

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
2	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG - FUNKTION DES SANIERUNGSGEBIETES IN GESAMTSTADT	5
2.1	STRUKTUR DER WOHNBEVÖLKERUNG	5
2.2	FUNKTION DES SANIERUNGSGEBIETES IN DER GESAMTSTADT	6
3	LEITLINIE WOHNUNGSENTWICKLUNG	8
3.1	VORBEMERKUNG	8
3.2	BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE	8
3.3	GRUNDSÄTZE FÜR DIE WOHNUNGSENTWICKLUNG	9
3.4	BEDARF NACH BEWOHNERGRUPPEN	9
3.5	WOHN-ERGÄNZUNGSEINRICHTUNGEN (AUF DEN GRUNDSTÜCKEN)	10
3.6	(ERGÄNZENDE) NICHT-WOHNNUTZUNGEN	11
3.7	FÖRDERUNGEN / MODERNISIERUNGSRICHTLINIE	11
3.8	ABBRUCH / RÜCKBAU	12
3.9	SOZIALPLANUNG	12
3.10	NEUBAUTEN	12
3.11	GESPRÄCHSRUNDEN MIT DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN	13
4	LEITLINIE SOZIALE ENTWICKLUNG	14
4.1	VORBEMERKUNG	14
4.2	BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE	14
4.3	GRUNDSÄTZE FÜR DIE SOZIALE ENTWICKLUNG	15
4.4	GRUPPENSPEZIFISCHER BEDARF	15
4.5	SOZIALRÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG	18
4.6	BEDARF AN RÄUMLICHER INFRASTRUKTUR	18
4.7	WEITERENTWICKLUNG ORGANISATORISCHE INFRASTRUKTUR	19
4.8	TEILHABE DER BEWOHNER	19
4.9	PERSONELLE INFRASTRUKTUR	20
4.10	FINANZIERUNGSWEGE	20
5	LEITLINIE LOKALE ÖKONOMIE	21
5.1	BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE	21
5.2	GRUNDSÄTZE DER ENTWICKLUNG	21
5.3	SEKTOR KLASSISCHE WIRTSCHAFT	21
5.4	SEKTOR BEDARF AUS DEM STADTTEIL	22
5.5	SEKTOR ARBEIT STATT ARBEIT	22
5.6	BERATUNG UND ORGANISATIONSHILFE	22
5.7	FINANZIERUNG UND ORGANISATION	23
6	LEITLINIE STÄDTEBAU	24
6.1	BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE	24
6.2	GRUNDSÄTZE	24
6.3	WOHNBAUFLÄCHEN	25
6.4	NAHVERSORGUNG	26
6.5	ZENTRUM GEIBELSTRASSE	27
7	LEITLINIE ZUKÜNFTIGE ARBEITSWEISE	28
7.1	VORBEMERKUNG	28
7.2	AUFGABEN	28
7.3	GRUNDSÄTZE DER ZUKÜNFTIGEN ARBEITSWEISE	29
7.4	ORGANISATION DES SANIERUNGSMANAGEMENTS	30
8	ANHANG	32



Mitarbeiter des Arbeitskreises Konsens

Klaus-Jürgen Holland, Moderation

benannte Mitglieder des AK Konsens

Bernd Bornemann, Beirat
Horst von Fehren, Beirat
Jens Paschier, Beirat
Marianne Kandziorra, Beirat
Ralph Veltjes, Beirat
Volkmar Dürrwald, Beirat

Josef Engels, Projektteam (teilweise)
Tom Sprengelmeyer, Projektteam (teilweise)
Ulrich Fortmann, Projektteam

Anke Brenger, BauBeCon
Stefan Scholz, BauBeCon

nach der Neuwahl des Beirates im Sommer 2003

Bernd Bornemann, Beirat
Helena Weichel, Beirat
Horst von Fehren, Beirat
Marianne Kandziorra, Beirat
Parvin Mobasseri, Beirat
Ulf Reibe, Beirat
Volkmar Dürrwald, Beirat (teilweise)

Ralph Veltjes, als Gast (teilweise)

Emden, den 24.05.2004



1 VORBEMERKUNG

Im Frühjahr 2003 hat ein „Arbeitskreis Konsens“, gebildet aus Vertretern des Stadtteilbeirates, des Projektteams und der BauBeCon, die Arbeit mit dem Ziel aufgenommen, sich über die zukünftige Zusammenarbeit so zu verständigen, dass die Erneuerung des Stadtteiles im möglichst weitgehenden Konsens der Beteiligten vorankommt.

Der Dissens über Vorgehensweisen bei der Erneuerung des Stadtteiles war nicht allein, aber zu einem wesentlichen Teil darin begründet, dass es an einer Verständigung über die Leitlinien der Sanierung mangelte. Es wurde daher vereinbart, zunächst diese Leitlinien zu erarbeiten, um daraus die erforderlichen Konsequenzen für eine Zusammenarbeit zu ziehen. Diese Vorgehensweise selbst stellt bereits den Kern einer Konsensbildung dar.

Bis Anfang Februar 2004 hat der Arbeitskreis in rund 15 Arbeitssitzungen insgesamt fünf Leitlinien erarbeitet, die im folgenden in einem Konzept zusammen geführt werden. Die in der Entstehungszeit erforderlichen Wiederholungen von Aussagen in den einzelnen Papieren werden dabei zusammengefaßt – das gilt insbesondere für die Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zur zukünftigen Funktion des Gebietes in der Stadt.

Die Leitlinie umfaßt in der hier vorgelegten Form folgende Kapitel:

- Bevölkerungsentwicklung und Funktion des Sanierungsgebietes in der Gesamtstadt
- Leitlinie Wohnungsentwicklung
- Leitlinie soziale Entwicklung
- Leitlinie lokale Ökonomie
- Leitlinie Städtebau
- Leitlinie zukünftige Arbeitsweise.

Hinweise auf die den Aussagen zu Grunde liegenden Materialien finden sich im Anhang.

Die Leitlinien haben folgende Funktionen:

- Sie stellen die Sanierungsziele dar und sollen daher vom Stadtteilbeirat verabschiedet und von den Gremien des Rates beschlossen werden.
- Die Leitlinien dienen der Ableitung und Einordnung von Projekten und sind Grundlage für die Kooperationen der Akteure untereinander.
- Die Leitlinien sollen die Grundlage für Mittelanmeldung (Haushalt der Stadt, Fördermittel etc.) sein.



2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG - FUNKTION DES SANIERUNGSGEBIETES IN GESAMTSTADT

2.1 STRUKTUR DER WOHNBEVÖLKERUNG

Die Gesamtzahl der Wohnbevölkerung im Stadtteil Barenburg hat seit Anfang der 90er Jahre um rund 25 % abgenommen; gegenwärtiger Stand 7.964 Einwohner. Dabei konzentriert sich die Abnahme vorrangig auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, der prozentuale Verlust liegt hier also weit höher; gegenwärtiger Stand 5.020 Einwohner.

Der Anteil von 552 ausländischen Bewohnern liegt mit rund 11 % wesentlich höher als im Stadtteil und in der Gesamtstadt. Der zahlenmäßige Anteil der Aussiedler ist nicht bekannt, jedoch gilt Barenburg als der Stadtteil Emdens mit dem höchsten Aussiedleranteil, und innerhalb des Stadtteiles soll wiederum das Sanierungsgebiet Spitzenwerte aufweisen.

Der Altersaufbau zeigt:

- rund 25 % aller deutschen Bewohner sind über 60 Jahre alt,
- rund 35 % aller nicht-deutschen Bewohner sind Kinder und Jugendliche im Alter bis 18 Jahre.

Angaben zur Struktur der Haushalte (Zahl / Größen) liegen nicht vor. Aus der Altersstruktur läßt sich jedoch als Näherungswert erkennen, dass das Gebiet geprägt ist durch einen überdurchschnittlichen Anteil kleiner Haushalte älterer deutscher Einwohner einerseits und größerer Haushalte jüngerer nicht-deutscher Einwohner andererseits.

Als Indikator für die soziale Situation liegen nur die Zahlen der HLU-Empfänger (Hilfe zum Lebensunterhalt) hinreichend differenziert vor. Sie zeigen ausreichend die soziale Problematik im Gebiet:

- während es in der Gesamtstadt nur rund 5,6 % der Einwohner sind, weist der Stadtteil Barenburg rund 12 % HLU-Empfänger auf, und das Sanierungsgebiet 16,5 %;
- unter allen HLU-Empfängern im Sanierungsgebiet macht die Gruppe der deutschen Einwohner 89,3 % aus, die der ausländischen 10,7 %;
- nahezu 87 % der HLU-Empfänger Barenburgs lebt im Sanierungsgebiet, bei den ausländischen Einwohnern liegt die Quote mit rund 86 % etwas niedriger, aber nahezu alle weiblichen ausländischen HLU-Empfänger Barenburgs wohnen im Sanierungsgebiet;
- rund 35 % aller Kinder und Jugendlichen bis zum Alter von 21 Jahren gehören zur Gruppe der HLU-Empfänger, während der Anteil der Altersgruppe über 60 Jahren nur rund 5 % ausmacht.

Es liegt also eine relativ geringe Altersarmut vor (wenngleich hier die Dunkelziffer erfahrungsgemäß hoch ist), dagegen ist die Einkommensarmut der Familien mit Kindern erheblich und bestimmt die Situation im Stadtteil.

	absolut	relativ
EinwohnerInnen im Sanierungsgebiet Barenburg	5.020	
davon Deutsch	4.468	89,0%
davon AusländerInnen	552	11,0%
HLU EmpfängerInnen in Sanierungsgebiet Barenburg	828	16,5%
davon Deutsch	739	89,3%
davon AusländerInnen	89	10,7%
EinwohnerInnen im Stadtteil Barenburg (Stand 06.2003)	7.700	
davon Deutsch	7.037	
davon AusländerInnen	663	9,5%
HLU EmpfängerInnen	953	12,0%
davon Deutsch	863	
davon AusländerInnen	90	
EinwohnerInnen Stadt Emden (Stand 06. 2003)	54.757	
davon Deutsch	52.232	
davon AusländerInnen	2.525	4,6%
HLU EmpfängerInnen	3.059	5,6%
davon Deutsch	2.857	
davon AusländerInnen	202	

2.2 FUNKTION DES SANIERUNGSGEBIETES IN DER GESAMTSTADT

Der Rückgang der Einwohnerzahl drückt sich im Sanierungsgebiet in einer hohen Zahl von Wohnungsleerständen aus. Angesichts der stagnierenden (den Prognosen nach auch noch weiter sinkenden) Einwohnerzahl Emdens, der veränderten Wohnwünsche und des Images des Stadtteiles kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl in den Leerständen im vollen Umfang durch Nachzug wieder aufgefüllt werden kann – aber auch nicht mit zusätzlichen Problemgruppen aufgefüllt werden sollte.

Daraus ergeben sich zwei Folgerungen für die zukünftige Funktion des Sanierungsgebietes:

- Das Sanierungsgebiet wird auch zukünftig Wohnort jener Bevölkerungsgruppen sein, die es heute prägen, d.h. insbesondere von Bewohnergruppen mit geringem Einkommen, zu denen vor allem auch Familien mit mehreren Kindern zu zählen sind. Sie können sich ei-

nerseits nicht beliebig auf dem Wohnungsmarkt bewegen, andererseits stehen hier die Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung, die teilweise speziell bzw. schwerpunktmäßig auf diese Bewohnergruppen ausgerichtet sind und sich – schon aus stadtwirtschaftlichen Gründen nicht an jeder beliebigen Stelle der Stadt in gleicher Weise bedürfnisgerecht erstellen und unterhalten lassen. Daher muß diese Funktion des Sanierungsgebietes nachhaltig stabilisiert werden. So wenig es Ziel der Sanierung sein kann, diese Bewohnergruppen aus dem Stadtteil zu verdrängen, sie umzuverteilen, so wenig darf es Ziel sein, ihre Konzentration in diesem Gebiet noch zu vergrößern. Es muß daher auch Aufgabe der Sanierung sein, Wohnbausubstanz abzubauen, die für andere Bewohnergruppen zukünftig nicht mehr attraktiv sein wird.

Eine soziale Stabilisierung des Gebietes kann nicht mit der förmlich festgelegten Sanierung beendet sein; soweit absehbar, wird eine besondere Zuwendung zu dem Gebiet eine dauerhafte Aufgabe bleiben.

- Eine nachhaltige Stabilisierung der sozialen Situation und die dauerhafte Sicherung der Infrastruktur sind nur zu erreichen, wenn ein „Ausbluten“ des Stadtteiles verhindert wird und Bedingungen dafür geschaffen werden, die wieder einen Zuwachs an Einwohnern ermöglichen – und zwar solchen, die nicht in gleicher Weise wie ein wesentlicher Teil der gegenwärtigen Einwohner problembehaftet sind. Dafür sollen die heute freien bzw. durch Sanierungsmaßnahmen frei werdenden Flächenpotentiale für die Binnenentwicklung Emdens als Baugebiet für Einfamilienhausstrukturen (Reihen-, Ketten-, Doppelhäuser und frei stehende) genutzt und aufbereitet werden.

Das wird nur erreichbar sein, wenn die das Image heute beeinträchtigenden Bebauungen beseitigt und die Infrastrukturen qualifiziert erhalten bzw. ausgebaut werden.



3 LEITLINIE WOHNUNGSENTWICKLUNG

3.1 VORBEMERKUNG

Die Entwicklung des Wohnens im Sanierungsgebiet ist von zentraler Bedeutung für die soziale Stabilisierung des Stadtteiles. Von Struktur und Qualität des Wohnungsangebotes – einschließlich des wohnungsnahen Umfeldes – hängt ab, welche Rolle das Gebiet zukünftig auf dem Wohnungsmarkt und für die Wohnungsnachfrage haben wird. Das wiederum bestimmt wesentlich die Entwicklung der sozialen Zusammensetzung der Stadtteilbewohner.

Der Entwicklung des Wohnens muß bei der weiteren Sanierungsplanung Priorität eingeräumt werden.

3.2 BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE

Die Haushalte verteilen sich auf die Einfamilienhausbebauung und den Geschosßwohnungsbau. Grundlage für die Leitlinie ist die Situation im Geschosßwohnungsbau; die Daten stammen überwiegend aus einer Befragung der Wohnungsunternehmen.

- Der Geschosßwohnungsbau - einschließlich der Eigentumswohnungen, die überwiegend vermietet sind - umfaßt mit rund 2.000 Wohneinheiten den größeren Anteil aller Wohnungen im Sanierungsgebiet.
- Der Geschosßwohnungsbau zeigt folgende Zusammensetzung (nach Zahl der Räume):

1- 1,5 Räume	65 WE	= 3,3 %
2 Räume	390 WE	= 19,5 %
2,5 Räume	16 WE	= 0,8 %
3 Räume	1.128 WE	= 56,5 %
3,5 Räume	9 WE	= 0,5 %
mehr als 4 Räume	388 WE	= 19,4 %

- Die vorliegenden Daten zu den Wohnungsbeständen weisen aus, dass aktuell rund 413 = rund 21 % der Wohnungen bei den befragten Wohnungsunternehmen leer stehen. Die größten Anteile an Leerständen liegen bei den Beständen der

Baubecon (Verwaltung)	281 WE	= 58,4 %
Emder Hausverwaltung	51 WE	= 12,4 %
VSI GmbH	47 WE	= 11,4 %
VOW	41 WE	= 9,9 %

Einen besonderen Schwerpunkt des Leerstandes bilden die sogenannten Glaspaläste.

- Als Gründe für Leerstände und mangelnde Nachfrage geben einzelne Wohnungsunternehmen an, dass ein Teil der Wohnungen zu klein, ein anderer zu groß (und zu teuer) sei. Beim Beamten Bau + Wohnungsverein ist der Leerstand 0 und es besteht eine rege Nachfrage. Die BauBeCon prognostiziert nach Modernisierung wieder eine gute Nachfrage.

- Der Prozentsatz der Leerstände insgesamt ist geringer als der des Bevölkerungsverlustes. Aus vermutlich zwei Gründen:
 - Bei den Abwanderungen handelt es sich zu einem erheblichen Teil um Mehr-Personen-Haushalte.
 - Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist gesunken, also gibt es relativ mehr Haushalte.
- Als Modernisierungsbedarf wird angegeben (unterschiedliche Schwerpunkte und Doppelnennungen):
 - Grundsanierungen
 - Flure / Treppenhäuser
 - Wärmedämmung
 - Sanitärbereich
 - Grundrißänderungen

3.3 GRUNDSÄTZE FÜR DIE WOHNUNGSENTWICKLUNG

Für die Entwicklung des Wohnens im Sanierungsgebiet sollen folgende Grundsätze gelten:

- Verbesserungen der Standards der Wohnungen (Ausstattung, incl. Seniorengerechtigkeit) und der Gebäude (z.B. Wärmedämmung);
- Schaffen einer größeren Breite der Art des Wohnungsangebotes durch Anpassen der Wohnungsgrößen / Grundrisse an die veränderten Haushaltsstrukturen (größere Wohnungen, andererseits Wohnungen für kleinere Haushalte);
- Entwicklung von service-orientierten Wohnmöglichkeiten;
- Erhöhung der Gebrauchswerte auf den wohnungsnahen Freiflächen für individuelle, gemeinschaftliche und das Wohnen ergänzende Nutzungsmöglichkeiten;
- Angebot an kleinteiligen Nutzungsmöglichkeiten für Nicht-Wohnzwecke;
- Abbruch von überschüssigen Geschoßwohnungen, insbesondere denen, die das Gebiet stigmatisieren (Abbruch auch aus Gründen des Stadtteil-Images);
- Flächen für den Neubau von Einfamilienhäusern (überwiegend in verdichteter Form);
- Ergänzung durch familiengerechten Neubau in – vor allem auch mietbaren – Einfamilienhausstrukturen;
- Gezielte Förderung von alternativen Wohn- und Eigentumsformen;
- Sicherung des Mietniveaus durch Förderung bei Modernisierung.

3.4 BEDARF NACH BEWOHNERGRUPPEN

Bei der Erneuerung des Gebietes muß – im Zuge der Gebäudemodernisierung aber auch bei Neubebauung – für den Bedarf insbesondere folgender Bewohnergruppen Sorge getragen werden:

- **Familien mit mehreren Kindern**
Während ein Überangebot an 3-Zimmer-Wohnungen vorliegt, besteht ein Mangel an größeren Wohnungen mit 4- und mehr Zimmern. Diese sollen durch Zusammenlegen von kleineren Wohnungen geschaffen werden – vor allem in den Erdgeschossen des

Geschoßwohnungsbaues; ggf. – soweit die Gebäudestruktur dazu geeignet ist – auch Zusammenlegungen über zwei Geschosse. Neubauten auf freien bzw. frei werdenden Flächen sollen grundsätzlich für das Wohnen von Familien angelegt sein.

- **Kleine Haushalte**

Das Angebot an kleinen Wohnungen (1- bis 2-Zimmer-Wohnungen) ist – insbesondere für Alleinstehende – mit rund 25 % für die Entwicklung der Haushaltsstruktur viel zu klein. Als Gegenstück zum Zusammenlegen von Wohnungen muß der Bedarf für die Bewohnergruppe durch die Teilung von mittelgroßen Wohnungen angestrebt werden.

- **Ältere und Behinderte**

Der Anteil älterer Bewohner an der Wohnbevölkerung wächst. Um das Wohnen in der eigenen Wohnung so lange wie möglich zu sichern, ist eine Anpassung der Wohnungen an die speziellen Bedürfnisse erforderlich. Das heißt vor allem Barrierefreiheit:

- In den Wohnungen und zu den privaten Außenräumen (Balkone etc.) keine Schwellen, flache Duschtassen anstelle von Wannen in den Bädern, breite, rollstuhlgerechte Türen;
- Wohnungen möglichst in den Erdgeschossen; bei Gebäuden ohne Fahrstuhl, Rampen o.ä., beidseitige Handläufe an den Treppen.

- **Service-orientierte Haushalte**

Nicht nur für Senioren, sondern auch für Alleinstehende besteht ein Bedarf an Service-Leistungen in den Haushalten und für die Haushalte.

- **Wohnungen für Migranten**

Nicht immer entsprechen die Wohnungen westeuropäischen Standards den Wohnbedürfnissen von Migranten. In Beteiligungsprozessen (bei der Planung von Modernisierungen) sollte herausgefunden werden, wie die Wohnungen den familiären und kulturellen Anforderungen der Migranten angepaßt werden müßten.

3.5 WOHN-ERGÄNZUNGSEINRICHTUNGEN (AUF DEN GRUNDSTÜCKEN)

In der Regel lassen die Wohnungen in den Geschoßbauten infolge ihrer Größe und / oder Struktur nur geringfügige Nutzungsmöglichkeiten über die reine Wohnfunktion hinaus zu; ergänzende Räume in den Gebäuden und die Außenräume lassen gegenwärtig kaum individuelle und gemeinschaftliche Nutzungen zu bzw. sind dafür gegenwärtig nicht qualifiziert.

Es sollen daher im Zuge der Modernisierung der Gebäude folgende Einrichtungen zur Ergänzung der individuellen und gemeinschaftlichen Wohnnutzung geschaffen werden:

- **Individuell nutzbare Außenflächen**

- Balkone,
- Terrassengärten in den Erdgeschossen, insbesondere für die größeren Wohnungen / Familienwohnungen,
- Mietergärten (die oberen Wohnungen), die möglichst von den Hauseingangsbereichen aus erreichbar sein sollen.

- **Gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen**

Für Spiel- und Aufenthaltszwecke aller Bewohnergruppen (nicht nur - wie zumeist üblich – für Kleinkinder).

- **Sekundärstrukturen**

Die Bebauung soll durch sekundäre Strukturen (Nebengebäude, ggf. Anbauten) ergänzt werden, die Abstellmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Fahrräder, Kinderwagen etc.) erleichtern und für kleinere handwerkliche Arbeiten (Reparaturen, Werken etc.) Raum geben, der in den Wohnungen nicht verfügbar ist.

- **Gemeinschaftsräume**

In den größeren Geschossbauzeilen – bzw. bei kleineren Zeilen für mehrere gemeinsam – sollen gemeinschaftlich als Treff- und Kommunikationsorte nutzbare Räume eingerichtet werden. Sie sollen in der Erdgeschoßzone (ggf. mit Außenraum) liegen, mit Teeküchen ausgestattet sein, und von den Hausgemeinschaften selbst betrieben / verwaltet werden.

- **Gästewohnungen**

Mietbare Gästewohnungen (die z.B. von einem Bewohnerverein verwaltet werden) können der Unterbringung von Familienbesuchen dienen – ein Bedarf, der sich in den einzelnen Geschosswohnungen nicht decken läßt.

3.6 (ERGÄNZENDE) NICHT-WOHNNUTZUNGEN

Die Wohngebäude sind gegenwärtig sehr mono-strukturiert; sie lassen kaum oder gar nicht Kombinationen von Wohnen und Arbeiten zu. In den Wohngebäuden sollen daher – kleinteilig strukturiert und kleinräumig verteilt – Möglichkeiten für andere Nutzungen, die mit dem Wohnen verträglich sind, angeboten werden:

- Räume für kleingewerbliche Nutzungen: Büros, Läden, Werkstätten als Angebote für Ansiedlung von Selbständigen und Existenzgründer (z.B. Ich-AGs),
- Insbesondere für Läden und Werkstätten soll das städtebauliche Konzept geeignete Standorte ausweisen, soweit sie mit dem Wohnen verträglich sind.

3.7 FÖRDERUNGEN / MODERNISIERUNGSRICHTLINIE

Für die Erneuerung der Bausubstanz soll eine auf das Sanierungsgebiet Barenburg speziell ausgerichtete Modernisierungsrichtlinie von der Stadt erlassen werden:

- Die Richtlinie soll – neben der rein bautechnisch orientierten Modernisierung – insbesondere auf die Förderung der unter den Punkten 5 – 7 genannten Veränderungen zielen.
- Die Richtlinie soll davon ausgehen, dass vorrangig Wohnungsbaufördermittel, die speziell für die Gebiete „Soziale Stadt“ zur Verfügung stehen, eingesetzt werden. Die mit diesen Mitteln einher gehenden Bindungen sind weit genug, um die Zielgruppe der Gebietsbewohner zu umfassen.
- Die Städtebaufördermittel sollen dafür eingesetzt werden, das Mietniveau nicht wesentlich ansteigen zu lassen – insbesondere bei großen Wohnungen für Familien.



3.8 ABBRUCH / RÜCKBAU

Das Sanierungsgebiet weist einen relativ geringen Bestand an kleinen Wohnungen auf; das spricht für eine unterdurchschnittliche Zahl von kleinen Haushalten. Die Zahl der Haushalte wird zukünftig auch bei gleichbleibender Einwohnerzahl steigen. Nicht jeder Wohnungsleerstand bedeutet daher einen dauerhaften Wohnungsüberschuß.

Die dennoch überschüssigen Wohnungsbestände sollen reduziert werden:

- **durch Umstrukturierungen** (Zusammenlegung / Teilung) wird sich die Gesamtzahl der Wohnungen im Sanierungsgebiet etwas verringern (Zahlen dazu können ohne Untersuchung der Grundrisse und bautechnischen Möglichkeiten z.Z. nicht genannt werden).
- **durch Umnutzung** von Wohnungen für gemeinschaftliche Zwecke und für kleingewerbliche Zwecke.
- **durch den Abbruch von Gebäuden** – insbesondere von solchen,
 - die nur aufwendig zu modernisieren sind,
 - in denen die soziale Kontrolle nur schwer zu gewährleisten ist,
 - die durch ihr Image das Gebiet stigmatisieren,
 - und die die stärksten städtebaulichen Strukturbrüche / Maßstabsbrüche im Gebiet darstellen.

(Diese Merkmale treffen auf die „Glaspaläste“ zu. Ihr Abbruch beseitigt bereits (quantitativ gesehen) den gegenwärtigen Leerstand, mit dem dauerhaft zu rechnen ist.)

3.9 SOZIALPLANUNG

Zur Freisetzung von Gebäuden, die beseitigt werden sollen, aber auch für die Umstrukturierung (Zusammenlegen / Teilen von Wohnungen) sowie für das Schaffen von senioren- / behindertengerechten Wohnungen werden Sozialpläne erforderlich, die frühzeitig und gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen aufgestellt werden sollen.

Die Sozialplanung zur Umsetzung von Mietern ist nicht nur eine wohnungswirtschaftliche und die materiellen Folgen kompensierende Aufgabe, sondern bedarf einer intensiven sozialen Betreuung, da die Umsetzung mit dem Verlust von Vertrautheit und sozialen Kontakten verbunden ist.

Zur Unterstützung der Mieter bei Modernisierungen, Umsetzungen und Abrissen soll eine von den Wohnungsunternehmen unabhängige Mieterberatung, getragen z.B. von einem Mieterbeirat, eingerichtet werden.

3.10 NEUBAUTEN

Freie oder im Zuge von Abbrüchen freiwerdende Flächen sollen für familiengerechte Einfamilienhausbebauung (freistehend und als Reihen- / Doppelhäuser) genutzt und erschlossen werden. Dabei soll vor allem ein Angebot von mietbaren Einfamilienhäusern geschaffen werden.

S:\100.1.5 Sanierung\100.1.5 Sanierung Barenburg\02 Städtische Ausschüsse, Vorlagen Etc\Barenburg Leitlinie V STEA, JHA, GSO Öffentlich 22.06.2004 Anhang 2 Leitlinien.Doc



Im Rahmenplan soll dafür ein entsprechendes städtebauliches Konzept erstellt werden - insbesondere für den Bereich der heutigen „Glaspaläste“, der an die vorhandenen Einfamilienhausstrukturen anschließt.

Für das Image des Sanierungsgebietes und als Anreiz für neue Bewohner ist es förderlich, wenn insbesondere bei der Neubebauung – teilweise aber auch möglich bei Modernisierungen – alternative und experimentelle Formen des Bauens, des Wohnens und des Eigentums (Gemeinschaftswohnen, ökologisch orientierte Siedlung, low-budget-Projekte, Genossenschaften etc.) ermöglicht und gefördert werden.

(Zu den potentiellen Flächen und Wohneinheiten für neue Wohnangebote siehe städtebauliche Leitlinie)

3.11 GESPRÄCHSRUNDEN MIT DEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Mit den Wohnungsunternehmen, die im Sanierungsgebiet Bestände haben, sollen Gesprächsrunden stattfinden, in denen:

- die hier vorgelegte Leitlinie erörtert wird,
- ein Modernisierungsprogramm formuliert wird (Wer übernimmt welche Aufgaben / Programmpunkte in welchem Umfang ?),
- ein Rück-/ Abrißprogramm festgelegt wird,
- und entsprechend der Beteiligung der Unternehmen Quoten der Fördermittel verteilt werden (Planungssicherheit für die Unternehmen),
- ggf. auch ihre mögliche Rolle als Investoren für die Neubebauung freiwerdender Flächen definiert wird,
- in wieweit sie als Träger service-orientierten Wohnens in Frage kommen.



4 LEITLINIE SOZIALE ENTWICKLUNG

4.1 VORBEMERKUNG

Die soziale Lage der Wohnbevölkerung von Barenburg ist in zwei Sozialstudien ausführlich beschrieben (daneben liegt eine Fülle von weiteren Informationen vor); die Ergebnisse sind jedoch nicht durchgängig zu einer Leitlinie für das weitere Handeln im Rahmen der Sanierung – und darüber hinaus – aufbereitet worden.

4.2 BESTANDSSITUATION /AUSGANGSLAGE

Die aktuell vorliegenden Daten, die sich auch ausreichend aufeinander beziehen lassen, zeigen die wichtigsten Indikatoren der sozialen Lage im Sanierungsgebiet:

- Die Gesamtzahl der Wohnbevölkerung hat in den vergangenen Jahren erheblich abgenommen und beträgt gegenwärtig 5.020 Einwohner, davon 552 nicht-deutscher Nationalität = 11 %.
- Die Zahl der Aussiedler ist nicht bekannt, jedoch sollen in Barenburg (größer als das Sanierungsgebiet) rund 3/4 aller Aussiedler Emdens leben. (Die mit diesem Bevölkerungsanteil verbundenen sozialen Probleme sind in der Regel größer als die der ausländischen Mitbewohner.)
- Der Altersaufbau zeigt:
 - Rund 25 % aller deutschen Bewohner sind über 60 Jahre alt
 - Rund 35 % aller nicht-deutschen Bewohner sind Kinder bis 18 JahreDas Gebiet ist also stark gekennzeichnet durch junge, große ausländische und kleine, ältere deutsche Haushalte (und zudem durch eine hohe Anzahl von Haushalten deutscher Alleinerziehender).
- Als Indikator für die soziale Lage liegen nur die Zahlen der HLU-Empfänger hinreichend differenziert vor; sie zeigen aber ausreichend die Problematik:
 - Rund 31 % aller HLU-Empfänger Emdens wohnen im Sanierungsgebiet
 - 19,3 % aller deutschen Bewohner sind HLU-Empfänger
 - die Zahl der ausländischen HLU-Empfänger liegt bei 16,3 %
 - rund 35 % aller Kinder und Jugendlichen bis 21 Jahren sind HLU-Empfänger
 - der Anteil der HLU-Empfänger über 60 Jahre liegt bei nur 5 %Es liegt also eine relativ geringe Altersarmut vor (wenn auch die Dunkelziffer als hoch angenommen wird), dagegen ist die Einkommensarmut der Familien mit Kindern erheblich und bestimmt die Stadtteilsituation.
- Innerhalb der Gesamtstadt liegt die Kriminalitätsrate – nach Wohnort der Tatverdächtigen und nach Art der Taten bei den Massendelikten (Diebstahl, Körperverletzung, Sachbeschädigung und Verstöße gegen BTM) – in Barenburg am höchsten. Dabei muß davon ausgegangen werden, dass der Anteil jugendlichen Tatverdächtigen sehr hoch ist, der Anteil der ausländischen jugendlichen Tatverdächtigen jedoch proportional niedriger ist als ihr Anteil an der Wohnbevölkerung.

4.3 GRUNDSÄTZE FÜR DIE SOZIALE ENTWICKLUNG

Zentrales Ziel der Entwicklung von Barenburg (Sanierungsgebiet) ist eine nachhaltige soziale Stabilisierung. Diese Zielsetzung muß von zwei Voraussetzungen ausgehen:

- Der Anteil an der Bevölkerung, der mit seinen Problemlagen den gegenwärtigen Charakter des Stadtteiles bestimmt, wird sich quantitativ und qualitativ nicht wesentlich verringern – er soll sich aber auch nicht vergrößern.
- Der Stadtteil wird Wohnstandort für diese Bevölkerungsgruppen bleiben; die Segregationserscheinungen werden eher zunehmen als dass sich deren räumliche Konzentrationen auflösen und es zu einer stadtweiten „Entflechtung“ der Problemlagen kommt.

Leitend für die Umsetzung des Ziels der nachhaltigen sozialen Stabilisierung sollen daher folgende Grundsätze sein:

- Die Infrastrukturen im Stadtteil müssen daher vorrangig für diese Bevölkerungsgruppen ihrem Bedarf und ihren Problemlagen entsprechenden geschaffen und unterhalten werden. (Eine „Entflechtung“ der sozialen Problemlagen ist stadtentwicklungspolitisch schon deshalb wenig sinnvoll, weil die erforderlichen Infrastrukturen nicht an jeder beliebigen Stelle der Stadt zur Verfügung gestellt werden können.)
- Die Infrastrukturen haben aber eine doppelte Aufgabe: sie müssen zugleich für neue und andere zukünftige Bewohnergruppen attraktiv sein (hier etwas vorfinden, was woanders nicht gibt).
- Die Angebote der Infrastrukturen müssen sich stärker als bisher auf die sehr unterschiedlichen sozialen Milieus, auf ihre soziale, kulturelle und ethnische Herkunft, auf ihre Entstehungsgeschichte und die Biographie des Stadtteiles ausrichten.
- Die Kooperation der Infrastruktureinrichtungen des Stadtteiles und die Koordination ihrer Aktivitäten sind von zentraler Bedeutung für die soziale Stabilisierung des Stadtteiles.
- Die von der Stadt eingesetzten Ressourcen für die Infrastrukturen müssen anteilig mindestens der Funktion, die dieser Stadtteil in der Gesamtstadt übernimmt entsprechen – auch wenn dieses stadtintern zu Umverteilungen der Ressourcen führen sollte.

4.4 GRUPPENSPEZIFISCHER BEDARF

Die Hauptgruppen der Wohnbevölkerung, für die über den Bestand hinaus Entwicklungsbedarf besteht, sind

- Kinder und Jugendliche,
- Familien als Ganze,
- die Migranten, die – soweit es sich um Familien handelt – teilweise ähnlichen Bedarf haben,
- die älteren und behinderten Bewohner.

Kinder und Jugendliche

Der Bedarf für Kinder und Jugendliche ist altersspezifisch zu differenzieren:

Kinder bis zum Alter von 6 Jahren:

Für diese Altersgruppe sind drei Arten von Angebot neu oder weiter zu entwickeln:

- ein gefahrlos nutzbares wohnungsnahes Umfeld auf den Grundstücken (Spielflächen, überdachte Flächen / Räume, ggf. mit betreutem Angebot) und im öffentlichen Raum (bespielbare Straßen)
- mehr Kinderkrippen und Ganztageskindertagesstätten als heute vorhanden, sowie ein niedrighschwelliges kulturpädagogisches Angebot,
- aufsuchende Sozial- und Gesundheitsarbeit.

Kinder im Alter zwischen 6 und 14 Jahren:

Für diese Altersgruppe sind folgende Angebote und Möglichkeiten eigener Aktivitäten defizitär:

- Multifunktionale Spielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten (teilweise schon realisiert),
- Abend- und Wochenendangebote, die auch geschlechtsspezifische und ggf. milieu-spezifische (insbesondere für Migrantengruppen) Differenzierungsmöglichkeiten umfassen,
- Ein breiteres Sportangebot (Halle, aggressionsabbauende Sportarten) als heute gegeben.

Arbeit mit Eltern

Insbesondere für die beiden erst genannten Kindergruppen gilt, dass bisher die Elternarbeit mangelhaft ist; es fehlt an Angeboten für gemeinsame Aktivitäten von Kindern und Eltern. Es muß davon ausgegangen werden, dass die Sozialisationskreise Schule / Kindergarten einerseits und Familie andererseits überdurchschnittlich weit auseinander treten und die Bemühungen der Bildungseinrichtungen durch weitgehend erziehungsunfähige Eltern zunichte gemacht werden.

- Ansätze sind im PRINT-Konzept für die Schulen des Stadtteiles vorhanden.
- Ein weitergehendes Konzept muß von allen Einrichtungen im Stadtteil – insbesondere auch unter Einbeziehung der Vereine (Sport etc.) entwickelt werden.
- (*Detaillierung wird noch ergänzt*)

Jugendliche und junge Erwachsene:

Für diese Altersgruppe mangelt es im Stadtteil an folgenden Möglichkeiten:

- Kommerziell und nicht kommerziell betriebene Treffpunkte,

- Sportmöglichkeiten, auch hier in der Halle und mit aggressionsabbauenden Sportarten (Kampfsport),
- Betreuung der Übergangsphase von Schule in den Beruf, insbesondere auch für die nicht geringe Zahl von Schulabbrechern (mit dem PRINT-Schwerpunktbaustein bereits eingeleitet)

Migranten

Grundsätzlich liegt bei den Migranten der gleiche Bedarf vor wie bei deutschen Bewohnern, insbesondere hinsichtlich des Bedarfs von Kindern und Jugendlichen. Hinzu kommen folgende Anforderungen:

- Ein Angebot an Sprachförderung (im Prinzip für alle Altersgruppen) als wesentliche Voraussetzung für die soziale Integration.
- Angebote und Möglichkeiten zur Eigenaktivität, die sich an den jeweils speziellen kulturellen (und sprachlichen) Voraussetzungen orientieren und die kulturelle Identität sichern.
- Für die besonders problematische Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ein Betreuungsangebot für den Übergang Schule (Schulabbruch) / Beruf.

Senioren / Behinderte

Für diese Bevölkerungsgruppe liegt der Bedarf bei der Erneuerung des Stadtteiles in folgenden Bereichen:

- Senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen (barrierefrei) im Rahmen der Gebäude- und Wohnungsmodernisierung. Dabei generell Erdgeschoßwohnungen bereitstellen, aber auch Einzelfall-Lösungen in bewohnten Wohnungen möglich machen. Finanzierung außer über StBauFG-Mittel auch über Mittel aus der Pflegeversicherung. (*siehe auch Leitlinie Wohnungsentwicklung*)
- Entwicklung eines Angebotes von anderen Wohnformen (Gruppen-Wohnen bis zu unterschiedlichen Graden des betreuten Wohnens). Beachten, dass die zunehmende Zahl von Migranten-Senioren ggf. andere Wohnformen (mit der jüngeren Generation) benötigt. Maßnahmen im Rahmen der Gebäudemodernisierung. (*siehe auch Leitlinie Wohnungsentwicklung*)
- Anpassen des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse von Senioren und Behinderten (Abbau von Schwellen, Sicherheitsbedürfnis). (*siehe auch städtebauliche Leitlinie*)
- Entwicklung / Weiterentwicklung eines weitgehend stadtteileigenen Betreuungs-, Pflege- und Hilfsdienstes. (*siehe auch Leitlinie Lokale Ökonomie*)

4.5 SOZIALRÄUMLICHE DIFFERENZIERUNG

Die ungleiche räumliche Verteilung sozialer Lagen und Probleme (z.B. „Glaspaläste“) legt eine sozialräumliche Orientierung von Betreuungs- und Aktivitätsangeboten nahe. Darin liegt aus gegenwärtiger Sicht jedoch keine nachhaltige Problemlösung, da es sich nicht um Grundstrukturen handelt, sondern um vorübergehende Zustände, die sich mit der Neudefinition der Entwicklung des Wohnen im Sanierungsgebiet (siehe Leitlinie Wohnentwicklung) verändern wird.

Zuwendung und Projekte zu dem räumlichen Schwerpunkt „Glaspaläste“ sollen daher eher kurzfristig angelegt und darauf ausgerichtet werden, die Übergangssituation – insbesondere die zu neuen Wohnstandorten im Stadtteil – im Sinne einer klassischen Sozialplanung zu begleiten. Ob sich andere, neue sozialräumliche Einheiten bilden, ist z.Z. nicht abzusehen.

Im wesentlichen befinden sich ehemals auch räumlich sich abbildende Milieus durch die Fluktuation in der Auflösung. Anstelle einer sozialräumlichen Orientierung soll die Ausrichtung von Betreuung und Aktivitätsangeboten an den unterschiedlichen sozialen Milieus erfolgen, die die pauschale Orientierung an Alters- und Lebensphasen differenziert.

4.6 BEDARF AN RÄUMLICHER INFRASTRUKTUR

Für die sozialen und kulturellen Aktivitäten im Stadtteil müssen ausreichende räumliche Ressourcen zur Verfügung stehen. Der Bedarf an Flächen und Räumen liegt auf drei Ebenen:

Öffentliche Räume / Flächen / Einrichtungen:

- Vorrangig zentral organisierte Einrichtungen, die der Stadt insgesamt dienen: Bürgerhaus (multifunktional: Veranstaltungen, Gruppenräume, Werkstätten, Bürgercafé etc.), Sporteinrichtungen / Sportflächen (für unterschiedliche Aktivitäten), Jugendzentrum o.ä.
- Mehrfach und dezentral verteilt: Spielflächen /-plätze

Gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen

Vorrangig auf den Grundstücken kleinräumig verteilte Einrichtungen:

- Spiel- und Aufenthaltsflächen insbesondere für die jüngeren Kinder,
- Gemeinschaftsräume in größeren Gebäudekomplexen: als Treffpunkte (in, an und um die Gebäude – insbesondere in/an den Eingangsvorbereichen),
- Hobbyräume in den Gebäuden und/oder sekundäre bauliche Strukturen für Eigenaktivitäten.

Individuelle Nutzung

- die Wohnungen selbst: ausreichende Zahl an Wohnräumen,

- barrierefreie Organisation der Wohnungen (vor allem für alle älteren und behinderten Bewohner),
- Individuell nutzbare Außenräume wie Balkone, Terrassengärten, Mietergärten.
(Zu diesen Punkten siehe Leitlinie Wohnungsentwicklung und städtebauliche Leitlinie.)

4.7 WEITERENTWICKLUNG ORGANISATORISCHE INFRASTRUKTUR

Eine wesentliche Bedeutung für das soziale Leben im Stadtteil und seine nachhaltige soziale Stabilisierung kommt der Weiterentwicklung der organisatorischen Infrastruktur zu, denn sie ist für die Leistungsfähigkeit der Akteure vor Ort wesentlich mitbestimmend.

- Kooperationsstruktur der klassischen Einrichtungen (Schulen, Kitas): Die mit dem PRINT-Projekt begonnene pädagogische Kooperation soll auch über die Laufzeit des Projektes hinaus wirksam bleiben und entsprechend personell ausgestattet sein.
- Regelmäßige Koordinationsrunde der Mitarbeiter aller Einrichtungen, einschließlich der Selbstorganisationen (Vereine), die auch mit Kompetenzen für die Planung von Projekten und für die Vorschläge der Verteilung von finanziellen Ressourcen ausgestattet sein soll.
- Gemeinwesenarbeit als einrichtungsübergreifende Einrichtung, bei der zugleich das Management für die Koordination der sozialen Entwicklung des Stadtteiles liegen soll (Stadtteilsozialarbeit). Zur Begleitung dieser Stadtteilsozialarbeit sollte – über die Koordinationsrunde hinaus – ein Beirat oder Förderverein gebildet werden.
- Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass eine regelmäßige Vertretung der Gemeinwesenarbeit im Sanierungsmanagement erforderlich ist. (Siehe dazu das Konzept der zukünftigen Arbeitsweise des Sanierungsmanagements und seiner Zusammenarbeit mit den Stadtteilvertretern.)
- Förderung der Selbstorganisationen (Vereine, Initiativgruppen etc.), die Aufgaben der sozialen Entwicklung im Stadtteil übernehmen und Projekte realisieren. Den Selbstorganisationen sollen insbesondere Planungskapazitäten unabhängig vom Sanierungsmanagement zur Verfügung stehen.

4.8 TEILHABE DER BEWOHNER

Die Beteiligung (besser Teilhabe) der Bewohner an der Erneuerung des Stadtteiles soll folgendermaßen strukturiert werden:

- **Direkte Beteiligung:** Beteiligung der Bewohner bei der Planung ihres unmittelbaren Lebensraumes: Modernisierungen und Um-/Neugestaltung des wohnungsnahen Umfeldes (Grundstücksfreiflächen). Diese Form der Beteiligung soll jeweils grundstücksbezogen von dem Wohnungsunternehmen durchgeführt und durch Ergebnisberichte an den Stadtteilbeirat nachgewiesen werden.
- **Gruppenbezogene Beteiligung:** Beteiligung der Bewohner über Projektgruppen der Interessenten / Nutzer: z.B. von Kindern / Jugendlichen bei Spielplätzen, Treffpunkten; Senioren / Behinderte für ihre Belange etc. Organisiert über Sanierungsmanagement und



betreut von den jeweils beauftragten Planern (Verpflichtung in die Verträge). Ergebnisse als Beschlußvorlagen an den Stadtteilbeirat.

- **Vermittelte Beteiligung.** Durch den Stadtteilbeirat und seine Arbeitsgruppen bei allen übergreifenden Fragen. Organisation durch das Sanierungsmanagement.
- **Bewohner als Akteure.** Die Umfassendste und sozial nachhaltigste Teilhabe sollte darin bestehen, dass Bewohner (einzelne, Initiativen, Vereine etc.) Aufgaben der Stadtteilerneuerung – und vor allem darüber hinaus – selbst übernehmen. In dieser Teilhabeform liegt die Chance eines Weiterwirkens auch über den Interventionszeitraum der Sanierung hinaus und soll deshalb vorrangig gefördert werden. (Bereiche: siehe Beschäftigung und Qualifizierung.)

4.9 PERSONELLE INFRASTRUKTUR

(Inhalt, Umfang und Strukturierung noch zu klären)

z.B. folgende Punkte:

- Gemeinwesenarbeit unterbesetzt
- Bunkerbetreuung
- Unterbesetzung des Quartiersmanagers / Stadtteilkoordinators

4.10 FINANZIERUNGSWEGE

- Materielle Infrastruktur durch StBauFG- und EFRE-Mittel
- Projekte über ESF (bei kommunaler Gegenfinanzierung)
- Projekte über LOS (Kleinprojekte ohne Gegenfinanzierung)
- Personal, Sach- und Betriebsmittel über Haushalt / HZA (Hilfsdienste) / AA-Mittel (?)
- Mitfinanzierung der Selbstorganisation der Bewohner und ihrer Aktivitäten durch die Wohnungsunternehmen



5 LEITLINIE LOKALE ÖKONOMIE

5.1 BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE

Das Gebiet ist als Wohngebiet entwickelt worden und weist nur geringe Ansätze räumlich integrierter wirtschaftlicher Aktivitäten auf – und diese vorrangig im Bereich wohnungsnaher Versorgung. Für die Entwicklung einer „lokalen Ökonomie“ im Rahmen einer Erneuerung des Stadtteiles lassen sich dennoch Potentiale aufzeigen, die als wichtiger Faktor für eine soziale Stabilisierung angesehen werden sollten. Diese Potentiale liegen vor allem in den Bereichen: Investitionen während der Sanierung, Unterhaltungsarbeiten und Serviceleistungen im Gebiet, Nutzung des Kasernengeländes, Wirtschaft in der Umgebung des Gebietes.

5.2 GRUNDSÄTZE DER ENTWICKLUNG

Der Bereich der „lokalen Ökonomie“ umfaßt drei Bereiche wirtschaftlicher Aktivitäten, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme weiter oder neu entwickelt werden sollen. Dabei muß klar erkannt werden, dass durch die lokalen Maßnahmen im Rahmen der Sanierung grundlegende Probleme der im Gebiet auftretenden, aber an ganz anderer Stelle entstehenden Arbeitslosigkeit beseitigt werden können

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ zu stützende und zu entwickelnde Bereich sind:

- Klassische Wirtschaftsbetriebe, die ihren Standort heute im Gebiet haben oder für die das Gebiet zukünftig Standort werden kann. Grundsätzlich sollen vorhandene Betriebe im Gebiet stabilisiert, für Umsiedlungen und Neuansiedlungen Flächen bzw. Räume angeboten werden. (Stadtteil als Wirtschaftsstandort)
- Aus dem Bedarf an Investitionen und Betreuung im Gebiet sollen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten für die Gebietsbewohner gemacht werden. Das gilt während der begrenzten „Interventionszeit Sanierung“, aber auch darüber hinaus als dauerhafte Einrichtung. (Arbeit aus dem Stadtteil im Stadtteil organisieren)
- Für die Vielzahl von Bewohnern, die – aus den unterschiedlichsten Gründen – nicht wieder in den Arbeitsmarkt eingegliedert werden können, sollen Möglichkeiten angeboten werden, die es erlauben, ihre – beruflichen oder außerberuflichen – Qualifikationen für sich selbst oder gesellschaftlich sinnvolle Aktivitäten zu nutzen. (Arbeit statt der Arbeit)

5.3 SEKTOR KLASSISCHE WIRTSCHAFT

Zu den Projekten im klassischen Sektor gehören z.B.:

- neuer und entwicklungsfähiger Standort für den gebietsbezogenen Einzelhandel;
- Flächen und Räume für Dienstleistung und Gewerbe – insbesondere auf dem Kasernengelände;
- Räume für Selbständige und Existenzgründer innerhalb der Wohnbausubstanz; dafür sind vorrangige Standorte aufzuzeigen (z. B. entlang der Geibelstraße) und aufzubereiten (z. B. im Rahmen von Gebäudemodernisierungen);
- die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Gebiet soll durch eine neue Zentrumsbildung unterstützt werden (*siehe auch städtebauliche Leitlinie*).

5.4 SEKTOR BEDARF AUS DEM STADTTEIL

Zu den Projekten gehören z. B.:

- Bei Maßnahmen im öffentlichen Bereich, die mit Sanierungsmitteln gefördert werden, zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten über die Instrumente der Arbeitsverwaltung (BSI, Praktika für Jugendliche etc.) organisieren und zu Ausschreibungsbedingungen machen.
- Bei den privaten Investitionen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, mit den Wohnungsunternehmen aushandeln, dass sie die von ihnen beauftragten Handwerksbetriebe zur Beschäftigung von Gebietsbewohnern anhalten; ggf. Beschäftigungs- und Qualifizierungspool schaffen.
- Für die laufenden Unterhaltungsarbeiten der Wohnungsunternehmen im Quartier kleine gebietsbezogene Unternehmen schaffen statt die Aufgaben nach außerhalb zu vergeben (darüber Vereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen treffen).
- Schaffung von Service-Unternehmen für den Stadtteilbedarf im Bereich der Alltagshilfe; hier könnte z. B. eine Kooperative aus sogenannten Ich-AGs gebildet werden.
- Mit bestehenden Diensten – z. B. im Pflegebereich – untersuchen / vereinbaren ob und wie hier lokale Organisationen gebildet werden können.

5.5 SEKTOR ARBEIT STATT ARBEIT

Diese ist ein Grenzbereich / Überschneidungsbereich zwischen sozialem Projekt und Beschäftigung. Als Ressourcen gehören zu diesem Bereich

- Quasi-professionell ausgestattete Werkstätten unterschiedlichster Art mit – vorrangig ehrenamtlicher - fachlicher Betreuung bzw. in Selbstorganisation,
- Gärten, Gemeinschaftsräume etc. vor allem in dezentraler Form innerhalb der Wohnbausubstanz (*siehe auch Leitlinie Wohnen*).

5.6 BERATUNG UND ORGANISATIONSHILFE

Wenn der Stadtteil dadurch charakterisiert ist, dass Prozesse des Wirtschaftens nicht (mehr) von sich aus funktionieren, bedarf es einer fachlichen Unterstützung durch Beratung vor Ort und organisatorische Unterstützung. Es sollte:

- zum einen eine regelmäßige Arbeitsgruppe mit unterschiedlichen Fachleuten als Teil des Stadtteil- / Sanierungsmanagements eingerichtet werden;
- Zum anderen sollte für eine gewisse Zeit eine ökonomisch versierte Fachkraft (analog zur Sozialarbeit) mit ausreichender Zeitkapazität im Stadtteil verfügbar sein.
- ggf. ist zu überlegen, ob eine Studie über die Potentiale und konkreten Ansatzpunkte erforderlich wird.

5.7 FINANZIERUNG UND ORGANISATION

Die Entwicklung von Qualifizierung und Beschäftigung im Stadtteil ist durch die Umorientierung der Arbeitsmarktförderung in jüngster Zeit erheblich eingeschränkt. Es bestehen dennoch folgende Möglichkeiten:

StBauFG-Mittel beschäftigungs- und qualifizierungswirksam machen:

- Einbau von Qualifizierungsprojekten für Stadtteilbewohner über ESF- und BSI-Förderung bei der Realisierung von baulichen Maßnahmen im öffentlichen Bereich (z. B. Spielplätze, Schulhöfe) durch Vereinbarungen mit den Handwerksfirmen. Bei privaten Maßnahmen (z. B. wohnungsnahes Umfeld) auch durch Vereinbarung mit den auftraggebenden Wohnungsunternehmen: Ausschreibungskondition bei Förderung mit StBauFG-Mittel.
- Gleiche / ähnliche Projekte gefördert über LOS (Miniprojekte).

Laufende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen beschäftigungs- und qualifizierungswirksam machen:

- Gründung eines gemeinnützigen Vereins der Bewohner, der von den Wohnungsunternehmen laufende Pflege- und Unterhaltungsarbeiten übernimmt und dafür Stadtteilbewohner beschäftigt. Einsatzbereiche: Grünpflege, Reinigungsdienste, Abfallberatung etc. Finanzierung über Aufträge und HZA-Mittel; in der Startphase auch über LOS-Mittel. (Gespräch und Vereinbarungen mit den Wohnungsunternehmen.)
- Der gleiche Bereich bzw. Teile davon über Ich-AG-Förderung. Ggf. bilden einer Kooperative aus Ich-AGs (diese dürfen zwar keine Angestellten haben, Kooperation bei wirtschaftlicher Eigenständigkeit des Einzelnen ist zulässig). Um die Tragfähigkeit zu ermitteln (Untersuchung und Gutachten) und für die Beratung von Interessenten soll ein Wirtschaftsberater engagiert werden.

Stadtteil-Service:

- Gründung eines Vereines für Alltags-Hilfsdienste für die Bewohner des Stadtteiles (Konstruktion wie oben). Leistungsbereiche: Einkaufs- / Transporthilfen (Hol- und Bringdienste, Umzugshilfen), einfache handwerkliche Hilfen im Haushalt, Hilfen insbesondere für Senioren etc. Finanzierung nur über Obolus-System und HZA-Stellen; Subvention erforderlich. Aufbauphase ggf. über LOS-Mittel.
- Untersuchung wie oben, ob wirtschaftliche Basis für Ich-AGs gegeben ist. Für Entwicklung und Beratung fachliche Unterstützung erforderlich; in Anfangsphase über LOS finanzieren.

6 LEITLINIE STÄDTEBAU

6.1 BESTANDSSITUATION / AUSGANGSLAGE

Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und dem Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan sind die städtebauliche Bestandssituation und Ausgangslage qualifiziert beschrieben und hinreichend bekannt.

Auf zwei Punkte der Bestandssituation soll jedoch besonders hingewiesen werden:

- Das Gebiet weist Gebäudebestände auf, die zukünftig nicht mehr im bisherigen Umfang benötigt und genutzt werden können. Die gegenwärtigen und auch zukünftig zu erwartenden Wohnungsleerstände stellen ein gravierendes Hemmnis für die weitere Entwicklung des Stadtteiles dar, das beseitigt werden muß.
Welche Bestände dauerhaft überschüssig sind, läßt sich nicht allein aus den aktuellen Wohnungsleerständen ableiten; sie müssen ermittelt werden aus:
 - dem Aufwand für ihre Modernisierung,
 - der in den Gebäuden zu erwartenden sozialen Situation (Sicherung einer ausreichenden sozialen Kontrolle),
 - der städtebaulichen Situation (insbesondere Nachnutzung der frei werdenden Flächen).
- Die gegenwärtige Versorgung des Stadtteiles mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist unzureichend und nicht dauerhaft gesichert, um eine städtebauliche Aufwertung des Wohnwertes des Stadtteiles und eine Weiterentwicklung des Wohnangebotes zu unterstützen.
Insbesondere die gegenwärtige Situation im Bereich des EXTRA-Marktes, der eine zentrale Funktion für die Nahversorgung des Gebietes hat, ist sehr unbefriedigend:
 - hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Marktes und seiner Umgebung,
 - hinsichtlich der Größe (Verkaufsfläche) des Marktes,
 - hinsichtlich eines ergänzenden Angebotes
 - hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten.

6.2 GRUNDSÄTZE

Für die städtebauliche Entwicklung sollen folgende Grundsätze gelten:

- Die meisten Grundsätze, die für die städtebauliche Erneuerung des Quartiers gelten sollten, sind im Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan ausgedrückt und ergänzt durch die Aussagen in den Leitlinien „Wohnungsentwicklung“ und „Soziale Entwicklung“. Als Teile der Leitlinie gelten daher die dort getroffenen Aussagen für die Bereiche:
 - Bebauung
 - wohnungsnahes Umfeld
 - Gestaltung
 - Infrastruktur
 - Erschließung.

Für folgende Bereiche müssen die Grundsätze ergänzt werden:

- Im Stadtteil muß der dauerhaft nicht mehr benötigte Anteil am Geschloßwohnungsbau beseitigt und durch ein Angebot an anderen Wohnbauformen ersetzt werden, mit denen eine Aufwertung des Stadtteiles und eine Stabilisierung der Einwohnerzahl erreicht werden kann.
- Im Bereich der Infrastruktur des Stadtteiles muß die Versorgung der Wohnbevölkerung mit einem wohnungsnahen Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert werden. Das ist nicht primär eine Frage des Standortes; vielmehr müssen ausreichende Rahmenbedingungen für die Erneuerung dieser Versorgung gesichert werden.
- Aus der neuen Erschließung des Kasernengeländes dürfen sich keine gravierenden Belastungen der Wohngebiete durch gebietsfremden Verkehr ergeben

6.3 WOHNBAUFLÄCHEN

Die Zukunftsfähigkeit des Stadtteiles als Wohngebiet stellt Anforderungen an die städtebauliche Organisation der Wohnbauflächen:

- Es müssen diejenigen Flächen dargestellt werden, auf denen aus städtebaulicher Sicht die gegenwärtige Bebauung abgebrochen werden kann. Es soll eine Rangfolge dieser Abbruchflächen dargestellt werden. Für die Flächen soll die städtebaulich sinnvolle Nachnutzung definiert werden. (*Entwurf liegt inzwischen vor und ist in AK diskutiert*)
- Es müssen Flächen – sowohl gegenwärtig freie als auch durch Abbruch frei werdende – dargestellt werden, auf denen zukünftig eine Neubebauung in Einfamilienhausformen (Reihenhäuser, Kettenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) stattfinden kann. Dabei soll ggf. eine Rangfolge der Nutzung der Flächen bestimmt werden.
- Es sollen Flächen dargestellt werden, die sich für besondere Modellvorhaben (Bauherengruppen, ökologisch orientierte Bauweisen, Mehrgenerationenwohnen etc.) eignen und diesen vorbehalten werden sollten.

Um die Flächen für eine solche Entwicklung verfügbar zu machen, müssen folgende Schritte unternommen werden:

- Erarbeitung der planerisch-konzeptionellen und planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Grundlage des vom Büro „Architektengruppe Lepère und Partner GbR“ vorgelegten Konzeptes (Skizze und Daten) für Zonen und Prioritäten des Gebäudeabrisses, des Gebäude-Rückbaus, der vorrangigen Modernisierung und des Neubaus. Dieses Konzept zeigt als vorläufiges Ergebnis folgende Möglichkeiten für ca. 130 neue Wohneinheiten auf.
- Hinzu kommen noch gegenwärtig unbebaute Flächen, deren Bebauung und Zahl der neuen Wohneinheiten noch nicht spezifiziert sind.

- Für diese Flächen müssen konkrete Bereichspläne erarbeitet werden, die Art und Maß der Umstrukturierung aufzeigen.
- Die Gespräche mit den Grundeigentümern über den Abriß bestehender Gebäude müssen auf der Grundlage der neuen Verwertbarkeit / Bebaubarkeit ihrer Grundstücke geführt werden.

6.4 NAHVERSORGUNG

Die Untersuchung (unter Einbeziehung eines neutralen Projektentwicklers: Analyse der Situation und der verfügbaren Unterlagen, Gespräche mit dem Unternehmen) zur möglichen Entwicklung der Nahversorgung am bisherigen Standort EXTRA-Markt hat ergeben:

- Das Unternehmen EXTRA-Markt sieht seinen gegenwärtigen Standort als dauerhaft nicht haltbar an.
- Auch das Angebot erweiterter Flächen für die Entwicklung dieses Standortes ist für das Unternehmen aus mehreren Gründen nicht akzeptabel:
 - die – auch durch Gebäudeabrisse - verfügbar zu machende Fläche wäre zu klein, insbesondere für ein notwendiges ergänzendes Angebot;
 - für das Unternehmen sind die Zeiträume unkalkulierbar, die benötigt würden, um die Flächen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes zu sichern.
 - das gegenwärtige Gebäude müßte kurzfristig ersetzt werden; dabei ist ein qualifizierter Weiterbetrieb ohne die Gefahr von Kundenverlusten nicht sicherbar,
 - für die Wohnbebauung müßte eine neue Erschließung geschaffen werden.
- Das Unternehmen will als Nahversorger im Stadtteil bleiben und möchte auf den Standort Kaserne umziehen; es erwartet, dass dabei ein ergänzendes Waren- und Dienstleistungsangebot entsteht, das den eigenen Betrieb stabilisiert.
- Das Unternehmen ist Eigentümer der gegenwärtig genutzten Fläche. Da es im Stadtteil bleiben will, wird es diese Fläche nicht an einen Konkurrenten veräußern.
- Falls der Kasernenstandort nicht in absehbarer Zukunft verfügbar gemacht wird, sieht das Unternehmen sein Verbleiben im Stadtteil insgesamt gefährdet.

Ziel der weiteren Entwicklung muß es sein, eine Verlagerung der Nahversorgung aus dem Gebiet hinaus zu verhindern. Für die Sicherung der Nahversorgung müßte daher ein geeigneter Standort auf dem Kasernengelände geplant und verfügbar gemacht werden. Dazu wird erforderlich:

- Parallel zum Beschluß über die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Kasernengelände muß vom Entwicklungsträger das Verfahren für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan eingeleitet und der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vorgelegt werden.
- Für den Einzelhandelsstandort muss ein umfassendes Nutzungskonzept mit dem zu erwartenden Angebot vorgelegt werden.

- Zur angemessenen städtebaulichen Einbindung des Einzelhandelsbereichs in den Stadtteil muß ein detaillierter städtebaulicher Entwurf für die Bebauung und Erschließung vorgelegt werden.

6.5 ZENTRUM GEIBELSTRASSE

Mit der Verlagerung der wesentlichsten Nahversorgungseinrichtung und der zu erwartenden Mischnutzung auf dem südlichen Teil des Kasernengeländes entsteht der Ansatzpunkt für eine veränderte Form des Zentrums im Stadtteil: Es wird sich entlang des westlichen Teils der Geibelstraße erstrecken. Einerseits läge ein solches „Zentrum“ zwar am Rande des Gebietes, andererseits kann das Gebiet verbessert an den Bereich Auricher Straße angebunden werden.

Wichtig dafür ist, dass die Eingangssituation in den Stadtteil durch städtebauliche Gestaltung deutlich wahrnehmbar gemacht wird: z.B. durch die Umgestaltung zu einem sich längs erstreckenden Platz, der auch Parkplätze anbietet. Dazu gehört auch die Einplanung von Umnutzungen in der Erdgeschoßzone der Wohnbebauung entlang dieses Abschnittes der Geibelstraße.

Aus der Erschließung des Kasernengeländes mit einem Anschluß im Norden an die Autobahnauffahrt einerseits und der Nutzung des südlichen Teiles des Kasernengeländes ergibt sich eine neue verkehrliche Situation. Bei der weiteren Planung muß insbesondere vermieden werden, dass sich Nord-Süd-Durchgangsverkehre durch das Wohngebiet südlich der Geibelstraße ergeben.

Für den Bereich der vorderen Geibelstraße muß ein städtebaulicher Bereichsplan erarbeitet werden, der nicht nur das Kasernengelände umfaßt.

7 LEITLINIE ZUKÜNFTIGE ARBEITSWEISE

7.1 VORBEMERKUNG

Es war Ziel des AK Konsens, sich über die zukünftige Zusammenarbeit von Stadtteilbeirat und Sanierungsmanagement so zu verständigen, dass die Erneuerung / Sanierung des Stadtteiles im möglichst weitgehenden Konsens der Beteiligten vorankommt.

Um diese Zusammenarbeit zu fundieren, hat zu nächst eine Verständigung über die Leitlinien der Sanierung stattgefunden. Die Leitlinien haben einerseits die Funktion von Sanierungszielen und sollen durch die Gremien beschlossen werden; sie beinhalten zum anderen Aufgaben, die zur Umsetzung der Ziele bearbeitet werden müssen.

Diese Bearbeitung ist eine gemeinsame Aufgabe von Sanierungsmanagement und Stadtteilbeirat. Die Bewältigung dieser Aufgabe wird bestimmt durch

- ❖ die Liste der zu erarbeitenden Konzepte für Projekte, die der Umsetzung der Leitlinien dienen;
- ❖ die Weise der Zusammenarbeit von Projektteam und Stadtteilbeirat;
- ❖ die zukünftige Organisation des Sanierungsmanagements.

7.2 AUFGABEN

Die in der nächsten Zeit anstehenden Aufgaben zur Realisierung der Erneuerung / Sanierung des Stadtteiles liegen nicht nur innerhalb der erarbeiteten Leitlinien, sie liegen zumeist quer dazu und umfassen Aspekte aus unterschiedlichen Bereichen.

Die folgende Liste umfaßt eine Aufzählung der Aufgaben / Projektbereiche, die noch zu ergänzen und konkretisieren wäre. Wichtig ist aber vor allem, sich über die Prioritäten zu verständigen.

- ❖ Projekte **Abriß und Neunutzung** von Flächen
 - Verständigung mit den Wohnungsunternehmen (gemeinsame Sitzung mit den Wohnungsunternehmen) über die Objekte und Flächen
 - Konzepte zur Wiedernutzung (städtebaulicher Entwurf durch den Rahmenplaner)
 - Konzept für die ggf. erforderliche Umsetzung betroffener Mieter (Sozialplan).
- ❖ Projekte Entwicklung von **neuen / alternative Wohnformen**
 - Auf Neubau- bzw. Wiedernutzungsflächen
 - Bei Modernisierungen
 - Projekte Seniorenwohnen / Mehr-Generationen-Wohnen / Öko-Siedlung
 - Projekt Umwandlung von Geschoßwohnungen
 - Projekt Gemeinschaftsräume / Treffpunkte in den Altbauten



❖ Projekte im **wohnungsnahen Umfeld**

- gebrauchtorientierte Freiflächengestaltung auf den Grundstücken (Terrassengärten, Mietergärten)
- gemeinschaftlich nutzbare, bauliche Sekundärstrukturen auf den Grundstücken: Treffpunkte / Werkräume
- Treffpunkte und Spielflächen.

❖ Projekt **Modernisierung**

- Erarbeitung von Richtlinien für die Förderung der Modernisierung
- Konzept für die Mittelverteilung auf die zu modernisierenden Bereiche

❖ Projekt kommerzielle und kommunikative **Stadtteilachse** in der vorderen Geibelstraße

- Standortkonzept südliches Kasernen-Gelände, insbesondere für die Nahversorgung
- Umnutzungsmöglichkeiten in der vorhandenen Bausubstanz für kleingewerbliche Zwecke
- Platz -/ Parkplatz- / Erschließungskonzept für den Bereich vordere Geibelstraße bis Pauluskirche (städtebaulicher Entwurf durch Rahmenplaner)

❖ Projekte im Bereich **lokale Ökonomie**

- Analyse des Potentials für Beschäftigung durch Service-Leistungen im Stadtteil
- Stadtteilservice: Verein und Ich-AG-Pool als Träger
- Stadtteilmarketing

❖ Projekte im „sozialen“ Bereich

- Fortführung LOS
- Projekt informelle Treffpunkte
- Projekt Sport und Bewegung
- Projekt Elternarbeit
- Projekt kulturelle Identität

7.3 GRUNDSÄTZE DER ZUKÜNFTIGEN ARBEITSWEISE

Die Weise, in der die Aufgaben bearbeitet werden sollten, sollte sich nach folgenden Grundsätzen richten:

- ❖ Alle zukünftig anstehenden Schritte / Maßnahmen der Sanierung sollen vom Sanierungsmanagement und Vertretern des Stadtteilbeirates **gemeinsam** vorbereitet werden.

- ❖ Diese Vorbereitung soll in **gemeinsamen Projektgruppen** erfolgen. Die Arbeit in diesen Projektgruppen ist damit jeweils thematisch und zeitlich begrenzt; sie werden nach Abschluß der Arbeit aufgelöst.
- ❖ **Die Zusammensetzung der Projektgruppen:**
 - Vertreter der Stadtverwaltung: immer ein Vertreter des federführenden Fachdienstes und je nach Projektgegenstand die Vertreter der zuständigen Fachdienste;
 - Vertreter des Sanierungsträgers
 - Vertreter der Gemeinwesenarbeit
 - Vertreter des Stadtteilbeirates
 - ggf. beauftragte externe Planer / Berater
 - Vertreter der am Projekt beteiligten / zu beteiligenden Akteure: z.B. Wohnungsunternehmen, Träger der Bildungseinrichtungen, der sozialen und kulturellen Arbeit, Träger von Qualifizierungsmaßnahmen, Vertreter der Arbeitsverwaltung, Vereine, Initiativen und Einzelpersonen.
- ❖ Bei Projekten, bei denen **unmittelbar Betroffene** aus dem Sanierungsgebiet identifiziert werden können, sollen Vertreter aus dieser Betroffenenengruppe in die Projektgruppen einbezogen werden:
 - bei Gebäudeabrissen / erforderlichen Umsetzungen: Vertreter der betroffenen Mieter,
 - bei Maßnahmen der Modernisierung bewohnter Gebäude und im wohnungsnahen Umfeld (auf den Wohngrundstücken) Vertreter der betroffenen Mieter / Nutzer,
 - bei räumlich abgrenzbaren Maßnahmen (z. B. Umbau von Wohnstraßen) Vertreter der Anlieger,
 - bei Maßnahmen, die räumlich nicht abgrenzbare Gruppen betreffen (z. B. öffentliche Spielplätze) Vertreter der Adressatengruppe, auf die die Maßnahme zielt.
- ❖ Die Arbeit der Projektgruppen richtet sich auf die Bildung von Konzepten zur Entscheidungsvorbereitung.
 - Ziel ist, in den Projektgruppen Konsens über Projekte zu erreichen oder entscheidbare Alternativen zu formulieren,
 - Die ggf. erforderlichen Beschlußvorlagen werden von der Verwaltung erarbeitet.
 - Beschlußvorlagen werden in der Projektgruppe so dargestellt und erörtert, dass die Vertreter des Stadtteilbeirates und / oder der beteiligten Akteure ggf. abweichende oder ergänzende Beschlüsse erarbeiten können.

7.4 ORGANISATION DES SANIERUNGSMANAGEMENTS

Am Prozeß der Erneuerung des Stadtteiles sind heute beteiligt:

- der Stadtteilbeirat (einschließlich seiner Arbeitsgruppen)
- das Projektteam
- die BauBeCon
- der Quartiersmanager.



Das Projektteam besteht zur Zeit aus je einem Vertreter

- des FD Stadtplanung (geschäftsführend)
- des FD Jugendförderung (stellvertretend geschäftsführend)
- des FD Finanzen
- des FD Gesundheit und Soziales;

die Vertreter der Fachdienste vertreten auch ihre Fachbereiche insgesamt. Der Geschäftsführer der Projektteams ist befugt, weitere Mitarbeiter der Stadt bei Bedarf hinzuzuziehen.

Außerdem sind vertreten:

- der Sozialplaner der Stadt
- der Sanierungsträger BauBeCon
- der Stadtteilkoordinator.

Alle Vorgänge, die den Stadtteil betreffen, sind dem Projektteam mitzuteilen und ggf. mit ihm abzustimmen.

Für die Weiterentwicklung des Sanierungsmanagements soll gelten:

- ❖ Der Kern des Sanierungsmanagements besteht aus dem Projektteam. Diese Gruppe muß als interne, nicht öffentlich tagende Gruppe angesehen werden.
- ❖ In das Projektteam soll zukünftig die Gemeinwesenarbeit einbezogen werden.
- ❖ Zwischen das Projektteam und den Stadtteilbeirat bzw. Akteuren und Betroffenen-gruppen soll zukünftig ein unabhängiger Quartiersmanager mit beratender, moderierender und koordinierender Funktion geschaltet werden.
- ❖ Der Quartiersmanager nimmt an Sitzungen des Projektteams teil, die regelmäßig im Stadtteilbüro stattfinden sollten.
- ❖ Die Funktion des Quartiersmanagers soll zukünftig von zwei Personen erfüllt werden: neben dem bisherigen Stadtteilkoordinator soll eine Stadtplanerin mit der Aufgabe betraut werden.
- ❖ Die Quartiersmanager haben ihren Arbeitsplatz im Stadtteil / Stadtteilbüro haben und sollen je Person über ein Zeitbudget von jeweils 20 Wochenstunden für 40 Wochen im Jahr verfügen.
- ❖ Die Quartiersmanager organisieren die Projektgruppen.
- ❖ Für Fragen der lokalen Ökonomie soll dem Sanierungsmanagement – und damit den entsprechenden Projektgruppen – gesonderte fachliche Beratungskapazität zur Verfügung stehen (Vertrag mit einem externen Fachmann für 1 Jahr, ggf. finanziert über LOS).

8 ANHANG

Für die Erarbeitung der Leitlinien standen folgende Grundlagen / Vorarbeiten / Materialien zur Verfügung:

Grundlagen für die Leitlinie Wohnungsentwicklung:

- Aktuelle Bevölkerungsdaten
- Prognose Bevölkerungsentwicklung Emden
- Prognose Wohnungsentwicklung Emden (GEWOS)
- Befragungsergebnisse Wohnungsunternehmen zu den Beständen
- Eigentumsverhältnisse
- Entwurf städtebaulicher Rahmenplan
- Ergänzende Einzeluntersuchungen des Rahmenplaners

Grundlagen für die Leitlinie Soziale Entwicklung:

- Die Sozialstudie I (2001) und II (2003) der Fachhochschule Oldenburg / Ostfriesland / Wilhelmshaven – Fachbereich Sozialwesen
- Darstellung der Freizeit- und Beratungsangebote in Barenburg (Entwurf 2003)
- Feinkonzept PRINT-Projekt (2003)
- PRINT-Ergänzungsprojekt, Konzept „Schwerpunktbaustein Übergang Schule – Beruf“ (2002).
- Ergebnisprotokoll der Gemeinsamen Sitzung des Stadtteilbeirates und Projektteams (2002)
- Konzept „Senioren- und stadtteilorientierte Hilfsdienste“
- Daten zur Sozialstruktur und Kriminalität 2003
- Aktuelle Bevölkerungsdaten
- Auflistung der z.Z. jährlich in das Quartier fließenden Mittel für soziale Arbeit (Haushalt 2002)
- Gesprächsnotiz der Ergebnisse einer Erörterungsrunde mit den Vertretern der Einrichtungen im Stadtteil

Grundlage für die Leitlinie Städtebau:

- Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Der Entwurf des städtebaulichen Rahmenplanes
- Der Entwurf zur Änderung des FNP für das Kasernengelände
- Ein Gutachten zum Einzelhandels-Standort im Gebiet
- Untersuchungen zu räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten EXTRA-Markt an gegenwärtigen Standort
- Stellungnahme Projektagentur PAN Oldenburg zum Standort EXTRA-Markt (schriftliche Fassung liegt vor)
- Der Entwurf zur Leitlinie Wohnungsentwicklung
- Einschätzungen zum bautechnischen Zustand der Gebäude
- Zonenplan für Abrisse, Rückbau, Modernisierungen und Neubau sowie Daten zur möglichen Neubebauung.

