflächen

Überblick

Der Handlungsschwerpunkt "Lokale Ökonomie, Revitalisierung von Brachflächen" hat seinen räumlichen Schwerpunkt im Roßlaufgelände. Die Stärken-Schwächen-Analyse hat gezeigt, dass im Roßlaufgelände städtebauliche und funktionale Schwächen gegeben sind, die negativ auf das gesamte Quartier Branchweiler ausstrahlen. Das Gelände bedarf daher einer grundsätzlichen Erneuerung und Umgestaltung unter Einbeziehung der Industriebranche IBAG. Daneben erzeugt der im Süden des Quartiers Branchweiler angesiedelte Gewerbebetrieb SULO ein hohes LKW-Verkehrsaufkommen, das ebenfalls die Wohnqualität im Quartier beeinträchtigt. Die Einzelprojekte dieses Handlungsschwerpunktes sollen dazu beitragen, die Industriebranche Roßlauf zu revitalisieren, damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Sozialstruktur zu leisten, die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu verringern und letztendlich das Image des Quartiers Branchweiler zu verbessern. Vorgesehen ist in diesem Handlungsschwerpunkt die Einbeziehung privater Investoren zur Entlastung des kommunalen Haushalts. So wird sich z.B. die Altlastensanierung auf dem Areal voraussichtlich auf ca. 3 Mio. € belaufen, die von privater Hand getragen werden sollen.

Folgende Einzelprojekte sollen in diesem Handlungsschwerpunkt in den Jahren 2005 bis 2012 realisiert werden:

SP	Maßnahme	Projekt	Projektbezeichnung
4	4.1		Verbesserung der Erschließung von Gewerbebetrieben
		4.1.1	Teilumbau Roßlaufstraße
		4.1.2	Zufahrt SULO-Gelände
	4.2		Konzeption Roßlaufgelände
		4.2.1	Entwicklungskonzept und Machbarkeitsstudie
		4.2.2	Städtebauliche Planung und Beratung
		4.2.3	Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb
			Gutachten Orientierende Altlastensanierung
			Altlastensanierung
			Verlagerung störender Gewerbebetriebe
	4.3	4.3.1	Abriss funktionsloser Gebäude
	4.4	4.4.1	Umnutzung denkmalgeschützte IBAG-Halle
	4.5		Neubebauung von Brachen und freigemachten Grundstücken
		4.5.1	Neubebauung (Schwerpunkt Wohnen)
		4.5.2	Wohnbebauung Teilgrundstück Minigolfplatz
	4.6	4.6.1	Werbung für das Quartier, Imagekampagne

Maßnahme 4.1: Verbesserung der Erschließung von Gewerbebetrieben

Projekt 4.1.1	Teilumbau Roßlaufstraße						
Ausgangssituation:	Bei dem Roßlaufgelände handelt es sich um eine Industriebrache bzw. Flächen mit gewerblichen Folgenutzungen. Die gewerbliche Nutzung führt zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung. Darüber hinaus zeigt das Areal städtebauliche und funktionale Schwächen. Das Gebiet bedarf einer umfassenden Erneuerung und Umgestaltung. Angestrebt ist die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung der Industriebrache ▪ Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers ▪ Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Imageverbesserung						
Beschreibung des Projekts:	Umgestaltung der Roßlaufstraße zu einer Wohnstraße im Bereich zwischen Branchweilerhofstraße und Merowinger Straße (Rückbau/Umgestaltung der Roßlaufstraße und Neuanlage von Straßen sollen durch private Investoren erfolgen) Gestaltung des Gebietseingangs Roßlaufstraße						
Priorität:	mittel						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	-						
Zeitplanung:	2008						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>50.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>16.667 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>33.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	50.000 €	kommunaler Eigenanteil:	16.667 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	33.333 €
Gesamtkosten:	50.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	16.667 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	33.333 €						

Projekt 4.1.2	Zufahrt SULO-Gelände						
Ausgangssituation:	Der Gewerbebetrieb SULO wird derzeit über die Straßen im Wohnquartier angefahren. Der LKW-Verkehr beeinträchtigt in starkem Maße die Wohnqualität. Das Projekt ist Voraussetzung für die Umgestaltung der Spitalbachstraße (vgl. 1.1.3)						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe Imageverbesserung						
Beschreibung des Projekts:	Erschließung des SULO-Geländes aus südlicher Richtung (siehe Bild 16, S. 25)						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	-						
Zeitplanung:	2006						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>90.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>30.000 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>60.000 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	90.000 €	kommunaler Eigenanteil:	30.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	60.000 €
Gesamtkosten:	90.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	30.000 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	60.000 €						

Maßnahme 4.2: Konzeption Roßlaufgelände

Projekt 4.2.1	Entwicklungskonzept und Machbarkeitsstudie		
Ausgangssituation:	siehe Kapitel 6: Machbarkeitsstudie Roßlaufgelände		
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung der Industriebrache ▪ Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers ▪ Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Imageverbesserung		
Beschreibung des Projekts:	siehe Kapitel 6: Machbarkeitsstudie Roßlaufgelände		
Priorität:	hoch		
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.		
weitere Beteiligte:	Planungsbüros		
Zeitplanung:	2006		
Kostenschätzung und geplante Finanzierung Projekt 4.2.1:	Gesamtkosten:	26.500 €	
	kommunaler Eigenanteil:	8.883 €	
	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	17.667 €	

Projekt 4.2.2	Städtebauliche Planung und Beratung						
Ausgangssituation:	Für eine erfolgreiche Projektentwicklung „Roßlaufgelände“ sind neue Wege des Public-Private-Partnership zu beschreiten (vgl. S. 97f.). Vor Umsetzung der Planung stehen daher noch eine Reihe von städtebaulichen Planungsleistungen, in denen die Stadt professionelle Unterstützung benötigt: städtebauliche Entwürfe sind anzufertigen, ein Rahmenplan muss im Konsens mit den Grundstückseigentümern entwickelt werden und ein Investorenwettbewerb soll für die Grundstücke ins Auge gefasst werden, bei denen die Eigentümer noch vor Umwidmung abverkaufen möchten (z.B. IBAG-Gelände).						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Technische Hilfe, Programmmanagement ▪ Umsetzung der städtebaulichen Projekte						
Beschreibung des Projekts:	Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans „Roßlaufgelände“ Vorbereitung eines Investorenwettbewerbs Beratungsleistungen in der Projektentwicklung						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	Planungsbüros						
Zeitplanung:	2006-2007						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>50.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>16.667 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>33.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	50.000 €	kommunaler Eigenanteil:	16.667 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	33.333 €
Gesamtkosten:	50.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	16.667 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	33.333 €						

Projekt 4.2.3	Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb a) Orientierende Altlastenerkundung b) Altlastensanierung c) Verlagerung störender Gewerbebetriebe	
Ausgangssituation:	Das Roßlaufgelände stellt sich derzeit als Industriebrache bzw. als Fläche mit gewerblichen Folgenutzungen dar mit geringer städtebaulicher Qualität. Zudem bestehen Konflikte zwischen angrenzender Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung. Auf Grund der gewerblichen Nutzungen ist auf dem Gelände mit Altlasten zu rechnen. Auf dem IBAG-Gelände wurden bereits erste Untersuchungen durchgeführt und haben den Verdacht bestätigt. Das Roßlaufgelände soll einer umfassenden Erneuerung und Entwicklung zugeführt werden. Der Entwicklung zu einem Wohn- und Mischgebiet stehen z.T. die dort angesiedelten Gewerbebetriebe entgegen.	
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung der Industriebrache ▪ Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers ▪ Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Imageverbesserung	
Beschreibung des Projekts:	Zwingende Voraussetzung für die Entwicklung des Roßlaufgeländes ist die Klärung der Altlastensituation durch orientierende Erkundungen. Die Grundstückseigentümer im Roßlaufgelände, die ihr Grundstück in einen gemeinsamen Grundstückspool einbringen, sollen bei der Erkundung der Altlasten finanziell unterstützt werden. Die vorhandenen Altlasten sind dann für die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zwingend zu beseitigen. Für störende Gewerbebetriebe müssen Ersatzgrundstücke gesucht und die Betriebe verlagert werden. Hier ist ebenfalls eine finanzielle Unterstützung vorgesehen.	
Priorität:	hoch / mittel	
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.	
weitere Beteiligte:	Grundstückseigentümer, Gewerbebetriebe	
Zeitplanung:	2006 (a) 2007-2008 (b) 2007-2009 (c)	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung (a):	Gesamtkosten: 50.000 € kommunaler Eigenanteil: 16.667 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 33.333 €	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung (b):	Gesamtkosten: 3.000.000 € kommunaler Eigenanteil: 0 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 0 €	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung (c):	Gesamtkosten: 400.000 € kommunaler Eigenanteil: 133.333 € Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt): 266.667 €	

Maßnahme 4.3: Abriss funktionsloser Gebäude

Projekt 4.3.1	Abriss funktionsloser Gebäude								
Ausgangssituation:	Das Gewerbegebiet Roßlauf soll einer neuen Nutzung als Wohn- und Mischgebiet zugeführt werden. Derzeit befindet sich auf dem Gelände (insbesondere IBAG) eine große Anzahl ungenutzter und baufälliger Gebäude, die abgerissen werden müssen.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung der Industriebrache ▪ Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers ▪ Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Imageverbesserung								
Beschreibung des Projekts:	Zwingende Voraussetzung für die Entwicklung des Roßlaufgeländes ist der Abriss funktionsloser und baufälliger Bausubstanz. Eine Kalkulation der Abrisskosten ist zum derzeitigen Stand noch nicht möglich. Die Finanzierung der Abrisskosten ist in jedem Falle durch die Grundstückseigentümer oder einen Investor zu tragen.								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Grundstückseigentümer, Investor								
Zeitplanung:	2007-2008								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>k.A. €</td></tr> <tr> <td>Anteil private Investoren</td><td>k.A. €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	k.A. €	Anteil private Investoren	k.A. €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	k.A. €								
Anteil private Investoren	k.A. €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Maßnahme 4.4: Umnutzung denkmalgeschützte IBAG-Halle

Projekt 4.4.1	Umnutzung denkmalgeschützte IBAG-Halle	
Ausgangssituation:	Auf der Fläche des ehemaligen Maschinenherstellers IBAG steht eine denkmalgeschützte Halle, die erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.	
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung der Industriebrache ▪ Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers ▪ Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Imageverbesserung	
Beschreibung des Projekts:	Für die denkmalgeschützte Maschinenhalle sollte eine besondere Nutzung vorgesehen und die städtebauliche Neuordnung des Gebietes darauf ausgerichtet werden. Derzeit besteht noch keine Klarheit über die Neunutzung der Halle. Die Umnutzung soll in jedem Fall durch einen privaten Investor erfolgen und sich in das sonstige Konzept des Geländes einfügen.	
Priorität:	mittel	
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.	
weitere Beteiligte:	Investor	
Zeitplanung:	2007-2008	
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Gesamtkosten:	k.A. €
	Anteil private Investoren	k.A. €
	kommunaler Eigenanteil:	0 €
	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €

Maßnahme 4.5: Neubebauung von Brachen und freigemachten Grundstücken

Projekt 4.5.1	Neubebauung (Schwerpunkt Wohnen)								
Ausgangssituation:	Das Roßlaufgelände stellt sich derzeit als Industriebrache bzw. als Fläche mit gewerblichen Folgenutzungen dar mit geringer städtebaulicher Qualität. Zudem bestehen Konflikte zwischen angrenzender Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung der Industriebrache ▪ Beitrag zur Stabilisierung des Quartiers ▪ Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ▪ Imageverbesserung								
Beschreibung des Projekts:	Das Roßlaufgelände soll einer umfassenden Erneuerung und Entwicklung zugeführt werden. Eine gewerbliche Nutzung kommt aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nicht in Betracht. Vorgesehen ist die Entwicklung zu einem Wohn- und Mischgebiet, mit Schwerpunkt einer Wohnnutzung durch private Investoren. Detaillierte Planungen liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Mit der Machbarkeitsstudie liegt jedoch eine Voruntersuchung vor, die nachweist, dass eine Realisierung möglich ist.								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Investor(en)								
Zeitplanung:	2008-2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>k.A. €</td></tr> <tr> <td>Anteil private Investoren</td><td>k.A. €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	k.A. €	Anteil private Investoren	k.A. €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	k.A. €								
Anteil private Investoren	k.A. €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Projekt 4.5.2	Wohnbebauung, Teilgrundstück Minigolfplatz								
Ausgangssituation:	Im Bereich Neusatzstraße / Adolf-Kolping-Straße befindet sich ein Spielplatz, der nicht mehr heutigen Anforderungen entspricht sowie ein ehemals als Minigolfplatz genutztes Gelände.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Wiedernutzung von Brachflächen ▪ Imageverbesserung ▪ Stabilisierung der Sozialstruktur (Förderung der Wohneigentumsbildung junger Familien)								
Beschreibung des Projekts:	Die WBG plant auf der Fläche des Spielplatzes und des ehemaligen Minigolfplatzes die Neuerrichtung von Wohngebäuden (z.B. Reihen-, Doppel, Kettenhäuser) zur Veräußerung an junge Familien, um die Eigentumsbildung dieser Gruppen zu fördern.								
Priorität:	mittel								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	WBG								
Zeitplanung:	2008-2012								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>622.500 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>622.500 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	622.500 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	622.500 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	622.500 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	622.500 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

Maßnahme 4.6: Werbung für das Quartier, Imagekampagne

Projekt 4.6.1	Werbung für das Quartier, Imagekampagne
Ausgangssituation:	Das Quartier Branchweiler ist aufgrund seiner problematischen Sozialstruktur sowie städtebaulicher und funktionaler Schwächen mit einem negativen Image behaftet. Die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier ist als gering einzustufen.
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Imageverbesserung ▪ Verbesserung der Sozialstruktur durch Zuzug stabilisierende Mieterschichten
Beschreibung des Projekts:	In den nächsten Jahren sind umfassende Maßnahmen vorgesehen, die Lebensqualität im Quartier zu verbessern und die Sozialstruktur zu stabilisieren. Diese Maßnahmen und Projekte müssen durch Plakate, Flyer und Veranstaltungen in die Öffentlichkeit getragen werden. Die Bewohner des Quartiers sind zu einer Mitwirkung anzuregen. Mit den Bewohnern kann ein Logo für das Quartier entwickelt oder ein neuer Quartiersname gefunden werden.
Priorität:	mittel
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.
weitere Beteiligte:	AK Ost, WBG, Bewohner des Quartiers
Zeitplanung:	2007-2011
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	Gesamtkosten: 60.000 € kommunaler Eigenanteil: 20.000 € Zuschuss Land/Bund (Quelle noch offen): 40.000 €

5.4.5 Handlungsschwerpunkt 5: Projektentwicklung und -steuerung

Überblick

Handlungsschwerpunkt 5 fasst alle Maßnahmen zusammen, die zur Steuerung des Programms in Neustadt/W.-Branchweiler und zur Projektentwicklung notwendig sind. Hierzu zählt nicht nur die erstmalige Aufstellung eines Integrierten Handlungskonzepts und dessen regelmäßige Fortschreibung. Die kontinuierliche Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes, d.h. seiner Ziele, Maßnahmen und Projekte, stellt einen maßgeblichen Bestandteil der Programmphilosophie der integrierten Stadtteilerneuerung dar. Auf kommunaler Ebene sollte auch eine kontinuierliche wissenschaftliche Begleitung eingerichtet werden, die in erster Linie der Steigerung der Effektivität dienen soll, d.h. einer Unterstützung des Programmmanagements und einer korrigierenden Steuerung der Umsetzung des Programms. Dazu ist eine laufende Beobachtung der Projekte und ihrer Umsetzung erforderlich, auf deren Basis das integrierte Handlungskonzept für Neustadt/W.-Branchweiler regelmäßig fortgeschrieben wird. Schließlich sind im weiteren Verlauf der Umsetzung die Rahmenplanungen des Integrierten Handlungskonzepts in konkrete städtebauliche Planungen umzusetzen.

Folgende Einzelprojekte sollen in diesem Handlungsschwerpunkt in den Jahren 2005 bis 2012 realisiert werden.

SP	Maßnahme	Projekt	Projektbezeichnung
5	5.1		Planung, Beratung, wissenschaftliche Begleitung
		5.1.1	Integriertes Handlungskonzept
		5.1.2	Fortschreibung des Handlungskonzepts
		5.1.3	Beratung Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge
		5.1.4	Lfd. technische Hilfe (Monitoringsystem und Evaluierung)
	5.2		Planung, Beratung WBG
		5.2.1	Wohnumfeld- und Wohnfolgekonzept WBG

Maßnahme 5.1: Planung, Beratung, wissenschaftliche Begleitung

Projekt 5.1.1	Integriertes Handlungskonzept						
Ausgangssituation:	Laut Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder (2005) ist „maßnahmebegleitend ... ein auf Fortschreibung angelegtes gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept durch die Gemeinden aufzustellen.“ (VV Städtebauförderung 2005 von 13.1.2005, Art. IV 3). Das Konzept ist Grundlage für die Aufnahme des Programmgebiets in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Das Integrierte Handlungskonzept dient als strategische Grundlage für integrierte Maßnahmen im Stadtteil. Ziel ist, mit integrierten Maßnahmen ressortübergreifend auf die festgestellten mehrschichtigen Problemlagen zu reagieren. Dabei sind lokale Akteure und Bürger einzubeziehen.						
Beschreibung des Projekts:	Die Stadt Neustadt hat eine externe Bürogemeinschaft beauftragt, das vorliegende Integrierte Handlungskonzept zu erarbeiten. Das Konzept grenzt ein Fördergebiet ab und leitet aus einer Analyse der Potenziale und städtebaulichen und sozioökonomischen Probleme Ziele und Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers her. In enger Abstimmung mit lokalen Akteuren (Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft, Grundstückseigentümer) und Bürgern (Mieterbefragung) wurde ein Handlungsprogramm mit vernetzten, ressortübergreifenden Maßnahmen erarbeitet.						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	isoplan: marktforschung in Kooperation mit FIRU mbH und Network Solution AG						
Zeitplanung:	2005 - 2006						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>33.500 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>11.167 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>22.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	33.500 €	kommunaler Eigenanteil:	11.167 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	22.333 €
Gesamtkosten:	33.500 €						
kommunaler Eigenanteil:	11.167 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	22.333 €						

Projekt 5.1.2	Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts						
Ausgangssituation:	Laut Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder (2005) ist „maßnahmebegleitend ... ein auf Fortschreibung angelegtes gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept durch die Gemeinden aufzustellen.“ (VV Städtebauförderung 2005 von 13.1.2005, Art. IV 3). Das Konzept wurde Anfang 2006 verabschiedet und vom Stadtrat und der ADD gebilligt.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Ziel der Fortschreibungen ist es, die Effizienz des Programms zu steigern und die Strategie und das Maßnahmenpaket jederzeit optimal an die Problemlage und Potenziale im Quartier anzupassen.						
Beschreibung des Projekts:	Die Fortschreibungen sollen im Sinne eines lernenden Programms auf der Grundlage der Ergebnisse des Programmmonitoring und der Evaluierungen (vgl. Projekt 5.3) Änderungen im Kontext des Programms und Erfahrungen im Verlauf der Umsetzung analysieren und die Programmstrategie ggf. entsprechend anpassen. Darauf aufbauend ist der Maßnahmenkatalog ggf. durch neue Projekte, die in enger Abstimmung mit den lokalen Akteuren und Bürgern entwickelt werden, zu ergänzen.						
Priorität:	mittel						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	externe Büros						
Zeitplanung:	erste Fortschreibung voraussichtlich 2009						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>20.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>6.667 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>13.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	20.000 €	kommunaler Eigenanteil:	6.667 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	13.333 €
Gesamtkosten:	20.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	6.667 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	13.333 €						

Projekt 5.1.3	Beratung Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge						
Ausgangssituation:	Einige der wohnraumwirksamen Maßnahmen im Quartier werden von privaten Eigentümern – allen voran der WBG – getragen. Ein Teil dieser privatwirtschaftlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist zuwendungsfähig, sofern ein städtebaulicher Misstand erkennbar ist, die Projekte den Zielen der Integrierten Handlungskonzeptes entsprechen und im Einzelnen mit der Stadt abgestimmt sind. Voraussetzung für eine Förderung privater Baumaßnahmen ist gemäß § 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine vertragliche Verpflichtung des Eigentümers gegenüber der Gemeinde zur Durchführung der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsvertrag/ Instandsetzungsvertrag). Die Höhe der Förderung ist maximal auf den Kostenanteil beschränkt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 BauGB zu erstatten hat (Kostenerstattungsbetrag). Dem Eigentümer sind die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen insofern zu erstatten, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann (sog. „unrentierliche Kosten“).						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	▪ Technische Hilfe, Programmmanagement						
Beschreibung des Projekts:	Zwischen der Stadt Neustadt/W. und der WBG bzw. anderen Privateigentümern müssen als Grundlage für eine Kostenerstattung vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Die Stadt benötigt für diese Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge in der Anlaufphase eine externe Beratung.						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	Planungsbüros						
Zeitplanung:	2006-2012						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td> <td>15.000 €</td> </tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td> <td>5.000 €</td> </tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td> <td>10.000 €</td> </tr> </table>	Gesamtkosten:	15.000 €	kommunaler Eigenanteil:	5.000 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	10.000 €
Gesamtkosten:	15.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	5.000 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	10.000 €						

Projekt 5.1.4	Lfd. technische Hilfe (Monitoringsystem und Evaluierung)						
Ausgangssituation:	Die strategische Ausrichtung des Programms mit Zielen, Festlegung von Handlungsschwerpunkten, Maßnahmen und Projekten basiert auf Analysen und Annahmen zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung sowie Erfahrungen aus anderen Städten mit vergleichbaren Problemgebieten. Teilweise wird mit den geplanten Maßnahmen Neuland betreten.						
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Die Technische Hilfe soll zu einer höheren Effizienz und Wirksamkeit des Programms beitragen.						
Beschreibung des Projekts:	Im Sinne einer zielorientierten Planungsphilosophie soll ein Monitoringsystem aufgebaut werden, mit dessen Hilfe der Grad der Zielerreichung und die Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen im Rahmen regelmäßiger begleitender Zwischenevaluierungen analysiert werden kann. Hierzu sind quantifizierte und qualitative Ziele festzulegen, Indikatoren zur Messung des Grades Zielerreichung zu bestimmen und in regelmäßigen Abständen (z.B. jährlich) zu erheben (Monitoring). Die einzelnen Projektträger sollen verpflichtet werden, entsprechende Informationen jährlich in Form von standardisierten Jahresberichten zur Verfügung zu stellen. Die Evaluierung ermittelt im Vorfeld der Fortschreibung des Programms den Stand der Programmumsetzung, bewertet aufgrund eines Vergleichs der Ziele mit dem tatsächlichen Umsetzungsstand die Wirksamkeit der Maßnahmen und spricht Empfehlungen für eine eventuell notwendige Korrektur des Programms aus.						
Priorität:	hoch						
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.						
weitere Beteiligte:	alle Projektträger (Jahresberichte); externes Büro (Evaluierung)						
Zeitplanung:	Monitoring laufend, Evaluierung erstmals 2009						
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>50.000 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>16.667 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>33.333 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	50.000 €	kommunaler Eigenanteil:	16.667 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	33.333 €
Gesamtkosten:	50.000 €						
kommunaler Eigenanteil:	16.667 €						
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	33.333 €						

Maßnahme 5.2: Planung, Beratung WBG

Projekt 5.2.1	Wohnumfeld- und Wohnfolgekonzept WBG								
Ausgangssituation:	Die vorgesehenen Maßnahmen der WBG zur Wohnumfeldgestaltung sind im Gesamtzusammenhang des Quartiers zu planen. Hierzu ist ein Konzept zu erarbeiten.								
Ziele, zu denen das Projekt beitragen soll:	Umsetzung der städtebaulichen Projekte								
Beschreibung des Projekts:	Erarbeitung eines Konzepts für die Wohnumfeldgestaltung und die Begleitmaßnahmen durch ein externes Büro. In dem Konzept sollen folgende Maßnahmen konkretisiert und erarbeitet werden: ▪ Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds (unter Einbeziehung von Konzepten zur Bildung von Mietergärten sowie von Lösungen für den ruhenden Verkehr) ▪ Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnwertes für Kinder und Jugendliche (Spielplätze, Aufenthaltsflächen) ▪ Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnwertes für Senioren einschließlich Maßnahmen zur Steigerung des Sicherheitsempfindens der Bewohnerschaft (auch unter a) zu berücksichtigen) ▪ nicht investive Maßnahmen: Das Konzept besteht nicht nur aus den notwendigen investiven Maßnahmen, sondern soll auch den Betreuungsaspekt für bedürftige Mieter, Mediationsaspekte für die Konfliktlösung und -vermeidung zwischen den Bewohnern in den betroffenen Gebäuden sowie Maßnahmen zur Steigerung der Wohnzufriedenheit und zur Bindung der Bewohner und ihrer Kinder an den Standort umfassen.								
Priorität:	hoch								
Verantwortlich für die Umsetzung:	Stadt Neustadt/W.								
weitere Beteiligte:	Planungsbüros								
Zeitplanung:	2006								
Kostenschätzung und geplante Finanzierung:	<table> <tr> <td>Gesamtkosten:</td><td>26.100 €</td></tr> <tr> <td>WBG NW (rentierlicher Anteil):</td><td>26.100 €</td></tr> <tr> <td>kommunaler Eigenanteil:</td><td>0 €</td></tr> <tr> <td>Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):</td><td>0 €</td></tr> </table>	Gesamtkosten:	26.100 €	WBG NW (rentierlicher Anteil):	26.100 €	kommunaler Eigenanteil:	0 €	Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €
Gesamtkosten:	26.100 €								
WBG NW (rentierlicher Anteil):	26.100 €								
kommunaler Eigenanteil:	0 €								
Zuschuss Land/Bund (Soz. Stadt):	0 €								

6 MACHBARKEITSSTUDIE ROßLAUFGELÄNDE

Im Folgenden wird das Roßlaufgelände als integrativer Bestandteil des Programmgebiets "Soziale Stadt" detailliert betrachtet, denn das Areal stellt einerseits zwar das größte Entwicklungspotenzial innerhalb des Gebietes dar, andererseits aber auch die größte städtebauliche Herausforderung. Die bisherigen Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme und -analyse sollen daher im vorliegenden Kapitel zusammengefasst und weiter vertieft werden. Auf dieser Grundlage werden schließlich Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Areals aufgezeigt.

6.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im nördlichen Programmgebiet zwischen Branchweilerhofstraße und Speyerbach schließt sich an das ansonsten überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Quartier Branchweiler ein ehemaliges Industriegebiet an, das sich zwischen 1900 und 1980 entwickelt hat. Ein großer Teil der industriellen Nutzungen ist jedoch inzwischen aufgegeben, die Gebäude stehen leer und verfallen bzw. wurden bereits oder werden z.T. noch abgerissen. Es handelt sich um ehemalige Betriebsflächen des Betonfertigteile-Werks IMBEG und der Baumaschinenfabrik IBAG, deren Betrieb nach Konkursen 1984 bzw. 1997 aufgegeben wurde.

Die Anlagen des ehemaligen Baumaschinenherstellers **IBAG** stehen leer, da die Gebäude aufgrund ihres baulichen Zustands und ihrer Baustruktur für neue gewerbliche Nutzungen kaum geeignet sind. Dazu kommt, dass eine gewerbliche Wiedernutzung des Geländes nicht im Einklang mit der angrenzenden überwiegenden Wohnnutzung stehen würde. Einige der Hallen wurden bereits abgerissen. Der überwiegende Teil der Gebäude ist jedoch noch erhalten und muss im Zuge einer Gebietsentwicklung abgeräumt werden. Zwei Gebäude am südwestlichen Rand des Areals werden saniert und als Wohnungen bzw. Büros und Praxen genutzt.

Eine Besonderheit auf dem IBAG-Gelände stellt die im Jahr 1910 erbaute denkmalgeschützte Maschinenhalle dar. Die Berücksichtigung denkmalgeschützter Bausubstanz erfordert besondere Strategien (v.a. zur Nutzungsfindung), die erhöhte Kosten und einen hohen zeitlichen Aufwand zur Folge haben können.

Nach Stilllegung des Betonfertigteile-Werks **IMBEG** wurden im Gewerbegebiet "Roßlauf" gewerbliche Folgenutzungen (Transportbetonwerk, Autoverwertung, Reifenhandel, Autoreparaturwerkstatt, Spedition, Teppichbodenhandel, Möbelgeschäft), Einzelhandelsbetriebe und Büros angesiedelt, die jedoch ohne positive Auswirkungen auf das Stadtbild blieben. Einige Gebäude stehen leer. Die Gebäudesubstanz ist z.T. sehr schlecht. Zwischen den einzelnen Betrieben liegen verwilderte und ungenutzte Brachflächen. Die Gebäude und stark versiegelten Flächen passen gestalterisch nicht in das Bild der umgebenden Wohnbebauung.



Abbildung 9: Gebäudenutzungen im Roßlaufgelände¹³

Die Grundstücke im Roßlaufgelände sind im Besitz verschiedener Eigentümer. Die **Vielzahl an Eigentümern** erschwert die Entwicklung des Geländes, da unterschiedliche Einzelinteressen auszusteuern sind. Eine weitere Schwierigkeit besteht darin, den Eigentümern die Notwendigkeit einer Gesamtkonzeption zu vermitteln und zu vermeiden, dass die Grundstückseigentümer vor dem Hintergrund einer möglichen Gewinnmaximierung ihre Grundstücke an den Meistbietenden veräußern.

¹³ Stadt Neustadt/W.: Stadtumbaumaßnahme "Roßlauf", o. J.

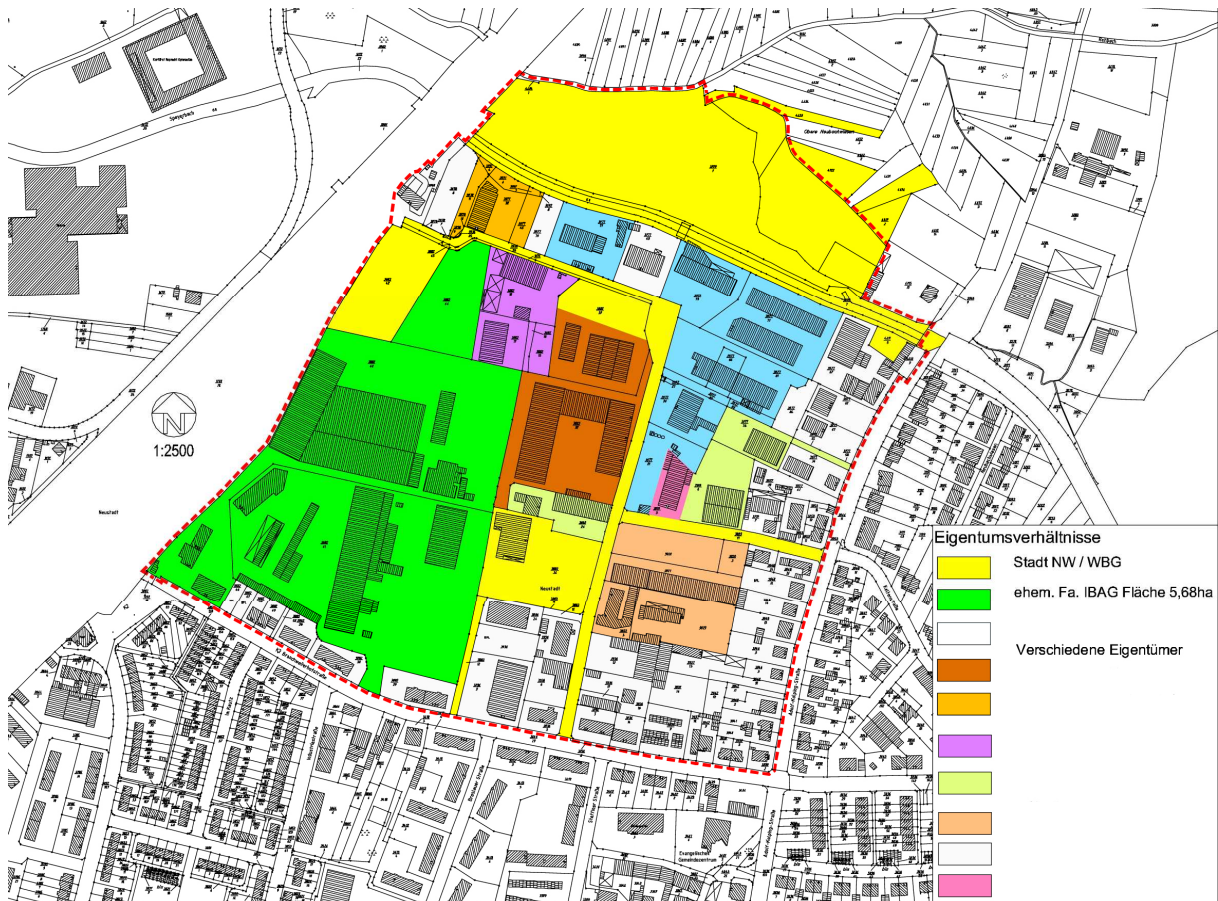


Abbildung 10: Grundstückseigentümer im Roßlaufgelände

Neben der desolaten Gebäudesubstanz und dem notwendigen Gebäudeabriss erschweren **Altlasten** die Revitalisierung der Brachflächen. Auf dem IBAG-Gelände wurde bereits eine orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Die Kosten für eine Altlastensanierung werden auf ca. 2 Mio. € geschätzt. Die Sanierungsplanung ist beauftragt und steht vor dem Abschluss.

Auf den übrigen Flächen des Roßlaufgeländes werden aufgrund der gewerblichen Vornutzungen weitere Altlasten vermutet. Untersuchungen hierzu wurden bislang nur vereinzelt durchgeführt. Insbesondere die Altlastensituation stellt ein bedeutendes Hemmnis bei der Revitalisierung der Brachflächen dar. Das Risiko von Altlasten erschwert eine Wiedernutzung und kann neben hohen Kosten zu Verzögerungen im Projektablauf führen.

Zudem hat das Vorhandensein von Altlasten negativen Einfluss auf das Image der Flächen, so dass verschiedene Strategien zur Imageaufwertung entwickelt werden sollten, wie z.B. Aufklärungskampagnen oder Gewährleistungsgarantien für den Fall, dass trotz Sanierungs- und Vorsorgemaßnahmen bei der Grundstücksherstellung Altlasten festgestellt werden, für deren Beseitigung und Sicherung die Stadt für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags die Kosten übernehmen könnte. Aufklärungskampagnen¹⁴ und Gewährleistungsgarantien¹⁵ wurden an anderer Stelle bereits erfolgreich eingesetzt.

¹⁴ z.B. in Nordhorn bei der Wiedernutzung der Textilfabrik Povel zu einem Wohn- und Mischgebiet.

Die betrieblichen Abläufe und das betriebsbezogene Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet Roßlauf verursachen Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Sammelstraßen der angrenzenden Wohngebiete und führt somit zu Konflikten. Die Erschließung des Gewerbegebietes selbst und des P+R-Platzes erfolgt über die Roßlaufstraße. Von Seiten der Stadt wurde die Option gesichert, den P+R-Platz von Süden durch eine Straße entlang der Bahnlinie zu erschließen. Die Merowingerstraße spielt eine untergeordnete Rolle, da der Anschluss über die Adolf-Kolping-Straße nur für Anlieger erlaubt ist. Die vorhandenen Straßen sind dazu geeignet, auch zukünftig das Areal zu erschließen. Der Straßenraum muss jedoch aufgewertet werden.

Die gewerblichen Folgenutzungen und die Wohnbebauung bilden eine z.T. problematische Gemengelage. Die Wohnqualität und das Image des gesamten Quartiers werden nachteilig von der gewerblichen Nutzung des Roßlaufgeländes und den dadurch bedingten Folgeerscheinungen beeinflusst. Auf Grund der beeinträchtigten Wohnqualität ist zu befürchten, dass finanzstärkere Bewohner das Quartier Branchweiler verlassen bzw. nicht mehr zuziehen.

Aus den genannten Gründen bedarf das Gebiet einer grundsätzlichen Erneuerung und Umgestaltung. Für eine weitere rein gewerbliche oder industrielle Nutzung eignet sich der Bereich aufgrund seiner problematischen Erschließung durch die benachbarten Wohngebiete eher nicht. Andererseits verfügt das Gebiet über eine **Lagegunst** bezüglich der direkten Nachbarschaft zu einem Freibereich entlang der Bachauen von Speyerbach und Rehbach, der Naherholungsqualitäten besitzt. Für eine Wohn- und Mischnutzung erscheint der Bereich wegen des S-Bahn-Anschlusses Neustadt-Böbig und damit die Direktanbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar sowie der fußläufigen Erreichbarkeit zu den wichtigsten verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen geeignet. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Entwicklung des Roßlaufgeländes zu einem Wohn- und Mischgebiet kann sich positiv auf das Image und die soziale Stabilität des gesamten Quartiers Branchweiler auswirken. Der neue Flächennutzungsplan greift dem voraus und weist das Gebiet bereits als geplante gemischte Baufläche aus.

Die im Gebiet angesiedelten störenden Gewerbebetriebe erschweren die Verwertung der Flächen. Sie sind nicht mit der angestrebten Nutzung vereinbar und müssen ggf. verlagert werden. Dies führt neben einem erhöhten Kostenaufwand für Entschädigungsleistungen und Gebäudeabrisse vor allem zu zeitlichen Verzögerungen. Kostenschätzungen für die Beräumung des Geländes und die Entsorgung des Abrissmaterials liegen nicht vor.

Trotz der Schwierigkeiten und Hemmnisse ist vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung die Chance, ein **innerstädtisches Flächenpotenzial** für die Stadtentwicklung nutzen zu können, von hoher Bedeutung. Aus den vorgenannten Gründen sollten die Voraussetzungen für eine Wiedernutzung des Geländes geschaffen werden. Von Seiten der Stadt sind daher Ordnungsmaßnahmen wie z.B.

- Grunderwerb zur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Einrichtungen,
- Altlastenuntersuchungen,
- Verlagerung von störenden Betrieben

15 z.B. in Hamm bei der Wiedernutzung der Zeche Sachsen zu einem Gewerbepark

notwendig (vgl. Projekt 4.2.3). Die Stadt könnte durch diese Vorinvestitionen für Investoren und die privaten Grundstückseigentümer ein positives Zeichen setzen.

Mit der Gebietsentwicklung soll das gesamte Quartier Branchweiler an Attraktivität gewinnen und nachhaltig zu einer Stabilisierung der Sozialstruktur beigetragen werden. Es ist geplant, das Gelände von privaten Investoren zu erschließen und bebauen zu lassen. Zunächst muss es daher marktreif gemacht werden.

6.2 Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wohnraumbedarf

Zur Potenzialeinschätzung für eine künftige Bebauung am Roßlauf wurde im ersten Schritt der mittelfristige Wohnraumbedarf bis 2015 abgeschätzt. Die Bevölkerungsprognose für Neustadt/W.¹⁶ prognostiziert (nach mittlerer Variante) mittelfristig leichte Bevölkerungsverluste.

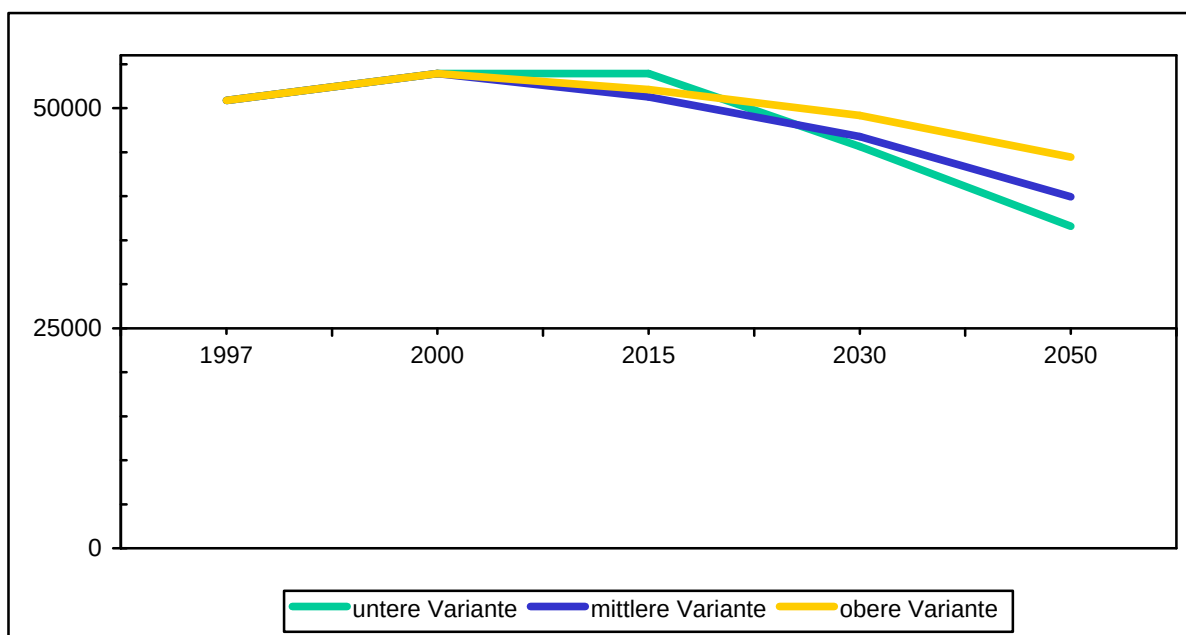


Abbildung 11: Bevölkerungsprognose für Neustadt/W. (Quelle vgl. Fußnote 16)

Bei näherer Betrachtung der Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen lässt sich feststellen, dass bis 2015 voraussichtlich einzig die Generation der mindestens 60-Jährigen Zugewinne zu verzeichnen hat. Den Bevölkerungsgruppen der bis 20-Jährigen sowie der 20- bis 60-Jährigen wird hingegen eine leicht rückläufige Entwicklung vorausgesagt. Demzufolge und aufgrund des gesellschaftlichen Wandels ist davon auszugehen, dass es zu einer Verschiebung der Nachfrage nach Wohnraum für tendenziell kleinere Haushalte durch Singles,

¹⁶ Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz, Annahmen für die mittlere Variante (Rheinland-Pfalz): Lebenserwartung bis 2015 um etwa 4 Jahre steigend; Wanderungssaldo von + 10.000 (2001) sinkend bis auf + 5.000 (2006), danach konstant; konstante Geburtenrate von 1,4 Kinder je Frau

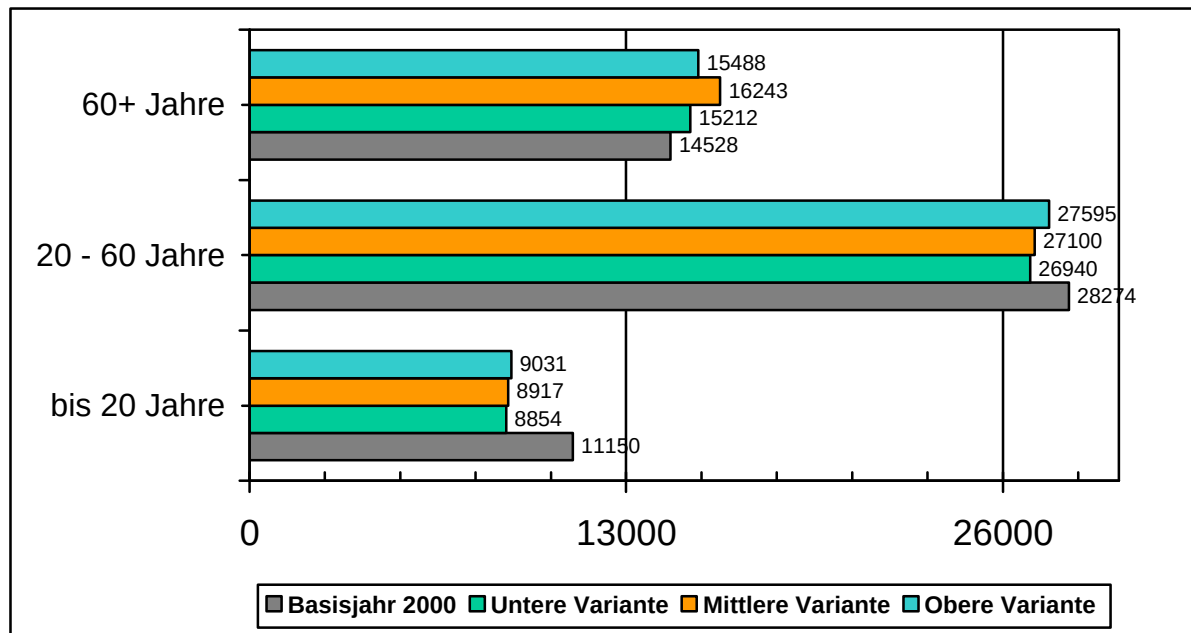


Abbildung 12: Bevölkerungsprognose für Neustadt/W. nach Alter (Quelle vgl. Fußnote 16)

Paare und kleine Familien bzw. Alleinerziehende mit Kind kommt. Ferner ist mit einer steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen in zentralen Wohnlagen mit fußläufig zu erreichender Infrastruktur durch Ältere zu rechnen.

Bezüglich der Wohnimmobilienentwicklung ist festzuhalten, dass in Neustadt/W. ein anhaltender Trend zum Eigenheimbau besteht, der sich insbesondere durch die Errichtung von Einfamilienhäusern ausprägt. Das **Neubauvolumen** hat sich, nach einem Höhepunkt um 1990, auf einem Niveau von rund 70 neuen Wohngebäuden pro Jahr eingependelt. Mittelfristig ist anzunehmen, dass sich das Neubauvolumen auf diesem Niveau hält.

Der Wohnungsbestand in Neustadt/W. zählt derzeit rund 27.000 Wohnungen. Auffällig ist, dass der Bestand an Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen mit ca. 2.000 Wohnungen den geringsten Anteil ausmacht. Das breiteste Marktsegment besteht im Bereich der Wohnungen mit 3 bis 5 Räumen.

Bei Analyse des Wohnungsbestandes im gesamten Bundesland Rheinland-Pfalz lässt sich feststellen, dass es einen seit den 1950er Jahren beständig anwachsenden Wohnraumüberschuss insbesondere im Segment der Fünfpersonenhaushalte, aber auch in dem der Vierpersonenhaushalte gibt. Das Marktsegment der Dreipersonenhaushalte bewegt sich auf einem ausgeglichenen Niveau zwischen Angebot und Nachfrage, im Segment der Ein- und Zweipersonenhaushalte hingegen sind die Wohnungsdefizite stetig angestiegen.

Aufgrund des angenommenen künftigen Bedarfes an Wohnraum für kleinere Haushalte, welcher durch den gesellschaftlichen Wandel bestärkt wird, ist davon auszugehen, dass sich die Defizite an Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter verschärfen, wenn dem nicht durch ein Angebot an nachfrageadäquaten Wohnraum entgegengewirkt wird. Aber auch im Segment der Dreipersonenhaushalte besteht künftig Neubaubedarf, um einen ausgewogenen Markt aufrecht zu erhalten.

Das statistische Landesamt Rheinland-Pfalz prognostiziert für Rheinland-Pfalz von 2000 bis 2015 einen Neubaubedarf von rund 70.000 Wohnungen, um eine ausreichende Wohnraum-

versorgung zu gewährleisten. Herunter gebrochen auf eine Stadt der Größenordnung von Neustadt/W. ist damit zu rechnen, dass von 2006 bis 2015 ein jährliches Neubauvolumen von rund 70 Wohnungen pro Jahr besteht. Diese Annahme wird für Neustadt/W. als realistisch eingeschätzt, da Neustadt/W. einen hohen Wohnwert und eine Nähe zu weiteren Arbeitsplätzen aufweist.

Die durchschnittliche **Wohnfläche je Einwohner** ist seit den 1960er Jahren beständig angewachsen und beträgt in Neustadt/W. derzeit knapp 46 m². Demnach ist trotz einer Haushaltsverkleinerung eine Zunahme der Wohnfläche insgesamt festzustellen. Für einen Zweipersonenhaushalt kann daher derzeit eine Wohnungsgröße von rund 90 m² angesetzt werden, für einen Dreipersonenhaushalt beträgt die durchschnittliche Wohnfläche rund 135 m².

Konkurrenzprojekte, Preisniveau

Nach Abschätzung des Wohnraumbedarfs ist im zweiten Schritt eine Betrachtung der Konkurrenzprojekte sowie des Immobilien- und Bodenpreisniveaus erfolgt. Die aktuellen Kaufwerte für baureifes Bauland liegen in Neustadt bei durchschnittlich knapp 240 €/m². Es ist davon auszugehen, dass diese Werte mittelfristig stagnieren oder sich leicht rückläufig entwickeln.

Die **Bodenrichtwerte** sind in Neustadt stark lageabhängig. Höchste Werte werden in Neustadt-Haardt sowie in Neustadt-Hambach erzielt; Werte von bis zu 400 €/qm können jedoch auch vereinzelt in herausragenden Stadtrandlagen erreicht werden. Im an den Roßlauf angrenzenden Bereich werden Bodenrichtwerte von 200 bis 250 €/m² festgestellt, das Roßlaufgelände als Gewerbegebiet selbst wird derzeit mit 65 €/m² angegeben. Es ist anzunehmen, dass am Roßlauf nach seiner Entwicklung aufgrund seiner spezifischen Stärken und Schwächen Bodenwerte zwischen 190 und 220 € erzielt werden können.

Aufgrund eines recht geringen Immobilienangebotes auf dem Markt von Neustadt und der kaum vergleichbaren räumlichen Lagen der einzelnen Angebote ist eine Einschätzung des Preisniveaus schwierig. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass, je nach Immobilientyp, am Roßlauf Preise zwischen 1.800 und 2.100 €/m² Wohnfläche erzielt werden können, was dem mittleren Preisniveau der Stadt entspricht.

In der Gesamtstadt können derzeit neun **laufende Wohnbauprojekte** verzeichnet werden, zwei weitere Gebiete („Auf dem Häusel“ / NW-Diedesfeld, „An der Gimmeldinger Straße“ / NW-Haardt) befinden sich im Bebauungsplanverfahren, das Gebiet „Diepelsatz“ / NW-Königsbach in der Umlegung. Daneben gibt es derzeit drei Wohnungsbauprojekte in innerstädtischer bzw. Stadtrandlage.

Ferner sind im Flächennutzungsplan 14 weitere Flächen als potenzielle Wohnbaugebiete ausgewiesen, zwei davon im Kerngebiet der Stadt (Knappengraben, Wachenheimer Straße, Teil A).

Der aktuelle regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz sagt aus, dass das Roßlaufgelände in Neustadt das größte zusammenhängende Gebiet ist, welchem eine künftige Wohnnutzung zugeordnet ist. Im nördlichen Stadtrandbereich gibt es daneben drei weitere Flächen, welche als geplante Siedlungsfläche für Wohnen ausgewiesen sind.

Für eine genauere Einschätzung des Entwicklungsvorhabens am Roßlauf ist eine detaillierte Analyse der Konkurrenzsituation in Neustadt und ggf. auch der Umgebung zu empfehlen.

Dennoch scheint es dank der Vorzugslage der direkten Nachbarschaft zum S-Bahn-Haltepunkt Böbig möglich, über die Stadtgrenzen hinaus gezielt Pendlerhaushalte aus der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar sowie der Westpfalz für den Standort zu begeistern.

6.3 Entwicklungsperspektiven

Eine **zukünftig Nutzung** des Roßlaufgeländes für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der vorgenannten Probleme nicht anzustreben. Vielmehr bietet die Fläche aufgrund ihrer Lagegunst hervorragende Voraussetzungen für die Etablierung eines Wohn- und Mischgebietes. Für die denkmalgeschützte IBAG-Halle ist eine Sondernutzung (Gastronomie, Einzelhandel, Freizeitnutzung) vorstellbar. Als Übergang von der Sondernutzung zur Wohnnutzung sollten gemischte Nutzungen angesiedelt werden. Die übrigen Bereiche eignen sich als Wohngebiete, insbesondere die Bereiche hin und zu den Bachauen.

Auf Grund der Größe des Areals, der verschiedenen Grundstückseigentümer und der noch vorhandenen Gewerbebetriebe kann das Gebiet nicht in einem Zug, sondern nur abschnittsweise entwickelt werden. Ein Entwicklungshorizont von 10 bis 15 Jahren ist anzustreben.

Da das IBAG-Gelände aufgrund der vorhandenen Altlasten negativ auf das Image des Areals wirkt, sollte dieser Bereich zuerst angegangen werden. Die Beseitigung der Altlasten ist Grundvoraussetzung für die Entwicklung des gesamten Geländes, um das Image der Flächen insgesamt zu verbessern. Die IBAG-Halle hat zunächst geringere Priorität, da hier die größten Schwierigkeiten bei der Wiedernutzung zu erwarten sind. Die Flächen entlang der Roßlaufstraße stellen die darauf folgenden Entwicklungsbereiche dar.

Auf Grundlage der Analyse der Markt- und Wettbewerbssituation sollte folgende Verteilung an Wohnformen/Nutzungen angestrebt werden:

Wohnform / Nutzung	Anteil in %
Freistehende Einzelhäuser	1,5
Doppel-/Reihenhäuser	54
Geschosswohnungsbau, Wohngruppenprojekte	35
gewerbliche Nutzung, Dienstleistung, Einzelhandel o.ä.	9,5

Tabelle 9: Quantitative Verteilung der Wohnformen / Nutzungen im Roßlaufgelände

Entlang der Bahnlinie sollten perspektivisch weniger sensible Nutzungen wie z.B. Dienstleistungen oder Büros bzw. kostengünstigere Wohnformen (Geschosswohnungsbau) angesiedelt werden. Zu den Bachauen hin sollte hochwertiges Wohnen in Form von Einzelhäusern und Stadtvillen angeboten werden. Die Bebauung könnte sich zum Bachlauf hin öffnen und diesen in das Konzept einbeziehen. Über Fußwegeverbindungen kann das Wohngebiet mit dem Naherholungsbereich im Norden verknüpft werden. Nach Süden hin sollten sich die Wohnformen (Doppel- und Reihenhäuser) verdichten, die Grundstücke werden entsprechend kleiner. Grünzüge lockern allerdings die Bebauung auf. Als Übergang zwischen neuer Bebauung und vorhandenem Geschosswohnungsbau sind Geschosswohnungen bzw. Büros angedacht. Die Straßen basieren soweit möglich auf der vorhandenen Erschließung. Der vorhandene P+R-Platz bleibt erhalten.

Für die IBAG-Halle gilt es, eine besondere Nutzung zu finden, die in Kombination mit weiteren Gebäuden eine Platzsituation schafft, die einen Quartierstreffpunkt darstellen kann. Die Nutzung der IBAG-Halle sollte einerseits Bevölkerung auch aus anderen Stadtteilen anziehen, um Interesse für das Quartier zu wecken und das Image zu verbessern, andererseits aber nicht zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen.

Auf dem Roßlaufgelände können in den nächsten 15 Jahren **400 - 600 Wohneinheiten** entstehen, wenn Grundstückgrößen von ca. 350 m² bei Einzelhäusern, 220 m² bei Doppelhäusern, 190 m² bei Reihenhäusern und 225 - 510 m² im Geschosswohnungsbau zugrunde gelegt werden.

6.4 Plausibilitätsberechnungen

Die Plausibilitätsberechnung stellt das Verhältnis von den geschätzten Gesamtprojektkosten zu den geschätzten Gesamterlösen dar und betrachtet die Entwicklung der kompletten Fläche aus der Sicht **eines Gesamtentwicklers**. Die Markt- und Wettbewerbsanalyse bildet das Fundament der Plausibilitätsberechnung.

Alle Posten des Gesamtprojektes sind in Teilbereiche (Kostengruppen) gegliedert. Die DIN 276 dient dabei als Grundlage, wurde jedoch um weitere Positionen ergänzt. Somit findet man in der Berechnung neben den Kosten verursachenden Bereichen auch z.B. die Bereiche der Erlöse durch Miete oder Verkauf. Weiterhin werden auch die Gruppen Vertrieb, Allgemeine Kosten und Finanzierung abgebildet. Die Parameter werden aus marktüblichen Durchschnittspreisen erstellt.

Durch die Aufstellung von unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Doppelhaushälften, Reihenhäusern etc.) wird in der Plausibilitätsberechnung das Verhältnis aller zu erwartenden nutzungsbezogenen Kosten und Erlöse dargestellt. Somit wird von Beginn an das gesamte Projekt mit sämtlichen Parametern betrachtet. Es handelt sich um einen dynamischen Prozess, der einer ständigen Anpassung bedarf und im Fortgang immer wieder auf alle Neuerungen im Prozessablauf reagieren muss.

Die Plausibilitätsberechnung bringt (vor Bekanntsein der Abbruch- und eventueller Altlastensanierungskosten) im Ergebnis einen Gewinn hervor. Daher wird das Projekt als auch ökonomisch umsetzbar eingestuft.

6.5 Marketing-/Vertriebsstrategie

Es ist anzunehmen, dass eine jährliche **Vermarktung** von ca. 40 Wohneinheiten pro Jahr am Roßlauf realistisch ist. Gleichwohl dürften in der Gesamtstadt insgesamt nicht mehr als rund 70 bis 80 Wohneinheiten pro Jahr entstehen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, dass in städtischer Hand befindliche Flächen zu gegebener Zeit nicht an Dritte veräußert werden, um einer Marktübersättigung entgegenzusteuern.

Die Vermarktung des Projekts sollte aus einer Hand erfolgen und strategisch gesteuert werden, damit ein bedarfsverträglicher Vertrieb gewährleistet werden kann.

Es gilt, für das Roßlaufgelände ein positives Image zu bilden. Alleinstellungsmerkmale (z.B. IBAG-Halle) sowie ein qualitätsvolles Wohnen, z.B. durch Gestaltung des öffentlichen Raumes (Plätze, Grün, Wasser), sind Parameter, die in einer Vermarktung von großer Bedeu-

tung sind. Die Möglichkeit einer neuen Namensgebung könnte ebenfalls einen positiven Einfluss auf die Identitätsbildung haben.

Die Entwicklung des Geländes sollte in Bauabschnitten erfolgen. Hierzu sollten Cluster gebildet werden, die in sich funktionieren müssen und in der Folge ein qualitativvolles Gesamtbild ergeben. Um dieses Gesamtbild zu erreichen, muss die Clusterplanung schon vor Vertriebsbeginn juristisch und planerisch abgeschlossen sein. Ein weiterer, wichtiger Aspekt besteht in der ständigen wirtschaftlichen Projektkontrolle während des gesamten Prozessablaufes.

Vor dem Hintergrund dieser planerischen Überlegungen wurde am 24.01.2006 eine erste Versammlung der zentral im Gebiet gelegenen Grundstückseigentümer durchgeführt. Absicht war es, den Eigentümern die städtebauliche Zielsetzung und Vision für das Areal zu vermitteln, die markt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu erläutern sowie die angedachte strategische Umsetzung darzulegen. Die Resonanz auf die perspektivische Flächenumwidmung war grundsätzlich positiv, so dass zur Zeit in Einzelgesprächen die Mitwirkungsbereitschaft weiter sondiert wird. Als nächster Schritt ist die Unterzeichnung einer gemeinschaftlichen Absichtserklärung („letter of intent“) geplant.

7 PLANUNGS- UND UMSETZUNGSINSTRUMENTE

Bei den Planungs- und Umsetzungsinstrumenten ist zwischen formellen und informellen Instrumenten zu unterscheiden.

Formelle Planungsinstrumente stellen Planungsinstrumente dar, deren Erarbeitung, Aufbereitung und Inhalte auf gesetzlichen Regelungen bzw. Formvorschriften basieren. Informelle Planungsinstrumente können dagegen aufgrund fehlender gesetzlicher Regelungen ohne formale Vorschriften erarbeitet werden. Sie können daher äußerst flexibel gehandhabt, an örtliche Rahmenbedingungen und die Sachlage angepasst werden. Häufig werden informelle Planungsinstrumente als komplementäres Instrument zur förmlichen Planung eingesetzt. Die informellen Planungsinstrumente entfalten keine unmittelbare externe Verbindlichkeit, sondern lediglich eine verwaltungsinterne Bindungswirkung.

Informelle Planungsinstrumente:

- Investorenwettbewerb,
- städtebaulicher Ideenwettbewerb,
- Städtebaulicher Rahmenplan.

Formelle Planungsinstrumente:

- Bebauungsplan,
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme,
- Stadtumbaumaßnahme,
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

Verträge:

- Städtebaulicher Vertrag,
- Privatrechtlicher Vertrag.

Die genannten Instrumente kommen vor allem bei der Entwicklung der Roßlaufgeländes in Betracht, können aber auch bei der Realisierung der weiteren Projekte im Rahmen der "Sozialen Stadt" relevant sein, insbesondere die Instrumente städtebaulicher Rahmenplan, Bebauungsplan und Verträge.

Häufig stehen am Beginn von Brachflächenentwicklungen **städtebauliche Ideenwettbewerbe** oder **Investorenwettbewerbe**, aus denen erste Planungsideen hervorgehen und die gleichzeitig dazu dienen können, Investoren zu akquirieren.

Städtebauliche Ideenwettbewerbe oder Investorenwettbewerbe sollten erst auf Basis intensiver Vorarbeiten, die erste Entwicklungsziele definieren, erfolgen. Für das Roßlaufgelände liegt mit der Machbarkeitsstudie bereits eine gründliche Bestandserfassung sowie eine Zielbestimmung vor.

Mit Hilfe der Investorenwettbewerbe ist es möglich, Interessenten anzusprechen, die ansonsten nicht erreicht würden, denn hier ist bei der Auswahl nicht nur das Höchstgebot für das Grundstück relevant, sondern auch die Konzeption.

Auf Grundlage intensiver Vorarbeiten können in einem möglichst kooperativen und konsensorientierten Planungsprozess städtebauliche Rahmenpläne erarbeitet werden. Der **städtebauliche Rahmenplan** stellt ein zentrales Steuerungsinstrument bei der Brachflächenentwicklung dar, das so flexibel ist, dass es auf sich verändernde Rahmenbedingungen schnell und flexibel reagieren kann, wie beispielsweise bei einer sich verändernden Nachfragestruktur, Erkenntnissen zur Altlastensituation oder Betriebsverlagerungen. In den meisten Fällen wird der städtebauliche Rahmenplan von den politischen Gremien beschlossen. Die Position des Rahmenplans wird durch den Ratsbeschluss weiter gestärkt. Auf diese Weise wird auch nach außen hin, z.B. gegenüber Investoren, ein Vertrauensschutz gegeben.

Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans werden **Bebauungspläne** gem. § 9 BauGB aufgestellt, die die Inhalte des Rahmenplans rechtsverbindlich machen. In vielen Fällen hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan nur eingeschränkt geeignet ist, besondere städtebauliche und architektonische Qualitäten oder ökologische Standards zu realisieren. Zur Sicherung von Qualitäten empfiehlt es sich daher, mit dem Verkauf von Grundstücken zusätzliche Qualitätsvereinbarungen mit Bauherren oder Investoren zu treffen, die in den Grundstückskaufvertrag oder einen eigenständigen Vertrag aufgenommen werden. Im Vorfeld dieser **Verträge** sollte eine intensive Aufklärung und Beratung des Bauherren / Investors erfolgen, um das Verständnis für solche Vereinbarungen auf Seiten des Bauherren zu erhöhen. Die Einrichtung eines **Gestaltungsbeirats** hilft, Qualitätsstandards festzulegen und Qualitätsfragen zu klären. Eine hohe städtebauliche Qualität bis hin zur Gestaltungsreglementierung und der Anspruch architektonischer Vielfalt wird zu einem wichtigen Vermarktungselement revitalisierter Flächen.

Neben **privatrechtlichen Verträgen** zur Sicherung von städtebaulichen und architektonischen Qualitäten werden mit privaten Investoren im Rahmen einer **Public Private Partnership (PPP) städtebauliche Verträge** gem. § 11 BauGB geschlossen, die zum einen die Zusammenarbeit mit der Stadt regeln und zum anderen die Realisierung des abgestimmten Konzeptes und die Einhaltung von Qualitätsanforderungen sichern.

Das Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 BauGB sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Die Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Das öffentliche Interesse bezieht sich auf das Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen und darauf, dies in einem Vorgang zu bewirken, der von der Vorbereitung der Maßnahme bis zu ihrer Beendigung wirtschaftlich und rechtlich eine Einheit bildet. Sanierungsmaßnahmen müssen von der öffentlichen Hand veranlasst, von ihr umfassend geleitet und regelmäßig durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel ermöglicht werden.¹⁷ Die Maßnahmen dürfen nicht allein oder vorwiegend privaten Interessen dienen.

¹⁷ Vgl. Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W.: BauGB Kommentar, § 136, Rd. 4 und 10

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein Instrumentarium, dessen Einsatz vor allem im Roßlaufgelände (in einem Teilbereich) in Betracht käme. Die städtebaulichen Missstände im Roßlaufgelände sind durch Substanzschwächen (vgl. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und Funktionsschwächen (vgl. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) gekennzeichnet. Sie wirken sich bereits erheblich beeinträchtigend auf die Umgebung aus. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bietet, neben der Beseitigung städtebaulicher Missstände, die Möglichkeit einer Neuordnung und Verlagerung störender Betriebe. Sie ermöglicht daher der Kommune, bestimmte harte Instrumente gegenüber den Grundstückseigentümern einzusetzen. Die städtebauliche Sanierung wird gem. der §§ 136 ff BauGB durchgeführt. Zu unterscheiden sind das klassische Sanierungsverfahren und das vereinfachte Sanierungsverfahren, bei dem die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen ist. Im Roßlaufgelände käme v.a. das klassische Sanierungsverfahren in Frage. Bodenwertsteigerungen könnten im Zuge der Sanierungsmaßnahme von der Kommune abgeschöpft werden, so dass die Grundstückseigentümer im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wenig von einer Bodenwertsteigerung profitieren würden.

Neben der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind **Stadtumbaumaßnahmen** ein weiteres Instrumentarium, das v.a. im Roßlaufgelände eingesetzt werden kann. Insbesondere dann, wenn der Einsatz der übrigen städtebaulichen Instrumente nicht oder nicht flächendeckend notwendig ist. Beispielsweise ist die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen ergänzend zu den Instrumenten des Sanierungsrechts zulässig. Stadtumbaumaßnahmen sind gem. § 171 a BauGB Maßnahmen, durch die in einem von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Die Maßnahmen sind besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten bestimmt, in denen ein qualifizierter Handlungsbedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert.¹⁸ Für die Umsetzung einzelner Maßnahmen bedarf es des Rückgriffs auf die Ermächtigungsgrundlagen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts, z.B. der Bebauungsplanung, der Bodenordnung, der städtebaulichen Gebote oder der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, da die Festlegung eines Stadtumbaugebietes keine besonderen Eingriffsrechte der Kommune begründet. Vertragliche Lösungen sollen gem. § 171 c BauGB im Vordergrund stehen. Mit § 171 d BauGB wird ein eigenständiges städtebauliches Instrumentarium eingeführt, das der Sicherung von Stadtumbaumaßnahmen dient. Denkbar wäre, die Festlegung des Roßlaufgeländes als Stadtumbaugebiet und die Überlagerung mit einem Sanierungsgebiet in einem Teilbereich um die denkmalgeschützte IBAG-Halle.

Die **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** ist ein Instrument, das bei besonders gelagerten städtebaulichen Situationen zum Einsatz kommt, wenn die übrigen städtebaulichen Instrumente voraussichtlich nicht zum Erfolg führen würden. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bietet die Möglichkeit, sämtliche Grundstücke im Entwicklungsgebiet im Eigentum der Gemeinde zu bündeln, wenn nötig, auch durch Enteignung. Der Einsatz des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist daher sorgfältig abzuwägen. Für das Roßlaufgelände scheint das Instrument nicht geeignet, da die Voraussetzungen nur teilweise gegeben sind. Nach § 165 Abs. 2 BauGB sollen städtebauliche Entwicklungsmaß-

¹⁸ Vgl. Krautzbberger: Kommentar zu §§ 171 a-d, § 171, Rd. 2 unter www.stadtumbau.com

nahmen Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erstmalig entwickelt oder einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die städtebauliche Maßnahme muss eine gewisse Größenordnung und Bedeutung haben.¹⁹ "Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes müssen einen räumlichen Umfang haben, der sie als äußerlich bereits kraft ihrer Größe wahrnehmbare Teile der Stadt erscheinen lässt."²⁰ Sie müssen eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde haben, die gesamtstädtischer Natur sein muss. Im Falle des Roßlaufgeländes ist dies eher zu verneinen, da die Entwicklung des Geländes im Wesentlichen nur für das Quartier Branchweiler von Bedeutung ist.

Schlussfolgerung

Das Roßlaufgelände ist Bestandteil des Programmgebietes "Soziale Stadt". Darüber hinaus sollen nach dem Willen der Stadt Neustadt/W. keine weiteren, harten Instrumente des besonderen Städtebaurechts angewandt werden. Vielmehr wird auf ein freiwilliges und gemeinsames Vorgehen mit den Grundstückseigentümern gesetzt, wie auch die am 24.01.2006 durchgeführte Eigentümerversammlung dokumentiert. Die gemeinsame, freiwillige Vorgehensweise hat gegenüber der Entwicklung durch einen Investor, der alleinigen Entwicklung durch die Kommune möglicherweise unter der Anwendung des Sanierungsrechts oder dem unkoordinierten Vorgehen jedes einzelnen Eigentümers entscheidende Vorteile. Es besteht die Möglichkeit, an der Entwicklung des Areals aktiv mitzuwirken, die Fläche und das gesamte Quartier wird aufgewertet und damit das Image verbessert. Mit der Entwicklung ist außerdem eine Gewinnerwartung verbunden.

Zunächst ist vorgesehen, von jedem Grundstückseigentümer eine Absichtserklärung über die Mitwirkungsbereitschaft zu erhalten. Alle Eigentümer bilden eine Entwicklungsgesellschaft und bringen nach einer Grundstücksbewertung ihre Grundstücke in einen Entwicklungspool ein. Um die Entwicklung eines Wohn- und Mischgebietes zu ermöglichen, werden Betriebsverlagerungen, Altlastensanierung und Gebäudeabriss notwendig. Die Kommune ist bereit, bestimmte Vorlaufkosten (z.B. orientierende Altlastenerkundung, Betriebsverlagerungen) zu tragen, um die Mitwirkungsbereitschaft der Einzeleigentümer zu fördern.

Neben der Bildung einer Entwicklungsgesellschaft und eines Entwicklungspools ist die städtebauliche Planung zu konkretisieren. Auf der Basis der Vorarbeiten in Form der Machbarkeitsstudie sollte eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden, auf deren Grundlage dann Bebauungspläne aufgestellt werden könnten.

¹⁹ Vgl. Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W.: BauGB Kommentar, §§ 165-171 Vorb., Rd. 20

²⁰ Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W.: BauGB Kommentar, §§ 165-171 Vorb., Rd. 21

8 PROGRAMMSTEUERUNG

8.1 Struktur und Organisation

Der Leitfaden der ARGEBAU für das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (Stand 2005) hebt hervor, dass es Aufgabe der Städte und Gemeinden ist, ein leistungsfähiges Quartiersmanagement sicherzustellen. Das ausgeweitete Zielspektrum, das relativ offene Integrierte Handlungskonzept und die hohen Ansprüche an die Mitwirkung der örtlichen Akteure und der lokalen Wirtschaft erfordern besonders qualifizierte Träger und Gebietsmanager zur Lenkung des Stadtteil-Entwicklungsprozesses vor Ort.²¹

Die Einrichtung eines Quartiersmanagements bildet insofern den Rahmen für die übergeordnete und zielgebende Steuerung des integrierten Programms, um seine ressortübergreifende und vernetzte Planung und Umsetzung zu sichern. Quartiersmanagement ist ein strategischer Ansatz, der in eine gesamtstädtische Entwicklungspolitik integriert und bereichsübergreifend angelegt ist. Durch den gezielten Einsatz vorhandener kommunaler Ressourcen sollen systematisch selbsttragende und nachhaltig wirksame personelle und materielle Strukturen zur Entwicklung eines Wohnquartiers aufgebaut werden.

In Neustadt/W. ist die vorgesehene **Programmsteuerung** durch die Vernetzung verschiedener Aktionsebenen gekennzeichnet, die teilweise noch institutionell etabliert werden müssen. Dazu werden folgende Elemente vorgeschlagen:

- eine verwaltungsinterne **Lenkungsgruppe** (bereits installiert),
- ein bei der Stadtverwaltung angesiedeltes **Programmmanagement** zur Abwicklung des Programms (bereits mit städtischem Personal eingerichtet)
- ein **Quartiersmanager** (Förderung beantragt),
- projekt- und themenbezogene **Workshops** mit Akteuren und Bürgern aus dem Programmgebiet (im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzepts bereits begonnen)
- sowie die Einbeziehung der **Bürger** im Rahmen vielfältiger vorhandener Strukturen.

Existierende Organisationen und Initiativen zur **Beteiligung von Bürgern** und Akteuren im Programmgebiet (insbesondere der „Arbeitskreis Ost“, in dem alle im Programmgebiet aktiven karitativen Organisationen und Gemeinweseneinrichtungen, Kirchen, die WBG und die Stadt vertreten sind) werden an der Planung und Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt“ beteiligt.

²¹ ARGEBAU: Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, Kap. 4.2

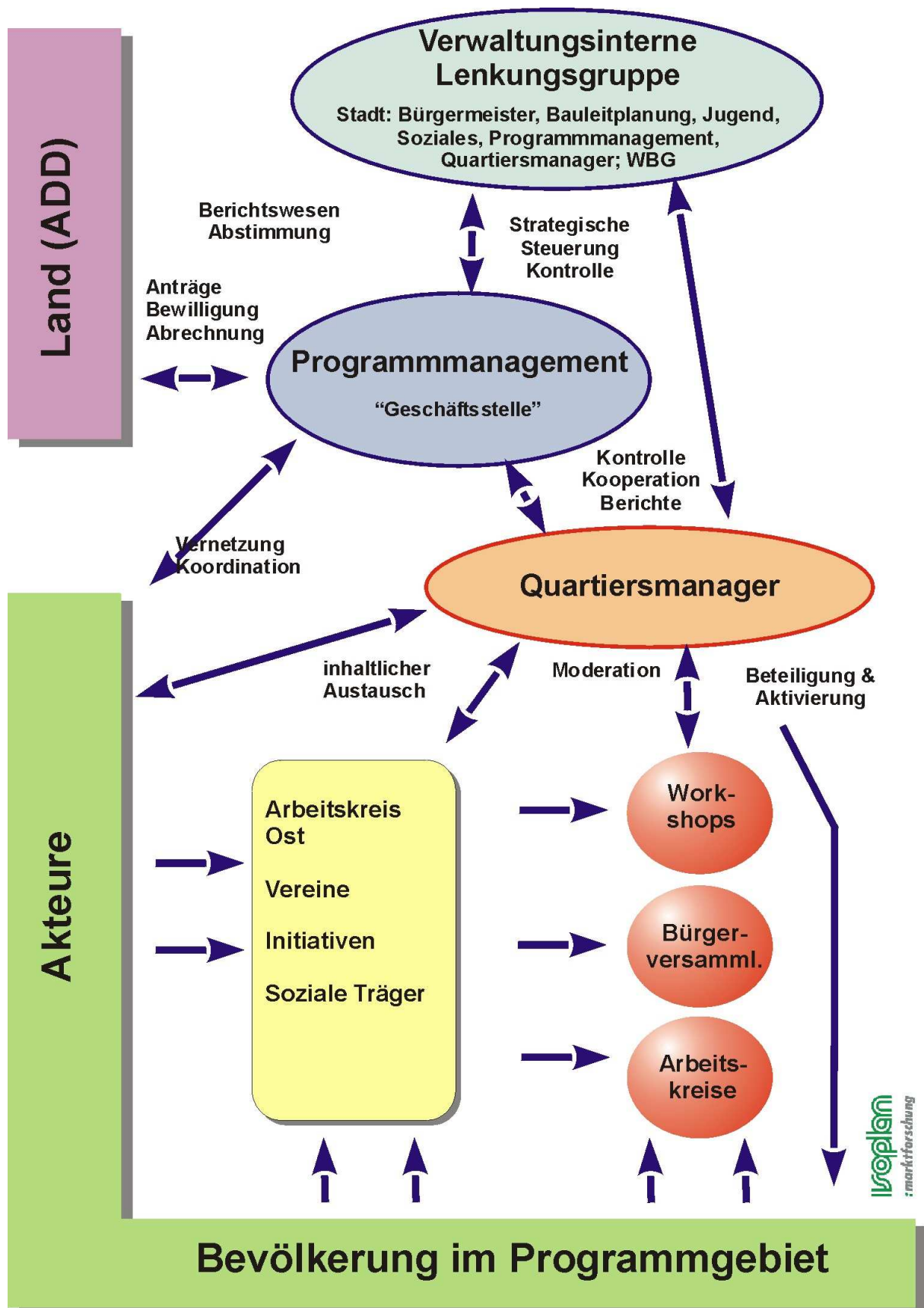


Abbildung 13: Organigramm der Programmsteuerung

8.2 Lenkungsgruppe

Die bereits im Vorfeld eingerichtete verwaltungsinterne Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ übernimmt die Funktionen der Lenkungsgruppe. Mitglieder der Lenkungsgruppe sind die durch die Ziele und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes regelmäßig angesprochenen Vertreter der Fachbereiche der Verwaltung mit dementsprechenden Handlungs- und Entscheidungsbefugnissen sowie die für die Programmumsetzung zuständige intermediäre Instanz. Dazu zählen

- der Oberbürgermeister (fallweise),
- der Bürgermeister der Stadt Neustadt/W. (zugleich Leiter des Dezernats Familie, Jugend und Soziales),
- Vertreter des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauwesen (auch in Vertretung des Programmmanagements),
- Vertreter des Fachbereichs Familie, Jugend und Soziales,
- der Geschäftsführer der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBG
- sowie der/die Quartiersmanager/in.

Aufgaben der Lenkungsgruppe als Steuerungsgremium sind

- inhaltliche und wirtschaftliche Verantwortung der Gesamtmaßnahme,
- inhaltliche Steuerung der Gesamtmaßnahme (insbesondere Abstimmung der Ziele und Maßnahmen im Projektfortschritt),
- Projektinitiierung und Projektbewilligung,
- Erfolgskontrolle der Gesamtmaßnahme,
- Kontrolle des Programm- und Quartiersmanagements.

Die Lenkungsgruppe fungiert als übergeordnetes Steuerungs- und Kontrollgremium für die Gesamtmaßnahme (d.h. die Summe der Einzelprojekte) – vergleichbar einem "Aufsichtsrat". Die Gruppe tagt vierteljährlich und im Bedarfsfall außerordentlich.

8.3 Programmmanagement

Ein Programm vom Umfang und Anspruch der geplanten Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt“ in Neustadt/W. mit zahlreichen integrierten Einzelmaßnahmen, miteinander zu vernetzenden Akteuren und dem Anspruch einer intensiven Beteiligung der Bürger verursacht einen nicht zu unterschätzenden zusätzlichen Verwaltungsaufwand. Hierzu hat die Stadtverwaltung ein professionell arbeitendes Programmmanagement eingerichtet, das im Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen, Abteilung 220 Bauleitplanung, angesiedelt ist und als verwaltungsinterner Ansprechpartner für das gesamte Projekt dient. Das Programmmanagement übernimmt als Geschäftsstelle der Gesamtmaßnahme folgende Aufgaben:

- Organisatorische und wirtschaftliche Steuerung der Gesamtmaßnahme (u.a. Fördermittelverwaltung und -akquise),
- inhaltliche und organisatorische Verantwortung der Einzelprojekte,
- inhaltliche Steuerung der Einzelprojekte in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement,

- Projektinitiierung,
- Berichterstattung / Zuarbeit Lenkungsgruppe und Stadtrat,
- Präsentation des Programms nach außen (in Absprache mit der Lenkungsgruppe und dem Quartiersmanagement),
- Kontrolle des Quartiersmanagements.

8.4 Quartiersmanagement

Stadtteil- oder Quartiersmanagement stellt eines der zentralen Aufgabenfelder im Kontext einer integrierten Stadtteilerneuerung dar. Es steht für eine innovative Quartiersentwicklung, die sich an den Grundsätzen der Bewohneraktivierung, der Vernetzung lokaler Akteure und der Verknüpfung verschiedener Politik- und Handlungsbereiche orientiert. Über eine quartiersbezogene Gemeinwesenarbeit hinaus ist das Quartiersmanagement als ein Instrument zu verstehen, das mit der Organisation und Koordination des gesamten Erneuerungsprozesses des Quartiers befasst ist.²² Das Quartiersmanagement bildet für die Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ das Bindeglied zwischen Verwaltung einschließlich Programmmanagement, lokalen Arbeitsgruppen, beteiligten externen Trägern und den Bürgern. Das Quartiersmanagement nimmt die folgenden Aufgaben wahr:

- Aktivierung, Beteiligung, Betreuung und Information der Bewohnerschaft, der lokalen Akteure und der Entscheidungsgremien im Rahmen der Gesamtmaßnahme,
- inhaltliche Steuerung der Einzelprojekte in Abstimmung mit dem Programmmanagement,
- organisatorische Steuerung und Kontrolle der Einzelprojekte ("operative Ebene"),
- Berichterstattung (Zuarbeit Programmmanagement),
- Präsentation des Programms nach außen (insbesondere im Quartier, in Absprache mit dem Programmmanagement),
- Projektinitiierung.

Zur Durchführung einer effektiven Projektkoordination wird die Stelle des Quartiersmanagers bzw. der Quartiersmanagerin mit einem **Büro im Quartier** eingerichtet. Der Arbeitsumfang des Quartiersmanagers umfasst eine volle Stelle, die zunächst zeitlich befristet angelegt werden soll. Der eingesetzte Quartiersmanager soll über fachliche Kenntnisse bezüglich der abzudeckenden Handlungsfelder, kommunikative und soziale Kompetenzen, Erfahrung im Umgang mit Verwaltungsabläufen, Kenntnisse der Öffentlichkeitsarbeit sowie möglichst einen lokalen Bezug verfügen. Das Quartiersmanagement sollte hinsichtlich einer flexiblen Gestaltung des Aufgabenspektrums einen so genannten **Verfügungsfonds** verwalten. Ein solcher Fonds ermöglicht die unbürokratische Umsetzung kleinerer Maßnahmen und Projekte durch die schnelle Entscheidung der Mittelvergabe. In anderen Kommunen hat sich ein Etat von ca. 10.000 bis 15.000 Euro pro Jahr bewährt.

²² vgl. hierzu auch: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen: Analyse der Umsetzung des integrierten Handlungsprogramms für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf, Dortmund 2000. S. 50f.

9 AKTEURSBETEILIGUNG

Vor dem Hintergrund des integrativen, beteiligungsorientierten Ansatzes des Programms "Soziale Stadt" kommt der Beteiligung von lokalen Akteuren sowie Bewohnerinnen und Bewohnern im Gebiet eine elementare Bedeutung zu. Sie sollen bei der Analyse von Stärken und Schwächen sowie bei der Erarbeitung von Zielen, Maßnahmen und Projekten beteiligt werden. Darüber hinaus sollen sie über den aktuellen Stand der Umsetzung informiert werden sowie an Prozessen beteiligt werden, um die Möglichkeit der Mitgestaltung zu geben und eine erhöhte Akzeptanz von Maßnahmen unter der Bevölkerung zu erzielen. Damit wird die Identifikation mit dem Quartier sowie das Verantwortungsbewusstsein gefördert.

9.1 Beteiligung bei der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzepts

Bei der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts "Stadtquartier Neustadt/W. - Branchweiler" wurden die im Stadtrat vertretenen Fraktionen sowie der Arbeitskreis-Ost beteiligt, in dem die im sozialen Bereich engagierten Institutionen östlich der Bahnlinie wie Caritas, Christliches Jugenddorfwerk, Diakonisches Werk, aber auch das Stadtjugendamt und die WBG Wohnungsbaugesellschaft mbH vertreten sind.

Ziel des Workshops war, aus der Kenntnis des Quartiers heraus, die Stärken und Schwächen aus Sicht der Teilnehmer zu benennen und Maßnahmenvorschläge zur Behebung der Schwächen zu formulieren. Zur Vereinfachung der Diskussion wurden bereits die mit dem Stadtplanungsamt abgestimmten Handlungsschwerpunkte (vgl. Kap. 5.1) vorgegeben.

Die Erkenntnisse aus dem Workshop sind sowohl in die Bestandsaufnahme und Analyse als auch in die Stärken-Schwächen-Analyse sowie in die Formulierung eines Zielsystems eingeflossen.

9.2 Beteiligung bei der Umsetzung

Der Beteiligung bei der Umsetzung des Programms "Soziale Stadt" kommt eine hohe Bedeutung zu, denn auf dieser Ebene werden konkrete Projekte umgesetzt. Die Identifikation mit dem Quartier und die Mitwirkungsbereitschaft sind hier weit höher einzuschätzen als bei der Aufstellung des Integrierten Handlungskonzepts.

Folgende Ansätze werden hierzu angewendet:

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit ist ein maßgebliches Instrument der Information über Programmverlauf und -erfolg. Der Quartiersmanager soll eine koordinierende Funktion übernehmen und die Öffentlichkeitsarbeit in enger Zusammenarbeit mit vor Ort etablierten Medien und Akteuren (z.B. WBG, Jugendamt, Caritas, CBF) organisieren. Wichtige Anlaufstelle ist das Bürgercafé und zukünftig das "Quartierszentrum Branchweiler".

Die Durchführung von Aktionen, die der Sensibilisierung der Bevölkerung für Problemlagen im Quartier und deren Aktivierung für ihr Quartier dienen, sind maßgeblicher Bestandteil der

Programmdurchführung. Ziel ist es dabei, die Handlungsfähigkeit und -bereitschaft in der Bevölkerung zu steigern sowie die Voraussetzung für auf Engagement und Verantwortung basierende Strukturen der Selbsthilfe und Kooperation im Quartier zu schaffen.

Projektbezogene Beteiligung

Ein erfolgversprechender Ansatz ist die projektbezogene Beteiligung. Eine konkrete Aufgabenstellung mit direktem Bezug zur eigenen Lebensumwelt trifft bei der Bevölkerung zumeist auf eine erhöhte Bereitschaft, sich zu beteiligen. Dabei spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner die ernsthafte Auseinandersetzung mit Problemen "vor der eigenen Haustür" und deren Bewältigung eine maßgebliche Rolle bei der Beurteilung des Programmerfolgs. Ein zusätzlicher Mehrwert entsteht durch die erhöhte Identifikation mit den Projekten, was in der Regel zu einer dauerhaften und sorgsamten Nutzung bzw. Annahme der Projekte führt. Darüber hinaus können durch Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen beispielsweise Langzeitarbeitslose oder arbeitslose Jugendliche in die Projektumsetzung einbezogen werden.

10 WISSENSCHAFTLICHE BEGLEITUNG

Kontinuierliche Fortschreibung des Handlungskonzepts

Sowohl für eine Erfolgskontrolle als auch für die Zieloptimierung des Programms ist eine wissenschaftliche Begleitung des Programms erforderlich. Auf kommunaler Ebene dient die wissenschaftliche Begleitung in erster Linie einer Steigerung der Effektivität, d.h. einer Unterstützung des Programmmanagements und einer korrigierenden Steuerung der Umsetzung des Programms in Neustadt. Dazu ist eine laufende Beobachtung der Projekte und ihrer Umsetzung erforderlich, auf deren Basis das Integrierte Handlungskonzept für das Programmgebiet „Soziale Stadt“ Neustadt/W.-Branchweiler regelmäßig fortgeschrieben wird.

Die kontinuierliche Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes, d.h. seiner Ziele, Maßnahmen und Projekte, stellt auf der Ebene des Bund-Länder-Programms einen maßgeblichen Bestandteil der Programmphilosophie der integrierten Stadtteilerneuerung dar.²³ Dabei soll die Fortschreibung ein auf kontinuierliches Lernen und Reflektieren angelegter Prozess sein, um die Integrierten Handlungskonzepte auf kommunaler Ebene in ihrer Problem- ausrichtung und Zieldefinition maßgeblich weiter zu entwickeln.

Für die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes in Neustadt/W. ist eine pragmatische, den Ressourcen angepasste Vorgehensweise vorgesehen, die auf den folgenden drei Bausteinen beruht.

Baustein 1: Wissenschaftliche Begleitung des Programmmanagements

Im Rahmen einer wissenschaftlichen Begleitung soll der Prozess im Programmgebiet „Soziale Stadt“ Neustadt/W.-Branchweiler durch Experten im Hinblick auf die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes kontinuierlich unterstützt werden. Soweit erforderlich, werden als Grundlage hierfür ergänzende Recherchen und Analysen durchgeführt (Aufbereitung von Daten, Expertengespräche, Definition von Indikatoren etc.).

In regelmäßig stattfindenden Koordinationssitzungen werden die Ziele, Maßnahmen und Projekte mit der verwaltungsinternen Lenkungsgruppe reflektiert und gegebenenfalls neu ausgerichtet.

Darüber hinaus sollen themenbezogene Studien (z.B. zum Wohnungsmarkt, zur Sozialstruktur) spezifische Probleme des Programmgebiets aufgreifen und untersuchen, um die Entwicklung und Umsetzung ziel- und problemorientierter Lösungsansätze zu unterstützen.

²³ vgl. VV-Städtebauförderung 2001, S. 10

Baustein 2: Workshops

Im Rahmen des Fortschreibungsprozesses soll den an der Programmumsetzung beteiligten Akteuren in **Workshops** regelmäßig die Möglichkeit gegeben werden, die Ziele des Programms zu hinterfragen, erste Erfolge zu benennen sowie gegebenenfalls Maßnahmen und Projekte umzusteuern bzw. neue Maßnahmen zu definieren. Folgende Leitfragen sollten behandelt werden:

Thema	<i>Fragestellung:</i>
Zielreflexion	<i>Welche Ziele waren gesetzt?</i>
Erfolgsbenennung	<i>Welche Erfolge wurden erreicht/ nicht erreicht?</i>
Erfolgskontrolle	<i>Warum wurden Erfolge erreicht/ nicht erreicht?</i>
Kursbestimmung	<i>Haben sich die Problemlagen geändert?</i>
Steuerung	<i>Welche Ziele und Maßnahmen müssen umgesteuert/ gestrichen/ neu formuliert werden?</i>

Die Ergebnisse sollten in einem Bericht dokumentiert werden und in die Fortschreibung des Programms einfließen.

Baustein 3: Fortschreibung und Dokumentation des Integrierten Handlungskonzeptes

Als Ergebnis der wissenschaftlichen Begleitung und der Workshops erfolgt eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes. Die Fortschreibung soll dabei folgende Punkte umfassen

- a) eine synoptische Darstellung von Zielen, Aktivitäten und gewünschten bzw. erwarteten Ergebnissen in Form von Projektplanungsübersichten;
- b) eine kartografische Darstellung der Ausgangslage und Ergebnisse des Programms bzw. der Projekte;
- c) die Ausarbeitung von Empfehlungen für die weitere Umsetzung des Programms.

Die Dokumentation soll dabei auch als Berichterstattung gegenüber dem Fördermittelgeber (Land) dienen.

11 FINANZIERUNGS- UND ZEITPLAN

Die **finanziellen Rahmenplanungen der Stadt** sehen für Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ in Neustadt/W.-Branchweiler ein Finanzvolumen von rund 26,0 Mio. Euro im Zeitraum von 2005 bis 2012 vor. Hierin sind Investitionen in Höhe von rund 20,3 Mio. Euro enthalten, die direkt durch die WBG oder andere private Unternehmen erbracht werden. Die folgenden Tabellen zeigen die Verteilung der geschätzten Kosten sowie die Projekte nach Leitzielen.

Von hoher Bedeutung im Gesamtprogramm ist Handlungsschwerpunkt 2 (Bürgermitwirkung, soziale Integration) mit derzeit vier Maßnahmenpaketen und zahlreichen Projekten, die vornehmlich der Integration ausgegrenzter Bevölkerungsschichten und der Motivation und Aktivierung der Bürger im Programmgebiet dienen.

Schwerpunkt	Bezeichnung	Gesamtkosten	Verteilung
		in Mio. Euro	in %
1	Wohnen und Wohnumfeld	19,454	74,7
2	Bürgermitwirkung, soziale Integration	1,471	5,7
3	Quartierszentrum Branchweiler	0,620	2,4
4	Lokale Ökonomie, Revit. Brachflächen	4,349	16,7
5	Projektentwicklung, -steuerung	0,145	0,6
	Summe	26,039	100

Tabelle 10: Verteilung der Kosten auf die Handlungsfelder (Planungsstand: 02/2006)

Die geplanten Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ stehen in einem engen Zusammenhang mit der Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Sanierung und Modernisierung der Mietwohnungen der WBG im Programmgebiet. Diese Maßnahmen sind nur teilweise im Kostenansatz des Programms enthalten. Ferner beteiligt sich die WBG intensiv an einer Aufwertung des Wohnumfeldes im Programmgebiet. Diese Maßnahmen sind für eine Förderung durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ vorgesehen.

Nach dem derzeitigen Stand kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Neustadt/W. Landes- und Bundeszuschüsse in Höhe von zwei Drittel der förderfähigen Kosten erhält. Die Stadt muss bis zum Jahr 2012 die Kofinanzierung des verbleibenden Drittels der Kosten aufbringen, das entspricht nach dem derzeitigen Projektplanungsstand insgesamt rund 1,9 Mio. Euro.

Die Tabelle im Anlage 1 zeigt eine Übersicht der Kosten der bis 2012 geplanten Projekte nach Zuordnung zu Handlungsfeldern. Es ist zu berücksichtigen, dass die meisten Projekte einen Beitrag zu mehreren Zielen des Programms in Neustadt/W. leisten.

Im Sinne einer Ressourcenbündelung umfasst das Integrierte Handlungskonzept Projekte, die aus verschiedenen Quellen finanziert werden. Die Tabelle in der Anlage listet alle geplanten Maßnahmen und ihre vorgesehenen Finanzierungsquellen einschließlich derer auf, die nicht aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ finanziert werden sollen.

ANHANG

Ergebnisse des Workshops mit dem Arbeitskreis Ost am 04.10.2005

Brainstorming

Zu dem Workshop „Soziale Stadt“ am 04.10.2005 waren Vertreter der im Rat vertretenen Fraktionen und Mitglieder des Arbeitskreises Ost, die die Gemeinwesenarbeit in Branchweiler repräsentieren, eingeladen. Rund 20 lokale Akteure folgten der Einladung und beteiligten sich an einer intensiven, sachlichen Diskussion über Probleme und Lösungsmöglichkeiten im Stadtteil Branchweiler.

Die Moderation wurde durch die Gutachter von isoplan/FIRU durchgeführt. Nach einem Einführungsvortrag der externen Gutachter über die bisherigen Untersuchungsergebnisse und die Möglichkeiten des Programms „Soziale Stadt“ wurden die Teilnehmer des Workshops in einer Brainstorming-Runde aufgefordert, Stärken, Schwächen und Maßnahmenvorschläge zur Behebung der Schwächen stichwortartig auf Kärtchen zu notieren. Das Ergebnis dieser Ideensammlung ist im Folgenden, sortiert nach den vier Handlungsfeldern

- Wohnen und Wohnumfeld
- Bürgermitwirkung, soziale Integration
- Quartierszentrum Branchweiler
- Lokale Ökonomie und Revitalisierung von Industriebrachen

wiedergegeben. In der folgenden Diskussion wurden die wichtigsten Themen vertieft und weitere Hinweise gegeben.

Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld

Stärken, Potenziale

- Handlungsmöglichkeiten durch Wohnungen im Eigentum der WBG
- Branchweiler Hof: Historisches Potenzial
- optimale Verkehrsanbindung

Schwächen

- Es muss in der Mitte des Stadtteils was los sein
- kein attraktives Café vorhanden
- schlechte ärztliche Versorgung
- Plätze zur Kommunikation fehlen
- Parkanlagen fehlen
- Grünflächen, Grünanlagen
- wenig Blumen
- unattraktiv für Besucher / nicht-Bewohner des Quartiers
- Trennwirkung der Bahnlinie
- Bevölkerung fühlt sich „abgeschnitten“, dadurch Frust

- sichere Fuß- und Radwege fehlen
- schlechter Zugang zum Stadtteil
- Straßen werden für Durchgangsverkehr genutzt
- Verkehr
- Problem: Alternde Gesellschaft: Wie wird künftig Versorgung der Senioren sichergestellt?
- Infrastruktur zur Versorgung von Senioren fehlt

Maßnahmenvorschläge

- höherwertigen Wohnraum schaffen
- Verkehrsentslastung --> angenehmeres Wohnumfeld schaffen
- Wohnungen für Alten-Wohngemeinschaften planen
- Wohnungen seniorengerecht renovieren
- Spielstraßen einrichten
- Bürgergärten
- modellhafter Spielplatz hinter Eichendorffschule
- Bevölkerungszusammensetzung ändern über Belegungspolitik der WBG

Handlungsfeld Quartierszentrum Branchweiler

Stärken

- Beispiel Jugendcafé: Mädchenband probt in Martin-Luther-Kirche
- Gemeindezentrum als Raum für Freizeit- und Kulturangebote

Schwächen, Risiken

- Ortsmittelpunkt fehlt
- Treffpunkt für Kinder / Jugendliche fehlt
- multikultureller Ansatz fehlt
- Aufenthaltsflächen im Freien --> Probleme mit Lärmschutz
- keine / wenig kulturelle Angebote

Maßnahmen

- Stadtteilmitte schaffen
- Sportvereine, Sportstätten für Kinder schaffen
- Aufenthaltsräume für Jugendliche schaffen
- Treffpunkt für Junge UND Alte, Deutsche UND Ausländer schaffen
- KEINEN größeren Versammlungsraum schaffen

Handlungsfeld Bürgermitwirkung, soziale Integration

Ziele

- Ziel der Kommune: Ghattobildung vermeiden

Stärken, Potenziale

- „Multikulti“
- AK-Ost ist in vielen Bereichen aktiv
- es gibt auch jugendliche Aussiedler, die Therapien machen (Branchweiler Hof; Schlachthof)
- Vereinsleben: Vereine aus anderen Stadtteilen rekrutieren viele Mitglieder aus Branchweiler
- Im Sportverein nördlich des Programmgebiets sind viel Aussiedler
- Fußballverein VfL

Schwächen

- Jugendliche Aussiedler: Drogenprobleme, Aggressivität, Gewaltbereitschaft
- Konfliktpotenzial: Jugendliche Migranten halten sich viel im öffentlichen Raum auf
- fehlende Treffpunkte für Migranten, für Jugendliche
- geringe Identifikation mit dem Stadtteil, auch nicht mit der Stadt
- Ghettoisierung schon seit Jahrzehnten
- bestimmte Straßen ziehen Aussiedler an -> Anhaltende Gefahr der Ghattobildung
- Manche Gruppen wollen unter sich bleiben
- Schlechte Integration von (insbesondere jungen) Russlanddeutschen
- Kommunikationsstrukturen zu den verschiedenen Bewohnergruppen schlecht
- Wenig Gastronomie, Kneipen
- Integration von sozial problematischen Familien in „normalen“, von der Mittelschicht dominierten Quartieren schwierig
- keine Musikvereine, Chöre o.ä.
- Stigmatisierung durch die Adresse (Chemnitzer Str., Kurt-Schumacher-Str.), dadurch Benachteiligung bei der Arbeitssuche
- Soziale Selektion auch bei Migranten zu beobachten

Maßnahmenvorschläge

- B&Q-Maßnahme in Zusammenarbeit mit der ARGE entwickeln: Arbeitslose ausländische Jugendliche sollen im Quartier arbeiten
- Stadt muss Rahmenbedingungen schaffen, wo problematisches Klientel sich aufhalten kann
- Treffpunkte, Versammlungsräume für Jugendliche schaffen
- Anstoß: Sportverein gründen, Hilfe zur Selbsthilfe geben

- VfL in das Thema „Vereine“ einbeziehen
- Vertreter der Migranten integrieren
- Historie bewusst machen, dadurch Aufwertung des Quartiersimages
- Gesundheitsberatung
- Bewohnerschaft einladen, selber etwas zu tun
- Bürger an Verschönerungsmaßnahmen beteiligen
- Schülerbetreuung einrichten
- Bürgerverein
- Angebote an junge Mütter, Hilfen zur Erziehung
- Mehr Sprachförderung in Kindergärten/Grundschulen zur Förderung der Integration
- Bewältigung alternde Gesellschaft

sonstige Beobachtungen

- Aussiedler in Mietwohnungen „auf der Durchreise“: Suchen Grundstücke, erwerben Eigentum
- Mennoniten: Aktive Kirchengemeindeteilweise nach innen gekehrt, eine andere Gruppe öffnet sich in den Stadtteil

Handlungsfeld Lokale Ökonomie und Revitalisierung von Industriebrachen

Stärken

Es wurden keine Stärken benannt.

Schwächen, Risiken

- ungenutzte Industriebrachen
- Lokale / Gaststätten fehlen
- Neue Veranstaltungen, Gastronomie, Hallen dürfen nicht in Konkurrenz zu den Angeboten in der Innenstadt treten
- Was soll in einer neuen Veranstaltungshalle und den Treffpunkten stattfinden?
- Risiko einer Veranstaltungshalle: Besucher kommen von Außerhalb, „randalieren“ / machen Lärm und gehen wieder --> Mehr Schaden als Nutzen für das Quartier

Maßnahmenvorschläge

- Nur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe auf Brachflächen
- brach liegende Gebäude auf dem Schlachthofgelände einbeziehen
- Kulturhalle für 600 - 700 Zuschauer im IBAG-Gelände (Saalbau zu teuer)
- Keine Konkurrenz zum Saalbau schaffen

Diskussion

Im folgenden sind die vielschichtigen Diskussionsbeiträge, die die wichtigsten Beiträge aus der Brainstorming-Phase vertieften, stichwortartig zusammengefasst. Die Diskussion kreiste um die folgenden Themen:

- Vereinsleben
- Wahrnehmung des Stadtteils
- Migranten als Problemgruppe
- Weitere Problembereiche / Defizite.

Vereinsleben

- Proteste bei der Aussage, es gäbe kein Vereinsleben.
- Es sei nicht so, dass es keine Vereine gibt, aber es sind lediglich Vereine die außerhalb des Quartiers liegen (z.B. Sportverein VFL Neustadt zwischen Plangebiet und der Exklave an der Deponie; SG Mussbach, der Zielverein für die Bevölkerung aus dem Maifischgraben ist); es muss zunächst untersucht werden, inwieweit diese Vereine Wirkung in das Gebiet entfalten (Kontaktaufnahme mit den Vereinen).
- Vorhandene aktive Kirchengemeinden; es existieren zwei Mennonitengemeinden; eine davon ist in sich gekehrt (Auflagen der Stadt), eine andere geht nach außen (Branchweiler Hof als Versammlungsraum).
- Bestätigung, dass es wenige andere Vereine (Nicht-Sportvereine) gibt, z.B. keinen Musikverein, keinen Chor.
- Verein muss von den Leuten selbst kommen (Herzensangelegenheit); in diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach den Räumen für einen solchen Verein; hierzu bietet sich das Gemeindezentrum Branchweiler Hof an.
- Es fehlen Strukturen, Vereinsleben zu kommunizieren und bekannt zu machen, da sich die Leute kaum kennen (im Gegensatz zu der Situation in den Weindörfern); es wird die Idee entwickelt, einfach einen Verein zu gründen, der sich im Laufe der Zeit verselbständigen soll.

Wahrnehmung des Stadtteils

- Es gibt keinen Grund dafür, sich nach Branchweiler zu verirren, weder Einkaufen, noch sonstige interessante Anziehungspunkte; der Stadtteil wird nicht wahrgenommen;
- im Gegensatz hierzu wird auch die Meinung vertreten, dass die vorgefundene Tunnelsituation, das was dahinter liegt, auch interessant macht.
- Potential Branchweiler Hof (historisches Potential, Stadteilaufwertung, um den Stadtteil bewusster zu machen).
- Auf die Frage, ob eine Wohnumfeldverbesserung usw. dazu führen würde, dass der Stadtteil stärker wahrgenommen wird, werden mehrere Vorschläge gemacht.
- Zum einen wird vorgeschlagen, auf der Brachfläche eine Kulturhalle für 400 bis 600 Personen zu errichten, die als Magnet dient, der sonst in Neustadt fehlt („Große Lösung“).
- Darüber hinaus wird gefordert niedrigschwelligere Angebote zu machen, die mit Inhalten (Angeboten, Veranstaltungen, Kursen usw.) gefüllt werden müssten.

Problem: Migranten

- Größtes Problem im Stadtteil sind die Aussiedler; sie wohnen z.T. auch nicht sehr lange im Quartier, sind auf der Durchreise, bis Startkapital vorhanden ist, um anderswo ein Eigenheim zu erstellen (Beispiel: Sandfeld, Folge: Deutsche ziehen weg).
- Teilweise wird die Meinung vertreten, dass Branchweiler dazu stehen müsse, ein sogenannter Mult-Kulti-Stadtteil zu sein; dies sei am Wachsen (Beispiel: Dönerladen).
- Der Meinung, dass Branchweiler ein Multi-Kulti-Stadtteil ist, wird zum Teil widersprochen, da v.a. Russland-Deutsche und andere wenig integrative Ausländer im Stadtteil vorherrschen, die nicht bemüht sind, sich zu integrieren bzw. Deutsch zu lernen.
- Ein Problem ist, dass es außer den Aussiedlern keine nennenswerten Anteile anderer Ausländergruppen gibt.
- Neu hinzukommende Aussiedler wollen in bestimmte Straßen (dort, wo bereits Ihresgleichen wohnt); hier wird von Seiten der Wohnungsbaugesellschaft bereits ein Riegel vorgeschoben, sie werden heute nicht mehr zugelassen, da sonst die Gefahr der Ghettobildung besteht. Dies stellt auch eine Gefahr für die Neunutzung des IBAG-Geländes als Wohngebiet dar.
- Es ist zu berücksichtigen, dass Aussiedler auch dazu beitragen, dass sich die Altersstruktur im Stadtteil verjüngt.
- Konfliktpotential mit Ausländern: große Gruppen auf öffentlichen Plätzen (Jugendliche, aber auch Ältere); Fazit: es fehlt an Aufenthaltsräumen und Aufenthaltsflächen für diese Gruppen.

Weitere Problembereiche / Defizite

- Das Angebot für Senioren fehlt (ist aber nicht quartierspezifisch); hier wird nach individueller Versorgung, Serviceleistungen usw. gefragt.
- Es fehlen altengerechte Wohnungen, Alten-Wohngemeinschaften, Nachbarschaftshilfe.
- Mit der Herstellung von seniorengerechten Wohnungen sollte bereits frühzeitig begonnen werden.
- Vermehrt sollte Hilfe zur Selbsthilfe angeboten werden; die Hüllen (Wohnungen) können durch die Stadt bzw. die WBG geschaffen werden, während das Innere sich selbständig entwickeln sollte und sich verselbständigen sollte, nachdem ein Anschub z.B. durch Sozialarbeiter oder eine Serviceeinrichtung erfolgt ist; die Koordinierung könnte durch das Programm „Sozial Stadt“ erfolgen.
- Folgende weitere soziale Probleme werden im Verlauf der Diskussion genannt:
 - viele Aussiedler ohne Schulabschluss,
 - Drogenproblematik,
 - hohe Arbeitslosigkeit unter den Aussiedlern, vor allem unter den jungen Aussiedlern,
 - es handelt sich dabei vielfach um sogenannte „verlorene Jugendliche“, weil bereits die Eltern frustriert und perspektivlos sind (materielles Wettmachen des Werteverlustes); hängt stark mit dem Bildungsniveau zusammen.
- Es ist erforderlich, Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen in den Stadtteil zu bringen, um diese Probleme zu lösen (Finanzierung u.a. durch die ARGE).

Maßnahmenvorschläge

Die Teilnehmer machten die folgenden Maßnahmenvorschläge für das Programm Soziale Stadt im Stadtteil Branchweiler:

- Kulturhalle auf der Brachfläche (s.o.) für 400 bis 600 Personen.
- Vermehrt niedrigschwellige Angebote (Angebote, Veranstaltungen, Kurse usw.).
- Gefordert wird auch ein Café o.ä.; hierfür wäre in der Spitalbachstraße ein Ansatzpunkt für eine Ortsmitte.
- Es geht darum, ein Äußeres bzw. Einrichtungen zu schaffen und andererseits müssen diese Einrichtungen „bespielt“ werden (Angebote, Veranstaltungen usw.).
- Darüber hinaus müssen die Leute selbst motiviert werden (Drogenproblematik, Arbeitslosigkeit); Folgerung: Es ist wichtiger, Leute innerhalb dieses Gebietes zu aktivieren, als Leute von außen ins Quartier zu bringen.
- Als Beispiel wird die Mädchen-Rockband genannt, die ihren Proberaum in der Martin-Luther-Gemeinde hat.
- Es ist eine Chance, mit der Wohnungsbaugesellschaft zusammen zu arbeiten. Damit bestünde die Möglichkeit, die Bevölkerungsstruktur, die sich aufgrund der Wohn- und Baustruktur gebildet hat, zu verändern. Hier sollten die Möglichkeiten der WBG (Macht als Vermieter) genutzt werden und die Verteilung der sozial schwierigen Bevölkerung gesteuert werden, d.h. keine weiteren Aussiedler im Quartier Branchweiler zuzulassen.
- Dem gegenüber stellt sich die Frage, wo die sozial problematischen Personen dann untergebracht werden.
- Im Stadtteil wird die Bevölkerungsstruktur gebraucht, die neu geschaffene Einrichtungen auch nutzt; dafür muss die Stadt den Rahmen schaffen (Verkehrsentlastung, Ansiedlung von nur nicht störendem Gewerbe usw.).

Fazit

Bürgermeister Röthlingshöfer schloss den Workshop mit folgendem Fazit:

- Sachliche, inhaltsreiche Diskussion zu den Problembereichen Alter, Aussiedlern, soziale Durchmischung, Planung von Strukturen, Planungen/Ideen und ihre Folgen und Konflikte.
- Das integrative Handlungskonzept will diesen integrativen, vielschichtigen Umgang umsetzen.
- Bei dieser Veranstaltung handelt es sich um einen Auftakt, der Prozess soll weitergehen, die nächsten Schritte umfassen Überlegungen, wie mit bestimmten Themen weiter umgegangen wird.
- Bitte um weitere Mitarbeit durch die Akteure.